

**KEMEL  
STEDE.**

# PARTICIPATIEPLAN Kemelstede Breda

*"Samen bouwen aan Breda"*



9-11-2023 haalbaarheidsfase\*

\*(update 4-4-2024 bijlage stappenplan)

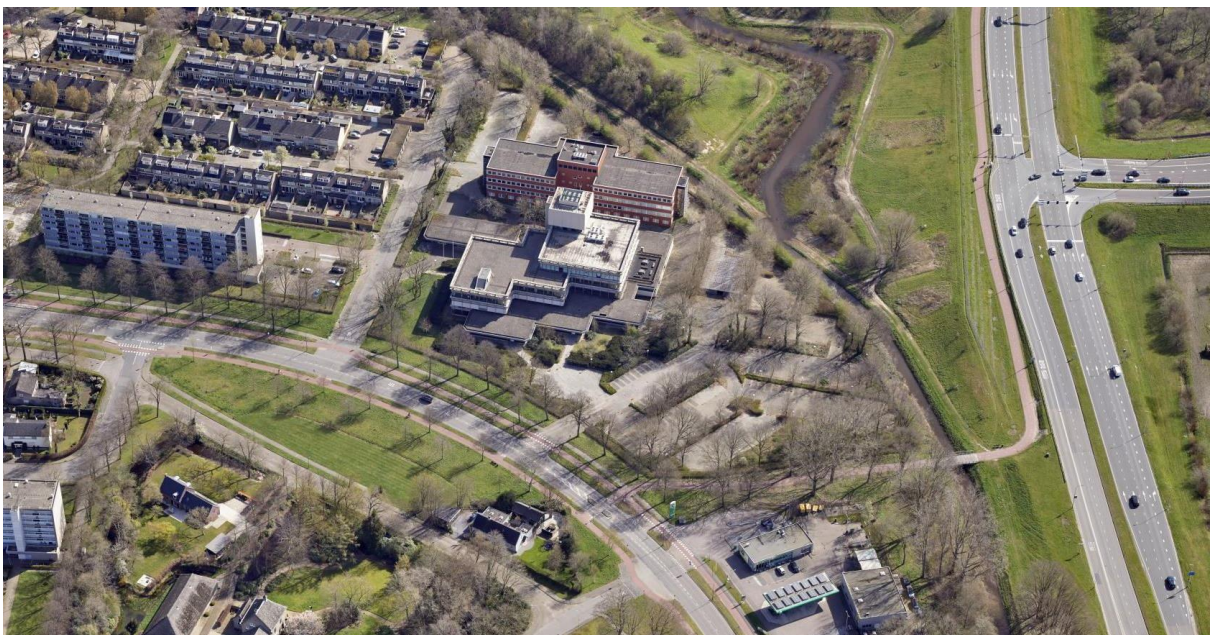
## Inleiding

Voor u ligt het participatieplan voor de herontwikkeling van deze locatie in de wijk Heusdenhout te Breda.

Als projectontwikkelaars hechten wij grote waarde aan de mening en betrokkenheid van de lokale gemeenschap en willen wij ervoor zorgen dat de ontwikkeling van deze locatie een weerspiegeling is van de behoeften, wensen en ideeën van de huidige én toekomstige buurtbewoners. Dit participatieplan is opgesteld om deze belangen goed op elkaar af te stemmen en een plan te maken dat past bij de bestaande omgeving en toekomstige bewoners, en bijdraagt aan wat de wijk nodig heeft.

BVR Groep is initiatiefnemer in de ontwikkeling van de locatie waar voorheen het effectenkantoor van de ABN Amro Bank was gevestigd. De locatie ligt aan de Heerbaan en de Kemelstede en wordt verder begrensd door de groenstrook aan de rijksweg A27 en zuidelijke rondweg Franklin Rooseveltlaan.

Op de kavel zijn twee opstallen gevestigd. Aan de zichtzijde (straatzijde Heerbaan) is het oude effectenkantoor inclusief grote kluisruimte gevestigd. Het tweede gebouw staat verder op het perceel en betreft een uitbreiding van het aantal kantoorruimten.



Het doel is om de locatie te herontwikkelen naar een woonomgeving met eventueel ondersteunende voorzieningen. Voorzieningen zijn handige dingen die dichtbij zijn. Dat kan de dokter zijn, een winkel om boodschappen te doen, en plekken waar mensen samen kunnen komen.

De samenhang met andere lopende fysieke (gebouwen, wegen, groene plekken) en sociale (hoe mensen met elkaar omgaan) ontwikkelingen in de wijk speelt een belangrijke rol daarbij. Deze binnenstedelijke locatie biedt een unieke kans om de leefomgeving te verbeteren en te voldoen aan de veranderende behoeften van onze dynamische gemeenschap.

Breda maken we samen. Door belanghebbenden te betrekken bij de ontwikkeling willen we de belangen goed in beeld krijgen. Dit resulteert in een verrijking van het plan.

## Doel

- Het doel van participatie is een betere besluitvorming en een verrijking van het plan doordat alle belangen in beeld zijn en worden meegewogen.
- Het begrijpen van wensen en zorgen van de belanghebbenden en waar mogelijk deze inbreng meenemen in en vertalen naar de planvorming.
- Tevens is het doel om belanghebbenden tijdig en helder te informeren en betrokken te houden bij de ontwikkeling.

## Terugblik

In 2019 heeft BVR-Groep in een prijsvraag de locatie aan de Kemelstede verworven. Na afstemming met de gemeente zijn in april 2021 de planvoornemens gepresenteerd aan de buurtbewoners. Dit heeft tot diverse reacties geleid van bezorgde omwonenden. Doordat in die periode de vaststellingsprocedure van de Omgevingsvisie en Hoogbouwvisie liep, is besloten de eerste fase van de participatie en de planvorming aan te houden in afwachting van behandeling van de Omgevingsvisie en Hoogbouwvisie door de gemeenteraad.



*planimpressie zoals gepresenteerd in april 2021 welke zal worden herzien\**

Na vaststelling in oktober 2021 is de participatie herstart op verzoek van de gemeenteraad. Het vervolg van deze participatiefase heeft in 2022 en 2023 plaats gevonden middels diverse overleggen met omwonenden vertegenwoordigd door het zogeheten kernteam. Het kernteam bestaat uit een aantal betrokken en bezorgde buurtbewoners. Ondanks dat deze overleggen niet hebben geleid tot overeenstemming in de uitgangspunten zijn, dankzij de betrokkenheid van het kernteam, de belangen wel in beeld gebracht en uitgebreid besproken waarover overeenstemming bestaand en waarover de meningen verschilden. Deze input nemen we mee bij de planvorming en bij het opzetten van vragen voor de enquête om de belangen van wijkbewoners te visualiseren.

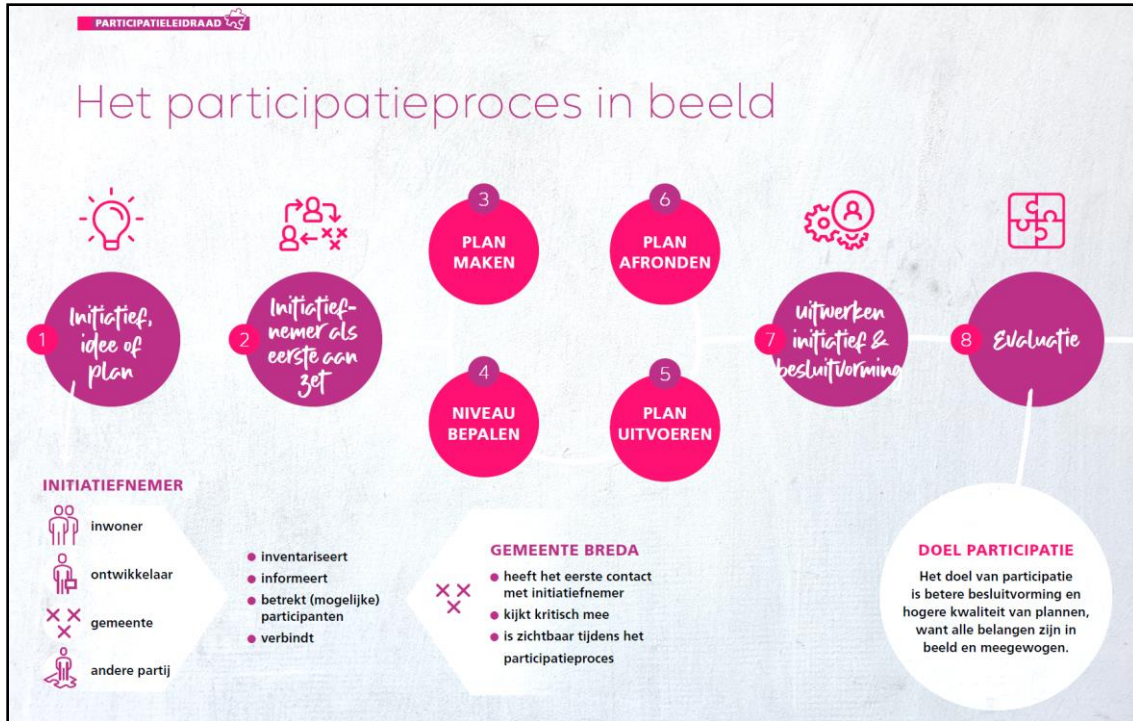
In juli 2023 hebben de verschillende raadsfracties in de gemeenteraad zich naar aanleiding van een bespreeknotitie van het College uitgesproken over de gevolgde en te volgen koers van de participatie en ontwikkeling. De reacties van de verschillende partijen hebben wij goed aangehoord en nemen we als aanvulling op de bespreeknotitie mee in het verdere proces van de planontwikkeling.

(\*herziening van het plan ten behoeve van ontwikkelvisie op basis van de in de loop der tijd gewijzigde omstandigheden, beleidsdoelstellingen en inzichten vanuit deze participatiefase)



# Participatieleidraad gemeente Breda

Om richting te geven aan de participatie bij de verschillende projecten in Breda heeft de gemeente een participatieleidraad opgesteld. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 26-5-2023 en dient als leidraad voor het participatieproces.



## Participatieniveau

De gemeente Breda omschrijft 4 verschillende participatieniveau's.

De keuze van het participatieniveau wordt, in samenspraak met de gemeente, door de initiatiefnemer afgestemd op het onderwerp en de mate waarin geparticipeerd kan worden.

## Participatieverslag

De resultaten dienen in een participatieverslag te worden verwerkt. Dit is onderdeel van het plan wat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeente. Het verslag dient onder meer de volgende punten te bevatten:

- keuze en motivatie van niveau van participatie
- alle doorlopen stappen
- overzicht van alle deelnemers aan de participatie (participanten)
- georganiseerde activiteiten
- communicatie en verslaglegging
- ingebrachte ideeën, bedenkingen en oplossingen door de participanten
- welke inbreng van de participanten is verwerkt in het plan en hoe dit is teruggekoppeld aan participanten

(Bron: gemeente Breda)



## Vertrekpunten

Binnen de gemeente zijn beleidskaders opgesteld waarin de standpunten en visie van de gemeente wordt weergegeven. Beleidskaders zoals de omgevingsvisie, hoogbouwvisie, richtlijnen over betaalbaarheid, duurzaamheid, participatie, het groenkompas en de parkeernota vormen het vertrekpunt van de ontwikkeling, wetende dat dit tegenstrijdigheden kan opleveren waarover afwegingen gemaakt moeten worden.

Wij zullen in overleg met de gemeente deze afwegingen maken en deze gemotiveerd en onderbouwd met de resultaten van de participatie in een ontwikkelvisie ter besluitvorming aan het College van B&W voorleggen. Bij positief besluit wordt vervolgens de planologische procedure gestart om de bestemming te wijzigen.



Overige kaders voor de planvorming:

- Een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van Breda en de wijk Heusdenhout
- Verrijking van het plan met input van de wijk, woningzoekenden en andere belanghebbenden
- Een (juridisch, financieel en planologisch) haalbare ontwikkeling
- Een ontwikkeling van circa 300 tot 700 woningen op de locatie. De hoeveelheid woningen hangt samen met de mate waarin beleidsmatige ambities verwerkt kunnen worden in het plan, in relatie tot een haalbare ontwikkeling (zoals bijvoorbeeld het wel of niet behouden van het bestaande pand)
- Een doorlopend proces met voldoende voortgang
- Verstedelijking passend bij de huisvestingsambitie van Breda
- Leegstand en verloedering van de locatie voorkomen

Deze fase in de participatie is gericht op de herziening van het gepresenteerde plan in 2021. Het plan zal worden herzien op basis van inzichten die we halen uit deze participatiefase, alsmede de in de loop der tijd gewijzigde omstandigheden en beleidsdoelstellingen.

De gemeente Breda heeft zich in het Bestuursakkoord 2022-2026 ten doel gesteld om 6000 woningen toe te voegen. De ontwikkeling op de locatie Kemelstede dient daar aan bij te dragen. De participatie is derhalve gericht op verrijking en uitwerking van het plan naar een ontwikkelvisie. Het gaat nadrukkelijk niet over de wenselijkheid van een plan met woningen en eventueel aanvullende voorzieningen op basis van de bovengenoemde kaders.

## Plan van aanpak

We willen de belangen van belanghebbenden serieus nemen. In deze fase vragen we hen om mee te denken en hun belangen kenbaar te maken. Deze input gebruiken we bij de planvorming. Na het raadplegen van belanghebbenden koppelen we terug wat we hebben opgehaald. Tijdens de planvorming worden belanghebbenden opnieuw gevraagd om mee te denken door hun zienswijzen op de plannen te geven.

De volgende stappen worden daarbij aangehouden:

- Luisteren;  
het ophalen van zorgen, adviezen en belangen. Tevens de mogelijkheid om verdiepende gesprekken te voeren om de essentie van de opgehaalde informatie in beeld te krijgen.
- Analyseren en terugkoppelen;  
het interpreteren en analyseren van de opgehaalde informatie en dit terugkoppelen.
- Verwerken;  
de informatie uit de voorgaande stappen als input gebruiken voor de planvorming en waar mogelijk verwerken in de ontwikkelvisie.
- Klankborden;  
het resultaat van de planvorming voorleggen aan belanghebbenden en laten zien wat er met de opgehaalde informatie is gedaan. De reacties worden in het participatieverslag samengevat en de nieuwe input wordt zo mogelijk nog verwerkt in de ontwikkelvisie. Het verslag is onderdeel van de ontwikkelvisie.





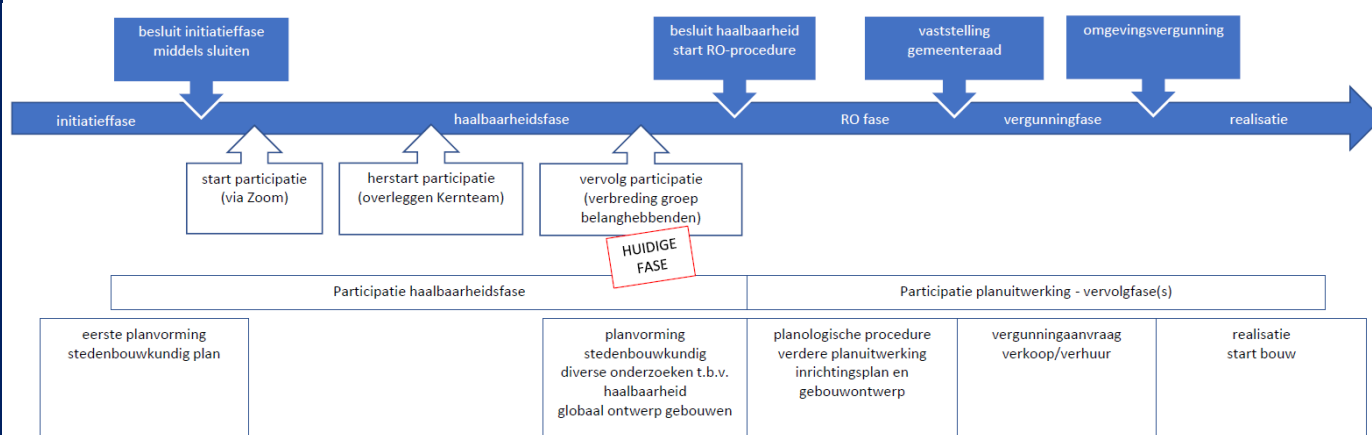
## Fasering

Dit stappenplan beschrijft de participatie naar afronding van de haalbaarheidsfase met een ontwikkelvisie voor het project Kemelstede. Voor komende vervolgfases van het ontwikkelproces zal ook een aanvulling van het participatieplan worden opgesteld.

Het participatieproces is een lopend proces en het participatieplan kan waar nodig worden bijgestuurd of aangevuld.

De uiteindelijke resultaten zullen opgenomen worden in het participatieverslag van de haalbaarheidsfase. Het verslag zal samen met een participatieplan voor de vervolffase onderdeel uitmaken van de ontwikkelingsvisie die ter besluitvorming over de haalbaarheid aan het College van Burgemeester & Wethouders zal worden voorgelegd.

Na het vaststellen van de ontwikkelvisie wordt de planologische procedure (aanpassing omgevingsplan) opgestart en het plan verder uitgewerkt. Tijdens de planologische procedure worden belanghebbenden opnieuw betrokken bij de uitwerking van de ontwikkeling. Als onderdeel van de vast te stellen ontwikkelvisie zal een participatieplan opgenomen worden op welke wijze belanghebbenden hun inbreng kunnen leveren bij de uitwerking van de plannen in deze vervolffase.



overzicht van het proces in relatie tot de participatie en de huidige fase

## Inventarisatie belanghebbenden

We hechten er waarde aan om zo veel mogelijk belangen goed in beeld te krijgen. Daarom is het van belang om het brede scala aan verschillende doelgroepen en belanghebbenden te benaderen.

In lijn met het doel om de participatie met een bredere doelgroep voort te zetten, zijn daarom de volgende doelgroepen en belanghebbenden bepaald:

1. Omwonenden
2. Woningzoekenden (starters, doorstromers en andere woningzoekenden)
3. Wijkraad Heusdenhout
4. School (Basisschool Weilust)
5. Erfgoedvereniging Heemschut
6. Ondernemersvereniging Bisschopshoeve
7. Woningcorporatie(s)
8. Eigenaar naastgelegen pompstation

De gemeente is hoeder van het algemeen belang en zal dit behartigen aan de hand van diverse beleidsstukken (zoals bijvoorbeeld groen, ruimte, milieu, verkeer etc.).

Op basis hiervan zullen door de gemeente afwegingen en keuzes gemaakt worden.

### *Participatiewijze en participatieniveau*

De totale ontwikkeling, van eerste planvorming tot na realisatie, bevat een verscheidenheid aan werkzaamheden met verschillende mogelijkheden voor participatie. Een generiek participatieniveau aanhouden past daarom niet bij een ontwikkelingstraject met een omvang als Kemelstede.

Een te hoog participatieniveau kan tot valse verwachtingen leiden. Ook kan een onderling verschil in expertise en professionaliteit tot stagnatie of onbegrip leiden. Juist daarom wordt de keuze van het participatieniveau afgestemd op het onderwerp waarover geparticipeerd kan worden. Voor verschillende onderwerpen zullen verschillende participatieniveau's gehanteerd worden zoals weergegeven in de matrix in bijlage A.

### *Rollen en verantwoordelijkheden*

De initiatiefnemer, BVR-Groep, is verantwoordelijk voor de participatie en ontwikkelplannen. Samen met de gemeente worden keuzes gemaakt in de planvorming wanneer die zich bij tegenstrijdigheden voor doen.

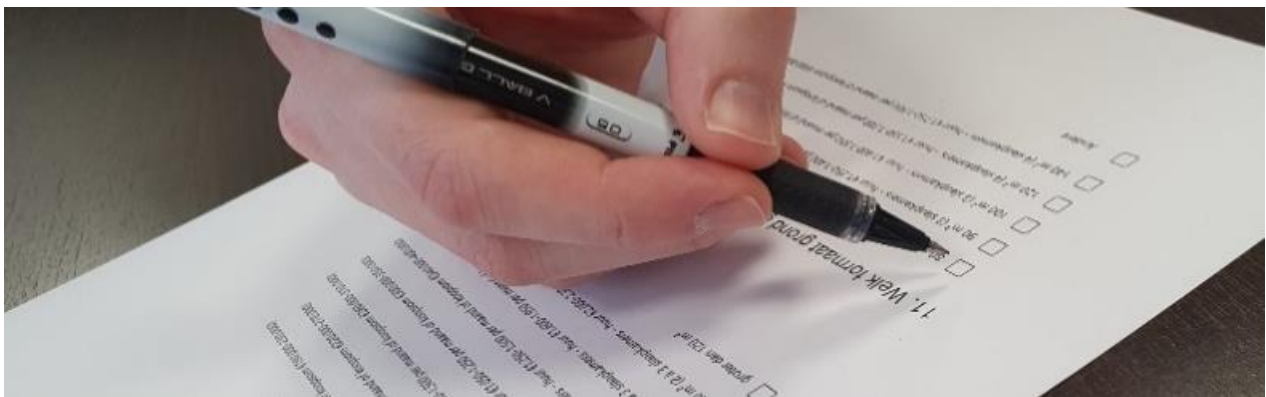
De gemeente heeft verschillende rollen. De gemeente beoordeelt het participatieplan en het participatieverslag wat door de initiatiefnemer wordt opgesteld. Als resultaat van de planvorming en participatie wordt een ontwikkelvisie ter besluitvorming aan de gemeente voorgelegd. De besluitvorming over de bestemmingswijziging wordt uiteindelijk genomen door de gemeente.

### *Communicatiemiddelen*

Via de projectwebsite [www.kemelstede.nl](http://www.kemelstede.nl) kunnen belanghebbenden en geïnteresseerden zich aanmelden en hun rol kenbaar maken. Via deze website wordt het participatieplan en de actuele projectinformatie gecommuniceerd.

In de eerste stap worden omwonenden gevraagd naar hun zorgen en wensen middels het invullen van een digitale enquête. Ook woningzoekenden worden benaderd en gevraagd om middels een enquête hun woonwensen kenbaar te maken. In persoonlijke gesprekken worden de belangen van de overige genoemde belanghebbenden besproken en in beeld gebracht.

Overige communicatiemiddelen worden nader afgestemd op het onderwerp en de betrokken doelgroep.





# Bijlage

## A. Participatieplan vervolg

De participatie in de haalbaarheidsfase bestaat uit (maar is niet gelimiteerd tot) de onderstaande stappen.  
Dit stappenplan is een zogenaamd levend document waarbij gedurende de uitvoering stappen herzien of uitgebreid worden indien hiertoe aanleiding bestaat.

	wat	met wie	doel	toelichting	niveau	hoe wordt gecommuniceerd	wanneer
<b>Voorbereiding</b>							
➤ Participatieplan opstellen							
	Inventarisatie interne en externe stakeholders		analyse speelveld	defineren doelgroepen bredere participatie			okt-23
	opstellen participatieplan		processtappen formuleren			participatieplan	okt-23
	oprichten projectwebsite		centraal punt oprichten waar men zich kan aanmelden en informatie kan ophalen	centraal aanmeld- en communicatie punt		website	okt-23
	uitnodigen belanghebbenden	omwonenden	benaderen belanghebbenden	zo veel mogelijk belanghebbenden bereiken		flyeren, posters, benaderen reeds bekende belanghebbenden e.d.	nov-23
	uitnodigen belanghebbenden	woningzoekenden, geïnteresseerd in Kemelstede	benaderen woningzoekenden geïnteresseerd in Kemelstede	zo veel mogelijk belanghebbenden bereiken		social media e.d.	nov-23
	uitnodigen belanghebbenden	overige stakeholders	direct benaderen overige belanghebbenden	zo veel mogelijk belanghebbenden bereiken		rechtsreeks benaderen	nov-23
<b>Eerste ronde (inventarisatie)</b>							
➤ Participatie: ophalen							
	ophalen wensen en zorgen i.r.t. bestaand plan	omwonenden	inventariseren belangen	iedereen de kans geven zijn belangen kenbaar te maken (tevens t.b.v. verduidelijking reeds opgehaalde belangen/zorgen)	raadplegen en adviseren	online enquête	nov-23
	ophalen woonwensen	woningzoekenden, geïnteresseerd in Kemelstede	inventariseren belangen	woonwensen kenbaar maken	raadplegen	online enquête	nov-23
	ophalen wensen en zorgen	overige stakeholders	inventariseren belangen	kenbaar maken specifieke belangen	raadplegen en adviseren	vragenlijst/individuele gesprekken	nov-23
	Resultaten participatie inventariseren en ordenen		belangen begrijpen	analyse van de resultaten		samenvatting resultaten delen	nov-dec-23
	samenvatting evalueren en spiegelen aan beleid en bestaand plan	BVR/Gemeente	belangen, begrip en tegenstrijdigheden in beeld brengen				nov-dec-23
	Terugkoppeling samenvatting opgehaalde reacties	belanghebbenden	terugkoppelen	informer over opgehaalde reacties	informer	projectwebsite of direct naar belanghebbenden	nov-dec-23
<b>Tweede ronde (planvorming)</b>							
➤ Planvorming							
	Resultaten van eerste ronde meenemen in planvorming	BVR/ontwerpteam/gemeente	reactie op visie van stakeholders				dec-23 - ca.feb-24
	planvorming, ontwerpessie	BVR/ontwerpteam					
➤ Participatie: Scenariostudies *							
* tussentijdse participatieronde (toegevoegd d.d. 01-03-2024)							
	Variantenstudie o.b.v. in eerste ronde geïnventariseerde belangen	BVR/ontwerpteam		informer over planvorming		n.t.b.	feb-24
	Presentatie scenariostudies	Alle belanghebbenden	informer over ontwerpproces	transparant en expliciet maken van het ontwerpproces	informer	presentatiedocument	feb-mrt-24
	Gelegenheid tot reageren op de ontwerpvarianten	Alle belanghebbenden	reacties op scenarios ophalen	klankborden belanghebbenden	raadplegen	enquête/vragenlijst	mrt-24
	Resultaten participatie inventariseren en ordenen		belangen begrijpen	analyse van de resultaten		resultaten doornemen met het ontwerpteam	mrt-24
	Individuele gesprekken	n.t.b.	belangen begrijpen	indien gewenst/nodig een verdiepend gesprek ter bevestiging van begrip belangen	raadplegen	gespreksnotities	mrt-24
	Gemaakte op- of aanmerkingen op de scenario's meewegen in selectie	BVR/ontwerpteam					mrt-24
	Gemeentelijke toetsing ontwerpvarianten aan beleidsvelden	BVR/ontwerpteam/gemeente	reacties op scenarios ophalen				mrt-24
	Kiezen voorkeursvariant	BVR/ontwerpteam		Het gekozen scenario zal verder worden uitgewerkt in de planvisie			mrt-24
➤ Participatie: feedback op aangepast plan							
	Presentatie aangepaste planvisie	BVR		informer over planvorming		n.t.b.	apr-mei-24
	ophalen reacties op planvisie	omwonenden	reacties op planvisie ophalen	klankborden belanghebbenden	raadplegen	enquête/vragenlijst	
	ophalen reacties op planvisie	woningzoekenden geïnteresseerd in Kemelstede	reacties op planvisie ophalen	klankborden belanghebbenden	raadplegen	enquête/vragenlijst	
	ophalen reacties op planvisie	overige stakeholders	reacties op planvisie ophalen	klankborden belanghebbenden	raadplegen	vragenlijst/gesprekken	
	Individuele gesprekken	n.t.b.	belangen begrijpen	indien gewenst/nodig een verdiepend gesprek ter bevestiging van begrip belangen	raadplegen	gespreksnotities	
	Samenvatting van opgehaalde reacties terugkoppelen	alle belanghebbenden	terugkoppelen	informer over opgehaalde reacties	informer	projectwebsite of direct naar belanghebbenden	
➤ Eventuele planaanpassing							
	participatieverslag		afwegingen en motivatie beslissingen	terugkoppelen naar belanghebbenden	informer	projectwebsite of direct naar belanghebbenden	n.t.b.
	opstellen participatieplan vervolgfase		informer over participatie in vervolgfase			participatieplan vervolg	
➤ Besluitvorming haalbaarheid							
	Plan ter goedkeuring naar gemeente incl participatieverslag			afronding haalbaarheidsfase		planvisie met participatieverslag en participatieplan vervolgfase	mei-24
<b>Derde ronde (RO procedure en uitwerking)</b>							
➤ Voorbereiding RO procedure							
➤ Verslaglegging participatie							
	Bundeling samengevatte resultaten en reacties		nog uitwerken			Participatieverslag	
	Overleg vervolg participatie						
➤ Start RO procedure							