

Plan participatie herontwikkeling Cosunpark

Reales herontwikkelt Cosunpark in Breda tot huur- en koopwoningen. Voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt het participatietraject met de buurt gestart, dat doorloopt door tot en met de oplevering van de woningen, bijbehorende parkeervoorzieningen en buitenruimte. De “participatieleidraad bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving”, vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 2019 is de basis voor dit plan. De gemeente Breda vraagt om de eerste drie treden van de participatieladder uit te voeren: informeren, raadplegen en adviseren.

1. Participatietraject volgens de Omgevingswet

Het participatietraject waarborgt de inbreng van omwonenden bij bouwplannen in hun omgeving. Participatie is opgenomen in de Omgevingswet. Belanghebbenden moeten in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. De initiatiefnemer moet in de aanvraag voor de omgevingsvergunning aangeven of – en hoe – er overleg is geweest met belanghebbenden. Dat wordt in de praktijk gedaan door de verslagen van de participatiebijeenkomsten mee te sturen als onderdeel van de vergunningaanvraag.

Het participatietraject ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

- Analyseer het speelveld en de belangen in de omgeving
- Presenteer de plannen aan een zo breed mogelijke groep betrokkenen in de buurt en ga de dialoog aan
- Vraag wie er mee willen denken en creëer panels
- Verwerk de input in een conceptplan en communiceer de uitkomsten terug in de buurt
- Maak je plan definitief
- Maak een participatieverslag

Coproduceren	
Adviseren	✓
Raadplegen	✓
Informeren	✓

Participatieladder

2. Analyse van het speelveld

Het Cosunpark is een locatie met de functie werken in de wijk Westerpark in Breda. Het gebied ligt solitair langs de Ettensebaan, een van de toegangswegen naar het centrum van Breda. Het Cosunpark is momenteel nog een kantorengedebied waar nog slechts enkele gebouwen in gebruik zijn. In de omgeving wordt gewoond en gewerkt. Ook is er een begraafplaats aan de zuidkant van de Ettensebaan.

In de buurt zijn verschillende doelgroepen die van belang zijn voor de participatie:

- Omwonenden in het gebied tussen Zandoogjes, Westerparklaan, Argusvlinder en Tuinzigtlaan.
- Ondernemers aan beide zijden van de Ettensebaan tussen de Tuinzigtlaan en Westerparklaan.
- Bedrijven die aparte aandacht behoeven zijn: Shell Express, Kleuterschool en kinderopvang Vlindertuin, Medkid en Verloskundigenpraktijk De Ooievaar. Zij bevinden zich allen in de directe nabijheid van het toekomstige project.



3. Doel van de participatie

Het doel is om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk buurtbewoners goed geïnformeerd zijn over de plannen en een actieve bijdrage hebben kunnen leveren aan de uitwerking van de ideeën uit de buurt. Zo worden alle belangen in beeld gebracht en meegewogen in de planvorming.

Het eindresultaat van de participatie zijn uitgebreide verslagen van alle stappen van het participatietraject. In de verslagen is veel ruimte voor de meningen van de buurtbewoners. Reales licht in de verslagen toe wat het met de adviezen uit de buurt heeft gedaan.

Buurtbewoners kunnen zich aanmelden op www.herontwikkelingcosunpark.nl voor een e-mailnieuwsbrief. Via deze nieuwsbrief kunnen zij gedurende het participatietraject en eventueel ook het vervolgtraject actief op de hoogte worden gehouden van de laatste ontwikkelingen.

4. Open en actieve communicatie naar de buurt

Plannen herontwikkeling al in publiciteit geweest

In lokale dagbladen is in november 2019 aandacht besteed aan de plannen: "Cosunpark in beeld als woonwijk". Het betreffende artikel is aangehecht als bijlage 2. In het artikel wordt aangekondigd dat de gemeente Breda onderzoekt of woningen in Cosunpark middels een versnelde procedure kunnen worden gerealiseerd.

Goede start communicatie met de buurt

Ondanks dat er nog geen directe communicatie met de buurt heeft plaatsgehad, kunnen buurtbewoners dus wel al op de hoogte zijn van de plannen met betrekking tot Cosunpark.

Het participatietraject wordt nu opgestart. Van meet af aan zal op een open en actieve manier over het project gecommuniceerd worden met de buurtbewoners. Voorts zullen buurtbewoners uitgenodigd worden om gedurende het participatietraject met Reales van gedachte te wisselen over de plannen.

Het is nu nog onbekend hoe de buurt aankijkt tegen de plannen van Reales. Reales spreekt de verwachting uit dat de kritiek op de plannen beperkt zal zijn, maar dat er wel zorgen door buurtbewoners geuit zullen worden met betrekking tot bijvoorbeeld parkeren en overlast van bouwwerkzaamheden en dergelijke.

Bij de voorbereiding van het participatietraject wordt geanticipeerd op zaken die buurtbewoners mogelijk van belang achten, te weten:

- De aanleiding en uitgangspunten herontwikkeling
- Het stedenbouwkundig plan
- Het ontwerpen van het nieuwe Cosunpark
- Het woonprogramma (woningtypes en doelgroepen)
- Verkeer en parkeren
- Openbare ruimte, groen en duurzaamheid
- De bezonningsstudie
- Planning en procedures
- De wijze waarop er gesloopt en gebouwd zal worden (BLVC-plan)

5. Waarover kan de buurt meedenken en advies geven?

Het plan blijft binnen het toegestane volume van het huidige bestemmingsplan. Wel is een wijziging van de bestemming nodig naar wonen.

Tijdens het participatieproces kan de buurt meedenken over:

- De bestemmingswijziging en de gevolgen daarvan voor de buurt
- De uitwerking van de ontwerpen van de gebouwen: hierbij gaat het vooral om de detaillering en de materialisering van buitengevels e.d.
- Inrichting buitenruimte, ontsluiting van het plan en parkeren
- BLVC-plan: bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de bouw.

Voor de uitwerking van o.a. de ervaringen, ideeën en wensen van de buurt aan Reales wordt een klankbordgroep geformeerd met buurtbewoners die graag mee willen denken. De klankbordgroep komt vanwege de maatregelen om de verspreiding van het Corona-virus te remmen online bij elkaar.

Het is belangrijk vooraf duidelijk te maken dat de participatie gaat over de uitwerking van het plan en niet over het plan zelf en de wenselijkheid ervan.

6. Aanpak

Stap 1: Ontwikkeling basis communicatiemiddelen

- Het opstellen van een eenvoudige herkenbare huisstijl voor het participatieproces, zodat het participatietraject een professionele uitstraling krijgt. Gedurende het participatietraject zal over het plan gecommuniceerd worden onder de naam "Herontwikkeling Cosunpark"
- Het opzetten van een website voor de buurt: <https://herontwikkelingcosunpark.nl>. Een website waarop bewoners en ondernemers uit de buurt informatie kunnen vinden over de plannen en de buurtparticipatie. Zij kunnen zich op de website tevens aanmelden voor de emailnieuwsbrief. De website wordt actief beheerd gedurende het participatietraject. Verslagen, presentaties et cetera worden op de website gepubliceerd.

De website krijgt de volgende functionaliteiten:

- Aanmelden nieuwsbrief voor de buurt
- Reactieformulier op de website met de mogelijkheid om suggesties en ideeën te delen
- Basisinformatie over het plan en de planning
- Presentaties en verslagen van het participatietraject:
- De navigatie is als volgt opgezet:
 - Home
 - Aanmelden nieuwsbrief en nieuwsbrief archief

- Plan (basisinformatie voor de buurt)
- Participatie (planning, presentaties en verslagen)
- Contact
- Disclaimer en privacy statement conform de privacywetgeving

Stap 2: Buurt uitnodigen voor de inloopavond om kennis te maken

Bewoners en ondernemers uit de buurt worden op de hierna omschreven wijze actief benaderd om kennis te maken op de inloopavond:

- Huis-aan-huis uitnodiging (2 weken voorafgaand aan de bijeenkomst) voor de inloopavond met vermelding van de mogelijkheid om je aan te melden voor de e-mailnieuwsbrief via de website (zie bijlage 1 voor het verspreidingsgebied – circa 750 adressen).
- Online adverteren op Facebook / Instagram in het postcodegebied. Dit is een heel effectieve manier om veel buurtbewoners te bereiken.

Stap 3: Inloopavond: introductie plan in de buurt

De presentatie op de inloopavond bestaat uit grote A0-panelen waarin het plan stap voor stap wordt geïntroduceerd. Onderwerpen die hierbij aan bod komen zijn – onder meer – het nieuwe stedenbouwkundig plan, het ontwerp van de gebouwen en de openbare ruimte, woningtypes, de planning et cetera. De presentatie is zakelijk en professioneel, zodat de buurt zich serieus genomen voelt.

Bij de panelen staan inhoudelijke experts om uitleg te geven over het plan en om vragen te beantwoorden, ook van de gemeente. Bezoekers worden op de inloopavond (en later ook via de e-mailnieuwsbrief) uitgenodigd deel te nemen aan de klankbordgroep.

Voor het organiseren van een succesvolle inloopavond en een goede verslaglegging daarvan worden de volgende activiteiten ondernomen:

- Het afdrukken van de presentatie van het plan op dibond A0-panelen;
- Het verzorgen van naamkaartjes, een aanwezigheidslijst en voldoende reactieformulieren;
- Het actief stimuleren van bezoekers om hun mening te geven via een reactieformulier;
- Het maken van een uitgebreid verslag van de inloopavond, inclusief fotoreportage. Het verslag wordt na goedkeuring van Reales en de gemeente Breda op de website gepubliceerd en met geïnteresseerden gedeeld via de e-mailnieuwsbrief.

Stap 4: Advies uit de buurt via klankbordgroepbijeenkomsten

Er wordt een online bijeenkomst georganiseerd met het programma zoom.us. Dit biedt de mogelijkheid een groepsgesprek op afstand te organiseren. Bij de klankbordgroepbijeenkomsten zijn medewerkers van Reales en gemeente Breda aanwezig en leveren een actieve bijdrage.

Inhoud van de online bijeenkomst:

- Reactie van Reales en de gemeente Breda op de uitkomsten van de inloopbijeenkomst.
- Suggesties van Reales en de gemeente Breda om de door de buurt aangekaarte knelpunten op te lossen.
- Discussie met de buurtbewoners over de voorgestelde oplossingen.
- Samenvatting, conclusies en procedure vaststellen van het verslag.

Activiteiten:

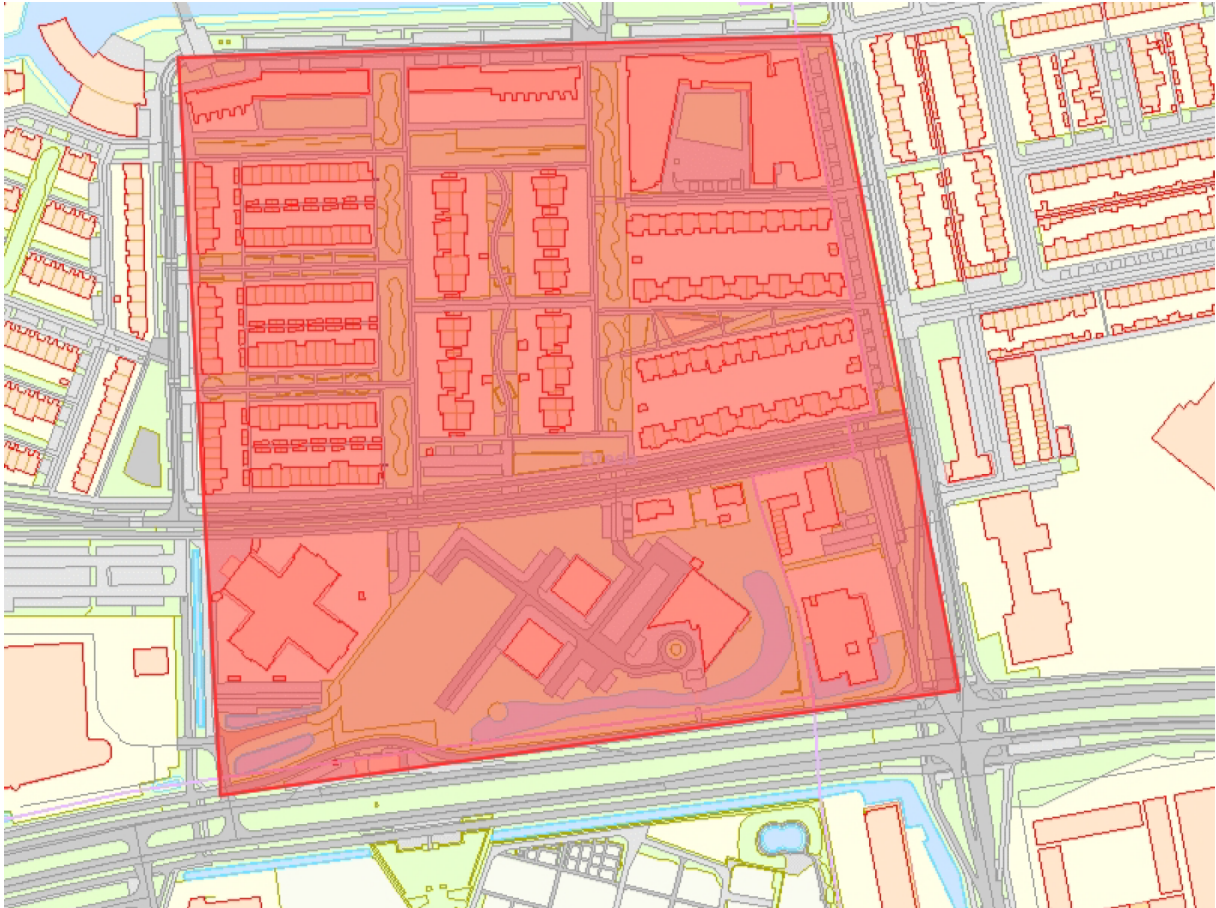
- E-mail uitnodiging en reminder voor elke vergadering aan leden van de klankbordgroep
- Verslag, inclusief rondzenden naar klankbordgroep en plaatsing op website

7. Planning

De planning van het participatietraject tijdens de besluitvormingsfase staat hieronder weergegeven:

10 februari	Start communicatie naar buurt
20 februari	Huis-aan-huis brief met uitnodiging
5 maart	Informatie-/inloopavond
17 maart	Verslag gereed en verspreiding via e-mailnieuwsbrief
1 april	Online sessie klankbordgroep
10 april	Verslag gereed en verspreiding

Bijlage 1: Voorstel verspreidingsgebied huis-aan-huis brieven



Bijlage 2: Publiciteit

vrijdag 8 november 2019

STADEN STREEK 5

ONDERZOEK BREDA

Cosunpark in beeld als woonwijk

Het iconische oude Cosun-hoofdkantoor in Breda wordt mogelijk getransformeerd tot appartementencomplex.

Paul Verlinden
Breda

Het markante gebouw aan de Eitensebaan is onderdeel van de studie naar de bouw van 100 tot 150 woningen aan het Cosunpark, zo laat een woordvoerder van de gemeente desgevraagd weten. Twee weken geleden werd bekend dat het Cosunpark één van de locaties is waarvoor in een versnelde procedure wordt onderzocht of er woningen kunnen komen. Het zijn locaties die nu een andere bestemming hebben. In dit geval gaat het om een kantoorbestemming.

Het Cosunpark ligt tussen de Eitensebaan en de wijk Westerpark. Daar staan nu drie kantoorgebouwen en liggen al ruim vijftien jaren de funderingen voor twee kantoren die daar gepland waren, maar nooit zijn komen. De gemeente onderzoekt samen met de eigenaar (vastgoedbelegger NSI) of er appartementen kunnen komen op de locatie van de funderingen, zo werd twee weken geleden duidelijk. Nu blijkt dat ook één van de drie kantoren in beeld is voor woningbouw.

Het gebouw waar het om gaat, stamt uit midden jaren zeventig en werd ontworpen door de befaamde architect Wim Quist, die onder andere ook het Museum in Den Haag en de Rotterdamse Schouwburg op zijn naam heeft staan. Het gebouw is ruim 35 jaar het hoofdkantoor ge-



weest van Suiker Unie, dat later de naam veranderde in Cosun.

In 2011 is Cosun verhuisd naar een nieuw pand enkele honderden meter verderop aan de Van de Reijststraat. In het oude gebouw (vijf verdiepingen, in totaal 5000 vierkante meter) hebben daarna diverse bedrijven gezeten, maar het staat nu al geruime tijd leeg.

Het 'Quist-gebouw' heeft een bijzondere vorm: een vierkante plattegrond, waaruit een kwart als een taartpunt is uitgesneden. In die open driehoek is de entree gemaakt. Aan die zijde zijn hoge metalen zonweringen geplaatst die om hun verticale as kunnen draaien.

Enkele jaren geleden heeft architectenbureau Rutten van der Weij-

den (RVDW) uit Rotterdam al een studie gedaan naar herbestemming van het Quist-gebouw tot wooncomplex. In dat ontwerp waren de zonweringen gesneuveld en terrassen gemaakt in de open driehoek.

RVDW deed dat toen in opdracht van Accresco Vastgoed, dat plannen had om het gebouw te kopen. Dat is toen echter niet doorgegaan.

Hoe de ontwerpplannen er nu uitzien, is niet duidelijk. RVDW is er niet bij betrokken, aldus een woordvoerder van dat bureau. De gemeente Breda wil slechts kwijt dat het om 100 tot 150 woningen gaat en dat het plan de komende tijd verder uitgewerkt moet worden, met name om het beter te laten aansluiten bij de omgeving. Eigenaar NSI wil geen

▲ Het voormalige hoofdkantoor van Cosun staat nu al geruime tijd leeg.

FOTO: JOYCE VAN BELKOM/PIXAPROFS

Ik kan me goed voorstellen dat daar appartementen komen
- Lode Havermans

commentaar geven. NSI bezit behalve het Quist-gebouw (en de grond met de funderingen) ook een van de twee andere kantoorgebouwen, waarin onder andere Bredesaam en Rewin gevestigd zijn. Dat houdt zijn kantoorfunctie. Dat geldt ook voor het derde gebouw, dat eigendom is van financiële dienstverlener ESI.

De twee gebouwen die hun kantoorfunctie houden, zijn begin deze eeuw ontworpen door de Bredase architect Lode Havermans. Hij had ook ontwerpen gemaakt voor de twee gebouwen die nooit van de grond zijn gekomen. „Ik ben niet betrokken bij de plannen nu, maar ik kan me goed voorstellen dat daar appartementen komen, eventueel in combinatie met werkfuncties“, aldus Havermans.