

# OP EIGEN INITIATIEF

Rolverhuivingen in Bredase  
stadsontwikkeling



Chanan Hornstra  
Monica Hübner  
Marty van de Klundert  
Geert Kooistra



GEBOUW F  
CENTRUM VOOR  
ARCHITECTUUR,  
STEDENBOUW  
EN LANDSCHAP

**prof. dr. Frank Hendriks**

*advies bestuurskundige aspecten*

hoogleraar Vergelijkende Bestuurskunde, Tilburg University

**ir. Chanan Hornstra**

*onderzoek, interviews, redactie*

architect, Bo2 Tilburg

**Monica Hübner**

*coördinatie, onderzoek, interviews, redactie*

projectleider Gebouw F

**ir. Marty van de Klundert**

*redactie, conclusie en aanbevelingen*

stedenbouwkundige, eigenaar Spacevalue Breda

**drs. Geert Kooistra**

*onderzoek, interviews, redactie*

planoloog, eigenaar Planosfeer Breda

**Frans Parthesius**

*redactie, vormgeving*

directeur Gebouw F

## PARTNERS bij deze publicatie

**Gebouw F**

Gebouw F is het centrum voor architectuur stedenbouw en landschap in Breda.

**Bo2**

Bo2 is een buro voor ruimtelijk ontwerp, landelijk actief en gevestigd in Tilburg.

**Planosfeer Breda**

Planosfeer is een buro voor strategisch planologisch advies en procesregie en biedt hulp, advies en diensten in de ruimtelijke ontwikkeling.

**Spacevalue B.V.**

Spacevalue is een buro voor advies en ontwerp in gebiedsontwikkeling, stedenbouw en architectuur.

**Stimuleringsfonds voor Architectuur**

Het Stimuleringsfonds voor Architectuur voert verschillende subsidie-regelingen uit. Deze zijn gericht op het verhogen van een kwalitatief hoogwaardige beroepsuitoefening van de ontwerpende disciplines en het vergroten van de belangstelling voor onder andere architectuur en stedenbouw.



# VOORWOORD

Het rapport dat voor u ligt is het resultaat van een onderzoek van Gebouw F naar nieuwe vormen van stadsontwikkeling, geïnitieerd door het Stimuleringsfonds voor Architectuur.

Breda blijkt vooral een woonstad te zijn en niet echt een voedingsbodemp voor een innoverende, creatieve of ideële doe-het-zelf cultuur.

Maatwerk en individuele woonwensen zijn termen die veel gebezigd werden in de interviews die voor dit onderzoek zijn gehouden. En dan is het wel verassend om te zien dat er juist rondom die individuele behoeften collectieven bij elkaar kunnen worden gebracht en allianties kunnen worden gesmeed.

Er is veel te leren van de wijze waarop gevarieerde CPO's (collectieve particuliere opdrachtgevers) hun project tot stand hebben gebracht. Deze projecten hebben op het eerste gezicht de grootste impact op de ontwikkeling en inrichting van de stad. Toch vonden we het ook meer dan relevant om een aantal andersoortige initiatieven nader te onderzoeken, juist omdat de oogst daar wat tegenviel en we wel het gevoel hebben dat er voor de stad nog veel tot op heden onbenutte kansen zijn om nieuwe wegen in te slaan en problemen en behoeften van deze tijd anders aan te pakken.

In dit onderzoek is niet naar de zienswijze en ervaringen van de gemeente gevraagd. Het zou interessant zijn en noodzakelijk om ook hun kant in het verhaal te betrekken.

Een vraag is ook hoe de stedenbouwpraktijk omgaat met nieuwe initiatieven uit onverwachte hoek. Is men huiverig voor het nieuwe en schrikt ment terug voor de onmogelijkheid om bottom-up initiatieven vooraf te plannen en aan kwaliteitscriteria te toetsen?

Of zien professionals kansen voor een nieuwe rol als begeleider van initiatiefnemers of als strateeg die wegen vindt om randvoorwaarden te scheppen voor interessante initiatieven op de juiste plaats in de stad.

Het onderzoek heeft, kortom, veel voeding geleverd voor verder debat en het laatste zal dan ook nog niet over dit onderwerp gezegd of geschreven zijn met dit onderzoek.

Ik wil tot slot persoonlijk en namens Gebouw F mijn dank uitspreken voor het werk van de onderzoekers Chanan Hornstra, Monica Hübner en Geert Kooistra en speciale dank uitspreken aan Marty van de Klundert, die als stedenbouwkundige en als kenner van de Bredase mores het onderzoek heeft geduid en van een conclusie en aanbevelingen voorzien. Daarnaast wil ik graag Frank Hendriks, professor bestuurskunde, wiens onderzoeksobject de 'doe-democratie van burgers' is, bedanken voor zijn *feedback* tijdens het onderzoek in de vorm van adviezen en reflectie.

Het spreekt vanzelf dat we alle geïnterviewden en een ieder die informatie voor het onderzoek heeft aangedragen zeer erkentelijk zijn voor hun enthousiaste medewerking aan dit project.

Dank gaat ook uit naar het Stimuleringsfonds voor Architectuur niet alleen voor de financiële bijdrage maar ook voor het nemen van dit initiatief. We denken dat de onderzoeken gedaan door de collega architectuurcentra in andere steden veel kunnen opleveren voor het vakgebied en ook voor de stad Breda.

*Frans Parthesius  
directeur Gebouw F*



# INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	3
ACHTERGROND	
• Aanleiding	6
• Verkennend onderzoek in Breda	6
• Onderzoeksopzet	7
• Conditie van de huidige context	7
• Opzet van de rapportage	7
DE INITIATIEVEN	
• Kickstart	11
• Zonnepanelen op braakliggend terrein	15
• Happy Buildings	19
• Platform Duurzaam Markdal	23
• Kluswoningen in Linie	27
• Wortel van leven	31
• Braak!	35
• Bouwen voor de toekomst Prinsenbeek	39
• Stichting 2x7	43
• Gezin in ontwikkeling Prinsenbeek	47
• 'Om de Haenen' Zuringveld Teteringen	51
• Sadeg/Brabantpark	55
CONTOUREN VAN EEN NIEUWE STEDENBOUWPRAKTIJK	58
CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	60
APPENDIX	
• Lijst met niet nader onderzochte initiatieven	63

# ACHTERGROND

## Aanleiding

**In Nederland wordt er al jaren gewerkt aan ‘een terugtrekkende overheid’ en een grotere rol voor de eigen verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven. Het is een kwestie die ook in toenemende mate speelt bij ruimtelijke ontwikkelingsopgaven in de stad. Gemeenten focussen zich immers op kerntaken en trachten de personele organisatie daar omheen zo efficiënt mogelijk op te zetten. Waar veel gemeenten zich -overigens met sterk wisselend succes- tot voor kort actief en controlerend bemoeiden met de ruimtelijke ontwikkeling van de stad is nu ‘faciliteren en stimuleren’ een veelgehoord motto.**

Het is evident, dat wens en realiteit rondom het stimuleren van ruimtelijke ontwikkeling door gemeenten (nog) niet helemaal op elkaar aansluiten. Het aandeel en de omvang van gerealiseerde projecten waarin burgers en bedrijven (als eindgebruiker) de eigen verantwoordelijkheid pakken is gering. Nieuwe vormen van ‘publiek-particuliere samenwerking’ lijken uiterst moeizaam te lopen. En niet zelden leidt het stroomlijnen van gemeentelijke organisaties tot andere vormen van regie op ruimtelijke kwaliteit en misschien wel tot meer ‘regedruk’. Kortom, de nagestreefde rolverschuiving van gemeenten in de ruimtelijke ontwikkeling van de stad functioneert (nog) niet vanzelfsprekend.

De vraag dient zich aan of, en op welke manier die rolverschuiving gestalte krijgt. Wat er nu precies anders is bij ruimtelijke ontwikkelingen waarin burgers en bedrijven als initiatiefnemers een sturende rol spelen? Wat rechten en plichten zijn van die nieuwe spelers daarin? En, hoe gemeenten omgaan met de nieuwe stedenbouwkundige processen die daarmee gepaard gaan?

## Verkendend onderzoek in Breda

Het Stimuleringsfonds voor Architectuur (SfA) heeft 13 architectuurcentra verzocht in eigen stad of regio initiatieven en projecten te inventariseren die op innovatieve wijze interveniëren in de ruimtelijke organisatie, de inrichting en het (her)gebruik van gebouwen en openbare ruimte. Analyse van *best practices* kan een impuls betekenen voor de innovatie van de stedenbouwkundige processen en de professionalisering of *empowerment* van nieuwe of unieke opdrachtgevers. Gebouw F onderkent de urgentie van vernieuwing van het vakgebied. Gebiedsontwikkeling met weinig geld, slim gebruikmakend van de ruimtelijke condities en sociale netwerken, kan uiteindelijk het stedelijk leven in Breda verrijken juist nu er op veel potentiële ontwikkelingslocaties sprake is van een impasse. Vergaren en verspreiden van kennis over *bottom-up* ontwikkeling is juist nu van belang om succesvol te kunnen bijdragen aan de aantrekkelijkheid van onze leefomgeving.

In 2011 wijdde Gebouw F al een aantal debatavonden aan de ontstane impasse in de ruimtelijke ontwikkeling en mogelijke antwoorden op deze situatie. Evenals andere Nederlandse steden, heeft Breda te maken met wegtrekkende industrie die grenzend aan de binnenstad grote lege plekken achterlaat waarvoor op dit moment te weinig of onhaalbaar programma is. Samen met de NHTV is in 2011 de derdejaars-minor Niemandsland LAB Breda opgezet, waarbij de studenten een analyse en ontwerp hebben gemaakt voor drie braakliggende terreinen in Breda.

In 2012 organiseert Gebouw F opnieuw een drietal avonden rond nieuwe manieren van stedelijke gebiedsontwikkeling, namelijk over Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), De Tussentijd en Braakliggende terreinen & leegstaand vastgoed.

Dit onderzoek naar *bottom up*-initiatieven sluit goed aan op de rest van het activiteitenprogramma van Gebouw F.

In januari 2012 heeft Gebouw F de oproep van het SfA opgepakt en is in Breda een onderzoek begonnen naar *bottom up*-initiatieven.

In eerste instantie is er een *longlist* (zie de bijlage bij deze publicatie) gemaakt van alle *bottom up*-initiatieven in Breda, wat resulteerde in een lijst van 28 projecten waarvan het grootste gedeelte nog in de opstartende fase zit. Het is opmerkelijk dat de *longlist* in Breda vooral bestaat uit initiatieven van collectieven die gezamenlijk huizen willen bouwen op basis van gedeelde wensen (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Dit wordt mogelijk mede veroorzaakt door de aanwezigheid van Droomwonen Breda, een organisatie die zich sterk maakt voor het beschikbaar stellen van kavels aan burgers zodat deze hun woning naar eigen inzicht kunnen bouwen.

Aan de hand van de *longlist* is een *shortlist* opgesteld: 12 initiatieven voor ruimtelijke ontwikkeling zijn in kaart gebracht, waarin de rolverdeling tussen publieke, private en particuliere partijen anders is dan tot voor kort gebruikelijk was. De projecten variëren van (zorg-) woningen die worden ontwikkeld door een collectief van particulieren, tot grootschalig leegstaand bedrijfstvastgoed wat tijdelijk wordt ingericht als wooncomplex. Van natuur-educatieve programma's in de stad tot 'kluswoningen' in casco gebouwen. En van de inzet van natuurlandschap voor recreatiedoeleinden tot het al dan niet tijdelijk gebruik van de talrijke braakliggende terreinen.

Aan de hand van analyses van de projecten en interviews met de initiatiefnemers is onderzocht waarin dit type projecten

onderscheidend is ten opzichte van de conventionele gebiedsontwikkeling. Hoe ontstaan dit soort initiatieven eigenlijk? Op welke manier worden de projecten georganiseerd? Worden er ook professionals bij betrokken en hoe gaat dat dan? Zijn de condities van ruimtelijke planvorming afgestemd op burgerinitiatieven? Welke rol speelt geld hierin? En hoe functioneert de gemeente Breda bij de projecten als partner? Vragen die een ander licht werpen op de actuele situatie van de stedenbouw en misschien wel een perspectief in zich dragen voor de toekomst van Breda.

## Onderzoekopzet

Het onderzoek is gebaseerd op een vergelijkende analyse van de initiatieven. Door middel van een reeks diepte-interviews met betrokkenen zijn de projecten in kaart gebracht. Concreet gaat het daarbij om het beschrijven van onderwerpen zoals nieuwe vormen van opdrachtgeverschap, de financierings- en beheermodellen van ontwikkelingen, het leggen van verbanden van locatie en programma, of de mate waarin sprake is van technische innovatie.

Om de initiatieven vervolgens te kunnen vergelijken is per casus bepaald wat de belangrijkste succesfactoren zijn en welke lessen er door deze casus geleerd kunnen worden. Is het een inspirerende sleutelfiguur, of inspirerend verhaal dat sociale netwerken bindt? Is het de mate van interesse van partijen die financieel risico willen nemen? Of, is de wijze van ondersteuning vanuit de gemeente doorslaggevend?

Hoewel het gaat om een niet-representatieve reeks initiatieven, die ook in aard, omvang en stand van zaken zeer uiteenlopend zijn, wordt een reflectie gegeven op hetgeen deze projecten kunnen betekenen voor de stad. Zit er een boodschap in aan het vakgebied van de stedenbouw en hoe kan die boodschap eventueel worden doorgegeven?

Tenslotte wordt de vraag gesteld of het - gebaseerd op de eerste inzichten - wenselijk is om burgers en instellingen te stimuleren initiatieven te ontplooiën? Welke toekomstscenario's zijn er denkbaar, waarin nieuwe spelers meewerken aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad? En wat zijn aanbevelingen voor verder onderzoek?

## Conditie van de huidige context

Voorafgaand aan het onderzoek verdient de huidige context van ruimtelijke ontwikkeling een korte toelichting. Eigenlijk zijn er daarin drie belangrijke trends van belang: veranderende marktomstandigheden als katalysator van alternatieven, het achterblijvend aandeel van 'doe-het-zelf initiatieven' in het publieke domein en de vermeende maatschappelijke behoefte aan een terugtrekkende overheid. Onderstaand wordt hierop kort ingegaan.

### Veranderende (markt-)omstandigheden als katalysator van alternatieven

De interesse voor het in kaart brengen van initiatieven in Breda die door nieuwe spelers zijn en worden gerealiseerd is onlosmakelijk verbonden aan de 'crisis' waarin de reguliere gebiedsontwikkeling verkeert. Immers, de woning- en kantorenmarkt stagneert. Financiën en subsidies drogen op en

er worden grote verliezen afgeboekt op grondexploitaties. Projectontwikkelaars kunnen niet meer voldoen aan betalingsverplichtingen, corporaties komen onder verscherpt toezicht en omvangrijke projecten worden stilgelegd. Volgens sommigen zal deze stagnatie een katalysator zijn voor structurele verandering in het vakgebied van de stedenbouw, waarbij het belang van kleinschalige initiatieven en andere vormen van opdrachtgeverschap zal toenemen. Het is interessant te zien hoe de gemeente Breda hiermee omgaat. En, wat voor gevolgen dat zou kunnen hebben voor de stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit?

### Achterblijvend aandeel 'doe-het-zelf initiatieven' in het publieke domein

Hornbach opende eind 2010 haar deuren van de vestiging Breda, wat met zo'n 43.000 m<sup>2</sup> de grootste doe-het-zelf-winkel of bouwmarkt van Nederland is. Maar de 'doe-het-zelf cultuur' binnen het huis en/of de eigen tuin staat in schril contrast met de mate waarin gewerkt wordt aan de woonomgeving in Breda. Het aandeel van 'doe-het-zelf initiatieven' in het publieke domein is namelijk veel lager dan verwacht. Zeker gezien de energie en het geld waarmee mensen in Breda bezig zijn om private woning en/of tuin tot een unieke en persoonlijke beleving te maken is dat verwonderlijk. Waardoor komt dat?

### Maatschappelijke behoefte aan een terugtrekkende overheid

Tenslotte is het goed te realiseren, dat de gemeentelijke kerntakendiscussie momenteel wordt beslecht door de bittere noodzaak van overheidsbezuinigingen. Maar het noemen van bezuinigingen als motief voor een veranderende publieke rol doet geen recht aan de maatschappelijke context. Ook de tijdgeest in de samenleving is namelijk dusdanig, dat er behoefte is aan een veranderende verhouding tussen overheid en burger. Maar daar is meer aan de hand, dan in eerste instantie lijkt.

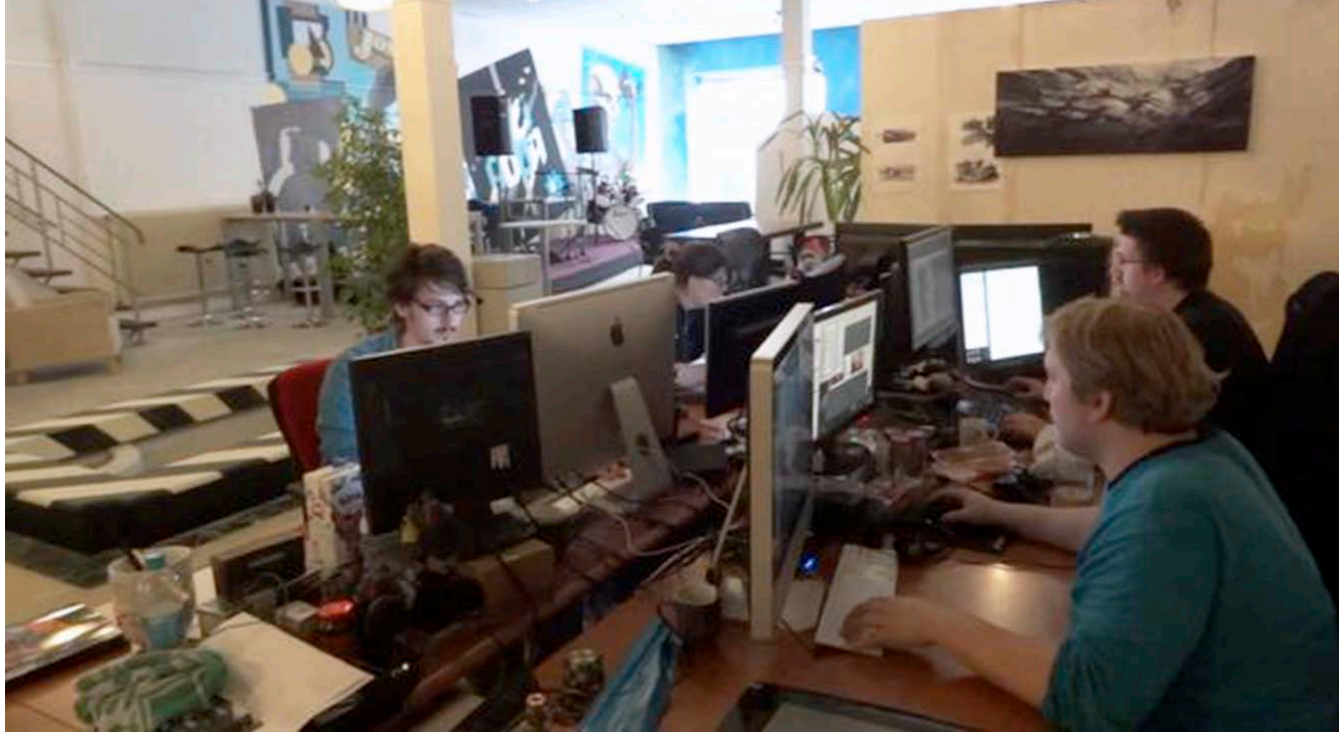
Het streven om burgers te betrekken bij stedenbouwkundige processen en mensen actief een rol te laten spelen in de ruimtelijke inrichting van de eigen woon- en werkomgeving is verre van nieuw. Na de aandacht op ruimtelijke planvorming met behulp van burgerparticipatie (vanaf de jaren '60) en vervolgens op co-productie (vanaf de jaren '80), komt inmiddels ook het 'burgerinitiatief' sinds het begin van de eeuw steeds vaker voor als ontwikkelingsmodel van locaties en gebieden. De ruimte is er altijd al geweest, maar wordt zelden gepakt. Wat is er anders aan het 'burgerschapsdenken' van dit moment?

## Opzet van de rapportage

De rapportage is opgebouwd uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding en achtergrond van het verkennend onderzoek, stelt een aantal hoofd- en subvragen en schetst een aantal verwachtingen. In hoofdstuk 2 worden de 12 initiatieven beschreven aan de hand van interviewverslagen. Daarna volgt in hoofdstukken 3 en 4 een analyse van de projecten door Marty van de Klundert. In hoofdstuk 3 tracht hij, op basis van zes thema's, de contouren van een nieuwe stedenbouwpraktijk te schetsen. In hoofdstuk 4 volgen zijn conclusies en aanbevelingen.



# DE INITIATIEVEN



# KICKSTART

Initiatiefnemer(s)	Betrokken partijen	Data	Tijdspad
Michel Spekkers	deelnemers: groeiende groep betrokkenen, veelal uit professionele hoek  vastgoedeigenaar: diverse	aantal: pand aan de Catharinastraat, werk- en vergaderruimtes voor starters, 2000 m2  pand aan de Speelhuislaan 151, workshop- en vergaderruimtes  pand aan de Belcrumweg 60, congres- en beursruimte	Kickstart is op 1 juni 2011 officieel van start gegaan.



De initiatiefnemer is begonnen zonder budget. Er is actief gezocht naar materiaalsponsors en aanbiedingen op markt-plaats en er zijn deals gemaakt met partners. Zo is de inboedel bij elkaar verzameld en het pand gebruikklaar gemaakt. Veel buurtbewoners zijn inmiddels vrijwilliger bij Kickstart. Game-ontwikkelaars maken 3D-modellen in ruil voor huisvesting en wederdiensten. Zo wordt creatief omgesprongen met vraag en aanbod.

Belangrijkste financiële strop is de creditachterstand bij derden: te late betalingen en te weinig reserves. Eigen betalingsachterstanden als gevolg hiervan zijn tot nogtoe naar beste eigen kunnen afgevangen en opgelost op *goodwill* en creatief ondernemerschap, maar het is een maandelijkse strijd.

Kickstart heeft nog geen winst en heeft als eerste doel budgetneutraal te kunnen opereren inclusief salaris voor medewerkers. Met aantrekken en transformeren van meer panden voor vergelijkbare doeleinden, rekent Kickstart op breder financieel fundament. Kickstart heeft zelf een flexibele huurconstructie ontworpen voor huurders.

De overheid heeft vooral een kaderstellende en toetsende rol gehad. De ervaren obstructie komt voort uit de wet- en regelgeving zelf: te handhavend (reactief) en dus te weinig faciliterend.

De medewerkers van de gemeente hebben zich welwillend opgesteld maar ervoeren zelf ook obstructie door kaders en regels. Constructief overleg met de gemeente, met name de beheer- en realisatiesector, heeft enorm geholpen bij het uiteindelijk realiseren van de plannen. In onderlinge afstemming is onder andere een 'rekstrategie' toegepast: hoe kunnen de bovenruimtes zo lang mogelijk een kantoorbestemming houden in plaats van de detailhandelbestemming uit het bestemmingsplan?

De groeiende vereniging heeft gaandeweg meer professionals aangetrokken: daarmee is inmiddels architectonische, stedenbouwkundige en planeconomische kennis toegevoegd. Mensen zijn op heel verschillende manieren bij Kickstart betrokken. Een aantal huurt enkel een werkplek, anderen leveren bijdragen op vrijwillige basis en af en toe kan niet ontkomen worden aan inhuur van specifieke kennis.

## HET PROJECT

**Michel Spekkers heeft de vereniging Kickstart opgericht. Kickstart transformeert leegstaand vastgoed tot nieuwe werkplekken, atelier-, expositie- en vergaderruimte voor een specifieke doelgroep, de startende ondernemers.**

Michel stoorde zich al langer aan verrijzende nieuwbouw, maar onderschreef de behoefte aan betaalbare werkruimte voor beginnende zelfstandigen. Michel komt uit de lokale (Bredase) politiek en was daarin reeds bezig met leegstand en onderbenutte ruimte. Hij is tijden woordvoerder geweest voor de kraakbeweging bij ontruiming en is zich toen gaan focussen op een breder gedragen en diplomatiekere strategie.

Het eerste pand, waarin onder andere Kickstart zelf huist aan de Catharinastraat 87, is een voortvloeiende uit zo'n ontruiming.

**“Het succes zit ‘m in hands-on mentaliteit: Michel is gewoon begonnen en heeft steeds actief kansen gezocht en aangegrepen om verder te komen.”**

Het pand, een voormalige meubelzaak die al jaren leeg stond, heeft nu ruimtes voor starters, vergaderruimtes en expositieruimte.

Na 10 jaar leegstand van het pand had initiatiefnemer met een omgeving te maken waarmee een en ander moest worden

afgestemd. Op basis van individuele contacten is vertrouwen en draagvlak in de omgeving ontstaan. Dit is geschied door middel van het organiseren van onder andere een hightea met het Begijnhof, brieven in de bus en goede informatieverstrekking.

De eisen die de verhuurder stelt aan beheer en gebruik van het pand zijn tot nogtoe steeds in goed overleg ingevuld of opgelost. Alles geschiedt op basis van laagdrempelig persoonlijk contact.

Inmiddels is Kickstart ook een project begonnen in een pand aan de Speelhuislaan 151 waar workshop- en vergaderruimtes gehuurd kunnen worden. Aan de Belcrumweg 60, het voormalige pand van de Harendse Smit, gaat Kickstart medio 2012 een congres- en beursruimte realiseren. Voorts werkt Kickstart aan een initiatiefvoorstel voor herontwikkeling/hergebruik van de voormalige Casinobioscoop aan de Reigerstraat. De bestemming voor deze ruimte ligt nog niet vast. Het meest actuele idee is om er onder meer een warenhuis van te maken voor kleine ondernemers/concessionairs, in combinatie met expositieruimte en cultureel programma.

Het uitgangspunt van Kickstart is dat de vereniging tijdelijk belanghouder (beheerder en/of tijdelijk huurder) is tijdens de huurperiode. Belangrijke partners hierin zijn de verschillende meedenkende eigenaren van de panden.

Iedereen die een vaste ruimte huurt denkt ook mee over de verdere ontwikkeling daarvan en doet mee in het beheer en onderhoud. Bij nieuwe panden wordt met de huidige vrijwilligers nagedacht over de te varen koers.

**Kickstart is een project dat de leegstand in kantoren en bedrijven verbindt met de behoeften in de markt, en kan als vliegwiel dienen voor vergelijkbare ontwikkelingen. Voor startende ondernemers was er geen betaalbare werkruimte te vinden in Breda. Kickstart biedt deze ruimtes voor een laag bedrag aan in leegstaande kantoren en bedrijven.**

## LERING

### De stuwende kracht van initiatiefnemers

Een doorontwikkelde visie met betrekking tot het te ondernemen project, gepaard gaande met een *hands-on* mentaliteit en een uitgebreid (vrienden)netwerk kan veel teweeg brengen zelfs al start de onderneming met één persoon.

### Een heldere visie

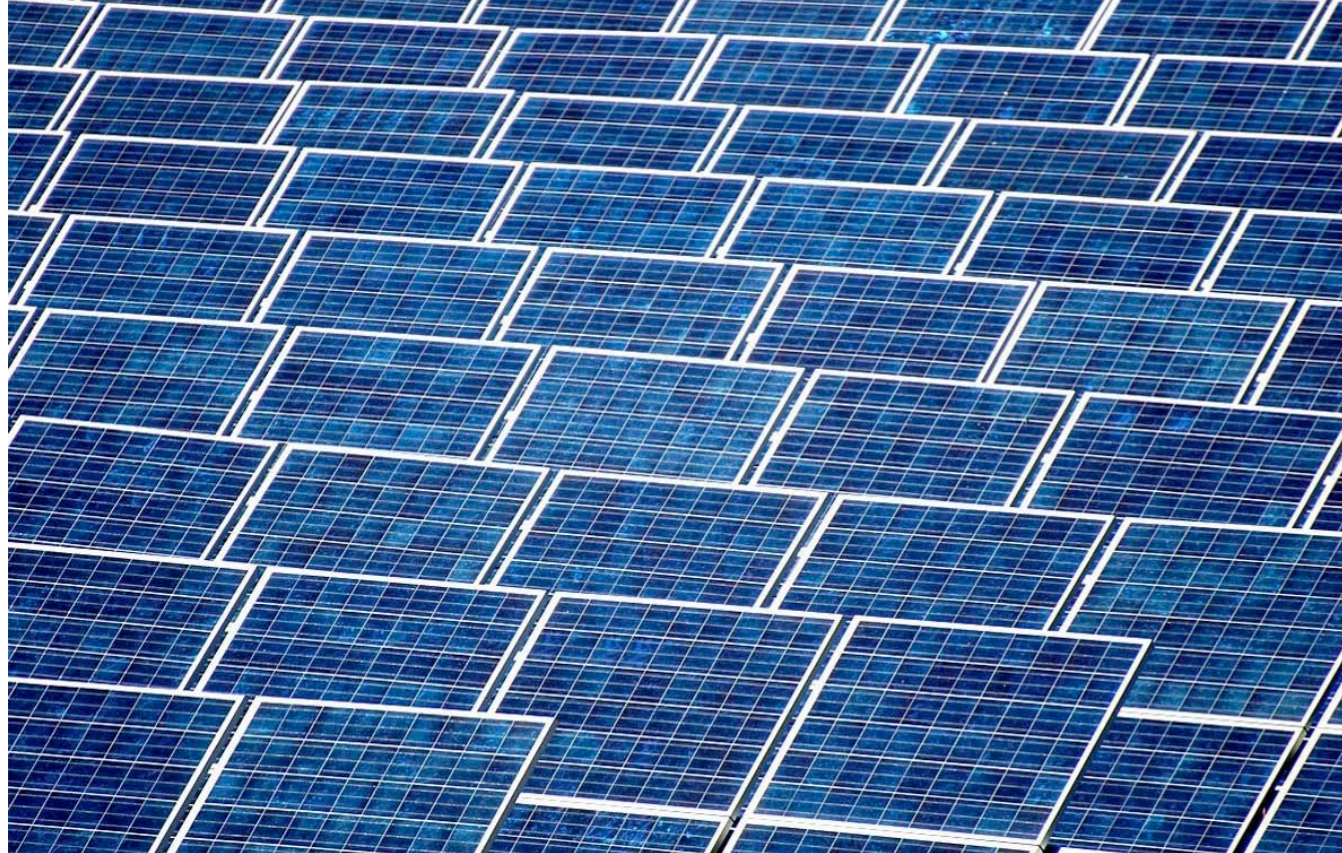
Deze initiatiefnemer had een helder doel en bedrijfsplan voor ogen toen hij Kickstart oprichtte. De signalering van ruimtebehoefte én geschikt leegstaand vastgoed is onderlegger voor de oprichting en bedrijfsvoering.

### Partnerships

Kickstart krijgt deze projecten voor elkaar doordat initiatiefnemer samenwerkingen aangaat met verschillende partijen. De gemeente is een belangrijke partner in het uiteindelijk realiseren van de plannen, omdat er de nodige regelgeving op afgestemd moet worden. Ook de eigenaren van de panden worden betrokken in de plannen. bij het realiseren van de nieuwe exploitatievorm van hun pand. En niet in de laatste plaats is eerder genoemd vriendennetwerk van initiatiefnemer een belangrijke bron van ideeën en 'werkkracht'.

### Organische groei

Kickstart huurt het pand en transformeert dit terwijl het in gebruik is. Het ontwerp loopt mee in en verandert gedurende het proces én gebruik. Het is improviserend ontwerp, inspeland op de behoeften en urgenties van het moment. Dit uitgangspunt van organische groei van de organisatie is vruchtbaar gebleken.



# ZONNEPANELEN OP BRAAKLIGGEND TERREIN

Initiatiefnemer(s)	Betrokken partijen	Data	Tijdspad
Breda DuurSaam	eigenaar braakliggende terreinen: Gemeente Breda 400 huishoudens	energiebron: zonnepanelen  aantal: 11.000m2 op 1,5 hectare/ (ca 2 voetbalvelden)  opbrengst: 1,4 gigawatt (jaarverbruik 400 huishoudens)  realisatiekosten: 2,8 miljoen euro  financiering: d.m.v. <i>crowdfunding</i> , 400 huishoudens à 7000 euro	2011- 2012/2013





DE INITIATIEVEN : ZONNEPANELEN OP BRAAKLIGGEND TERREIN

Door samen te werken in de coöperatie worden initiële kosten en risico's gedragen door alle leden. Elk lid is eigenaar van de coöperatie en dus van het zonnepark en heeft daarmee lange termijn voordelen op zijn investering. Veel mensen willen de omschakeling naar een duurzame energievoorziening wel maken maar vinden de stap op dit moment nog groot. Door mensen te verenigen in een zonne-energiecoöperatie en midden in de stad een zonnepark te realiseren, wil Breda DuurSaam de kracht van het collectief en het initiatief van onderop laten zien en daarmee andere bewoners stimuleren hetzelfde te doen.

De huidige regelgeving is mogelijk nog wel een probleem. Over de opgewekte energie moet namelijk energiebelasting betaald worden. Het is daardoor voor derden minder interessant om in zonne-energie te investeren. Particulieren die zelf energie opwekken (op eigen grond, 'achter de meter') betalen geen energie belasting. Breda DuurSaam bekijkt nu of de zonne-energiecoöperatie fiscaal als een particulier behandeld kan worden omdat er uiteindelijk 400 particuliere eigenaren zullen zijn.

De gemeente Breda is positief over het plan. Zij is in principe bereid tijdelijk 1,5 hectare grond op een 'zichtlocatie' ter beschikking te stellen en planologische medewerking te verlenen voor de plaatsing van mobiele zonnepanelen. Het plan scoort goed op drie punten: Co2 ambities (Breda wil in 2044 Co2-neutraal zijn), burgers die verantwoordelijkheid nemen en het benutten van braakliggend terrein. Het past daardoor goed in beleidsdoelstellingen van de gemeente. De gemeente heeft op dit moment geen definitieve beslissing genomen. Er is nog een locatieonderzoek gaande (er zijn tien locaties in beeld), waarbij de beschikbare locaties op verschillende criteria worden vergeleken, en waarbij ook naar het toekomstig gebruik wordt gekeken.

## HET PROJECT

Breda DuurSaam is ontstaan vanuit Transition Town Breda (TT Breda), een burgerinitiatief dat sinds 2009 actief is om Breda om te vormen naar een duurzame samenleving. Breda DuurSaam is een onafhankelijke coöperatie die projecten opzet, begeleidt en uitvoert die bijdragen aan een volhoudbare, leefbare en gezonde Bredase samenleving.

Deze projecten richten zich op lokaal voedsel, mobiliteit, duurzaam bouwen, duurzame energie en zorg. Breda DuurSaam maakt samen met burgers, bedrijven, onderwijs en

overheid in Breda concreet werk van duurzame ontwikkeling. Een van de projecten van Breda DuurSaam is het stimuleren van de opwekking van duurzame energie in Breda. Breda DuurSaam is er van overtuigd dat zonne-energie een stevige bijdrage kan leveren aan het realiseren van een schoon, veilig en betaalbaar energiesysteem.

Breda kent een groot aantal braakliggende terreinen. Vanwege de huidige economische situatie is de verwachting dat veel van deze gebieden de komende jaren niet ontwikkeld kunnen worden. Om deze terreinen een tijdelijke en duurzame invulling te geven heeft Breda DuurSaam het plan opgevat om deze open plekken in de stad om te vormen tot mobiele grondgebonden zonneparken.

Het plaatsen van zonnepanelen op een terrein van 1,5 hectare (iets meer dan twee voetbalvelden) zou genoeg energie opleveren voor 400 huishoudens.

Doel van dit project is om op rendabele wijze zonne-energie op te wekken voor 400 huishoudens. Per huishouden wordt dan voor een bedrag van ongeveer 7.000 euro geïnvesteerd in de panelen. Dit bedrag kan vervolgens binnen ongeveer tien jaar worden terugverdiend. Uitgangspunt hierbij is wel dat de gemeente de grond kosteloos beschikbaar stelt en er een aanpassing in de energiewetgeving wordt doorgevoerd. De totale investering wordt gefinancierd door particulieren, (*crowdfunding*) die daarmee een aandeel krijgen in de zonne-energiecoöperatie.

**Het creëren van zonne-paneelterreinen zou het antwoord kunnen zijn op twee urgente ruimtelijk-maatschappelijke vraagstukken: hoe kan het gebruik van duurzame energie bevorderd worden en hoe kunnen de braakliggende terreinen in Breda goed benut worden?**

## LERING

### Een heldere visie

Breda DuurSaam wordt gedreven vanuit een ideaal: een duurzame samenleving, gebaseerd op energieneutrale gebouwen, hernieuwbare energiebronnen en schaars gebruik van eindige grondstoffen. De organisatie is ook van mening dat duurzaamheid van 'onderop' moet ontstaan en wil dat stimuleren.

### Partnership

Doordat Breda DuurSaam een intensieve samenwerking aangaat met de grondeigenaar, de gemeente Breda in dit geval, en met de eindgebruikers in de vorm van een coöperatie lijkt het project veel kans te hebben om te slagen.

### Innovatieve financiële constructies

Breda DuurSaam kiest er voor een financieringsvorm (een vorm van *crowdfunding*) te gebruiken die bijdraagt aan *community*-vorming en daarmee ook aan het uiteindelijke ideaal van een duurzame samenleving.

### (Ruimtelijke) randvoorwaarden

De gemeente Breda, gedurende jaren als 'Meest duurzame stad van Nederland' uitgeroepen, wil ook duurzame energiegebruik onder burgers bevorderen en een oplossing vinden voor de braakliggende terreinen in de stad. De gemeente stelt zich ten opzichte van dit initiatief dan ook positief op, al zijn er nog enige hobbels te nemen.



# HAPPY BUILDINGS

Initiatiefnemer(s)	Betrokken partijen	Data	Tijdspad
Marcel van Miert, Happy Buildings	aannemer: De Kok Bouwgroep architect: Kiki van Rassel	104 studenteneenheden in (uit te breiden) bestaand bedrijfstvastgoed	november 2010 - zomer 2013



## HET PROJECT

Happy Buildings BV is een nieuwe speler in het exploiteren en herontwikkelen van bestaand vastgoed.

Bureau Van Miert stelt zich op als regisseur in het verbeteren en verduurzamen van bestaand vastgoed. Deze organisatie heeft als doel dat bestaande gebouwen en terreinen toekomstbestendig en dus waardevast worden omdat mensen er graag verblijven en het milieu minder wordt belast.

Bureau van Miert (en ook Happy Buildings) vindt inspiratie in de Amerikaanse aanpak, namelijk vanuit *business-improvement-districts (BID)*. In zo'n BID worden plannen gemaakt voor het revitaliseren van hele bedrijventerreinen, waarbij iedereen meebetaalt, maar ook iedereen de revenuen heeft. Door het opzetten van slimme samenwerkingsvormen en een uitgekende gebouwenmarketing worden partijen (publiek, privaat) bij elkaar gebracht.

**“We willen de grenzen van de regelgeving opzoeken en kijken waar we tegen aanlopen.”**

Het initiatief om leegstaande kantoorruimte te transformeren tot studentenhuysvesting is in november 2010 gestart door Marcel van Miert, vanuit drie signaleringen:

- Er stond een kantoorpand leeg aan de Tramsingel;
- Het gebied is aan het verpauperen;
- Er is in Breda behoefte aan studentenhuysvesting.

In plaats van aan te haken bij de landelijke macro-discussie over leegstand, heeft hij direct een kans aangegrepen en is gewoon gestart met de oprichting van Happy Buildings, dat een apart bedrijf werd binnen een holding. De eerste tak binnen de holding is een advies- en projectmanagement-bureau (Bureau Van Miert): De tweede tak is Happy Buildings: een risicodragende partij die opereert op basis van *no cure no pay*.

In eerste instantie heeft er een gesprek met de eigenaar van het leegstaande pand plaatsgevonden. Het idee was dat de eigenaar het pand in bezit hield en dat Happy Buildings het pand zou gaan exploiteren en verhuren. De eigenaar vond het risico toch te groot en heeft het vervolgens te koop aangeboden.

Toen heeft Happy Buildings een nieuwe benadering gekozen, beredeneerd vanuit het beoogde pand (uit 1982/1983). Het pand leek geschikt voor studentenwoningen. Architect Kiki van Rassel is er toen bij gehaald en er werd een ontwerp gemaakt. Daarmee is naar de gemeente gestapt. Wethouder Bergkamp was heel enthousiast en wilde het plan ondersteunen.

De gemeente en de hogescholen hebben afspraken gemaakt voor de bouw van 1000 studenteneenheden. Dit is nog lang niet gehaald. Een initiatief als Happy Buildings was daarmee welkom bij de gemeente.

Omdat het transformeren van een kantoorpand naar studenthuysvesting een nieuw concept betreft in de gemeente Breda, heeft de gemeente dit project tot een *pilot* gemaakt, waarmee precedenten worden voorkomen en vergelijkbare projecten voorlopig in de ijskast kunnen blijven. Het college

wil met het aanwijzen van de twee locaties als *pilot* in de praktijk testen wat de mogelijkheden zijn.

Het plan van Happy Buildings bestaat uit twee delen: het bestaande kantoorpand van vier lagen wordt verbouwd tot veertig kamers en zestien studentenstudio's, voor in totaal 56 studenten en aan de achterkant van het kantoorpand zal nieuwbouw plaatsvinden voor 48 studentenstudio's. Het plan gaat uit van zes parkeerplaatsen op eigen terrein.

Geluid(shinder) is lang een punt van zorg geweest voor de gemeente. Constructie met een dove gevel in de nieuwbouw loste dit probleem op.

Voor de parkeernorm moet nog een oplossing gevonden worden. Aanvankelijke eis was 88 parkeerplekken op 104 wooneenheden. De parkeernorm is nu, met het oog op de doelgroep, naar 0,3 verlaagd.

Happy Buildings heeft meervoudig onderhands aanbesteed bij drie aannemers. Hen is gevraagd om mee te denken op basis van aangeleverd materiaal (concept en ontwerp) en een offerte uit te brengen voor *turnkey* oplevering. Happy Buildings wilde beoordelen wie dit project aandurfde. De Kok Bouwgroep is daar als bouwende partij uitgekomen.

Het huidige bestemmingsplan staat niet toe dat in het voormalige kantoorpand gewoond wordt. Daarom is het nodig dat initiatiefnemer een planologische procedure start om de functie van het pand aan de Smederijstraat te laten wijzigen in wonen.

Voor de (her)ontwikkeling van het pand wordt gewerkt met postzegelbestemmingsplannen: bestemmingswijziging op kavelniveau.

Het project is gebonden aan een termijn. Happy Buildings wil in de zomer van 2013 opleveren. Er is driekwart jaar nodig om te verbouwen.

De samenwerking met de gemeente loopt goed. Er is één centraal aanspreekpunt voor Happy Buildings, wat als erg constructief wordt ervaren. Het enthousiasme van de wethouder heeft geholpen. Door op dat niveau binnen te komen is de toetsende gemeente in eerste instantie omzeild. De gemeente toetst nu niet alleen, maar adviseert ook en denkt mee. Een schouw ter plaatse, waarbij de gemeente advies leverde, heeft ook bij de gemeente zelf veel enthousiasme teweeg gebracht.

**Happy Buildings richt zich specifiek op het transformeren van bedrijfspanden en kantoren en het inrichten van tijdelijke woon- werkcomplexen. De impact van dit project kan, door zijn *pilot*-status, behoorlijk groot zijn voor toekomstige transformatieprojecten maar ook voor (het probleem van) de studentenhuysvesting.**

## LERING

### De stuwende kracht van initiatiefnemers

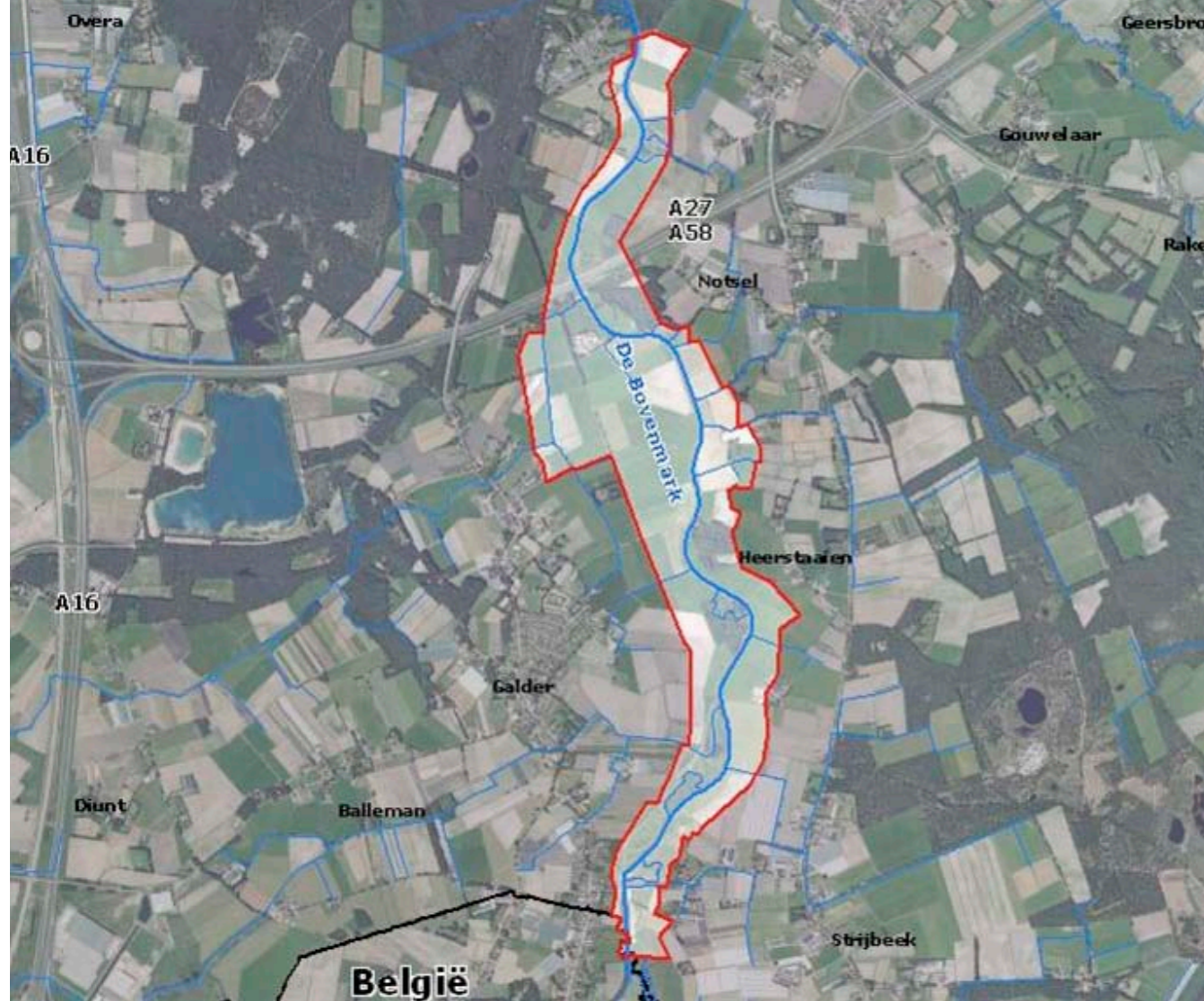
De initiatiefnemer is een bedrijf dat al eerder veel ervaring heeft opgedaan met het verbeteren en verduurzamen van bestaand vastgoed. Expertise en een goed netwerk hebben er voor gezorgd dat er in korte tijd grote stappen gezet zijn in de ontwikkeling van dit project.

### Partnerships

Het enthousiasme van de wethouder voor dit project heeft geholpen om het van de grond te krijgen. Een constructief meedenkende gemeente en aannemer zorgen voor een goede basis van samenwerking aan dit project. Happy Buildings heeft één centraal aanspreekpunt bij de gemeente, wat zorgt voor een soepel overleg.

### (Ruimtelijke) randvoorwaarden

Een bestemmingswijziging is mogelijk door een postzegelbestemmingsplan. De overige regelgeving op het gebied van geluidshinder, parkeernormen en wonen waaraan het plan moet voldoen zijn verder helder. Hierover ontvangt Happy Buildings ook advies van de gemeente.



# PLATFORM DUURZAAM MARKDAL

Initiatiefnemer(s)	Betrokken partijen	Data	Tijdspad
het Platform Duurzaam Markdal	de agrariërs in het Markdal, de Dorpsvereniging Ulvenhout, Buurtvereniging Bieberg, recreatie- en horeca-behangers, particuliere grondbezitters en vijf natuurverenigingen		5 maart 2012: oprichting het Platform Duurzaam Markdal  16 april 2012: start Platform Markdal.



wil dat initiatieven van binnenuit of *bottom up* genomen worden maar wil die initiatieven wel stimuleren. De ontwikkelingen in het Markdal zullen organisch verlopen vanuit een gezamenlijk proces en niet *top-down* worden opgelegd. Het platform streeft er naar om in overleg met de bewoners en ondernemers van het Markdal, en met recreatieve bezoekers én met oog voor behoud en herstel van de natuur initiatieven te stimuleren. Het platform gaat zelf geen financiën beheren voor projecten. De betrokken partijen zullen zelf voor financiering moeten zorgen.

## HET PROJECT

Het Markdal ligt ten zuiden van Breda en loopt tot de grens met België. Het is een open weidegebied en wordt doorsneden door de rivier de Mark. In de jaren '60 van de twintigste eeuw is de meanderende Mark gekanaliseerd. Hierdoor kon het water sneller worden afgevoerd en werd overstromingsgevaar verminderd. Ook kwam de kanalisering de landbouw ten goede. Met het kanaliseren van de Mark is echter ook veel van de kenmerkende flora uit het Markdal verdwenen. In het kader van natuurontwikkelingen is aan het begin van deze eeuw besloten de natuurlijke loop van de Mark te herstellen.

“De ontwikkelingen in het Markdal zullen organisch verlopen vanuit een gezamenlijk proces en niet top-down worden opgelegd.”

Omdat er geen gebiedsvisie door de gemeente werd opgesteld voor het Markdal, zijn vijf natuurverenigingen Mark en Leij, NMV Markkant, West Brabantse Vogelwerkgroep, KNNV-Breda en IVN Mark&Donge samen met Staatsbosbeheer aan de slag gegaan om in kaart te brengen welke kansen er liggen in het Markdal om op een andere manier gebruik te maken van het natuurgebied. Dit resulteerde in een Markdalvisie.

Het Platform Duurzaam Markdal is op 5 maart 2012 ontstaan omdat er vanuit de politiek werd gesteld dat de vijf natuurverenigingen te weinig draagvlak hadden om de bewoners van het Markdal te vertegenwoordigen. In het Markdal groeide het besef dat het ook anders kan, bijvoorbeeld door mét de boeren en natuurverenigingen een plan te maken dat door alle betrokken partijen wordt gedragen. Jaarlijks wordt het Markdal en Mastbos bezocht door 1,5 miljoen bezoekers. Het platform heeft dan ook als doel om plannen voor een duurzaam en economisch vitaal Markdal te gaan realiseren. Zo kan er in het Markdal gekomen worden tot meer biodiversiteit, natuurbeleving, verbrede landbouw, natuurkampe- ren, streekproducten voor de stad, wandel- en fietsrecreatie, passende horeca voorzieningen, bed&breakfast, versterking meerdaagse verblijfsrecreatie, etc.

Het platform is van mening dat als ze een Markdal willen dat aantrekkelijk is voor iedereen dat dan ook “iedereen” daar baat bij moet kunnen hebben en dat zou moeten kunnen steunen.

In het platform zijn 10 tot 15 vertegenwoordigers verenigd, o.a. de agrariërs in het Markdal, de Dorpsvereniging Ulvenhout, Buurtvereniging Bieberg, recreatie- en horeca-behartigere, particuliere grondbezitters en uiteraard de diverse natuurverenigingen die alle een achterban hebben. Deze vertegenwoordigers kunnen niet namens hun achterban beslissen, iedereen blijft zelf inspraak hebben. Het platform

**Wat van belang is aan dit initiatief is dat er naar nieuwe vormen van samenwerking tussen de bewoners wordt gezocht voor behoud van het Markdal waarbij zowel de belangen van het aanwezige landschap als de economische belangen van de bewoners in het oog gehouden worden**

## LERING

### De stuwende kracht van initiatiefnemers

Het initiatief is genomen vanuit motivatie en betrokkenheid om de natuur in het Markdal te herstellen en te verbeteren. De realisering dat dit niet bereikt kon worden zonder de andere bewoners van het Markdal, heeft er voor gezorgd dat initiatiefnemers het draagvlak hebben verbreed en anderen hebben gemotiveerd om samen het platform op te richten.

### Een duidelijke visie

Het platform heeft een Markdalvisie geschreven met als doel te komen tot een duurzaam en vitaal Markdal waar het goed wonen, werken en recreëren is. In deze Markdalvisie gaat men er van uit dat er juist in een duurzaam Markdal een goede boterham verdiend moet kunnen worden.

### Partnerships

Ook het uitgangspunt dat er op basis van coproductie en co-creatie met de bewoners en eindgebruikers activiteiten worden ontwikkeld en projecten worden opgezet lijkt belangrijk te zijn in het slagen van het platform.



# KLUSWONINGEN IN LINIE

Initiatiefnemer(s)	Betrokken partijen	Data	Tijdspad
woningcorporatie Singelveste AlleeWonen	particulieren of collectieve particuliere opfrachtgevers	kleine gezinswoningen als kluswoning te koop € 100.000,-	2012-



## HET PROJECT

Woningcorporatie Singelveste AlleeWonen bouwt voor de 'zwakkeren' in de samenleving en heeft ook de zorg voor welzijn en leefbaarheid in een wijk.

De woningcorporatie heeft een aantal woningen in de wijk Linie in haar portefeuillebeheer.

De positie van Linie in de stedelijke structuur gaat de komende decennia veranderen. Linie zal zich ontwikkelen naar een gemengd stedelijk milieu in de directe invloedssfeer van de spoorzone.

"Het liefst werken we direct met de mensen die met een dergelijke vraag naar ons toekomen, maar dat kan alleen als de groep goed georganiseerd is en er iemand is die het initiatief namens de groep kan trekken."

Bestaande bouw heeft mogelijkheden! is nu de uitdagende werktitel om de buurt nieuw leven in te blazen. Singelveste AlleeWonen gaat verschillende samenwerkingen aan, waaronder met Electron, een platform voor kunst en vormgeving, om het creatieve elan van de wijk op te vijzelen. Onlangs is er een oproep van Electron uitgegaan waarin gezocht werd naar 'hippe, creatieve wereldburgers' voor drie portiekwoningen die tegen lage prijs te huur zijn in ruil voor werkzaamheden voor de wijk.

Singelveste AlleeWonen stond voor de keus om in de wijk Linie woningen te slopen en er nieuwbouw te realiseren of voor iets anders te opteren: reageren op de veranderde situatie op de woningmarkt, inspelen op behoefte aan betaalbare woningen en dus het beleid herzien van slopen en vervangende nieuwbouw realiseren. Singelveste koos voor de nieuwe optie: in Linie worden de woningen waar het om gaat - kleine ééngezinwoningen- mogelijk bloksgewijs aangeboden voor een relatief laag bedrag, met een opknapverplichting voor de koper. Binnen de buurt zullen hiervoor een aantal kluswoningen in de verkoop gedaan worden. De vraagprijs daarvoor ligt waarschijnlijk rond de 100.000 euro. Vanaf juni 2012 komen de eerste woningen vrij die ook niet meer verhuurd kunnen worden.

Dit beleid van Singelveste Alleewonen is onder andere beïnvloed door de waardering van huidige bewoners, architecten en stedenbouwkundigen voor de stedenbouwkundige

structuren en architectonische elementen in de buurt en die daardoor een pleidooi hielden voor behoud daarvan.

Singelveste AlleeWonen ziet graag dat de kluspanden worden verkocht aan ondernemende creatieve klussers die in hun huis willen investeren en zich verbonden gaan voelen met hun nieuwe buurt en daaraan wat terug zullen geven.

De woningen kunnen mogelijk, behalve voor (creatieve) particulieren, ook interessant zijn voor stedelijke CPO-initiatieven zoals een woongroep voor ouderen. De doelstelling van Singelveste AlleeWonen voor dergelijke 'bijzondere doelgroepen' is om samen met de twee andere woningcorporaties 85 toewijzingen in bestaand woningbezit op jaarbasis te realiseren. Daarnaast worden er, vaak op initiatief van zorginstellingen of ouders, bijzondere projecten voor deze doelgroepen gerealiseerd zoals zorgboerderij de Kleine Hoeve in de Haagse Beemden (woonvoorziening voor 24 verstandelijk gehandicapten) en de woonvoorziening voor stichting 2x7 in Teteringen (14 verstandelijk gehandicapten).

**Het idee achter het aanbieden van de kluswoningen is dat gebruik gemaakt kan worden van een transitie-model waarbij kaalslag niet aan de orde is en de wijk van binnenuit verandert door een nieuwe populatie die aangetrokken moet worden.**

## LERING

### De stuwende kracht van initiatiefnemers

Woningcorporatie Singelveste AlleeWonen heeft het aan haar voorliggende probleem van slopen/nieuwbouw of behoud met overtuiging op een andere manier aangepakt. Door een dergelijke instelling en de positie van deze initiatiefnemer kan het project van kluswoningen in Linie gerealiseerd worden.

### Een duidelijke visie

Deze aanpak nieuwe stijl dient twee doeleinden: voorkom leegstand en trek daarmee een voorhoede voor een bepaalde leefstijl aan. Deze doelgroep die werkt of zich beweegt in de 'creatieve sector' maakt straks samen met de oorspronkelijke bewoners de nieuwe 'creatieve wijk'.

### Partnerships

Samenwerking met en facilitering van particuliere initiatieven om het nieuwe beleid voor elkaar te krijgen is onontbeerlijk voor een positieve uitkomst.



# WORTEL VAN LEVEN

Initiatiefnemer(s)	Betrokken partijen	Data	Tijdspad
Betten van Roup, Stichting Wortel van Leven	ontwerper: De Verandering 2012, Elbert Slikkerveer		2008: oprichting stichting Wortel van Leven  2-12-2011: overdracht van het plan aan de gemeente, directie Buitenruimte





lende organisaties uit de wijk betrokken waren, zoals de woningbouwverenigingen, de Brede School, het tuinbouwonderwijs, de kinderboerderij, Amarant, de dorpsraad van Teteringen, het Milieu Educatief Centrum, de buitenschoolse kinderopvang, enz. De organisaties uit de wijk waren verenigd in een stuurgroep, welke het project verder zou uitvoeren als het plan tot stand gebracht was. De stichting Wortel van Leven zou zich dan terugtrekken.

De exploitatie van het plan was een punt van zorg en nog niet geheel uitgekristalliseerd. De stichting heeft wel gekeken naar verschillende subsidie-mogelijkheden en zocht inkomen uit donaties.

Ondanks goedkeuring van het draagvlak- en haalbaarheids-onderzoek door het FMO, is er in een bespreking eind november 2010 met de dienst Maatschappelijke Ontwikkeling aan de stichting meegedeeld dat het project niet zou komen op de plek waar de stichting het gedacht had, maar mogelijk wel op een andere plek. Bovendien zou maar één onderdeel in aanmerking komen en dat was het Waterproject, een waterspeelplaats voor kinderen maar dan niet één die ontworpen was in het kader van zelfvoorziening. In september 2010 is "een openbare barbecueplaats" gerealiseerd als onderdeel van het Lusten en Lasten project van de gemeente Breda, maar deze is echter al meteen kapot gemaakt door vandalen.

Na de gemeenteraadverkiezingen werden het FMO en de resterende subsidie opgeheven.

Vanwege de financiële crisis en de trage besluitvorming en daardoor het uitblijven van verdere actie vanuit de gemeente, heeft de stichting eind 2011 in een vergadering met de directie Buitenruimte van de Gemeente, besloten het project Park Hoge Vucht over te dragen aan de Gemeente Breda. Pas later bleek, aldus de stichting, dat de plek waar men het educatieplan wilde situeren tot de Ecologische Hoofdstructuur bleek te horen. Daardoor had het plan ook niet in die vorm en op die plek gerealiseerd kunnen worden.

Voor de ontwikkeling van de herstructurering Hoge en Lage Vucht heeft De Dienst Landelijk Gebied (DLG) van de gemeente Breda opdracht gekregen. Een dezer dagen zal het voorstel van de DLG bekend worden.

## HET PROJECT

**Stichting Wortel van Leven heeft als missie het op authentieke wijze (weer) in bewuste verbinding brengen van mensen met de natuur. Dit wil de stichting bereiken door projecten op te zetten waarin je de natuur in de praktijk kan beleven en ervaren.**

De stichting heeft in samenwerking met de ontwerper Elbert Slikkerveer, een natuureducatief plan ontwikkeld en ontworpen voor een plek in park Hoge Vucht in het noorden van Breda.

Het natuureducatieve plan moest een prototype zijn voor het duurzame gebruik van een park in een stad. Het behelste

een zelfvoorzienende plek, waar mensen overdag konden leren, verblijven, recreëren. Het zou een plek moeten zijn voor scholen, wijkbewoners, kinderen en ook voor recreatie. Daarmee wilde de stichting mede de integratie van verschillende culturen en de sociale cohesie van bewoners in de stadswijk bevorderen.

De stichting heeft dit plan ontwikkeld op basis van een subsidie van € 35.000,- van het FMO (Fonds Maatschappelijke Ontwikkeling) van de gemeente Breda, waarvan een draagvlakonderzoek en een haalbaarheidsonderzoek (technische en ecologische haalbaarheid) uitgevoerd moest worden.

Het onderzoek vond plaats in de periode eind oktober 2008 tot eind juni 2009, en werd afgesloten met een open dag op 24 mei 2009 op de Nationale Kinderboerderijdag, georganiseerd samen met Kinderboerderij Breda Noord en de zorginstelling Amarant voor mensen met een beperking.

Het uitgangspunt van het plan was altijd dat het gekoppeld moest worden aan de kinderboerderij in het park Hoge Vucht en bovenal dat degenen die uiteindelijk gebruik zouden maken van de zelfvoorzienende plek er van het begin af aan bij betrokken zouden zijn. Die betrokkenheid was er, mede doordat het draagvlakonderzoek uitgevoerd is waarbij verschil-

*“De gemeente heeft weinig ervaring met dergelijke omvangrijke burgerinitiatieven en is mogelijk huiverig om een dergelijk plan in handen te geven van een niet-professionele organisatie.”*

**Het project was er op gericht om de mogelijkheden voor de bewoners van de Hoge Vucht te vergroten door natuureducatieve kennis over te dragen en om de samenwerking en uitwisseling tussen de verschillende culturele groeperingen wat betreft afkomst, leeftijd en ambitie op gang te brengen en te stimuleren.**

## LERING

### De stuwende kracht van initiatiefnemers

Dit project is van start gegaan omdat er één persoon, puur vanuit persoonlijke idealen, het van belang achtte dat er een dergelijk zelfvoorzienende plek in de wijk Hoge Vucht zou komen.

### Partnership

Voor een breed draagvlak is gezorgd door alle relevante maatschappelijke organisaties en bedrijven in de wijk te betrekken in de ontwikkeling van het plan.

### (Ruimtelijke) randvoorwaarden

Een eenduidig beleid in regelgeving en uitvoering van de gemeente maakt het succesvol verloop van een dergelijk initiatief kansrijker.



# BRAAK !

Initiatiefnemer(s)	Betrokken partijen	Data	Tijdspad
Stichting Braak!	grond- en vastgoedeigenaar: WonenBreborg Gemeente Breda		oprichting eind 2010



DE INITIATIEVEN : BRAAK I

met iedere maand een andere huurder. De tweede gaat onder andere door een basisschool gebruikt worden voor exposities. WonenBreborg is enthousiast over dit project. Het is een alternatief voor anti-kraak, een soort leegstandsbeheer. Men krijgt huurvermindering als men in de wijk wat gaat doen (naar voorbeeld van Eindhoven-Noord). Daarnaast hebben Braak en WonenBreborg de ambitie om tot 2015 (laatste sloop) acties uit te voeren om de wijk in transitie te pimpen. Een goudgeschilderde garagedeur is hiervan een aansprekend voorbeeld. Deze actie heeft de buurtparticipatie een *boost* gegeven. Vanuit de wijk is er weinig weerstand tegen de acties van Braak. Een muurschildering zorgt niet voor overlast. Bewoners zijn volgens Braak blij dat ze nog niet vergeten zijn. Braak of de woningcorporatie houdt mensen ook op de hoogte van nieuwe acties en ontwikkelingen.

De grootste meevaller voor Braak is de coöperatieve houding van de gemeente. De gemeente faciliteert Braak door mankracht beschikbaar te stellen en denkt zo constructief mee. Braak geeft aan dat de gemeente op twee sporen hinkt. Ze heeft nog een ontwikkelend belang in veel van de braakliggende terreinen en heeft ten gevolge daarvan nog contractuele verplichtingen ten opzichte van derden. Anderzijds kent de gemeente de urgentie van het probleem en wil zij (mee) werken aan een goede invulling daarvan. Vaak is er te weinig tijd. Binnen drie maanden wil Braak iets

voor elkaar hebben; daar zijn procedures bij de overheid niet op ingericht. Braak ziet dat er bij de gemeente ook een zekere angst voor tijdelijkheid bestaat. Kun je daar nog wel van af als je toch weer wilt gaan ontwikkelen? Ontstaat er geen gewoonterecht? Braak ziet als knelpunt dat de omgevingsvergunning weinig ruimte biedt voor tijdelijke initiatieven en zo z'n doel voorbij schiet.

## HET PROJECT

Stichting Braak! is eind 2010 ontstaan, omdat er in Breda ruim 160 ha braakliggend terrein ligt, waarvan het merendeel direct aan het centrum grenst. Dit is ongeveer even groot als het centrum van Breda zelf. Braak wil voorkomen dat deze terreinen veranderen in 'blindspots' en deze toegankelijk maken door ze te benutten voor tijdelijke projecten. Projecten die verrassen, inspireren of tot nadenken stemmen en zichtbaar zijn voor de inwoners van de stad.

*"We zouden graag zien dat een project als de Struyckenwijk vanuit de wijk zelf zou worden opgepakt, dan is het pas echt bottom-up. Een wijkmanager of actieve buurtbewoner zou aanjager kunnen zijn."*

Braak heeft een driekoppig bestuur en een vast kernteam. Er is bewust voor gekozen om een aantal optimistische en gelijkgestemde professionals uit culturele hoek bij elkaar te brengen die aan braakliggend terrein iets willen doen.

Braak begon haar activiteiten met een *pilot*-project op het Etna-terrein.

WonenBreborg, de woningcorporatie die eigenaar is van het Etna-terrein, stond open voor goede ideeën voor een *pilot*. Met de gemeente werd aanvankelijk afgesproken om drie braakliggende terreinen te gaan aanpakken. Het Etna-terrein en door elk één in te brengen terrein naar keuze. De gemeente heeft drie medewerkers ingezet om met Braak mee te denken. Voor uitvoering stelde WonenBreborg een bescheiden budget beschikbaar. Braak heeft toen twee concepten voor het Etna-terrein bedacht: een ballenbak en een stadsstrand. Het stadsstrand was niet haalbaar, omdat WonenBreborg al in juni of juli 2012 verwachtte te gaan bouwen. De ballenactie ging door en heeft veel reuring veroorzaakt en positieve reacties opgeleverd.

In de Struyckenwijk, de omgeving van het in herontwikkeling zijnde dr. Struyckenplein in het Heuvelkwartier, opereert Braak voor het eerst binnen bestaande bouw en doet dat rond te slopen woningen. Het vastgoed is van WonenBreborg. Zij hebben Braak naar aanleiding van de samenwerking op het Etna-terrein gevraagd iets te doen rondom de wijkvernieuwing: leven blazen in een wijk in transformatie.

Braak wil in deze wijk in het straatbeeld laten zien welke woningen gesloopt gaan worden. De focus ligt op vijf blokken die over één jaar gesloopt gaan worden. Van een viertal te slopen woningen is inmiddels atelierwoningen gemaakt, twee daarvan zijn van Braak: De eerste is een *Artist in Residence*,

**Kleine, tijdelijke ingrepen, die de aantrekkelijkheid van een wijk vergroten, kunnen van betekenis zijn voor gebieden in transitie (of daarop voorsortend). Dergelijke acties kunnen leiden tot verlevendiging in een wijk.**

## LERING

### De stuwende kracht van initiatiefnemers

De *hands-on* mentaliteit van de initiatiefnemers leidt tot: gewoon starten in plaats van eindeloos visievormen. Daarmee heeft Braak haar resultaten behaald. Braak werkt nu aan uitbreiding van haar netwerk om zo meer mensen aan te trekken en meer *goodwill* en draagvlak te bewerkstelligen.

### Een heldere visie

Braak opereert vanuit het idee dat het vanuit ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt gezien onaanvaardbaar is dat er zo'n enorm oppervlak aan terrein in de stad braak ligt, een situatie die nog jarenlang kan voortduren. De uitdaging ligt er in om dusdanig in te grijpen in dergelijke transitiegebieden dat deze de aantrekkingskracht van Breda juist vergroten in plaats van verminderen.

### Partnerships

De samenwerking met vastgoedeigenaar WonenBreborg heeft specifieke locaties en acties opgeleverd en Braak de nodige slagkracht gegeven. Ook de soepele samenwerking met de gemeente komt ten goede aan de realisering van de tijdelijke projecten van Braak.

### (Ruimtelijke) randvoorwaarden

De spagaat tussen een rol als ontwikkelaar en een rol als belangenbehartiger van de samenleving/kadersteller, waarin de gemeente zich bevindt, zorgt er voor dat de gemeente (hoewel welwillend) voorzichtig en terughoudend opereert. Ook de vigerende regelgeving draagt er aan bij dat tijdelijke invullingen van gebieden in transitie niet altijd makkelijk te realiseren zijn.



# BOUWEN VOOR DE TOEKOMST PRINSENBEEK

Initiatiefnemer(s)	Betrokken partijen	Data	Tijdspad
dorpsraad van Prinsenbeek	adviseur Kopersvereniging: BIEB Eindhoven	aantal: 32	in 2008: initiatief dorpsraad richting gemeente Breda
de Vereniging Bouwen voor de toekomst Prinsenbeek	architect: Keeris Architecten bna Eersel	typologie: dakwoningen, lessenaarwoningen, ritswo- ningen	eind 2008: oprichting Vereniging Bouwen voor de Toekomst Prinsenbeek
	aannemer: Van Gisbergen	woninggrootte: 400-420 m3	
		kavelgrootte: 120-140 m2	eind 2010- begin bouw 2011/2012 oplevering woningen
		VON prijzen: € 300 m2 incl btw	



## HET PROJECT

Prinsenbeek is een dorp aan de westkant van Breda dat in 1997 geannexeerd is door de gemeente Breda. Het dorp kampt al jaren met vergrijzing door een tekort aan betaalbare woningen voor jongeren. Om die reden wilde de dorpsraad er voor zorgen dat er betaalbare woningen voor deze groep gerealiseerd werden in het dorp en heeft daartoe contact gelegd met de gemeente.

De gemeente was bereid hieraan mee te werken en heeft hiervoor percelen in de Neel-West beschikbaar gesteld. Hierop zouden 32 woningen op kavels van 120 tot 140 m<sup>2</sup> kunnen worden gerealiseerd.

“De meesten hadden al een band met elkaar omdat we elkaar uit het verenigingsleven van het dorp, met name de carnavalsvereniging, kennen. Dat maakt het samenwerken wel makkelijker.”

Vervolgens hebben 32 starters op de woningmarkt eind 2008 een vereniging gevormd (Bouwen voor de Toekomst Prinsenbeek) met als doel om gezamenlijk huizen te bouwen in de vorm van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Binnen de vereniging was er een bestuur aangesteld van zes personen dat over de voortgang van het proces waakte. Naast het bestuur waren er ook werkgroepen gevormd waarin iedereen een taak had, zoals architecten selecteren, aannemers selecteren, etc.

Alle leden brachten ook een expertise of een netwerk in op een bepaald gebied (juridisch, financieel, bouwkundig etc.) waardoor het project gemakkelijker en goedkoper gerealiseerd kon worden.

De vereniging werd in alle werkzaamheden, zoals besprekingen met de gemeente en het bijwonen van vergaderingen van de vereniging, ondersteund door BIEB (Bouwen in eigen beheer). Een belangrijke rol van BIEB was bijvoorbeeld toen de kavelverdeling moest gebeuren, omdat dan natuurlijk de belangen van alle kopers een rol spelen.

De grond is verkocht voor een gereduceerde grondprijs van ongeveer 36.000 euro (€ 300 per m<sup>2</sup>). In eerste instantie leek de financiering van de woningen geen probleem op te leveren omdat de gemeente had toegezegd dat de starters een starterslening (renteloze lening van

€ 25.000-30.000 euro) konden krijgen. Uiteindelijk is de starterslening niet beschikbaar geweest voor de kopers. Zij hebben vervolgens een gewone hypotheek voor het gehele bedrag moeten afsluiten.

Alle woningen worden in 2012 opgeleverd. Er zijn dakwoningen, dakkapelwoningen, lessenaarwoningen en ritswoningen gerealiseerd met een inhoud van 400 tot 420 kubieke meter. Er zijn zes woningen waarvan de bovenverdieping enigszins oversteekt. Daardoor lijkt dat huizenrijtje op een uitvergroete ritsluiting.

De woningen zijn geclusterd rond een zogenaamde wadi, een met gras begroeide laagte waar het regenwater van de huizen samenstroomt om te infiltreren in de bodem.

De vereniging is twee jaar bezig geweest om de randvoorwaarden met de gemeente helder te krijgen; in het bestemmingsplan ontbreekt helderheid omtrent de definitie van een starterswoning.

Daarna zijn er nog een half jaar procedures gevoerd vanuit omwonenden die bezwaar maakten tegen het CPO-project.

De kopersvereniging geeft aan dat de gemeente sommige regels gedurende de looptijd van het project aanscherpte; er werd bijvoorbeeld een hogere EPC geëist, wat betekende dat

er energiezuiniger gebouwd moest worden en dat is kostenverhogend.

Omdat er zo'n lange wachttijd was, was inmiddels de hypotheekrente gestegen. Wat verder mis ging was dat het bouwrijp maken van de grond tegen viel.

De vereniging merkte dat er bij de gemeente weinig ervaring was met CPO's en dat dit project het eerste grote CPO-project voor de gemeente was.

Op gemeentelijk niveau kregen de starters met verschillende afdelingen en diensten te maken die over de plannen moesten beslissen, zoals stedenbouw, grondzaken, welstand; er is niet één loket waar je terecht kan en de verschillende diensten hebben ook niet een éénduidig beleid. Men kreeg ook iedere keer met een andere projectleider te maken. Ook hield de gemeente, aldus de starters, te strikt vast aan hantering van de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Naar hun oordeel is er weinig flexibiliteit en weinig coöperativiteit bij de gemeente.

Voor een grote groep jonge mensen is het door dit initiatief mogelijk gebleken om in hun eigen dorp te blijven wonen. Zij konden een betaalbare en geschikte woning naar eigen wens realiseren. Dat is niet alleen prettig voor de jonge starters zelf, maar ook voor de leefbaarheid in het dorp.

## LERING

### De stuwende kracht van initiatiefnemers

Het oorspronkelijke initiatief kwam van de dorpsraad, maar de stuwende kracht achter dit project is uiteindelijk de kopersvereniging zelf. En daarbinnen weer een specifieke groep, het bestuur van zes personen, dat er veel energie in gestoken heeft om dit project tot stand te krijgen.

### Partnerships

Wat ook van belang is in deze CPO, is dat alle leden een expertise of een netwerk inbrachten op een bepaald gebied. Daardoor is het project gemakkelijker en goedkoper gerealiseerd dan wanneer die kennis of het netwerk niet al aanwezig was binnen de kopersvereniging. BIEB is ook heel belangrijk gebleken voor de 32 starters omdat de vereniging voor advies en ondersteuning bij besprekingen en onderhandelingen altijd kon terugvallen op deze organisatie die veel ervaring heeft met CPO.

### (Ruimtelijke) randvoorwaarden

Heldere randvoorwaarden en een duidelijke procedure voor CPO's, zullen de ontwikkeltijd om tot een ontwerp te komen en de tijd om te bouwen mogelijk beperken tot twee jaren. Eén gemeenteloket waar CPO's terecht kunnen, is bevorderlijk voor een vlot verloop van het proces.



# STICHTING 2X7

Initiatiefnemer(s)	Betrokken partijen	Data	Tijdspad
Stichting 2x7	MEE West-Brabant	aantal: 14 appartementen	Mei 2003: oprichting stichting 2x7
Singelveste AlleeWonen	architect: Bureau Klunder, Rotterdam (Rien de Ruiter) aannemer: Ballast Nedam Bouw Zuid.	typologie: appartementen-gebouw met gemeenschappelijke ruimten en zorgvoorzieningen  woninggrootte: 52 m2 individueel (72 m2 incl. gemeenschappelijke ruimten)  kavelgrootte: 1400 m2  bouwkosten: 2.100.000,- euro (kale bouwkosten)	Mei 2006: start Bouw  Apr. 2007: oplevering



DE INITIATIEVEN : STICHTING 2X7

gever voor het gebouw. Zo overlegde de bouwcommissie van de stichting rechtstreeks met de architect over het ontwerp. Het plan is pas aan de woningcorporatie overgedragen toen het helemaal aanbestedingsklaar was. Daarvoor was alles puur op vertrouwen en wederzijds respect afgesproken.

Stichting 2x7 heeft bij de totstandkoming verder intensief samengewerkt met MEE West-Brabant, een organisatie die mensen met een beperking belangenbehartiging en advies biedt. Voor de zorg is gekozen voor zorgaanbieder Prisma, die nog steeds naar tevredenheid de zorg levert met 24 medewerkers (15 FTE).

Wat problemen in de doorlooptijd opleverde, was dat het bestemmingsplan nietig was verklaard in een procedure. Hierdoor ontstond er een vertraging in de realisatie van het gebouw van 1,5 jaar. Maar na acht jaren was het zover: Elke bewoner heeft een eigen, volwaardig en levensloopbestendig appartement van 51 m2 en deelt daarnaast nog algemene ruimtes met de andere bewoners. Alle bewoners leven daar onder goede begeleiding en zorg naar hun eigen volle tevredenheid en naar die van hun ouders.

De financiering van het hele project is op verschillende manieren tot stand gekomen. Teneinde de huurtoeslag zeker te stellen heeft Singelveste AlleeWonen een aanzienlijk deel van de stichtingskosten uit eigen middelen gefinancierd. De woningcorporatie heeft aangegeven dat een dergelijk project nu financieel niet meer mogelijk zou zijn, omdat de kosten ervan te hoog zijn in verhouding tot de huurinkomsten. De aannemer Ballast Nedam heeft de kosten voor het ontwikkelingstraject van het gebouw voor eigen rekening genomen omdat het bedrijf hiermee een concept wilde ontwikkelen waar mogelijk meer belangstelling voor zou zijn vanuit de markt.

De inrichting van alle gemeenschappelijke ruimten was voor rekening van de bewoners en heeft de stichting kunnen financieren via landelijke en lokale sponsors.

De stichting heeft verder extra huurinkomsten doordat er slaap-/wachtkamers voor de begeleiders worden verhuurd aan Prisma.

## HET PROJECT

De ouders van in eerste instantie vijf en uiteindelijk veertien jongeren met een verstandelijke beperking uit Breda en omgeving wilden een wooncomplex realiseren waar hun (te zijner tijd volwassen) kinderen prettig en zo zelfstandig mogelijk zouden kunnen wonen. De ouders besloten het initiatief te nemen omdat zij de woonomgeving en woonruimte én de begeleiding van hun kinderen zelf wilden kiezen en sturen. Zij wilden daarbij niet afhankelijk zijn van gevestigde woonzorgvoorzieningen.

De uitgangspunten daarbij waren dat er een adequate en uitstekende zorg geboden moest worden aan 14 verschillende bewoners; dat het wooncomplex op een mooie veilige plek

gerealiseerd zou worden; dat alle bewoners privacy zouden hebben door een eigen appartement te kunnen bewonen met eigen voorzieningen en deze naar eigen smaak in te kunnen richten; dat er daarnaast gemeenschappelijke ruimtes zouden zijn waar de bewoners in elkaars gezelschap konden zijn.

In 1999 werd daarom door de ouders Stichting 2x7 opgericht. De naamgeving ontstond omdat de ouders het idee hadden om twee leefruimtes te creëren voor ieder zeven kinderen.

Eén van de ouders werkte bij het grondbedrijf Breda. Door de directe relatie met het grondbedrijf werd het vinden van een geschikte kavel eenvoudig. Er was een kavel in Teteringen, waarop de woningcorporatie Singelveste AlleeWonen al ontwikkelrechten had.

De voorzitter van het bestuur van de stichting was bevriend met de directeur van Singelveste Alleewonen en nam contact met hem op om dit project aan hem voor te leggen. Singelveste AlleeWonen was direct geïnteresseerd, want een dergelijk project paste in hun portefeuille en voldeed aan hun criteria. Singelveste AlleeWonen zou de eigenaar van het gebouw worden en de Stichting 2 x 7 de huurder. Singelveste AlleeWonen is vanaf het eerste begin betrokken bij het initiatief en was verantwoordelijk voor bewaking van het proces en het budget. De stichting trad op als opdracht-

“Het heeft 8 jaar lang 1 dag in de week gekost om dit voor elkaar te krijgen. Dat vraagt doorzettingsvermogen. Zoiets doe je voor je eigen kind, maar soms hebben we wel gedacht om er mee te stoppen.”

Wat het woonzorginitiatief van Stichting 2x7 bijzonder maakt is dat er een wooncomplex gerealiseerd is dat voor 100% ontworpen en bedacht is vanuit het belang van de groep bewoners.

## LERING

### De stuwende kracht van initiatiefnemers

Het is belangrijk om bij een dergelijk initiatief een daadkrachtig bestuur met een visie te hebben waarvan alle leden hun eigen netwerk inbrengen. In dit project is het van belang gebleken dat een paar ouders over belangrijke contacten beschikten bij de woningcorporatie en de gemeente.

### Een duidelijke visie

De meeste complexen worden gerealiseerd door eerst een woonvisie op te stellen en daarna een zorgvisie. De stichting heeft het andersom gedaan: De zorgvisie werd het belangrijkste geacht en is eerst opgesteld en daarna pas de woonvisie en is 100% gedacht vanuit het belang van de bewoners. Deze stellingname zorgde voor een duidelijke lijn in het proces en daarmee voor het succes van het project.

### Partnerships

Samenwerking met externe professionele partijen zijn ook erg belangrijk gebleken in de realisering van dit project. Zonder Woningbouwcorporatie Singelveste AlleeWonen als verhuurder van het woongebouw en MEE West-Brabant als begeleider bij het opstellen van het zorgconcept en Prisma als zorgverlener zou het proces niet zo goed verlopen zijn. Belangrijk hierin was dat de woningcorporatie bereid was en het vertrouwen had om de inhoudelijke invulling van het project aan de stichting over te laten.

### (Innovatieve) financiële constructies

De stichting heeft zowel de woningcorporatie als de aannemer zover gekregen om te investeren in dit project terwijl er geen financiële garanties tegenover stonden. De ouders hebben hun netwerk ingezet voor de sponsoring van de inrichting van de gemeenschappelijke ruimtes. En tot slot ontvangt de stichting nog extra inkomsten door de verhuur van wacht-/slaapkamers aan zorgaanbieder Prisma.



# GEZIN IN ONTWIKKELING PRINSENBEEK

Initiatiefnemer(s)	Betrokken partijen	Data	Tijdspad
7 jonge gezinnen met kinderen in leeftijd van 0 tot 13 jaar	architect: Acropolis, Rotterdam	kenmerken: bouwen samen 3 vrijstaande en 2x2 geschakelde woningen met gemeenschappelijk binnengebied  gemiddelde kavel: 500 m2.  stichtingskosten per woning 500.000 -850.000 Euro  grondprijs 350 Euro/m2 incl. BTW. (ook voor gemeenschappelijk binnengebied)	start: voorjaar 2008  oplevering: oktober 2012





In maart 2009 werden drie architecten uitgenodigd voor een presentatie op basis waarvan door het collectief één architect gekozen werd. Uitgangspunt was allemaal dezelfde architect, vanwege éénheid in architectuur en omdat dat minder kosten met zich zou brengen doordat er minder afstemming nodig zou zijn.

Dit resulteerde in de bouw van 3 vrijstaande en 2x2 geschaalde woningen. Wat betreft oplossingen voor duurzame energie werd gekozen voor koude/warmte opslag in combinatie met een warmtepomp. Twee huizen hebben daarnaast nog een zonneboiler en de meeste hebben balansventilatie gekregen.

Het collectief heeft de financiering goed geregeld. Op basis van een directiebegroting (een begroting die in de bestekfase van een (bouw)project in opdracht van de opdrachtgever wordt opgesteld) is er een evenredige verdeling van de bouwkosten gemaakt omdat niet alle huizen gelijk waren qua ontwerp en omvang. De installaties zijn er buiten gehouden, want daarin waren individueel grote verschillen.

Het collectief droeg zelf financieel risico tot het moment van grondoverdracht, maar dit had verder geen consequenties, omdat er ook een reservelijst was met potentiële deelnemers.

Eén van de kritische momenten in het traject was toen de kavels verdeeld werden. Één stel is na het verkavelingsproces uitgestapt omdat zij het niet met de verdeling eens waren. Een ander kritisch moment was toen de afdeling stedenbouw van de gemeente zich niet kon vinden in het verkavelingsplan, dat tot stand gekomen was op basis van individuele woonwensen van alle deelnemers.

Het collectief ervoer de samenwerking met de gemeente in het algemeen als moeizaam. Waar een grote behoefte is aan duidelijke randvoorwaarden en spelregels werden die niet geboden; de communicatie met verschillende afdelingen leverde tegenstrijdige informatie op, waardoor het proces onnodig vertraagd was. Een aanbeveling van het collectief naar de gemeente is om CPO-processen beter te faciliteren, bijvoorbeeld alleen al door één centraal aanspreekpunt te realiseren. Het collectief meent dat je een organisatie als BIEB hierin kan betrekken, maar dan aan de gemeentelijke kant.

## HET PROJECT

**Het collectief GIO (Gezin In Ontwikkeling) is een groep families bestaande uit zeven gezinnen die samen in CPO-verband een bouwproject wilde ontwikkelen. De groep heeft zich op natuurlijke weg gevormd door kennissen en bekenden met een binding met Prinsenbeek.**

Een groep van zeven gezinnen was voor het collectief het maximum, omdat daarmee nog een redelijke slagkracht bereikt kan worden als het om besluitvorming gaat. Het collectief koos niet voor een traditionele kavelverdeling,

*“Als het gaat om toetsing aan regelgeving en om vergunningen, kunnen we alleen maar zeggen dat dit met twee stappen terug en één vooruit voor elkaar gekomen is. Daardoor is het proces onnodig vertraagd.”*

maar voor een gezamenlijke tuin en een tuindeel aan het huis dat privacy biedt voor ieder gezin. Het inrichten van de collectieve buitenruimte zou ruimte en aanleiding geven tot ontmoeten, wat door de leden van het collectief belangrijk werd geacht. Ook wilde het collectief dat over tien jaar hun huizen nog steeds een innovatief karakter moesten hebben op duurzaamheidsniveau en energie.

Het CPO-initiatief werd aangemeld bij de gemeente via een daarvoor bestemde website.

De gemeente beloofde voor bouwgrond te zorgen als het plan aan een aantal voorwaarden voldeed, maar het was niet zeker of dat in Prinsenbeek zou zijn.

GIO wilde zich graag onderscheiden en schreef een plan, eigenlijk meer een ambitiedocument, waarin niet gerept werd van woningtypen of architectuurstijlen die hun voorkeur hadden. Dat werd later, op verzoek van de gemeente, aangevuld met een ‘visiedocument’ waarin duurzaamheid, veiligheid, levensloopbestendigheid en energieprestaties werden benoemd.

De gemeente heeft daarop, ook al was er nog geen ontwerp, grond toegezegd in Prinsenbeek.

De gemeente stelde als voorwaarde dat er bouwbegeleiding moest zijn, waarvoor ‘Bouwen in eigen beheer’ (BIEB) ingeschakeld werd.

**Dit collectief wil het community-idee van vroegere tijden combineren met de hedendaagse behoefte aan privacy door, naast een eigen tuintje, een gezamenlijke binnentuin aan te leggen. Zo’n wooncomplex kan je realiseren als je zelf gaat ontwerpen en bouwen.**

## LERING

### Een heldere visie

Deze gezinnen hadden duidelijk voor ogen op welke wijze zij wilden wonen bij het vormen van een collectief. Een gemeenschappelijke visie maakt het eenvoudiger om het doel daadwerkelijk te bereiken.

### Partnerships

De samenwerking met BIEB was voor GIO cruciaal en heeft voor het collectief zijn vruchten afgeworpen.

### (Ruimtelijke) randvoorwaarden

Eenduidige randvoorwaarden, een duidelijke procedure voor CPO’s en heldere communicatie vanuit de gemeente zijn noodzaak in het hele proces.



# 'OM DE HAENEN' ZURINGVELD TETERINGEN

Initiatiefnemer(s)	Betrokken partijen	Data	Tijdspad
tien particulieren CPO Om de Haenen	architecten: Wil Bongers, Peter de Bont, Joost Berger, Florian Eckhardt, Jack Deneke, Aerlant Cloïn, Arjan van Suylekom.	<p>aantal: 10 + 5</p> <p>typologie: geschakeld en semi-vrijstaand.</p> <p>woninggrootte: 400-500 m<sup>3</sup></p> <p>kavelgrootte: 240-360 m<sup>2</sup></p> <p>grondprijzen: 320 euro ex. BTW / 160 euro ex. BTW (gemeenschappelijk binnengebied)</p> <p>stichtingskosten: maximaal 350.000,- euro. (opgelegd budget)</p> <p>welstandsregime: vrijgesteld mits onder architectuur</p>	<p>mei 2003: Essay prijsvraag BNA/Gemeente Breda.</p> <p>januari 2006: start Bouw.</p> <p>dec. 2006-april 2007: oplevering.</p>



dan voordelen van gezamenlijk aanbesteden zag. Men twijfelde of het een prijsvoordeel zou opleveren, en ook of je een verdeelsleutel kon bedenken voor de bouwkosten, zodat ieder voor zich daar een goed gevoel bij had. Het enige dat echt gemeenschappelijke is aangepakt, is de binnentuin. Daarvoor is een stichting opgericht die nog steeds actief is. De binnentuin functioneert alleen niet zoals ze het zich voorgesteld hadden. Het is meer een achterom dan een ontmoetingsplek.

Het juridisch-planologisch regime was niet voorafgaand aan het hele traject duidelijk. Een echt kritisch moment in het traject was toen het bestemmingsplan nietig werd verklaard omdat een MER procedure (Milieu Effect Rapportage) niet zorgvuldig doorlopen was. Dit ging om de verkeersdruk op het wegennet van Teteringen en de toename van verkeer door 3000 geplande woningen.

Hoewel dit project voor de meeste adviseurs financieel niet rendabel was, was iedereen tot het eind erg betrokken en trots op het eindresultaat. Het buurtje dat op deze manier is ontstaan heeft een grote eigenheid. En bovendien woont elke opdrachtgever nog steeds met veel plezier in zijn eigen woning, omdat elke woning uniek is en naar eigen smaak en inzichten ontworpen is in samenspraak met een architect.

## HET PROJECT

Het streven van het Rijk was om in de periode 2005-2010 dertig procent van de woningbouw via moderne vormen van zogenaamd particulier opdrachtgeverschap te realiseren. In navolging van het Rijk wilde Breda de burger meer invloed geven in de particuliere woningbouw en daar ervaring mee opdoen.

Besloten werd om voor 20 bij elkaar gelegen kavels in de nieuwe woonwijk "Om de Haenen", in het dorp Teteringen ten

noord-oosten van Breda, een prijsvraag te houden. Daarvoor werden 20 opdrachtgevers, oftewel toekomstige bewoners, en 20 architecten gezocht. Breda wilde de grotere invloed van de burger combineren met een mooi architectonisch resultaat en hopelijk een buurtgevoel. Daarom werd de samenwerking tussen de toekomstige bewoners en de architecten van groot belang geacht. De prijsvraag is opgezet in samenspraak met de Bond van Nederlandse Architecten en kring West-Brabant.

Belangstellende architecten werden door een jury getoetst op hun kwaliteit om aan dit project deel te nemen. Aan deze architecten werd gevraagd een essay te schrijven over particulier opdrachtgeverschap waaruit 22 architecten gekozen werden. Opdrachtgevers werden via een advertentie in de krant gevraagd zich in te schrijven op een kavel. Architecten en opdrachtgevers maakten met elkaar kennis via een speeddate van 10 minuten. Op basis daarvan kozen opdrachtgevers een architect om mee verder te praten. Dit leverde uiteindelijk tien opdrachtgevers en zes architecten op waarmee het project werd gerealiseerd.

De grondafname heeft ieder individueel geregeld met de gemeente, wel allemaal in dezelfde week. Ook de aanbesteding is individueel geregeld omdat men meer problemen

"Het verkavelingsproces was tijdrovend. Er was een woonwensen onderzoek voor nodig en inzicht in de individuele budgetten. Er zijn door ons eindeloos veel proefverkavelingen gemaakt."

Dit project is in feite *top-down* begonnen omdat het initiatief vanuit de gemeente kwam. De gemeente Breda heeft door dit project ervaring opgedaan met particulier opdrachtgeverschap, maar ook die kans gegeven aan architecten en particulieren.

## LERING

### Partnerships

Bij dit initiatief is sprake van tien particulieren, die ieder met een eigen architect een woning realiseren. Dat zijn individuele trajecten die afstemming vragen, vooral ook in planning. Wat node gemist is, is externe begeleiding om het collectief door procedures te helpen.

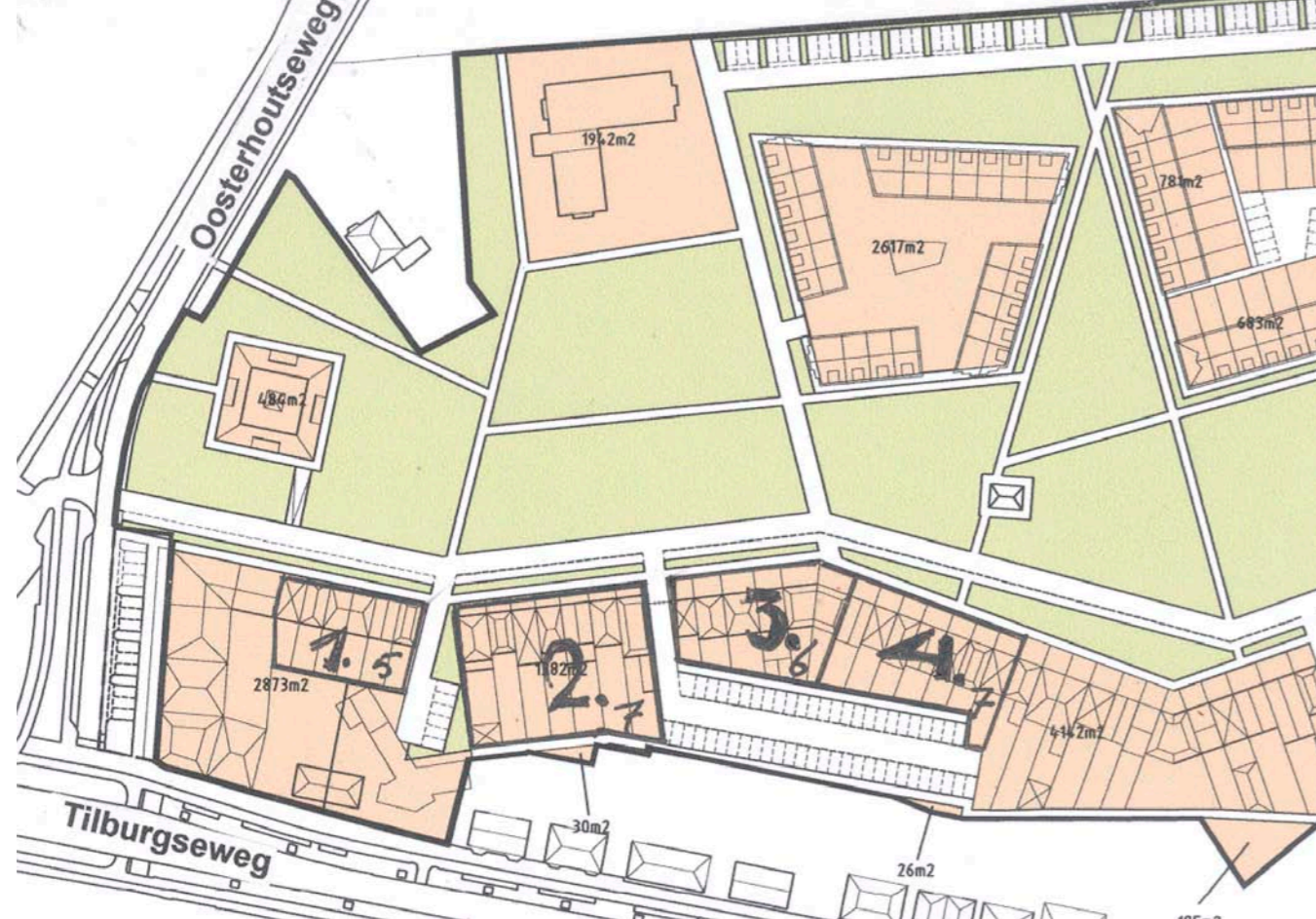
### (Ruimtelijke) randvoorwaarden

CPO's moeten kunnen werken met een vastgesteld bestemmingsplan (waarin dus alle procedures afgerond zijn).



# SADEG / BRABANTPARK

Initiatiefnemer(s)	Betrokken partijen	Data	Tijdspad
woningcorporatie Wonen Breburg	stedenbouwkundig ontwerp: Kuijper Compagnons	aantal: 46 kavels typologie: geschakelde één-gezinswoningen.	start: maart 2008 oplevering: 2013-2014
CPO Brabantpark CPO Sadeg	BIEB (Bouwen in Eigen Beheer)	kavelgrootte: 90-250m2  prijzen: 400 euro/m2 incl. btw (Brabantpark) 485 euro/m2 (SADEG)	



## HET PROJECT

De Driesprong is een wijk waar veel Molukse gezinnen wonen, en is aangewezen als wijkontwikkelingswijk.

De benodigde vernieuwingsslag van de Driesprong vormde een aanleiding voor de gemeente Breda en woningbouwcorporatie WonenBredburg om een visie te maken op de toekomst van deze woonbuurt.

De huidige buurt ligt nu enigszins 'verborgen' in de stad, ingeklemd tussen bedrijven, spoor en de achterkanten van de woningen langs de Tilburgseweg.

“De hoop of wens is dat een jonge, creatieve voorhoede hier kansen ziet en benut, waarbij te denken valt aan jonge architecten, die misschien voor zichzelf bouwen.”

De ambitie is om de Driesprong meer te betrekken bij de rest van Breda, de plek meer betekenis te geven voor bestaande en nieuwe bewoners en de kwaliteit van wonen en leven te verbeteren.

Voor Wonen Bredburg is de Driesprong dan ook een sociale opgave. Kernvraag voor WonenBredburg is: Hoe krijg je verandering in de wijk? Een CPO-groep zou daar in hun visie aan bij kunnen dragen. WonenBredburg biedt daarom in de wijk Driesprong, als onderdeel van een grotere binnenstedelijke herontwikkelingslocatie, gelegenheid aan particuliere opdrachtgevers om zelf betaalbare woningen te bouwen. Het budget ligt tussen 160.000 en 270.000 Euro.

Om betaalbare woningen te bouwen in Breda heeft een aantal jongeren (20) een vereniging opgericht in 2011 onder de naam CPO Brabantpark. Men heeft WonenBredburg bereid gevonden grond ter beschikking te stellen op het nu braakliggende terrein bij de Driesprong (Texelstraat e.o.). WonenBredburg heeft een globaal stedenbouwkundig plan voor de locatie uitgewerkt. In eerste instantie richt de stichting zich met name op jongeren/starters, maar mogelijk kan er ook voor andere doelgroepen worden gebouwd. In overleg met de vereniging zal besloten worden welke woningtypen uiteindelijk in het plan zullen worden opgenomen. Een deel van de woningen dient voor starters

geschikt te zijn. Voor deze woningen zal WonenBredburg aparte afspraken maken met de bewoners zodat deze woningen ook in de toekomst bereikbaar blijven voor starters.

De provincie Noord-Brabant heeft de vereniging CPO Brabantpark een subsidie toegekend om de ontwikkelfase goed aan te pakken. CPO Brabantpark wordt in het hele proces begeleid door BIEB (Bouwen in eigen beheer).

CPO Sadeg ( Stedenbouwkundige mogelijkheden, Architectonische variatie, Duurzaam materiaalgebruik, Energiearme huizen, Gezonde leefomgeving) is in maart 2008 opgericht door R. Gremmen. Het aantal deelnemers aan deze CPO is maximaal 25 (thans pas 5 leden). Ook aan deze CPO heeft WonenBredburg kavels ter beschikking gesteld.

Naar verwachting kan er na juli 2012 gebouwd worden. Omdat verkaveling al gemaakt is hoeven de CPO-initiatieven dit niet meer te doen en kan sneller gestart worden met ontwerp en bouw van de woningen.

Bij Wonen Bredburg hecht men geloof aan de meerwaarde van particulier opdrachtgeverschap. Bewust is er voor gekozen om bij de zelfbouwkavels de CPO's maximale keuzevrijheid te laten. Regels zijn beperkt, ook een cataloguswoning is denkbaar. Er is sprake van een globaal beeldkwaliteitsplan, waarin met name een gewenste mate van variatie en het toepassen van baksteen en kappen is vastgelegd. De gemeente heeft alleen bemoeienis met de openbare ruimte in de wijk.

Particulieren die zoekend zijn naar een locatie voor hun initiatief kunnen behalve bij de gemeente ook net zo goed of misschien zelfs beter terecht bij woningbouwverenigingen (of ontwikkelaars met grondposities.) WonenBredburg geeft aan dat CPO-initiatieven welkom zijn om een bijdrage te leveren aan de bouwproductie waartoe de gezamenlijke woningbouwcorporaties zich verplicht hebben. Het is denkbaar dat bij herontwikkelingen structureel 25% via CPO gerealiseerd gaat worden.

**De woningcorporatie wil met dit project twee of eigenlijk drie vliegen in één klap slaan. Men hoopt dat deze CPO-initiatieven zullen bijdragen aan (wenselijke) verandering van sociale structuur in de wijk, dat jonge starters en andere doelgroepen met een beperkt budget de kans geboden wordt om een betaalbare woning naar eigen wens te realiseren én dat daaruit een architectonisch toegevoegde waarde ontstaat in geval de kopers een jonge creatieve voorhoede vormen.**

## LERING

### De stuwende kracht van initiatiefnemers

Het initiatief en de bereidheid van woningcorporatie WonenBredburg om een klein gedeelte van haar opgave (8000 woningen vervangende nieuwbouw) aan particuliere collectieven aan particuliere collectieven over te laten, levert een goede impuls aan het 'zelf bouwen' door Bredanaars.

### Een heldere visie

Een belangrijke drijfveer voor de woningcorporatie WonenBredburg om CPO-initiatieven toe te laten in de Driesprong is de visie over te nemen maatregelen om de leefbaarheid in de wijk te vergroten. Bij WonenBredburg hecht men geloof aan de meerwaarde hierin van particulier opdrachtgeverschap.

### (Ruimtelijke) randvoorwaarden

WonenBredburg is grondeigenaar en verkoopt de kavels, maar is ook in belangrijke mate voorwaarden scheppend. Er worden geen andere eisen aan de bouwers opgelegd dan die in bestemmingsplan zijn vastgelegd en door Welstandstoezicht worden gesteld.

# CONTOUREN VAN EEN NIEUWE STEDENBOUWPRAKTIJK

Vanuit het verkennend onderzoek naar de 12 projecten wordt globaal een aantal contouren zichtbaar van de stedenbouwpraktijk van vernieuwende stadsontwikkeling in Breda. Onderstaand zijn deze tendensen samengevat in zes voor dit onderzoek relevante thema's. Achtereenvolgens gaat dit onderzoek in op het ontstaan van de initiatieven, de organisatie van de projecten (zowel intern als extern), de huidige condities van ruimtelijke planvorming, innovatieve financiële arrangementen en de rol van de gemeente Breda als partner.

## Het ontstaan van initiatieven

De beschreven projecten zijn allemaal ontstaan vanuit andere beweegredenen dan in conventionele gebiedsontwikkelingen. Misschien niet verwonderlijk, want in plaats van professionele organisaties nemen burgers hierin een eigen verantwoordelijkheid. Soms, omdat de gemeente verzuimt een rol te spelen die past op vragen vanuit het initiatief, maar vaker vanuit een gevoel van of streven naar zelfvoorziening dat leeft onder de initiatiefnemers.

Veel projecten spelen in op actuele maatschappelijke opgaven, of specifieke behoeften van doelgroepen waarvoor het bestaande aanbod ontoereikend is. Het collectieve gevoel van urgentie bij de direct betrokkenen (en hun achterban) is een belangrijke drijfveer in het ontstaan van de initiatieven. De projecten zijn veelal onlosmakelijk verbonden met het belang van de groep, waarin meestal ook de eindgebruikers vertegenwoordigd zijn. Dat initiatieven vaak starten vanuit een ideaal, een ambitie, of een missie is opmerkelijk.

## De interne organisatie van projecten

Over het algemeen kennen initiatiefnemers van een project elkaar goed, of leren elkaar goed kennen tijdens het proces. Hoewel het meestal gaat om particuliere initiatieven, is de organisatie vaak semi-professioneel. Er is saamhorigheid en vertrouwen in de initiatiefgroepen en het "ons kent ons"-gevoel lijkt een bereidheid los te maken om persoonlijke netwerken in te zetten ten gunste van het initiatief. Externen die betrokken raken bij de projecten komen vaak uit het vriendennetwerk en willen het 'samen doen'. Dat is overigens een terugkerend kenmerk in de mentaliteit van de groepen: niet teveel praten, maar actie!

In de hedendaagse bestuurskunde wordt in dit kader ook wel gesproken van een opkomende 'doe-democratie', een democratie van "a little less conversation, a little more action" om met Elvis Presley te spreken. Eerdere pogingen tot interactieve bestuursprocessen mondden vaak uit in praatcircussen die niet altijd een concreet richtpunt hadden, en waar ook niet iedereen zomaar aansluiting bij kon vinden. Het voordeel van de 'doe-democratie' is dat deze toegankelijk blijkt te zijn voor degenen die in een vergadersetting minder tot hun recht komen. Doeners krijgen de ruimte, en nemen deze ook.

Soms ontstaat onder initiatiefnemers informeel leiderschap, waardoor projecten efficiënter lijken te verlopen. Waar dit minder gebeurt, blijkt de onderlinge afstemming tijdrovend en soms pijnlijk, doordat emoties opspelen. Neutrale ondersteuning op sleutelmomenten kan daarbij van belang zijn. Ook lijkt er een bepaalde optimale kritische massa te zijn voor het aantal initiatiefnemers per project. Opvallend is echter, dat het initiatief vaak kleinschalig blijft.

## Het betrekken van derden

Op gezette momenten schakelen initiatiefgroepen expertise in, vaak vanuit het eigen netwerk. Daarnaast blijkt echter, dat veel initiatieven ook op sympathie kunnen rekenen bij een bredere groep en dat er nogal wat mensen en organisaties 'van buiten' zijn die iets willen doen. Zo wordt er vanuit een bepaalde betrokkenheid soms mankracht beschikbaar gesteld (bv. door gemeente/corporaties), werken er vrijwilligers mee of dragen professionals bij tegen gereduceerde tarieven of op *no-cure-no-pay* basis.

Het enthousiasme van initiatiefnemers blijkt vaak aanstekelijk te werken, waardoor organisaties soms besluiten dat het 'tijd voor iets experimenteels' is. Kenmerkend is in ieder geval dat laagdrempelig persoonlijk contact en sympathie voor het concept een heel aantal gelijkgestemde professionals rond een initiatief doet verzamelen. En zelfs soms behendig gebruik kan maken van lokaal politiek kapitaal, zoals een schouw met raadsleden ter plaatse.

## Conditie van ruimtelijke planvorming

De 'wettelijke' planvormingsinstrumenten lijken niet goed aan te sluiten op de initiatieven. In veel projecten wordt de afhankelijkheid van externe (planologische) omstandigheden als ronduit frustrerend ervaren, door sommigen zelfs "wettelijke obstructie" genoemd. Omgaan met tegenslagen, onzekerheid en een lange doorlooptijd vraagt hoe dan ook veel van het uithoudingsvermogen van initiatiefnemers.

De 'institutionele logica' van het bredere systeem (wat moet er gedaan worden om zaken netjes, waaronder uiteindelijk ook democratisch te kunnen verantwoorden) staat nogal eens op gespannen voet met de 'situatieve logica' van het specifieke project (wat moet er gedaan worden om zaken voor elkaar te krijgen). Onderzoek suggereert dat de meest succesvolle initiatiefnemers van *bottum-up* weliswaar voluit geïnspireerd worden door de situatieve logica, maar daarbij ook niet voldoende met de institutionele logica uit de voeten kunnen; ten minste één iemand zou deze flank effectief moeten verdedigen!

Opvallend is dat de gemeente zoekt naar ruimte voor experiment, bijvoorbeeld door projecten de 'pilotstatus' toe te kennen. Hierdoor ontstaan op beperkte schaal mogelijkheden om te improviseren, waarbij vaak ook 'planologische ruimte' is, zoals in de interpretatie van regels, programmering, en persoonlijke interactie. Door de *pilot* kleinschalig te houden en 'niet aanstootgevend' te maken wordt risico beperkt.

## Innovatieve financiële arrangementen

Betaalbaarheid is een belangrijk motief bij veel initiatieven en het exploitatiestreven is veelal budgetneutraal, of zelfs *non-profit*. De omvang van projecten is daarbij van belang. Door de projecten kleinschalig te houden blijft het "behapbaar".

Er wordt op onconventionele manieren geprobeerd om de onrendabele kosten van de projecten te verkleinen, bijvoorbeeld door donaties te vragen, *crowdfunding*, acquisitie, *partnerdeals* en aanbod van wederdiensten of heffen van entreegelden. Ook wordt er gewezen op de maatschappelijke voordelen van projecten (zoals kwaliteit van de leefomgeving en duurzaamheid), hoewel de toekomstwaarde daarvan niet direct leidt tot investeringen (bijvoorbeeld door *value capturing*).

De kostenkant van projecten wordt soms geoptimaliseerd middels gereduceerde grondprijzen of door boekhoudkundige handelingen, zoals voortijdige vastgoed afschrijving. Ook kan budget voor (leegstands-)beheer worden aangewend om kosten te drukken.

Uit de evaluatie van veel gerealiseerde initiatieven blijkt professionele betrokkenheid onrendabel te zijn geweest. Herhaling van die projecten op dezelfde wijze is vanuit financiële optiek niet mogelijk, maar de projecten zelf zijn inmiddels wel gerealiseerd.

## De gemeente Breda als partner

Over het optreden van de gemeente Breda als partner in de projecten is heel veel gezegd. De overheersende gedachte is, dat er problemen ontstaan door onder meer de dubbelrol die de gemeente heeft als enerzijds grondeigenaar/ontwikkelaar en anderzijds haar publieke rol ten aanzien van planologie en ruimtelijke kwaliteit. Ook het veranderen van de regels gedurende het spel is een veel gehoord probleem. Het motto 'minder regels en sturen op hoofdlijnen' zoals bestuurlijk vaak wordt verkondigd wordt niet (altijd) zo ervaren.

Een belangrijke aanbeveling die vanuit de initiatieven wordt gedaan komt neer op: "wie A zegt moet ook B zeggen". Als het beleid is om burgerinitiatief te ondersteunen moet dat ook met overtuiging gebeuren. Het maken van één aanspreekpunt voor burgers kan daarin helpen. Andersom bestaat er vanuit de gemeente een zekere huiverigheid voor samenwerking met niet-professionele organisaties.

De gemeente vertoont vaak een zekere dubbelheid in het contact met burgerinitiatief. Aan de ene kant weet men dat het wenselijk, nuttig en nodig is in tijden van financiële krapte, waarin de lokale overheid simpelweg andere partijen nodig heeft, zeker als die ook nog eens praktijkkennis en kunde meenemen. Aan de andere kant moet men rekening houden met institutionele normen en waarden, die waarschuwen voor het (zelfs maar schijnbaar) voortrekken van bepaalde groepen of belangen en aandringen op het maken van bredere afwegingen.

Als initiatiefnemers enig gevoel kunnen opbrengen voor de uitdagingen en afwegingen die aan de 'andere kant van de tafel' spelen, dan mag van gemeentevertegenwoordigers worden verwacht dat zij ook hun best doen om te kijken voorbij de strikt institutionele logica. Zonder deze te verloochenen is dat vaak ook zeer wel mogelijk.

*Ir. Marty van de Klundert*

# CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

## Resultaten uit het verleden, geen garantie voor de toekomst?

Het verkennend onderzoek naar ruimtelijke projecten in Breda die zijn ontstaan vanuit nieuwe typen initiatiefnemers heeft een aantal interessante inzichten opgeleverd. De beschreven voorbeelden tonen een rijke schakering aan bijzondere vormen van locatie- en gebiedsontwikkeling, terwijl het aantal initiatieven verder lijkt te groeien. Tegelijkertijd blijkt ook, dat elk project uniek is. En dat nog al eens wordt gesteld, dat “het project een succes geworden is, maar nooit meer op deze manier gemaakt kan worden”.

Vooralsnog leveren de projecten op eigen initiatief dus (nog) geen volwaardige alternatieven op voor de conventionele stadsontwikkeling. Toch is het fenomeen eigen initiatief van toenemend belang voor Breda en voor het vakgebied van de stedenbouw. Tenslotte daarom een poging een aantal lessen te leren voor de toekomst:

## De cruciale verschillen tussen eigen initiatieven en reguliere gebiedsontwikkeling

**1** Initiatieven ontstaan en groeien vanuit een (sterk persoonlijk ervaren) urgentie of behoefte aan een bepaalde ontwikkeling, in combinatie met de afwezigheid van geschikt aanbod. Hierdoor gaan mensen zelf over tot actie, vanuit een intentie die oprecht gericht is op het oplossen van een specifieke vraag. Het motief gaat niet over abstracte waarden als het verdienen van geld of het uitvoeren van beleid, maar probeert concrete, klemmende opgaven voor een doelgroep op te lossen;

**2** Initiatiefnemers vinden elkaar en organiseren zich via (informele en vaak semi-professionele) netwerken, waarin onderling vertrouwen een sleutelrol speelt. Vaak is er sprake van informeel leiderschap als drijvende kracht, is ‘gewoon doen’ het motto en fungeren inspirerende verhalen als binder van initiatieven;

**3** Ook derden worden ‘via-via’ betrokken bij de projecten. Initiatiefnemers stellen hun persoonlijke netwerken beschikbaar voor het vinden van de juiste mensen, zoals adviseurs en (oud-)bestuurders, die vervolgens mede uit sympathie voor het initiatief deelnemen;

**4** Financieel gezien is de beperkte schaal een voordeel van dergelijke initiatieven, zowel qua investeringsomvang als in de beperking van het risico (de eindgebruiker is er namelijk al). Kansen worden hier versterkt door de huidige economische luwte en het toenemend volume aan vrijkomende gronden en gebouwen in de stad. Initiatiefnemers zijn uitermate creatief in de budgettering, waarbij een scala aan alternatieve bronnen wordt aangewend.

## Belemmerende factoren waar initiatiefnemers veel moeite mee hebben

**5** De planologische context van wet- en regelgeving wordt als frustrerend ervaren, maar velen zijn zich ervan bewust dat het er (nu nog) bij hoort. Vereenvoudiging van de procedures of ondersteuning daarin kan helpen. Ook zouden kleinschalige, geslaagde experimenten kunnen worden opgeschaald tot reguliere trajecten.

**6** Er is veel kritiek op de gemeente Breda, maar ook hier geldt dat de organisatie moet groeien in de rol. Er is begrijpelijkerwijs terughoudendheid vanuit de ambtelijke organisatie om samen te werken met niet-professionele groepen, hoewel er vaak wel een coöperatieve houding is. Het is minder duidelijk wat de rechten en plichten zijn van de nieuwe spelers in gebiedsontwikkeling.

## Aanbevelingen aan de partners in Breda om aan verder te werken

**7** Faciliteer de ‘doe-democratie’:  
- maak een ‘contactpunt burgerinitiatief’, waar particulieren laagdrempelig en *face-to-face* informatie kunnen krijgen over hun mogelijkheden;  
- ontwikkel een ‘checklist eigen initiatief’, waarin een actiedia-gram van idee tot realisatie is gevisualiseerd zoals die geldt binnen de gemeente;  
- organiseer vrije toegang tot (gedigitaliseerde) bronmaterialen voor burgers.

**8** Verruim het concept ‘pilot’:  
- onderzoek of de *pilot*status van projecten ook kan worden toegepast op speciale stedelijke zones met daarin geldende (tijdelijke) planologische uitzonderingsregimes.

**9** Ondersteun kansrijke initiatieven:  
- bouw (verder) aan een ‘community’ van hulpvaardige en bereidwillige *professionals*;  
- verbind daarin de Bredase (bouw-)netwerken en geef de organisaties ‘een gezicht’ voor initiatiefnemers;  
- onderzoek alternatieve trajecten van gebiedsontwikkeling met oog voor de menselijke maat en stel daarin de eindgebruiker centraal.

**10** Reken initiatieven niet meteen kapot:  
- onderzoek steeds alternatieven in de kosten- en of batenkant van gebiedsexploitaties, waarbij inzet bijvoorbeeld wordt beloond met gebruiksrecht;  
- breng in kaart wat de waardevermeerdering van locaties is door tijdelijk gebruik, of kwantificeer de maatschappelijke baten van initiatiefprojecten en verzilver dat naar de betreffende ontwikkeling.

Ir. Marty van de Klundert

## Lijst met niet nader onderzochte initiatieven

**CPO westerpark (Blauwoogvlinder)**

50 woningen  
Eerste en oudste (gerealiseerde) CPO- initiatief in Breda.  
Kenmerken/uitgangspunten: duurzaamheid, energiearm.

**CPO Bavel 'Wonen in een park'**

Buitengebied. 10 gezinnen  
Wonen in het park, nog in verkennende fase.  
Kenmerken/uitgangspunten: duurzaamheid.

**CPO 'Longhouse'**

Vier stellen; nog op zoek naar een locatie.  
Kenmerken/uitgangspunten: Gezinnen, generaties samen onder één dak. Gedeelde idealen: buiten wonen, in dorp of aan rand stad. Architectonisch concept naar analogie van indonesisch huizentype: 'Longhouse' (zuid sumatra).

**CPO Bavel senioren**

22 huishoudens. Herbezinningsfase, zoeken naar nieuwe kavel(s)  
Kenmerken/uitgangspunten: Rol van SIR 55, Landelijk opererende organisatie die zich richt op (woonwensen van) senioren en dit ook realiseert

**CPO 'Stichting zes' Zelfstandig wonen gehandicapten**

Locatie Vogelenzanglaan, Ginneken.  
Kenmerken/uitgangspunten: Ouders bouwen voor gehandicapte kinderen.  
WonenBredburg heeft grondposities en is bezig met aanpassing bestemmingsplan om (C)PO mogelijk te maken.

**CPO 'Loftwonen' / 'Lofterf'**

6 huishoudens.  
Kenmerken/uitgangspunten: Zoekgebied: Teteringen/ Bavel/ Ulvenhout, 'plek' in buitengebied of dorp.  
Verzameling plattelandswoningen, typologisch lijkend op een boerenerf.  
Mogelijk ook een herbestemming van oude boerderij met schuren die bewoonbaar worden gemaakt.

**CPO 'herbestemming bestaand gebouw' 6 gezinnen**

Kenmerken/uitgangspunten: Zoekgebied: Breda en omgeving  
Samen bouwen aan de toekomst, door duurzaam bouwen te combineren met strakke architectuur en een groene, kindvriendelijke omgeving. Bij voorkeur in bestaande infrastructuur of gebouwen, zoals school, fabriek of klooster.

**Warmoezerij Wolfslaar**

Kenmerken/uitgangspunten: Bureau "Gat in de lucht" werkt samen met Breda DuurSaam aan het terugbrengen van de moes/kruidentuin op Landgoed Wolfslaar in Breda. Het is inmiddels een echte proeftuin, waarin je kunt ervaren hoe lekker verse biologische groenten en kruiden smaken en waar je ook kunt leren je eigen groentetuintje midden in de stad vorm te geven.

**Breda Beach**

Kenmerken/uitgangspunten: Initiatief om een stadsstrand en budgetcamping te realiseren op het dak van de Concordia parkeergarage.

**Stichting de Kleine Hoeve**

Kenmerken/uitgangspunten: Zorgboerderij, Stichting De Kleine Hoeve is in feite de 'regisseur'; met verschillende partners, waaronder  
Woonstichting Singelveste AlleeWonen is de eigenaar van het onroerend goed;  
De gemeente Breda is eigenaar van de landerijen, die bij De Kleine Hoeve in gebruik zijn;

**CPO Senioren**

Kenmerken/uitgangspunten: Uitgangspunt betaalbaar en duurzaam bouwen voor starters en senioren.

**Groenadoptie Pelsakker (Blauwe Kei)**

Kenmerken/uitgangspunten: groenbeheer door buurtbewoners: 4 rozenvakken + haag.

**Groenadoptie Neuborgstraat (Overakker)**

Kenmerken/uitgangspunten: groenbeheer door buurtbewoners: 75 m1 haag / blokhaag

**Groen aanleg en beheer Somerweide (Haagse Beemden)**

Kenmerken/uitgangspunten: groenbeheer door buurtbewoners: Blokhaag tussen speelveld en Busbaan + Siertuin (hortensia's)

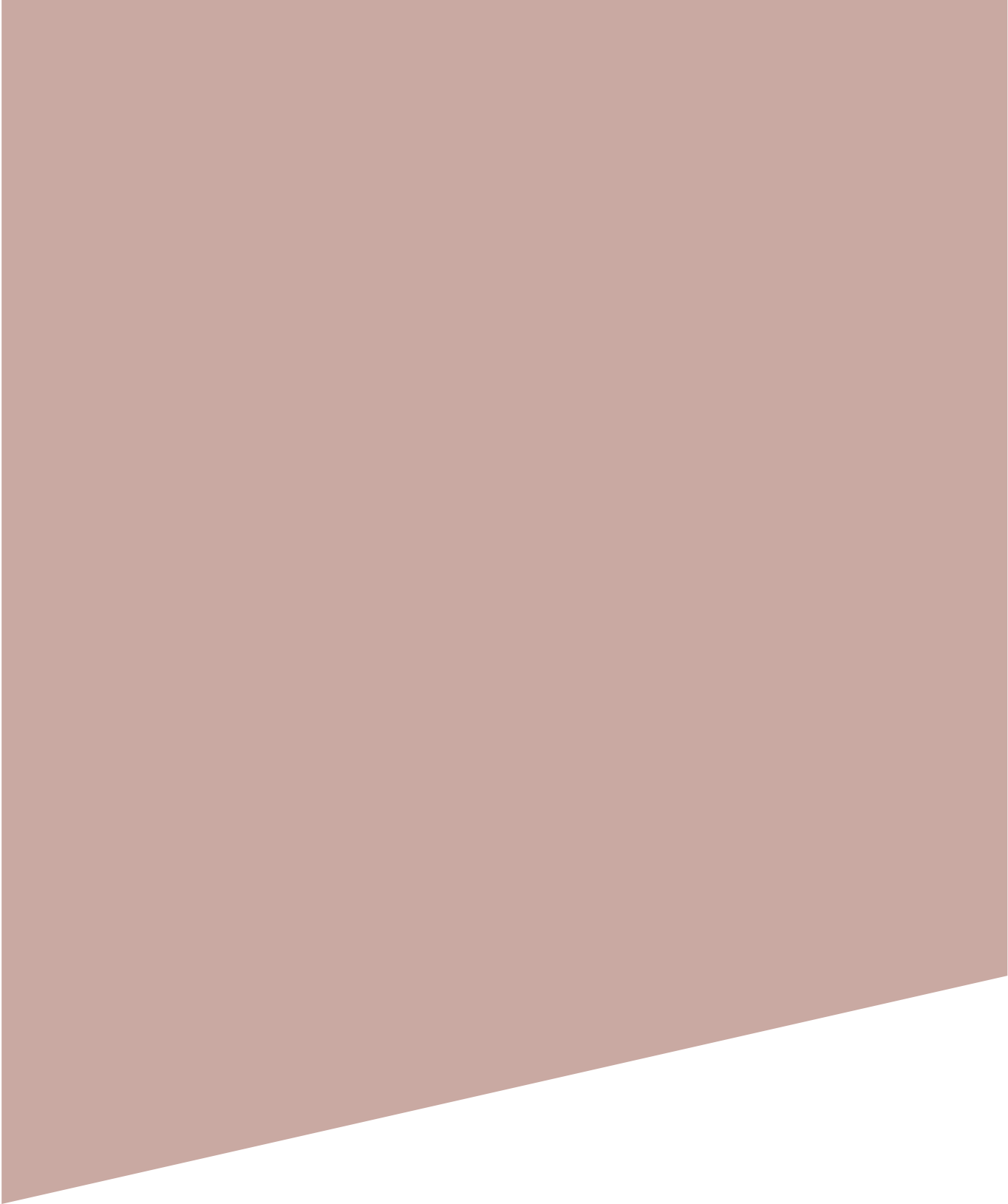
**Collectief beheer groen in Biesdonk**

Kenmerken/uitgangspunten: groenbeheer door buurtbewoners.

**Activiteiten en educatie objecten in Park Overbos****Paperdome**

Een idee om Paper Dome van Shigeru Ban naar Breda halen als (tijdelijke) asset.





GEBOUW F  
CENTRUM VOOR  
ARCHITECTUUR,  
STEDENBOUW  
EN LANDSCHAP