

Participatieverslag

Onderwerp: verslag informatieavond “Heerbaan 220-222”

Datum informatieavond: 9-12-2024

Aanwezigen initiatiefnemers en gemeente Breda

Naam

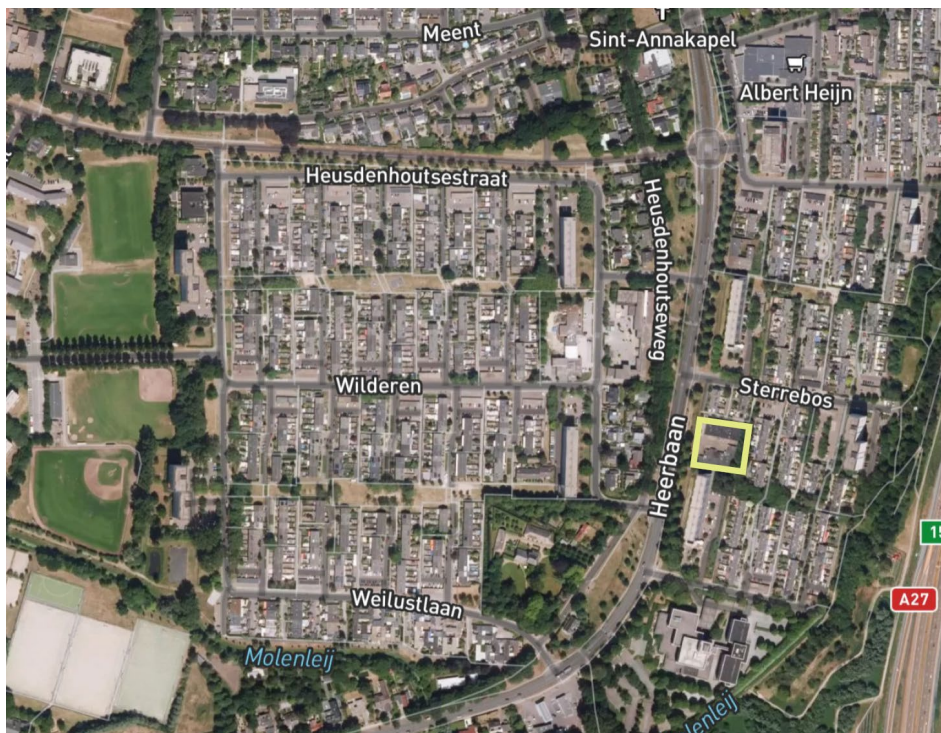
Marco Bakx
Iris van Donselaar
Jules Sanders
Michiel Kint
Pien Schiphorst
Gert Jan te Velde
Etienne Koekkoek
Lotte Verhulst
Gerben Mol

Organisatie

BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling
Fakton Development
Fakton Development
Smaak Vastgoed Ontwikkeling
Vanschagen Architecten
Vanschagen Architecten
Gemeente Breda
Gemeente Breda
Gemeente Breda

1 | Inleiding

BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling is als eigenaar van Heerbaan 220-222 voornemens om op deze locatie in samenwerking met Fakton Development en Vanschagen Architecten een bijzonder woonconcept voor ouderen te realiseren.



Figuur 1. Projectlocatie

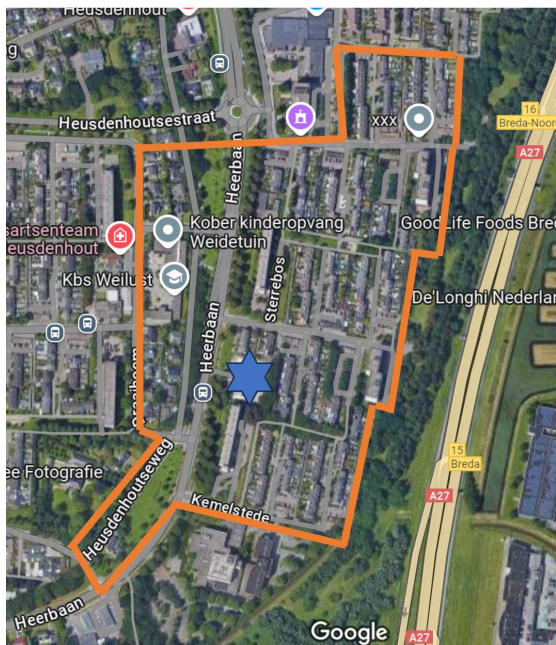
De initiatiefnemers betrekken omwonenden en andere belanghebbenden bij het uitwerken van de plannen. Het eerste participatiemoment stond in het teken van informeren (niveau 0) en raadplegen (niveau 1) zoals herleid uit het Bredaas beleidsstuk ‘*Participatieleidraad: Breda brengt het Samen (25-5-2023)*’ en ‘*stappenplan participatie*’.

	participatieniveau	rol belanghebbenden
niveau 3	coproduceren	mee-ontwikkelen
niveau 2	adviseren	meedenken
niveau 1	raadplegen	mening geven
niveau 0	informeren +	luisteren en reageren

Figuur 2. Participatieniveaus

Om invulling te geven aan dit doel is er op maandag 12 december van 19:30 tot 21:30 een informatieavond voor de belanghebbenden georganiseerd in wijkcentrum ‘t Houwke. Het betrof een moment waarbij omwonenden en andere belanghebbenden van projectteamleden een toelichting op de plannen kregen en de gelegenheid hebben gehad voor het leveren van input.

Omwonenden en bedrijven in de nabijheid van het plan zijn 2 weken voorafgaand aan de informatieavond schriftelijk geïnformeerd. Daarnaast zijn (sociale)ondernemers en andere belanghebbenden per email uitgenodigd om op de informatieavond aanwezig te zijn. In totaal hebben 600 adressen per post een uitnodiging ontvangen. Figuur 3 geeft het verspreidingsgebied van de uitnodigingen weer.



Figuur 2. Verspreidingsgebied uitnodigingen

2 | Informatieavond

De informatieavond op maandag 12 december 2024 is door 43 belangstellenden bezocht en had de volgende inhoud:

- Introductie
- Stand van zaken
- Bijzonder woonconcept voor senioren (WelOverWonen)
- Ruimtelijke inpassing
- Brainstormsessies aan thematafels
 - Woonconcept voor senioren
 - Ruimtelijke inpassing
 - Groen en openbare ruimte
 - Parkeren en deelmobiliteit
- Vervolgstappen en afsluiting

De belangstellenden zijn welkom geheten door de eigenaar van Heerbaan 220-222. Vervolgens is nadere toelichting gegeven over het proces, het voorgenomen woonconcept voor senioren en de ruimtelijke inpassing. De eerste ruimtelijke volumes laten ca. 40 middeldure huur appartementen zien met een gemeenschappelijk ruimte. Tijdens de presentatie toonden de aanwezigen expliciete aandacht voor het thema bouwhoogte en parkeeroplossing en stelden verschillende vragen. Deze zijn in de bijlage terug te lezen.

Na de presentatie zijn de aanwezigen uitgenodigd om deel te nemen aan thematafels voor verdiepende vragen en ideeën. Elke belanghebbende kon deelnemen aan twee tafels. Twee vragen stonden centraal:

- *Welke ideeën of wensen heeft u over het thema?*
- *Welke vragen heeft u over het thema?*

De thematafels:

1. Bijzonder woonconcept | tafelvoorzitter Iris van Donselaar en Lotte Verhulst
2. Ruimtelijke inpassing en woningtypes | tafelvoorzitter Gert Jan te Velde en Gerben Mol
3. Groen en openbare ruimte | tafelvoorzitter Jules Sanders
4. Parkeren en deelmobiliteit | tafelvoorzitter Michiel Kint en Pien Schiphorst

Al roulerend over de vier tafels hebben de aanwezigen hun input kunnen geven en vragen kunnen stellen.

De input is gecategoriseerd op basis van de vier tafels:

1. Bijzonder woonconcept

Tijdens de thematafel over het woonconcept voor senioren (WeloverWonen) zijn verschillende adviezen en ideeën meegegeven door de aanwezigen. Deze zijn waardevol voor de verdere ontwikkeling van het woonconcept voor deze locatie. De ideeën en aandachtspunten zijn onderstaand opgesomd.

- De algemene reactie over een woonconcept voor senioren van de aanwezigen was positief. Er werd zelfs door één persoon aangegeven ‘liever vandaag dan morgen’. Er is een grote behoefte in de wijk aan dit type woningen voor deze doelgroep. Dit kan ook zorgen voor doorstroming vanuit de grotere gezinswoningen in de wijk.

- Door verschillende aanwezigen is de behoefte uitgesproken om bewoners uit Heusdenhout voorrang te geven op de huurwoningen. Op deze manier creëert het woonconcept ook daadwerkelijk woonruimte voor de wijk.
- Een van de aanwezigen uitte haar zorgen over de uitvoerbaarheid van het concept en de zorg over het voorzieningenniveau van de wijk. Er komen veel woningen bij in de wijk en de vraag werd gesteld of er voldoende voorzieningen zijn om dit te faciliteren.
- Het concept kent geen leeftijdsgrens, maar richt zich op de senioren doelgroep. Als aan de doelgroep geen leeftijd wordt verbonden dan kunnen er eventueel ook jongeren mensen in de woningen gaan wonen. Een van de aanwezigen gaf aan dat dit weer invloed kan hebben op de parkeerdruk. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor de verdere ontwikkeling.

2. Ruimtelijke inpassing en woningtypes

Tijdens deze thematafel zijn diverse meningen en adviezen gedeeld over de bouwvorm, verschijningsvorm en doelgroep van het project. Deze input biedt waardevolle inzichten voor de verdere ontwikkeling van de plannen.

Bouwvorm

Het voorgestelde bouwvolume wordt door de meeste aanwezigen als acceptabel beschouwd. Toch uitte een bewoner zijn teleurstelling, omdat het beoogde volume ervoor zorgt dat hij straks geen zicht meer heeft op de Heerbaan. Hij had liever enkele eengezinswoningen op deze locatie gezien. Over de dakvorm lopen de meningen uiteen: een schuine kap kan het gebouw hoger maken, maar wordt ook als speelser ervaren. De haakvorm van het gebouw wordt over het algemeen redelijk beoordeeld, mede dankzij de toelichting van Gerben Mol namens de gemeente Breda. Deze vorm biedt veel ruimte, afstand en openheid naar de achterliggende bebouwing, creëert een 'voorkant' langs het groentje vanuit de buurt naar de Heerbaan en begeleidt de Heerbaan zelf.

Een bewoner pleit voor voldoende ruimte tussen de voordeuren op de begane grond en de stoep, zodat passanten niet direct naar binnen kunnen kijken. Daarnaast wordt het uitvoeren van een zon-impactstudie als noodzakelijk gezien om de gevolgen voor de bezonning van omliggende bebouwing te bepalen.

Verschijningsvorm

Het gepresenteerde ontwerp met metselwerk en lichte ornamentiek wordt positief ontvangen door de aanwezigen. Een bewoner benadrukt echter dat het belangrijk is dat het geen saaie, rechte betonblokken worden. Er wordt ook gevraagd naar een setback aan de achterkant van het gebouw, omdat dit de kant is waar bewoners tegenaan kijken. Verder wordt geadviseerd om de kopgevel naar het oosten, gericht op de achterliggende bebouwing, semi-dicht te maken. Dit kan bijvoorbeeld door het gebruik van bovenlichten of matglazen ramen om inkijk te voorkomen. Tegelijkertijd wordt erop gewezen dat deze gevel niet saai mag ogen; een groene gevel of veel ornamentiek kan hier een oplossing bieden.

Doelgroep

Er zijn vragen gesteld over de beoogde doelgroep van het project en hoe strikt de regels rondom deze doelgroep worden nageleefd. Daarnaast willen bewoners weten hoe de toewijzing georganiseerd wordt en of buurtbewoners voorrang krijgen. Verder wordt gevraagd of een

(semi)dichte keuken tot de mogelijkheden behoort. Tot slot vinden diverse deelnemers dat de voorgestelde gebruiksoppervlakte van 60 vierkante meter aan de krappe kant is.

De verzamelde opmerkingen en adviezen benadrukken het belang van een zorgvuldige aanpak bij de verdere uitwerking van het project, waarbij zowel de bouwkundige aspecten als de wensen van de toekomstige bewoners en omwonenden in balans worden gebracht

3. Groen en openbare ruimte

De aanwezigen gaven aan tevreden te zijn over het behoud van de oostelijk gelegen bossage met beeldbepalende bomen. Deze blijft grotendeels gehandhaafd en krijgt een grondige onderhoudsbeurt. Wel uitten omwonenden enkele aandachtspunten:

- Afsluitbaarheid van het terrein: Men maakt zich zorgen over mogelijke overlast, vergelijkbaar met de parkeerterreinen bij de hofjes en flats.
- Afstand tot achtergelegen woningen: De nabijheid van de beoogde bebouwing tot Sterrebos 50 en 52 heeft de aandacht van omwonenden.
- Ligging van het pand: Er wordt voorgesteld om het pand aan de Heerbaan buiten de huidige bouwlijn te plaatsen, zodat meer ruimte ontstaat aan de oostzijde van het kavel.
- Eindgevelafwerking: Bewoners van het Sterrebos stellen voor de oostelijke eindgevel (grenzend aan de bossage) te begroenen als er geen gevelopeningen (zoals ramen) worden toegepast.
- Duurzaamheid: Er werd aandacht gevraagd voor nestgelegenheden voor vogels en bij voorkeur een groendak, zoals bijvoorbeeld sedum.

4. Parkeren en deelmobiliteit

Tijdens deze thematafel hebben de aanwezigen diverse adviezen en aandachtspunten gedeeld, gericht op zowel de inrichting van het plangebied als de mobiliteit en parkeermogelijkheden in de omgeving. Een belangrijk aandachtspunt is het verbeteren van de fietsroutes in en rondom het plangebied. Daarnaast wordt het als wenselijk gezien dat elektrische fietsen in de toekomst kunnen worden opgeladen in de stalling. Ook wordt geadviseerd om bij de ontwikkeling van de nieuwbouw voldoende 'open ruimtes' tussen de gebouwen te behouden, zodat het gebied ruimtelijk en toegankelijk blijft.

Mobiliteit en parkeren

De aanwezigen hebben zorgen geuit over de huidige en toekomstige parkeerdruk in de buurt. Momenteel is de parkeerdruk al hoog, mede doordat uit een buurtonderzoek van de gemeente blijkt dat het autobezit in de wijk gemiddeld 2,4 auto's per huishouden bedraagt volgens een deelnemer aan de thematafel. Er wordt gevraagd of dit cijfer correct is. Met de komst van het project Kemelstede, waar mogelijk een parkeernorm van 0,8 geldt, en de vestiging van een asielzoekerscentrum (AZC), wordt verwacht dat de parkeerdruk verder zal toenemen.

Daarnaast zijn er specifieke opmerkingen gemaakt over de huidige situatie en de plannen:

- De parkeerhoven voor de deur staan vaak vol, maar een bewoner van de flat aan het Sterrebos merkt op dat de parkeerplaats bij hen in de avond juist nooit volledig bezet is.

- De geplande 28 parkeerplaatsen en 3 deelauto's worden als onvoldoende beschouwd, vooral omdat ook bezoekers, zoals kinderen die op bezoek komen, een plek nodig hebben.
- Er wordt voorgesteld om de parkeerplaats afsluitbaar te maken, zodat alleen bewoners van het complex hier kunnen parkeren.
- De inzet van deelmobiliteit wordt positief ontvangen. Enkele bewoners uit de directe omgeving geven zelfs aan dat zij hierdoor met één privéauto zouden kunnen volstaan. Er wordt gevraagd of er meer deelauto's beschikbaar kunnen komen, eventueel ook in de omliggende wijk.

Verkeersafwikkeling en inrichting

De herinrichting van de Heerbaan roept vragen op. Bezoekers willen dat de gemeente ervoor zorgt dat zowel links- als rechtsaf slaan vanaf het plangebied mogelijk blijft. Verder wordt geadviseerd om de erfafscheiding tussen het plangebied en de openbare ruimte, zoals de toegangsweg en parkeerplaatsen, te voorzien van een haag. Dit zorgt niet alleen voor een duidelijke scheiding tussen eigendomsgrenzen en openbaar gebied, maar voorkomt ook dat autolampen bij het indraaien direct in woningen schijnen.



Enkele opmerkingen en suggesties die vaak werden genoemd aan de thematafels:

- Diverse aanwezigen onderschrijven de noodzaak tot het toevoegen van voor senioren geschikte huisvesting en geven daarbij aan dat er een tekort aan woningen voor deze doelgroep is in Heusdenhout.
- Diverse aanwezigen tonen interesse in het woonconcept en vragen of zij voorrang kunnen krijgen op eventuele toewijzing.
- Het behoud van de bomen aan de oostzijde van het perceel op gemeentegrond wordt als waardevol beschouwd door bewoners van het Sterrebos 40 tot en met 52. In het huidige plan kunnen 3 bomen niet behouden blijven en in de volgende fase wordt onderzocht of deze herplant kunnen worden op de kavel.
- Zorg voor de afsluitbaarheid van het terrein via bijvoorbeeld een slagboom en een haag of hekwerk rondom het kavel.
- Diverse aanwezigen geven aan het vroegtijdig betrekken van omwonenden en belanghebbenden prettig te vinden.



3 | Vervolg

De informatieavond maakt onderdeel uit van de ontwikkelvisie. Deze visie is in concept aan het projectteam van de gemeente Breda aangeboden en na acceptatie volgt de beoordeling van de ontwikkelvisie door het College van Burgemeester en Wethouders.

BPD, Fakton Development en Vanschagen architecten gaan de komende maanden gebruiken om de daadwerkelijke planuitwerking te starten. Daar dragen de inzichten tijdens deze eerste informatiebijeenkomst enorm aan bij.

Naar verwachting in het eerste kwartaal van 2025 zal er opnieuw een fysieke informatieavond plaatsvinden, waarover belangstellende tijdig zullen worden geïnformeerd. In de tussentijd kunnen belangstellenden informatie vinden en vragen stellen via www.ontwikkeling-heerbaan.nl of via ontwikkeling.zuid@bpd.nl

Bijlage 1: Vragen tijdens de presentatie

Vraag 1: is de hoogte van het gebouw al bekend?

Antwoord: Drie lagen en een terugliggende vierde laag is op dit moment het uitgangspunt.

Vraag 2: specifiek; hoeveel parkeerplaatsen?

Antwoord: 31 in totaal, waarvan 3 d deelauto's.

Vraag 3: Waar parkeert de visite van de bewoners?

Antwoord: wij voldoen aan de parkeernorm via de gemeentelijke nota/ het gemeentelijk beleid. In die parkeernorm is een aandeel 'bezoekers' opgenomen. Bezoekers parkeren daarmee in basis op de parkeerplekken op het kavel.

Vraag 4: Waarom maakt u geen parkeergarage?

Antwoord: Het toepassen van een eventuele parkeergarage leidt tot een financieel onhaalbaar plan. Gegeven het beoogde woonconcept i.c.m. de doelgroep zijn 31 parkeerplaatsen toereikend op basis van de parkeernormen zoals bepaald in de parkeernota van de gemeente Breda. Ook het actieve stimuleren van deelgebruik reduceert de vraag. Wij hebben natuurlijk begrip voor uw zorg kijken zorgvuldig naar de parkeervraag en uw belang.

Idee: bouw een parkeergarage onder binnenplaats plus verdere vergroening van de binnenplaats.

Antwoord: Dit plan laat de bouw van een ondergrondse parkeergarage in financiële zin niet toe. Wij zetten hier in op betaalbare woningen. Om een haalbaar plan te maken passen we de gemeentelijke parkeernormen toe en vertalen deze naar een parkeeroplossing. Dat hebben wij gedaan in de vorm van maaiveldparkeren. In een vervolgfase wordt de parkeerdruk op wijkniveau eventueel nader onderzocht door een parkeertelling.

Opmerking: Het gaat om het bezoek; die komen met auto's.

Ook daar geldt de gemeentelijke parkeernorm. In dit geval van 0.3 parkeerplaats per appartement voor bezoekers.

Vraag 5: is ondergronds parkeren van de baan?

Ja. Redenerend vanuit de haalbaarheid van het plan is dit geen passende oplossing.