

Verslag

Verlag startbijeenkomst 11 april 2022 - participatiegroep Frankenthalerstraat 4 Breda

Aanwezig

Participatiegroep leden

Omwonenden (Frankenthalerstraat 8, 10, 12 en 16-18)

Stichting Villa Boerbont

Scouting Albert Schweitzer Groep

Wijkraad Doornbos-Linie

Afwezig: Curio

Projectteam

Janssen de Jong projectontwikkeling

- Tom van der Horst

WonenBreborg

- Roland van der Ven
- Cindy Wong

Faam Architects

- Fabian Vos

De Wijde Blik

- Jolijn Goertz
- Max van Klink

Gemeente Breda

- Jaap Uithof (projectmanager)
- Martijn van der Made (planjurist)

De
Wijde
Blik

Zocherstraat 42-1

1054 LZ Amsterdam

020 523 50 90

Louis Couperusplein 2

2514 HP Den Haag

070 762 04 06

info@dewijdeblik.com

www.dewijdeblik.com

Verslag

Welkom

De startbijeenkomst voor direct omwonenden en betrokkenen vond op maandag 11 april plaats in wijkcentrum Balieweide te Breda. Met nagenoeg alle betrokkenen heeft voorafgaand de bijeenkomst een eerste gesprek plaatsgevonden. Met scouting Albert Schweitzer Groep zijn de afgelopen tijd meerdere gesprekken gevoerd. De bijeenkomst stond in het teken van het geven van toelichting op het plan zoals dat nu is bedacht, het beantwoorden van vragen en het verzamelen van aandachtspunten, wensen en ideeën als het gaat om de voorgenomen ontwikkeling.

Aandachtspunten

Na een voorstelronde en de agenda, geeft Jolijn Goertz van De Wijde Blik aan samenvatting van de aandachtspunten die uit eerdere gesprekken naar voren zijn gekomen.

Aanleiding

Namens de initiatiefnemers vertelt Roland van der Ven over de aanleiding en de randvoorwaarden (vanuit de gemeente) voor het plan. Meerdere aspecten vormen de aanleiding voor het initiatief, waaronder de krapte op de woningmarkt. Het plangebied is samen met andere gronden al enige jaren in eigendom van WonenBreburg en Janssen de Jong. Voor WonenBreburg geldt dat de corporatie geen nieuwe grondposities mag innemen om daar woningbouw op te realiseren. Daarom kijkt WonenBreburg vooral naar de (in het verleden al) ingenomen grondposities om die tot ontwikkeling te brengen.

Randvoorwaarden

De gemeente staat positief tegenover het initiatief. Zij heeft randvoorwaarden (kaders) meegegeven voor de ontwikkeling, o.a.:

- verdeling 80% sociale huur - 20% middeldure huur
- maximum van 150 woningen
- tijdelijke karakter met een looptijd van 15 jaar.
- Maximaal 3 woonlagen
- parkeren mag niet een dominant beeld zijn
- de cultuurhistorische boerderij met boomgaard moet worden ingepast in het plan.

Door verschillende aanwezigen, waaronder de Wijkraad en scouting Albert Schweitzer Groep, is gevraagd waarom er nog meer sociale huurwoningen in deze wijk (Doornbos-linie) komen. Zij vrezen dat dit de leefbaarheid niet ten goede komt, mede vanwege de tijdelijkheid, en geven aan dat er behoefte is aan gezinnen die langer in de wijk blijven wonen. Dit komt ook de scholen en het winkelaanbod ten goede. Bovendien past meer sociale woningbouw in deze wijk niet in het beleid van de gemeente Breda; verwezen wordt naar 'Verbeter Breda', waarin een spreiding van sociale huur

Verslag

over de verschillende wijken wordt voorgesteld. De Wijkraad spreekt van tegenstrijdig beleid van de gemeente.

Bewoners

Cindy Wong, woonconsulent, licht namens WonenBreborg toe voor wie er op deze plek zal worden gebouwd. Door de krapte op de woningmarkt is er, ook in Breda, te weinig aanbod van sociale huurwoningen. Hierdoor ontstaan lange wachttijden oplopend tot soms meer dan 7 jaar. Dit probleem raakt met name de doelgroepen die het initiatief voor ogen heeft; urgente woningzoekenden, young professionals, starters en kwetsbare jongeren. De initiatiefnemers kunnen vooraf potentiële huurders screenen (o.a. op profiel). Zo wordt zoveel mogelijk gezorgd voor een juiste mix van bewoners. Daarnaast wordt ingezet op communitybuilding, wat bijdraagt aan samenhang en leefbaarheid. Ook zal er een buurtbeheerder worden aangesteld, die -samen met de woonconsulent- toeziet op de sociale omgang en veiligheid voor toekomstige en huidige bewoners. In de randvoorwaarden van de gemeente is opgenomen dat bewoning door spoedzoekers met een begeleidingsvraagstuk moet worden gestimuleerd.

Blijft deze screening van potentiële huurders de gehele 15 jaar?
Ja, geeft Cindy Wong aan.

Toelichting plan

Fabian Vos vertelt over de locatie, het vooronderzoek in de vorm van de stedenbouwkundige analyse en de uitgangspunten die daaruit naar voren zijn gekomen voor het plan. Zoals de posities van de gebouwen ten opzichte van de Frankenthalerstraat, het parkeren en de ontsluiting. Fabian benadrukt dat met de gekozen posities van de gebouwen de doorzichten vanuit de huidige bebouwing aan de Frankenthalerstraat behouden blijven. Door de openbare ruimtes te oriënteren aan de Frankenthalerstraat blijft het zicht vanuit de huidige woningen zo groot mogelijk. In de koppen van de gebouwen komen gezamenlijke ruimtes. Deze levendigheid zorgt voor sociale controle op de ruimtes tussen de gebouwen. De boerderij, dat wil zeggen het voorhuis en niet de schuren, blijft behouden.

Waarom blijft de boerderij (van boer Piet) behouden?

Tom: Dit is een randvoorwaarde vanuit de gemeente.

Jaap Uithof (gemeente): De boerderij blijft behouden omdat dit het aanzicht van de Frankenthalerstraat versterkt. De inpassing in het plan wordt gemaakt door de gebouwen achter de lijn van de boerderij te plaatsen, die zo los staat van de gebouwen. De fietsenstalling achter het voorhuis zal in een landelijke stijl worden opgetrokken om zo samen te gaan met de stijl van het voorhuis.

Verslag

De Wijde Blik

Hoe hoog worden de gebouwen?

Fabian: Ieder gebouw wordt drie lagen hoog, dat is ongeveer 9,5 meter.

Hebben wij daardoor last van schaduw op ons huis?

Fabian Vos legt uit dat de gebouwen zo zijn georiënteerd dat de gebouwen geen tot weinig schaduwwerking geven op de bestaande woningen. Afsproken wordt dat dit middels een zonnestudie in beeld zal worden gebracht, op vier momenten in het jaar.

Parkeren

Aangegeven wordt dat een onafhankelijk bureau onderzoek heeft gedaan naar de parkeernorm. Hierbij is gekeken naar wat er past bij de doelgroep, het type woningen en de tijdelijkheid van de ontwikkeling. Fietsen wordt gestimuleerd door goed bereikbare fietsenstallingen te creëren. Een aantal deelnemers vreest dat de huidige norm in het plan te laag is waardoor er geparkeerd gaat worden aan de kant van de bewoners van de Frankenthalerstraat en bij de scouting.

Wat gebeurt er met de sloot die parallel loopt aan het paadje wat de ontsluitingsweg vormt voor het scoutingterrein?

De sloot vormt niet alleen de afwatering van het landelijke gebied, een ecologische verbinding, maar ook de afvoer van het vuile water van de scouting.

Tom: De weg wordt verbreed, maar de sloot zal niet worden gedempt, enkel verlegd (richting het plangebied) op sommige plekken.

Is er tijdens de planvorming rekening gehouden met de aanwezigheid van de scoutinggroep? Wij hebben het idee van niet.

Fabian: Er zijn allerlei varianten onderzocht waar de gebouwen het beste kunnen komen, rekening houdend met de omwonenden en de scouting.

Komt er een extra verbinding tussen de Frankenthalerstraat en de Kapittelweg?

Fabian: De huidige ontsluiting in het noorden van het plangebied blijft behouden, er komt geen extra ontsluiting. Het paadje richting het scoutingterrein zal de toegangsweg vormen.

Er worden zorgen geuit over de ontsluiting/ kruispunt aan de Kapittelweg. Het is her nu al druk en onveilig.

De gemeente geeft aan dat een verkeerskundige en het ingenieursbureau van de gemeente hiernaar zullen kijken. Als de woningen er komen, gaat er gegarandeerd iets veranderen om het verkeer in goede banen te leiden. Het gaat hierbij om het punt van het plangebied, niet het kruispunt op de Kapittelweg zelf.

Verslag

Verzocht wordt om de afstanden tussen de huidige en toekomstige bebouwing op de sheets in de presentatie te verduidelijken, omdat de maten zijn nu niet goed te zien op de doorsneden. Afgesproken wordt dit aan te passen in de presentatie.

Tegenwoordig worden fietsen overal gestald. Hoe wordt dat opgelost?

Roland: In het plan komen meerdere fietsenstallingen om het gebruik van de fiets te stimuleren. Het is een van de taken van de buurtbeheerder om dit in de gaten te houden.

Is al bekend bij de gemeente wat er gaat gebeuren met de gronden achter de woningen aan de Frankenthalerstraat?

De initiatiefnemers hebben (in het verleden) de gronden aangekocht om woningen te bouwen. De gemeente heeft aangegeven dit niet toe te staan en hier bedrijven te willen vestigen. Vaststaat dat woningbouw hier niet mag plaatsvinden. Daarom zijn WonenBreburg en Janssen de Jong in gesprek met de gemeente over verkoop van de gronden.

Waarom wordt het bedrijventerrein?

De gemeente geeft aan dat er binnen Breda naast een tekort aan woningen ook een tekort is aan plek voor bedrijven. Deze gronden zijn geschikt en aangewezen als bedrijventerrein.

Waarom kunnen hier dan geen tijdelijke woningen komen? Dit lijkt ons een betere plek?

De gemeente verwijst naar de vorig jaar vastgestelde omgevingsvisie 2040. Hierin heeft de gemeente voor een aantal locaties vastgelegd dat in de toekomst werklocaties worden; dat geldt ook voor deze locatie aan de Frankenthalerstraat en de achterliggende gronden.

Procedure

Martijn van der Made, planjurist bij de gemeente, licht het procedurele proces toe. Nadat het initiatiefplan is ingediend bij de gemeente, heeft de gemeente aangegeven hier positief tegenover te staan. De gemeente heeft de ambitie om voldoende woningen en bedrijven in de stad te realiseren.

Er wordt gebruikgemaakt van de Crisis- en herstelwet. Dit is een instrument vanuit de overheid om woningbouw te versnellen. Dat wil zeggen de ruimtelijke procedures kunnen sneller verlopen, de inspraakmogelijkheden worden niet beperkt. Er zal een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan worden aangevraagd. Net als altijd is ook bij dit initiatief een ruimtelijke onderbouwing nodig. De initiatiefnemers zullen dit opstellen nadat alle benodigde onderzoeken zijn afgerond. Deze onderzoeken lopen momenteel nog.

Ondertussen is het participatieproces gestart, met voorgesprekken en deze startbijeenkomst. Op 19 april volgt een startbijeenkomst

Verslag

voor de bredere omgeving. Tijdens themabijeenkomsten in mei zal dieper worden ingegaan op diverse thema's.

De scouting meent dat alleen gebruik kan worden gemaakt van de Crisis- en herstelwet als het gaat om maximaal 100 woningen en een tijdelijkheid van 10 jaar.

Martijn: De gemeenteraad heeft in het verleden met een 'algemene verklaring van geen bedenkingen' besloten dat een plan van 100 woningen zonder individuele verklaring van geen bedenkingen mogelijk is. Als het om meer woningen gaat, wat hier het geval is, zal de raad een individuele verklaring van geen bedenkingen moeten afgeven om het initiatief mogelijk te maken. Aan de gemeenteraad is voorgesteld om aan de 'algemene verklaring van geen bedenkingen' als categorie 'tijdelijk woningen' (zonder maximum) toe te voegen. De raad zal hier op korte termijn over beslissen. Kortom, het aantal woningen is dus niet in de Crisis- en herstelwet vastgelegd.

Vragen en reacties

De Wijkraad is positief over de genoemde aanpak rond de bewoners om zo de community te versterken en de leefbaarheid goed te houden. Er zijn wel zorgen over de ontsluiting en verkeersveiligheid. Dat er in deze wijk nog meer sociale woningbouw komt vindt men in strijd met het spreidingsbeleid vanuit 'Verbeter Breda'.

Hoe komen de bewoners bij de fietsenstalling?

De Frankenthalerstraat blijft voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). Via deze weg en paden tussen de gebouwen komen bewoners bij de fietsbergingen.

Zal het bouwverkeer via Frankenthalerstraat worden geleid of via de weg richting de scouting die wordt verbreed?

De flexwoningen worden in de fabriek geproduceerd en gemonteerd en prefab naar de locatie vervoerd. Omdat de bouw vooral in de fabriek plaatsvindt is er minder bouwoverlast dan bij traditionele bouw waar op locatie wordt gebouwd. De aanvoerroutes worden nog bekeken. Er komt een nulmeting (van de omgeving incl. aanliggende erfafscheidingen/grenzen) voordat de bouw start, zodat als er schade ontstaat dit achterhaald en vergoed kan worden. Uiteraard geldt: voorkomen is beter dan genezen.

Hoe zit het met funderingen? Wordt er geheid?

Er zal niet worden geheid, maar worden gewerkt met prefab funderingspoeren. Het is vrij krachtige grond waardoor deze niet diep in de grond hoeven. En vanzelfsprekend, alvorens direct omwonenden één vrachtwagen zien, zal er altijd contact zijn gelegd.

Als er voor en achter de bestaande woningen bedrijven komen, gaan de bestaande huizen aan de Frankenthalerstraat dan weg?

Verslag

Nee, dat is privaat bezit, en niet het doel van de gemeente of initiatiefnemers.

Villa Boerebont ziet de noodzaak voor meer woningen. Ze geven aan de locatie wel klein te vinden en het als een uitdaging te zien om alles straks samen te brengen. Met name over de verkeersveiligheid zijn zorgen en er wordt aangegeven goed te kijken naar hoe de verschillende doelgroepen met elkaar omgaan.

Hoeveel bewoners komen er wonen?

Tom: Er mogen maximaal 150 woningen komen, er zijn er nu 145 voorzien. De woningen zijn bedoeld voor een tot twee personen.

Een van de deelnemers geeft aan -al circa 10 jaar- anti-kraak een woning aan de Frankenthalerstraat te huren. Hij complimenteert Fabian met het voorstel; hoe open ruimtes zijn opgezocht waardoor er ruimte en zicht blijft tussen de bestaande woningen en de te bebouwen woningen. Ten aanzien van de leefbaarheid heeft hij zorgen. Een grote stroom scholieren loopt dagelijks door de Frankenthalerstraat van en naar school en de busbaan. Er wordt veel afval achtergelaten; ze hebben geen binding met gebied en gaan er ook zo mee om. Bij de toekomstige bewoners zal binding ook een aandachtspunt zijn, als ze er tijdelijk komen wonen. Als ze weinig binding hebben met de wijk, hoe gaan ze er dan mee om?

Verkeersveiligheid is ook een aandachtspunt. De parkeernorm is laag, het profiel van de Frankenthalerstraat is al krap. Het is nu al druk met scholieren, en die gaan niet aan de kant.

De scouting geeft aan dat zij het gevoel heeft te worden vergeten. De woningen worden erg dichtbij geplaatst. Als de nieuwe bewoners overlast ervaren vanuit de scouting (door geluid, rook) dan voorziet de scouting conflictsituaties. Daar zitten de vrijwilligers niet op te wachten en gaat ten koste van de verhuurbaarheid. Met de verhuur worden inkomsten, voor onderhoud gebouw en terrein, binnengehaald. Nu ver excuseert de scouting zich soms voor de overlast door een flesje wijn te brengen bij de burens; dat met 150 woningen geen optie. De scouting voelt zich bedreigd in haar voortbestaan. Iets wat zeker voor de kinderen in de wijk niet wenselijk is. Het is de enige plek in de wijk waar kwetsbare kinderen een plek hebben.

Wordt het plangebied opgehoogd? Het ligt nu namelijk lager.

Tom: Dat is een vervolgstap in de uitwerking.

Als mensen geen binding hebben met de wijk wordt het een rommeltje.

Cindy: Wij zullen daar als woningcorporatie op letten. Door middel van screening hebben we invloed op wie er komen wonen. Er komt een buurtbeheerder.

Verslag

Waarom komen er 150 woningen en niet minder?

Tom: Er is een groot woningtekort en dit plan kan hieraan bijdragen. De gemeente heeft aangegeven dat er maximaal 150 woningen mogen komen. In ons plan gaan we uit van 145 woningen.

De Wijkraad en scouting geven aan geen goed antwoord van de gemeente te krijgen op een aantal vragen, waaronder de vraag 'waarom wordt er juist op deze locatie woningbouw toegestaan?'. Deze vraag hebben zij al meerdere keren gesteld aan de gemeente. De scouting hoopt donderdag a.s. tijdens de burgersessie van de gemeenteraad antwoord te krijgen op haar vragen.

Aangegeven wordt dat het uiteindelijk aan de gemeenteraad en het college is om een besluit te nemen of het plan er mag komen. Een eerste stap is dat de Raad moet besluiten of zij een 'verklaring van geen bedenkingen' afgeeft.

De initiatiefnemers zullen een omgevingsvergunning moeten aanvragen. De vergunningaanvraag wordt getoetst aan wettelijke eisen en gemeentelijk beleid. Ook het participatieproces wordt hierbij meegenomen. Het is aan het college van B&W om hierover een besluit te nemen. Het participatieproces kan worden gezien als de informele inspraak, echter blijft uiteraard de mogelijkheid formele inspraak bestaan.

Planning

De getoonde planning is onder voorbehoud. De grondwerkzaamheden starten waarschijnlijk eind 2022. Begin 2023 vindt dan hoogstwaarschijnlijk de plaatsing van de woningen plaats.

Afsluiting

De initiatiefnemers geven aan dat zij gaan kijken in de verdere uitwerking van de plannen hoe zij alle aandachtspunten en opmerkingen die vanavond zijn gemaakt kunnen meenemen; welke stappen kunnen worden gezet om het plan te verbeteren.

Jolijn rondt de bijeenkomst af en licht toe dat er 19 april een online bijeenkomst is om de bredere omgeving te informeren. Daarna volgt een uitnodiging per mail om deel te nemen aan themasessies, waar dieper wordt ingegaan op een drietal onderwerpen. Een vierde thema zou het beheer en community kunnen zijn, aangezien hierover veel opmerkingen zijn gemaakt. Bij de themasessies zullen - afhankelijk van het thema- ook experts aanwezig zijn, zoals verkeerskundige of landschapsarchitect.

Het verslag en de presentatie worden op de website geplaatst en kunnen op verzoek op papier worden toegestuurd.