

# Verslag

## Verslag online startbijeenkomst 19 april 2022 - Frankenthalerstraat 4

#040522

### Aanwezig Projectteam

#### Janssen de Jong projectontwikkeling

- Tom van der Horst (ontwikkelingsmanager)

#### WonenBreborg

- Cindy Wong (woonconsulent)
- Ad Vingerhoets (projectleider nieuwbouw)

#### Faam Architects

- Emile van Vugt (architect)

#### De Wijde Blik

- Jolijn Goertz (gespreksleider)
- Max van Klink (verslag)

#### Gemeente Breda

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

Op dinsdagavond 19 april vond de tweede startbijeenkomst plaats over de voorgenomen ontwikkeling aan de Frankenthalerstraat 4. Voor de bijeenkomst zijn omwonenden rond de locatie breed uitgenodigd. De bijeenkomst vond online plaats om zoveel mogelijk mensen de kans te geven deel te nemen, waaronder ouders van leerlingen van Curio en de Scouting Albert Schweitzer Groep. Er namen ongeveer 25 mensen deel aan de bijeenkomst. Vertegenwoordigers van de belangenvereniging Oosterhoutseweg gaven aan verhinderd te zijn. De presentatie is te vinden op de website <http://www.frankenthalerstraat4.nl>.

### Welkom

Jolijn Goertz van De Wijde Blik licht het doel van de bijeenkomst toe. Initiatiefnemers Janssen de Jong en WonenBreborg willen de buurt graag informeren over de voorgenomen ontwikkeling, vragen beantwoorden en reacties ophalen. Er wordt tijdens de uitwerking van de plannen gekeken hoe hiermee rekening kan worden gehouden.

### Aanleiding & Randvoorwaarden - Tom van der Horst

Tom van der Horst, Janssen de Jong, start met een toelichting op de aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling en op de randvoorwaarden vanuit de gemeente.

### Aanleiding

De krapte op de woningmarkt vraagt om nieuwe woningen. De vraag naar sociale woningen is in de gemeente Breda snel gegroeid en sluit niet meer aan op het woningaanbod. Het realiseren van tijdelijke

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

woningbouw kan bijdragen aan een snelle oplossing. En hiermee aan de versnellingsambitie van de gemeente Breda. Breda kent geen urgentieregeling, waardoor spoedzoekers – mensen die snel een huis nodig hebben- tussen wal en schip vallen.

Op deze locatie heeft de gemeente, net als op de andere percelen aan de Frankenthalerstraat, uiteindelijk bedrijven voorzien. Omdat dit nog enige tijd zal duren, en aan de oostkant wordt begonnen, is hier ruimte voor woningbouw, maar dan wel tijdelijk (15 jaar).

## Randvoorwaarden

De initiatiefnemers hebben duidelijke randvoorwaarden meegekregen van de gemeente Breda t.a.v. de doelgroep, aantallen en tijdelijkheid en op ruimtelijk gebied. Tot de randvoorwaarden behoren onder andere de verdeling 80% sociale huur - 20% middeldure huur, het maximum van 150 woningen en een tijdelijk karakter met een looptijd van 15 jaar. Ook heeft de gemeente aangegeven dat de gebouwen maximaal 3 lagen mogen zijn, dat parkeren niet het beeld mag domineren en dat de cultuurhistorische boerderij met boomgaard moet worden ingepast in het plan.

## Bewoners - Cindy Wong

Namens WonenBredburg vertelt Cindy Wong over de doelgroep die in de tijdelijke woningen komt wonen.

- 80% is bestemd voor sociale huur, 20% voor middeldure huur.
- 65% van de woningen is bestemd voor spoedzoekers, 15% voor de zogenaamde kwetsbare spoedzoeker en 20% voor overige woningzoekenden.
- De woningen zijn bedoeld voor 1- tot 2-persoonshuishoudens.

Circa 20 appartementen zijn bedoeld voor jongeren die na begeleid te hebben gewoond nu voor het eerst zelfstandig gaan wonen. Ook in deze fase is er begeleiding voor de jongeren. WonenBredburg is met een aantal instanties hierover in gesprek.

De selectie van bewoners vindt plaats door WonenBredburg. Om de verschillende type bewoners goed samen te laten leven, wordt ingezet op communitybuilding en op integrale samenwerking met betrokken partijen. Daarnaast wordt er op de leefbaarheid toegezien door een woonconsulent en buurtbeheerder van WonenBredburg.

## Toelichting plan - Emile van Vugt

Emile van Vugt, architect bij FAAM Architects, neemt de aanwezigen mee in de stedenbouwkundige analyse die het architectenbureau heeft uitgevoerd. Hij bespreekt o.a. de huidige situatie wat betreft omgeving, bebouwing aan de Frankenthalerstraat, infrastructuur en ontsluiting.

# Verslag

De  
Wijde  
Blik

Emile licht toe dat de huidige situatie de basis vormt voor het conceptuele plan. Zo zijn de gebouwen zo georiënteerd dat de bestaande woningen aan de Frankenthalerstraat zo optimaal mogelijk zicht behouden.

De bestaande boerderij wordt opgenomen in het plan. Dit is een voorwaarde van de gemeente, omdat dit het aanzicht versterkt van de straat en past bij de landelijke uitstraling.

Over de invulling van de openbare ruimtes tussen de gebouwen kan samen met de omgeving worden nagedacht, bijvoorbeeld over bepaalde vegetatie en speelvoorzieningen waarvan ook de scouting gebruik kan maken.

De parkeerplaatsen mogen het beeld niet domineren en zijn daarom gesitueerd aan de kant van de Kapittelweg.

Om de aanwezigen een beeld te geven van de gebouwen zoals die nu zijn opgenomen in het plan laat Emile enkele impressies met maatvoering en schaduwwerking zien.

Ook toont Emile enkele beelden van hoe de gebouwen eruit zouden kunnen zien. Hierover kan tijdens een van de themasessies nader worden gesproken.

## Proces

Na de startbijeenkomsten van 11 en 19 april zullen in mei een aantal themasessies plaatsvinden. Tijdens een slotbijeenkomst in juni wordt teruggekoppeld wat er is gedaan met de ingebrachte aandachtspunten en suggesties. En waar dat niet is gelukt, waarom niet. Medio 2022 wordt gestart met de planologische procedure. De verwachting is dan dat eind dit jaar/ begin 2023 de bouw kan starten. Medio 2023 zouden de woningen dan kunnen worden opgeleverd.

## Vragen & antwoorden / Reacties

Deelnemers konden hun vragen via de chat stellen. Deze zijn tijdens de bijeenkomst beantwoord door de WonenBreburch, Janssen de Jong, FAAM Architects en de gemeente Breda. In de bijlage vindt u de suggesties en opmerkingen vanuit de chat. Aan beantwoording van de vragen die tijdens de bijeenkomst niet of onvoldoende zijn beantwoord, wordt gewerkt. Deze ontvangt u op een later moment in een apart document.

## Algemeen

*Waarom hier bouwen op dit klein stukje grond?*

Tom: WonenBreburch en Janssen de Jong hebben de grond zo'n 10 jaar geleden aangekocht. De gemeente wil hier bedrijven realiseren. Aangezien dat een langdurig proces is, is de mogelijkheid onderzocht om hier tijdelijke woningen te realiseren. WonenBreburch en Janssen de Jong projectontwikkeling zijn in gesprek met de gemeente over de verkoop van hun percelen, omdat de gemeente hier geen woningbouw toelaat. De gemeente heeft aangegeven hier te willen starten met de bouw van bedrijven. Daardoor kan op deze locaties geen sprake zijn van tijdelijke woningbouw. De aanwezigheid van

# Verslag

woningen kunnen de mogelijkheden van de beoogde werk-/bedrijvenlocatie belemmeren. De locatie Frankenthalerstraat 4 is pas later aan de beurt, vandaar dat hier tijdelijke woningbouw wel mogelijk is. Permanente woningbouw staat de gemeente ook hier niet toe.

Naast de vraag naar woningbouw geeft de gemeente Breda aan dat er ook vraag is naar bedrijventerreinen. De combinatie van woningbouw met bedrijvigheid is niet wenselijk. Vandaar dat gekozen is voor deze locatie, zodat op de percelen aan de oostkant gestart kan worden met het bedrijventerrein en op de locatie Frankenthalerstraat 4 (tijdelijk) antwoord kan worden gegeven op het woningtekort.

*Sociale woningbouw zou beter worden verdeeld in Breda?*

Jaap: Dat klopt, dat is o.a. in 'Verbeter Breda' beschreven. Het heeft de voorkeur om sociale woningbouw over de gemeente te spreiden. Aangezien deze locatie in bezit is van een woningcorporatie en een projectontwikkelaar doet zich hier de kans voor om woningen te bouwen. Hieraan is een groot tekort in Breda. WonenBreda mag als corporatie alleen sociale woningbouw realiseren.

Na de termijn van 15 jaar zal hier een bedrijventerrein worden gerealiseerd, aangezien er binnen de gemeente Breda ook behoefte is aan ruimte voor bedrijven.

## Plan

*150 woningen is het maximum. Is dit dan ook meteen uitgangspunt geworden?*

Tom: Er wordt nu uitgegaan van 145 woningen.

*Is 40m<sup>2</sup> middelhuis? De appartementen en studio's zijn wel erg klein!?*

Tom: Er is vraag naar woningen van deze oppervlakte. Ook deze woningen zullen bijdragen aan het verminderen van het woningtekort in Breda.

*Wat geven jullie terug aan de huidige bewoners, wat is de meerwaarde?*

Tom: Voor de gemeente Breda is de meerwaarde het toevoegen van woningen. We kijken op welke manier we waarde kunnen toevoegen aan het plan voor omwonenden en de scouting. Rondom de gebouwen is ruimte voor groen en speelgelegenheden; we kijken graag samen met de directe omgeving naar de inrichting hiervan. Denk ook aan het plaatsen van afvalbakken om een bijdrage te leveren aan het oplossen van het afvalprobleem dat nu speelt langs de Frankenthalerstraat. Ook wordt er gekeken naar mogelijkheden voor deelmobiliteit voor nieuwe en huidige bewoners.

Voor de scouting kun je denken aan een draailus op het parkeerterrein, waardoor ouders hun kinderen makkelijker en dichterbij de scouting kunnen afzetten.

# Verslag

Aanmelden voor de themasessies om over deze thema's verder mee te denken kan op de website.

*Is er een planschaderisicoanalyse uitgevoerd?*

Tom: Ja, deze is deels uitgevoerd en er komt nog een aanvullend onderzoek.. De planschaderisicoanalyse is een inventarisatie waarmee wordt onderzocht of het plan een negatieve impact heeft op de omgeving. De analyse is onderdeel van onze overeenkomst met gemeente en nodig voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing.

*Let de architect ook op ruimtelijke kwaliteit?*

Emile: Ja, er wordt gelet op ruimtelijke inpassing, ofwel; 'past het gebouw op zijn plek, past het bij de omgeving?' Als architect onderzoek je de best mogelijke ruimtelijke kwaliteit, dat is ons vak. Ook de gemeente heeft hiervoor een commissie.

*Ik ben benieuwd naar de mening vanuit de gemeente/welstand over ruimtelijke kwaliteit. Het is namelijk nogal een aantal; 150 woningen op een ruime hectare. Is dat niet veel voor deze plek? Dat hoort eerder bovenop een station?*

Gemeente: Het plan wordt beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dat is een van de partijen die een rol heeft in de planvorming. De input van de commissie wordt meegenomen bij de uitwerking van het plan.

## Participatieproces

*In hoeverre is er sprake van participatie? (waar zit de ruimte voor inbreng vanuit de omgeving?) Oftewel: is het participatie, of slechts mededelend? Is dit een bijeenkomst om het gevoel van inbreng te geven, terwijl het al een gelopen race is?*

Tom: De bijeenkomst van vanavond is onder meer bedoeld om het plan zoals we dat nu voor ons zien aan de omgeving toe te lichten. Zie het als de start van de participatie; in mei zullen themasessies worden georganiseerd waarbij we heel graag dieper ingaan op bepaalde onderwerpen en samen gaan kijken wat aandachtspunten en wensen zijn. Met de input uit de startbijeenkomst van 11 april en van vanavond en vanuit de themasessies kunnen wij samen de architect en landschapsarchitect kijken hoe we het plan beter kunnen maken. Aan het eind van het participatieproces wordt een eindverslag gemaakt. Dit kan de gemeenteraad gebruiken om verschillende belangen af te wegen. Het is dus geen gelopen race, er is zeker ruimte voor inbreng.

*Hoe denken jullie het probleem met de weerstand van de scouting te gaan oplossen?*

Tom: We hebben inmiddels verschillende gesprekken gevoerd met de scouting waardoor we goed in beeld hebben wat hun bezwaren zijn tegen het plan. We willen graag in gesprek blijven om te kijken in hoeverre we elkaar kunnen vinden.

# Verslag

## Procedures

*Is dit een experiment o.b.v. de crisis- en herstelwet, waar wijkt dit vanaf t.o.v. een "normale" procedure?*

Tom: De Crisis- en herstelwet (Chw) is door de overheid in het leven geroepen om het proces te versnellen zodat woningen sneller kunnen worden vergund. We zullen via die procedure een tijdelijke omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aanvragen. Net als bij de 'normale' procedure moeten wij zorgen voor een goede ruimtelijke onderbouwing. De inspraakmogelijkheden voor de omgeving worden binnen de procedure niet beperkt.

*Is er verkeersonderzoek of -analyse gedaan voor de kruising Frankenthalerstraat en Kapittelweg? Het is nu in de spits vanuit de Baliëndijk al niet over te steken zonder gevaar voor eigen leven.*

Jaap: De verkeerssituatie wordt in een later stadium onderzocht door verkeerskundigen van het ingenieursbureau van de gemeente. Op dit moment is de oversteek op het kruispunt naar de wijk geen onderdeel van de ontwikkeling. Dit geldt wel voor de ontsluiting naar de driehoek.

*In het huidige bestemmingsplan zou staan dat er geen woningbouw mogelijk is in verband met spoorweg geluidsoverlast, is deze norm veranderd?*

Jaap: De regels ten aanzien van geluid, door het spoor en de weg, blijven overeind.

Tom: Met de situering/ oriëntatie van de gebouwen is hier rekening mee gehouden. Het uiteindelijke plan moet voldoen aan de wettelijke geluidsnormen.

*Hoe tijdelijk is deze tijdelijkheid van 15 jaar? Wat als er over 15 jaar nog steeds een woningtekort is, kan de termijn dan worden opgerekt? En, kan het ook korter worden?*

Jaap: De periode is echt 15 jaar. Het idee is dat de tijdelijke woningen dan worden verplaatst naar een andere locatie binnen de gemeente. De gemeente zal hier dan een bedrijventerrein realiseren. Kortere dan 15 jaar is niet wenselijk; de verwachting is dat de behoefte aan deze woningen gedurende de hele periode van 15 jaar blijft bestaan.

*150 woningen op een kleine hectare, dat past niet bij deze plek. Dat past meer bij een locatie in een stationsgebied.*

Emile: De bouw van deze woningen levert een bijdrage aan het woningtekort. We kijken serieus of deze aantallen wel passen op deze plek. Wij zijn van mening dat er met de bouw van 145 woningen in meerdere gebouwen zeker genoeg ruimtelijke kwaliteit overblijft. Bijvoorbeeld tussen de gebouwen en in relatie met de huidige bebouwing.

# Verslag

## Doelgroep

*Worden het studentenwoningen?*

Cindy: Nee, de woningen zijn niet specifiek voor studenten bedoeld. Dat er mogelijk een aantal studenten komt te wonen, is niet uit te sluiten.

*Woningen voor kwetsbare bewoners, pittige groep, is een slecht idee in een al kwetsbare wijk. Mogelijk gaat de wijk er fors op achteruit?*

Cindy: Ook voor deze doelgroep zijn wij als woningcorporatie verantwoordelijk om te zorgen voor voldoende woningen. Er komen circa 20 woningen voor bewoners met een 'rugzakje'. Hierover zijn we in gesprek met een aantal zorgpartijen. Zij zorgen voor ondersteuning en de juiste begeleiding. Daarnaast zetten we in op communitybuilding om deze doelgroep samen met de andere nieuwe bewoners goed te laten samenleven.

Als corporatie kunnen we de bewoners zelf selecteren. Belangrijk is dat wij aan nieuwe bewoners duidelijk maken dat er een scoutinggroep aanwezig is en wat dat betekent qua geluid.

*Hoe wordt de sociale onveiligheid voor de scouting kinderen garandeert?*

Cindy: We zetten in op goede begeleiding van de bewoners.

*Hoe vaak is de beheerder aanwezig?*

Cindy: Dat is nog niet precies te zeggen. Dat zal in het begin vaker zijn dan in verloop van tijd. Denk aan twee dagen tot een halve dag per week.

*Hebben de nieuwe bewoners, de kwetsbaren in de beoogde bewonersdoelgroep, in een instelling gezeten?*

Cindy: Nee, er moet worden gedacht aan een initiatief zoals 'Kamers voor Kansen'. Dit zijn jongeren die onder begeleiding leren om zelfstandig op kamers te wonen. Na de kamertraining is er een tussenfase, waarbij de jongeren zelfstandig gaan wonen, maar nog wel begeleid worden. In deze fase zouden ze hier kunnen komen wonen. We zijn hierover in gesprek met verschillende partijen.

*Wat voor omstandigheden zijn het dat deze kwetsbare jongeren niet meer thuis wonen?*

Cindy: De redenen zijn divers.

Afgesproken wordt dat hier navraag naar wordt gedaan bij de verschillende zorgorganisaties, waar WonenBreborg mee in gesprek is.

*Veiligheid kinderen zou voorop staan, maar het lijkt alsof ze nu over het parkeerterrein moeten?*

Tom: De kinderen kunnen de scouting bereiken via de toegangsweg. De situatie (met draai-lus) is zo bedacht om de kans op gevaarlijke



# Verslag

situaties te voorkomen. We gaan graag verder in gesprek met de omgeving en de gemeente om dit verder uit te werken.

## *Komt er een trottoir?*

De exacte straatindeling en bestrating zijn nog niet duidelijk. Ideeën daarover horen we graag.

## *Hoeveel parkeerplaatsen zouden er volgens het initiatiefplan worden gerealiseerd?*

Tom: Circa 70 parkeerplaatsen. Dit aantal komt voort uit onderzoek waarbij o.a. wordt gekeken naar autobezit bij deze doelgroep en soortgelijke flexwonen-projecten in Brabant. Als er meer argumentatie bekend is, rond het aantal, wordt dit gedeeld.

## Tot slot

Jolijn Goertz geeft aan dat aanvullende vragen en suggesties ook via het e-mailadres [contact@frankenthalerstraat4.nl](mailto:contact@frankenthalerstraat4.nl) kunnen worden gesteld / doorgegeven. Zodra het verslag en de presentatie op de website staan, zal dit via de nieuwsbrief worden gemeld. Men kan zich hiervoor via de website aanmelden. Tom gaf tot slot aan dat men zich ook kan aanmelden voor een van de themasessies.



De  
Wijde  
Blik



# Verslag

## Bijlage

### Suggesties in de chat

- Realiseer een aparte toegangsweg en laat de scouting hun weg behouden
- Zorg ervoor dat de Scouting niet verdwijnt want er is al weinig in de wijk. Houd het belang van de kinderen in het oog, verzin genoeg mogelijkheden voor kinderen.
- Kinderen hebben weinig speelruimte, misschien kan daar nog iets mee worden gedaan bij de uitwerking van de openbare ruimte?
- Kijk naar een ander stukje wat jullie ook in bezit hebben
- Terug naar maximaal 5 jaar?
- Spreiding over beide terreinen in jullie eigendom?
- Geen kiss en ride; wij hebben graag gesprekken met de ouders i.p.v. afzetten en weer weg.

### Opmerkingen in de chat

- Vreemd dat de oversteek niet wordt meegenomen. Dit is een gevaarlijk punt.
- Je wilt eigenlijk deze kwetsbare mensen in deze kleine tijdelijke woningen eigenlijk in plukjes in de stad onderbrengen. Niet in een grote groep in deze wijk.
- Er is al drugsoverlast onder het viaduct aan de Oosterhouts busbaan. Hiervoor gaat handhaving ook al regelmatig op pad. Ik vrees dat dit nog erger wordt wanneer hier spoedzoekers geplaatst worden.
- Doorstroomlocatie geen binding met de wijk
- De belofte van begeleiding hebben we eerder al in Breda en in de wijk gehad maar er wordt veel beloofd maar niet nageleefd !!!
- Risico op burenruzies
- Een scouting zonder natuur.... dat wordt een lastige
- De mensen die er komen wonen, zijn kwetsbaar. Als de hulpverlening nodig is, ben je te laat.
- Investeer in de jeugd. Dit is de ENIGE vereniging
- Naast woningbouw moet er ook een goede zorgstructuur staan.
- Dit lijkt me onprettig wonen, dove gevel, etc.
- 150 woningen is op 30.000 woningen tekort een druppel op de gloeiende plaat
- De gemeente zet zo sterk in op Verbeter Breda... En tuurlijk ook woningbouw. Is ook belangrijk. Maar dit is teveel op één plek.
- Als het deels studentenwoningen worden, en kwetsbare mensen is dat wat mij betreft een minder goed idee in zo'n kwetsbare wijk als dit. hierdoor kan de wijk er fors op achteruit gaan in veiligheid, woongenot e.d.. Kortom een slecht idee in zo'n kwetsbare wijk (pittige doelgroep).



# Verslag

**Bijlage: Vragen in de chat – naderhand beantwoord**

Volgt in een apart document.



De             
           Wjde  
Blik