

Verslag

Verslag themasessie 5 juli 2022 - Frankenthalerstraat 4 Breda

Aanwezig Projectteam

Janssen de Jong Projectontwikkeling

- Tom van der Horst (ontwikkelingsmanager)

WonenBreburch

- Cindy Wong (woonconsulent)
- Marjolein Wardenaar (buurtbeheerder)

Faam Architects

- Fabian Vos (architect)

De Wijde Blik

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

Gemeente Breda

- Dennis Beekman (stedenbouwkundige)
- Martijn van der Made (initiatiefmanager & planjurist)

Welkom en mededelingen - Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

Jolijn Goertz heet de aanwezigen welkom. Er zijn circa 20 aanwezigen, waaronder bewoners van de Frankenthalerstraat, Oosterhoutseweg en vanuit andere straten in de wijk Doornbos-Linie, vertegenwoordigers van de wijkraad, Curio, Villa Boerebont en Scouting ASG Breda en een aantal ouders van kinderen die lid zijn van de scouting.

Jolijn licht de insteek van de sessie toe. Vanuit verschillende gesprekken met stakeholders en de startbijeenkomsten is veel input verzameld. De initiatiefnemers WonenBreburch en Janssen de Jong Projectontwikkeling hebben de afgelopen tijd gekeken in hoeverre het plan hierop kan worden aangepast. Hiervan volgt vanavond een terugkoppeling.

Status van plan en randvoorwaarden - Tom van der Horst (Janssen de Jong Projectontwikkeling)

Status plan

Tom licht toe dat de planologische procedure nog niet is opgestart, omdat de initiatiefnemers eerst wilden kijken hoe de input vanuit de verschillende gesprekken en sessies kan worden verwerkt in het plan. Om zo tot een plan te komen dat beter aansluit op de omgeving. Na deze sessie zal het projectteam evalueren hoe we de opbrengst van vanavond terugkoppelen, online of eventueel via een tweede themasessie.

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

Randvoorwaarden

Tom brengt de randvoorwaarden voor de ontwikkeling, zoals meegegeven door de gemeente, in herinnering. Hij geeft aan dat getracht wordt om een balans te vinden tussen deze randvoorwaarden en de verschillende belangen van de diverse stakeholders.

Er staat als randvoorwaarde: maximaal 150 tijdelijke woningen.

Is er ook een minimale randvoorwaarde wat betreft woningaantallen?

Tom: Nee, die is niet meegegeven. De gemeente wil zoveel mogelijk tijdelijke woningen realiseren passend op deze locatie. Zij willen een substantiële bijdrage leveren aan het woningtekort in Breda.

Wij als initiatiefnemers hadden als minimum aantal eigenlijk 150 woningen, gezien de haalbaarheid van de ontwikkeling, maar zijn daarvan afgestapt.

Is het geen hoge concentratie van sociale woningbouw (+80%) en van een bijzondere doelgroep?

Cindy: WonenBredurg is een sociale woningcorporatie, daar horen ook dit soort doelgroepen bij.

Het gevoel heerst dat de lusten en lasten in de gemeente Breda niet eerlijk zijn verdeeld. In dit deel van Breda wordt veel meer sociale woningbouw gerealiseerd dan elders.

Cindy: Voor ons als corporatie is dit geen bijzonder aantal, ook de woningen voor een kwetsbare doelgroep niet. Die wonen ook in andere wijken, alleen is dat niet altijd bekend. Maar omdat het om nieuwbouw gaat, wordt de doelgroep en het aantal hier besproken.

Er zijn geen andere nieuwbouwprojecten in Breda waar ook 80% sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

Jolijn sluit de discussie af; deze randvoorwaarde is meegegeven door de gemeente en de discussie hierover is al tijdens eerdere sessies gevoerd. Duidelijk is dat een aantal aanwezigen de concentratie sociale woningbouw in de wijk niet in verhouding vindt; men maakt zich zorgen over de leefomgeving. Als voorbeeld wordt door een deelnemer De Driesprong genoemd, een project waar het niet goed is gegaan.

Wat is het participatieniveau en communicatie naar omwonenden en direct betrokkenen?

Jolijn: Het niveau verschilt per onderdeel in de planvorming; informeren+, raadplegen en adviseren, zoals benoemd in de [participatieleidraad](#) van de gemeente Breda.

Er wordt opgemerkt dat dit geen echte participatie is en dat de ervaringen bij de Oosterhoutseweg slecht zijn, ondanks jarenlange inbreng van bewoners. Dit geeft geen vertrouwen.

Initiatiefnemers geven aan niet betrokken te zijn geweest bij de ontwikkelingen rond de Oosterhoutseweg, maar dat ze de zorgen die er zijn begrijpen.

Verslag

Is er op het niveau van de gemeente nog ruimte voor gesprek? Kan de concrete opdracht worden aangepast?

Jolijn: De randvoorwaarden zoals die zijn meegegeven liggen vast. Uiteindelijk besluit het college over het plan.

Opmerking: Waarom wordt er niet in verhouding gekeken naar dit plan? Het is bijzonder dat dit plan wordt ontwikkeld, het voldoet aan geen enkele beleidsmatig stuk.

Martijn licht toe wat de omgevingsvisie hierover zegt. Op detailniveau kan je van de opdracht afwijken, maar in de basis niet.

Zeg dan dat het besluit al is genomen door de gemeenteraad.

Martijn: Dat is niet het geval.

Gelden de randvoorwaarden nog steeds?

Martijn: Ja, deze zijn niet veranderd sinds de start van het proces.

Wat is een cultuurhistorische boerderij? En, wie bepaalt dat?

En, waarom moet deze blijven staan? En de boomgaard?

Tom: De gemeente heeft aangegeven dat de boerderij bewaard moet blijven. Dat is een van randvoorwaarden vanuit de gemeente waar wij ons aan hebben te houden.

Opmerking: De ervaring met cultuurhistorische gebouwen is niet goed, want aan de Oosterhoutseweg zou de Vlaamse schuur behouden moeten blijven en deze was ineens 'per ongeluk gesloopt' op een zaterdagmorgen.

Initiatiefnemers geven aan niet betrokken te zijn geweest bij ontwikkelingen rond de Oosterhoutseweg.

Opmerking: Wat is tijdelijk ...15 jaar is toch best een hele tijd.

Tom beaamt dat 15 jaar best lang is. Het wordt tijdelijk genoemd omdat het niet permanent / voor altijd is.

Samenvatting aandachtspunten

Jolijn toont een samenvatting van alle aandachtspunten die tijdens gesprekken en vorige sessies naar voren zijn gekomen. Dit is het 'huiswerk' geweest voor de initiatiefnemers.

Verdieping en Terugkoppeling - Fabian Vos, architect

Fabian Vos toont het concept-plan vanuit de vorige sessie en licht thematisch toe welke wijzigingen in het nieuwe concept-plan worden voorgesteld.

Stedenbouw

- Er zijn i.p.v. 145 woningen 121 woningen ingetekend.
- De gemeenschappelijke ruimtes zijn losgekoppeld van de woningen en zijn ondergebracht in aparte gebouwen, die het karakter hebben van een boerderij met kap.

Verslag

- In plaats van 3 L-vormige gebouwen en een recht blok, is ervoor gekozen om de hoogte zoveel mogelijk richting Kapittelweg te brengen. Hier komt een langgerekt bouwblok dat van 3 lagen aan de kant van de scouting oploopt naar 4 lagen. Er komt een onderdoorgang voor voetgangers en fietsers naar de parkeerplaats.
- De andere gebouwen hebben 2 lagen, met uitzondering van het meest zuidelijke gebouw, dat 3 lagen heeft.
- Het gebouw aan de westkant van de scouting is gedraaid, zodat er geen ramen/zicht op de scouting is en de bewoners minder snel last zullen hebben van geluid.
- Er is een denkbeeldige lijn getrokken met een afstand van 20 meter vanaf de grens van het scouting perceel. Hierbinnen gaat niet gebouwd worden.
- Er worden drie clusters van gebouwen met erftypologie gevormd. Elk erf heeft een boerderij/hoofdwoning met daarin de gemeenschappelijke functies. Deze gebouwen zijn 1 laag met kap. Daarachter bevinden zich de woongebouwen die een schuur/loodsachtige uitstraling krijgen passend bij de agrarische uitstraling van de Frankenthalerstraat. Een veldschuurtje per erf biedt ruimte om fietsen te stallen.
- De woongebouwen krijgen elk een herkenbare kop/entreezone die georiënteerd is naar het bijbehorende erf.
- Aan de kant van de Kapittelweg komt een langgerekt gebouw. Hierin komen de meeste woningen om zo ruimte te creëren in de rest van het gebied. Tevens zorgt dit volume ervoor dat een groot deel van de geluidsbelasting, veroorzaakt door de Kapittelweg, wordt ondervangen.

Verkeer & mobiliteit

- Er komen circa 67 parkeerplaatsen (circa 0,5 per woning). De parkeerbehoefte is onderzocht door een onafhankelijk mobiliteitsbureau.
- De parkeerplaatsen zijn geconcentreerd aan de oostkant van de locatie. Zo houden we de auto's uit het gebied en belasten we de Frankenthalerstraat niet met extra verkeer. De parkeerplaatsen zijn schuin georiënteerd aan een nieuwe éénrichtingsweg langs de bestaande parallelweg richting het scoutingterrein.
- De toegangsweg is aangepast; de aansluiting op de bestaande infrastructuur is verplaatst (verder van de kruising Kapittelweg/Frankenthalerstraat) vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- Tussen de erven komen wandelpaden en verbindende fietspaden.
- Er komen drie fietsenstallingen verspreid over het terrein.
- Er wordt een langzaam verkeer verbinding gemaakt tussen het scoutingterrein en de Frankenthalerstraat zodat fietsers en voetgangers niet meer over de smalle parallelweg hoeven.

Verslag

Openbaar gebied en beheer

- Er komen - in aparte gebouwen - gemeenschappelijke plekken gericht op ontmoeting zoals een woonkamer en wasserette.
- Er komen wadi's voor waterberging.

De aansluiting Frankenthalerstraat en Kapittelweg ontbreekt op de tekening. Wat gaat daarmee gebeuren?

Tom: Deze aansluiting valt buiten ons plangebied.

Gemeente: Eén van onze specialisten heeft deze aansluiting onderzocht en bevonden dat het aantal woningen dat erbij komt niet voor problemen zal zorgen voor het kruispunt.

Opmerking: Maar het is nu al een probleem, veel te druk en heel onveilig. Laat staan als er nog meer verkeer bijkomt.

Opmerking: En dat geldt niet alleen voor omwonenden, maar ook voor de leerlingen die zich van en naar Curio bewegen. Oversteken is niet te doen.

Gemeente: Dit is een eerste indicatie, verder onderzoek wordt niet uitgesloten. Maar gelet op het aantal woningen hoeft het niet. Het zou wel kunnen worden onderzocht in een breder aspect.

Zou het kruispunt geen onderdeel moeten zijn van dit plan aan de Frankenthalerstraat 4?

Tom: Het betreft de openbare weg, dus wij hebben daar als initiatiefnemers niet direct invloed op. De gemeente kijkt naar de aantallen en ziet nu geen noodzaak tot aanpassing.

Jolijn: Uit de participatie bleken al eerder veel zorgen te zijn over de verkeersveiligheid. We kunnen het in ieder geval nogmaals meegeven aan de gemeente.

Verzocht wordt om de onderbouwing/argumentatie. Afgesproken wordt dat dit na wordt gegaan bij de gemeente.

Tevens wordt verzocht als er onderzoek komt om dan in de praktijk te komen kijken en op de juiste tijden (niet in de middag).

Jolijn vraagt de wijkraad hoe zij dit punt onder de aandacht zouden brengen. Een vertegenwoordiger van de wijkraad Doornbos-Linie doet de suggestie om een brief aan de wethouder te schrijven.

Waarom kan het onderste gebouw niet worden gedraaid?

Fabian: Nu is de kopse kant gedraaid richting de scouting, zodat zij geen inkijk hebben en geluidsoverlast vanuit de scouting richting de toekomstige bewoners wordt geminimaliseerd. Bovendien moeten woningen aan het spoor minstens aan één kant een geluidsluwe kant hebben.

Verschillende aanwezigen merken op dat ze het te veel woningen op deze locatie vinden.

Hoe dicht staat dit alles op elkaar? Dat laten de tekeningen niet goed zien.

Afgesproken wordt dat er een nieuwe impressie wordt gemaakt die de afstanden beter duidt.

Verslag

Zijn de parkeerplaatsen wel sociaal veilig op deze manier? Zitten ze niet te veel verscholen?

Fabian: De bewoners van het langgerekte gebouw kijken op de parkeerplaats.

Vanuit welke ruimte?

Fabian: Zij kijken met hun eet- en keukengedeelte uit over de parkeerplaatsen.

Aangegeven wordt dat er dan minder toezicht is dan wanneer de woonkamer aan die kant zou zitten.

Vanuit woonkwaliteit (voor de bewoners) is het wenselijker dat de woonkamer uitkijkt op het binnengebied.

Opmerking: Depla heeft aangegeven dat Breda Noord een verhoogde kans heeft op criminaliteit onder jongeren. Wordt daarmee rekening gehouden in dit plan?

Een van de bewoners geeft aan dat zij in dit concept-plan vanuit haar woning kijkt op een gebouw met gemeenschappelijke ruimten, terwijl dat in het vorige plan niet het geval was. Zij vindt dit een verslechtering. Afgesproken wordt dat er een tekening wordt gemaakt met perspectief vanuit haar woning, zodat duidelijker wordt waar ze op uitkijkt.

Opmerking: Nu is het vaak al druk op de Frankenthalerstraat en wordt er voor onze woningen geparkeerd. Ik vrees dat dat alleen maar erger wordt als deze woningen er komen.

Het parkeren is uitvoerig onderzocht door een deskundig bureau.

Is er nog nagedacht over spreiding van de doelgroepen binnen het plan?

Cindy: Ja, de woningen voor de bijzondere doelgroep zijn verdeeld over twee gebouwen, i.t.t. geconcentreerd in één gebouw, zoals in het vorige plan. Het gaat totaal om ongeveer 20 woningen.

Verzocht wordt of er ook naar spreiding binnen de twee gebouwen kan worden gekeken (op verschillende verdiepingen/gedeeltes).

De scouting geeft aan dat de groene buffer ontbreekt.

Tom: Deze staat inderdaad niet op de tekening, maar daarover gaan we graag nog in gesprek. Net als over de 'rode route', zoals die nu is ingetekend voor fietsers en voetgangers. We horen graag of jullie deze route graag zien of niet.

Afgesproken wordt dat er een vervolgesprek komt met de vertegenwoordigers van de scouting.

De scouting vraagt zich af wat de afstand is tot de bebouwing.

Fabian geeft aan dat de afstand is vergroot. Afgesproken wordt dat in de presentatie de afstanden worden toegevoegd.

De scouting hoopt dat er meer afstand kan worden gecreëerd, misschien door verder de hoogte in te gaan.

Fabian: Er is gekeken naar de hoogte van de gebouwen, maar de gemeente heeft gevraagd om rekening te houden met de bebouwing aan de Frankenthalerstraat, en die is twee laags. Aan de Kapittelweg is de hoogte gezocht en aan de Frankenthalerstraat is geprobeerd om het

Verslag

landelijk gevoel te behouden door aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Ook de stedenbouwkundige van de gemeente geeft aan dat dit de goede richting is.

De scouting geeft aan dat zij en ouders van de kinderen zich zorgen maken over de sociale veiligheid en over conflictsituaties met de nieuwe burens vanwege overlast veroorzaakt door de activiteiten van de scouting. Het is onduidelijk wie de nieuwe bewoners zijn, wat hun achtergrond is. De beheerder is niet altijd aanwezig.

Cindy: Niet alle informatie kan worden gedeeld vanwege privacy redenen. Zij geeft aan dat er huis- en spelregels kunnen worden opgesteld, en dat ze dit graag samen met de scouting doet.

Deze bewoners gaan van begeleid wonen naar zelfstandig wonen, gaat dat wel goed?

Cindy: De ambulante begeleider biedt deze mensen ondersteuning. We maken met meerdere zorgpartijen afspraken over de bewoners. Zij moeten er klaar voor zijn om hier te gaan wonen. Als dat niet zo is, worden mensen weer opgenomen in begeleid wonen. We vertrouwen erop dat de betrokken zorgpartijen hierin een weloverwogen beslissing maken alvorens een bewoner er te laten wonen.

Hoe groot zijn de woningen precies?

De woningen zijn met name bedoeld voor 1 à 2 persoonshuishoudens. Er komen appartementen van circa 41 m² en 35 m² en studio's van circa 20-25 m².

Wat betaal je voor middenhuur?

Tom: Circa 850 euro per maand.

Opgemerkt wordt dat dat veel geld is voor weinig m².

En wat als er sprake is van gezinsuitbreiding?

Cindy: Gezien de oppervlakten is gezinsuitbreiding hier niet wenselijk, maar je kunt dit niet verbieden. Dit is daarnaast ook geen grond om bewoners uit hun woning te zetten.

Verslag

Beheer

Cindy licht toe dat het voor WonenBreborg een ander project is dan andere projecten, omdat het gaat om tijdelijke bewoning (15 jaar) en omdat de selectie op een andere manier plaatsvindt. Alle instromers krijgen een intake, waarbij wordt gekeken of ze passen op deze locatie waar community heel belangrijk is.

Waar worden de bewoners op geselecteerd? Heb je voorbeelden van selectiecriteria?

Cindy: We kunnen, bijvoorbeeld met de scouting, kijken naar de randvoorwaarden, zodat we vooraf aan nieuwe bewoners duidelijk kunnen maken dat hier een scouting zit en wat dat betekent. Gaandeweg dit traject worden de spelregels en voorwaarden uitgekristalliseerd.

Wat doe je als beheerder?

Marjolein: Als beheerder let je eigenlijk op alles wat er gebeurt. Ik leg contact met de bewoners en met de begeleiders van de jongeren. Persoonlijk contact staat voorop. Hulp is snel ingeschakeld als dat nodig is. Bij overlast spreek ik de bewoners aan.

Hoeveel van dit soort complexen beheert u?

Marjolein: Rond de 10 complexen. Het is geen gevangenis, er is geen 24/7 toezicht nodig. De ervaring leert dat ik er in het begin als beheerder er vaker zal zijn, dan in een later stadium. Daarvoor heb en krijg ik ook de ruimte en flexibiliteit in uren.

Dit plan heeft een tijdelijk karakter, hoe ga je die binding dan creëren?

Cindy: Daarover kunnen we het samen hebben, we betrekken daar graag de buurt bij. Het kan ook iets relatief kleins zijn; een boodschapje doen, huiswerkbegeleiding.

De wijk Doornbos-Linie vergrijst, voorzieningen, zoals scholen, staan onder druk. Het zou mooi zijn als vanuit dit project jonge gezinnen doorstromen naar de wijk.

Cindy: Dat is lastig, mensen moeten zich opnieuw inschrijven voor een nieuwe woning als zij willen verhuizen. Het is lastig om de criteria voor doorschuiven te wijzigen (deze verschillen per woningcorporatie). Bij WonenBreborg kan doorschuiven alleen binnen het eigen complex en niet binnen een wijk.

De wijkraad merkt op dat zij dezelfde vraag heeft gesteld bij een ander gebouw, waar de gemeente nu naar de mogelijkheden betreft voorrang gaat kijken.

Als er na vijftien jaar bedrijven komen in plaats van woningen, wat gebeurt er dan met de woningen aan de Frankenthalerstraat? Wij komen dan tussen bedrijven in te zitten.

Gemeente: Al lang geleden is besloten dat het gebied aan de Frankenthalerstraat op termijn wordt gewijzigd in bedrijventerrein. Als het zover is, kan nog bezwaar worden gemaakt.

Verslag

Vervolgstappen

Gekeken zal worden of en hoe de opmerkingen en suggesties die tijdens deze sessie zijn gemaakt nog meegenomen kunnen worden in het concept-plan.

De terugkoppeling hiervan vindt plaats via de website of via een bijeenkomst, dat wordt nog bekeken. Deelnemers worden via de nieuwsbrief op de hoogte gehouden.

Daarna wordt dit gedeelte van het participatieproces afgesloten. De Wijde Blik zorgt voor een eindrapportage. Deze wordt ingeleverd samen met de ruimtelijke stukken.

De verwachting is dat medio derde kwartaal 2022 de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De bouw zou dan kunnen starten medio volgend jaar.

Het is nog even de vraag of de uitgebreide of verkorte omgevingsprocedure kan worden toegepast. Dit hangt af van een besluit van de gemeenteraad over de 'verklaring van geen bedenkingen.' Zodra hierover een besluit is genomen, wordt dit teruggekoppeld.

Naschrift: De gemeenteraad heeft hier op 21 juli jl. positief over besloten. Door de uitbreiding van de algemene verklaring van geen bedenkingen voor tijdelijke woningen (maximaal 15 jaar, maximaal 300 woningen) is niet de uitgebreide maar de reguliere (kortere) procedure van toepassing.

Villa Boerebont geeft aan te willen aanhaken bij vervolgesprekken over de invulling van de openbare ruimte (bv. moestuin).

Rondvraag

Komen er statushouders te wonen?

Cindy: Nee, in eerste instantie is dat niet de bedoeling. Misschien een enkele, maar geen concentratie.

Krijgen wij een kopie van het beeldkwaliteitsplan, voordat de procedure start?

Tom: Nee, maar het wordt openbaar gemaakt. Een kopie is beschikbaar wanneer het plan ter inzage ligt.

Tot wanneer kunnen aandachtspunten en verdere onderwerpen worden aangeleverd?

Tom: We gaan nu aan de slag met alles wat we gehoord hebben, maar het komt niet op een week.