

Q&A

Bijlage Online startbijeenkomst 19 april 2022 - Frankenthalerstraat 4

#200522

Vragen in de chat – naderhand beantwoord

Beleid/ procedures

Ligt er reeds een advies van welstand op de vanavond gepresenteerde plannen? En van een (senior) stedenbouwkundige van de gemeente Breda? En van een (senior) landschapper van de gemeente Breda? Komt er nog een advies van de gemeente over stedenbouw?

Antwoord: Het plan is uitvoerig besproken met een stedenbouwkundige van de gemeente Breda en hij heeft een oordeel gegeven over de stedenbouwkundige opzet. De CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) heeft ook een advies uitgebracht. De aandachtspunten uit dit advies worden momenteel bestudeerd. Naar aanleiding hiervan kan de stedenbouwkundige opzet / het plan nog gewijzigd worden.

De inrichting van het landschap wordt in een later stadium ontworpen in afstemming met de omgeving en de gemeente.

In de omgevingsvisie wordt een wijkgerichte opgave voor de wijk Doornbos genoemd. Hoe voldoet dit aan de omgevingsvisie, met betrekking tot een uiterst een kwetsbare wijk?

Antwoord: In de Omgevingsvisie Breda 2040 is aangegeven dat een brede, samenhangende, gebiedsgerichte aanpak van kwetsbare wijken en buurten onderdeel is van de Verbeter Breda aanpak. De aanpak zet in op verbeteringen van de fysieke en de sociale omgeving en op het tegengaan van tweedeling in de stad. Het toevoegen van bereikbare / betaalbare woningen in kwetsbare wijken draagt niet bij aan de doelstelling van Verbeter Breda. Het plangebied ligt niet in een aandachtswijk, maar aangezien het plan grenst aan Doornbos, zijn de zorgen begrijpelijk. Er zijn echter voldoende redenen om te veronderstellen dat dit plan de aanpak Verbeter Breda niet belemmert en er in zeker opzicht ook aan bijdraagt.

Het gebrek aan bereikbare woningen in de stad is voelbaar voor veel Bredanaars, maar met name kwetsbare inwoners ervaren dit. Jonge inwoners van aandachtswijken geven bijvoorbeeld in gesprekken over Verbeter Breda aan dat een gebrek aan voldoende woningen voor hen de grootste belemmering in het leven vormt. De komst van tijdelijke bereikbare woningen in de stad is zeer noodzakelijk. De doelstelling om in de komende decennia in te zetten op meer differentiatie in aandachtswijken wordt door deze ontwikkeling niet in gevaar gebracht; het gaat om tijdelijke woningen.

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

Q&A

Zou je een passage over Verbeter Breda willen opnemen?

Antwoord: Zie vorige vraag en antwoord daarop.

Bewoners

Zijn de bewoners Bredaenaars?

Antwoord: De woningen zijn bedoeld voor spoedzoekers uit Breda en omgeving. Echter bij de toewijzing wordt geen onderscheid gemaakt waar de bewoner vandaan komen. En daarbij sluiten wij spoedzoekers die niet uit de plaats Breda komen niet per definitie uit.

Kunt u kwetsbaren definiëren?

Antwoord: De kwetsbare spoedzoekers die wordt gehuisvest zijn hoogstwaarschijnlijk jongeren tussen de 18 en 28 jaar, welke vanuit een onzelfstandige woonomgeving met begeleiding doorstromen naar zelfstandig wonen met een beperkte begeleiding. De begeleiding voorziet (afhankelijke de vraag) in ondersteuning op wonen, leren, werken, financiën, sociale contacten en gezondheid. Deze beoogde doelgroep wordt specifiek om hun zelfraadzaamheid geselecteerd en wordt de kans geboden om een start te maken in hun wooncarrière.

Wat is de verwachting over het aantal jaren dat de bewoners er gaan wonen? (dus omloopsnelheid van de woning). Dit heeft invloed op binding met wijk en eventueel overlast.

Antwoord: Aan de bewoners zullen twee verschillende type huurcontracten (bepaalde en onbepaalde tijd met eindclausule) worden aangeboden. Hiermee streven we naar een gezonde mix van 'nieuwkomers' en 'vaste bewoners'. De 'vaste bewoners met onbepaald contract' zullen wij op voorhand goed selecteren. Deze bewoners wordt gevraagd om hun bijdrage voor de community / en binding met de wijk kenbaar te maken. Als huisvester hebben wij uiteraard geen invloed op de wensen van de bewoner zelf wanneer zij willen verhuizen.

Hoe past dit plan in de visie van de gemeente "Park in een Stad"? Ik begrijp dat nieuwe ontwikkelingen hieraan worden getoetst.

Antwoord: De gemeentelijke visie "Park in een Stad" voorziet in hoge ambities aangaande duurzaamheid en biodiversiteit in de stad. Vanwege de tijdelijke aard van het project wordt getracht zoveel mogelijk tegemoet te komen in de ambities van deze visie. Echter omdat project dus eindig is zal het lastig worden om de hoge ambities in dit project te verwezenlijken. Mogelijk kan er middels subsidies invulling gegeven worden aan bijvoorbeeld het toepassen van groene gevels of iets soortgelijks.

Q&A

Ze hebben geen binding met de woonomgeving. Wil je dan zoveel mensen bovenop elkaar clusteren? Is dat niet vragen om problemen?

Antwoord: Er is bij de start van het project goed naar het maximale laadvermogen (in sociale en numerieke zin) van de locatie en omgeving gekeken. Het maximaal aantal woningen op deze locatie is vastgesteld op 150 stuks.

Als geïnteresseerden zich hebben ingeschreven voor een woning volgt een selectieprocedure. De toekomstige bewoners wordt in deze procedure gevraagd naar hun bijdrage en binding met de community en omgeving. Dit betekent dat zij moeite moeten doen om in aanmerking te komen voor een woning. Mensen die er niet willen wonen reageren niet of vallen snel af.

Daarnaast zien we in bestaande wijken vaak dat bewoners zich ook niet altijd willen mengen in de wijk, en dat dit niet voor problemen, overlast of iets dergelijks zorgt. Om deze reden verwachten we geen problemen met de aantallen in dit plan of problemen gerelateerd aan de binding met de wijk.

NTB: over de selectieprocedure en het aanmeldingsproces volgt later meer informatie.

Hoe organiseren jullie binding met de wijk als het een doorstroomlocatie betreft?

Antwoord: In geen enkele uiting of informatieverstrekking is het project of locatie een 'doorstroomlocatie' (een locatie waar bewoners maar voor een korte periode mogen wonen).

De ervaring leert dat onze huurders niet zo snel van woning wisselen. Onze huidige inschatting is dat dit in dit project ook niet op grote schaal zal gebeuren.

We zullen daarnaast met verschillende type huurcontracten (bepaalde en onbepaalde tijd met eindclausule) werken om een gezonde mix van nieuwkomers en vaste bewoners te huisvesten. De verhouding tussen de contract moeten nog nader bepaald worden. Maar de 'vaste bewoners met onbepaald contract' zullen op voorhand goed worden geselecteerd en gevraagd worden om hun bijdrage voor de community kenbaar te maken.

Verzorgt WonenBreburch de begeleiding van de mensen bij overlast? WonenBreburch is toch een woningstichting.

Antwoord: Tot op zekere hoogte biedt WonenBreburch begeleiding. Overlast komt in alle wijken en bij alle huurders voor. Hiermee hebben wij als corporatie ervaring mee opgedaan. En als corporatie zijn wij (vaak) het eerste aanspreekpunt voor de bewoners. Afhankelijk van de aard van de klachten/ overlast wordt naar een passende oplossing of aanpak (met eventueel andere betrokken organisaties of project gerelateerde partijen) gezocht.

Plan

De gemeente Breda bouwt zeer hard aan woningen. Waarom niet tien jaar? Misschien is max 10 jaar nodig.

Q&A

Antwoord: Hoe de woningmarkt er over 10 jaar uitziet is niet te voorspellen. Onze inschatting is dat de over 10 / 15 jaar het woningtekort nog steeds groot is en de behoefte naar kleinere woningen blijft. Daarnaast draagt dit initiatief momenteel actief bij om het huidige woningtekort op 'korte termijn' te verlichten.

Als het tijdelijk is en sociale huur & hoe kan er dan marktwerking zijn?

Is het nu allemaal sociale tijdelijke huur? Hoe kan dan marktwerking onderdeel zijn van de 'hogere' huurprijs?

Antwoord: Een deel van het programma (circa 20%) betreft middeldure huurappartementen. De huurprijs voor de middeldure huur is gemaximeerd op 850,- euro per maand (prijspeil 2019).

Wat maakt dat de huurprijs één- tot tweehonderd euro hoger ligt voor middeldure voor slechts 6m2 meer?

Antwoord: De huurprijs voor een sociale woning bedraagt landelijk gezien maximaal 763,- euro per maand (2022). Dit is de maximale prijsgrens voor de sociale huurwoningen, een deel van het programma zal echter een lagere huurprijs kennen. De middeldure huurwoningen hebben een gemaximeerde huurprijs van 850,- euro per maand (prijspeil 2019). Zes vierkante meter lijkt weinig maar ten opzichte van de kleinere appartementen is dit circa 14% meer oppervlakte waardoor in deze woningen meer woonkwaliteit gecreëerd kan worden door bijvoorbeeld een extra (slaap)kamer.

Dove gevels? Lijkt me onprettig als je al zo'n kleine woning hebt? Is dat nog voldoende 'woonwaardig'?

Antwoord: Een dove gevel is een gevel die zeer goed geluidsdicht is gemaakt, en met name geen te openen delen (ramen) bevat; de gevel is zodanig opgebouwd, dat de ruimte aan de buitenzijde van zo'n gevel niet als 'buitenruimte' kan worden aangemerkt, dus waar je niet kunt zitten of daar vandaan ventileren. Met de wijziging van de Wet geluidhinder is deze definitie iets verruimd: de gevel mag bij uitzondering wel te open delen bevatten als het openingen betreft die toegang bieden naar niet geluidsgevoelige ruimten. Op basis van de Wet geluidhinder hoeft de geluidbelasting op de dove gevel niet te worden getoetst aan de normen en grenswaarden van de Wet geluidhinder. Voor geluidsgevoelige gebouwen uitgerust met een dove gevel, is vereist dat er minimaal één geluidluwe gevel aanwezig is om een verblijfsruimte aan te situeren. Een dove gevel heeft wel raamopeningen voor daglichttoetreding. Het doel van een dove gevel is het beperken van geluidsoverlast om te komen tot een prettig woonklimaat en te voldoen aan de Wet geluidhinder. De appartementen worden zo ingedeeld dat er voldoende mogelijkheden zijn voor het binnenlaten van frisse lucht. Dit wordt o.a. bewerkstelligd via installaties en/of geluidsarme ventilatie in de gevel. Daarnaast krijgt ieder appartement aan één zijde (voorgevel of achtergevel) de mogelijkheid om ramen open te zetten. Hiermee wordt de woonkwaliteit op dat vlak gebord.

Q&A

Verkeer/ ontsluiting/ parkeren

Wordt er rekening gehouden met het vrachtverkeer uit de wijk Doornbos wat straks na wijzigingen enkel vanuit Baliëndijk de Kapittelweg op mag?

Antwoord: Deze vraag houdt verband met het kruispunt op de Kapittelweg, waar zowel de Baliëndijk als de Frankenthalerstraat op aansluiten. Een onderdeel van de onderbouwing van het plan is het onderzoek naar de verwachte verkeersintensiteiten, de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid in de nabijheid van het plangebied als gevolg van het plan. Het verkeer dat gebruik maakt van het genoemde kruispunt dient hierbij betrokken te worden. Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling niet mag leiden tot onaanvaardbare knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Verkeersoversteek is zo onveilig maar ik begrijp dat hier geen onderzoek voor gaat plaatsvinden?

Antwoord: In lijn met het genoemde antwoord op de vorige vraag is aangegeven dat bij de onderbouwing van het plan ingegaan zal worden op de verwachte verkeersintensiteiten, de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid in de nabijheid van het plangebied als gevolg van het plan. De verkeersoversteek/kruising dient hierbij betrokken te worden.

Kunnen jullie de veiligheid van de kinderen garanderen die van en naar scouting gaan?

Antwoord: Net als bij andere ontwikkelingen zal bij de uitwerking van het plan aandacht zijn voor de veiligheid van iedereen in en rondom de projectlocatie, met in het bijzonder natuurlijk ook de veiligheid van kinderen van de scouting en van Curio. In het vervolg van het participatietraject gaan wij graag met u in gesprek om te horen hoe wij, specifiek voor deze ontwikkeling, de veiligheid kunnen borgen/bevorderen. Echter, niemand kan de veiligheid 100% garanderen, zo ook de gemeente, WonenBreborg en Janssen de Jong Projectontwikkeling niet.

En hoe zit het met de toegangsrouten naar de scouting? Wordt dat de aanvoerroute voor de parkeerplaats? Zo ja, hoe borg je dan de veiligheid van de kinderen die daar lopen?

Antwoord: De openbare toegangsrouten naar de scouting wordt inderdaad ook gebruikt als ontsluiting voor het parkeerterrein voor de nieuwbouw. In de verkeerskundige uitwerking zal aandacht worden besteed aan hoe voetgangers, fietsers en auto's veilig gebruik kunnen maken van deze weg. Uitgangspunt daarbij is dat het plan verkeersveilig wordt.

Hoe wordt omgegaan met parkeren? 150 woningen is minstens 150 parkeerplaatsen? Waar laat je die?

Q&A

Antwoord: Omdat het om tijdelijke woningbouw gaat, kleine appartementen zijn en de specifieke doelgroep een 'niet gemiddelde' parkeerbehoefte heeft (o.a. vanwege de eenpersoonshuishoudens) is de parkeernorm lager.

Verkeerskundige bureau SOAB (uit Breda) heeft onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte (voor zowel de auto als fiets). In hun onderzoek wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van het busstation en de inzet van deelmobiliteit. Het aantal auto parkeerplaatsen zal circa tussen 60 en 80 plaatsen liggen. Dit aantal is mede afhankelijk van het uiteindelijke aantal woningen en de inzet van deelmobiliteit.

Heeft deze doelgroep niet een eigen auto? Waarom is de bus een belangrijk aspect voor deze doelgroep? Zegt Arriva dat?

Antwoord: Voor het project is door een extern bureau een onderzoek naar mobiliteit uitgevoerd. Dit onderzoek gaat ervan uit dat de doelgroepen jongeren en kwetsbare spoedzoekers een lager eigen autobezit heeft. Dit geldt in zekere zin ook voor de spoedzoekers voor een sociale woning. Voor deze doelgroep is de aanschaf en het onderhouden van een auto relatief duur, waardoor het eigen auto bezit laag is. Het gebruik van een fiets en het openbaar vervoer (bus) zal daarom naar verhouding groter zijn, dan het bezit van een eigen auto. Onder de huurders van de middeldure huurwoningen zal het eigen autobezit (waarschijnlijk) meer in lijn liggen met de gebruikelijke autobezit en parkeernorming.

Wijk/ omgeving

Komt er ook meer toezicht in de wijk? We hebben veel drugsoverlast. Nu al.

Antwoord: Vanuit WonenBreburch zal het toezicht op het project aan de Frankenthalerstraat komen. Op locatie is een (kantoor)ruimte voor een beheerder aanwezig. WonenBreburch is geen handhaver, en kan in het voorbeeld van drugsoverlast maar beperkt een rol spelen. In elke wijk hebben wij als corporatie goede contacten met partijen zoals handhaving, politie, stadsmariniers en hulpverleners. Mocht het nodig zijn, dan zal er met deze instanties contact gezocht worden om de eventuele drugsoverlast te bestrijden.

Wat als er geen ruimte is voor scouting in dit plan. Wat is dan het alternatief?

Antwoord: Het uitgangspunt is dat de woningen en de scouting naast elkaar kunnen bestaan.

Begrijpt de gemeente de zorgen m.b.t. leefbaarheid?

Antwoord: De gemeente, WonenBreburch en Janssen de Jong begrijpen deze zorgen. Daarom wordt hier samen in alle zorgvuldigheid aandacht aan besteed bij de uitwerking van de plannen. Het participatietraject is hier een belangrijk onderdeel in. Om de verschillende type bewoners goed samen te laten leven, wordt ingezet op community building en op integrale samenwerking met

Q&A

betrokken partijen. Daarnaast wordt er op de leefbaarheid toegezien door een woonconsulent en buurtbeheerder van WonenBreburch.

Wat biedt je de scouting nu echt? Speelvoorzieningen bijvoorbeeld? Speelbos?

Antwoord: Het uitgangspunt is dat de scouting en de nieuwe woningen naast elkaar kunnen bestaan. Daarnaast zal voor het ontwerp van het landschap c.q. de openbare ruimte worden onderzocht of er voorzieningen zijn die zowel van nut zijn voor de nieuwe bewoners als de bestaande omgeving. Verderop in het participatietraject zal hier aandacht voor zijn.

Komt er een minibos?

Antwoord: Over 15 jaar zal op dezelfde locatie (Frankenthalerstraat nr. 4) een bedrijventerrein verrijzen. Het maken van een duurzame groeninrichting, zoals een mini-bos, wordt daarom een lastige uitdaging. Juist vanwege de tijdelijkheid van 15 jaar zal er zorgvuldig naar de groenvoorzieningen gekeken worden. En waar groen behouden kan blijven zal dat zeker behouden blijven.

(1) Hoe gaan jullie de veiligheid van onze kinderen daar garanderen? (2) Hoe gaan jullie ervoor zorgen dat onze kinderen zichzelf kunnen zijn en lawaai kunnen maken zonder dat de bewoners hierover gaan klagen? (3) Jullie geven aan kwetsbare spoedzoekers hier te willen huisvesten; een kwetsbare groep die de stappen naar zelfredzaamheid gaan zetten en daarbij geconfronteerd worden met een overlastgevende groep van scouting. Hoe zien jullie dit voor je?

Antwoord:

(1) als initiatiefnemers kunnen wij geen garanties geven. Met het participatietraject proberen we in ieder geval wel alle zorgen op te halen, zodat daar bij de planvorming al rekening mee kan worden gehouden. In de themasessie(s) kan daar in gezamenlijkheid over worden gesproken.

(2) Zoals in de bijeenkomst(en) al aangegeven worden een aantal gevels als 'dove gevels' uitgevoerd. Deze specifieke gevels voorzien in het buitenhouden van een ongewenste geluidsbelasting. Hierdoor wordt al tegemoetgekomen in zowel het creëren van een prettig woonklimaat in de woning als een (deel)oplossing voor de mogelijke geluidsoverlast. Ook zullen toekomstige bewoners tijdens de gesprekken van de selectieprocedure duidelijk geïnformeerd worden over deze situatie. Daarnaast kunnen we hier op verschillende manieren mee omgaan. Denk bijvoorbeeld aan een soort van spelregellijst, een informatiebrochure of een clauseule in het huurcontract.

(3) Door juist de doelgroepen te verdelen over het project verwachten wij niet dat deze doelgroepen elkaar treffen of bewust opzoeken. Met de juiste begeleiding van beide partijen en onderlinge afspraken met elkaar is de verwachting dat dit elkaar niet in de weg hoeft te zitten. Wellicht biedt dit eerder kansen voor elkaar. Ook is

Q&A

het de taak van de hulpverlening om een geschikte match te vinden tussen de bewoner en dit project. Zij zijn verantwoordelijk voor het plaatsen van de kwetsbare doelgroep.

Zou je daarin [in het verslag] duidelijk aan kunnen geven hoe de belangen van de scouting geborgd blijven? Ik maak me daar zorgen over.

Antwoord: We halen de wensen en belangen van alle betrokkenen op en maken een plan dat zo goed mogelijk rekening houdt met de belangen van alle betrokkenen in het gebied, ook met de belangen van de schouting. Tijdens het vervolg van het participatietraject blijft aandacht voor deze belangen en worden betrokkenen gevraagd naar hun mening. Het is vervolgens de taak van de gemeente om de verschillende belangen goed af te wegen het plan wel of niet goed te keuren.

Wanneer gaat daar (oostzijde Frankenthalerstraat) gebouwd worden dan? En, wanneer komen op deze locatie bedrijven?

Antwoord: In de Omgevingsvisie Breda 2040 is bepaald dat de gemeente het nieuwe bedrijventerrein Frankenthalerstraat (gemengd werken en voorzieningen) voor 2030 tot ontwikkeling wil brengen.

Komt er na bijvoorbeeld 1 jaar een evaluatie met de wijk?

Antwoord: Dat ligt aan de betrokkenheid van de wijk. Dit zal later in ons opzet voor community building meer vorm krijgen. We staan open voor een samenwerking met bewoners uit de wijk.

Participatie

Waar zit dan de speelruimte? Bijvoorbeeld 50 woningen?

Antwoord: De ontvangen suggesties en vragen zullen wij tot ons nemen. En in overleg met de gemeente en de architect zal gekeken worden waar er wijzigingen worden aangebracht. Dit kan in de oriëntatie van de gebouwen, aantallen of indeling van de locatie zijn. In de volgende themasessie zal hierop terug gekomen worden.