

Notulen

Omwonende bijeenkomst inzake project Marksingel 1 te Breda

Datum: Maandag 1 november 2021

Locatie: Nieuwe Ginnekenstraat 28 te Breda

Aanwezig: Gemeente Breda 1 persoon
BB-Architecten 1 persoon
Interesting Vastgoed 4 personen

Gasten: 10 personen

1. Opening

De avond start om 19:30 uur.

Adriaan van Straten (Interesting Vastgoed) opent samen met architect Steven Biesiot (BB-Architecten) de omwonende bijeenkomst aan de Marksingel te Breda. Adriaan en Steven laten het plan zien op het projectiescherm en vertellen wat de avond in zal houden.

Programma

1. Opening
2. Huidige situatie
3. Transformatie
4. Planning
5. Vragen
6. Afsluiting

2. Transformatie van het pand

Architect Steven Biesiot (BB-Architecten) licht de transformatie van het pand toe. De begane grond zal voor een groot deel winkel blijven en de achterkant zal dienen als berg ruimte met verschillende bergingen voor de bewoners en een afvalinzamelingsruimte. De hoofdentree blijft waar hij nu ook zit. Er zal een entree aan de achterzijde van het pand gemaakt worden, voor mensen die met de fiets en / of auto zijn. Het skelet van het huidige pand zal behouden blijven, de rest wordt gestript. Er komt een nieuwe gevel tegen het gebouw aan, en een extra verdieping als optopping in de vorm van een setback. Het trappenhuis met liftschacht (lift zal wel worden vervangen) blijft staan net als het vluchtrappenhuis.

Op verdieping 1 en verdieping 2 zullen beide 11 appartementen komen. Op verdieping 3 komen 8 appartementen. Op verdieping 4 (de optopping) zullen 3 penthouses komen.

Op verdieping 1 en verdieping 2 zullen kleinere appartementen komen van circa 36 m², het grootste appartement (penthouse) zal circa 140 m² worden.

Steven Biesiot toont de artist impressies uit de presentatie. Er zal een wat meer hedendaagse gevel komen, rekening houdend met de traditionele panden in de directe omgeving. Ook wordt er een impressie getoond van de achterkant van het pand, welke met groen aangekleed kan worden.

De waterberging wordt meegenomen in het plan en daar moet gebufferd worden. Aan de voorzijde van het pand zal geen groen komen, dit kunnen toekomstige bewoners zelf bepalen. Aan de achterzijde van het pand zouden we door middel van de staalconstructie meer groen kunnen maken.

3. Vragen vanuit de zaal

1) *Zit er verschil in de grote van de penthouses?*

Hier zit nagenoeg geen verschil in zit, ze zijn allemaal ongeveer wel even groot.

2) *Wat is de reden geweest om het gebouw voor een deel te laten staan? Vanuit duurzaamheid?*

Dit is inderdaad één van de redenen geweest maar ook omdat het skelet van het huidige pand nog goed is. Het pand leent zich om er goede woningen in te bouwen.

3) *De begane grond, zal dit 1 grote ruimte worden?*

Dat kan, in principe is deze ruimte vrij indeelbaar.

4) *Is er ook overwogen om soort gelijke kenmerken terug te laten komen van de aanliggende gebouwen?*

Er zullen zeker kenmerken terug zullen komen in een wat abstractere vorm, door middel van het metselwerk verspringingen en de rollagen.

5) *Zullen er balkons komen aan de Ginneken-zijde?*

Daar komen geen balkons, in samenspraak met welstand. Aan de Marksingel-zijde zullen wel balkons komen.

- 6) *Is er rekening gehouden met een eigen afvalvoorziening? Aan de voorkant van de straat staat het namelijk vaak vol met afval van bewoners uit de buurt.*
Er is ruimte voor een eigen afvalvoorziening opgenomen in het plan.
- 7) *Er schijnt een poort geprojecteerd te zijn in het plan. Hoe zit het met het recht van overpad voor omwonende die naar hun eigen parkeerplaats / parkeergarage kunnen?*
Mensen die recht van overpad hebben zullen een sleutel krijgen van die poort, mocht er een poort komen.
- 8) *Hoe lang zal de bouw van het pand duren?*
De verwachte bouwtijd zal circa een jaar zijn.
- 9) *Hoe zal de aan en afvoer van de bouw in zijn werking gaan?*
Dat zal in samenspraak met betreffende aannemer besproken worden. Er moet nog een logistiek plan komen wanneer we zo ver zijn.
- 10) *De panden in deze straat zijn zeer gehorig door weerkaatsing van de gevels en doordat het een hofje is. Er zal ook minder privacy zijn doordat het pand een andere bestemming krijgt (wonen in plaats van kantoorpand). Is hier iets op gevonden?*
Hierover zouden we samen in gesprek moeten. Ook is het mogelijk iets met begroeiing te doen.
- A. We gaan voor de nieuwe gevel minder geluid weerkaatsend materiaal toepassen.
B. De privacy inrichting van het terrein zal in een aparte sessie met genodigden (belanghebbende) worden afgestemd.
- 11) *Wordt er nog zo'n avond georganiseerd?*
De gegevens van de aanwezigen in de zaal zijn bekend. Mocht er behoefte zijn om nog een omwonende bijeenkomst plaats te laten vinden kan dat. Iedereen in de zaal zal ook op de hoogte gehouden worden over de plannen.
- 12) *Is het mogelijk de presentatie toegestuurd te krijgen?*
De presentatie zal worden toegestuurd naar de aanwezigen.

4. Vragen vanuit de organisatie

Adriaan van Straten vraagt aan de zaal wat zij van de nieuwe plannen vinden. De zaal reageert dat het zeker een grote verbetering is, ten opzichte van wat er nu staat. Het geluid en de privacy vinden sommige personen wel een ding.

Een persoon in de zaal geeft aan dat hij had gehoopt al wat meer te horen over een oplossing met betrekking tot het geluid en de privacy. Steven Biesiot geeft aan dat deze avond bedoelt is als informatie avond voor de omwonenden, tevens is het doel van deze avond input op te halen vanuit de zaal en dat we de besproken punten van omwonende mee proberen te nemen.

5. Planning

Het vooroverleg traject is op dit moment in gang gezet. Het streven is om eind van dit jaar (2021) de publicatie te doen van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Dit wordt gepubliceerd op www.overheid.nl. Het ontwerp-bestemmingsplan zal zes weken ter inzage worden gelegd met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Daarna dient het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld worden.

6. Afsluiting

De aanwezigen worden bedankt voor hun komst. De bijeenkomst sluit om 20:00 uur.