

# Verslag inloopavond Croystraat 8, Breda

|            |                                                      |
|------------|------------------------------------------------------|
| memonummer | 01.2                                                 |
| datum      | 27 januari 2020                                      |
| aan        | Bezoekers inloopavond                                |
| van        | Antea Group                                          |
| namens     | SoMa Vastgoed & Gemeente Breda                       |
| project    | Herontwikkeling Croystraat 8, Breda                  |
| projectnr. | 0458021.100                                          |
| betreft    | Verslag inloopavond Croystraat 8, Breda (2 dec 2019) |

## 1.1 Aanleiding

Aan de Croystraat 8 te Breda, op de hoek van de Croystraat en Mathenesestraat staat een bedrijfsgebouw van KPN. Dit gebouw is niet meer benodigd. SoMa Vastgoed heeft het voornemen om dit gebouw te slopen en een appartementengebouw met 24 appartementen te realiseren.

Daarnaast overweegt de gemeente de bomen aan de Mathenesestraat aan de zijde van de nieuwbouw te vervangen door bomen met een minder brede kroon.

SoMa Vastgoed heeft samen met de gemeente Breda op 2 december 2019 tussen 19.00 en 20.30 uur een inloopavond georganiseerd om dit plan verder toe te lichten aan omwonenden en andere belangstellenden en vragen uit de buurt op te vangen. Daarnaast is gevraagd naar een mening over de bomen aan de Mathenesestraat. Direct omwonenden zijn uitgenodigd via een gemeentelijk Breda bericht. De avond vond plaats in zorgcentrum Thebe De Ijpelaar, nabij de ontwikkellocatie.

## 1.2 De inloopavond

Naast 3 personen van de ontwikkelaar, 2 personen van de gemeente, waren de architect (Oomen architecten) en een adviseur (Antea Group) aanwezig voor het beantwoorden van vragen. Er waren impressies van het bouwplan (aanzichten, plattegronden, situatietekeningen) aanwezig om één en ander beeldend te maken. Tevens zijn een aantal referenties van bomen weergegeven, die mogelijk als alternatief kunnen dienen voor de bestaande bomen.

Circa 40 omwonenden en andere belangstellenden bezochten de avond. De algemene indruk van de avond was dat veel bezoekers van de avond positief waren over het ontwerp en dat er constructieve vragen werden gesteld over mogelijke negatieve gevolgen.

Tijdens de avond waren reactieformulieren aanwezig waarop bezoekers hun reactie en gegevens konden achterlaten. Daarnaast is de mogelijkheid geboden om t/m 9 december 2019 een reactie per mail in te dienen (via het emailadres op het reactieformulier).

Tijdens de inloopavond zijn 13 reactieformulier ingeleverd en na afloop zijn 6 reacties per mail ingediend. De vragen die daaruit voortvloeien zijn hierna weergegeven en voorzien van beantwoording.

### 1.3 Beantwoording van de vragen

Elke reactie is hieronder separaat beschreven en van een reactie voorzien.

| Nr. | Vraag/opmerking                                                                                                                                                                                  | Reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Naast de erfafscheiding ligt nu een mooie groenstrook met bomen en kom graag in gesprek over de bomen (inkijk en zicht).                                                                         | Gelet op de reacties van de omwonenden wordt gekeken of een vergroening van de afscheiding tussen de parkeerplaatsen, de toekomstige tuin bij het nieuwe appartementengebouw en de omliggende woonpercelen en straat realiseerbaar is. Eén en ander is verder uitgewerkt en heeft tot aanpassingen in het ontwerp geleid. Er is een strook met leibomen opgenomen in het ontwerp. |
| 2   | Graag de bomen ter hoogte van de Mathenesestraat eruit en vervangen door kleine bomen.                                                                                                           | De 4 bomen aan de Mathenesestraat staan in openbaar gebied dat in eigendom is bij de gemeente.<br>De gemeente beraadt zich in de komende tijd of de vier bomen worden gerooid. Deze bomen zullen 1 op 1 worden vervangen. Ook zal door de gemeente een keuze gemaakt worden voor een boomsoort.                                                                                   |
| 3   | Graag geen bomen kappen ter hoogte van het appartementengebouw. Indien onvermijdelijk dan maar een mooie, hoge iep.                                                                              | (zie de reactie op vraag/opmerking nr. 2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4   | Leuk plan, voor ons is het van belang dat de bomen in de Mathenesestraat allemaal gekapt of vervangen worden.                                                                                    | (zie de reactie op vraag/opmerking nr. 2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5   | Graag het hekwerk laten staan de achterkant van de Ter Hoogestraat. Dus de afscheiding handhaven.<br><br>Verzoek niet 3 maar 4 bomen te vernieuwen. Daarna 4 nieuwe slanke bomen terug plaatsen. | Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan de Ter Hoogestraat en de woonpercelen Ter Hoogestraat 31 en het appartementengebouw Ter Hoogestraat 30-56. Op de perceelgrens blijft een afscheiding, zodat dit geen doorgang wordt.<br><br>(zie de reactie op vraag/opmerking nr. 2)                                                                                              |
| 6   | Wat gebeurt er met de hondenuitlaatplaats (in de Croystraat)?                                                                                                                                    | De groene zone langs de Croystraat is geen officiële hondenuitlaatplaats. Het blijft van de gemeente en blijft in principe een grasveld. Drollen dienen uiteraard zelf opgeraapt te worden door hondenbezitters.                                                                                                                                                                  |
| 7   | Wat gaat er gebeuren met het hondenuitlaat veld?<br>En eventueel de breedte van de stoep (Croystraat)? Houd me op de hoogte.                                                                     | (zie de reactie op vraag/opmerking nr. 6)<br><br>Het trottoir aan de Croystraat is smaller dan een 'normaal trottoir'. Het is te overwegen om deze te verbreden omdat er een ingang van een woningbouwcomplex aan komt. Dit zal intern bij de gemeente nader worden beoordeeld.                                                                                                   |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8  | Wat gebeurd er met het hondenuitlaatveld. Indien dit verdwijnt, waar komt dan een nieuwe hondenuitlaatplaats?                                                                                                                                                                                                                                                              | (zie de reactie op vraag/opmerking nr. 6)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 9  | Wil graag op de hoogte gehouden worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Personen die op de hoogte willen worden gehouden gelet op de toekomstige ontwikkeling en verkoop van het project kunnen zich te zijner tijd melden via de makelaar of zich reeds nu inschrijven via de website van de ontwikkelaar.                                                                                                                                                            |
| 10 | Wil graag op de hoogte gehouden worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | (zie de reactie op vraag/opmerking nr. 9)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 11 | Wil graag op de hoogte gehouden worden van verdere ontwikkelingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | (zie de reactie op vraag/opmerking nr. 9)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 12 | Ziet er erg mooi uit. Wil graag op de hoogte gehouden worden van verdere ontwikkelingen (zoals prijs van de woningen).                                                                                                                                                                                                                                                     | (zie de reactie op vraag/opmerking nr. 9)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 13 | Wil graag op de hoogte gehouden worden van verdere ontwikkelingen (zoals prijs, makelaar en datum van verkoop).                                                                                                                                                                                                                                                            | (zie de reactie op vraag/opmerking nr. 9)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 14 | In verband met de mandeligheid in de Ter Hoogestraat, van de laagbouw en de hoogbouw, willen we de permanente afscherming met het huisnummer 31 en het gebouw (met de huisnummers 30 t/m 56), met het voormalige KPN gebouw handhaven.<br><br>Voorkeur gaat uit naar het vervangen van de 4 bomen, in de Mathenestestraat, met IEP bomen met een max. hoogte van 20 meter. | (zie de reactie op vraag/opmerking nr. 5)<br><br>(zie de reactie op vraag/opmerking nr. 6)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 15 | Bomen van postuur kosten jaren van groei. Doodzonde om deze te rooien!<br><br>Verder voorzien we in hoge mate overlast van de bouwactiviteiten, en allerlei parkeerproblemen op de Mathenestestraat. Dus geen bouwverkeer op trottoirs en/of plantsoenen.<br><br>Ook dient de mandeligheid gerespecteerd te worden, dus geen doorgang in verband met sluijverkeer.         | (zie de reactie op vraag/opmerking nr. 6)<br><br>Enige hinder van bouwwerkzaamheden zal in dergelijke stedelijke omgevingen nooit helemaal weggenomen kunnen worden. De bouwwerkzaamheden en het gebruik van de openbare ruimte (in overleg met de gemeente) worden op een zodanige wijze ingevuld dat hinder voor omwonenden beperkt blijft.<br><br>(zie de reactie op vraag/opmerking nr. 5) |
| 16 | Geweldig mooi gebouw. Interesse in een appartement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (zie de reactie op vraag/opmerking nr. 9)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>17</b> Hoewel we het een mooi plan vinden zijn we in eerste instantie niet zo enthousiast voor het plan om het KPN gebouw te slopen en daar appartementen voor terug te plaatsen. Dit met name om de volgende redenen:</p> <p>Momenteel geen achterburen die in de tuin of huis kijken wat een absoluut pluspunt is voor deze woningen. Door het uitvoeren van het plan zal de privacy grotendeels opgegeven worden wat het woongenot negatief zal beïnvloeden en tevens zorgt voor een waardedaling van de woning.</p> <p>Op dit moment is het KPN terrein een afgesloten terrein wat positief bijdraagt aan de veiligheid.</p> <p>Door ca 24 appartementen te bouwen zal de verkeersdruk behoorlijk toenemen in de Croystraat, Valkenierslaan en de kruising met de Valkenierslaan. Het drukke verkeer, de geparkeerde auto's langs de weg van ouders die hun kinderen bij Villa Kakelbond brengen en de brede weg veroorzaken vaak gevaarlijke situaties. Met nog een extra uitrit en mensen die allemaal de wijk uitmoeten naar hun werk zal dit meer gevaarlijke situaties opleveren. Dit is een 30 km zone maar de infrastructuur is daar in onze ogen niet op aangepast waardoor men te hard blijft rijden. We hopen dat hier voldoende aandacht aan besteed zal worden.</p> <p>In de plannen zien we dat de parkeerplaatsen direct grenzen aan onze erfscheiding achter het huis. Hierdoor is het gemakkelijk om via de auto's oude schutting te klimmen en verwachten we geluidsoverlast van auto's die vertrekken en aankomen. Het is dan ook onze wens om de parkeerplaatsen minimaal 1 meter uit de erfgrans te plannen.</p> <p>Ter compensatie van het ongemak en de mogelijke waardevermindering vragen we jullie om ons de mogelijk te geven om een achteringang te realiseren op de percelen 140,142 en 144 die uitkomt op het parkeerterrein. Dit zorgt er voor ons tevens voor dat wij geen recht van overpad meer hoeven te</p> | <p>Het nieuwe gebouw is zoveel mogelijk richting de kruising Croystraat-Mathenessestraat geprojecteerd. Hierdoor zal het zicht vanuit de nieuwe appartementen en balkons zo min mogelijk in de achtertuinen van de omliggende woningen plaatsvinden.</p> <p>Het KPN gebouw verliest zijn huidige functie. Wanneer het gebouw leeg staat en het gebouw en het terrein niet meer onderhouden/beheert worden, zal het gebouw en het terrein op termijn in verval raken. Dit komt de sociale veiligheid op termijn niet ten goede. Herontwikkeling voorkomt deze terugval.</p> <p>Het plan brengt ten opzichte van de toegestane situatie op basis van het geldend bestemmingsplan een beperkte toename aan verkeersbewegingen per etmaal met zich mee. Dit aantal verkeersbewegingen kan worden opgevangen door de omliggende wegen. De benodigde parkeerplaatsen voor dit plan worden op eigen terrein opgevangen, waardoor er geen extra parkeerdruk ontstaat in de openbare ruimte. De in- en uitritten zijn overzichtelijk, passend bij een 30 km-zone.</p> <p>(zie de reactie op vraag/opmerking nr. 1)</p> <p>Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen in het ontwerp. Er is een brandgang voorzien in het ontwerp.</p> <p>Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen in het ontwerp. Er is een brandgang voorzien in het ontwerp.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>verlenen aan het perceel naast ons (140) waardoor we de tuin in de volle diepte kunnen benutten.</p> <p>Graag nodigen we de initiatiefnemers van het plan uit om de situatie bij ons te komen bekijken zodat we samen naar een oplossing kunnen zoeken. Alvast bedankt voor jullie medewerking en reactie.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 18 | <p>Naar aanleiding van het bekend maken van de plannen omtrent het appartementencomplex aan de Croystraat willen we graag onze zorgen en wensen uiten.</p> <p>Na jarenlang (15 jaar) met veel plezier gewoond te hebben in de Valkenierslaan zijn we om heel eerlijk te zijn best geschrokken van de nieuwe ontwikkelingen die zich aan de achterzijde van onze woning gaan plaatsvinden.</p> <p>Natuurlijk verandert de wereld en daarmee de behoefte aan woningen en ruimte. Dit begrijpen we. De tekeningen zagen er ook zeker veelbelovend uit.</p> <p>Maar gezien de omvang van het gebouw in onze "achtertuintuin" willen we wel meegeven dat dit een grote weerga gaat hebben op onze privacy. Het KPN gebouw zorgde ervoor dat er nooit in onze achtertuin gekeken kon worden en dit zal gaan veranderen met het realiseren van een nieuw gebouw.</p> <p>Na het gesprek met de projectontwikkelaar op maandag 2 december waarin we te horen hebben gekregen dat we onze wensen kenbaar mogen maken willen we hier dan ook gebruik van maken middels deze mail.</p> <p>We zullen onze volledige medewerking verlenen aan dit project mits er een tegemoetkoming vanuit jullie kant zou kunnen plaatsvinden in de volgende zaken;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aan de achterzijde van onze erfgrans plaatsen van hoge leilinden</li> <li>- Aan de achterzijde van onze erfgrans plaatsen van een doorgang/poort/deur te samen met nummer: 140/142/144</li> <li>- Tussen onze erfgrans en de parkeerplaatsen minimaal een meter afstand ivm inbraak via auto naar muurtje</li> </ul> | <p>(zie de reactie op vraag/opmerking nr. 17)</p> <p>De mogelijkheid tot het plaatsen van extra bomen wordt nader bekeken door de initiatiefnemer, ook in relatie tot de te realiseren brandgang.</p> <p>Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen in het ontwerp. Er is een brandgang voorzien in het ontwerp.</p> <p>Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen in het ontwerp. Er is een brandgang voorzien in het ontwerp.</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>- Plaatsen van nieuwe bomen op de parkeerplaats<br/>- Geen zicht op het "nieuwe" gebouw van KPN</p> <p>Hopende op een prettige samenwerking en succes met de ontwikkelingen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>De mogelijkheid tot het plaatsen van extra bomen wordt nader bekeken door de initiatiefnemer, ook in relatie tot de te realiseren brandgang.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 19 | <p>Bewoner van Valkenierslaan: door deze bouw verlies ik als eerste een stuk privacy doordat de balkons naar achter overhangen en zo mijn tuin in kunnen kijken.</p> <p>En mijn tuin komt ingesloten te liggen tussen het Essent gebouw en jullie nieuwe plan voor een KPN-gebouw van 4 meter hoog tegen mijn achter schutting aan.</p> <p>Als oplossing kunnen de balkons aan de achterzijde een melkglas wand krijgen.</p> <p>En het KPN-gebouwtje zou tegen de fietsenstalling geplaatst kunnen worden. van A naar B</p>  <p>Dan kunnen mijn burens en ik ook makkelijker een achter ingang naar hun tuin bewerkstelligen.</p> <p>Bij voor baat dank voor uw medewerking.<br/>En hopelijk houdt u ons via dit mail adres van verdere ontwikkelingen.</p> | <p>(zie de reactie op vraag/opmerking nr. 17)</p> <p>De positie van het KPN nutsgebouw wordt nader gezien / afgestemd met de stedenbouwkundige van de gemeente.</p> <p>Deze balkons krijgen een gesloten gevel / borstwering.</p> <p>Het KPN nutsgebouw dient vrijstaand van het gebouw gerealiseerd te worden.</p> <p>Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen in het ontwerp. Er is een brandgang voorzien in het ontwerp.</p> <p>(zie de reactie op vraag/opmerking nr. 9)</p> |

#### 1.4 Samenvatting aanpassingen plan n.a.v. omgevingsdialoog

De volgende wijzigingen zijn in het ontwerp doorgevoerd:

- Het gebouw is ingekort aan de noordwestzijde (circa 65 cm).
- Er is een brandgang voorzien in het ontwerp voor de achterburen (Valkenierslaan 140,142 en 144).

- De aanbouw met bergingen aan de noordwestzijde is vervallen teneinde hier een groenstrook te creëren.
- Aan de zuidwestzijde kunnen een lage groene afscheiding en leilinden worden toegepast.
- Het KPN nutsgebouw is richting noordwestelijke richting naar achteren geschoven teneinde deze minder prominent te laten zijn.

### **1.5 Terugkoppeling naar indieners van reacties**

In dit verslag zijn de vragen/opmerkingen per stuk van een reactie voorzien. Dit verslag wordt verzonden aan eenieder die een reactie (reactieformulier of per email) heeft ingediend.

Tot slot wordt iedereen nogmaals bedankt voor de aanwezigheid en getoonde belangstelling en alle vragen en opmerkingen die tijdens of naar aanleiding van de inloopavond naar voren zijn gebracht.