

Verslag Omgevingsdialoog t.b.v. bestemmingsplan Waterloostraat-Namenstraat Breda, Imronummer NL.IMRO.0758.BP2019219004-CO01.

Vooraf

Er is overlegd met de direct aanwonenden van het plan. De namen en adressen zijn vanuit privacyoverwegingen alleen onderaan de versie van dit document, die aan de gemeente ter beschikking wordt gesteld, voor haar informatie opgenomen en zullen niet in de stukken van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Tevens hebben enkele aanwonenden opmerkingen gemaakt die we verder hebben uitgewerkt. In dit verslag zijn, naast de algemene opmerking hierover in het algemene deel, de exacte verzoeken daarvoor slechts opgenomen in de versie voor de gemeente, onder het gedeelte van de adressen van de aanwonenden. Dit is tevens slechts opgenomen ter informatie voor de gemeente en deze gegevens zullen niet behoren tot de stukken van het bestemmingsplan.

Inzage

In oktober 2017 is het initiatiefplan reeds ingediend bij de gemeente. Vanaf dat moment zijn we in gesprek gegaan met omwonenden, met name de sportschool aan de Waterloostraat. De eigenaar heeft van ons steeds informatie gekregen over de stand van zaken en voortgang van het plan. Daarnaast hebben wij de tijdelijk beheerder van de school aan de Waterloostraat, t.w. Ad Hoc beheer steeds geïnformeerd over de voortgang, zodat ook de tijdelijke bewoners op de hoogte waren van de stand van zaken en zij de omwonenden hierover konden informeren. Gedurende die periode van 2,5 jaar is er eigenlijk alleen maar positief gereageerd op de voorgenomen bouw van de appartementen en de invulling daarbij van de openbare ruimte.

Uitnodiging

Begin december zijn de uitnodigingen huis aan huis bij de direct omwonenden bezorgd. We hebben in een straat van circa 500 meter rondom de locatie maar liefst 370 uitnodigingen afgegeven, zie bijlage.

UITNODIGING WOENSDAG 18 DECEMBER

PRESENTATIE NIEUWBOUWAPPARTEMENTEN HOEK WATERLOOSTRAAT-NAMENSTRAAT
Locatie: in het voormalig schoolgebouw aan de Waterloostraat 27 op de begane grond.
U bent van harte welkom van 19.00 tot 20.30 uur



Graag nodigen wij u als direct omwonende uit voor een presentatie van ons nieuwbouwproject bestaande uit 28 appartementen op de hoek van de Waterloostraat en de Namenstraat (voorheen het Orion College). Wij presenteren ons plan en stellen uw mening en aanbevelingen zeer op prijs. De architect van de gebouwen, de landschapsarchitect voor de aanleg van het openbare terrein en de stedenbouwkundige, zijn allen aanwezig om uw vragen te beantwoorden. Met uw opmerkingen gaan wij verder aan het werk om te proberen er een nog mooier project van te maken, zodat de wijk en het park daarin straks een mooie aanvulling krijgen.

Tot ziens op 18 december ! Namens Waterloostraat Breda C.V.

Algemeen gedeelte

Er zijn 37 aanwezigen geteld, allen direct omwonenden. Ondanks herhaald verzoek hebben maar 13 personen zich geregistreerd. De meeste bewoners waren echtparen die al jaren in de directe omgeving wonen, zowel vanuit de Waterloostraat (huurwoningen) als aan overzijde Namenstraat (koopwoningen). Mogelijk heeft dat invloed op het aantal geregistreerden.

Naast de ontwikkelaar (Waterloostraat Breda CV) waren de architecten van Op de Noort Blijdestein en de landschapsarchitecten van Buiten 5 aanwezig om alle vragen van omwonenden te beantwoorden. Ook de gemeente was aanwezig.

Opvallend was dat er geen opmerkingen zijn over de realisatie van de nieuwbouwappartementen. Vrijwel alle bewoners waren enthousiast over het plan, de architectuur en de invulling in het openbare gedeelte. De huidige leegstand (ook al is er sprake van tijdelijk beheer) en het verwaarloosde groen vind men een smet in de wijk. Dat het park wordt doorgetrokken in het plan vind men een groot pluspunt.

Concreet zijn er de volgende zaken aangedragen:

1. Parkeren.

Is het aantal parkeerplaatsen wel voldoende? Het is nu al vaak vol in de buurt. Ook de sportzaal zorgt soms voor pieken in parkeerdruk.

Reactie:

Wij hebben aan de bewoners uitgelegd dat de parkeerdruk in feite nog hoger was toen de scholen nog in gebruik waren. We zijn uit gegaan van 8 lokalen per school (ook al waren dat er ooit 10). Totaal voor de 2 scholen zijn dat 16 lokalen, dit levert 32 parkeerplekken in de omgeving op, die wij nu kunnen 'overnemen'.

Wij realiseren 28 appartementen, keer 1.5 (inbegrepen 0,3 bezoekers) is dit volgens de norm 42 parkeerplaatsen. Dan zouden wij 10 parkeerplaatsen moeten realiseren (42-32).

We realiseren echter 12 parkeerplaatsen en we:

- overwegen het toepassen van 1 of 2 deelauto's (1 per gebouw; hetgeen gelijk staat aan 4 parkeerplaatsen)
- overwegen de tegenoverliggende school te benaderen voor dubbelgebruik van hun parkeerterrein dat voldoende parkeerplaatsen heeft.

Verder denken wij dat de parkeernorm van 1.5 voor deze doelgroep best fors is.

2. Eenrichtingsverkeer Waterloostraat

Zou de Waterloostraat geen eenrichtingsverkeer kunnen worden? De straat is te smal om elkaar te passeren als er aan beide kanten auto's geparkeerd staan.

Reactie:

Wij zijn het hier helemaal mee eens, maar het antwoord op deze vraag ligt volgens ons bij de gemeente.

3. Privacy

Door enkele bewoners van de Namenstraat wordt opgemerkt dat hun woningen dicht op de appartementen staan van de Veldbies. Mogelijk ervaren bewoners van de Veldbies, dit straks als onprettig en een inbreuk op hun privacy.

Reactie:

Wellicht is er sprake van enige aantasting van de privacy; dit is inherent aan de invulling van de appartementen waar voorheen een school gevestigd was. De stedenbouwkundige opzet van het plan is zodanig dat een invulling met appartementen op deze plek in het plan het meest passend is. Er is voldoende rekening gehouden met de afstand tussen de huidige bebouwing en de toekomstige. Misschien is nog te overwegen of dit met extra beplanting (deels) is weg te nemen.

4. Hondenuitlaatplaats

De zuidoosthoek van de Veldbies (de naam van het appartementengebouw aan de Namenstraat) ligt erg dicht bij het honden uitlaatveld. Er is nu al veel stankoverlast van dit veldje. De appartementen in deze hoek worden niet als favoriet gezien voor toekomstige bewoners in verband met het zicht daar op en de stank. Gevraagd wordt of de gemeente haar intensiteit van het schoonmaken van deze plek kan aanpassen of het veldje kan verkleinen.

Reactie:

Dit ligt buiten onze verantwoordelijkheid, maar we willen hier graag met de gemeente over in gesprek.

5. Verlichting

Het pad direct langs de honden uitlaatplaats is niet goed verlicht. De lichtmast in het veldje is verwijderd, er is nu vrijwel geen verlichting in deze hoek waardoor het er donker en onveilig is. Kan er een extra mast in deze hoek geplaatst worden?

Reactie:

Deze vraag ligt ook bij de gemeente want het ligt op het pad dat niet in ons eigendom ligt. We zullen dit zeker aangeven bij de gesprekken met de gemeente.

6. Paden in park

De halfverharde paden worden ervaren als moeilijk begaanbaar, ze zijn modderig en door grasgroei wordt het pad steeds smaller. Bij de haag van het honden uitlaatveld is de ligging van het pad aan noordkant van de haag niet handig gesitueerd (in schaduw).

Reactie:

Naar aanleiding van ons gesprek bij de gemeente en tijdens deze avond hebben we in het VO Openbare Ruimte het materiaal aangepast.

7. Bereikbaarheid appartementen

Hoe kom je met de auto bij de Veldbies (boodschappen, bezorging meubels etc.?). Dit wordt als nadeel van deze appartementen gezien

Reactie:

We hebben de toegankelijkheid met een klappaal georganiseerd ten behoeve van verhuizing en dergelijke zodat bewoners toch voor hun woning kunnen laden en lossen.

8. Onderhoud en vandalisme

Er is angst voor vandalisme en slecht (of te weinig) onderhoud bij vaste planten en kruiden in de opgenomen wadi's.

Reactie: Hier kunnen we nu weinig mee, daar dit valt of staat bij de sociale controle en het onderhoud. Het laatste sluiten we zo goed mogelijk aan bij de gemeentelijke voorwaarden.

9. Bomen

Niet op deze avond maar wel later is door de gemeente het volgende opgemerkt over de bomen op deze locatie.

“Wij hebben de afgelopen periode de populieren, waaronder 1 populier tegen de ontwikkeling aan, laten onderzoeken. Deze bomen hebben alle nader onderzoek gehad.

De meeste bomen komen niet positief uit het onderzoek. In ieder geval moeten zeker 3 bomen verwijderd worden en bij 8 bomen flink gesnoeid om ze veilig te stellen.

Maar ook voor deze 8 is ons advies: weghalen van de bomen, gezien de locatie nabij de speelplek. Ook de boom nabij de ontwikkeling is ons advies deze te vellen of flink in te nemen!

Wij zouden met jullie willen bespreken of het haalbaar is, samen op te trekken qua communicatie.

Dit om te voorkomen dat er commotie ontstaat ten nadele van de ontwikkeling. Tevens willen we een totaalplan maken voor de nieuwe aanplant.”

Reactie van onze landschapsarchitect:

Wat betreft de bomen, als we hier gelijk in op kunnen trekken is dat natuurlijk prettig, dat scheelt in de communicatie. Het gaat om bomen op grond van derden waarvan er eentje 'in de buurt' staat van de Veldbies. De anderen hebben verder geen betrekking op het project maar op de naastgelegen speelplek.

Mate van participatie en vervolg

Volgens de participatieidraad is de mate van participatie zowel niveau 1 (raadplegen) en niveau 2 (adviseren).

Wij gaan medio februari alle aanwezigen een verslag sturen van de informatieavond zodat zij weten welke vragen er zijn en hoe wij deze denken op te lossen. Indien daar reacties op komen zullen wij deze individueel beantwoorden waarmee wij denken aan een goede oplossing te kunnen komen voor de betrokkenen als voor het plan. Ook zullen wij de bewoners informeren over de verdere procedure en willen wij na gereedkomen van het definitief ontwerp (DO) een 2^e bewonersavond organiseren waarbij dezelfde procedure zal worden gevolgd (370 woningen in directe omgeving) en waarbij we er van uit gaan dat genoemde opmerkingen zijn opgelost dan wel waar mogelijk voldoende beargumenteerd.

Presentielijst 18 december 2019

Hieronder een foto van de presentielijst en daarin opgenomen enkele opmerkingen.

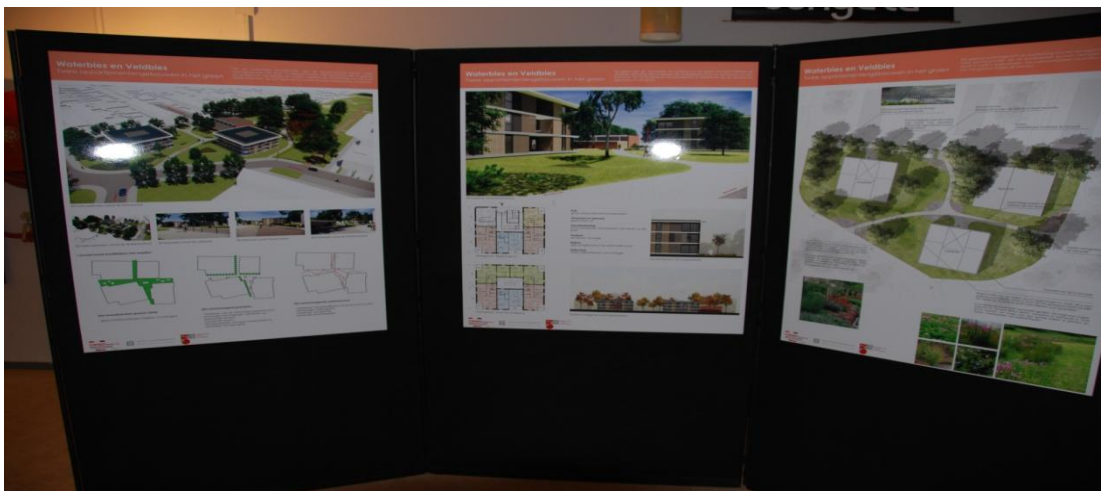
Noot voor de gemeente: Deze is alleen voor de gemeente beschikbaar en hoort vanuit privacy niet in de stukken van het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Foto's van de informatieavond

Hieronder een foto-impressie van de geslaagde informatieavond.









Waterloostraat Breda CV
Frenk de Pijper
20 januari 2020