

Verslag buurtbijeenkomst 7-1-21

Project: De Triade te Breda
Datum: 7 januari 2021



Aanwezige omwonenden:

[Redacted names of attendees]

Aanwezig gemeente:

[Redacted name of municipal representative]

Aanwezig Wonen Breburg;

[Redacted name of Breburg representative]

Aanwezig bedrijven;

[Redacted names of business representatives]

INLEIDING

[Redacted] heet allen welkom bij deze eerste buurtbijeenkomst en vraagt of deze zoom-bijeenkomst mag worden opgenomen. Zolang deze opname alleen voor interne doeleinden wordt gebruikt zijn aanwezigen akkoord. Een zoom-bijeenkomst is ook voor ons nieuw in dit corona tijdperk, liever hadden we de aanwezigen verwelkomt in een ruimte met koffie en thee. Hopelijk een volgende keer weer.

Partijen stellen zich voor.

De aanwezige bewoners wonen allen aan de Pels Rijckenpark 3-30. Dit gebouw is grotendeels eigendom van Laurentius en deel particulier bezit.

Doel van dit overleg is de vragen van aanwezigen te beantwoorden. We beginnen met een korte toelichting van de architect en daarna behandelen we de vragen op volgorde van binnenkomst. De vragen en antwoorden worden in een vraag en antwoord overzicht (Q&A) op de project website geplaatst.

De architect geeft een toelichting waarin de punten zoals getoond in de film kort worden behandeld.

Daarna worden de vragen behandeld.

(note van de redactie; onderstaande vragen zijn behandeld, maar voor de leesbaarheid van het verslag gegroepeerd per onderwerp en niet op volgorde van binnenkomst.)

Inleidende vraag is of de bewoners van de Molenslag ook zijn geïnformeerd?

Ja, de hele Molenslag heeft een flyer ontvangen evenals de Topasstraat (kop van het appartementengebouw), de woningen aan de overkant van het bruggetje, de zorg manager van Molenstaete en de sporthal. We hebben iedereen rondom het plan geïnformeerd (via de flyer die huis aan huis is verspreid op 30-12-20).

Vragen over de inrichting van het landschap:

Kan het pad tussen de Topasstraat en de Molenslag open en licht blijven?

Antwoord: Ja, de insteek is inderdaad een open en licht pad voor een veilig gevoel.

Blijft het huidige gemaal op overgang Triade naar Molenslag gehandhaafd?

antwoord: Ja.



Kan er iets worden gedaan aan de hangjongeren t.p.v. het bruggetje en de binnentuin tussen de gebouwen D, E en F van het terrein Pels Rijckenpark?

antwoord: Mogelijk. Hangjongeren kunnen wij helaas niet per definitie oplossen met een nieuw woningbouw plan, maar waarschijnlijk wordt een hangplek voor jongeren nabij het bruggetje (veel) minder aantrekkelijk omdat op termijn meer sociale controle plaatsvindt vanuit de nieuwe woningen, die zullen uitkijken op het bruggetje. De nieuwbouw zal naar verwachting weinig effect hebben op een hangplek tussen de gebouwen D, E en F.

Hoe wordt sluipverkeer voorkomen tussen De Triade en het terrein van Pels Rijckenpark (PRP)?

antwoord: Er zal geen sprake zijn van auto sluipverkeer tussen beide terreinen. Alleen voetgangers en fietsen kunnen van De Triade naar Pels Rijckenpark en andersom. De doorgang tussen deze twee terreinen is niet bedoeld voor auto's, maar alleen voor voetgangers en fietsers.

Hoe wordt De Triade in de toekomst beplant? Wellicht mooie kans om diverse vogels nieuwe kans te geven.

antwoord: De insteek is veel verschillende soorten groen aan te leggen die aantrekkelijk zijn voor diverse vogels en overige fauna. Het landschappelijk ontwerp moet nog worden gemaakt. Wij zullen direct omwonenden daarover informeren.

Vragen over parkeren en vervoer:

Is het mogelijk om een parkeervergunning te realiseren voor De Molenslag, met name aan de zijde van de hockeyvelden is de druk op het parkeren op de zaterdagen erg hoog.

Antwoord: Als ontwikkelteam kunnen wij niet bepalen of er parkeervergunningen kunnen komen, dat is aan de gemeente om te bepalen. We zullen de melding dat er sprake is van een hoge parkeerdruk en uw verzoek om parkeervergunningen in te stellen aan de gemeente doorgeven.

Wat is het effect op de parkeergelegenheid aan de Molenslag?

Antwoord: Geen effect omdat er 41 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor 41 nieuwbouw appartementen.

Hoe breed wordt de autoverbinding tussen De Molenslag en De Triade?

Antwoord: circa 5 tot 5,5m breed.

Vragen over het programma:

Is het complex bestemd voor de doelgroep ouderen? En is de indeling van de appartementen hierop gericht?

Antwoord: De koopwoningen zijn geschikt voor alle doelgroepen. De appartementen zijn zo ontworpen dat deze geschikt zijn voor ouderen en mensen die - op termijn - zorg nodig hebben. Het is echter niet zo dat deze woningen alleen aan ouderen worden aangeboden.

Komen er ook koopwoningen voor starters, dan kunnen studenten uit de Molenslag direct doorstromen naar 'de burens'?

Antwoord: Er worden naast 30 koopappartementen ook 11 sociale huurwoningen gerealiseerd. De 30 koopappartementen zullen niet het label starterswoning krijgen.

Vragen over de gebouwen:

Komen er groene (sedum)daken op de nieuwbouw?

antwoord: Voor dit project is dat niet de insteek.

Hoe wordt er water vastgehouden nu er meer verharding komt?

antwoord: Het uitgangspunt is opvang van water op de daken.

Hoe verhoudt de hoogte van de nieuwbouw zich tot de gebouwen in omgeving?

antwoord: De hoogte van nieuwbouw blok A van De Triade wordt twee verdiepingen op een begane grond, dus drie lagen totaal. Het bestaande gebouw aan de Pels Rijckenpark dat daar direct tegenover staat is drie verdiepingen op een begane grond, totaal vier lagen. De witte

gebouwen Wonen Breburg waarin studenten wonen zijn drie lagen. Blok A wordt dus één verdieping minder hoog dan het gebouw aan de PRP en gelijk qua hoogte als de studentenhuysvesting.

De andere twee gebouwen van De Triade zijn een verdieping hoger dus vier lagen. Zie ook de impressies op deze website.



Wat is kortste afstand tussen nieuwbouw en Pels Rijkenpark nrs 3-30?

Antwoord: De afstand tussen blok A en het gebouw aan de PRP is circa 18 m.

Hoe is ligging van de balkons van De Triade t.o.v. die van PRP nrs 3-30?

Antwoord: De nieuwbouw krijgt geen uitstekende balkons buiten de gevels maar loggia's. Deze loggia's liggen op de koppen van de nieuwbouw gebouwen.

Vragen over de planning:

Wat is de planning en wat zijn de belangrijkste stappen?

Antwoord: De planning is onder voorbehoud en zal er als volgt uitzien als er geen vertragingen zijn:

Stap 1; ontwerp bestemmingsplanprocedure voorjaar/zomer 2021

Stap 2; omgevingsvergunning aanvragen najaar 2021

Stap 3; start bouw voorjaar 2022

Stap 4; oplevering zomer 2023

Overige opmerkingen en complimenten:

“Verder erg blij met het plan!”

“Molenlei is cultureel erfgoed”

“Goed dat jullie op dit stukje grond woningen gaan bouwen want er zijn snel meer woningen nodig.”

“We wachten het allemaal even af “

Kunnen we een maquette bekijken? –

antwoord: Een maquette wordt tegenwoordig niet meer gemaakt. Wel driedimensionale impressies, meer gedetailleerde impressies volgen later in het proces.

Hoe zit het met planschade?

Antwoord; Ook voor planschade is aandacht. Planschadeanalyse is onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. De bestemmingsplanprocedure alsmede eventuele planschades verlopen formeel via de gemeente.

Afsluiting

De aanwezigen wordt gevraagd als zij actief op de hoogte willen blijven van de planvorming om zich via de site aan te melden of een mail te sturen met naam en email adres. De opmerkingen en vragen worden voor zover aan de orde en mogelijk door de ontwikkelaar meegenomen in de plannen. Over een paar maanden volgt een volgende bijeenkomst, dan laten we de verdere uitwerking van het plan zien en kunnen opnieuw vragen worden gesteld en opmerkingen gemaakt.

■■■■■■■■■■ bedankt de aanwezigen voor hun deelneming in deze zoom-bijeenkomst en sluit de vergadering.