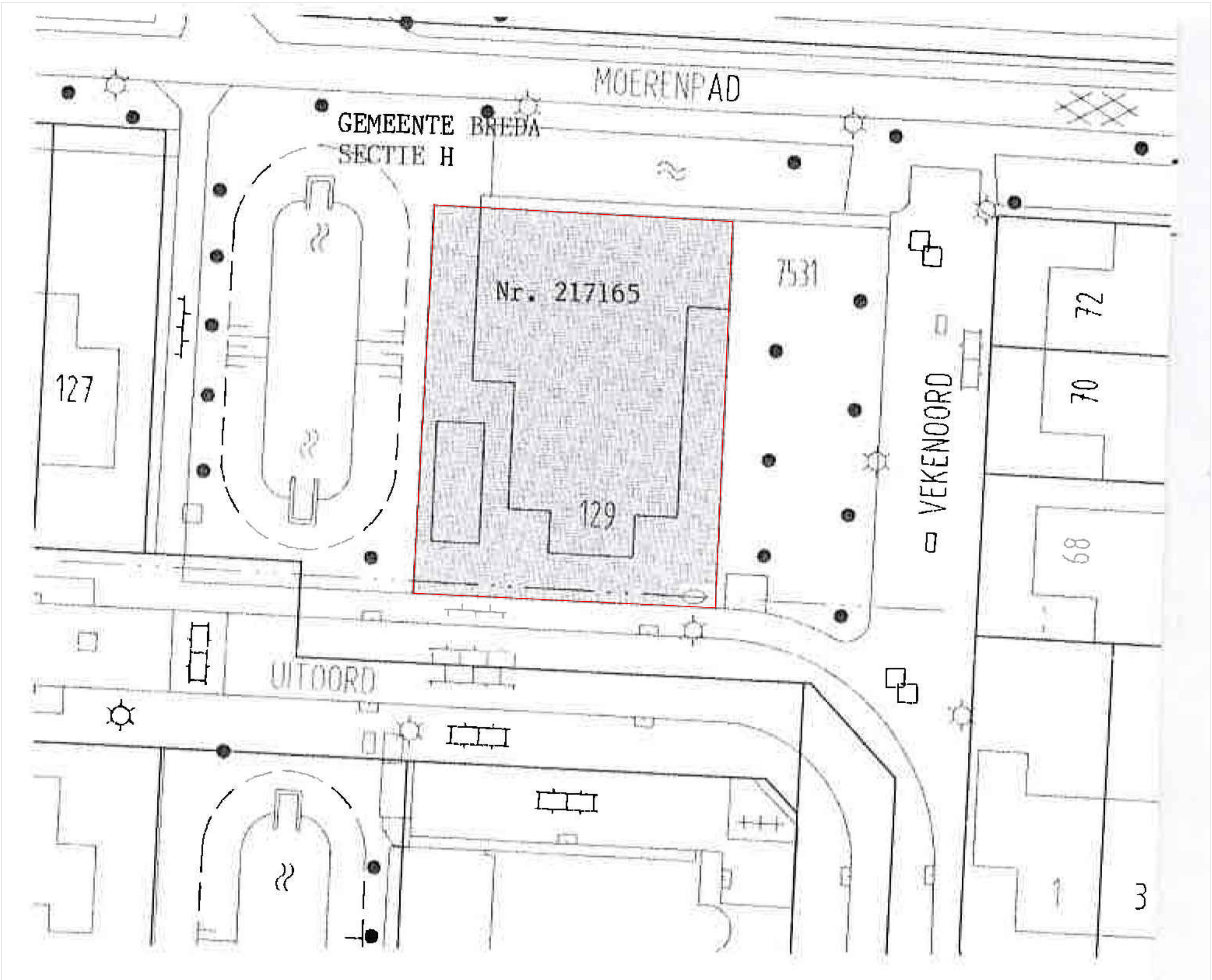


Huidige situatie Uitoord 129



Luchtfoto situatie



Situatie huidig



Foto vanuit het Westen



Foto vanuit het Oosten



Foto vanuit het Noorden



Foto vanuit het Zuiden

Huidige situatie
Oppervlakte perceel: 613m2
Bestemming: maatschappelijk
Bouwhoogte: 7m1
Bebouwingspercentage: maximaal 100%



Huidig bestemmingsplan

Nieuwe situatie Uitoord 129



Situatie Nieuw



Gevels nieuw (concept)



Impressie achtergevel (concept)



Impressie gevel vanuit het Westen (concept)



Impressie gevel straatzijde (concept)



Impressie luchtfoto nieuw (concept)

Nieuwe situatie

Oppervlakte perceel: 613m²

Bestemming: maatschappelijk (zorgwonen)

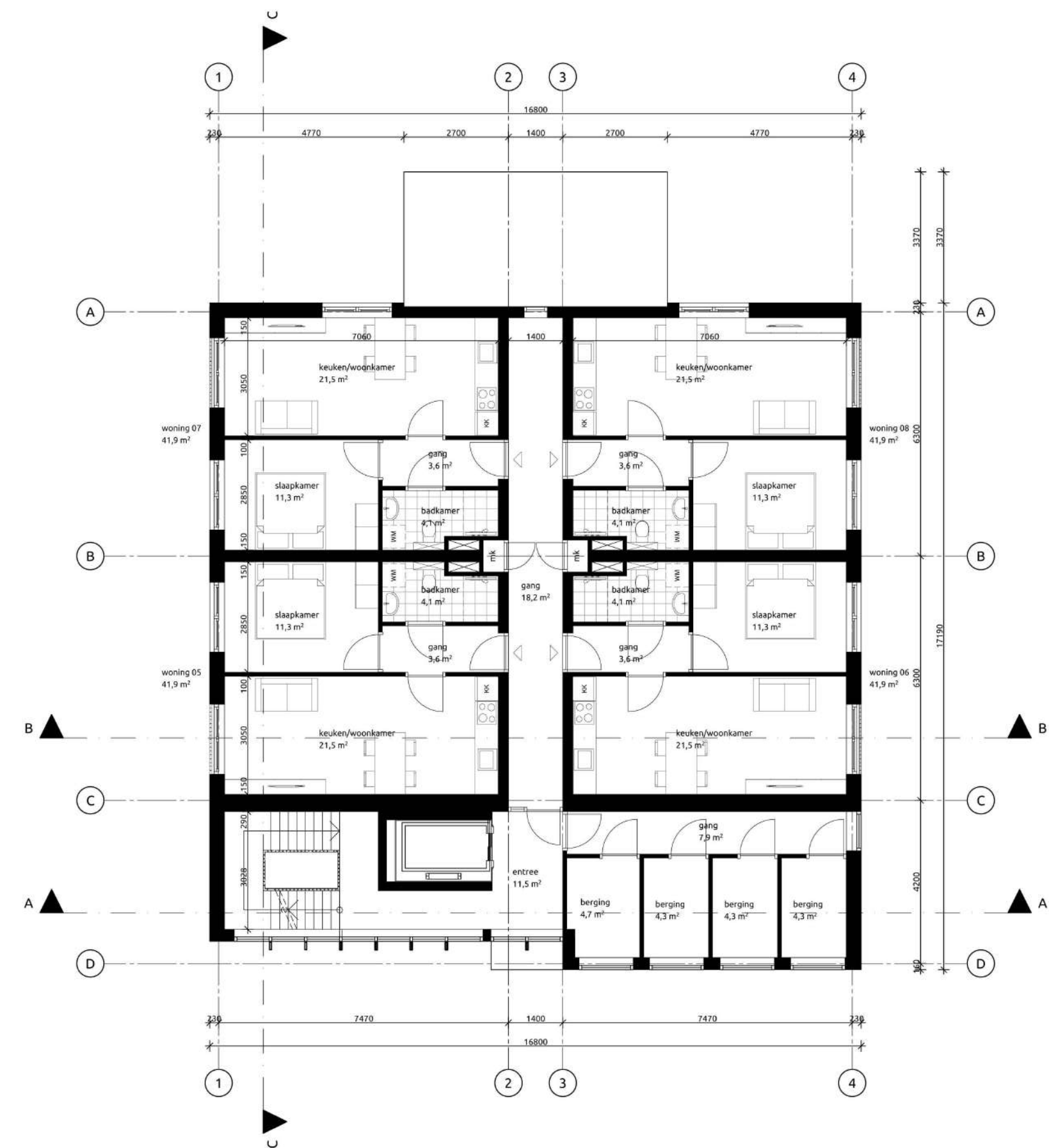
Opdrachtgever: Stichting Alwel, VaSStgoed

12 zorgappartementen van ca. 50m²

7 parkeerplaatsen op eigen terrein

Bebouwingspercentage: ca. 50%

Bouwhoogte: ca.9.5m1



ruimtelijke procedure

procedure: omgevingsvergunning met afwijking

planning:

uitwerken plannen: kwartaal 3-2020

aanvraag omgevingsvergunning: kwartaal 4-2020

start bouw: kwartaal 3-2021

ZORGAPPARTEMENTEN AAN DE UITOORD

Deze website is bedoeld om u, in het kader van de omgevingsdialoog, te informeren over het voornemen van Nieuw Tij Projectontwikkeling om een gebouw voor 12 zorgappartementen te realiseren aan de Uitoord 129 te Breda.

Deze website is online van 7 december 2020 tot en met 4 januari 2021.

Vanwege de coronamaatregelen is het niet mogelijk om een fysieke informatiebijeenkomst te organiseren. Als u vragen of opmerkingen heeft over het project kunt u onderstaand formulier invullen. Uw vraag of opmerking wordt dan automatisch naar ons gestuurd.

Locatie:

de locatie betreft Uitoord 129 te Breda, kadastraal gemeente Breda, sectie 10701, groot 613m².

De locatie is in gebruik geweest als kinderdagverblijf en ligt momenteel braak.

HET PROJECT

Op de locatie wil Nieuw Tij Projectontwikkeling graag 12 zorgappartementen ontwikkelen. De te ontwikkelen zorgappartementen hebben een woonoppervlakte van ca. 45m². Ze hebben 1 slaapkamer en zijn daarmee bij uitstek geschikt voor de beoogde doelgroep (Stichting vASStgoed) van 1 of maximaal 2 persoonshuishoudens. Tevens zal er een gemeenschappelijk ruimte worden toegevoegd waar de bewoners van het complex elkaar kunnen ontmoeten. Om het geheel exploitabel en organisatorisch mogelijk te maken is een minimale hoeveelheid van 12 appartementen benodigd. Deze ontwikkeling wordt samen met Woningcorporatie Alwel en Stichting vASStgoed uitgevoerd. Alwel zal de appartementen na oplevering nieuwbouw gaan exploiteren en verhuren aan cliënten van vASStgoed.



OMGEVINGSDIALOOG

Op 15 juni hebben Nieuw Tij Project Projectontwikkeling, Woningcorporatie Alwel en Stichting vASStgoed met een aantal direct omwonenden een eerste oriënterend gesprek gevoerd over het voorgenomen plan. Hieruit kwamen de aandachtspunten betreffende bouwhoogte, parkeerdruk, privacy en schaduwwerking.



Schaduwwerking

Gezien de ligging van de appartementen in samenhang met de bestaande bomen zal er geen verslechtering ten gevolge van schaduwwerking optreden. Zie hiervoor de bijgesloten schaduwdiagrammen.

Parkeren

Het parkeren op eigen perceel voldoet aan de huidige parkeernormen en blijft het uitgangspunt.

Bezonningsstudie



Gebouwhoogte

Het huidige bestemmingsplan laat voor de locatie een bouwhoogte toe van 7m terwijl er nu een plan is getekend in 3 lagen met een hoogte van 9,5m. Er is onderzocht of er een plan kan worden bedacht van 12 woonzorg appartementen met een gemeenschappelijke ruimte en voldoende ruimte voor het stallen van fietsen, passend binnen de hoogte van het huidige bestemmingsplan. De uitkomst is dat er dan een plan mogelijk zou ontstaan waarbij het gehele perceel bebouwd zal worden en dat er onvoldoende ruimte is voor het stallen van de fietsen. Dit is stedenbouwkundig niet wenselijk. Een hoogte van 9,5m bij een gebouw in drie lagen wordt stedenbouwkundig passend gevonden gelet op de bebouwing (10 en 12m) in de directe omgeving en de aanwezigheid van een groene buffer.

Privacy

Bij het getoonde plan waren de appartementen georiënteerd op het Oosten en het Westen. Om de privacy voor de woningen aan de Vekenoord te vergroten, zijn de appartementen in het aangepaste plan vooral georiënteerd op het Zuiden en het Noorden. Tevens is de afstand tussen het plan en de woningen aan de Vekenoord vergroot door verplaatsing van het gebouw in westelijke richting.



In het woord vASStgoed staat ASS staat voor Autisme Spectrum Stroomis. vASStgoed is een initiatief van mensen met autisme die op zoek zijn naar een plek waar zij gezamenlijk zelfstandig kunnen wonen. Zij willen wonen in zelfstandige, maar geclusterde woningen met een aantal gemeenschappelijke voorzieningen.

De gemiddelde leeftijd van de deelnemers is 55 jaar. Vaak is bij hen pas op latere leeftijd de diagnose autisme gesteld. Bestaande wooninitiatieven zijn meestal opgezet door ouders van jongeren of jong-volwassenen. Woon-initiatieven voor zelfstandige oudere mensen met autisme zijn er in regio Breda nog niet (en zelfs landelijk gezien nog niet of nauwelijks). Deelnemers van vASStgoed zijn normaal tot hoog begaafd, en hebben zich gemeld bij MEE West-Brabant, alwaar het plan voor dit wooninitiatief reeds in 2014 is ontstaan. Slecht een aantal van de deelnemers is in het bezit van een auto.

Alle deelnemers zijn in staat om zelfstandig te wonen. Zij zijn dan ook op zoek naar een cluster van zelfstandige woningen. Woningen met alle benodigde voorzieningen (woonkamer met aparte slaapkamer, badkamer en keuken).

De deelnemers hebben een beperkte behoefte aan zorg en begeleiding en dit verschilt per deelnemer. De zorg of de zorgexploitatie is dan ook niet leidend bij het initiatief. Het gaat om een rustige woonomgeving waar de deelnemers bij elkaar kunnen wonen en zodoende ook naar elkaar om kunnen kijken.

De deelnemers van vASStgoed zijn gebaat bij een zekere beslotenheid van de directe woonomgeving. Door bij of in de buurt van elkaar te wonen wordt deze veiligheid gecreëerd. De mensen in de directe omgeving zijn immers bekend en op de hoogte van autisme en de bijbehorende beperkingen. Deelnemers kunnen door bij elkaar te wonen eventueel op elkaar terugvallen en kunnen bijvoorbeeld terecht voor een praatje of een luisterend oor.

Specifiek voor deze doelgroep is met name ook de ligging aan de rustige omgeving ten noorden van het complex bijzonder geschikt.

BESTEMMINGSPLAN

Het huidige bestemmingsplan laat een maatschappelijke functie toe waarbij gedacht kan worden aan: onderwijs, zorg, religieuze doeleinden, sociaal culturele doeleinden. Om het huidige project mogelijk te maken dient er vrijstelling gegeven te worden van het bestemmingsplan van een maatschappelijke bestemming naar zorg wonen.



Huidige situatie:

- Oppervlakte perceel: 613m2
- Bestemming: maatschappelijk, scholen, religie, cultureel, zorg, etc...
- Parkeren in omgeving
- Bebouwingspercentage ca. 100%
- Bouwhoogte ca. 7m1

Nieuw situatie:

- Oppervlakte perceel: 613m2
- Bestemming: speciale woonbestemming
- Opdrachtgever: Wooncorporatie Alwel, Stichting vaStgoed
- 12 zorg appartementen van ca. 50m2
- 7 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Bebouwingspercentage ca. 50%
- Bouwhoogte ca. 9.5m1

PLANNING



PROCEDURE

Na de omgevingsdialoog zal het bestemmingsplan worden uitgewerkt en ter inzage worden gelegd. In het kader van deze procedure volgt er aan het begin van de inzage een informatie-bijeenkomst. Hierbij is het mogelijk om officiële zienswijzen in te dienen.

Na het ontvangen van alle reacties zal het plan indien nodig/mogelijk worden bijgesteld en zult u middels een digitale of fysieke informatiebijeenkomst op de hoogte worden gebracht van het voorgestelde plan. Hierna zal het plan ter inzage worden gelegd en is er de mogelijkheid tot het indienen van een officiële zienswijze. Hierover zal u te zijner tijd worden geïnformeerd.

REACTIEFORMULIER

Naam*	
Straatnaam + huisnummer*	
Postcode*	Plaatsnaam*
E-Mail*	Telefoonnummer*

Breda, 21 December 2020

Aan NIEUW TIJ Projectontwikkeling B.V.
Hoenderparkweg 14
4838BK Breda

Betreft: herontwikkeling Uitoord 129 Breda

Hartelijk dank voor de informatie over het aangepaste plan voor Uitoord 129.

Helaas zijn er geen structurele aanpassingen aan het bouwplan gedaan, waardoor de ingediende bezwaren (brief dd 29-06-2020) nog steeds van kracht zijn.

Alleen ten aanzien van het bezwaar aan verlies van privacy zijn aanpassingen aan het plan gemaakt door de appartementen Noord-Zuid te oriënteren. Hierdoor wordt de directe inkijk in de huizen aan Vekenoord verminderd. Tevens is de afstand tussen het hoofdgebouw en de woningen aan de Vekenoord iets (van 25 naar 30 m) vergroot.

Ten aanzien van de belangrijkste ingediende bezwaren als bestemming, bouwhoogte, uitzicht en parkeerdruk zijn geen aanpassingen gemaakt.

Wij zijn van mening dat het bouwplan dient te voldoen aan het bestemmingsplan. Bij aankoop van het stuk grond waren de voorwaarden van het bestemmingsplan bekend en wist men dat het een maatschappelijke bestemming dient te hebben met een maximale bouwhoogte van 7m. Een eerder plan voor vier rijwoningen op deze locatie, is om deze reden dan ook niet door gegaan.

Het plan om zorgappartementen voor autisten te ontwikkelen is geen maatschappelijke functie. De appartementen blijven eigendom van de woningcorporatie en worden in eerste instantie verhuurd aan cliënten van vASStgoed. Deze situatie kan echter op termijn wijzigen en zouden de appartementen ook aan niet-clianten van vASStgoed verhuurd kunnen worden, zoals alleenstaanden, senioren of starters. Daarom dient bij de bouw dan ook uitgegaan te worden van de in de Nota Parkeer- en stallingsbeleid Breda gestelde parkeernorm van 1.3 parkeerplaats per appartement. De bij het gebouw geplande 7 parkeerplaatsen ($7/12=0.583$), voldoet hier niet aan. Voor bejaardenzorgwoning of aanleunwoning is de parkeernorm 0.5, maar daar is hier geen sprake van!

Vanwege de situatie in de buurt heerst er nu al parkeerdruk. Met regelmaat staan er 3 tot 4 auto's in de straat geparkeerd, voor perceel Uitoord 129. Met 12 appartementen en maximaal 24 bewoners en maar 7 parkeerplaatsen erbij, zal de parkeerdruk in de buurt alleen maar verder toenemen, met de bijbehorende ergernissen.

Op de website staat aangegeven dat voor het gebouw een hoogte van 9,5m stedenbouwkundig passend wordt gevonden, gelet op de bebouwing in de directe omgeving. Hierbij staat aangegeven dat de omringende huizen een nokhoogte van 10m hebben. Maar de daadwerkelijke hoogte is 8.90m met een goothoogte van 5.40m. Het is een groot verschil of alleen de nok van de omringend huizen op 8.90m uitkomt, of dat het hele gebouw (lengte en breedte) 9,5m hoog is. Dat is een enorm verschil in oppervlakte. Met

name voor de huizen die direct op het gebouw kijken scheelt dat veel in uitzicht en licht inval in tuin en woonkamer. Ook is vanuit landschappelijk oogpunt zo'n flatgebouw direct grenzend aan de landgoederenzone niet wenselijk. Dit komt ook niet overeen met de visie en intentie van het plan Haagse Beemden.

Aan alle bezwaren zou tegemoet kunnen worden gekomen door de bovenste etage in het ontwerp te schrappen en 8 appartementen te realiseren in plaats van 12. Het gestelde dat er minimaal 12 appartementen benodigd zijn om het geheel exploitabel en organisatorisch mogelijk te maken, valt sterk te betwijfelen. Er worden alleen appartementen met een gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd. De zorg wordt ambulante verleent en er komen geen specifieke zorgfaciliteiten.

Eventueel zouden de direct omwonenden kunnen instemmen met een wijziging van het bestemmingsplan van maatschappelijk naar wonen (er bestaat geen categorie zorg wonen) indien men zich houdt aan de nu geldende maximale bouwhoogte van 7m en parkeernorm van 1.3.

De buurtbewoners

Ondertekend door bewoners van de adressen:

- Vekenoord 68
- Vekenoord 70
- Vekenoord 72
- Vekenoord 73
- Vekenoord 79
- Vekenoord 85
- Vekenoord 91
- Komoord 1
- Uitoord 62
- Uitoord 64
- Uitoord 66
- Uitoord 68
- Uitoord 70

GEANONIMISEERDE OVERIGE REACTIES

Verzonden: vrijdag 18 december 2020 17:40

Aan: versvastg versvastgoed <versvastg@versvastgoed.nl>

Onderwerp: Aanvraag uitoord

Bericht: Goedendag,

Met waardering voor jullie initiatief hebben wij kennisgenomen van het plan voor de bouw van zorgappartementen aan de Uitoord. Een vraag die snel opkwam bij ons is die van parkeergelegenheid. Dit wordt kort afgedaan in de berichtgeving met „voldoet aan huidige parkeernormen“. Vraag is wat zijn deze normen, dat zou ik graag willen weten. Op 12 bewoners een aantal auto's, bezoekers als familie en begeleiding, lijkt ons een 7 tal parkeerplaatsen zeer beperkt. Komt bij dat er nu op de aangegeven plaats al een viertal parkeerplaatsen langs de straat zijn, betekent dit slechts 3 parkeerplaatsen extra. Also helder dat ons verzoek is hier extra aandacht aan te geven en meer parkeerplaatsen te creëren.

Wij wensen u veel succes met alle planning en voorbereidingen, voor de komende weken fijne feestdagen en zien uw antwoord graag per mail tegemoet.

Verzonden: woensdag 16 december 2020 23:38

Aan: versvastg versvastgoed <versvastg@versvastgoed.nl>

Onderwerp: Aanvraag uitoord

Bericht: LS

Laat me vooropstellen dat de beoogde doelgroep prima past in onze rustige buurt. Deze buurt is ook relatief landelijk gelegen, je stapt je voordeur uit en binnen een kwartier loop je in de polder. Wat mij verbaasd is dat ik, tot op dit moment, nog geen weet had van dit project. Dit terwijl er blijkbaar al een soort van overleg is geweest met omwonenden, terwijl ik vanuit mijn woning ook een goed zicht heb op het betreffende terreintje. Ik hoop vanaf nu verder op de hoogte te worden gehouden. Waar ik echter wel benieuwd naar ben is welke vorm er wordt gekozen bv huur of eigendom van de betreffende woonunits voor de beoogde bewoners. En indien gekozen wordt voor huur, komt er dan ook een soort van interne werkgroep die waarborgt dat het complex "netjes" in stand wordt gehouden.

Verzonden: dinsdag 15 december 2020 11:24

Aan: versvastg versvastgoed <versvastg@versvastgoed.nl>

Onderwerp: Aanvraag uitoord

Bericht: Goede morgen,

Ik heb net op de site zitten kijken en het ziet er geweldig uit, er is alleen een probleem en dat is het parkeer probleem. Nu zetten de bewoners van de flat hun auto daar neer straks kan dat niet meer en gaan ze die bij ons voor de deur zetten. wat nu ook al gebeurd. Ook het bezoek en personeel zal de auto ergens kwijt moeten. Ik hoop dat hier toch naar gekeken gaat worden en er een oplossing komt.

Verzonden: vrijdag 11 december 2020 17:40

Aan: versvastg versvastgoed <versvastg@versvastgoed.nl>

Onderwerp: Aanvraag uitoord

Bericht: Ik zie dat jullie met een aantal punten geen rekening gehouden als het om de buurt dialoog gaat.

De parkeerklacht bijvoorbeeld heeft niks te maken met parkeren voor de bewoners, maar met het feit dat zogenaamde gereserveerde parkeerplaatsen betekent dat omwonenden niet hun auto's mogen parkeren op de gereserveerde plekken voor de appartementen, maar dat bewoners en bezoekers van de appartementen wel op de "vrije" parkeerplekken kunnen en mogen parkeren en daarmee toevoegen aan de al grote parkeerdruk in de buurt. De huidige situatie is al zodanig dat er regelmatig op stoepen, voor opritten en tuinuitgangen wordt geparkeerd (dit is meermaals aan gemeente gemeld, zonder actie) omdat er niet genoeg parkeerplekken zijn voor de huidige bewoners. Wij moeten 3 straten verderop parkeren. Ook wordt de huidige straat waar het appartementencomplex gepland is nu gebruikt voor parkeren op straat. Dit zal ook niet meer mogelijk zijn met een verdere verzwaring van de problemen.

Enkele bewoners hebben een auto, hoeveel zijn er dat? Er zijn nu 7 parkeerplaatsen gepland en als die vol zijn wordt de buurt verder belast en kunnen wij in de avond niet in de buurt van ons huis parkeren.

Bovendien vind ik de vergelijking over de bouwhoogte met de huidige bebouwing niet van toepassing. Er is een duidelijk verschil tussen visuele uitstraling van nokhoogte van een schuin dak en een plat dak van een vierkant gebouw.

Voor wat betreft privacy wordt er gezegd dat de appartementen VOORAL georiënteerd worden op het noorden en zuiden. Dus niet allemaal.. Het gaat niet alleen om privacy van Vekenoord, maar ook om privacy voor onze tuin die op hoek van Vekenoord en Komoord ligt.

Verzonden: woensdag 9 december 2020 13:55

Aan: versvastg versvastgoed <versvastg@versvastgoed.nl>

Onderwerp: Aanvraag uitoord

Bericht: Goedemiddag,,

Ik reageer hierbij als voorzitter van de VvE van de aan de overzijde gelegen appartementen. Een mooi initiatief voor een doelgroep die nog niet (echt) bediend wordt in den lande. En op een uitgelezen plek waar rust en ruimte de nodige randvoorwaarden in zich bergt om "kwaliteit van leven" de gewenste boost te geven.

Ik blijf graag op de hoogte van de vorderingen.

Verzonden: woensdag 9 december 2020 13:19

Aan: versvastg versvastgoed <versvastg@versvastgoed.nl>

Onderwerp: Aanvraag uitoord

Bericht: Wij hebben geen bezwaar tegen het project en vinden het een mooi gebouw, zoals het te zien is in de brochure.

Wij hebben wel een probleem met het parkeren, 7 parkeerplaatsen is zeer weinig.

Wij hebben ervaring met de bewoners van de appartementen aan de Vekenoord, hun zetten de 2de auto ook bij ons voor de deur. Dus daar moet echt wel naar gekeken worden. De bezoekers en werknemers zullen toch ook hun auto kwijt moeten..

M.v.g, Anita Verstraeten.