

Participatie Meulenspie

Digitale informatieavond

Op donderdag 25 februari 2021 is een digitale informatieavond voor bewoners gehouden, vanwege de op dat moment geldende Covid maatregelen was een fysieke bijeenkomst niet mogelijk. Omwonenden van de Meulenspie en de wijkraad zijn hiervoor uitgenodigd met een BredaBericht. Tijdens deze bijeenkomst is het doel en de aanpak van de beoogde woningbouwontwikkeling toegelicht. Aan de hand van verschillende thema's is de ruimtelijke verkenning besproken: analyse plangebied, huidig bestemmingsplan, steenuil, geluid, parkeren en verkeer. De ruimtelijke verkenning heeft geleid tot twee stedenbouwkundige modellen; het zogenaamde U-model en het Coulissen model. Na de presentatie konden bewoners vragen stellen en reageren op de ruimtelijke verkenning. Uit de reacties bleek dat omwonenden zich overvallen voelden door de voorgenomen woningbouwontwikkeling van 72 middeldure appartementen. Bewoners voelen zich erg betrokken bij hun woonbuurt en hadden verschillende vragen over onder andere verkeer, parkeren, het aantal woningen, de doelgroep en de hoogte van het gebouw.

Na afloop van de informatieavond konden tot 20 maart 2021 reacties en vragen ingediend worden op PlanBreda waar ook de presentatie zichtbaar was. Op PlanBreda zijn verschillende reacties ontvangen en bewoners hebben een gezamenlijke reactie gestuurd met opmerkingen over de volgende thema's: 1. Bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid; 2. Luchtkwaliteit en externe veiligheid 3; Woningdifferentiatie en mono-functionaliteit. 4; Volume en bouwhoogte 5; Duurzaamheid en gezondheid 6; Respecteren historie en architectuur. 7; Ecologische structuren. Naar aanleiding van de zorgen van bewoners heeft met een afvaardiging van bewoners op 30 april 2021 een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden. In dit bestuurlijk overleg is afgesproken dat bewoners Meulenspie betrokken worden bij het verkeersonderzoek Oosterhoutseweg¹, zijn afspraken gemaakt over een klankbordgroepproces en heeft de gemeente schriftelijk gereageerd op de gezamenlijke reactie vanuit de buurt.

De reacties, voorstellen en zorgen van de bewoners zijn meegenomen in de belangenafweging bij de afronding van de haalbaarheidsfase in november 2021. De uitkomst is dat de gemeente de bouw van 72 middeldure huurwoningen op de Meulenspie haalbaar en ruimtelijk aanvaardbaar acht. In het collegevoorstel over de haalbaarheid zijn twee kavelpaspoorten (gebaseerd op het U-model en het Coulissen model) opgenomen voor 72 middeldure huurappartementen. Bewoners die eerder hebben gereageerd op de ruimtelijke verkenning hebben een mail ontvangen waarin staat dat het college de kavelpaspoorten heeft vastgesteld. Vervolgens is gestart met de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan en is het traject met de klankbordgroep gestart. Een procesvoorstel is opgesteld met onder andere de rolverdeling. De klankbordgroep heeft een signalerende en adviserende rol. Dit betekent dat als de gemeente adviezen of voorstellen van de klankbordgroep niet overneemt, de gemeente toelicht waarom dit niet gebeurt.

Klankbordgoepbijeenkomsten

De eerste klankbordgoepbijeenkomst heeft plaatsgevonden op 22 november 2021 in het wijkgebouw 't Web en hierin stonden de thema's stedenbouw en verkeer centraal. De twee stedenbouwkundige modellen zijn besproken en aan de klankbordgroep is gevraagd of er een voorkeur is voor een model. De voorkeur ging uit naar het U-model, omdat dit leidt tot een lager bouwvolume (geen 5 maar 4 bouwlagen) en een positief effect heeft op de geluidsbelasting op de

¹ Een afvaardiging bewoners Meulenspie is en wordt uitgenodigd voor de bijeenkomsten t.a.v. verkeer op de Oosterhoutseweg. Deze bijeenkomsten hebben plaatsgevonden op 12 juli 2021 en 23 november 2021. Ook voor de vervolgbijeenkomst over verkeer Oosterhoutseweg op 31 mei 2022 zijn zij uitgenodigd.

bestaande woningen aan de Meulenspie.

Bewoners willen graag minder woningen en een minder hoog gebouw. Daarom is bekeken of met behoud van het aantal woningen het gebouw een laag minder hoog kan zijn aan één zijde op de hoek tegenover de dichtstbijzijnde bestaande woning. Ook is besproken of vanuit de klankbordgroep een voorkeur is voor de architectuurstijl van de nieuwbouw.

Bij het onderwerp verkeer is besproken dat bewoners bezorgd zijn over parkeer- en verkeersdrukte in de Meulenspie en graag zien dat verkeer van en naar de nieuwe appartementen via de Moleneind rijdt. Die optie is bestudeerd, maar het profiel van de Moleneind is niet geschikt als ontsluitingsroute en daarvoor ook niet geschikt te maken, vanwege het smalle profiel van de weg met aan beide kanten bomen en woningen. Er is al teveel (sluip)verkeer op de Moleneind en vanwege de fietsers en voetgangers die van deze weg gebruik maken is uit een oogpunt van verkeersveiligheid meer verkeer ook niet wenselijk. De Meulenspie is wel geschikt evenals de kruising Meulenspie - Oosterhoutseweg indien de voorgestelde verkeersmaatregelen zijn uitgevoerd, zie paragraaf 5.7. Het voorstel van de klankbordgroep om één in plaats van twee in-/uitritten te maken, is verwerkt in de planopzet. De klankbordgroep heeft een voorstel meegenomen dat voorziet in een gemeenschappelijke planontwikkeling van de locatie Meulenspie en het naastgelegen terrein van scholengemeenschap Curio. De klankbordgroep licht dit toe. Het voorstel van een gezamenlijke planontwikkeling neemt de gemeente om verschillende redenen niet over. Een van de redenen is dat Curio de gewenste noodlokalen per direct nodig heeft en de woningbouwontwikkeling langer duurt. Een gezamenlijk planproces vergt ook onderhandeling over grondposities, waardoor het ingewikkelder wordt. Na de bijeenkomst is een verslag gemaakt van alle opmerkingen en voorstellen. Per voorstel is onderbouwd waarom een voorstel wel of niet wordt overgenomen.

De tweede klankbordgroep bijeenkomst heeft 18 januari 2022 plaatsgevonden. Als gevolg van de strenge Covid-maatregelen was het in december niet mogelijk om fysiek bij elkaar te komen en is in onderling overleg afgesproken de bijeenkomst te verzetten naar januari. De tweede bijeenkomst was op het gemeentehuis met een klein aantal leden van de klankbordgroep. De opkomst van de klankbordgroep was beperkt, enerzijds vanwege corona en anderzijds doordat de klankbordgroep onvoldoende van hun voorstellen terugziet. Tijdens de bijeenkomst is stilgestaan bij de verschillende verwachtingen over het klankbordgroepproces. Met elkaar wordt geconcludeerd dat de klankbordgroep verwacht had meer invloed uit te kunnen oefenen op de planuitwerking. Echter binnen de opdracht om 72 middeldure huurappartementen te ontwikkelen op de, in omvang beperkte, projectlocatie is de ruimte voor grote planaanpassingen beperkt. De invloed van de klankbordgroep is hierdoor ook beperkt.

Tot slot wordt het geprinte 3D model van de bestaande woning en het U-model met aangepaste hoogte aan één zijde bekeken. Evenals een 3D presentatie met het zicht vanuit de dichtstbijzijnde woning op de nieuwbouw. Deze planaanpassing wordt positief ontvangen. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt dat naar de klankbordgroep is verstuurd. Na twee klankbordgroepbijeenkomsten zijn de volgende planaanpassingen overgenomen of acties uitgevoerd:

- Voorkeur U-vorming gebouw in plaats van Coulissen model.
- Uitsluitend parkeren op maaiveld, waardoor de oostzijde van het gebouw anderhalve meter minder hoog is.
- Bouwhoogte direct aan de Meulenspie aan één zijde verlagen van vier naar drie lagen.
- De klankbordgroep betrekken bij beeldkwaliteitsparagraaf en de architectuurstijl (jaren '30 of industrieel).
- één in-/uitrit in plaats van twee in-/uitritten met voldoende opstelruimte voor auto's.
- Voorkomen dat koplampen bij de woning aan overzijde naar binnen schijnen.

- Onderzoek naar effectiviteit drempels in de Meulenspie. Dit onderzoek start met een snelheidsmeting die de Meulenspie na de zomervakantie van 2022 wordt uitgevoerd.
- Uitvoeren parkeerdrukonderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd in maart 2022 met als uitkomst dat er geen parkeerdruk is in de Meulenspie.

Na twee klankbordgroep bijeenkomsten is contact geweest over het uitvoeren van het parkeerdrukonderzoek en de wijze waarop de klankbordgroep betrokken kan en wil worden bij de beeldkwaliteitsparagraaf. Dit heeft geleid tot een parkeerdrukonderzoek in week 11 (maart 2022) en een fietstocht op 29 april 2022 door de Vlindervallei in Oosterhout met twee leden van de klankbordgroep en de stedenbouwkundige en projectleider vanuit de gemeente. Tijdens het bezichtigen van gebouwen is besproken welke kenmerken gewenst zijn om de beeldkwaliteitsparagraaf van het bestemmingsplan op te nemen.

Terugkoppeling participatie

In afstemming met de klankbordgroep is een inloopavond georganiseerd op dinsdag 10 mei 2022 bij de Dorpsherberg in Teteringen. Bewoners konden binnenlopen om te zien wat vanuit de klankbordgroep is voorgesteld en hoe de gemeente hiermee is omgegaan. Ook was het vervolgproces en de toekomstige situatie te zien en konden vragen worden gesteld. De meeste opmerkingen gingen over verkeer. Een aantal bewoners vindt het frustrerend dat zij al vanaf de informatieavond in februari 2021 vragen om het verkeer niet via de Meulenspie af te wikkelen, maar via het Moleneind of met een nieuw weggedeelte naar de Posthoorn. De gemeente heeft dit niet overgenomen, omdat de Moleneind niet geschikt is. Daarnaast zou een nieuw weggedeelte door natuur/ecologische zone moeten en vergt een nieuwe weg een aanzienlijke financiële investering die niet in verhouding staat tot het relatief kleine aantal auto's dat gebruik zou maken van die nieuwe ontsluitingsweg, terwijl de Meulenspie geschikt is. Ook vinden bewoners het jammer dat de gemeente vasthoudt aan 72 middeldure huurwoningen, waardoor de ruimte om wensen en voorstellen van bewoners over te nemen, beperkt is. Daarnaast wordt gevraagd of het gebouw ook aan de oostzijde kan beginnen met drie lagen.

Bestuurlijk overleg

Op 2 juni heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden een afvaardiging van bewoners van het klankbordgroeptraject Meulenspie en wethouder D. Quaars en gemeentelijk projectleider. Tijdens het overleg hebben bewoners aangegeven dat zij het frustrerend vinden dat de gemeente vasthoudt aan de ontwikkeling van 72 middeldure huurappartementen op de Meulenspie en een ontsluiting via de Meulenspie. Hierdoor is de invloed van bewoners beperkt en blijft de kennis vanuit de wijk onbenut. Het belangrijkste bezwaar van de bewoners is ontsluiting van de nieuwbouw via de Meulenspie met als gevolg meer verkeer en parkeren in de Meulenspie. Naast deze voornaamste zorgen, noemen bewoners de volgende vijf aandachtspunten:

1. Een deel koop naast huur.
2. Verkeersmaatregelen Oosterhoutseweg als voorwaardelijke bepaling opnemen in het bestemmingsplan, zoals in het bestemmingsplan 'Brinckhorst' in Den Haag.
3. De hoogte van de oostzijde verlagen van vier naar drie bouwlagen.
4. Extra parkeerplaatsen realiseren om verdere parkeeroverlast in de Meulenspie te voorkomen.
5. De nieuwbouw ontsluiten richting de Posthoorn, via het fietspad (Meulenspiepad) of een nieuwe weg.

Informeel locatiebezoek

Op 22 juli heeft een informeel gesprek op locatie plaatsgevonden op verzoek van een bewoner met de nieuwe wethouder J. Bruijns.

De volgende onderwerpen (verkeersontsluiting, parkeren en mix doelgroepen) zijn benoemd om nog een keer intern te bespreken.

Beantwoording gestelde vragen in memo 29 juli 2022

Op 29 juli is door de gemeente een memo aan de leden van de klankbordgroep gestuurd met de beantwoording van de openstaande acties/vragen tijdens het bestuurlijk overleg op 2 juni en het locatiebezoek op 22 juli². Daarnaast zijn de leden van klankbordgroep geïnformeerd dat het overleg met de vooroverlegpartners over het concept ontwerpbestemmingsplan wordt opgestart. Een samenvatting van de beantwoording staat hieronder.

1. Een deel koop naast huur

Reactie gemeente; behoud middeldure segment. Zowel het vorige als het huidige college wil voornamelijk betaalbare woningen bouwen. De opgave voor middeldure huur is enorm en de gemeente wil haar eigen grondposities hiervoor benutten. Door woningen in de huur aan te bieden, is de gemeentelijke Doelgroepen Verordening van toepassing en blijven deze woningen langdurig, minimaal 15 jaar, in het middeldure segment beschikbaar. Bij middeldure koop is deze lange termijn op dit moment niet publiekrechtelijk geborgd.

2. Verkeersmaatregelen Oosterhoutseweg als voorwaardelijke bepaling opnemen in het bestemmingsplan, n.a.v. het bestemmingsplan 'Brinckhorst' in Den Haag.

Reactie gemeente; de situatie Brinckhorst komt onvoldoende overeen met de situatie Meulenspie, waardoor een voorwaardelijke verplichting juridisch niet mogelijk is.

3. De hoogte op de hoek aan de oostzijde verlagen van vier naar drie bouwlagen.

Reactie gemeente; op verzoek van bewoners wordt de hoogte ook aan de andere zijde van het gebouw verlaagd naar drie lagen. Bewoners hebben herhaaldelijk gevraagd om deze hoogteaanpassing. Op deze manier is het gebouw aan de straatzijde nagenoeg even hoog als de bestaande woningen aan de Meulenspie. Daarna verspringt de hoogte van drie naar vier lagen. Stedenbouwkundig gezien is een hoogte van vier lagen passend.

4. Zorg voor extra parkeerplaatsen om verdere parkeeroverlast in de Meulenspie te voorkomen.

Reactie gemeente; gekeken is of extra parkeerplaatsen in het plangebied gemaakt kunnen worden. Het leek mogelijk om vijf extra parkeerplaatsen op het maaiveld te realiseren, zodat 77 parkeerplaatsen gemaakt kunnen worden. Echter blijkt dit een verkeerde constatering, omdat volgens de parkeerberekening al 76 parkeerplaatsen nodig zijn. Er is dus geen sprake van vijf extra parkeerplaatsen maar één extra parkeerplaats. Dit staat per ongeluk verkeerd in de memo van 29 juli.

5. Ontsluit de nieuwbouw richting de Posthoorn, via het fietspad (Meulenspiepad) of een nieuwe weg.

Reactie gemeente, ontsluiting van de nieuwbouw richting de Posthoorn heeft de volgende nadelen.

- Het Moleneind heeft een smal wegprofiel, met bomen aan weerszijden, waardoor de weg niet kan worden verbreed. Het smalle profiel maakt dat de weg niet geschikt is voor extra verkeer dan bestemmingsverkeer.
- Bewoners van het Moleneind hebben al last van sluipverkeer. Het verminderen van de hoeveelheid (sluip)verkeer op het Moleneind is onderdeel van de verkeersmaatregelen Oosterhoutseweg. De toevoeging van verkeer of het stimuleren van het gebruik van het Moleneind is daarom ongewenst.
- Door het smalle wegprofiel van het Moleneind moeten langzaam verkeerdeelnemers ook gebruik maken van het weggedeelte en is er geen ruimte voor een apart fietspad.

² Door de portefeuillewisseling in het nieuwe college medio juni heeft de terugkoppeling op de openstaande punten van het overleg van 2 juni langer geduurd dan afgesproken.

- Een route via het Moleneind is vanuit de verkeersafwikkeling ongewenst en onlogisch. De Oosterhoutseweg is de wijkontsluitingsweg en Moleneind is een woonstraat.
- Een nieuwe alternatieve ontsluiting voor de nieuwbouw en evt. Curio ten zuiden van het plangebied is niet mogelijk, vanwege de ecologische zone en het water dat daar ligt. Dit deel heeft de bestemming natuur, wat niet eenvoudig gewijzigd kan worden naar verkeer. Deze ecologische zone is bij de bouw van de Meulenspie aangelegd voor de aanwezige steenuil.
- Tot slot is het profiel van de Meulenspie ingericht en geschikt voor de verkeersafwikkeling van 72 extra woningen. De verkeersmaatregelen op de Oosterhoutseweg die uitgevoerd worden dragen bij aan een goede verkeersafwikkeling via de kruising Meulenspie – Oosterhoutseweg.

Laatste toelichting middeldure segment en ontsluiting in september 2022

Wethouder J. Bruijns heeft n.a.v. het locatiebezoek aangegeven met de collega's van verkeer nogmaals naar de verkeersontsluiting van de wijk en de parkeersituatie aan de Meulenspie te kijken. Voor parkeren gaat het met name om de effecten van de noodlokalen van Curio. Dit heeft tot de volgende conclusies geleid.

Mogelijkheden om middeldure koop langdurig te borgen.

Op dit moment heeft de gemeente geen publiekrechtelijke juridische mogelijkheden om te sturen op de borging van middeldure koopwoningen op de lange termijn. Reden is dat de huidige gemeentelijke Doelgroepenverordening alleen stuurt op sociale en middeldure huur.

Hoewel de gemeente voornemens is om ook koop in de doelgroepenverordening op te nemen, houden we voor deze locatie vast aan middeldure huurappartementen. Hiermee komen we tegemoet aan de behoefte van mensen die willen huren.

Ontsluiting blijft via de Meulenspie – Oosterhoutseweg.

In aanvulling op de eerdere adviezen over de ontsluiting van de nieuwbouw, is gekeken naar de functie van de Moleneind en het onderhoud. Ook is op verzoek van bewoners gekeken naar de effecten van het gebruik van het fietspad (in het verlengde van de Meulenspie) als extra ontsluitingsmogelijkheid om de Meulenspie te verlaten (dus als eenrichtingsverkeer) via de Moleneind en de Posthoorn richting de Nieuwe Kadijk. Gelet op de negatieve effecten (meer verkeer, overlast, veiligheid, onderhoud) en omdat de ontsluitingsstructuur gericht is op de Oosterhoutseweg en daar maatregelen worden uitgevoerd blijft de ontsluiting via de Meulenspie – Oosterhoutseweg.

West Brabantse Vogelwerkgroep, maart 2021

Nabij de ontwikkellocatie bevindt zich een steenuil. Aan Bureau Waardenburg is daarom advies gevraagd over de effecten van de nieuwbouw op de steenuil en eventueel te nemen mitigerende maatregelen, zie notitie december 2020 (bijlage 9). Er is geconcludeerd dat de steenuil geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan. De ruimtelijke verkenning over de woningbouw op de Meulenspie en het advies van Bureau Waardenburg is 2 maart 2021 besproken met de West Brabantse Vogelwerkgroep. Na het gesprek is de presentatie van de ruimtelijke verkenning toegestuurd evenals een kort verslag van het overleg. In het verslag is o.a. het advies van Bureau Waardenburg opgenomen:

- Behoud de twee uilenkamers
- Behoud en versterk groene afscherming aan de zuid- en oostzijde van het plangebied.
- Voeg een houtwal aan de noordzijde toe.
- Voeg een houtwal toe aan de Meulenspie op de gemeentelijke strook in noord- zuidelijke richting.

De eerste drie punten zijn overgenomen in het plan. Het vierde punt over een houtwal aan de Meulenspie valt buiten het plangebied.

Natuurplein Baronie, maart 2021

Met Natuurplein Baronie heeft op 15 maart 2021 een gesprek plaatsgevonden over de ruimtelijke verkenning van de middeldure huurlocaties Waregemstraat, Calandstraat en Meulenspie. De presentaties zijn na afloop toegestuurd.

West Brabantse Vogelwerkgroep en Natuurplein Baronie, november 2021 – maart 2022.

Aan Bureau Waardenburg is gevraagd om op basis van de notitie uit december 2020 de effecten nader te beoordelen van de nieuwbouw op de Meulenspie op het essentieel leefgebied van de steenuil. Deze rapportage van september 2021 (bijlage 8), toont aan dat de bouw van appartementen aan de Meulenspie geen significante negatieve effecten heeft op het essentiële leefgebied van de steenuil. De rapportage is gedeeld met de West Brabantse Vogelwerkgroep en Natuurplein Baronie op 15 oktober 2021. Op 2 november hebben partijen gesproken over de rapportage en voorgestelde mogelijke maatregelen. Een samenvatting van het gesprek is verstuurd op 7 december 2022. Een zorg van de West Brabantse Vogelwerkgroep is de borging van het leefgebied in de toekomst, omdat een deel van deze gronden particulier eigendom is. Geconcludeerd wordt dat de wet- en regelgeving de woningbouwontwikkeling aan de Meulenspie ten aanzien van de steenuil toelaat. Dit staat los van het algemene gevoel dat het voor de steenuil er niet beter op wordt. De gemeente wil zich inzetten om het leefgebied voor de steenuil zo aantrekkelijk mogelijk te houden, daarom worden maatregelen voorgesteld, zoals de plaatsing van een vrij dichte houtwal aan de noordzijde van de ontwikkellocatie en aan de Meulenspie.

Informatieavond ontwerp bestemmingsplan

Bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan wordt een informatieavond georganiseerd over de inhoud van het bestemmingsplan en de planologische procedure.
