
PARTICIPATIEVERSLAG

MARKENDAALSEWEG 44
BREDA





INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Wat is participatie en waarom?	4
3.	De kadasterlocatie	5
4.	Naar een gedragen gebiedsontwikkeling	7
5.	Participatiemomenten	10
Bijlage 1 Verslag van participatiebijeenkomst 22 februari 2022		12

1. INLEIDING

De Kadasterlocatie in Breda is nog één van de nalatenschappen van de moderniteit uit de vorige eeuw. Toen de auto haar intocht maakte in de stad werden de randen van de binnenstad gezien als aantrekkelijke locaties voor bedrijven om zich te vestigen. De Nieuwe Mark werd gedempt en getransformeerd tot verkeersader van Breda. Aan de Markendaalseweg verzezen hierdoor grote kantoorpanden met veel beton en glas, vaak eentonig en kolossaal. In 1974 werd het Kadasterkantoor gebouwd. Nadat zij in 2009 uit het pand zijn vertrokken heeft het gebouw geen permanente nieuwe functie gekregen, zoals zoveel van de kantoorgebouwen aan de ring rondom de binnenstad. Veel van deze panden sluiten niet meer aan bij onze manier van werken en leven en zijn niet meer passend in het straatbeeld en maken nu plaats voor woningen.

BPD heeft het pand verworven met de doelstelling om hier maximaal 95 woningen toe te voegen, om zo bij te dragen aan de woningbouwambities van Breda en een gebouw neer te zetten welke een impuls geeft aan het straatbeeld en aansluit bij de wensen voor een hoogstedelijke binnenstad. Het huidige parkeerterrein wordt herontwikkeld tot semi-openbare hof en het gebouw krijgt verschillende doorgangen, zodat er een fijne menselijke schaal en maat ontstaat. De ontwikkeling sluit hierdoor op verschillende manieren bij aan de ambities van de gemeente Breda om een stad te worden in een groen park, met woningen toegankelijk voor iedereen.

In nauwe samenwerking met de gemeente Breda heeft BPD een ontwikkelvisie opgesteld waarin het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp, de volumestudie en het ontwikkelprogramma met beoogde woningtype worden behandeld. Dit is tot stand gekomen op basis van gezamenlijke workshops waarin diverse verkenningen zijn gedaan op het gebied van ruimtelijke, maatschappelijke, programmatische en financieel-economische haalbaarheid. Wettelijke kaders en vigerend beleid golden daarbij als uitgangspunt.

Het ontwikkelen van een nieuwe omgeving doe je niet alleen. Een gedragen gebiedsontwikkeling vraagt niet alleen om samenwerking tussen ontwikkelende partijen en overheid, maar ook om afstemming met omwonenden en andere belanghebbenden. Kortom, participatie. Voorsortierend op de komst van de Omgevingswet én om te komen tot meer draagvlak voor initiatieven en snellere besluitvorming heeft de gemeente Breda de 'Participatieleidraad bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving' vastgesteld.

In dit participatieplan wordt inzicht gegeven in de wijze waarop participatie heeft plaatsgevonden bij de verdere planontwikkeling van de Kadasterlocatie.

2. WAT IS PARTICIPATIE EN WAAROM?

Participatie is het 'in een vroegtijdig stadium bijeenbrengen van kennis, ervaring en perspectieven én het betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit'.

Met het bijeenbrengen van deze kennis, ervaring en perspectieven kan de ontwikkeling beter worden aangesloten op de ervaringen en behoeften van de omwonenden. Daarnaast kan participatie helpen om draagvlak te vergroten doordat men zich meer verbonden en gehoord voelt. Dit betekent niet dat alle betrokken partijen het met elkaar eens moeten worden. Participatie betekent dat belanghebbenden volwaardig deelnemen aan het proces van planontwikkeling. Participatie zelf is daarmee ook een proces waarbij transparantie en verwachtingenmanagement van groot belang zijn. Met participatie kan het volgende bereikt worden:

- Planontwikkeling verrijken en verbeteren;
- Vergroten van de democratische legitimiteit en daarmee snellere besluitvorming;
- Betere besluitvorming, omdat alle belangen in beeld zijn en meegenomen kunnen worden.

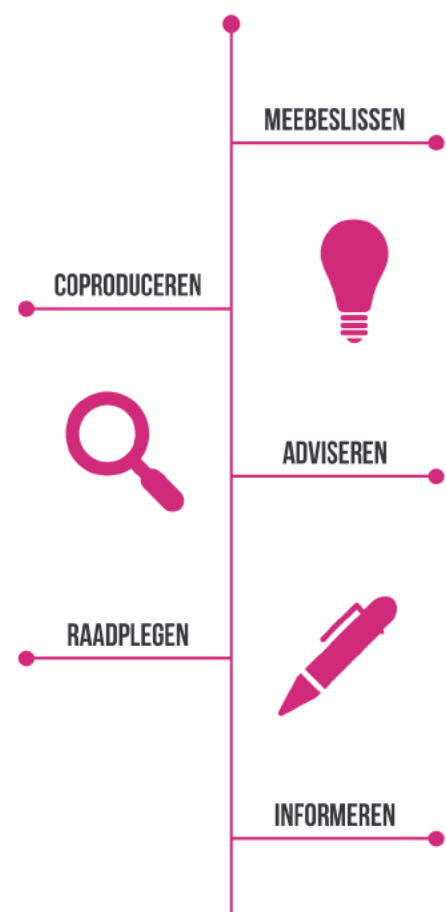
De gemeente Breda heeft in haar 'Participatieleidraad bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving' 4 stappen gedefinieerd waaruit het participatieproces bestaat:

1. Bepaal het participatieniveau;
2. Maak een participatieplan;
3. Voer het participatieplan uit;
4. Leg de resultaten vast in een participatieverslag.

Op basis van de ruimtelijke en maatschappelijke impact van een ruimtelijke ontwikkeling wordt het participatieniveau gekozen. Het participatieniveau kan daarbij verschillen per doelgroep en/of per fase van het project. De meest bekende manier om participatieniveaus te ordenen is de zogenaamde 'participatieladder'. Op basis van beslissingsbevoegdheid zijn 5 niveaus te definiëren (zie figuur 2.1). De gemeente Breda hanteert niveau 1 t/m 4:

1. Informeren;
2. Raadplegen;
3. Adviseren;
4. Coproduceren.

Op basis van het gekozen participatieniveau kan verdere invulling gegeven worden aan het participatieplan. Daarbij is het van belang in beeld te brengen wie belanghebbenden zijn, hoe en wanneer zij betrokken worden en wat er met de inbreng gebeurt. In hoofdstuk 4 wordt hier nader invulling aan gegeven voor de voorliggende planontwikkeling.



Figuur 1: Participatieniveaus

3. DE KADASTERLOCATIE

De Kadasterlocatie ligt aan de Markendaalseweg. Deze weg loopt vanaf de singel en de Mark naar de Haagdijk. Het is één van de wegen die het historische centrum van de stad in gaat en heeft hiermee een belangrijke functie in Breda.

Het huidige gebouw vormt een solitair blok, welke niet communiceert met de omgeving. Met de herontwikkeling van de Kadasterlocatie wordt de locatie zowel stedenbouwkundig als functioneel verbonden met de omgeving. Het nieuwe gebouw bestaat uit 3 volumes. Deze schaal richt zich op het karakter van de omliggende woonwijk en door het toepassen van een hoogteaccent sluit het aan bij de Markendaalseweg. In het gebouw komen maximaal 95 woningen, waarvan 49 koop- en 46 huurwoningen. Tussen de volumes komen op twee plekken doorgangen die de straat verbinden met het achterliggende semi-openbare binnenhof

Met de herontwikkeling van de Kadasterlocatie wordt een prettige leefomgeving gecreëerd voor de bewoners van de 95 beoogde woningen en voor de bewoners in de buurt. Het nieuwe gebouw geeft invulling aan de behoefte om hoogwaardige binnenstedelijke woonconcepten toe te voegen aan de binnenstad van Breda en de ambitie om 10.000 woningen in het centrum te bouwen. De herontwikkeling zal, door de realisatie van een ruime daktuin en een semi-openbaar groen binnenhof, tevens een belangrijke bijdrage leveren aan het verder (her)introduceren van groen in dit deel van de binnenstad en het creëren van extra verbindingen tussen de straten in de wijk. Hierdoor ontstaat er een prettig en gezond woonmilieu.

In de toekomst wordt de Nieuwe Mark doorgetrokken richting de Vredenburgsingel en aangesloten op het nog te ontwikkelen Seeligpark. Op die manier wordt de binnenstad verbonden met de nieuwe ontwikkelingen zoals het voormalige belastingkantoor Teruggave en de nieuwe woningen in het Seeligkwartier. Het gebied rondom de voormalige Seeligkazerne wordt vergroend, waardoor ook de Kadasterlocatie in de toekomst verbonden wordt met deze gebiedsontwikkeling.

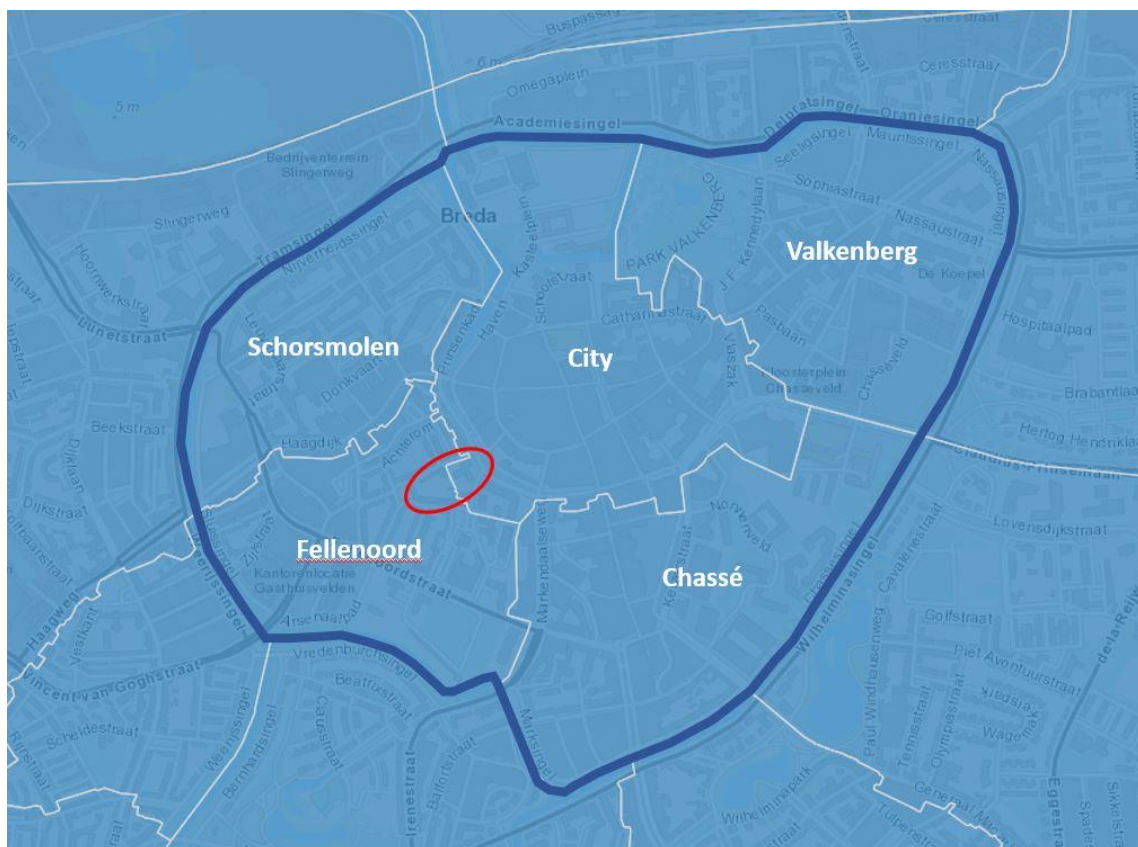
De herontwikkeling draagt op verschillende niveaus bij aan de ambities van Breda. Op microniveau (het plangebied) zorgt het voor een prettig leefomgeving voor de toekomstige bewoners. Op mesoniveau zorgt het voor een plek voor ontmoeting en ontspanning voor de omliggende wijk, draagt het bij aan de vergroening van het gebied (waaronder de Nieuw Mark) en geeft het een ruimtelijke en architectonische impuls aan het hoogstedelijke karakter van de binnenstad. Op macroniveau draagt de ontwikkeling bij aan de speerpunten van de gemeente om van Breda een stad te maken in een groen park, een internationaal knooppunt en toegankelijk voor iedereen.

Opbouw omgeving

De Kadasterlocatie ligt ten zuidwesten van het centrum, maar binnen de singels van Breda. De Markendaalseweg (die overgaat in de Prinsenkade) vormt de rand van de wijken Fellenoord en Schorsmolen. De wijken Schorsmolen en Fellenoord zijn woonwijken, waarbij langs de randen andere functies, zoals bedrijven, te vinden zijn. Aan overzijde ligt het historisch centrum, waar een mix is tussen horeca, detailhandel, bedrijven en woningen.

Naast het plangebied staat een fietsenwinkel en aan de andere zijde een pand met in de plint bedrijven, waaronder BN De Stem en de Kringloopwinkel, met daarboven woningen. Aan de Odilia van Salmstraat ligt de Kerk van de Nazarener. Aan de Jan van Polanenkaade zijn tevens bedrijven gevestigd. Aan de overzijde van het plangebied zijn ook woningen met afwisselend bedrijven, horeca en detailhandel in de plint aanwezig. Het historische klooster is in 2016 gerenoveerd tot hotel en restaurant.

De Kadasterlocatie bevindt zich op een interessante locatie in de stad, omdat het zowel in de wijk Fellenoord als het historische centrum ligt. Deze wijken hebben elk een andere stedenbouwkundige en sociale opbouw.



Figuur 2: Overzicht van de wijk Breda centrum met vijf buurten. Het plangebied is rood omcirkelt (bron: data.breda.nl)

4. NAAR EEN GEDRAGEN GEBIEDSONTWIKKELING

Goede participatie maakt een plan of initiatief beter. Deze samenwerking tussen belanghebbenden, gemeente en initiatiefnemer kan het plan inhoudelijk verbeteren en verrijken, bijvoorbeeld door lokale kennis te benutten. Daarbij draagt het bij aan de besluitvorming, door alle belangen in beeld te brengen en hierdoor beter rekening kan worden gehouden met deze belangen. Dit kan bijdragen aan het draagvlak van het plan.

DOEL

Het formuleren van het doel van je participatieproces is een eerste stap in het opstellen een participatiestrategie. Het doel is namelijk van invloed op de andere stappen, zoals de doelgroep, het niveau en de uitvoering. We vinden het belangrijk dat mensen weten wat er speelt in hun buurt en betrokken worden bij (ruimtelijke) initiatieven. In het kader van de ontwikkelvisie is het plan in grote mate uitgewerkt in nauwe samenwerking met de gemeente Breda, waardoor er in deze fase (het opstellen van het bestemmingsplan) minder ruimte is voor adviseren en coproduceren. Participatie wordt dan ook ingezet om mensen te informeren en betrekken bij het plan. Het informeren en betrekken van belanghebbenden draagt bij aan het draagvlak en de besluitvorming van het plan.

BELANGHEBBENDEN

Belanghebbenden zijn personen of organisaties die betrokken zijn of kunnen worden bij het initiatief. Enerzijds omdat zij een bijdrage kunnen leveren aan de ontwikkeling, anderzijds omdat zij op welke manier dan ook geraakt kunnen worden door de ontwikkeling.

Voorafgaand aan het bepalen van het participatieniveau en het verder uitwerken van het participatieplan is het essentieel de verschillende belanghebbenden in beeld te hebben. Het op het juiste moment betrekken van de belanghebbenden vergroot de kans tot een gedragen en waar mogelijk verbeterde planontwikkeling. Met name de belanghebbenden op wie de ruimtelijke en/of maatschappelijke impact van de planontwikkeling groot kan zijn, vragen daarbij aandacht.

Bij het vaststellen van de doelgroepen houden we rekening met personen of organisaties die impact van het plan kunnen ervaren. De Kadasterlocatie ligt op de grens tussen twee wijken, namelijk het historische centrum en Fellenoord. Het huidige achterterrein wordt ingericht als semi-openbaar binnenhof. Deze wordt toegankelijk voor de bewoners van de wijken en draagt kwalitatief en kwantitatief bij aan het groen in de omgeving. We willen daarom graag de bewoners van Fellenoord en (een deel van) het historisch centrum betrekken bij het plan, omdat zij één van de toekomstige gebruikers zijn van het plan.



Figuur 3: Gebied van mensen die betrokken zijn bij de participatie

PARTICIPATIELEVEL

Op basis van de ruimtelijke en maatschappelijke impact van een ruimtelijke ontwikkeling wordt het participatieniveau gekozen. Het participatieniveau kan daarbij verschillen per doelgroep en/of per fase van het project. De meest bekende manier om participatieniveaus te ordenen is de zogenaamde 'participatieladder'. De gemeente Breda hanteert vier participatieniveaus:

1. Informeren+;
2. Raadplegen;
3. Adviseren;
4. Coproduceren;

In het kader van de ontwikkelvisie is het plan in grote mate uitgewerkt in nauwe samenwerking met de gemeente Breda. Bij de verdere planuitwerking is hierdoor weinig ruimte om te adviseren of coproduceren. We zullen daarom inzetten op niveau 1 en 2, namelijk informeren+ en raadplegen. Bij informeren+ brengt de initiatiefnemer de belanghebbenden op de hoogte van het plan en krijgen belanghebbenden de mogelijkheid om te reageren. Raadplegen gaat uit van een gesprek waarin belanghebbenden hun meningen, ervaringen en ideeën kunnen delen met de initiatiefnemer. Er is geen verplichting om de inbreng te verwerken in het plan, maar er moet wel gemotiveerd worden waarom. Het informeren van belanghebbenden is natuurlijk essentieel. Daarbij is het belangrijk dat mensen hun mening kunnen geven. Hierdoor voelen ze zich gehoord, het kan het plan verrijken en het creëert draagvlak voor het plan. De ontwikkelaar maakt samen met de gemeente de uiteindelijke keuzes over hoe dit wordt geïncorporeerd in het plan. We maken gebruik van een combinatie van beide



niveaus door qua informatieverstrekking in te zetten op een informatieavond. Het raadplegen vindt plaats doordat mensen tijdens deze avond vragen kunnen stellen en er tijdens een vervolgvond dieper op bepaalde meningen, ervaringen en ideeën ingegaan kan worden. De exacte invulling wordt nader bepaald.

5. PARTICIPATIEMOMENTEN

In het participatietraject hebben we op meerdere momenten participatiemomenten georganiseerd.

INFORMATIEAVOND 22 FEBRUARI 2022

De eerste informatieavond werd georganiseerd om mensen te informeren over het plan en meningen, ideeën en opmerkingen op te halen om op deze wijze te kijken hoe het plan in de omgeving ligt. De informatieavond bestond uit een inloopavond. De bijeenkomst vond plaats in De Kerk van Nazarener naast het plangebied. Op deze locatie worden vaak buurtactiviteiten georganiseerd, waardoor het voor omwonenden een toegankelijke locatie is. Daarnaast ligt het voor de genodigden in de buurt van hun huis, waardoor de drempel lager was om langs te komen. In totaal hadden zich ongeveer 50 mensen aangemeld.

Tijdens de informatieavond werd het plan door middel van verschillende panelen toegelicht. In totaal waren er 11 verschillende panelen waarop informatie te zien was. Vanuit elke partij, de ontwikkelaar, architect, gemeente en planologisch adviseur, waren 2 personen aanwezig. Zij stonden verspreid door de ruimte en bij de panelen. Zij spraken mensen actief aan en waren beschikbaar voor vragen. Doordat er genoeg mensen vanuit elke partij aanwezig waren, was het ook mogelijk om mensen door te verwijzen naar een partij die meer inhoudelijk antwoord kon geven op hun vraag. Hierdoor kreeg iedereen een juist antwoord. In de zaal lag ook een formulier waarop mensen zich konden inschrijven zodat ze in de toekomst op de hoogte worden gehouden.

Tijdens de informatieavond waren verschillende omwonenden aanwezig, zowel vanuit Fellenoord als van de woningen aan de overzijde van de Nieuwe Mark. Ook waren er verschillende bedrijven en organisaties aanwezig, zoals van hotel Nassau, de bedrijven aan de Jan van Polanenkaade en woningcorporatie Alwel.

De aanwezigen waren enthousiast over de ontwikkeling. Ze reageerden positief op de plannen en het feit dat het huidige gebouw wordt aangepakt en hier woningen worden gebouwd. Ook waren ze te spreken over de uitstraling van het gebouw en de vergroening van het achterliggende terrein. De bewoners aan de overzijde van de Nieuwe Mark spraken wel wat zorgen uit over de mogelijke schaduw die het nieuwe gebouw op hun woning veroorzaakt. De bewoners aan de Oede van Hoornestraat gaven aan nu geen achterom te hebben naar hun achtertuin en vroegen of dit mogelijk gerealiseerd kan worden.

Na afloop van de informatiebijeenkomst is een verslag gemaakt voor de aanwezigen waarin ze de meest gestelde vragen en antwoorden nog eens konden nalezen en de afbeeldingen op de panelen nogmaals konden bekijken. Ook zijn ze hierin geïnformeerd over het vervolg. Dit verslag is bijgevoegd in bijlage 1.

INFORMATIEAVOND 28 FEBRUARI 2023

In het kader van de ter inzage periode van het ontwerpbestemmingsplan is de tweede informatieavond georganiseerd. Deze avond was qua opzet gelijkwaardig aan de eerste bijeenkomst en werd gehouden bij De Kerk van Nazarener. Mensen werden geïnformeerd over het bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure. In de zaal stonden panelen met informatie en mensen van de gemeente, ontwikkelaar, architect, landschapsarchitect en adviseur voor het bestemmingsplan waren aanwezig.

Van deze bijeenkomst is geen verslag gemaakt, omdat deze bijeenkomst plaatsvond in het kader van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan is tijdens die periode door iedereen in te zien en mensen kunnen via een zienswijze reageren.

INDIVIDUELE GESPREKKEN

Naast de twee informatieavonden zijn individuele gesprekken gevoerd met groepen of bedrijven in de omgeving. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan hebben gesprekken plaatsgevonden met de volgende belanghebbenden:

Rienks Architecten

Adres: Jan van Polanenkaade

Belang: Kantoor grenst aan de projectlocatie

Op 3 augustus 2021 is gesproken met directeur en pandeigenaar. Hierbij is het laatste plan gepresenteerd. Hierin zijn naar aanleiding van eerdere contacten in 2020 en een reactie aanpassingen doorgevoerd, zoals het verkleinen van de afstand van het plan tot het pand van Rienks, het verleggen van de inrit van de parkeergarage en het verkleinen van de bebouwing direct grenzend aan het pand van Rienks. De reactie op deze aanpassingen was positief.

Alwel

Adres: Odilia van Salmstraat

Belang: Woonstichting Alwel is eigenaar van de huurwoningen op genoemde adressen grenzend aan de projectlocatie

Op 21 september 2021 is gesproken met Alwel waarbij de laatste stand van zaken is gepresenteerd. In eerdere planverkenningen is een grotere scope met inbreng van Alwel en de Christelijke Studentenvereniging Ichthus onderzocht. Deze verkenning is uiteindelijk gestrand als gevolg van nieuw bestuur binnen de studentenvereniging. Alwel staat positief tegenover de ontwikkelingen.

Christelijke Studentenvereniging Ichthus

Adres: Odilia van Salmstraat

Belang: pand grenst aan de projectlocatie

In eerdere planverkenningen is een grotere scope met inbreng van Alwel en de Christelijke Studentenvereniging Ichthus onderzocht. Aanleiding tot nader contact was niet aanwezig.

De Klein Fietsen

Adres: Markendaalseweg

Belang: Bedrijfspand grenst aan de projectlocatie

Recent is contact geweest met eigenaar over het planvoornemen. Uit dit contact volgen geen bijzonderheden zoals mogelijke bezwaren.

Natuurplein de Baronie

Met Natuurplein de Baronie zijn de eerste contacten gelegd om hen de groene inpassing en de effecten op ecologie mee te laten beoordelen. Ook willen zij mogelijk de steenbreekvarens op locatie elders toepassen.

Bewoners van de Oede van Hoornestraat

Met de bewoners van de Oede van Hoornestraat heeft naar aanleiding van de eerste informatieavond een gesprek plaatsgevonden. Een deel van de bewoners heeft geen achterom naar hun achtertuin en zouden dit graag willen. In een gesprek zijn de mogelijkheden onderzocht.



Bijlage 1 Verslag van participatiebijeenkomst 22 februari 2022

Beste bewoner en belangstellende,

Bedankt voor uw aanwezigheid tijdens de inloopavond op 22 februari 2022 voor de herontwikkeling van de locatie waar nu nog het pand van het voormalig Kadasterkantoor staat. Wij waren blij om u te mogen ontvangen en met u in gesprek te kunnen. Mooi om te horen dat de meesten van u enthousiast zijn over onze plannen!

Tijdens de avond kon u langs verschillende panelen lopen en informatie krijgen over de ontwikkeling. De ontwikkelaar BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling, de architect Barcode, de gemeente Breda en Rho Adviseurs, die het bestemmingsplan opstelt, waren aanwezig om uw vragen te beantwoorden.

In dit verslag gaan we nog eens langs de meest gestelde vragen en antwoorden, zodat u die nog eens rustig kunt nalezen. De afbeeldingen die op de panelen stonden zijn als bijlage toegevoegd aan dit verslag. Ook vertellen we over het vervolg van het project en wanneer u weer meer informatie kunt verwachten.

MEEST GESTELDE VRAGEN EN ANTWOORDEN

De ontwikkeling

1. Wat gaat er precies gebeuren op het terrein van het oude Kadasterkantoor?

In 2009 is het Kadaster uit het pand aan de Markendaalseweg vertrokken. Sindsdien huren verschillende bedrijven hier tijdelijk een werkplek. Omdat de vraag naar woningen groot is in Breda heeft BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling deze locatie gekocht en samen met de gemeente Breda is besloten hier 96 appartementen te realiseren rondom een groene semi-openbare binnentuin. Woningen passen qua functie beter bij de rest van het gebied en door sloop/nieuwbouw te plegen komt er meer kwaliteit, onder andere door meer groen toe te voegen en de nieuwbouw qua uitstraling beter te laten aansluiten op de rest van het gebied.

De nieuwbouw bestaat uit drie delen: een deel gericht op de Odilia van Salmstraat, een deel aan de Markendaalseweg en een deel aan de Jan van Polanenkaade. In het deel aan de Odilia van Salmstraat komen middeldure huurappartementen en dit deel wordt 11 meter hoog met een terugliggende verdieping tot 14 meter hoog. Aan de Markendaalseweg komen koopappartementen. Dit deel wordt 15 meter hoog met een terugliggende toren van 35 meter. Hier omheen komt een groene daktuin. Aan de Jan van Polanenkaade wordt het deel 14,5 meter hoog en komen eveneens middeldure huurappartementen. Het achterterrein is nu een parkeerplaats. Hier komt een semi-openbare binnentuin, dat betekent dat zowel bewoners als andere mensen (zoals burens) de tuin mogen bezoeken. Vanaf verschillende kanten wordt de tuin toegankelijk, zodat iedereen kan genieten van de tuin.

2. Wat voor soort woningen komen er en wat is de huurprijs?

In de nieuwe situatie komen er in de huidige plannen 96 woningen, waarvan 49 koopwoningen en 47 huurwoningen in het middeldure segment. De koopwoningen worden tussen de 70 en 150 m² en de huurappartementen tussen de 50 en 75 m². Gemiddeld zullen de appartementen een huurprijs krijgen van iets meer dan € 900,- per maand, welke afhankelijk van de grootte van het appartement, iets hoger of lager zal zijn. Dit is prijspeil 2022, dus tegen de tijd dat de appartementen daadwerkelijk in verhuur gaan, zal dit gemiddelde bedrag iets hoger liggen.

3. In de impressies is een commerciële ruimte getekend op de begane grond aan de Markendaalseweg. Is er al bekend wat hier gaat gebeuren?

BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling is de mogelijkheden voor een commerciële invulling (en welke invulling deze moet krijgen) op de begane grond aan de Markendaalseweg nog aan het onderzoeken.

4. Hoe wordt het geregeld met parkeren?

Onder het gebouw komt een ondergrondse parkeerkelder. Alle koopwoningen krijgen hier een eigen parkeerplek. De ingang van de parkeerkelder komt aan de Jan van Polanenkaade. Voor de huurappartementen komen de parkeerplaatsen waarschijnlijk op het binnenterrein, naast de semi-openbare binnentuin. De ingang hiervoor zit op de Odilia van Salmstraat,

op de plek waar nu ook naar het achterterrein kan worden gereden. Voor deze parkeerplaatsen zijn we nog aan het kijken naar een passende oplossing. We zorgen ervoor dat de ontwikkeling voldoet aan de parkeernormen van de gemeente, zodat er geen overlast in de omliggende straten ontstaat.

5. *Hoe zit het met eventuele schaduwwerking door het gebouw en dan met name de toren?*

In het kader van het bestemmingsplan hebben we een studie uitgevoerd om te bepalen wat de schaduwwerking is van de nieuwbouw. Omdat voor iedere omliggende woning de studie leidt tot andere resultaten hebben we deze nog niet getoond. De studie wordt momenteel nog aangepast en wordt daarna onderdeel van het bestemmingsplan wat rond de zomer van 2022 als ontwerp ter inzage wordt gelegd. U kunt de studie dan inzien.

De omgeving

6. *De binnentuin wordt semi-openbaar. Hoe wordt dit geregeld?*

Op het deel wat nu parkeerplaats is komt een semi-openbare binnentuin. Dat betekent dat iedereen overdag door de tuin mag lopen en hier mag zitten. 's Avonds kan de tuin door de Vereniging van Eigenaren (VvE) worden afgesloten en is het alleen toegankelijk voor bewoners van de woningen. Om de tuin toegankelijk te maken worden er verschillende ingangen gemaakt, een aan de Jan van Polanenkaade, twee aan de Odilia van Salmstraat en nog een aan de Odilia van Salmstraat ter hoogte van het Oranje Nassaplein.

7. *De huizen aan de Oede van Hoornestraat hebben nu geen toegang tot hun tuin via een achteringang. Is het mogelijk om een achteringang mogelijk te maken door de tuinen aan te laten sluiten op de semi-openbare binnentuin dan wel parkeerplaatsen?*

We zijn zeker bereid om dit te onderzoeken. Er zijn wel twee zaken waar we rekening mee moeten houden, namelijk het aantal parkeerplaatsen wat we moeten realiseren om aan de normen van de gemeente te voldoen zodat er geen overlast in de wijk ontstaat en het feit dat de tuin in beheer komt van de VvE.

De planning en werkzaamheden

8. *Wat is de planning?*

Momenteel zijn we bezig met de verdere uitwerking van het plan. We verwachten in juli of augustus 2022 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Dan is het plan voor iedereen in te zien en kunt u een reactie geven met een zogenaamde 'zienswijze'. U wordt hierover geïnformeerd door de gemeente. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan organiseren we nog een informatieavond. We vertellen u dan over de verdere uitwerking van het plan. In november of december 2022 hopen we het bestemmingsplan vast te stellen.

Begin volgend jaar wordt de omgevingsvergunning voor het slopen van het huidige gebouw en het bouwen van het nieuwe gebouw aangevraagd. We starten in de zomer van 2023 met de sloop en de voorbereiding van de bouw, zodat we begin 2024 kunnen beginnen met de bouw. De bouwperiode duurt ongeveer 1,5 jaar.

9. *De Nieuwe Mark wordt de komende tijd ook herontwikkeld. Wordt hier rekening mee gehouden in de planning?*

De Nieuwe Mark wordt gefaseerd herontwikkeld. Ze beginnen met het stuk vanaf het kruispunt van de Markendaalseweg tot aan de Tolbrug. Hiermee starten ze in het tweede of derde kwartaal van 2022. Dit deel gaat de gemeente ook in drie fase aanpakken:

- **Fase 1:** van kruispunt Markendaalseweg / Karnemelkstraat tot aan de brug naar parkeergarage De Barones.
- **Fase 2:** van de Tolbrug tot aan de brug naar de ingang van parkeergarage De Barones.
- **Fase 3:** werkzaamheden in de Minderbroederstraat bij Hotel Nassau.

De gemeente hoopt met de eerste fases eind 2024 klaar te zijn. We zullen voor de herontwikkeling van het Kadasterkantoor rekening houden met de planning van de gemeente.

10. *Wat is de routing van het bouwverkeer?*

Dit is nu nog niet bekend en zal t.z.t. met gemeente afgestemd moeten worden.

HET VERVOLG

Alle partijen gaan aan de slag met de verdere uitwerking van het plan. We verwachten, zoals gezegd, in juli of augustus het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Dan is het plan voor iedereen in te zien en kunt u reactie geven met een zogenaamde 'zienswijze'. U wordt hierover geïnformeerd door de gemeente. Tijdens de inzage termijn van het ontwerp bestemmingsplan organiseren we nog een informatieavond.

In de tussentijd gaan we ook aan de slag met het maken van een projectwebsite waarop u meer informatie kunt vinden over deze ontwikkeling. Zodra deze online is zullen we u hiervan op de hoogte stellen.

Mocht u tussendoor vragen hebben kunt u contact opnemen met Jeroen Stoutjesdijk van BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling door een email te sturen naar j.stoutjesdijk@bpd.nl

Hartelijk dank voor uw aanwezigheid en interesse en we hopen u in de toekomst weer te zien!

Bijlage 1 Afbeelding zoals getoond op de panelen tijdens de inloopavond

