
VERSLAG INFORMATIEAVOND KADASTERLOCATIE 44

Participatieverslag

24-03-2022

RHO ADVISEURS



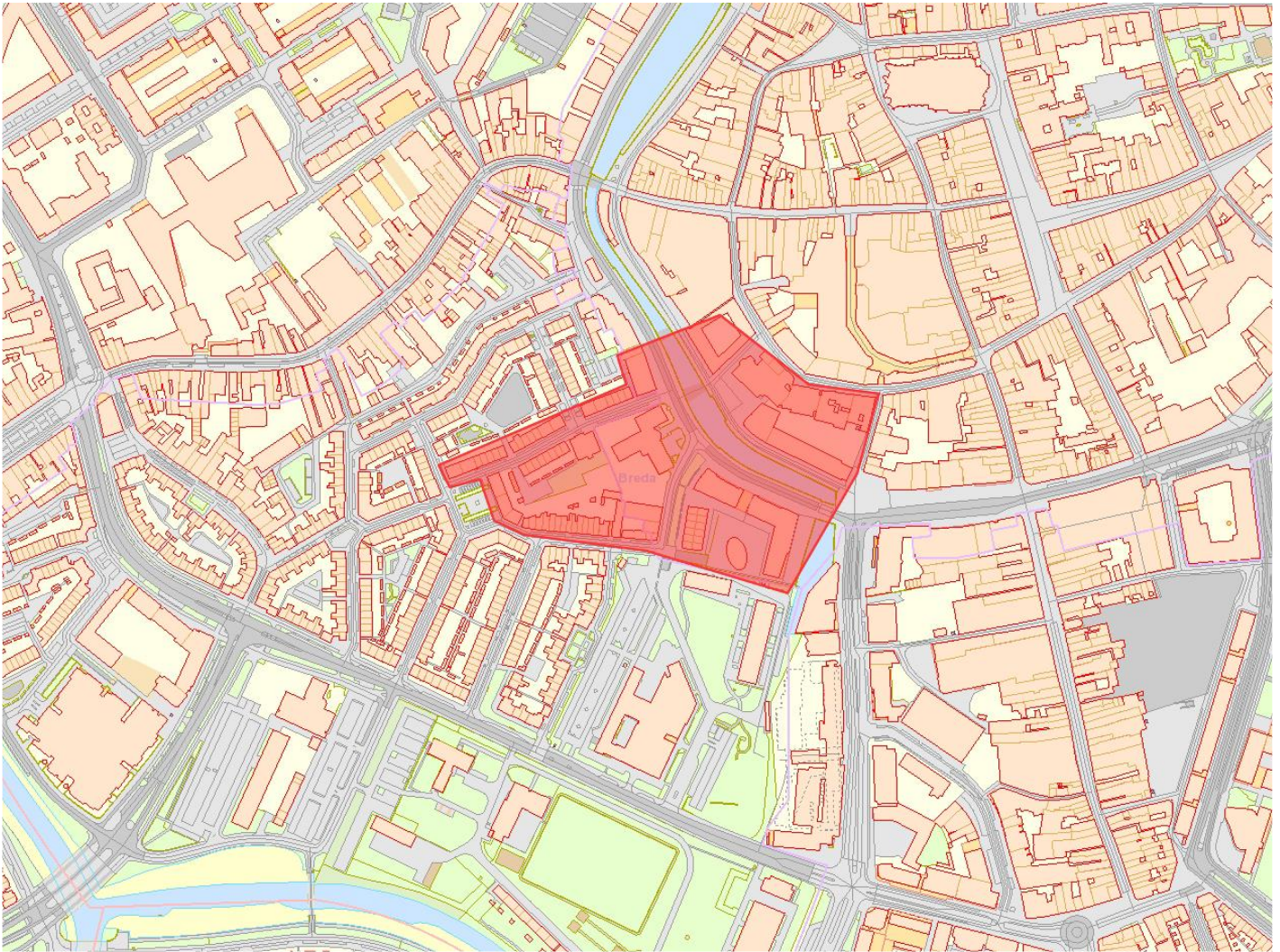
RHO ADVISEURS

DATUM	24-03-2022
PROJECT	Kadasterlocatie Markendaalseweg Breda
PROJECTLEIDER	D.J.E.M. Gooijers MSc
OPDRACHTGEVER	BPD Ontwikkeling BV
PROJECTNUMMER	20211472
AUTEUR	E.A. Louwers MSc



1. DE AANLEIDING

Op 22 februari 2022 heeft een inloopavond over het project Kadasterlocatie 44 plaatsgevonden. Tijdens de inloopavond stond de omgevingsdialog centraal. Belangstellenden en direct omwonenden werden tijdens deze avond geïnformeerd over de nieuwe ontwikkeling: de sloop van het huidige gebouw, de bouw van het nieuwe gebouw met 96 appartementen en de aanleg van de semi-openbare binnentuin. De genodigden hebben op 10 februari 2022 met een Bredabericht een uitnodiging ontvangen voor inloopavond (bijlage 1). Zij konden zich via e-mail aanmelden. Om ervoor te zorgen dat het niet te druk zou worden in het kader van de COVID-19 maatregelen, kregen mensen een tijdslot toegewezen. Hieronder is het gebied weergegeven waarbinnen de uitnodiging zijn verstuurd:



Figuur 1: Verspreidingsgebied van de uitnodiging voor de informatieavond (bron: Gemeente Breda)

2. HET VERSLAG

De informatieavond bestond uit een inloopavond. De bijeenkomst vond plaats in de kerk 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. Deze zijn opgenomen in bijlage 2. 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 Polanenkade 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.

3. HET VEROLG

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 2.

Daar waar mogelijk en van belang wordt de input uit de informatieavond meegenomen in de uitwerking van de plannen. De betrokken partijen gaan verder met de verdere uitwerking van het plan. Voor de terinzagelegging van het bestemmingsplan in juli of augustus wordt een tweede bewonersavond georganiseerd om het plan te presenteren. Met de bewoners aan de Oede van Hoornestraat wordt een apart overleg gepland om te spreken over de wens tot een achteringang.

Bijlage 1 De uitnodiging

BRD/2022.0210.1

Breda, 10 februari 2022

Uitnodiging informatiebijeenkomst 22 februari voor de ontwikkeling Kadasterlocatie

Beste bewoner of ondernemer,

BPD | Bouwfonds Ontwikkeling is bezig met de herontwikkeling van het voormalige Kadasterkantoor aan de Markendaalseweg 44 in Breda. Het plan zit nu in een volgende fase en we willen u hier graag meer over vertellen.

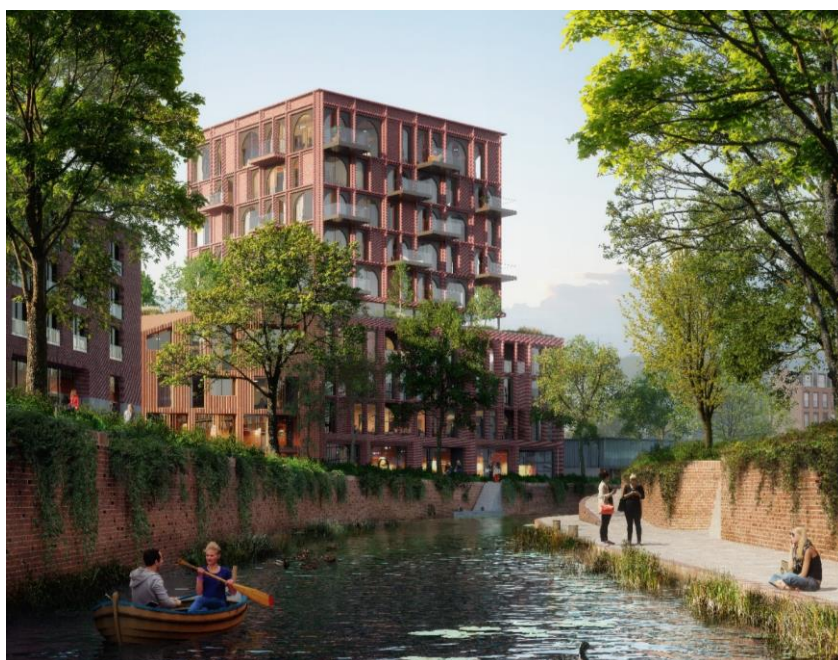
Daarom nodigt BPD | Bouwfonds Ontwikkeling u uit voor een informatiebijeenkomst over de plannen voor de herontwikkeling van het voormalige Kadasterkantoor aan de Markendaalseweg 44. Tijdens de bijeenkomst op dinsdagavond 22 februari kunt u de plannen komen bekijken en vragen stellen. De bijeenkomst is in De Kerk van de Nazarener aan de Odilia van Salmstraat 25.

In verband met de coronabeperkingen en -maatregelen, proberen we de groep mensen klein te houden om het veilig te houden voor iedereen. Wij willen u daarom vragen zich uiterlijk **woensdag 16 februari a.s.** aan te melden via aanmelden@bpd.nl, met uw naam en adres. Wij zullen u indelen in een groep en u met een email informeren over de tijd waarop u welkom bent.

Er zijn deze avond **drie tijdvakken** waarop u ingedeeld kunt worden:

- Van 18:00 tot 19:00 uur
- Van 19:00 tot 20:00 uur
- Van 20:00 tot 21:00 uur

We hopen u graag te zien op 22 februari!



Bijlage 2 Verslag van de informatieavond voor bewoners en aanwezigen

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

