

Participatieverslag Nieuwbouw Harley-locatie Breda

Alwel, 28 september 2022

Inleiding

Alwel is initiatiefnemer voor een plan voor 52 woningen aan de Stationslaan in Breda. De locatie wordt door Alwel de Harley-locatie genoemd, vanwege het voormalige motorverkooppunt dat daar gevestigd was.

Met oog op het betrekken van de omgeving van het bouwplan bij de plannen heeft Alwel op 8 januari 2022 een communicatie- en participatieplan vastgesteld (bijlage 1). Dit plan is voorgelegd aan de gemeente Breda.

Alwel is reeds lange tijd in de wijk actief met het vitaliseren en verduurzamen van de wijk Linie. Een deel van het communicatieplan zorgde voor een goede afstemming met lopende inspanningen. Voor de afstemming met de buurt voor de Harley-locatie hebben we aanvullende activiteiten ontplooid. In overleg met de gemeente is daarbij gekozen voor het participatieniveau 'adviseren'.

Startbijeenkomst

Op 9 maart 2021 heeft een startbijeenkomst plaatsgevonden. De aankondiging is breed verspreid bij bewoners uit de Stationslaan, de Christiaan Huygensstraat, Van Musschenbroekstraat, Snelliusstraat en Stevinstraat. Ook de bewonersvereniging is geïnformeerd. In verband met corona vond deze online plaats. Tijdens de bijeenkomst namen ongeveer 20 omwonenden deel. De gemeente Breda was met programmamanager Crossmark, de stedenbouwkundige, de projectleider en de omgevingsjurist als toehoorder aanwezig.

Tijdens de startbijeenkomst is het plan toegelicht zoals het er op dat moment uit zag. Toegelicht is dat het plan al bedacht is met de belangen van de direct omwonenden in gedachten. Gelijktijdig is ook gemeld dat het – gelet op de maatschappelijke urgentie - wel de ambitie van de gemeente en Alwel om een substantieel aantal (sociale huur)woningen toe te realiseren op de locatie.

De reacties op het plan waren van een wisselend karakter.

Sommige deelnemers stelden vast dat de wijk er de afgelopen jaren op vooruit is gegaan. Er werden in dat kader zorgen uitgesproken over het toevoegen van sociale huurwoningen op deze plek. Alwel is blij met de geconstateerde vooruitgang. Ze wees er op dat op langere termijn beschouwd er juist veel sociale huur verdwenen is in de wijk. Enkele omvangrijke nieuwe bouwplannen (drie Hoefijzers-Noord, Eureka) bevatten geen of weinig sociale huur. Bovendien worden de nieuwe huizen vergeleken met de bestaande bebouwing van een hoogwaardige kwaliteit en zal Alwel ook in de toekomst veel zorg aan buurtbeheer blijven besteden. Alwel is overtuigd dat juist dankzij de vele inspanningen in de wijk in het verleden, dit project nu prima op zijn plek is.

Met betrekking tot de opzet van het plan waren er vooral vragen van de direct aanwonenden uit de Christiaan Huygensstraat. Zij waren kritisch over:

- de voorgestelde bouwhoogte, die zij te hoog vinden;
- de mogelijke schaduwwerking van de bebouwing;
- de beperking van de lichtinval in hun eigen woningen, en;
- het verlies van privacy in hun tuin en in hun woning;
- de kans op overlast door toenemende parkeerdruk van auto's en fietsen.
- de doelgroep van sociale huurwoningen

Enkel vreesden een daling van de waarde van hun koopwoning.

Alwel heeft uitgesproken begrip te hebben voor deze reactie en heeft erkend dat er voor deze bewoners nadelen kleven aan de hogere bebouwing van de locatie en verandering van het gebruik werken naar wonen. Zonder af te willen doen aan de bedenkingen van de bewoners, heeft zij er wel op gewezen dat:

- Op de locatie volgens het geldende bestemmingsplan veel hoger gebouwd mag worden dan nu het geval is;
- De panden de laatste jaren geen intensief gebruik hadden, maar ingevuld werden middels antikraak). Zouden op de locatie bedrijven actief zijn dan zou er vermoedelijk van dat gebruik ook hinder worden ervaren.
- De beschikbare parkeercapaciteit zal voldoen aan de normering van de gemeente, die in praktijk afdoende blijkt. Alwel verwacht dat huurders op deze locatie – dicht bij het bus- en treinstation van Breda erg laag zal zijn.

Er is door aanwezigen gepleit voor voldoende groen in het plan.

Daarnaast zijn er veel vragen gesteld die betrekking hebben op beheerstechnische zaken en de rol van Alwel in de wijk.

Alwel heeft aan het einde van de bijeenkomst aangegeven een 'meedenkgroep' te starten. De meedenkgroep zal worden uitgenodigd om de plannen verder inhoudelijk te bespreken. Alwel zegt toe waar mogelijk ideeën van de 'meedenkgroep' te betrekken in de planvorming.

Ze heeft aanwezigen opgeroepen om deel te nemen aan deze groep, en burens op te roepen om het zelfde te doen. Zij zijn tot 10 april 2021 in de gelegenheid gesteld om zich aan te melden. De oproep is ook verspreid via andere kanalen die Alwel gebruikt in de wijk (inloophuis, nieuwsbrief, Wijkraad).

Meedenkgroep

De meedenkgroep is tussen mei 2021 en juli 2022 4 keer bij elkaar gekomen in de Buurtsalon (een inloophuis van Alwel)

- 1 juni 2021
- 29 juni 2021
- 15 maart 2022
- 12 juli 2022

De groep bestond aanvankelijk uit direct aanwonenden aan de Christiaan Huygensstraat (achterzijde) en de Stationslaan (voorzijde). Hiervan zijn inmiddels twee deelnemende bewoners verhuisd. Een nieuwe eigenaar is aangesloten in de meedenkgroep. De bewoners aan de van Musschenbroekstraat zijn door Alwel tussentijds opnieuw benaderd, maar dit heeft niet tot deelname geleid. De bewoners uit de Stationslaan kwamen naar verloop van tijd niet meer naar de bijeenkomsten. De Wijkraad is vernieuwd en is uitgenodigd deel te gaan nemen aan de bijeenkomsten. De voorzitter is aangeschoven. In de groep namen vanuit de initiatiefnemer ook telkens minimaal een sociaal projectleider en een projectontwikkelaar deel.

Tijdens de bijeenkomsten zijn tal van thema's besproken.

Het zwaarstwegende onderwerp is de **hoogte van de gebouwen** en de nadelige effecten daarvan op de woningen aan de Christiaan Huygensstraat. Daarentoe is besproken:

- Schaduwwerking en zontoetreding
Alwel heeft schaduwtekeningen laten opstellen die inzichtelijk maken in hoeverre de gebouwen een schaduw werpen in de tuinen van de woningen. De conclusie is dat de bezonning voor vrijwel alle bewoners beperkter zal zijn dan in de huidige situatie. Alwel heeft toegelicht dat als wordt gekeken naar de bebouwingsmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt, er op sommige momenten sprake is van een verbetering en op andere momenten van een verslechtering van de bezonning. Alwel zit maar zeer beperkt mogelijkheden om hier iets aan te doen. In de afweging van belangen prevaleert voor Alwel de noodzaak om een substantieel aantal woningen toe te voegen in Breda. Daar hoort bij dat elke locatie die beschikbaar komt voor woningbouw in redelijkheid ook optimaal benut wordt. De roep om lager te bouwen speelt op elke locatie. Lager bouwen betekent echter dat ook veel minder woningen kunnen worden toegevoegd. De gemeente vindt de bouwhoogten stedenbouwkundig aanvaardbaar en Alwel is het daar mee eens. Vanuit de meedenkgroep is er de dringende wens dat de daken plat gerealiseerd worden. Hiermee blijft het aantal

woningen behouden, terwijl de schaduwwerking beperkter is. Omdat dit het stedenbouwkundig plan raakt overlegt Alwel hierover met de gemeente Breda. Dit overleg loopt nog.

Besproken is of het mogelijk is om parkeren onder de grond te realiseren. Er zouden dan wellicht net zo veel woningen op kunnen maar er hoeft minder hoog gebouwd te worden. Alwel heeft aangegeven dat ondergronds parkeren economisch niet haalbaar is bij sociale huurwoningen.

- Verlies van privacy.
Bewoners van de Christiaan Huygensstraat verwachten inkijk vanuit de nieuwe woningen en in het bijzonder vanaf de balkons. Ook voor geluidsoverlast vanuit de woningen (muziek, gesprekken) wordt gevreesd. De meedenkgroep heeft voorgesteld om hier maatregelen voor te nemen. Alwel zal maatregelen nemen om het verlies aan privacy zo veel mogelijk te beperken.
 - Er worden in overleg met de bewoners bomen geplant nabij de erfgrens. Het plan is aangepast om dit mogelijk te maken: losse fietsenbergingen op het terrein vervallen en de bergingen worden opgenomen in de bouwvolumes.
 - De balkons van woningen worden met een gesloten karakter uitgevoerd aan de zijde van de Christiaan Huygensstraat.

De mogelijke **parkeerdruk** is eveneens besproken. Aanvankelijk wilde Alwel 57 woningen bouwen met 12 parkeerplaatsen. Daarbij zou gebruik gemaakt worden van deelauto's om te kunnen voldoen aan de parkeernorm van de gemeente. Deze oplossing bleek niet te voldoen aan de norm en was volgens de bewoners ook geen geloofwaardig voorstel. Alwel heeft inmiddels is het aantal woningen teruggebracht tot maximaal 52 en het aantal aanwezige parkeerplaatsen tot 26. Daarmee wordt voldaan aan de norm van de gemeente en leeft onder de bewoners geen bezwaar meer op dit punt.

Verder is besproken dat de woningen tot verdere overbelasting van de **vuilstortvoorzieningen** kunnen leiden. Alwel draagt daarom zorg voor containerruimte op eigen terrein.

Er is veel gesproken over **sociale veiligheid** op de locatie. De bewoners van de Christiaan Huygensstraat zijn eigenaar van de brandgang achter hun woningen. De bewoners hebben aangegeven met oog op de veiligheid in geen geval deze grond te willen delen met de toekomstige bewoners van het bouwplan. Alwel respecteert dit. Er worden momenteel afspraken gemaakt tussen Alwel en de meedenkgroep over de wijze waarop **een (indien omwonenden wensen groene) erfafscheiding** kan worden gerealiseerd. Als er akkoord is over een voorstel dan zal het aan de andere eigenaren van de brandgang worden voorgelegd. Er is ook een afspraak gemaakt over een grondige afsluiting van het terrein na de sloop van de opstallen, middels hoge hekwerken.

De gesprekken in de meedenkgroep zijn tot op heden naar mening van Alwel in harmonie verlopen. Niettemin is voor enkele leden van de meedenkgroep de hoogte van de gebouwen een blijvend bezwaar. Alwel begrijpt dit, maar de belangen lopen hier uiteen. Alwel heeft de groep gewezen op de mogelijkheid om op andere wijze dan via de meedenkgroep bedenkingen tegen het plan te uiten. Gewezen is op de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze bij de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan. De bewoners hebben ook het beïnvloeden van de gemeenteraad als optie genoemd. Alwel heeft aangegeven bij het verzet tegen het plan via andere wegen dan de meedenkgroep geen rol voor zichzelf te zien.

De groep blijft bijeenkomen tijdens de verdere ontwikkeling van het plan. Op die wijze worden bewoners over belangrijkste stappen en over de planning geïnformeerd. Als er tijdens de sloop en de bouw zaken spelen kan dat besproken worden. De selectie van een aannemer gebeurt in de vorm van een prijsvraag. De leden van de meedenkgroep krijgen een adviserende (maar voor Alwel vrijblijvende) rol bij de keuze van het winnende bouwplan.

Nieuwsbrieven

Andere omwonenden zijn middels nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Informatie over de voortgang van het project en huis-aan-huis verspreide nieuwsbrieven publiceren we op onze website www.alwel.nl/harley