



PrincenPark

BREDA

Verslag informatieavond 11 juli 2022	
<i>Omgevingsdialoog project PrincenPark Breda</i>	
Datum informatieavond:	11 juli 2022
Locatie informatieavond:	Sociaal Cultureel Centrum De Koe Princenhage
Project:	PrincenPark (Fase 3 Lucia Haga)
Website:	www.princenpark.nl
Genodigden:	Buurtbewoners
Projectteam:	Havermans Hielkema Architecten <i>Lode Havermans</i> <i>Abe Hielkema</i> MTD Landschapsarchitecten <i>Ruud Dubbeld</i> <i>Lisan van der Wielen</i> Gemeente Breda <i>Willem Zwama</i> HMV Invest BV <i>Thomas Heuvel</i>

Verslag informatieavond
<u>Aanleiding informatieavond</u> Plannen maken in de stad of dorpen kan niet meer alleen. Een goed initiatief vraagt om samenwerking en afstemming met inwoners, ondernemers, overheid en andere organisaties, kortom participatie. Dat is zinvol, want participatie leidt tot betere plannen en tot betere besluitvorming omdat alle belangen in beeld worden gebracht en meegewogen kunnen worden in de planvorming. De informatieavond van 11 juli 2022 is een initiatief van HVM Invest BV en vindt plaats in het kader van de participatie/omgevingsdialoog als voornoemd. HVM Invest BV is de initiatiefnemer van de nieuwbouwontwikkeling PrincenPark. Project PrincenPark betreft fase 3 van de totaalontwikkeling van het Haga Lucia terrein aan de Liesboslaan-Luciastraat te Princenhage Breda. Om project PrincenPark mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan benodigd. Fase 1 betreft de realisatie van een nieuw woonzorgcentrum + 24 zorgappartementen en de bouw van 46 zorgappartementen. Fase 1 is in 2016-2017 door HVM Invest BV gerealiseerd. Fase 2 betreft de realisatie van een nieuwbouw expertisecentrum op de hoek van de Nieuwe Heilaarstraat en de Ettensebaan. De ontwikkeling van fase 2 geschiedt door en voor rekening van Thebe.

Inhoud informatieavond

- Presentatie door projectteam (presentatie: bijlage 1);
- Informele informatiemarkt (informatieborden: bijlage 2).

Presentatie informatieavond

Presentatoren: Lode Havermans (Havermans Hielkema Architecten), Ruud Dubbeld (MTD Landschapsarchitecten), Willem Zwama (Gemeente Breda) en Thomas Heuvel (HVM Invest BV).

Vragen/opmerkingen n.a.v. de presentatie

Vraag: Hoe verhoudt de nieuwbouwontwikkeling zich tot het bestaande Lucia gebouw, het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan en de bestaande appartementencomplexen?

Antwoord: Dit zal nader inzichtelijk worden gemaakt door op één overzichtstekening de gevraagde onderwerpen inzichtelijk te maken. De overzichtstekening is als bijlage 3 bij dit besprekingsverslag toegevoegd.

Vraag: In het plan worden doodlopende wegen geïntroduceerd. Kunnen hulpdiensten zoals ambulances en brandweer en vuilniswagens keren?

Antwoord: Alle wegen (en groenvoorzieningen welke niet op de parkeerkelders gelegen zijn) komen na realisatie in eigendom van de gemeente Breda. Dit houdt in de alle wegen in het plangebied zullen moeten voldoen aan alle mobiliteits- & veiligheidseisen welke de gemeente hieraan stelt. Het gepresenteerde ontwerp zal op alle relevante onderdelen nog getoetst gaan worden door de gemeente.

Vraag: Ongeveer 6x per jaar worden de ramen van de aangelegen complexen gewassen met een hoogwerker welke zich op de Luciastraat opstelt. Wanneer dit het geval is wordt de weg geblokkeerd. Hoe wordt dit opgelost in de nieuwbouwontwikkeling?

Antwoord: Het profiel van de huidige weg wordt verbreed zodat het passeren van stilstaande wagens van bijvoorbeeld pakketdiensten of een hoogwerker mogelijk wordt.

Vraag: De 24 zorgappartementen boven het woonzorgcentrum parkeren nu op een afgesloten parkeerterrein. Deze parkeerplaatsen worden verplaatst naar een parkeerhaven direct naast het woonzorgcentrum. Wordt deze nieuwe parkeerplaats ook afgesloten zodat huurders van de parkeerplaatsen ervan verzekerd zijn dat zij hun eigen parkeerplaats kunnen gebruiken?

Antwoord: de parkeerhaven direct naast het woonzorgcentrum zal worden afgesloten zodat de parkeerplaatsen uitsluitend door huurders te gebruiken zijn.

Vraag: Toen wij ons appartement zijn gaan huren in 2017 is door MVGM aangegeven dat er laagbouw gerealiseerd zou gaan worden ter plaatse van het huidige Lucia gebouw (fase 3).

Antwoord: Binnen het huidige bestemmingsplan is bouw tot max. 16 m1 hoogte reeds mogelijk. HVM Invest BV is altijd uitgegaan van gestapelde woningbouw op de locatie en is niet op de hoogte van de uitlatingen van derden omtrent de bouwhoogte van de nieuwbouwontwikkeling in fase 3.

Vraag: Is er onderzocht of de huidige wegenstructuur rondom het plangebied (Ettensebaan, Liesboslaan, Nieuw Heilaarstraat) qua capaciteit geschikt is voor de toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de nieuwbouwontwikkeling?

Antwoord: Op de locatie bevindt zich momenteel een woonzorgcentrum met ca. 170 wooneenheden, kantoren en een restaurant. Het gebruik van het huidige gebouw geeft momenteel dan ook een bepaalde druk op het openbaar gebied (m.n. bezoekers en personeel van Thebe). Wat exact de huidige belasting op het openbaar gebied is, is moeilijk vast te stellen. In de nieuwe situatie zal er eveneens een belasting op het openbare gebied ontstaan. Hoe zwaar die belasting zal zijn is eveneens moeilijk vast te stellen. Of het aantal verkeersbewegingen zal toenemen ten gevolge van de nieuwbouw is daarom niet vast te stellen. Omdat er echter ten gevolge van de nieuwbouwontwikkeling géén toename ontstaat in m2 is de verwachting van de gemeentelijke verkeerskundige dat de belasting op het openbaar gebied niet toeneemt.

“Aanvullende informatie over de mobiliteitsontwikkeling in Breda (bron Gemeente Breda):

De ontwikkeling van Breda staat niet stil. De komende jaren realiseert de gemeente versneld 6.000 woningen en 40-60 ha bedrijfsterrein realiseren. Ook daarna is de ambitie en verwachting dat de stad zich blijft ontwikkelen. De groei zal grotendeels binnen het bestaande stedelijke gebied worden opgevangen. Het betreft vooral herontwikkeling van gebieden waar nu of in het verleden ook functies actief waren. Breda wil graag een bijdrage leveren aan de grote behoefte aan woningen in Nederland. De groei van de mobiliteit blijft hierdoor naar verwachting in ieder geval tot 2030 doorgaan. Daarbij is de verwachting dat mobiliteit verandert door nieuwe (deel) ontwikkelingen en investeringen in het openbaar vervoer. In de Mobiliteitsvisie is daarom zoveel als mogelijk rekening gehouden met de voorziene ontwikkeling van de stad. Bijvoorbeeld in de keuzes voor de HOV-tracés, de aanpak van de Noordelijke Rondweg en ambities voor de (inter)nationale bereikbaarheid. Binnenstedelijk wordt er meer ingezet op OV, fiets en deelmobiliteit. Ook zal het betekenen dat er sommige plaatsen extra rijbanen voor de fiets en auto bij zullen komen. Op de Ettensebaan is de afgelopen jaren geen groei van het autoverkeer waargenomen. In 2009 reden hier gemiddeld 28.000 auto's per dag en in 2019 (voor corona) 27.400. Halfjaarlijks wordt het verkeer op de Ettensebaan gemeten en indien nodig grijpt de gemeente in. Vooralsnog lijkt hier geen aanleiding voor te zijn. Na de zomervakantie zal de gemeente Breda een modeluitdraai opstellen.”

Vraag: Is er onderzocht hoeveel de luchtkwaliteit zal verslechteren ten gevolge van toenemen van het aantal verkeersbewegingen?

Antwoord: Of en in hoeverre het aantal verkeersbewegingen van & naar het plangebied zal toenemen is momenteel niet vast te stellen (zie ook beantwoording van de vorige vraag). De mogelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is nu dan ook niet vast te stellen. Hierbij dient ook in ogenschouw genomen te worden dat er steeds minder vervuilende auto's rondrijden en steeds meer auto's elektrisch rijden.

Vraag: Vorig jaar is mijn auto beschadigd door een grote tak welke uit een bestaande boom is gevallen. Is de gezondheidstoestand van de huidige boomopstand in beeld?

Antwoord: De gezondheid van de aanwezige bomen wordt (nog) onderzocht mede om vast te stellen welke bomen kunnen blijven staan in het nieuwbouwplan.

Vraag: Het kruispunt Liesboslaan/Liesbosstraat en de Nieuwe Heilaarstraat/Ambachtenlaan is momenteel gevaarlijk voor m.n. voetgangers. Als de nieuwbouwontwikkeling gereed is zullen nog veel meer voetgangers de kruising gebruiken om naar het centrum van Princenhage te komen/gaan. Kan er iets aan de veiligheid van de kruising gedaan worden?

Antwoord: De veiligheid van de bestaande kruising zal door de gemeente worden beoordeeld.

Vraag: Door de nieuwbouwontwikkeling verdwijnt mijn vrije uitzicht (opmerking van een bewoner woonachtig in de één van de 24 zorgwoningen boven het woonzorgcentrum Haga);

Antwoord: Het huidige Lucia gebouw is ongeveer 10 m¹ hoog en staat op ca. 14/15 m¹ afstand van het woonzorgcentrum Haga. De geplande nieuwbouw tegenover het woonzorgcentrum Haga bestaat uit 4 en gedeeltelijk 5 bouwlagen en staat op ca. 26 m¹ afstand. Gelet op de wisselende bouwhoogten van de nieuwbouw en de nieuwe positie van het bouwblok (op veel grotere afstand van het woonzorgcentrum Haga) wordt verwacht dat voldoende vrij uitzicht beschikbaar blijft.

Vraag: Wat voor doelgroepen komen er in de nieuwbouwontwikkeling wonen?

Antwoord: De gemeente Breda stelt eisen voor wat betreft de volkshuisvestelijke invulling van de nieuwbouw. Ongeveer 20% van de woningen moet in het sociale segment zitten, ca. 30% moet in het middeldure segment zitten en 50% van het programma mag in het vrije sector segment gerealiseerd worden. HVM Invest BV ontwikkelt niet specifiek voor één bepaalde doelgroep maar wil graag een grote differentiatie in doelgroepen.

Vraag: Achter het complex met 46 zorgappartementen staat momenteel een hekwerk. Blijft dit hekwerk gehandhaafd in de nieuwbouwontwikkeling?

Antwoord: Een gedeelte van het hekwerk zal worden weggehaald om een betere verbinding tussen het plangebied en het Luciapark te kunnen realiseren. Welk gedeelte van het hekwerk kan blijven staan zal nader worden onderzocht/worden besproken met de verhuurder van het complex.

Vraag: Wat is de planning van de nieuwbouwontwikkeling?

Antwoord: De bestemmingsplanprocedure wordt 2022/2023 doorlopen. Start van de sloopwerkzaamheden staat gepland begin van 2024. Start van de bouwwerkzaamheden staat indicatief gepland in het 2^e / 3^e kwartaal van 2024. Welke bouwdelen direct gebouwd gaan worden is mede afhankelijk van de marktomstandigheden.

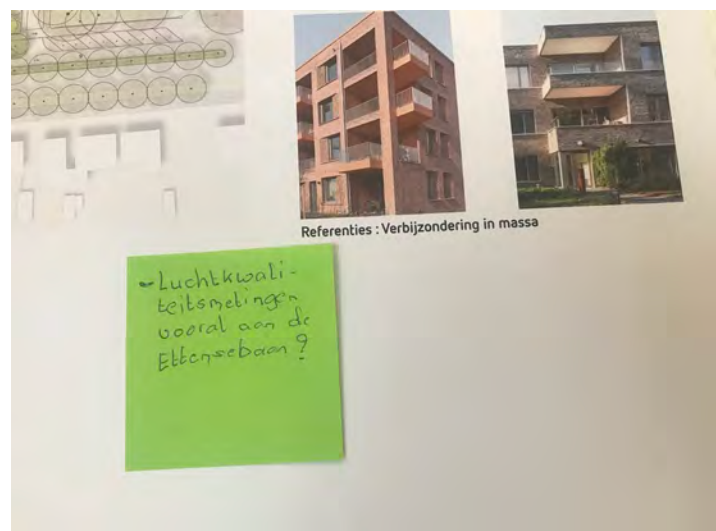
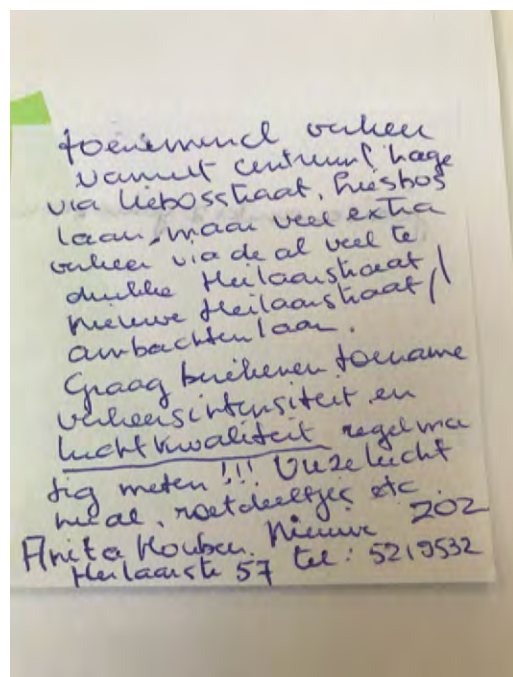
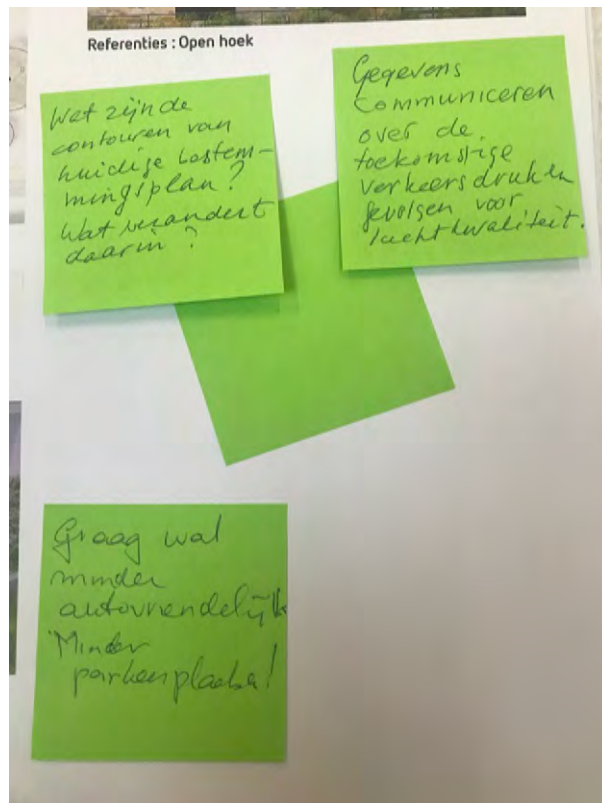
Vraag: Bij andere projecten wordt vóór de start van de sloopwerkzaamheden de buurt weleens in de gelegenheid gesteld om aanwezige planten/struiken in de plangebied weg te halen, het zogenoemde "struikroven". Willen jullie dat hier ook doen?

Antwoord: Dit is een sympathiek initiatief. Aangezien Thebe verantwoordelijk is voor de sloop van het bestaande Lucia gebouw zal HVM Invest BV dit verzoek bij Thebe indienen.

Informele informatiemarkt

Na de presentatie en de behandeling van de vragen door het projectteam worden de genodigden in de gelegenheid gesteld om zich nader te verdiepen in alle aspecten van de nieuwbouwontwikkeling door kennis te nemen van de informatieborden welke in de zaal zijn opgesteld. Op deze informatieborden zijn thematisch alle relevante aspecten van de nieuwbouwontwikkeling nader uitgewerkt. Genodigden wordt gevraagd om door middel van het plaatsen van post-it briefjes eventuele bezwaren/opmerkingen/suggesties aan het projectteam kenbaar te maken.

De volgende post-it briefjes zijn geplaatst:



Afsluiting informatieavond

Alle aanwezigen worden hartelijk bedankt voor hun interesse en komst naar de informatieavond. Geïnteresseerden in het plan kunnen zich op de website www.princenpark.nl aanmelden om op de hoogte gehouden te worden van de nieuwbouwontwikkeling. De presentatie van 21 juli 2022 alsmede het gespreksverslag van de informatieavond zal ook te downloaden zijn onder de nieuwsberichten op de voormelde projectwebsite. Alle genodigden zullen eveneens per brief op de hoogte gebracht worden dat de voornoemde informatie beschikbaar is op de projectwebsite.

Bijlagen verslag informatieavond

- Bijlage 1: Presentatiedocument;
- Bijlage 2: Informatieborden;
- Bijlage 3: Overzichtstekening plangebied.

Datum verslag: 29.07.2022

Opgesteld door: Thomas Heuvel / HMM Invest BV