

MEMO

Aan: Martijn van der Made
Van: Jacco Schipper
Datum: 24 januari 2022
Onderwerp: Participatie ontwikkeling Deinzestraat

Aanleiding

De gemeente Breda wil van de initiatiefnemer inzicht krijgen op welke wijze de participatie voor de beoogde ontwikkeling wordt georganiseerd. In deze memo is, aan de hand van het stappenplan van de gemeente, hier invulling aan gegeven.

Participatieniveau

Het participatieniveau wordt voor deze ontwikkeling ingeschat als “Raadplegen”. Als onderbouwing hiervan benoemen we de volgende zaken.

De invloed van de beoogde ontwikkeling op de omgeving is relatief beperkt.

- De nieuwe woningen staan direct bij de entree van de wijk waardoor het verkeer direct afbuigt naar het appartementengebouw en er geen extra verkeer de wijk in komt.
- Parkeren wordt volledig op eigen grond en uit het zicht gerealiseerd.
- De achtergelegen woningen staan haaks op de nieuwe woningen en zijn daarmee niet direct op de nieuwe woningen georiënteerd.
- De afstand van de gevel van de nieuwbouw tot de achterliggende woningen is ruim 20 meter (tot de zijgevel van de hoekwoning).
- De hoogte van het appartementengebouw loopt af in de richting de bestaande woningen (vier lagen naar de hoekwoningen aan de Grimmingestraat en drie lagen naar de carré-woningen aan de Bornemstraat).

Het wijzigen van de functie ‘tankstation en onderwijs’ naar de functie “wonen” wordt over het algemeen als een sterke verbetering van de woonomgeving gezien.

Belanghebbenden

Als belanghebbenden worden met name de bewoners gezien die in de omgeving van de beoogde nieuwbouw wonen. In bijgaande kaart zijn deze woningen gearceerd aangegeven.



Informereren van belanghebbenden

De belanghebbenden zullen op verschillende tijdstippen in het voortraject worden geïnformeerd over de planvorming

Initiatief/haalbaarheid

De omwonenden zijn in deze fase met een brief geïnformeerd over het initiatief. In deze brief is vermeld dat er een principeverzoek is ingediend om op de huidige locatie van het tankstation en de voormalige MBO-school, een woningbouwplan van circa 50 appartementen te realiseren. Op 29 januari 2020 is deze brief (bijlage 1) huis aan huis verspreid.

Ontwerpfase

In november 2020 hebben we de omwonenden geraadpleegd en de beoogde plannen voor de appartementen voorgelegd. Door middel van een online-enquête (vanwege Corona was een fysieke bijeenkomst niet mogelijk) hebben we hun mening gevraagd aan de hand van een aantal thema's. Een groot aantal omwonenden heeft door het invullen van de enquête hun mening gegeven. De uitkomsten en reacties zijn als bijlage toegevoegd (bijlage 2). Met deze opmerkingen zijn we aan de slag gegaan en hebben we de plannen aangepast en verder uitgewerkt.

De opmerkingen vanuit de omgeving waren op hoofdlijnen als volgt samen te vatten:

- De realisatie van appartementen wordt in het algemeen als een verbetering gezien ten opzichte van de huidige situatie cq het huidige gebruik;
- Parkeren moet goed worden ingevuld;
- De groenvoorzieningen moeten minimaal in stand blijven.

Aangepast plan

De belangrijkste aanpassing in het aangepaste plan is de parkeeroplossing. Vanwege de opmerkingen uit de omgeving gaan we het gebouw voorzien van een ondergrondse parkeerkelder. Op deze wijze kan de parkeerbehoefte van de nieuwe appartementen volledig op eigen grond worden opgelost.

Verder hebben we de positie van het gebouw dusdanig aangepast dat de bomenrij en de groenvoorziening langs de Groenedijk gehandhaafd kan blijven.

Het aangepaste plan leggen we binnenkort (januari/februari 2022) nog een keer voor aan de omwonenden en vragen daarbij wederom om input en hun mening. Omdat een fysieke bijeenkomst vanwege Corona op korte termijn nog steeds niet mogelijk is, zullen we de plannen digitaal presenteren. Tijdens de interactieve presentatie kunnen de belanghebbenden ook direct hun reactie en mening geven. Een en ander zal in een verslag worden vastgelegd.

Ruimtelijke ordening

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan zal er, bij de terinzagelegging, een informatiebijeenkomst worden gehouden (inloopavond). Hierbij kunnen de belanghebbenden zich laten informeren over de relevante zaken rondom het bestemmingsplan (plankaart, procedure, planning, inspraak etc). Ook zal in deze bijeenkomst het aangepaste ontwerp te zien zijn.

Ook op deze informatiebijeenkomst kunnen de bezoekers hun reactie schriftelijk kenbaar maken met een reactieformulier. Ook van deze bijeenkomst wordt een verslag gemaakt en worden de vragen beantwoord (gebundeld) met een brief en/of email aan de bezoekers.