



Participatietraject Heiveldhoef fase 1

Het parrticipatietraject is uitgevoerd van 2020 tot en met juli 2023
door de ontwikkelcombinatie Van Agtmaal-Maas Jacobs.

Inhoud

1. Samenvatting	3
2. Participatieplan	4
3. Participatietraject	5
3.1. Informatiebijeenkomst 1 – januari 2020	5
3.2. Informatiebijeenkomst 2 – mei 2020	8
3.3. Informatiebijeenkomst 3 – mei 2021	9
3.4. Informatiebijeenkomst 4 – juli 2023	10
4. Conclusie	13
Bijlagen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. Samenvatting

Dit document beschrijft het participatietraject, waarbij de informatiebijeenkomsten hebben geleid tot het verkrijgen van input en de feedback vanuit de omwonenden en belanghebbenden met betrekking tot de ontwikkeling Heiveldhoef fase 1. De eerste inloopavond in januari 2020 trok een grote opkomst en toonde de sterke betrokkenheid van de omgeving bij de planvorming. Tijdens deze bijeenkomst werden het stedenbouwkundig vlekkenplan en vier themakaarten gepresenteerd. Deelnemers konden vragen stellen aan experts en hun meningen uiten over verschillende thema's, met speciale aandacht voor groen, speelvoorzieningen en verkeerskundige aspecten.

De reacties van belanghebbenden waren uiteenlopend, afhankelijk van verschillende belangen en zorgen, zoals uitzicht, hinder en gebruik van het gebied. Een duidelijke voorkeur werd geuit voor een groene buurt met ruimte voor speelvoorzieningen en een voorkeur voor een meer traditionele jaren-dertig bouwstijl. Veel discussie ontstond rondom verkeersgerelateerde zorgen, met betrekking tot rijrichting, ontsluiting en de situatie op de Tilburgseweg.

Na de informatiebijeenkomst werden de opmerkingen van omwonenden meegenomen in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, waarbij rekening werd gehouden met thema's zoals groene kwaliteit, natuurwaarde, sociale functie, verkeerssituatie en bouwstijl. Belanghebbenden hadden de gelegenheid om tijdens tussentijdse bijeenkomsten feedback te geven over specifieke ontwerpvoorstellen en keuzes onder andere met betrekking tot materialen, speelgelegenheden en mobiliteit.

Uiteindelijk heeft deze participatie geleid tot een beter doordacht en geaccepteerd stedenbouwkundig plan, waarin de suggesties en zorgen van omwonenden en belanghebbenden grotendeels zijn verwerkt. Het plan biedt een groene, leefbare woonwijk met aandacht voor ecologie, speelgelegenheden en sociale interactie, en heeft tot meer draagvlak geleid onder de betrokken partijen.

2. Participatieplan

De locatie van Heiveldhoef, gelegen aan de Tilburgseweg en de Moleneindstraat, biedt kansen voor de realisatie van nieuwe woningen om te voorzien in de groeiende behoefte aan woningen in Breda. In 2019 hebben Van Agtmaal en Maas Jacobs hun krachten gebundeld in een ontwikkelcombinatie om dit initiatief verder uit te werken. In samenwerking met de gemeente Breda is er gewerkt aan de totstandkoming van het plan, waarbij participatie is ingezet als middel om **begrip** en **draagvlak** te genereren bij de directe omwonenden van het gebied. Met behulp van een participatieplan wordt bekeken welke elementen er worden meegenomen binnen het traject en welke belanghebbenden in de omgeving erbij te betrekken.

Het participatieplan bestaat uit een traject waarbij verschillende stappen worden doorlopen. Hierbij zijn verschillende vormen van participatie ingezet, om het doel van de participatie te kunnen behalen. Namelijk begrip en draagvlak verkrijgen onder de burens van het plangebied, maar ook het **verrijken** van het plan met opgehaalde input vanuit de omwonenden.

Om de doelen te kunnen behalen van de participatie, wordt er ten eerste een **projectwebsite** opgemaakt. Via deze projectwebsite kunnen belanghebbenden zichzelf inschrijven om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen en contact op te nemen bij vragen. Daarnaast worden er diverse **informatiebijeenkomsten** georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten wordt het volgende uitgevoerd door de ontwikkelingscombinatie:

- Het **informer**en van de omwonenden. Dit is mogelijk door verschillende onderdelen van het plan te presenteren in vorm van een presentatie of het plaatsen van informatie op borden.
- In **gesprek** gaan met omwonenden, om te kunnen reageren op vragen, opmerkingen, reactie maar ook input.

Vanuit de informatiebijeenkomsten zijn de volgende resultaten van belang, die de ontwikkelcombinatie ontvangt vanuit de belanghebbenden:

- Voorkeuren ontvangen op bepaalde thema's binnen het plangebied, waarbij de omwonenden de mogelijkheid geboden krijgen mee te denken aan het plan. Dit kan bijvoorbeeld gaan over een voorkeur aangeven over speelvoorzieningen in het openbaar gebied, plantsoorten of soorten architectuur.
- Individuele reacties verzamelen op het plan middels (digitale) contactformulieren.

Op basis van vragen die worden ingediend via de contactformulieren en de projectwebsite, kunnen deze indien relevant, gezamenlijk behandeld worden tijdens een Q&A-bijeenkomst (vraag en antwoord). Dit is van toepassing wanneer er vergelijkbare vragen worden gesteld die efficiënt gelijktijdig beantwoord kunnen worden.

Tijdens de informatiebijeenkomsten worden de volgende belanghebbenden uitgenodigd:

- Bewoners aan de Tilburgseweg 217 t/m 237, Heusdenhoutseweg 86 t/m Tilburgseweg 242
- Bewoners van de Moleneindstraat
- Eigenaren van de bedrijven Wieringenstraat
- Gemeente Breda

De eerste informatiebijeenkomst staat gepland om te worden gehouden in januari 2020. Er wordt naar gestreefd om iedereen goed op de hoogte te brengen van deze bijeenkomst. Voorafgaand de bijeenkomst wordt daarom een uitnodiging gestuurd naar de belanghebbenden.

3. Participatietraject

Tijdens het participatietraject hebben er 4 informatiebijeenkomsten plaatsgevonden. In dit hoofdstuk bevinden zich de participatieverslagen van het participatietraject. De verslagen van de eerste 3 informatiebijeenkomsten maken tevens onderdeel uit van het door College goedgekeurde Ontwikkelingsplan met de datum 7 juni 2021, zoals bekend bij gemeente Breda.

3.1. Informatiebijeenkomst 1 – januari 2020

In januari 2020 is bij de locatie de Poelewei de eerste inloopavond gehouden voor omwonenden en belangstellenden. De opkomst was erg groot. De opkomst van de avond toont de hoge betrokkenheid van de omgeving bij de planvorming. Getoond zijn het stedenbouwkundig vlekkenplan en vier themakaarten (zie figuur 1 en 2). Er was ruimte om vragen te stellen aan de aanwezige experts en middels stickers (rood/groen) werden de bezoekers gevraagd om hun mening rondom de thema's. Voor de bewoners was er ook de ruimte om te reageren middels een formulier.



Figuur 1: Stedenbouwkundig vlekkenplan Heiveldhoef fase 1 tot en met 3



Figuur 2 Reacties participaties op diverse thema's.

Reacties belanghebbenden

De reactie van de direct omwonenden is verschillend per deelgebied. Per deelgebied liggen er duidelijk andere belangen. De verandering ten aanzien van de bestaande situatie (hinder, uitzicht, gebruik) is hierbij bepalend. Bewoners aan de westzijde van de Moleneindstraat (bedrijventerrein achter percelen) reageren in het algemeen anders dan de bewoners aan de oostzijde van de Moleneindstraat (groengebied achter percelen). Voor de bewoners aan de oostzijde van de Moleneindstraat is er een verschil in reactie tussen:

- de bewoners aan de noordzijde Moleneindstraat: groen direct achter perceel, deel plangebied in gebruik;
- de bewoners aan de zuidzijde Moleneindstraat: bedrijf achter perceel;
- de bewoners aan de Tilburgseweg: groen direct achter perceel, deel plangebied in gebruik, problemen met opdraaien Tilburgseweg vanaf oprit.

De panelen met de stickers zijn hiernaast afgebeeld. Het is duidelijk zichtbaar dat de bewoners graag een groene buurt krijgen met ruimte voor speelvoorzieningen en dat ze graag meedenken (2 rechter panelen). Qua bouwstijl is er een voorkeur voor de meer traditionele jaren-dertig bouwstijl. De meeste discussie is er rond verkeer: de rijrichting, de ontsluiting en de situatie op de Tilburgseweg.

Vertaling naar stedenbouwkundig plan

Na de loopavond is verder gewerkt aan het oostelijke deel (fase 1). De opmerkingen van de omwonenden zijn meegenomen in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. De opmerkingen zijn te groeperen in een aantal thema's. Per thema is aangeduid hoe deze verwerkt zijn in het stedenbouwkundig plan.

- Het gebied heeft een groene kwaliteit en natuurwaarde:
 - o De groene kwaliteit wordt ook onderschreven in gemeentelijk beleid. Met name een ecologische zone langs de Nieuwe Kadijk en het spoor zijn van belang.
 - o Een aanzienlijk deel van het aanwezige groen (rondom boerderijen en aan oostzijde) wordt behouden en ingezet als kwaliteit in het plan.
 - o Het plan is ontworpen rondom een centrale groene ruimte. Door de opzet hebben alle nieuwe woningen een relatie met het groen.
 - o De groene kwaliteiten zijn openbaar toegankelijk en te gebruiken door de nieuwe bewoners en de omwonenden.
 - o Ten aanzien van het stedenbouwkundig vlekkenplan zit er in het stedenbouwkundig plan meer groen.
- Er is een voorkeur voor een gedeelde openbare ruimte (shared-space), 'groene' parkeerplaatsen, een natuurlijk ingerichte groene ruimte, speelruimte en klimaatadaptatie:
 - o Het nieuwe woongebied krijgt een zeer groene uitstraling. Per woning is er meer dan 100 m² aan groen aanwezig. Er is dus veel ruimte voor (natuurlijk) groen en spelen.
 - o Door de groene opzet van de wijk zijn hier veel inpassingsmogelijkheden voor klimaatadaptief ontwerpen. Het vormt een belangrijk onderdeel van het concept.
 - o De verharding wordt minimaal gehouden en waar mogelijk als open verharding ("gras"parkeren) of halfverharding (parkzone) aangelegd.
- De sociale functie van activiteiten in het gebied:
 - o Een deel van de huidige functies vergt veel ruimte voor een kleine groep gebruikers. De functies zijn privaat en niet openbaar toegankelijk. Deze functies kunnen niet gehandhaafd worden en worden opgeheven (tuinen, moestuinen, paardenwei) of uitgeplaatst (hondenvereniging).
 - o Het boerenerv rondom de twee boerderijen krijgt een wijkfunctie (groter dan de nieuwe buurt) en wordt een openbare ontmoetingsplek met een collectief en sociaal karakter. Het is daarom van belang dat er een goede verbinding tussen het park en de Moleneindstraat komt. Het Moleneindpad is meegenomen in de planvorming, aan de oostzijde opent het pad zich halverwege naar het nieuwe parkgebied.
 - o Door de herontwikkeling liggen de nieuwe groenfuncties niet meer achteraf en ontstaat er meer sociale controle en voelt iedereen zich er veilig. In de omgeving van de Moleneindstraat zijn nu geen speelvoorzieningen. Het nieuwe park biedt ruimte voor speelvoorzieningen voor de bestaande woningen.
- Het is momenteel op plekken verrommeld gebied met vervuiling en ongewenste activiteiten:
 - o De (leegstaande) bedrijfsfuncties verdwijnen en maken ruimte voor woningbouw.
 - o Enkele groengebieden zonder duidelijke eigenaar (gebruik) of een achteraf gelegen situering verdwijnen of worden opgenomen in de nieuwe woonwijk.
 - o Door het situeren van openbare functies en woningen ontstaat er sociale controle op de openbare ruimte en worden routes frequenter gebruikt.

- Er is de wens voor jaren dertig bouwstijl aansluitend op de linten.
 - o Voor de woningen aan de Tilburgseweg wordt de jaren dertig bouwstijl voorgesteld voor de continuïteit van de historische linten in Breda.
 - o Het binnengebied krijgt op advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een eigentijdse bouwstijl die aansluit op het groene karakter van het parkgebied.
- Er zijn een aantal wensen rondom verkeerskundige aspecten. Hiervoor is advies ingewonnen bij de afdeling verkeer van de gemeente Breda.
 - o Er is een wens voor een eenrichtingsverkeer in het plangebied en aangrenzende straten. De afdeling verkeer adviseert om deze wens niet te verwerken in de planvorming:
 - Eenrichtingsverkeer zorgt voor veel extra verkeer in omliggende straten en verschuift daarmee het verkeersprobleem en er wordt harder gereden.
 - Een voordeel van verkeer in twee rijrichtingen is dat er bij drukte een alternatief is om via de noordzijde weg te rijden.
- Er zijn zorgen rondom het in- en uitrijden aan de Tilburgseweg:
 - o De afdeling verkeer geeft aan dat er verkeerskundig geen problemen zijn om op dit punt aan te sluiten op de Tilburgseweg.
 - o De afdeling verkeer adviseert om voor de aansluitingen op de bestaande wegen, met name de Tilburgseweg, een goede verkeerstechnische uitwerking te maken. Er zijn opmerkingen gemaakt over de oversteekbaarheid van de Tilburgseweg. De Tilburgseweg valt niet binnen het plangebied.
- De bewoners aan de Tilburgseweg hebben regelmatig moeite om vanaf hun oprit de Tilburgseweg op te komen vanwege de drukte en de inrichting van de weg (middengeleider). Ze hebben de wens voor een ontsluiting van hun perceel vanaf de achterzijde:
 - o Deze wens is ingepast in de planvorming. In een aparte sessie is het voorstel aan de bewoners voorgelegd. Zij geven aan tevreden te zijn met de geboden oplossing.
 - o Met de bewoners moeten de exacte plekken van de toeritten en de spelregels voor de aanleg ervan nog bepaald worden.

3.2. Informatiebijeenkomst 2 – mei 2020

In mei 2020 vond een tussentijdse bijeenkomst plaats voor de bewoners van Tilburgseweg 219 tot en met 237. Deze bijeenkomst was een extra sessie als reactie op de feedback die was ontvangen na de eerste bijeenkomst in januari 2020. Tijdens deze tweede bijeenkomst werden ontwerpvoorstellen gepresenteerd die betrekking hadden op het gebied direct achter de woningen van de bewoners van de bestaande percelen.

Tijdens de presentatie werden verschillende ontwerpvoorstellen aan de bewoners voorgelegd, waarbij de volgende ontwerpkeuzes en mogelijkheden werden besproken:

- Er bestaat de mogelijkheid om tussen de nieuwbouwwoningen en bestaande percelen aan de Tilburgseweg een achterpad te realiseren. Hierdoor wordt de afstand groter tussen de gevels van de nieuwbouwwoningen en de bestaande bebouwing aan de Tilburgseweg.
- Een volgende optie is om de woningen verder richting het plangebied te realiseren met een looppad aan de voorzijde van de woningen, als toegang richting de voordeur en voor calamiteiten. Zie het voorstel in figuur 3.
- Tevens vormt Tussen woningen en de bestaande percelen aan de Tilburgseweg wordt een parkeerterrein gerealiseerd in combinatie met enkele bomen.



Figuur 3: Ontwerpvoorstel 1 gepresenteerd aan bewoners Tilburgseweg 219 t/m 237.



Figuur 4: Ontwerpvoorstel 2 gepresenteerd aan bewoners Tilburgseweg 219 t/m 237.

Tijdens de bijeenkomst zijn de bewoners aan de Tilburgseweg geïnformeerd over diverse ontwerpkeuzes, grenzend aan hun eigen percelen. Na het delen van deze informatie, is besproken dat de voorkeur van de bewoners uitgaat naar de parkeerweg achter hun percelen met mogelijkheid om zelf een (achter)ontsluiting te realiseren. Dit is vervolgens in het plan opgenomen.

3.3. Informatiebijeenkomst 3 – mei 2021

De derde inloopavond is op 31 mei 2021 gehouden middels een digitaal live event. (i.v.m. Corona) Bij de uitnodiging was het Ruimtelijk Concept van het plan meegestuurd. Via de digitale ideeënbox op de projectsite kon er voor de avond al gereageerd worden op het plan. In een plenaire sessie is het plan middels een uitgebreide presentatie toegelicht. Parallel aan het event was er de mogelijkheid om in een Q&A vragen te stellen. Door de avondvoorzitter werden er enkele veelvoorkomende vragen uitgelicht en gesteld aan een van de paneelleden. Andere vragen werden door een team zoveel mogelijk beantwoord. De resultaten van de Q&A bevinden zich in bijlage 1.

Vragen belangstellenden

De vragen die vooraf en tijdens de avond zijn gesteld zijn onder te verdelen in een aantal categorieën:

- Vragen om verduidelijking:
 - o Het rondgestuurde Ruimtelijke Concept en de presentatie zijn een samenvatting van een project.
 - o Tijdens de presentatie zijn een deel van de vragen toegelicht. Waar noodzakelijk zijn deze punten ook nog benoemd in de Ontwikkelingsvisie.
- Vragen waar nu nog geen antwoord op gegeven kan worden omdat de ontwikkelende partijen en gemeente nog niet zo ver zijn in het proces. In de loop van het proces zullen daarop de antwoorden inzichtelijk worden.
- Ideeën en suggesties:
 - o Waar mogelijk zullen deze meegenomen worden in de uitwerking.
 - o Niet alles is mogelijk of wenselijk, dan wordt ook gemotiveerd waarom het niet gaat.
 - o Verderop staat een samenvatting met antwoorden (beknopt).
- Zorgen:
 - o Met aanwezige zorgen wordt zorgvuldig omgegaan. Er is ook geen pasklaar antwoord om de zorg weg te nemen. Zorgen gaan soms ook over een bredere scope dan de actuele opgave of een bredere ontwikkeling waar de bewoners van het gebied tegen aan lopen.
 - o Verderop staat een samenvatting van de zorgen en een antwoord daarop (beknopt).
- Vragen over verdere proces en planning:
 - o Omwonenden worden graag betrokken bij de verdere uitwerking van onderdelen van het plan. Sommige aspecten worden eerst uitgewerkt door de deskundigen voordat er meegedacht kan worden, voor andere aspecten geldt dat de randvoorwaarden en uitgangspunten nog scherp gesteld dienen te worden. Voor de ontwikkeling gelden enkele harde randvoorwaarden (programma, gemeentelijke normen) en uitgangspunten (kwaliteit) voor de verdere uitwerking. Daarbinnen is nog ruimte om over de inrichting mee te denken en te praten.
 - o Wanneer gaan de bedrijven weg? Dit is per gebied anders, fasegewijs zal het hele gebied geleidelijk aan van bedrijfsterrein naar woongebied transformeren.
- Complimenten voor de uitleg en de groene woonwijk die er komt met respect voor behoud van de historische achtergrond.

Alle reacties, opmerkingen, vragen en zorgen zijn in de bijlage inzichtelijk gemaakt. De opmerkingen zijn anoniem gemaakt en er zijn spelfouten uitgehaald en leestekens aan toegevoegd.

Ideeën en suggesties

Ideeën en suggesties die zijn / kunnen worden meegenomen:

- Er waren diverse vragen, ideeën en suggesties voor speelplekken in het gebied omdat deze in de directe omgeving ontbreken. Hier wordt in de planvorming op ingespeeld. Het park in Heiveldhoef biedt ruimte voor speelplekken. Graag laten we bewoners meedenken over wat er wordt aangelegd. Ook de professionals zullen kijken wat hier het beste past en mogelijk is. Het is juist ook de bedoeling dat het park in Heiveldhoef een betekenis krijgt voor de wijk. Dus denk mee! Het kan ook zijn dat bepaalde ideeën (er was een skatebaan geopperd) minder passen in het gebied en daarom uiteindelijk niet worden toegepast.
- Trap over spoor naar Cadettenkamp: In de planvorming is een trap in het talud van de Nieuwe Kadijk ingetekend, zodat de wandelroute naar het Cadettenkamp wordt verkort. Er is aan de andere zijde van

het spoor nog niet gekeken naar een vergelijkbare ingreep om daar ook de route te verkorten. Dit wordt opgepakt.

- De muur van de loods: Er waren enkele vragen over de muur van de te slopen loods, deze is namelijk ook een erfafscheiding voor aanwonenden. Met deze mensen wordt in gesprek gegaan om te kijken naar een passende oplossing.
- Blijven de achteroms aan de Moleneindstraat behouden: Dit is afhankelijk van de eigendomssituatie, recht-op-overpad situaties en de mogelijkheden die er zijn. Voor een auto-achterom is geen ruimte.

Ideeën en suggesties die niet kunnen worden meegenomen:

- De wens voor een groenstrook tussen bestaande en nieuwe percelen (noordzijde Moleneindstraat): Wanneer er een strook groen tussen de nieuwe en bestaande bebouwing komt dan gaat dit ten koste van veel waardevoller groen rondom de boerderijen. Daarnaast raakt het groen versnipperd, in de tussenliggende groenstrook is geen sociale controle (2x achterzijde) en deze is bovendien moeilijk te onderhouden.
- De wens om grond achter het bestaande perceel bij te kopen kan niet worden meegenomen.
- Er wordt een verdere verdichting gesuggereerd om de woningnood in Breda op te lossen. De huidige plannen zijn in balans met wat de locatie aan kan, een verdere verdichting verstoort de balans.

Zorgen

Voor de zorgen zijn een aantal clusters te onderscheiden:

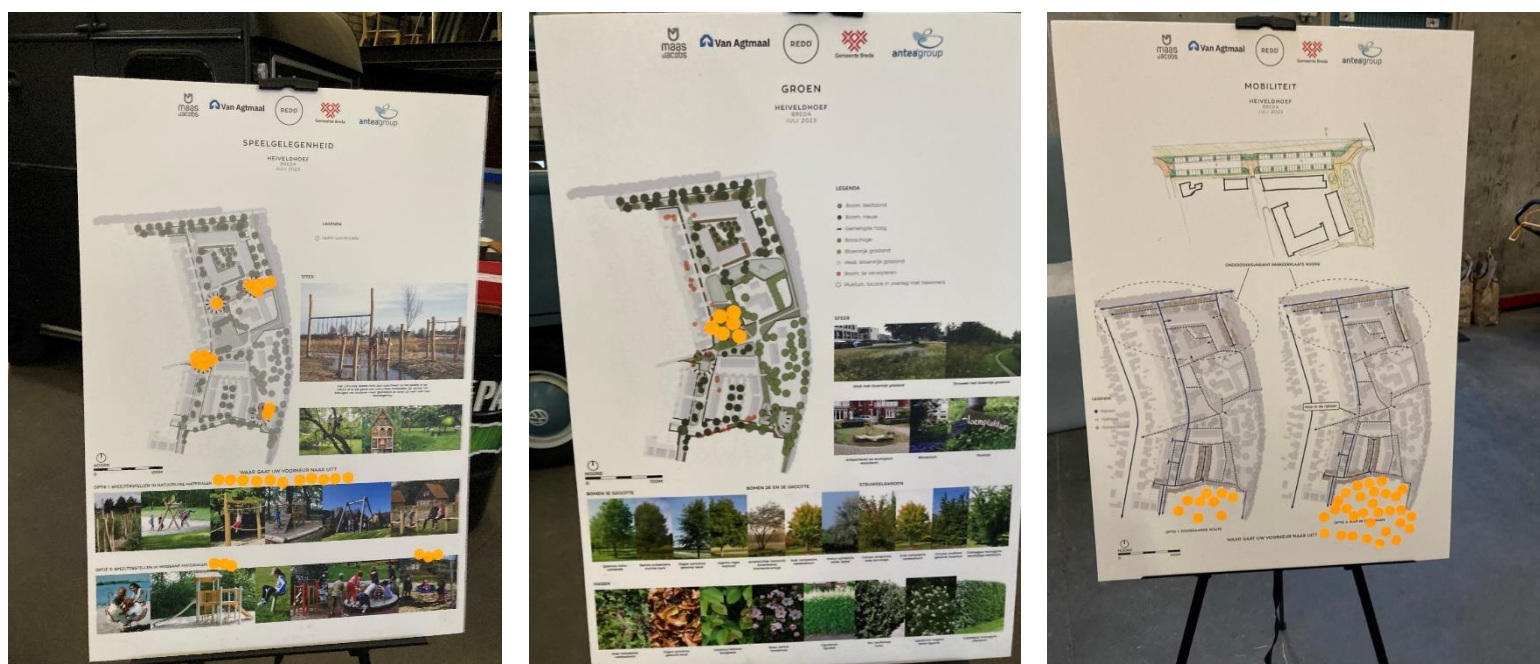
- Een zorg om de komst van nieuwe woningen achter de bestaande woning:
Vanwege het grote woningtekort is het bebouwen van deze locatie en het aantal woningen een wens van het bestuur. Verstedelijking binnen bestaand stedelijk gebied heeft de voorkeur boven bouwen buiten de bestaande steden en dorpen (inbreiden gaat boven uitbreiden). Bij de invulling van de locatie is gekeken naar een goede balans tussen aantal en positie van de nieuwe woningen in relatie tot bestaande percelen. De huidige plannen geven daarin de beste balans.
- Een zorg over appartementen in de nieuwe buurt:
Om aan het gewenste aantal woningen te voldoen en middeldure woningen te realiseren zijn appartementen noodzakelijk. De locatie op de hoek is het beste: zowel met betrekking tot de impact naar bestaande bewoners als het geluidsafschermende effect naar het gebied erachter.
- Zorgen over het verlies van waardevolle flora en fauna:
De huidige diversiteit van het gebied is in kaart gebracht middels een natuurtoets. Omdat de aanwezigheid van beschermde soorten niet kan worden uitgesloten, wordt momenteel nader onderzoek uitgevoerd. Mocht het noodzakelijk zijn worden mitigerende/compenserende maatregelen getroffen en ontheffing aangevraagd.
- Zorgen over de verkeerssituatie:
 - o Algemeen: Een verkeersveilige aansluiting en situatie valt binnen de scope van het project en is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de ontwikkelaars en gemeente. De plannen dienen verder uitgewerkt te worden op dit aspect.
 - o Auto-ontsluiting op Tilburgseweg: Vanuit meerdere bewoners opmerkingen over de onveilige situatie die de nieuwe aansluiting gaat opleveren voor zowel indraaiend als uitrijdend verkeer. Daarbij speelt ook de moeilijkheid om in de spits er tussen te komen vanwege de drukte op de Tilburgseweg. Daarnaast zijn er opmerkingen over de naar binnen schijnende koplampen aan de overzijde.
 - o Oversteekbaarheid Tilburgseweg: Het is lastig en onveilig om over te steken.
 - o Drukke op omringende wegen, in bijzonder vrachtverkeer.
- Zorgen over geluid en trillingen van spoor, fijnstof etc. die overlast veroorzaken:
Voor het nieuwe woongebied moet voldaan worden aan de daarvoor geldende normen. De geluidsafschermende werking van de appartementen kan ook een positief effect hebben naar de bestaande woningen.
- Zorgen over de pomp, eerder is al beloofd dat deze weggaat:
Er zijn afspraken gemaakt met de exploitant van de benzinepomp, die gaat weg. De gemeente kon echter geen afspraken maken met de eigenaar, dat betekent dat deze voorlopig het recht houdt om te blijven zitten.

3.4. Informatiebijeenkomst 4 – juli 2023

Op 13 juli 2023 vond de laatste participatiebijeenkomst plaats. Na een periode met het coronavirus, heeft deze laatste bijeenkomst fysiek plaats kunnen vinden. De opkomst was aanzienlijk lager in vergelijking met de eerste

bijeenkomst. Voor deze informatiebijeenkomst werden panelen gebruikt, waarop deelnemers hun voorkeur konden aangeven door stickers op specifieke opties te plakken. De volgende onderwerpen werden besproken:

- Materialisatie openbaar gebied, met aandacht voor de volgende elementen:
 - o Rijbaan en voetpad met cultuurhistorische waarde
 - o Resterende rijbanen
 - o Voetpaden
 - o Parkeerplaatsen
 - o Behoud van de struinpaden, tevens met cultuurhistorische waarde
- Speelgelegenheden in het openbare gebied, waarbij participanten de mogelijkheid kregen om hun voorkeur uit te spreken voor het type speeltoestellen. Deze keuze bestond uit speeltoestellen in *natuurlijke materialen* of in *moderne materialen*. Daarbij is het plaatsen van speeltoestellen op verschillende locaties mogelijk, waar de participanten ook een mening over kunnen hebben. In figuur 5 zijn de voorkeuren vanuit omwonenden zichtbaar.
- De deelnemers konden hun voorkeur uitspreken over de locatie van een pluktuin, met keuzemogelijkheden op verschillende plaatsen. Deze voorkeuren zijn zichtbaar in figuur 5. Dit paneel informeert de deelnemers ook over de soorten beplanting in het plangebied, waaronder bomen en hagen.
- Informatie verstrekken over de woningtypologieën in het plangebied. Dit varieert van appartementen, rijwoningen tot twee-onder-een-kapwoningen, en ook bebouwing in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).
- Het informeren van de belanghebbenden over de architectuur binnen het plangebied, gericht op de volgende elementen:
 - o Oriëntatie
 - o Materialen
 - o Toepassen van de type constructies, zoals een pergola
- De participanten krijgen de mogelijkheid om hun voorkeur uit te spreken over de mobiliteit in het plangebied. De keuzes omvatten een *doorgaande route* door het plangebied, waardoor de Moleneindstraat wordt ontlast van verkeersdruk. Daarnaast is er de optie om een *knip* in het plangebied te realiseren, waardoor er meer verkeersstromen door de Moleneindstraat zullen gaan. Bij de laatste optie blijft de rijbaan met cultuurhistorische waarde volledig intact, ook in de toekomst. De voorkeuren van belanghebbenden zijn zichtbaar in figuur 5.
- Het informeren van de belanghebbenden over de planning van het plangebied
 - o Start bestemmingsplanprocedure
 - o Archeologisch onderzoek
 - o Sanering japanse duizendknoop
 - o Start verkoop
 - o Start bouw
- Tonen van het concept inrichtingsplan van de openbare ruimte



Figuur 5: Resultaten voorkeuren op de panelen "Speelgelegenheid", "Groen" en "Mobiliteit".



Figuur 6: Beeld tijdens informatiebijeenkomst, zoals plaatsgevonden op 13 juli 2023.

Naast de presentatie van de panelen tijdens de informatiebijeenkomst, zijn de panelen van deze bijeenkomst en presentaties van eerdere informatiebijeenkomsten op de projectwebsite geplaatst. Bezoekers van de website kregen daardoor de mogelijkheid om deze documenten digitaal te bekijken. Tot en met eind augustus 2023 was er de mogelijkheid om via de website te reageren op het plan en op de presentaties van de informatiebijeenkomsten. In totaal zijn er 5 reacties ontvangen, die als volgt samenvatten:

- Twee reacties gingen over de wens om betrokken te worden bij fase 2.
- Het verzoek om rekening te houden met een brandgang aan de westzijde van het plangebied, met betrekking tot de grondgebonden woningen die grenzen aan de percelen aan de Moleneindstraat.
- Eén uitgebreide reactie bevatte vragen over de benzinepomp, garagebedrijven, parkeernormen, de conditie van de eigen woning, de route van bouwverkeer en mogelijke uitritten van de eigen woning.
- Eén reactie bestond uit de voorkeur voor natuurlijk speelmateriaal.

Na de afloop van de termijn waarbinnen reacties op het plan mogelijk waren, zijn de ontvangen reacties verzameld en, in samenwerking met de voorkeuren die op de panelen zijn aangegeven, verwerkt door Studio REDD in het plangebied.

4. Conclusie

De informatiebijeenkomsten en de feedback van omwonenden en belanghebbenden hebben een waardevolle bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan voor het gebied. De grote opkomst bij de eerste inloopavond in januari 2020 toonde de sterke betrokkenheid van de omgeving bij de planvorming. De reacties en zorgen van belanghebbenden zijn zorgvuldig geanalyseerd en hebben geleid tot aanpassingen in het plan, waarbij rekening is gehouden met verschillende belangen en thema's.

De belangrijkste thema's die zijn opgekomen tijdens de participatie zijn:

- Groene kwaliteit en natuurwaarde van het gebied.
- Voorkeur voor een groene, speelvriendelijke openbare ruimte.
- Sociale functie en activiteiten in het gebied.
- Verkeerskundige aspecten en veiligheid.
- Thema's op basis van gesprekken met individuele bewoners tijdens de bijeenkomsten, zoals het aanleggen van een achterpad ter plaatse van de rijwoningen aan de Moleneindstraat.

Het stedenbouwkundig plan heeft deze thema's geïntegreerd en biedt een groene, leefbare woonwijk met aandacht voor ecologie, speelgelegenheden en sociale interactie. De aanpassingen in het plan weerspiegelen de suggesties van omwonenden en belanghebbenden, zoals het behoud van groen, verbeterde verkeerssituaties en meer speelmogelijkheden.

Daarnaast zijn de bijeenkomsten op de projectwebsite een positieve stap geweest in het betrekken van de belanghebbenden bij de ontwikkeling van het gebied. De inbreng en betrokkenheid hebben geleid tot een beter doordacht en geaccepteerd stedenbouwkundig plan, waarbij het doel is bereikt om meer draagvlak te creëren op het plan.

Concreet zijn de volgende zaken, voortkomend uit de participatiebijeenkomsten, verwerkt in het plan:

- Aan de achterzijde van de Tilburgseweg is een parkeerstraat geïntroduceerd wat de aanwonenden de mogelijkheid biedt van een achterontsluiting.
- Aan een aantal bewoners van de Moleneindstraat (nr. 40 t/m 50) is toegezegd dat de ontwikkelaar de mogelijkheid onderzoekt om een achterpad (wat al deels is voorzien) op te nemen in de plannen zodat al deze woningen een achterom hebben.
- Besloten is om géén verkeerskundige knip in het plan aan te brengen om te voorkomen dat het verkeer zich te veel gaat concentreren op de omliggende woonstraten.
- Door omwonenden is de voorkeur voor een speelvoorziening en pluktuin uitgesproken, ontwikkelaar zegt toe deze mee te nemen in de uitwerking door de landschapsarchitect.

-

Bijlage 1. Q&A ideeën box 31 mei 2021

Q&A Heiveldhoef 31 mei 2021

1 Dus 70% vrije sector en 30% huur?

50% vrije sector 50% middelduur, waarbij 10% van de vrij sector CPO zal zijn.

2 Over de oversteekbaarheid en toegankelijkheid van de Tilburgseweg, wie gaat hier de verantwoordelijkheid voor nemen? Gemeente? En zo ja hoe dan. Welk proces bedoel ik dan?

Maakt onderdeel uit van de verdere ontwerpen van de openbare ruimte. Veilige aansluiting valt binnen de scope van dit project en is gezamenlijke verantwoordelijkheid van de ontwikkelaars en gemeente.

Er zal in gezamenlijkheid tussen gemeente en ontwikkelaar gekeken worden naar de noodzakelijke maatregelen in de omgeving om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Dan gaat het ook om een verkeersveilige aansluiting. Hierover worden afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar en daarmee vallen ze binnen de scope van dit project. Gezamenlijke verantwoordelijkheid.

3 Het oranje blok wordt direct tegen onze erfgrens gebouwd?

Het oranje blok is een reservering voor tuin en woning. Er zal ongeveer 25 meter tussen de gevels van de bestaande bebouwing en de nieuwe woningen komen. De achtertuinen zitten daar tussen in.

4 Het ingeplande groen zal niet ten goede komen aan de bewoners van de Moleneindstraat in fase 2. Zij kijken nu tegen groen aan en straks tegen bakstenen. Waarom kan er niet een groenstrook behouden blijven met bestaande bomen ipv direct aanbouwen tegen de percelen? Zo kunnen huidige bewoners toch blijven genieten van groen.

Met de nieuwe bebouwing wordt afstand bewaard tot de twee boerderijen en het groen daaromheen. Wanneer er een strook groen tussen de nieuwe en bestaande bebouwing komt dan gaat dit ten koste van veel waardevoller groen. Daarnaast raakt het groen versnipperd en in de tussenliggende groenstrook is geen sociale controle (2x achterzijde) en is moeilijk te onderhouden.

5 Goedenavond, waar staat CPO voor?

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, betreft een groep mensen die in eigen regie gaan ontwerpen en bouwen (Koen (Unverified) asked "Goedenavond, waar staat CPO voor?")

6 Eerbied voor de historische achtergrond kan ik zeer waarderen (Heiveldhoef, historische bomen behouden - stadstuinen). Zo ook het idee "natuur bij huis, wadi's, elektrisch rijden, biodiversiteit en speel en sportruimte. Is feedback voor ontwerpers, hoeft niet publiek.

Dank voor uw positieve reactie. Deze aspecten raken de kern van het nieuwe ontwerp.

7 Hoeveel hectare is het gebied?

ongeveer 5 hectare

8 Wat zal de prijsrange zijn voor de woningen in de vrije sector? Voor de 2-onder-1 kap- en rijwoningen?

Zodra het plan verder opgewerkt is zullen er ook richtprijzen bekend worden. Deze prijzen zullen voldoen aan de geldende programmatische kaders.

9 Nu staat onze grens tegen een muur aan. Hoe komt dat eruit te zien? Van mij mag de hoge muur blijven. We gaan graag in gesprek? Zijn de rijwoningen toch wel koopwoningen?

Over de erfgrens wordt in gesprek gegaan met de bewoners om een passende oplossing te vinden. Volgens de huidige plannen zijn dat inderdaad vrije sector koopwoningen

10 Gaat er geheid worden?

Dat is nog niet bekend

11 Hoe haalbaar is de planning naar uw gevoel?

Op basis van de kennis van nu en de benodigde tijd voor bepaalde stappen het proces is het een haalbare planning. Er kunnen altijd oorzaken ontstaan waardoor er een vertraging komt.

12 Is er onderzoek gedaan naar bestaande flora en fauna in het gebied?

De huidige diversiteit van het gebied is in kaart gebracht middels een natuurtoets. Omdat de aanwezigheid van beschermde soorten niet kan worden uitgesloten, wordt momenteel nader onderzoek uitgevoerd. Mocht het noodzakelijk zijn worden mitigerende/compenserende maatregelen getroffen en ontheffing aangevraagd

13 Komt er een achterpad tussen de bestaande woningen aan de Moleneindstraat en de nieuwe woningen in het ontwerp?

Alle nieuwe rijwoningen dienen een achterom te krijgen. Dus op delen achter de Moleneindstraat komt een achterpad (1,5 meter breed)

14 Wat voor functies kunnen er in de boerderijen en zijn die ook te koop?

De bestaande functies blijven. Of ze te koop komen is niet bekend, dit is aan de eigenaren van de boerderijen.

15 Ik schrik! Namelijk van de rijwoningen die pal achter ons komen.

Inderdaad komen er direct achter de Moleneindstraat woningen. Deze keuze daarvoor heeft te maken met de mogelijkheden en onmogelijkheden van de locatie. Delen van de locatie kunnen niet bebouwd worden (geluid, groen, boerderij).

16 Hoe kan eenrichtingsverkeer op de ontsluitingsweg naar de Tilburgseweg voor meer verkeer zorgen?

Bij eenrichtingsverkeer wordt er met een omweg naar het gewenste punt gereden. Dit levert logischer wijs langere verkeersbewegingen op, dus per straat meer auto's

17 Wanneer wordt het bekend of er grond kan worden gekocht in dit ontwikkelingsgebied?

Er wordt in het gebied (fase 1) geen grond verkocht.

18 Heeft een geluidswal ook effect op de luchtkwaliteit? Hoe denkt de gemeente over de luchtkwaliteit (wij hebben helaas last van noordelijke rondweg).

Voor zover bekend heeft een "geluidswal" (in het plan komt geen geluidswal, maar het appartementengebouw heeft wel een afschermende werking voor geluid) geen effect op luchtkwaliteit. Specifieke soorten groen in specifieke opstelling kunnen wel bijdragen aan fijnstof (aannee dat dat met luchtkwaliteit wordt bedoeld).

19 Wordt de moleindstraat uiteindelijk opnieuw bestraat?

De Moleneindstraat zit buiten de scope van het project.

20 Komen er ook levensloopbestendige woningen behalve de appartementen?

Dat is nog niet bekend. Voor het CPO is niet bekend wat er in komt te zitten, dit zou levensloop kunnen zijn. Voor de gebruikte footprints van twee-onder-een kapwoningen geldt dat deze eenvoudig zijn aan te passen naar levensloopbestendige woning. Voor de rijwoningen is dit niet direct het geval.

21 Hoe kunnen de mensen in aanmerking komen voor het CPO, hoe kan een groep zich melden?

Bij de gemeente kan u zich aanmelden voor CPO (zie site gemeente Breda)

22 Heb ik goed begrepen dat er naast de bestaande woning naast de ontsluitingsweg er jaren dertig woningen gebouwd gaan worden?

Ja, de drie woningen ten westen van de te handhaven woningen, worden in jaren-dertig stijl uitgevoerd

23 Hoeveel verkeersbewegingen heeft de Tilburgseweg nu?

Dit is niet bekend bij ons. Hiervoor moet u zijn bij de afdeling verkeer

24 Klopt het dat het deze presentatie over fase 1 en 2 plannen gaat en fase 3 en 4 nog circa 5 jaar duurt zoals net genoemd?

Deze presentatie gaat over fase 1 (bij de vorige participatieavond werd dit deel nog fase 1 en 2 genoemd). Voor de oude fase 3 (zuidelijke deel langs Urkstraat) worden plannen voorbereid. Voor het noordelijke deel (fase 4) zijn er alleen nog gespreken met de eigenaren gevoerd.

25	Blijven de achteroms aan de Moleneindstraat behouden Dit is afhankelijk van de eigendomssituatie, recht-op-overpad situaties en de mogelijkheden die er zijn. Voor een autoachterom is geen ruimte.
26	Er zijn 150 woningen gepland. Hoeveel parkeerplaatsen zijn er gepland? Benodigd zijn ca. 160-170 in de openbare ruimte en ca. 65-70 op eigen terrein (oprit/onder appartementen). Dit is conform de actuele parkeernota van Breda. Voor de uitwerking dient het aantal conform de nota bepaald worden.
27	Zover wij weten vertrekt garage Louman per september. Is het plan wel om dit gebouw plat te gooien? Of blijft dit ook nog staan tot dat het laatste bedrijf weg is? Ons is niets bekend over een vertrek van garage Louman (Urkstraat), het perceel valt ook buiten de ontwikkeling van fase 1.
28	Vanavond gaat het over fasen 1 en 2. Welke balans is er gezocht met fase 3 en 4 wat betreft bebouwing en groen? Aan de locatie is de eis gesteld dat er 50% middenduur en 50% vrije sector gerealiseerd dient te worden (exclusief CPO). Locatie van fase 1 (de oude fase 1 en 2) is geschikter voor de middenduur categorie (appartementen) dan het zuidelijke deel van de oude fase 3 en 4. Tussen beide locatie (dezelfde ontwikkelende partijen) vindt er een uitwisseling van programma plaats waarbij voor het geheel wel wordt voldaan aan de 50/50-eis. Voor het groen vindt er geen uitwisseling plaats. Door de locatie (boerderijen, nabijheid Nieuwe Kadijk en spoor) wordt hier meer groen gerealiseerd dan voor een vergelijkbare woonbuurt noodzakelijk is. Het groen overstijgt het nieuwe buurtje. Voor (oude) fase 3 en 4 wordt ook voldoende groen aangelegd voor de normen die daarvoor gelden.
29	Er is eerder door de gemeente beloofd dat de pomp weggaat. Echter dit gaat om het bedrag dat de huidige eigenaar wil hebben. Dit is een balans die de ontwikkelaar met de verkopende partij zal moeten zoeken. De projectontwikkelaar dient hierin nu te handelen en niet achteraf en heeft de gemeente hierin een rol? Er zijn afspraken gemaakt met de exploitant van de benzinepomp, die is weg. De gemeente kon echter geen afspraken maken met de eigenaar, dat betekent dat deze voorlopig het recht houdt om te blijven zitten
30	Kunt u een nadere toelichting geven op de verkeersstructuur, met name over de extra directe ontsluiting op de Tilburgseweg? de nieuwe woonbuurt krijgt een autoontsluiting aan de Tilburgseweg voor twee rijrichtingen. De afdeling verkeer geeft aan dat aansluiten op de Tilburgseweg kan, wel moet er aandacht zijn voor de uitwerking zodat het veilig is
31	Krijgen huidige bewoners voorrang op inschrijving voor CPO? CPO groepen kunnen zich melden bij gemeente Breda. Daar zijn ook de spelregels en uitgangspunten vastgesteld voor welke CPO-groep een CPO-locatie verkrijgt. De uiteindelijke CPO-groep met het beste plan zal de locatie krijgen. Er is dus geen sprake van voorrang
32	Waar komt de oploop voor de spoorwegovergang? Aan de overkant toevallig ook een voetgangers trap naar beneden? Het Moleneindpad wordt tussen de twee boerderijen door doorgetrokken naar het talud van de Nieuwe Kadijk. Op dat punt komt een trap (oploop) naar de bovenkant van het talud (fietspad) op. Er is nog niet gekeken naar waar het pad aan de overzijde omlaag kan.
33	Wat zijn de normen ten aanzien van parkeren in Breda? Deze zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2021. Op basis hiervan wordt het parkeren in het plan op een correcte manier toegepast. Het gebied heeft een sluitende afkeerbalans.
34	Op welke manier is de haalbaarheid van de ontsluiting zoals die nu is ingetekend getoetst? Want de wegen rondom het gebied zijn nu al druk. Het plan wordt verder uitgewerkt en ter toetsing voor gelegd aan de verkeersafdeling van de gemeente Breda.
35	Het verkeer zal grote mate afgewikkeld worden via de Moleneindstraat. De functie van ontsluiting voor de bedrijven is inmiddels komen te vervallen. Een knip van de straat is daardoor een maatregel is die overweging genomen kan worden. Mogelijkerwijs komt een deel van het nieuwe verkeer van de locatie over de Moleneindstraat. Met de plannen vervallen de bedrijven op de locatie. Daarmee zal een stuk verkeer komen te vervallen. Ook ontwikkelingen aan de westzijde van de Molenstraat zullen een stukje negatieve (autobewegomgen) en positieve (minder vrachtwagens) aspecten als gevolg hebben. Of een knip in de Molenstraat een oplossing is, is niet onderzocht in het kader van de ontwikkeling van fase 1. Pas als er ook meer duidelijkheid is over het wettelijke deel van het bedrijventerrein kan hier pas serieus naar gekeken worden
36	is het niet handiger om de ontsluiting aan de moleneindstraat te maken? Deze optie is in het begin ook bekeken. Hier zitten ook een aantal nadelen aan zoals het niet (direct) beschikbaar zijn van de locatie en een onlogische ontsluiting (langs achterkanten / onoverzichtelijke entree).
37	Kunnen bewoners van de Tilburgseweg meedenken over een veilige en haalbare ontsluiting aan de Tilburgseweg? Als eerste wordt er door deskundigen (verkeerskundige, verkeersontwerper) naar een passende en veilige oplossing gekeken binnen de huidige opzet. In het vervoltraject kunt u hierop reageren.
38	Gaan de huidige bewoners ook profiteren van dat groen? Vanuit onze woningen en tuinen gaan we daar weinig van zien vrees ik. We kijken nu uit op groen en straks tegen de gevels van de achterburen. Zou mooi zijn als er een groene zone tussen zou komen, tussen de percelen. Het groen binnen het gebied zal grotendeels openbaar worden dus hier kunnen ook de huidige bewoners van profiteren. Het gebied is ook vanuit meerdere kanten bereikbaar, dus het is niet ver lopen. Met de nieuwe bebouwing wordt afstand bewaard tot de twee boerderijen en het groen daaromheen. Wanneer er een strook groen tussen de nieuwe en bestaande bebouwing komt dan gaat dit ten koste van veel waardevoller groen. Daarnaast raakt het groen versnipperd en in de tussenliggende groenstrook is geen sociale controle (2x achterzijde) en is moeilijk te onderhouden.
39	kan je als bewoners ook mee denken voor de intekening van fase 3? Over de mogelijke planvorming dient eerst overeenstemming met de gemeente te komen, alvorens het besproken kan worden met de omwonenden
40	Wij hebben interesse in elektrisch in Moleneindstraat / Heiveldhoef?
41	Geluidswal alleen bij spoor? Of ook bij Noordelijke randweg? De hoek van het appartementencomplex fungeert als geluidsscherm voor spoor en noordelijke randweg (hoge ligging). Aan andere delen van de noordelijke randweg is geen geluidwerende voorziening noodzakelijk voor het realiseren van de nieuwe woningen.

Vragen in ideenbox op website

42	Wanneer gaat de industrie, autobedrijven, lelijke hekwerken etc aan de Tilburgseweg en achter de Tilburgseweg weg? Ik mis hier nog groene zones, veiligere wegen etc gezien er ook veel nieuwbouw/kinderen wonen. Er zijn geen concrete afspraken, maar op termijn willen we het hele gebied tussen de Oosterhoutseweg en de Nieuwe Kadijk omvormen naar overwegend woongebied. De planning hiervan ligt op dit moment niet vast en is afhankelijk van de verplaatsingsintentie van de zittende bedrijven.
43	Bij de herinrichting van het gebied zouden we graag ruimte zien voor speel gelegenheid voor jonge en iets minder jonge kinderen? Denk aan een skatebaan , trapveldje en speeltuin. Er is hier niets voor de kinderen op loopafstand terwijl de buurt sterk verjongt is in de afgelopen 10 - 15 jaar.

	In het centrale park komt er ruimte voor spelen voor meerdere leeftijdsgroepen. Bij de inrichting van de openbare ruimte worden de ideeën vanuit de omgeving waar mogelijk meegenomen. Een skatebaan past niet in het ecologische en groene concept, en het is een buurtversterkende functie. Een trapveldje en speeltuin passen prima in het centrale park.
44	Wordt er iets gedaan aan de trillingen en geluid van het spoor? En heeft het nieuwbouwplan een positief effect op onder andere geluidhinder dat wij momenteel ondervinden van het spoor? De noordelijke woningen (appartementencomplex en grondgebonden woningen) fungeren als geluidsscherm. Ze nemen een deel van het geluid weg vanaf het Spoor en de Nieuwe Kadijk weg, waardoor het achtergelegen gebied een lagere geluidbelasting heeft. Wat het exacte effect van het bouwplan op de bestaande woningen is, is op dit moment niet duidelijk, maar wel inzichtelijk te maken. Naar alle waarschijnlijkheid heeft het bouwplan een positief effect op de bestaande woningen in de directe omgeving. Voor nieuwbouw dient naar trillingen gekeken worden en aan bepaalde eisen voldaan worden. Dit biedt geen oplossingen voor de trillingen die bestaande bewoners ervaren.
45	De aansluiting op de Tilburgseweg is een knelpunt. In de ochtend loopt het hier al behoorlijk vast en is het moeilijk invoegen vanuit de Moleneindstraat. Ik maak me ernstig zorgen over de veiligheid van fietsers en voetgangers die zich in deze nu al drukke verkeerssituatie moeten mengen en vraag me af wat het plan wordt om deze situatie te verbeteren? De verkeerskundige hoofdstructuur ligt vast (aantal, twee rijrichtingen en locatie van de wegen). Het verkeerskundig ontwerp van de nieuwe aansluiting moet nog wel nader uitgewerkt worden. Daarbij zal er aandacht zijn voor verkeersveiligheid en -afwikkeling van de verschillende verkeerssoorten. Het nieuwe woongebied wordt een gedeelde ruimte waarbij auto's te gast zijn. Dit wordt ook uitgewerkt in inrichting. Bij het uitrijden van de nieuwe straat bij de Tilburgseweg krijgen de fietsers en voetgangers voorrang.
46	Is het wellicht mogelijk om nog meer te verdichten om de krapte op de woningmarkt op te lossen? De afweging wat er past en waar behoefte aan is, wordt zorgvuldig gemaakt. Meer volume zou ten koste gaan van de groene inrichting en de stedenbouwkundige balans. Er is gezocht naar een evenwicht tussen bebouwd/onbebouwd en uitgeefbaar/openbaar. Bij meer bouwen wordt ook de balans verstoord richting bestaande omwonenden omdat gebouwen groter / hoger worden dan in de huidige plannen.
47	Ik mis in dit deel van de stad nog gezelligheid, horeca, sfeer die bijvoorbeeld de wijk Belcrum inmiddels wel heeft gerealiseerd. Kan er horeca, spoorzone a la Tilburg worden toegevoegd aan het plan? Het wordt een woongebied. Naast wellicht samen iets "gezelligs" doen in het groen is er weinig ruimte voor voorzieningen. Er is ooit gedacht over een theehuis in het park, maar dat kan alleen met een concreet initiatief/uitbater. Er wordt gezocht naar functies passend bij de woonomgeving. Belcrum en de spoorzone in Tilburg zijn meer verlengstukken van het centrum en hebben daarmee een andere functie dan Moleneind.
48	Graag zien we al op korte termijn een verbetering van de leefbaarheid door speel gelegenheid te realiseren voor de jeugd. Vorig jaar zou er een deel van het veld worden bijgehouden zodat er een trapveldje zou zijn, maar dit is slechts 1 keer gedaan en daarna niet meer. De kinderen spelen hier nu op de stoep en op straat wat onveilige situaties oplevert. Er is binnen het plangebied veel ruimte voor groen, waarbinnen straks gespeeld kan worden. Deze ruimte ontwikkelt zich gelijktijdig met het bouwprogramma. Er is in het centrale park ruimte voor spelen voor meerdere leeftijdsgroepen. Bij de inrichting van de openbare ruimte worden de ideeën vanuit de omgeving waar mogelijk meegenomen. Omdat het spelen in de hele wijk aandacht heeft, wordt dit in een breder verband bekeken.
49	Bouwplan Moleneind welk bouwplan?
50	Er is nu weinig speelgelegenheid voor kleine kinderen in de buurt. Zou mooi zijn als bij het uitwerken van de plannen gedacht wordt aan enkele speeltoestellen voor de allerkleinste. Er is binnen het plangebied veel ruimte voor groen, waarbinnen straks gespeeld kan worden. Deze ruimte ontwikkelt zich gelijktijdig met het bouwprogramma. De openbare ruimte moet daarop worden aangepast. De exacte invulling hiervan is op dit moment nog niet bekend. Het spelen in de hele wijk heeft aandacht, dus wordt in een breder verband bekeken.
51	Als bewoners van de Moleneindstraat waar een aantal al vele jaren wonen willen wij even kort resumeren dat wij in deze periode een aantal plannen voorgeschoteld hebben gekregen van de gemeente waar we niet prettig van werden. Na veel overleg vanuit de buurt met de gemeente zijn gelukkig niet alle plannen doorgegaan. Ook om deze reden reageren wij als bewoners tegen een gedeelte van het plan. En wel de bouw van appartementen. Appartementen horen ook niet in het beeld van de grondgebonden in de onze straat. Anderhalf jaar geleden hebben we tijdens de info avond al aangegeven dat zeker hoogbouw niet wenselijk is. Sowieso is alles wat we toen naar voren hebben gebracht geen rekening mee gehouden. Momenteel hebben we naast de komende nieuwbouw veel last van de trillingen en geluid van het spoor en zeker niet te vergeten de angst voor de giftreinen. Wat ik (niet officieel) heb gehoord dat er plannen zijn voor verbreding van het spoor. Dan zitten we ook nog vlakbij en achter woningen de bedrijven gebouwen, mooi is anders. Trouwens heel de straat en directe omgeving is omringd door bedrijven en het tot nu toe klein stukje groen. Het rumoer van de Noordelijke rondweg met bijbehorende fijnstof problematiek is ook niet niks. Dan op hemelsbreed 100 meter aan de andere kant van de spoorlijn, zullen op het voormalige digidpark terrein een aantal "dozen" komen. Ook niet fraai. De appartementen bouw zal waarschijnlijk ook wel nodig zijn om wat winst te maken in dit project, maar wij hopen toch dat u met onze argumenten rekening kan houden en dat we een prettige buurt kunnen behouden. Verder begrijpen wij natuurlijk dat we in Breda moeten bouwen, maar om dit te realiseren op zo'n klein gebiedje met zoveel nieuwe bewoners is een slecht plan. Tenslotte nog een aantal vragen/opmerkingen waar wij aanstaande maandag graag antwoord op willen hebben: Een gedetailleerd bouwplan met inzicht in de grond gebonden woningen en de appartementen en de hoogte hiervan. Inzicht in de verkeersplannen, want dat baart ons grote zorgen. Wat is het effect van de nieuwbouw op de geluidsoverlast. Er zijn veel woningen nodig in Breda vanwege het woningtekort. Appartementen zijn nodig om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van goedkope woningen en zijn een nadrukkelijke bestuurlijke wens. De keuze voor appartementen laten ook ruimte over voor groen in het plan. Bij een plan met meer grondgebonden woningen blijft er minder openbaar groen over. De appartementen zijn zo gesitueerd dat de impact (schaduw, inkijk, uitzicht) naar omwonenden beperkt blijft door de hoogte vooral naar het spoor en de Nieuwe Kadijk te richten. Daarnaast zorgt het appartementencomplex door zijn vorm en hoogte voor de noodzakelijke geluidafscherming richting het achtergelegen gebied. Voor wat betreft giftreinen, fijnstof en overige aspecten op het gebied van externe veiligheid is een onderzoek uitgevoerd om de impact op het nieuwbouwplan te bepalen. Eventuele consequenties hiervan worden meegenomen in het bestemmingsplan. Met de ontwikkeling wordt ook een stukje ongewenste bedrijvigheid uit de buurt weggenomen, het is ook de bedoeling het bedrijventerrein westelijk van de Moleneindstraat op termijn de herontwikkelen met woningbouw. Bij het concept-bestemmingsplan zijn meerdere gevraagde stukken aanwezig.
52	Hoe hoog worden de appartementengebouwen? Hoe zit het met eventuele weerskaatsing/terugslag van geluid van het spoor en de rondweg? Het appartementengebouw wordt maximaal 5 bouwlagen (op de hoek Nieuwe Kadijk-Spoorlijn). In het huidige geluidonderzoek is berekend wat de impact is van de omliggende (spoor)wegen op het nieuwbouwplan. Er is nog niet berekend wat de invloed is van het nieuwbouwplan op de bestaande woningen in de omgeving (vanwege weerskaatsing/reflectie van geluid). Dit is wel mogelijk en zal inzichtelijk worden gemaakt.
53	Dit is het uitgelezen moment om vrachtverkeer uit de Moleneindstraat te weren. Dit is eenvoudig te doen door het verkeer door de Urkstraat te leiden waar een weg ligt die is berekend op zwaar verkeer. Omdat op termijn het gehele gebied wordt getransformeerd naar woongebied hebben we dit op ons netvlies. De onderzoeken hierin lopen nog. De wenselijkheid en mogelijkheden voor het weren van vrachtverkeer onderzoeken we daarbij.

	Binnen het plangebied wordt het parkeren van al deze woningen opgelost op basis van de vastgestelde gemeentelijke parkeernormen.
54	Erg mooi plan. Graag zou ik betrokken worden bij de inrichting van het openbaar groen / park. Dat kan wellicht op termijn. Er kan meegepraat worden over de inrichting van het openbaar groen. Er zijn wel ruimteclaims in openbare groen zoals bijvoorbeeld waterberging. Vanuit het gemeentelijk beheer zullen er ook randvoorwaarden gelden.
55	De wijk is zeer aan het verjongen. Naar mijn verwachting zal binnen 20 jaar ca. 60% van de huidige bewoners verwisseld zijn voor starters. Wat ik mis binnen de bouwplannen is dat hier rekening mee gehouden wordt. Momenteel spelen de kinderen op straat, wat voor gevaarlijke situaties kan zorgen. Met de verwachting dat er binnen de komende jaren veel meer kinderen bijkomen, - kan - het een keer echt goed misgaan... Op de getoonde plattegrond is maar weinig plek voor speelgelegenheden (speeltuin/groen). Wordt dit wél gebalanceerd bij fase 3 en 4? De Tilburgseweg oversteken voor kinderen is in mijn ogen gevaarlijk, dus de speelgelegenheden daar zijn niet toereikend. Ik hoor graag hoe hier rekening mee gehouden wordt in dit plan, maar óók in fase 3 en 4. In fase 1 is juist veel ruimte voor openbaar groen, daarmee is er ook veel ruimte voor de aanleg van speelgelegenheden. Dat in de tekening nog geen speelgelegenheden zijn aangeduid is omdat deze nog niet zijn uitgewerkt. De ruimte is wel gereserveerd. De nieuwe buurt heeft zelfs meer ruimte daarvoor dan deze buurt voor zichzelf nodig heeft. Het is dus ook voor de kinderen uit omliggende buurten. Omdat er in fase 1 een groter buurtpark komt, zal hier naar verwachting meer speelgelegenheden zijn dan in fase 2 en 3 (westelijke deel Moleneind). Voor de kinderen van de Moleneindstraat wordt het zelfs veiliger: ze hoeven niet de Tilburgseweg over te steken of over het bedrijventerrein naar het park in de Driesprong. Ze kunnen nu via het Moleneindpad naar het nieuwe speelpark.
56	Wat is de zwarte lijn, achter de percelen aan de Tilburgseweg? Als dit een straat is, is dit eenrichtingsverkeer/bestemmingsverkeer? Hoe ziet de parkeer ruimte eruit aan deze straat? Is er een extra weg naar deze straat dan de Moleneindstraat (zichtbaar op tekening)? Zo ja, is dit eenrichtingsverkeer? Zo ja, inrit of uitrit? Hoe wordt het verkeer van de Tilburgseweg vertraagd om ongelukken te voorkomen (oprijdend en afslaand verkeer van en naar de nieuwe weg)? Met andere woorden wat is de mobiliteitsvisie van de gemeente op het te ontwikkelen gebied alsmede de verkeersveiligheid? Waar is de benzinepomp op de hoek van de Moleneindstraat? Of gaat deze weg? Wat is het rozegekleurde vlak of de betekenis ervan aan de Tilburgseweg? Zie ik ook een nieuwe waterpartij naast de wadi, aan de nieuw te ontwikkelen straat? (zorg om ongedierte) Hoe ziet de afscherming van de Noordelijke Rondweg en het spoor eruit? Komende jaren neemt autoverkeer toe (busremise langs spoor) en bebouwing Heiveld), evenals spoorwegverkeer; als gevolg van deze toename ook een toename in trillingshinder spoor. De zwarte lijn is een straat in twee rijrichtingen. De straat wordt ingericht als gedeelde ruimte waar de auto te gast is. Er is geen autoverbinding met de Moleneindstraat, dat is een langzaamverkeerspad. De afdeling verkeer geeft aan dat aansluiten op de Tilburgseweg kan, wel moet er aandacht zijn voor de uitwerking zodat het veilig is. Op termijn gaat de benzinepomp weg, daar worden afspraken over gemaakt met de eigenaar. Aan de Tilburgseweg komen woningen in een vergelijkbaar schaal en maat en bouwstijl als de rest van de Tilburgseweg. In het nieuwe gebied worden wadi's (geen waterpartijen) toegepast. Wadi's zijn voor het tijdelijk bufferen van water en trekken hierdoor geen ongedierte aan. Het geluid van spoor en ronweg wordt afgeschermd door het appartementengebouw.
57	Er staan mooie volgroeide beeldbepalende bomen op het Heiveld en ik hoop dat deze behouden blijven. Het is van belang voor de hele buurt dat deze luchtzuiveraars in ere worden gehouden. Graag zie ik een antwoord op de volgende vraag: Het aantal voertuigen over de Noordelijke Rondweg neemt toe en daarmee de overlast. Hoeveel dagelijkse verkeersbewegingen zijn er momenteel ter hoogte van de Kapittelweg en wat is de prognose? Wat wordt er gedaan om geluidshinder en fijnstof hinder te voorkomen voor de nieuwe wijk te voorkomen alsmede voor de huidige bewoners van Tilburgseweg en Moleneindstraat? De extra in/uitrit op de Tilburgseweg die nu in de tekening staat, roept bij ons verbazing op. Deze zal nog geen 100 meter van de Moleindstraat liggen. De Moleindstraat komt na een oversteek van de Tilburgseweg uit in de Heusdenhoutseweg. Bij het uitrijden van de nieuwe te creëren in/uitgang van de nieuwe wijk zullen de huidige bewoners van de even nummers aan de Tilburgseweg overlast ervaren van naar binnen schijnende koplampen. Bovendien is het naar ons idee een behoorlijke uitdaging om tijdens spijstijden in en uit te rijden. Wij hebben onze bedenkingen hierover tijdens de inloopavond kenbaar gemaakt in de hoop dat hiermee rekening gehouden zou worden. Zijn er ook andere mogelijkheden voor ontsluiting van de wijk onderzocht en zo ja welke? Een groot deel van de bomen wordt behouden en vormen een kwaliteit (zicht, sfeer, luchtzuivering) voor het gebied, er worden ook nieuwe bomen aangeplant. De hoeveelheid autobewegingen ter hoogte van de Kapittelweg vallen buiten de scope van dit project. Voor wat betreft geluidshinder, fijnstof en overige aspecten wordt onderzoek uitgevoerd om de impact op het nieuwbouwplan te bepalen. Eventuele consequenties hiervan worden meegenomen in het bestemmingsplan. De afdeling verkeer geeft aan dat aansluiten op de Tilburgseweg kan, wel moet er aandacht zijn voor de uitwerking zodat het veilig is. Andere ontsluitingen liggen niet voor de hand. De nieuwe buurt heeft twee aansluitpunten nodig.
58	Bouwplan Moleneind, fase 1 te Breda met ontsluiting op de Tilburgseweg tegenover nummers 228/230. Wij vragen ons af of genoemde ontsluiting voor tweerichtingsverkeer of uitsluitend als inrit voor het plan is? Indien deze ontsluiting tweerichtingsverkeer omvat, dan gaat dit de nodige gevaren opleveren voor de gebruikers van m.n. het fietspad. Komende vanuit het nieuwbouwplan staat er links een woning (huisnummer 219) die het vrije uitzicht belemmert. Het verkeer dat de Tilburgseweg op wil rijden zal zich op de fietsstrook opstellen hetgeen een vrije doorgang voor de tweewielers zal belemmeren. Er zijn al twee ongelukken met scooters gebeurd toen het nog een bedrijfsterrein was!! Waarom geen uitrit naar de Moleneindstraat ter hoogte van de huidige benzinepomp? De bewoners van de Tilburgseweg 228/230 zullen telkens bij donkerte door het schijnsel van de autolampen in de huiskamers gehinderd worden. Tevens zal de waarde van de panden 228/230 hierdoor negatief beïnvloed worden. Ook dient men stil te staan bij het gegeven dat de verkeersdruk op de Tilburgseweg al enorm is toegenomen met vrachtverkeer dankzij het overslagbedrijf en Konings limonade op het voormalig Hero- terrein (denk ook aan de hoeveelheid fijnstof!). Het verkeer staat regelmatig in lange rijen met ronkende motoren voor de stoplichten(Heerbaan/noordelijke rondweg) te wachten. Indien er parkeerplaatsen bij de ontsluiting a.d. Tilburgseweg moeten verdwijnen dan wordt het parkeren op het laatste stuk van de Tilburgseweg nog problematischer dankzij de geparkeerde auto's van bezoekers, die er vaak meerdere dagen en nachten staan, bij het bedrijf OFLO gevestigd op huisnummer 223. Waarom geen aaneengesloten rij woningen bouwen op de plaats van de voornoemde ontsluitingsweg? Dit zal esthetisch een veel fraaier geheel vormen met de bestaande bebouwing en zo kunnen er aldus enkele woningen meer gebouwd worden en voorkom je een verkeerschaos en verkeersongelukken. De ontsluiting is in twee rijrichtingen. De straat wordt ingericht als gedeelde ruimte waar de auto te gast is. De afdeling verkeer geeft aan dat aansluiten op de Tilburgseweg kan, wel moet er aandacht zijn voor de uitwerking zodat het veilig is (ook het zicht bij huisnummer 219). De uitrit leggen aan de Moleneindstraat geeft ook andere bezwaren (fasering, overzichtelijkheid). Vanuit verkeersveiligheid kan er ter plekke van de uitrit van de straat een parkeerplaats vervallen, deze wordt dan gecompenseerd in het plan. Aspecten zoals het vrachtverkeer valt buiten de scope van de opgave. Voor het bedrijf op 223 ontstaat er met het nieuwe plan ook aan de achterzijde een mogelijkheid om te parkeren.

59	Toen anderhalf jaar geleden de eerste opzet van de bouwplannen achter onze woning bekend werden gemaakt, waren we enorm geschrokken, zoals alle omwonenden. Tijdens de inloopavond in de Poelewei en middels brieven hebben we massaal onze zorgen en bezwaren geuit. Nu we het vervolg erop via een brief te zien krijgen, worden onze zorgen niet weg genomen, in tegendeel. Er ging direct een golf van verontwaardiging door de straat. De huidige plannen voor het groot aantal woningen op zo'n klein stukje cultuurhistorisch groen, met hoogbouw naast een straat vol karakteristieke jaren 30 woningen, ontsluiting aan twee al ontzettend drukke wegen, lijken een dikke middelvinger naar de huidige bewoners en hun gevoelens en mening. De groepsapp die we met de bewoners van de straat hebben word volop gebruikt om ons ongelof en ongenoegen te delen. Burgerparticipatie. De eerste vraag die ik dan ook zou willen stellen is: Er wordt steeds gesproken over een participatieproces, maar op welke manier worden de zorgen, bezwaren en suggesties van omwonenden meegenomen in de besluitvorming, want daar zien we nu werkelijk niets van terug. Ecologie en biodiversiteit. Met de bouw van woningen in dit gebied verdwijnt ook een groot stuk ecologisch groen dat niet gecompenseerd kan worden. De biodiversiteit is bijzonder voor een stuk land grenzend aan stedelijk gebied. Er landen roofvogels, ganzen trekken over, egels, konijntjes, eekhoorns en allerlei soorten vogels, zoals roodborstjes, spechten en koolmeesjes hebben hier hun nesten, vleermuizen vliegen af en aan. Ook met aanleg van nieuw groen, zullen de huizen die gebouwd gaan worden ervoor zorgen dat veel dieren hun leefgebied kwijt zijn. Is de huidige biodiversiteit in het gebied van fase 1 en 2 in kaart gebracht en op welke manier gaat dit project bijdragen aan behoud of compenseren daarvan? Omgevingsvisie 2030 en 2040. Volgens de omgevingsvisie zitten wij als Moleneindstraat en dus ook het nieuwbouwt terrein in een driehoek met toenemend verkeer over de noordelijke rondweg en het spoor. Dat betekent meer geluidsoverlast, fijnstof en andere vervuiling en verkeersopstoppen. Hoe passen de nieuwbouwplannen hierin? Is het niet heel onw/menselijk om veel meer mensen te laten wonen in een steeds ongezonder wordend gebied? Veiligheid en bereikbaarheid. Ontsluiting aan de Tilburgseweg en Hoge Schouw wordt blijkbaar haalbaar geacht, maar dat lijkt voor ons als bewoners onwenselijk. De Hoge ...
	Het aantal woningen is een wens van het bestuur. Verstedelijking binnen bestaand stedelijk gebied heeft de voorkeur boven bouwen buiten de bestaande steden en dorpen (inbreiden gaat boven uitbreiden). De voorkeur gaat uit naar gebieden die goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer zoals 't Zoet of gebieden die op fietsafstand liggen van de stad en het OV. De hele spoorzone en ook de rondweg zijn projecten die op de lange termijn drastisch gaan veranderen. In het plan is de verdichting zorgvuldig ingepast met behoud van groen en cultuurhistorische karakter. Veel van de reacties tijdens de participatie zijn verwerkt in het plan, helaas kunnen ook niet alle wensen verwerkt worden binnen de gestelde kaders voor het project. Daar lopen nu onderzoeken voor. Naar de impact van de aspecten geluid, luchtkwaliteit en andere milieuthema's op het plangebied is en wordt onderzoek uitgevoerd. De ontwikkeling dient te passen binnen de kaders die daarvoor worden gesteld. Vergroening en meer aandacht voor voetgangers en fietsers staan nadrukkelijk op de scope van de plannenmakers. De huidige diversiteit van het gebied is in kaart gebracht middels een natuurtoets. Omdat de aanwezigheid van beschermde soorten niet kan worden uitgesloten, wordt momenteel nader onderzoek uitgevoerd. Mocht het noodzakelijk zijn worden mitigerende/compenserende maatregelen getroffen en ontheffing aangevraagd. Voor wat betreft geluidshinder, fijnstof en overige aspecten wordt onderzoek uitgevoerd om de impact op het nieuwbouwplan te bepalen. Eventuele consequenties hiervan worden meegenomen in het bestemmingsplan. De afdeling verkeer geeft aan dat aansluiten op de Tilburgseweg kan, wel moet er aandacht zijn voor de uitwerking zodat het veilig is, ook het zicht op de hoek bijhuisnummer 219.
60	In het kader van woningtekort is het zeer begrijpelijk om op minder ruimte meer woningen te creëren middels een appartementencomplex. De positionering rechtsboven is wat mij betreft ook niet zo zeer een probleem. Sterker nog, ik denk dat het qua locatie de meest geschikte plek is in de wijk. Ik denk echter wel dat het problematisch wordt zodra er wél hoogbouw wordt toegepast middenin de wijk (fase 3 en 4). Hiervoor is, merk ik binnen de buurt, al helemaal geen draagvlak. Graag hoor ik aanstaande maandag dat jullie hier ook zo naar kijken en dat hoogbouw is toegepast daar waar het mogelijk is (t.o.v. van dit plan), maar dat we dit niet hoeven te verwachten in toekomstige fases. Dit vergroot het draagvlak aanzienlijk voor het appartementencomplex van fase 1.
	Inderdaad is het appartementencomplex op deze locatie de beste plek in de wijk, westelijk van de Moleneindstraat is dat lastiger. Voor fase 2 (kwadrant tussen Tilburgseweg, Urkstraat, Wieringenstraat en achterkanten Moleneindstraat) wordt ook een bouwplan voorbereid. Het doel is om de categorie middenduur (appartementen) voor fase 2 in fase 1 te realiseren. Samen hebben beide locaties dan de gewenste verdeling van 50/50 voor middenduur/vrije sector. Als er appartementen komen op de overige delen van het westelijke deel, dan moeten deze op een passende wijze ingepast worden. Dat betekent afstand en beperkingen in hoogte.
61	Trappen aan weerszijde van het viaduct over het spoor. Hierdoor bespaar je 10 minuten looptijd naar het bos, wat in mijn ogen écht een meerwaarde is voor de hele wijk. In plaats van 25 minuten sta je dan in 15 minuten in het bos (gemeten vanaf centraal punt in de Moleneindstraat).
	Tussen de twee boerderijen komt een trap het talud van de Nieuwe Kadijk op. Dit valt binnen deze planvorming. Er is door de gemeente nog niet gekeken naar een punt om naar beneden te gaan aan de andere zijde van het spoor. Een goede suggestie.
62	Wanneer je de wijk ingaat valt (na de afschuwelijke pomp...) direct de boompartij op, de grote voortuinen en de karakteristieke woningen. Hoe wordt dit doorgetrokken in de bouwplannen? De getoonde opstelling laat namelijk zien dat de nieuwe straat minder ruim van opzet zijn en minder groen bevatten (zowel qua bomen als qua tuin). Graag hoor ik dit omtrent fase 1/2, maar ook omtrent fase 3/4.
	Fase 1 kent een hele ruime opzet. De ruimte tussen de voorgevels is gelijk of groter dan in de Moleneindstraat. een deel vna de woningen staat zelfs aan het park met zict op de bestaande bomen en de boerderijen. Uitzondering zijn de entree aan de Tilburgseweg (twee bestande woningen) en aan de noordzijde (grag knipjen in verband met geluidslek), deze zijn smaller. Het verschil met de Moleneindstraat is dat de voortuinen in het nieuwe plan klein worden, de weg smaller, geen parkeren langs de weg, maar wel meer ruimte voor openbaar groen. In dat groen is ruimte voor een wadi en bomen (moeten nog wel groeien om maat aan Moleneindstraat te krijgen). Voor het deel westelijk van de Moleneindstraat krijgt een minder ruime opzet als fase 1. De profielen zijn nog niet exact bekend.
62	Ik merk binnen de wijk dat het draagvlak laag wordt vanwege niet gewaardeerde bouwplannen in de buurt. Met name Digit Parc en de veelbesproken rotonde aan de Heerbaan worden gezien als een kwalijke zaak. Ik begrijp de keuzes van de gemeente, maar bewoners voelen zich niet gehoord. Ik denk dat één van de grootste wensen binnen de wijk een groene wijk betreft. Echter zie ik op de kaart dat er nauwelijks groen aanwezig is. Het groen dát er is, komt met name door de percelen van de B&B en de scoutinggroep (Murk). Bewoners zijn niet gek en dat valt hun ook op dat het groen niet zoveel is t.o.v. van hetgeen wat zij hoopten. Begrijpelijk dat het in deze plannen moeilijk te wijzigen is met de getoonde opstelling, maar wordt hier wél meer rekening mee gehouden in de toekomstige fase 3 en 4? Dit kan voor meer draagvlak zorgen voor fase 1 en 2.
	De twee percelen met de boerderijen zijn wel gesitueerd in het park, maar geen onderdeel van het park. Daaromheen ligt het groen van het park. Het perceel van de scoutinggroep is van de gemeente en wordt gedeeltelijk opgenomen in het park. Dus delen van dit perceel worden openbaar park. Voor de bewoner blijft er een riante tuin over. Het nieuwe plan heeft veel groen per woning in vergelijking met andere plannen. Er komt een buurtpark!

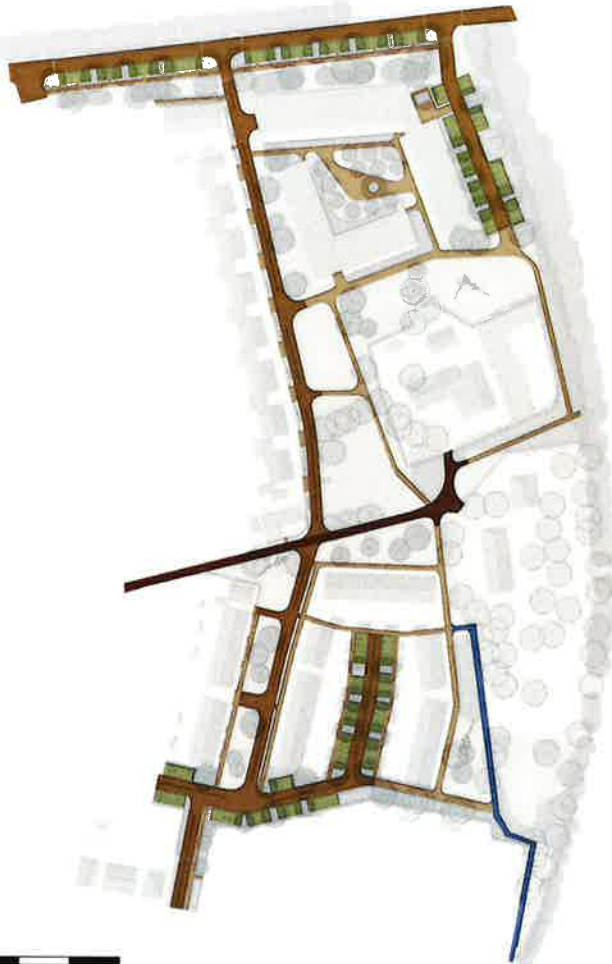
Bij deze wil ik mijn bezwaar laten horen aangaande het plan een aantal woningen te bouwen aan de Schoustraat en achter de Moleneindstraat. Onbegrijpelijk hoe dit stukje natuur ook neergehaald moet worden, daar het nog de enige natuurlijke ruimte is in deze wijk. Ik wil u even het volgende illustreren zodat mijn standpunt wat duidelijker wordt. Professor Galjaard, een erfelijkheidsdeskundige, heeft in de jaren zestig onderzoek gedaan naar ondermeer verdraagzaamheid bij dieren en mensen. Daaruit bleek dat als je bijvoorbeeld 5 muizen in een aquariumbak doet dit heel goed gaat maar bij een zesde erbij gaan ze elkaar allemaal bijten. Kortom de leefruimte is te klein geworden voor het aantal. Zou je dit op mensen toepassen dan blijkt qua verdraagzaamheid er in 1960 al z'n 5 miljoen mensen teveel woonden op de oppervlakte van Nederland. Inmiddels zijn we die grens al buitensporig overschreden, gewoon hele logische natuur wetten. Nu willen jullie ook al de ruimte die er nog is om even adem te halen voor mens en dier in mijn omgeving weghalen. Laat dat stuk tussen Takkenbijster en Urkstraat alstublieft braak liggen. Geef die ruimte aan de mensen die er omheen woonden, dus Moleneindstraat, Tilburgseweg, Schoustraat en Urkstraat. Ik ga ervan uit dat u dit schrijven opneemt bij alle bezwaren die er al op tafel liggen.

In Breda is een groot woning tekort. Voor nieuwbouw geldt dat inbreiden voor uitbreiden gaat. Steden mogen niet ten koste gaan van het landschap buiten de stad dat er nog is. Moleneindstraat is een van de locaties in Breda waar een inbreiding met woningen kan plaatsvinden en waar door het college op in wordt gezet met de versnellingsopgave. Het gebied ligt niet braak. Veel delen zijn al heel lang in bruikleen door omwonenden en worden privaat gebruikt. Daarmee heeft het gebied alleen een meerwaarde voor bewoners die daar een stukje grond van de gemeente in bruikleen hebben. Met het gebied ontstaat er nieuwe woonruimte voor mensen die een woonplek zoeken en wordt er een aanzienlijk openbaar groengebied toegevoegd aan de wijk. Nu kunnen meer mensen gebruik maken van de beschikbare groene ruimte in de stad.

Bijlage 2. Panelen informatiebijeenkomst 13 juli 2023

MATERIALIZATIE OPENBAAR GEBIED

HEIVELDHOEF
BREDA
JULI 2023



LEGENDA

- Rijbaan en voetpad, cultuurhistorisch waardevol
- Rijbaan
- Voetpad
- Parkeerplaats
- Huidig struinp pad handhaven, cultuurhistorisch waardevol

SFEER



Landelijke uitstraling

Verbijzondering in details



RIJBAAN EN PARKEERPLAATS



Gebakken klinkers

Parkeerplaats in
grasbeton

Grasbetonsteen

Molgoten opgenomen
in de bestrating

HISTORISCHE PADEN

VOETPADEN



Halfverharding / split

Struinp pad in halfverharding

Gebakken klinkers

Warme kleuren mix

Grijze neutrale kleur

Gemengde klinkers

SPEELGELEGENHEID

HEIVELDHOEF
BREDa
JULI 2023

LEGENDA

✱ Optie speellocatie

SFEER



Het natuurlijk spelen richt zich specifiek op het spelen in de natuur of in elk geval met natuurlijke materialen. Zo worden de zintuigen van kinderen meer geprikkeld en leren zij meer over hun leefomgeving.



WAAR GAAT UW VOORKEUR NAAR UIT?

OPTIE 1: SPEELTOESTELLEN IN NATUURLIJKE MATERIALEN

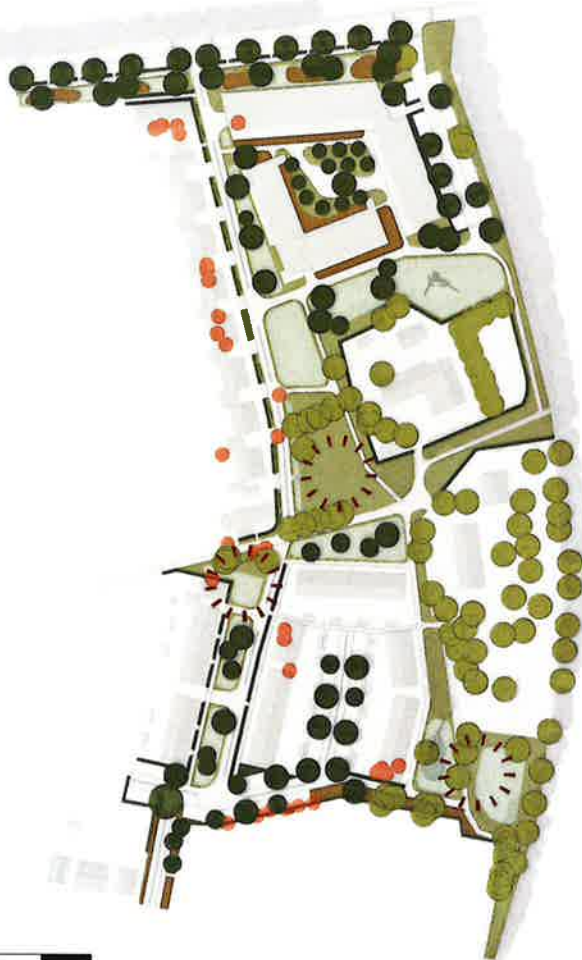


OPTIE 2: SPEELTOESTELLEN IN MODERNE MATERIALEN



GROEN

HEIVELDHOEF
BREDa
JULI 2023



LEGENDA

- Boom, bestaand
- Boom, nieuw
- Gemengde haag
- Bosschage
- Bloemrijk grasland
- Wadi: bloemrijk grasland
- Boom, te verwijderen
- ✱ Pluktuin: locatie in overleg met bewoners

SFEER



Wadi met bloemrijk grasland

Struweel met bloemrijk grasland



Antiparkeren en ecologisch waardeval

Binnentuin

Pluktuin



BOMEN 1E GROOTTE



Quercus robur
zomereik

Betula pubescens
zachte berk

Fagus sylvatica
gewone beuk

Juglans regia
walnoot

BOMEN 2E EN 3E GROOTTE



Amelanchier lamarckii
Amerikaans
krentenboomje

Acer campestre
veldesdoorn



Malus sylvestris
wilde appel

Cornus sanguinea
rode kornoelje

Acer campestre
veldesdoorn

Corylus avellana
gewone hazelaar

STRUWEELRANDEN



Crataegus monogyna
eenstijlige meidoorn

HAGEN



Acer campestre
veldesdoorn

Fagus sylvatica
gewone beuk

Carpinus betulus
haagbeuk

Rosa canina
hondsroos

Ligustrum
liguster

Ilex aquifolium
hulst

Ligustrum vulgare
wilde liguster

Crataegus monogyna
meidoorn

WONINGTYPOLOGIE

HEIVELDHOEF
BRED
JULI 2023

LEGENDA

- Appartementen, 3-5 bouwlagen, 107 wooneenheden, plat dak
- Rijwoningen, twee bouwlagen met kap, 30st
- Twee-onder-een-kapwoningen, twee bouwlagen met kap, 19st.
- CPO, twee bouwlagen met kap, 15st, indicatief ingetekend
- Twee-onder-een-kapwoning en vrijstaande woning
- Bestaande bebouwing

A t/m I, beeldkwaliteit gevel, zie poster architectuur



ARCHITECTUUR

HEIVELDHOEF
BREDa
JULI 2023

ORIENTATIE



Accenten overhoekse oriëntatie

Primair architectonisch accent

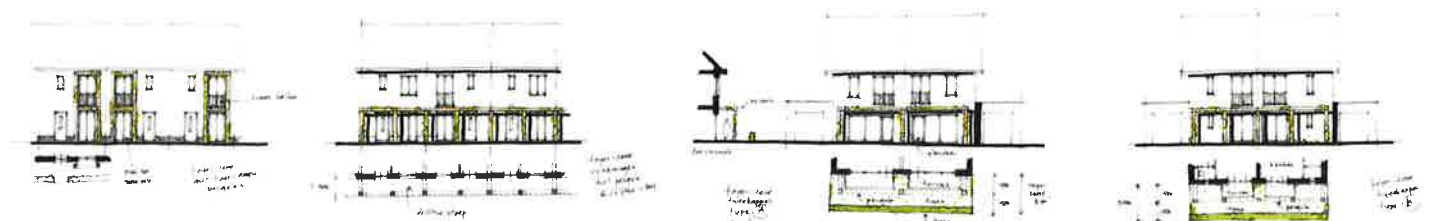
Kop op een appartementengebouw

Accenten overhoekse oriëntatie

Secundair architectonisch accent

Entree

PRINCIPE SCHETSEN GRONDGEBOUDEN WONINGEN



A - TWEELAAGS PERGOLA

- Omkadering gevelopeningen
- Beperkte verblijfsruimte

B - DELFTSE STOEP MET PERGOLA

- Afgeschermd verblijfsruimte
- Veel verblijfsruimte

C - PERGOLA MET TERRASRUIMTE

- Pergola omkaderd verblijfsruimte
- Deur naar terras

D - PERGOLA MET TERRASRUIMTE

- Pergola omkaderd verblijfsruimte
- Dubbele deur naar terras

MATERIALIZATIE GEBOUWEN



Pergola

Hoogteverschil in de kop

Traditioneel

Foyer als overgang van interieur naar buitenruimte

Eigentijdse architectuur met eenheid in materialen en kleuren



Kleurtinten donker



Kleurtinten midden



Kleurtinten licht



APPARTEMENTEN



E - Centraal park

F - Binnentuin

G - Geluidsbelaste zijde

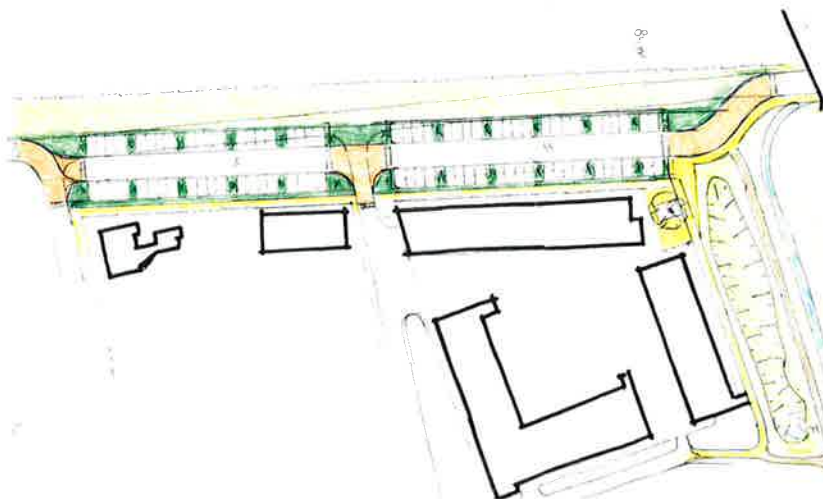
H - Toegang binnentuin

I - Hoofdentree gebouw noord



MOBILITEIT

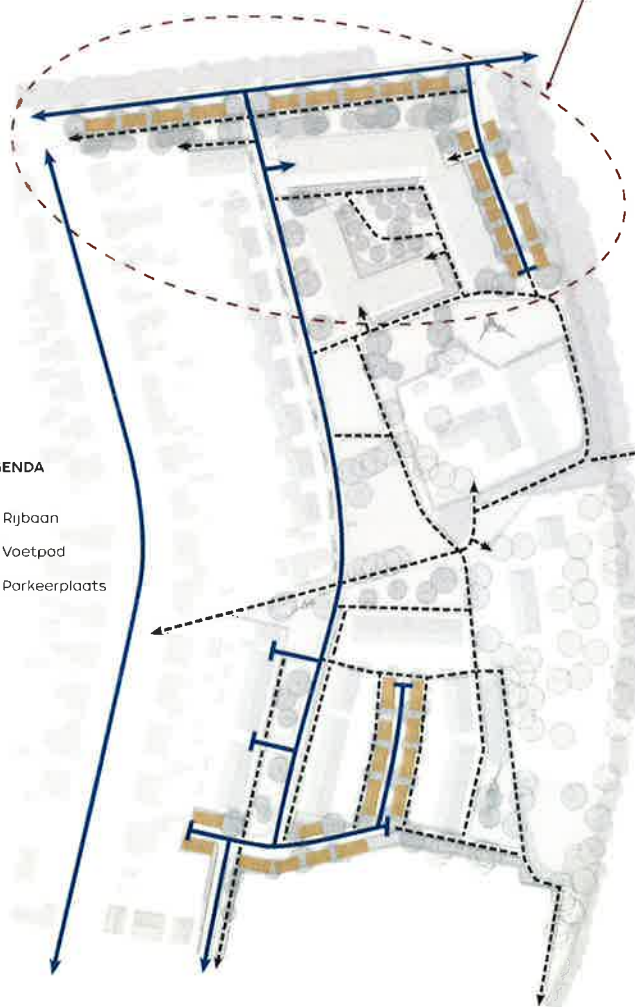
HEIVELDHOEF
BRED
JULI 2023



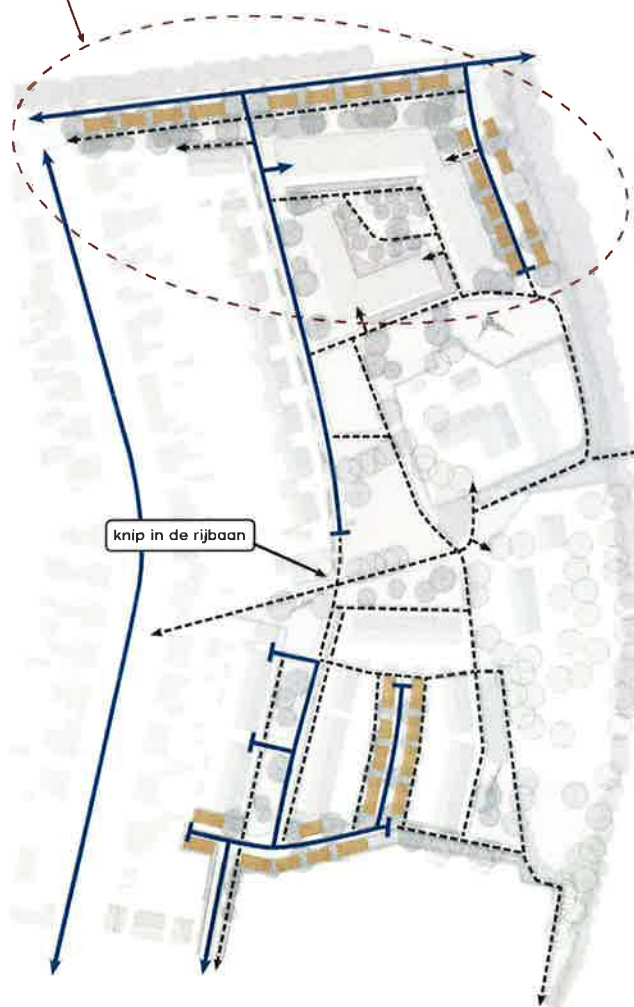
ONDERZOEKSVARIANT PARKEERPLAATS NOORD

LEGENDA

- Rijbaan
- Voetpad
- Parkeerplaats



OPTIE 1: DOORGAANDE ROUTE



OPTIE 2: KNIP IN DE RIJBAAN



WAAR GAAT UW VOORKEUR NAAR UIT?

PROCES

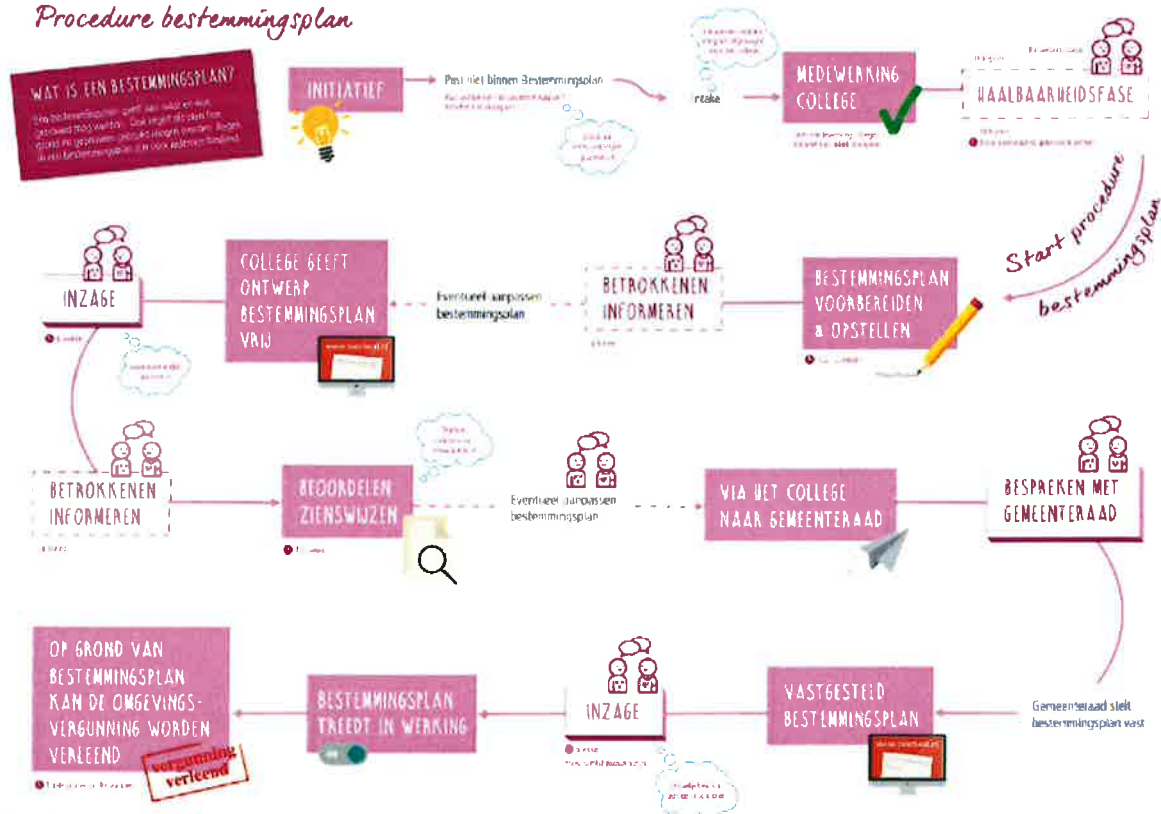
HEIVELDHOEF
BREDA
JULI 2023

PLANNING NAJAAR 2023

- START BESTEMMINGSPLANPROCEDURE
- ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK
- SANEREN JAPANESE DUIZENDKNOOP
- START VERKOOP: MEDIO 2024
- START BOUW: MEDIO 2025

Blijf op de hoogte van het plan via de projectwebsite www.moleneind-breda.nl

Procedure bestemmingsplan



INRICHTINGSPLAN OPENBARE RUIMTE

HEIVELDHOEF
BREDa
JULI 2023

