

Aan: Gemeente Breda

Van: Stantec B.V.

Oosterhout

Project: 20220145

Datum: 17 april 2024

Referentie: Participatieplan en -verslag Boschstraat - Valkenstraat

Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad van Breda een participatieleidraad vastgesteld die op 1 augustus 2019 in werking is getreden (Gemeentebld 2019, 187638). Waar voorheen de gemeente de meeste communicatie richting de omgeving van een initiatief verzorgde, is op basis van de participatieleidraad nu de initiatiefnemer aan zet. In deze leidraad zijn de verschillende participatie niveaus opgesteld. In overleg met de gemeente is voor de locatie afgesproken om uit te gaan van participatie niveau 2: adviseren.

Niveau 2: Adviseren

De initiatiefnemer gaat in gesprek met belanghebbenden en vraagt belanghebbenden om mee te denken over het initiatief. Belanghebbenden kunnen problemen of bezwaren aangeven en oplossingen aandragen. De initiatiefnemer gebruikt de opbrengsten bij de uitwerking van het plan. Als de initiatiefnemer de opbrengsten niet gebruikt, bespreekt de initiatiefnemer met de belanghebbenden waarom hij/zij dit niet doet.

Participatieplan en resultaten:

Voor het participatieplan zijn de navolgende onderdelen en acties verder uitgewerkt:

- Er zijn 3 participatiebijeenkomsten georganiseerd:
 - De eerste nadat fase 1, ruimtelijke – programmatische analyse gereed was.
 - De tweede nadat het ruimtelijk plan gereed was.
 - De derde nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.
- De informatieavonden zijn georganiseerd op de locatie in de achteraanbouw en in 'Huize Raffy'
- De bewoners uit de Boschstraat, Korte Boschstraat, Valkenstraat, Bouwerijstraat, J.F. Kennedylaan, Sophiastraat hebben een uitnodiging ontvangen. Totaal circa 800 adressen. Zie ook bijlage 3 voor de uitnodigingen.
- Met BNdeStem was geregeld dat er een artikel over het project werd geplaatst 3 dagen voordat de inloopavond van 17 juli 2021 plaatsvond.
- De avonden vonden plaats middels een inloopbijeenkomst. De bijeenkomst vond plaats in een open setting, waarbij bezoekers vrij waren om rond te lopen en informatie te verkrijgen. toegevoegd.
- Vertegenwoordigers van zowel Huis van der Donck als de gemeente waren aanwezig om vragen te beantwoorden en informatie te verstrekken, waardoor een waardevolle uitwisseling van ideeën en inzichten plaatsvond.
- Ter ondersteuning van de planvorming is er een tentoonstelling gemaakt met presentatieborden van ca 2 bij 2 meter (zie collages bijlage 1 en bijlage 4),
- Bij binnenkomst ontvingen de bewoners een vragenlijst die kon worden beantwoord.
- Vanuit initiatiefnemer wordt een toelichting gegeven bij de borden. Hierdoor was het een meer informele bijeenkomst met meer persoonlijke aandacht voor de bezoekers.
- Met een aantal stakeholders zijn separate afspraken geweest, waaronder de Orde van de Catechisten, woonstichting Alwel en bedrijvenvereniging Boschstraat.
- Tijdens de inloopbijeenkomst ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan was een centrale maquette (zie bijlage 6) van het beoogde plan aanwezig, die diende als een visueel hulpmiddel om de voorgestelde ontwikkelingen te illustreren. Op een groot tv-scherm werd een filmpje getoond, die een gedetailleerd beeld gaf van de beoogde ontwikkeling.

Referentie: Participatieverslag Boschstraat - Valkenstraat

Resultaten van de tweede participatiebijeenkomst voor de planvorming

In algemene zin zijn de omwonenden enthousiast over de beoogde ontwikkeling. De omwonenden maken zich het meeste zorgen over de sociale veiligheid in het openbare gebied rondom de ontwikkellocatie. Er is op dit moment sprake van een onveilige situatie in de overgang van de Korte Boschstraat naar de Valkenstraat. Dit wordt veroorzaakt door de coffeeshops in de Korte Boschstraat. Het gevolg daarvan is dat met name in de avonden ter hoogte van de Valkenstraat veel onrust heerst en ook gehandeld wordt. Hier zijn ook veel donkere en stille plekken waar de gebruikers zich ophouden. Door de toevoeging van de nieuwbouw is de verwachting dat hierdoor meer sociale controle zal komen en de overlast zal verminderen. Om de leefbaarheid op straatniveau op J.F. Kennedylaan ook verder te verbeteren is er voor gekozen om een commerciële ruimte te maken op de begane grond aan de J.F. Kennedylaan. Door de combinatie van de levendige functies in dit gebouwdeel met de grote raamopeningen en voldoende verlichting zullen passanten het ook aangenamer vinden om hierlangs te lopen in plaats van door het donkere park Valkenberg. ‘

Van het naastgelegen gebouw “de Poort van Breda” waren op de bijeenkomsten het bestuur van de VVE aanwezig. Een aantal bewoners in de tegenovergelegen vierkante toren kunnen last krijgen van minder uitzicht. De buitenruimtes in deze toren hebben daar minder last van omdat deze inpandig zijn gelegen met de oriëntatie op oosten. Door onze bebouwing slechts 7 bouwlagen hoog te maken aan de J.F. Kennedylaan, aflopend in de Valkenstraat naar 5 bouwlagen is de beïnvloeding op de Poort van Breda gering. De VVE heeft wel aangegeven graag aan te willen sluiten bij de nieuwe energievoorziening van onze ontwikkeling. We hebben ons hier positief tegenover opgesteld. Er moet echter wel vermeld worden dat de VVE intern geen overeenstemming heeft met haar bewoners over de benodigde investering.

De VVE vraagt aandacht voor de verkeersafwikkeling op de J.F. Kennedylaan richting de Sophia straat. Door de gewijzigde situatie is het niet meer mogelijk om komende vanaf de Delpratsingel linksaf af te slaan richting de Sophiastraat. In de praktijk betekent dit dat gebruikt wordt gemaakt van de U-turn op de J.F. Kennedylaan ter hoogte van de afslag richting de Valkenstraat. Deze situatie is eigenlijk ongewenst. Om inzage te krijgen in de toename van de auto belasting door onze ontwikkeling in de Valkenstraat zijn hiervoor berekeningen uitgevoerd. In het meest negatieve scenario betekent de nieuwbouw slechts een toename van 43 autobewegingen per etmaal op de zaterdagen.

Voor de participatiebijeenkomsten zijn gedetailleerde vragenlijsten opgesteld en ingevuld. Het resultaat hiervan is als bijlage toegevoegd.

Referentie: Participatieverslag Boschstraat - Valkenstraat

Resultaten van de derde participatiebijeenkomst voor ontwerpbestemmingsplan

Op 19 december 2023 is een inloopavond georganiseerd ter gelegenheid van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De avond trok een aanzienlijk aantal belangstellenden, met zo'n 50 bezoekers die de gelegenheid benutten om zich te informeren en hun mening te geven over de plannen. In totaal zijn er 11 reacties achtergelaten via het reactieformulier. Deze zijn over het algemeen erg positief. Deze reactieformulieren zijn (weliswaar geanonimiseerd) ook aan dit participatieverslag. Uit de reactieformulieren blijkt dat er veel belangstelling is voor het plan.

Tijdens de inloopavond werden diverse punten van feedback en suggesties verzameld van de aanwezigen, die vervolgens zijn meegenomen in het aanpassingsproces van het ontwerpbestemmingsplan. Enkele van de belangrijkste aanpassingen en acties die zijn ondernomen naar aanleiding van de participatie zijn als volgt:

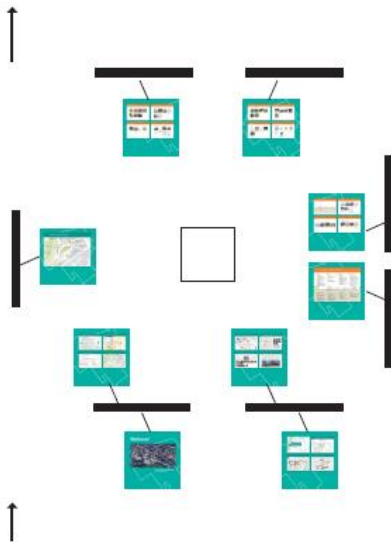
- Op verzoek van de Vereniging van Eigenaren (VvE) van de Poort van Breda is de mogelijkheid voor horeca op de begane grond in de commerciële ruimte (horeca 1) ter plaatse van de Kennedylaan uit het bestemmingsplan gehaald. Dit besluit is genomen om tegemoet te komen aan de specifieke wensen en zorgen van de VvE.
- Het stijgpunt voor de nieuwbouw op Duivelshoek 5 is verplaatst naar het westen, een beslissing die is genomen om mogelijke conflicten met de bebouwing van Duivelshoek 5 te voorkomen
- Voor de bewoners van de Poort van Breda die in het vierkante deel wonen ter plaatse van de Valkenstraat, is een aanvullende bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie heeft tot doel om inzicht te bieden in de effecten van de voorgestelde ontwikkelingen op de bezonning en het leefklimaat van de betrokken woningen.
- Ten oosten van de moskee in de Bouwerijstraat is in de nieuwbouw op de begane grond een gemeenschappelijke fietsenstalling gerealiseerd in plaats van een woning. Deze aanpassing is gedaan om tegemoet te komen aan de privacybehoeften van de moskee. Hierdoor is er geen inblik vanuit de nieuwbouw op de begane grond richting de moskee.

Deze aanpassingen en acties zijn het resultaat van het proces, waarbij input van belanghebbenden van essentieel belang is geweest.

Referentie: Participatieverslag Boschstraat - Valkenstraat

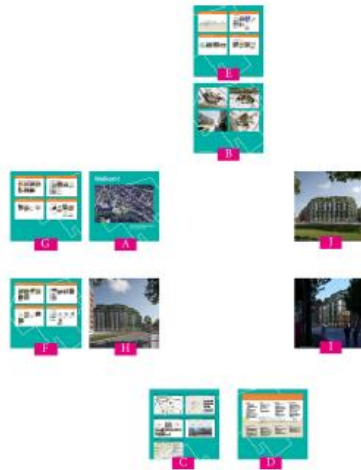
Bijlage 1: Collages voor participatie bijeenkomsten 15 juli 2021

Expo
participatiebijeenkomst 1
15 juli 2021



Referentie: Participatieverslag Boschstraat - Valkenstraat

Expo
participatiebijeenkomst 2
7 juli 2022



Referentie: Participatieverslag Boschstraat - Valkenstraat

Bijlage 2 Resultaten van enquêtes participatiebijeenkomst 7 juli 2022

Participatie bijeenkomst, 7 juli 2022

Central Park '076'

Leeftijd	23, 26, 27, 32, 47, 48(2), 56, 61, 62 (3), 64, 65, 72 (2),
-----------------	--

man		vrouw		niet van toepassing
14		4		1

Waar woont u?

Valkenstraat	2
Kapucijnenhof	1
Sophiastraat	2
Beijerd	2
Boschstraat	4
JF Kenndylaan	4
Breda	3
Oosterhout	1
Julianalaan	1

Welke aandachtspunt wilt u de ontwikkelaar meegeven?

(Bijv. maak een gebouw waar we als Breda trots op mogen zijn)

Geen mening/suggesties	10
Heel goed	1
Als Bredanaar willen we trots zijn op een gebouw, hoogte en kwaliteit moet aansluiten bij de omgeving	1
De keuze van kleur en materiaalgebruik wijkt sterk af vd omliggende gebouwen	1
Geen gemotoriseerd verkeer in de Boschsstraat	1
Modern, groen, milieu bewust	3
Betaalbare woonvoorziening	2
Historische elementen	1

Hoe ervaart u de veiligheid rondom de locatie?

goed		matig		slecht
9		8		2

Aandachtspunt: ivm dealers & zwervers. Binnentuin in de avond afsluiten	2
---	---

Levert de nieuwbouw een positieve bijdrage aan de veiligheid?

ja	nee	ja/nee	geen mening
16		1	3

Geen donkere straten/ruimten creëren	1
--------------------------------------	---

Wat is uw voorkeur tav het programma van het project?

appartementen	11
eensgezinswoningen	1
starterswoningen	5
zorgwoningen	4
huurwoningen	4
sociale huurwoningen	2
geen mening	3
middenhuur	1
zorg voor een goede mix van bovenstaande doelgroepen	3

Participatie bijeenkomst, 7 juli 2022

Central Park '076'

Verkeer/Parkeren

Het parkeren is voor de nieuwbouw voorzien in een ondergrondse parkeergarage.
Dit verhoogt de parkeerdruk niet. Heeft u nog andere suggesties tav het parkeren:

Tevreden, top project		1
Geen suggesties		5
weet niet/ geen mening		3
Kruising JF Kennedylana/Valkenstraat is nu al druk. Dat wordt dus nog drukker, ook tijdens de bouwperiode		3
30 km zone autoluw/busbaan/ov structuur		2
Parkeervergunning		1
Mogelijkheid tot ge(deel)de auto's ipv ieder een eigen vervoersmiddel		1
Bovengronds parkeren?		1
Wordt er rekening gehouden met bezoekers?		1
Meer parkeergelegenheid creëren		1

Duurzaamheid

In het project is voor energie, water, groen en gemeenschap voorzien in duurzaamheid.
Vindt u dit voldoende of heeft u suggesties/ wensen omtrent de duurzaamheid vd locatie?

ja		nee		geen mening
11		2		6

Opmerkingen bezoekers:

In het licht vd warmte visie vd Gem. Breda is er bv. Een mogelijkheid een warmtepomp en/of PV systemen samen te doen met de VVE van de Poort van Breda of als burger?	
Mobiliteitshub met functie voor gehele gebied ipv enkel bewoners CP 076	
Kan ik niet beoordelen uit de verstrekte informatie	

Binnentuin

In het plan is een grote binnentuin opgenomen. Deze is overdag toegankelijk voor publiek.
gaat u deze tuin gebruiken?

ja		nee		geen mening
8		8		4

Heeft u nog suggesties voor de inrichting vd binnentuin?

Insectvriendelijk, "wilde" tuin?		3
Voldoende groen en divers		2
Hond uitlaten		1
Geen suggesties		7
Binnentuin graag in de avond en nacht afsluiten ivm slapen zwervers, overlast geluid, etc.		2
Groen, afwisselende beplanting, ruimte voor natuur en mens, ruimte voor gezamenlijke moestuin		1
Binnentuinen lijken vrij benauwd		1
Kijk of het schuurtje met rieten dak kan blijven		1

Architectuur

Wat is uw mening over het stedenbouwkundig plan en de architectuur.

Geen mening		5
Top!! Ziet er modern uit!		2
Zijn er voorzieningen voor de opslag vd zonnepanelen?		
Wij kunnen daarmee helpen (storage partners)		1
Fraai, veel groen, aanwinst voor de omgeving		1
Waar komen de 2 afvalcontainers voor de buurt.		2
Prachtig ontwerp, meer groen, hangende tuinen mogen best, aangezien Breda een groene stad wenst te zijn		1
Ramen tot vloerniveau is niet passend in het oude straatbeeld, wat beter bij het park zou passen		1
Plan met voldoende variatie in woonruimtes		1
Prachtig, verbetering tov de huidige zooi zoals Kringloop		1
Persoonlijk zou ik aan vierkante torenkant denken en een iets lager dak willen zien		1
Prikkelende voorgevel architectuur. Steegje achterzijde mag wel meer benut worden. Binnentuinen zouden dmv openingen in de bouwmassa een minder bekrompen indruk krijgen		1

Participatie bijeenkomst, 7 juli 2022
Central Park '076'

Ruimte begane grond

Op de begane grond aan de JF Kennedylaan is een commerciële ruimte voorzien.

Heeft u suggesties voor wat daar in zou kunnen?

Geen mening/suggesties	13
Flex werkplekken	1
2e handskleding winkel, niet zo commercieel, wel duurzaam	1
Let op aantal parkeerplaatsen tbv aan- en afvoer commerciële ruimtes	2
Horeca cultuurhuis	1
Kringloopwinkel, huisarts, tandarts	1
1 x horeca, restaurant. Geen coffeeshop!	1

Verkoop nieuwbouw

Bent u geïnteresseerd in een nieuwbouw woning?

ja		nee		weet nog niet
10		8		3

Wilt u zich al vast aanmelden?

email adres:

Age Group	Percentage
18-24	100%
25-34	90%
35-44	80%
45-54	70%
55-64	60%
65-74	50%
75-84	60%
85-94	40%
95+	30%

31-1-2023

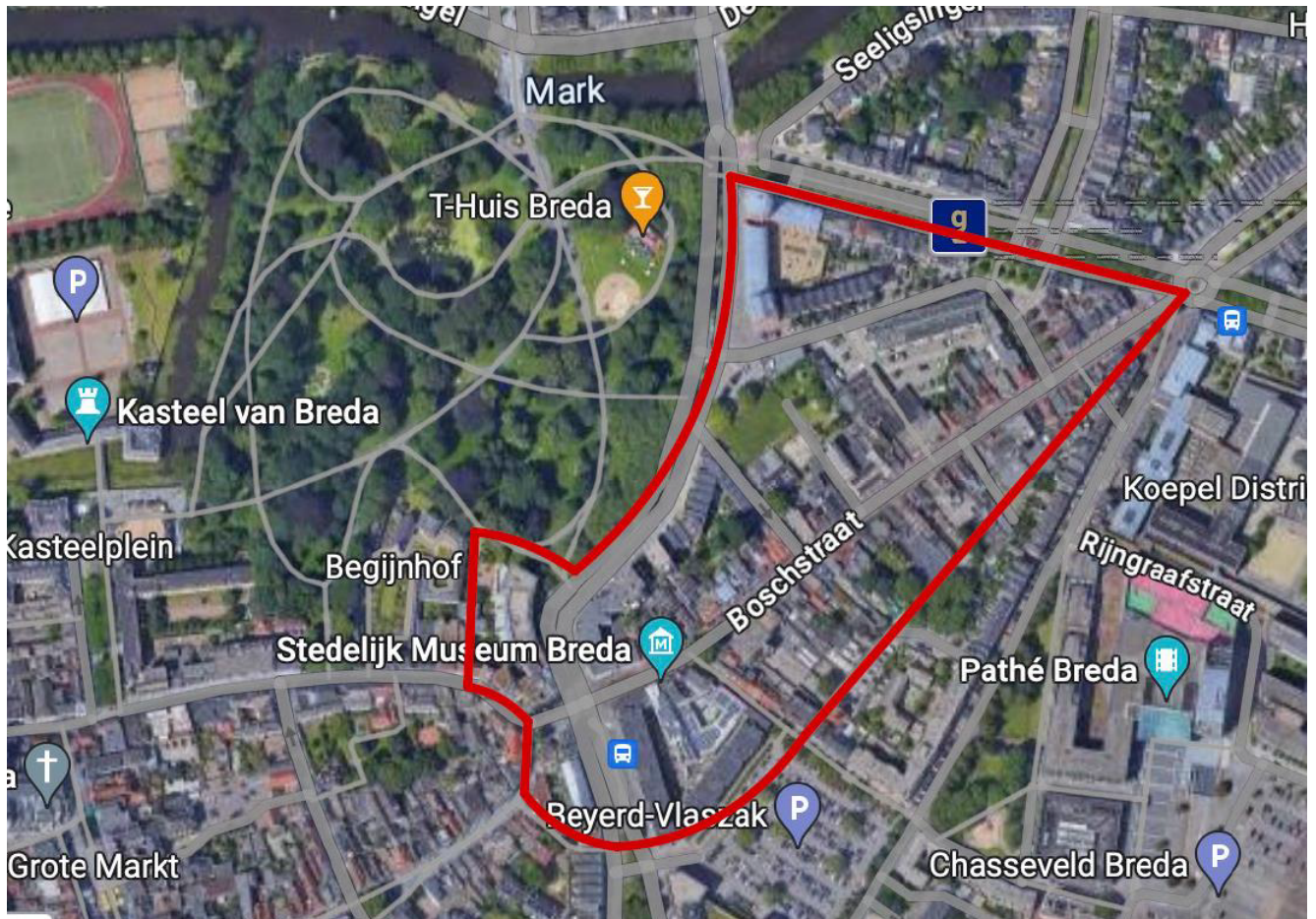
1	fietsbereikbaarheid		24	0
2	voetgangersvoorzieningen	1	20	2
3	autobereikbaarheid		14	8
4	parkeergelegenheid		12	9
Opmerking: kruispunt JF Kennedylaan/Valkstraat leidt in 90% tot kerende auto's naar JF Kennedylaan terug.				
Thema 1: woningaanbond en stijl				
Wat is uw voorkeur ten aanzien van het project?				
1	appartementen	19		
2	studio's	4		
3	zorgwoningen	6		
4	eengezinswoningen	7		
5	wonen & commercieel	5		
6	wonen & commercieel, geen horeca	1		
7	anders, te weten:			
8	vooral het nieuwe wonen voor jong en oud	1		
9	starterswoningen	1		
10	mix van bovenstaande suggesties	1		
11	herenhuizen icm met appartementen	1		
Wat is uw voorkeur ten aanzien van de bouwstijl?				
1	eigentijds	16		
2	eigentijds passend in het geheel	1		
3	traditioneel	2		
4	anders, te weten:			
5	mix	1		
6	onder architectuur mooie uitstraling	1		
7	met respect voor de context	2		
8	trendy met leuke klassieke twist	1		
9	een goede samenhang met de rest of combi jaren '30.	1		
10	uitgesproken modern	1		
11	passend in de traditionele omgeving	1		
12	eigentijds aan JFK laan, traditioneel aan de Boschstraat	1		
Thema 2: verkeer/parkeren				
Hoe ervaart u de parkeerdruk momenteel?				
1	hoog	17		
2	neutraal	5		
3	laag			
Heeft u suggesties ten aanzien van parkeren?				
1	ondergronds	4		
2	maak een dubbele ondergrondse garage	2		
3	momenteel wordt er veel geparkeerd door stadsbezoekers, moet anders	1		
4	deelmobiliteit	1		
5	moet ik nog over nadenken	1		
6	zonder corona was het lastig om een parkeerplaats te vinden. Een goed ondergronds parkeerterrein zoals in Leiden centrum	1		
7	voldoende plekken op terrein met laadpunten elektra	1		
8	voorzieningen toelaten met minder parkeervraag	1		
9	verkeersstromen goed bekijken en analyseren, onnodig veel verkeer door de Boschstraat door afsluiting Wilhelminaplein	1		
10	parkeerplaatsen tbv bewoners en bezoekers	2		
11	enkele openbare parkeerplekken bestrating kinderkopjes.	1		
Thema 3: veiligheid				
Hoe ervaart u de veiligheid rondom de locatie?				
1	goed	9		
2	matig	12		
3	slecht	4		
Heeft u suggesties/ wensen omtrent de veiligheid?				
1	meer controle	2		
2	moeilijk met Het Valkenberg voor de deur	1		
3	Korte Boschstraat mede ontwikkelen	1		
4	hang-jongeren weren	1		
5	ivm coffee shops veel ongecontroleerde bezigheden	2		
6	aandacht voor verlichting	3		
7	meer sociale controle door handhaving/politie/camera's/sluiten of verplaatsen coffeeshops	4		
8	graag een heropening vh prima functionerende KVO keurmerk veilig ondernemen	1		
9	JFK Laan is een racebaan	1		
10	Valkenberg afsluiten in de avond	1		
11	Valkenberg moet geen festival terrein zijn	1		
Thema 4: duurzaamheid				
Hoe belangrijk vindt u duurzaamheid van de herontwikkeling?				
1	belangrijk	23		
2	onbelangrijk			
3	geen mening			
Heeft u suggesties/wensen omtrent duurzaamheid van de locatie?				
1	gedeelde ruimtes, zoals, muziek, sport, daktuin,lijkt me leuk	1		
2	stadsverwarmingsnet	1		
3	zonnecellen	1		
4	in deze tijd noodzakelijk	1		
5	aandacht voor bouwmethode en materialen	3		
6	zorg dat niet zo maar iets met de grond gelijk wordt gemaakt.	1		

7	meer groen gezien klimaatverandering en het verkoelen van de stad	2		
8	deelauto's	1		
9	zo klimaatneutraal mogelijk	1		
Thema 5: straatmateriaal, sfeer en straatbeeld				
Welke sfeer, bestrating en materialen van de ontwikkeling heeft u voorkeur?				
1	eigentijds	18		
2	traditioneel	3		
3	anders, te weten:			
4	combi	1		
5	authentiek strak of iets dergelijks	1		
6	tijdloos	1		
7	groen	1		
8	aansluiting bij huidige valkenberg vinden	1		
9	JFK laan is een racebaan	1		
Hoe belangrijk vindt u ruimte voor groen rondom de locatie?				
1	belangrijk	20		
2	onbelangrijk			
Heeft u suggesties/wensen omtrent groen?				
1	bomen, daktuin	1		
2	Is grotendeels al → Valkenberg	2		
3	groen mag ook op het dak, daktuin bv.	1		
4	groen dak of groene gevels of beiden	1		
5	aansluiting park valkenberg	1		
6	water	1		
7	ontmoetingsplek bv bankje onder boom	1		
8	mooie binnentuin a la Willem Merxtuin	1		
Thema 6: maatschappelijke-, sport- of recreatieve functies				
Bent u ondernemer en wilt u bijvoorbeeld participeren met een bedrijfs-, horeca-, of winkelconcept in de herontwikkeling?				
1	ja	1		
2	nee	17		
Wilt u met ons een nader gesprek omtrent deze mogelijkheid?				
1	ja	1		
2	nee	15		
3	misschien	1		
Vindt u dat het project een dermate kwalitatieve toevoeging voor uw wijk en de gemeente Breda zou kunnen betekenen?				
1	ja	20		
2	nee			
3	geen mening			
4	nog geen mening	1		
Heeft u het idee dat er iets gedaan gaat worden met uw input?				
1	ja	9		
2	nee			
3	weet niet	7		
4	ik hoop het	2		
Maak deze zin af (u mag dromen): Wat zou het mooi zijn als op deze plek over 3 jaar.....zou zijn gerealiseerd				
1	een duurzame gemeenschappelijke woon/leefomgeving			
2	Horeca op het dak, skybar			
3	over 3 jaar de toegevoegde waarde heeft die het voor deze locatie moet zijn!			
4	er zijn al 15 jaar partijen mee bezig, dus het wordt hoog tijd.			
5	over 3 jaar het gesprek van de dag is in Breda mooi!			
6	van kringloopwinkel, drugsgebruikers en onnodig verkeer af zijn! En een mooi gebouw hebben!			
7	een toonaangevende ciculaire meer-generatie ontwikkeling			
8	iedereen hier naar toe wilt en iedereen erover spreekt. Dat een Bredase trendy sfeer is gemaakt/gecreëerd.			
9	een sociale, gezellige groene plek ontstaat waar oud en jong samenkomt.			
10	een mooi complex is gerealiseerd			
11	een pracht van een gebouw staat met blijde bewoners die respect hebben voor			
12	een ontwikkeling gerealiseerd is die de gehele omgeving kwalitatief hoogwaardiger maakt.			
13	een prachtige woonplek met veel groen			
14	een wooncommunity waar mensen met plezier wonen			
15	stoere en vriendelijke toekomstige bewoners			
16	er voor ons woonruimte zou zijn.			
17	spraakmakende architectuur komt te staan			
Ik zou daarbij de volgende rol willen spelen.....				
1	volgend en eventueel meedenkend.			
2	meedenken			
3	graag in meedenken			
4	contact met mecanoo			
5	klankbordgroep			
6	in datgene waar de wijkraad inpasbaar is.			
7	zoek verbinding met de omliggende Ver. Van Eigenaren			
8	toeschouwer			
9	meedenken, meepraten, ██████████			
10	op de hoogte gehouden willen worden			

Referentie: Participatieverslag Boschstraat - Valkenstraat

Bijlage 3: Uitnodigingen van de participatiebijeenkomsten

De avond zijn specifiek gericht op de omwonenden die binnen de rode contour van de onderstaande afbeelding wonen. Zij werden persoonlijk uitgenodigd om deel te nemen aan de bijeenkomsten door middel van een brief.





Uitnodiging Participatiebijeenkomst 'Central Park 076'

Beste omwonende/betrokkene,

Zoals u wellicht al heeft vernomen heeft woonzorgcentrum Lâle (voorheen Huize Raffy) besloten om de locatie aan de Boschstraat te verlaten. De huidige eigenaar Ontwikkelcombinatie Huis van der Donck heeft een intentie-overeenkomst met de gemeente Breda afgesloten om de haalbaarheid van de herontwikkeling van het verzorgingstehuis, de achterliggende tuin en de naastliggende locaties aan de J.F. Kennedylaan, de Valkenstraat en de Brouwerijstraat, waar voorheen de Incom en nu nog de kringloopwinkel gevestigd is, te onderzoeken.

Onder de voorlopige werktitel 'Central Park 076' vormt dit initiatief een grootschalige binnenstedelijke ontwikkeling in Breda en biedt het kansen voor een unieke versterking. Daarbij is een juiste keuze van bebouwing - een mix aan woningsoorten en ondersteunende functies - van koop en huur, sociale woningbouw en hoger segment - essentieel.

En om tot die juiste keuze te komen hebben wij lokale kennis nodig. Daarom nodigen wij omwonenden en betrokkenen graag uit voor een participatiebijeenkomst, waarbij we door middel van een 'doorloop expositie' de stedenbouwkundige analyse, uitgangspunten en contouren van deze unieke ontwikkeling samen kunnen onderzoeken en bespreken.

Op donderdag 15 juli 2021 bent u van harte welkom in 'Huize Raffy', Boschstraat 57 4811 GC Breda. De bijeenkomst vindt plaats tussen 17:00 uur en 21:00 uur.

Wij hanteren de 1,5 m regel en werken met tijdsblokken. Meldt u dus eerst aan via onze website!

Wij komen heel graag met u in gesprek en vragen u om actief mee te denken. Zo kunt u vragen stellen over de ontwikkeling en kunt u uw wensen, ideeën en bezwaren kenbaar maken. Deze informatie wordt door ons geïnventariseerd en meegenomen bij de verdere concretisering van het ontwikkelingsplan. De resultaten ziet u terug op onze website.

Ben u erbij?

Bent u geïnteresseerd om mee te denken over Central Park 076? Kies uw tijdsblok en meldt u vóór 12 juli 2021 aan via **www.huisvanderdonck.nl**. Daarnaast kunt u alvast de *Programmatische en Ruimtelijke analyse en Duurzaamheidsdocument* van dit unieke project bekijken. Neem deze op uw gemak door en denk met ons mee. Zo werken we samen aan een toekomstige, iconische centrumlocatie van Breda!

Huis van der Donck B.V.





Uitnodiging Participatiebijeenkomst 'Central Park 076'

Beste omwonende/betrokkene,

Zoals u wellicht al heeft vernomen heeft woonzorgcentrum Lâle (voorheen Huize Raffy) de locatie aan de Boschstraat 57 verlaten.

De huidige eigenaar, Ontwikkelcombinatie Huis van der Donck, heeft een intentie-overeenkomst met de gemeente Breda afgesloten om de haalbaarheid van de herontwikkeling van het verzorgingstehuis, de achterliggende tuin en de naastliggende locaties aan de J.F. Kennedylaan, de Valkenstraat en de Bouwerijstraat, waar voorheen de Incom en nu nog de kringloopwinkel gevestigd is, te onderzoeken.

Onder de voorlopige werktitel 'Central Park 076' vormt dit initiatief een grootschalige binnenstedelijke ontwikkeling in Breda en biedt het kansen voor een unieke versterking. Daarbij is een juiste keuze van bebouwing - een mix aan woningsoorten en ondersteunende functies - van koop en huur, sociale woningbouw en hoger segment - essentieel.

De eerste participatiebijeenkomst heeft reeds plaatsgevonden op 15 juli 2021. Wij hebben toen een groot aantal bezoekers welkom mogen heten en mogen informeren omtrent de ontwikkeling van het project 'Central Park 076'.

We zijn nu een jaar verder en de Ontwikkelingscombinatie Huis van der Donck BV heeft inmiddels een stedenbouwkundig plan in concept gereed en wil dit plan graag presenteren aan de omwonenden en betrokkenen om feedback en overige suggesties te krijgen.

**Op donderdag 7 juli 2022 bent u van harte welkom in
'Huize Raffy', Boschstraat 57, 4811 GC Breda.
De bijeenkomst vindt plaats tussen 18.00 en 21.00 uur.**

Wij komen heel graag met u in gesprek en vragen u om actief mee te denken. Zo kunt u vragen stellen over de ontwikkeling en kunt u uw wensen, ideeën en bezwaren kenbaar maken. Deze informatie wordt door ons geïnventariseerd en meegenomen bij de verdere concretisering van het ontwikkelingsplan.

Bent u erbij?

Zo werken we samen aan een toekomstige, iconische centrumlocatie van Breda.

Huis van der Donck B.V



Aan de bewoners en/of ondernemers van dit adres en andere belanghebbenden

Inloopbijeenkomst woningbouw Incom-locatie

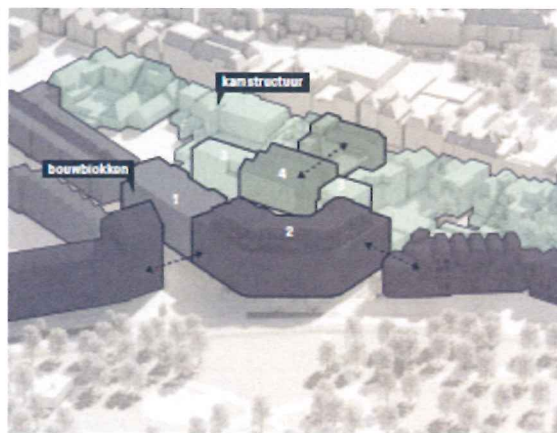
De gemeente Breda nodigt u uit voor een inloopbijeenkomst over de bouw van 150 appartementen op de voormalige Incom-locatie. U bent op **19 december vanaf 19:30 uur** van harte welkom **'Huize Raffy', Boschstraat 57**, 4811 GC Breda U kunt binnenlopen en vragen stellen over het plan en uw reactie geven. De bijeenkomst duurt tot 21:00 uur.

Ingediend plan

Door ontwikkelcombinatie Huis van der Donck is een plan gemaakt voor de bouw van 150 appartementen op de voormalig Incom-locatie. Het plan heet 'Central Park 076'. De gronden van de Kringloopwinkel aan de Valkenstraat en het perceel van het voormalige 'huize Raffy' aan de Boschstraat maken onderdeel uit van het plangebied. Van de 150 appartementen zullen er 30 als sociale huurwoning en 45 als middeldure huurwoning worden verhuurd. De overige woningen betreffen vrije sector koopappartementen. Daarnaast is ca. 1.000 m2 aan commerciële functies (cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, kantoren en horeca 1) in het plan opgenomen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Het bouwplan 'Central Park 076' zorgt voor de afronding van het stedenbouwkundige bouwblok tussen de Valkenstraat, J.F. Kennedylaan, Bouwerijstraat en de Boschstraat. Het plan voorziet in een aantrekkelijke woonomgeving met een groen binnenhof dat overdag ook voor omwonenden toegankelijk is. Onder het gebouw en de binnentuin komt een ondergrondse parkeergarage voor de toekomstige bewoners. De parkeergarage is vanaf de Valkenstraat bereikbaar.

De gevel van het Rijksmonument op nummer 57 blijft ongewijzigd en het pand op nummer 59 wordt gerenoveerd. Ten behoeve van de functiewijziging van het pand worden wel interne verbouwingen uitgevoerd.



Impressie vanaf J.K. Kennedylaan en inpassing van bebouwing in omgeving

Nieuw bestemmingsplan

Het plan van Huis van der Donck past niet in het nu geldende bestemmingsplan 'Binnenstad'. Daarom is een nieuw ontwerp bestemmingsplan voor de locatie gemaakt. Dit plan kunt u nu bekijken. Bij het ontwerp bestemmingsplan is een aantal bijlagen gevoegd, waaronder een beeldkwaliteitsplan en een besluit hogere waarden geluid.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de nieuwe woningen is een concept beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan gaat over de vorm en uitstraling van het toekomstige gebouw en maakt deel uit van het ontwerp bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) bij de toetsing van de omgevingsvergunning die nog moet worden verleend voor het bouwen van de woningen.

Besluit hogere waarden geluid

De nieuwe woningen liggen nabij de wegen J.F. Kennedylaan en Valkenstraat. De voorkeursgrenswaarde op de gevels van een deel van de woningen wordt door het verkeer op deze wegen overschreden. Daarom is ook een ontheffing voor een hogere voorkeursgrenswaarde aangevraagd om een hogere geluidsbelasting toe te staan. Het ontwerp besluit hogere waarden is als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd en ligt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage.

Inzien bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Binnenstad, Valkenstraat-Boschstraat" (NL.IMRO.0758.BP2023201011-ON01) is vanaf 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 digitaal te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl > plannen zoeken > zoek op adres of eerder genoemd plannaam/nummer (IMRO-ID).

Zienswijzen

Wilt u reageren op het ontwerpbestemmingsplan? In de periode van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 kunt u schriftelijk of mondeling een reactie indienen. Dat heet een zienswijze. Deze kunt u als volgt indienen:

Digitaal: u kunt digitaal een webformulier invullen op de gemeente website www.breda.nl. U komt bij het webformulier via 'bouwen, verbouwen en wonen' > 'bouwen, verbouwen', 'ruimtelijke plannen', 'bestemmingsplan' > 'bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen in procedure'. Let op dat u hierbij moet inloggen met Digid.

Schriftelijk: u kunt schriftelijk een reactie sturen naar de Gemeenteraad van Breda, Postbus 90156, 4800 RH Breda.

Mondeling: neem contact op met de gemeente via www.breda.nl/contact (gebruik hiervoor het contactformulier).

Informatie

Heeft u andere vragen? Ga naar www.breda.nl of neem contact op via www.breda.nl/contact, WhatsApp 06 – 46 66 26 66, twitter@breda.nl, facebook Gemeente Breda of bel 14 076.

De Gemeente Breda publiceert lokale informatie ook op overheid.nl. Wilt u Breda Berichten en/of andere lokale informatie digitaal ontvangen, dan kunt u zich abonneren op de e-mailservice van overheid.nl of de app Over uw buurt downloaden. Ga naar www.overheid.nl (klik op "Berichten over uw buurt").

Referentie: Participatieverslag Boschstraat - Valkenstraat

Bijlage 4: Collages voor participatiebijeenkomsten 19 december 2024



D



E



C



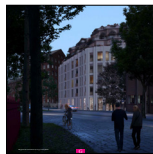
B



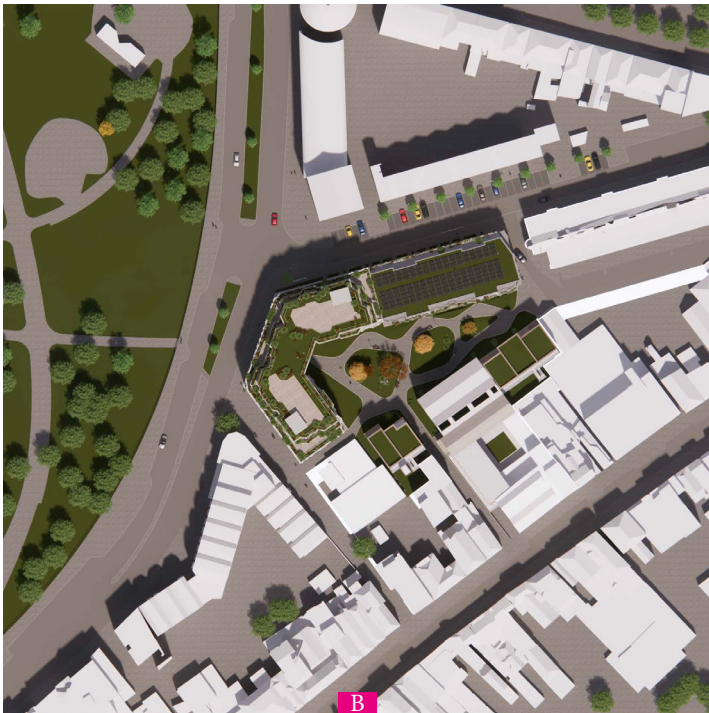
A



F



G



B



C



A

Welkom!



Participatiebijeenkomst
Central Park 076

Bestaand



beeld nog aanvullen

E



Referentie: Participatieverslag Boschstraat - Valkenstraat

Bijlage 5: Reactieformulieren participatiebijeenkomst 19 december 2024

Central Park Breda
Inloopavond omwonenden
ontwerp bestemmingsplan
19-12-2023

Naam	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Plaats	[REDACTED]
Email	[REDACTED]
Mobiel	[REDACTED]

Opmerkingen/Mening

Interesse in koop.

Geïnteresseerd in het toekomstige project?

Ja

☒

Nee

☐

Toelichting

Central Park Breda
Inloopavond omwonenden
ontwerp bestemmingsplan
19-12-2023

Naam	[Redacted]
Adres	[Redacted]
Plaats	[Redacted]
Email	[Redacted]
Mobiel	[Redacted]

Opmerkingen/Mening

prachtig plan !

Geïnteresseerd in het toekomstige project?

Ja

☒

Nee

☐

Toelichting

Central Park Breda
Inloopavond omwonenden
ontwerp bestemmingsplan
19-12-2023

Naam	
Adres	
Plaats	
Email	
Mobiel	

Opmerkingen/Mening

Geïnteresseerd in het toekomstige project?

Ja

☒

Nee

☐

Toelichting

Central Park Breda
Inloopavond omwonenden
ontwerp bestemmingsplan
19-12-2023

Naam	[Redacted]
Adres	[Redacted]
Plaats	[Redacted]
Email	[Redacted]
Mobiel	[Redacted]

Opmerkingen/Mening

Geïnteresseerd in het toekomstige project?

Ja

☒

Nee

☐

Toelichting

Central Park Breda
Inloopavond omwonenden
ontwerp bestemmingsplan
19-12-2023

Naam	[Redacted]
Adres	[Redacted]
Plaats	[Redacted]
Email	[Redacted]
Mobiel	[Redacted]

Opmerkingen/Mening

Interesse in loop.

Geïnteresseerd in het toekomstige project?

Ja

☒

Nee

☐

Toelichting

Central Park Breda
Inloopavond omwonenden
ontwerp bestemmingsplan
19-12-2023

Naam	[redacted]
Adres	[redacted]
Plaats	[redacted]
Email	[redacted]
Mobiel	

Opmerkingen/Mening

Mooi gebouw. Zeker de groene boven tuin.
Geïnteresseerd in een appartement met
groen. ~

Geïnteresseerd in het toekomstige project?

Ja

☒

Nee

☐

Toelichting

huur app. met zorg.

Central Park Breda
Inloopavond omwonenden
ontwerp bestemmingsplan
19-12-2023

Naam	[Redacted]
Adres	[Redacted]
Plaats	[Redacted]
Email	[Redacted]
Mobiel	[Redacted]

Opmerkingen/Mening

*Ik wil burger blijven als
kringloop wijk in de
Volkenstr. 8.*

Geïnteresseerd in het toekomstige project?

Ja

☒

Nee

☐

Toelichting

Mooi project. !

Central Park Breda
Inloopavond omwonenden
ontwerp bestemmingsplan
19-12-2023

Naam	[redacted]
Adres	[redacted]
Plaats	[redacted]
Email	[redacted]
Mobiel	[redacted]

Opmerkingen/Mening

Geïnteresseerd in meerdere
appartementen (koop)
Ook evt. horecapand plint koop.
evt. horecapand kopen voor verkoop

Geïnteresseerd in het toekomstige project?

Ja

☒

Nee

☐

Toelichting

Central Park Breda
Inloopavond omwonenden
ontwerp bestemmingsplan
19-12-2023

Naam	[Redacted]
Adres	[Redacted]
Plaats	[Redacted]
Email	[Redacted]
Mobiel	[Redacted]

Opmerkingen/Mening

Geïnteresseerd in het toekomstige project?

Ja

☒

Nee

☐

Toelichting

Central Park Breda
Inloopavond omwonenden
ontwerp bestemmingsplan
19-12-2023

Naam	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Plaats	[REDACTED]
Email	[REDACTED]
Mobiel	[REDACTED]

Opmerkingen/Mening

Interesse koop appartement.

Geïnteresseerd in het toekomstige project?

Ja

☒

Nee

☐

Toelichting

ZODDn VERKOOPinfo BESCHIKBAAR

Central Park Breda
Inloopavond omwonenden
ontwerp bestemmingsplan
19-12-2023

Naam		
Adres		
Plaats		
Email		
Mobiel		

Opmerkingen/Mening

202



Geïnteresseerd in het toekomstige project?

Ja

☒

zeher!

Nee

☐

Toelichting

Het concept is geweldig, new york / manhattan / central park.

Dat is uniek & onderscheidend!! ^{vibes}

Als je er ooit geweest bent, snap je dat. Een droom!

Ik vond online een sfeerimpressie met een afbeelding met die 'trappetjes' ~~was~~ ipv de zoveelste ziellose blokkendoos,

dat zou nou eens geweldig zijn! Net zoals het groen, zichtbaar hier aan de bovenzijde van het pand. prachtig, voor het djsje blijft ook zo wit! ~~Dus ga~~ ^{!!}

(zoals op de sfeer impressies hier bij de bijeenkomst) [♡]

↳ sluit aan bij 'stad in het park' gedachten. geniaal.

Maar zorg dat je dit ook bewaakt, zo kun je Breeda écht op de kaart zetten.

Waak voor alle ziellose kopieën van blokkendozen zoals er nu zoveel gebouwd wordt. Het lijkt alsof hier een visionair bij / tussen de projectontwikkelaars zit. Dat zie je, hopelijk heeft hij een sterke stem. Creatief en met visie. (krijgt)

* parkeerplaatsen = te weinig voor bewoners 89... op 150 app. volgens jullie berekeningen klopt het, maar misschien in de praktijk (& huidige situatie) nog eens goed naar kijken.

iig goed dat zij geen vergunning krijgen, maar hun eigen plek. ^{top.}

* Relatie met de geschiedenis ♡
↳ vasthouden.

groen = fantastisch.

* placemakers ook mee laten denken. & de visionair / creatief

* Bewaak "Central park" NYC in jullie midden een grote stem geven.
concent / aandacht.

Referentie: Participatieverslag Boschstraat - Valkenstraat

Bijlage 6: Impressie van maquette participatiebijeenkomst 19 december 2024

