

Verslag inloopavond Fokkema-locatie 6 juli 2023

Opzet inloopavond

Op 6 juli 2023 is er door Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs B.V. (hierna de Ontwikkelingscombinatie) en gemeente Breda voor belanghebbenden van de Fokkema-locatie een inloopavond georganiseerd tussen 19:00 en 20:30 uur bij Het Witte Schaap te Breda. Deze inloopavond is georganiseerd om direct belanghebbenden vroegtijdig op de hoogte te brengen van de plannen op de ontwikkellocatie en is vooruitlopend op de officiële bestemmingsplanprocedure georganiseerd. Aanwezigen zijn in de gelegenheid gesteld de plannen op de presentatieborden te bekijken en hebben vragen kunnen stellen aan de aanwezige vertegenwoordigers van de Ontwikkelingscombinatie, Gemeente Breda en de bodemadviseur.

De presentatieborden zijn als bijlage toegevoegd aan dit verslag. Doel van de avond was om de belanghebbenden vroegtijdig op de hoogte te brengen van de plannen en reacties op te halen. De input kan vervolgens gebruikt worden bij de verdere uitwerking van de plannen.

Ophalen resultaten

Middels het actief benaderen van aanwezigen is de reactie gepeild. Daarnaast is gevraagd om een feedbackformulier in te vullen. Dit formulier kon direct ingevuld worden of de reactie kon tot en met 13 juli 2023 per mail kenbaar worden gemaakt aan de Ontwikkelingscombinatie. Daarnaast hebben aanwezigen door middel van het plakken van groene en rode stickers hun feedback geven op het stedenbouwkundig plan. Er zijn drie reactieformulieren ingevuld tijdens de inloopavond en zeven stickers geplakt op het stedenbouwkundig plan. Per mail is er later nog één reactie ingestuurd. De gesprekken tijdens de inloopavond en de feedback die via de verschillende reactiemogelijkheden binnen zijn gekomen zijn meegenomen in dit verslag.

Lijst van aanwezigen tijdens avond (Gemeente Breda, bodemadviseur, Ontwikkelingscombinatie)

- | | |
|--------------------------------|--|
| • Evelien Knibbeler – Janssens | Gemeente Breda |
| • René Smolders | Gemeente Breda |
| • Marianne van Leeuwen | Gemeente Breda |
| • Martijn Geervliet | Gemeente Breda |
| • Giliam Buijs | Wematech bodem adviseurs |
| • Chris Huisman | Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs |
| • Jan Voesenek | Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs |
| • Kris Maas | Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs |
| • Ludo Peeters | Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs |
| • Thijs van Kruijsbergen | Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs |

Verspreidingsgebied genodigden

In overleg met gemeente Breda is het verspreidingsgebied van het plan vastgesteld. Alle gearceerde adressen zijn middels een BredaBericht uitgenodigd voor de inloopavond. Naast omwonenden zijn tevens partijen zoals de ontwikkelaars van Breda en Transportbedrijf Van Dorst uitgenodigd. Het verspreidingsgebied is in bijlage 2 weergegeven.

In totaal zijn er circa 140 adressen uitgenodigd middels een BredaBericht.

Opkomst

Er zijn circa 14 adressen aanwezig geweest op de inloopavond.

Reactie omgeving

Nr.	Reactie vanuit de omgeving	Hoe wordt hiermee omgegaan in de verdere ontwikkeling?
1	Enkele bewoners aan de Kolfbaanstraat, direct grenzend aan de Fokkemalocatie, vragen of er eventueel een ingang vanuit de brandgang naar het nieuwe plan gemaakt mag worden.	Uitgangspunt nu is dat de bestaande brandgangen worden afgesloten van het nieuwe plan in verband met veiligheid en gezien het feit dat de brandgang privé-eigendom betreft. In de verdere uitwerking van het plan zal bekeken worden of er een poort gemaakt kan worden. Dit kan alleen als alle aangrenzende bewoners akkoord zijn.
2	Positief over het ontwerp. Uitzicht wordt wel wat beperkt, om die reden graag meer bomen op de parkeerplaats. Laat het niet alleen een parkeerveld zijn maar maak er iets moois van.	Bedankt voor het compliment. We moeten voldoen aan de parkeernorm van gemeente Breda. Dit benodigde aantal parkeerplaatsen is nu opgenomen in het parkeerterrein. Om zoveel mogelijk groen aan de randen van het plan toe te kunnen passen is het parkeerterrein verder zo klein mogelijk gemaakt. Dit maakt het ook lastiger om meer groen toe te passen zonder dat er parkeerplaatsen opgeofferd moeten worden. We gaan in de verdere uitwerking van het plan zeker bekijken op welke manier we meer groen kunnen toepassen.
3	Een bewoner aan de Kolfbaanstraat, direct grenzend aan de Fokkemalocatie, vraagt of er een nieuwe erfafscheiding komt, van wat voor materiaal deze dan is en hoe hoog deze wordt.	Er worden nieuwe erfafscheidingen geplaatst daar waar het plan grenst aan bestaande woonpercelen. In wat voor materiaal en in welke hoogte deze erfafscheidingen worden uitgevoerd is nog niet bekend.
4	Een bewoner aan de Kolfbaanstraat, direct grenzend aan de Fokkemalocatie, vraagt of de erfafscheiding aan de achterzijde van het woonperceel in een rechte lijn door te trekken is naar de achterkant van het café?	We respecteren de erfgrenzen zoals deze momenteel zijn gesitueerd.
5	Een bewoner aan de Kolfbaanstraat, direct grenzend aan de ontwikkeling 'Bread', vraagt zich af of zij als bewoners überhaupt wel iets te zeggen hebben of in het brengen hebben.	De gemeente heeft een grote woningbouwopgave en heeft aangegeven mee te willen werken aan woningbouw op de locaties Fokkema en Borgesius. Omwonenden kunnen een reactie geven op de invulling van deze gebieden. De Ontwikkelingscombinatie weegt vervolgens af wat zij met de reactie doen, of zij deze wel/niet overneemt met een onderbouwing.
6	Een bewoner aan de Kolfbaanstraat, direct grenzend aan de ontwikkeling 'Bread', vraagt om de bestaande bomen laten staan. Dit vanwege de ecologie en het uitzicht.	De bomen staan op zwaar vervuilde grond waardoor de locatie gesaneerd dient te worden. Hierdoor kunnen de bomen niet behouden blijven. Er wordt momenteel onderzoek gedaan naar de Flora en Fauna op locatie. Hieruit zal blijken wat er aanwezig is en wat voor gevolgen

		dit heeft voor de locatie. Vanzelfsprekend wordt dit door deskundige ecologen uitgevoerd en zal er niets zomaar worden verwijderd. In de uitwerking van de plannen gaan we uitzoeken op welke wijze we de groenstrook tussen nieuwbouwwoningen op de Fokkemalocatie en de bestaande woonpercelen zo groen mogelijk in kunnen richten. Echter de Ontwikkelingscombinatie heeft enkel invloed op de gronden ter plaatse van de Fokkema-locatie. De gronden tussen de bestaande woningen en de ontwikkeling 'Bread' vallen dus buiten de invloedssfeer van de Ontwikkelingscombinatie.
7	Een bewoner vraagt aandacht voor een ruime groenstrook met genoeg bomen.	Zoals in punt 2 aangegeven hebben we geprobeerd om het parkeerterrein zo klein mogelijk te houden en zo veel mogelijk ruimte aan de randen te zoeken. In de verdere uitwerking van het plan gaan we kijken op welke wijze we de gevraagde groenstrook mogelijk in kunnen passen.
8	Een bewoner vraagt aandacht voor de afstand tussen de nieuwbouwwoningen en de bestaande percelen: niet dicht bovenop bestaande bewoning bouwen.	Samen met de betrokken stedenbouwkundig adviseur van de Fokkema-locatie en gemeente Breda is gezocht naar een juiste afstand tussen de nieuwbouwwoningen en de bestaande percelen. Wij zijn van mening dat de huidige afstand acceptabel is gezien de geringe hoogte (twee bouwlagen) van blok 6.3 en 6.4. Met deze afstand is er nog voldoende ruimte om een mooie, kwalitatief goede groenstrook te maken.
9	Er zou geen hoogbouw direct achter bestaande bebouwing komen, dat is nu wel het geval.	Om een soepele overgang te krijgen van de bestaande woningen naar de nieuwbouwwoningen is bewust gekozen voor woningen van twee bouwlagen aan de randen van het plan. Dit betreft geen hoogbouw. De woningen en appartementen van vier bouwlagen liggen aan de parkzijde van Blossen en op een zeer acceptabele afstand van de bestaande woonpercelen.
10	Verschillende bewoners aan de Magnoliastraat, direct grenzend aan de Fokkemalocatie, vragen om een erfafscheiding bij brandgang/overgang naar het nieuwe plan.	De Ontwikkelingscombinatie is voornemens om een nette, nieuwe erfafscheiding terug te plaatsen zodat de brandgang en aangrenzende woonpercelen afgesloten zijn van de Fokkemalocatie. De exacte vormgeving van de erfafscheiding volgt in de verdere uitwerking.
11	Een bewoner aan de Magnoliastraat, direct grenzend aan de Fokkemalocatie, vraagt om geen parkeerplaatsen tegen tuinen te plaatsen maar groen.	Zoals in punt 2 aangegeven hebben we geprobeerd om het parkeerterrein zo klein mogelijk te houden en zo veel mogelijk ruimte aan de randen te zoeken. In de verdere uitwerking van het plan kunnen we onderzoeken of er groen opgenomen kan worden tussen de parkeerplaatsen en de bestaande woonpercelen.

12	Er wordt gevraagd om minder auto's en meer groen.	Zie punt 2.
13	Positief is dat er veel groen is toegepast en dat het autovrij rondom is.	Bedankt voor het compliment.
14	Een bewoner aan de Kolfbaanstraat, grenzend aan de ontwikkeling Bread, vraagt om het vernieuwen van de erfafscheiding i.v.m. de veiligheid.	De Ontwikkelingscombinatie heeft enkel invloed op de erfafscheidingen ter plaatse van de Fokkema-locatie. De erfafscheiding waar het hier om gaat valt hier niet onder.
15	Positief over het ontwerp en over het feit dat de bebouwing nabij de woningen aan de Magnoliastraat en Kolfbaanstraat niet hoger wordt dan twee bouwlagen.	We nemen dit mee in de planuitwerking. In het bestemmingsplan wordt geborgd dat deze woningen niet hoger worden dan twee bouwlagen.
16	De bestaande, smalle verbinding tussen de Magnoliastraat en de Fokkema-locatie uitvoeren als een langzaam verkeer verbinding alleen voor voetgangers (dus ook niet voor fietsers/scooters) wordt als positief ervaren.	Bedankt voor het compliment.

Vervolg

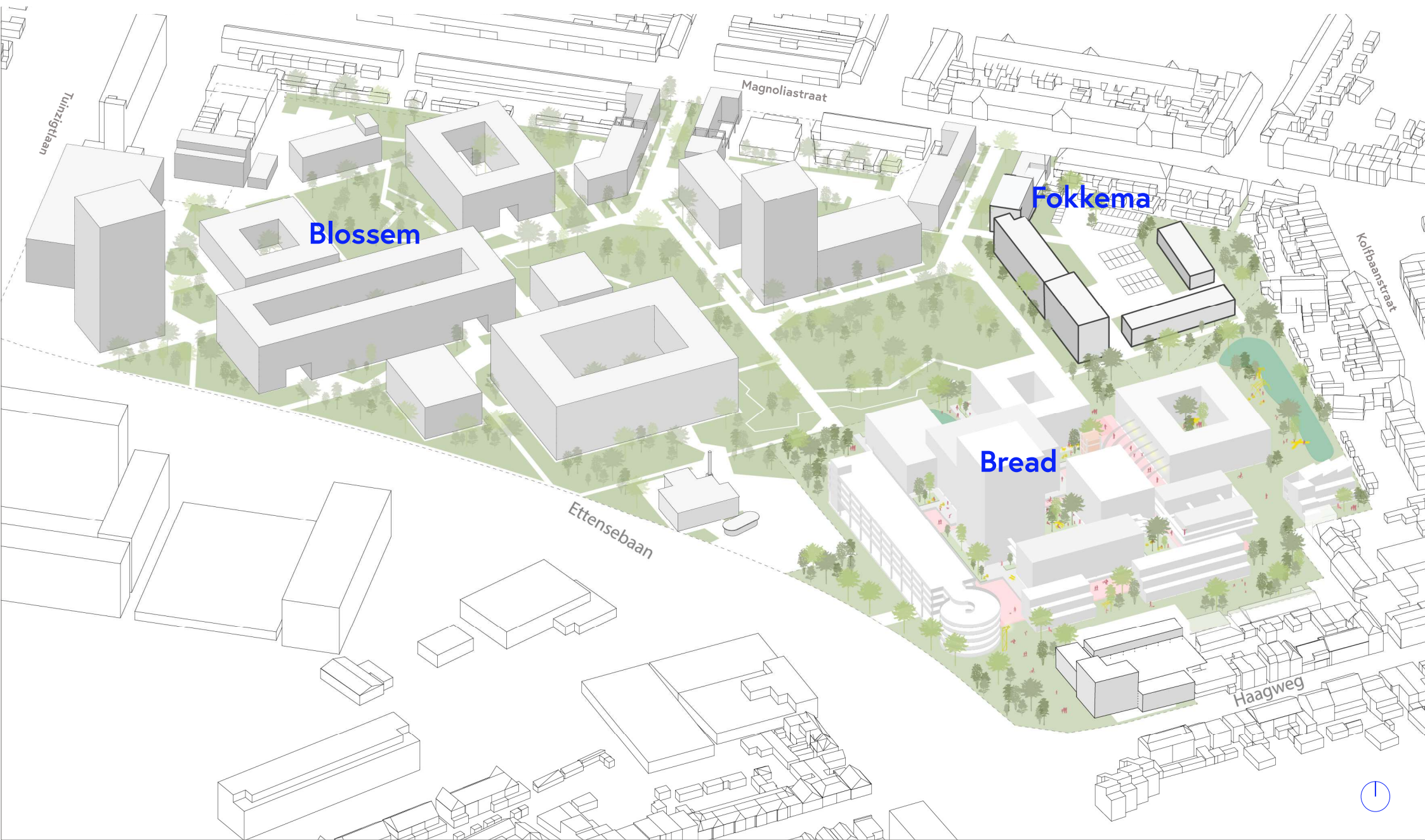
Momenteel is de Ontwikkelingscombinatie bezig om de stedenbouwkundige opzet van de Fokkema-locatie verder uit te werken en een ontwikkelingsvisie op te stellen. Dit gebeurt in goed overleg met gemeente Breda. De informatie/ feedback die tijdens de inloopavond is opgedaan wordt hierin meegenomen. Parallel aan de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt het bestemmingsplan opgesteld. Hierbij worden de nodige onderzoeken uitgevoerd ter onderbouwing van het te wijzigen bestemmingsplan.

Voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt nogmaals een inloopavond voor belanghebbenden georganiseerd.

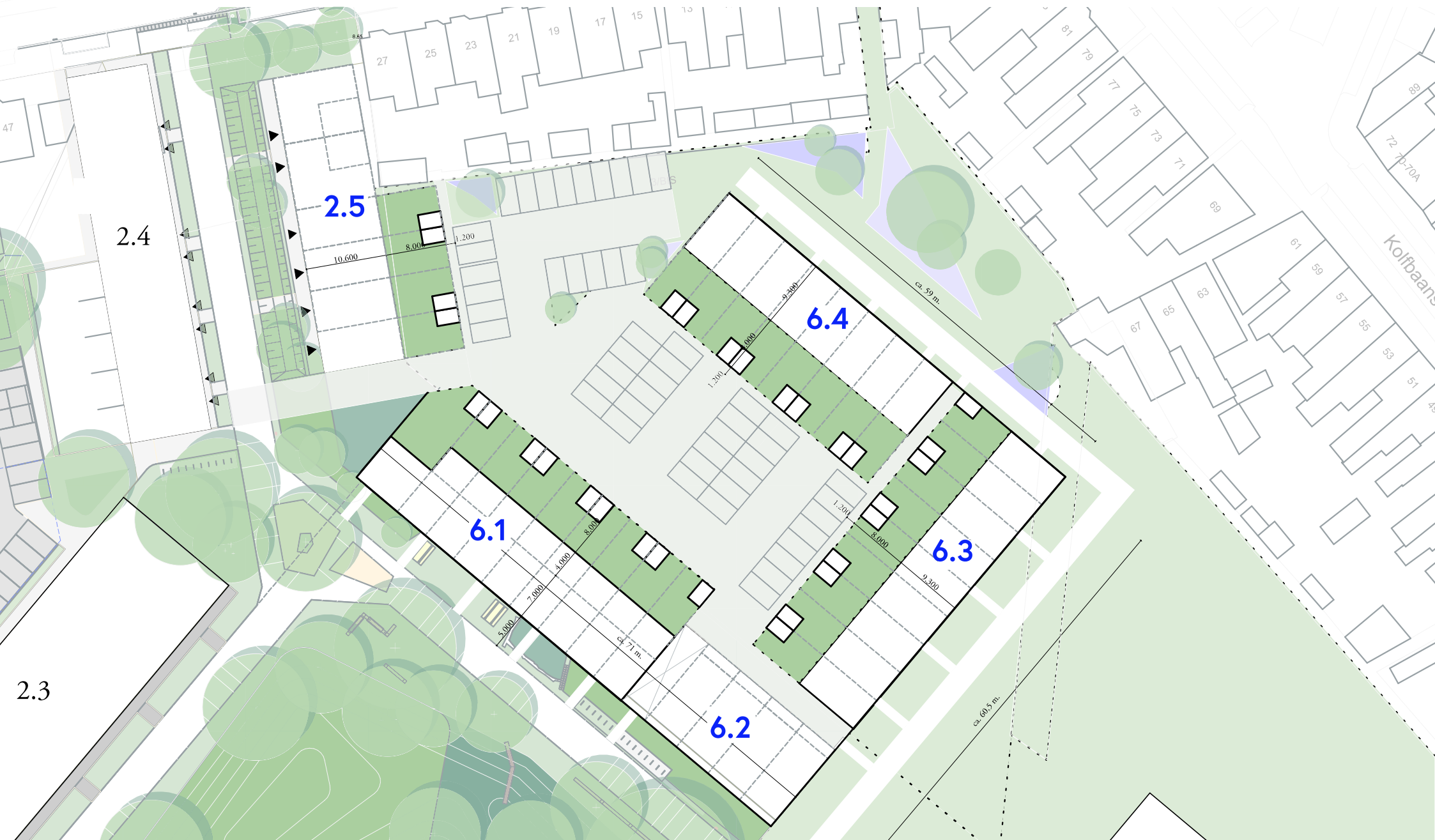
Bijlage 1: presentatieborden inloopavond

Overzichtstekening 3D

Fokkema, Bread en Blossem als één gebied

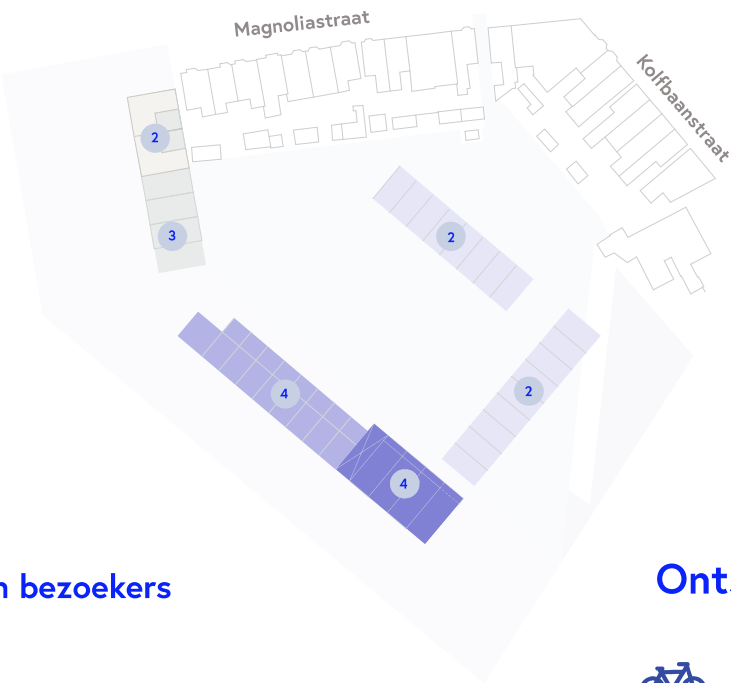


Fokkema



Woontypologieën en aantal lagen

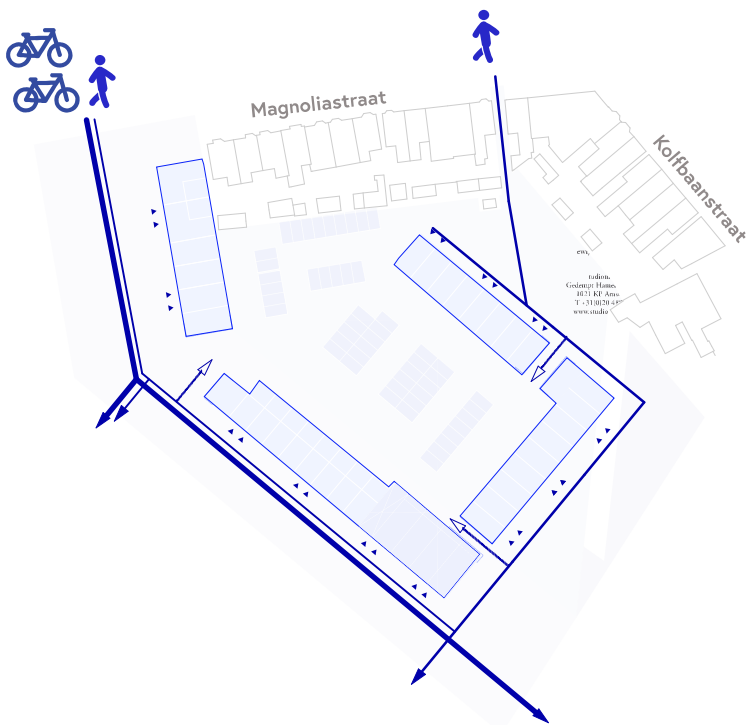
Bloesem patiowoningen	2
Bloesem rijwoningen	4
Grondgebonden starterswoningen	17
Parkvilla's	9
Park appartementen	16



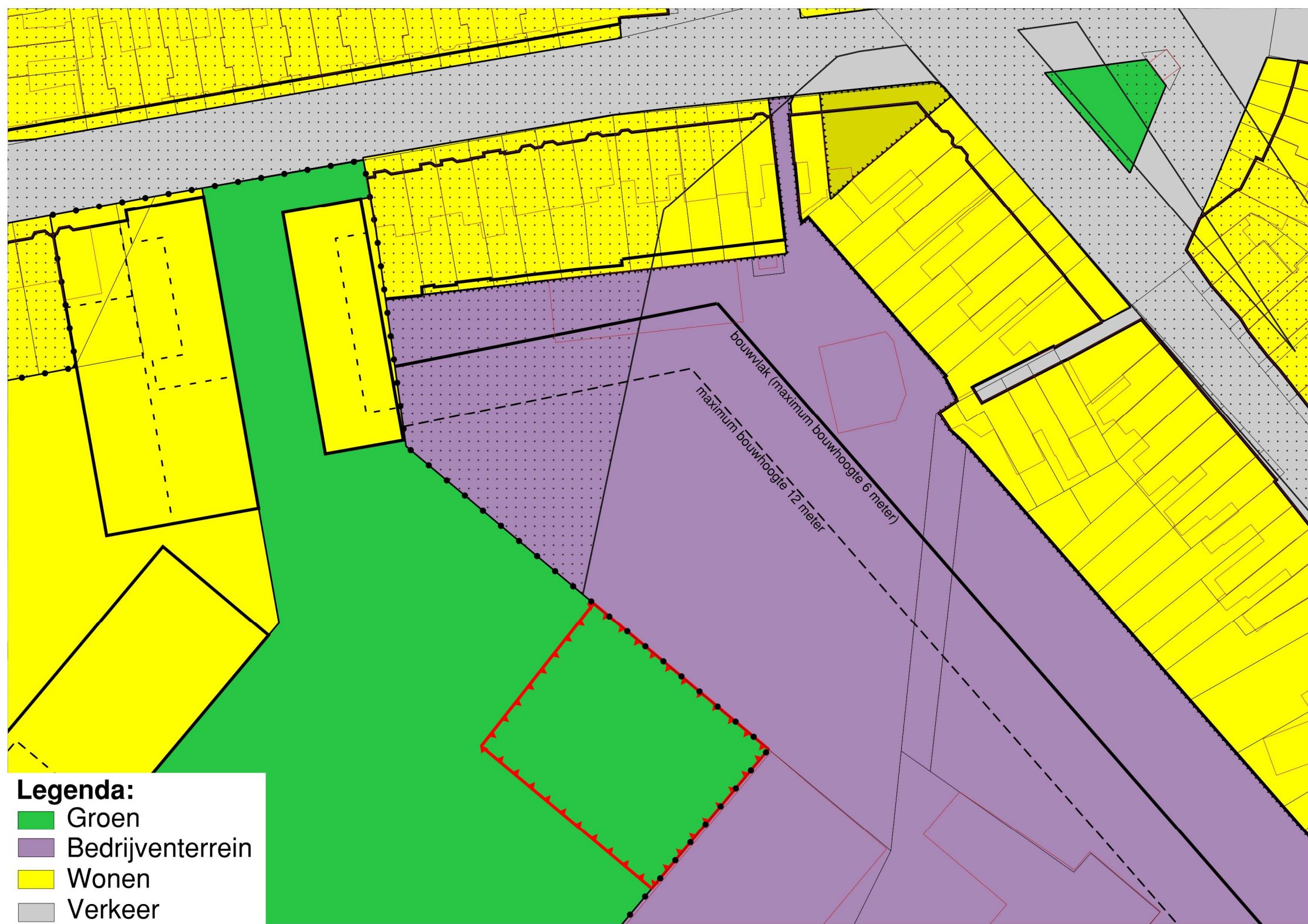
Parkeren bewoners en bezoekers



Ontsluiting fietsers en voetgangers







Bijlage 2: verspreidingsgebied genodigden inloopavond

