
PARTICIPATIEVERSLAG DE LUNET

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 12 augustus 2024
KENMERK 20210989

PROJECT Lunet Breda
OPDRACHTGEVER Van Deursen Groep
PROJECTNUMMER 20210989



1. DE AANLEIDING

Voor de ontwikkeling van het voormalig winkelcentrum De Lunet naar een woongebied is een participatieplan opgesteld. Dit participatieverslag geeft een weergave van de doorlopen participatie.

2. INFORMATIEBIJEENKOMST 31 MAART 2022

Op 31 maart 2022 heeft een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens de inloopavond stond de omgevingsdialoog centraal. Omwonenden werden tijdens deze avond geïnformeerd over de nieuwe ontwikkeling: de sloop van het huidige gebouw en de bouw van 172 nieuwe woningen in verschillende typologieën rondom groene openbare ruimtes. De genodigden hebben op 21 maart 2022 via de post een uitnodiging ontvangen voor de inloopavond (bijlage 1). Zij konden zich via e-mail aanmelden. Om ervoor te zorgen dat het niet te druk zou worden en iedereen goed te woord kon worden gestaan, kregen mensen een tijdslot toegewezen of konden ze een voorkeur voor een tijdslot aangeven. Op dinsdag 29 maart 2022 werden zij via e-mail geïnformeerd over hun tijdslot. Daarnaast was het ook mogelijk om zonder aanmelding naar de informatieavond te komen. Ook hiervan hebben verschillende mensen gebruik gemaakt.

Hieronder is het gebied weergegeven waarbinnen de uitnodigingen zijn verstuurd. Naast huishoudens zijn ook bedrijven/instellingen zoals de brandweer uitgenodigd. In totaal zijn er 225 uitnodigingen verspreid.



Figuur 1: Verspreidingsgebied van de uitnodigingen voor de informatieavond 31 maart 2022

2.1 Verslag

De informatieavond bestond uit een inloopavond. De bijeenkomst vond plaats bij café-zalencentrum Het Witte Schaap (Wegedoornpage 2, 4814 TZ Breda). Op deze locatie worden vaker buurtactiviteiten georganiseerd en ze hebben een zaal die goed geschikt is om grote groepen te ontvangen en om panelen neer te zetten. Het café-zalencentrum is in de wijk Tuinzigt en op ongeveer 5 minuten fietsen van De Lunet. In totaal hadden zich ongeveer 26 mensen aangemeld. De avond duurde van 19.30 tot 21.00 en mensen waren verdeeld in drie tijdsloten: van 19.30 tot 20.00, van 20.00 tot 20.30 en van 20.30 tot 21.00. Als ze langer wilden blijven was dat natuurlijk mogelijk.

Tijdens de informatieavond werd het plan door middel van verschillende panelen toegelicht. In het midden van de zaal stond tevens een grote maquette. In totaal waren er 5 verschillende panelen en elk paneel stond 2 keer in de zaal, zodat mensen genoeg ruimte hadden om de informatie te bekijken. De panelen gingen over verschillende thema's, namelijk de algemene verkeerssituatie, de twee ontsluitingsvarianten voor de Kastanjestraat (toen nog een te bespreken onderwerp), de gebouwen en het programma, het groen en de planning. De getoonde panelen zijn opgenomen als bijlage bij het verslag van de informatieavond voor bewoners en belangstellenden (bijlage 2). Bij het paneel over de verkeerssituatie voor de Kastanjestraat lag een formulier waarop mensen een voorkeur konden opgeven en voor- en nadelen konden aangeven van éénrichtingverkeer versus tweerichtingsverkeer. Bij het paneel over groen lag een formulier waar mensen zich konden inschrijven voor een extra sessie over de inrichting van de speeltuin aan het Kastanjeplein.

Vanuit elke partij, de ontwikkelaar, architect, landschapsarchitect en planologisch adviseur, waren 2 personen aanwezig. Vanuit de gemeente waren 3 personen aanwezig. Zij stonden verspreid door de ruimte en bij de maquette en panelen. Zij spraken mensen actief aan en waren beschikbaar voor vragen. Doordat er genoeg mensen vanuit elke partij aanwezig waren, was het ook mogelijk om mensen door te verwijzen naar een partij die een meer inhoudelijk antwoord kon geven op de gestelde vraag. Hierdoor kreeg iedereen een juist antwoord.

Bij binnenkomst werden bezoekers onthaald door een planologisch adviseur van Rho Adviseurs die hen vertelde over de opzet van de avond, aan wie ze vragen konden stellen en waar ze zich eventueel konden opgeven voor meer informatie. In de zaal lag tevens een formulier waarop mensen zich konden inschrijven zodat ze in de toekomst op de hoogte worden gehouden en waar ze nog opmerkingen op konden achterlaten.

De informatieavond is bezocht door circa 40 verschillende omwonenden. De aanwezigen waren overwegend enthousiast over de ontwikkeling. Ze reageerden positief op de plannen en het feit dat het huidige gebouw wordt aangepakt en hier woningen worden gebouwd. Ook waren ze te spreken over de uitstraling van het gebouw en de vergroening. De bewoners aan de overzijde van de Lunetstraat spraken wel wat zorgen uit over de mogelijke parkeeroverlast die ontstaat doordat het (gratis) parkeerterrein verdwijnt en de hoogte van de bebouwing. Vanuit de woningcorporatie was een vertegenwoordiger van WonenBreda aanwezig.

Na afloop van de informatiebijeenkomst is een verslag gemaakt voor de aanwezigen waarin ze de meest gestelde vragen en antwoorden nog eens konden nalezen en de afbeeldingen op de panelen nogmaals konden bekijken. Ook zijn ze hierin geïnformeerd over het vervolg. Dit verslag is bijgevoegd in bijlage 2. Mensen hebben dit verslag via email ontvangen. Een aantal mensen had tijdens de avond aangegeven dat ze graag op de hoogte willen worden gehouden via post. Deze mensen hebben op die manier een verslag gekregen.

2.2 Vervolg

Tijdens de avond konden mensen zich zoals aangegeven opgeven voor een sessie over de speeltuin aan de Kastanjestraat. Hiervoor hebben we op dat moment geen aanmeldingen ontvangen.

Daar waar mogelijk en van belang wordt de input uit de informatieavond meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen. In dit geval zijn tijdens de participatieavond zelf door het beantwoorden van vragen de meest relevante zorgen

weggenomen. Opmerkingen over de herinrichting van de Kastanjestraat zijn meegegeven aan de gemeente Breda. Gekozen is om niet over te gaan tot een herinrichting op dit moment.

Na de informatieavond is de projectwebsite www.lunetbreda.nl tot november 2022 online geweest. Hier konden ook de getoonde panelen ingezien worden en ook was er ruimte voor het stellen van vragen en het delen van opmerkingen. Via de website zijn 5 reacties gekomen. De meeste reacties gingen over de herinrichting van de Kastanjestraat. Ook werd er gevraagd naar de mogelijkheden tot koop en huur.

3. INFORMATIEBIJEENKOMST 4 APRIL 2024

Tussen Q1 2023 en begin januari 2024 heeft de ontwikkelaar samen met de gemeente Breda de planvorming herijkt, omdat deze financieel niet meer haalbaar bleek. Vanaf april 2024 wordt gewerkt aan een voorlopig stedenbouwkundig plan en een voorlopig ontwerp buitenruimte. Om belanghebbenden tussentijds op de hoogte te brengen van de wijzigingen in planvorming is op 4 april 2024 wederom een inloopbijeenkomst georganiseerd. De wijzigingen betreffen het aantal woningen (naar 216), de typologie (meer appartementen) en de stedenbouwkundige opzet (o.a. verplaatsing parkeerplaatsen, verwijdering van de dekken en verschuiving zuidelijk bouwblok).

De genodigden hebben op 20 maart 2024 via de post een uitnodiging ontvangen voor de inloopavond (bijlage 3). Hieronder is het gebied weergegeven waarbinnen de uitnodigingen zijn verstuurd. Naast huishoudens zijn ook bedrijven/instellingen zoals de brandweer uitgenodigd. In totaal zijn er 220 uitnodigingen verspreid.



Figuur 2: Verspreidingsgebied van de uitnodigingen voor de informatieavond 4 april 2024

3.1 Verslag

De informatieavond bestond uit een inloopavond. De bijeenkomst vond plaats op de locatie van het NAC-stadion, zaal 't Veem Noord. Het NAC-stadion bevindt op circa 20 minuten lopen en 10 minuten fietsen van De Lunet. De avond duurde van 19.30 tot 21.00.

Tijdens de informatieavond werd het plan wederom door middel van verschillende panelen toegelicht. In het midden van de zaal stond tevens een grote maquette. In totaal waren er 5 verschillende panelen. De panelen gingen over verschillende thema's, namelijk de algemene verkeerssituatie, de gebouwen en het programma, het groen en de planning. De getoonde panelen zijn opgenomen als bijlage 4.

Vanuit elke partij, de ontwikkelaar, architect, landschapsarchitect en planologisch adviseur, waren 1 tot 2 personen aanwezig. Vanuit de gemeente waren 4 personen aanwezig. Zij stonden verspreid door de ruimte en bij de maquette en panelen. Iedereen had formulieren bij de hand voor het bijhouden van vragen en opmerkingen.

De informatieavond is bezocht door 7 omwonenden waarvan 2 stellen. De aanwezigen waren overwegend enthousiast. Vanuit de aanwezige bewoners aan de Lunetstraat (overzijde plangebied) werden enkele vragen gesteld over bezonning en schaduwwerking. Aangegeven is dat deze bewoners hier specifiek voor hun perceel inzicht in zullen krijgen. Deze bewoners maken zich ook wel zorgen over mogelijke parkeerdruk die ontstaat als het huidige parkeerterrein wegvalt. Door de verkeerskundige van de gemeente Breda kon die zorg weggenomen worden door aan te geven dat onderzocht wordt of er een parkeervergunningstelsel kan komen in de wijk. De nieuwe bewoners van De Lunet zouden hier dan geen aanspraak op kunnen maken, evenals parkeerders op het huidige parkeerterrein, niet wonend in de wijk. Door de bewoners aan de Lunetstraat werd als laatste ook de veiligheid van het aldaar aanwezige fietspad aangehaald. De verkeerskundige van de gemeente heeft aangegeven deze zorgen mee terug te nemen.

Een bewoner aan de Tramsingel gaf als enige terugkoppeling tijdens de avond "ik ben het met het project eens, dit is echt nodig". Er was ook een bewoner vanuit de Hazelaarstraat. Er waren enkele zorgen over inkijk in de tuin vanuit de nieuwbouw. Ontwikkelaar heeft aangegeven dat hier rekening mee gehouden wordt in de plattegronden van de nieuwe woningen en dat er op de rand van het plangebied een afschermende bomenrij aangelegd wordt. Deze bewoner had de wens tot sporttoestellen (in de buitenruimte) op het Kastanjeplein en een verbreding van de huidige brandgang. Dit laatste heeft de ontwikkelaar mee terug genomen.

Er was de mogelijkheid om aan te melden voor de nieuwsbrief. Hier hebben 2 aanwezigen gebruik van gemaakt.

Vanwege de lagere opkomst is besloten geen verslag te maken als terugkoppeling richting de omgeving.

3.2 Vervolg (najaar 2024)

Na de haalbaarheidsfase wordt de planologische procedure doorlopen (wijziging omgevingsplan). In deze fase zal naar verwachting ook een informatiebijeenkomst worden georganiseerd door de gemeente Breda. Deze avond staat in dienst van de presentatie van het opgestelde plan (voorlopig of definitief ontwerp stedenbouwkundig plan en ontwerp openbare ruimte) en de planologische vertaling hiervan. De verschillende betrokken partijen zullen aanwezig zijn om een toelichting te geven op de bijdrage die zij hebben geleverd aan het plan en het verdere verloop van het planproces zal uiteengezet worden. Belanghebbenden krijgen tijdens deze bijeenkomst de mogelijkheid om vragen te stellen en zullen op de hoogte gesteld worden over de juridische procedure van zienswijzen. Gemeente Breda besluit per project of een dergelijke informatieavond op dat moment wenselijk en/of noodzakelijk is.

Er wordt voor de herinrichting van het Kastanjeplein een losse bijeenkomst georganiseerd in het najaar van 2024.

4. OVERIGE COMMUNICATIE

Naast de genoemde informatiemomenten en het tijdelijk openstellen van de website met mogelijkheid tot het stellen van vragen en geven van opmerkingen zijn er met enkele andere partijen losse gesprekken gevoerd. Hieronder een overzicht:

Woningcorporatie WonenBreborg

Woningcorporatie WonenBreborg heeft veel bezit in de wijk Tuinzigt, waaronder ook aan de Hazelaarstraat. Vanuit dit perspectief is de wijkconsulent voor Tuinzigt betrokken. Met deze persoon zijn meerdere gesprekken gevoerd afgelopen jaren. Tijdens de informatieavond op 31 maart 2022 was er ook een vertegenwoordiger van WonenBreborg aanwezig. Vanuit WonenBreborg (en de bewoners aan de Hazelaarstraat) is de wens tot een afschermende bomenrij op de grens van het plangebied met de achtertuinen aldaar richting ontwikkelaar geuit. Dit ter voorkoming van inkijk en bescherming van privacy. Deze wens is meegenomen in de uitwerking van de planvorming.

Woningcorporatie Alwel

Woningcorporatie Alwel heeft geen bezit in de omliggende wijk. Gezien de aanbiedingsplicht richting Alwel aangaande de sociale huurwoningen zijn zij als partij wel betrokken en geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling.

Brandweer

De brandweer kon niet aanwezig zijn op de informatiebijeenkomst van 4 april. Om deze reden heeft er op 1 mei 2024 een apart overleg plaatsgevonden tussen ontwikkelaar en brandweer op de locatie van de brandweerkazerne aan de Tramsingel. Tijdens dit overleg is de voorgenomen planontwikkeling gepresenteerd aan de brandweer. De presentatie is positief ontvangen. Het voorgenomen bouwplan wordt gezien als een kwalitatieve invulling van deze locatie. Wel waren er enkele vragen over het parkeerterrein, momenteel maakt de brandweer namelijk incidenteel gebruik van het parkeerterrein. Er is aangegeven dat in de toekomstige situatie het parkeerterrein enkel toegankelijk is voor bewoners en bezoekers van het plan. Tot slot wordt gevraagd rekening te houden met akoestiek vanuit de brandweer. Aangegeven is dat dit meegenomen wordt in de onderbouwing van de wijziging van het omgevingsplan.

Eigenaar woning Tramsingel 76

Met de eigenaar van deze woning is los contact opgenomen, omdat de nieuwe bebouwing direct tegen deze bebouwing aangebouwd zal worden. De eigenaar heeft aangegeven hier geen bezwaren tegen te hebben. Hij ziet graag het nieuwbouwplan gerealiseerd worden.

Website en nieuwsbrieven

De projectwebsite zal naar verwachting rond/na de zomer van 2024 weer gelanceerd worden. Er worden vooralsnog geen aanvullende nieuwsbrieven voorzien, anders dan de verzonden uitnodigingen voor de informatieavonden. Wanneer er een update te vermelden is, zal er een e-mail verstuurd worden aan de mensen die aangegeven hebben op de hoogte gehouden te willen worden van de planvorming.



Bijlage 1 Uitnodiging 31 maart 2022



Informatieavond over herontwikkeling De Lunet voor bewoners en bedrijven

Beste bewoner of belanghebbenden,

Het winkelcentrum De Lunet staat al langere tijd leeg. Tegelijkertijd zijn er te weinig huizen voor iedereen in Breda en wil de gemeente de komende jaren 25.000 extra woningen bouwen. Oude gebouwen die nu niet meer goed gebruikt kunnen worden zijn goede plekken voor extra woningen, omdat ze vaak in de stad liggen. Dat is fijn omdat mensen dan dichtbij winkels, scholen, trein, bus en hun werk wonen, en het buiten de stad rustig blijft. Eén van die locaties is De Lunet. Van Deursen Group heeft de locatie gekocht en wil hier 172 woningen bouwen. Er komen huizen voor gezinnen en appartementen.

Als eigenaar van De Lunet is Van Deursen Group met de gemeente Breda aan het nadenken over de plannen voor deze plek. We vinden het belangrijk dat u als buurtbewoner of belanghebbende op de hoogte wordt gehouden over dingen bij u in de buurt. Daarom nodigen we u graag uit voor een informatieavond, zodat we u meer kunnen vertellen over wat er gaat gebeuren bij De Lunet.

Informatiebijeenkomst

De informatieavond is op **donderdag 31 maart 2022** en begint om **19.30 uur** en duurt tot ongeveer **21.00 uur**. De avond is een vrije inloop waarbij u langs verschillende borden kan lopen met informatie over bijvoorbeeld de verschillende woningen, groen en parkeren. Bij elk bord staan mensen van het project die u meer kunnen vertellen over het plan en aan wie u vragen kan stellen. We willen iedereen graag goed te woord kunnen staan. Daarom werken we met tijdsloten van **30 minuten** zodat het niet te druk wordt. Wilt u zich daarom aanmelden via info@rho.nl en als onderwerp 'De Lunet' vermelden? U kunt zich **aanmelden tot en met maandag 28 maart**. Op dinsdag 29 maart ontvangt u van ons een mail met daarin uw tijdslot.

Wij zorgen ervoor dat u dan wordt ingedeeld in een groep. Wilt u graag op een bepaalde tijd langskomen? Dan kan u dat gewoon aangeven, dan zorgen wij ervoor dat u in de juiste groep wordt ingedeeld. De groepen zijn om **19.30 uur, 20.00 uur en 20.30 uur** en duren elk een half uur. Als u meer vragen heeft en langer wil blijven kan dat natuurlijk ook. Aanmelden is niet verplicht, u kunt ook gewoon langskomen. Als u zich aanmeldt via de mail kunnen we u in de toekomst ook op de hoogte houden over het plan.

De informatieavond is in **café Het Witte Schaap**. Dat is vlakbij Westerpark. Het adres is **Wegedoornpage 2**. Wij zorgen ervoor dat er lekkere koffie en thee voor u klaarstaat.

Geef u op via de het emailadres en dan zien we u graag snel!

Met vriendelijke groet,

Namens De Lunet B.V.

Paul van Heteren & Dinant van der Krabben



Bijlage 2 Verslag van de informatieavond 31 maart 2022 voor bewoners en belangstellenden

Beste bewoner en belangstellende,

Bedankt voor uw aanwezigheid tijdens de inloopavond op 31 maart 2022 voor de herontwikkeling van de locatie waar nu nog het winkelcentrum De Lunet staat. Wij waren blij om u te mogen ontvangen en met u in gesprek te kunnen. Mooi om te horen dat de meeste van u enthousiast zijn over onze plannen!

Tijdens de avond kon u langs verschillende panelen lopen en informatie krijgen over de ontwikkeling. De ontwikkelaar Van Deursen Groep, de architect Grosfeld Bekkers van der Velde, landschapsarchitect Buro Lubbers, de gemeente Breda en Rho Adviseurs, die helpt met de procedure en onderzoeken, waren aanwezig om uw vragen te beantwoorden.

In dit verslag gaan we langs de meest gestelde vragen en antwoorden, zodat u die nog eens rustig kunt nalezen. De afbeeldingen die op de panelen stonden zijn als bijlage toegevoegd aan dit verslag. Ook vertellen we over het vervolg van het project en wanneer u weer meer informatie kunt verwachten.

MEEST GESTELDE VRAGEN EN ANTWOORDEN

De ontwikkeling

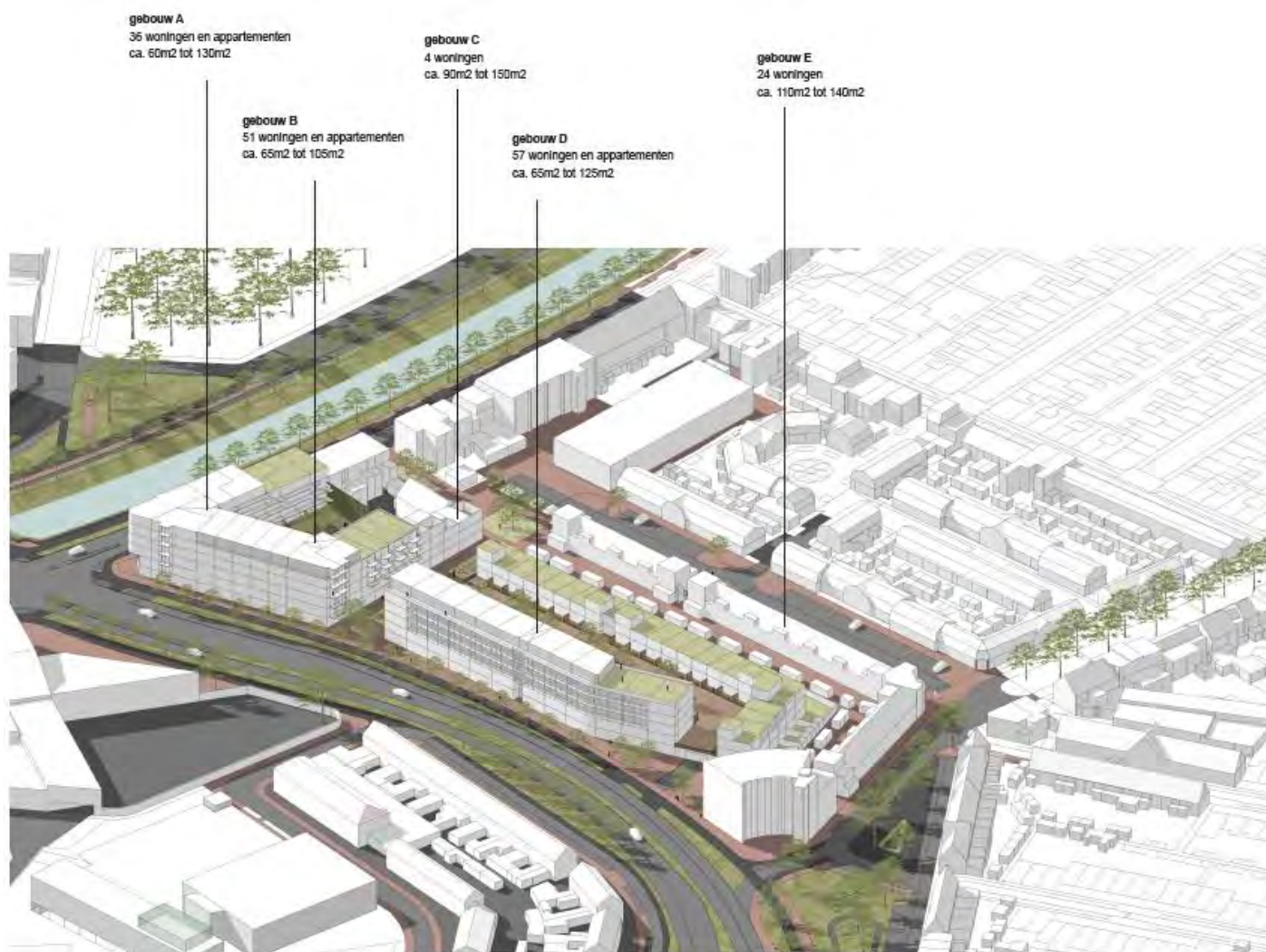
1. Wat gaat er precies gebeuren op het terrein van De Lunet?

Sinds 2010 staat het winkelcentrum leeg. De gemeente Breda heeft besloten dat hier geen winkels meer terugkomen. Ontwikkelaar Van Deursen Groep heeft de locatie gekocht en is van plan om hier 172 woningen te bouwen. Op die manier dragen we bij aan de ambitie van de gemeente om de komende 10 jaar 25.000 extra woningen te bouwen.

We gaan het huidige winkelcentrum slopen en hier 3 nieuwe gebouwdelen voor terugzetten. Het eerste deel komt op de hoek van de Lunetstraat en Tramsingel (gebouw A, B en C op de afbeelding). Hier komen 91 appartementen. Dit deel wordt ongeveer 18 meter hoog langs de Lunetstraat en Tramsingel en 16 meter langs het nieuwe binnengebied. Het tweede gebouwdeel komt aan de Lunetstraat, dit gebouw wordt ook ongeveer 18 meter hoog (gebouw D op de afbeelding). Hier komen 9 beneden-bovenwoningen met daarboven 48 appartementen. Het derde deel grenst met de achtertuinen aan de Hazelaarstraat (gebouw E op de afbeelding). Hier komen 24 rijtjeshuizen van ongeveer 9 meter hoog. Dat is ongeveer even hoog als de huizen aan de Hazelaarstraat.

Tussen de drie gebouwdelen komt een groene langzaam verkeerstraat (voor voetgangers en fietsers). Hierdoor kan je vanaf de Hazelaarstraat-Kastanjestraat makkelijk naar de Lunetstraat en het centrum lopen. In het midden komen perken met planten, bloemen en bomen. Langs de muren komen klimplanten en bankjes. Hierbij worden plantensoorten gekozen die goed passen in het gebied.

In het midden van elk woonblok komen parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners en bezoekers. Hierboven komt een dek. Het dek is in het midden open, zodat er bomen tussen kunnen groeien. In de groene langzaam verkeerstraat komt een grote trap naar het dek, zodat iedereen hier naartoe kan. Op de daken van de appartementengebouwen komen op drie plekken groene dakterrassen. Daarnaast gaan we ook het speelplein aan de Kastanjestraat aanpakken door deze te vergroenen en nieuwe speeltoestellen neer te zetten.



Afbeelding 1: Overzicht van de ontwikkeling

2. Wat voor soort woningen komen er en wat is de huurprijs?

In totaal komen er 172 woningen in het gebied, waarvan 24 rijtjeshuizen en 148 appartementen. De helft van de woningen worden middeldure huurwoningen. Deze hebben een maximale aanvangsprijs van 907,- euro per maand (prijsspeil 1-01-2022), dit is vastgesteld in een gemeentelijke verordening (besluit van de gemeente). De overige woningen zijn vrije sector koopwoningen. Deze prijzen zullen bekend worden gemaakt op het moment van start verkoop (najaar 2023).

3. Hoe wordt het geregeld met parkeren?

Op het parkeerterrein van De Lunet kan je nu gratis parkeren. Veel mensen gebruiken dit, omdat het dichtbij de binnenstad is. Straks als de woningen zijn gebouwd, is dit parkeerterrein weg. Tijdens de informatieavond hoorden we dat omwonenden, met name uit de Lunetstraat, zich zorgen maken over de parkeeroverlast die ontstaat doordat mensen hun auto niet meer gratis bij De Lunet kunnen parkeren en dan een plek in de andere straten gaan zoeken. Een aantal bewoners heeft aangegeven een parkeervergunning als een oplossing te zien. We gaan dit met de gemeente bespreken.

Wij gaan het terrein i.v.m. de lopende onderzoeken binnenkort beperkt toegankelijk maken. Hierdoor kan men ook wennen aan de nieuwe situatie. Op den duur zal het volledige terrein worden afgesloten wanneer wordt gestart met de sloopwerkzaamheden. We zullen dit van te voren goed communiceren door borden te plaatsen met informatie over wanneer de parkeerplaats wordt afgesloten.

De nieuwe bewoners en bezoekers krijgen parkeerplaatsen in het gebied. Hierdoor zal er geen overlast in de wijk ontstaan. De parkeerplaatsen zijn op straatniveau. Hierboven komt een dek met plantenbakken en zitplekken. In het dek komen openingen waartussen bomen groeien. In het plan komen twee plekken met parkeerplaatsen. De ene plek is bereikbaar via de Lunetstraat, waar nu ook de ingang van het parkeerterrein is. De andere komt aan de Tramsingel. Op die manier blijft de groene langzaam verkeerstraat/ verbindingsstraat autovrij. De Tramsingel is een drukke straat. We zullen daarom samen met de gemeente kijken hoe we dit veilig kunnen regelen, zodat er geen verkeersopstoppingen ontstaan.

4. Hoe zit het met de schaduw door de nieuwe gebouwen?

In het kader van de ontwikkeling is een verkennende studie gedaan naar de bezonning en schaduwwerking. Wanneer het structuurplan en de massa zijn vastgesteld voeren we deze opnieuw uit. Een aantal bewoners, met name van de Lunetstraat, gaven aan dat ze gebouwdeel D erg hoog vinden en zich zorgen maken over de schaduw daarvan in hun (voor)tuin. In het kader van het bestemmingsplan zullen we een officieel onderzoek uitvoeren om te bepalen wat de uiteindelijke schaduwwerking is van de nieuwe woningen op de bestaande woningen. Als het bestemmingsplan wordt gepubliceerd kunt u dit onderzoek bekijken.

De omgeving

5. Met het bouwen van de nieuwe woningen wordt ook de Kastanjestraat aangepakt. Hoe komt dit er straks uit te zien?

Voor de indeling van de Kastanjestraat hebben we twee opties gemaakt (zie afbeelding 2). Optie 1 lijkt op hoe het nu geregeld is, behalve dat de parkeerplaatsen zijn verplaatst. Bij optie 2 kan je vanaf de Tramsingel minder ver doorrijden, namelijk tot de garageboxen. Bij de Hazelaarstraat-Kastanjestraat worden de paaltjes verplaatst, zodat je hier verder kan doorrijden.

Tijdens de informatieavond kon u de twee opties bekijken en aangeven welke optie uw voorkeur heeft. Hieruit bleek dat er een voorkeur was voor optie 1. We nemen uw input mee en samen met de gemeente kijken wat de beste oplossing is. De twee opties hebben toegevoegd als bijlage bij dit verslag zodat u deze nog kan bekijken.



Bestaande situatie



Optie 1



Optie 2

Afbeelding 2: Opties verkeerssituatie Kastanjestraat

Planning en werkzaamheden

6. Wat is de planning?

Momenteel zijn we bezig met de verdere uitwerking van het plan. We zijn nu een ontwikkelvisie aan het opstellen waarin we het plan uitwerken en de haalbaarheid van het plan onderzoeken. Deze is waarschijnlijk rond de zomer van 2022 afgerond. Daarna gaan we een bestemmingsplan opstellen. Hiermee regelen we dat op de locatie van De Lunet woningen gebouwd mogen worden. Als we hier mee bezig zijn zullen we nog een informatiebijeenkomst organiseren. We verwachten dat het bestemmingsplan rond de zomer van 2023 wordt vastgesteld. Daarna kunnen we de vergunning aanvragen voor het slopen van het oude gebouw en het bouwen van de nieuwe woningen. In het najaar van 2023 zullen we waarschijnlijk gaan beginnen met slopen en bouwen. We verwachten in het najaar van 2025 klaar te zijn.

7. *Ik ben geïnteresseerd in een woning. Wanneer gaan ze in de verkoop en wordt er gebouwd?*

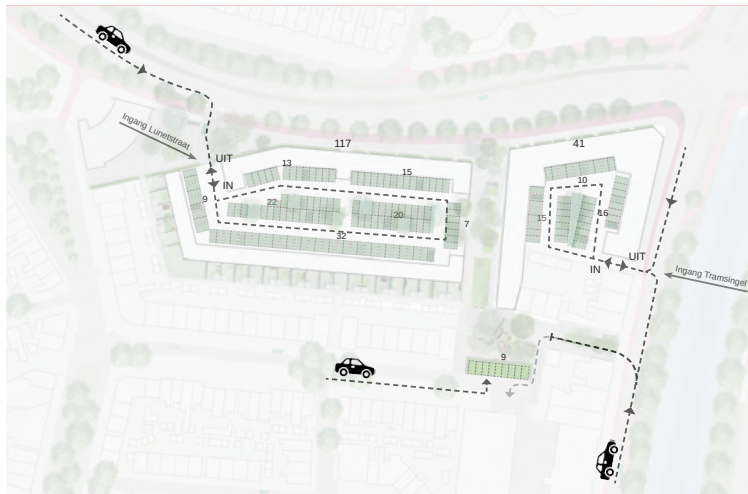
In het najaar van 2023 gaan de woningen in de verkoop. We verwachten dat we in het najaar van 2025 klaar zijn met het bouwen van de woningen. Er komt dan ook een projectwebsite met meer informatie en inschrijfmogelijkheden.

HET VERVOLG

Alle partijen gaan aan de slag met de verdere uitwerking van het plan. In de tussentijd kunt u op www.lunetbreda.nl meer informatie vinden over deze ontwikkeling.

Hartelijk dank voor uw aanwezigheid en interesse!

Bijlage 1 Afbeeldingen van de panelen

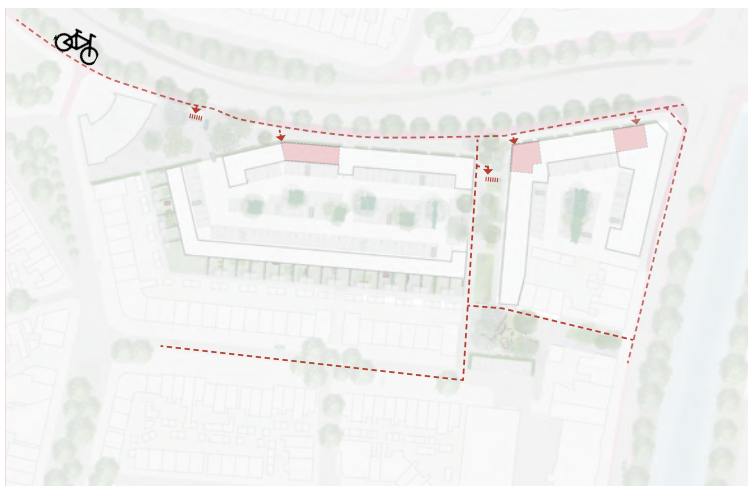


auto

- Parkeerplaats overdekt
- Parkeerplaats openlucht
- Autoroute
- Autoroute alternatief Kastanjestraat



Inrit parkeren
Lunetstraat

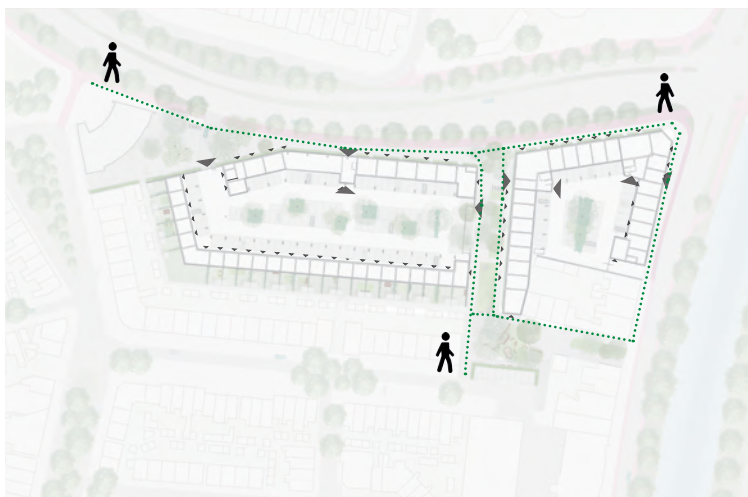


fiets

- Fietsnietjes
- Fietsroute

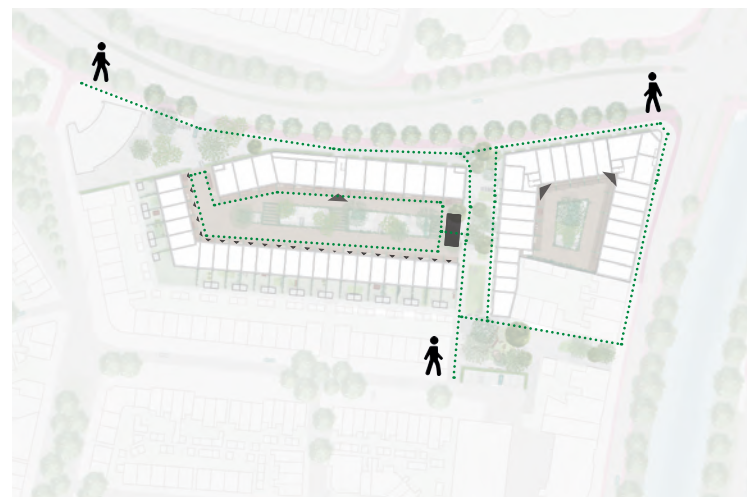


Inrit parkeren
Tramsingel



voetganger
niveau BG

- Trap
- ▼ Ingang
- Looproute

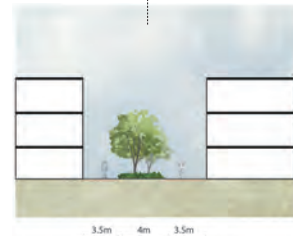


voetganger
niveau dek

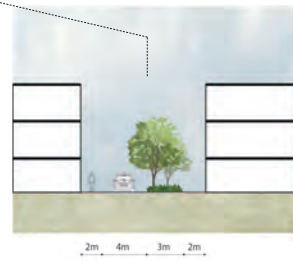
- Trap
- ▼ Ingang
- Looproute



variant 2



variant 1



bestaande situatie

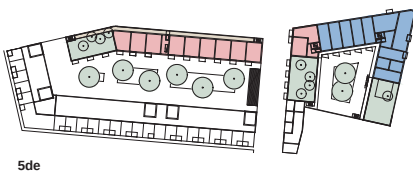
gebouw A
36 woningen en appartementen
ca. 60m² tot 130m²

gebouw C
4 woningen
ca. 90m² tot 150m²

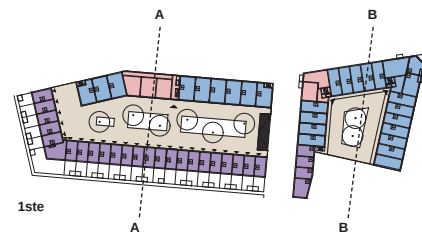
gebouw E
24 woningen
ca. 110m² tot 140m²

gebouw B
51 woningen en appartementen
ca. 65m² tot 105m²

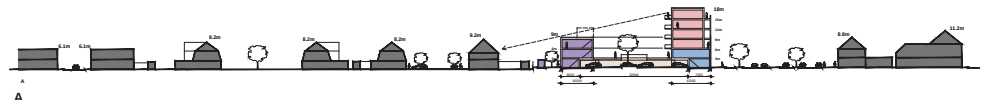
gebouw D
57 woningen en appartementen
ca. 65m² tot 125m²



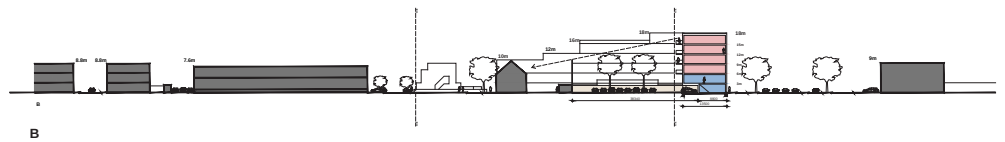
5de



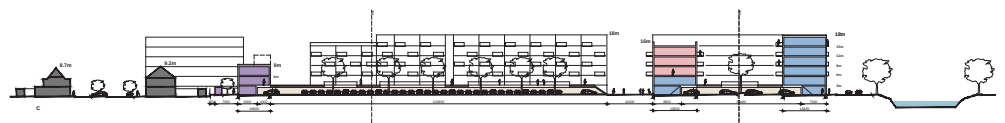
1ste



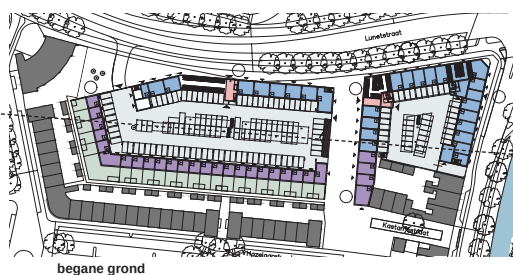
A



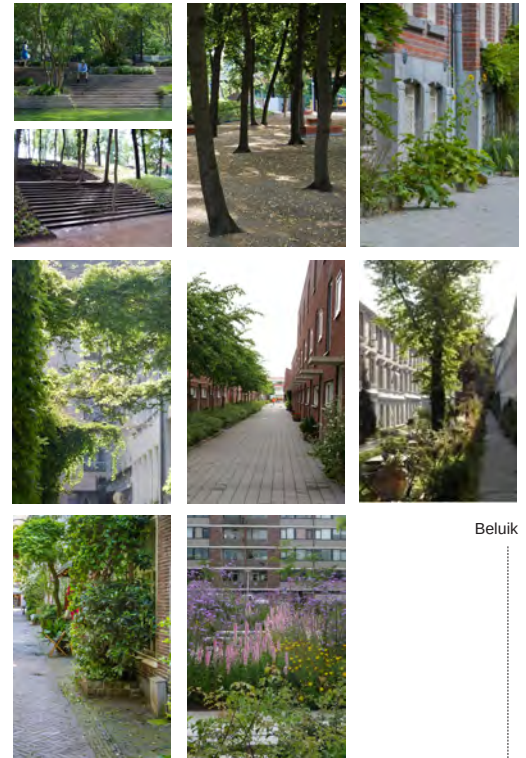
B



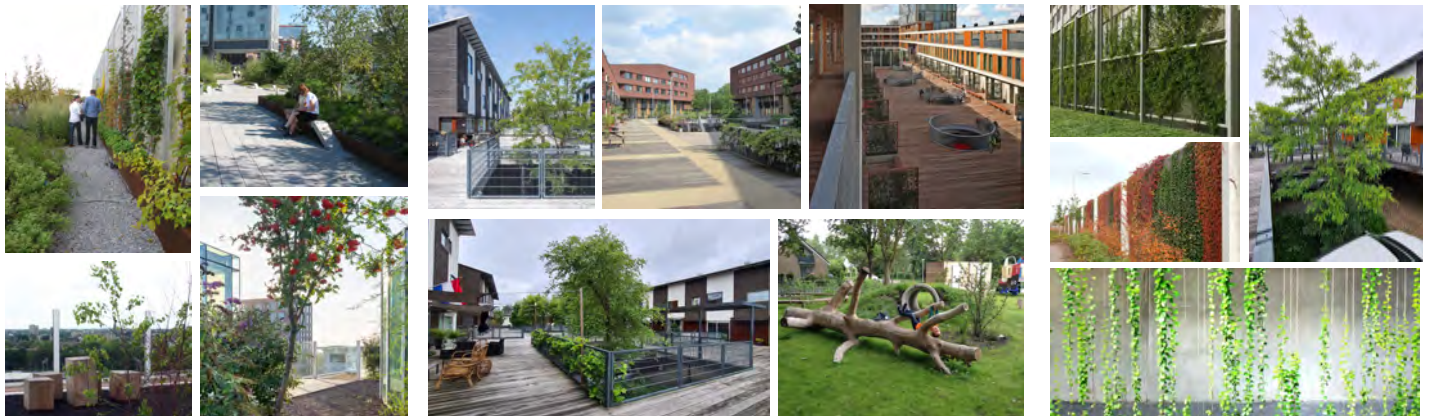
C



begane grond



Beluik



Dakterrassen

Dek

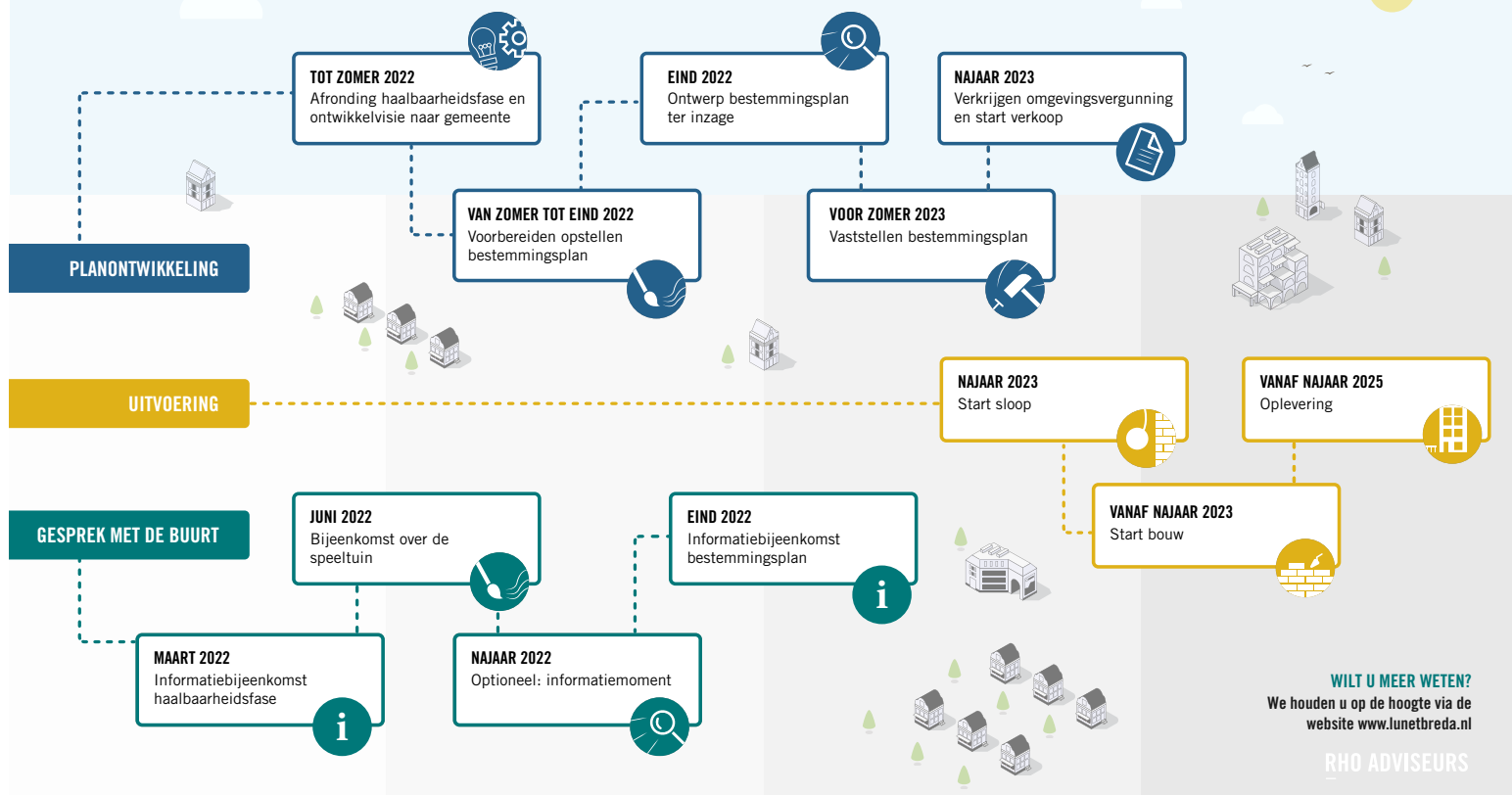
Speeltoestellen

Groene wand





DE LUNET - PLANNING



2 VAN
DEURSEN
GROUP

RHO ADVISEURS

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

GROSFELD BEKKERS VAN DER VELDE ARCHITECTEN



Bijlage 3 Uitnodiging 4 april 2024



Informatieavond over herontwikkeling De Lunet voor omwonenden

Beste lezer,

Het winkelcentrum De Lunet staat al langere tijd leeg. Wij, Van Deursen Group, hebben de locatie gekocht en zijn aan het nadenken over plannen voor deze plek. Wij hebben de ambitie om deze locatie te transformeren naar een bijzonder woongebied. Een woongebied dat de verbinding maakt tussen de wijk Tuinzigt en de binnenstad. De ontwikkeling voorziet in de sloop van het voormalige winkelcentrum en het toevoegen van maximaal 216 appartementen voor verschillende doelgroepen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de doelstelling van de Gemeente Breda om tot en met 2026 6.000 woningen te bouwen.

U heeft al eerder een uitnodiging ontvangen om de nieuwbouw plannen voor De Lunet te bekijken. De reden dat we u nu weer uitnodigen is omdat het oorspronkelijke plan op enkele onderdelen is gewijzigd. Zo is de herinrichting van de Kastanjestraat geen onderdeel meer van het plan, dit zal de Gemeente Breda zelf oppakken. Wel gaan wij de speeltuin aan de Kastanjestraat herinrichten, hier zal op een later moment een bijeenkomst voor worden georganiseerd.

Wij vinden het belangrijk dat u als omwonende op de hoogte wordt gehouden over de ontwikkelingen bij u in de buurt. Daarom nodigen we u graag uit voor een informatieavond. De informatieavond is op **donderdag 4 april 2024** en begint om **19.30 uur** en duurt tot **21.00 uur** op locatie **NAC-stadion, zaal 't Veem Noord op de 1^{ste} verdieping (lift aanwezig)**. **De entree bevindt zich aan de Stadionstraat 3 te midden van het stadion.** Indien u met de auto komt kunt u deze parkeren op de omliggende parkeerplaatsen P1, P2 of P6. De avond is een vrije inloopavond waarbij u langs verschillende borden kan lopen met informatie over bijvoorbeeld de verschillende woningen, groen en parkeren. Bij elk bord staan mensen van het project die u meer kunnen vertellen over het plan en aan wie u vragen kan stellen.

Als u er niet bij kunt zijn op deze avond maar wel op de hoogte wilt blijven van de ontwikkelingen dan kunt u zich aanmelden via **Lunet@vdg.nl**

Met vriendelijke groet,

Namens De Lunet B.V.

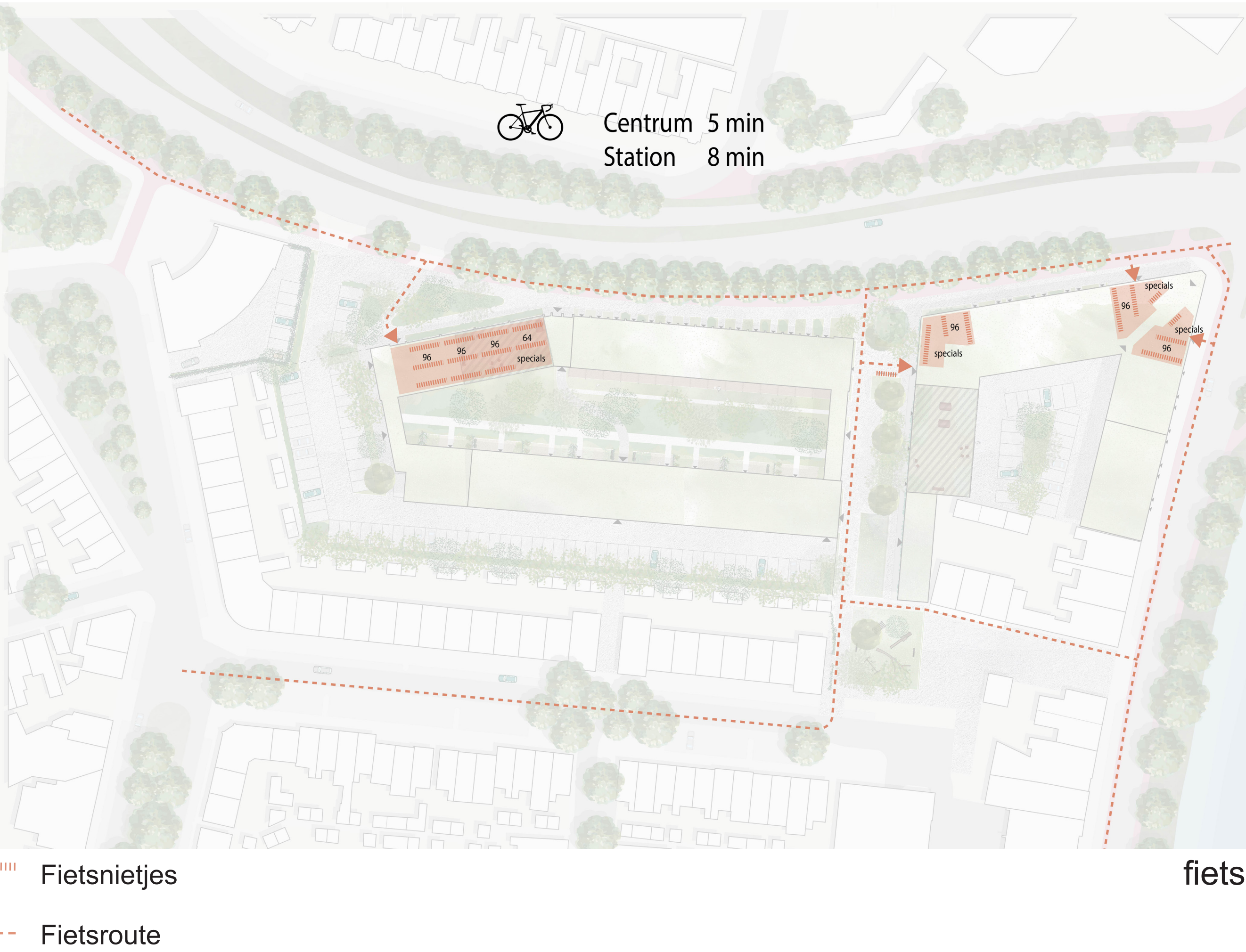
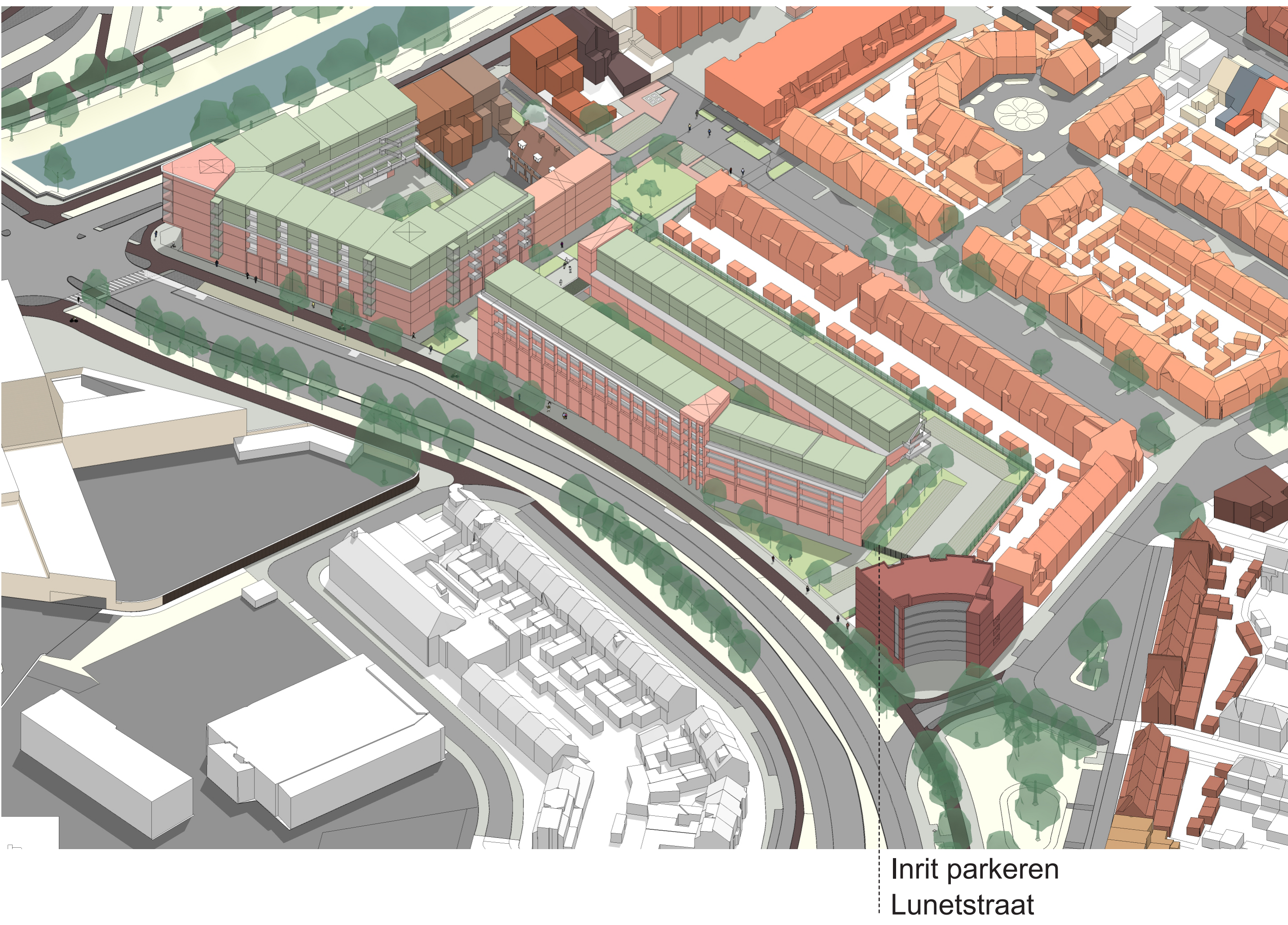
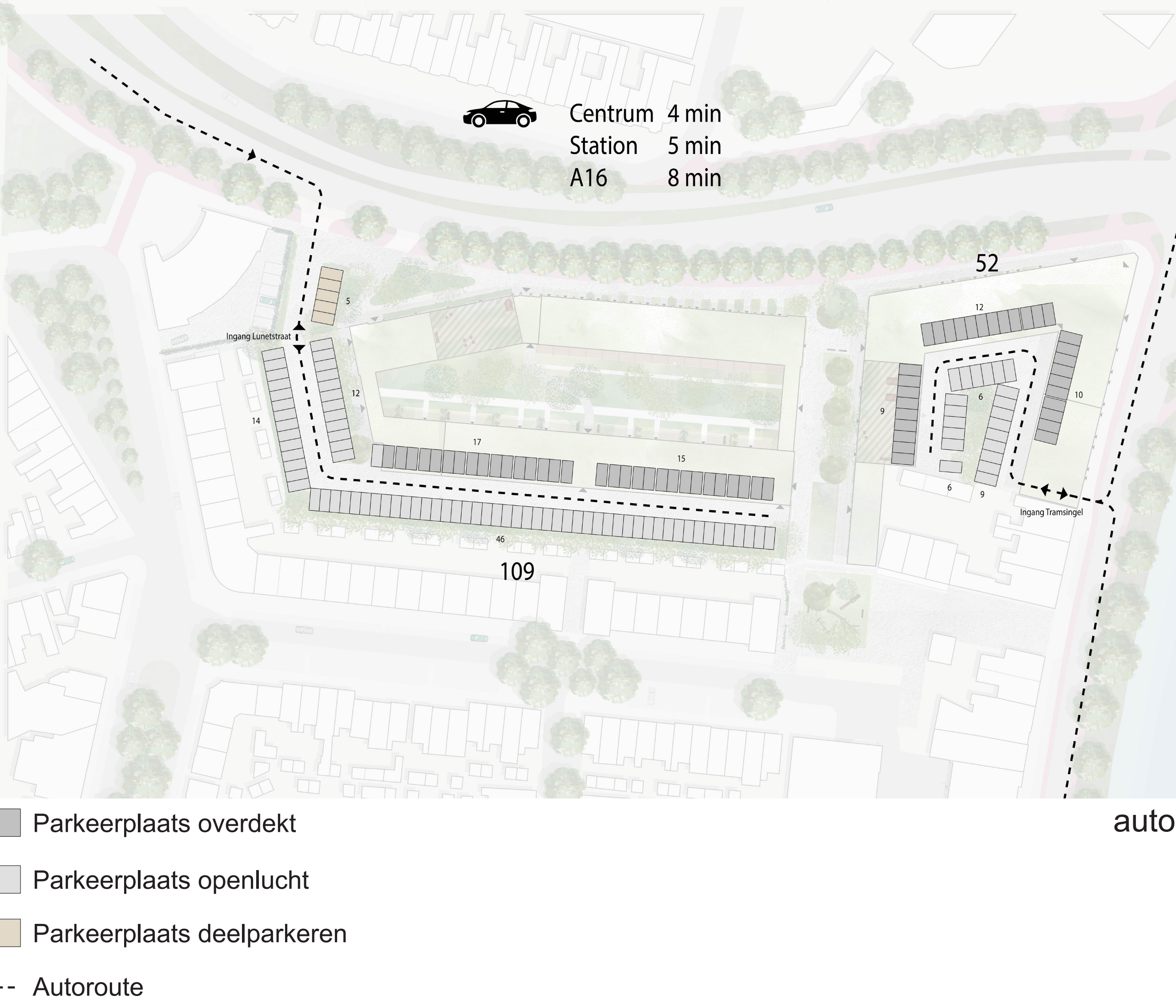
Paul van Heteren & Dinant van der Krabben

Onderstaand een impressie van het nieuwe plan:





Bijlage 4 Getoonde panelen informatieavond 4 april 2024



Oud plan

DE LUNET

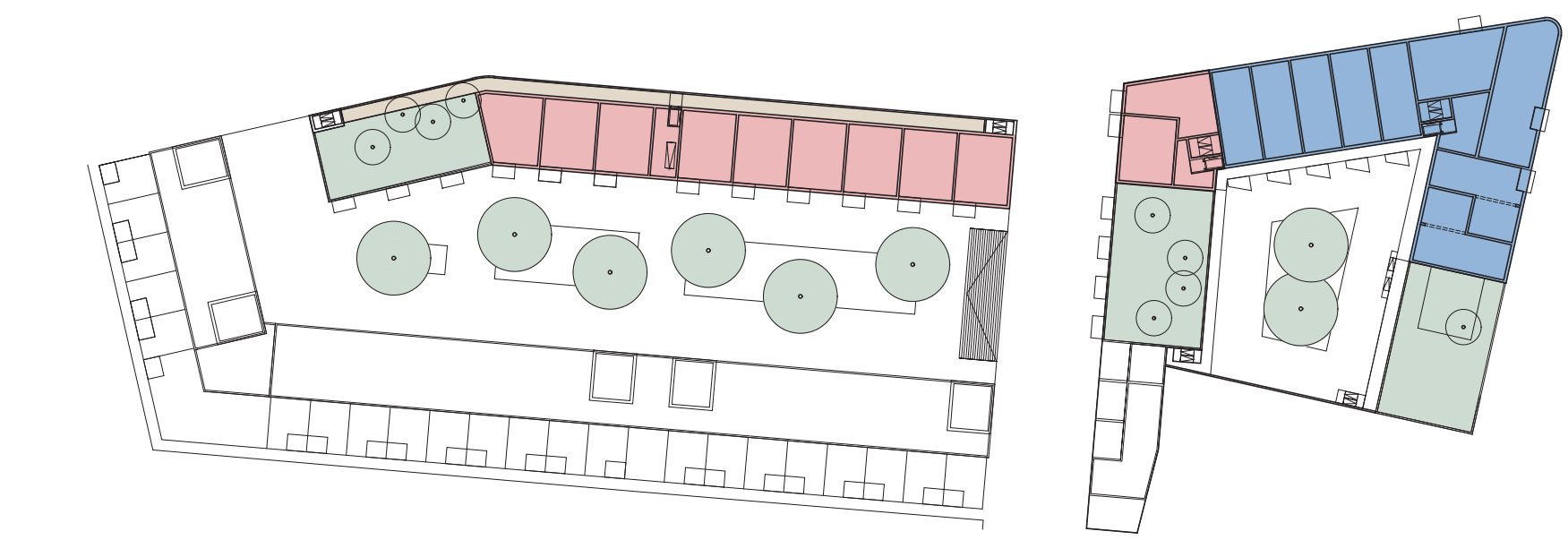
gebouw A
36 woningen en appartementen
ca. 60m2 tot 130m2

gebouw B
51 woningen en appartementen
ca. 65m2 tot 105m2

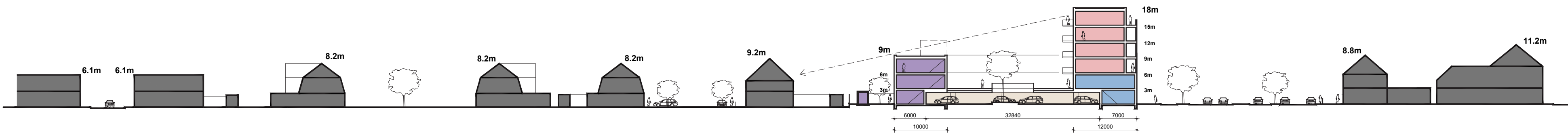
gebouw C
4 woningen
ca. 90m2 tot 150m2

gebouw D
57 woningen en appartementen
ca. 65m2 tot 125m2

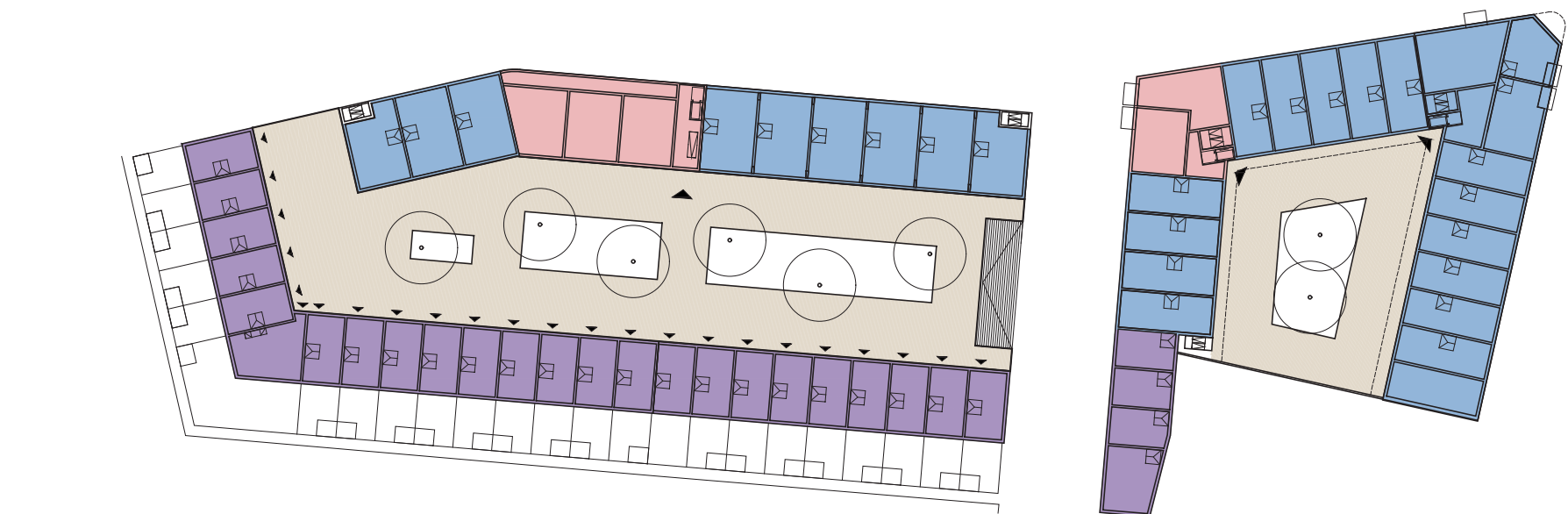
gebouw E
24 woningen
ca. 110m2 tot 140m2



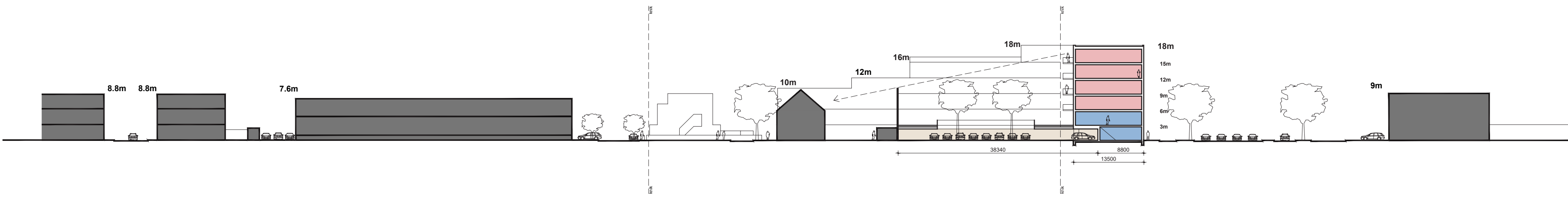
5de



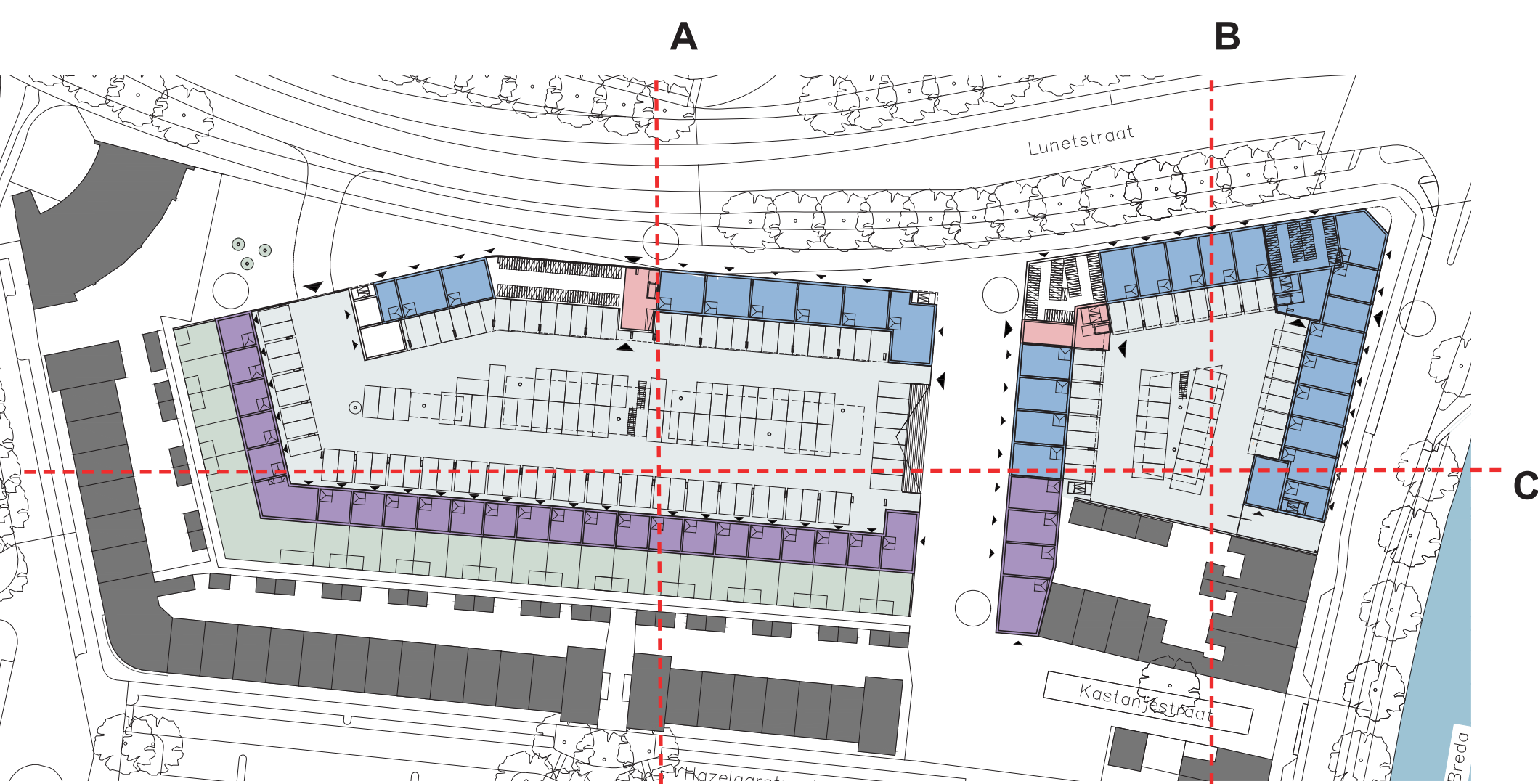
doorsnede - A



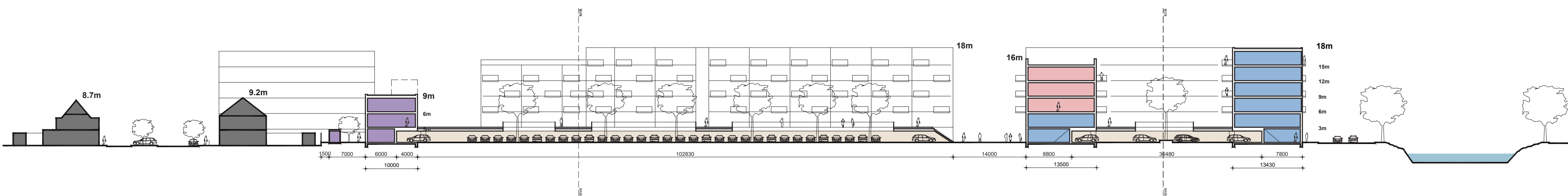
1ste



doorsnede - B



begane grond



doorsnede - C

Nieuw plan

DE LUNET

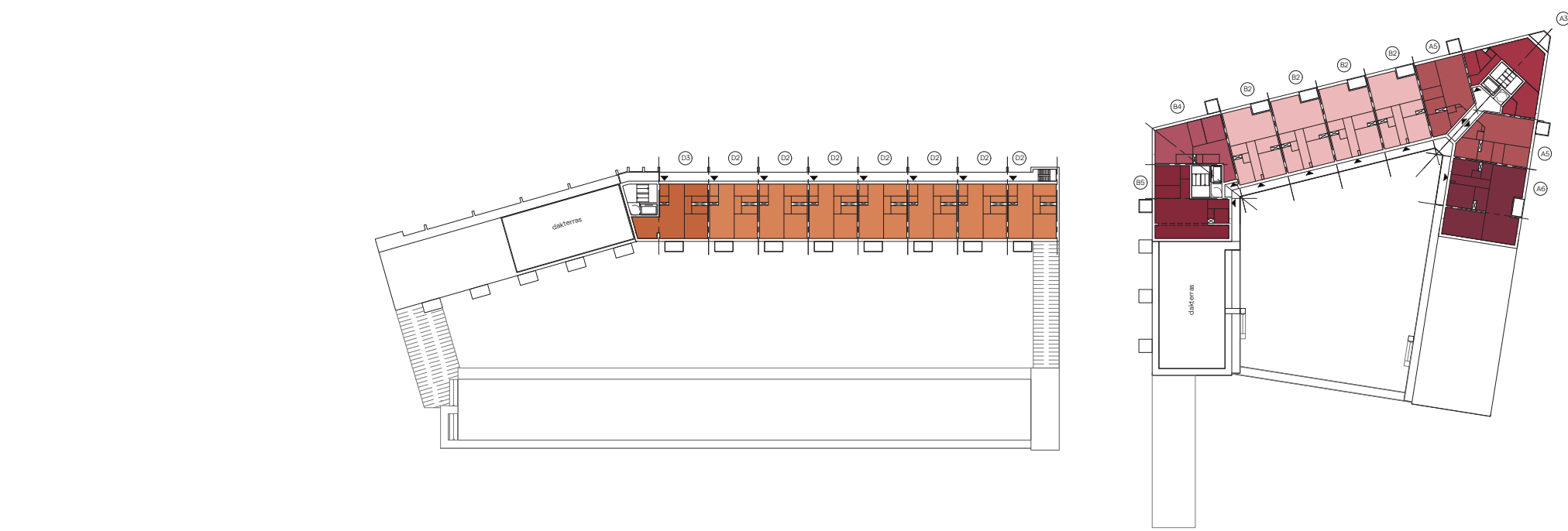
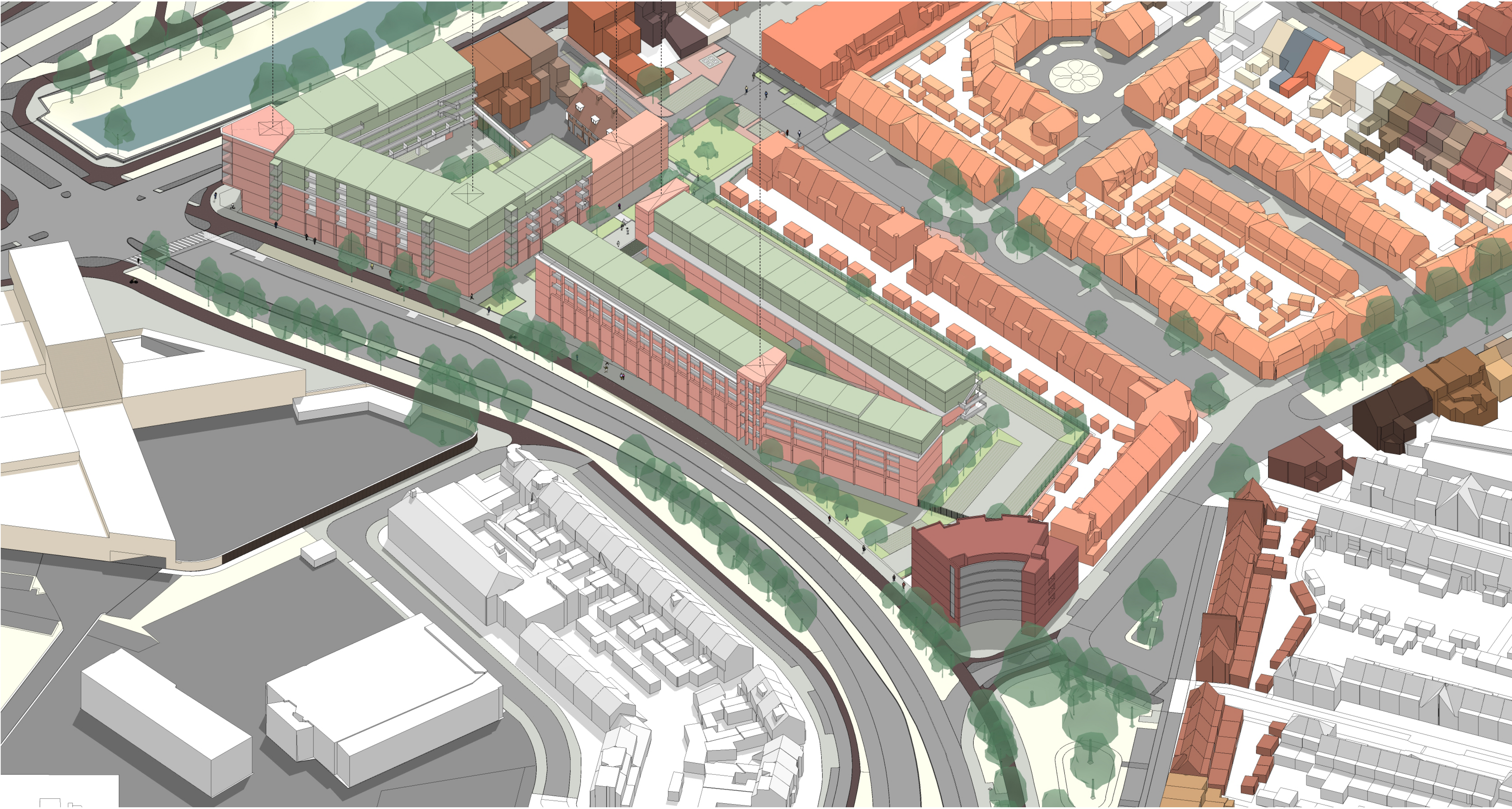
gebouw A
39 woningen en appartementen
ca. 60m2 tot 120m2

gebouw B
46 woningen
ca. 65m2 tot 130m2

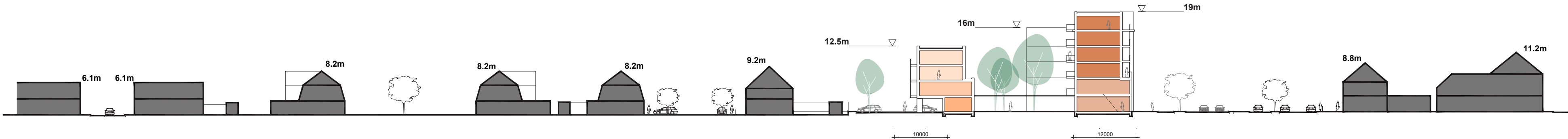
gebouw C
8 woningen
ca. 49,9m2

gebouw E
56 woningen
ca. 40m2 tot 51m2

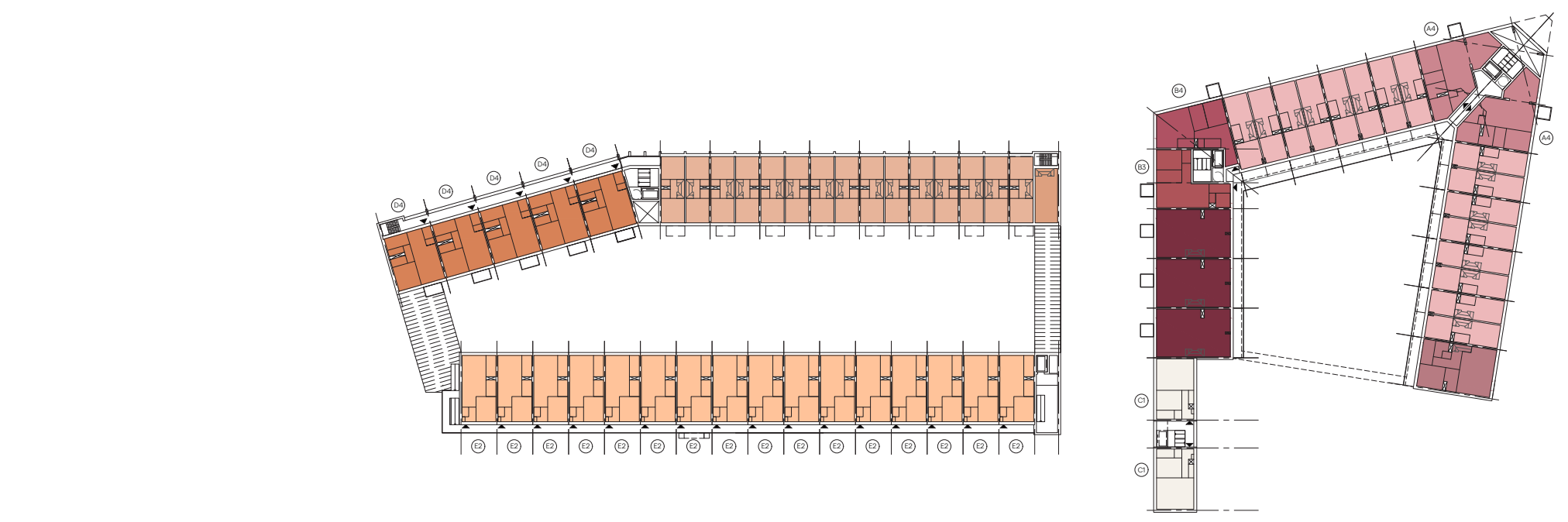
gebouw D
67 woningen en appartementen
ca. 56m2 tot 68m2



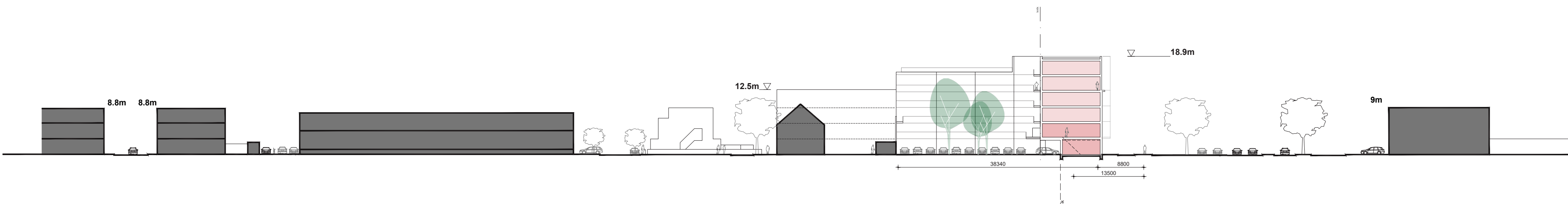
5de



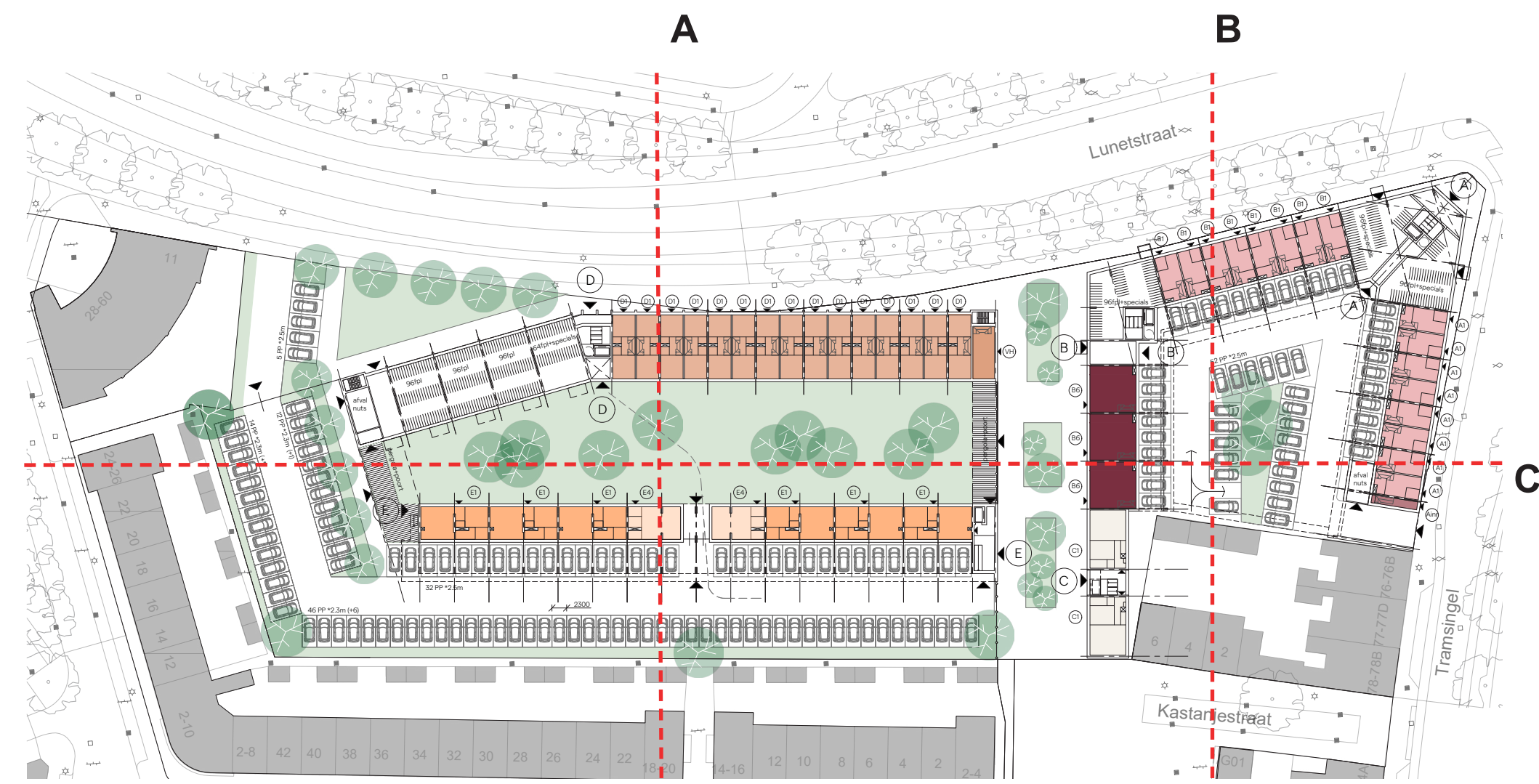
doorsnede - A



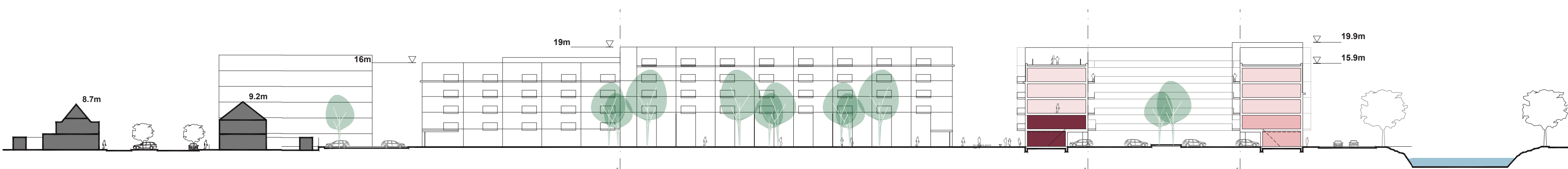
1ste



doorsnede - B



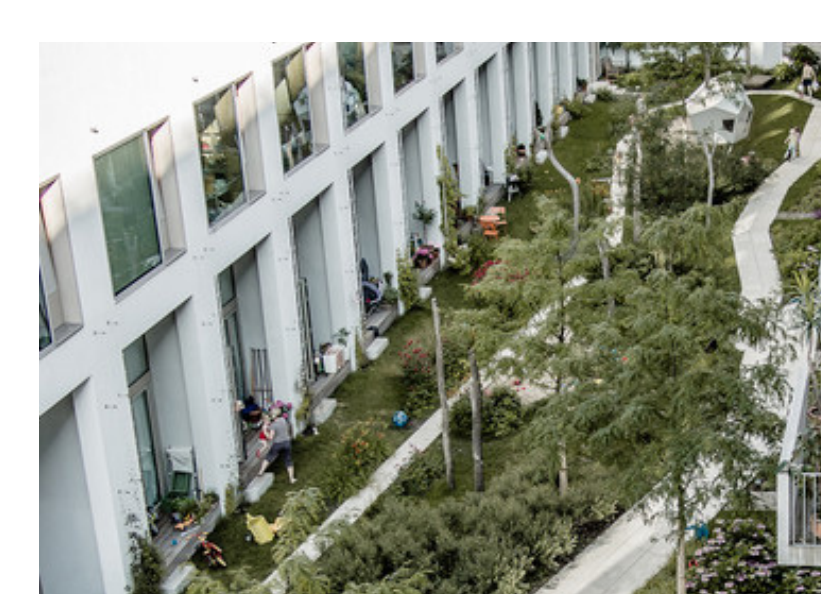
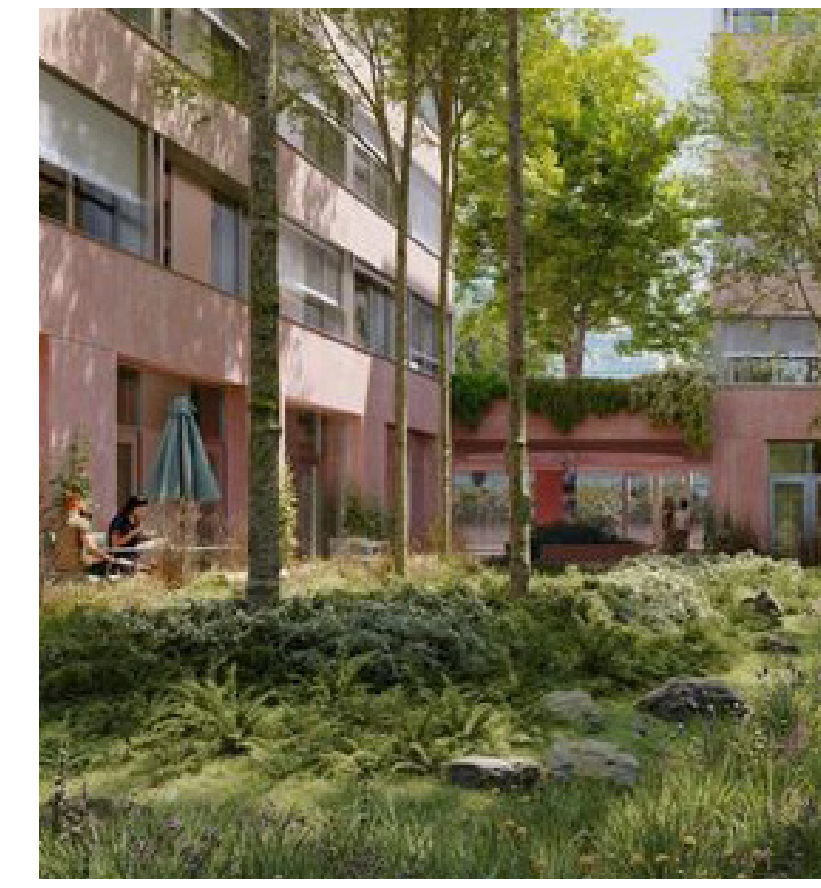
begane grond



doorsnede - C



Binnentuin



Binnentuin



Groene scheiding



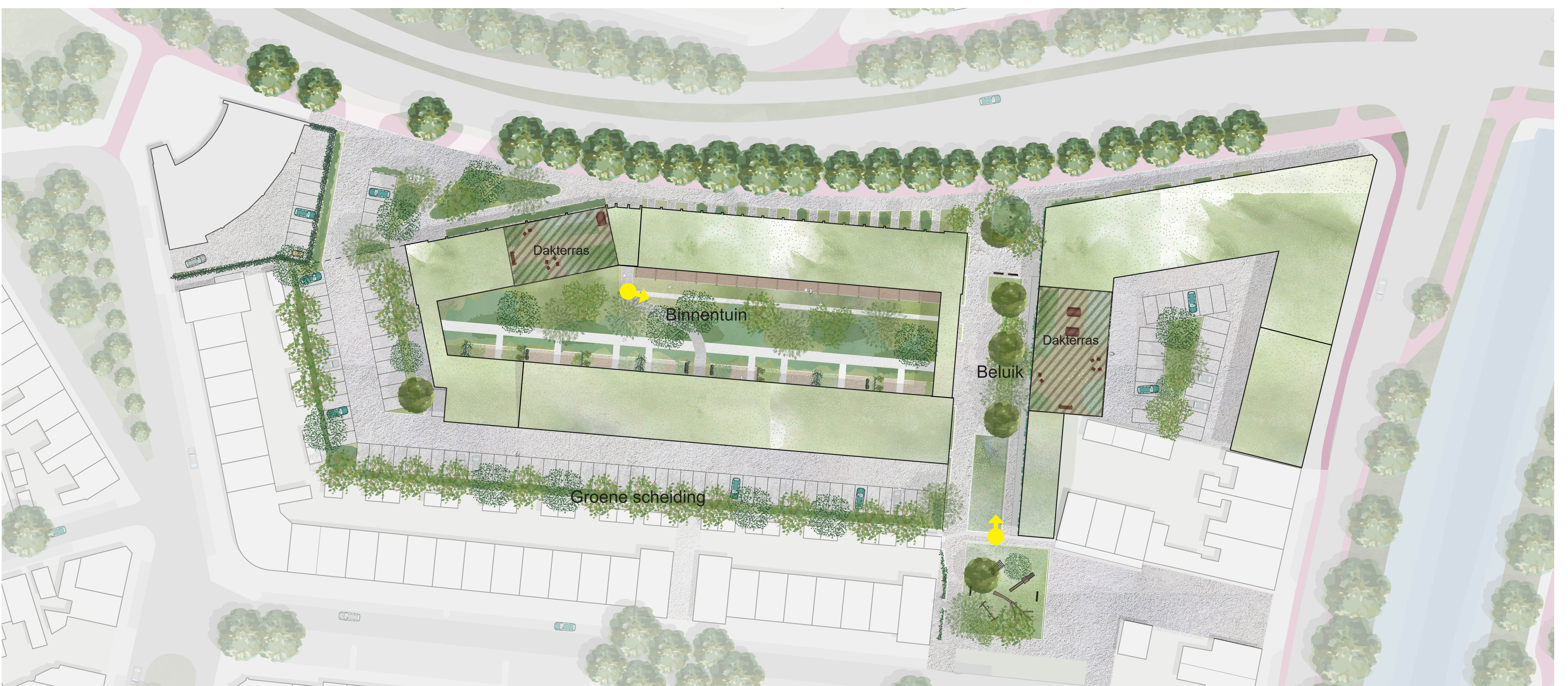
Beluik

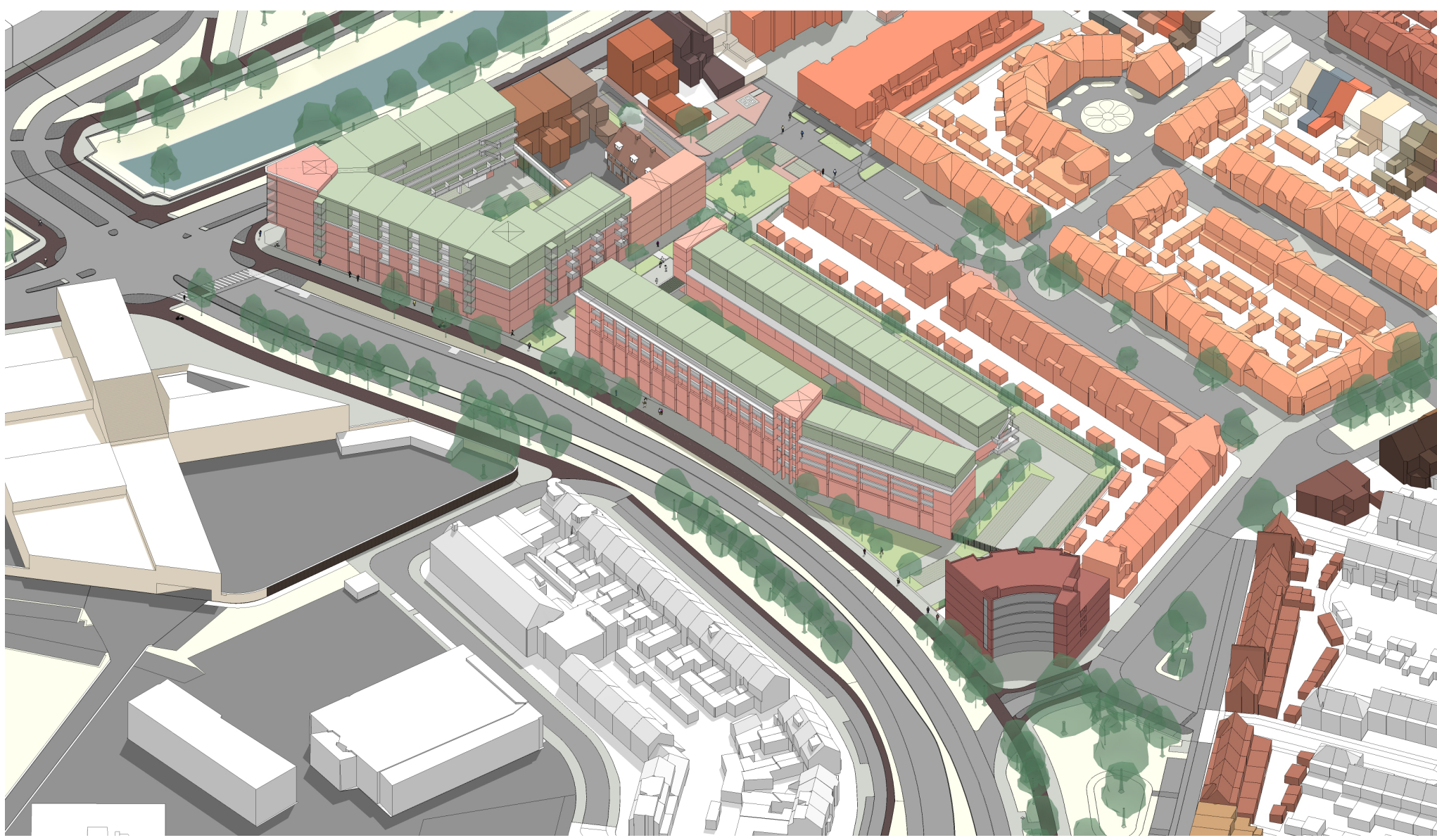


Dakterrassen

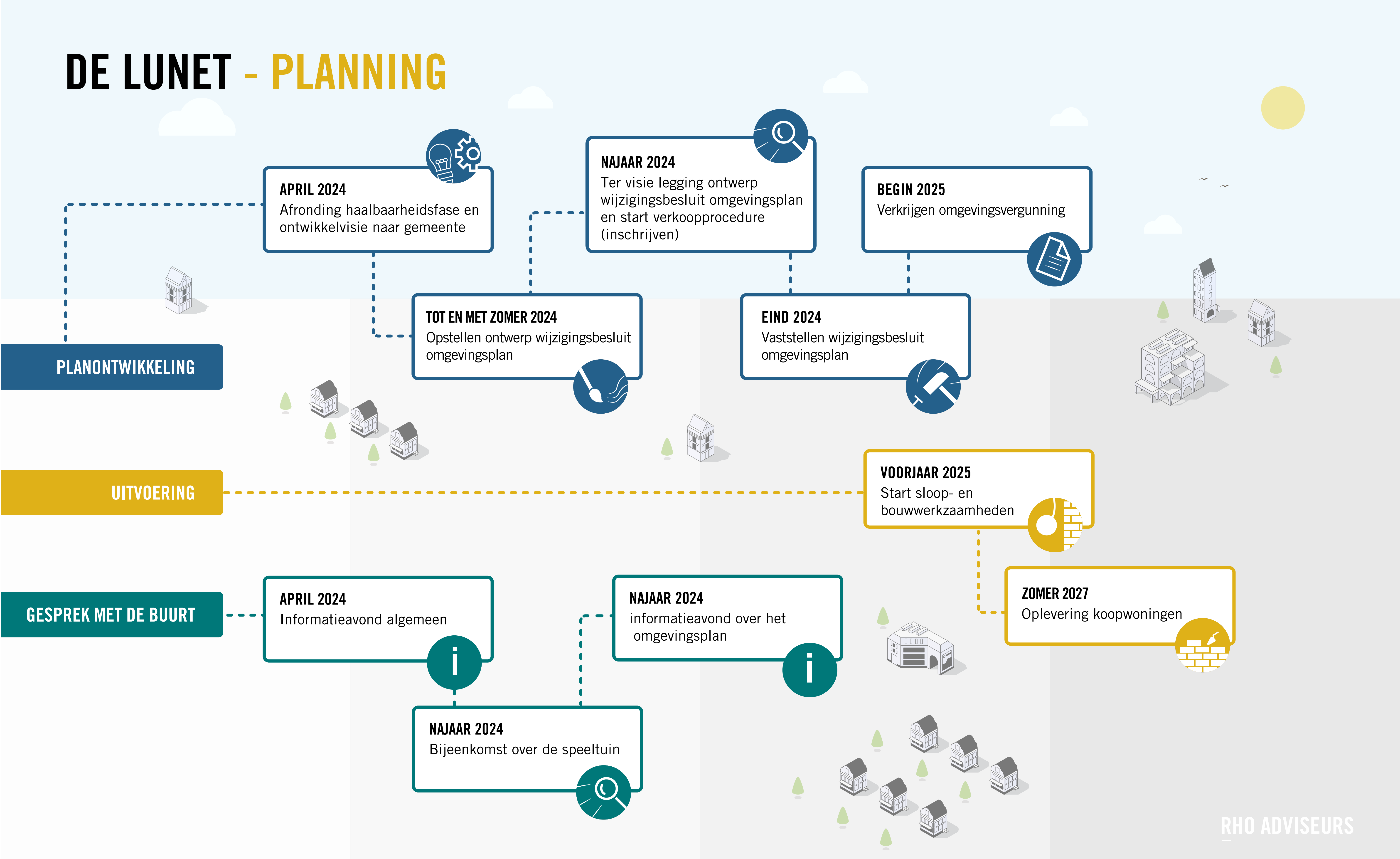


Beluik





DE LUNET - PLANNING



2 VAN
DEURSEN
GROUP

RHO ADVISEURS

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

Grosfeld
Bekkers
van der Velde