

PARTICIPATIEVERSLAG

HERONTWIKKELING EMERWEG 55-57 E.O. BLAUWTJES TE BREDA

25-03-2025 - DEF



1 INLEIDING

Sinds 2016 zijn wij eigenaar van de woonboerderij aan de Emerweg 55-57 te Breda. Wij hebben deze locatie aangekocht met het voornemen om deze locatie op termijn te ontwikkelen naar woningbouw. Tot medio 2017 hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden met omwonenden en de Vereniging de Bredase Amateur Tuinder. Vervolgens hebben wij een initiatiefplan uitgewerkt waar begin 2018 door het college van Burgemeester en Wethouders principemedewerking aan is verleend.

De afgelopen jaren is er veel overleg geweest met diverse disciplines binnen de gemeente Breda. Dit heeft er toe geleid dat ons initiatiefplan aangepast is naar een nieuw ontwerp. De stedenbouwkundige opzet en herinrichting van het gebied zijn inmiddels positief beoordeeld door de CRK-Large en CRK Medium. Begin 2024 is een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Breda. Deze overeenkomst heeft als resultaat een ontwikkelvisie om te komen tot een haalbaarheidsbesluit. Indien het College van B&W een positief besluit heeft genomen, zullen wij zo spoedig mogelijk starten met de participatie.

Op 30 oktober 2024 heeft het college de gemeenteraad laten weten dat de ontwikkelvisie in beginsel haalbaar is. Na dit besluit is de initiatiefnemer gestart met de participatie. Hierbij presenteren wij ons participatieverslag.

2 BEPAAL HET PARTICIPATIELEVEL

De eerste stap is het bepalen van het juiste participatieniveau. De gemeente Breda kent 4 verschillende participatieniveaus. Deze maken onderscheid in de mate van invloed op belanghebbenden en de omgeving van het plangebied.



NIVEAU 0 – INFORMEREN +

De initiatiefnemer brengt de belanghebbenden zo snel mogelijk op de hoogte van het plan. Hiervoor kunt u verschillende communicatiemiddelen zoals een informatieavond, informatiebrief, e-mail en social media gebruiken. De belanghebbenden hebben geen formele inbreng, wel kunnen ze uw initiatief aanhoren en reageren.



NIVEAU 1 – RAADPLEGEN

De initiatiefnemer gaat in gesprek met belanghebbenden en vraagt belanghebbenden naar hun mening, ervaringen en ideeën over het initiatief. De initiatiefnemer bepaalt zelf de agenda en luistert naar de inbreng van de belanghebbenden. De initiatiefnemer hoeft deze inbreng niet te gebruiken en motiveert waarom hij/zij de inbreng wel of niet verwerkt.



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, bespreek met de belanghebbenden waarom hij/zij dit niet doet.



NIVEAU 3 – COPRODUCEREN

De initiatiefnemer vraagt belanghebbenden om actief mee te doen in de ontwikkeling van het plan. Samen bepalen ze de agenda, uitgangspunten en eventueel de inrichting van het proces. Samen zoeken ze naar oplossingen en maken ze keuzes. De initiatiefnemer gebruikt de gekozen oplossingen bij de uitwerking van het plan.

Figuur 1. Participatieniveaus Gemeente Breda

Het planvoornemen bestaat uit de herontwikkeling van een voormalige woonboerderij in combinatie met de herinrichting van het gebied. In de toekomstige situatie zullen enkele functies verplaatsen om een nieuw woonmilieu te creëren. De toekomstige bebouwing zal in massa aanzienlijk toenemen ten opzichte van het huidige onroerend goed en zal in positionering verder richting de Blauwtjes gerealiseerd worden. Dit heeft enige invloed op de directe omwonenden. De nieuwe bebouwing sluit echter wel aan qua bouwhoogte op de naastgelegen en tegenover gelegen woningen.

Gezien de complexiteit van deze ontwikkeling en de fase waarin we ons bevinden is, in overleg met de betrokken projectleider van de gemeente Breda, niveau 2 als meest geschikt bepaald. Op deze manier kunnen wij onze plannen presenteren aan de stakeholders. Belanghebbenden kunnen eventuele bezwaren aangeven die wij afwegen en eventueel verwerken in de verdere uitwerking van onze plannen.

3 WIE ZIJN DE BELANGHEBBENDEN?

Er zijn diverse stakeholders die een direct belang hebben bij de herontwikkeling van de locatie aan de Emerweg 55-57. In afbeelding 1 is een overzichtskaart weergegeven met de belanghebbenden, bestaande uit het volkstuinencomplex en de directe omwonenden.



Figuur 2. Overzichtskaart belanghebbenden

3.1 VERENIGING DE BREDASE AMATEUR TUINDER

Ten noordoosten en ten zuiden grenst de woonboerderij aan een volkstuinencomplex welke in gebruik is door de 'Vereniging De Bredase Amateur Tuinder' (BAT). Inzake de herinrichting van dit gebied zijn zij samen met de gemeente Breda (de grondeigenaar) een cruciale stakeholder. De afgelopen periode hebben wij diverse gesprekken gehad met de voorzitter van de BAT. In samenspraak met de gemeente Breda zijn afspraken gemaakt over de beëindiging van de huur, verplaatsing van de volkstuinen, aanleggen van paden en hekwerken en afspraken omtrent de communicatie. Deze afspraken zijn inmiddels schriftelijk overeengekomen.

3.2 BEWONERS EMERWEG 40

Aan de oostzijde van de woonboerderij bevindt zich één woning, welke is gelegen aan de Emerweg 40. Deze bewoners kijken vanuit de voorzijde van hun woning uit op het plangebied. Zij zijn ook eigenaar van de twee aangrenzende noordelijk gelegen percelen.

3.3 ZENDMAST EMERWEG

Aan de noordoostzijde van het plangebied is een zendmast aanwezig. De eigenaar van de zendmast is door ons aangeschreven en uitgenodigd voor de informatieavond. Het perceel ten zuiden van de zendmast is eigendom van de gemeente Breda.

3.3 KWAKKELHUTSTRAAT 100 en 102

Aan de Kwakkelhutstraat 102 is voetbalvereniging TVC Breda gevestigd. De woning op nummer 100 is redelijk ver van het plangebied gelegen, maar vanuit de achtertuin is er wel zicht op de nieuwe appartementen.

3.4 BEWONERS BLAUWTJES 120 T/M 150

Ten zuiden van het plangebied bevinden zich twee woonblokken met in totaal 16 woningen. Deze woningen zijn gelegen aan de Blauwtjes 120 t/m 150 en kijken met de voorzijde van hun woning uit op het plangebied. Gezien de beoogde bebouwing hebben alle eigenaren een belang bij de herontwikkeling- en herinrichting van het plangebied.

3.5 BEWONERS GELUIDSWALWONINGEN

Ten westen van het plangebied, grenzend aan de entree van het volkstuinencomplex bevinden zich in totaal 13 geluidswalwoningen, gelegen aan de Blauwtjes 75 t/m 99. Gezien de positionering van het bebouwing ten opzichte van dit woonblok, is het aannemelijk dat slechts de aangrenzende woningen aan de Blauwtjes 93 t/m 99 een direct belang hebben bij de ontwikkeling van het plangebied.

4 WELKE ACTIVITEITEN HEBBEN WIJ GEORGANISEERD?

Voorafgaand aan het haalbaarheidsbesluit van het college hebben wij bij de belanghebbenden een brief bezorgd met daarin informatie over ons planvoornemen. In deze brief hebben wij ook aangekondigd dat wij in het najaar zullen starten met de participatie (Zie bijlage 1).

De start van de participatie is wederom een brief aan de belanghebbenden met daarin een link naar onze participatiewebsite (zie bijlage 2). Op dit informatieplatform kunnen de stakeholders een indruk krijgen van de beoogde herontwikkeling aan de Emerweg 55-57 en de omgeving Blauwtjes. Tevens nemen wij de mensen mee in de planologische procedure en worden de vervolgstappen benoemd die wij moeten doorlopen om tot een nieuwe ontwikkeling te komen. Daarnaast worden op de website enkele zaken uitgelicht, waarover belanghebbenden middels een reactieformulier vragen kunnen stellen, opmerkingen kunnen plaatsen en mee kunnen denken in oplossingen.

Project: Herontwikkeling Emerweg 55-57 te Breda
Datum: 25-03-2025

De onderwerpen die uitgelicht worden op de website zijn onder andere:

- Het plangebied
- Ontsluiting en parkeren
- Architectuur
- Straatprofielen
- Schetsimpressies

De inhoud van de informatiewebsite is weergegeven op de presentatieborden in bijlage 3.

Indien er buurtbewoners zijn die behoefte hebben aan een persoonlijke toelichting of een aanvullend gesprek, dan bieden wij via het informatieplatform de mogelijkheid om een persoonlijk gesprek aan te vragen. In dit geval heeft niemand gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Ca. 3 weken na lancering van de website, hebben wij een informatieavond georganiseerd in de omgeving van het plangebied. Tijdens deze inloopavond op 11 december 2024 hebben wij de belanghebbenden met presentatieborden dezelfde informatie laten zien als op de participatiewebsite getoond is. Daarnaast hebben wij samen met medewerkers van de Gemeente Breda de aanwezigen persoonlijk te woord gestaan, vragen beantwoord en geluisterd wat de zij van onze plannen vinden. Van deze avond is een kort verslag gemaakt en dit verslag is toegestuurd aan alle mensen (ca. 25) die aanwezig waren en hun e-mailadres achtergelaten hebben. (zie bijlage 4)

Ca. 7 weken na de informatieavond sloot de reactietermijn van de participatiewebsite en hebben wij de ontvangen reacties verzameld. Deze zijn geanonimiseerd weergegeven in bijlage 5. Gezamenlijk met onze projectleider van de gemeente Breda hebben wij de reacties van belanghebbenden besproken en voorzien van beantwoording. Een overzicht van de gestelde vragen en daarbij horende antwoorden is bijgevoegd als bijlage 6.

5 VERVOLG

De initiatiefnemer zal zoals vermeld overleggen met de Gemeente Breda over de mogelijkheden om extra langspaarkeerplaatsen te realiseren aan de noordzijde van de Blauwtjes.

Verder zal initiatiefnemer nog aanvullende onderzoeken laten uitvoeren op locatie. Als uit deze onderzoeken geen zaken naar voren komen die aanpassing van het plan noodzakelijk maken, zal de initiatiefnemer de gemeente Breda verzoeken om mee te werken aan een planologische procedure om het initiatiefplan mogelijk te maken. Deze procedure zal vermoedelijk in het vierde kwartaal van 2025 starten.

6 BIJLAGEN

1. Brief initiatiefnemer met kenmerk 241028.JP
2. Brief start participatie met kenmerk 241121.JP
3. Presentatieborden omwonenden (website en informatieavond)
4. Verslag van de informatieavond d.d. 11-12-2024 inclusief bijlagen
5. Ontvangen reacties (geanonimiseerd)
6. Vragen en antwoorden ontwikkeling Emerweg 55

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Herontwikkeling Emerweg 55-57 te Breda
Datum: 25-03-2025



BIJLAGE 1 BRIEF INITIATIEFNEMER MET KENMERK 241028.JP

**Aan de omwonende(n) in de omgeving van
Emerweg 55/57 te Breda**

Datum
28-10-2024

Referentie
241028.JP

Betreft: informatie omtrent de (her)ontwikkeling van Emerweg 55/57 te Breda

Geachte heer/mevrouw,

Sinds 2016 zijn wij eigenaar van de boerderij met ondergrond gelegen aan de Emerweg 55/57 te Breda. Nadat wij de locatie aangekocht hadden, hebben we verschillende gesprekken gehad met omwonenden en de Vereniging de Bredase Amateur Tuinder (BAT). Tijdens deze gesprekken hebben wij aangekondigd dat wij voornemens zijn om deze locatie te (her)ontwikkelen naar woningbouw en hebben wij geluisterd naar eventuele zorgen/bezwaren en aandachtspunten.

Begin 2018 hebben wij van de gemeente Breda principemedewerking gekregen voor de ontwikkeling van een woningbouwplan op deze locatie. In de jaren daarna zijn de plannen mede door veranderende marktomstandigheden nog diverse keren aangepast. Daarom is het langere tijd stil geweest vanuit onze zijde. Inmiddels ligt er een initiatiefplan dat wij graag aan de buurt willen laten zien en toelichten. Het plan bestaat in hoofdlijnen uit 24 betaalbare en duurzame koopappartementen met eigen parkeergelegenheid en groenvoorzieningen. Dit plan is voor de gemeente op hoofdlijnen haalbaar.

Om ons bouwplan mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) noodzakelijk. De benodigde planologische procedure is nog **niet** opgestart omdat wij eerst met de omgeving in gesprek willen gaan.

Binnenkort zal vanuit de gemeente communicatie volgen over het haalbaarheidsbesluit. Ook ontvangt u van ons een brief waarin wij ons initiatiefplan verder toelichten. Daarnaast ontvangt u dan ook een link naar ons digitale informatieplatform. Op deze website vindt u diverse schetsen/impressies/afbeeldingen en een uitgebreide toelichting op ons initiatiefplan. Daarnaast biedt het platform u de mogelijkheid om middels het reactieformulier vragen te stellen of opmerkingen te plaatsen over zaken die voor u van belang zijn.

In aanvulling op het digitale platform vinden wij het ook prettig om u persoonlijk te woord te kunnen staan. Daarom zullen wij een inloopavond organiseren. Meer informatie over deze avond ontvangt u in onze volgende brief, die naar verwachting half november verstuurd wordt.

Wij hopen u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

De Bunte Vastgoed Zuid BV
ing. J. (Jannes) Pekaar

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Herontwikkeling Emerweg 55-57 te Breda
Datum: 25-03-2025



BIJLAGE 2 BRIEF START PARTICIPATIE MET KENMERK 241121.JP

**Aan de omwonende(n) in de omgeving van
Emerweg 55/57 te Breda**

Datum

21-11-2024

Referentie

241121.JP

Betreft: informatie omtrent de (her)ontwikkeling van Emerweg 55/57 te Breda

Geachte heer/mevrouw,

Sinds 2016 zijn wij eigenaar van de boerderij met ondergrond gelegen aan de Emerweg 55/57 te Breda. Inmiddels ligt er een initiatiefplan dat wij graag aan de buurt willen laten zien en toelichten. Het plan bestaat in hoofdlijnen uit 24 betaalbare en duurzame koopappartementen met eigen parkeergelegenheid en groenvoorzieningen.

Ons initiatiefplan is door verschillende afdelingen van de gemeente beoordeeld. Zij concluderen dat het plan in beginsel haalbaar is. Dat wil zeggen dat het plan op hoofdlijnen voldoet aan de gemeentelijke beleidsdocumenten en dat de initiatiefnemer kan beginnen met het participatietraject.

U ontvangt van ons deze brief omdat wij u – als omwonenden – meer informatie willen geven over onze plannen en graag horen hoe u over ons initiatief denkt.

Wat hebben wij voor ogen?

Om de realisatie van ons initiatiefplan mogelijk te maken, dient een deel van de volkstuinen verplaatst te worden. Deze zullen in overleg met de BAT (vereniging de Bredase Amateur Tuinder) verplaatst worden naar de noordzijde van het plangebied. Na verplaatsing vormen zij één geheel met de overige volkstuinen. Er gaan dus geen volkstuinen verloren. Ook voor de hondenuitlaatplaats is een nieuwe plek gereserveerd in ons plangebied.

Ons initiatiefplan bestaat verder uit 24 appartementen met eigen parkeergelegenheid en groenvoorzieningen. Er is rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid voor de tuinders van de volkstuinen en bezoekers van de appartementen. De 10 openbare parkeerplaatsen zijn ook voor bezoekers van de omliggende woningen te gebruiken. Het gebouw bestaat voor het grootste gedeelte uit 3 bouwlagen, met enkel aan de oostzijde een vierde bouwlaag. Tussen het gebouw en de Blauwtjes is gekozen voor een groene invulling om het groene karakter van de hoek Emerweg/Blauwtjes te behouden.

Informatieplatform

Om u verder te informeren en een eerste indruk van onze plannen te geven, hebben wij een digitaal informatieplatform ontwikkeld.

Het informatieplatform kunt u vinden op de website: www.emerwegbreda.nl

Op deze website kunt u de nieuwe situatie, onze schetsimpressies en tekeningen van de architect bekijken. Om uw mening over ons plan kenbaar te maken, kunt u het reactieformulier invullen op deze website. Wij zullen de vragen en opmerkingen verzamelen en voorzien van een reactie.

Het reactieformulier zal gedurende ca. 6 weken beschikbaar zijn op de website en wordt op vrijdag 3 januari om 17:00 uur uitgeschakeld. Indien u wilt reageren op onze plannen kunt u voor deze tijd het digitale reactieformulier via het informatieplatform invullen en naar ons versturen. Wij zullen alle binnengekomen vragen verzamelen en proberen deze uiterlijk binnen 4 weken beantwoorden.

De algemene vragen zullen wij inclusief de beantwoording op de website publiceren onder het kopje 'Vragen en antwoorden'. Indien u uw e-mailadres invult, zullen wij de reactie ook per e-mail aan u toezenden.

Informatiebijeenkomst

Heeft u behoefte aan een contactmoment waar u persoonlijk vragen kunt stellen aan de initiatiefnemer en andere betrokken partijen? Dan bent u van harte welkom bij de inloopavond, hiervoor kunt u zich aanmelden op de website.

Datum: Woensdag 11 december 2024
Tijd: 19:00 – 20:30 uur (vrije inloop)
Locatie: Het Witte Schaap
 Wegedoornpage 2, 4814 TZ Breda

Tijdens deze inloopavond laten wij u met presentatieborden dezelfde informatie zien als u op de website kunt terugvinden. Daarnaast kunnen wij u persoonlijk te woord staan, uw vragen beantwoorden en kunt u vertellen wat u van onze plannen vindt. Er wordt geen presentatie gegeven. Meer informatie over onze plannen zoals plattegronden en verkoopprijzen zijn nog niet beschikbaar.

Vervolgprocedure

Om een woningbouwplan op deze locatie mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) noodzakelijk. De benodigde planologische procedure om ons initiatiefplan te realiseren, **is nog niet opgestart**. Na afronding van het participatietraject zullen wij besluiten wanneer deze procedure van start gaat.

Meer informatie

Heeft u naar aanleiding van deze brief of na het zien van onze plannen nog vragen over het project? Dan kunt u uw vraag stellen via het reactieformulier op het informatieplatform.

Voor algemene informatie over ons bedrijf en onze projecten kunt u terecht op www.debunte.nl en kunt u ons bereiken op telefoonnummer 076 – 599 17 81.

Wij hopen u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

De Bunte Vastgoed Zuid BV
ing. J. (Jannes) Pekaar

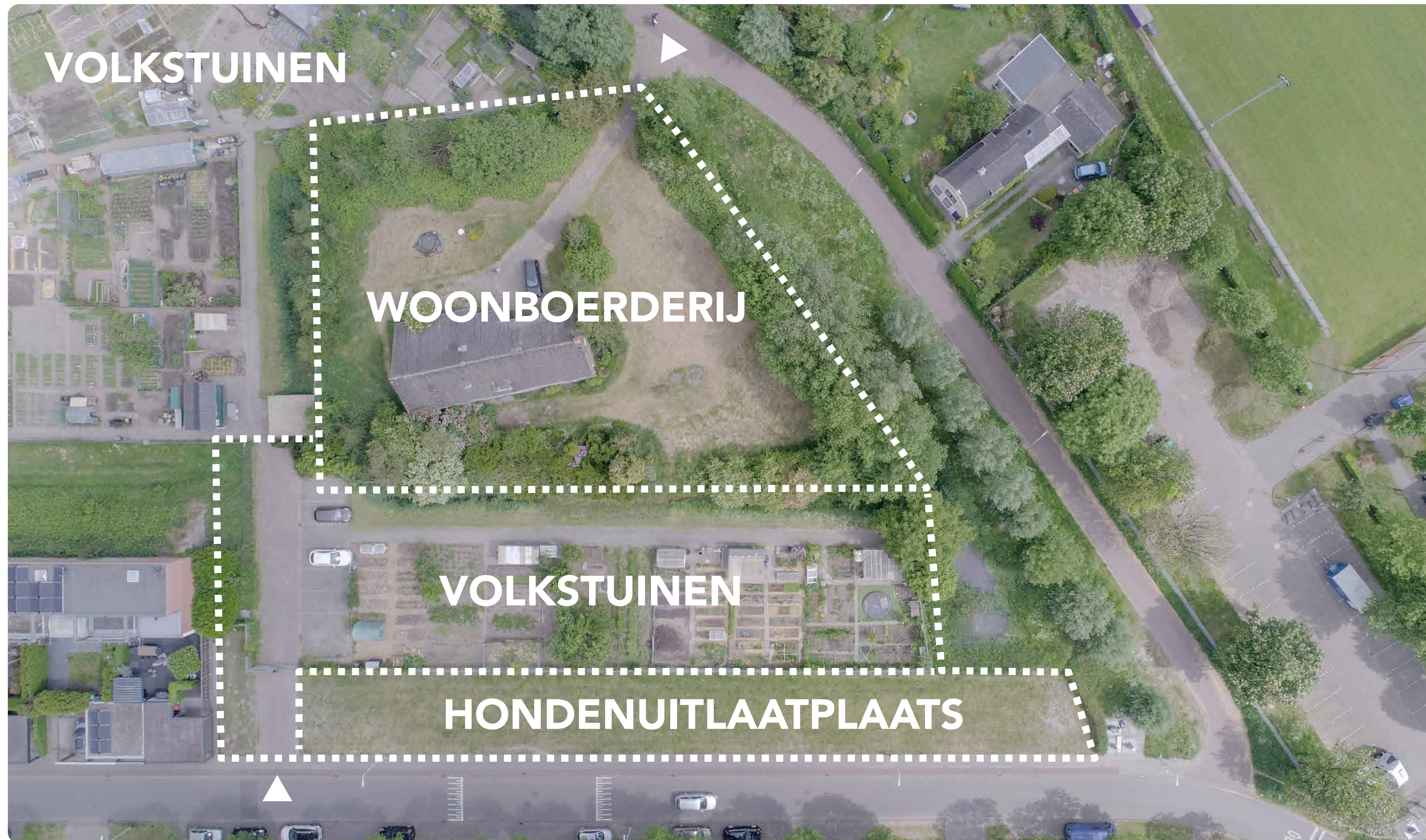
PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Herontwikkeling Emerweg 55-57 te Breda
Datum: 25-03-2025



BIJLAGE 3 PRESENTATIEBORDEN OMWONENDEN (WEBSITE EN INFORMATIEAVOND)

BESTAANDE SITUATIE



BETROKKEN PARTIJEN



OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "EMERWEG 55-57/BLAUWTJES E.O." BRED A

AANDACHTSPUNTEN BIJ ONTWIKKELING



Waar hebben we rekening mee gehouden?

Milieu aspecten

- Invloeden van het spoor o.a. geluid, externe veiligheid en trillingen. Voor al deze aspecten geldt; hoe verder van het spoor hoe beter.

Gemeentelijk beleid

- Stedenbouwkundige uitgangspunten (massa, bouwhoogte, kapvorm)
- Woningbouwprogramma (wens voor betaalbare woningen)
- Waterhuishouding (opvang, berging, infiltratie en afvoer van hemelwater)
- Natuurinclusiviteit (we ontwerpen en bouwen natuurinclusief)
- Groen (het gebouw wordt omringd door groen)
- Voldoende parkeerplaatsen, bij voorkeur uit het zicht

Omgeving

- Behoud van de groene uitstraling van de hoek Emerweg-Blauwtjes
- Positie van het gebouw t.a.v. omliggende woningen
- Verplaatsing volkstuinen
- Behoud hondenuitlaatplaats
- Aansluiten op bestaande bebouwing qua bouwhoogte
- Voldoende parkeerplaatsen (openbaar toegankelijk)

Algemeen

- Grote behoefte aan woningen (woningnood)

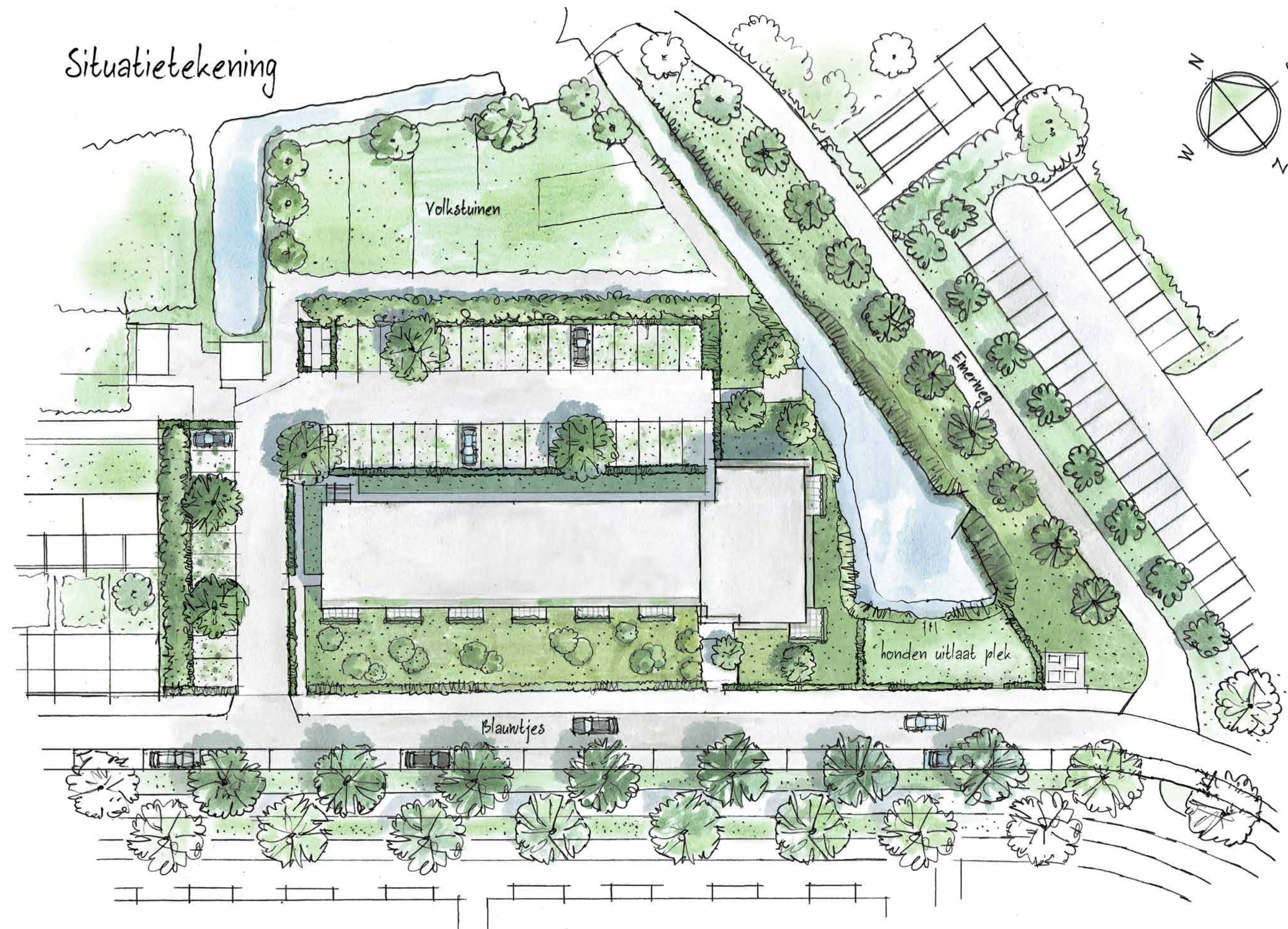
BETROKKEN PARTIJEN



OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "EMERWEG 55-57/BLAUWTJES E.O." BREDA

TOEKOMSTIGE SITUATIE



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

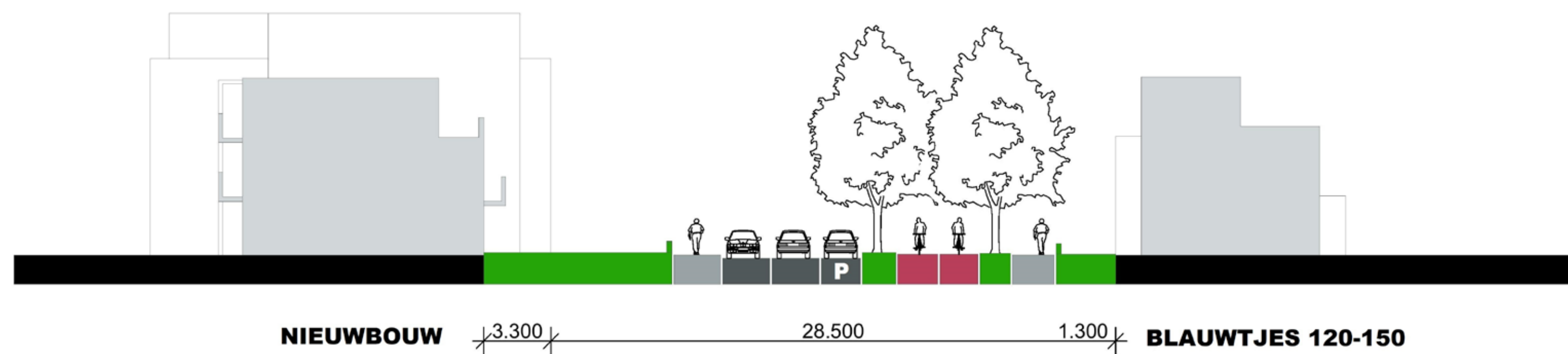
geWOON
architecten

GEMEENTE
BRED

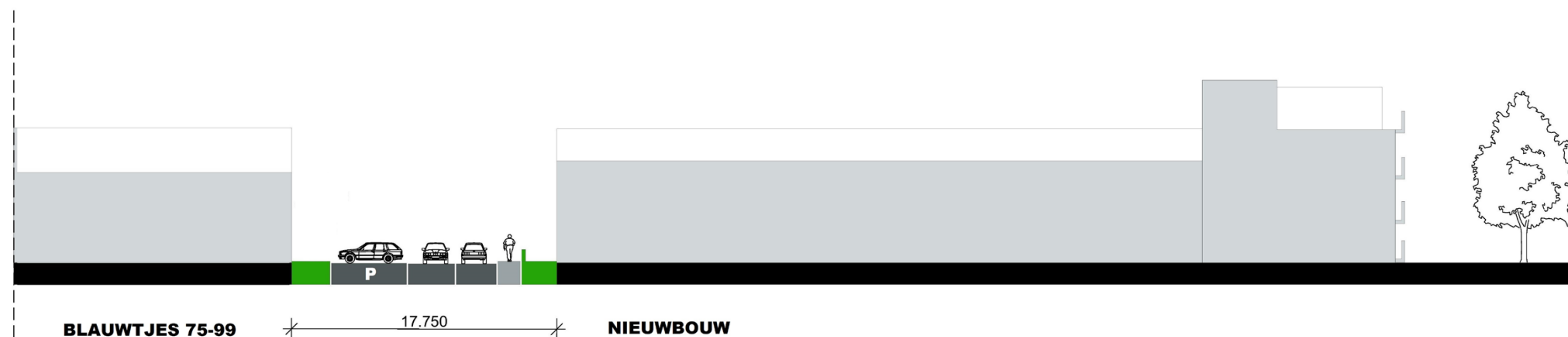
OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "EMERWEG 55-57/BLAUWTJES E.O." BRED

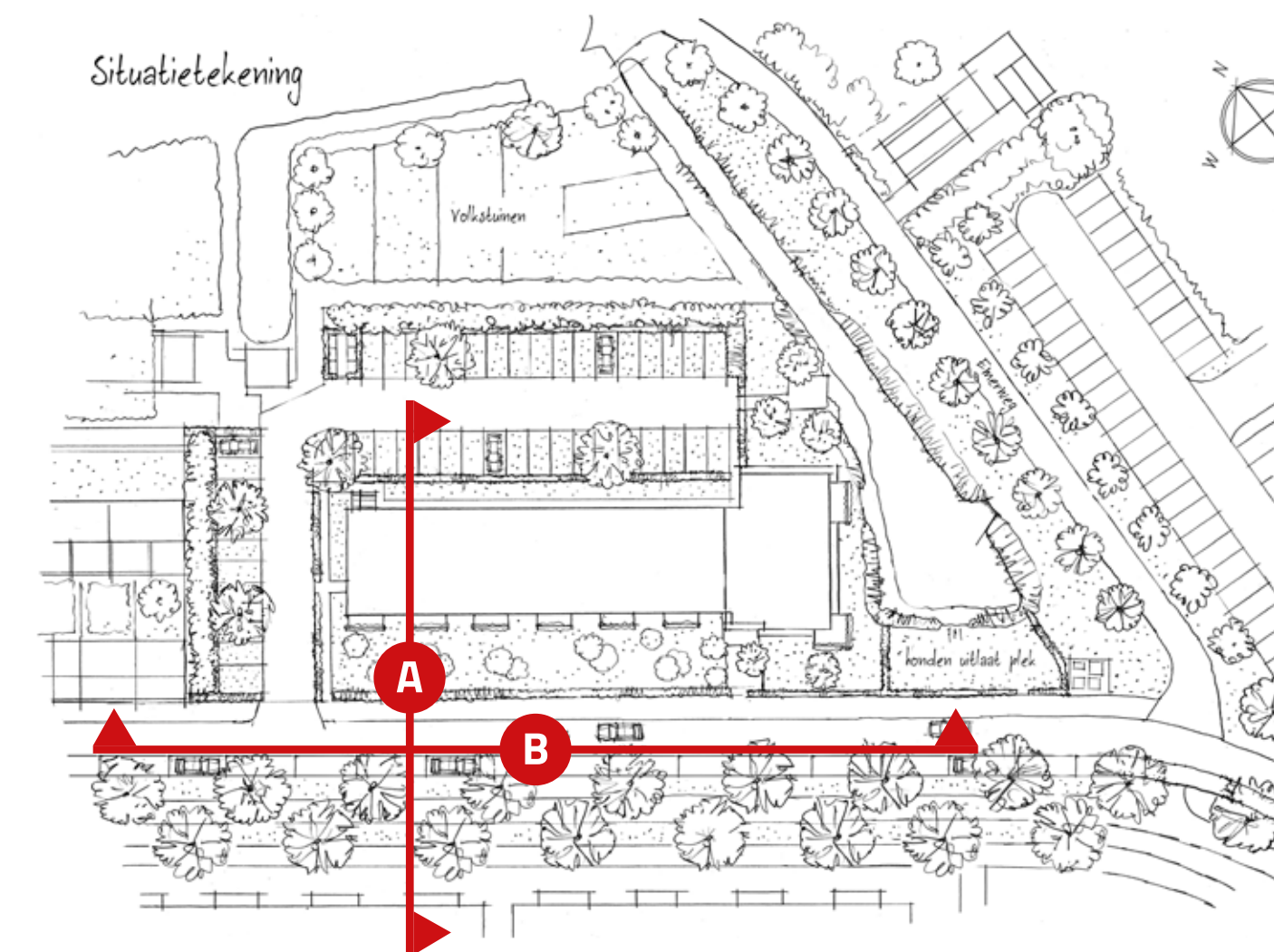
STRAATPROFIELEN



A Doorsnede Blauwtjes



B Vooraanzicht Blauwtjes



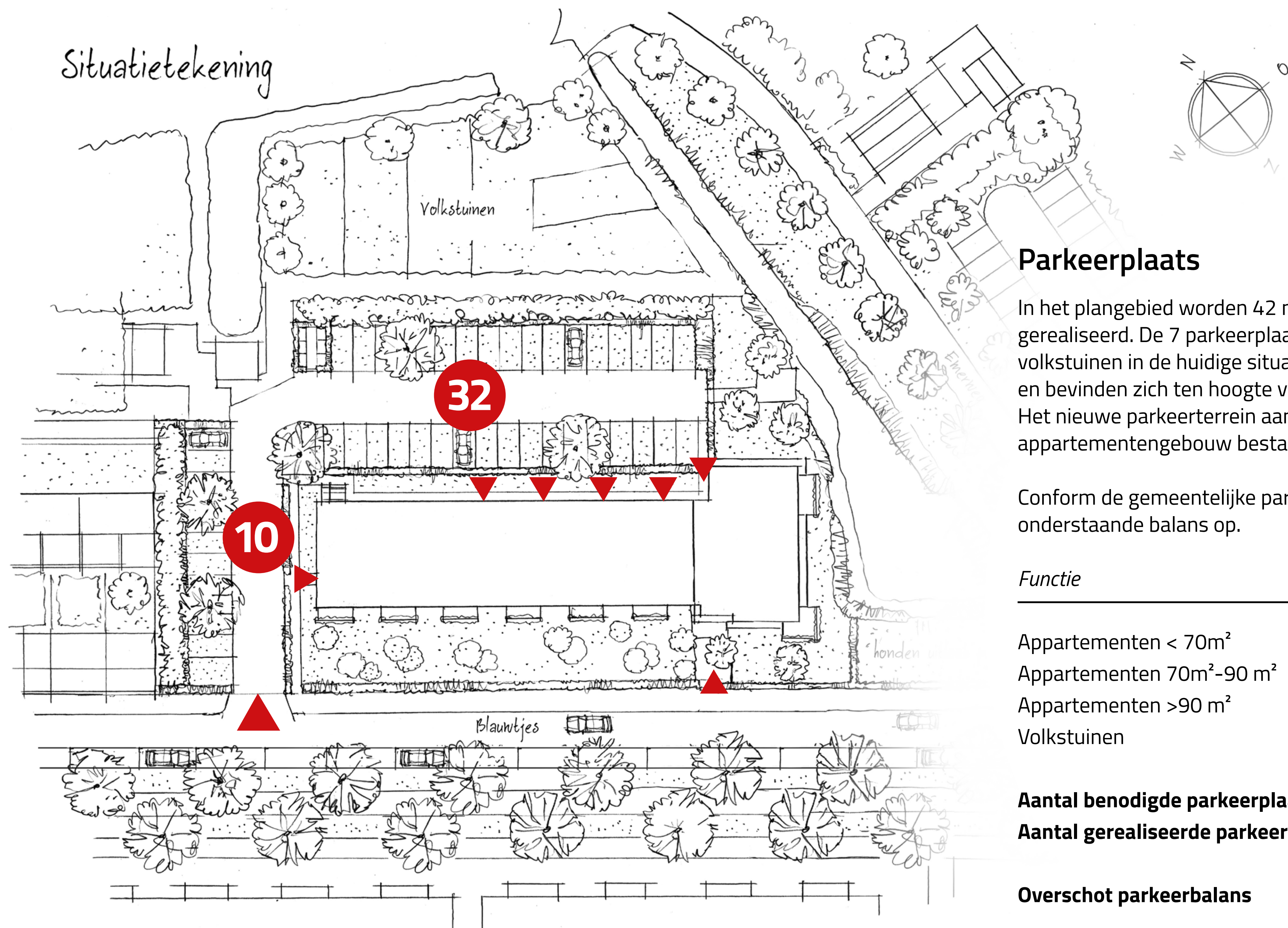
BETROKKEN PARTIJEN



OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "EMERWEG 55-57/BLAUWTJES E.O." BREDA

PARKEREN



Parkeerplaats

In het plangebied worden 42 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. De 7 parkeerplaatsen ten behoeve van de volkstuinen in de huidige situatie worden gecompenseerd en bevinden zich ten hoogte van de entree van het complex. Het nieuwe parkeerterrein aan de achterzijde van het appartementengebouw bestaat uit 32 parkeerplaatsen.

Conform de gemeentelijke parkeernormen levert dit de onderstaande balans op.

Functie	Parkeernorm	Aantal	Benodigd
Appartementen < 70m ²	1,0	7	7
Appartementen 70m ² -90 m ²	1,2	15	18
Appartementen >90 m ²	1,5	2	3
Volkstuinen	1,0	7	7
Aantal benodigde parkeerplaatsen (incl. bezoekers)			35
Aantal gerealiseerde parkeerplaatsen			42
Overschot parkeerbalans			7

BETROKKEN PARTIJEN



OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "EMERWEG 55-57/BLAUWTJES E.O." BREDA

SCHETSIMPRESSIE



A Vogelvvlucht vanaf hoek Blauwtjes/Emerweg

BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

XXXX
GEMEENTE
BRED

OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "EMERWEG 55-57/BLAUWTJES E.O." BRED

SCHETSIMPRESSIE



B Ooghoogte vanaf Blauwtjes

BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

XXXX
GEMEENTE
BRED

OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "EMERWEG 55-57/BLAUWTJES E.O." BRED

VOORLOPIG ONTWERP ARCHITECT



BETROKKEN PARTIJEN



OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "EMERWEG 55-57/BLAUWTJES E.O." BREDA

VOORLOPIG ONTWERP ARCHITECT



BETROKKEN PARTIJEN



OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "EMERWEG 55-57/BLAUWTJES E.O." BREDA

VOORLOPIG ONTWERP ARCHITECT



BETROKKEN PARTIJEN



OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "EMERWEG 55-57/BLAUWTJES E.O." BREDA

VOORLOPIG ONTWERP ARCHITECT



BETROKKEN PARTIJEN



OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "EMERWEG 55-57/BLAUWTJES E.O." BREDA

VOORLOPIG ONTWERP ARCHITECT



BETROKKEN PARTIJEN



OMGEVINGSDIALOOG

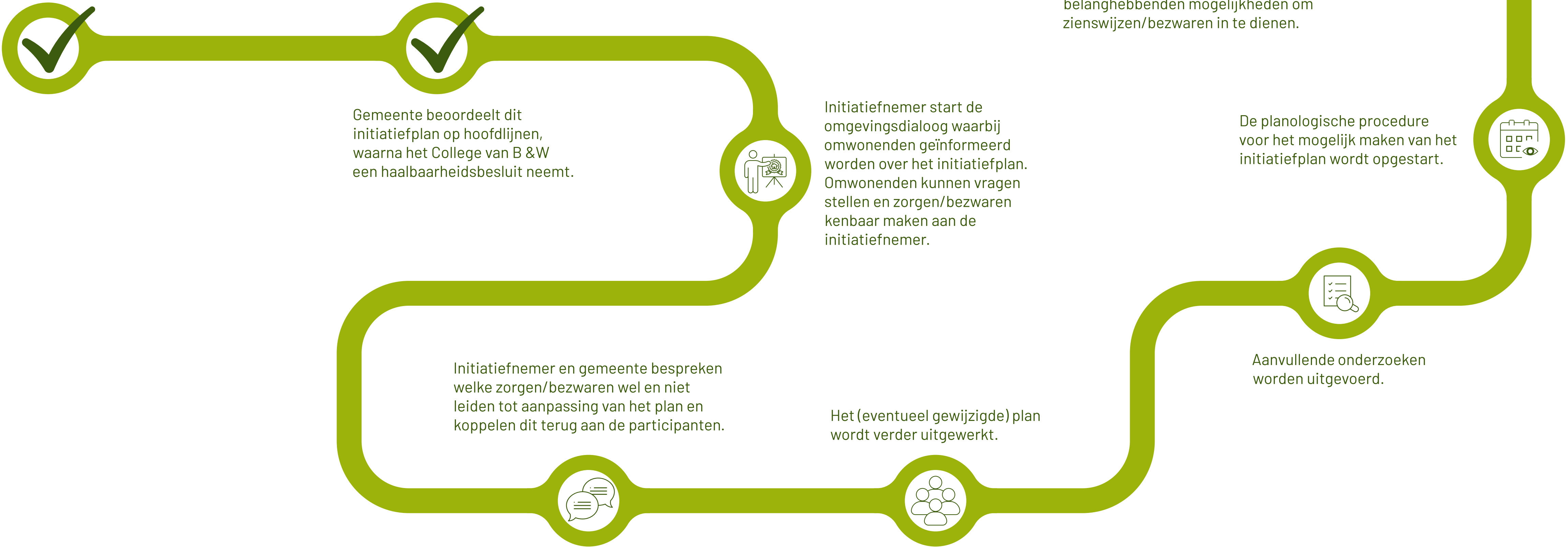
HERONTWIKKELING "EMERWEG 55-57/BLAUWTJES E.O." BREDA

VERVOLGPROCEDURE

Om ons initiatiefplan mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) noodzakelijk. De benodigde planologische procedure om ons initiatiefplan te realiseren is **nog niet opgestart**. In onderstaand schema is het vervolgproces inzichtelijk gemaakt.

Ontwikkelp proces ontwikkeling Emerweg 55/57 te Breda

Initiatiefnemer maakt
een initiatiefplan.



BETROKKEN PARTIJEN



OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "EMERWEG 55-57/BLAUWTJES E.O." BREDA

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Herontwikkeling Emerweg 55-57 te Breda
Datum: 25-03-2025



BIJLAGE 4 VERSLAG VAN DE INFORMATIEAVOND D.D. 11-12-2024 INCLUSIEF BIJLAGEN

Verslag van de informatieavond op 11-12-2024 inzake ontwikkeling Emerweg 55/57 te Breda

Locatie:

Het Witte Schaap, Wegedoornpage 2, 4814 TZ Breda

Datum:

11-12-2024

Tijd:

19.00 uur tot 20.30 uur

Aanwezig:

J. Pekaar (initiatiefnemer/ontwikkelaar)
N. Dankers (initiatiefnemer/ontwikkelaar)
R. in 't Groen (initiatiefnemer/ontwikkelaar)
H. Schneijderberg (architect)
J. van den Meulengraaf (architect)
E. Koekkoek (projectmanager stedelijke ontwikkeling Gemeente Breda)
F. Gooskens (stedenbouwkundige Gemeente Breda)

Presentatiemethode:

Vrije inloop met informatieborden (in combinatie met een digitaal platform in de vorm van een website). Informatieborden zijn weergegeven in bijlage 1.

Aantal brieven/uitnodigingen verstuurd:

ca. 37 stuks (zie kaart verspreidingsgebied zijnde bijlage 2 en verzonden brieven zijnde bijlage 3)

Aantal geregistreerde bezoekers op de avond:

ca. 22 huishoudens/bezoekers zijn geregistreerd op de avond.

Hoe was de sfeer?

Ongeveer de helft van de aanwezigen vond het een mooi plan en enkele bezoekers waren zelfs al belangstellend voor de nieuwe appartementen. De andere helft van de aanwezigen was minder te spreken over de plannen. Enkele zorgen die geuit werden hadden betrekking op de aspecten geluid vanaf het spoor, parkeren, uitzicht, toekomstige hinder/overlast o.a. door binnenschijnende koplampen en het verkleinen van de hondenuitlaatplaats. Verder waren er praktische vragen vanuit enkele volkstuingebruikers en geluidwalwoningbewoners. Enkele aanwezigen hebben de initiatiefnemer verzocht om de reactietermijn een aantal weken te verlengen tot eind januari 2025. De initiatiefnemer (J. Pekaar) heeft aangegeven daar niet onwelwillend tegenover te staan en daar binnen enkele dagen schriftelijk op terug te komen. Op vrijdag 13 december 2024 heeft initiatiefnemer de buurtbewoner laten weten de reactietermijn met ca. 4 weken te verlengen tot vrijdag 31 januari 2025 (zie bijlage 4). De gewijzigde reactietermijn is ook aangepast op de website www.emerwegbreda.nl. Initiatiefnemer heeft de aanwezigen verzocht om naast mondeling ook schriftelijk te reageren via het informatieplatform. Nadat alle reactie ontvangen zijn zullen deze met de gemeente Breda besproken worden en voorzien worden van een reactie/antwoord.

Bijlage 1: Informatieborden

Bijlage 2: Verspreidingsgebied brieven omgevingsdialoog

Bijlage 3: Verzonden brief omwonenden

Bijlage 4: Email over aangepaste reactietermijn

**Aan de omwonende(n) in de omgeving van
Emerweg 55/57 te Breda**

Datum

21-11-2024

Referentie

241121.JP

Betreft: informatie omtrent de (her)ontwikkeling van Emerweg 55/57 te Breda

Geachte heer/mevrouw,

Sinds 2016 zijn wij eigenaar van de boerderij met ondergrond gelegen aan de Emerweg 55/57 te Breda. Inmiddels ligt er een initiatiefplan dat wij graag aan de buurt willen laten zien en toelichten. Het plan bestaat in hoofdlijnen uit 24 betaalbare en duurzame koopappartementen met eigen parkeergelegenheid en groenvoorzieningen.

Ons initiatiefplan is door verschillende afdelingen van de gemeente beoordeeld. Zij concluderen dat het plan in beginsel haalbaar is. Dat wil zeggen dat het plan op hoofdlijnen voldoet aan de gemeentelijke beleidsdocumenten en dat de initiatiefnemer kan beginnen met het participatietraject.

U ontvangt van ons deze brief omdat wij u – als omwonenden – meer informatie willen geven over onze plannen en graag horen hoe u over ons initiatief denkt.

Wat hebben wij voor ogen?

Om de realisatie van ons initiatiefplan mogelijk te maken, dient een deel van de volkstuinen verplaatst te worden. Deze zullen in overleg met de BAT (vereniging de Bredase Amateur Tuinder) verplaatst worden naar de noordzijde van het plangebied. Na verplaatsing vormen zij één geheel met de overige volkstuinen. Er gaan dus geen volkstuinen verloren. Ook voor de hondenuitlaatplaats is een nieuwe plek gereserveerd in ons plangebied.

Ons initiatiefplan bestaat verder uit 24 appartementen met eigen parkeergelegenheid en groenvoorzieningen. Er is rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid voor de tuinders van de volkstuinen en bezoekers van de appartementen. De 10 openbare parkeerplaatsen zijn ook voor bezoekers van de omliggende woningen te gebruiken. Het gebouw bestaat voor het grootste gedeelte uit 3 bouwlagen, met enkel aan de oostzijde een vierde bouwlaag. Tussen het gebouw en de Blauwtjes is gekozen voor een groene invulling om het groene karakter van de hoek Emerweg/Blauwtjes te behouden.

Informatieplatform

Om u verder te informeren en een eerste indruk van onze plannen te geven, hebben wij een digitaal informatieplatform ontwikkeld.

Het informatieplatform kunt u vinden op de website: www.emerwegbreda.nl

Op deze website kunt u de nieuwe situatie, onze schetsimpressies en tekeningen van de architect bekijken. Om uw mening over ons plan kenbaar te maken, kunt u het reactieformulier invullen op deze website. Wij zullen de vragen en opmerkingen verzamelen en voorzien van een reactie.

Het reactieformulier zal gedurende ca. 6 weken beschikbaar zijn op de website en wordt op vrijdag 3 januari om 17:00 uur uitgeschakeld. Indien u wilt reageren op onze plannen kunt u voor deze tijd het digitale reactieformulier via het informatieplatform invullen en naar ons versturen. Wij zullen alle binnengekomen vragen verzamelen en proberen deze uiterlijk binnen 4 weken beantwoorden.

De algemene vragen zullen wij inclusief de beantwoording op de website publiceren onder het kopje 'Vragen en antwoorden'. Indien u uw e-mailadres invult, zullen wij de reactie ook per e-mail aan u toezenden.

Informatiebijeenkomst

Heeft u behoefte aan een contactmoment waar u persoonlijk vragen kunt stellen aan de initiatiefnemer en andere betrokken partijen? Dan bent u van harte welkom bij de inloopavond, hiervoor kunt u zich aanmelden op de website.

Datum: Woensdag 11 december 2024
Tijd: 19:00 – 20:30 uur (vrije inloop)
Locatie: Het Witte Schaap
 Wegedoornpage 2, 4814 TZ Breda

Tijdens deze inloopavond laten wij u met presentatieborden dezelfde informatie zien als u op de website kunt terugvinden. Daarnaast kunnen wij u persoonlijk te woord staan, uw vragen beantwoorden en kunt u vertellen wat u van onze plannen vindt. Er wordt geen presentatie gegeven. Meer informatie over onze plannen zoals plattegronden en verkoopprijzen zijn nog niet beschikbaar.

Vervolprocedure

Om een woningbouwplan op deze locatie mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) noodzakelijk. De benodigde planologische procedure om ons initiatiefplan te realiseren, **is nog niet opgestart**. Na afronding van het participatietraject zullen wij besluiten wanneer deze procedure van start gaat.

Meer informatie

Heeft u naar aanleiding van deze brief of na het zien van onze plannen nog vragen over het project? Dan kunt u uw vraag stellen via het reactieformulier op het informatieplatform.

Voor algemene informatie over ons bedrijf en onze projecten kunt u terecht op www.debunte.nl en kunt u ons bereiken op telefoonnummer 076 – 599 17 81.

Wij hopen u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

De Bunte Vastgoed Zuid BV
ing. J. (Jannes) Pekaar

Jannes Pekaar

Van: Jannes Pekaar
Verzonden: vrijdag 13 december 2024 10:39
Aan: [REDACTED]
CC: Koekkoek, E.A.J.J. (Etienne)
Onderwerp: Aangepaste reactietermijn inzake omgevingsdialoog initiatiefplan Emerweg 55/57 te Breda

Geachte [REDACTED]

Afgelopen woensdagavond spraken we elkaar op onze informatieavond over ons initiatiefplan Emerweg 55/57 te Breda.

Tijdens deze avond heeft u mij gevraagd of het mogelijk is om de reactietermijn te verlengen.

Deze was oorspronkelijk gesteld op 3 januari 2025 om 17.00 uur.

Omdat wij het belangrijk vinden dat u voldoende tijd en gelegenheid heeft om met een reactie te komen, hebben wij besloten de reactietermijn te verlengen.

U heeft tot 31 januari 2025 (17.00 uur) de tijd om uw reactie toe te sturen.

Wij zullen de aangepaste reactietermijn ook op het informatieplatform www.emerwegbreda.nl aanpassen.

Voor nu wens ik u alvast fijne feestdagen en het beste voor 2025.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

ing. J. (Jannes) Pekaar

De Bunte Vastgoed Zuid BV

Minervum 7290-P
4817 ZM BREDA

T (076) 5991781

E jp@debunte.nl

I www.debunte.nl

Per 1 december is ons bezoek- en correspondentieadres gewijzigd naar: Minervum 7290-P, 4817 ZM Breda.
Wij verzoeken u vriendelijk om de adreswijziging door te voeren in uw administratie.

Dit E-mailbericht is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde.

De informatie hierin is vertrouwelijk, zodat het derden niet is toegestaan om daarvan kennis te nemen of dit te verstrekken aan andere derden.

Indien u dit ontvangt, terwijl het niet voor u is bedoeld, verzoeken wij u ons hiervan per omgaande te berichten. Bij voorbaat dank.

Dit bericht is louter informatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Herontwikkeling Emerweg 55-57 te Breda
Datum: 25-03-2025



BIJLAGE 5 ONTVANGEN REACTIES (GEANONIMISEERD)

Jannes Pekaar

Van: zuid@debunte.nl namens Emerweg Breda <zuid@debunte.nl>
Verzonden: maandag 25 november 2024 10:09
Aan: Zuid
Onderwerp: Inzending reactieformulier

Ingezonden gegevens:

Naam

[REDACTED]

E-mailadres

[REDACTED]

Telefoonnummer

[REDACTED]

Adres

[REDACTED]

Postcode en woonplaats

[REDACTED]

Uw vraag / reactie

is al iets bekend over de verhouding huur/koop en de bijbehorende prijzen?

Nu is de stoep bij de groenstrook/hondenuitlaatplaats in het weekend regelmatig vol geparkeerd met bezoekers van de naastgelegen sportvelden. Is rekening gehouden met de waarschijnlijkheid dat deze bezoekers ook de achter het complex gelegen parkeerplaatsen zullen ontdekken waardoor bewoners niet meer bij het complex kunnen parkeren?

Ik ga akkoord met verslaglegging van de door mij ingevulde gegevens inzake de omgevingsdialoog
Ja

Ik ga akkoord met de [privacyverklaring](#)
Ja

Jannes Pekaar

Van: zuid@debunte.nl namens Emerweg Breda <zuid@debunte.nl>
Verzonden: vrijdag 29 november 2024 09:48
Aan: Zuid
Onderwerp: Inzending reactieformulier

Ingezonden gegevens:

Naam

[REDACTED]

E-mailadres

[REDACTED]

Telefoonnummer

[REDACTED]

Adres

[REDACTED]

Postcode en woonplaats

[REDACTED]

Uw vraag / reactie

Ik heb al eerder laten weten dat ik geïnteresseerd ben. Terloops heb ik vernomen dat U op 11 december een informatieavond organiseert. Wilt u mij en andere geïnteresseerden in de Seringenlaan ook een uitnodiging sturen?

Ik ga akkoord met verslaglegging van de door mij ingevulde gegevens inzake de omgevingsdialoog
Ja

Ik ga akkoord met de [privacyverklaring](#)
Ja

Jannes Pekaar

Van: zuid@debunte.nl namens Emerweg Breda <zuid@debunte.nl>
Verzonden: vrijdag 29 november 2024 09:50
Aan: Zuid
Onderwerp: Inzending reactieformulier

Ingezonden gegevens:

Naam

[REDACTED]

E-mailadres

[REDACTED]

Telefoonnummer

[REDACTED]

Adres

[REDACTED]

Postcode en woonplaats

[REDACTED]

Uw vraag / reactie

Wat zijn de koopprijzen?

Ik ga akkoord met verslaglegging van de door mij ingevulde gegevens inzake de omgevingsdialog
Ja

Ik ga akkoord met de [privacyverklaring](#)
Ja

Jannes Pekaar

Van: zuid@debunte.nl namens Emerweg Breda <zuid@debunte.nl>
Verzonden: zaterdag 30 november 2024 14:53
Aan: Zuid
Onderwerp: Inzending reactieformulier

Ingezonden gegevens:

Naam

[REDACTED]

E-mailadres

[REDACTED]

Telefoonnummer

[REDACTED]

Adres

[REDACTED]

Postcode en woonplaats

[REDACTED]

Uw vraag / reactie

Wat is de koopprijs van deze appartementen?

Ik ga akkoord met verslaglegging van de door mij ingevulde gegevens inzake de omgevingsdialoog
Ja

Ik ga akkoord met de [privacyverklaring](#)
Ja

Jannes Pekaar

Van: zuid@debunte.nl namens Emerweg Breda <zuid@debunte.nl>
Verzonden: maandag 2 december 2024 19:22
Aan: Zuid
Onderwerp: Inzending reactieformulier

Ingezonden gegevens:

Naam
[REDACTED]

E-mailadres
[REDACTED]

Telefoonnummer
[REDACTED]

Adres
[REDACTED]

Postcode en woonplaats
[REDACTED]

Uw vraag / reactie
Goedenavond,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 21 november 2024 met referentie 20241121.JP heb ik een vraag over de informatiebijeenkomst van 11 december 2024. Hier geeft u aan dat wij als bewoners vragen kunnen stellen aan de initiatiefnemer en andere betrokken partijen. Wie zijn deze andere betrokken partijen aan wie u refereert?

Graag verneem ik.

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

Ik ga akkoord met verslaglegging van de door mij ingevulde gegevens inzake de omgevingsdialoog
Ja

Ik ga akkoord met de [privacyverklaring](#)
Ja

Jannes Pekaar

Van: zuid@debunte.nl namens Emerweg Breda <zuid@debunte.nl>
Verzonden: maandag 9 december 2024 19:51
Aan: Zuid
Onderwerp: Inzending reactieformulier

Ingezonden gegevens:

Naam
[REDACTED]

E-mailadres
[REDACTED]

Telefoonnummer
[REDACTED]

Adres
[REDACTED]

Postcode en woonplaats
[REDACTED]

Uw vraag / reactie

Ik ben benieuwd of jullie rekening houden met de bereikbaarheid van bewoners wal woningen hun wal?

Ik ga akkoord met verslaglegging van de door mij ingevulde gegevens inzake de omgevingsdialoog
Ja

Ik ga akkoord met de [privacyverklaring](#)
Ja

Jannes Pekaar

Van: zuid@debunte.nl namens Emerweg Breda <zuid@debunte.nl>
Verzonden: donderdag 12 december 2024 14:56
Aan: Zuid
Onderwerp: Inzending reactieformulier

Ingezonden gegevens:

Naam
[REDACTED]

E-mailadres
[REDACTED]

Telefoonnummer
[REDACTED]

Adres
[REDACTED]

Postcode en woonplaats
[REDACTED]

Uw vraag / reactie

- Afsluitbare parkeerplaats voor de volkstuin. zo niet dan wordt daar door omwonenden en bezoekers van het voetbalveld gebruikt.
- Huidige afwatering geeft veel wateroverlast. De afwatering achter de Blauwtjes voldoet niet. we zien op de tekening dat de huidige sloot, waar de parkeerplaatsen getekend zijn, verdwenen is!!! Waardoor nog grotere afwateringsproblemen verwacht worden. waar blijft dat water?
- ~ Denk aan de doorgang voor b.v. hulpdiensten en machinerie om de sloten te onderhouden.
- ~ Denk aan een extra afsluitbare poort aan de Emerweg.
- ~

Ik ga akkoord met verslaglegging van de door mij ingevulde gegevens inzake de omgevingsdialoog
Ja

Ik ga akkoord met de [privacyverklaring](#)
Ja

Jannes Pekaar

Van: zuid@debunte.nl namens Emerweg Breda <zuid@debunte.nl>
Verzonden: donderdag 12 december 2024 08:37
Aan: Zuid
Onderwerp: Inzending reactieformulier

Ingezonden gegevens:

Naam
[REDACTED]

E-mailadres
[REDACTED]

Telefoonnummer
[REDACTED]

Adres
[REDACTED]

Postcode en woonplaats
[REDACTED]

Uw vraag / reactie

Mooi plan. Toch enkele vragen. De toekomstige ontsluiting van de volkstuinen niet via de Emerweg ontsluiten maar via de huidige ingang dit om overlast te voorkomen in een doodlopende straat zonder sociale controle, vooral ook 's nachts. Het parkeerterrein van de flat inpakken in het groen om te voorkomen dat er lichthinder ontstaat door auto's die daar gaan parkeren. Speciale aandacht vraag ik voor de honden uitlaatplaats. Op de voorgestelde locatie zijn wij akkoord. Ook graag aandacht voor de fundering, niet heien maar boorpalen gebruiken om schade aan ons huis te voorkomen. Ook tijdens de bouw het bouwterrein ontsluiten via de Blauwtjes. Wij verwachten een grote verbetering van onze woonomgeving door uw bouwplan. Hopelijk kunt u met onze wensen rekening houden. Succes met de verdere procedure.

Ik ga akkoord met verslaglegging van de door mij ingevulde gegevens inzake de omgevingsdialoog
Ja

Ik ga akkoord met de [privacyverklaring](#)
Ja

Jannes Pekaar

Van: zuid@debunte.nl namens Emerweg Breda <zuid@debunte.nl>
Verzonden: zondag 5 januari 2025 17:19
Aan: Zuid
Onderwerp: Inzending reactieformulier

Ingezonden gegevens:

Naam
[REDACTED]

E-mailadres
[REDACTED]

Telefoonnummer
[REDACTED]

Adres
[REDACTED]

Postcode en woonplaats
[REDACTED]

Uw vraag / reactie

goedemiddag, ik contacteer jullie namens de Vereniging van Eigenaren Vestingwoningen. Wij beheren de wal aan de spoortkant van de Blauwtjes namens de bewoners. Wij hebben kennis genomen van jullie plannen om appartementen te bouwen in het verlengde van de straat richting de voetbalvelden. Op dit moment hebben wij vanuit de VVE op twee manieren toegang tot de wal. Aan het begin van de straat en bij de volkstuintjes. Graag willen wij dit bij de ontwikkeling zo behouden dus gelieve daar rekening mee te houden middels een hek of een andere manier om de toegang te garanderen. Namens de VVE, [REDACTED]

Ik ga akkoord met verslaglegging van de door mij ingevulde gegevens inzake de omgevingsdialoog
Ja

Ik ga akkoord met de [privacyverklaring](#)
Ja

Beste gemeente Breda en firma De Bunte,

Hierbij treft u aan de opmerkingen van het Bewonerscomitee De Blauwtjes en ondergetekenden, bewoners van de Blauwtjes, op het voorgenomen bouwplan Emerwegbreda.

Website De Bunte www.emerwegbreda.nl

Opmerkingen bewoners en Bewonerscomitee Blauwtjes bij Bouwplan Emerweg Breda.

1. Aandachtspunten bij ontwikkeling

- Geluid: de geluidsbelasting op het bouwplan valt onder "ernstige" geluidhinder" en overschrijdt de toegestane geluidsbelasting (geluidsbelasting buiten de woningen van 70 db overdag, 65 db 's avonds en 60 db 's nachts.) B&W kan hiervan afwijken. Bij de wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan in 2011 heeft B&W dit ook gedaan. Het gebied van het bouwplan is daarna uit de wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan gehaald. B&W zal zich opnieuw moeten uitspreken over wel/niet afwijken van de toelaatbare geluidsbelasting. Onduidelijk is of B&W zich hier al over heeft uitgesproken naar De Bunte. We willen dit graag weten. Graag willen wij ook weten welke geluidswerende maatregelen getroffen worden. Op de bewonersavond van 11 december 2024 was dit nog onduidelijk.
- Wat zijn de natuurinclusieve elementen van het plan? Welke aspecten betreft dit dan. Op de bewonersavond van 11 december 2024 is deze vraag ook gesteld aan de architect Hans Schneijderberg. Hij had geen idee wat daarmee bedoeld werd. Graag willen wij hier duidelijkheid over.
- Behoud van de groene uitstraling van de hoek Emerweg/Blauwtjes. Zoveel groen is er nu niet. Of bedoelt men het groene "gras" van de verkleinde hondenuitplaats. O.i. is helemaal geen sprake van behoud; eerder is sprake van verslechtering. Verkleining van de hondenuitplaats is o.i. niet acceptabel. Er wordt nu veel gebruik gemaakt van deze strook. Wij vinden dat er meer hoog groen, bomen moeten komen, zodat wij als bewoners meer zicht houden op groen i.p.v. verstening.
- Om het bouwplan te kunnen realiseren zal o.i. de gemeente grond moeten verkopen, ruilen of i.d. met De Bunte. Wij willen inzicht de verkoop/uitruil van grond tussen gemeente en De Bunte. Wij willen graag dit inzicht om duidelijk te krijgen wie uiteindelijk verantwoordelijk is cq. de aanspreekbare partij is voor parkeren, groen, natuurinclusieve elementen etc. Op de inloopavond bleven dit soort zaken dit soort zaken onduidelijk.
- Ontwikkelvisie: B&W heeft een besluit genomen over de Ontwikkelvisie Emerweg. Als bewoners hebben wij geen kennis mogen nemen van de Ontwikkelvisie. Graag willen wij dit alsnog. Tevens heeft B&W het besluit genomen dat het plan onder voorwaarden haalbaar is. Graag willen wij op de hoogte gebracht worden van de voorwaarden die B&W heeft gesteld.
- De participatieprocedure: De Bunte is verantwoordelijk voor de participatieprocedure. De gemeente heeft op zich hier geen rol in, hebben we begrepen. Hier zijn wij het niet mee eens. Op de inloopavond van 11 december 2024 bleek dat er heel veel opmerkingen en vragen waren richting gemeente en de Bunte. Door De Bunte is geen verslag gemaakt van de

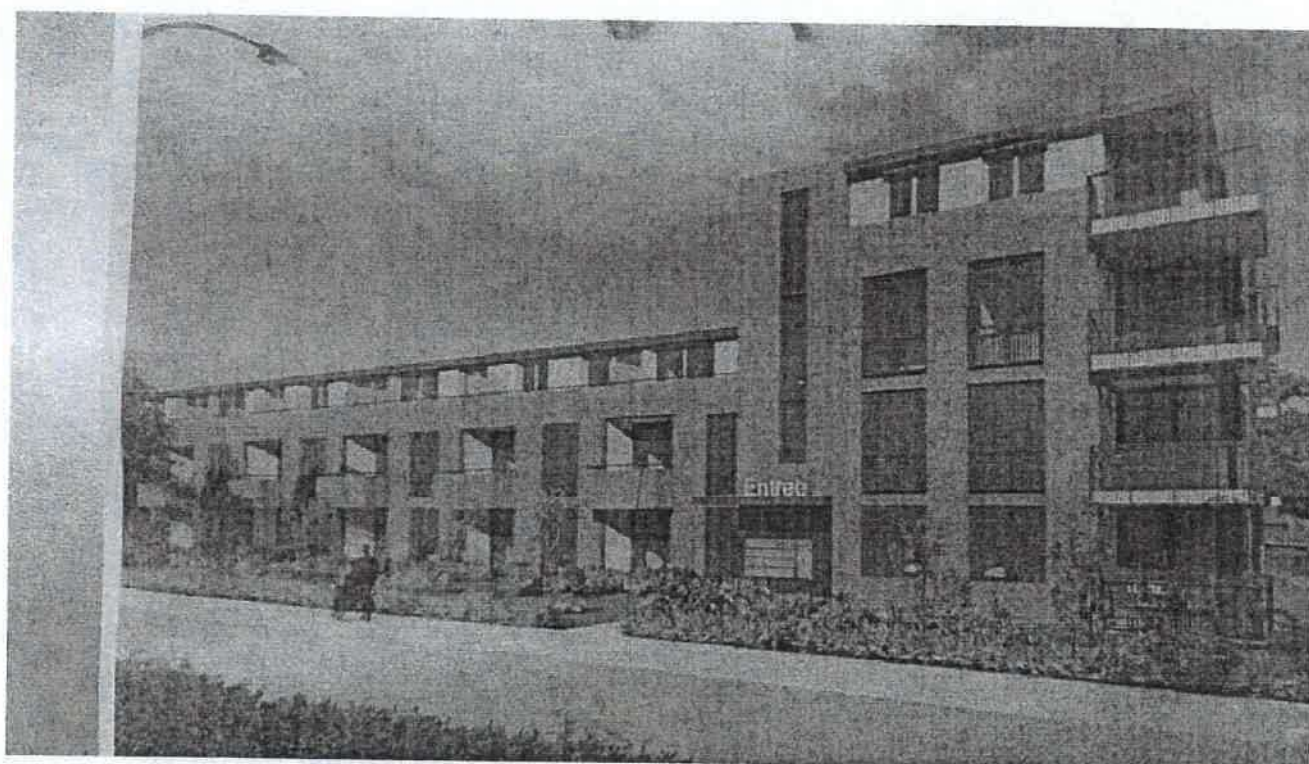
inloopavond. Bij binnenkomst werd aan aanwezige bewoners gevraagd naar namen en emailadressen. Aan diverse bewoners is toen toegezegd dat er een verslag gemaakt zou worden. Eveneens is dit toegezegd door de dhr. In 't Groen van De Bunte. Wij vinden dit een omissie. Van De Bunte hebben we verlenging van de termijn voor opmerkingen gehad. Tot en met 31 januari 2025 17.00 uur. Nog dank daarvoor.

- Na het doorgeven van opmerkingen door de bewoners hebben De Bunte en de gemeente overleg welke opmerkingen wel of niet mee genomen zullen worden. Hierna vindt door De Bunte terugkoppeling plaats naar de bewoners. Daarna is er geen overleg meer met de bewoners. Hier zijn wij fel op tegen. De gemeente is partij en medeverantwoordelijk in het verwerken van de opmerkingen. Zeker gezien het feit dat er nog het nodige geschoven gaat worden tussen De Bunte en de gemeente. Hiermee wordt voor ons onduidelijk wie verantwoordelijk wordt voor inrichting, realisatie en onderhoud. Helderheid/transparantie van partijen, verantwoordelijkheden en aanspreekbaarheid dus. Wij willen in dit proces dat er dus ook een twee-richtingsverkeer plaats vindt met de gemeente en er (na verwerking van de opmerkingen) nog vervolg-overleg plaats vindt met ons als bewoners als direct belanghebbenden, De Bunte en de gemeente. Het kan niet zo zijn dat er over ons, zonder ons en voor ons eenzijdige beslissingen genomen worden. Wij vinden dat de gemeente deze verantwoordelijk moet nemen. Tot nu toe is zij voor ons de partij die zich qua overleg buiten schot voor ons. Wij vinden dit onaanvaardbaar. U zult begrijpen dat na 7 jaar "stilte" van de kant van de gemeente en ontwikkelaar we weinig vertrouwen hebben in beide partijen. U begrijpt natuurlijk ook dat wij als bewoners vinden dat we in deze procedure echt serieus genomen willen worden inzake de kwaliteit van onze eigen woon- en leefomgeving.

2. Ontsluiting en parkeren

- "Het brede trottoir aan de Blauwtjes blijft zoals het is, zo blijft deze ruimte op piekmomenten beschikbaar als langsparkeren". Wordt hier het trottoir langs de bestaande hondenuitplaats bedoeld. ? Onduidelijk is of parkeren langs de huidige hondenuitplaats is toegestaan. Op zaterdagen/zondagen en evenementen van TVC staat het trottoir tjokvol; ook wordt er door handhaving "selectief" bekeurd. Niet op de zaterdagen/zondagen en bij evenementen van TVC. Wordt nu gesuggereerd dat parkeren op het trottoir wel toegestaan gaat worden ??? Wij willen hier zekerheid over. Temeer daar bezoekers/bewoners bekeurd zijn als ze daar parkeren; maar er is ook een geval bekend waarin een bewoner bezwaar gemaakt heeft en de zaak geseponeerd is. Graag dus duidelijkheid hierover. (1)
- Aan de kant van de woningen van de Blauwtjes is al sprake van langsparkeren. Deze parkeerplaatsen zijn nodig voor de huidige bewoners en zijn vaak niet toereikend. Westerpark is gebouwd in de tijd van 1,3 parkeerplaats per woning. Ook de scholenuitbreiding van Markenhage heeft geleid tot extra druk op het aantal parkeerplaatsen. Een oplossing hiervoor is gezocht in parkeren bij TVC. Afgelopen tijd is dit onder druk komen te staan doordat parkeerders van de school last hadden van "lastige jeugd". Er werd toen door leerkrachten geparkeerd aan de Blauwtjes en verder in de wijk. Bewoners van de Blauwtjes moesten ook op zoek naar plekken elders in de wijk. Inmiddels lijkt deze situatie weer veranderd. En wordt er minder geparkeerd door leerkrachten/bezoekers van de scholengemeenschap. Vraag is alleen: voor hoe lang ? Graag willen we duidelijkheid over afspraken met het schoolbestuur over parkeren door leerkrachten bij TVC. (2)

- Zoals gezegd is Westerpark gebouwd met een parkeernorm van 1,3. Al in 2011 hebben we aan de gemeente duidelijk gemaakt dat met nieuwe plannen achterhaalde parkeernormen zouden moeten worden "gecorrigeerd". We hebben dat toen: "integrale aanpak" genoemd. Je kunt je ogen niet sluiten voor voortschrijdende en toekomstontwikkelingen, zoals de gemeente nu doet. Er is sprake van een te hoge parkeerdruk aan de Blauwtjes en in Westerpark. Door dit bouwplan wordt dit alleen maar erger. Eerdere ontwikkelingen zoals TVC (te veel parkeerdruk op evenementen- en voetbaldagen), uitbreiding scholengemeenschap, te lage parkeernormen in het verleden moeten uit oogpunt van wonen, leven en verkeer gecompenseerd cq. meegenomen worden in de aanpak.(3)
- Op de inloopavond van 11 december 2024 hebben we aan de dhr. Koekkoek vragen gesteld m.b.t. de hierboven genoemde 3 punten. Hij zou deze z.s.m. beantwoorden. Na 2 herinneringen, een terugbelverzoek en 5 weken hebben we nog niks van dhr. Koekkoek ontvangen. Jammer. (We hebben de Kerrstdagen en vakantie niet meegenomen in tijdspanne.) Jammer.



- De entree met brievenbussen tot het woongebouw is gesitueerd aan de voorkant/kant Blauwtjes. Korte looplijnen worden aangelegd van De Blauwtjes naar de entree. Bezoekers/bewoners appartementen zullen hierdoor snel geneigd zijn te parkeren aan de Blauwtjes. Wij vinden dit niet aanvaardbaar. Daarnaast: De inrit naar het parkeren achter de appartementen is gesitueerd op de huidige ingang van het volkstuintencomplex. Dit betekent dat in de "donkere en schemer uren" de lichten van uitrijdende auto's in de woningen aan de Blauwtjes schijnen. M.n. gaat het dan om de woningen nr. 122 tot en met 134. Hier zijn wij fel

op tegen. Er zal dus een andere oplossing gezocht moeten worden. Om beide problemen op te lossen vinden wij dat de ontsluiting van het appartementencomplex via de Emerweg moet plaatsvinden. De entree kan dan aan de achterkant van het gebouw gesitueerd worden. Voor de bewoners van het appartementencomplex is dit o.i. korter en logischer. De Emerweg zal wellicht hiervoor aangepast moeten worden. Er was al sprake van een mogelijke doorgang via de Emerweg voor de volkstuinders. Dus dat kan mooi gecombineerd worden. De huidige entree van de volkstuinen kan blijven bestaan inclusief het hek voor toegang voor de volkstuinders.

- De parkeerbalans: De Bunte stelt dat er een overschot is in de parkeerbalans. 7 stuks. De gehanteerde parkeernorm is wederom laag. Zeker wanneer we in de toekomst denken: 2026/2027. Huizenprijzen zullen stijgen (DNB), woonlasten (hypotheek, energie, VVE-kosten etc.) nemen toe. Oftewel meer 2-verdieners met wellicht 2 auto's. Als we uitgaan van 2 parkeerplaatsen per appartement dan zijn er voor de woningen al 40 parkeerplaatsen ipv. 32 nodig. Nog los van bezoekers en piekmomenten. Het aantal volkstuinen is meer dan 7. Hoeveel precies is niet bekend. Kortom het aantal van 42 parkeerplaatsen is te weinig. Wij willen hier graag een meer realistisch aantal zien.
- De bouw van het appartementencomplex betekent toename van de verkeersdruk op de Blauwtjes maar ook op o.a. de kruising Tuinzigtlaan/Meidoornstraat. Hier vinden al te lang ongelukken en bijna-ongelukken plaats. De politie beschikt alleen over cijfers waarbij zij betrokken zijn. De werkelijkheid is meer. Daarnaast is onze ervaring als bewoners dat de Blauwtjes qua (sluip)verkeer steeds drukker wordt. Wat ons betreft moet dit verder uitgewerkt worden. Het lijkt er op dat de gemeente te "statisch" bezig is. Ook blijkt dat door de concentratie van de de scholengemeenschap, de Boomgaard, TVC te drukke en gevaarlijke verkeersstromen plaats vinden. Bijv. er is vanaf oktober 2024 ook een overleg gaande tussen De Boomgaard, ouders en Veilig Verkeer Nederland inzake de verkeersveiligheid. (kruising Tuinzigtlaan/Meidoornstraat, "lus" om het Witte Schaap rechts naar De Boomgaard, Eikepage/route Sleedoornpage) Aanleiding is een enquête van De Boomgaard onder ouders die 300 reacties opleverde. De gemeente is inmiddels ook uitgenodigd om deel te nemen aan dit overleg.



Westerpark

MILIEU EN ARCHITECTUUR IN DE HOOFDROL

Bouw: 1400 WONINGEN

Realisatie: 1996 - 1998

✠✠ Gemeente Breda Informatie: Stads Kantoor, Balie Voorlichting
Claudius Prinsenlaan 10, tel. 076 - 529 30 10

• De nieuwe wijk Westerpark begint langzaam vorm te krijgen. De wijk grenst aan Tuinzigt, en ligt ingeklemd tussen de Ettensebaan en de spoorlijn Breda-Roosendaal. Het Westerpark moet een groene wijk worden, met een bijzondere zorg voor het milieu. In de grotendeels autoarme of autovrije wijk komen onder meer een park, groene erfafscheidingen, 106 woningen die met zonnepanelen van energie worden voorzien en woningen die half in een aarden wal zijn gebouwd. Die laatste huizen komen langs de spoorlijn. De wal fungeert dan als isolatie tegen het geluid van de voorbijrazende treinen. Zelfs de straatnamen staan in het teken van de natuur: ze worden vernoemd naar vlinders. En de wijk krijgt met woon- en zorgcentrum De Westerwiek het milieuvriendelijkste gebouw van Breda. In totaal komen in het Westerpark bijna 1400 woningen. Eenderde deel betreft sociale woningbouw, eenderde deel is koopwoning in de goedkope vrije sector (2-3,5 ton), duurdere huizen in de vrije sector completeren het plan. Voor de woningen bestaat grote belangstelling. Op 3 oktober van het vorig jaar bevestigden de eerste bewoners hun nieuwe huis. De wijk moet nog voor de eeuwwisseling klaar zijn.

FOTO DE STEM/JOHAN VAN GURP

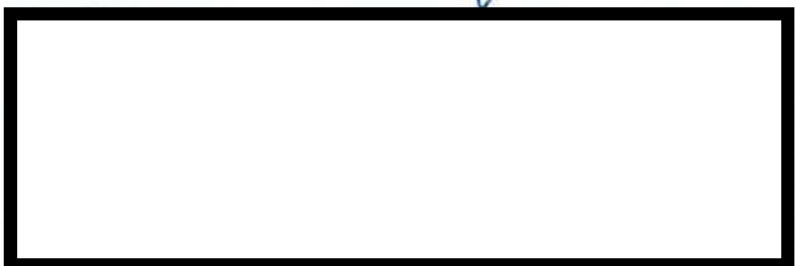
- Het zal duidelijk zijn dat wanneer het zal komen tot uitvoering van dit bouwplan wij betrokken willen zijn bij een zo min mogelijke overlast van de bouw. Zaken zoals heien/boren/schroeven, aan-en afvoer routes, werktijden, korte lijnen/contacten met architecten, toezichthouders, gemeente, bouwvergaderingen indien door ons gewenst etc. Graag willen nu al die toezegging van De Bunte.
- Tenslotte: Voor de goede orde willen we nog in herinnering brengen wat de oorspronkelijke opzet was van Westerpark. Het bord en het krantenartikel spreken o.i. voor zich. Milieu, groen, autoluw, rekening houden met geluid van voorbij razende treinen etc. Gezien bovenstaande opmerkingen leeft onder ons als bewoners dat het bouwplan hier niet in past. Ergo: in de wijk hebben afgelopen jaren zich allerlei ontwikkelingen voor gedaan die tegengesteld zijn aan de oorspronkelijke opzet. Aantasting van de groene structuur, toename verkeers- en parkeerproblemen in samenhang met dit bouwproject, TVC en forse uitbreiding van de scholengemeenschap etc. Wat er gebeurd is, de afgelopen jaren is dat allerlei ontwikkelingen qua effecten "op zichzelf" bekeken zijn. De optelsom en de samenhang van alle ontwikkelingen (en de nadelen daarvan) zijn echter geen punt van aandacht en beleid. De gedachte van "Westerpark moet een groene wijk worden met een bijzondere zorg voor het milieu", "grotendeels autoarme of autovrije wijk" is door de tijd (27 jaar) achterhaald; evenals als het verhaal "Westerpark Milieu en Architectuur in de hoofdrol". Verdere versterking past niet. Onze wijk verdient o.i. een herijking van visie en beleid. Wij willen graag zien dat er

daarom een integrale meerjaren toekomstvisie en aanpak voor de wijk komt. Uiteraard in
samenpraak met de bewoners.

Wij hebben er voor gekozen om namens de ondergetekende bewoners en het Bewonerscomitee deze
opmerkingen aan u toe te sturen. Aan U als De Bunte verzoeken we om aan alle ondergetekenden/en
e-mailadressen uw verwerkingen en verantwoording van verwerkingen toe te sturen. Van de
gemeente verwachten we eenzelfde reactie van de verwerkingen en verantwoordingen. En zoals
gezegd gaan wij uit van een vervolg overleg daarna. Graag uw reactie van De Bunte en de gemeente.

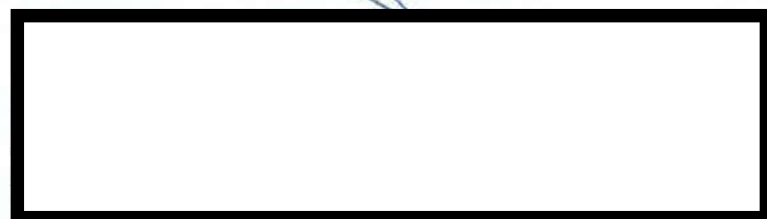
Ondergetekenden:

- 

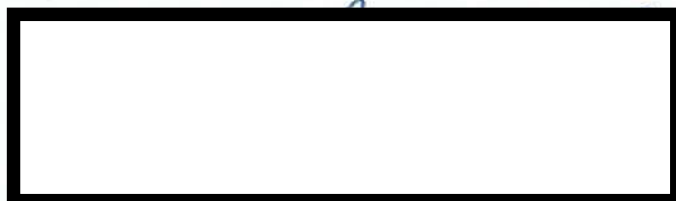
- 

- 

- 

- 

- 

A rectangular box with a thick black border, used for redacting information.A rectangular box with a thick black border, used for redacting information.A rectangular box with a thick black border, used for redacting information.A rectangular box with a thick black border, used for redacting information.A rectangular box with a thick black border, used for redacting information.A rectangular box with a thick black border, used for redacting information.

X Wij zijn allen akkoord met verslaglegging van de door ons ingevulde gegevens inzake de omgevingsdialoog.

X Wij zijn allen akkoord met de privacyverklaring (<https://www.debunte.nl/privacyverklaring.pdf>)

P.S. 1. Zoals op 28 januari 2025 afgesproken met de dhr. Pekaar wordt deze reactie naar hem toegemaïld. We zullen van hem een bevestiging van ontvangst ontvangen. Graag de bevestiging ook naar alle bovengenoemde e-mailadressen sturen. We maken derhalve geen gebruik van het reactieformulier.

P.S. 2. Wij zijn ons ervan bewust dat in onze opmerkingen diverse opmerkingen en vragen richting de gemeente zijn gesteld. Uiteraard verwachten wij dat zij deze zullen behandelen en beantwoorden.

Met vriendelijke groeten,

Bovengenoemde bewoners en Bewonerscomitee Blauwtjes (contactpersoon: J. van IJk)

Breda, 30 januari 2025

c.c. Dhr. Koekkoek, gemeente Breda Afdeling Ruimte en Vastgoed

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Herontwikkeling Emerweg 55-57 te Breda
Datum: 25-03-2025



BIJLAGE 6 VRAGEN EN ANTWOORDEN ONTWIKKELING EMERWEG 55

Vragen en antwoorden Emerweg 55/57 te Breda d.d. 24-02-2025

Blijft de geluidswal in de toekomstige situatie toegankelijk voor onderhoud?

De geluidswal blijft volgens ons op een soortgelijke wijze te bereiken als in de huidige situatie. We zullen ter plekke nog een afspraak maken om daar zeker van te zijn. Als dat niet het geval blijkt te zijn, zullen wij daar uiteraard rekening mee houden bij de verdere uitwerking van onze plannen.

Is het mogelijk om voor de volkstuinen een afsluitbare parkeerplaats te realiseren? Anders wordt daar door omwonenden en bezoekers van het voetbalveld geparkeerd?

In het voortraject hebben wij uitgebreid contact gehad met de voorzitter van de BAT. Hij heeft namens de BAT afspraken met ons en de gemeente gemaakt over de nieuwe situatie. Voor zover wij weten is daarover ook ruggespraak geweest met de BAT Westerpark. Een afsluitbare parkeerplaats voor de volkstuingebruikers is geen onderdeel van de gemaakte afspraken. Mede gelet op het mogelijke dubbelgebruik van de parkeerplaatsen, vinden we dit een ongewenste situatie. Als er bijvoorbeeld 's avonds geen auto's van tuinders staan, kunnen de bezoekers van de woningen er parkeren. Dit werkt ook andersom. Als er overdag geen bezoekers van de woningen zijn, hebben de tuinders meer dan de huidige 7 parkeerplekken tot hun beschikking.

De huidige afwatering geeft veel wateroverlast. Hoe wordt er in de nieuwe situatie omgegaan met de waterhuishouding?

Dat signaal hebben wij ook van de gemeente gekregen. De oorzaak daarvan staat op dit moment nog niet vast. Van de gemeente begrepen wij dat het onderhoud van de sloten/watergangen/duikers in de omgeving van ons plangebied de nodige aandacht vraagt. De herontwikkeling en herinrichting van dit gebied geeft daarom mogelijkheden om dit integraal te onderzoeken en aan te passen. Tijdens het vervolgproces zal dit onderwerp extra aandacht krijgen. In overleg met de gemeente hebben wij al voorgesteld een nieuwe sloot aan de noordzijde van ons parkeerterrein te realiseren, ten zuiden van de nieuwe volkstuinen. Dit ter compensatie van de sloot die gedempt zal worden.

Is het mogelijk een afsluitbare poort voor de volkstuinen te krijgen aan de zijde van de Emerweg?

Een afsluitbare poort aan de Emerweg is uiteraard bespreekbaar en zal in goed overleg met partijen gerealiseerd worden. Dit deel van de Emerweg is niet geschikt voor veel vervoersbewegingen. Wat ons betreft wordt dit een incidenteel te gebruiken poort. Het nieuwe terrein van de volkstuinen wordt ook netjes afgesloten met hekwerken.

Is er rekening gehouden met de bereikbaarheid van de sloten in verband met onderhoud?

In de toekomstige situatie zijn de sloten beter bereikbaar dan in de huidige situatie.

Waar komt de ontsluiting van de nieuwe volkstuinen?

Hoofdontsluiting van de volkstuinen is en blijft via de Blauwtjes. Aan de zijde van de Emerweg kan misschien een toegang /laad- en losmogelijkheid gecreëerd worden voor groenafval/meststoffen/et cetera. Deze extra toegang is slechts voor incidenteel gebruik.

Kan er rekening gehouden worden met de terreininrichting om lichthinder zo veel mogelijk te voorkomen?

We zullen bij de terreininrichting rekening houden met voorkomen van lichthinder. Dit doen wij door het planten van hagen/struiken et cetera. Deze zijn al voorzien in ons initiatiefplan en zullen verder uitgewerkt worden in het voorlopig ontwerp buitenruimte.

Is het mogelijk om in geval van een fundering op palen te kiezen voor boorpalen in plaats van heipalen in verband met trillingen en daaruit voortkomende schade?

De fundering van de appartementen dient nog nader uitgewerkt te worden. Indien het gebouw op palen komt te staan, zullen wij boor- of schroefpalen toepassen. Dit levert de minste trillingen op en minder overlast voor de omgeving.

Hoe wordt het bouwterrein ontsloten?

Het bouwterrein wordt ontsloten via de Blauwtjes.

Wat is de verkoopprijs van de appartementen?

Het plan bestaat uit allemaal koopappartementen. Alle appartementen zijn voorzien in de categorie betaalbare koop (koopsom <€ 405.000 V.O.N. prijspeil 2025).

Is er rekening mee gehouden dat de bezoekers van het voetbalveld de achter het complex gelegen parkeerplekken zullen ontdekken en gebruiken waardoor bewoners niet meer bij het complex kunnen parkeren?

De 32 parkeerplaatsen achter de appartementen zijn gelegen op het privé terrein van het appartementencomplex. Dit zal ook duidelijk met borden worden aangegeven. Als dat niet voldoende blijkt te zijn, dan kan de vereniging van eigenaren besluiten een slagboom of poort te plaatsen. Hierdoor zijn de parkeerplaatsen exclusief voor bewoners/bezoekers geborgd.

Geluid: de geluidsbelasting op het bouwplan valt onder “ernstige” geluidhinder” en overschrijdt de toegestane geluidsbelasting (geluidsbelasting buiten de woningen van 70 db overdag, 65 db ’s avonds en 60 db ’s nachts.) B&W kan hiervan afwijken. Bij de wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan in 2011 heeft B&W dit ook gedaan. Het gebied van het bouwplan is daarna uit de wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan gehaald. B&W zal zich opnieuw moeten uitspreken over wel/niet afwijken van de toelaatbare geluidsbelasting. Onduidelijk is of B&W zich hier al over heeft uitgesproken naar De Bunte. We willen dit graag weten. Graag willen wij ook weten welke geluidswerende maatregelen getroffen worden. Op de bewonersavond van 11 december 2024 was dit nog onduidelijk.

Bij de ontwikkeling van een woningbouwplan wordt uitgebreid onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van het spoor, de wegen en de omliggende bedrijvigheid. In Breda gelden regels omtrent maximale geluidsbelasting op woningen. Het bouwplan dient te voldoen aan deze regels, anders wordt er geen vergunning verleend. Uit het reeds uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat met de toepassing van de juiste geluidswerende materialen en maatregelen er een aanvaardbaar geluidsniveau binnen in de woningen gewaarborgd kan worden. De geluidswerende maatregelen worden nader onderzocht en bij de technische uitwerking van het plan gekozen.

Onder de omgevingswet bestaat er geen apart hogere waarden besluit meer. Het gezamenlijk geluid wordt vastgelegd in het ruimtelijk besluit, in dit geval in het TAM-IMRO plan (voorheen bestemmingsplan).

Wat zijn de natuurinclusieve elementen van het plan? Welke aspecten betreft dit dan. Graag willen wij hier duidelijkheid over.

Initiatiefnemer zal bij de verdere (technische) uitwerking van de plannen in overleg met de gemeente Breda keuzes maken met betrekking tot natuurinclusieve elementen. Uitgangspunt daarbij is Bredaas

Groenkompas. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de toepassing van nestkasten in of aan de gevels en de keuze van beplanting en hagen ter bevordering van de biodiversiteit.

Behoud van de groene uitstraling van de hoek Emerweg/Blauwtjes. Zoveel groen is er nu niet. Of bedoelt men het groene “gras” van de verkleinde hondenuitlaatplaats. O.i. is helemaal geen sprake van behoud; eerder is sprake van verslechtering. Wij vinden dat er meer hoog groen, bomen moeten komen, zodat wij als bewoners meer zicht houden op groen i.p.v. versterking.

U vraagt of er meer hoog groen/bomen kunnen komen. In de huidige situatie is er sprake van een grasveld. Wij zijn voornemens om in de nieuwe situatie hagen, bloem- en kruidenrijk grasland met daarin meerstammige struiken/bomen te realiseren in de groenzone tussen het trottoir en de appartementen. Hiermee versterken wij de groene uitstraling. De nieuwe hondenuitlaatplaats wordt ook omringd door een haag van ca. 1 meter hoog.

Verkleining van de hondenuitlaatplaats is o.i. niet acceptabel. Er wordt nu veel gebruik gemaakt van deze strook.

In overleg met de gemeente Breda hebben wij ervoor gekozen de hondenuitlaatplaats in stand te houden, zij het in een kleinere vorm. Op diverse plekken in de wijk zijn in omvang vergelijkbare hondenuitlaatplaatsen te vinden. Op de plek van de huidige hondenuitlaatplaats komt een groene invulling terug (zie vorig antwoord).

Om het bouwplan te kunnen realiseren zal o.i. de gemeente grond moeten verkopen, ruilen of i.d. met De Bunte. Wij willen inzicht de verkoop/uitruil van grond tussen gemeente en De Bunte. Wij willen graag dit inzicht om duidelijk te krijgen wie uiteindelijk verantwoordelijk is cq. de aanspreekbare partij is voor parkeren, groen, natuurinclusieve elementen etc. Op de inloopavond bleven dit soort zaken dit soort zaken onduidelijk.

Het is correct dat de gemeente Breda grond moet verkopen aan en grond moet kopen van de initiatiefnemer (grondruil). Hierover worden zoals gebruikelijk afspraken gemaakt in de nog te sluiten anterieure overeenkomst. De afspraken hierover worden gemaakt op basis van een extern taxatierapport. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de aanleg van parkeerplaatsen, groen en natuurinclusieve elementen.

Ontwikkelvisie: B&W heeft een besluit genomen over de Ontwikkelvisie Emerweg. Als bewoners hebben wij geen kennis mogen nemen van de Ontwikkelvisie. Graag willen wij dit alsnog. Tevens heeft B&W het besluit genomen dat het plan onder voorwaarden haalbaar is. Graag willen wij op de hoogte gebracht worden van de voorwaarden die B&W heeft gesteld.

De raadsinformatiebrief naar aanleiding van het besluit van het college over de ontwikkelvisie is openbaar gepubliceerd. De ontwikkelvisie zelf wordt in principe niet gepubliceerd in deze fase. Op dit moment bevinden we ons in een fase dat er nog veel zaken nader onderzocht en afgestemd moeten worden met de gemeente. Als we een stap verder zijn in dat proces, wordt het ruimtelijk besluit en de bijbehorende onderzoeken ter inzage gelegd voor iedereen. Direct omwonenden worden hierover geïnformeerd middels een Breda Bericht. Op het moment dat de planologische procedure van start gaat, worden de definitieve onderzoeksrapporten en andere delen van de ontwikkelvisie die voor omwonenden relevant zijn, openbaar gemaakt. Het college heeft in haar besluit laten weten dat de ontwikkelvisie in beginsel haalbaar is, maar dat er nog verdere of verdiepende planologische en milieutechnische onderzoeken moeten worden uitgevoerd.

De participatieprocedure: De Bunte is verantwoordelijk voor de participatieprocedure. De gemeente heeft op zich hier geen rol in, hebben we begrepen. Hier zijn wij het niet mee eens. Op

de inloopavond van 11 december 2024 bleek dat er heel veel opmerkingen en vragen waren richting gemeente en de Bunte. Door De Bunte is geen verslag gemaakt van de inloopavond. Bij binnenkomst werd aan aanwezige bewoners gevraagd naar namen en emailadressen. Aan diverse bewoners is toen toegezegd dat er een verslag gemaakt zou worden. Eveneens is dit toegezegd door de dhr. In 't Groen van De Bunte. Wij vinden dit een omissie. Van De Bunte hebben we verlenging van de termijn voor opmerkingen gehad. Tot en met 31 januari 2025 17.00 uur. Nog dank daarvoor.

Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de participatie. De gemeente wordt door de initiatiefnemer uitgebreid geïnformeerd en betrokken bij de beantwoording van vragen en reacties. Het verslag van de informatieavond is verstuurd op 13 februari 2025. Dit is iets later dan wenselijk, waarvoor excuses. Normaliter sturen wij het verslag gelijktijdig met de ontvangen reacties en de antwoorden daarop rond. Vanwege de uitgestelde reactietermijn, hebben wij besloten het verslag toch separaat te versturen. In de tussentijd zijn er verder geen vervolgstappen genomen.

Na het doorgeven van opmerkingen door de bewoners hebben De Bunte en de gemeente overleg welke opmerkingen wel of niet mee genomen zullen worden. Hierna vindt door De Bunte terugkoppeling plaats naar de bewoners. Daarna is er geen overleg meer met de bewoners. Hier zijn wij fel op tegen. De gemeente is partij en medeverantwoordelijk in het verwerken van de opmerkingen. Zeker gezien het feit dat er nog het nodige geschoven gaat worden tussen De Bunte en de gemeente. Hiermee wordt voor ons onduidelijk wie verantwoordelijk wordt voor inrichting, realisatie en onderhoud. Helderheid/transparantie van partijen, verantwoordelijkheden en aanspreekbaarheid dus. Wij willen in dit proces dat er dus ook een twee-richtingsverkeer plaats vindt met de gemeente en er (na verwerking van de opmerkingen) nog vervolg-overleg plaats vindt met ons als bewoners als direct belanghebbenden, De Bunte en de gemeente. Het kan niet zo zijn dat er over ons, zonder ons en voor ons eenzijdige beslissingen genomen worden. Wij vinden dat de gemeente deze verantwoordelijk moet nemen. Tot nu toe is zij voor ons de partij die zich qua overleg buiten schot voor ons. Wij vinden dit onaanvaardbaar. U zult begrijpen dat na 7 jaar "stilte" van de kant van de gemeente en ontwikkelaar we weinig vertrouwen hebben in beide partijen. U begrijpt natuurlijk ook dat wij als bewoners vinden dat we in deze procedure echt serieus genomen willen worden inzake de kwaliteit van onze eigen woon- en leefomgeving.

U geeft aan dat er na de terugkoppeling van de reactietermijn geen overleg meer is met de bewoners. Het betreurt ons dat u deze indruk heeft gekregen. Dat is namelijk niet het geval. Op het digitale informatieplatform en op de informatieavond is een schema getoond met het ontwikkelproces. Daarin is duidelijk te zien dat iedereen tijdens de (nog op te starten) planologische procedure mogelijkheden heeft om een zienswijze in te dienen.

Daarnaast zullen wij als initiatiefnemer de omgeving blijven informeren over de verdere planontwikkeling en voortgang van het ontwikkelproces.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de inrichting en realisatie van de nieuwbouw. Een deel van het plangebied wordt na oplevering overgedragen aan de gemeente Breda als zijnde openbare ruimte. Vanaf dat moment is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud daarvan. We staan aan het begin van het ontwikkeltraject. U wordt als omwonenden op een passende wijze geïnformeerd over dit initiatief. Uw reacties op de plannen worden zeker serieus genomen. De initiatiefnemer zal in alle fases van de planontwikkeling zorgvuldig met u communiceren.

“Het brede trottoir aan de Blauwtjes blijft zoals het is, zo blijft deze ruimte op piekmomenten beschikbaar als langsparkeren”. Wordt hier het trottoir langs de bestaande hondenuitplaats bedoeld. ? Onduidelijk is of parkeren langs de huidige hondenuitplaats is toegestaan. Op zaterdagen/zondagen en evenementen van TVC staat het trottoir tjokvol; ook wordt er door handhaving “selectief” bekeurd. Niet op de zaterdagen/zondagen en bij evenementen van TVC. Wordt nu gesuggereerd dat parkeren op het trottoir wel toegestaan gaat worden ??? Wij willen hier zekerheid over. Temeer daar bezoekers/bewoners bekeurd zijn als ze daar parkeren; maar er is ook een geval bekend waarin een bewoner bezwaar gemaakt heeft en de zaak geseponeerd is. Graag dus duidelijkheid hierover.

Bij de ontwikkeling van een nieuwbouwplan dient voldaan te worden aan de geldende gemeentelijke parkeernormen. Het plan voldoet daar ruimschoots aan. Door de aanleg van extra parkeerplaatsen boven de gemeentelijke normen, zal de ontwikkeling alleen maar positief bijdragen aan de reeds bestaande parkeerdruk in de omgeving. De parkeerdruk die ontstaat door de voetbalvereniging en of de scholengemeenschap laten we buiten beschouwing. Deze staan los van de voorgenomen ontwikkeling. Afspraken met het schoolbestuur over parkeren door leerkrachten hebben ook geen betrekking op dit initiatief.

Een hoge parkeerdruk in (oudere) woonwijken komt overal in Nederland voor. Jurisprudentie hierover is duidelijk. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de op dat moment geldende parkeernormen. Dit plan voldoet daar ruimschoots aan.

Om onduidelijkheid in de toekomst te voorkomen, stellen wij voor om te onderzoeken of het mogelijk is aan de noordzijde van de Blauwtjes een aantal langsparkeervakken te realiseren. Om dit mogelijk te maken zal de groenstrook tussen de nieuwe appartementen en de Blauwtjes ca. 1 meter smaller worden. Hiermee ontstaat ruimte voor 6/7/8 extra parkeerplekken (nader af te stemmen met een verkeerskundige van de gemeente Breda). Dit biedt een oplossing voor bezoekers van de bestaande woningen en de bezoekers van de nieuwe appartementen. Door de realisatie van extra langsparkeerplaatsen langs de Blauwtjes, is het voor bezoekers en pakketbezorgers mogelijk om dicht bij de entree van de nieuwe appartementen te parkeren. De gemeente staat niet negatief tegenover dit voorstel, maar dit moet nog wel nader worden uitgewerkt.

Aan de kant van de woningen van de Blauwtjes is al sprake van langsparkeren. Deze parkeerplaatsen zijn nodig voor de huidige bewoners en zijn vaak niet toereikend. Westerpark is gebouwd in de tijd van 1,3 parkeerplaats per woning. Ook de scholenuitbreiding van Markenhage heeft geleid tot extra druk op het aantal parkeerplaatsen. Een oplossing hiervoor is gezocht in parkeren bij TVC. Afgelopen tijd is dit onder druk komen te staan doordat parkeerders van de school last hadden van “lastige jeugd”. Er werd toen door leerkrachten geparkeerd aan de Blauwtjes en verder in de wijk. Bewoners van de Blauwtjes moesten ook op zoek naar plekken elders in de wijk. Inmiddels lijkt deze situatie weer veranderd. En wordt er minder geparkeerd door leerkrachten/bezoekers van de scholengemeenschap. Vraag is alleen: voor hoe lang ? Graag willen we duidelijkheid over afspraken met het schoolbestuur over parkeren door leerkrachten bij TVC.

De precieze afspraken zijn gemaakt door TVC en de scholengemeenschap. Er zijn afspraken gemaakt in het verleden dat ze bij drukte op elkaars terrein kunnen parkeren. De school overdag bij TVC en TVC in het weekend bij de scholengemeenschap. De gemeente is op de hoogte van deze afspraak, maar hier geen partij in. De gemeente heeft dan ook niet de mogelijkheid dit af te dwingen en te controleren of dit ook daadwerkelijk gebeurt.

Zoals gezegd is Westerpark gebouwd met een parkeernorm van 1,3. Al in 2011 hebben we aan de gemeente duidelijk gemaakt dat met nieuwe plannen achterhaalde parkeernormen zouden moeten worden “gecorrigeerd”. We hebben dat toen: “integrale aanpak” genoemd. Je kunt je ogen niet sluiten voor voortschrijdende en toekomstontwikkelingen, zoals de gemeente nu doet. Er is sprake van een te hoge parkeerdruk aan de Blauwtjes en in Westerpark. Door dit bouwplan wordt dit alleen maar erger. Eerdere ontwikkelingen zoals TVC (te veel parkeerdruk op evenementen- en voetbaldagen), uitbreiding scholengemeenschap, te lage parkeernormen in het verleden moeten uit oogpunt van wonen, leven en verkeer gecompenseerd cq. meegenomen worden in de aanpak.(3)

Parkeernormen (en het corrigeren daarvan) gelden alleen voor nieuwe ontwikkelingen of herbestemmingen. De nota parkeernormen wordt elke zoveel tijd herzien, de laatste keer in 2021. Landelijke trends zijn dat autobezit niet per se toe neemt en het CROW (de adviesinstantie voor parkeernormeringen) adviseert ook met regelmaat normeringen te verlagen, maar gemeenten staan hier vrij een eigen norm te kiezen binnen de bandbreedte. Als deze parkeernormen nota wordt herzien, dan wordt dit niet met terugwerkende kracht toegepast in wijken zoals u voorstelt in deze vraag. Dit kunnen wij als gemeente ook niet. Als gemeente zorgen wij dat nieuwe ontwikkelingen (zoals het plan van de initiatiefnemer) altijd op eigen terrein voor voldoende parkeerplekken zorgen zodat het niet voor extra druk op de buurt zorgt. Een andere manier om parkeerdruk tegen te gaan is het invoeren van gereguleerd parkeren. Dit is in bijvoorbeeld Sportpark en Brabantpark gebeurd.

De entree met brievenbussen tot het woongebouw is gesitueerd aan de voorkant/kant Blauwtjes. Korte looplijnen worden aangelegd van De Blauwtjes naar de entree. Bezoekers/bewoners appartementen zullen hierdoor snel geneigd zijn te parkeren aan de Blauwtjes. Wij vinden dit niet aanvaardbaar.

Om onduidelijkheid in de toekomst te voorkomen, stellen wij voor om aan de noordzijde van de Blauwtjes een aantal langspaarvakken te realiseren. Om dit mogelijk te maken zal de groenstrook tussen de nieuwe appartementen en de Blauwtjes ca. 1 meter smaller worden. Hiermee ontstaat ruimte voor 6/7/8 extra parkeerplekken (nader af te stemmen met een verkeerskundige van de gemeente Breda). Dit biedt een oplossing voor bezoekers van de bestaande woningen en de bezoekers van de nieuwe appartementen. Door de realisatie van extra langspaarplaatsen langs de Blauwtjes, is het voor bezoekers en pakketbezorgers mogelijk om dicht bij de entree van de nieuwe appartementen te parkeren. De gemeente staat niet negatief tegenover dit voorstel, maar dit moet nog wel nader worden uitgewerkt.

De inrit naar het parkeren achter de appartementen is gesitueerd op de huidige ingang van het volkstuinencomplex. Dit betekent dat in de “donkere en schemer uren” de lichten van uitrijdende auto’s in de woningen aan de Blauwtjes schijnen. M.n. gaat het dan om de woningen nr. 122 tot en met 134. Hier zijn wij fel op tegen. Er zal dus een andere oplossing gezocht moeten worden.

Ten eerste willen wij u erop wijzen dat er aan de zuidzijde van de Blauwtjes sprake is van langsparkeren. Uit het overige deel van uw reactie maken wij op dat deze plaatsen het grootste deel van de tijd bezet zijn. De lichten van een auto die de uitrit verlaat in het donker, schijnen dus tegen geparkeerde auto’s aan en niet in de woningen zoals u vreest. Daarnaast bedraagt de afstand van de uitrit tot de gevel van de bestaande woningen aan de Blauwtjes ten minste 15 meter. In Nederland dienen autolichten/koplampen dusdanig afgesteld te zijn dat deze naar beneden stralen. Dit om o.a. tegenliggers niet te verblinden. In verband met het bovenstaande is het niet aannemelijk dat de koplampen van auto’s over een afstand van tenminste 15 meter naar binnen zullen stralen. Er zal bij de uitvoering van de inrit geen drempel gerealiseerd worden.

Om beide problemen op te lossen vinden wij dat de ontsluiting van het appartementencomplex via de Emerweg moet plaatsvinden. De entree kan dan aan de achterkant van het gebouw gesitueerd worden. Voor de bewoners van het appartementencomplex is dit o.i. korter en logischer. De Emerweg zal wellicht hiervoor aangepast moeten worden. Er was al sprake van een mogelijke doorgang via de Emerweg voor de volkstuinders. Dus dat kan mooi gecombineerd worden. De huidige entree van de volkstuinen kan blijven bestaan inclusief het hek voor toegang voor de volkstuinders.

De ontsluiting van het complex verplaatsen naar de Emerweg is zowel verkeerstechnisch als stedenbouwkundig niet gewenst gezien het type weg. De doorgang via de Emerweg naar de volkstuinen is slechts voor incidenteel gebruik. Het gedeelte van de Emerweg ter hoogte van huisnummer 40 t/m 48, behoort niet tot het plangebied. Deze weg wordt niet aangepast.

De entree van het gebouw is vanaf de Blauwtjes en vanaf het privé parkeerterrein te bereiken.

De parkeerbalans: De Bunte stelt dat er een overschot is in de parkeerbalans. 7 stuks. De gehanteerde parkeernorm is wederom laag. Zeker wanneer we in de toekomst denken: 2026/2027. Huizenprijzen zullen stijgen (DNB), woonlasten (hypotheek, energie, VVE-kosten etc.) nemen toe. Oftewel meer 2-verdieners met wellicht 2 auto's. Als we uitgaan van 2 parkeerplaatsen per appartement dan zijn er voor de woningen al 40 parkeerplaatsen ipv. 32 nodig. Nog los van bezoekers en piekmomenten. Het aantal volkstuinen is meer dan 7. Hoeveel precies is niet bekend. Kortom het aantal van 42 parkeerplaatsen is te weinig. Wij willen hier graag een meer realistisch aantal zien.

De gemeente Breda hanteert bij de beoordeling van bouwplannen de gemeentelijke parkeernormen. Het plan voldoet ruimschoots aan deze normen. Initiatiefnemer stelt voor te onderzoeken of het mogelijk is om langs de noordzijde van de Blauwtjes extra langspaarkeerplaatsen te realiseren. Als dit lukt voldoet initiatiefnemer nog ruimer aan de normen.

De nota parkeernormen wordt elke zoveel tijd herzien, de laatste keer in 2021. Landelijke trends zijn dat autobezit niet per se toe neemt en het CROW (de adviesinstantie voor parkeernormeringen) adviseert ook met regelmaat normeringen te verlagen, maar gemeenten staan hier vrij een eigen norm te kiezen binnen de bandbreedte. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de op dat moment geldende parkeernormen. Dit plan voldoet daar ruimschoots aan.

De bouw van het appartementencomplex betekent toename van de verkeersdruk op de Blauwtjes maar ook op o.a. de kruising Tuinzigtlaan/Meidoornstraat. Hier vinden al te lang ongelukken en bijna-ongelukken plaats. De politie beschikt alleen over cijfers waarbij zij betrokken zijn. De werkelijkheid is meer. Daarnaast is onze ervaring als bewoners dat de Blauwtjes qua (sluip)verkeer steeds drukker wordt. Wat ons betreft moet dit verder uitgewerkt worden. Het lijkt er op dat de gemeente te "statisch" bezig is. Ook blijkt dat door de concentratie van de de scholengemeenschap, de Boomgaard, TVC te drukke en gevaarlijke verkeersstromen plaats vinden. Bijv. er is vanaf oktober 2024 ook een overleg gaande tussen De Boomgaard, ouders en Veilig Verkeer Nederland inzake de verkeersveiligheid. (kruising Tuinzigtlaan/Meidoornstraat, "lus" om het Witte Schaap rechts naar De Boomgaard, Eikepage/route Sleedoornpage) Aanleiding is een enquête van De Boomgaard onder ouders die 300 reacties opleverde. De gemeente is inmiddels ook uitgenodigd om deel te nemen aan dit overleg.

Dit kruispunt is ingericht volgens de standaard, maar blijft een aandachtspunt. Door de nabijheid van de scholen en het feit dat het een druk doorgaand fietspad is blijft dit in de ochtendspits een knelpunt.

Het plan bestaat uit 24 appartementen. Deze 24 appartementen genereren een toename aan verkeersbewegingen. Deze toename is echter zeer beperkt. De Blauwtjes is een ontsluitingsweg van de wijk. De Blauwtjes kan de toename van dit aantal verkeersbewegingen prima hebben. De vragen/opmerkingen/zorgen omtrent de kruising Meidoornaan/Tuinzigtlaan hebben geen betrekking op het planvoornemen van de initiatiefnemer.

Het zal duidelijk zijn dat wanneer het zal komen tot uitvoering van dit bouwplan wij betrokken willen zijn bij een zo min mogelijke overlast van de bouw. Zaken zoals heien/boren/schroeven, aan-en afvoer routes, werktijden, korte lijnen/contacten met architecten, toezichthouders, gemeente, bouwvergaderingen indien door ons gewenst etc. Graag willen nu al die toezegging van De Bunte.

Een bouwproject zorgt altijd voor overlast. Het is aan initiatiefnemer om deze overlast zo veel als mogelijk te beperken. Gelukkig is de overlast van een bouwproject tijdelijk. De fundering van de appartementen dient nog nader uitgewerkt te worden. Indien het gebouw op palen komt te staan, zullen wij gebruik maken van boor- of schroefpalen. Dit levert de minste trillingen op voor de omgeving. Afspraken over bouwplaatsinrichting/bouwverkeer/ aan- en afvoerroutes worden in overleg met de gemeente gemaakt.

Voor de aanvang van de bouw zullen omwonenden geïnformeerd worden over voor hen belangrijke zaken. Daarnaast zullen zij contactgegevens ontvangen van de betrokken partijen. Indien er zich tijdens de bouw situaties voordoen die extra aandacht of aanpassing vragen, dan kunt u rechtstreeks contact opnemen met de betrokken partijen.

De initiatiefnemer zal voor de realisatie van het bouwplan een aannemer selecteren. De aannemer wordt verzocht om tijdig en voldoende te communiceren met omwonenden.

Als de aannemer/initiatiefnemer geen gehoor geeft aan vragen/zorgen uit de omgeving, kan contact opgenomen worden met de gemeente Breda.

Tenslotte: Voor de goede orde willen we nog in herinnering brengen wat de oorspronkelijke opzet was van Westerpark. Het bord en het krantenartikel spreken o.i. voor zich. Milieu, groen, autoluw, rekening houden met geluid van voorbij razende treinen etc. Gezien bovenstaande opmerkingen leeft onder ons als bewoners dat het bouwplan hier niet in past. Ergo: in de wijk hebben afgelopen jaren zich allerlei ontwikkelingen voor gedaan die tegengesteld zijn aan de oorspronkelijke opzet. Aantasting van de groene structuur, toename verkeers- en parkeerproblemen in samenhang met dit bouwproject, TVC en forse uitbreiding van de scholengemeenschap etc. Wat er gebeurd is, de afgelopen jaren is dat allerlei ontwikkelingen qua effecten “op zichzelf” bekeken zijn. De optelsom en de samenhang van alle ontwikkelingen (en de nadelen daarvan) zijn echter geen punt van aandacht en beleid. De gedachte van “Westerpark moet een groene wijk worden met een bijzondere zorg voor het milieu”, “grotendeels autoarme of autovrije wijk” is door de tijd (27 jaar) achterhaald; evenals als het verhaal “Westerpark Milieu en Architectuur in de hoofdrol”. Verdere versterking past niet. Onze wijk verdient o.i. een herijking van visie en beleid. Wij willen graag zien dat er daarom een integrale meerjaren toekomstvisie en aanpak voor de wijk komt. Uiteraard in samenspraak met de bewoners.

Er is inderdaad veel veranderd sinds de wijk 27 jaar geleden werd opgeleverd, dit geldt voor meer woonwijken door de stad. Tegelijkertijd zijn er een hoop bepalende kenmerken van de wijk zoals de waterpartij als centrum van de wijk herkenbaar behouden gebleven. Nieuwe initiatieven worden altijd gewogen op allerlei beleidsvelden. De wens om een integrale meerjarenvisie op te stellen begrijpen wij, maar dit zal naar verwachting niet op korte termijn gebeuren. In de wijk Heusdenhout

wordt er samen met de wijk voor het eerst een wijkplan gemaakt als pilot. Het is niet bekend of daarna nog meer wijken volgen.