

Verslag adviesgroep

*bijeenkomsten en terugkoppeling ingebrachte
wensen, zorgen en ideeën*

KEMELSTEDE





Communicatie- en participatieverslag KEMELSTEDE



3-6-2025

(vorige versie d.d. 13-9-2024)

Inhoud

1. Inleiding
2. Deelnemers/belanghebbenden participatie
3. Activiteiten participatie
4. Communicatie, participatie en verslaglegging
5. Haalbaarheidsfase - Ingebrachte zorgen, ideeën en wat is er mee gedaan
6. Uitwerkingsfase - Ingebrachte zorgen, ideeën en wat is er mee gedaan
7. Reacties op de plannen
8. Conclusie
9. Vervolg participatie

Bijlagen

1. Inleiding

Voor u ligt het complete verslag van de communicatie en participatie van het project Kemelstede in Heusdenhout, Breda. Het project gaat over de sloop van de oude ABN AMRO-kantoorgebouwen aan de Kemelstede in Breda en de bouw van een nieuwe woonwijk. In dit verslag leest u alles over de activiteiten en de inbreng van belanghebbenden tijdens de hele looptijd van het project, vanaf het begin van de haalbaarheidsonderzoeken in 2019 tot de huidige fase van uitwerking in 2025.

Het betrekken van belanghebbenden bij het project Kemelstede is gebeurd in twee fases:

Haalbaarheidsfase (2019-2024)

Deze periode startte na de aanbesteding in 2019. Er is toen gewerkt aan de ontwikkeling van de eerste ideeën voor de nieuwe wijk, de ontwikkelvisie Kemelstede. Na de start van de participatie begin 2021 is vanwege de lopende procedure tot vaststelling van de omgevingsvisie en hoogbouwvisie besloten de participatie aan te houden. Na vaststelling van de omgevingsvisie en hoogbouwvisie is op verzoek van de gemeenteraad de participatie herstart in 2022. Hierbij is er met veel verschillende individuen en groepen gesproken, zoals het Kernteam (bestaande uit betrokken buurtbewoners), omwonenden, woningzoekenden en diverse organisaties. De zorgen, wensen en ideeën die in deze periode zijn opgehaald, staan in het verslag van de haalbaarheidsfase en waren belangrijke informatie voor het maken van de ontwikkelvisie.

De ontwikkelvisie (zie bijlage 6) is het resultaat van deze periode en is goedgekeurd door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Breda op 20 november 2024.

Uitwerkingsfase (eind 2024 – midden 2025)

Nadat de ontwikkelvisie werd goedgekeurd, werd deze als basis gebruikt om de plannen verder uit te werken. In deze periode werden de plannen die in de visie staan tot in detail besproken met belanghebbenden. Een belangrijke activiteit was een informatiebijeenkomst op 14 januari 2025, waar de goedgekeurde ontwikkelvisie werd toegelicht en waar belanghebbenden vragen konden stellen. Ook is er een adviesgroep gestart met omwonenden, woningzoekenden en andere geïnteresseerden. Deze groep is twee keer bij elkaar gekomen, op 12 maart 2025 en 9 april 2025. Ze hebben gepraat over specifieke onderwerpen zoals hoe de openbare ruimte eruit moet zien en wat er moet komen in de ruimte op de begane grond van een gebouw die ondersteunend is voor de wijk (de 'plint'). Ook is er input gegeven via een enquête onder woningzoekenden en andere geïnteresseerden. 37 mensen hebben hierop gereageerd. Naast dit alles zijn er separaat ook gesprekken gevoerd met verschillende partijen die anderszins belanghebbend zijn.

Dit verslag combineert de uitkomsten en ideeën uit beide periodes waarin we met elkaar in gesprek gingen. U leest wie er betrokken waren, welke methoden en activiteiten er zijn gebruikt en welke inbreng er is gegeven. Ook leest u hoe deze inbreng is gebruikt bij het verder brengen van de plannen voor Kemelstede. Dit wordt eveneens duidelijk in het adviesrapport van de adviesgroep, waarin BVR Groep een reactie geeft op de ingediende ideeën.

2. Deelnemers/belanghebbenden participatie

Een brede groep van belanghebbenden zijn betrokken geweest bij de participatie van het project. De volgende belanghebbenden zijn gedurende het proces geraadpleegd:

1. Omwonenden / wijkbewoners Heusdenhout
2. Woningzoekenden (starters, doorstromers en andere woningzoekenden)
3. Wijkraad Heusdenhout
4. Basisschool Weilust
5. Eigenaren landgoed Weilust
6. Erfgoedvereniging Heemschut
7. Ondernemersvereniging Bisschopshoeve
8. Woningcorporatie Laurentius
9. DHMO (eigenaar pompstation)
10. Waterschap
11. Natuurplein
12. PMC Heusdenhout (paramedisch centrum)
13. Breda Gelijk

Daarnaast zijn de beleidsuitgangspunten van de gemeente en expertise van ontwerpers en adviseurs ingebracht bij de afwegingen om tot het huidige plan te komen welke wordt ingediend voor de planologische procedure voor de wijziging van het omgevingsplan.



3. Activiteiten participatie

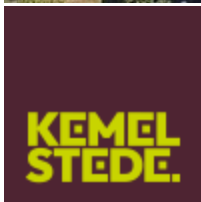
Onderstaande tabel biedt een overzicht van de belangrijkste activiteiten die zijn ondernomen in het kader van de participatie.

NR	WANNEER	WAT	WIE (BVR met ...)
1	9 juni 2020	Overleg wijkraad over planvoornemen Kemelstede	Wijkraad Heusdenhout/Gemeente
	12 feb 2021	<i>participatieplan gereed</i>	
2	13 apr 2021	Start participatie: presentatie planvoornemen Kemelstede aan de wijk (online via Zoom i.v.m. corona)	Wijkbewoners en andere geïnteresseerden
	apr/mei 2021	<i>participatie on hold vanwege lopende procedure vaststelling omgevingsvisie/hoogbouwvisie</i>	
	21 okt 2021	<i>Vaststelling door gemeenteraad omgevingsvisie/hoogbouwvisie met herstart participatie</i>	
3	17 dec 2021	Overleg herstart participatie/bepalen niveau participatie	Gemeente/kernteam (zonder BVR)
4	9 feb 2022	Overleg herstart participatie/bepalen niveau participatie	Gemeente/kernteam (zonder BVR)
5	13 juni 2022	Overleg kernteam (kennismaking)	Gemeente/kernteam/Heemschut
6	12 juli 2022	Overleg kernteam (bespreken belangen)	Gemeente/kernteam/Heemschut
7	29 sept 2022	Overleg kernteam (bepaling uitgangspunten)	Gemeente/kernteam/Heemschut
8	15 nov 2022	Overleg kernteam (bespreken belangen en uitgangspunten)	Gemeente/kernteam/Heemschut
9	28 nov 2022	Overleg kernteam (bespreken belangen en uitgangspunten)	Gemeente/kernteam/Heemschut
	24 jan 2023	<i>Terugkoppeling proces participatie door deelnemers en gemeente aan gemeenteraad op locatie</i>	
10	11 apr 2023	Overleg kernteam (bespreken belangen en uitgangspunten)	Gemeente/kernteam
	6 juli 2023	<i>Bespreeknotitie vervolg ontwikkeling oordeelsvormend behandeld in gemeenteraad</i>	

11	27 okt 2023	Inventarisatie belangen (overleg)	Basisschool Weilust
12	6 nov 2023	Inventarisatie belangen (overleg)	Laurentius
13	7 nov 2023	Inventarisatie belangen (overleg)	Wijkraad Heusdenhout
14	20 nov 2023	Lancering Kemelstede.nl als informatieplatform waar men zich kan inschrijven om op de hoogte gehouden te worden	Alle belanghebbenden
15	22 nov 2023	Publicatie participatieplan op Kemelstede.nl	Alle belanghebbenden
16	24 nov - 17 dec 2023	Inventarisatie zorgen en wensen (enquête)	Wijkbewoners Heusdenhout
17	24 nov - 17 dec 2023	Inventarisatie woonwensen (enquête)	Woningzoekenden
18	6 dec 2023	Inventarisatie belangen (overleg)	Ondernemersvereniging Bisschopshoeve
19	11 jan 2024	Terugkoppeling resultaten enquête via mailing en op Kemelstede.nl	Deelnemers en geïnteresseerden participatie
20	29 jan 2024	Inventarisatie belangen (overleg)	Heemschut
21	Jan-mrt 2024	Inventarisatie belangen (mailcontact)	Eigenaren Weilust, inz. Rijksmonument Weilust
22	20 feb 2024	Inventarisatie belangen (overleg)	DHMO (benzinestation)
23	28 mrt 2024	Inventarisatie belangen (overleg)	Natuurplein
24	9 apr 2024	Bespreken natuurlijke waarden omgeving / bezoek locatie	Natuurplein en gemeente
25	1 mrt - 11 mrt 2024	Ophalen reacties en adviezen op scenario-onderzoek (enquête)	Wijkbewoners, woningzoekenden en anderszins geïnteresseerden
26	1 mrt - 11 mrt 2024	Ophalen reacties en adviezen op scenario-onderzoek (individuele gesprekken en correspondentie per mail)	Heemschut, Basisschool, Laurentius, Wijkraad, DHMO, eigenaren Weilust, ondernemersvereniging, gemeente
27	22 mrt 2024	Terugkoppeling resultaten enquête scenario-onderzoek via mailing en Kemelstede.nl	Deelnemers en geïnteresseerden participatie
28	2 mei 2024	Inventarisatie belangen (overleg)	Waterschap Brabantse Delta
29	juni 2024	Ophalen reacties en adviezen op concept ontwikkelvisie (enquête)	Wijkbewoners, woningzoekenden en anderszins geïnteresseerden
30	juni 2024	Ophalen reacties en adviezen op concept ontwikkelvisie (individuele gesprekken en correspondentie per mail)	Heemschut, Basisschool, Laurentius, Wijkraad, DHMO, eigenaren Weilust, ondernemersvereniging, Waterschap, Natuurplein
	juni 2024	Reacties op ontwikkelvisie toevoegen aan de ontwikkelvisie die ter besluitvorming op de haalbaarheid wordt voorgelegd aan de gemeente	

31	28 juni 2024	Terugkoppelen reacties ontwikkelvisie	Deelnemers en geïnteresseerden participatie
32	3 sept 2025	Bespreken brief, aandachtspunten en terugkoppeling op concept ontwikkelvisie	Wijkraad
33	14 januari 2025	Informatiebijeenkomst ontwikkelvisie en ophalen reacties	Alle belanghebbenden
34	24 februari 2025	Ophalen zorgen, wensen en ideeën voor verdere invulling plan	Paramedisch Centrum Heusdenhout
35	12 maart 2025	Bijeenkomst 1 adviesgroep	Adviesgroep*
36	18 maart 2025	Enquête woningzoekenden: ophalen zorgen, wensen en ideeën voor adviesgroep	Woningzoekenden
37	20 maart 2025	Terugkoppeling verslag bijeenkomst 1 adviesgroep	Adviesgroep
38	20 maart 2025	Enquête niet-aanwezige deelnemers adviesgroep bijeenkomst 1	Adviesgroep
39	9 april 2025	Bijeenkomst 2 adviesgroep	Adviesgroep
40	29 april 2025	Ophalen zorgen, wensen en ideeën voor verdere invulling plan	Breda Gelijk
41	8 mei 2025	Terugkoppeling verslag bijeenkomst 2 adviesgroep	Adviesgroep
42	27 mei 2025	Ophalen zorgen, wensen en ideeën voor verdere invulling plan	Wijkraad Heusdenhout

* De adviesgroep bestond uit omwonenden, woningzoekenden en anderszins geïnteresseerden.

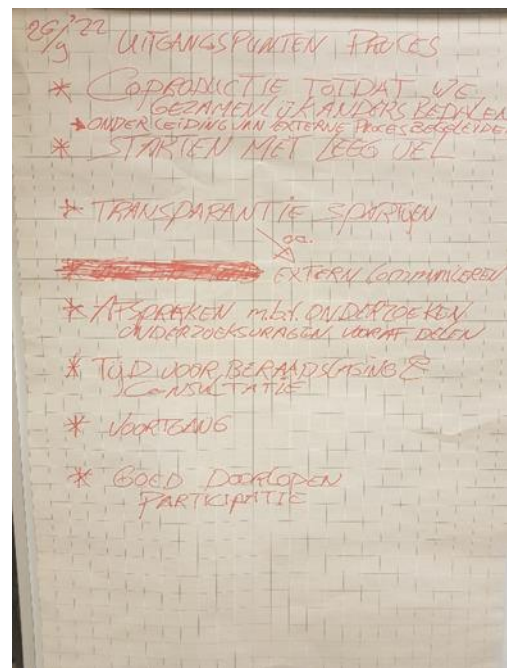
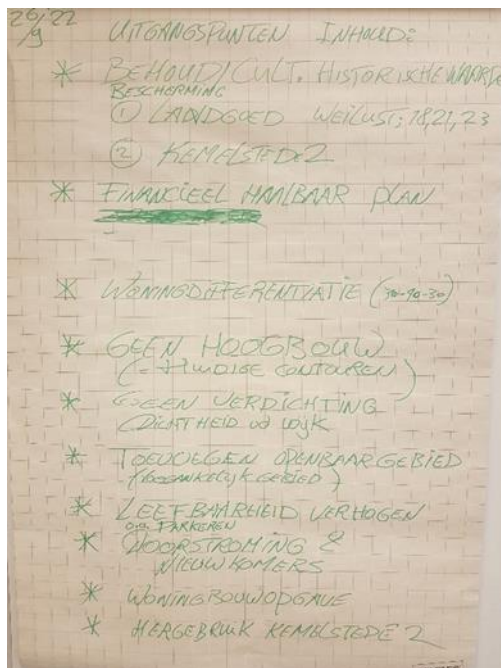


4. Communicatie, participatie en verslaglegging

De participatie heeft in verschillende vormen plaatsgevonden. In de beginfase is er afgetrapt met een online presentatie via Zoom vanwege de uitbraak van covid-19. Toen het weer kon en mocht, zijn er bijeenkomsten op locatie met het Kernteam georganiseerd, zijn er verschillende enquêtes afgenomen, individuele gesprekken gevoerd en is er een adviesgroep in het leven geroepen.

Haalbaarheidsfase

Sinds de herstart van de participatie in 2022 zijn gesprekken gevoerd met het Kernteam op de projectlocatie aan de Kemelstede. Deze gesprekken vonden plaats onder begeleiding van een externe en onafhankelijke participatiebegeleider welke door de gemeente is aangesteld. Om te waarborgen dat alle belangen zonder belemmeringen konden worden besproken en om het vertrouwen te herstellen, zijn op advies van de participatiebegeleider deze overleggen niet in verslagen vastgelegd. Ondanks dat belangen te ver uiteen lagen om overeenstemming te bereiken, zijn de belangen van de deelnemers wel vastgelegd en uitvoerig besproken.



Belangen deelnemers participatie overleggen zijn vastgelegd en besproken

In het vervolg van de participatie is, op basis van de uitgangspunten van de in de gemeenteraad ingebrachte bespreeknotitie van het college, het participatieproces genormaliseerd en een bredere groep belanghebbenden geraadpleegd. Tevens is ter ondersteuning een projectwebsite gelanceerd (www.Kemelstede.nl) voor de communicatie. Hierop kunnen geïnteresseerden zich aanmelden. De website dient als platform voor de participatie en als informatievoorziening.

Middels online enquêtes zijn onder woningzoekenden, buurtbewoners en anderszins geïnteresseerden de belangen geïnventariseerd. De resultaten hiervan zijn teruggekoppeld naar alle deelnemers en op de projectwebsite gepubliceerd (zie bijlage 7).

Met overige belanghebbenden hebben individuele gesprekken plaatsgevonden, welke in verslagen zijn vastgelegd en teruggekoppeld. De besproken belangen zijn weergegeven in een overzicht (zie bijlage 7). De verslagen zijn in ons bezit maar vanwege privacy niet bijgevoegd.

Op basis van de opgehaalde belangen en adviezen zijn diverse ontwerpvarianten uitgewerkt. Het peilen van de reacties op dit scenario-onderzoek heeft op eenzelfde wijze plaatsgevonden, waarbij de aangemelde belanghebbenden hebben kunnen reageren op diverse stedenbouwkundige varianten. De resultaten hiervan zijn samengevat en teruggekoppeld naar alle belanghebbenden en geplaatst op de projectwebsite.

Naar aanleiding van o.a. het scenario-onderzoek en de daarbij opgehaalde zorgen en wensen is een ontwikkelrichting ontstaan en uitgewerkt waarbij veel en zo goed mogelijk de in de participatie opgehaalde belangen zijn behartigd. Dit heeft geresulteerd in een zorgvuldig afgewogen ontwikkelvisie. Deze ontwikkelvisie is in concept voorgelegd aan alle belanghebbenden. De reacties hierop, inclusief de bemerkingen van de wijkraad, zijn bijgevoegd bij de ingediende ontwikkelvisie. Zo is getracht alle belangen te inventariseren ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming. De ontwikkelvisie is door de gemeente vastgesteld op 20 november 2024.

Uitwerkingsfase

Presentatie ontwikkelvisie – 14 januari 2025

De ontwikkelvisie is in juni 2024 ingediend bij de gemeente Breda en in november 2024 vastgesteld. Om de ontwikkelvisie toe te lichten, inclusief het uitlichten van de wijze waarin opgehaalde wensen, zorgen en ideeën zijn verwerkt in de plannen, is op 14 januari 2025 een informatiebijeenkomst georganiseerd in 't Houwke in Breda. Belanghebbenden zijn uitgenodigd middels een mailing (ruim 500 ingeschrevenen op de projectwebsite en individueel), posters bij publieke locaties in de wijk en nieuwsberichten op de website. Op deze bijeenkomst waren zo'n 70 bezoekers aanwezig.



Op veertien informatiepanelen (zie bijlage 5) konden zij in grote lijnen zien wat er in de ontwikkelvisie is vastgesteld en hoe men kon deelnemen aan de participatie in de uitwerkingsfase. Ook waren een maquette van het plan, verschillende medewerkers van BVR Groep, architectenbureau Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten, communicatiebureau Connect en inhoudelijke medewerkers van de gemeente Breda aanwezig. Uiteraard was de gehele ontwikkelvisie ook inzichtelijk voor bezoekers, en is deze ook online te downloaden, net als de informatieborden. Zo konden ook belanghebbenden die niet aanwezig konden zijn, toch de informatie tot zich nemen.

Op de informatiebijeenkomst is voor het eerst gecommuniceerd over de mogelijkheid om deel te nemen aan de adviesgroep in de participatie voor de uitwerkingsfase. Geïnteresseerden konden zich aanmelden, zowel door een QR-code te scannen als een papieren formulier in te vullen.



Adviesgroep

De adviesgroep is op twee momenten samengekomen. Voor het aanmelden van de adviesgroep is, naast via de borden en QR-codes op de bijeenkomst, opgeroepen via mailings, flyers huis-aan-huis verspreid aan direct omwonenden, op de projectwebsite van Kemelstede en via de social media van BVR Groep. Ook konden geïnteresseerden contact opnemen met het infomailadres van Kemelstede, bellen met de infolijn van BVR Groep of aanmelden via een papieren formulier. Het verslag van de bijeenkomsten en inbreng van de adviesgroep is bijgevoegd in bijlage 1.

Bijeenkomst 1 adviesgroep op 12 maart 2025

Op de eerste bijeenkomst van de adviesgroep op 12 maart waren, ondanks voldoende aanmeldingen, vanwege verhinderingen en ziekte slechts drie personen aanwezig. Toch werd besloten om door te gaan en werd het plan nog eens toegelicht. Ook werd het proces van de adviesgroep uitgelegd. Daarna werden er zorgen, wensen en ideeën verzameld voor twee belangrijke thema's:

- De invulling van de openbare ruimte:
 - Bv. Welke functies en inrichting zijn gewenst in de parkachtige ruimte?
 - Bv. Welke wensen en ideeën zijn er voor beplanting of groene invulling van het terrein?
 - Bv. Welke faciliteiten zijn nodig voor sociale interactie? Hoe zien jullie de inrichting van ontmoetingsplekken?
 - Welke zorgen, wensen en ideeën zijn er over parkeren in en om het plan?
- De invulling van wijkondersteunende voorzieningen:
 - Onderaan één van de gebouwen (de plint) is 400m² ruimte voor een nog te bepalen invulling. Welke wensen en behoeften zijn er voor invulling van de plint?

Overige opmerkingen, thema's, zorgen, ideeën en wensen zijn ook genoteerd en waar mogelijk meegenomen in het onderzoek naar de haalbaarheid van de plannen. Wanneer al duidelijk was dat iets niet mogelijk was, is er direct op gereageerd waarom datgene niet (meer) meegenomen kon worden in de plannen. Zo is er op een transparante wijze omgegaan met de ingebrachte zorgen, wensen en ideeën van belanghebbenden tijdens de bijeenkomsten van de adviesgroep.

Enquêtes voor ophalen zorgen, wensen en ideeën

Vanwege de lage opkomst tijdens de eerste bijeenkomst, die voornamelijk was ingestoken om ideeën op te halen, is er in overleg met de adviesgroep besloten om de afwezige leden een vragenlijst te sturen om hun zorgen, wensen en ideeën op de genoemde punten aan te leveren. Ook is deze enquête uitgezet naar woningzoekenden o.b.v. een lijst personen die aangegeven hebben mogelijk geïnteresseerd te zijn in een woning in het project. Deze groep was veruit onderbezet in de adviesgroep. Op deze wijze werden de belangen van de groep 'woningzoekenden' toch meegenomen.

Bijeenkomst 2 adviesgroep op 9 april 2025

Het doel en de opzet van de tweede bijeenkomst van de adviesgroep was om alle ingebrachte ideeën nog eens door te nemen op de eerdergenoemde thema's en aan te geven welke zorgen, wensen en ideeën het belangrijkste waren voor de leden van de adviesgroep. BVR Groep heeft hierover duidelijk gecommuniceerd dat op alle ingebrachte ideeën een antwoord wordt geformuleerd, maar de ideeën die prioriteit hebben gekregen van de adviesgroep, extra aandacht krijgen. Zo hebben de aanwezige leden van de tweede bijeenkomst van de adviesgroep een belangrijke stem gekregen in het formuleren van een advies, maar hebben alle belanghebbenden de kans gekregen om mee te denken op deze thema's.



Het thema parkeren

Het thema parkeren (binnen het plan, maar ook in de omliggende straten) is een belangrijk thema voor belanghebbenden (vooral omwonenden en woningzoekenden).

Dit werd nog eens bevestigd tijdens de eerste bijeenkomst van de adviesgroep. De invullers van de enquêtes en de leden van de adviesgroep hebben op dit thema hun inbreng kunnen geven. Deze inbreng is onderzocht, meegenomen in de plannen waar mogelijk, of er is op gereageerd waarom iets niet of deels niet paste in de plannen.

Individuele gesprekken belangenverenigingen

Tijdens de uitwerkingsfase heeft BVR Groep ook individuele gesprekken gevoerd met partijen die daar belangstelling voor hadden of waarvoor werd ingeschat dat een persoonlijke benadering passender was. Een overzicht van de ingebrachte punten in deze gesprekken zijn opgenomen in het overzicht in hoofdstuk 3 en in bijlage 3. De verslagen zijn in ons bezit maar vanwege privacy niet bijgevoegd.

Website en nieuwsbrief

Tijdens het gehele proces van de communicatie en participatie tijdens de uitwerkingsfase zijn de projectwebsite www.kemelstede.nl en de nieuwsbrief gebruikt om belanghebbenden te informeren over de voortgang van het project. Openbare stukken, terugkoppelingen en mijlpalen zijn met deze middelen verspreid.

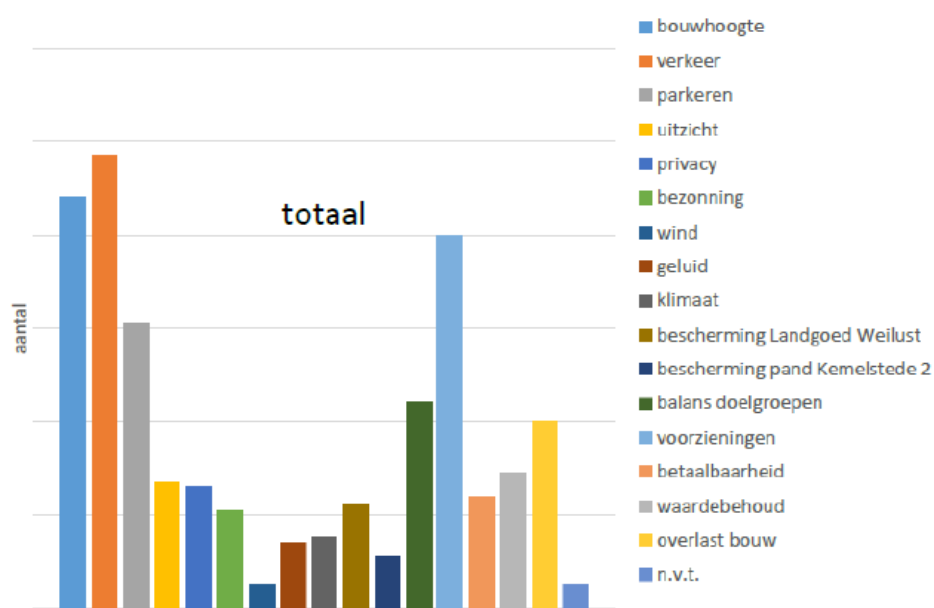
5. Haalbaarheidsfase

Ingebrachte zorgen, ideeën en wat is er mee gedaan

In de participatie met belanghebbenden is waardevolle informatie opgehaald tijdens zowel de haalbaarheidsfase als de uitwerkingsfase. Deze belangrijke input is gebruikt bij het opstellen van de ontwikkelvisie en het verder uitwerken van de plannen.

Haalbaarheidsfase 2022 - 2024

Hieronder is een selectie van aspecten weergegeven die uit deze participatie naar voren zijn gekomen, met daarbij hoe hiermee om is gegaan in de ontwikkelvisie. Voor de uitgebreide input wordt verwezen naar de bijlagen van het participatieverslag van de haalbaarheidsfase.



Zorgen geuit door buurtbewoners

a. Verkeer

Wensen en bedenkingen

Op basis van de resultaten van de enquêtes speelt bij wijkbewoners de verkeersveiligheid en -drukke van de Heerbaan de grootste rol. Op dit moment ervaart een deel overlast van de Heerbaan en er zijn zorgen dat dit verslechtert indien ook andere ontwikkeling in de wijk worden gerealiseerd. De oversteekbaarheid en rijsnelheden van de Heerbaan, maar ook de ontsluiting en drukke van de woonstraten op de Heerbaan, worden genoemd. Ook de wijkraad, winkeliers en de basisschool geven dit signaal af.

Ideeën

Er zijn ideeën geopperd voor aanpassingen van straten, fietspaden, trottoirs en voorrangssituaties in de wijk. Ook wordt voorgesteld om meer wandelpaden toe te voegen in de wijk, en langzaam verkeer belangrijker te maken dan autoverkeer. Voor wat betreft de ontsluiting van het plangebied wordt voorgesteld om de ontsluiting rechtstreeks op de Heerbaan te laten plaatsvinden in plaats van via de Kemelstede.

Wat is er mee gedaan

Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van een ruimer woningbouwprogramma dan daadwerkelijk in de ontwikkeling is aangehouden. In het vervolg zal op basis van het werkelijke programma het onderzoek worden geactualiseerd. De conclusie van het rapport is dat door de ontwikkeling de verkeersdruk zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De verwachting is dat dit niet leidt tot onveilige situaties of een onacceptabele beperking van de doorstroming op de Heerbaan.

De gemeente werkt momenteel aan een herprofilering van de Heerbaan om de verkeersveiligheid en oversteekbaarheid te verbeteren. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere ontwikkelingen die in de wijk gepland zijn. De gemeente werkt aan een wijkplan voor Heusdenhout waarin Kemelstede ook ter sprake komt.

Het plangebied krijgt een open en toegankelijk karakter, met wandelpaden welke openbaar toegankelijk zijn vanuit de wijk. Wandelen en fietsen wordt bemoedigd.

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt niet meer plaats aan de Kemelstede maar hoofdzakelijk rechtstreeks op de Heerbaan. Alle bewoners en een deel van de bezoekers van het plangebied bereiken het plan via deze ontsluiting. Alleen een deel van de bezoekers ontsluit via de Kemelstede. Hiermee beperken we autoverkeer via de Kemelstede.

b. Bouwhoogte (uitzicht/privacy/bezonnig)

Wensen en bedenkingen

De totale bouwhoogte is een zorg die veel buurtbewoners bezighoudt. De gewenste hoogte is verschillend. Van niet hoger dan de huidige bebouwing tot niet hoger dan 70 meter. Sommigen zijn juist voorstander van hoogbouw en speelt de hoogte geen rol, zolang er maar geen overlast ontstaat. Schaduw, uitzicht en privacy zijn factoren die genoemd worden in relatie tot de zorgen omtrent bouwhoogte.

Ideeën

Zoek aansluiting bij de bouwhoogtes van de flats in de wijk en houdt rekening met de lagere grondgebonden woningen aan de Kemelstede.

Wat is er mee gedaan

In de planvorming zijn de voor- en nadelen van een plan bestaande uit laagbouw afgewogen tegen een plan met hoogbouw. Deze scenario's zijn ook voorgelegd aan alle belanghebbenden en getoetst aan de beleidsdoelen en regelgeving van de gemeente. Ondanks de zorgen over hoogbouw is geconcludeerd dat door beperking van het bebouwd oppervlak met meer bouwhoogte meer kwaliteit gerealiseerd kan worden en daardoor meer bijgedragen kan worden aan de leefbaarheid in de wijk.

De bouwhoogte van de bovenste woonlaag wordt verlaagd naar circa 69m. De bouwhoogten van 2 gebouwen zijn gerelateerd aan de hoogte van de bestaande naastgelegen flat en de flats aan de A27. De 2 overige gebouwen worden niet hoger dan 5 woonlagen.

Door zorgvuldige positionering van de hoogste gebouwen is getracht (ook in relatie tot de huidige bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan) de effecten ten aanzien van schaduwval, uitzicht en privacy tot een minimum te beperken.

c. Voorzieningen

Wensen en bedenkingen

Een aantal van de buurtbewoners vreest een te grote druk op de aanwezige voorzieningen, zoals de winkels en de school. Ondernemersvereniging Bisschopshoeve geeft aan dat de voorzieningen op dit moment de extra bewoners al aan kunnen. Voor sommige winkels is extra klandizie zelfs gewenst. De parkeerdruk bij het winkelcentrum is wel een punt van aandacht. De Basisschool Weilust geeft aan dat doorstroming in Heusdenhout zeer gewenst is om het aantal leerlingen op peil te houden in de wijk, ook naar de toekomst toe.

De wijkraad geeft aan dat er een behoefte bestaat naar een plek waar jongeren elkaar kunnen treffen. Ook buurtbewoners zelf benoemen de wens voor een ontmoetingsgelegenheid.

Ideeën

Creëer voorzieningen en ontmoetingsgelegenheden in het plan voor buurtbewoners. Voor jong en oud.

Wat is er mee gedaan

Het voorzieningenniveau aan de Bisschopshoeve en de parkeergelegenheid bij het winkelcentrum heeft de aandacht bij de gemeente en maakt onderdeel uit van de onderdelen die aan bod komen bij het opstellen van het wijkplan voor Heusdenhout. Het parkeerterrein bij het winkelcentrum wordt door de gemeente opnieuw ingericht.

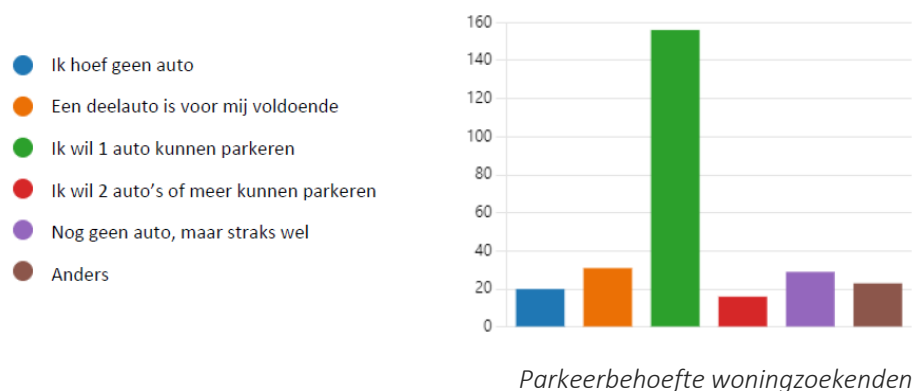
In het plan zelf is ruimte gereserveerd voor plan-ondersteunende voorzieningen. De keuze wat de best passende invulling is, komt in de vervolgfase aan bod.

Tevens biedt het plan ruimte voor een park met eventuele speelvoorziening en diverse groene ontmoetingsruimten waar nieuwe en gevestigde buurtbewoners elkaar kunnen treffen.

d. Parkeren

Wensen en bedenkingen

Een goede parkeervoorziening wordt door woningzoekenden gemiddeld het meest belangrijk gevonden aan de omgeving waar ze willen wonen.



Een aantal wijkbewoners ervaren op dit moment parkeeroverlast. Op sommige plaatsen in de wijk uit zich dat in behoefte aan meer parkeerplaatsen, maar ook het parkeren aan de Heerbaan wordt door sommigen als gevaarlijk ervaren. De ondernemers van Bisschopshoeve halen de parkeerdruk bij het winkelcentrum aan. Over het algemeen is het signaal dat men geen parkeeroverlast wil hebben van de nieuwe ontwikkeling.

Ideeën

Realiseer een goede parkeeroplossing met voldoende parkeerplaatsen zodat omwonenden geen last hebben van de nieuwbouw. Wellicht is gereguleerd parkeren een oplossing.

Houdt rekening met toekomstbestendigheid van de parkeervoorzieningen en mogelijk veranderende mobiliteitsvraag.

Wat is er mee gedaan

Het plan voorziet in voldoende parkeren conform de parkeernorm van de gemeente.

Het plan bevat een parkeergebouw waar alle nieuwe bewoners in parkeren, ook bewoners van sociale huurwoningen. Deze parkeervoorziening ontsluit direct op de Heerbaan. Bezoekers parkeren op maaiveld en zijn deels gesitueerd nabij het parkeergebouw. Het resterend deel wordt ingevuld door parkeerplaatsen toe te voegen aan de Kemelstede.

Door de auto niet onder de gebouwen te parkeren en fietsparkeren gemakkelijk bereikbaar te maken wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd.

Ten tijde van het gebruik door Meeus en ABN AMRO werden de omliggende straten veelvuldig gebruikt door kantoorpersoneel. In de huidige situatie wordt de Kemelstede door enkele bewoners gebruikt en een enkele keer door de huidige gebruikers van de kantoorpanden. Om een beeld te krijgen van de huidige feitelijke parkeersituatie en parkeerdruk aan de Kemelstede worden parkeertellingen uitgevoerd. Bewoners aan de Kemelstede zullen betrokken worden alvorens keuzes te maken over de uitwerking van de parkeeroplossing aan de Kemelstede.

De parkeerdruk bij de Bisschopshoeve heeft de aandacht bij de gemeente en het onderwerp wordt meegenomen in het Wijkplan.

e. Groen

Wensen en bedenkingen

Toevoeging van groen is de meest genoemde wens van omwonenden. Ook woningzoekenden geven aan dit belangrijk te vinden.

Natuurplein geeft aan dat het wenselijk is om inheemse en lokaal aanwezige soorten de ruimte te geven. Stimuleren om met honden in de ecologische zone te wandelen is niet gewenst.

Ideeën

Maak extra wandelroutes in de wijk en maak het gebied toegankelijk.

Wat is er mee gedaan

Onderdeel van de ontwikkelvisie is het verwijderen van het hekwerk en openstellen van het gebied. Ontmoetingsgelegenheden zijn onderdeel van het plan en dragen bij aan de leefbaarheid.

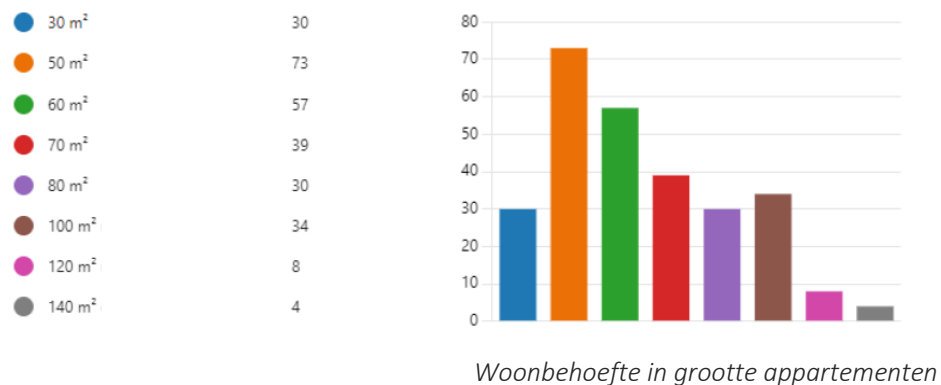
Het verhard oppervlak wordt fors teruggebracht ten opzichte van de huidige situatie ten gunste van water en groen. Door een parkeergebouw te realiseren in plaats van een parkeergarage onder een dek is het mogelijk om meer kwalitatief groen in de volle grond te realiseren.

Een drager van het landschappelijk ontwerp is de verweving met de landschappelijke waarden in de omgeving. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op het ruimte geven aan de inheemse en in de omgeving aanwezige soorten. Directe toegangspaden naar de ecologische zone worden niet toegevoegd. Binnen het plangebied worden wandelroutes gecreëerd die een aantrekkelijk alternatief bieden en daarmee kwetsbare soorten in de ecologische zone sparen.

f. Programma/woonbehoefte/doorstroming

Wensen en bedenkingen

Er is een dringende woonbehoefte door woningzoekenden binnen en buiten de wijk. Er wordt aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid en de balans van doelgroepen in de wijk. Ook is er veel vraag naar appartementen met alle ruimtes gelijkvloers.



Ideeën

De wens voor doorstroombmogelijkheden is door veel belanghebbenden genoemd. Veel woningzoekenden van binnen en buiten de wijk zien graag dat er zo snel mogelijk gebouwd gaat worden.

Wat is er mee gedaan

In het programma is rekening gehouden met de betaalbaarheid en verdeling in de doelgroepenverordening 30-40-30: 30% sociale huur en 40% middeldure woningen. Daarmee zal 70% van de woningen betaalbaar zijn. Het programma bestaat voornamelijk uit nultredenwoningen, is gericht op zowel jongeren als ouderen, en sluit aan bij de gewenste doorstroming in de wijk.

De ontwikkelvisie is gebaseerd op bebouwing in de volle grond, zonder bouwkundige afhankelijkheden onderling. Dit maakt het plan goed faseerbaar waardoor sneller gestart kan worden met de bouw en de realisatie sneller kan plaatsvinden. Voor het sociale programma en het middeldure segment zijn voor een deel van de woningen reeds afspraken gemaakt met beleggers waardoor de afname is gegarandeerd en de realisatie niet afhankelijk is van verkooppercentages.

De relatie en impact van de projecten onderling is onderdeel van het Wijkplan wat momenteel wordt opgesteld.

g. Aantal woningen/dichtheid

Wensen en bedenkingen

Aandacht wordt gevraagd voor de impact van het totaal aantal woningen. De impact op de wijk en in relatie tot andere projecten in de omgeving (waaronder het AZC).

Ideeën

Maak een plan met veel minder woningen.

Wat is er mee gedaan

De druk op voorzieningen en verkeer is bekend bij de gemeente en wordt meegenomen bij het opstellen voor het wijkplan. De Heerbaan wordt door de gemeente aangepast waarbij rekening gehouden wordt met deze ontwikkelingen.

De neveneffecten van het toevoegen van woningen op bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) parkeren, verkeer, druk op voorzieningen etc. worden zoveel mogelijk beperkt.

Het oorspronkelijke gebruik door ABN AMRO en Meeus als kantoor is 6 jaar geleden. Destijds waren er tot 700 personen werkzaam op de locatie met bijbehorend verkeer, parkeren en gebruik van voorzieningen. Het beperkte gebruik op dit moment van de locatie onder leegstandsbeheer speelt een rol in de zorg van toename van drukte, die in vergelijking met het gebruik destijds veel minder groot is.

Het aantal woningen is ten opzichte van het plan van 2021 toegenomen met 33%. Het totale te bouwen woonoppervlak is slechts 13% toegenomen ten opzichte van 2021. De verklaring voor dit verschil is dat er minder grotere appartementen zijn opgenomen in het plan. Afname van huishoudensgrootte in combinatie met het realiseren van meer betaalbare woningen betekent dat er meer kleinere woningen binnen hetzelfde oppervlak worden gerealiseerd.

Het aantal woningen komt tegemoet aan de enorme behoefte aan woningen in Heusdenhout en Breda en sluit aan bij het coalitieakkoord. Het realiseren van minder woningen heeft directe consequenties voor de haalbaarheid van het plan, zowel in relatie tot beleidsdoelstellingen als financieel.

h. Cultuurhistorie

Wensen en bedenkingen

Zowel Heemschut, de eigenaren van Weilust als leden van het kernteam wijzen op de erfgoedkundige status van landgoed Weilust. De kwaliteit van Weilust mag niet worden aangetast door de ontwikkeling. De openheid vanuit Weilust naar buiten is de voornaamste zorg. Daarbij wordt opgeroepen om veranderingen zoals flats naast Weilust uit 1970 die het erfgoed verstoren te voorkomen.

Vanuit Heemschut is aangegeven dat het pand Kemelstede behoudenswaardig is. Ook enkele wijkbewoners geven aan het pand graag te willen behouden. Voor Heemschut ligt het zwaartepunt bij behoud van de kwaliteit van Weilust.

Ideeën

Behoud zichtlijnen en het groene karakter van de bocht van de Heerbaan. Behoud Kemelstede als markante tegenhanger van Weilust in de wijk. Tegenover elkaar en toch verbonden.

Heemschut geeft aan dat behoud van beschermingswaardige panden een kwestie is van geven en nemen. De erfgoedwaarde van het gebouw is een parameter die meegenomen dient te worden in de algehele afweging.

Wat is er mee gedaan

De cultuurhistorische waarde van Kemelstede 2 is onderzocht door een gespecialiseerd bureau. In samenspraak met Heemschut is een bureau gekozen welke een herbestemmingsonderzoek heeft uitgevoerd naar de haalbaarheid van transformatie. Daarnaast is een hybride herbestemmingsonderzoek uitgevoerd om diverse mogelijkheden van herbestemming te onderzoeken indien concessies gedaan kunnen worden aan de herbestemmingsambitie.

Dit leidt in alle gevallen tot een onevenredig aantal concessies op andere beleidsdoelen en -regels. Met sloop-nieuwbouw kan een grotere bijdrage geleverd worden aan de leefbaarheid in de wijk en beter recht worden gedaan aan het gewenste open en groene karakter. Daarom is besloten om met respect voor de kernwaarden van de locatie Kemelstede in relatie tot Weilust en de rest van de wijk, in de ontwikkeling uit te gaan van volledig nieuwbouw.

Een belangrijk kenmerk van de ontwikkeling is de verbinding met de wijk door het openstellen van de locatie. De toegankelijkheid en openheid ten opzichte van Weilust en de rest van de wijk neemt daardoor sterk toe.

i. Bouwwerkzaamheden

Wensen en bedenkingen

Met name omwonenden uitten hun zorgen over de mate waarin zij overlast van de bouwwerkzaamheden kunnen ervaren. Ook maken enkele wijkbewoners zich zorgen over mogelijke schade aan hun woning of de bestrating van wegen.

Er zijn ook zorgen geuit over de verkeersveiligheid gedurende de bouwperiode. Basisschool Weilust vraagt aandacht voor zorgen omtrent geluidsoverlast en veiligheid van leerlingen die zelfstandig naar school komen.

Ideeën

Overlast beperkende maatregelen treffen op de bouwplaats.

Wat is er mee gedaan

Vooropgesteld blijft dat bouwwerkzaamheden gepaard gaan met enige mate van overlast. Deze is gelukkig tijdelijk van aard. Getracht wordt de werkzaamheden zo kort mogelijk te laten duren, om zo de duur van eventuele overlast te beperken.

In de uitwerkingsfase zullen wij de aandachtspunten en gevoeligheden inventariseren om het bouwuitvoeringsplan hier op af te stemmen. Ook zullen we vroegtijdig in gesprek gaan met de schoolleiding om werkzaamheden en verkeer af te stemmen.

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden kunnen vooropnamen gedaan worden om de bouwkundige staat van omliggende gebouwen en bestrating in kaart te brengen.

Tijdens de bouw zullen waar mogelijk maatregelen getroffen worden om de invloed op de omgeving, voor zowel mens als natuur, te beperken. BVR is gecertificeerd als 'Bewuste Bouwer', een keurmerk voor bouwondernemingen die tijdens hun werkzaamheden met zorg omgaan met hun omgeving.

6. Uitwerkingssfase

Ingebrachte zorgen, ideeën en wat is er mee gedaan

Uitwerkingssfase 2025

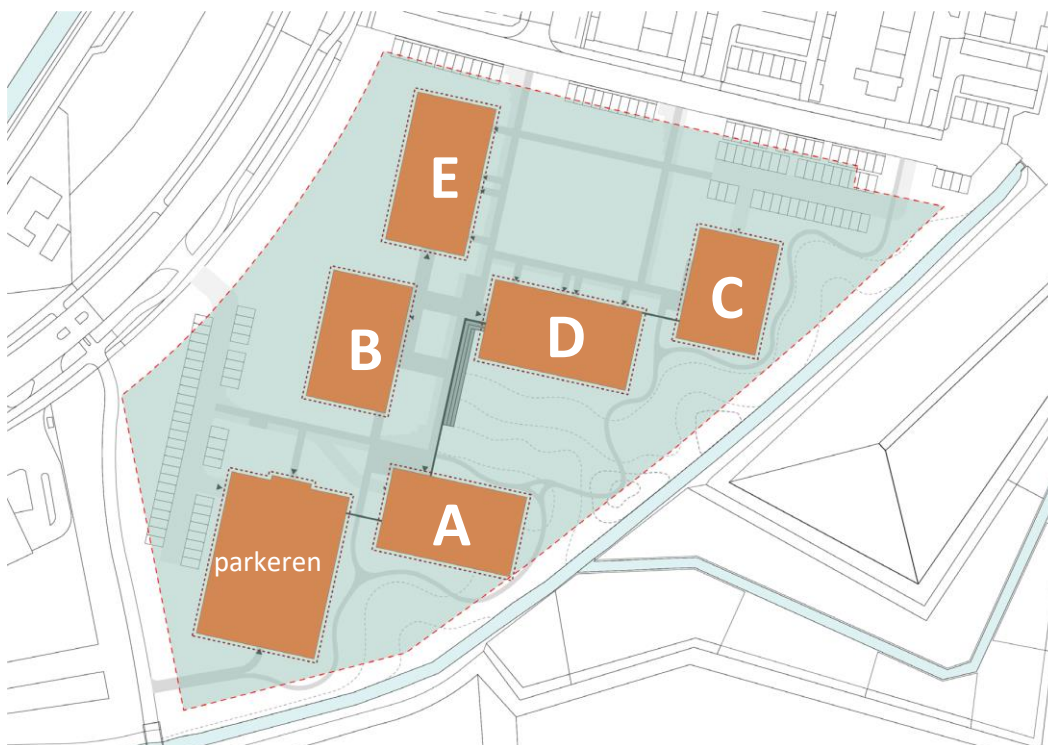
Hieronder is een selectie van kern-aspecten weergegeven die uit deze participatie naar voren zijn gekomen, met daarbij hoe hiermee om is gegaan in de uitwerking van de ontwikkelvisie tot het plan zoals nu voorligt voor de planologische procedure. Voor de volledige input wordt verwezen naar bijlagen 1, 2 en 3.

adviesgroep, enquête en individuele gesprekken

Tijdens de bijeenkomsten van de adviesgroep en de bijbehorende enquêtes (zie voor uitleg hieromtrent hoofdstuk 4) stonden twee thema's centraal:

- De invulling van de openbare ruimte:
 - Bv. Welke functies en inrichting zijn gewenst in de parkachtige ruimte?
 - Bv. Welke wensen en ideeën zijn er voor beplanting of groene invulling van het terrein?
 - Bv. Welke faciliteiten zijn nodig voor sociale interactie? Hoe zien jullie de inrichting van ontmoetingsplekken?
 - Welke zorgen, wensen en ideeën zijn er over de parkeermogelijkheden in en om het plan?
- De invulling van wijkondersteunende voorzieningen:
 - Onderaan één van de gebouwen (de plint) is 400m² ruimte voor een nog te bepalen invulling. Welke wensen en behoeften zijn er voor invulling van de plint?

De belangrijkste zorgen, wensen en ideeën zijn gebundeld in enkele thema's. Het verslag en overzicht van alle inbreng en de reactie van BVR Groep is terug te vinden in de bijlagen 1, 2 en 3.



a. Parkeren

Wensen en bedenkingen

Meerdere omwonenden maken zich zorgen over de mogelijkheid dat nieuwe bewoners en hun bezoekers niet in de voorziene parkeergarage of bezoekersparkeerplaatsen gaan parkeren, maar in de hofjes en straten aan de Kemelstede.

Ideeën

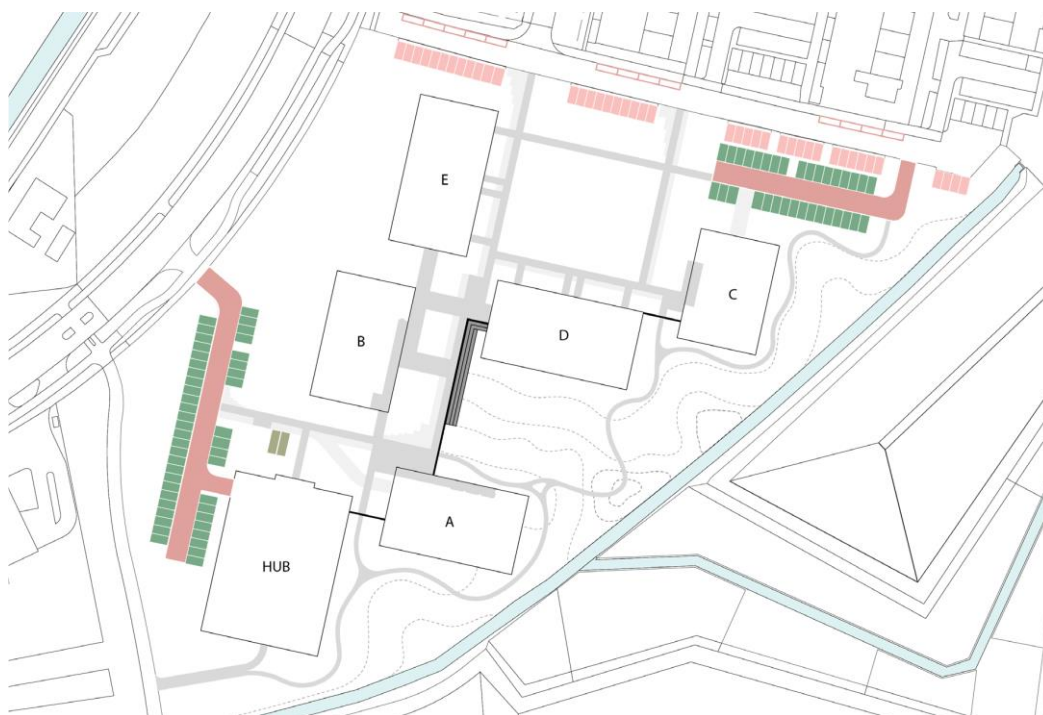
Een duidelijke afscheiding van het plan en de Kemelstede (dat mag ook een lage heg zijn), om het zo moeilijk mogelijk te maken voor bewoners en bezoekers van het nieuwe plangebied om te parkeren in de Kemelstede en de hofjes. Ook werd het idee geopperd om de parkeergarage verder naar het midden te plaatsen, zodat de afstand van woning tot eigen parkeerplaats kleiner is dan de afstand tot de Kemelstede.

Het verlenen van parkeervergunningen voor bewoners aan de hofjes van de Kemelstede.

Zorg ervoor dat men met de auto voor de ingang van de gebouwen kan laden en lossen.

Wat is er mee gedaan

Ten opzichte van de ontwikkelvisie, waarbij het bezoekersparkeren was voorzien aan de zijde van de heerbaan nabij het parkeergebouw, is de verdeling aangepast. Dit heeft als resultaat dat er meer parkeerplaatsen voor bezoekers worden gerealiseerd aan de Kemelstede.



Om invulling te geven aan de vraag voor een duidelijke afscheiding is voorgenomen om de bezoekersparkeerplaatsen te omzomen met een haag zodat het aantrekkelijker wordt om eerst de parkeerplaatsen op het terrein van de projectlocatie te bezetten.

De positie van de parkeergarage is reeds in de ontwikkelvisie bepaald en vastgesteld door de gemeente. Die positie is gekozen om diverse redenen, zoals hindercontouren, omgevingsveiligheid, en de nadrukkelijke wens om het middengebied een aantrekkelijk verblijfsgebied te maken. Om gebruik van het parkeergebouw te stimuleren zijn de gebouwentrees gericht naar die garage. Ook worden vaste plaatsen toegewezen om eigenaarschap te bemoedigen.

Ten opzichte van de ontwikkeling is geen gebruik meer gemaakt van de mogelijkheid om op basis van aanwezigheidspercentages dubbelgebruik van parkeerplaatsen tussen bezoekers en bewoners mogelijk te maken. Voor bewoners is gekozen om voldoende parkeerplaatsen te realiseren zonder dat parkeerplaatsen toegewezen kunnen worden. Daardoor is het aantal parkeerplaatsen in het plan toegenomen. Ook zijn reductiemogelijkheden voor het aantal parkeerplaatsen bij toepassing van deelauto's niet meegerekend in het benodigd aantal parkeerplaatsen.

De inrichting van de parkeerplaatsen aan de Kemelstede wordt aangepast. Het huidige wegprofiel blijft gelijk, maar het langsparkeren aan de zuidzijde vervalt. In plaats daarvan worden langsparkerplaatsen aan de noordzijde van het wegvak gerealiseerd. Aan de zuidzijde worden buiten het huidige profiel haakse parkeerplaatsen toegevoegd.

Op basis van de parkeerbezettingstelling zijn formeel 26 parkeerplaatsen beschikbaar aan de Kemelstede (exclusief de hofjes) in de huidige situatie. Ondanks dat deze volgens de parkeertelling op piekmomenten niet allemaal gebruik worden, is deze mogelijke overcapaciteit niet meegenomen in de parkeertellingen en parkeerbehoefte van het plan.

Mede vanwege bovenstaande redenen en de bewust gekozen opzet om het plan toegankelijk te maken van en naar de wijk is er voor gekozen om geen harde barrière te realiseren tussen het plan en de wijk. Bij de toegevoegde bezoekersparkeerplaatsen die haaks grenzen aan de Kemelstede wordt wel een haag voorzien. Men zal vanuit deze plaatsen moeten "omlopen" om de haag naar het plan zodat men gestimuleerd wordt om eerst te parkeren op de parkeerplaatsen in het plan zelf.

Het initiatief voor het verlenen van parkeervergunningen voor huidige bewoners aan de hofjes aan de Kemelstede zal voorgelegd worden aan de gemeente.

b. Verkeer Heerbaan

Wensen en bedenkingen

De zorg is uitgesproken door omwonenden dat het versmallen van de Heerbaan een struikelblok is, juist als er meer verkeer gaat komen naar de wijk toe. Door de komst van het plan vreest men opstoppen op de Heerbaan.

Ideeën

Leg een rotonde aan

Wat is er mee gedaan

Er is onderzoek uitgevoerd naar het versmallen van de Heerbaan door het verkeersdeskundigbureau. Dat onderzoek wijst uit dat de Heerbaan de ontwikkeling van 350 woningen aan kan. Doordat de locatie al enige tijd niet meer in gebruik is als kantoorlocatie zal een toename van verkeer ervaren worden als gevolg van het plan. De versmalling is door de gemeente onderzocht en draagt bij aan de verkeersveiligheid en het beperken van de snelheid van het verkeer.

Ter hoogte van het plan Kemelstede zal de rijbaan van de Heerbaan vooralsnog niet worden aangepast door de gemeente. Mochten er onaanvaardbare opstoppen ontstaan als gevolg van bijvoorbeeld afslaand verkeer naar de inrit van het plan vanuit de noordelijke richting van de Heerbaan, dan is de Heerbaan voldoende breed om indien daar noodzaak toe bestaat in de toekomst middels aanpassingen of belijning een voorsorteerstrook te realiseren voor verkeer vanuit de noordzijde van de Heerbaan wat rechtstreeks afslaat naar de inrit van het plan.

Een rotonde wordt niet aangelegd, daar is ook geen verkeerskundige aanleiding toe.

De positie van het fietspad ter plaatse van de ontsluiting op de Heerbaan wordt aangepast zodat er voldoende ruimte ontstaat voor wachtende auto's om zich tussen de weg en het fietspad te positioneren. Zo hebben zij beter zicht op fietsers en kan veilig de Heerbaan op of af worden gereden.

De ontsluiting van de Kemelstede bevat al een dergelijke opstelruimte en wordt niet aangepast.

c. Verkeer Kemelstede

Wensen en bedenkingen

Sommige omwonenden zijn bang dat de verkeersveiligheid in de Kemelstede in het geding komt door de verplaatsing van langspaarkeerplaatsen naar de overzijde van de Kemelstede waardoor het uitrijden van de hofjes naar de Kemelstede onoverzichtelijk wordt.

Ideeën

Laat de parkeerplaatsen aan de noordzijde van de Kemelstede vervallen

Wat is er mee gedaan

De parkeerplaatsen blijven behouden maar de posities van de langspaarkeerplaatsen aan de noordzijde van de Kemelstede worden aangepast zodat deze niet direct nabij de inrit worden gesitueerd zodat er beter zicht is bij in- en uitrijden.

d. Bouwhoogte

Wensen en bedenkingen

Er zijn bedenkingen geuit door omwonenden over de mogelijkheid dat de bouwhoogte alsnog hoger dan 70 meter kan worden.

Ideeën

Kan de hoogste toren niet op nog meer afstand van de wijk komen te staan?

Indien wetgeving inzake de hoogte van de toegang naar balkons beperkt, is het dan een idee om de hoogte van het hoogste gebouw te beperken door daar woonlagen er af te halen en deze toe te voegen aan gebouw C (gebouw aan de noordoostzijde in het plan)

Wat is er mee gedaan

De positionering van de hogere gebouwen is verder onderzocht en het hoogste gebouw zo mogelijk op nog meer afstand geplaatst van de bestaande woningen.

De gewenste bouwhoogte van de bovenste woonlaag wordt op basis van geldende wetgeving ten tijde van dit verslag niet hoger dan 70 meter. Daarboven komen mogelijk enkel nog ondergeschikte bouwdelen, zoals bijvoorbeeld een dakrand en installatievoorzieningen middenop het dak.

Echter, door de overheid is een aanpassing van wetgeving aangekondigd. Daardoor wordt onder strikte voorwaarden de hoogte in het omgevingsplan mogelijk hoger, zonder dat het aantal woonlagen toeneemt. Dat zit zo:

De rijksoverheid heeft een wijziging in bouwwetgeving aangekondigd voor 1 januari 2026 welke invloed heeft op de verdiepingshoogte. Deze wijziging betekent dat de opstap van de woning naar een buitenruimte maximaal 2cm mag bedragen.

Voor het hoogste gebouw is uitgegaan van 23 bouwlagen met een totale verdiepingshoogte van 300 cm per laag. Met de nieuwe regelgeving wordt de verdiepingshoogte circa 320 cm om de benodigde isolatie te kunnen voorzien zonder dat de (nieuwe) maximale opstap van 2cm wordt overschreden.

Dat betekent bij 23 lagen dat de bouwhoogte $23 \times 20\text{cm} = 4,6\text{m}$ toeneemt. Dit resulteert voor het hoogste gebouw in een bouwhoogte van circa 74m.

Bij de 3 hoogste gebouwen wordt in het omgevingsplan onder strikte voorwaarden de mogelijkheid opgenomen om te anticiperen op de bouwhoogte indien deze wetgeving daadwerkelijk ingevoerd wordt. Mocht de wetgeving niet worden ingevoerd voordat een bouwvergunning wordt aangevraagd, dan kan er geen gebruik worden gemaakt van de extra bouwhoogte en blijft het maximum op 70 meter hoogte. Te allen tijde zal de hoogte van de bovenkant van de vloer van de bovenste woonlaag onder de 70 meter gelegen zijn.

Deze wetswijziging is voor ons enorm kostenverhogend, de grotere verdiepingshoogte vergt namelijk aanzienlijk meer bouw materiaal. Mocht deze regelgeving geen doorgang vinden, dan is er voor ons geen reden om de gebouwen te verhogen.

De suggestie om indien deze wetgeving wordt ingevoerd de hoogte van het hoogste gebouw te beperken door daar woonlagen er af te halen en deze toe te voegen aan gebouw C (gebouw aan de noordoostzijde in het plan) is interessant. Dit kan echter weer door direct omwonenden als ongewenst ervaren worden. We zijn er daarom van overtuigd dat de positionering van de bebouwing in de huidige vorm tot de minste impact leidt op de directe omgeving.

Dit als extra optie opnemen in de planregels van het omgevingsplan kan leiden tot bezwaren van bewoners in de directe omgeving en nemen we om deze reden niet mee..

e. Laden en lossen nabij gebouwen

Wensen en bedenkingen

Woningzoekenden hebben behoefte aan de mogelijkheid om te kunnen laden en lossen nabij de woningen.

Ideeën

Parkeergelegenheid onder of voor de woongebouwen

Wat is er mee gedaan

Voor de bereikbaarheid van de woningen in het plan per auto is de afweging gemaakt tussen het gemak om te kunnen laden en lossen nabij de woning en de kwaliteit van de leefruimte in het plan. Om die kwaliteit te waarborgen is besloten het binnengebied van het plan autovrij te houden. Entrees van gebouwen zijn dusdanig gepositioneerd dat de loopafstand tot het parkeergebouw beperkt is. Desondanks zullen nieuwe bewoners er rekening mee moeten houden dat ze niet recht voor de deur kunnen parkeren. Tevens is een plek voor laden en lossen voorzien nabij het hart van het plan. Dit honoreert de wens om gescheiden verkeer in het plan te waarborgen: wandel- en fietsroutes liggen daarmee gescheiden van de rijbaan voor auto's. Onder het hoogste gebouw wordt een parkeergarage voorzien voor een aantal auto's. Onder gebouw C aan de noordoostzijde van het plan wordt de mogelijkheid opgenomen om ook hier een parkeergarage te realiseren.

f. Voorzieningen en invulling 400m2 maatschappelijke ruimte

Wensen en bedenkingen

Er zijn diverse voorkeuren uitgesproken over de invulling van de maatschappelijke ruimte. Ook is er de wens voor een voorziening die bewoners uit de wijk aantrekt om ook tijd te besteden in het nieuwe plangebied.

Ideeën

Omwonenden geven aan dat er in de wijk aan de zijde van het project al veel speeltuintjes liggen, maar woningzoekenden geven aan hier wel behoefte aan te hebben in het plan.

Verder zijn er veel ideeën opgehaald voor de invulling van de 400m2 maatschappelijke ruimte in de plint onderaan een van de gebouwen in het plan. Een veelgenoemd idee door omwonenden is een ontmoetingsplek voor de wijk, eventueel met kleine horeca. Woningzoekenden noemen vaak een kinderdagverblijf als gewenste invulling. Overige functies die meerdere keren worden genoemd zijn zorg-gerelateerde of (para)medische functies. Ook wordt een ruimte voor nadere invulling van de VVE van het plan geopperd als interessante voorziening.

Wat is er mee gedaan

Centraal in het plan is een 400m2 maatschappelijke/commerciële ruimte gesitueerd. De invulling hiervan is nog niet bepaald en zal in een later stadium worden onderzocht. De ingebrachte wensen en ideeën door o.a. de adviesgroep en uit de enquêtes zijn meegenomen als input voor de functies die mogelijk gemaakt kunnen worden in het plan en welke niet. Voorbeelden van functies die op basis van deze input mogelijk gemaakt worden zijn: huisartsenpraktijk, (para)medische functies, fysiotherapie, kinderdagverblijf, lichte horeca zoals een lunchroom, buurthuis etc. Er worden planologisch geen mogelijkheden geboden voor functies zoals een avondcafé, sportschool of winkels. Het voornemen is om een gedeelte van de maatschappelijke ruimte van deze 400m2 voor de VVE beschikbaar te stellen indien geen andere maatschappelijke functie wordt gehuisvest in het plan.

g. Sociale veiligheid

Wensen en bedenkingen

Er is een algemene wens voor controle en verlichting uitgesproken, zowel door omwonenden als woningzoekenden. Dit komt voornamelijk voort uit de angst voor donkere plekjes die onguire types en drugsdealers aantrekken, zoals nu het geval is in de uiterste hoek van de Kemelstede.

Ook wordt aandacht gevraagd voor een upgrade van de zone aan de geluidswal te noorden van het plangebied.

Ideeën

Het plaatsen van bewegingsgevoelige camera's.

Een upgrade van de geluidswal door meer openheid te creëren zodat de gebruiksfunctionaliteit en sociale veiligheid toeneemt in deze zone.

Wat is er mee gedaan

In de ontwikkeling van het plan is absoluut aandacht voor sociale veiligheid en voldoende verlichting in het plan.

De planopzet is gebaseerd op een maaiveldhoogte welke aansluit bij het omliggende terrein en open en uitnodigend is naar de wijk. Het uitgangspunt is dat er niet alleen op de verdiepingen maar ook op maaiveld zichtbaar gewoond wordt wat bijdraagt aan de levendigheid en sociale veiligheid.

De uiterste hoek van de Kemelstede wordt meer opengewerkt vanuit het plan zodat meer zicht en toezicht is op deze plek.

Er wordt in een later stadium een verlichtingsplan opgesteld zodat er voldoende verlichting wordt aangebracht in het plan.

Camera's worden niet op voorhand voorzien. In een vervolgfase kan met een VVE onderzocht worden of dergelijke maatregelen noodzakelijk zijn en hoe dit georganiseerd kan worden.

De wens tot een upgrade van de zone aan de geluidswal ten noorden van het plangebied wordt opgenomen met de gemeente

h. Openbare ruimte en groen

Wensen en bedenkingen

De wens is uitgesproken door belanghebbenden van alle categorieën om in het plan veel groene openbare ruimte op te nemen en daarmee een open karakter te creëren. Respecteer de natuurwaarden aan de overzijde van de Molenleij en faciliteer in het plangebied mogelijkheden om hier op aan te sluiten.

Wat is er mee gedaan

De planopzet bestaat uit een landschappelijke inrichting met veel groen. Het plan zet in op biodiversiteit en beleefbare natuur binnen de plangrenzen en behoud van natuurwaarde aan de overzijde van de Molenleij. In het plan wordt een gedifferentieerd palet aan bomen en beplanting voorzien van inheemse soorten.

i. Algemene wensen en bedenkingen

Wensen en bedenkingen

Ook zijn er zorgen geuit over een beperkte sociale inmenging door alle sociale huur bij elkaar te plaatsen in het plan en de balans in de wijk.

Omwonenden hebben het vermoeden dat doorstroming vanuit de wijk beperkt wordt als de woningen in het plan te duur worden.

Ook zijn er zorgen over bouwhinder tijdens de realisatiefase.

De integratie met de omgeving wordt op wijkniveau aangedragen, zoals de aansluiting met het gebied ten zuiden van de zuidelijke rondweg.

Er wordt aandacht gevraagd voor mindervalide bewoners en bezoekers van de locatie

Ideeën

Het idee voor een brug over de Franklin Rooseveltlaan is al in eerdere fases geopperd en wordt wederom aangehaald.

Houdt rekening met de posities van parkeerplaatsen voor mindervaliden. Neem bij de inrichting van het plangebied zaken op als reliëftegels bij oversteekplaatsen aan de Kemelstede, voorzieningen voor mindervaliden bij hoogteverschillen ter voorkoming van valgevaar. Denk ook aan speeltoestellen voor mindervalide kinderen.

Wat is ermee gedaan

Om de sociale inmengingen van bewoners van sociale huurwoningen te bevorderen, zijn deze woningen centraal in het plan geplaatst.

Doorstroming vanuit de wijk wordt bevorderd doordat het plan een zeer breed aanbod van appartementen in verschillende prijssegmenten in zowel de huur als koop bevat. Minimaal 70% van de woning vallen in het betaalbare segment. Dit segment bevat woningen van sociale huur tot middeldure huur en sociale koop. Daarmee sluiten veel nieuwbouwapartementen aan op het prijsniveau van de bestaande woningen in Heusdenhout, wat de doorstroom ten goede komt.

Bouwen gaat niet zonder enige vorm van overlast. Wel wil BVR Groep de overlast waar mogelijk beperken en belanghebbenden informeren over eventuele overlastgevende werkzaamheden. De belangen van belanghebbenden worden tevens meegewogen in de keuze van uitvoeringsmethodes en aanrijroutes.

De wens om op wijkniveau de wijk Heusdenhout te verbinden met de omgeving ten zuiden van de Franklin Rooseveltlaan middels een brug of een tunnel wordt nogmaals onder de aandacht gebracht bij de gemeente.

De posities van parkeerplaatsen voor mindervaliden worden gesitueerd op de parkeerterreinen zo dicht mogelijk bij entrees van gebouwen. Bij oversteekplaatsen worden noppentegels o.i.d. voorzien en rekening gehouden bij hoogteverschillen aan de centrale routes voor langzaam verkeer in het plan. De inrichting en keuze van speelvoorzieningen vindt plaats in een latere fase. De suggestie om daarbij ook aan speeltoestellen voor mindervalide kinderen te denken wordt meegenomen.

7. Reacties op de plannen

Op basis van de opgehaalde zorgen, wensen en ideeën zijn de plannen waar mogelijk aangepast. Ook de inbreng voor de invulling van de openbare ruimte en de wijkondersteunende voorzieningen worden meegenomen in het plan. Op alle inbreng is een reactie geformuleerd: of iets meegenomen kan worden in de plannen, en waarom dat mogelijk wel of niet zou kunnen. Deze respons is terug te vinden in de overzichten in bijlage 2 en 3.

8. Conclusie

Na een uitgebreid participatietraject in de haalbaarheidsfase is er een ontwikkelvisie uitgewerkt en goedgekeurd door de gemeente. Daarna is die ontwikkelvisie gepresenteerd en hebben belanghebbenden de mogelijkheid gekregen om daarop te reageren. Met behulp van een adviesgroep en enquêtes en persoonlijke gesprekken is vervolgens opgehaald bij belanghebbenden waar zij behoefte aan hebben in het plan en waar zij nog mogelijke knelpunten zien in het plan. Op deze manier worden zowel omwonenden als mogelijke toekomstige bewoners betrokken bij de ontwikkeling van de plannen.

Het doel was om alle belangen boven tafel te krijgen en alle zorgen, wensen en ideeën zo breed mogelijk op te halen en het plan met deze input te verrijken. Betrokkenen zijn gedurende het gehele ontwikkeltraject geraadpleegd en hebben op onderdelen hun adviezen uit kunnen brengen. Door tussentijds hierover te communiceren, belanghebbenden uitgebreid te betrekken in de voortgang en reacties te vragen op verslagen van opgehaalde input, heeft BVR Groep ernaar gestreefd om alle belanghebbenden de kans te geven om hun inbreng te kunnen leveren.

9. Vervolg participatie

Dit participatieverslag bevat de samenvatting van de participatie van de uitwerkingsfase. Dit verslag is onderdeel van de besluitvorming om de planologische procedure op te starten. Ten tijde van de inzagetermijn van de planologische procedure zal nog een participatiemoment gepland worden om belanghebbenden te informeren en vragen te beantwoorden over het plan wat de basis vormt voor de stukken van de planologische procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan.

In de vervolgfase waarin die technische uitwerking zal plaats vinden, zal de participatie zich op specifieke planaspecten voortzetten. Wensen en ideeën voor onderwerpen zoals bijvoorbeeld de inrichting van speelgelegenheden en communicatie rondom de uitvoering zullen daarbij aan bod komen.

Inleiding

BVR Groep heeft in samenwerking met communicatieadviesbureau Connect twee bijeenkomsten georganiseerd voor de adviesgroep Kemelstede. In dit document leest u het verslag van de tweede bijeenkomst en de terugkoppeling van BVR Groep op de ingebrachte wensen, zorgen en ideeën.

Op woensdag 9 april 2025 kwam de adviesgroep van project Kemelstede voor de tweede keer samen in wijkcentrum 't Houwke in Heusdenhout. Zeven betrokkenen - omwonenden, woningzoekenden en andere geïnteresseerden - bespraken de belangrijkste thema's, ideeën en zorgen rond de plannen voor de nieuwbouwontwikkeling.

De eerste bijeenkomst van de adviesgroep vond plaats op 12 maart 2025. Toen waren drie leden aanwezig. Na afloop van die bijeenkomst konden ook afwezige leden en geïnteresseerde woningzoekenden hun input geven via een enquête. Al deze reacties zijn meegenomen in het tweede overleg.

Tijdens de bijeenkomst stonden twee hoofdthema's centraal:

- De invulling van de openbare ruimte in het plangebied, waaronder de parkachtige ruimte, de parkeeroplossing, groenvoorziening en ontmoetingsmogelijkheden;
- De invulling van wijkondersteunende voorzieningen in de 400m² plint onderaan een van de gebouwen.

Buiten deze hoofdthema's zijn er nog overige zorgen en wensen geuit. Deze zijn opgenomen in tabel 1I (zie vanaf p. 7), maar wel apart genoteerd.

Tijdens de bijeenkomst heeft de adviesgroep met punten (6 punten in totaal per persoon) aangegeven welke inbreng voor hen het belangrijkste is. Alle ingebrachte ideeën, zorgen en wensen zijn genoteerd in de tabellen in de bijlage, inclusief het aantal keer dat dit genoemd is (het getal tussen haakjes) en waar en door wie deze ideeën opgehaald zijn. Daarachter staat vermeld hoeveel punten er zijn toegekend aan de ideeën of onderwerpen.

Vervolg

BVR Groep gaat alle ingebrachte ideeën toetsen, maar extra aandacht besteden aan de onderdelen waar punten aan zijn toegekend. Na toetsing wordt voor alle ingebrachte onderdelen aangegeven of deze kunnen worden opgenomen in de plannen. Bij de onderdelen waar dat niet of deels niet mogelijk is, wordt een toelichting gegeven waarom deze niet kunnen worden meegenomen in de plannen.

Verslag

Er is een nieuw parkeerplan getoond door BVR om de reacties van de adviesgroep op te halen. In het nieuwe parkeerplan is het bezoekersparkeren anders verdeeld over het plan. Hierbij is aan de zijde van de Kemelstede een deel van het bezoekersparkeren toegevoegd zodat bezoekers voldoende parkeerplaatsen binnen handbereik hebben en zo de kans op overlast aan omwonenden aan de Kemelstede beperkt wordt.

Zij waren overwegend positief over deze aanpassing, maar hebben daarop nog de volgende opmerkingen en zorgen geuit:

- Bij het uitrijden uit de hofjes wordt het zicht beperkt voor de bewoners door geparkeerde auto's in de Kemelstede. Hier graag een oplossing voor voorzien.
- Mensen die in de sociale huurwoningen wonen, gaan misschien niet in de parkeergarage parkeren maar op bezoekersparkeerplaatsen.
- Idee voor parkeervergunning: met de gemeente overeenkomen om een parkeervergunninghoudersituatie te genereren voor bewoners aan de hofjes.
- Het langsparkeren aan de Kemelstede in het nieuwe plan zorgt mogelijk voor druk op verkeersveiligheid in de straat en weegt dus mogelijk niet op tegen de 4 extra parkeerplaatsen die het oplevert.
- Als er straks 350 woningen bijkomen, zullen er mensen in de hofjes gaan parkeren, ook al zijn er voldoende parkeerplaatsen voorzien (parkeernorm + behoud formele aantallen aan de Kemelstede).
- Levert de parkeernorm wel voldoende parkeerplaatsen op? Of resulteert dit in bezette parkeerplaatsen voor huidige wijkbewoners?
- Mensen die boodschappen willen uitladen, gaan dicht bij de woning parkeren dan het parkeergebouw.
- Het vermoeden bestaat nog steeds dat het versmallen van de Heerbaan een struikelblok is. Juist als er meer verkeer gaat komen naar de wijk toe.
- Het moet voor bewoners, bezoekers en leveranciers wel mogelijk worden om bij hun woning te komen met de auto voor bijvoorbeeld laden en lossen.
- De behoefte is uitgesproken om soorten verkeer gescheiden te houden.
- de woontoren 70 meter wordt gemeten vanaf de vloer van de hoogste verdieping. Als daar bovenop nog 3 meter komt, daar bovenop een penthouse en daar bovenop nog een liftschacht. Dus dat de toren alsnog een stuk hoger wordt dan de maximale 70 meter waar wij steeds vanuit gingen.

Algemene zorgen

- Alle sociale huur in één gebouw zorgt voor verminderde sociale cohesie, ook al is dat een wens/eis vanuit de gemeente/corporatie.
- Gaan er wel mensen uit Heusdenhout doorstromen als woningen in het nieuwe plan te duur worden?
- Bouwgeluid en aanrijroutes de komende jaren en geluid vroeg in de ochtend => afhankelijk van de fasering en waar mogelijk aanrijroutes vanaf de Heerbaan.
- Dat er niet afgestemd wordt, maar alleen geïnformeerd wordt over bouw hinder.
- Kunnen de voorzieningen in de wijk de toestroom van nieuwe bewoners wel aan?

Opmerking op het verslag van bijeenkomst 1 van de adviesgroep

- De wens en de vraag waarom de parkeergarage niet verder naar het midden wordt geplaatst, zodat de afstand van woning tot eigen parkeerplaats kleiner is dan de afstand tot de Kemelstede, was abusievelijk niet opgenomen in het eerste verslag.
- De opmerking dat er parkeerplaatsen binnen het plangebied aan de rand langs de Heerbaan voorzien moeten worden, was niet voldoende opgenomen in het eerste verslag.
- De opmerking dat omwonenden altijd gratis willen blijven parkeren, ondanks dat het een belofte is die BVR Groep niet kan doen, was niet opgenomen in het eerste verslag.
- Duidelijke afscheiding van het plan en de Kemelstede (dat mag ook een lage heg zijn), om het zo moeilijk mogelijk te maken voor bewoners en bezoekers van het nieuwe plangebied om te parkeren in de Kemelstede en de hofjes.

Algemene opmerkingen

- Opvallend dat er een hoop mensen in de wijk menen hier iets van te vinden, maar dat er toch weinig mensen zich aangemeld hebben voor de adviesgroep en bij deze bijeenkomsten over het project Kemelstede aanwezig zijn, ondanks dat er nieuwbrieven zijn verzonden en flyers zijn verspreid.

Voorzieningen

- Wens voor sportschool, al wordt wel opgemerkt dat er al meerdere zijn in de wijk.
- Anderzijds duidelijke voorkeur (uit de ontvangen reacties) voor weinig sportactiviteiten en vooral rust in de wijk.
- Wens voor een voorziening die bewoners uit de wijk aantrekt om ook tijd te besteden in het nieuwe plangebied.
- In de wijk aan de zijde van het project liggen veel speeltuintjes. Er zijn al verschillende spel- en sportmogelijkheden in de wijk.

Invulling 400m² maatschappelijke ruimte

- Het idee van een ontmoetingsplek in de 400m² openbare ruimte is erg leuk. In de wijk is er momenteel geen gelegenheid voor buurtbewoners om even te gaan zitten en een koffietje doen. Ook zijn er voldoende bedrijven in de buurt waarvan medewerkers mogelijk in de pauzes naar deze locatie kunnen.
- Het benaderen van een stichting (zoals stichting Beum), waar mensen met een licht verstandelijke beperking in de horeca werken. Een waanzinnig mooi concept en ook focus op maatschappelijk ondernemen.
- Een leuke brasserie is een waardevolle aanvulling.
- Qua zorg zijn er al veel voorzieningen in de wijk. Niet aan de zijde van het project, maar aan de andere zijde van de Heerbaan wel.
- Mogelijkheid om te kijken of er een dependance kan worden gestart van de praktijk PMC Heusdenhout. Dat zou prima kunnen naast een brasserie. Daar zou ± 150 m² voor nodig zijn. PMC Heusdenhout is een gevestigde naam in Breda en samen met een huurder zoeken zij nog een dependance omdat ze willen en kunnen uitbreiden.
- Een ruimte voor creatieve en educatieve doeleinden, eventueel in de vorm van een clubhuis voor jeugd of een gemeenschappelijk atelier.
- Een kinderopvang of kinderdagverblijf wordt ook genoemd als gewenste invulling.

Sociale veiligheid

- Algemene wens voor controle en verlichting, voornamelijk door de angst voor donkere plekjes die onguire types en drugsdealers aantrekken, zoals nu het geval is in de uiterste hoek van de Kemelstede.
- Eventueel het plaatsen van bewegingsgevoelige camera's.

Invulling eventuele speelruimte in openbare ruimte

- In gesprek gaan met de gemeente over huidige trapveldje, opwaarderen zodat iets soortgelijks niet in het plan hoeft te komen en ruimte ontstaat voor iets anders.
- Outdoor fitness toestellen (voor ouderen naast speeltoestellen voor kinderen), combineren met invulling maatschappelijke ruimte.

Openbare ruimte en groen

- De invulling van het groen met inbreng van de wijk is top. Waanzinnig mooi om mensen erbij te betrekken.

Belang van de ideeën

Door middel van een puntenoefening hebben de aanwezigen van de adviesgroep in de tweede bijeenkomst aangegeven welke ingebrachte ideeën zij het belangrijkste vinden. Deelnemers hadden 6 punten te verdelen per persoon. Uit de oefening is gebleken dat voor de invulling van de openbare ruimte in het plangebied, waaronder de parkachtige ruimte, de parkeeroplossing, groenvoorziening en ontmoetingsmogelijkheden de volgende ideeën het belangrijkste werden gevonden:

- Bereikbaarheid, parkeren en ontsluiting – 9 punten
- Sociale veiligheid - 7 punten
- Bankjes in/bij het park in zon en schaduw, evt. met een uitvouwbaar zonneschermbord - 5 punten
- Afscheiding van de Kemelstede, zodat bewoners van het nieuwe gebied er niet gaan parkeren - 3 punten
- Een natuurspeeltuin met mogelijkheden tot spelen met natuurlijke speelelementen, duurzame materialen – 3 punten
- Insecten (vlinders, bijen), vogels - 2 punten

Voor de invulling van wijkondersteunende voorzieningen in de 400m² plint onderaan een van de gebouwen vond men het belangrijkste dat er kleine horeca, zoals een koffiebar, bakkerij, lunchroom, eetcafé, evt. met terras komt - 3 punten.

Deze ideeën en onderwerpen hebben de meeste prioriteit. Daarnaast zijn er nog andere ideeën en onderwerpen die één punt hebben gekregen, die verdienen ook extra aandacht in de plannen. Dat zijn alleen ideeën over het eerste onderwerp (de invulling van de openbare ruimte in het plangebied, waaronder de parkachtige ruimte, de parkeeroplossing, groenvoorziening en ontmoetingsmogelijkheden):

- Groene inrichting, beplanting
- Veel groen, door middel van groenvoorziening voor een prettige leefomgeving en het bevorderen van biodiversiteit
- Veilige ontsluiting vanaf de Heerbaan, bijv. met rotondes
- Voldoende parkeergelegenheid, voor zowel bezoekers als bewoners
- Bereikbaarheid van de woningen voor auto's, taxi's, bezorgdiensten en hulpdiensten, bijv. met aparte ingang, aparte parkeerplaats bij de gebouwen voor laden en lossen, kiss & ride
- Outdoor fitness mogelijkheden
- Het ophangen van camera's
- Sociale controle vanuit de wijk/woningen op de openbare ruimte bevorderen
- Picknickplekken
- Een glastuin waar men kan samen komen met alleen sleutel voor bewoners

Alle ingebrachte ideeën en onderwerpen worden zorgvuldig onderzocht en meegenomen in de toetsing. In een separate bijlage worden de ideeën en wat er mee is gedaan toegelicht.

Bijlage:

- Overzicht ingebrachte ideeën Adviesgroep d.d. 3-6-2025

Overzicht ingebrachte ideeën Adviesgroep



- Tabel 1. Zorgen en wensen Adviesgroep
- Tabel 2. Inrichting openbare ruimte
- Tabel 3. Invulling van de 400m2 maatschappelijke plint

3-6-2025

Tabel 1. Zorgen en wensen adviesgroep

Ingebrachte zorg of wens	Ingebracht door	Kan dit meegenomen worden in het plan?	Toelichting
De bouwhoogte wordt toch niet hoger dan 70 meter?	adviesgroep	nee	De gewenste bouwhoogte van de bovenste woonlaag wordt op basis van geldende op moment van dit rapport niet hoger dan 70 meter. Daar boven komen enkel nog ondergeschikte bouwdelen zoals bijvoorbeeld een dakrand en meer naar het midden van het dak installatievoorzieningen Maar door de overheid is een aanpassing van wetgeving aangekondigd. Daardoor wordt in het omgevingsplan mogelijk hoger dan de 70 meter die we voor ogen hebben, zonder dat het aantal woonlagen toeneemt.. Dat zit zo: De rijksoverheid heeft een wijziging in bouwwetgeving aangekondigd voor 1 januari 2026 welke invloed heeft op de verdiepingshoogte. Deze wijziging betekent dat de opstap van de woning naar een balkon maximaal 2cm mag bedragen. Voor het hoogste gebouw was bijvoorbeeld uitgegaan van 23 lagen met een totale verdiepingshoogte van 300 cm per laag. Met de nieuwe regelgeving wordt de verdiepingshoogte circa 320 cm om de benodigde isolatie te kunnen voorzien zonder dat de (nieuwe) maximale opstap van 2cm wordt overschreden. Dat betekent bij 23 lagen dat de bouwhoogte $23 \times 20\text{cm} = 4,6\text{m}$ toeneemt. Dit resulteert dit in een bouwhoogte van circa 74m. Bij de 3 hoogste gebouwen wordt in het omgevingsplan de mogelijkheid opgenomen om te anticiperen op de bouwhoogte indien deze wetgeving daadwerkelijk ingevoerd wordt.

			Deze wetswijziging is voor ons enorm kostenverhogend, de grotere verdiepingshoogte vergt namelijk aanzienlijk meer bouw materiaal. Mocht deze regelgeving geen doorgang vinden, dan is er voor ons geen reden om de torens te verhogen. <u>Te allen tijde zal de hoogte van de bovenkant van de vloer van de bovenste woonlaag onder de 70 meter gelegen zijn.</u>
Bij het uitrijden uit de hofjes wordt het zicht beperkt voor de bewoners door geparkeerde auto's in de Kemelstede. Hier graag een oplossing voor voorzien.	adviesgroep	ja	De langspaarkeerplaatsen aan de noordzijde van de Kemelstede zullen niet direct nabij de inrit worden gesitueerd zodat er beter zicht is bij in en uitrijden.
Mensen die in de sociale huurwoningen wonen, gaan misschien niet in de parkeergarage parkeren maar op bezoekersparkeerplaatsen.	adviesgroep		De hoofdentrees van de woongebouwen zijn bewust zo gepositioneerd dat de gebouwtoegang zo dicht mogelijk bij het parkeergebouw ligt. Dit nodigt uit om daar te parkeren. Daarnaast wordt in het parkeergebouw gebruik gemaakt van toegewezen parkeerplaatsen. De verleiding elders te parkeren wordt beperkt door het hebben van een vaste overdekte parkeerplaats. Tot slot worden afspraken gemaakt met de verhuurder dat deze huurders opdraagt en stimuleert om in de parkeergarage te parkeren en het buitenterrein vrij te houden voor bezoek.
Idee voor parkeervergunning: met de gemeente overeenkomen om een parkeervergunninghouderssituatie te genereren voor bewoners aan de hofjes.	adviesgroep	Nemen we op met de gemeente	Dit initiatief zal opgenomen worden met de gemeente.

Het langsparkeren aan de Kemelstede in het nieuwe plan zorgt mogelijk voor druk op verkeersveiligheid in de straat en weegt dus mogelijk niet op tegen de 4 extra parkeerplaatsen die het oplevert.	adviesgroep		De breedte van de Kemelstede wordt niet aangepast. Alleen de positie van het langsparkeren op straat wordt naar de andere zijde gebracht. De haakse parkeerplaatsen die worden toegevoegd gaan niet ten kosten van de breedte van de rijbaan. Daarnaast zijn op drukke momenten parkeertellingen gedaan aan de Kemelstede die hebben uitgewezen dat de 26 beschikbare parkeergelegenheden aan de Kemelstede slechts beperkt gebruikt worden. Desondanks zal het aantal van de 26 parkeerplaatsen behouden blijven en zijn deze niet meegerekend in de voor het plan benodigde parkeergelegenheid.
Als er straks 350 woningen bijkomen, zullen er mensen in de hofjes gaan parkeren, ook al zijn er voldoende parkeerplaatsen voorzien (parkeernorm + behoud formele aantallen aan de Kemelstede).	adviesgroep		Voor het plan wordt de volledige parkeernorm gerealiseerd. De praktijk leert dat dit doorgaans ruim volstaat in de lokale parkeerbehoefte. De bezoekersparkeerplaatsen zijn herverdeeld over het plan en nu voor een groter deel aan de Kemelstede voorzien. Een eventuele piek aan die zijde van het plan wordt daarmee binnen de plangrenzen opgelost. Daarmee is de verwachting dat het risico op parkeeroverlast in de hofjes niet toe zal nemen als gevolg van het plan.
Levert de parkeernorm wel voldoende parkeerplaatsen op? Of resulteert dit in bezette parkeerplaatsen voor huidige wijkbewoners?	adviesgroep		De praktijk leert dat dit doorgaans ruim volstaat in de lokale behoefte. De verdeling van de parkeerplaatsen ten behoeve van het plan is aangepast waardoor er meer bezoekersparkeerplaatsen aan de Kemelstede zijn voorzien. Daarmee is de verwachting dat het risico op parkeeroverlast in de hofjes niet toe zal nemen als gevolg van het plan. Andersom biedt het plan zo ook parkeergelegenheid voor bezoek van adressen aan de hofjes.
Het vermoeden bestaat nog steeds dat het versmallen van de Heerbaan een struikelblok is. Juist als er meer verkeer gaat komen naar de wijk toe.	adviesgroep		Onderzoek van het verkeersdeskundigbureau wijst uit dat de Heerbaan de ontwikkeling van 350 woningen aan kan. De versmalling is door de gemeente onderzocht en draagt bij aan de verkeersveiligheid.

Het moet voor bewoners, bezoekers en leveranciers wel mogelijk worden om bij hun woning te komen met de auto voor bijvoorbeeld laden en lossen. Mensen die boodschappen willen uitladen, gaan dichterbij de woning parkeren dan het parkeergebouw.	adviesgroep		Om de kwaliteit van de leefruimte in het plan te waarborgen is het binnengebied autovrij. Entree's van gebouwen zijn dusdanig gepositioneerd dat de loopafstand tot het parkeergebouw beperkt is. Desondanks zullen nieuwe bewoners rekening moeten houden dat ze niet recht voor de deur kunnen parkeren. Tevens is een plek voor laden en lossen voorzien nabij het hart van het plan.
Kunnen verschillende soorten verkeer gescheiden gehouden worden?	adviesgroep	ja	Om de kwaliteit van de leefruimte in het plan te waarborgen is het binnengebied autovrij. Wandel- en fietsroutes liggen daarmee gescheiden van de rijbaan voor auto's.
Alle sociale huur in één gebouw zorgt voor verminderde sociale cohesie, ook al is dat een wens/eis vanuit de gemeente/corporatie.	adviesgroep		Dit is inderdaad een belangrijk uitgangspunt voor de afnemer van de sociale huurappartementen. Om die reden is er getracht de sociale woningen wel centraal in het plan te plaatsen en ook mee te laten doen in de gekozen parkeeroplossing. Dit stimuleert de sociale interactie.
Gaan er wel mensen uit Heusdenhout doorstromen als woningen in het nieuwe plan te duur worden?	adviesgroep	ja	Het plan bevat een zeer breed aanbod van appartementen in verschillende prijssegmenten in zowel de huur als de koop. Minimaal 70% van de woning vallen in het betaalbare segment. Dit segment bevat woningen van sociale huur segment tot middeldure huur en sociale koop. Daarmee sluiten de nieuwbouwapartementen voldoende aan op het prijsniveau van de bestaande woningen in Heusdenhout.
Er is zorg om bouwgeluid vroeg in de ochtend en de aanrijroutes van bouwverkeer de komende jaren afhankelijk van de fasering en kunnen waar mogelijk aanrijroutes vanaf de Heerbaan plaats vinden?	adviesgroep	Waar mogelijk	Bouwen gaat niet zonder enige vorm van overlast. Wel willen we de overlast waar mogelijk beperken en belanghebbenden informeren over eventuele overlastgevendende werkzaamheden.

			De belangen van belanghebbenden wegen we tevens mee in de keuze van uitvoeringsmethodes en aanrijroutes.
Wordt er alleen geïnformeerd over bouwhinder of ook afgestemd over bouwhinder?	adviesgroep	ja	Bouwen gaat niet zonder enige vorm van overlast. Wel willen we de overlast waar mogelijk beperken en belanghebbenden informeren over eventuele overlastgevende werkzaamheden. De belangen van belanghebbenden wegen we tevens mee in de keuze van uitvoeringsmethodes en aanrijroutes.
Kunnen de voorzieningen in de wijk de toestroom van nieuwe bewoners wel aan?	adviesgroep	ja	Uit contact met belanghebbenden vanuit deze voorzieningen (zoals bijvoorbeeld de ondernemersvereniging en de basisschool) is naar voren gekomen dat zij juist positief kijken naar de extra bewoners en doorstroming in de wijk die het nieuwbouwproject met zich mee zal brengen. Dit draagt bij aan het in stand houden van deze voorzieningen. Extra behoefte naar voorzieningen kan mogelijk ook positief bijdragen om de huidige voorzieningen uit te breiden of in ieder geval te handhaven.
Kan de parkeergarage niet verder naar het midden van het plan worden geplaatst, zodat de afstand van woning tot eigen parkeerplaats kleiner is dan de afstand tot de Kemelstede?	adviesgroep	nee	De positie van de parkeergarage is reeds in de ontwikkelvisie bepaald en vastgesteld door de gemeente. Die positie is gekozen om diverse redenen, zoals hindercontouren, omgevingsveiligheid, en de nadrukkelijke wens om het middengebied een aantrekkelijk verblijfsgebied te maken. Om gebruik van het parkeergebouw te stimuleren zijn de gebouwentrees gericht naar die garage. Ook worden vaste plaatsen toegewezen.
Kunnen de parkeerplaatsen binnen het plangebied aan de rand langs de Heerbaan gesitueerd worden?	adviesgroep	nee	Naar aanleiding van opmerkingen van de omwonenden aan de Kemelstede is bewust een deel van de parkeervoorziening verplaatst naar de Kemelstede om het risico op parkeeroverlast aan deze zijn te beperken en binnen de plangrenzen op te lossen.

Kunnen omwonenden altijd gratis blijven parkeren?	adviesgroep		Daar gaan wij als BVR Groep niet over, dat is aan de gemeente. Wel hebben wij vernomen dat er geen voornemens zijn om betaald parkeren in te voeren op deze locatie.
Duidelijke afscheiding van het plan en de Kemelstede (dat mag ook een lage heg zijn), om het zo moeilijk mogelijk te maken voor bewoners en bezoekers van het nieuwe plangebied om te parkeren in de Kemelstede en de hofjes.	adviesgroep	deels	Het plan is opgezet vanuit openheid en toegankelijkheid vanuit de wijk. De verdeling van de parkeerplaatsen ten behoeve van het plan is aangepast waardoor er meer bezoekersparkeerplaatsen aan de Kemelstede zijn voorzien. Om toch invulling te geven aan deze vraag is ons voornemen om de bezoekersparkeerplaatsen te omzomen met een haag zodat het aantrekkelijker wordt om eerst de parkeerplaatsen op het terrein van Kemelstede te bezetten.

Tabel 2. Inrichting openbare ruimte

Ingebrachte ideeën	Ingebracht door	Kan dit meegenomen worden in het plan?	Toelichting
Onderhoud			
Ouderen betrekken bij het onderhoud (zoals bij De Leystroom)	Omwonenden (adviesgroep 1)	Ja, middels wijkdeals	De gemeente heeft mogelijkheden voor zogeheten “wijkdeals”. Deze bevatten mogelijkheden om nadere afspraken te maken tussen bewoners en de gemeente over de openbare ruimte.
Onderhoud van de openbare ruimte moet gegarandeerd worden (5)	Anderszins geïnteresseerde (adviesgroep 1), omwonende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête)	ja	De openbare ruimte wordt eigendom van de gemeente en komt daarmee voor het beheer ook in handen van de gemeente. Zoals bij andere punten opgemerkt kan dit onderhoud worden aangevuld met een wijkdeal.
Gezamenlijk onderhouden openbare ruimte en groen door bewoners	Woningzoekende (enquête)	Ja, middels wijkdeals	De gemeente heeft mogelijkheden voor zogeheten “wijkdeals”. Deze bevatten mogelijkheden om nadere afspraken te maken tussen bewoners en de gemeente over de openbare ruimte.
Groene inrichting, beplanting			
Terrein bloemrijker maken, maar het moet wel onderhouden worden (2)	Anderszins geïnteresseerd (adviesgroep 1), woningzoekende (enquête)	ja	Het plan is landschappelijk ingericht, waarbij er een duidelijk onderscheid ontstaat tussen het bloemrijkere parklandschap langs de Heerbaan en het ongerepte karakter aan de zijde van de Molenleij. De natuurwaarden in het gebied aan de overzijde van de Moleneij zijn inspiratie voor de inrichting van de planzijde aan de Molenleij,

			waarbij gebouwen en bewoners in aanraking komen met de 'natte natuur'. Doordat verschillende landschappen elkaar ontmoeten binnen het plangebied ontstaat ruimte voor een sterk gedifferentieerde vegetatie en bijbehorende diersoorten. Het plan zet daarmee in op biodiversiteit en beleefbare natuur. De gerichte doelsoorten en bijbehorende maatregelen zijn benoemd in de ontwikkelvisie, daarmee zijn deze geborgd. In het inrichtingsplan en de uiteindelijke gebouwwontwerpen zal hier verdere invulling aan worden gegeven.
Stukje groen waar ook scholen kunnen gaan kijken (voorbeeld: Texelstraat en Vlielandstraat)	Omwonende (adviesgroep 1)	ja	Het plan is openbaar toegankelijk en kan bezocht worden door scholen. Door de landschappelijke inrichting in het plan worden biodiversiteit en beleefbare natuurwaarden nagestreeft. Dit is inderdaad educatief interessant, maar nodigt ook uit tot spelen en ontdekken.
Wadi's en/of waterpartijen die als waterberging maar ook al spelend gebruikt kunnen worden (2)	Omwonende (adviesgroep 1), woningzoekende (enquête)	ja	De planinrichting voorziet met wadi's en een overloopgebied voor de Molenleij in ruime waterbergingscapaciteit die in natte periodes onder water kan staan en in droge periodes juist droog. Een wandelroute in dit gedeelte maakt beide situaties interessant en beleefbaar middels bijvoorbeeld stapstenen of een andere speelaanleidingen.
Iets doorleggen met keien die al langs de Molenleij liggen	Omwonende (adviesgroep 1)	misschien	De planinrichting voorziet in een waterberging die in natte periodes onder water kan staan en in droge periodes juist droog. Een wandelroute in dit gedeelte maakt beide situaties interessant en beleefbaar middels bijvoorbeeld stapstenen of een andere speelaanleidingen. Of daarbij keien die langs de Molenleij liggen toegepast (kunnen) worden is nog niet bekend en wordt verder onderzocht.

Open karakter, uitnodigend en warme, huiselijke uitstraling (8), bijv. door open/lage beplanting (6)	Omwonende (adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête), omwonende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1), anderszins geïnteresseerde (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	ja	De planopzet is gebaseerd op een maaiveldhoogte welke aansluit bij het omliggende terrein en open en uitnodigend is naar de wijk. Het uitgangspunt is dat er niet alleen op de verdiepingen maar ook op maaiveld zichtbaar gewoond wordt wat bijdraagt aan de levendigheid en sociale veiligheid.
Bomen die niet zo vaak voorkomen, laagbouwboomen, zodat er in alle seizoenen iets bloeit (geen grote eik of beuk)	Omwonende (adviesgroep 1)	ja	In het plan wordt een gedifferentieerd palet aan bomen en beplanting voorzien van inheemse soorten.
Groen wat het CO ₂ -gehalte doet dalen, zoals de Douglasspar of vlinderstruik	Woningzoekende (enquête)	ja	In het plan wordt een gedifferentieerd palet aan bomen en beplanting voorzien van inheemse soorten. Hiervan zijn er een aantal soorten welke een grote bijdrage leveren aan de opslag van CO ₂ , te denken valt aan Elzen (Alnus) en eiken (Quercus). Daarnaast ligt, met name in het Molenleij-deel, de focus op landschappelijke inheemse beplanting met zeer hoge biodiversiteit.
Veel groen (16), door middel van groenvoorziening voor een prettige leefomgeving en het bevorderen van biodiversiteit (5)	Anderszins geïnteresseerde (adviesgroep 1), omwonende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête)	ja	De planopzet bestaat uit een landschappelijke inrichting met veel groen. Het plan zet in op biodiversiteit en beleefbare natuur binnen de plangrenzen en behoud van natuurwaarde aan de overzijde van de Molenleij.
Veel water (2), evt met mogelijkheid om eendjes te voeren, of een waterfontein	Woningzoekenden (enquête)	ja	De planinrichting voorziet met wadi's en een overloopgebied voor de Molenleij in ruime waterbergingscapaciteit die in natte periodes onder water kan staan en in droge periodes juist droog. Een wandelroute zorgt ervoor de de Molenlei beter beleefbaar wordt. In het plan zelf wordt geen permanent water of waterfontein voorzien.

Parkachtig karakter waar iedereen gebruik van kan maken, zodat het park dan wat levendiger wordt (2)	Woningzoekenden (enquête)	ja	De planopzet bestaat uit een groene inrichting met verschillende plekken voor ontmoeting. Aan de zijde van de Kemelstede wordt een buurtpark voorzien, terwijl informelere paden aan de zijde van de Molenlei de natuurwaarden van de omgeving beleefbaar maken. Het terrein is openbaar toegankelijk.
Flora die ook rekening houdt met bijv. mensen met hooikoorts (dus geen elzen en katjes maar eerder sparsoorten, lavendel, rozen)	Woningzoekenden (enquête)	deels	In het plan wordt er een grote diversiteit aan bomen- en heestersoorten toegepepast, met een grote voorkeur voor inheemse soorten, met hoge biodiversiteitswaarde, welke passen bij de grondwaterstand en bodemopbouw. Hieronder vallen ook els, berk en eik). Echter, door divers aan te planten, worden monoculturen van 'overlastgevende' beplanting voorkomen.
Inlandse natuurlijke planten	Omwonende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	ja	In het plan wordt een gedifferentieerd palet aan bomen en beplanting voorzien van inheemse soorten.
Afval			
Vuilnisbakken bij de parkeerplaatsen aan de Kemelstede, en een stukje openheid creëren zodat het minder aantrekkelijk wordt voor o.a. drugsdealers en hangjongeren (3)	Omwonenden (adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête)	deels	Er worden op 2 posities in het plan ondergrondse containers voorzien, zowel aan de Kemelstede (nabij het buurtpark) als aan de zijde van de Heerbaan. De parkeerplaatsen aan het einde van de Kemelstede worden opnieuw ingericht aan de zijde van het plangebied waarbij ook dat gedeelte opener en transparanter wordt.
Voldoende vuilnisbakken/eco-afvalunits in het gebied, vlakbij recreatieplekken (4)	Woningzoekenden (enquête)	ja	Er worden op 2 posities in het plan ondergrondse containers voorzien, zowel aan de Kemelstede (nabij het buurtpark) als aan de zijde van de Heerbaan (bij het parkeergebouw). Daarnaast worden binnen de ontwikkellocatie zelf op verschillende plekken (nabij entrees en verblijfsplekken) ook vuilnisbakken geplaatst. Hierdoor wordt zwerfvuil tot een minimum beperkt.

Bereikbaarheid, parkeren en ontsluiting			
Afscheiding van de Kemelstede, zodat bewoners van het nieuwe gebied er niet gaan parkeren (2)	Omwonende (adviesgroep 1), omwonende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	deels	Het plan bevat voldoende parkeerplaatsen volgens de parkeernorm van de Gemeente Breda. Het bezoekersparkeren is naar aanleiding van de participatie herverdeeld over het plan en meer naar de Kemelstede toe gebracht. Aan de straat Kemelstede wordt aan de zuidzijde haaks parkeren gerealiseerd. Aan de noordzijde wordt beperkt langsparkeren op het bestaande wegdek gerealiseerd. Om invulling te geven aan deze vraag is ons voornemen om de bezoekersparkeerplaatsen te omzomen met een haag zodat het aantrekkelijker wordt om eerst de parkeerplaatsen op het terrein van Kemelstede te bezetten.
Veilige ontsluiting vanaf de Heerbaan, bijv. met rotondes (3)	Omwonende (adviesgroep 1), omwonende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	deels	De Heerbaan wordt door de gemeente opnieuw ingericht wat een invloed zal hebben op veiligheid en snelheid van het verkeer. Een rotonde wordt niet aangelegd, daar is ook geen verkeerskundige aanleiding toe. De positie van het fietspad ter plaatse van de ontsluiting op de Heerbaan wordt aangepast zodat er voldoende ruimte ontstaat voor wachtende auto's om zich tussen de weg en het fietspad te positioneren. Zo hebben zij beter zicht op fietsers en kan veilig de Heerbaan op of af worden gereden. De ontsluiting van de Kemelstede bevat al een dergelijke opstelruimte en wordt niet aangepast.
Fietsers voorrang geven, vanaf de Kemelstede de Heerbaan op, ook met het oog op Breda	Omwonende (adviesgroep 1)	nee	De Heerbaan is een wijkontsluitingsweg en er is geen voornemen of aanleiding om de voorrangssituatie te wijzigen.

autoluwe stad, of op z'n minst een middenbermpje			De Heerbaan wordt door de gemeente opnieuw ingericht wat een invloed zal hebben op veiligheid en snelheid van het verkeer. Delen van de Heerbaan hebben daarbij een middenberm. Ter plaatse van het plangebied is geen middenberm voorzien omdat verwacht wordt dat de veiligheidsituatie niet zal verslechteren.
Laadpalen voor elektrische auto's (2), ook op openbare parkeerplaatsen	Woningzoekenden (enquête)	ja	Bewoners hebben in het parkeergebouw een mogelijkheid om laadvoorzieningen te voorzien. In het openbaar gebied lopen aanvragen voor laadpalen via de gemeente.
Voldoende parkeergelegenheid (14), voor zowel bezoekers als bewoners	Omwonende (adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête), omwonende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1), woningzoekende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	ja	Het plan bevat voldoende parkeerplaatsen volgens de parkeernorm van de Gemeente Breda. De bestaande parkeerplaatsen aan de Kemelstede worden heringericht en er worden parkeerplaatsen toegevoegd. Het bestaande aantal parkeerplaatsen wordt niet meegerekend in de benodigde parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van het plan en blijft dus gehandhaafd. In de parkeergarage worden voldoende toegewezen parkeerplaatsen voor bewoners gerealiseerd. Bezoekersparkeren vindt op maaiveld plaats verdeeld over de zijdes aan de Heerbaan en de Kemelstede.
Ondergronds parkeren (2)	Woningzoekenden (enquête)	deels	De parkeervoorziening voor bewoners van het plan bestaat hoofdzakelijk uit parkeerplaatsen in de centrale parkeergarage. Op kleine schaal is een ondergrondse parkeervoorziening voorzien onder gebouw A (het hoogste gebouw).

Gangbare invalide-route voor scootmobiel	Woningzoekenden (enquête)	ja	De gebouwen en de doorgaande paden binnen het autovrije binnengebied zijn goed toegankelijk voor scootmobiel en mindervalide personen.
(Overdekte) fietsenstallingen (2)	Woningzoekenden (enquête)	ja	er wordt hoofdzakelijk gebruik gemaakt van overdekte en afgesloten fietsenbergingen voor bewoners. Voor bezoekers per fiets worden op maaiveld voldoende voorzieningen getroffen.
Vrijliggende fiets- en wandelpaden	Omwonende (adviesgroep 1)	ja	Het plan is autovrij doordat auto's een de buitenzijde van het plan parkeren. Het plan bevat diverse routes voor uitsluitend langzaam verkeer.
Park met looppad voor een ommetje zonder langsrijdend verkeer met bankjes in zon en schaduw (8)	Omwonende (adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête)	ja	Het plan bevat diverse routes voor een ommetje zonder langsrijdend verkeer. Ook worden bankjes voorzien in het plan zodat van de zon genoten kan worden.
De inrichting moet mensen ontmoedigen om met de auto erheen te komen, om de rust in de Kemelstede te behouden (4)	Woningzoekenden, omwonende (adviesgroep 1), omwonende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	ja	Het plan is autovrij. (De meeste) auto's parkeren op afstand van de woongebouwen waardoor een stimulans ontstaat om de fiets te gebruiken.
Afgesloten parkeergelegenheden, enkel voor de bewoners en bezoekers van bewoners (10), bijv. met slagbomen, kentekenherkenning en/of pasjes	Woningzoekenden (enquête),	ja	Alleen bewoners parkeren in het parkeergebouw of parkeergarage. Bezoekers parkeren op maaiveld.
Parkeerplaatsen niet ver van de woning af (4)	Woningzoekenden (enquête), woningzoekende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	deels	De parkeerplaatsen in het parkeergebouw liggen op loopafstand van de woongebouwen. De entree's van de woongebouwen zijn zodanig gepositioneerd dat de route naar het parkeergebouw zo kort mogelijk is.

Bereikbaarheid van de woningen voor auto's, taxi's, bezorgdiensten en hulpdiensten (12), bijv. met aparte ingang, aparte parkeerplaats bij de gebouwen voor laden en lossen, kiss & ride	Woningzoekenden (enquête), anderszins geïnteresseerde (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	deels	De woongebouwen zijn niet bereikbaar met auto's (op een uitzondering na, zoals enkele parkeerplaatsen onder gebouw A). Hulpdiensten hebben uiteraard wel toegang tot het binnengebied tot aan de woongebouwen. Voor bezorgdiensten en taxi's is een aparte parkeerplaats voorzien nabij het parkeergebouw zodat zij kort kunnen parkeren.
Parkeerplaatsen voor invaliden	Woningzoekenden (enquête)	ja	Er worden mindervalideparkeerplaatsen voorzien binnen het bezoekersparkeren.
Plaats voor deelvervoer, zoals deelauto's	Woningzoekenden (enquête)	deels	Er is plaats voor deelauto's. Echter, in de berekening van de parkeerbehoefte in het plan is vooralsnog niet met deelauto's gerekend. Deze zijn daarom niet voorzien.
Pakketpunt voor afleveren post en pakketten	Woningzoekende (enquête)	ja	Voor bezorgdiensten is een aparte parkeerplaats voorzien nabij het parkeergebouw zodat zij kort kunnen parkeren.
Soorten verkeer gescheiden houden	Woningzoekende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	Ja	Het plan is autovrij doordat auto's een de buitenzijde van het plan parkeren. Het plan bevat diverse routes voor uitsluitend langzaam verkeer. Verkeerssoorten zijn daarmee gescheiden.
Hondenuitlaatgebied			
Een hondenlosloopgebied of -uitlaatgebied, ontmoedigen dat mensen hun hond uitlaten in het gebied langs de snelweg (4)	Anderszins geïnteresseerde (adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête)	deels	Er is geen directe verbinding tussen het plangebied en het gebied aan de overzijde van de Molenleij, dit om te voorkomen dat mensen met honden vanuit het plan aan de overzijde van de Molenleij hun hond uit gaan laten. Met de bestaande uitlaatgebieden aan de Heerbaan en de Heusdenhoutseweg is voldoende gelegenheid om de hond uit te laten op loopafstand beschikbaar. Er wordt geen extra uitlaatgebied toegevoegd.

Geen hondenuitlaatplaats (2)	Anderszins geïnteresseerde (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête)	ja	Met de bestaande uitlaatgebieden aan de Heerbaan en de Heusdenhoutseweg is voldoende gelegenheid om de hond uit te laten op loopafstand beschikbaar. Er wordt geen extra uitlaatgebied toegevoegd.
(Natuurlijk) spelen, speelelementen, sport en spel			
Veilige grotere speeltuin/speelplek voor de kinderen (22) met bijv. zandbak, klimrek (8), schommel (3), glijbaan (3), geitenweide en/of kabelbaan	Woningzoekenden (enquête)	ja	In het plan zit ruimte voor een speelvoorziening. De invulling wordt in de verdere uitwerking opgepakt. Bij de keuze wordt gezocht naar wat passend is bij het plan en de wijk. Dit wordt bij voorkeur afgestemd met wijkbewoners. Een geitenweide of kinderboerderij heeft milieuconsequenties (geluid/geur) en ligt niet voor de hand.
Kleine speeltuin/speelplek, met enkele kleinere speeltoestellen (4)	Woningzoekenden (enquête)	ja	In het plan zit ruimte voor een speelvoorziening. De invulling wordt in de verdere uitwerking opgepakt. Bij de keuze wordt gezocht naar wat passend is bij het plan en de wijk. Dit wordt bij voorkeur afgestemd met wijkbewoners.
Sportveld/speelveld (13), al dan niet gecombineerd, zoals basketbal (2), voetbalveld (5), skate (2), volleybal (2), badminton (rekening houdend met dat de bal niet op straat wordt geschopt)	Omwonende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête)	deels	In het buurtpark is ruimte voor informele ontspanning. De invulling wordt in de verdere uitwerking opgepakt. Bij de invulling van een speel- of sportgelegenheid in het plan zal aan milieu- en veiligheidseisen moeten worden voldaan. Hierdoor zijn niet alle sportfaciliteiten mogelijk. Vanwege de ligging van een voetbalveldje in de directe omgeving (nabij Sterrebos) zal geen sport- of voetbalveld worden aangelegd. Er is geen skatebaan voorzien.

Een natuurspeeltuin (2) met mogelijkheden tot spelen met natuurlijke speelelementen, duurzame materialen	Omwonende (adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête)	ja	In plangebied aan de zijde van de Molenlei wordt een natuurlijke speelaanleiding voorzien, passend bij de natuurlijke inrichting van deze zone. Een invulling hiervan is bijvoorbeeld de toepassing van stapstenen.
Een jeu de boules baan/bak (8)	Woningzoekenden (enquête), omwonende (adviesgroep 1),	misschien	In het plan zit ruimte voor een speelvoorziening. De invulling wordt in de verdere uitwerking opgepakt. Bij de keuze wordt gezocht naar wat passend is bij het plan en de wijk. Dit wordt bij voorkeur afgestemd met wijkbewoners. Een jeu de boules baan wordt als idee ingebracht voor de latere uitwerking.
Geen voetbalveldje, kinderen gaan ook al voetballen op het bestaande voetbalveldje (3), in de wijk is er van alles voor t/m 16 jaar, van zandbak tot voetbalveld. In de hofjes in de wijk is op elke hoek een speelvoorziening, al zijn die klein	Omwonende (adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête)	ja	Vanwege de ligging van een sportveld in de directe omgeving (nabij Sterrebos) zal geen voetbalveld worden aangelegd.
Geen sporttuigen, er zijn verderop in de wijk sporttuigen, maar die worden zelden gebruikt	Omwonende (adviesgroep 1)	misschien	In het plan zit ruimte voor een speelvoorziening. De invulling wordt in de verdere uitwerking opgepakt. Bij de keuze wordt gezocht naar wat passend is bij het plan en de wijk. Dit wordt bij voorkeur afgestemd met wijkbewoners. De verwachte frequentie van het gebruik en het beheer zal daarin meegewogen worden.
Outdoor fitness mogelijkheden (6)	Omwonende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête)	misschien	In het plan zit ruimte voor een speelvoorziening. De invulling wordt in de verdere uitwerking opgepakt. Bij de keuze wordt gezocht naar wat passend is bij het plan en de wijk. Dit wordt bij voorkeur afgestemd met wijkbewoners. De verwachte frequentie van het gebruik en het beheer zal daarin meegewogen worden.

Klein overdekt natuurzwembad	Woningzoekenden (enquête)	nee	In het plan zal geen natuurzwembad worden voorzien. Het beoogde programma laat hier geen ruimte voor.
Bankjes bij de speelplekken voor ouders om toezicht te houden (2)	Woningzoekenden (enquête), omwonende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1),	ja	Er worden bankjes voorzien in het plan. De positie zal nog nader worden bepaald, waarbij rekening gehouden worden met waar deze het meest gewenst zijn.
Hondenpoepvrije en schaduwrijke speelruimte (5)	Woningzoekenden (enquête)	deels	Door de stedenbouwkundige opzet van de bebouwing ontstaan er zonnige en schaduwrijke ruimten in het plan. Voor de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte wordt vaak bezonning opgezocht. Op welke momenten de speelruimte dan toch in de schaduw ligt is nog onduidelijk. Vanwege de nabijheid van gelegenheden voor het uitlaten van honden, worden geen extra hondenuitlaatplaatsen in het plan voorzien. Doordat rondom de speelgelegenheid op maaiveldhoogte wordt gewoond ontstaan onderlinge interacties en toezicht. Daardoor is de verwachting dat de sociale controle het niet opruimen van hondenpoep nabij speelgelegenheden voorkomt.
Speelplek met een waterpomp	Woningzoekenden (enquête)	misschien	De invulling wordt in de verdere uitwerking opgepakt. Bij de keuze wordt gezocht naar wat passend is bij het plan en de wijk. De impact op het beheer zal ook daarin meegewogen worden. Een speelplek met waterpomp wordt als idee ingebracht voor de latere uitwerking.
Rustige speelplek zodat kinderen niet te veel lawaai maken	Woningzoekenden (enquête)	nee	In het plan is ruimte voorzien voor een speelgelegenheid. Spelende kinderen kunnen geluid veroorzaken. Het is niet de bedoeling dat een speelplek tot overlast leidt, maar er wordt niet specifiek ingezet op een rustige speelplek.

Geen skatebaan	Woningzoekenden (enquête)	ja	Er wordt geen skatebaan voorzien in het plan.
Een golfbaan	Woningzoekenden (enquête)	nee	Vanwege de beperkte ruimte is het niet voor de hand liggend om een golfbaan aan te leggen. Deze wordt dan ook niet voorzien in het plan.
Geen speeltoestellen	Anderszins geïnteresseerde (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	nee	Bij een plan van deze omvang is de wens om een speelvoorziening toe te voegen groot. In het plan is daarom ruimte voorzien voor een speelgelegenheid.
Pluk- of moestuin			
Gemeenschappelijke pluktuin	Omwonende (adviesgroep 1)	misschien	De gemeente heeft mogelijkheden voor zogenaamde “wijkdeals”. Deze bevatten mogelijkheden om nadere afspraken te maken tussen (toekomstige en huidige) bewoners en de gemeente over de openbare ruimte en het onderhoud daarvan. In het plan is ruimte voorzien om invulling te geven aan een wijkdeal. Een gemeenschappelijke pluktuin wordt als idee ingebracht voor de latere uitwerking.
Mogelijkheden voor moestuintjes (3) of gezamenlijk tuinierswerk	Omwonende (adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête)	misschien	Voor individuele moestuinen is geen ruimte voorzien in het plan. De gemeente heeft mogelijkheden voor zogenaamde “wijkdeals”. Deze bevatten mogelijkheden om nadere afspraken te maken tussen (toekomstige en huidige) bewoners en de gemeente over de openbare ruimte. In het plan is ruimte voorzien om invulling te geven aan een wijkdeal. Een gemeenschappelijke moestuin wordt als idee ingebracht voor de latere uitwerking.

Insecten (vlinders, bijen), vogels			
(Vlinder)tuin voor insecten en bijen/een bijenhuisje. Iets met bloemen en vlinders, zoals bij de Leystroom en meerdere plekken in de wijk, waar het een beetje wild is	Omwonende (adviesgroep 1)	ja	Het plan is opgezet om natuurlijke waarden aan de overzijde van de Molenlei een kans te geven binnen het plangebied. Een goede biodiversiteit wordt daarbij nagestreeft. Eerder zijn middels de ontwikkeling enkele doelsoorten geborgd. De exacte invulling van natuurinclusieve maatregelen wordt in de vervolgfase bepaald. Ook wordt binnen het projectgebied een groot deel ingezaaid met natuurlijke bloemenmengsel. Dit is aantrekkelijk voor bijen en vlinders.
Iets voor vogels, zoals vogelstenen, en rekening houden met en faciliteren voor de huismus	Omwonende (adviesgroep 1), anderszins geïnteresseerde (adviesgroep 1)	ja	Er is aandacht voor vogels in het plangebied. Het beleid van de gemeente ziet daar ook op toe. Eerder zijn middels de ontwikkeling enkele doelsoorten (o.a. huismus) geborgd. De exacte invulling van natuurinclusieve maatregelen wordt in de vervolgfase bepaald.
(Sociale) veiligheid			
Voldoende verlichting (19), bijv. ledlampen met bewegingssensoren (2)	Woningzoekenden (enquête), omwonende en woningzoekende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	ja	Daar is absoluut aandacht voor. Er wordt in een later stadium een verlichtingsplan opgesteld zodat er voldoende verlichting wordt aangebracht in het plan.
Afgeschermd/beveiligde openbare ruimte tegen niet-bewoners (7)	Woningzoekenden (enquête)	nee	De openbare ruimte zal openbaar toegankelijk zijn en niet afgesloten worden. Met het oog op sociale veiligheid is aandacht voor verlichting, sociale interactie en zicht op de openbare ruimte.
Vrije inloop, toegankelijkheid voor iedereen en ruime openingstijden (2)	Woningzoekenden (enquête)	ja	De openbare ruimte zal openbaar toegankelijk zijn en niet afgesloten worden.

Aandacht voor veiligheid (7), bijv. door middel van een buurtvader /conciërge/beveiliger	Omwonende (adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête)	misschien	Met het oog op sociale veiligheid is aandacht voor verlichting, sociale interactie en zicht op de openbare ruimte. In een vervolgfase kan met een VVE onderzocht worden of dergelijke maatregelen noodzakelijk zijn en hoe dit georganiseerd kan worden.
Voorkomen dat hangplekken of plekken voor drugsdealers worden gecreëerd (12)	Omwonende (adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête), omwonende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	ja	Het terrein krijgt een open karakter. Met het oog op sociale veiligheid is er aandacht voor verlichting, sociale interactie en zicht op de openbare ruimte. Hiermee willen we voorkomen dat dergelijke plekken worden gefaciliteerd.
Een buurtgroepsapp (2)	Woningzoekenden (enquête)	misschien	In een vervolgfase kan met een VVE besproken worden of dergelijke maatregelen noodzakelijk zijn en hoe dit georganiseerd kan worden.
Het ophangen van camera's (7)	Woningzoekenden (enquête), woningzoekende (enquête niet- aanwezigen adviesgroep 1)	misschien	Camera's worden niet op voorhand voorzien. In een vervolgfase kan met een VVE onderzocht worden of dergelijke maatregelen noodzakelijk zijn en hoe dit georganiseerd kan worden.
Geen verborgen hoeken of afgezonderde donkere plekken (9)	Omwonende (adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête), omwonende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	ja	Het terrein krijgt een open karakter. Met het oog op sociale veiligheid is aandacht voor verlichting, sociale interactie en zicht op de openbare ruimte.
Sociale controle vanuit de wijk/woningen op de openbare ruimte bevorderen (2)	Woningzoekenden (enquête)	ja	In de opzet van het plan is dit een belangrijk uitgangspunt geweest. Het plan voorziet in woonprogramma op de begane grond van gebouwen en alzijdig georiënteerde gebouwen. Dat bevordert sociale controle en voorkomt dat er verborgen hoeken in het plan zitten.

			Het terrein krijgt een open karakter. Met het oog op sociale veiligheid is aandacht voor verlichting, sociale interactie en zicht op de openbare ruimte.
Een AED voor eerstehulpverlening	Woningzoekenden (enquête)	misschien	Een AED is niet op voorhand voorzien, maar de locatie valt binnen het dekingsgebied van reeds geplaatste AED's. In een vervolgfase kan met een VVE onderzocht worden of plaatsing van aanvullende AED's noodzakelijk is en hoe dit georganiseerd kan worden.
Geen intense verlichting 's avonds/'s nachts	Anderszins geïnteresseerde (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	misschien	Er wordt een verlichtingsplan opgesteld zodat er voldoende verlichting wordt aangebracht in het plan. De lichtintensiteit zal daarbij worden beoordeeld op basis van veiligheid en het voorkomen van hinder.
Ontmoeten			
Picknickplekken (11)	Woningzoekenden (enquête)	ja	In de inrichting van het plan is gelegenheid voor picknicken voorzien, zoals bijvoorbeeld een picknickbank.
Bankjes in/bij het park in zon en schaduw (21), evt. met een uitvouwbaar zonnesherm	Woningzoekende (adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête), omwonende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	ja	In het plan worden op diverse plaatsen bankjes voorzien zodat zowel in de zon als in de schaduw gezeten kan worden.
Vaste kleine plek om te barbecuen met andere bewoners/bezoekers (8)	Woningzoekenden (enquête)	nee	De gemeente heeft mogelijkheden voor zogenaamde "wijkdeals". Deze bevatten mogelijkheden om nadere afspraken te maken tussen bewoners en de gemeente over de openbare ruimte. Vanwege het beheer en de mogelijke overlast van een dergelijke plek in het openbaar gebied is op dit moment niet voorzien in een plek om te barbecueën.

Een glastuin waar men kan samen komen met alleen sleutel voor bewoners	Woningzoekenden (enquête)	misschien	De gemeente heeft mogelijkheden voor zogenaamde “wijkdeals”. Deze bevatten mogelijkheden om nadere afspraken te maken tussen bewoners en de gemeente over de openbare ruimte. Of een fysiek bouwwerk daarbij ook tot de mogelijkheden behoort zal tegen die tijd besproken moeten worden.
Sinterklaasactiviteit/kerstmarkt	Woningzoekenden (enquête)	misschien	Centraal in het plan is een maatschappelijke/commerciele ruimte gesitueerd. De invulling hiervan is nog niet bepaald. Mogelijk dat hier een maatschappelijke functie voor buurtactiviteiten wordt gehuisvest. Dit wordt nog onderzocht. Hierbij is ook van belang dat de wijk met 't Houwke al een dergelijke buurtfunctie heeft.
Georganiseerde sportactiviteiten (6)	Woningzoekenden (enquête), omwonenden (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	misschien	Centraal in het plan is een maatschappelijke/commerciele ruimte gesitueerd. De invulling hiervan is nog niet bepaald. Mogelijk dat de invulling hiervan een dergelijke activiteit kan ondersteunen. Dit zal in een later stadium worden onderzocht. Ruimte voor het organiseren van sportactiviteiten wordt als idee ingebracht voor de latere uitwerking.
Prikbord voor nieuwsbrieven en andere communicatie	Woningzoekenden (enquête)		Centraal in het plan is een maatschappelijke/commerciele ruimte gesitueerd. De invulling hiervan is nog niet bepaald. Mogelijk dat de invulling hiervan een dergelijke voorziening kan ondersteunen.
Ruimte voor een terras	Woningzoekenden (enquête)		Centraal in het plan is een maatschappelijke/commerciele ruimte gesitueerd. De invulling hiervan is nog niet bepaald. Mogelijk dat in combinatie daarmee ruimte ontstaat voor een terras. Verder biedt het plan voldoende gelegenheid om te zitten in zowel zon als schaduw.

Tabel 3. Invulling van de 400m2 maatschappelijke plint

Ingebrachte ideeën	Ingebracht door	Kan dit meegenomen worden in het plan?	Toelichting
Het benaderen van een stichting (zoals stichting Beum), waar mensen met een licht verstandelijke beperking in de horeca werken. Een waanzinnig mooi concept en ook focus op maatschappelijk ondernemen.	Adviesgroep	Misschien	Op voorhand zijn nog geen huurders te contracteren, daarvoor zal het ontwikkeltraject nog te lang lopen. Wel wordt nu bepaald welke functies er in het omgevingsplan wel, of juist niet, mogelijk worden gemaakt. Horeca (al dan niet i.c.m. een stichting) wordt als idee ingebracht en onderzocht of dit planologisch mogelijk gemaakt kan worden.
Mogelijkheid om te kijken of er een dependance kan worden gestart van de praktijk PMC Heusdenhout. Dat zou prima kunnen naast een brasserie. Daar zou $\pm 150 \text{ m}^2$ voor nodig zijn. PMC Heusdenhout is een gevestigde naam in Breda en samen met een huurder zoeken zij nog een dependance omdat ze willen en kunnen uitbreiden.	Adviesgroep	Misschien	In deze fase wordt bepaald welke functies er in het omgevingsplan wel, of juist niet, mogelijk worden gemaakt. Een (paramedische) zorgfunctie wordt als idee ingebracht om planologisch mogelijk te maken.
Een ruimte voor creatieve en educatieve doeleinden, eventueel in de vorm van een clubhuis voor jeugd of een gemeenschappelijk atelier.	Adviesgroep	ja	Dit wordt als idee ingebracht om planologisch mogelijk te maken.
Bibliotheek (3), met mogelijkheid voor geven van cursussen	Omwonenden (adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête)	nee	Dit betreft een publieke functie onder regie van de gemeente. Hier speelt op dit moment geen initiatief voor. Daarmee is dit initiatief niet haalbaar.
Flexwerkplekken (8), eventueel met betaalde vergaderopties	Omwonenden (adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête),	ja	Dit wordt als idee ingebracht om planologisch mogelijk te maken.

	woningzoekende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)		
Kleine horeca, zoals koffiebar, bakkerij, lunchroom, eetcafé (23), evt. met terras	Omwonenden (adviesgroep 1), omwonenden en woningzoekende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête)	Misschien	Dit wordt als idee ingebracht om planologisch mogelijk te maken.
Een buurthuis/huiskamer (11) met meerdere ruimtes en mogelijkheden voor ontmoeting, zoals bingo, kaartmiddagen/-avonden, biljart, koor, toneel, clubhuis voor kinderen	Anderszins geïnteresseerde (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1), woningzoekende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	ja	Dit wordt als idee ingebracht om planologisch mogelijk te maken.
Een werkatelier (3), bijvoorbeeld voor creatieve en educatieve activiteiten	Woningzoekenden (enquête), woningzoekende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	ja	Dit wordt als idee ingebracht om planologisch mogelijk te maken.
Fitnessbedrijf, -club of sportruimte (6), evt. met sauna	Woningzoekenden (enquête)	nee	Vanwege de nabijheid van dergelijke voorzieningen in de omgeving wordt deze functie niet opgenomen als mogelijkheid.
Medische invulling, zoals fysiotherapie (9), huisarts (7), apotheek (2), pedicure (1), thuiszorg (1), (para-)medische ondersteuning	Anderszins geïnteresseerde (mail niet-aanwezige adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête), woningzoekende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	ja	Dit wordt als idee ingebracht om planologisch mogelijk te maken.
Kinderopvang/-dagverblijf (9)	Anderszins geïnteresseerde en woningzoekende (enquête niet-	misschien	Dit wordt als idee ingebracht om planologisch mogelijk te maken. .

	aanwezigen adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête)		
Detailhandel/kleine winkel (4), bijv. voor groenten en fruit, kringloop, repair café, bloemenwinkel	Omwonende (enquête niet- aanwezigen adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête)	nee	Vanwege de nabijheid van de Bisschopshoeve en centrale functie in de wijk worden winkelveorzieningen niet opgenomen in het plan als mogelijkheid.
Buurtpunt/kantoor voor wijkopzichter, beveiliger, vrijwilligers	Woningzoekenden (enquête)	ja	Dit wordt als idee ingebracht om planologisch mogelijk te maken.
Behoorlijke supermarkt	Woningzoekende (enquête niet- aanwezigen adviesgroep 1)	nee	Vanwege de nabijheid van de Bisschopshoeve en centrale functie in de wijk worden winkelveorzieningen niet opgenomen in het plan als mogelijkheid.
Geen werkplekken (3)	Woningzoekenden (enquête)	nee	Werkplekken voor dienstverlening of kleinschalige kantoren worden niet uitgesloten. Echter, grootschalige(re) bedrijvigheid wordt niet opgenomen in het plan.
Geen kinderdagverblijf (3) omdat er dan ook kostbare buitenruimte nodig is voor speelruimte, en er is extra rumoer op meerdere momenten van de dag	Woningzoekenden (enquête)	misschien	Dit idee is door meerdere anderen wel als wenselijk ingebracht, tevens als interessante aanvulling op de verschillende doelgroepen van bewoners in het plan. Daarom wordt dit wel meegenomen om planologisch mogelijk te maken.
Geen buurthuis (6) omdat de locatie niet centraal genoeg in de wijk ligt	Woningzoekenden (enquête)	nee	Een dergelijke functie zal niet worden uitgesloten, maar een 2 ^e buurthuis zonder afstemming met 't Houwke ligt zeker niet voor de hand.
Geen fysiotherapie of sportgelegenheid, die zitten al voldoende in de buurt (2)	Omwonenden (adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête)	deels	Een voorziening als fysiotherapie zal op voorhand nog niet worden uitgesloten.

			Vanwege de nabijheid van sportvoorzieningen zoals fitness in de omgeving wordt een dergelijke functie niet beoogd op deze locatie.
Geen locaties met activiteiten die mogelijk overlast veroorzaken voor de buurt (7), zoals discotheken/feesten en partijen, dagbesteding of avondbesteding voor jongeren of mensen met verslaving of psychiatrische problematiek of een buurthuis voor jongeren, coffeeshop	Omwonende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête), woningzoekende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	ja	Een buurthuis zal niet worden uitgesloten op deze locatie. De overige genoemde functies zijn niet beoogd op deze locatie en bovendien niet goed inpasbaar. Deze zullen dan ook niet worden meegenomen in het plan.
Geen grote winkels of supermarkt (3)	Omwonende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête)	ja	Vanwege de nabijheid en de centrumfunctie van de Bisschopshoeve worden winkels of een supermarkt niet opgenomen als mogelijkheid.
Geen horeca, lunchroom of snackbar (7) ivm geluidsoverlast in de avond en parkeerdruk	Anderszins geïnteresseerde (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1), woningzoekenden (enquête)	deels	Horeca zoals een lunchroom (Horeca 1) wordt als idee ingebracht om planologisch mogelijk te maken. Andere horeca, zoals een snackbar, of horeca van een zwaardere categorie, zal niet tot de mogelijkheden behoren.
Geen callcenter	Woningzoekenden (enquête)	nee	Een callcenter hebben we niet voor ogen op deze locatie. Wel behoren vormen van dienstverlening tot de mogelijkheden.
Geen pop-up stores	Omwonende (enquête niet-aanwezigen adviesgroep 1)	nee	Vanwege de nabijheid van de Bisschopshoeve worden winkels niet opgenomen als mogelijkheid. Dit is planologisch tevens niet haalbaar.



Overzicht individuele gesprekken en wat er mee is gedaan

3-6-2025

Individuele gesprekken en wat is er mee gedaan

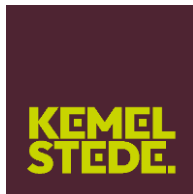
Ingebrachte ideeën	Ingebracht door	Kan dit meegenomen worden in het plan?	Toelichting
Aan de ene kant is er in de wijk behoefte is aan ruimte voor een medische invulling in de plint in het plan. Daar is belangstelling voor vanuit het huidige paramedisch centrum. Maar dat komt mogelijk ook met een concurrentierisico voor bestaande medische ondernemingen.	PMC (Paramedisch Centrum Heusdenhout)	ja	De haalbaarheid van de realisatie van een (paramedische) zorgfunctie zal moeten worden onderzocht. In deze fase wordt bepaald welke functies er in het omgevingsplan wel, of juist niet, mogelijk worden gemaakt. Om dit in ieder geval planologisch mogelijk te maken is er voor gekozen om een (paramedische) zorgfunctie mee te nemen als mogelijke functie in de planologische procedure.
In de wijk is behoefte aan een plek voor ontmoeting.	PMC (Paramedisch Centrum Heusdenhout)	Ja	De planopzet bestaat uit een groene inrichting met verschillende plekken voor ontmoeting. Aan de zijde van de Kemelstede wordt een buurtpark voorzien, terwijl informelere paden aan de zijde van de Molenlei de natuurwaarden van de omgeving beleefbaar maken. Het terrein is openbaar toegankelijk.
De wens is uitgesproken dat er ruimte in het plan mogelijk gebruikt kan worden voor buitensportmogelijkheden, zowel voor jeugd als voor ouderen.	PMC (Paramedisch Centrum Heusdenhout)	Deels	In het buurtpark is ruimte voor informele ontspanning. De invulling wordt in de verdere uitwerking opgepakt. Bij de invulling van een speel- of sportgelegenheid in het plan zal aan milieu- en veiligheidseisen moeten worden voldaan. Hierdoor zijn niet alle sportfaciliteiten mogelijk. Vanwege de ligging van een voetbalveldje in de directe omgeving (nabij Sterrebos) zal geen sport- of voetbalveld worden aangelegd. Er is geen skatebaan voorzien.

Is het mogelijk om in het ontwerp van de openbare ruimte aandacht te besteden aan mindervaliden kinderen in de vorm van speeltoestellen die ook bruikbaar zijn voor kinderen met een beperking.	Breda Gelijk	Ja	In het buurtpark wordt een speelgelegenheid opgenomen. De invulling met welke toestellen of speelelementen wordt in een latere fase bepaald. Bij de uiteindelijke keuze betrekken we graag de wensen van de toekomstige gebruikers bij. Dat zijn de kinderen, ook minder valide kinderen.
Maak de voordeuren goed bereikbaar voorkeur voor mindervaliden en positioneer mindervalidenparkeerplaatsen op de parkeergebieden het dichtst bij de woningen.	Breda Gelijk	ja	Alle voordeuren van gebouwen en woningen in het plan zijn goed bereikbaar voor mindervaliden. Mindervalide parkeerplaatsen voor bezoekers zijn gesitueerd op de parkeerplaatsen aan de zijde dicht bij de gebouwen. Mindervalide parkeerplaatsen in voor bewoners in het parkeergebouw zijn ook beschikbaar. Voro parkeerplaatsen op verdiepingen in het parkeergebouw is een lift aanwezig.
Bij ontsluiting van het plan is het belangrijk dat oversteekplaatsen overzichtelijk en veilig worden ingericht voor alle gebruikers.	Breda Gelijk	ja	Bij voor de handliggende oversteekplaatsen zoals ana d eKemelstede zal een aanduiding opgenomen worden (zoals bijvoorbeeld noppentegels)
De wens is uitgesproken dat drempels in en naar de woningen een maximale hoogte van 2cm hebben, om deze toegankelijk te maken voor mindervaliden.	Breda Gelijk	ja	De toegang tot woningen zal niet hoger zijn dan maximaal 2cm
De wens wordt herhaald om een verbinding met de zuidzijde van de Franklin Rooseveltlaan.	Wijkraad Heusdenhout	misschien	Dit valt buiten onze invloedssfeer, maar wij zullen deze wens onder de aandacht brengen van de gemeente.
De wijkraad vraagt ook aandacht voor een upgrade van de gehele zone aan de geluidswal.	Wijkraad Heusdenhout	Misschien	Aandacht voor de inrichting van de rest van de zone aan de geluidswal zal met de gemeente worden opgenomen.
Doorstroming binnen de wijk is van belang.	Wijkraad Heusdenhout	Ja	Het plan bevat een zeer breed aanbod van appartementen in verschillende prijssegmenten in zowel de huur als de koop.

			Minimaal 70% van de woning vallen in het betaalbare segment. Dit segment bevat woningen van sociale huur segment tot middeldure huur en sociale koop. Met de differentiatie in het plan wordt aansluiting gezocht bij de woonbehoefte van verschillende doelgroepen en de behoefte aan doorstroming in de wijk. Daarbij is ook rekening gehouden met het prijsniveau van woningen in Heusdenhout.
Er blijft aandacht nodig voor de juiste balans in de wijk. Het bouwen van betaalbare woningen is gewenst, maar er wordt gewezen op het grote aandeel sociale huur wat zich nu al in de wijk bevindt.	Wijkraad Heusdenhout	Ja	Het plan bevat een gedifferentieerd aanbod van appartementen in verschillende prijssegmenten in zowel de huur als de koop. Minimaal 70% van de woning vallen in het betaalbare segment. Dit segment bevat woningen van sociale huur segment tot middeldure huur en sociale koop. Het restant van de woningen bevat woningen in de vrije sector. Hoewel de gehele wijk Heusdenhout circa 40-45% sociale huurwoningen bevat is vanuit de gemeente de voorwaarde meegegeven om 30% sociale huurwoningen te realiseren. Dit sluit aan bij de woonbehoefte in de gemeente breda en is in lijn van het bestuursakkoord.
De wijkraad spreekt de zorg uit over de verkeersontsluiting op de Heerbaan en de opstoppen die dat kunnen veroorzaken door verkeer in en uit het plan.	Wijkraad Heusdenhout	Deels	Aangezien de locatie al enige tijd niet meer in gebruik is als kantoorlocatie zal een toename van verkeer ervaren worden als gevolg van het plan. Dit kan leiden tot minder vlotte doorstroming bij de ontsluitingen van het plan dan men nu gewend is. De Heerbaan wordt door de gemeente opnieuw ingericht met het oog op veiligheid en beperken van de snelheid van het verkeer. Ter hoogte van het plan Kemelstede zal de rijbaan van de Heerbaan vooralsnog niet worden aangepast door de gemeente. Mochten er onaanvaardbare opstoppen ontstaan als gevolg van bijvoorbeeld afslaand verkeer naar de inrit van het plan vanuit

			de noordelijke richting van de Heerbaan, dan is de Heerbaan voldoende breed om indien daar noodzaak toe bestaat in de toekomst middels aanpassingen of belijning een voorsorteerstrook te realiseren voor verkeer vanuit de noordzijde van de Heerbaan wat rechtstreeks afslaat de inrit van het plan. Een rotonde wordt niet aangelegd, daar is ook geen verkeerskundige aanleiding toe. De positie van het fietspad ter plaatse van de ontsluiting op de Heerbaan wordt aangepast zodat er voldoende ruimte ontstaat voor wachtende auto's om zich tussen de weg en het fietspad te positioneren. Zo hebben zij beter zicht op fietsers en kan veilig de Heerbaan op of af worden gereden. De ontsluiting van de Kemelstede bevat al een dergelijke opstelruimte en wordt niet aangepast.
De bouwhoogte is in de wijk een aandachtspunt. Indien wetgeving de hoogte van de toegang naar balkons beperkt, is het dan een idee om de hoogte van het hoogste gebouw te beperken door daar woonlagen er af te halen en deze toe te voegen aan gebouw C (gebouw aan de noordoostzijde in het plan)	Wijkraad Heusdenhout	nee	De suggestie is interessant. Dit kan echter weer door direct omwonenden als ongewenst ervaren worden. We zijn er daarom van overtuigd dat de positionering van de bebouwing in de huidige vorm tot de minste impact leidt op de directe omgeving. Dit als extra optie opnemen in de planregels van het omgevingsplan kan leiden tot bezwaren van bewoners in de directe omgeving en nemen we om deze reden niet mee..
Een kinderdagverblijf. Dit kan een leuke interactie opleveren tussen verschillende leeftijdsgroepen.	Wijkraad Heusdenhout	Ja	Dit wordt als idee ingebracht. In deze fase wordt bepaald welke functies er in het omgevingsplan wel, of juist niet, mogelijk worden gemaakt. Om dit in ieder geval planologisch mogelijk te maken zal een kinderdagverblijf meegenomen worden in de planologische procedure als mogelijke functie.

Een huisarts of andere zorg gerelateerde voorzieningen sluit aan bij een deel van de beoogde doelgroep en bij de behoefte vanuit de wijk	Wijkraad Heusdenhout	Ja	Dit wordt als idee ingebracht. In deze fase wordt bepaald welke functies er in het omgevingsplan wel, of juist niet, mogelijk worden gemaakt. Om dit in ieder geval planologisch mogelijk te maken wordt dit meegenomen worden in de planologische procedure als mogelijke functies.
Een lunchroom/daghoreca. Deze functie is er niet in de wijk. Al zou deze ook logisch zijn nabij de winkels aan de Bisschopshoeve.	Wijkraad Heusdenhout	ja	De haalbaarheid hiervan zal verder onderzocht moeten worden ook in relatie tot de Bisschopshoeve. In deze fase wordt bepaald welke functies er in het omgevingsplan wel, of juist niet, mogelijk worden gemaakt. Om dit in ieder geval planologisch mogelijk te maken wordt dit meegenomen worden in de planologische procedure als mogelijke functies.
Een wijkactiviteitencentrum in aanvulling op of samenwerking met 't Houwke. 't Houwke zal de basisvoorziening in de wijk blijven vanwege de centrale ligging.	Wijkraad Heusdenhout	Ja	Dit zal in samenhang met 't Houwke verder onderzocht moeten worden. In deze fase wordt bepaald welke functies er in het omgevingsplan wel, of juist niet, mogelijk worden gemaakt. Om dit in ieder geval planologisch mogelijk te maken wordt dit meegenomen worden in de planologische procedure als mogelijke functies.
Een maaltijdservice voor bewoners in het plan	Wijkraad Heusdenhout	Ja	Dit zal in samenhang met bijvoorbeeld een maatschappelijke functie of horecagelegenheid onderzocht moeten worden. In deze fase wordt bepaald welke functies er in het omgevingsplan wel, of juist niet, mogelijk worden gemaakt. Om dit in ieder geval planologisch mogelijk te maken wordt dit meegenomen worden in de planologische procedure als mogelijke functies.



Participatieplan Uitwerkingsfase

KEMELSTEDE



10-3-2025

Inleiding

Deze aanvulling is het vervolg op het participatieplan van de haalbaarheidsfase (d.d. 9-11-2023) en geeft een doorkijk op de uitwerkingsfase. In deze aanvulling beschrijven we het vervolg van de participatie bij positieve besluitvorming van het college op de ontwikkelvisie voor het project Kemelstede.

Ook bij de uitwerking en de voorbereiding op de planologische procedure om de bestemming te wijzigen, hechten we waarde aan de mening en betrokkenheid van belanghebbenden. We willen de belangen zo goed mogelijk in beeld brengen en meenemen in de uitwerking van het plan. Zo kunnen we het plan verrijken en optimaal laten aansluiten bij de behoeften van zowel de wijk Heusdenhout als de gemeente Breda.

Na diverse participatiegesprekken met het Kernteam (een aantal betrokken en bezorgde buurtbewoners) in 2022 en begin 2023 heeft het college middels een bespreeknotitie van juni 2023 de richting gegeven voor het vervolg van de planvorming en participatie.

Aan de hand van deze bespreeknotitie en de input uit de participatie volgens het participatieplan d.d. 9-11-2023, hebben we in de periode van eind 2023 tot mei 2024 gewerkt aan het opstellen van een ontwikkelvisie voor de locatie aan de Kemelstede.

De [ontwikkelvisie Kemelstede](#) is in november 2024 vastgesteld door de gemeente.



Vertrekpunten participatie uitwerkingsfase

Het besluit op de ontwikkelvisie Kemelstede vormt het uitgangspunt voor de uitwerking en de start van de planologische procedure om de bestemming te wijzigen.

Deze fase in de participatie is gericht op de verdere planuitwerking van het inrichtingsplan en het gebouwonwerp. Deze uitwerking wordt gebaseerd op de vastgestelde ontwikkelvisie, inzichten die we halen uit deze participatiefase, beleidsdoelstellingen en omgevingsfactoren.

De participatie is derhalve gericht op verrijking van het inrichtingsplan en uitwerking daarvan. Het gaat nadrukkelijk niet over de wenselijkheid van het plan zelf. De uitgangspunten uit de vastgestelde ontwikkelvisie zijn daarmee kaderstellend.

Plan van aanpak

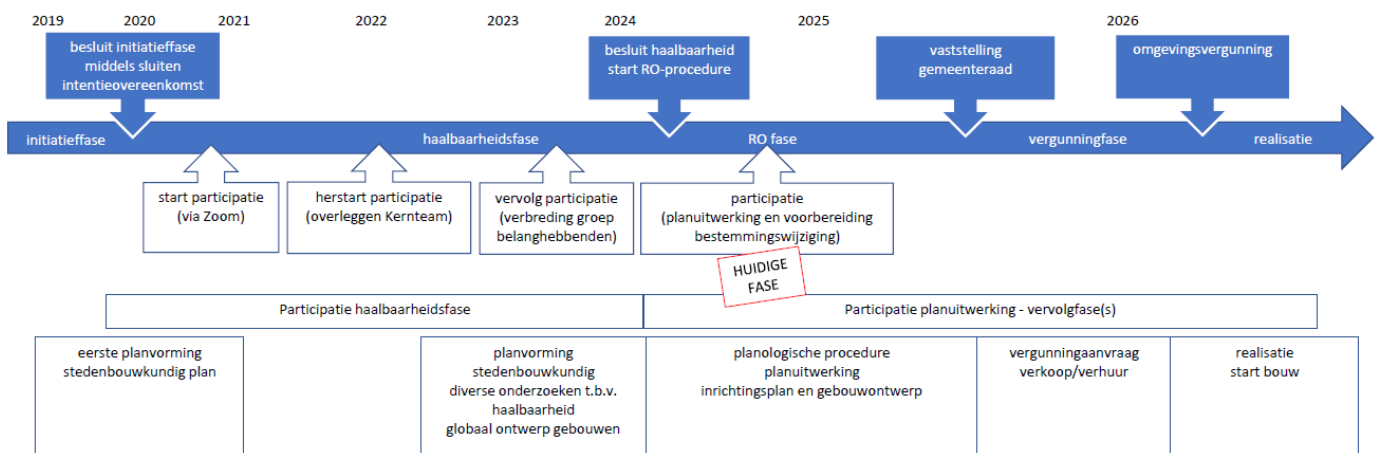
Net als in de participatie in de haalbaarheidsfase nemen we de belangen van stakeholders serieus. In deze fase tot aan de planologische procedure vragen we aan belanghebbenden op verschillende onderdelen van de planuitwerking wat ze van oplossingen voor de uitwerking vinden. Over sommige kwesties vragen we ze zelfs om advies. Na het raadplegen van belanghebbenden koppelen we terug wat we hebben opgehaald en wat we er mee hebben gedaan.

Fasering

Dit stappenplan beschrijft de participatie voor de uitwerking van het inrichtingsplan en de voorbereiding van de planologische procedure voor de wijziging van de bestemming voor het project Kemelstede.

Het participatieproces is een lopend proces en het participatieplan kan waar nodig worden bijgestuurd of aangevuld.

De resultaten worden opgenomen in het participatieverslag en in de planologische procedure. Beide documenten maken onderdeel uit van de onderbouwing voor de bestemmingswijziging die ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.



overzicht van het proces in relatie tot de participatie en de huidige fase

Belanghebbenden

We hechten er waarde aan om zo veel mogelijk belangen van verschillende doelgroepen goed in beeld te krijgen.

In lijn met het doel om de participatie met een bredere doelgroep voort te zetten, vond in de voorgaande haalbaarheidsfase de participatie plaats met de volgende doelgroepen en belanghebbenden:

1. Omwonenden
2. Woningzoekenden (starters, doorstromers en andere woningzoekenden)
3. Wijkraad Heusdenhout
4. School (Basisschool Weilust)
5. Erfgoedvereniging Heemschut
6. Ondernemersvereniging Bisschopshoeve
7. Woningcorporatie
8. Eigenaar naastgelegen pompstation
9. Waterschap
10. Natuurplein

Afhankelijk van het onderdeel van de uitwerking betrekken we deze belanghebbenden in de participatie over de uitwerking. We maken onder meer gebruik van een adviesgroep.

De gemeente blijft hoeder van het algemeen belang en zal dit behartigen aan de hand van diverse beleidsstukken (zoals groen, ruimte, milieu, verkeer etc.).



Adviesgroep

Voor het verkrijgen van waardevolle inzichten en suggesties stellen we een adviesgroep op. Deze groep bestaat uit vertegenwoordigers van verschillende belanghebbenden, zoals omwonenden, woningzoekenden en lokale ondernemers.

Wij willen uit het overleg met de adviesgroep het volgende halen:

- Het benoemen van belangrijke thema's binnen de gestelde kaders en onderwerpen.
- Het aandragen van oplossingen, initiatieven en ideeën die bijdragen aan de leefbaarheid en functionaliteit van het gebied.

BVR Groep beoordeelt de aangedragen ideeën en bekijkt de haalbaarheid en toepasbaarheid binnen het project. Vervolgens koppelt BVR Groep terug aan de adviesgroep hoe de adviezen worden meegenomen in de planvorming.

Belanghebbenden worden op diverse manieren benaderd om deel te nemen aan de adviesgroep waaronder via een infomoment op 14 januari 2025, berichtgeving op de projectwebsite en via persoonlijke uitnodiging in de brievenbus en per e-mail.

Participatiewijze en participatieniveau

De verscheidenheid aan werkzaamheden biedt verschillende mogelijkheden voor participatie. Een generiek participatieniveau aanhouden past daarom niet bij een ontwikkelingstraject met een omvang als Kemelstede. We stemmen de keuze van het participatieniveau af op het onderwerp waarover geparticipeerd kan worden én op de Bredase Participatieleidraad. Bij de ontwikkeling hebben we de belanghebbenden **raadplegend** betrokken.

Vanzelfsprekend **informer**en we alle belanghebbenden gedurende het hele proces op een zorgvuldige manier over het project, zodat helder is welke stappen wanneer gezet worden, wanneer stakeholders binnen welk kader hun inbreng kunnen geven, op welke manier en wat ermee gedaan wordt. Dat doen we via de projectwebsite en infomomenten (zoals het recente infomoment op 14 januari 2025 in het kader van de ontwikkelvisie).

- In deze uitwerkingsfase (na vaststelling van de ontwikkelvisie op 20 november 2024) zal een adviesgroep **adviseren** over duidelijk afgebakende thema's. Hiermee vergroten we het draagvlak van de plannen en kunnen we richting finalisering van de plannen gaan.

- We informeren op verschillende manieren belanghebbenden (**informer**en en **raadplegen**) zodat, daar waar mogelijk, de plannen verbeterd kunnen worden. De matrix als bijlage op dit plan geeft een overzicht van de voorgaande contactmomenten.

Tot slot informeren we alle belanghebbenden in een **publieksvriendelijk verslag** waarin we de oogst van de participatie bundelen. In dit verslag benoemen we de rode draden van de punten die naar boven zijn gekomen, de oplossingsrichtingen die op tafel zijn gekomen én een argumentatie waarom bepaalde adviezen wel of niet meegenomen kunnen worden in de plannen.

Participatieonderwerpen

De plannen voor Kemelstede omvatten niet alleen woningen. In het plan is er ook ruimte voor veel groen, ontmoetingsplekken en er wordt invulling gegeven aan een publieke ruimte voor wijkondersteunende voorzieningen ('maatschappelijke plint'). De adviesgroep wordt gevraagd om te adviseren over twee thema's:

- De invulling van 400m² aan ruimte voor wijkondersteunende voorzieningen
- De invulling van de openbare ruimte (bv. functies en inrichting van parkachtige ruimte, wensen en ideeën voor beplanting of groene invulling van het terrein, faciliteiten voor sociale interactie en inrichting van ontmoetingsplekken ...)

Deze participatiethema's hebben we vanaf het infomoment over de ontwikkelvisie en dus de eerste doorkijk naar het vervolg van het participatietraject duidelijk gecommuniceerd om de verwachtingen proactief te managen en een consequent en eenduidig participatieverhaal te schetsen.

Stappenplan

Het vervolg startte op 14 januari 2025 met een presentatie van de vastgestelde ontwikkelvisie aan belanghebbenden. De ontwikkelvisie dient als uitgangspunt voor de uitwerking van het plan en voorbereiding op de planologische procedure. Tijdens deze bijeenkomst gaven we ook een toelichting over:

- De onderwerpen waarover belanghebbenden mee kunnen denken in deze fase. Daarbij is er ook aandacht voor de kaders en spelregels waarin participatie kan plaatsvinden

- De adviesgroep. Tijdens het infomoment was er de eerste mogelijkheid voor belanghebbenden om zich aan te melden.

In de periode na de presentatie werden belanghebbenden nog op verschillende manieren benaderd voor deelname aan de adviesgroep. Onder meer via een uitnodiging per post, via de communicatiemiddelen van de wijkraad en per mail zijn deelnemers geworven. Het doel is om een zo divers mogelijke groep te creëren waarin diverse belangen vertegenwoordigd worden. De werkvormen worden bepaald aan de hand van eerdere ervaringen van het communicatiebureau bij adviesgroepen, waarbij alle leden van de groep een gelijke kans krijgen om inbreng te geven én alle leden gevraagd worden om toestemming te geven over de ingebrachte ideeën om deze op te nemen in het definitieve advies.

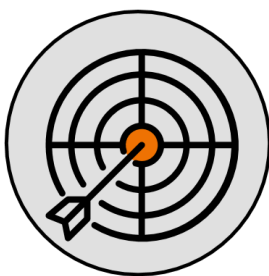
Deelnemers aan de adviesgroep worden uitgenodigd voor twee participatiesessies in het voorjaar van 2025. De eerste sessie staat in het teken van kennismaken en kaders scheppen. Daarna is het tijd om met elkaar ideeën uit te wisselen over de participatieonderwerpen. Het resultaat van deze eerste sessie is een longlist met ideeën. Een verslag van deze sessie wordt na afloop toegestuurd.



Sessie 1 staat in het teken van divergeren ([verbreden van ideeën](#))

We stimuleren de adviesgroep om de ideeën uit deze eerste sessie actief te delen met andere belanghebbenden. Daarmee krijgen ze een belangrijke rol in dit deel van het participatieproces. De adviesgroep kan als schakel fungeren naar de omgeving en andersom.

In een tweede sessie gaat de adviesgroep aan de slag met focus aanbrengen. De longlist wordt zorgvuldig doorlopen en teruggebracht naar een aantal concrete ideeën. Deze ideeën worden meegenomen in de afwegingen die worden gemaakt in de planuitwerking.



Sessie 2 staat in het teken van convergeren (trechteren van ideeën)

Wanneer en welke vervolgstappen zullen plaatsvinden (en welke reeds plaats hebben gevonden) is weergegeven in de matrix in de bijlage. Tevens is het participatieverslag van de haalbaarheidsfase (tot vaststelling van de ontwikkelvisie) terug te lezen via [Kemelstede.nl](https://www.kemelstede.nl).

Als afsluiting van deze participatiefase zullen de resultaten van de participatie worden teruggekoppeld aan belanghebbenden.

Bijlage

- Matrix stappenplan participatie d.d. 5-3-2025
- Participatieverslag haalbaarheidsfase d.d. 13-9-2024

Kemelstede Breda

De participatie in de uitywerkingsfase bestaat uit (maar is niet gelimiteerd tot) de onderstaande stappen. Dit stappenplan is een zogenaamd levend document waarbij gedurende de uitvoering stappen herzien of uitgebreid worden indien hiertoe aanleiding bestaat.

	wat	met wie	doel	toelichting	niveau	hoe wordt gecommuniceerd	wanneer
Derde ronde (RO procedure en uitwerking)							
➤ Participatieplan uitwerkingsfase							
	opstellen participatieplan uitwerkingsfase		processtappen formuleren			projectwebsite	jan-feb-25
	presentatie ontwikkelvisie	alle belanghebbenden	toelichten ontwikkelvisie	in gesprek met belanghebbenden	informer en raadplegen	informatieavond	jan-25
	uitnodigen voor adviesgroep	alle belanghebbenden	benaderen belanghebbenden		raadplegen	informatieavond, projectwebsite, mailing	jan-25
	uitnodigen voor adviesgroep	direct omwonenden	uitnodigen belangstellenden voor adviesgroep		raadplegen	flyeren direct omwonenden	feb-25
	uitnodigen voor adviesgroep	overige stakeholders	direct benaderen overige belanghebbenden	relevante belanghebbenden uitnodigen voor adviesgroep	raadplegen	rechtsreeks benaderen	feb-25
	bijeenkomst(en) adviesgroep	leden adviesgroep	participatiethema's bespreken en ideeën genereren		raadplegen/a dviseren	overleg	mrt-25
	bijeenkomst(en) adviesgroep	leden adviesgroep	ideeën trechteren tot een advies		raadplegen/a dviseren	overleg	apr-25
	terugkoppeling resultaten adviesgroep	alle belanghebbenden	transparant resultaten van participatiebijeenkomst (adviesgroep) delen met alle belanghebbenden	informer over resultaten bijeenkomsten adviesgroep	informer	projectwebsite	mei-25
➤ Voorbereiding RO procedure							
➤ Verslaglegging participatie							
	Bundeling samengevatte resultaten en reacties	alle belanghebbenden	transparant resultaten van participatiebijeenkomst (adviesgroep) delen en aantonen hoe dit is meegenomen in de verdere plannen	informer over resultaten bijeenkomsten adviesgroep en hoe dit wordt meegenomen in de verdere plannen	informer	Participatieverslag	
	Overleg vervolg participatie						
➤ Start RO procedure							

Participatie stappenplan (terugblik)

Kemelstede Breda

5-3-2025

Voorbereiding							
➤ Participatieplan opstellen							
	Inventarisatie interne en externe stakeholders		analyse speelveld	definiteren doelgroepen bredere participatie			okt-23
	opstellen participatieplan		processtappen formuleren			participatieplan	okt-23
	oprichten projectwebsite		centraal punt oprichten waar men zich kan aanmelden en informatie kan ophalen	centraal aanmeld- en communicatie punt		website	okt-23
	uitnodigen belanghebbenden	omwonenden	benaderen belanghebbenden	zo veel mogelijk belanghebbenden bereiken		flyeren, posters, benaderen reeds bekende belanghebbenden e.d.	nov-23
	uitnodigen belanghebbenden	woningzoekenden, geïnteresseerd in Kemelstede	benaderen woningzoekenden geïnteresseerd in Kemelstede	zo veel mogelijk belanghebbenden bereiken		social media e.d.	nov-23
	uitnodigen belanghebbenden	overige stakeholders	direct benaderen overige belanghebbenden	zo veel mogelijk belanghebbenden bereiken		rechtsreeks benaderen	nov-23

Eerste ronde (inventarisatie)							
➤ Participatie: ophalen							
	ophalen wensen en zorgen i.r.t. bestaand plan	omwonenden	inventariseren belangen	iedereen de kans geven zijn belangen kenbaar te maken (tevens t.b.v. verduidelijking reeds opgehaalde belangen/zorgen)	raadplegen en adviseren	online enquête	nov-23
	ophalen woonwensen	woningzoekenden, geïnteresseerd in Kemelstede	inventariseren belangen	woonwensen kenbaar maken	raadplegen	online enquête	nov-23
	ophalen wensen en zorgen	overige stakeholders	inventariseren belangen	kenbaar maken specifieke belangen	raadplegen en adviseren	vragenlijst/individuele gesprekken	nov-23
	Resultaten participatie inventariseren en ordenen		belangen begrijpen	analyse van de resultaten		samenvatting resultaten delen	nov-dec-23
	samenvatting evalueren en spiegelen aan beleid en bestaand plan	BVR/Gemeente	belangen, begrip en tegenstrijdigheden in beeld brengen				nov-dec-23
	Terugkoppeling samenvatting opgehaalde reacties	belanghebbenden	terugkoppelen	informeren over opgehaalde reacties	informeren	projectwebsite of direct naar belanghebbenden	nov-dec-23

Tweede ronde (planvorming)							
➤ Planvorming							dec-23 - ca.feb-24
	Resultaten van eerste ronde meenemen in planvorming	BVR/ontwerpteam/gemeente	reactie op visie van stakeholders				
	planvorming, ontwerp sessie	BVR/ontwerpteam					
➤ Participatie: Scenariostudies *							feb-mrt-24
				* tussentijdse participatieronde (toegevoegd d.d. 01-03-2024)			
	Variantenstudie o.b.v. in eerste ronde geïnventariseerde belangen	BVR/ontwerpteam		informeren over planvorming		n.t.b.	feb-24
	Presentatie scenariostudies	Alle belanghebbenden	informeren over ontwerpproces	transparant en expliciet maken van het ontwerpproces	informeren	presentatiedocument	feb-mrt-24
	Gelegenheid tot reageren op de ontwerpvarianten	Alle belanghebbenden	reacties op scenarios ophalen	klankborden belanghebbenden	raadplegen	enquête/vragenlijst	mrt-24
	Resultaten participatie inventariseren en ordenen		belangen begrijpen	analyse van de resultaten		resultaten doornemen met het ontwerpteam	mrt-24
	Individuele gesprekken	n.t.b.	belangen begrijpen	indien gewenst/nodig een verdiepend gesprek ter bevestiging van begrip belangen	raadplegen	gespreksnotities	mrt-24
	Gemaakte op- of aanmerkingen op de scenario's meewegen in selectie	BVR/ontwerpteam					mrt-24
	Gemeentelijke toetsing ontwerpvarianten aan beleidsvelden	BVR/ontwerpteam/gemeente	reacties op scenarios ophalen				mrt-24
	Kiezen voorkeursvariant	BVR/ontwerpteam		Het gekozen scenario zal verder worden uitgewerkt in de planvisie			mrt-24
➤ Participatie: feedback op aangepast plan							apr-mei-24
	Presentatie aangepaste planvisie	BVR		informeren over planvorming		n.t.b.	
	ophalen reacties op planvisie	omwonenden	reacties op planvisie ophalen	klankborden belanghebbenden	raadplegen	enquête/vragenlijst	jun-24
	ophalen reacties op planvisie	woningzoekenden geïnteresseerd in Kemelstede	reacties op planvisie ophalen	klankborden belanghebbenden	raadplegen	enquête/vragenlijst	jun-24
	ophalen reacties op planvisie	overige stakeholders	reacties op planvisie ophalen	klankborden belanghebbenden	raadplegen	vragenlijst/gesprekken	mei-jun-24
	Samenvatting van opgehaalde reacties terugkoppelen	alle belanghebbenden	terugkoppelen	informeren over opgehaalde reacties	informeren	projectwebsite of direct naar belanghebbenden	jun-24
	participatieverslag		afwegingen en motivatie beslissingen				jun-24
	opstellen concept participatieplan vervolgfase		informeren over participatie in vervolgfase	participatieplan vervolg			jun-24
	aanvulling participatieverslag		afwegingen en motivatie beslissingen	laatste reacties toevoegen			okt-24
➤ Besluitvorming haalbaarheid							
	Ontwikkelvisie ter goedkeuring naar gemeente incl. participatieverslag		afronding haalbaarheidsfase	besluitvorming haalbaarheidsfase			jun-24 (aanvulling okt-24)
	besluitvorming ontwikkelvisie		besluitvorming gemeente	vaststelling uitgangspunten	informeren	ontwikkelvisie op projectwebsite of direct naar belanghebbenden	nov-24

Een nieuwe woonwijk in hartje Heusdenhout

1

Van visie naar verbinding

- Een mix van nieuwe woningen toevoegen aan de wijk om doorstroming mogelijk te maken.
- Versterken en uitbreiden van het **groen in de wijk**.
- Aanleggen van **nieuwe verbindingen** en het gebied openstellen voor de buurt.

Hier staat Kemelstede voor

- **Het landschap als drager:** bestaande groen- en ecologische structuren komen samen en worden uitgebreid.
- **Open en toegankelijk:** Kemelstede krijgt een open uitstraling voor een goede verbinding met de wijk.
- **Eigen identiteit:** een bijzondere plek om te wonen in een omgeving met veel karakter.
- **Autoluw:** met aparte parkeerplaatsen blijft Kemelstede veilig voor voetgangers en fietsers.
- **Divers woon- en leefklimaat:** Kemelstede krijgt woningen van verschillende prijsklassen en voor diverse doelgroepen, van jong tot oud.
- **Natuurinclusief en klimaatbestendig:** ruimte voor water en de Molenleij, verschillende diersoorten en planten. Recreatie en natuurbeleving komen samen.

Wat is Kemelstede?

Kemelstede wordt een **levendige, toekomstbestendige wijk** die aansluit op de bestaande leefomgeving en tegelijkertijd nieuwe energie brengt. Het project geeft een **nieuwe bestemming** aan de voormalige ABN AMRO-locatie en combineert **modern wonen, groen en recreatie** met oog voor de **historische en landschappelijke waarden** van de locatie. De visie is gericht op een **duurzame ontwikkeling** die bijdraagt aan de leefbaarheid van Heusdenhout en Breda.



Ontwikkelvisie Kemelstede vastgesteld

Hoe is deze ontwikkelvisie tot stand gekomen?

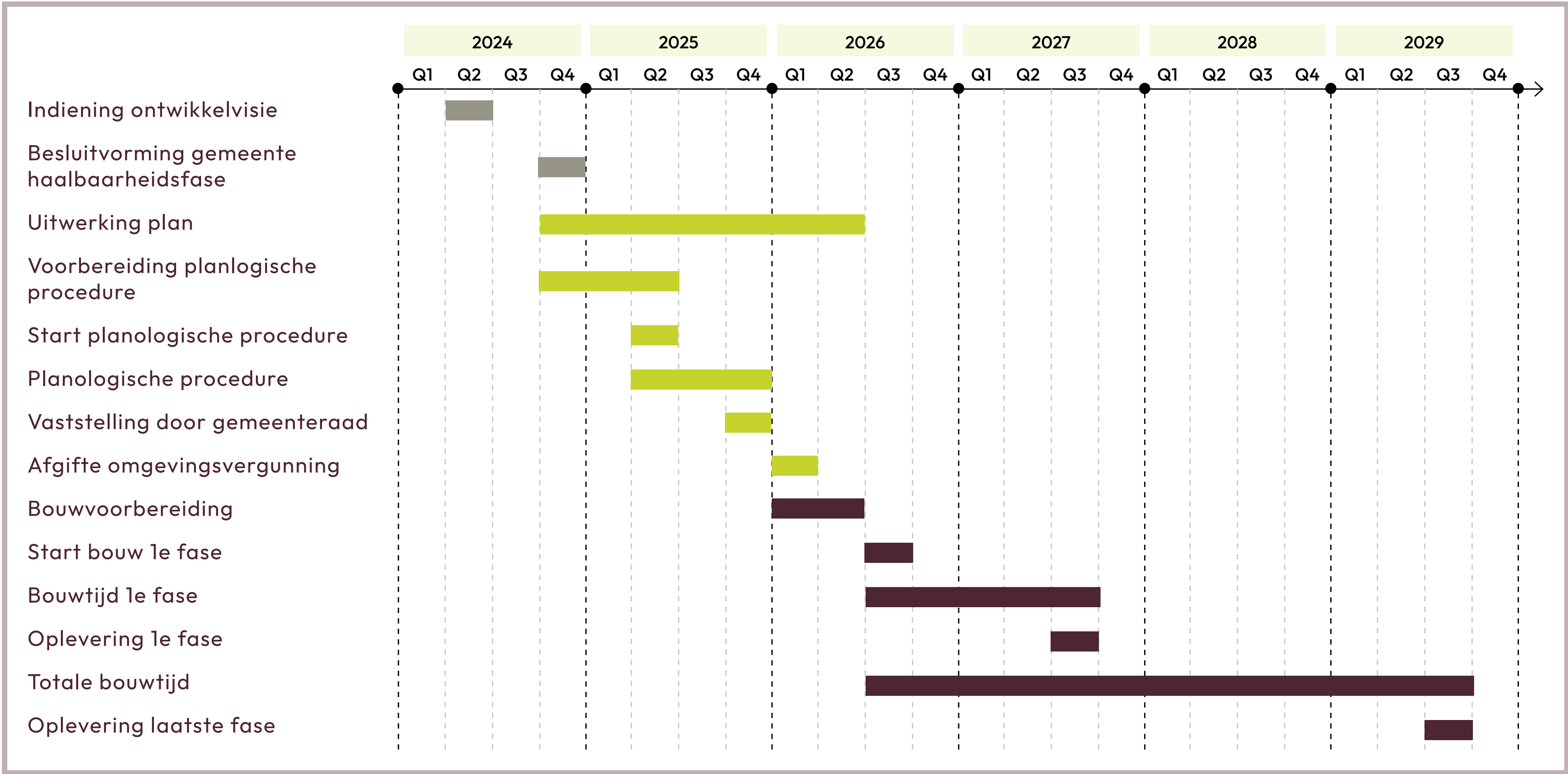
- Een **bevraging** bij een brede groep stakeholders: van omwonenden tot woningzoekenden en van de wijkraad tot omliggende ondernemers en de school. De **ingebrachte ideeën** zijn meegenomen naar de ontwerptafel. Wat er is opgehaald, is te lezen op de volgende vier panelen.
- De ontwikkelvisie is **vastgesteld** door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Breda.
- Bekijk voor de **globale planning** en de vervolgstappen de afbeelding hieronder.

Wat is een ontwikkelvisie?

Het legt de basis voor de toekomstige ontwikkeling van een gebied. Voor dit project onderzochten we de **haalbaarheid** van onze ambities:

- Een divers **woonaanbod**;
- Meer **groen**;
- Een **toegankelijke** wijk.

De visie bevat **richtlijnen** voor de nieuwbouw en openbare ruimte, en vormt een **duidelijk kader** voor de verdere uitwerking samen met de buurt.



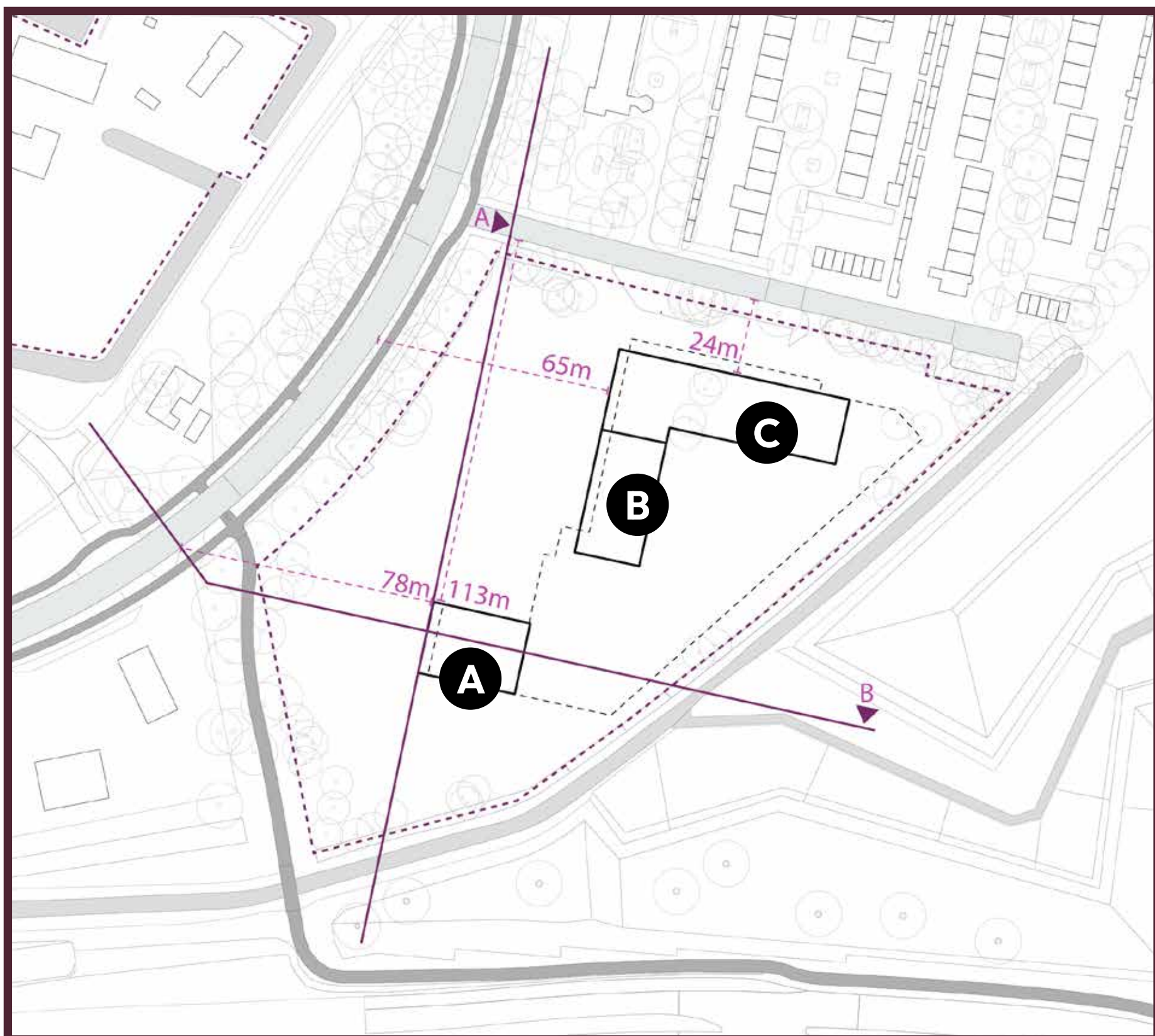
De feedback van stakeholders

3

- Door middel van **enquêtes** aan **buurtbewoners** en **woningzoekenden** (tussen 24 november en 17 december 2023), en door in **gesprek** te gaan met partijen uit de omgeving, zoals o.a. basisschool Weilust, de wijkraad, ondernemersvereniging Bisschopshoeve, erfgoedvereniging Heemschut en Natuurplein (tussen eind 2022 en medio 2024), zijn een aantal **thema's** opgehaald die mee zijn genomen in de ontwikkelvisie van Kemelstede.
- Alle opgehaalde thema's zijn getoetst aan de visie en ambities van de plannen en **waar mogelijk meegenomen in de nieuwe ontwikkelvisie**. Op panelen 3 t/m 6 vatten we de vier meest voorkomende thema's samen.

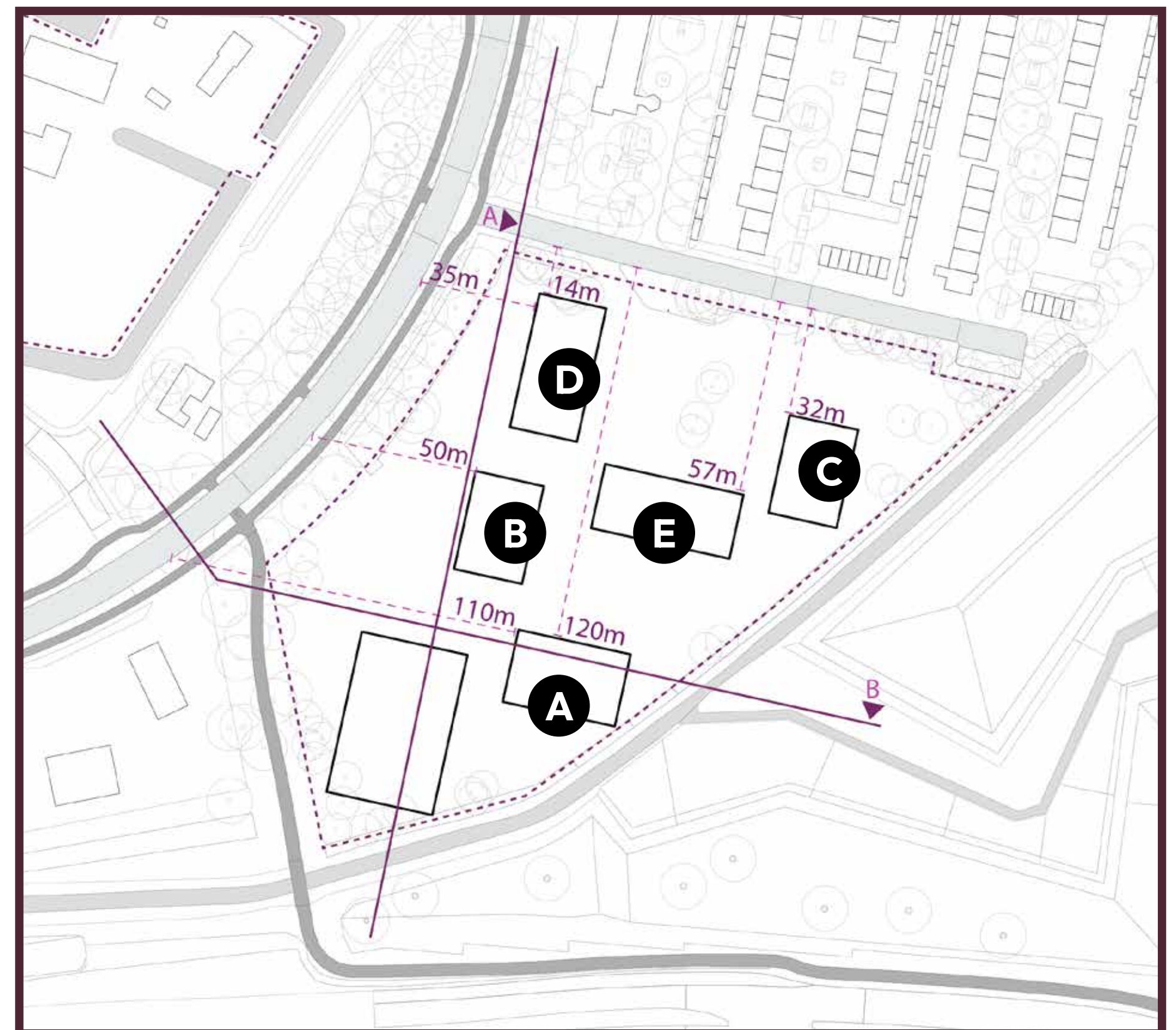
1. Hergebruik van ABN AMRO-gebouw

- Deskundigen hebben onderzocht of het **bestaande gebouw** behouden kon blijven. Een realistisch en betaalbaar plan bleek niet haalbaar zonder meer en hogere gebouwen toe te voegen. Dat zou de leefbaarheid en beleidsregels echter te veel onder druk zetten.
- Met **sloop en nieuwbouw** ontstaat een plan dat wél haalbaar is en waarmee we beter kunnen bijdragen aan de behoeften van de wijk en haar bewoners.



Plan april 2021

Hoogte blok A: 82 meter
Hoogte blok B: 42 meter
Hoogte blok C: 15 meter



Plan oktober 2024

Hoogte blok A: 69 meter
Hoogte blok B: 41 meter
Hoogte blok C: 32 meter

Hoogte blok D: 16 meter
Hoogte blok E: 16 meter

De feedback van stakeholders

4

2. Hoogte van nieuwbouw

- Lage bebouwing neemt **meer ruimte** in, waardoor er minder plek overblijft voor groen, zoals een buurtpark. Daarom kiezen we voor hogere gebouwen met een **kleiner oppervlakte**.
- In de ontwikkelvisie is de hoogte van de gebouwen beperkt (69 meter) en zijn de gebouwen zorgvuldig geplaatst, zodat de **impact op de wijk minimaal** blijft.

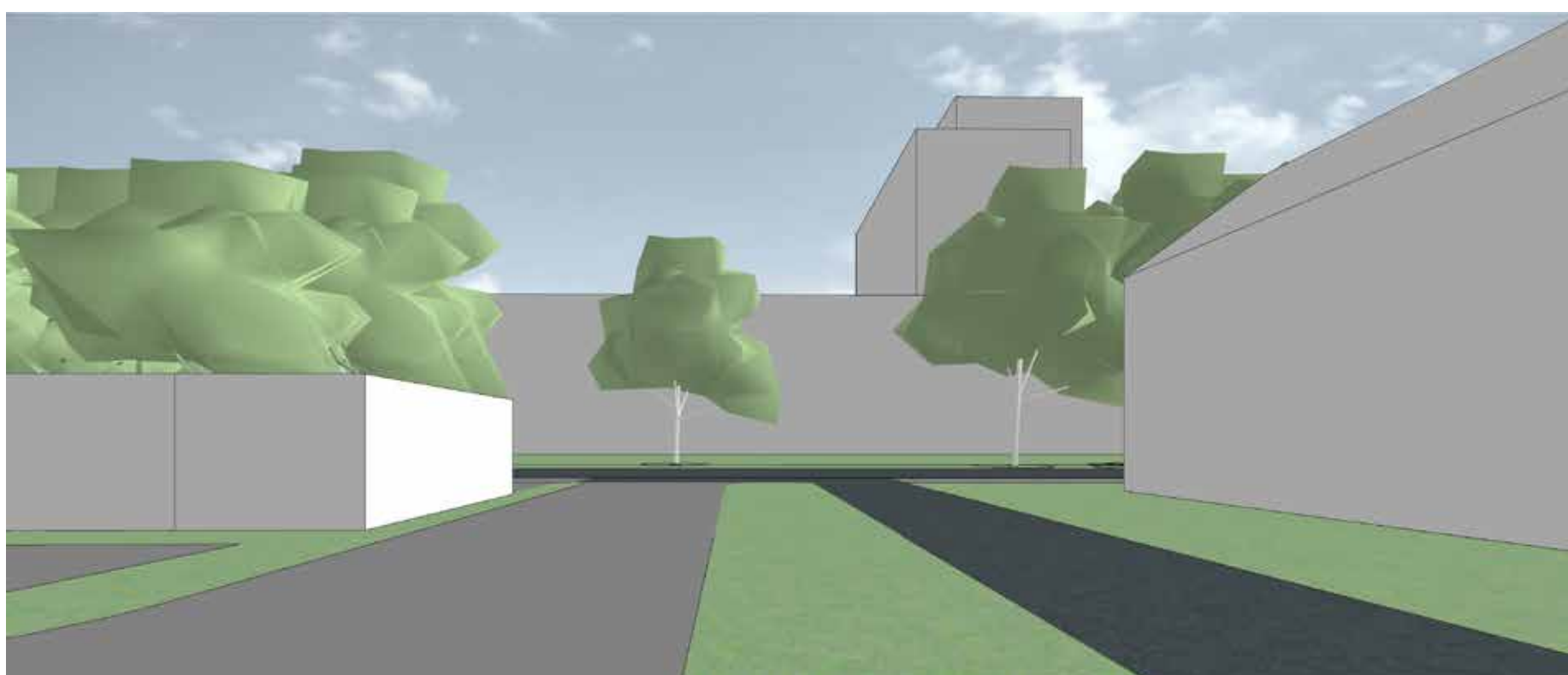
Plan april 2021



Zicht vanaf de Heerbaan (noordzijde)

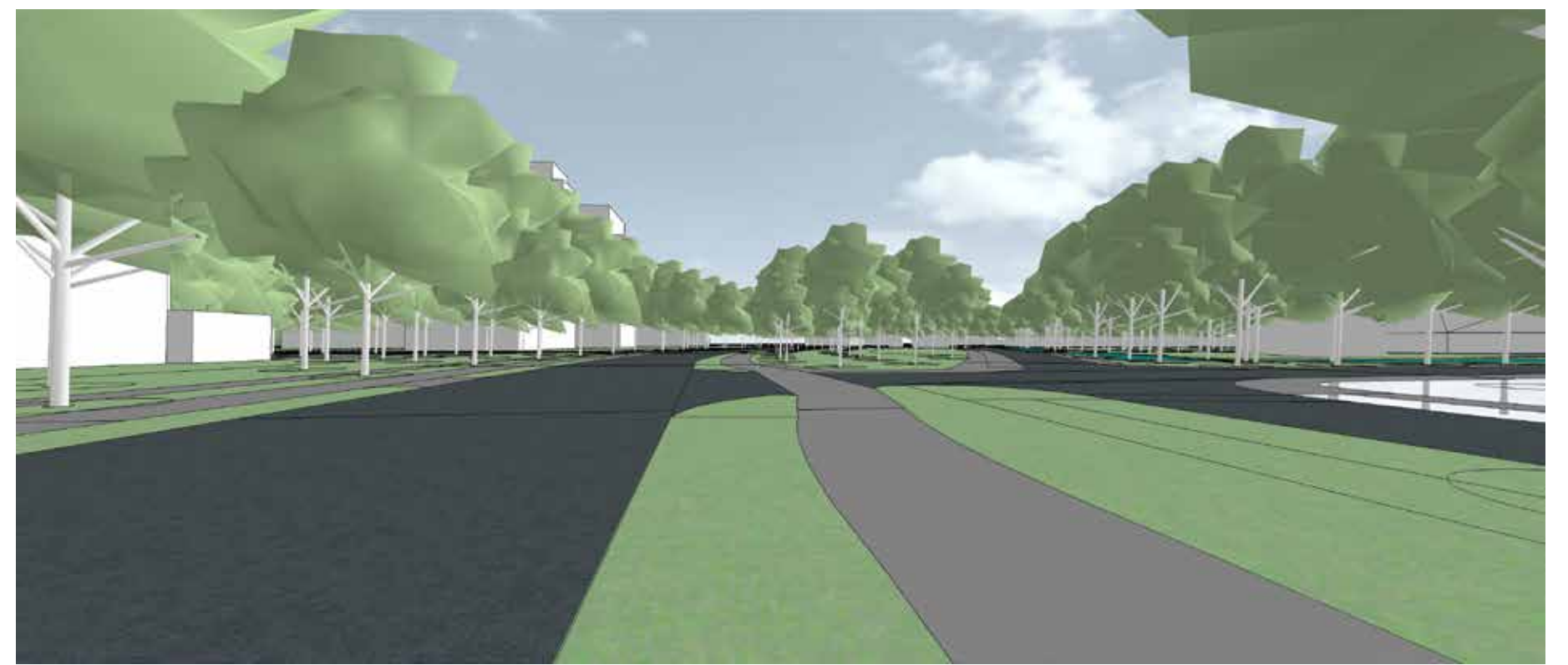


Zicht vanaf de Heerbaan (zuidzijde)



Zicht vanaf de Kemelstede

Plan oktober 2024



Zicht vanaf de Heerbaan (noordzijde)



Zicht vanaf de Heerbaan (zuidzijde)



Zicht vanaf de Kemelstede

De feedback van stakeholders

5

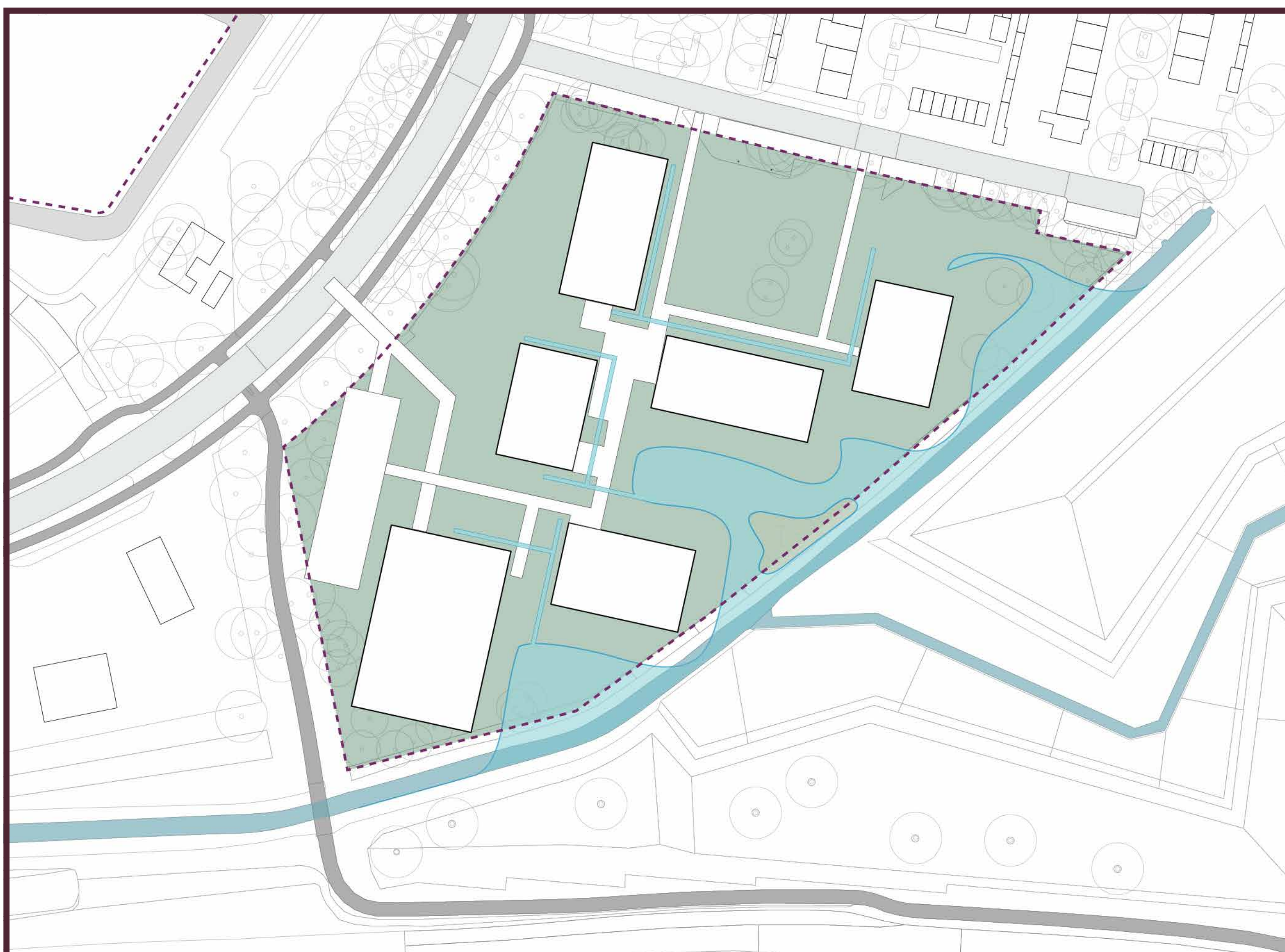
3. Dichtheid van de wijk

De wijk krijgt een mix van nieuwe woningen die de doorstroming van inwoners van Heusdenhout en Breda bevordert. Dat vraagt wel **meer woningen per hectare** dan de huidige dichtheid van de wijk.

Effecten van deze verdichting zijn in de ontwikkelvisie zoveel mogelijk beperkt:

- Door **voldoende ruimte** tussen de gebouwen te voorzien;
- Het terrein rechtstreeks te laten **aansluiten** op de bestaande wijk;
- De **footprint** (het benodigd grondoppervlak) te beperken met hoogbouw;
- En een **groene omgeving** te creëren.

Zo ontstaat er een plan dat meer toegankelijkheid en openheid biedt dan nu met het ABN AMRO-gebouw.



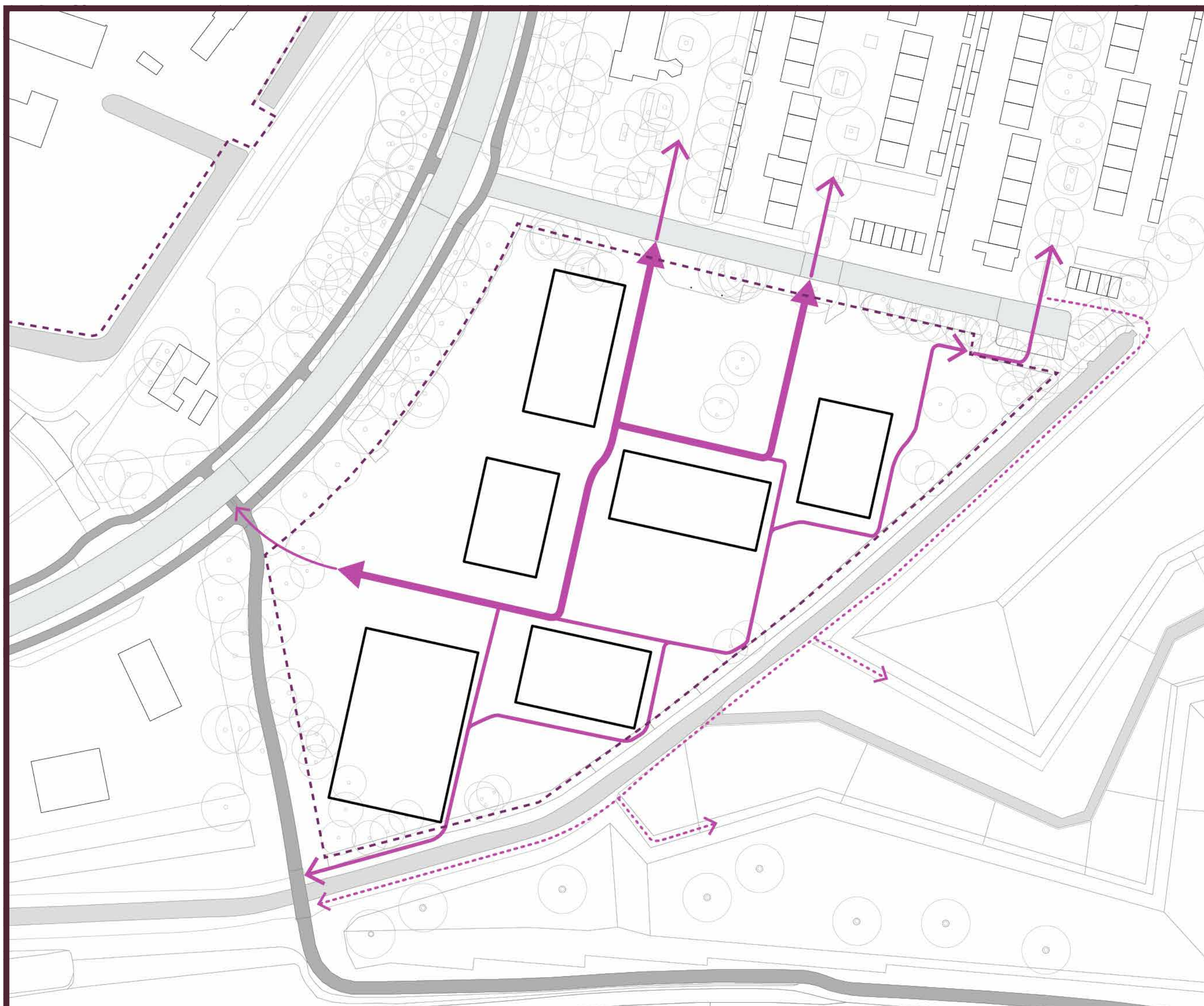
Plan oktober 2024
opp. kavel: 22.111m²
opp. groen volle grond:
14.056m² (63,6%)

De feedback van stakeholders

6

4. Toegankelijkheid van het gebied en goede aansluiting op bestaande leefomgeving

- Het bestaande terrein is vandaag de dag afgesloten van de wijk, maar in de ontwikkelvisie is het gebied **beter toegankelijk** gemaakt ten opzichte van de huidige situatie en de plannen van april 2021.
- Het maaiveld sluit gelijk aan op het niveau van de wijk, zodat alles **open en ruim** aanvoelt.
- De verbinding met de **rest van Heusdenhout** is versterkt, zodat bewoners van de wijk makkelijk gebruik kunnen maken van het park en de natuur.
- De ecologische zone aan de Molenleij wordt betrokken, wat bijdraagt aan **biodiversiteit** en de klimaatdoelen.



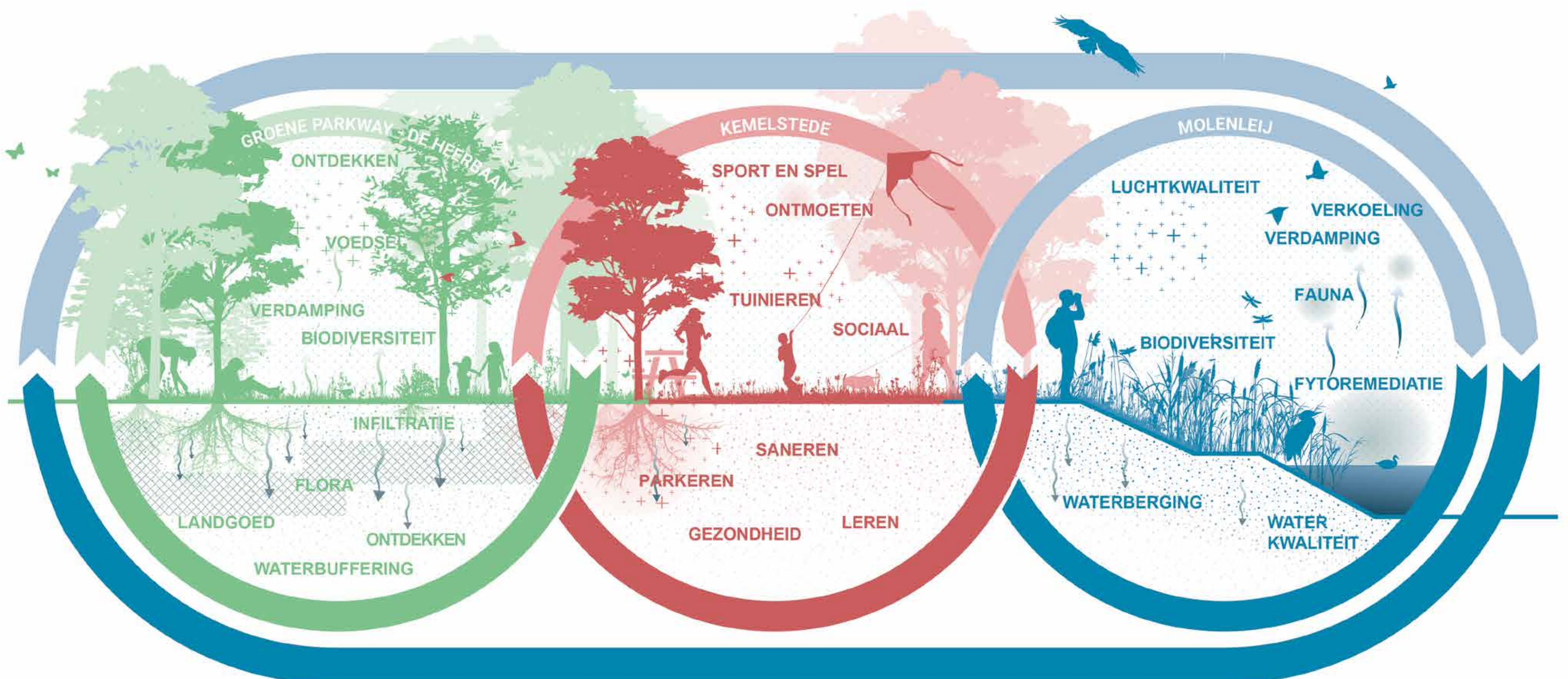
Plan oktober 2024
activiteit vindt diagonaal
plaats over het perceel
tussen de gebouwen.

Landschap als basis

- We combineren het natuurlijke karakter van het gebied met **parkachtige delen** die uitnodigen tot recreatie.
- Deze groene zones worden verbonden door een **centrale plek**, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De gebouwen rondom deze ruimte moedigen sociale contacten, sporten en spelen aan.
- Zo komt er een **nieuw buurtpark aan de Kemelstede**, waar iedereen welkom is. Nieuwe en gevestigde bewoners kunnen elkaar hier ontmoeten.

Groene, rode en blauwe domeinen ontmoeten elkaar op de nieuwe locatie

- Een groen domein staat voor het **landschap** en bevat elementen zoals zandpaden, bomen, water, flora en fauna.
- Een rood domein staat voor **stedelijkheid** en omvat aspecten zoals (aansluiting op) de wegen, wonen, sociale interactie, uitzicht vanaf bepaalde hoogtes, gezondheid en leven.
- Een blauw domein staat voor **water en lucht** en bevat elementen zoals oevers, onderwaterleven, biodiversiteit, vismigratie, waterveiligheid en grondwater.



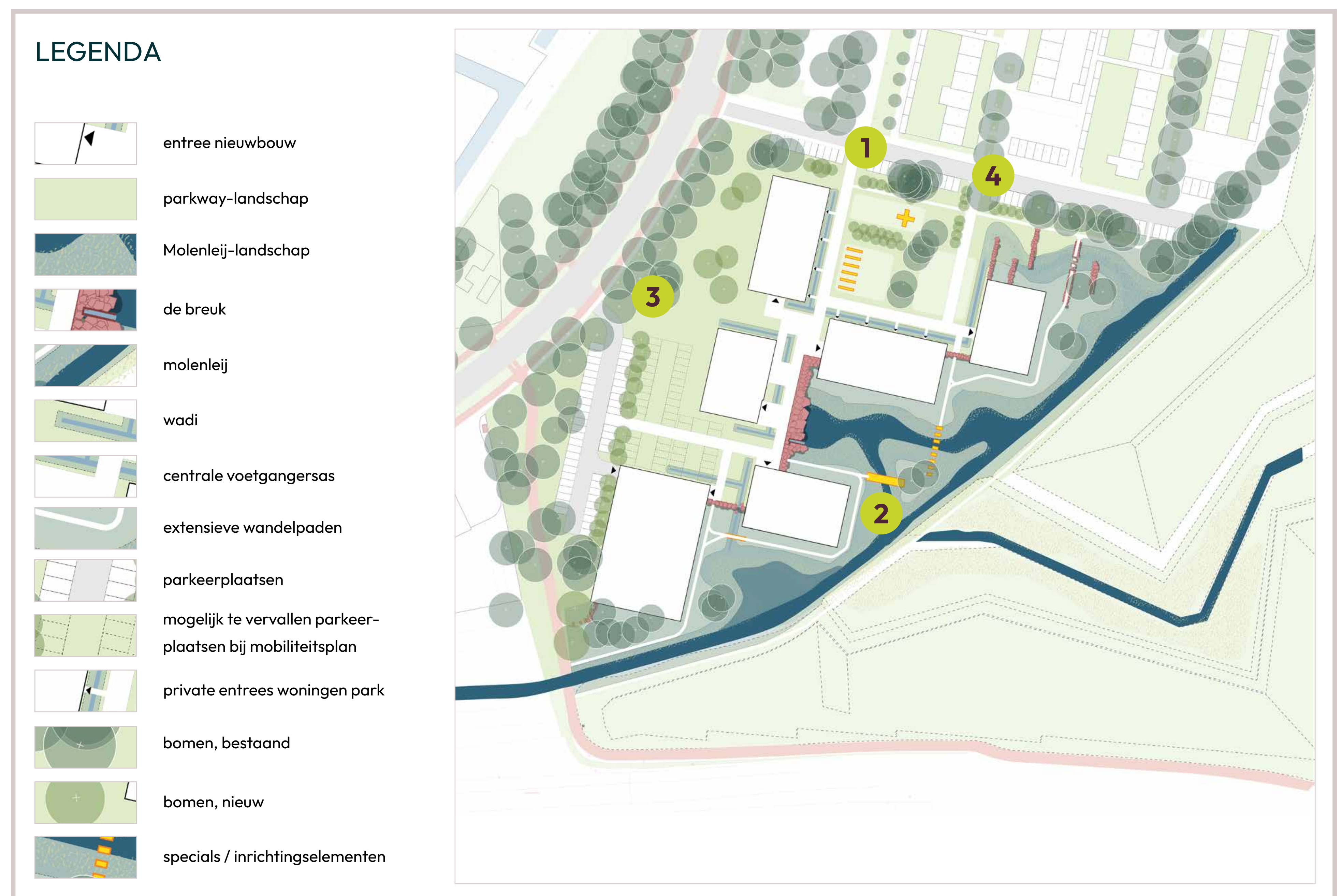
Een duurzame en leefbare wijk

8

Zachte overgang

Kemelstede is zo opgebouwd dat er een zachte overgang is tussen de bestaande wijk en het plangebied:

- 1 De paden in het plangebied sluiten aan op de **straten van de wijk**.
- 2 Nieuwe **waterpartijen** sluiten aan op het water dat er nu al is.
- 3 Aanplanting van nieuwe en behoud van bestaande **bomen**.
- 4 **Geen hek** meer tussen de wijk en het plangebied.



Een mix van woningen voor iedereen

9

Verschillende woonvormen

- Wonen **aan het maaiveld** (op de onderste 5 verdiepingen): aansluiting op Kemelstede-park, Molenleij-landschap en de Heerbaan.
- Wonen op **hoogte**: appartementen met vrij uitzicht vanaf de 5e bouwlaag.

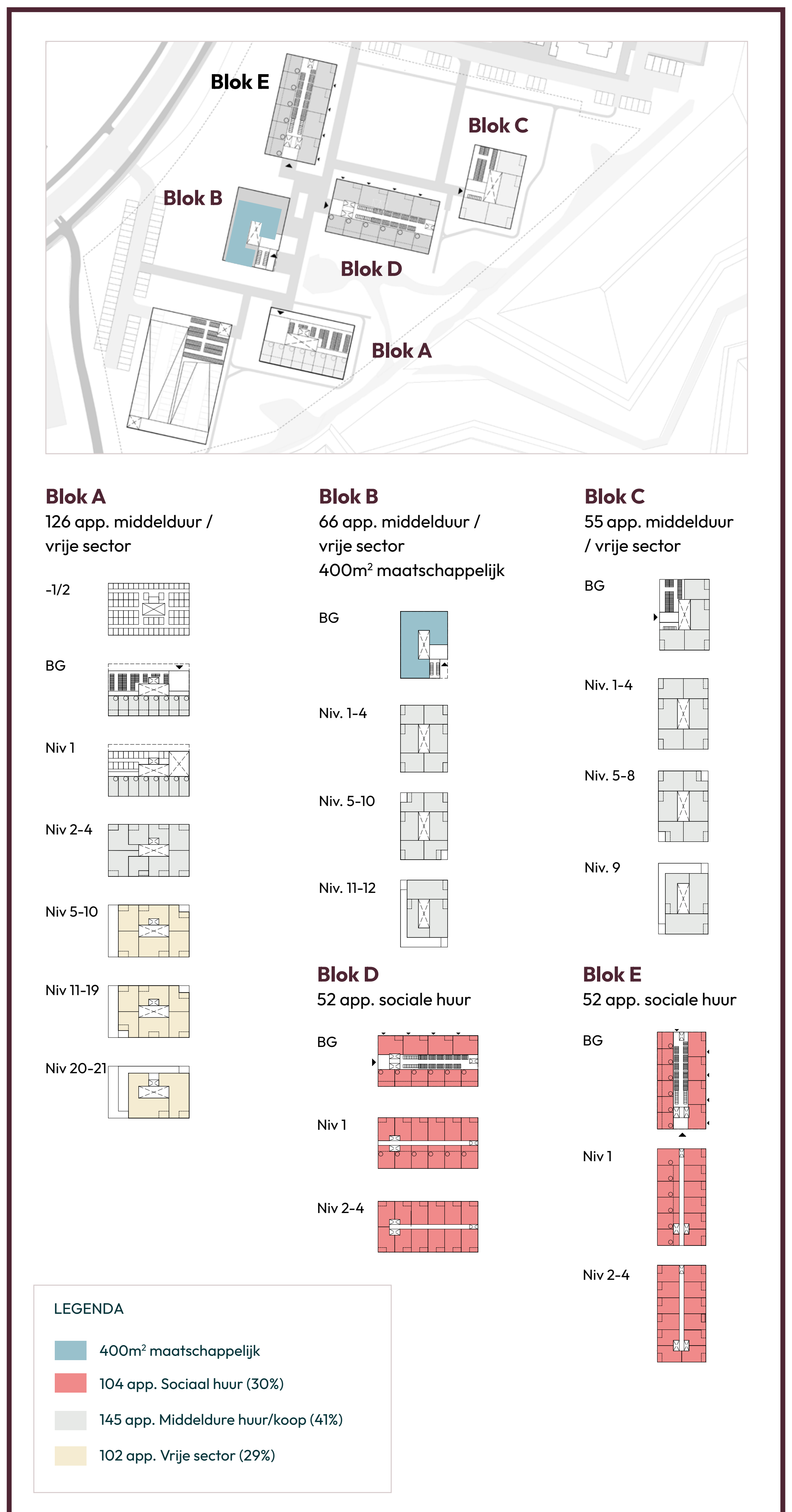
Gemengd en betaalbaar woonprogramma

- In samenspraak met de gemeente is vastgelegd dat **70% van de woningen** bestemd zijn voor sociale huur en middeldure huur en koop.
- Hierbij is sterk rekening gehouden met woningen die **betaalbaar** zijn voor een **brede doelgroep**, ook voor bijvoorbeeld doorstromers en starters.

30%
sociale huur

40%
middelduur
(huur en koop)

30%
vrije sector
(koop)



Autoluwe wijk met parkeerplaatsen voor bewoners

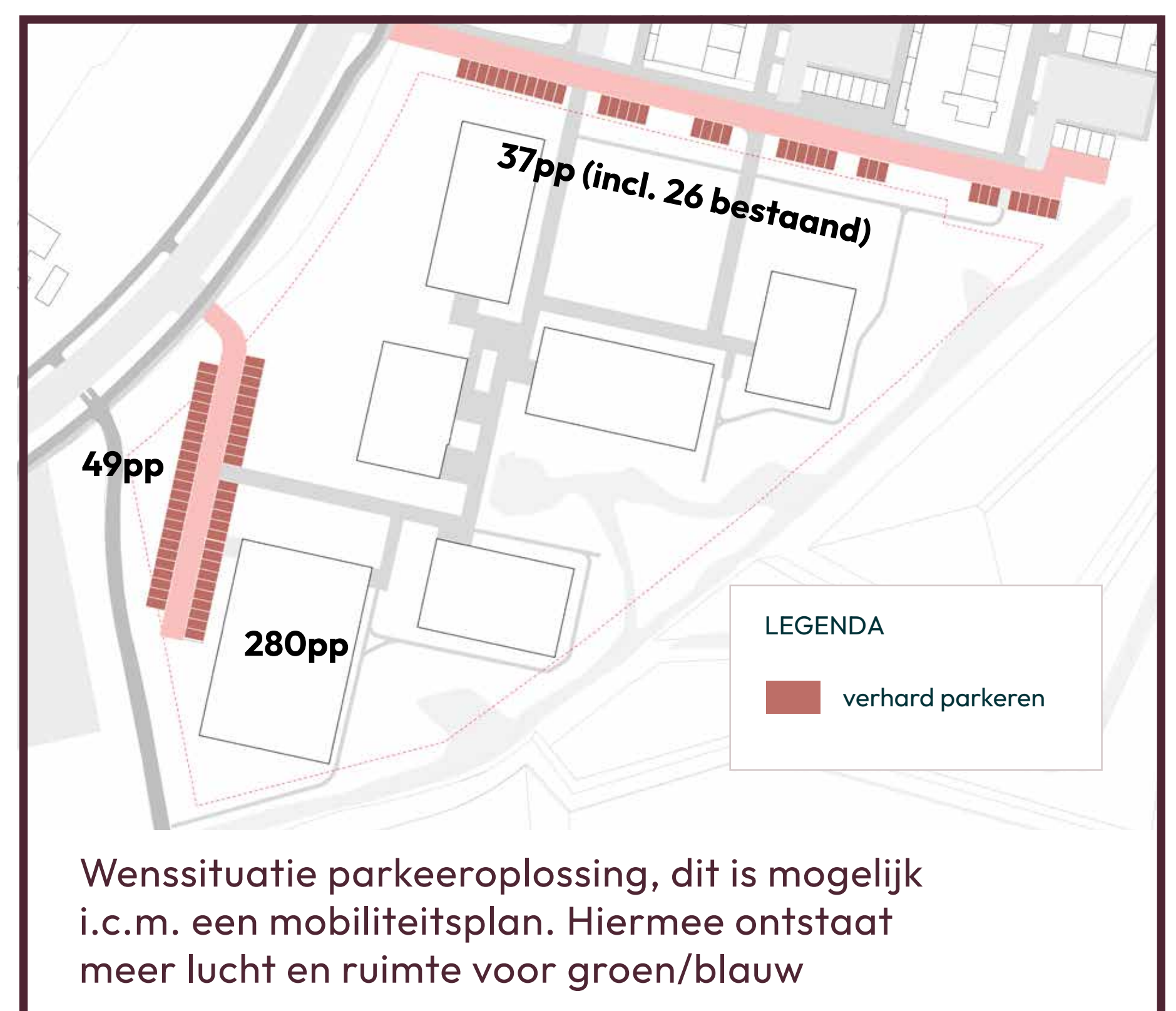
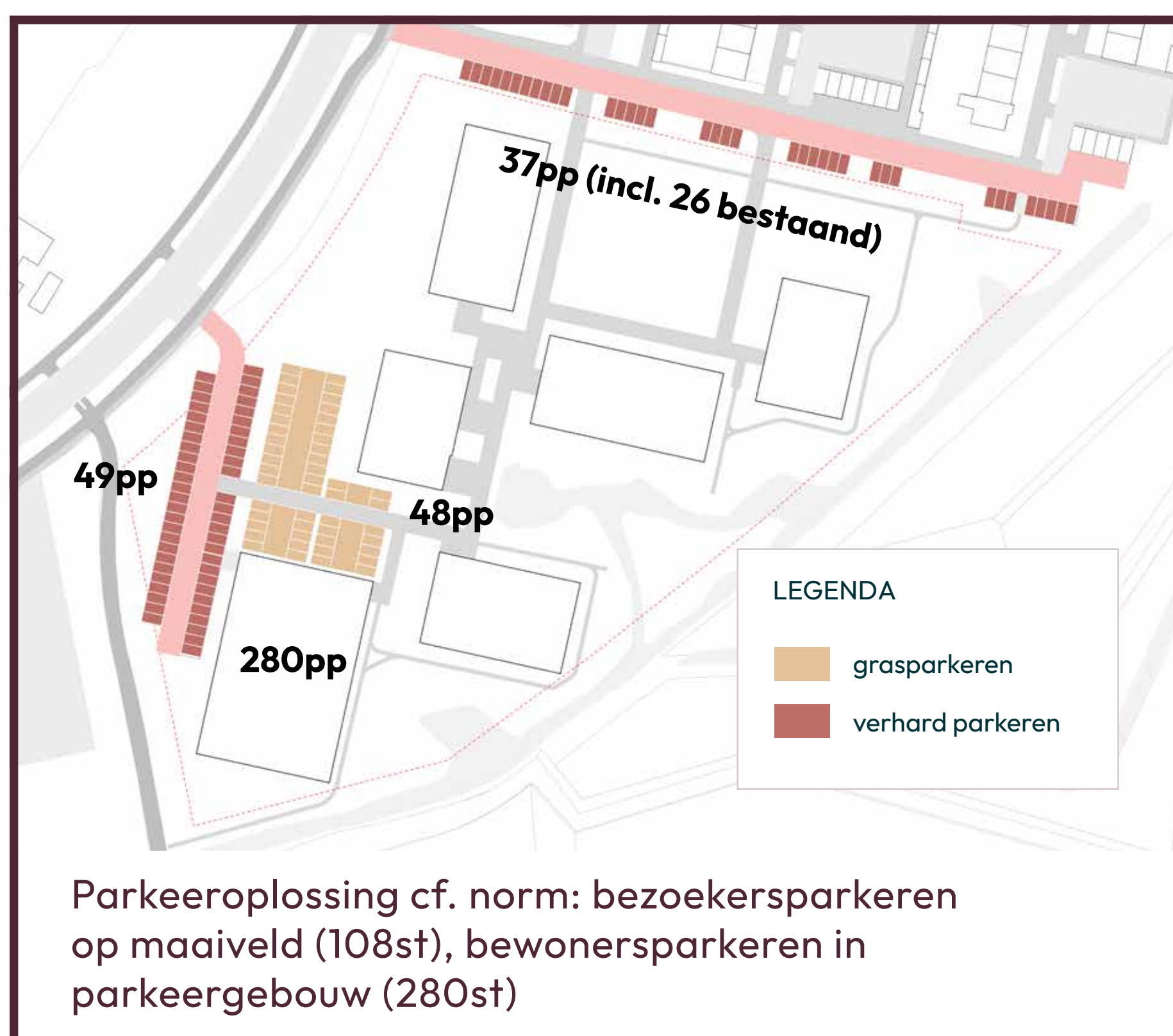
10

Parkeren

- **Bewoners** parkeren in een bovengronds parkeergebouw met de aansluiting op de Heerbaan (280 plaatsen)

De lift in het parkeergebouw heeft geen directe toegang tot de woongebouwen. Dat bevordert de sociale veiligheid.

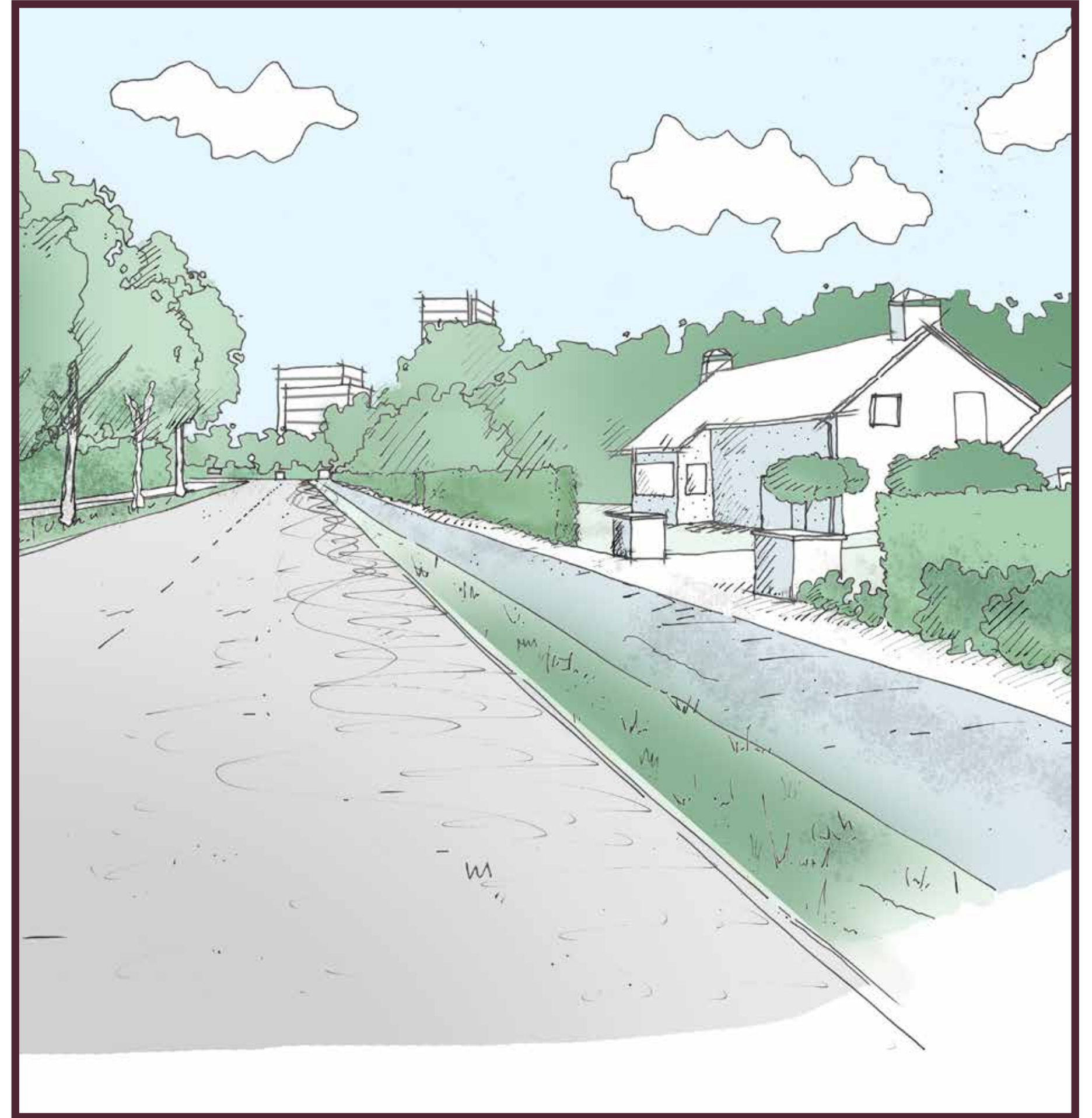
- **Bezoekers** parkeren op het maaiveld, deels grasparkeren (108 plaatsen)
- Het straatparkeren op de straat Kemelstede wordt aangepast: langsparkeren (in het verlengde van de weg parkeren) wordt hier **haaksparkeren** (met een hoek van 90 graden ten opzichte van de weg parkeren). Zo is er meer ruimte voor efficiënt parkeren.



Fietsparkeren

- **Gemeenschappelijke fietsbergingen** op het maaiveld.
- **Individuele fietsbergingen** voor woningen groter dan 100m². Kleinere appartementen krijgen bergruimte in de woning.
- **Stimuleren van fietsgebruik** en ontmoedigen van autogebruik.





Samen bouwen aan de toekomst

13



Hoe kun je nog meedenken?

- In de eerste fase hebben we al een hoop **ideeën** opgehaald. Die zijn waar mogelijk meegenomen in de ontwikkelvisie (zie hiervoor infopanelen 3 t/m 6).
- In de volgende fase werken we met een **adviesgroep** op een aantal thema's. Door middel van een selectie of eventuele loting stellen we de adviesgroep samen, waarbij deze een afspiegeling is van de **verschillende belangen**.
- De adviesgroep zal enkele keren bij elkaar komen om advies te geven op een aantal thema's. De ontwikkelaar verwerkt deze adviezen waar mogelijk in de **verdere uitwerking** van de plannen.

Wil jij deel uitmaken van de adviesgroep?

Scan de **QR-code** en laat je gegevens achter, of vul het invulformulier bij de ingang in. Wij brengen je op de hoogte als je deel uitmaakt van de loting.



Participatiethema's



Openbare ruimte

- Bv. Welke **functies** en inrichting zijn gewenst in de parkachtige ruimte?
- Bv. Welke wensen en ideeën zijn er voor **beplanting** of groene invulling van het terrein?
- Bv. Welke faciliteiten zijn nodig voor sociale interactie? Hoe zien jullie de inrichting van **ontmoetingsplekken**?



Wijkondersteunende voorzieningen

- Bv. Onderaan een van de gebouwen (de plint) is 400m² ruimte voor een nog te bepalen invulling. Welke wensen en behoeften zijn er voor **invulling van de plint**?

Let op: Het gaat hier om een advies: we zitten nog vroeg in het proces. Voordat er mogelijk een koper, huurder of uitbater intrekt, kan het een aantal jaren verder zijn. We nemen in het omgevingsplan mee wat voor type functie(s) de plint kan krijgen.

Heb je na deze infobijeenkomst toch nog vragen?



0165-631111

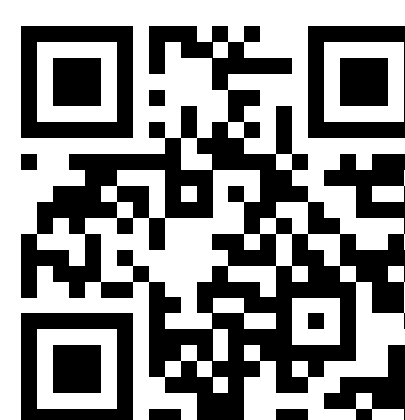


kemelstede-breda@bvrgroep.nl

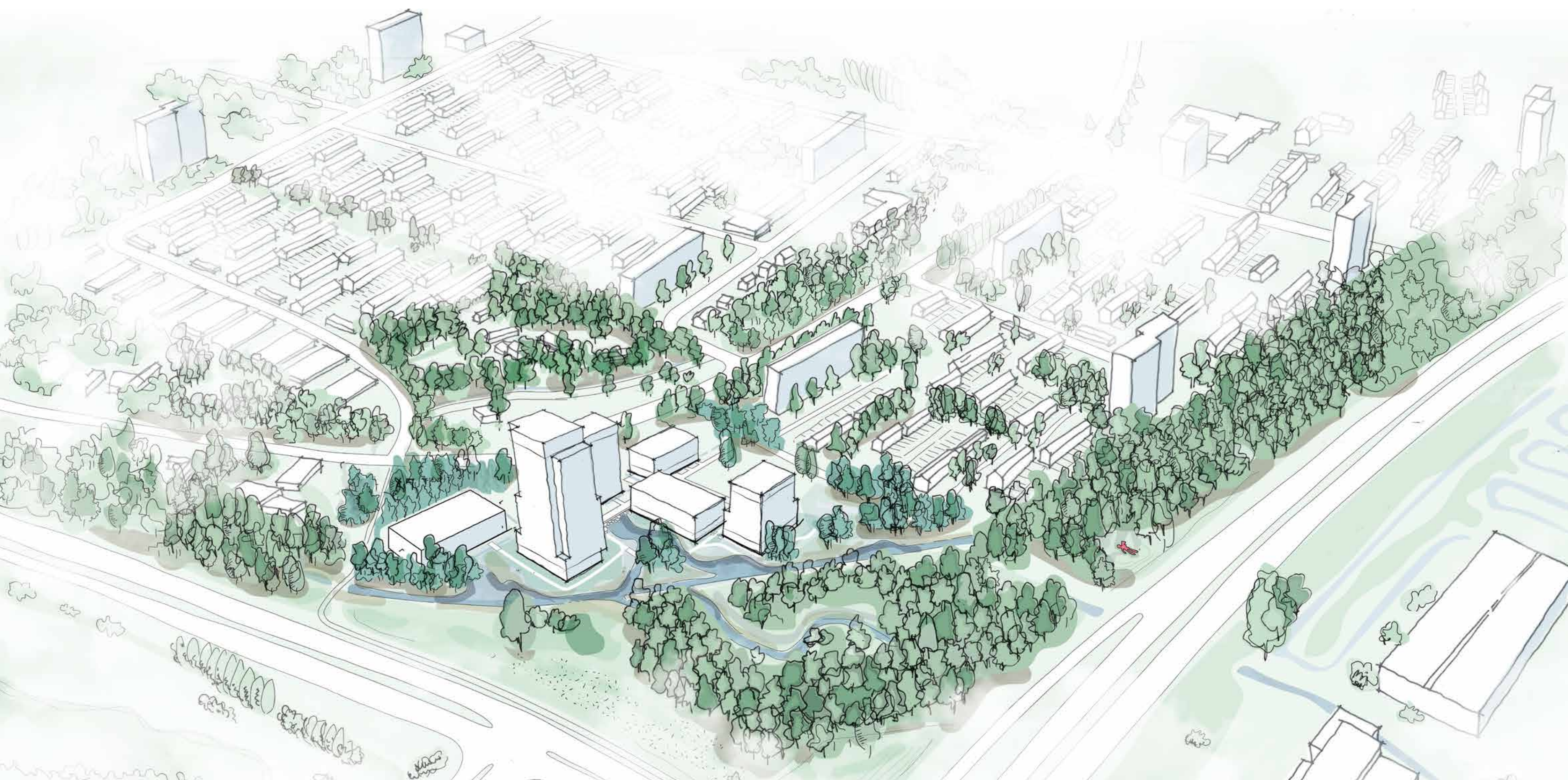


kemelstede.nl

Schrijf je in voor de digitale nieuwsbrief



Scan de QR-code om je in te schrijven.





Participatieverslag Haalbaarheidsfase KEMELSTEDE



13-9-2024

(vorige versie d.d. 27-6-2024)

Inhoud

1. Inleiding
2. Deelnemers/belanghebbenden participatie
3. Activiteiten participatie
4. Communicatie en verslaglegging
5. Ingebrachte zorgen, wensen en wat is er mee gedaan
6. Reacties op de concept ontwikkelvisie
7. Vervolg participatie

Bijlagen

1. Inleiding

Aanleiding

In 2018 heeft ABN AMRO Bank besloten de kantoorlocatie aan de Kemelstede te verlaten. De Gemeente Breda heeft aangegeven aan ABN AMRO niet negatief tegenover de transformatie naar een woningbouwlocatie te staan. In een aanbestedingsprocedure door ABN AMRO hebben ontwikkelaars woningbouwplannen gepresenteerd aan Gemeente Breda. Het plan van BVR heeft in 2019 de aanbesteding gewonnen. Op basis daarvan hebben de gemeente Breda en BVR een intentieovereenkomst gesloten en is de haalbaarheidsfase gestart.

Start haalbaarheidsfase

Om tot een ruimtelijke procedure te komen is het initiatiefplan van 2019 verder uitgewerkt tot een ontwikkelvisie. Dit document beschrijft de haalbaarheid van het project op ruimtelijk, technisch, maatschappelijk, programmatisch, planologisch en financieel economisch vlak.

In 2021 is de ontwikkelvisie gepresenteerd aan de buurt tijdens een participatieavond. Gelijktijdig met de afronding van de ontwikkelvisie liep de procedure voor vaststelling van de omgevingsvisie van Gemeente Breda. Onderdeel van deze omgevingsvisie is de hoogbouwvisie. Vanwege de aard van de reacties op onze planvoornemens in relatie tot de hoogbouwvisie is besloten de participatie en planontwikkeling aan te houden in afwachting van de vaststelling van de omgevingsvisie. De omgevingsvisie is uiteindelijk vastgesteld. Daarbij heeft de raad ook een motie aangenomen waarin het college is opgedragen dat voor de ontwikkellocatie Kemelstede de participatie opnieuw doorlopen diende te worden.

Herstart participatie

In navolging op de wens van de gemeenteraad is de participatie hervat en hebben diverse gesprekken met het Kernteam plaats gevonden. Het Kernteam bestaat uit een aantal betrokken en bezorgde omwonenden. Om elkaar beter te begrijpen en met als doel nader tot elkaar te komen is door de gemeente een onafhankelijke deskundige als gespreksleider aangesteld. Deze heeft de participatiebijeekkomsten begeleid en in januari 2023 is zijn conclusie gepresenteerd aan de gemeenteraad.

In deze fase is participatieniveau 3 (coproductie) nagestreefd. Gedurende de bijeenkomsten zijn de belangen en uitgangspunten opgesomd. Ondanks dat geen overeenstemming is bereikt in de uitgangspunten zijn de belangen uitgebreid besproken.

Voor het vervolg van de planvorming en participatie heeft het college een bespreeknotitie aan de gemeenteraad voorgelegd. Deze notitie is besproken in de gemeenteraad en dient als leidraad voor deze ontwikkelvisie. In de bespreeknotitie is aangegeven dat een bredere groep belanghebbenden geraadpleegd dient te worden.

Op basis hiervan is de participatie voorgezet met een bredere groep belanghebbenden.

De resultaten van deze participatie zijn vastgelegd in het participatieverslag en zijn gebruikt bij het opstellen van deze ontwikkelvisie.

2. Deelnemers/belanghebbenden participatie

Naar aanleiding van de bespreeknotitie van het college aan de gemeenteraad is de participatie voortgezet met een bredere groep belanghebbenden. De volgende belanghebbenden zijn daarbij gehoord of op basis van voortschrijdend inzicht gedurende het proces geraadpleegd:

1. Omwonenden / wijkbewoners Heusdenhout
2. Woningzoekenden (starters, doorstromers en andere woningzoekenden)
3. Wijkraad Heusdenhout
4. Basisschool Weilust
5. Eigenaren landgoed Weilust
6. Erfgoedvereniging Heemschut
7. Ondernemersvereniging Bisschopshoeve
8. Woningcorporatie Laurentius
9. DHMO (eigenaar pompstation)
10. Waterschap
11. Natuurplein

Daarnaast zijn de beleidsuitgangspunten van de gemeente en expertise van ontwerpers en adviseurs ingebracht bij de afweging om tot de ontwikkelvisie te komen.



3. Activiteiten participatie

Onderstaande tabel biedt een overzicht van de belangrijkste activiteiten die zijn ondernomen in het kader van de participatie.

NR	WANNEER	WAT	WIE (BVR met ...)
1	9 juni 2020	Overleg wijkraad over planvoornemen Kemelstede	Wijkraad Heusdenhout/Gemeente
	12 feb 2021	<i>participatieplan gereed</i>	
2	13 apr 2021	Start participatie: presentatie planvoornemen Kemelstede aan de wijk (online via Zoom i.v.m. corona)	Wijkbewoners en andere geïnteresseerden
	apr/mei 2021	<i>participatie on hold vanwege lopende procedure vaststelling omgevingsvisie/hoogbouwvisie</i>	
	21 okt 2021	<i>Vaststelling door gemeenteraad omgevingsvisie/hoogbouwvisie met herstart participatie</i>	
3	17 dec 2021	Overleg herstart participatie/bepalen niveau participatie	Gemeente/kernteam (zonder BVR)
4	9 feb 2022	Overleg herstart participatie/bepalen niveau participatie	Gemeente/kernteam (zonder BVR)
5	13 juni 2022	Overleg kernteam (kennismaking)	Gemeente/kernteam/Heemschut
6	12 juli 2022	Overleg kernteam (bespreken belangen)	Gemeente/kernteam/Heemschut
7	29 sept 2022	Overleg kernteam (bepaling uitgangspunten)	Gemeente/kernteam/Heemschut
8	15 nov 2022	Overleg kernteam (bespreken belangen en uitgangspunten)	Gemeente/kernteam/Heemschut
9	28 nov 2022	Overleg kernteam (bespreken belangen en uitgangspunten)	Gemeente/kernteam/Heemschut
	24 jan 2023	<i>Terugkoppeling proces participatie door deelnemers en gemeente aan gemeenteraad op locatie</i>	
10	11 apr 2023	Overleg kernteam (bespreken belangen en uitgangspunten)	Gemeente/kernteam
	6 juli 2023	<i>Bespreknotitie vervolg ontwikkeling oordeelsvormend behandeld in gemeenteraad</i>	

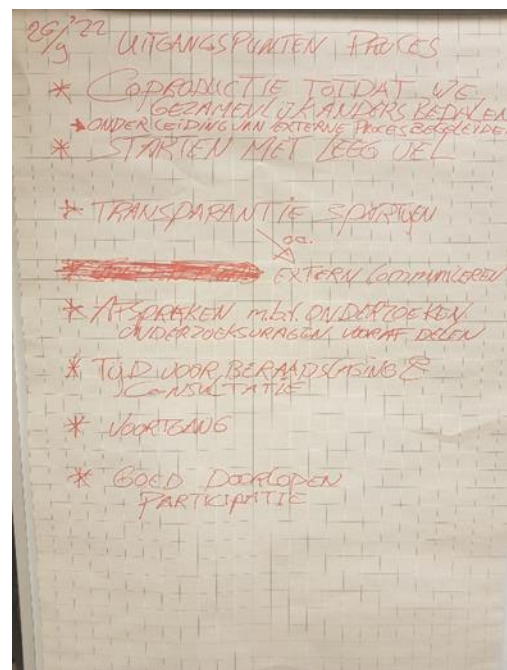
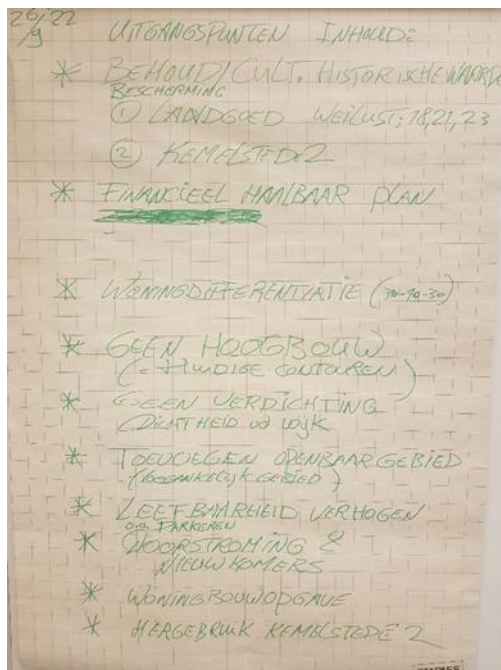
11	27 okt 2023	Inventarisatie belangen (overleg)	Basisschool Weilust
12	6 nov 2023	Inventarisatie belangen (overleg)	Laurentius
13	7 nov 2023	Inventarisatie belangen (overleg)	Wijkraad Heusdenhout
14	20 nov 2023	Lancering Kemelstede.nl als informatieplatform waar men zich kan inschrijven om op de hoogte gehouden te worden	Alle belanghebbenden
15	22 nov 2023	Publicatie participatieplan op Kemelstede.nl	Alle belanghebbenden
16	24 nov - 17 dec 2023	Inventarisatie zorgen en wensen (enquête)	Wijkbewoners Heusdenhout
17	24 nov - 17 dec 2023	Inventarisatie woonwensen (enquête)	Woningzoekenden
18	6 dec 2023	Inventarisatie belangen (overleg)	Ondernemersvereniging Bisschopshoeve
19	11 jan 2024	Terugkoppeling resultaten enquête via mailing en op Kemelstede.nl	Deelnemers en geïnteresseerden participatie
20	29 jan 2024	Inventarisatie belangen (overleg)	Heemschut
21	Jan-mrt 2024	Inventarisatie belangen (mailcontact)	Eigenaren Weilust, inz. Rijksmonument Weilust
22	20 feb 2024	Inventarisatie belangen (overleg)	DHMO (benzinestation)
23	28 mrt 2024	Inventarisatie belangen (overleg)	Natuurplein
24	9 apr 2024	Bespreken natuurlijke waarden omgeving / bezoek locatie	Natuurplein en gemeente
25	1 mrt - 11 mrt 2024	Ophalen reacties en adviezen op scenario-onderzoek (enquête)	Wijkbewoners, woningzoekenden en anderszins geïnteresseerden
26	1 mrt - 11 mrt 2024	Ophalen reacties en adviezen op scenario-onderzoek (individuele gesprekken en correspondentie per mail)	Heemschut, Basisschool, Laurentius, Wijkraad, DHMO, eigenaren Weilust, ondernemersvereniging, gemeente
27	22 mrt 2024	Terugkoppeling resultaten enquête scenario-onderzoek via mailing en Kemelstede.nl	Deelnemers en geïnteresseerden participatie
28	2 mei 2024	Inventarisatie belangen (overleg)	Waterschap Brabantse Delta
29	juni 2024	Ophalen reacties en adviezen op concept ontwikkelvisie (enquête)	Wijkbewoners, woningzoekenden en anderszins geïnteresseerden
30	juni 2024	Ophalen reacties en adviezen op concept ontwikkelvisie (individuele gesprekken en correspondentie per mail)	Heemschut, Basisschool, Laurentius, Wijkraad, DHMO, eigenaren Weilust, ondernemersvereniging, Waterschap, Natuurplein
	juni 2024	Reacties op ontwikkelvisie toevoegen aan de ontwikkelvisie die ter besluitvorming op de haalbaarheid wordt voorgelegd aan de gemeente	
	Juli-aug	Terugkoppelen reacties ontwikkelvisie	Deelnemers en geïnteresseerden participatie

4. Communicatie en verslaglegging

De participatie heeft in verschillende vormen plaatsgevonden.

Van een start met een online presentatie via Zoom vanwege corona, bijeenkomsten op locatie met het Kernteam, verschillende enquêtes, tot individuele gesprekken.

Sinds de herstart van de participatie in 2022 zijn gesprekken gevoerd met het Kernteam op de projectlocatie aan de Kemelstede. Deze gesprekken vonden plaats onder begeleiding van een externe en onafhankelijke participatiebegeleider welke door de gemeente is aangesteld. Om te waarborgen dat alle belangen zonder belemmeringen konden worden besproken en om het vertrouwen te herstellen zijn op advies van de participatiebegeleider deze overleggen niet in verslagen vastgelegd. Ondanks dat belangen te ver uiteen lagen om overeenstemming te bereiken, zijn de belangen van de deelnemers wel vastgelegd en uitvoerig besproken.



Belangen deelnemers participatie overleggen zijn vastgelegd en besproken

In het vervolg van de participatie is, op basis van de uitgangspunten van de bespreknotitie, een bredere groep belanghebbenden geraadpleegd. Tevens is ter ondersteuning een projectwebsite gelanceerd (www.Kemelstede.nl) voor de communicatie. Hierop kunnen geïnteresseerden zich aanmelden. De website dient als platform voor de participatie en als informatievoorziening.

Middels online enquêtes zijn onder woningzoekenden, buurtbewoners en anderszins geïnteresseerden de belangen geïnventariseerd. De resultaten (zie bijlage) hiervan zijn teruggekoppeld naar alle deelnemers en op de projectwebsite gepubliceerd.

Met overige belanghebbenden hebben individuele gesprekken plaatsgevonden, welke in verslagen zijn vastgelegd en teruggekoppeld. De besproken belangen zijn weergegeven in een overzicht (zie bijlage). De verslagen zijn in ons bezit maar vanwege privacy niet bijgevoegd.

Het peilen van de reacties op het scenario-onderzoek heeft op dezelfde wijze plaatsgevonden. De resultaten (zie bijlage) hiervan zijn samengevat en teruggekoppeld naar alle belanghebbenden en geplaatst op de projectwebsite.

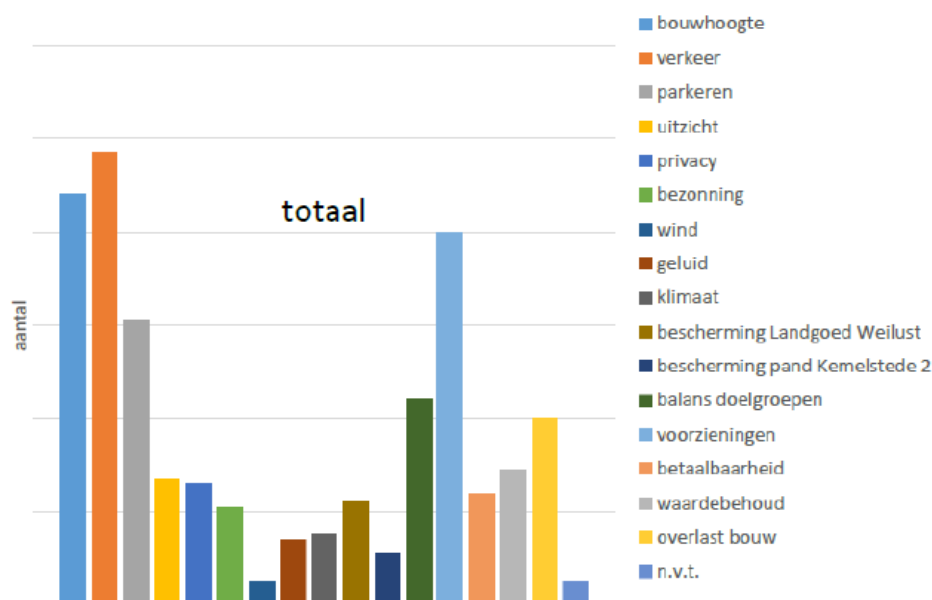
Naar aanleiding van o.a. het scenario-onderzoek en de daarbij opgehaalde zorgen en wensen is een ontwikkelrichting ontstaan en uitgewerkt. In deze visie zijn zo veel en zo goed mogelijk de in de participatie opgehaalde belangen behartigd en is een afgewogen plan ontwikkeld.



5. Ingebrachte zorgen, wensen en wat is er mee gedaan

In de participatie met belanghebbenden is waardevolle informatie opgehaald welke als belangrijk input is gebruikt bij het opstellen van de ontwikkelvisie.

Hieronder is een selectie van aspecten weergegeven die uit deze participatie naar voren zijn gekomen, met daarbij hoe hiermee om is gegaan in de ontwikkelvisie. Voor de uitgebreide input wordt verwezen naar de bijlagen.



Zorgen geuit door buurtbewoners

a. Verkeer

Wensen en bedenkingen

Op basis van de resultaten van de enquêtes speelt bij wijkbewoners de verkeersveiligheid en -drukke van de Heerbaan de grootste rol. Op dit moment ervaart een deel overlast van de Heerbaan en er zijn zorgen dat dit verslechtert indien ook andere ontwikkeling in de wijk worden gerealiseerd. De oversteekbaarheid en rijsnelheden van de Heerbaan, maar ook de ontsluiting en drukke van de woonstraten op de Heerbaan, worden genoemd. Ook de wijkraad, winkeliers en de basisschool geven dit signaal af.

Ideeën

Er zijn ideeën geopperd voor aanpassingen van straten, fietspaden, trottoirs en voorrangssituaties in de wijk. Ook wordt voorgesteld om meer wandelpaden toe te voegen in de wijk, en langzaam verkeer belangrijker te maken dan autoverkeer. Voor wat betreft de ontsluiting van het plangebied wordt voorgesteld om de ontsluiting rechtstreeks op de Heerbaan te laten plaatsvinden in plaats van via de Kemelstede.

Wat is er mee gedaan

Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van een ruimer woningbouwprogramma dan daadwerkelijk in de ontwikkeling is aangehouden. In het vervolg zal op basis van het werkelijke programma het onderzoek worden geactualiseerd. De conclusie van het rapport is dat door de ontwikkeling de verkeersdruk zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De verwachting is dat dit niet leidt tot onveilige situaties of een onacceptabele beperking van de doorstroming op de Heerbaan.

De gemeente werkt momenteel aan een herprofilering van de Heerbaan om de verkeersveiligheid en oversteekbaarheid te verbeteren. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere ontwikkelingen die in de wijk gepland zijn. De gemeente werkt aan een wijkplan voor Heusdenhout waarin Kemelstede ook ter sprake komt.

Het plangebied krijgt een open en toegankelijk karakter, met wandelpaden welke openbaar toegankelijk zijn vanuit de wijk. Wandelen en fietsen wordt bemoedigd.

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt niet meer plaats aan de Kemelstede maar hoofdzakelijk rechtstreeks op de Heerbaan. Alle bewoners en een deel van de bezoekers van het plangebied bereiken het plan via deze ontsluiting. Alleen een deel van de bezoekers ontsluit via de Kemelstede. Hiermee beperken we autoverkeer via de Kemelstede.

b. Bouwhoogte (uitzicht/privacy/bezonnning)

Wensen en bedenkingen

De totale bouwhoogte is een zorg die veel buurtbewoners bezighoudt. De gewenste hoogte is verschillend. Van niet hoger dan de huidige bebouwing tot niet hoger dan 70 meter. Sommigen zijn juist voorstander van hoogbouw en speelt de hoogte geen rol, zolang er maar geen overlast ontstaat. Schaduw, uitzicht en privacy zijn factoren die genoemd worden in relatie tot de zorgen omtrent bouwhoogte.

Ideeën

Zoek aansluiting bij de bouwhoogtes van de flats in de wijk en houdt rekening met de lagere grond gebonden woningen aan de Kemelstede.

Wat is er mee gedaan

In de planvorming zijn de voor- en nadelen van een plan bestaande uit laagbouw afgewogen tegen een plan met hoogbouw. Deze scenario's zijn ook voorgelegd aan alle belanghebbenden en getoetst aan de beleidsdoelen en regelgeving van de gemeente. Ondanks de zorgen over hoogbouw is geconcludeerd dat door beperking van het bebouwd oppervlak met meer bouwhoogte meer kwaliteit gerealiseerd kan worden en daardoor meer bijgedragen kan worden aan de leefbaarheid in de wijk.

De bouwhoogte van de bovenste woonlaag wordt verlaagd naar circa 69m. De bouwhoogten van 2 gebouwen zijn gerelateerd aan de hoogte van de bestaande naastgelegen flat en de flats aan de A27. De 2 overige gebouwen worden niet hoger dan 5 woonlagen.

Door zorgvuldige positionering van de hoogste gebouwen is getracht (ook in relatie tot de huidige bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan) de effecten ten aanzien van schaduwval, uitzicht en privacy tot een minimum te beperken.

c. Voorzieningen

Wensen en bedenkingen

Een aantal van de buurtbewoners vreest een te grote druk op de aanwezige voorzieningen, zoals de winkels en de school. Ondernemersvereniging Bisschopshoeve geeft aan dat de voorzieningen op dit moment de extra bewoners al aan kunnen. Voor sommige winkels is extra klandizie zelfs gewenst. De parkeerdruk bij het winkelcentrum is wel een punt van aandacht. De Basisschool Weilust geeft aan dat doorstroming in Heusdenhout zeer gewenst is om het aantal leerlingen op peil te houden in de wijk, ook naar de toekomst toe.

De wijkraad geeft aan dat er een behoefte bestaat naar een plek waar jongeren elkaar kunnen treffen. Ook buurtbewoners zelf benoemen de wens voor een ontmoetingsgelegenheid.

Ideeën

Creëer voorzieningen en ontmoetingsgelegenheden in het plan voor buurtbewoners. Voor jong en oud.

Wat is er mee gedaan

Het voorzieningenniveau aan de Bisschopshoeve en de parkeergelegenheid bij het winkelcentrum heeft de aandacht bij de gemeente en maakt onderdeel uit van de onderdelen die aan bod komen bij het opstellen van het wijkplan voor Heusdenhout. Het parkeerterrein bij het winkelcentrum wordt door de gemeente opnieuw ingericht.

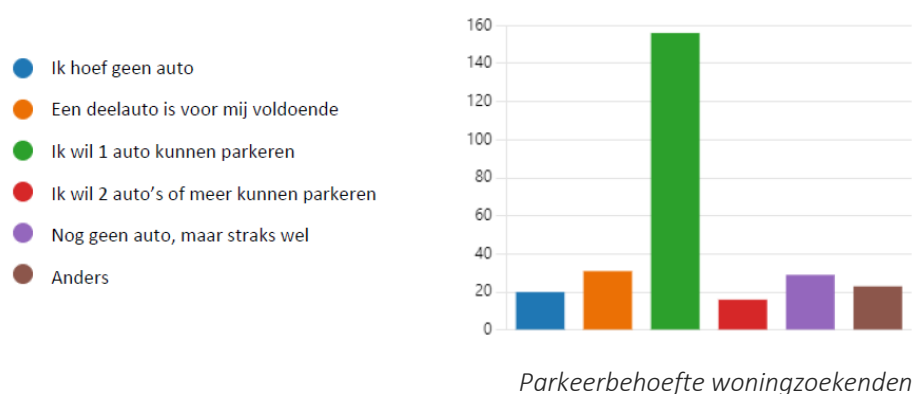
In het plan zelf is ruimte gereserveerd voor planondersteunende voorzieningen. De keuze wat de best passende invulling is, komt in de vervolgfase aan bod.

Tevens biedt het plan ruimte voor een park met eventuele speelvoorziening en diverse groene ontmoetingsruimten waar nieuwe en gevestigde buurtbewoners elkaar kunnen treffen.

d. Parkeren

Wensen en bedenkingen

Een goede parkeervoorziening wordt door woningzoekenden gemiddeld het meest belangrijk gevonden aan de omgeving waar ze willen wonen.



Een aantal wijkbewoners ervaren op dit moment parkeeroverlast. Op sommige plaatsen in de wijk uit zich dat in behoefte aan meer parkeerplaatsen, maar ook het parkeren aan de Heerbaan wordt door sommigen als gevaarlijk ervaren. De ondernemers van Bisschopshoeve halen de parkeerdruk bij het winkelcentrum aan. Over het algemeen is het signaal dat men geen parkeeroverlast wil hebben van de nieuwe ontwikkeling.

Ideeën

Realiseer een goede parkeeroplossing met voldoende parkeerplaatsen zodat omwonenden geen last hebben van de nieuwbouw. Wellicht is gereguleerd parkeren een oplossing.

Houdt rekening met toekomstbestendigheid van de parkeervoorzieningen en mogelijk veranderende mobiliteitsvraag.

Wat is er mee gedaan

Het plan voorziet in voldoende parkeren conform de parkeernorm van de gemeente.

Het plan bevat een parkeergebouw waar alle nieuwe bewoners in parkeren, ook bewoners van sociale huurwoningen. Deze parkeervoorziening ontsluit direct op de Heerbaan. Bezoekers parkeren op maaiveld en zijn deels gesitueerd nabij het parkeergebouw. Het resterend deel wordt ingevuld door parkeerplaatsen toe te voegen aan de Kemelstede.

Door de auto niet onder de gebouwen te parkeren en fietsparkeren gemakkelijk bereikbaar te maken wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd.

Ten tijde van het gebruik door Meeus en ABN AMRO werden de omliggende straten veelvuldig gebruikt door kantoorpersoneel. In de huidige situatie wordt de Kemelstede door enkele bewoners gebruikt en een enkele keer door de huidige gebruikers van de kantoorpanden. Om een beeld te krijgen van de huidige feitelijke parkeersituatie en parkeerdruk aan de Kemelstede worden parkeertellingen uitgevoerd. Bewoners aan de Kemelstede zullen betrokken worden alvorens keuzes te maken over de uitwerking van de parkeeroplossing aan de Kemelstede.

De parkeerdruk bij de Bisschopshoeve heeft de aandacht bij de gemeente en het onderwerp wordt meegenomen in het Wijkplan.

e. Groen

Wensen en bedenkingen

Toevoeging van groen is de meest genoemde wens van omwonenden. Ook woningzoekenden geven aan dit belangrijk te vinden.

Natuurplein geeft aan dat het wenselijk is om inheemse en lokaal aanwezige soorten de ruimte te geven. Stimuleren om met honden in de ecologische zone te wandelen is niet gewenst.

Ideeën

Maak extra wandelroutes in de wijk en maak het gebied toegankelijk.

Wat is er mee gedaan

Onderdeel van de ontwikkelvisie is het verwijderen van het hekwerk en openstellen van het gebied. Ontmoetingsgelegenheden zijn onderdeel van het plan en dragen bij aan de leefbaarheid.

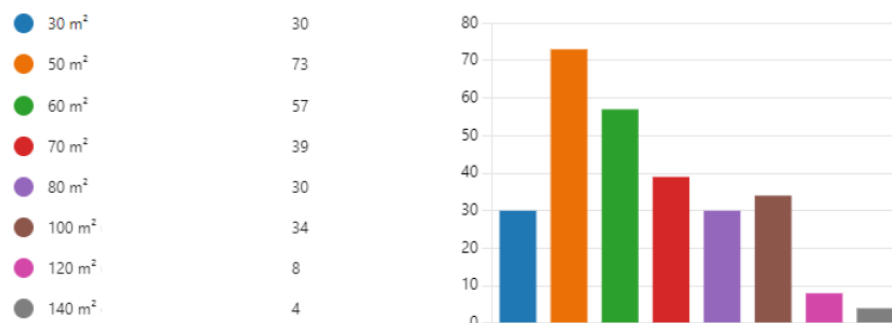
Het verhard oppervlak wordt fors teruggebracht ten opzichte van de huidige situatie ten gunste van water en groen. Door een parkeergebouw te realiseren in plaats van een parkeergarage onder een dek is het mogelijk om meer kwalitatief groen in de volle grond te realiseren.

Een drager van het landschappelijk ontwerp is de verweving met de landschappelijke waarden in de omgeving. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op het ruimte geven aan de inheemse en in de omgeving aanwezige soorten. Directe toegangspaden naar de ecologische zone worden niet toegevoegd. Binnen het plangebied worden wandelroutes gecreëerd die een aantrekkelijk alternatief bieden en daarmee kwetsbare soorten in de ecologische zone sparen.

f. Programma/woonbehoefte/doorstroming

Wensen en bedenkingen

Er is een dringende woonbehoefte door woningzoekenden binnen en buiten de wijk. Er wordt aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid en de balans van doelgroepen in de wijk. Ook is er veel vraag naar appartementen met alle ruimtes gelijkvloers.



Woonbehoefte in grootte appartementen

Ideeën

De wens voor doorstroombmogelijkheden is door veel belanghebbenden genoemd. Veel woningzoekenden van binnen en buiten de wijk zien graag dat er zo snel mogelijk gebouwd gaat worden.

Wat is er mee gedaan

In het programma is rekening gehouden met de betaalbaarheid en verdeling in de doelgroepenverordening 30-40-30: 30% sociale huur en 40% middeldure woningen. Daarmee zal 70% van de woningen betaalbaar zijn. Het programma bestaat voornamelijk uit nultredenwoningen, is gericht op zowel jongeren als ouderen, en sluit aan bij de gewenste doorstroming in de wijk.

De ontwikkelvisie is gebaseerd op bebouwing in de volle grond, zonder bouwkundige afhankelijkheden onderling. Dit maakt het plan goed faseerbaar waardoor sneller gestart kan worden met de bouw en de realisatie sneller kan plaatsvinden. Voor het sociale programma en het middeldure segment zijn voor een deel van de woningen reeds afspraken gemaakt met beleggers waardoor de afname is gegarandeerd en de realisatie niet afhankelijk is van verkooppercentages.

De relatie en impact van de projecten onderling is onderdeel van het Wijkplan wat momenteel wordt opgesteld.

g. Aantal woningen/dichtheid

Wensen en bedenkingen

Aandacht wordt gevraagd voor de impact van het totaal aantal woningen. De impact op de wijk en in relatie tot andere projecten in de omgeving (waaronder het AZC).

Ideeën

Maak een plan met veel minder woningen.

Wat is er mee gedaan

De druk op voorzieningen en verkeer is bekend bij de gemeente en wordt meenomen bij het opstellen voor het wijkplan. De Heerbaan wordt door de gemeente aangepast waarbij rekening gehouden wordt met deze ontwikkelingen.

De neveneffecten van het toevoegen van woningen op bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) parkeren, verkeer, druk op voorzieningen etc. worden zoveel mogelijk beperkt. Het oorspronkelijke gebruik door ABN AMRO en Meeus als kantoor is 6 jaar geleden. Destijds waren er tot 700 personen werkzaam op de locatie met bijbehorend verkeer, parkeren en gebruik van voorzieningen. Het beperkte gebruik op dit moment van de locatie onder leegstandsbeheer speelt een rol in de zorg van toename van drukte, die in vergelijking met het gebruik destijds veel minder groot is.

Het aantal woningen is ten opzichte van het plan van 2021 toegenomen met 33%. Het totale te bouwen woonoppervlak is slechts 13% toegenomen ten opzichte van 2021. De verklaring voor dit verschil is dat er minder grotere appartementen zijn opgenomen in het plan. Afname van huishoudensgrootte in combinatie met het realiseren van meer betaalbare woningen betekent dat er meer kleinere woningen binnen hetzelfde oppervlak worden gerealiseerd.

Het aantal woningen komt tegemoet aan de enorme behoefte aan woningen in Heusdenhout en Breda en sluit aan bij het coalitieakkoord. Het realiseren van minder woningen heeft directe consequenties voor de haalbaarheid van het plan, zowel in relatie tot beleidsdoelstellingen als financieel.

h. Cultuurhistorie

Wensen en bedenkingen

Zowel Heemschut, de eigenaren van Weilust als leden van het kernteam wijzen op de erfgoedkundige status van landgoed Weilust. De kwaliteit van Weilust mag niet worden aangetast door de ontwikkeling. De openheid vanuit Weilust naar buiten is de voornaamste zorg. Daarbij wordt opgeroepen om veranderingen zoals flats naast Weilust uit 1970 die het erfgoed verstoren te voorkomen.

Vanuit Heemschut is aangegeven dat het pand Kemelstede behoudenswaardig is. Ook enkele wijkbewoners geven aan het pand graag te willen behouden. Voor Heemschut ligt het zwaartepunt bij behoud van de kwaliteit van Weilust.

Ideeën

Behoud zichtlijnen en het groene karakter van de bocht van de Heerbaan. Behoud Kemelstede als markante tegenhanger van Weilust in de wijk. Tegenover elkaar en toch verbonden.

Heemschut geeft aan dat behoud van beschermingswaardige panden een kwestie is van geven en nemen. De erfgoedwaarde van het gebouw is een parameter die meegenomen dient te worden in de algehele afweging.

Wat is er mee gedaan

De cultuurhistorische waarde van Kemelstede 2 is onderzocht door een gespecialiseerd bureau. In samenspraak met Heemschut is een bureau gekozen welke een herbestemmingsonderzoek heeft uitgevoerd naar de haalbaarheid van transformatie. Daarnaast is een hybride herbestemmingsonderzoek uitgevoerd om diverse mogelijkheden van herbestemming te onderzoeken indien concessies gedaan kunnen worden aan de herbestemmingsambitie.

Dit leidt in alle gevallen tot een onevenredig aantal concessies op andere beleidsdoelen en -regels. Met sloop-nieuwbouw kan een grotere bijdrage geleverd worden aan de leefbaarheid in de wijk en beter recht worden gedaan aan het gewenste open en groene karakter. Daarom is besloten om met respect voor de kernwaarden van de locatie Kemelstede in relatie tot Weilust en de rest van de wijk, in de ontwikkeling uit te gaan van volledig nieuwbouw.

Een belangrijk kenmerk van de ontwikkeling is de verbinding met de wijk door het openstellen van de locatie. De toegankelijkheid en openheid ten opzichte van Weilust en de rest van de wijk neemt daardoor sterk toe.

i. Bouwwerkzaamheden

Wensen en bedenkingen

Met name omwonenden uitten hun zorgen over de mate waarin zij overlast van de bouwwerkzaamheden kunnen ervaren. Ook maken enkele wijkbewoners zich zorgen over mogelijke schade aan hun woning of de bestrating van wegen.

Er zijn ook zorgen geuit over de verkeersveiligheid gedurende de bouwperiode. Basisschool Weilust vraagt aandacht voor zorgen omtrent geluidsoverlast en veiligheid van leerlingen die zelfstandig naar school komen.

Ideeën

Overlast beperkende maatregelen treffen op de bouwplaats.

Wat is er mee gedaan

Vooropgesteld blijft dat bouwwerkzaamheden gepaard gaan met enige mate van overlast. Deze is gelukkig tijdelijk van aard. Getracht wordt de werkzaamheden zo kort mogelijk te laten duren, om zo de duur van eventuele overlast te beperken.

In de uitwerkingsfase zullen wij de aandachtspunten en gevoeligheden inventariseren om het bouwuitvoeringsplan hier op af te stemmen. Ook zullen we vroegtijdig in gesprek gaan met de schoolleiding om werkzaamheden en verkeer af te stemmen.

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden kunnen vooropnamen gedaan worden om de bouwkundige staat van omliggende gebouwen en bestrating in kaart te brengen.

Tijdens de bouw zullen waar mogelijk maatregelen getroffen worden om de invloed op de omgeving, voor zowel mens als natuur, te beperken. BVR is gecertificeerd als 'Bewuste Bouwer', een keurmerk voor bouwondernemingen die tijdens hun werkzaamheden met zorg omgaan met hun omgeving.

6. Reacties op de concept ontwikkelvisie

Op basis van voornoemde feedback en aanpassingen is de ontwikkelvisie opgesteld. Met een enquête is de concept ontwikkelvisie voorgelegd aan geïnteresseerden, onder wie omwonenden, woningzoekenden en alle eerder geraadpleegde belanghebbenden, met het verzoek hierop te reageren.

Deze reacties worden meegenomen in de volgende planfase na besluitvorming van de gemeente op de ontwikkelvisie. De reacties zijn samengevat en bijgevoegd ter informatie voor deze besluitvorming.

In de volgende planfase worden de plannen verder uitgewerkt, onder andere op basis van de opgehaalde feedback op de ontwikkelvisie.

7. Vervolg participatie

Na vaststelling van de ontwikkelvisie door de gemeente zal een participatieplan voor de uitwerking worden opgesteld. Dit zal worden voorgelegd aan de gemeente en na goedkeuring worden gepubliceerd voor geïnteresseerden en belanghebbenden.

Het vervolg zal starten met een presentatie van de vastgestelde ontwikkelvisie welke als uitgangspunt zal dienen voor de uitwerking van het plan en voorbereiding op de planologische procedure.

Bijlagen

Als separate bijlage zijn de documenten bijgevoegd met de uitgebreide inventarisatie van de belangen.

Tevens is het participatieplan van de haalbaarheidsfase en het concept voor de uitwerkingsfase bijgevoegd.

- Participatieplan haalbaarheidsfase d.d. 9-11-2023, update 25-6-2024
- Resultaten enquête omwonenden d.d. 10-1-2024
- Resultaten enquête woningzoekenden d.d. 11-1-2024
- Resultaten enquête scenario-onderzoek d.d. 22-3-2024
- Overzicht input participatie en wat is er mee gedaan d.d. 25-6-2024
- Concept participatieplan uitwerkingsfase d.d. 25-6-2024
- Resultaten enquête concept ontwikkelvisie d.d. 13-9-2024