WonenBreburg

Verslag bewonersavond

Dinsdag 12 juli 2022
Plan tijdelijke huisvesting Kadijkje, Breda

WonenBreburg

Ronde 2: De Planpresentatie

Inleiding

Op dinsdag 12 juli heeft er een bewonersavond plaatsgevonden voor bewoners van Terheijdenseweg 166 t/m 196, bewoners van de Minckelersstraat en bestuursleden van Tafeltennisvereniging Belcrum. Deze bewonersavond is een vervolg op de huisbezoeken eind maart en de informatiedag op 9 april 2022. WonenBreburg wil de omgeving tijdens de bijeenkomst informeren en betrekken in de verdere planvorming.

Wie waren aanwezig?

Tijdens de avond waren 8 huishoudens en 2 bestuursleden van Tafeltennisvereniging Belcrum aanwezig.

Namens het projectteam waren aanwezig:

WonenBreburg:	Roland van der Ven (projectmanager) Cindy Wong (woonconsulent) Marjolein Wardenaar (buurtbeheerder)
Architect:	Marcel Rienks (Rienks Architects)
Gemeente Breda:	Martijn van der Made (Initiatiefmanager en planjurist) Dennis Beekman (Stedenbouwkundig ontwerper)

Afwezig deze avond, maar wel betrokken in de voorbereiding richting deze bijeenkomst:

Gemeente Breda:	Annemiek Heinen (Fysiek Wijkbeheerder van o.a. Doornbos- Linie) Angelique Breukel (Projectleider parkeren)
Surplus:	Frank Weijters (Sociaal werker)

De bijeenkomst werd begeleid door Annemarie Ninaber van Eijben (Buurtbinders)

WonenBreburg

Doel van de bijeenkomst

Het doel van de avond was om u allen bij te praten over de laatste stand van zaken van het plan en u een weergave te geven van het vervolg.

In dit verslag vindt u een samenvatting van hetgeen dat is besproken tijdens de bewonersavond. Daarnaast is zowel de PDF van de getoonde PowerPointpresentatie als dit verslag van de bewonersavond te vinden op onze projectpagina: www.wonenbreburg.nl/projecten/kadijkje-breda/

Samenvatting van de presentatie

Status en planning

Tijdens de presentatie heeft de projectmanager (Roland van der Ven) uitleg gegeven over de status van het plan. Het plan bevindt zich in de ontwerpfase, dit betekent dat er op bepaalde punten nog ruimte is voor wijzigingen.

Het Kadijkje heeft nog geen woonbestemming. Om woningbouw mogelijk te maken wordt er met een omgevingsvergunning afgeweken van het huidige bestemmingsplan. Door de Crisis- en herstelwet toe te passen is het mogelijk om de proceduretijd in te korten. Overigens blijven de bezwaarmogelijkheden en de (wettelijke beroeps) termijnen ongewijzigd.

Voor de planning verwijzen wij naar de presentatie.

Omgevingsdialoog

We blikken kort terug op de gesprekken die in maart en in april 2022 met de omgeving zijn gevoerd. Deze momenten waren met name bedoeld om de omgeving te informeren over de plannen die we hebben en om de reacties te peilen. Dit was ook de eerste mogelijkheid om kennis te maken met het projectteam en om vragen te stellen.

Op 12 juli 2022 hebben we de omgeving uitgenodigd voor een presentatie waarin we allereerst terugblikken op het plan wat al is verteld, maar ook waarin we de laatste stand van zaken met u delen en kort vooruitblikken op het vervolg.

In het najaar van 2022 starten we met de klankbordgroep ‘Leefbaar Kadijkje’ en geven we vervolg aan de omgevingsdialoog. Hoe dit vervolg eruitziet is nu nog niet duidelijk. Wij informeren hier tijdig over.

Onderzoeken

Roland heeft aangegeven welke onderzoeken zijn uitgevoerd en waarom. Een aantal van deze onderzoeken loopt nog.

De onderzoeken zijn openbaar en zijn in te zien tijdens de terinzagelegging van de vergunningaanvraag. Een overzicht en stand van zaken leest u hier:

Ecologie:	Uit de quickscan Flora en Fauna werden mogelijke signalen van een steenmarter waargenomen. Echter uit aanvullend onderzoek is deze niet waargenomen. De onderzoeken omtrent ecologie zijn daarmee afgerond.
Geluidsonderzoek:	De geluidscontouren in decibellen van de locatie zijn door een externe adviseur in beeld gebracht. Met name de Nieuwe Kadijk produceert een hoge geluidswaarde. Dit onderdeel is afgerond, maar een definitieve berekening volgt later.
Sonderingen:	Het onderzoek naar de sonderingen geeft een beeld van de draagkracht van de verschillende grondlagen. Op basis van dit onderzoek blijkt dat er geen funderingspalen geslagen hoeven te worden. Dit onderzoek is afgerond.
Bodemonderzoek:	Het bodemonderzoek geeft beeld over de conditie van de grond. De onderzoeksresultaten met betrekking tot het bodemonderzoek zien er positief uit. Er zijn wel restanten (puinafval) geconstateerd, welke met zorg verwijderd dienen te worden. Dit onderzoek is nog lopend.
Parkeren & fietsen:	Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd door SOAB. Er is onder andere gekeken naar de doelgroep in relatie tot gebruik van vervoersmiddelen. Hier komen we verderop in het verslag wat uitgebreider op terug. Dit onderzoek loopt nog.

Bewonersopmerking op het onderzoek Sondering:
Er worden dan wel geen palen geslagen, maar het heeft wel impact op de grond.
Het klopt dat de komst van het project invloed heeft op de grond, los van de wijze van funderen. Voor de woningen zullen in de grond kabel- en leidingwerk, zoals de afvoer hemelwater, elektriciteit en riolering, aangebracht worden. Hier gaan we niet aan ontkomen.

Woonprogramma

Roland heeft nog even teruggeblikt op het woonprogramma en heeft een korte weergave getoond met sfeerimpressies om een idee te geven van het gewenste product.

Tevens is er gesproken over de realisatie van de collectieve buitenruimte en de wens om dit samen met de nieuwe bewoners, maar ook de geïnteresseerden uit de omgeving vorm te geven.

Wat betreft het plaatsen van fietsen, is er verteld dat er een afgesloten gemeenschappelijke fietsenstalling komt en enkele nietjes. Ervaring leert dat het combineren van een afgesloten fietsenstalling met losstaande nietjes het plaatsen van fietsen overal in de omgeving tegen gaat. Daarnaast is dit een onderdeel waar de buurtbeheerder toezicht op houdt en op handhaaft.

Verkaveling en plattegronden

De architect (Marcel Rienks) heeft een toelichting gegeven op de verkaveling en architectonische keuze van de opzet. Vanwege de drukke rondweg (en de geluidsbelasting daarvan) is het meest noordelijke gebouw, zover mogelijk van de weg gepositioneerd.

De galerijen komen aan de achterkant van de woningen. Hierdoor komen de voordeuren van de woningen aan de kant van de Nieuwe Kadijk of de toegangsweg naar de tafeltennisvereniging.

Marcel laat een aantal perspectieven zien van de woningen aan de Terheijdenseweg naar de beoogde woningen.

Bewonersvragen:
Waarom is ervoor gekozen om de woningen in deze positie te bouwen?
Marcel heeft aangegeven dat de gebouwen zo zijn getekend omdat we de lijnen overnemen van het gebouw van de Tafeltennisvereniging.
Daarnaast ligt de ontsluiting al vast. Als de gebouwen anders zouden komen te staan, zou dit voor de sociale veiligheid niet bevorderlijk zijn omdat je dan een donker en onzichtbare ruimte creëert. Zoals de woningen nu zijn getekend, ligt de voorkant in het zicht.

Is er rekening gehouden met het geluid als mensen thuiskomen? Het geluid slaat terug en de vragensteller geeft aan te slapen aan die zijde.
Marcel heeft aangegeven de zorg te snappen, maar legt uit dat het weerkaatsen van geluid met 2 woonlagen mee zal vallen.

Lopende ruimtelijke thema's

Containerruimte	Aanvankelijk was er een containerruimte getekend aan het einde van het Kadijkje. Tijdens de eerdere bijeenkomsten is al verteld dat deze plaats mogelijk gewijzigd zou worden. De verwachting is dat deze vooraan in de straat wordt gerealiseerd. De gesprekken met de gemeente, afdeling Afvalservice, lopen nog.
Doorgang Kadijkje	Tijdens de eerdere bijeenkomsten hebben enkele bewoners aangegeven het wenselijk te vinden dat er een doorsteek (zie gele stippellijn) komt van het Kadijkje naar het loop- en fietspad aan de rondweg. Tijdens de bijeenkomst op 12 juli 2022 werd duidelijk dat niet iedereen achter dit initiatief staat. Als er een collectief gedragen idee bij WonenBreburg onder de aandacht wordt gebracht, zal WonenBreburg dit met de gemeente bespreken.
Behoud van groen	Er is eerder veel gesproken over het groen en de wens om zoveel mogelijk groen te behouden. We hebben toen al aangegeven de gezonde bomen te willen behouden. Daarnaast willen we de parkeerplaatsen voorzien van hagen en schenken we aandacht aan een collectieve groenstuk tussen de gebouwen.
Beheer parkeren	Dit onderwerp wordt nog besproken. De parkeerplaatsen die worden gerealiseerd zijn voor de bewoners en hun bezoekers. Hoe het beheer/beleid voor deze parkeerplaatsen eruitziet, moet WonenBreburg nog in samenwerking met de gemeente vormgeven.

Parkeren

Eerder in het verslag is al aangegeven dat het thema parkeren nog lopend is. SOAB heeft onderzoek gedaan naar de doelgroep in relatie tot het gebruik van verschillende vervoersmiddelen. Uit dit onderzoek is gekomen dat op basis van deze informatie de norm gesteld kan worden op 0,3 auto per bewoner.

Tijdens de presentatie, maar ook uit de eerdere gesprekken met de omgeving werd duidelijk dat hier veel zorgen over zijn. Roland heeft hierover uitgelegd dat we op basis van de onderzoeken minimaal 7 parkeerplaatsen moeten plaatsen, maar dat we dit aantal loslaten. We begrijpen de zorg en zullen daarom zoveel parkeerplaatsen als mogelijk realiseren. We verwachten dat dit aantal tussen de 7 en 11 parkeerplaatsen gaat worden.

Waar eerder ook veel zorgen over waren geuit, is de parkeergelegenheid voor de tafeltennisvereniging. De gemeente heeft een gesprek met de school gehad om te kijken of er mogelijkheden zijn om gebruik te maken van de parkeerplaatsen van de school, wanneer de school dicht is. De school heeft aangegeven het voor te kunnen stellen dat de parkeerplaatsen buiten de schooltijden door de tafeltennisvereniging worden gebruikt. De gesprekken hierover lopen nog.

Bewonersvragen:

Een van de aanwezige bewoners vraagt waar hij moet parkeren? Hij staan dan voor zijn eigen poort en kan moeilijk indraaien.
Roland reageert hierop door aan te geven dat we zullen aansluiten bij de situatie zoals hij nu is. De weg zal net zo breed blijven als dat deze nu is. We vragen ook de gemeente om advies.

Onder welke wijk zullen de bewoners van het Kadijkje vallen?
Roland heeft verteld dat dit nog een onderwerp is wat besproken moet worden met de gemeente. De verwachting is dat de parkeervergunningen onder Linie zullen vallen.

Kunnen de parkeerplaatsen alleen aan deze kant, is dit de enige oplossing?
Roland heeft uitgelegd dat dit inderdaad de enige mogelijkheid is. Aan de andere zijde (de toegangsweg naar de tafeltennisvereniging) kunnen geen parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Er wordt straks haaks geparkeerd op de weg, dit wordt wel erg krap.
Zoals eerder gezegd zal er niets veranderen aan de breedte van de weg. Een bewoner oppert om de parkeerplaatsen wat te draaien. Dit zal met de gemeente nader worden onderzocht.

Doelgroep

De woonconsulent (Cindy Wong) geeft een toelichting over de nieuwe bewoners. Dit is de doelgroep ‘starters’. Dit zijn jongeren tussen 18-27 jaar die niet meer studeren. Deze doelgroep komt op dit moment moeilijk aan een woning omdat huizen te duur zijn, ze te weinig eigen vermogen hebben en/of ze te weinig inschrijftijd hebben opgebouwd om te kunnen huren. We bieden ze een jongerencontract van 5 jaar (maximaal 7 jaar) aan waarbij hun inschrijftijd blijft behouden. Na afloop van het contract hebben ze meer mogelijkheden om door te stromen naar de reguliere huurwoningen of wellicht voldoende mogelijkheden om te kopen.

WonenBreburg kiest voor deze doelgroep in combinatie met het nieuwe woonconcept, om maatwerk te leveren. Dit doen we door vooraf de mensen te selecteren. Dit betekent dat er intakegesprekken gehouden worden en dat er doorgevraagd wordt op verschillende onderwerpen.
We vinden het belangrijk dat de nieuwe bewoners enig commitment hebben met de omgeving en we willen voorkomen dat de leefbaarheid op een negatieve manier wordt aangetast. Door deze werkwijze toe te passen kunnen we ook personen afwijzen omdat we ze niet vinden passen op het Kadijkje.

Beheer

Cindy licht toe hoe WonenBreburg het beheer gaat organiseren en geeft hierbij aan dat een nieuw gebied in het begin altijd meer inzet vraagt.

WonenBreburg heeft in elke wijk met huurwoningen een buurtbeheerder en een woonconsulent werkzaam. De buurtbeheerder is wekelijks in de wijk en rondom de complexen aanwezig en houdt regelmatig contact met de bewoners. Zij let erop dat de complexen schoon, heel en veilig zijn en spreekt hier indien nodig bewoners op aan.
De woonconsulent werkt nauw samen met de buurtbeheerder, maar heeft een andere focus. Wanneer zaken meer complex worden of andere zorg behoeven, zal zij het verder oppakken. Daarnaast focust een woonconsulent zich op het grotere geheel samen met andere partners in de wijk.

We hebben in de eerdere bijeenkomsten aangegeven in te willen zetten op community building. Hoe we dit gaan doen moet nog verder vormgegeven worden. We gaan in ieder geval evaluatie momenten inbouwen met de nieuwe bewoners. Ook met de omgeving houden we graag het gesprekken gaande om op de hoogte te blijven van hoe het gaat en wat er eventueel nodig is.

Leefbare wijk

Cindy legt uit dat je een leefbare wijk samen maakt. Dit vraagt iets van de nieuwe bewoners, maar ook van de bewoners die er al (langere tijd) wonen.

We willen graag samen met de omgeving in gesprek over hoe we dat gaan doen door in gesprek te gaan over randvoorwaarden, spelregels, maar ook over de invulling van de collectieve groenvoorziening. Dit doen we door hiervoor een klankbordgroep op te zetten. Een klankbordgroep heeft als rol om mee te denken en te adviseren. U kunt hier ideeën, meningen, knelpunten en wensen inbrengen. De klankbordgroep geeft advies, maar de inbreng is niet bindend bij de besluitvorming.

Vragen na de presentatie

Na de presentatie was er nog ruimte om individueel vragen te stellen aan het projectteam.

Een bewoner maakt zich zorgen over de eventuele doorgang, die mogelijk achter zijn woning gerealiseerd wordt. Wat wordt met de inbreng van de avond gedaan? Eerdere ideeën ziet hij niet terug.
Gemeente legt uit dat dit idee vanuit de bewoners kwam uit de eerdere gesprekken die zijn gevoerd. Opmerkingen en ideeën worden vastgelegd en besproken. De punten zullen later terugkomen in de besprekingen met de klankbordgroep.

De bewoner geeft hierop aan dat hij een extra doorgang richting de rondweg qua veiligheid niet wenselijk vindt.
Roland geeft hierop het advies om dit vooral ook met de andere bewoners bespreekbaar te maken. Als dit idee niet breed wordt gedragen, dan doen we het niet. Als er andere wensen zijn, dan ontvangen wij graag een plan, wat we bespreekbaar zullen maken bij de gemeente.

Een andere bewoner stelt dat de plannen rondom het Kadijkje al binnen zijn en dat de gemeente er niets meer over te zeggen heeft. Er wordt gerefereerd naar een recent verschenen krantenartikel.
Roland bespreekt het artikel en legt uit dat de situatie genuanceerder ligt dan in het artikel wordt geschetst. De gemeente vult daarop aan door uitleg te geven over de verklaring van geen bedenkingen, het bestemmingsplan en de afwijking ervan. De extra categorie in de algemene verklaring van geen bedenkingen die de gemeenteraad heeft vastgesteld is voor het Kadijkje niet van belang. Dat komt omdat dit project minder dan 100 woningen betreft.

De tafeltennisvereniging wil graag weten tot wanneer ze de parkeerplaatsen kunnen blijven gebruiken.
Roland heeft uitgelegd dat we hier nog geen exact antwoord op kunnen geven. Dit is afhankelijk van het verloop van het proces. WonenBreburg zal ruim van tevoren hierover communiceren met de tafeltennisvereniging en de omwonenden.

Een bewoner verwacht dat er veel zal worden geparkeerd in de Minckelersstraat en dat er hiervoor veel verkeer ontstaat. Is dit een zaak voor de gemeente? Het verzoek wordt gedaan om de onderzoeken over de verkeerssituatie mee te nemen.
Roland heeft hierover gezegd dat de gemeente hierin meedenkt.
Hierop wordt door een bewoner gereageerd door aan te geven dat de onderzoeken niet kloppen. Er komen veel meer auto's.

Een bewoner wil weten wat is gedaan met de optie om maar 1 woonlaag te bouwen.
Roland heeft hierover aangegeven dat het aantal van 22 woningen vast staat en dat hier geen inspraak over is.

Er wordt een idee geopperd om bij het complex een fietsen-uitleenpunt te plaatsen. Dit zie je in andere steden ook.
Dit is een goed idee. Dit nemen we mee in het vervolg.

Een bewoner maakt zich zorgen over de parkeerdruk in relatie tot eventuele calamiteiten waar hulpdiensten voor ingeschakeld moeten worden
Veiligheid is altijd een aandachtspunt. De toegankelijkheid van de locatie ongewijzigd blijven. Bovendien wordt hier tijdig de gemeente en brandweer bij betrokken.

Vervolg, hoe verder?

Najaar 2022 komen we bij u terug met een terugkoppeling op de nog lopende thema's en een reactie op vragen die wij nu nog niet kunnen beantwoorden. In welke vorm dit zal zijn, dat is nu nog niet bekend.

Op de hoogte blijven?

- ✓ Uw contactpersoon is Cindy Wong. U kunt bij Cindy terecht voor al uw vragen en voor deelname aan de Klankbordgroep. Cindy is bereikbaar via c.wong@wonenbreburg.nl of via 088-496 00 00.
- ✓ Let op! Cindy Wong is tussen 3 november en 3 april met verlof. Haar taken en werkzaamheden in deze periode worden overgenomen door Michiel Reijntjes. Michiel is bereikbaar via m.reijntjes@wonenbreburg.nl of via 088-496 00 00.
- ✓ Op de website: www.wonenbreburg.nl/projecten/kadijkje-breda/ vindt u informatie over plan Kadijkje.