

Reacties en antwoorden project Huurappartementen Waregemstraat maart 2021

Algemeen

Op 11 februari is tijdens een digitale informatieavond de ruimtelijke verkenning van 24 appartementen aan de Waregemstraat besproken met omwonenden en stakeholders. Een overzicht van de ontvangen reacties tijdens de presentatie en daarna op PlanBreda staat hieronder met de beantwoording.

Uit de reacties blijkt dat omwonenden zich zorgen vooral maken over het ontstaan van parkeerdruk en een gebouw van vier lagen te hoog vinden.

De angst voor parkeeroverlast ontstaat doordat de huidige langsparkeerplaatsen aan de Waregemstraat in eerste instantie niet gecompenseerd zijn. Dit om ruimte te creëren voor groen om het gebouw. De verkenning is hierop aangepast. 24 parkeerplaatsen zijn op de locatie toegevoegd en de bestaande langsparkeerplaatsen aan de Waregemstraat blijven behouden. Zie figuur 1.

Omwonenden vinden een gebouw van 4 lagen te hoog en zien liever een gebouw van 3 lagen. Bewoners maken zich onder andere zorgen om de aantasting van hun privacy en de bezonning bij een gebouw van 4 lagen. Bij de realisatie van de wijk Hoge Vucht is een ruimtelijke structuur gemaakt die herkenbaar is aan een groene verschijningsvorm en waarin plek is voor voorzieningen (zoals het oude schoolgebouw en oude gymzaal). De locatie aan de Waregemstraat ligt in deze zogenaamde secundaire structuur en draagt bij aan de herkenbaarheid van de wijk. Nu deze plek vrij komt en de vraag naar middeldure woningen enorm groot is, ook in de Wisselaar, wil de gemeente op de locatie 24 middeldure huurwoningen bouwen. Gekozen is voor een compact gebouw, van 6 appartementen per laag, afwijkend van de bestaande bebouwing in de buurten die aan de secundaire structuur liggen. De balkons komen aan de noord- en zuidzijde, om inzicht vanuit het balkon in de woningen aan de Waregemstraat te voorkomen.

Reactie 1

Parkeerbalans:

- A. Er is een hoge parkeerdruk. De huidige langsparkeerplaatsen zijn niet gecompenseerd in het plan.
- B. Het wordt het één groot parkeerprobleem. Er zijn al te weinig parkeerplaatsen, zeker met de school en naast ons het activiteitencentrum. Hoe wordt dit opgelost?

Andere opmerkingen over parkeren:

- C. Er wordt gesproken over een boomvak naast een aantal parkeervakken, maar dat is niet terug te zien in het kavelpaspoort.
- D. Maak parkeerplaatsen op het terrein met grasbetontegels, want in de Waregemstraat gaat dat niet goedkomen en in de Tielrode- en Oosterzelestraat ook niet.
- E. De carport van de woningen aan de Waregemstraat wordt nauwelijks gebruikt als parkeerplaatsen omdat ze te smal zijn.

Antwoord reactie 1

- A. Het klopt dat de huidige langsparkeervakken niet zijn gecompenseerd in de verkenning van 11 februari. Op dit onderdeel is de verkenning aangepast en zijn de benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen (24 parkeerplaatsen) toegevoegd op de locatie. Het huidige langsparkeren aan de Waregemstraat blijft gehandhaafd, figuur 1.
- B. Zie, reactie bij A
- C. De parkeersituatie is aangepast. De bestaande langsparkeerplaatsen blijven behouden en nieuwe bomen worden geplaatst achter het langsparkeren.

- D. Op het terrein maken we 24 parkeerplaatsen. Het idee van grasbetontegels nemen we mee.
- E. De verkaveling is zo aangepast dat de huidige langsparkeerplaatsen gehandhaafd blijven.

Reactie 2

Looproutes parkeren naar ingang gebouw:

- Voetpad naar parkeervakken aan de noordzijde. Het is belangrijk dat de parkeervakken goed bereikbaar zijn. Bewoners kiezen de kortste route.
- Let op dat de parkeerplaatsen makkelijk te bereiken zijn. Mensen parkeren het liefst zo dicht mogelijk bij de deur. Bij een entree aan de Tielrodestraat, wat is dan de looproute naar de parkeerplaatsen aan de Oosterzelestraat?

Antwoord reactie 2

De parkeersituatie is aangepast. Op het terrein worden nu de 24 parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen gerealiseerd. Hiermee is parkeren aan de Oosterzelestraat niet meer aan de orde. Een goede looproute wordt meegenomen bij het ontwerp.

Reactie 3

Erfafscheiding tussen deze kavel en school? Aandacht voor erfafscheiding tussen school en woongebied. Opmerking: het schoolplein is maar beperkt groen.

Antwoord reactie 3

De erfafscheiding tussen school en kavel is verwerkt als haag.

Reactie 4

Het voetbalveld/ speelveld dat aan die kant van de school is altijd toegankelijk en dat is de bedoeling van een school in de wijk voor de wijk. Het speelveld wordt goed gebruikt, dat kan klachten over geluidsoverlast veroorzaken.

Antwoord reactie 4

Aan de schoolzijde en aan de Waregemstraatzijde worden geen balkons geplaatst. De woningen zijn georiënteerd naar de noord- en zuidzijde.

Reactie 5

Bouwhoogte: vier lagen is te hoog:

- A. Vier lagen is te hoog. Heel ons uitzicht is daarmee weg. Drie lagen is beter. De ontwikkeling aan de Waterloostraat is opgenomen als referentiebeeld, heeft meer ruimte om zich heen en is ook maar drie lagen. Waarom hier vier lagen?
- B. Een mooi, met de nadruk op mooi, appartementengebouw van maximaal 3 lagen kan wellicht.
- C. De appartementencomplexen van 3 hoog, die enige jaren geleden door Laurentius gebouwd zijn, hebben het woongenot van de gezinnen, die in de slagschaduw daarvan wonen, behoorlijk aangetast. Toen er 3 hoog gebouwd ging worden, was één van de argumenten, dat Wisselaar-West een laagbouwwijk is en dat dat zo moest blijven. De Puyenbroek was een uitzondering.
- D. Een derde woonlaag onder een puntdak is dan nog wel een ander gezicht dan zo'n blok. Een plat dak neemt bijna twee keer zoveel zicht op de lucht en dus ook zon weg.

Antwoord reactie 5

Om middeldure huurwoningen te kunnen realiseren is een minimaal aantal woningen in een woongebouw nodig. De stedenbouwkundige verkenning heeft aangetoond dat, gezien de afstand tot de omliggende bebouwing, de parkeerbehoefte en de ruimtelijke inpassing met groen, een appartementengebouw van maximaal 4 bouwlagen stedenbouwkundig verantwoord is.

De toegevoegde bezonningsstudie laat de schaduwwerking van een gebouw in 4 bouwlagen zien. voor de volledigheid is de ook de schaduwwerking van een gebouw van 3 lagen inzichtelijk gemaakt. Het verschil is beperkt.

Reactie 6

Bouw seniorenwoningen in plaats van appartementen. Als een van de argumenten het bevorderen van de uitstroom van senioren uit de eengezinswoningen is, bouw dan in de Waregemstraat geen appartementencomplex, maar seniorenwoningen. In elk geval voor 1- en 2-persoonshuishoudens, 2

woonlagen met een (gemeenschappelijke) tuin rondom en boven alzijdig balkonnetjes of zo. In plaats van 8 woningen per woonlaag kunnen dat er 12 zijn, zodat het complex evenveel huur opbrengt.

Antwoord reactie 6

Met appartementen kunnen we meer woningen realiseren, dan met grondgebonden woningen. Nu worden het middeldure huurwoningen, waar veel behoefte aan is en anders al gauw dure koopwoningen. Het gebouw heeft 6 appartementen per laag.

Reactie 7

Bouw het ergens anders.

- Aan de Deinzestraat tegenover het oude politiebureau zou gebouwd gaan worden en ook het terrein van de voormalige Buurttuin Hoge Vucht aan de Bernard de Wildestraat. Daar is geschiktere ruimte voor dit soort projecten en in de B. de W.-straat kunnen wel 6 van die complexen gebouwd worden, leuk verspringend met allemaal groen eromheen en parkeerplaatsen met grasbetontegels.
- Toen de wijk destijds is opgezet zat daar een plan achter. Als het plan was geweest daar hoge gebouwen weg te zetten was dat toen al gedaan. Als ergens een hoog gebouw leeg staat en dat vervang je door een mooi ander hoog gebouw dan zal iedereen inzien dat de buurt ervan opknaapt. Dat is hier niet direct gezegd. Dat ligt uitdrukkelijk aan de plannen. Wat wordt er gebouwd? Hoe gaat het eruit zien?
- Waarom wachten jullie niet tot er straks allerlei kantoorgebouwen leeg komen te staan en verbouw die tot woningen. Waarom staan er geen appartementen gepland op het nieuwe te ontwikkelen terrein van de voormalige papierfabriek? Daar is de situatie nieuw en kies je er als nieuwe bewoner voor om er te gaan wonen of niet. Wij worden nu geconfronteerd met een hoog gebouw waar we niet op zitten te wachten.
- Nóg meer mensen op elkaar, nóg meer auto's en honden in de buurt, nóg meer zwerfvuil en hondenpoep in deze buurt, waar het momenteel gelukkig weer rustig is. Maar bij mooi weer, neemt de overlast van teveel mensen op elkaar toe, dat moeten we echt niet willen!

Antwoord reactie 7

Waar het kan bouwen we woningen voor het sociale en middensegment. Waar mogelijk benutten we transformatie, maar dit is voor de grote woonopgave in Breda zeker niet toereikend en moeilijker te programmeren/ plannen (wanneer deze vrij komen).

In de Hoge Vucht is er voldoende aanbod van sociale huurwoningen en streven we naar middeldure huur en koopwoningen om de woningdifferentiatie en de leefbaarheid te verbeteren.

Reactie 8

Voeg de bomen toe aan het kavelpaspoort.

Antwoord reactie 8

Uitgangspunt is het handhaven van bestaande bomen. Door de toevoeging van de 24 parkeerplaatsen kunnen in ieder geval vier of vijf bomen niet blijven staan. Nieuwe bomen worden toegevoegd. De bestaande/ te handhaven bomen en de nieuwe bomen worden toegevoegd aan het kavelpaspoort.

Reactie 9

Graag wijze van mogelijkheid tot bezwaar/beroep maken.

Antwoord reactie 9

Voordat een woningbouwontwikkeling mogelijk is op de Waregemstraat is wijziging van de bestemmingplan nodig. Dit gebeurt met een bestemmingsplan, of Omgevingsplan. Deze planologische procedure biedt de mogelijkheid voor het indienen van een officiële zienswijze en bezwaar. U wordt geïnformeerd op het moment dat u uw zienswijze kenbaar kunt maken.

Reactie 10

Hoe zit het met bezonning? Gevraagd wordt om een bezonningsdiagram.

Antwoord reactie 10

De bezonningsdiagram is toegevoegd.

Figuur 1.

