

Verslag Presentatie stedenbouwkundig concept plan aan klankbordgroep.

Woensdag 1 november 2017

Agenda

1. Welkom en voorstel
2. Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit
3. Verkeer, parkeren en ontsluiting
4. Inrichting openbare ruimte
5. Aanpassing Teteringse Dijk
6. Vervolgstappen en planning

Aanwezigen

Klankbord groep:

Marco Taabe, Poli van Zundert, Gert-Jan van Dillewijn, Jan den Teuling, Bart van der Heyden, Mathé van der Woerd, Jeroen Smit, Ineke Spape, Erwin van den Boer, Rinette Nieuwlands, Jos Schuurmans, Theo Maas

Gemeente Breda:

Egon van Ineveld (projectmanager), Erik van der Elst (stedenbouwkundige), Pascal Kastrop (assistent-projectleider) Ton Gjeltema, (ontwerper openbare ruimte).

Ontwikkelaar Synchroon:

Paul Roodnat

Architectenbureau INBO:

Bert van Breugel, Nina van Osta

Landschapsarchitect:

Sabine Geerlings

Communicatiebureau De Wijde Blik:

Theo Dohle, Elise Olde Monnikhof

Welkom en voorstel

De laatste meeting was op 17 januari 2017. De planning was om in april al voor de tweede keer met de Klankbordgroep bij elkaar te komen. Met name de uitwerking van het grote bouwblok en de afmetingen van de binnentuin vergden meer tijd.

Theo Dohle benadrukt dat vanavond wel een belangrijke avond is. Na deze avond zal het Stedenbouwkundig plan verder worden uitgewerkt naar een definitief plan.

Na een voorstelrondje wordt het vorige verslag nog even kort samengevat. Naar aanleiding hiervan waren nog een aantal opmerkingen:

- De Hoge Steenweg mag absoluut niet over het hoofd gezien worden!
- Er zijn zorgen over de akoestiek en het geluid van het spoor, maar de leden van de Klankbordgroep wachten de resultaten van het onderzoek af.

Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit

Bert van Breugel en Sabine Geerlings presenteren de opzet van het Stedenbouwkundig plan. De afbeeldingen in de presentatie zijn recent nog bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit getoond en zij waren zeer enthousiast over het plan. Belangrijk in het plan zijn de twee plekken die verwijzen naar het verleden; het Genta- en het Loda-gebouw.

Vraag: "Wat wordt er met het Loda gebouw gedaan?"

Antwoord: "Het Loda gebouw wordt gesloopt, maar de locatie wordt wel als markant punt in het Stedenbouwkundig plan gemarkeerd met als inzet op deze locatie een verbijzondering in het plan te realiseren."

Aanvulling: Overigens hebben beide panden geen monumentale status.

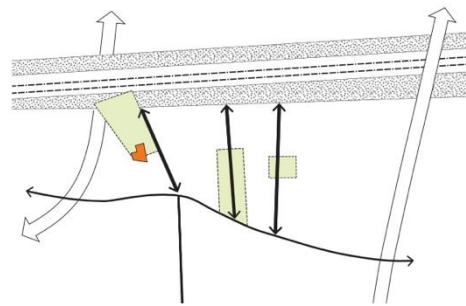
Het Genta gebouw is bouwkundig in een zeer slechte staat, maar uitgangspunt is wel het gebouw zoveel als mogelijk te restaureren en hierin woningen te realiseren. Vóór het pand komt een mooie openbare ruimte zodat dit gebouw met zijn oorspronkelijk spoorgevel vanaf het spoor zichtbaar blijft.

Vraag: "Ik zie wel dat er verbindingen wordt gemaakt van zuid naar noord maar is er ook wel verbinding van oost naar west?"

Antwoord: "Jawel. Maar dat zijn vooral informele verbindingen en routes. De noord-zuid-zichtlijnen zijn belangrijk om de Teteringsedijk met het spoor te verbinden."

Er worden globaal 3 bouwblokken gemaakt.

- Het grote bouwblok met de grote binnentuin (naar een bijna 100 jaar oud voorbeeld uit Haarlem);
- Het tweede bouwblok met rijwoningen en privé tuinen;
- Het derde blok bestaat uit woningen langs en achter de Teteringsedijk.



2. Koppeling tussen spoorlandschap en Teteringsedijk

Vrijwel alle woningen zijn grondgebonden rijwoningen (=huizen met een tuin/dakterras) en er zijn twee appartementengebouwen van beperkte hoogte en omvang.

Vraag: "Aan welke kant kijken de mensen die aan het spoor wonen uit?"

Antwoord: "Aan beide kanten. Maar de slaapkamers zullen aan de kant van de binnentuin (de achterzijde) komen. De entree van de woningen langs het spoor ligt aan de kant van het spoor."

Vraag: "Je verwacht geen problemen met het geluid van het spoor in het park?"

Antwoord: "Nee, verwachting is dat de bebouwing langs het spoor het spoorweggeluid naar de binnentuin voldoende zal afschermen."

Vraag: "Hebben de bewoners naast het Genta gebouw last van geluidsoverlast door het gat tussen de geluidswal en de geluidsbestendige huizen?"

Antwoord: "Het nieuwe geluidscherm loopt tot net voorbij het viaduct over de Doornboslaan en niet door. We verwachten dat de geluidsbelasting op de achtergevels van de woningen aan de Hoge Steenweg niet zal wijzigen, maar dit en eventuele reflectie worden meegenomen in het geluidsonderzoek."

In het gebied zit bodemverontreiniging. Het gaat globaal om olie, metalen en VOCI in het grondwater. De mobiele olieverontreinigingen worden verwijderd. Door slim met ophogingen in het plan om te gaan kan zoveel mogelijk grond met niet mobiele verontreinigingen worden herschikt. Het terrein krijgt een ca. 70 cm verhoogd maaiveld worden opgehoogd.

Vraag: "Wordt er alleen grond over de verontreiniging heen gelegd?"

Antwoord: "Het isoleren van de immobiele verontreinigingen (metalen) geschiedt met een grondpakket, verhardingen of de woningen." Als het saneringsplan duidelijk is, zal een inloopavond worden georganiseerd om de voorgenomen sanering toe te lichten.

Opmerking: In tuin van de Hoge Steenweg 75 zit ook olie; hier moet naar gekeken worden!

De randen langs de binnentuin mogen niet vrijblijvend ingevuld worden en voorkomen moet worden dat er Gamma-schuttingen komen. De begrenzing moet vooral groen worden uitgevoerd met hagen etc. Voor de ruimtelijke beeldkwaliteit worden daar nog spelregels voor gemaakt.

In een volgend stadium komt het uiterlijk en karakter van de woningen aan de orde. In het stedenbouwkundig plan is een opzet voor de architectuur en materialisering opgenomen.

Vraag: "Wat voor soort sfeer krijgt het?"

Antwoord: Vooral baksteen met een industrieel karakter als verwijzing naar het verleden. Het plan mag wel zijn eigen eigentijdse uitstraling krijgen. Langs de Teteringsedijk kan worden aangesloten bij de bestaande bebouwing, zonder dat er historiserend wordt gebouwd."

Vraag: "Blijven delen van de muur achter de Hoge Steenweg staan zoals die nu staan?"

Antwoord: "Wij willen zoveel mogelijk de huidige muur behouden. Wij zouden het wel leuk vinden om een muur te maken met oude en nieuwe stukken. Het mag verschillend zijn."

Vraag: "Dit plan is nu een concept, wanneer komt het moment dat wij inspraak hebben op het concrete plan?"

Antwoord: "Jullie zijn nog steeds vrij om opmerkingen op het plan kenbaar te maken en voor zover mogelijk nemen wij deze mee in de verdere uitwerking van het plan. Tijdens de bestemmingsplanprocedure zijn er natuurlijk de formele momenten en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen."

Vraag: "Er wordt gezegd dat er platte daken bij Teteringsdijk komen, maar daar zijn nu geen platte daken, zijn daar nog ideeën over?"

Antwoord: "In het plan zullen over het algemeen waarschijnlijk veel platte daken komen mede i.v.m. zonnepanelen. Het streven is om een zo duurzaam mogelijke buurt te bouwen. Aan de kant van de Teteringsdijk zullen, waar dat voor de aansluiting goed past, wel kappen kunnen komen."

Opmerking: "Ik vind die witte lijnen in de beeldreferentie van historische gebouwen wel mooi, dat is typerend voor de Teteringsdijk. Dat zou ik voor dat stukje wel belangrijk vinden om terug te laten komen."

Antwoord: "Bert: ik ben het met jullie eens en is mooi om terug te laten komen in het ontwerp, maar hoeft ook weer niet letterlijk hetzelfde zijn."

Vraag: "Is de opening naar de openbare tuin niet te klein voor buitenstaanders?"

Antwoord: "Dat kan juist de kwaliteit zijn van de binnentuin. Het is een gebied waar iedereen mag komen, maar er moet ook een zekere intimiteit zijn. Bovendien zijn er naast de smallere doorgangen ook grotere doorgangen."

Verkeer, parkeren en ontsluiting

Vraag: "Tot nu toe is de straat direct langs de Doornboslaan naar de garages achter de Hoge Steenweg niet opengesteld voor onbevoegd verkeer, omdat het in het verleden zorgde voor veel overlast. Hoe wordt dat in de toekomst?"

Antwoord: "Dat is zeker een aandachtspunt. Er moet dus een bord komen voor bestemmingsverkeer. Hier kijken we nog extra naar. Ook de toegang tot de garages moet geborgd blijven."

Vraag: "Wordt de Hoge Steenweg van rijrichting veranderd?"

Antwoord: "We denken dat we de huidige rijrichting kunnen behouden, dit moeten we even gecheckt bij de verkeerskundige van de gemeente."

Reactie: "Dat heeft ook onze voorkeur".

Vraag: "Wordt het betaald parkeren?"

Antwoord: "Tot nu toe is daar geen besluit over genomen, dat geldt voor een groter gebied. Maar de gemeente is wel bezig om hier beleid over te formuleren."

Opmerking: "Wij willen graag meteen betaald parkeren, want er zijn nu al acute parkeerproblemen. Alle leden van de klankbordgroep zijn het hier unaniem mee eens, inclusief actieve handhaving. De gemeente neemt dit sterke signaal mee in haar verdere overwegingen".

Voor alle nieuwe bewoners komen er voldoende parkeerplaatsen, voor een groot deel in de parkeergarages onder de woningen langs het spoor. Het restant van de benodigde parkeerplaatsen wordt als langsparkeren in de nieuwe straten meegenomen. De gemeentelijke parkeernormen van 1,7 voor de grondgebonden woningen en 1,4 voor de appartementen worden in het plan gerealiseerd.

Opmerking: "Als er in de toekomst een parkeeroverschot zou ontstaan, op welke plekken worden dan parkeerplaatsen verwijderd? Dit graag meenemen in de plannen."

Antwoord: "Met dit in ons achterhoofd hoeft het plan niet veranderen. Het is een interessante gedachte dat we er nu al over nadenken welke plekken we in de toekomst mogelijk extra kunnen vergroenen. We komen daar nog op terug."

Opmerking: "Mensen die in het zuidelijk deel gaan wonen zullen denk ik parkeren aan de Teteringsedijk in plaats in de bestemde parkeergarage."

Antwoord: "De plaatsen in de garages worden mee verkocht met de woningen en verwachting en ervaring is dat bewoners deze dan ook zeker zullen gaan gebruiken."

Inrichting openbare ruimte

Vraag: "Is voor de hoofdentree van het plan overwogen om maar één weg te maken in plaats van de huidige twee?"

Antwoord: "Ja, we hebben meerdere ontwerpen gemaakt. Dit leek ons de beste. De entree willen we wat formeler maken. Het moet een representatieve entree worden. Nu kunnen mensen aan de kant van hun huizen parkeren. Er zijn binnen het plan verschillende soorten groen en hier zal het geen gebruiksgroen worden."

Vraag: "Als je water wilt infiltreren via wadi's is dat dan geen risico voor verontreiniging in de grond?"

Antwoord: "We zijn aan het onderzoeken of het regenwater effect heeft op de verontreiniging. De ambitie is in ieder geval om het regenwater te infiltreren."

Vraag: "Wat wordt het karakter van het groen langs het spoor?"

Antwoord: "Dit groen wordt meer ecologisch met hoger gras. Het wordt echter wel gemaaid, maar in een lage frequentie. Er komen ook bomen en struiken."

Vraag: "Hoe zit het 's avonds met verlichting in de hof?"

Antwoord: "Er komt beperkt verlichting. De binnentuin moet overdag goed bruikbaar zijn, maar 's nachts is veel drukte niet gewenst. Natuurlijk worden de belangrijke routes wel voorzien van verlichting, maar liefst zo gedempt mogelijk."

Vraag: "De binnentuin is toch openbaar toegankelijk?"

Antwoord: "Ja, vanaf de Teteringsedijk, maar ook op andere plekken is er een toegang naar de binnentuin. Je kunt in het plan Tuinen van Genta straks hele leuke ommetjes maken."

Opmerking: "Ik kan niet wachten!"

Vraag: "Hoe is de aansluiting naar de Doornboslaan?"

Antwoord: "Het hoogteverschil is best fors. Voor voetgangers zou misschien een trappetje gemaakt kunnen worden; voor fietsers is een aansluiting erg ingewikkeld."

Opmerking: "Er is in het verleden al een keer een trappetje weggehaald omdat het talud was vernield."

Antwoord: "Misschien moeten we het trappetje wel weghalen of een trap met fietsgoot maken. We zullen er naar kijken."

Vraag: "Wat is de functie van veld van Genta?"

Antwoord: "Het wordt een strak gemaaid veld, dat beschikbaar is voor sporten, picknicken en andere activiteiten. Geen hekken of kooien voor bijvoorbeeld een voetbalveld, dat beperkt de mogelijkheden."

Opmerking: "Zijn jullie niet bang dat daar ook 'olifantenpaden' komen? Mensen die naar het centrum moeten, fietsen er zo overheen!"

Antwoord: "Dat willen we zeker voorkomen en is een belangrijk aandachtspunt."

Vraag: "Zorgen jullie ook voor passende, stijlvolle straatverlichting?"

Antwoord: "De kwaliteit van straatmeubelen, openbare verlichting, etc. zijn belangrijk en moeten passen bij de omgeving. Er komen geen historische lantaarnpalen zoals je in de historische binnenstad ziet."

Vraag: "Zijn er ook mogelijkheden zijn op het gebied van kunst?"

Antwoord: "Daar is nu nog niet in voorzien."

Vraag: "Hoeveel woningen komen er uiteindelijk?"

Antwoord: "Wij gaan in het plan nu uit van circa 196 woningen, inclusief de woningen in het voormalige Genta pand."

Kritisch punt: "Er is overlast van de horeca Hoge Steenweg. Dit is al een keer aangekaart maar we merken geen enkele verbetering. Wordt hier nog wat aan gedaan? Veel bewoners durven geen melding te maken omdat ze geïntimideerd zijn."

Afspraak: "De gemeente neemt het initiatief om hier de stadsmarinier bij te betrekken, zodat dit op korte termijn opgepakt kan worden. De gemeentelijk projectleider komt er snel op terug en wil de bewoners er graag bij betrekken."

Opmerking: "Gemeente moet vooral ook 's avonds en 's nachts controleren!"

Aanpassing Teteringsedijk

De gemeentelijk projectleider legt uit dat de Teteringsedijk de verantwoordelijkheid van de gemeente is. De Teteringsedijk wordt betrokken bij het plan en moet een betere en vooral meer veilige inrichting krijgen. Ook wordt nagedacht of de herinrichting alleen bovengronds of ook ondergronds (riolering/kabels/leidingen) moet plaatsvinden. In de komende maanden wordt een ontwerpproces ingericht.

De gemeente vraagt ook wie deel wil nemen aan een nog te vormen klankbordgroep voor de Teteringsedijk. Het tracé loopt vooralsnog van de Kapittelweg tot aan de Doornboslaan.

De totale bestaande klankbordgroep heeft interesse in de klankbordgroep voor de Teteringsedijk.

Vraag: "Vanaf wanneer gaat dit proces lopen?"

Antwoord: "Vanaf het eerste half jaar 2018, de uitvoeringsfase komt echter pas als laatste aan bod in het totale proces vanwege bouwverkeer dat voor de realisatie van het plan mogelijk over de Teteringsedijk moet rijden."

Vraag: "Is de uitvoering van de herinrichting Teteringsedijk al zeker?"

Antwoord: "Nee, het plan is onderhevig aan bestuurlijke keuzes. Het huidige college hecht hier veel belang aan, maar er zijn meerdere bestuurlijke prioriteiten."

Laatste opmerking: "Het is logischer om het meteen mee te nemen in het plan, dan kan het in een keer mooi aansluiten. Zou het raar vinden als het niet zo is en je later nog weer een ander plan moet maken alleen voor de Teteringsedijk."

Vervolgstappen en planning

De komende weken worden de plannen uitgewerkt, nog voor het einde van het jaar moet duidelijk zijn of de plannen in de huidige vorm haalbaar zijn. In dat geval vindt in de eerste helft van volgend jaar besluitvorming in het College van B&W plaats en start de bestemmingsplanprocedure. Ook vindt dan een algemene informatiebijeenkomst voor de omwonenden plaats.

Het bouwrijp maken van de locatie en de start bouw van de woningen vindt vervolgens in 2019 plaats, waarna medio 2021 de Tuinen van Genta gereed kunnen zijn.

Voor het tijdelijk beheer wordt de komende weken opnieuw naar het terrein gekeken. De hekken worden opnieuw dichtgemaakt. Voor de kerstperiode probeert Synchron het Genta-gebouw af te sluiten, net als de souterrains aan de Teteringsedijk, zodat zwervers hier niet meer kunnen overnachten. In het verlengde van de sloopvergunning worden vervolgens ook de restanten van het **Loda-gebouw** zo snel mogelijk gesloopt.

Pleidooi vanuit de klankbordgroep: "Zo snel mogelijk dicht!!! Voordat er junks of daklozen in komen!!!"

Afsluiting.

Theo Dohle sluit de bijeenkomst af. Er wordt nog een laatste vragen/opmerkingen rondje gemaakt.

Namens de gemeente en ontwerpers:

"Voor het einde van het jaar willen we concluderen of het plan haalbaar is."

“Nogmaals, het was echt een streven om weer op tijd bij jullie terug te komen. Dat hebben we nu pas gedaan maar wel met goede aanpassingen wat ook de moeite waard zijn om te presenteren”

Namens de klankbordgroep komen nog laatste opmerkingen:

“Complimenten voor het plan, goed gedaan!”

“De pijnpunten zijn er grotendeels uit.”

“Fijn dat er minder naar volume is gekeken en meer naar kwaliteit.”

“De andere manier van communiceren wat duidelijk zichtbaar is, erg fijn!”

“Ik heb nog twee zorgpunten: Dat gat tussen de geluidswal en de huizen, maar dat onderzoek wacht ik af. En de aansluiting op de wijk.”

“Goeseelsstraat moet ook echt worden gecontroleerd, daar gebeuren geen fijne dingen!”

“Nogmaals wil ik in herinnering brengen dat bij de sanering ook de tuin van Hoge Steenweg 75 moet worden gecontroleerd.”

Theo Dohle sluit daarmee de bijeenkomst af. Hij bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid en meldt dat verslag en presentatie binnenkort op de participatie website worden geplaatst.