

Verlag slotbijeenkomst Tuinen van Genta Breda

De Toerist, 29 januari 2019

Aanwezig: Paul Roodnat, Synchron, Sandra Materman, Synchron, Piet Romme, Synchron, Egon van Ineveld, gemeente Breda, Pascal Kastrop, gemeente Breda, Erik van der Elst, gemeente Breda, Ton Gjeltema, gemeente Breda, Birutte Samekto, Waalpartners, Bert van Breugel, Inbo, Louise de Hullu, Inbo, Stephanie Zeulevoet, Inbo, Noël Boom, AKTB, Sabine Geerlings, landschapsarchitectuur, Isabella de Lange, Partners RO, Romy Vos, De Wijde Blik, Theo Dohle, De Wijde Blik. Circa 60 buurtbewoners.

Opening

Gespreksleider Theo Dohle opent de avond en licht kort het programma toe. Paul Roodnat van Synchron licht straks toe wat er sinds de startbijeenkomst eind 2016 is gebeurd. Daarna presenteert Bert Breugel van INBO het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan. Vervolgens gaat Egon van Ineveld van de gemeente Breda in op de komende stappen die gezet worden in de besluitvorming en de link met de vernieuwing van de Teteringsedijk. Daarna is er gelegenheid om bij de verschillende panelen meer informatie te vragen. Het gaat dan onder meer over het Stedenbouwkundig Plan zelf, de verkeersontsluiting en parkeren, de sanering van het terrein en de inrichting van de openbare ruimte: straten, pleinen en groen in het gebied. Voordat Paul Roodnat begint vraagt Theo Dohle nog een applaus voor de mensen van de klankbordgroep, die tijd en moeite hebben gestoken in het meedenken over de plannen.

Paul Roodnat – Synchron, terugblik proces

Op 16 oktober 2016 vond de eerste informatiebijeenkomst plaats voor de Tuinen van Genta. Toentertijd lagen er diverse ideeën en plannen voor dit gebied die allemaal niet gerealiseerd werden. Daar speelde weerstand vanuit de omgeving tegen hogere appartementengebouwen op de locatie ook een rol in. Het project heeft toen even stil gelegen waarna Synchron als nieuwe ontwikkelende partij met een frisse start het project heeft opgepakt. Vanuit de gemeente Breda zijn de volgende essenties meegegeven:

- Verbinding met de plek IDENTITEIT
- Verbinding met de stad VERKEER
- Verbinding met de stad RANDZONES PLANGEBIED
- Verbinding met de buurt PROGRAMMA en VOORZIENINGEN
- Verbinding met de buurt inrichting en gebruik van de OPENBARE RUIMTE

De wensen, opmerkingen en suggesties die zijn opgehaald tijdens de startbijeenkomst eind 2016 vormden als het ware het huiswerk voor het verdere proces. Onder leiding van Theo Dohle is het projectteam van gemeente, ontwikkelaar, bouwer, stedenbouwkundigen en ontwerpers openbare ruimte aan de slag gegaan met een eerste planconcept. Dat planconcept is in twee sessies met de klankbordgroep van omwonenden verder aangescherpt. Via de participatiewebsite <https://participatie.tuinenvangenta.nl/> zijn verslagen en presentaties gedeeld.

In 2018 zijn alle partijen druk bezig geweest met de financiële en technische uitwerking van het plan. De nodige voorbereidingen voor het bestemmingsplan, inclusief de onderzoeken, zijn inmiddels getroffen en de laatste onderzoeken worden afgerond. De ontwerpers zijn druk bezig geweest met het uitwerken van het Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan in nauw overleg met de gemeente. Na deze avond zien de vervolgstappen voor 2019 er als volgt uit:

- Afrondende besluitvorming door gemeente Breda.
- Anterieure Overeenkomst gemeente Breda – V.O.F. Tuinen van Genta, hierin leggen gemeente en Synchron/ERA Contour afspraken over de samenwerking en realisatie vast.
- Snoeien en opschonen terrein incl. sloop restanten Lodapand.
- Bestemmingsplanprocedure.
- Uitwerken voorlopig en definitief ontwerp woningen.
- Voorbereidende werkzaamheden bouwrijp maken.

Voor 2020 zijn de volgende stappen voorzien:

- Aanvraag omgevingsvergunning.
- Start verkoop eerste plandelen.
- Start bouw eerste plandelen.



Bert van Breugel – INBO, toelichting Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan

Er zijn twee plannen opgesteld die beiden vanavond worden gepresenteerd. Het gaat om het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan. Beiden zijn nader toegelicht in de bijgaande presentatie. Het Stedenbouwkundig Plan gaat uit van overwegend grondgebonden woningen en geschakelde woningen met een tuin. Mede op verzoek van de klankbordgroep is ook het appartementengebouw achter het Gentagebouw vervangen door grondgebonden woningen. De meeste woningen maken deel uit van gesloten bouwblokken rond een groen hof. Naast een privétuin is daar ook ruimte voor een collectief hof. Het idee is dat die collectieve ruimte – bereikbaar door enkele doorgangen tussen de gevels – overdag openbaar beschikbaar is. 's Avonds kunnen deze doorgangen eventueel worden afgesloten. Het idee daarvoor is opgedaan bij een project uit de jaren

dertig in Haarlem – Tuinwijk-Zuid - waar de combinatie gesloten bouwblok met privé en collectieve tuinen in de praktijk nog altijd wordt gewaardeerd door de bewoners.

Parkeren gebeurt voor een belangrijk deel onder een terras bij de woningen die aan het spoor grenzen. Daardoor kunnen de straten relatief autoluw blijven, de parkeerplaatsen daar zijn vooral voor bezoekersparkeren bestemd. De bebouwing wordt bijna overal drie lagen (een begane grond en twee verdiepingen), alleen de rij langs het spoor wordt vier lagen. Deze bebouwing dient tevens als 'geluidsscherm' voor de rest van de wijk en bestaande bebouwing in de omgeving. Het bijzondere van het plan is dat deze woningen weer echte spoorgevels krijgen: ze staan niet met hun achterkant, maar met de voorgevel naar het spoor. Het Gentagebouw heeft al zo'n spoorgevel, daarom komt daar richting spoor een soort groen plein. Dit gebouw wordt gerestaureerd, waarbij er ruimte voor appartementen komt. Het Lodagebouw is in te slechte staat om nog her te gebruiken, dat wordt gesloopt.

Beeldkwaliteitsplan

Het industriële verleden van dit gebied is terug te vinden in de beeldkwaliteit. De maakindustrie dient straks zichtbaar te zijn. De nieuwe woningen zullen geen letterlijke kopie worden van de huizen die er al staan, maar soms wat modernere interpretaties. Qua stijl zijn de woningen wel verwant aan de omgeving, zoals bij de Teteringsedijk, waar de gevels aansluiten bij het statige karakter van deze historische route naar het centrum.

Inrichting openbare ruimte

Zoals in de presentatie zichtbaar is zullen er diverse openbare groengebieden worden toegevoegd aan het gebied, zodat er echt sprake is van *Tuinen* van Genta. De strook tussen het spoor en de woningen zal ingericht worden als groen spoorlandschap. Er zitten hoogteverschillen in het Gentaveld vanwege de verontreiniging van de grond. Dit dient afgedekt te worden. De entree van het plan krijgt een statige oprijlaan met een bomenrij vanaf de Teteringsedijk. Op verschillende plekken komen speelvoorzieningen voor kinderen in de wijk, waar ook kinderen uit de omgeving gebruik van kunnen maken.

Het streven is om een gezonde en toekomstbestendige wijk te maken. De woningen zullen volledig gasloos worden en ook over vraagstukken als "zelf energie opwekken" en "stadslandbouw" wordt nog verder nagedacht.

Binnen het plangebied zullen de volgende woningtypologieën aan bod komen:

- Spoorwoningen rond 150 m².
- Herenhuizen rond 125 m².
- Stadsvilla's vanaf 150 m².
- Rijwoningen rond 100 m².

Egon van Ineveld – gemeente Breda, herinrichting Teteringsedijk

De realisatie van Tuinen van Genta heeft ook de herinrichting van de Teteringsedijk versneld. Op dit moment heeft de straat een relatief breed profiel, waardoor auto's er hard, en harder dan de wettelijke 50 kilometer per uur rijden. De Teteringsedijk heeft geen belangrijke ontsluitingsfunctie meer (sinds de aanleg van de Ignatiusstraat) en staat in de laatste gemeentelijke mobiliteitsplannen ook al decennialang aangeduid als 30-km weg, maar is nooit als zodanig heringericht. Daarom heeft gemeente het plan om de straat her in te richten, waarbij de rijstrook voor auto's smaller wordt en er meer ruimte voor fietsers en voetgangers komt. De snelheid wordt teruggebracht naar maximaal 30

kilometer per uur. De vernieuwing van de riolering wordt hierbij ook betrokken. Er wordt gekeken of de Hoge Steenweg ook kan worden opgeknapt, maar dat zal niet zo ingrijpend zijn als de Teteringsedijk, omdat de straat in een betere conditie is. Daarnaast gaat de gemeente opnieuw kijken of een betaald parkeerregime ingevoerd kan worden. De komende weken worden deze uitgangspunten ter besluitvorming aan het college van Burgemeester en Wethouders voorgelegd.

Ineke Spapé - klankbordgroep

Na deze drie presentatie krijgt Ineke Spapé namens de klankbordgroep het woord. De klankbordgroep is blij met de huidige plannen. Er is goed geluisterd naar wensen vanuit de klankbordgroep en de startbijeenkomst. De ontwerpers hebben een mooi plan gerealiseerd wat ook bijdraagt aan de kwaliteit van de buurt. De klankbordgroep waardeert ook dat het aantal woningen nog iets verder is verminderd, dat heeft de kwaliteit van het plan nog vergroot. De klankbordgroep hecht tot slot aan het snel invoeren van een betaald parkeerregime, vanwege te verwachten parkeerdruk. Ineke wil nog meegeven dat het projectteam goed moet onthouden dat het plan Tuinen van Genta heet, meerdere tuinen dus die wat haar betreft met elkaar in verbinding moeten staan en het behouden van het Gentapand. En daarnaast moet het plan ook aanleiding zijn om de Teteringsedijk aan te pakken.

Zowel plenair als bij de panelen worden nog een aantal vragen gesteld:

Vraag: kan het zo zijn dat het gepresenteerde plan niet doorgaat zodra de herinrichting van de Teteringsedijk niet doorgaat?

Reactie gemeente: in de gemeente worden deze twee plannen gezien als één samenhangend geheel. In de besluitvorming zijn het wel twee aparte trajecten die los van elkaar gezien moeten worden. Het is niet de verwachting dat de vernieuwing van de Teteringsedijk niet door gaat.

Vraag: wanneer start die vernieuwing? Gelijk met de aanleg van de Tuinen van Genta?

Antwoord gemeente: Nee, we wachten tot de realisatie van de nieuwe wijk klaar is.

Opmerking buurtbewoner: De Hoge Steenweg kan ook wel een opknapbeurt gebruiken.

Reactie gemeente: we zullen daar wel extra onderhoud doen, maar de staat van De Hoge Steenweg is echt veel beter dan de Teteringsedijk.

Vraag: het lijkt alsof de rijrichting in de Hoge Steenweg is omgekeerd. Er zijn onveilige situaties bij de aansluitingen van de Hoge Steenweg op de Teteringsedijk.

Antwoord: daar gaan we opnieuw goed naar kijken.

Vraag: wanneer krijgen we betaald parkeren?

Antwoord: We snappen de wens, wij zien ook dat hier auto's parkeren van mensen die met hun vouwfiets verder de stad ingaan. In die zin is er sprake van een waterbedeffect. We willen alleen wel een zorgvuldige meningspeiling in de buurt doen voordat we betaald parkeren invoeren.



Vraag: krijgt de nieuwe wijk ook direct betaald parkeren?

Antwoord: Ja, daar gaan we wel van uit.

Vraag: wat gaan de woningen kosten?

Antwoord: dat bepalen we pas in een later stadium.

Vraag: wanneer start de verkoop?

Antwoord: we voorzien nu begin 2020.

Vraag: hoe gaan jullie om met schade aan onze huizen tijdens de bouw?

Antwoord: de aannemer doet in het kader van de af te sluiten CAR-verzekering opnames, een soort nulmeting vóór de bouw start. Als er tijdens de bouw schade zou ontstaan, dan heeft hij een verzekering die deze schade vergoedt.

Vraag: Hoe wordt er omgegaan met de grondvervuiling?

Antwoord: Die zijn en worden op dit moment zorgvuldig in kaart gebracht. Sommige vervuiling moeten we weghalen, andere kan blijven zitten, worden geïsoleerd en/of gemonitord. Bij alle woningen komt een schone toplaag grond.

Vraag: Kunnen de collectieve binnentuinen niet ook in de nacht open blijven?

Antwoord: We gaan daar nu nog niet van uit, maar wellicht wijst de ervaring uit dat dat in de toekomst wel kan. Dat zal ook afhangen van de toekomstige bewoners.

Vraag: Wordt alles in één keer gebouwd?

Antwoord: Nee, we beginnen zeer waarschijnlijk met de woningen die het dichtst bij het spoor liggen, we werken daarbij van west naar oost.

Bij de panelen wordt nog geruime tijd nagepraat. Er is overwegend veel waardering voor de plannen. Veelvuldig wordt de opmerking gemaakt dat er maar snel met de realisatie begonnen moet worden.