

Verslag online bijeenkomst over Tuinen van Genta

Deze bijeenkomst vond plaats op dinsdagavond 7 juli via Zoom

Deelnemers:

Gemeente Breda: Egon van Ineveld, Pascal Kastrop en Anika Onderwater.

Synchroon: Paul Roodnat, Piet Romme.

INBO: Bert van Breugel.

De Wijde Blik: Theo Dohle en Miriam Prins.

Circa 33 omwonenden.

Theo Dohle heet de aanwezigen welkom en legt uit dat vanwege de Corona-maatregelen de bijeenkomst online plaatsvindt. Hij licht de agenda van de avond toe: eerst een presentatie van de plannen door Bert van Breugel van INBO, daarna een toelichting op de bestemmingsprocedure en verkeerssituatie door Egon van Ineveld van de gemeente Breda. Tot slot de planning voor de vervolgstappen door Paul Roodnat van Synchroon. Aansluitend worden vragen van de deelnemers aan de bijeenkomst beantwoord.

De presentatie zelf is apart te downloaden op www.participatie.tuinenvangenta.nl.

Toelichting op het plan

Bert van Breugel

Stedenbouwkundige opzet

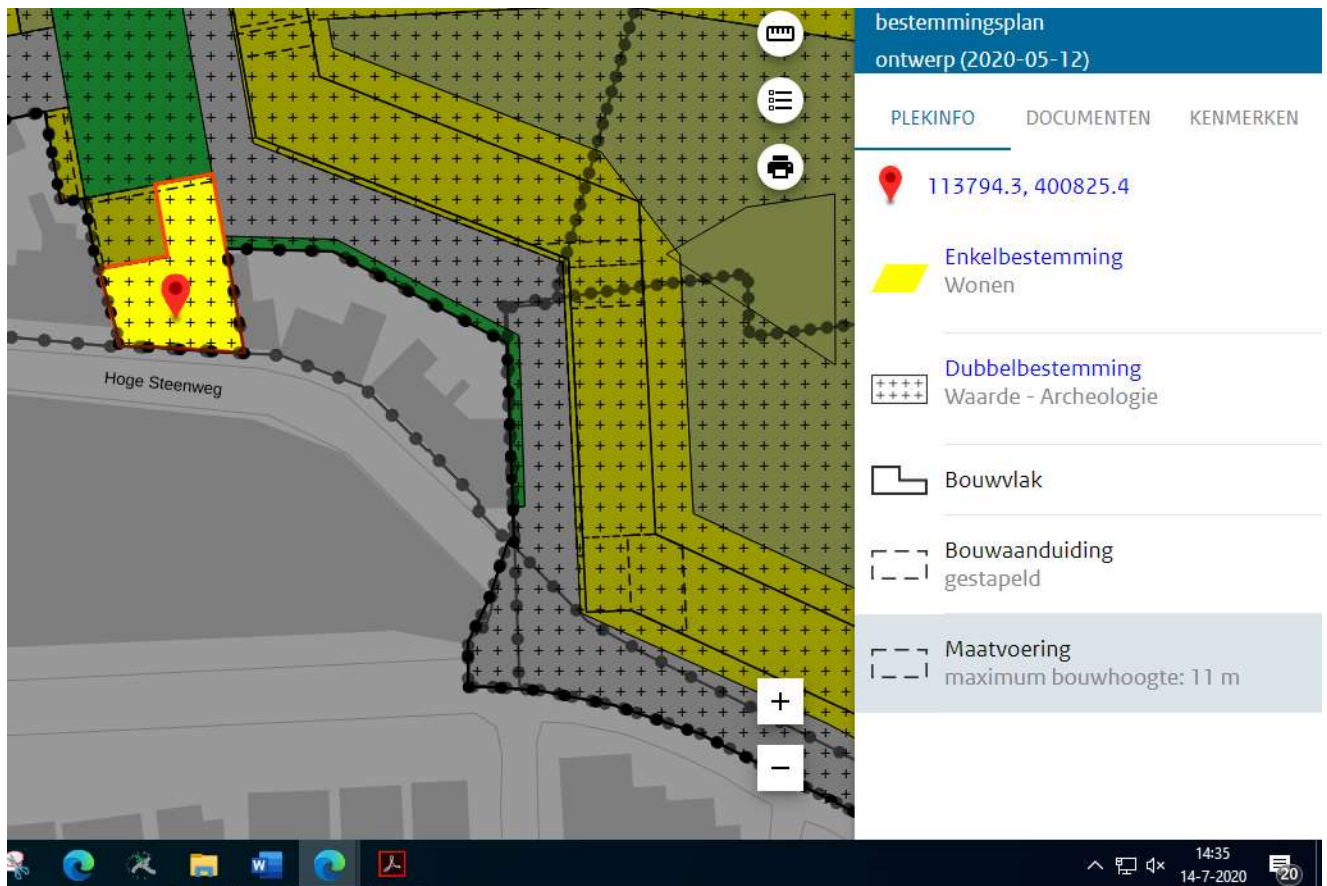
Op deze prachtige locatie is een lange tijd niks gebeurd. Wij hebben met projectontwikkelaars, de gemeente en de buurt gekeken naar de mogelijkheden hoe wij er een bijzondere buurt van kunnen maken. Deze locatie hebben wij Tuinen van Genta genoemd, naar de voormalige sigarenfabriek met die naam op deze plek.

We zitten op een plek waar je echt kan wonen, maar het industriële is nog steeds voelbaar. Dit was voor ons ook een belangrijk thema in de verdere ontwikkeling van het plan. Het Genta pand was ooit een prachtig gebouw waar sigaren gemaakt werden. De huidige staat van het pand is vervallen. Wij gaan dit pand opknappen, transformeren naar wonen en de oorspronkelijke uitstraling terugbrengen.

Belangrijk voor Tuinen van Genta is het groen dat op verschillende plekken vorm krijgt in de nieuwe wijk. Dit is ook een ambitie van de gemeente. De inspiratie voor de groene binnentuin is ontleend aan Tuinwijk Zuid in Haarlem. Dit is een groot woonblok met allemaal woningen die de voordeur aan de buitenkant hebben en in het midden een gezamenlijke collectieve tuin delen. Dit functioneert al bijna 100 jaar erg goed. Mocht u dit willen bekijken of zelfs bezoeken dan kunt u op www.tuinwijkzuid.nl meer informatie vinden, ook voor de exacte locatie. Wat u ziet in onze stedenbouwkundige opzet is een vergelijkbare gezamenlijke binnentuin. Dit is een openbare tuin met een aantal toegangen en routes waar u door de tuin heen kunt wandelen. U voelt zich hier wel een beetje op bezoek omdat het een gedeelde tuin is van de bewoners, maar de tuin is wel openbaar.

Om een groen plan te realiseren moet je altijd goed nadenken over waar je de auto's in het gebied kwijt kunt. Daarom de keuze om het parkeren zo veel mogelijk uit het zicht op te lossen. Er komen twee parkeergarages die onder de woningen gebouwd worden. Dit zorgt voor een rustig beeld op straat en minimaal parkeren aan de straatkant. Een groot deel van het parkeren is daarmee aan de openbare ruimte onttrokken.

Als wij naar de bebouwing kijken hebben wij bijna alleen maar gekozen voor huizen met tuinen. Daarnaast komen er 36 kleinere sociale huurappartementen. De woningen zijn meest drie lagen hoog, alleen aan de kant van het spoor is dat vier lagen hoog. Verder ziet u nog het bestaande Gentapand en voor dit pand geldt een maximum bouwhoogte van 11 m. Kortom: er komt geen hoogbouw op de locatie. Dit zorgt voor veel kwaliteit. De hoogtes en het groen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.



Beeldkwaliteit

We hebben voor de beeldkwaliteit drie uitgangspunten geformuleerd:

1. De kwaliteit van de industriële bebouwing die er ooit stond (mooi metselwerk, grote ramen)
2. Het groen
3. De thematiek van: maak iets van de identiteit van Breda (wij vinden het gebouw de drie hoefijzers een goed voorbeeld hiervan. Dit verwijst naar de bedrijven die in Breda zaten.)

Bij deze thema's kun je denken aan: grote openingen, stalen pergola's, hoekaccenten, bogen en versieringen.

De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit zijn zorgvuldig vastgelegd in het opgestelde beeldkwaliteitsplan.

Woningen

Het woningaanbod wordt heel divers, zowel voor kleinere als voor grotere huishoudens. Naast vooral koopwoningen komen er ook 36 sociale huurappartementen.

Procedures en verkeer

Egon van Ineveld

De gemeente is bezig met het nieuwe bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan staat namelijk dat de grond bedoeld is voor bedrijven. In het bestemmingsplan legt de gemeente vast waar welke bestemming komt, zoals groen, woonbebouwing en straten en welke hoogte aangehouden moeten worden. Een bestemmingsplan doorloopt een uitgebreide procedure. Dat proberen wij zo duidelijk mogelijk weer te geven. In de presentatie kunt u een infografic terugvinden die de procedure van het bestemmingsplan uitlegt.

Het huidige plan en daarmee ook het bestemmingsplan zijn tot stand gekomen met dank aan het actieve meedenken van de buurt. Er zijn veel punten opgehaald door in gesprek te gaan met de omwonenden. Wij zijn trots op het plan omdat de basiswaarden die bij de start van de gesprekken uit de buurt zijn opgehaald, nu nog steeds in het plan verwerkt zijn. Op dit moment ligt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage.

Plan opzoeken:

Ga naar www.ruimtelijkeplannen.nl > ga naar 'plannen zoeken' > zoek het adres op of een eerder genoemde plannaam/nummer NL.IMRO.0758.BP2018202003-ON01.

Tot en met 6 augustus ligt het ontwerpbestemmingsplan, het concept beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde ter inzage. Alleen tijdens deze periode kunt u een zienswijze indienen.. Dit kan op de volgende manier:

Digitaal

Ga naar het webformulier op www.breda.nl via 'bouwen, verbouwen en wonen' > 'bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen in procedure'

Schriftelijk

Uw schriftelijke zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan en het concept beeldkwaliteitsplan kunt u sturen naar Gemeenteraad van Breda Postbus 90156, 4800 RH Breda

Uw schriftelijke zienswijze tegen het ontwerpbesluit hogere waarde kunt u sturen naar het College van burgemeester en wethouders van Breda, Postbus 90156, 4800 RH Breda.

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de gemeente via www.breda.nl/contact.

Mondeling

Neem contact op met de gemeente via www.breda.nl/contact om een afspraak te maken.

Vooruitlopend aan deze informatieavond zijn al een aantal vragen ingediend. Deze vragen zijn deels tijdens de avond beantwoord en deels in dit verslag. De ingediende vragen worden niet als een zienswijze opgevat. Indien u toch een zienswijze tegen het plan wilt indienen, kunt u dat tot en met 6 augustus 2020 doen.

Verkeer

De vraag van de omgeving is natuurlijk ook of ze er last van krijgen. Dan vragen mensen vooral vaak naar het parkeren. Ik denk dat dit in het plan goed geregeld is omdat wij het parkeren rond de Tuinen van Genta zelf oplossen op een nette manier. Alle bewoners en bezoekers parkeren in het plangebied zelf.

Wij willen de bestaande omgeving met de komst van dit plan toch beschermen. Wij willen daarom een reguleringssysteem gaan invoeren. Dit betekent dat de buurt een vergunning krijgt en bezoekers moeten betalen. Er zijn wel verkeersregelingen voor bezoekers die regelmatig langskomen, zoals mantelzorgers. Wij gaan beginnen met het invoeren van de regeling bij de Teteringsdijk en de Hoge Steenweg. Het zou kunnen dat er verder naar het zuiden extra parkeerdruk ontstaat, dit weten wij nog niet. Het heeft onze aandacht maar wij gaan hier het reguleringssysteem nu nog niet doorvoeren.

Het invoeren van het parkeerreguleringssysteem in de directe omgeving maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het staat hier los van. De buurt krijgt hier nog apart bericht over.

Vervolgstappen

Paul Roodnat

De planning ziet er onder voorbehoud als volgt uit:

- Planuitwerking, verkoop gereed maken
- Start verkoop: najaar 2020
- Slopen, saneren, bouwrijp maken: voorjaar 2021
- Bouwen: vanaf medio 2021
- Gefaseerd: van west naar oost
- Gereed: eind 2023

Wij zijn op dit moment volop bezig met de technische uitwerking van de woningen. Daarnaast werken wij ook aan de voorbereiding van de verkoop. Wij willen in het najaar van 2020 starten met deze verkoop. Verder zijn wij op dit moment nog bezig met verschillende grondonderzoeken. Dit zijn de laatste onderzoeken die wij nog moeten uitvoeren.

Tot nu toe verloopt alles volgens planning. Met betrekking tot het bouwterrein werken we op dit moment aan het saneringsplan en de voorbereidingen in het kader van het bouwrijpmaken. Wij gaan een aantal spots met olie en zware metalen verwijderen uit het terrein; hier moet de grond schoongemaakt worden. Verder gaan wij de grond op locatie herschikken op het terrein. De bedoeling is om zo min mogelijk grond af te voeren. Het plan is het om het gehele terrein in één keer aan te pakken in het voorjaar van 2021. Wij verwachten dan medio 2021 te kunnen starten met de bouw. Zoals we nu verwachten zal omstreeks eind 2023 het hele plan klaar zijn. De website www.tuinenvangenta.nl staat inmiddels online. Ook voor het inschrijven en meer informatie over het woningaanbod kunt u deze website raadplegen.

Vragen

We beginnen met de vragen die vooraf al zijn gemaïld.

Komen er ook huurappartementen? En zijn er ook koopappartementen?

Aan de oostzijde van Tuinen van Genta komen 36 sociale huurappartementen. In het Genta pand komen waarschijnlijk wel koopappartementen.

Hoeveel woningen komen er in het Genta pand? Ik hoor verschillende getallen in de media en tijdens de presentatie.

De huidige studies gaan uit van 7 tot 8 appartementen.

Theo Dohle geeft aan dat er naast vragen ook complimenten voor het plan zijn gemaïld en nu via de chat binnenkomen.

Ik vind het plan supergoed, ik maak me wel zorgen dat er in de Tuinbouwlaan veel meer verkeer komt? Valt hier eventueel een knip te maken voor doorgaand verkeer ter hoogte van de kruising Tuinbouwlaan/Antiloostraat

Dit bestemmingsplan gaat over Tuinen van Genta zelf, de plek waar de zorgen over gaan ligt daar buiten. In het kader van het bestemmingsplan is er wel gekeken of er door het plan Tuinen van Genta verkeer komt in de omringende straten. Vanuit de inhoud geredeneerd delen wij de zorgen niet. Het is niet te verwachten dat de nieuwe bewoners van de Tuinen van Genta in eerste instantie via de Tuinbouwlaan de wijk verlaten of binnenkomen. Omdat de Tuinbouwlaan een eenrichtingsverkeer is en er al minder verkeer is. Dan zouden mensen die in de nieuwe wijk komen wonen omrijden. Daarom is dit minder aannemelijk. Mocht dit uiteindelijk wel een probleem zijn dan kijken wij er uiteraard naar. Verkeersmaatregelen worden niet met een bestemmingsplan geregeld.

De plannen hebben vertraging opgelopen, heeft dat te maken met de vervuiling van het terrein?

In het kader van het bestemmingsplan zijn heel veel onderzoeken verricht. Wij hebben vertraging opgelopen door twee issues, dat waren stikstof en PFAS. Wij hebben daarom wat aanpassingen moeten doen en voldoen nu aan de juiste normen.'

Theo Dohle meldt dat er door de bewonersvereniging van de Hoge Steenweg een aantal gedetailleerde vragen zijn gesteld over onder andere geluid en parkeren ter plaatse van hun woningen. Met de vertegenwoordigers van de bewonersvereniging wordt een aparte afspraak gemaakt om deze vragen en zorgen goed te bespreken.

Is het saneringsplan een voorwaarde voor het plan?

Het saneringsplan is noodzakelijk om te kunnen starten met de uitvoerende werkzaamheden, zoals het bouwrijpmaken. Hiervoor zal te zijner tijd een separate vergunning worden aangevraagd.

Vragen chat

Waarom is de bebouwing in gele bakstenen is uitgevoerd en niet in rode bakstenen?

Wij hebben gezocht naar een link met het industriële karakter t. Dit soort gebouwen hebben vaak deze kleur, zoals bijvoorbeeld het gebouw De Drie Hoefijzers. Daarnaast is ook voor juist voor deze kleur gekozen om te benadrukken dat de nieuwe wijk juist een geheel nieuwe en herkenbare uitwerking krijgt in gele baksteen.

De industriële kleur van het Genta gebouw is rood, waarom is er toch gekozen voor de gele stenen?

Wij vinden het erg belangrijk en mooi dat het Genta gebouw weer hersteld wordt, maar wij willen de nieuwe wijk met de gele bakstenen juist een onderscheidend karakter geven.

Hoe openbaar is de binnentuin uiteindelijk? Kunnen de burens het afsluiten?

Het gebied is in eigendom van de toekomstige bewoners, maar de vraag vanuit de gemeente is wel dat het openbaar blijft. Een voorbeeld is Haarlem zoals eerder genoemd, hier zie je dat het binnenterrein na jaren nog steeds openbaar is en uitstekend functioneert. Voor deze binnentuin in Tuinen van Genta zijn afspraken gemaakt tussen ontwikkelaar en de gemeente over de toegankelijkheid. Het klopt dat de tuin open blijft voor iedereen, behalve als de bewoners in de toekomst overlast bevinden, dan is het mogelijk om de toegangen af te sluiten in de avond/nacht. Dit zal dan met de gemeente worden afgestemd.

Zijn de grondonderzoeken openbaar?

De onderzoeken zitten als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast zullen er nog onderzoeken gedaan worden voor de aanvraag omgevingsvergunning. Deze aanvullende onderzoeken worden dan openbaar gemaakt.

Kunnen de Tuinbouwlaan en Loopschansstraat niet gelijk meegenomen worden in het fiscaal parkeren?

Op dit moment gaan we daar niet van uit. Als er overlast ontstaat, dan is dit wel een reële mogelijkheid die de gemeente gaat onderzoeken.

Kan er in de aanloop extra gehandhaafd worden op de criminele activiteiten en dat er meer toezicht gehouden wordt.

Dit doen wij, er is aandacht voor het gebied. Maar ook met Synchron proberen wij extra controles uit te voeren. Als u iets verdachts ziet kunt u een melding maken bij de politie of de afdeling handhaving van de gemeente. Dat is echt belangrijk om de omvang van dit probleem in kaart te brengen. Handhaving is hier op de hoogte van.

Hoe is de privacy van de naastgelegen bestaande woningen gewaarborgd i.v.m. de nieuwe woningen in het Genta pand?

Hier houden we rekening mee bij de plaatsing van de ramen, daardoor is het zicht op de naastgelegen huizen en tuinen beperkt. Overigens geldt het privacy belang ook vice versa. Architect zal het ontwerp ook afstemmen met de betreffende bewoners.

Ik heb zorgen over het geluid van het spoor langs het Gentaveld, ik maak mij zorgen dat het geluid toch overlast veroorzaakt.

Wij hebben deze vraag meegenomen in het geluidsonderzoek. Wat wij zeker weten is dat de nieuwbouw er voor zal zorgen dat het achterliggende gebied minder geluidsoverlast zal krijgen. De geluidsbelasting op de gevels van de bestaande woningen neemt af. Uit het onderzoek blijkt ook dat het geluid door de opening bij Gentaveld niet zal toenemen. Het complete geluidsonderzoek zit bij de stukken van het ontwerpbestemmingsplan.

Is er iets bekend over de uitvoering van de Teteringsdijk?

Hiervoor loopt inmiddels een apart traject. Ook hier is intensief contact over met de omgeving en er worden schetsen gemaakt en met de buurt gedeeld. Wij verwachten dat wij begin volgend jaar een voorlopig ontwerp kunnen laten zien. Het is wel zeker dat het 30 km per uur straat wordt. Buurtbewoners die meer informatie willen over de stand van zaken kunnen contact opnemen met Ineke Spapé, die hier vanuit de buurt actief bij is betrokken. Zij is bereikbaar via i.spape@soab.nl.