

SAMENVATTING BIJENKOMST NIEUWBOUW HARLEY-LOCATIE BREDA

Op 9 maart 2021 heeft woningcorporatie Alwel een bijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden van de Harley-locatie in Breda. In deze bijeenkomst zijn de nieuwbouwplannen toegelicht die Alwel heeft voor deze locatie. Deze samenvatting van de bijeenkomst is voor iedereen die geïnformeerd wil blijven over de plannen.

Aanwezigen Alwel

Rob Keijzer, projectontwikkelaar; Claudia Meurs, sociaal projectleider; Cleo Prigioniero, communicatieadviseur, Redmer Bouma, trainee.

Aanwezigen gemeente Breda

Mieke Roozen, projectleider namens de gemeente; Jeroen Hoefsloot, programmamanager van Crossmark, de gebiedsontwikkeling ten noorden van het station; Onno van der Heijden, stedenbouwkundige van de gemeente; Martijn van de Made, omgevingsjurist bij de gemeente.

Uitgenodigde omwonenden: (toekomstige) bewoners uit Stationslaan, Christiaan Huygenstraat, Van Musschenbroekstraat, Snelliusstraat & Stevinstraat. Er hebben 20 omwonenden deelgenomen aan de online bijeenkomst.

1. Inleiding

Alwel is eigenaar van de panden aan de Stationslaan 109-111 en 119-123, en de oneven nummers aan de Van Musschenbroekstraat. Deze panden staan al een tijdje leeg of zijn tijdelijk verhuurd aan ondernemers, in afwachting van een nieuw plan voor deze locatie.

In Breda is een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. De gemeente heeft als doel om in vier jaar tijd 1200 sociale huurwoningen te bouwen. Alwel ziet de Harley-locatie als kans om hieraan bij te dragen. Alwel heeft veel sociale huurwoningen in de wijk Linie. Zo'n tien jaar lang is er volop ingezet op wijkverbetering. Bijvoorbeeld met leefbaarheidsprojecten en de verkoop van kluswoningen om zo een brede doelgroep aan te trekken.

Tijdens de bijeenkomst zijn omwonenden meegenomen in de toekomstplannen van de Harley-locatie, is een reactie opgehaald en is antwoord gegeven op vragen. Wensen, bezwaren en ideeën proberen we mee te nemen in de plannen.

De Gemeente Breda was als toehoorder aanwezig. Alwel heeft het plan opgesteld in overleg met de gemeente. Maar de gemeente heeft nog niet beslist of ze ook gaat meewerken aan het plan. Ze vindt het belangrijk om eerst te horen hoe de omgeving tegen de plannen aankijkt.

2. Presentatie van de plannen

2.1 Huidige situatie



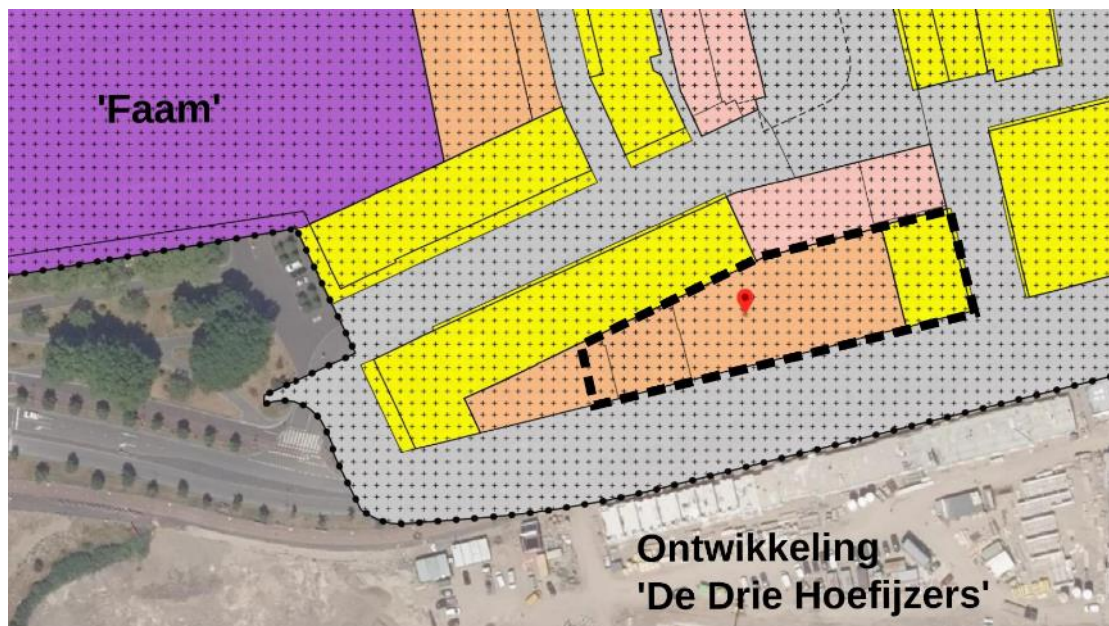
Alwel heeft in 2010 de Harley-locatie verworven. Sindsdien zijn de panden tijdelijk verhuurd aan ondernemers.





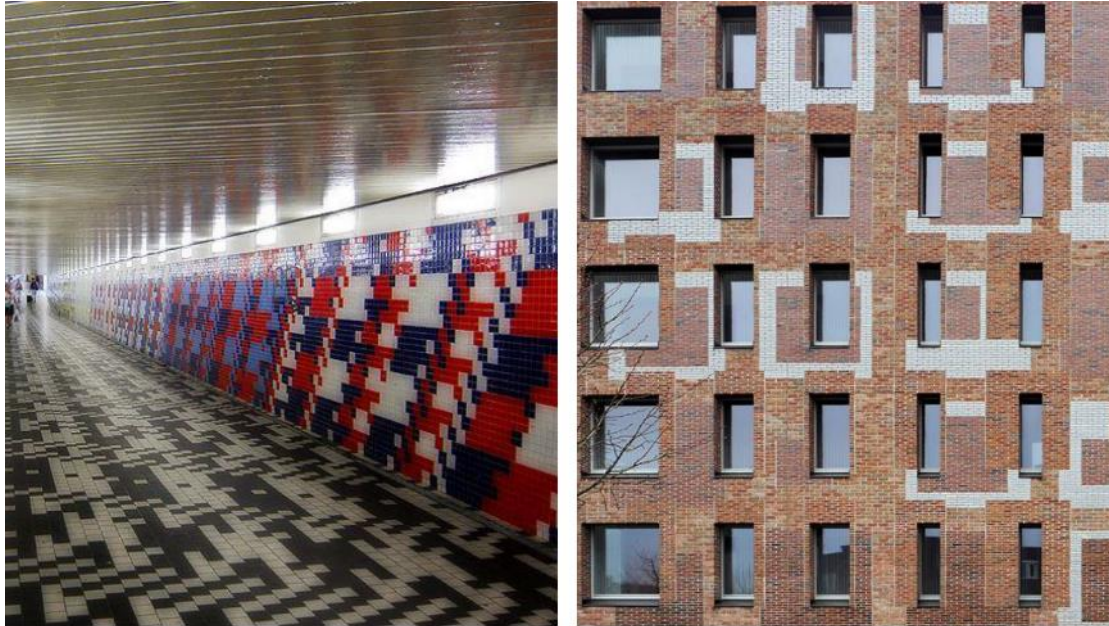
Het plangebied is op bovenstaande afbeelding aangegeven met de stippellijn. Het zijn de panden aan de Stationslaan 109-111 en 119-123, en de oneven nummers aan de Van Musschenbroekstraat. De sportschool links van het plangebied blijft. Dit pand is geen eigendom van Alwel. Aan de overzijde van Stationslaan vindt de ontwikkeling van 'De Drie Hoefijzers' plaats. Het is een gebied waar ook veel nieuwe woningen worden gebouwd.

Om de plannen voor de Harley-locatie uit te kunnen voeren moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Het huidige bestemmingsplan biedt ruimte aan gemengde Doeleinden. Dat betekent dat er onder meer bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden. Alleen het gebied waar nu nog woningen staan aan de van Musschenbroekstraat heeft een woonbestemming. Wat dit betekent voor de procedure lichten we later toe.



2.2 Ontwikkelingen in de omgeving

Er is veel ontwikkeling rondom de Harley-locatie. Deze ontwikkelingen horen bij het Crossmark-project, waar ook het nieuwe station onderdeel van is.



Daarnaast is Alwel volop bezig in de wijk Linie met het renoveren van woningen. Een project waar Alwel flink in heeft geïnvesteerd om de wijk te verbeteren.



2.3 Doelgroep nieuwe ontwikkeling

De Harley-locatie ligt in stedelijk gebied dichtbij het station. We merken dat dit soort gebieden vooral in trek zijn bij kleine huishoudens met een jeugdige, optimistische instelling. Ze zijn wat minder gericht op bezit en staan open voor het delen van voorzieningen. Vaak hebben ze geen eigen auto (nodig).

2.4 Ontwerp

Het bureau MIX architectuur is aan de slag gegaan om een plan te ontwikkelen op de Harley-locatie dat aansluit bij de bestaande omgeving.

In het project De Drie Hoefijzers aan de zuidzijde van de Stationslaan is gekozen voor zogeheten 'laan bebouwing': hier staan de gebouwen parallel aan de Stationslaan. Aan de Linie-zijde, staan de straten, zoals de van Musschenbroekstraat, en de bebouwing haaks op de Stationslaan. In het ontwerp voor de Harley-locatie is dan ook gekozen om de bebouwing in stroken haaks op de Stationslaan te bouwen. Hierdoor ontstaat ook ruimte tussen de bebouwing voor andere invulling.



Het plan is om vier gebouwen te realiseren die haaks op de Stationslaan staan. Hierdoor kijken de bewoners van de gebouwen vooral naar elkaar en minder naar de bestaande bebouwing aan de Christiaan Huygensstraat.



De vier nieuwe gebouwen lopen in hoogte af in de richting van het station. Daarmee sluiten de gebouwen aan op de bestaande bebouwing aan de Christiaan Huygensstraat. De hoogste gebouwen staan ter hoogte van het appartementencomplex in die straat. De hoogte wisselt van twee laag (de bovenste laag heeft een kapvorm) tot vier lagen (de bovenste laag heeft een kapvorm). De nok van het hoogste gebouw is circa 15 meter. In totaal gaat het om 57 appartementen.

De intentie is om in het nieuwe plan oude elementen uit de bestaande bebouwen te behouden als verwijzing naar het verleden. In onderstaande afbeelding ziet u suggestie van hoe dit er uit kan zien. In dit voorstel blijft bijvoorbeeld een voormalige bedrijfswoning staan. In de plannen gebruiken we dit als fietsstalling. Wat er precies behouden blijft moet nog verder worden uitgezocht.



De huidige tekeningen zijn zogenoemde *massastudies*. Er zijn nog geen details uitgewerkt over de verschijningsvorm van de gebouwen.



Hierboven is de huidige situatie weergegeven. Op onderstaande afbeelding de nieuwe plannen.



De toegang naar het complex loopt via de Van Musschenbroekstraat. We verwachten dat het autobezit onder de bewoners laag is. Die verwachting baseren we op de doelgroep, de centrale ligging, en de ervaring die Alwel heeft met huurders in het algemeen. Daarom zijn er een beperkt aantal (12) parkeerplaatsen ingetekend.



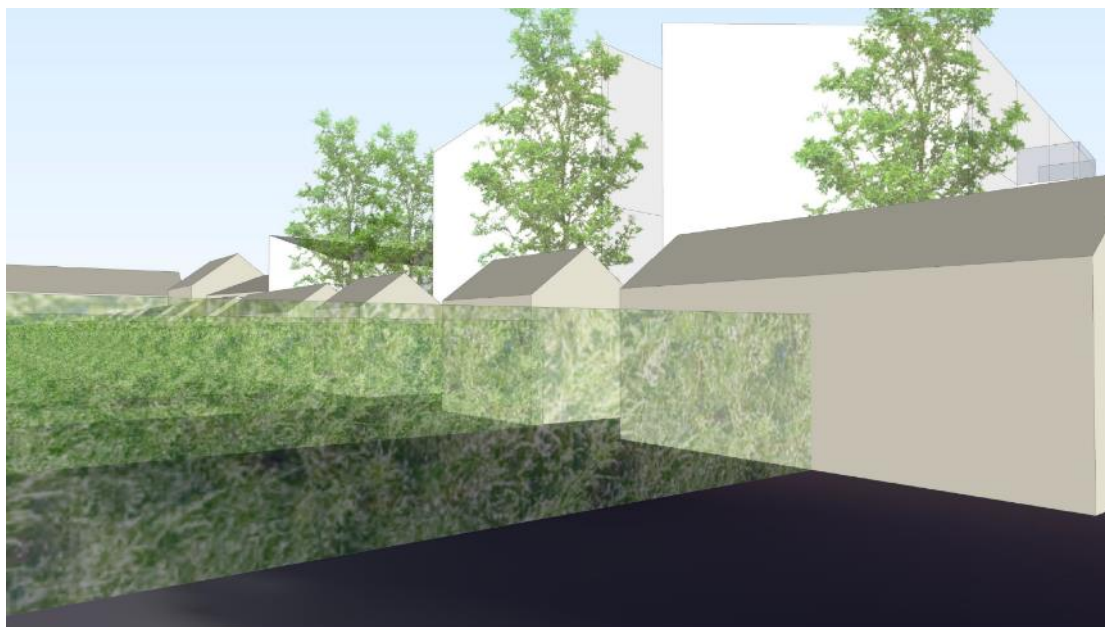
Op onderstaande schetsen is te zien dat de woonvertrekken in de gebouwen vooral op elkaar gericht zijn. De kopgevels van de gebouwen kunnen redelijk gesloten blijven.



Hieronder zijn wat referentiebeelden te zien. Het idee is op dit moment om met bakstenen te werken, zodat de stijl goed aansluit op de omgeving. Verder is er veel ruimte voor groen; tussen de gebouwen en op de gevel.



Het is duidelijk dat de bouwplannen voor omwonenden een grote verandering betekenen. In de plannen is geprobeerd zo goed mogelijk rekening te houden met hun belangen. Om het verlies aan privacy te beperken is er gekozen om de woonvertrekken op elkaar te richten en zo min mogelijk naar de bestaande bebouwing. Maar het zicht vanuit de achtertuinen in de Christiaan Huygensstraat zal wel veranderen. Onderstaande tekening geeft een beeld wat de plannen kunnen betekenen.



2.5 Planning en procedure

Het plan staat nog in het begin van de ontwikkeling. Op dit moment onderzoeken we met de gemeente hoe we het plan het beste vormgeven. Als beide partijen tevreden zijn, vragen we het college van burgemeester en wethouders om mee te werken aan het plan. Als dat positief is, stellen we de regels en de onderbouwing van het bestemmingsplan op. Tijdens deze stappen wil Alwel overleg met omwonenden om hun inbreng waar mogelijk mee te nemen in de plannen.

Als het bestemmingsplan is opgesteld, publiceert het college van burgemeesters en wethouders. Vanaf dat moment kunnen omwonenden een formele reactie geven op de plannen, met een zienswijze. De gemeenteraad neemt kennis van de zienswijzen en besluit of zij het bestemmingsplan vaststelt. Omwonenden die het niet eens zijn met dit besluit kunnen bij de rechter in beroep gaan.

Fase	Gemeente	Omwonenden
1. Onderzoek	Ambtelijk	
2. Medewerking	College B&W	Overleg
3. Regels en onderbouwing	Ambtelijk	
4. Publicatie	College B&W	Zienswijze
5. Vaststelling	Gemeenteraad	In beroep

Het plan is nog maar net in ontwikkeling. We kunnen daarom nog niet concreet zijn over de planning. Voor nu is het plan om in 2022 te beginnen met de sloop van de huidige bebouwing.

Daarna zou de bouw kunnen starten. Op z'n vroegst zou het in 2023 opgeleverd kunnen zijn, maar het is waarschijnlijk dat dit later gebeurt.

3. Reacties op het plan

Na de presentatie hebben de aanwezigen vragen gesteld en opmerkingen gegeven. Die leest u hieronder, met de reactie van Alwel.

De wijk Linie is de laatste jaren een steeds sterkere wijk geworden. Er is vrees voor negatieve impact van het plan op de buurt omdat het hier gaat om bewoners van sociale huurwoningen.

Alwel, de gemeente Breda, andere partners én bewoners zetten zich al jaren in om de wijk te verbeteren. Door verkoop van huurwoningen en bouw van nieuwe koopwoningen neemt het aandeel sociale huurwoningen sterk af. De nieuwbouw op de Harley-locatie doen we met het doel de wijk nog verder te versterken.

De huurders van Alwel zijn divers. Wat ze gemeen hebben is dat ze wat minder geld te besteden hebben. We ondersteunen onze bewoners waar nodig en wat kan. We besteden veel aandacht aan goed wijkbeheer. Met onze ambitie en betrokkenheid bij de wijk verwachten we dat deze nieuwbouw juist een positief effect heeft op de buurt.

Moet er niet juist meer vrije sector huur en koop gebouwd worden?

In Breda is ook een tekort aan sociale huurwoningen. In de omgeving van de Harley-locatie zijn de afgelopen tijd vooral veel koop- en vrij sector huurwoningen gebouwd. We zien dat er nu ook weer ruimte is voor extra sociale huurwoningen.

Wie mogen de woningen huren?

De woningen worden verhuurd via Klik voor Wonen. Hier worden alle sociale huurwoningen in de regio verhuurd. Het is afhankelijk van de huurprijs, de huishoudgrootte en het inkomen wie de woning kan huren. Sociale huurwoningen worden in het algemeen verhuurd aan huishoudens met een jaarinkomen lager dan 39.000 euro.

Ik heb overlast van burens die huren bij Alwel, wat kan ik doen?

Als er sprake is van overlast, en het aanspreken van uw burens levert niets op, kunt u contact opnemen met Alwel. Tom Geboers is de wijkconsulent bij u in de buurt. Alwel heeft ook een wijkkantoor aan het Edisonplein.

Blijft de sportschool staan?

Ja die blijft staan. Het gebouw is geen eigendom van Alwel en valt buiten het plangebied.

Verdwijnen de bomen op het terrein?

Er staan niet veel bomen, maar voor enkele grote bomen is onderzocht of ze kunnen blijven. De omgeving van de bomen zal veranderen vanwege de bouw. We weten nog niet wat het effect is op de bomen. Sowieso is het plan om deze plek als geheel groener te maken dan het nu is.

Hoe hoog zijn de gebouwen?

Het hoogste gebouw heeft 4 lagen. Elke bouwlaag is ongeveer 3 meter hoog. Door de kapvorm komt de nokhoogte op circa 15 meter.

Waarom is er niet gekozen voor bebouwing met twee lagen?

Breda heeft een tekort aan woningen. Daarom is het nodig om de beschikbare ruimte goed te gebruiken. Elk plan is een afweging tussen ruimte goed benutten en aansluiten op de bestaande bouw. Alwel is van mening dat het huidige plan past binnen die afweging.

Er wordt aangegeven dat de gebouwen een kap krijgen zodat ze aansluiten bij bestaande bebouwing. De bestaande appartementen aan de Edisonstraat hebben een plat dak. Dit geldt ook voor de nieuwe woningen en het te bouwen complex aan de Stationslaan. Is het ook mogelijk om de gebouwen te realiseren zonder kap? Dan wordt er niet ingeleverd op het aantal appartementen, maar het scheelt wel in de hoogte van de gebouwen.

De appartementen aan de Edisonstraat hebben kappen, net als alle andere bebouwing die in de jaren '50 in de wijk is gebouwd. Veel nieuwbouw heeft inderdaad platte daken. De reden voor de kappen op de Harley-locatie is inderdaad om aan te sluiten bij Linie. Wij vinden dit een logisch voorstel van de architect en denken dat het een mooi resultaat op kan leveren. Maar we begrijpen ook de vraag. We zullen dit onderwerp nader onderzoeken.

Er zijn opmerkingen gemaakt over de Blind Walls kunst op de gevels van woningen van Alwel. Een paar bewoners geven aan deze vorm van kunst niet te waarderen en dat er destijds onvoldoende met de buurt over is gecommuniceerd. Zijn er plannen om meer van dit soort schilderijen aan te brengen?

De Blind Walls zijn in het verleden aangebracht om Linie neer te zetten als creatieve wijk. En om de nieuwe Stationslaan op te fleuren. Als er nieuwe plannen van Blind Walls komen in de wijk, betrekken we de bewoners hier bij.

Wat zijn de gevolgen op de lichtinval in de Christiaan Huygensstraat?

Er zal meer schaduwwerking zijn door de nieuwbouw dan nu en dus ook wat minder lichtinval in de woningen. Op de straat zelf zal de schaduwwerking volgens ons geen effect hebben. De schaduw zal vooral spelen in het voor- en najaar, als de zon lager staat. We zullen schaduwberekeningen maken om vast te stellen wat de werkelijke invloed is.

We wijzen er verder op dat er volgens het bestemmingsplan tot 11 meter hoog gebouwd mag worden. Als die ruimte benut was, zou er forse schaduwwerking zijn.

Hebben we geen inblik in de tuin (Christiaan Huygensstraat)? Hoe zien de balkons er uit en kunnen er schermen geplaatst worden?

Door de nieuwe gebouwen haaks op de bestaande bebouwing te plaatsen, minimaliseren we de inblik. Maar enige aantasting van privacy is onvermijdelijk. Er is gekozen voor balkons die uitsteken buiten de gevel en niet voor loggia's (buitenruimte binnen de gevel). De plannen voor de balkons zijn nog niet tot op dit detailniveau uitgewerkt. Het lijkt een goed idee om die aan de zijde van de Christiaan Huygensstraat gesloten uit te voeren. Uiteraard kan een persoon op het balkon kan wel altijd om zich heen kijken.

Mensen vrezen een waardedaling van hun woning. Is er compensatie mogelijk als woningen in waarde dalen door dit plan?

Omdat de wijk Linie aanzienlijk verbeterd is de afgelopen jaren is de waarde van koopwoningen ook relatief sterk gestegen. Wij denken dat het plan bijdraagt aan een aantrekkelijke wijk, dus verdere prijsstijging.

Als een omwonende denkt schade te ondervinden als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan, dan kan de bewoner een vergoeding krijgen van de gemeente voor *planschade*. Er wordt een dan vergelijking gemaakt tussen de waarde van een woning in het huidige bestemmingsplan en in het nieuwe bestemmingsplan. Als het blijkt dat er een waardedaling is wordt een deel hiervan gecompenseerd. Er is het voornemen bij het Rijk om in 2022 de Omgevingswet in te voeren. Als dat doorgaat zullen de regels voor planschade veranderen.

Er zijn zorgen over de parkeerdruk in de omgeving van het bouwplan. Wordt er voldaan aan de parkeernorm van de gemeente en blijft het parkeren in de straat gratis?

Elk nieuwbouwplan moet voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente. Er wordt of is recent nieuw beleid vastgesteld door de gemeente. Zoals Alwel het beleid leest moet zij bij de gemeente onderbouwen waarom het voorgestelde aantal plekken voldoet. De gemeente

besluit of ze er mee instemt. 12 parkeerplekken op 57 woningen lijkt weinig, maar uit de ervaring van Alwel blijkt dat het autobezit onder huurders laag is. Ook de ligging bij het station maakt autobezit niet nodig. Daarnaast onderzoeken we of er behoefte is aan het gebruik van deelauto's bij het complex. Alwel gaat niet over de parkeertarieven op straat. De gemeente geeft aan dat er vooralsnog geen plannen zijn om het parkeerbeleid in de straat te veranderen.

Wat gebeurt er met de brandgang?

De brandgang achter de huizen aan de Christiaan Huygensstraat is eigendom van de bewoners daar. Hier gebeurt vanuit ons plan niets mee, tenzij dit gewenst wordt door de bewoners aan de Huygenslaan. De bewoners van de nieuwe gebouwen hebben dus geen toegang tot de brandgang.

Hoever vanaf de brandgang gaat er gebouwd worden?

We schatten in op circa 6 meter of meer, gerekend vanaf de brandgang.

Hebben de nieuwe woningen ook fietsenbergingen?

Ja, dit is wettelijk verplicht. Het plan is om een deel van die bergingen met de rug naar de brandgang te plaatsen. Er komt dan geen deur van de berging naar de brandgang. Een deel van de bewoners maakt in het plan gebruik van een collectieve fietsenberging. Deze komt misschien in een bestaand gebouw op de Harley-locatie. Als we het plan verder uitwerken kan dit veranderen.

Kan mogelijke bodemverontreiniging en daaropvolgende sanering van de Harley winkel nog negatieve gevolgen hebben voor omwonenden?

We verwachten op basis van beschikbaar onderzoek niet dat er een grote sanering nodig is. Als er gesaneerd wordt, is dit in de regel alleen het terrein zelf en niet bij omliggende percelen. We informeren omwonenden als er eventuele saneringsplannen zijn.

De plannen lijken nu nog veel steen te bevatten. Is er meer ruimte voor groen?

Het planvoorstel van Mix Architectuur gaat juist uit van veel groen tussen gebouwen en aan de gevels. Alwel heeft die ambitie ook. Ten opzichte van de huidige situatie gaat het zeker groener worden.

Wat gebeurt er met het bewonersafval?

Het is nog niet bekend hoe huishoudelijk afval wordt ingezameld.

Tijdens de bouwwerkzaamheden aan de overzijde is er overlast geweest van geluid, stof en dieselgeur. Wat wordt er gedaan om overlast te beperken?

Alwel probeert de overlast altijd zoveel mogelijk te beperken. Bij sloop- en bouwwerkzaamheden is overlast niet te voorkomen. Tijdens het project worden omwonenden goed op de hoogte gehouden van de plannen en werkzaamheden.

Kunnen de huidige plannen nog afwijken van wat we nu hebben gezien?

We hebben de eerste ideeën gepresenteerd. Het maakt duidelijk waar, hoe hoog en groot we willen bouwen. Die zaken worden straks vastgelegd in het bestemmingsplan. Als dat is vastgesteld dan liggen de maximale bebouwingmogelijkheden vast. Bij de verdere uitwerking zullen we op eigen initiatief in het plan nog wel wat veranderen. We nodigen nadrukkelijk ook omwonenden uit om mee te denken hierover.

Ik wil graag meedenken over de plannen. Wat moet ik doen?

Als er voldoende belangstelling is bij omwonenden vormen we een 'meedenkgroep'. Samen kunnen we dan de plannen bespreken en optimaliseren. Twee omwonenden hebben zich al aangemeld. Ook interesse om mee te denken? Meldt u voor 10 april aan via harley@alwel.nl.

Hoe blijf ik op de hoogte?

Stuur een mail naar harley@alwel.nl. Dan blijft u per mail op de hoogte van ontwikkelingen in het plan. Als u dit verslag per mail heeft ontvangen van Alwel, staat u al op de mailinglijst.