



Vastlab Projectontwikkeling B.V.
Grenssteen 27 4815PP Breda
Nederland

**Concept verslag
participatiebijeenkomst 5.
d.d. 7-10-2020
Locatie Grenssteen 27 Breda**

TO CREATE LIVING SPACES

Dit verslag is een samenvatting van hetgeen besproken is op de vijfde participatiebijeenkomst voor Heikantsestraat in Prinsenbeek, met U als belanghebbende. Het kan de volgende vergadering dienen als inleiding en tot dan zeker ook als document waarop kan worden gereageerd met aanvulling en correcties.

Aanwezig:

Klankbordgroep Heikantsestraat, Projectleider gemeente Breda (Pascal Kastrop) en Vastlab.

Intentie

Bedoeling van de avond is een inhoudelijke bespreking van de V.O.-versies 4 en 5. Versie 4(Vastlab), versie 5(Buurt). De bespreking is op basis van de reeds door omwonenden en Vastlab via mail uitgewisselde informatie waarin argumenten werden gedeeld. Na tekst en toelichting geeft ook de projectleider van de gemeente een eerste reactie.

Tijdens de bijeenkomst is ook aandacht voor de door de omwonenden gemiste transparantie in het participatietraject. Specifiek wordt benoemd het in eerste instantie niet delen van de CRK-rapportage. Conclusie is dat ook de gemeente in een leercurve zit.

Algemeen: Dit verslag legt overduidelijk de nadruk op de presentatie van het laatste Vastlab plan terwijl dit verhoudingsgewijs minder dan de helft van de tijd heeft genomen.

Plan versie 5 (zie documenten op vastlab.mett.nl)

Dit plan is de verbeelding van de ideeën van de omwonenden. Het wordt door hen gezien als een ideaalbeeld dat perfect past in de buurt.

Reactie gemeente (Stedenbouwkundig past het maar qua woonkwaliteit is het minder)

+ het plan kent een mix aan typen/doelgroepen en sluit dus aan bij woondoeleinden

+ haalt de parkeernorm en verplaatst de in/uitrit veiliger t.o.v. het kruispunt

- tast woonkwaliteit aan door dat er twee achterkanten worden gecreëerd

de versmalling van de brink is een verslechtering.

Hier ook aan toevoegen: De gemeente in de persoon van Pascal heeft duidelijk uitgesproken dat het aantal te bouwen woningen (m.n. de starterswoningen) van groot belang is.

Hier toevoegen dat de kerngroep heeft gevraagd of de norm van de gemeente starterswoningen noemt of woningen voor de verschillende doelgroepen. De gemeente

Met opmerkingen [M1]: Dit is een minimale weergave van de geuite kritiek op transparantie. Graag opnemen dat informatie – die gaat verder dan alleen de CRK verslagen – voornamelijk via WOB verzoeken tot ons is gekomen. Daardoor ontstaat bij de kerngroep het gevoel dat we niet als gelijkwaardige partij gezien worden in het participatie proces noch dat er een gelijk speelveld bestaat

Met opmerkingen [M2]: Is niet op deze wijze genoemd. De twee eenrichtingsstraten is niet als voordeel benoemd, waar onze onderbouwing niet is toegevoegd aan dit verslag.



in de persoon van Pascal heeft daarbij doelgroepen genoemd met voorkeur voor starters.

Hieraan toevoegen: Antwoord op door kerngroep gestelde vraag: Als er middels een aanpassing voorkomen kan worden dat het "twee achterkanten" probleem wordt opgelost, is dit plan in de ogen van de gemeente zeker een alternatief plan. In ogen van Vastlab is dit dan een alternatief op oude plannen.

Toevoegen dat Vastlab heeft benoemd dat in hun ogen het realiseren van 12 woningen niet haalbaar is.

Hier ook aan toevoegen dat Vastlab het niet nodig acht over dit plan verder te praten omdat dit 1) niet door de welstand zou komen, 2) in de ogen van Vastlab een slecht plan is, 3) in de ogen van Vastlab hun laatste plan beter is.

Plan versie 4 (zie documenten op vastlab.mett.nl)

Ook dit plan is bekend.

Reactie gemeente

- + het plan kent een mix aan typen/doelgroepen en sluit dus aan bij woondoeleinden
- + haalt de parkeernorm en verplaatst de in/uitrit veiliger t.o.v. het kruispunt
- + heeft een gunstige verkeerscirculatie (eenrichting) en geeft geen inschijn problematiek
- + balans bebouwing groen geeft veel (openbaar maar toch beschermd) groen
- + plan heeft meer lucht
- programma technisch gaat het plan ten koste van starterswoningen

Hier ontbreekt iedere reactie van kerngroep of omwonenden.

Hier zou moeten staan dat de kerngroep en de omwonenden dit plan hebben afgewezen. Alle uit het participatietraject voortkomende punten die de omwonenden van belang vinden worden met dit plan teniet gedaan.

Uitzondering vormt de rooilijn, waarom moet worden opgemerkt dat het belang van behouden van die rooilijn voor kerngroep en omwonenden geen enkele rol speelt als dat het plan verbetert; zie daarvoor ook het eigen ingediende alternatief.

Hierna wordt V.O.-versie 6 gepresenteerd. Dit is een doorontwikkelde versie van Vastlab op basis van de feedback vanuit de buurt (op V.O.4).

Aanpassingen in V.O.6

- De woningen links en achterin zijn op de eerste verdieping voorzien van privacy gevel waardoor inkijk wordt vermeden. (Zelfde oplossing als bij de appartementen op de Markt)
- Wij kunnen de achtertuin links nog wat dieper maken.
- De toegang tot de bergingen en het onderhoud-pad worden afgesloten met een toegangshek.
- Wij willen nog steeds het kokoswandsysteem toepassen.
- Onze installatie veroorzaken geen overlast en voldoen aan de wettelijke strenge geluidsnormen.
- Omdat we de achtertuin links dieper willen maken vervalt een woning aan de Heikantsestraat waardoor we de groene strook (mooie bomen gras en bloemen) doortrekken tot aan de Heikantsestraat.
- We parkeren twee elektrische deelauto's die beschikbaar zijn voor de buurt!

- Parkeren op eigen perceel is geen eis of norm, verkeerskundig is deze oplossing rondrijden in eenrichting veilig en goed gekeurd.
- Dus verlagen het aantal woningen nogmaals nu van 17 naar 16 woningen



Uit de eerste reactie van de klankbordgroep blijkt dat deze zich met dit plan gehoord voelt. Er wordt uitgesproken dat Vastlab met deze opzet de feedback op plan 4 ter harte heeft genomen. De projectleider (PG) noemt het plan een 'integrale benadering die zowel stedenbouwkundig als programma technisch klopt'. Ook plan 6 staat inmiddels op het participatieplatform vastlab.mett.nl

-> Algemeen: Door hier een aantal gespreksonderdelen met elkaar te verbinden, ontstaat het idee dat zowel de buurt als de gemeente het gepresenteerde plan een goed plan vinden. Dat is niet zo.

Hierna werd besproken hoe de verschijningsvorm van het plan kan worden beschermd (V.V.E. en kettingbeding) tegen wildgroei (individuele uit- op -en aanbouw).

De klankbordgroep neemt het plan (V.O.6) mee naar de achterban. Besproken is dat hiervoor het speciaal voor participatie ontwikkelde platform vastlab.mett.nl voor gebruikt kan worden.

Het plan zal snel worden gedeeld en later door Vastlab worden aangevuld met 3d-visualisatie van het plan (beeldprojecties) waardoor omwonenden een realistisch beeld krijgen van de ontwikkeling vanuit hun voor- of achtertuin.

Actielijst

- 3D beeldprojecties/ massa studies voor de beeldvorming van plan V.O.6 bij omwonenden
- grond/ bodemstudie i.v.m. toepassing van warmtepompen

-> Hier toevoegen dat Vastlab heeft aangegeven dat er geen grondwarmte pompen worden toegepast, maar lucht warmtepompen. Aangeven dat de kerngroep hier vraagtekens bij heeft gesteld, omdat grondpompen altijd als optie zijn benoemd.

Participatiebijeenkomst 6 is naar verwachting over drie weken

Met opmerkingen [M3]: Dit vind ik een bijzonder positieve wijze van omschrijven van onze reactie, in ieder geval de mijne.
Er is aangegeven dat model 4 (vastlab) door omwonenden als zeer negatief is benoemd.
Er is ook aangegeven dat de kerngroep geen uitspraak wil doen over het plan zonder de omwonenden daarover te raadplegen.
Het gehoord voelen moet eruit. Vastlab heeft getracht het plan te verbeteren. Of de buurt zich hiermee gehoord voelt, moet worden nagegaan.

Met opmerkingen [M4]: Besproken is dat een plattegrond van een plan niet door iedereen op de juiste manier kan worden geïnterpreteerd. Een massastudie zou daarbij kunnen helpen en vraagt vanuit een plattegrond weinig inspanning.

De 3D visualisatie is m.i. niet genoemd. De keuze om deze te maken is van Vastlab. Voor presentatie naar de buurt was deze niet nodig, een eenvoudige massastudie zoals besproken was voldoende. (en goedkoper?)



U wordt hiervoor door ons uitgenodigd.
Dit verslag wordt gedeeld op vastlab.mett.nl

Met vriendelijke groet, Vic Sol

Namens Team Vastlab.