



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

TO CREATE LIVING SPACES

Verslag participatiebijeenkomst 1.
d.d. 15-07-2020
Locatie Grenssteen 27 Breda

Dit verslag is een samenvatting van hetgeen besproken is op de eerste participatiebijeenkomst voor Woonwarenhuis, Breda 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.

Presentatie

In aanwezigheid van alle uitgenodigde groepen belanghebbenden werd op deze eerste avond het initiatiefplan gepresenteerd. Aanwezigen vertegenwoordigden: Omwonenden; Mede-eigenaren Woonboulevard XXL; de Ondernemersvereniging van de Woonboulevard; Gemeente Breda (Projectleider en Stedenbouwkundige) en Vastlab Projectontwikkeling/ Revolve.

Zoals aangegeven staat de presentatie van het plan in de map 'Documenten' op het Vastlab Participatieplatform. U heeft hiervoor toegang via de link: vastlab.mett.nl
U kiest Woonwarenhuis, Breda.

Na introductie van de partijen en een korte toelichting op het participatieproces (in te zien op het Vastlab participatieplatform), verzorgd de architect van het initiatiefplan de presentatie.

Commentaar en vragen

Tijdens en na de presentatie is er aandacht voor de volgende zaken:

Verkeer

Medeparticipant Woonboulevard XXL (Dhr. Fontein) stelt vragen over de verkeersafwikkeling van het plan; hij concludeert dat de huidige toegang tot het terrein blijft. En dat het bestemmingsverkeer dat vanaf het kruispunt komt direct op het terrein kan draaien. Maar ook dat bezoekers van de Meubelboulevard die vanuit de noordzijde komen kunnen oversteken en het verkeersterrein op kunnen draaien. Dat veroorzaakt een gevaarlijke situatie omdat de verkeersdruk is toegenomen. JH geeft aan dat deze situatie nu zo bestaat en dat de gemeente daar onderzoek naar wil laten uitvoeren of dat nog kan. Fontein geeft ook aan dat er een verkeerstroom aan de achterkant van het perceel zal gaan plaatsvinden omdat daar nu ook parkeerplaatsen zijn voorzien, hij geeft aan dat het overlast zou kunnen geven aan de achterkant.



Conclusie Vastlab;

Dit veelbesproken onderwerp moet goed bestudeerd worden. Er is een rapport van de vorige ontwikkelaar over verkeersbelasting dat misschien ondersteuning geeft.

Sub-items verkeer:

Mogelijkheid tot inrijden voor auto's die vanuit Breda- Noord en Woonboulevard XXL komen.

De groep huurders die nu in beeld hebben geen distributie functie. (Behalve de Burger King).

Er wordt gevraagd naar een indicatie van de hoeveelheid traffic en verkeersdruk.

Er wordt gevraagd een verkeersveilig plan te realiseren.

Horeca

Bewoners maken zich grote zorgen over de overlast door horecabezoekers (afval, geluidsoverlast en autoverkeer onderlangs). Medeparticipant Woonboulevard XXL vraagt zich af hoe het komt dat horeca zo nadrukkelijk aanwezig mag zijn van de Gemeente Breda.

Bestemmingsplan

Ondernemersvereniging en medeparticipant vinden de invulling niet passen binnen bestemming (dat zou alleen voluminueze detailhandel mogen zijn). Door hen gegeven suggesties zijn recreatiesector gerelateerde detailhandel. Gemeente Breda geeft aan iets passends te zoeken dat bij de 'trekkersfunctie' die de locatie heeft en geeft aan dat verandering ook voortschrijdend kan zijn. Uiteindelijk zal de gemeenteraad hierover beslissen.

Medeparticipant Woonboulevard XXL, Dhr. Fontein waarschuwt voor risico van deze ontwikkeling.

Dhr. Fontein zal een bestaande brief van de Gemeente Breda over de gewenste invulling delen.

De brug versus bouwvolume

Het initiatiefplan kent een brug als verbinding van de locatie naar de Woonboulevard. Medeparticipant van Woonboulevard XXL en de Ondernemersvereniging willen deze verbinding niet.

De in het initiatiefplan gevisualiseerde brug wordt toegelicht als oplossing voortkomende uit doorzicht naar fase 2 (uitbreiding Woonboulevard XXL). Het feit dat deze niet zal worden uitgevoerd haalt de noodzaak voor de brug weg. Gezien financierbaarheid kan het pand dan ook kleiner qua volume bij het vervallen van de brug.

De hoogte van het plan is 5 meter van het gedeelte met een laag en 10 meter voor het twee-laags gedeelte.

Geluidsoverlast

Bewoners maken zich zorgen over geluidsoverlast door autoverkeer op het terrein en bezoekers van de horecafaciliteit).

**Lichtoverlast**

Bewoners maken zich zorgen over lichtoverlast van reclame uitingen.

Groen

Groen zal worden gehandhaafd en versterkt. De groene wand tussen Heilaarstraat en perceel wordt tot het einde van de Heilaarstraat (richting Ettensebaan) doorgetrokken.

Participatiebijeenkomst 2 is op 26 augustus

20.00 Grenssteen 27 Breda.

U bent hiervoor reeds uitgenodigd.

Met vriendelijke groet, Vic Sol

Namens Team Vastlab.