

**KEMEL  
STEDE.**

# Participatieverslag Haalbaarheidsfase KEMELSTEDE



13-9-2024

(vorige versie d.d. 27-6-2024)

## Inhoud

1. Inleiding
2. Deelnemers/belanghebbenden participatie
3. Activiteiten participatie
4. Communicatie en verslaglegging
5. Ingebrachte zorgen, wensen en wat is er mee gedaan
6. Reacties op de concept ontwikkelvisie
7. Vervolg participatie

## Bijlagen

# 1. Inleiding

## *Aanleiding*

In 2018 heeft ABN AMRO Bank besloten de kantoorlocatie aan de Kemelstede te verlaten. De Gemeente Breda heeft aangegeven aan ABN AMRO niet negatief tegenover de transformatie naar een woningbouwlocatie te staan. In een aanbestedingsprocedure door ABN AMRO hebben ontwikkelaars woningbouwplannen gepresenteerd aan Gemeente Breda. Het plan van BVR heeft in 2019 de aanbesteding gewonnen. Op basis daarvan hebben de gemeente Breda en BVR een intentieovereenkomst gesloten en is de haalbaarheidsfase gestart.

## *Start haalbaarheidsfase*

Om tot een ruimtelijke procedure te komen is het initiatiefplan van 2019 verder uitgewerkt tot een ontwikkelvisie. Dit document beschrijft de haalbaarheid van het project op ruimtelijk, technisch, maatschappelijk, programmatisch, planologisch en financieel economisch vlak.

In 2021 is de ontwikkelvisie gepresenteerd aan de buurt tijdens een participatieavond. Gelijktijdig met de afronding van de ontwikkelvisie liep de procedure voor vaststelling van de omgevingsvisie van Gemeente Breda. Onderdeel van deze omgevingsvisie is de hoogbouwvisie. Vanwege de aard van de reacties op onze planvoornemens in relatie tot de hoogbouwvisie is besloten de participatie en planontwikkeling aan te houden in afwachting van de vaststelling van de omgevingsvisie. De omgevingsvisie is uiteindelijk vastgesteld. Daarbij heeft de raad ook een motie aangenomen waarin het college is opgedragen dat voor de ontwikkellocatie Kemelstede de participatie opnieuw doorlopen diende te worden.

## *Herstart participatie*

In navolging op de wens van de gemeenteraad is de participatie hervat en hebben diverse gesprekken met het Kernteam plaats gevonden. Het Kernteam bestaat uit een aantal betrokken en bezorgde omwonenden. Om elkaar beter te begrijpen en met als doel nader tot elkaar te komen is door de gemeente een onafhankelijke deskundige als gespreksleider aangesteld. Deze heeft de participatiebijeenvakomen begeleid en in januari 2023 is zijn conclusie gepresenteerd aan de gemeenteraad.

In deze fase is participatieniveau 3 (coproductie) nagestreefd. Gedurende de bijeenkomsten zijn de belangen en uitgangspunten opgesomd. Ondanks dat geen overeenstemming is bereikt in de uitgangspunten zijn de belangen uitgebreid besproken.

Voor het vervolg van de planvorming en participatie heeft het college een bespreeknotitie aan de gemeenteraad voorgelegd. Deze notitie is besproken in de gemeenteraad en dient als leidraad voor deze ontwikkelvisie. In de bespreeknotitie is aangegeven dat een bredere groep belanghebbenden geraadpleegd dient te worden.

Op basis hiervan is de participatie voorgezet met een bredere groep belanghebbenden.

De resultaten van deze participatie zijn vastgelegd in het participatieverslag en zijn gebruikt bij het opstellen van deze ontwikkelvisie.

## 2. Deelnemers/belanghebbenden participatie

Naar aanleiding van de bespreeknotitie van het college aan de gemeenteraad is de participatie voortgezet met een bredere groep belanghebbenden. De volgende belanghebbenden zijn daarbij gehoord of op basis van voortschrijdend inzicht gedurende het proces geraadpleegd:

1. Omwonenden / wijkbewoners Heusdenhout
2. Woningzoekenden (starters, doorstromers en andere woningzoekenden)
3. Wijkraad Heusdenhout
4. Basisschool Weilust
5. Eigenaren landgoed Weilust
6. Erfgoedvereniging Heemschut
7. Ondernemersvereniging Bisschopshoeve
8. Woningcorporatie Laurentius
9. DHMO (eigenaar pompstation)
10. Waterschap
11. Natuurplein

Daarnaast zijn de beleidsuitgangspunten van de gemeente en expertise van ontwerpers en adviseurs ingebracht bij de afweging om tot de ontwikkelvisie te komen.



### 3. Activiteiten participatie

Onderstaande tabel biedt een overzicht van de belangrijkste activiteiten die zijn ondernomen in het kader van de participatie.

NR	WANNEER	WAT	WIE (BVR met ...)
1	9 juni 2020	Overleg wijkraad over planvoornemen Kemelstede	Wijkraad Heusdenhout/Gemeente
	<i>12 feb 2021</i>	<i>participatieplan gereed</i>	
2	13 apr 2021	Start participatie: presentatie planvoornemen Kemelstede aan de wijk (online via Zoom i.v.m. corona)	Wijkbewoners en andere geïnteresseerden
	<i>apr/mei 2021</i>	<i>participatie on hold vanwege lopende procedure vaststelling omgevingsvisie/hoogbouwvisie</i>	
	<i>21 okt 2021</i>	<i>Vaststelling door gemeenteraad omgevingsvisie/hoogbouwvisie met herstart participatie</i>	
3	17 dec 2021	Overleg herstart participatie/bepalen niveau participatie	Gemeente/kernteam (zonder BVR)
4	9 feb 2022	Overleg herstart participatie/bepalen niveau participatie	Gemeente/kernteam (zonder BVR)
5	13 juni 2022	Overleg kernteam (kennismaking)	Gemeente/kernteam/Heemschut
6	12 juli 2022	Overleg kernteam (bespreken belangen)	Gemeente/kernteam/Heemschut
7	29 sept 2022	Overleg kernteam (bepaling uitgangspunten)	Gemeente/kernteam/Heemschut
8	15 nov 2022	Overleg kernteam (bespreken belangen en uitgangspunten)	Gemeente/kernteam/Heemschut
9	28 nov 2022	Overleg kernteam (bespreken belangen en uitgangspunten)	Gemeente/kernteam/Heemschut
	<i>24 jan 2023</i>	<i>Terugkoppeling proces participatie door deelnemers en gemeente aan gemeenteraad op locatie</i>	
10	11 apr 2023	Overleg kernteam (bespreken belangen en uitgangspunten)	Gemeente/kernteam
	<i>6 juli 2023</i>	<i>Bespreeknotitie vervolg ontwikkeling oordeelsvormend behandeld in gemeenteraad</i>	

11	27 okt 2023	Inventarisatie belangen (overleg)	Basisschool Weilust
12	6 nov 2023	Inventarisatie belangen (overleg)	Laurentius
13	7 nov 2023	Inventarisatie belangen (overleg)	Wijkraad Heusdenhout
14	20 nov 2023	Lancering Kemelstede.nl als informatieplatform waar men zich kan inschrijven om op de hoogte gehouden te worden	Alle belanghebbenden
15	22 nov 2023	Publicatie participatieplan op Kemelstede.nl	Alle belanghebbenden
16	24 nov - 17 dec 2023	Inventarisatie zorgen en wensen (enquête)	Wijkbewoners Heusdenhout
17	24 nov - 17 dec 2023	Inventarisatie woonwensen (enquête)	Woningzoekenden
18	6 dec 2023	Inventarisatie belangen (overleg)	Ondernemersvereniging Bisschopshoeve
19	11 jan 2024	Terugkoppeling resultaten enquête via mailing en op Kemelstede.nl	Deelnemers en geïnteresseerden participatie
20	29 jan 2024	Inventarisatie belangen (overleg)	Heemschut
21	Jan-mrt 2024	Inventarisatie belangen (mailcontact)	Eigenaren Weilust, inz. Rijksmonument Weilust
22	20 feb 2024	Inventarisatie belangen (overleg)	DHMO (benzinstation)
23	28 mrt 2024	Inventarisatie belangen (overleg)	Natuurplein
24	9 apr 2024	Bespreken natuurlijke waarden omgeving / bezoek locatie	Natuurplein en gemeente
25	1 mrt - 11 mrt 2024	Ophalen reacties en adviezen op scenario-onderzoek (enquête)	Wijkbewoners, woningzoekenden en anderszins geïnteresseerden
26	1 mrt - 11 mrt 2024	Ophalen reacties en adviezen op scenario-onderzoek (individuele gesprekken en correspondentie per mail)	Heemschut, Basisschool, Laurentius, Wijkraad, DHMO, eigenaren Weilust, ondernemersvereniging, gemeente
27	22 mrt 2024	Terugkoppeling resultaten enquête scenario-onderzoek via mailing en Kemelstede.nl	Deelnemers en geïnteresseerden participatie
28	2 mei 2024	Inventarisatie belangen (overleg)	Waterschap Brabantse Delta
29	juni 2024	Ophalen reacties en adviezen op concept ontwikkelvisie (enquête)	Wijkbewoners, woningzoekenden en anderszins geïnteresseerden
30	juni 2024	Ophalen reacties en adviezen op concept ontwikkelvisie (individuele gesprekken en correspondentie per mail)	Heemschut, Basisschool, Laurentius, Wijkraad, DHMO, eigenaren Weilust, ondernemersvereniging, Waterschap, Natuurplein
	juni 2024	<i>Reacties op ontwikkelvisie toevoegen aan de ontwikkelvisie die ter besluitvorming op de haalbaarheid wordt voorgelegd aan de gemeente</i>	
	Juli-aug	Terugkoppelen reacties ontwikkelvisie	Deelnemers en geïnteresseerden participatie

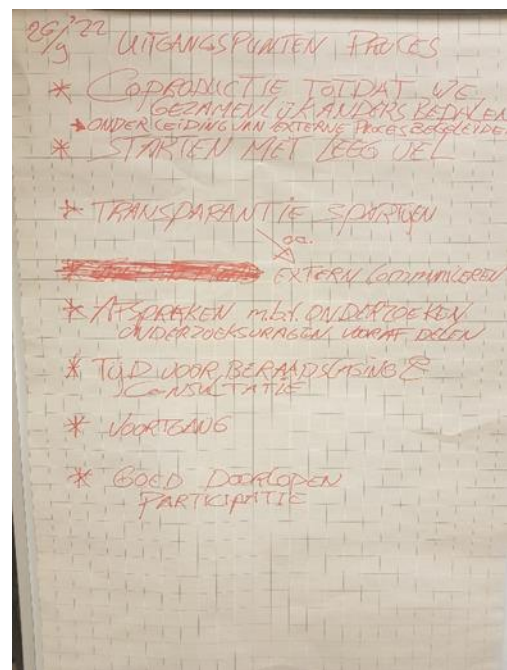
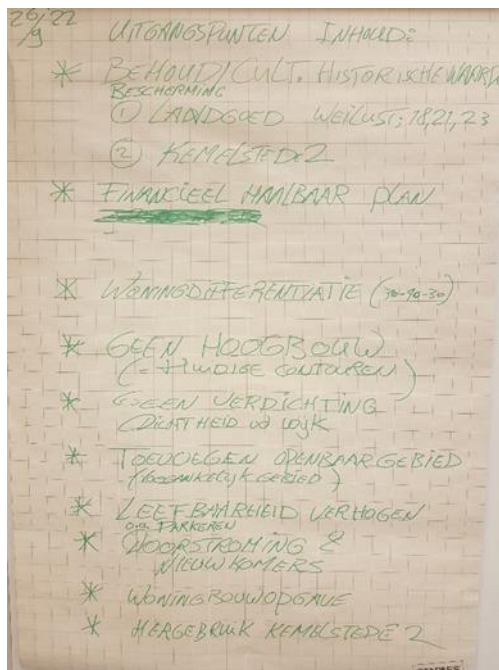


## 4. Communicatie en verslaglegging

De participatie heeft in verschillende vormen plaatsgevonden.

Van een start met een online presentatie via Zoom vanwege corona, bijeenkomsten op locatie met het Kernteam, verschillende enquêtes, tot individuele gesprekken.

Sinds de herstart van de participatie in 2022 zijn gesprekken gevoerd met het Kernteam op de projectlocatie aan de Kemelstede. Deze gesprekken vonden plaats onder begeleiding van een externe en onafhankelijke participatiebegeleider welke door de gemeente is aangesteld. Om te waarborgen dat alle belangen zonder belemmeringen konden worden besproken en om het vertrouwen te herstellen zijn op advies van de participatiebegeleider deze overleggen niet in verslagen vastgelegd. Ondanks dat belangen te ver uiteen lagen om overeenstemming te bereiken, zijn de belangen van de deelnemers wel vastgelegd en uitvoerig besproken.



*Belangen deelnemers participatie overleggen zijn vastgelegd en besproken*

In het vervolg van de participatie is, op basis van de uitgangspunten van de bespreknotitie, een bredere groep belanghebbenden geraadpleegd. Tevens is ter ondersteuning een projectwebsite gelanceerd ([www.Kemelstede.nl](http://www.Kemelstede.nl)) voor de communicatie. Hierop kunnen geïnteresseerden zich aanmelden. De website dient als platform voor de participatie en als informatievoorziening.

Middels online enquêtes zijn onder woningzoekenden, buurtbewoners en anderszins geïnteresseerden de belangen geïnventariseerd. De resultaten (zie bijlage) hiervan zijn teruggekoppeld naar alle deelnemers en op de projectwebsite gepubliceerd.

Met overige belanghebbenden hebben individuele gesprekken plaatsgevonden, welke in verslagen zijn vastgelegd en teruggekoppeld. De besproken belangen zijn weergegeven in een overzicht (zie bijlage). De verslagen zijn in ons bezit maar vanwege privacy niet bijgevoegd.

Het peilen van de reacties op het scenario-onderzoek heeft op dezelfde wijze plaatsgevonden. De resultaten (zie bijlage) hiervan zijn samengevat en teruggekoppeld naar alle belanghebbenden en geplaatst op de projectwebsite.

Naar aanleiding van o.a. het scenario-onderzoek en de daarbij opgehaalde zorgen en wensen is een ontwikkelrichting ontstaan en uitgewerkt. In deze visie zijn zo veel en zo goed mogelijk de in de participatie opgehaalde belangen behartigd en is een afgewogen plan ontwikkeld.

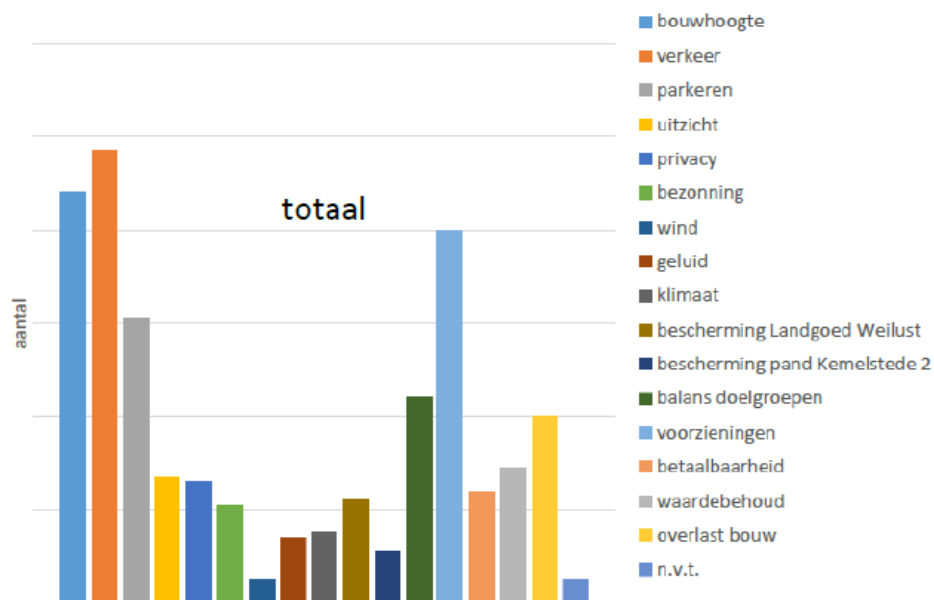




## 5. Ingebrachte zorgen, wensen en wat is er mee gedaan

In de participatie met belanghebbenden is waardevolle informatie opgehaald welke als belangrijk input is gebruikt bij het opstellen van de ontwikkelvisie.

Hieronder is een selectie van aspecten weergegeven die uit deze participatie naar voren zijn gekomen, met daarbij hoe hiermee om is gegaan in de ontwikkelvisie. Voor de uitgebreide input wordt verwezen naar de bijlagen.



Zorgen geuit door buurtbewoners

### a. Verkeer

#### Wensen en bedenkingen

Op basis van de resultaten van de enquêtes speelt bij wijkbewoners de verkeersveiligheid en -drukke van de Heerbaan de grootste rol. Op dit moment ervaart een deel overlast van de Heerbaan en er zijn zorgen dat dit verslechtert indien ook andere ontwikkeling in de wijk worden gerealiseerd. De oversteekbaarheid en rijsnelheden van de Heerbaan, maar ook de ontsluiting en drukke van de woonstraten op de Heerbaan, worden genoemd. Ook de wijkraad, winkeliers en de basisschool geven dit signaal af.

#### Ideeën

Er zijn ideeën geopperd voor aanpassingen van straten, fietspaden, trottoirs en voorrangssituaties in de wijk. Ook wordt voorgesteld om meer wandelpaden toe te voegen in de wijk, en langzaam verkeer belangrijker te maken dan autoverkeer. Voor wat betreft de ontsluiting van het plangebied wordt voorgesteld om de ontsluiting rechtstreeks op de Heerbaan te laten plaatsvinden in plaats van via de Kemelstede.

### Wat is er mee gedaan

Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van een ruimer woningbouwprogramma dan daadwerkelijk in de ontwikkeling is aangehouden. In het vervolg zal op basis van het werkelijke programma het onderzoek worden geactualiseerd. De conclusie van het rapport is dat door de ontwikkeling de verkeersdruk zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De verwachting is dat dit niet leidt tot onveilige situaties of een onacceptabele beperking van de doorstroming op de Heerbaan.

De gemeente werkt momenteel aan een herprofilering van de Heerbaan om de verkeersveiligheid en oversteekbaarheid te verbeteren. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere ontwikkelingen die in de wijk gepland zijn. De gemeente werkt aan een wijkplan voor Heusdenhout waarin Kemelstede ook ter sprake komt.

Het plangebied krijgt een open en toegankelijk karakter, met wandelpaden welke openbaar toegankelijk zijn vanuit de wijk. Wandelen en fietsen wordt bemoedigd.

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt niet meer plaats aan de Kemelstede maar hoofdzakelijk rechtstreeks op de Heerbaan. Alle bewoners en een deel van de bezoekers van het plangebied bereiken het plan via deze ontsluiting. Alleen een deel van de bezoekers ontsluit via de Kemelstede. Hiermee beperken we autoverkeer via de Kemelstede.

## *b. Bouwhoogte (uitzicht/privacy/bezonnig)*

### Wensen en bedenkingen

De totale bouwhoogte is een zorg die veel buurtbewoners bezighoudt. De gewenste hoogte is verschillend. Van niet hoger dan de huidige bebouwing tot niet hoger dan 70 meter. Sommigen zijn juist voorstander van hoogbouw en speelt de hoogte geen rol, zolang er maar geen overlast ontstaat. Schaduw, uitzicht en privacy zijn factoren die genoemd worden in relatie tot de zorgen omtrent bouwhoogte.

### Ideeën

Zoek aansluiting bij de bouwhoogtes van de flats in de wijk en houdt rekening met de lagere grond gebonden woningen aan de Kemelstede.

### Wat is er mee gedaan

In de planvorming zijn de voor- en nadelen van een plan bestaande uit laagbouw afgewogen tegen een plan met hoogbouw. Deze scenario's zijn ook voorgelegd aan alle belanghebbenden en getoetst aan de beleidsdoelen en regelgeving van de gemeente. Ondanks de zorgen over hoogbouw is geconcludeerd dat door beperking van het bebouwd oppervlak met meer bouwhoogte meer kwaliteit gerealiseerd kan worden en daardoor meer bijgedragen kan worden aan de leefbaarheid in de wijk.

De bouwhoogte van de bovenste woonlaag wordt verlaagd naar circa 69m. De bouwhoogten van 2 gebouwen zijn gerelateerd aan de hoogte van de bestaande naastgelegen flat en de flats aan de A27. De 2 overige gebouwen worden niet hoger dan 5 woonlagen.

Door zorgvuldige positionering van de hoogste gebouwen is getracht (ook in relatie tot de huidige bebouwingmogelijkheden van het bestemmingsplan) de effecten ten aanzien van schaduwval, uitzicht en privacy tot een minimum te beperken.

### c. Voorzieningen

#### Wensen en bedenkingen

Een aantal van de buurtbewoners vreest een te grote druk op de aanwezige voorzieningen, zoals de winkels en de school. Ondernemersvereniging Bisschopshoeve geeft aan dat de voorzieningen op dit moment de extra bewoners al aan kunnen. Voor sommige winkels is extra klandizie zelfs gewenst. De parkeerdruk bij het winkelcentrum is wel een punt van aandacht. De Basisschool Weilust geeft aan dat doorstroming in Heusdenhout zeer gewenst is om het aantal leerlingen op peil te houden in de wijk, ook naar de toekomst toe.

De wijkraad geeft aan dat er een behoefte bestaat naar een plek waar jongeren elkaar kunnen treffen. Ook buurtbewoners zelf benoemen de wens voor een ontmoetingsgelegenheid.

#### Ideeën

Creëer voorzieningen en ontmoetingsgelegenheden in het plan voor buurtbewoners. Voor jong en oud.

#### Wat is er mee gedaan

Het voorzieningenniveau aan de Bisschopshoeve en de parkeergelegenheid bij het winkelcentrum heeft de aandacht bij de gemeente en maakt onderdeel uit van de onderdelen die aan bod komen bij het opstellen van het wijkplan voor Heusdenhout. Het parkeerterrein bij het winkelcentrum wordt door de gemeente opnieuw ingericht.

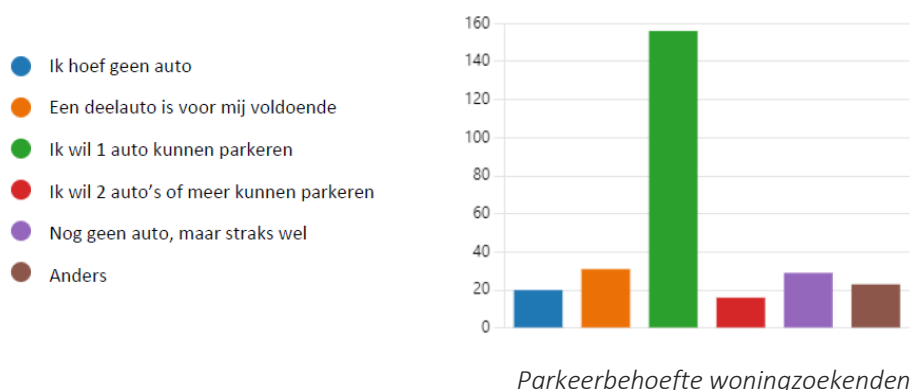
In het plan zelf is ruimte gereserveerd voor planondersteunende voorzieningen. De keuze wat de best passende invulling is, komt in de vervolgfase aan bod.

Tevens biedt het plan ruimte voor een park met eventuele speelvoorziening en diverse groene ontmoetingsruimten waar nieuwe en gevestigde buurtbewoners elkaar kunnen treffen.

### d. Parkeren

#### Wensen en bedenkingen

Een goede parkeervoorziening wordt door woningzoekenden gemiddeld het meest belangrijk gevonden aan de omgeving waar ze willen wonen.



Een aantal wijkbewoners ervaren op dit moment parkeeroverlast. Op sommige plaatsen in de wijk uit zich dat in behoefte aan meer parkeerplaatsen, maar ook het parkeren aan de Heerbaan wordt door sommigen als gevaarlijk ervaren. De ondernemers van Bisschopshoeve halen de parkeerdruk bij het winkelcentrum aan. Over het algemeen is het signaal dat men geen parkeeroverlast wil hebben van de nieuwe ontwikkeling.

### Ideeën

Realiseer een goede parkeeroplossing met voldoende parkeerplaatsen zodat omwonenden geen last hebben van de nieuwbouw. Wellicht is gereguleerd parkeren een oplossing.

Houdt rekening met toekomstbestendigheid van de parkeervoorzieningen en mogelijk veranderende mobiliteitsvraag.

### Wat is er mee gedaan

Het plan voorziet in voldoende parkeren conform de parkeernorm van de gemeente.

Het plan bevat een parkeergebouw waar alle nieuwe bewoners in parkeren, ook bewoners van sociale huurwoningen. Deze parkeervoorziening ontsluit direct op de Heerbaan. Bezoekers parkeren op maaiveld en zijn deels gesitueerd nabij het parkeergebouw. Het resterend deel wordt ingevuld door parkeerplaatsen toe te voegen aan de Kemelstede.

Door de auto niet onder de gebouwen te parkeren en fietsparkeren gemakkelijk bereikbaar te maken wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd.

Ten tijde van het gebruik door Meeus en ABN AMRO werden de omliggende straten veelvuldig gebruikt door kantoorpersoneel. In de huidige situatie wordt de Kemelstede door enkele bewoners gebruikt en een enkele keer door de huidige gebruikers van de kantoorpanden. Om een beeld te krijgen van de huidige feitelijke parkeersituatie en parkeerdruk aan de Kemelstede worden parkeertellingen uitgevoerd. Bewoners aan de Kemelstede zullen betrokken worden alvorens keuzes te maken over de uitwerking van de parkeeroplossing aan de Kemelstede.

De parkeerdruk bij de Bisschopshoeve heeft de aandacht bij de gemeente en het onderwerp wordt meegenomen in het Wijkplan.

## *e. Groen*

### Wensen en bedenkingen

Toevoeging van groen is de meest genoemde wens van omwonenden. Ook woningzoekenden geven aan dit belangrijk te vinden.

Natuurplein geeft aan dat het wenselijk is om inheemse en lokaal aanwezige soorten de ruimte te geven. Stimuleren om met honden in de ecologische zone te wandelen is niet gewenst.

### Ideeën

Maak extra wandelroutes in de wijk en maak het gebied toegankelijk.

### Wat is er mee gedaan

Onderdeel van de ontwikkelvisie is het verwijderen van het hekwerk en openstellen van het gebied. Ontmoetingsgelegenheden zijn onderdeel van het plan en dragen bij aan de leefbaarheid.

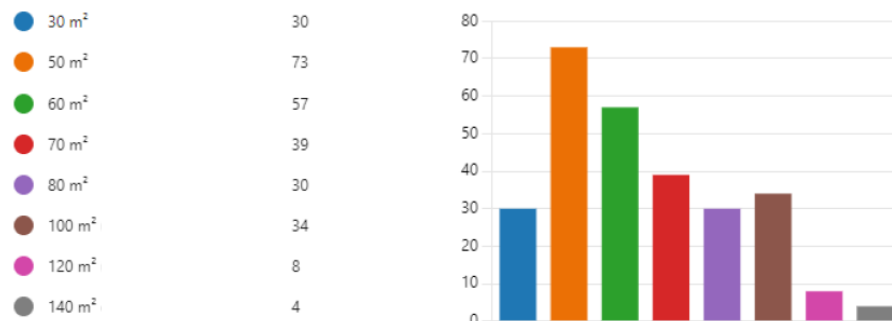
Het verhard oppervlak wordt fors teruggebracht ten opzichte van de huidige situatie ten gunste van water en groen. Door een parkeergebouw te realiseren in plaats van een parkeergarage onder een dek is het mogelijk om meer kwalitatief groen in de volle grond te realiseren.

Een drager van het landschappelijk ontwerp is de verweving met de landschappelijke waarden in de omgeving. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op het ruimte geven aan de inheemse en in de omgeving aanwezige soorten. Directe toegangspaden naar de ecologische zone worden niet toegevoegd. Binnen het plangebied worden wandelroutes gecreëerd die een aantrekkelijk alternatief bieden en daarmee kwetsbare soorten in de ecologische zone sparen.

#### f. Programma/woonbehoefte/doorstroming

##### Wensen en bedenkingen

Er is een dringende woonbehoefte door woningzoekenden binnen en buiten de wijk. Er wordt aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid en de balans van doelgroepen in de wijk. Ook is er veel vraag naar appartementen met alle ruimtes gelijkvloers.



Woonbehoefte in grote appartementen

##### Ideeën

De wens voor doorstroommogelijkheden is door veel belanghebbenden genoemd. Veel woningzoekenden van binnen en buiten de wijk zien graag dat er zo snel mogelijk gebouwd gaat worden.

##### Wat is er mee gedaan

In het programma is rekening gehouden met de betaalbaarheid en verdeling in de doelgroepenverordening 30-40-30: 30% sociale huur en 40% middeldure woningen. Daarmee zal 70% van de woningen betaalbaar zijn. Het programma bestaat voornamelijk uit nultredenwoningen, is gericht op zowel jongeren als ouderen, en sluit aan bij de gewenste doorstroming in de wijk.

De ontwikkelvisie is gebaseerd op bebouwing in de volle grond, zonder bouwkundige afhankelijkheden onderling. Dit maakt het plan goed faseerbaar waardoor sneller gestart kan worden met de bouw en de realisatie sneller kan plaatsvinden. Voor het sociale programma en het middeldure segment zijn voor een deel van de woningen reeds afspraken gemaakt met beleggers waardoor de afname is gegarandeerd en de realisatie niet afhankelijk is van verkooppercentages.

De relatie en impact van de projecten onderling is onderdeel van het Wijkplan wat momenteel wordt opgesteld.



## *g. Aantal woningen/dichtheid*

### Wensen en bedenkingen

Aandacht wordt gevraagd voor de impact van het totaal aantal woningen. De impact op de wijk en in relatie tot andere projecten in de omgeving (waaronder het AZC).

### Ideeën

Maak een plan met veel minder woningen.

### Wat is er mee gedaan

De druk op voorzieningen en verkeer is bekend bij de gemeente en wordt meenomen bij het opstellen voor het wijkplan. De Heerbaan wordt door de gemeente aangepast waarbij rekening gehouden wordt met deze ontwikkelingen.

De neveneffecten van het toevoegen van woningen op bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) parkeren, verkeer, druk op voorzieningen etc. worden zoveel mogelijk beperkt. Het oorspronkelijke gebruik door ABN AMRO en Meeus als kantoor is 6 jaar geleden. Destijds waren er tot 700 personen werkzaam op de locatie met bijbehorend verkeer, parkeren en gebruik van voorzieningen. Het beperkte gebruik op dit moment van de locatie onder leegstandsbeheer speelt een rol in de zorg van toename van drukte, die in vergelijking met het gebruik destijds veel minder groot is.

Het aantal woningen is ten opzichte van het plan van 2021 toegenomen met 33%. Het totale te bouwen woonoppervlak is slechts 13% toegenomen ten opzichte van 2021. De verklaring voor dit verschil is dat er minder grotere appartementen zijn opgenomen in het plan. Afname van huishoudensgrootte in combinatie met het realiseren van meer betaalbare woningen betekent dat er meer kleinere woningen binnen hetzelfde oppervlak worden gerealiseerd.

Het aantal woningen komt tegemoet aan de enorme behoefte aan woningen in Heusdenhout en Breda en sluit aan bij het coalitieakkoord. Het realiseren van minder woningen heeft directe consequenties voor de haalbaarheid van het plan, zowel in relatie tot beleidsdoelstellingen als financieel.

## *h. Cultuurhistorie*

### Wensen en bedenkingen

Zowel Heemschut, de eigenaren van Weilust als leden van het kernteam wijzen op de erfgoedkundige status van landgoed Weilust. De kwaliteit van Weilust mag niet worden aangetast door de ontwikkeling. De openheid vanuit Weilust naar buiten is de voornaamste zorg. Daarbij wordt opgeroepen om veranderingen zoals flats naast Weilust uit 1970 die het erfgoed verstoren te voorkomen.

Vanuit Heemschut is aangegeven dat het pand Kemelstede behoudenswaardig is. Ook enkele wijkbewoners geven aan het pand graag te willen behouden. Voor Heemschut ligt het zwaartepunt bij behoud van de kwaliteit van Weilust.

### Ideeën

Behoud zichtlijnen en het groene karakter van de bocht van de Heerbaan. Behoud Kemelstede als markante tegenhanger van Weilust in de wijk. Tegenover elkaar en toch verbonden.

Heemschut geeft aan dat behoud van beschermingswaardige panden een kwestie is van geven en nemen. De erfgoedwaarde van het gebouw is een parameter die meegenomen dient te worden in de algehele afweging.

### Wat is er mee gedaan

De cultuurhistorische waarde van Kemelstede 2 is onderzocht door een gespecialiseerd bureau. In samenspraak met Heemschut is een bureau gekozen welke een herbestemmingsonderzoek heeft uitgevoerd naar de haalbaarheid van transformatie. Daarnaast is een hybride herbestemmingsonderzoek uitgevoerd om diverse mogelijkheden van herbestemming te onderzoeken indien concessies gedaan kunnen worden aan de herbestemmingsambitie.

Dit leidt in alle gevallen tot een onevenredig aantal concessies op andere beleidsdoelen en -regels. Met sloop-nieuwbouw kan een grotere bijdrage geleverd worden aan de leefbaarheid in de wijk en beter recht worden gedaan aan het gewenste open en groene karakter. Daarom is besloten om met respect voor de kernwaarden van de locatie Kemelstede in relatie tot Weilust en de rest van de wijk, in de ontwikkeling uit te gaan van volledig nieuwbouw.

Een belangrijk kenmerk van de ontwikkeling is de verbinding met de wijk door het openstellen van de locatie. De toegankelijkheid en openheid ten opzichte van Weilust en de rest van de wijk neemt daardoor sterk toe.

## *i. Bouwwerkzaamheden*

### Wensen en bedenkingen

Met name omwonenden uitten hun zorgen over de mate waarin zij overlast van de bouwwerkzaamheden kunnen ervaren. Ook maken enkele wijkbewoners zich zorgen over mogelijke schade aan hun woning of de bestrating van wegen.

Er zijn ook zorgen geuit over de verkeersveiligheid gedurende de bouwperiode. Basisschool Weilust vraagt aandacht voor zorgen omtrent geluidsoverlast en veiligheid van leerlingen die zelfstandig naar school komen.

### Ideeën

Overlast beperkende maatregelen treffen op de bouwplaats.

### Wat is er mee gedaan

Vooropgesteld blijft dat bouwwerkzaamheden gepaard gaan met enige mate van overlast. Deze is gelukkig tijdelijk van aard. Getracht wordt de werkzaamheden zo kort mogelijk te laten duren, om zo de duur van eventuele overlast te beperken.

In de uitwerkingsfase zullen wij de aandachtspunten en gevoeligheden inventariseren om het bouwuitvoeringsplan hier op af te stemmen. Ook zullen we vroegtijdig in gesprek gaan met de schoolleiding om werkzaamheden en verkeer af te stemmen.

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden kunnen vooropnamen gedaan worden om de bouwkundige staat van omliggende gebouwen en bestrating in kaart te brengen.

Tijdens de bouw zullen waar mogelijk maatregelen getroffen worden om de invloed op de omgeving, voor zowel mens als natuur, te beperken. BVR is gecertificeerd als 'Bewuste Bouwer', een keurmerk voor bouwondernemingen die tijdens hun werkzaamheden met zorg omgaan met hun omgeving.

## 6. Reacties op de concept ontwikkelvisie

Op basis van voornoemde feedback en aanpassingen is de ontwikkelvisie opgesteld. Met een enquête is de concept ontwikkelvisie voorgelegd aan geïnteresseerden, onder wie omwonenden, woningzoekenden en alle eerder geraadpleegde belanghebbenden, met het verzoek hierop te reageren.

Deze reacties worden meegenomen in de volgende planfase na besluitvorming van de gemeente op de ontwikkelvisie. De reacties zijn samengevat en bijgevoegd ter informatie voor deze besluitvorming.

In de volgende planfase worden de plannen verder uitgewerkt, onder andere op basis van de opgehaalde feedback op de ontwikkelvisie.

## 7. Vervolg participatie

Na vaststelling van de ontwikkelvisie door de gemeente zal een participatieplan voor de uitwerking worden opgesteld. Dit zal worden voorgelegd aan de gemeente en na goedkeuring worden gepubliceerd voor geïnteresseerden en belanghebbenden.

Het vervolg zal starten met een presentatie van de vastgestelde ontwikkelvisie welke als uitgangspunt zal dienen voor de uitwerking van het plan en voorbereiding op de planologische procedure.

## Bijlagen

Als separate bijlage zijn de documenten bijgevoegd met de uitgebreide inventarisatie van de belangen.

Tevens is het participatieplan van de haalbaarheidsfase en het concept voor de uitwerkingsfase bijgevoegd.

- Participatieplan haalbaarheidsfase d.d. 9-11-2023, update 25-6-2024
- Resultaten enquête omwonenden d.d. 10-1-2024
- Resultaten enquête woningzoekenden d.d. 11-1-2024
- Resultaten enquête scenario-onderzoek d.d. 22-3-2024
- Overzicht input participatie en wat is er mee gedaan d.d. 25-6-2024
- Concept participatieplan uitwerkingsfase d.d. 25-6-2024
- Resultaten enquête concept ontwikkelvisie d.d. 13-9-2024