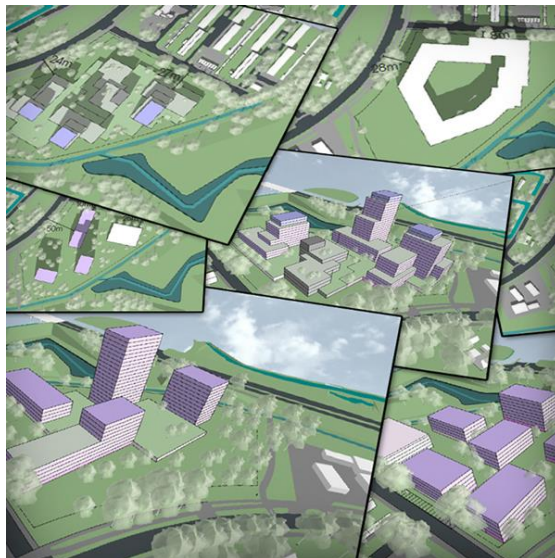


**KEMEL  
STEDE.**

RESULTATEN  
SCENARIO-ONDERZOEK



Kemelstede  
**Breda**

22-3-2024

## Inleiding

Op basis van de eerder opgehaalde belangen van belanghebbenden en beleidsdoelen van de gemeente hebben Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten en Karres en Brands Landschapsarchitecten een aantal scenario's opgesteld voor de ontwikkeling aan de Kemelstede (zie [www.kemelstede.nl/nl/nieuwsbericht/scenario-onderzoek](http://www.kemelstede.nl/nl/nieuwsbericht/scenario-onderzoek)). De scenario's zijn tot stand gekomen vanuit verschillende oogpunten van de belangen. Tevens is ter referentie de huidige bebouwing weergegeven alsmede de huidige bebouwingmogelijkheden.

Via een enquête hebben we belangstellenden via een nieuwsbrief gevraagd om hun reactie te geven op de scenario's. De resultaten hiervan, samen met ambtelijke reflecties vanuit gemeentelijke beleidsambities en reacties van andere belanghebbenden, hebben we geïnterpreteerd en in dit document samengevat. Deze informatie gebruiken we bij de afwegingen die we moeten maken om tot een ontwikkelvisie te komen en het plan te verrijken.



Luchtfoto (inzet: ABN AMRO vlak na afronding van de bouw)



Huidige bebouwing Kemelstede 2 en 4



Huidige bebouwingmogelijkheden

## Algemene reacties:

### GEMEENTE

#### Algemeen

Een aantal disciplines heeft algemene opmerkingen en aandachtspunten meegegeven. De ontvangen opmerkingen zijn hieronder samengevat.

\*de opmerkingen van de gemeente betreffen ambtelijke reflecties, welke door ons (BVR Vastgoedontwikkeling) zijn geïnterpreteerd. Uiteindelijk zal het gemeentebestuur een formeel standpunt innemen.

#### Wonen

Bedenk wie hier komt te wonen. Denk aan:

- De parkeeroplossingen en ouderen die minder mobiel zijn en hun auto toch graag dichtbij willen
- Of juist aan starters die meer geneigd zijn zaken te delen.
- Denk aan veiligheid, voorkom donkere hoeken
- (Gemeenschappelijke) voorzieningen in relatie tot de wijk(behoefte)
- Leg de link met het Wijkplan Heusdenhout
- Wijk in een park
- "Doelgroepenverordening 2023"
- 'Motie ['Een leven lang wonen in eigen wijk of dorp'](#) (20 april 2023)''

#### Stedenbouw

- Benoem de kwaliteiten en laat zien hoe aangesloten wordt op de context en wat de betekenis is voor de omgeving
- Breng in beeld hoe de parkeeropgave opgelost wordt (hoeveel parkeren per principe)
- Zoek een parkeeroplossing die past bij het landschappelijk concept

#### Mobiliteit

- Twee auto-ontsluitingen
- Parkeren op eigen terrein
- Parkeren conform nota parkeernormen
- Deelmobiliteit biedt wellicht op kleine schaal (zeker voor auto's, maximaal enkele deelauto's) oplossing, deelmobiliteit voor (bak)fiets/scooter kan extra oplossing bieden
- Let op: aan fietsnorm moet ook worden voldaan. Uitwisseling tussen beiden is niet aan de orde
- Maak het plan niet volledig afhankelijk van deelmobiliteit
- Ben duidelijk of het een parkeergebouw of parkeerhub met meer voorzieningen wordt

#### Wijkzaken

- De bewoners in Heusdenhout zijn aan het vergrijzen en er zijn te weinig seniorenwoningen om door te stromen. Bewoners willen graag in de wijk blijven, en verjonging is wenselijk
- Om al deze thema's met elkaar in verbinding te brengen wordt een wijkplan opgesteld
- Zoveel mogelijk groen in de volle grond en water de wijk in
- Maak het gebied openbaar toegankelijk
- Een ontmoetingsruimte voor de wijk is gewenst

#### Erfgoed

- Aangegeven wordt dat het bestaande gebouw hoog scoort in erfgoedkundige waarde

#### Juridische plannen

- Er is inmiddels veel uitgezocht over de effecten van behoud bestaand gebouw en sloop/nieuwbouw. Kies een voorkeursmodel

#### Milieu

- Reactie volgt na ontvangst locatieonderzoeken

#### Openbare ruimte

- Het aantal te bouwen woningen vormt een wezenlijke toevoeging aan de wijk  
Thans is de plek niet goed verbonden met de wijk, maar eerder autonoom. Voor de bewoners van Heusdenhout was het ontoegankelijk. De locatie had geen directe raakvlakken met de buurt
- Bekijk wat de nieuwe relatie wordt met Heusdenhout en wat het toevoegt
- Blijft het een op zichzelf staand gebouwencomplex als een 'eilandje' in de wijk of wordt het een plek die verweven is met Heusdenhout
  - o Bij het eerste uitgangspunt heeft de woonfunctie weinig binding met de wijk. Een soort 'landgoed', zoals Weilust aan de overzijde van de Heerbaan, met bezoekers als gast. De bewoners wonen op zichzelf en hebben weinig of geen binding met de wijk
  - o Bij het tweede uitgangspunt maak je een logische aansluiting, en zorg je voor verweving met de wijk. Dit betekent het opengooien van het terrein met woningen in verschillende soorten

#### Groenkompas/ecologie

- Breng in beeld wat de verschillen zijn in groen en of de groennorm gehaald wordt. Houdt rekening met het Groenkompas (groennorm: 35% voor niet grondgebonden woningen)
- Minimaal de helft van het groen moet worden aangelegd met natuurlijke inheemse vegetaties
- Er is altijd een voorkeur voor groen/natuur in de volle grond. Dit is minder kwetsbaar voor droogte etc.
- Wat gaat het plan doen op de gemeentelijke Ecologische Verbindingszone van de Molenleij. Wat is de afstand tot de beek i.r.t. beheer
- In het algemeen kan worden gezegd dat het scenario met de kleinste voetprint de meeste ruimte biedt
- Molenleij is een natuurlijk ingerichte beek met vele kwetsbare soorten. En onderdeel van de gemeentelijke Ecologische Groenstructuur (alles ten zuidoosten van de waterloop)

## BUURTBEWONERS/OMWONENDEN

### Resume

Ruim 60 buurtbewoners hebben gereageerd op de scenariostudie. Ca. 1 op de 3 geeft aan ook als woningzoekende geïnteresseerd te zijn in de locatie.

Onder de buurtbewoners worden de laagbouwscenario's 3 en 4 het best ontvangen, gevolgd door scenario 7. Het minst worden scenario's 1 en 6 gewaardeerd. Bij de laagbouwscenario's is een kritiekpunt de afstand tot bestaande bebouwing en tussen gebouwen onderling.

Het voordeel van een beperkte bouwhoogte bij een laagbouw scenario, eventueel met verhoogd maaiveld, spreekt een aantal omwonenden aan. Ook een aantal omwonenden ziet de voordelen van een scenario met meer hoogte, met grotere afstand van gebouwen tot de Kemelstede, meer groen en verbinding met de wijk.

Ondanks de bezwaren tegen hoogbouw wordt ruimte voor groen in scenario's met hogere bebouwing gewaardeerd.

Er zijn voor- en tegenstanders van een parkeerhub. De sociale controle rondom een parkeergebouw vindt men van belang, zeker bij positionering aan de Kemelstede.

### Algemene opmerkingen

Opmerkingen die bij elk scenario zijn geplaatst:

Een aantal respondenten geeft bij herhaling aan zich niet te kunnen vinden in het aantal woningen wat voorzien is op deze locatie. Dat wordt soms in sterke bewoordingen duidelijk gemaakt. Sommigen vinden dat de locatie te klein is voor dergelijke aantallen en vrezen dat de wijk Heusdenhout zoveel extra bewoners niet aan kan (verkeer, voorzieningen, parkeren).

Daarnaast zijn er ook respondenten die het aantal nieuwe woningen in de buurt wel zien zitten.

Tevens blijven een aantal respondenten uit de buurt moeite hebben met de vaststelling van de projectlocatie als hoogbouwlocatie in de hoogbouwvisie van de gemeente. Ze vinden de gebouwen te hoog. De invloed op de bezonning en privacy van hun woningen speelt daarbij een rol.

Een aantal respondenten geeft aan zich zorgen te maken over de Kemelstede als de ontsluiting van het plan volledig hier op is aangewezen. Een ontsluiting geheel of voor een groot deel op de Heerbaan wordt geopperd, of rechtstreeks op de Zuidelijke Rondweg als dat kan.

Verder wordt aandacht gevraagd voor fijnstof, stikstof, windhinder, de aanvliegroutes van Gilze Rijen, sociale veiligheid en cultuurhistorische waarden van de locatie en omgeving



## WONINGZOEKENDEN

### Resume

Ruim 50 woningzoekenden hebben gereageerd op de scenariostudie. Circa 40% van de woningzoekenden woont al in de wijk.

Onder de woningzoekenden worden alle scenario's vrij positief gewaardeerd. Het aantal respondenten dat expliciet uitspreekt de voorkeur te hebben voor hoogbouw is vergelijkbaar met het aantal dat zich expliciet uitspreekt tegen hoogbouw. Het voordeel van meer ruimte voor groen in scenario's met hogere bebouwing wordt gewaardeerd. Voor sommigen kunnen er niet genoeg woningen gebouwd worden, terwijl sommigen liever minder woningen wensen op de locatie. De wens voor grond gebonden woningen wordt ook een keer genoemd.

Een enkele respondent is voorstander van behoud van het bestaande pand. Over het algemeen heeft men de voorkeur voor nieuwbouw op de locatie met sloop van de bestaande bebouwing. Als redenen worden aangegeven dat men de uitstraling en de indeling van het pand niet waardeert.

### Algemene opmerkingen

Opmerkingen die bij elk scenario zijn geplaatst:

Een aantal respondenten geeft aan zich niet te kunnen vinden in het aantal woningen en de bouwhoogte. Dit signaal komt voornamelijk van woningzoekenden die op dit moment al in de buurt wonen.

Verder wordt aandacht gevraagd voor buitenruimtes bij de appartementen, laadpalen in de parkeergarage, brandveiligheid, fijnstof, stikstof, de vliegroutes van Gilze Rijen, cultuurhistorische waarde van de locatie en omgeving, verschillende prijsklassen van de woningen, voldoende parkeerruimte, de energievoorziening en een goede inrichting van het terrein.

## ANDERE BELANGHEBBENDEN

### Wijkraad Heusdenhout

Reactie volgt. De Wijkraad heeft op voorhand aangegeven zich niet uit te spreken over de scenario's omdat zij niet de wijk vertegenwoordigen

### Ondernemersvereniging Bisschopshoeve

Geeft aan geen specifieke opmerkingen te hebben op de scenario's.

### Laurentius

Er zijn meerdere plannen en bouwlocaties rondom de Heerbaan. Dat betekent een behoorlijke toename van inwoners en bebouwing in de wijk. Voor alle wijkbewoners, maar specifiek vanuit de optiek van hun huurders als burens aan de Kemelstede, geldt dat er rust, licht, lucht en ruimte moet zijn om prettig te wonen.

Laurentius hecht grote waarde aan klimaatadaptatie, en probeert bij te dragen aan een biodiverse buitenruimte en probeert hun huurders bewust te maken en te faciliteren op dit gebied.

Scenario 7 heeft voor Laurentius als buur de beste uitgangspunten gelet op het bovenstaande: biodivers groen op maaiveld, toegankelijk en parkachtig voor de buurt met ruimte voor spelen/recreatie, hoogbouw ver naar achter, ontzien Kemelstede en parkeren grotendeels uit het zicht.

### DHMO (eigenaar benzinstation)

Nog geen reactie ontvangen.

### Heemschut

De voorkeur v.w.b. de scenario's zijn:

1. Behoud Kemelstede 2 en nieuwbouw er om heen
2. Behoud bestaande buitengevels Kemelstede 2 en bestaande thematiek doorvoeren in de nieuwbouw. (het behoud van de bestaande gevels is een toevoeging op de getoonde scenario's)

### Basisschool Weilust

Geven aan namens de school geen aanvullingen of opmerkingen bij de voorgestelde scenario's te hebben.

Opmerkingen op de verschillende scenario's:

**Scenario 1**

*“transformatie bestaand kantoor met nieuwbouw”*

In dit scenario is behoud van het bestaande pand aan Kemelstede 2 het uitgangspunt. Op het omliggende terrein wordt nieuwbouw toegevoegd.



Sterk	Zwak
<b>GEMEENTE</b>	
<b>Wonen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (grotere) bijdrage woningbouwopgave</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stenige omgeving vs leefkwaliteit/beleving (wijk in park)</li> <li>• Bouwhoogte uitstraling</li> <li>• Verhouding 30-40-30 (sociaal-betaalbaar-vrije sector) lastig toe te passen op gebouwen (onderdeel VVE ongewenst)</li> </ul>
<b>Stedenbouw</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gaat ten koste van de identiteit van het gebouw als solitair object en overstemt het bestaande gebouw</li> <li>• Geen betekenis en gebruikskwaliteit voor de wijk</li> <li>• Geen tot zeer weinig ruimte voor groen</li> <li>• Deze dichtheid is niet passend op deze locatie en komt ook niet elders voor in Breda</li> </ul>
<b>Mobiliteit</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Twee ontsluitingen mogelijk (is randvoorwaarde)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeren uitdaging</li> </ul>
<b>Wijkzaken</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoge bebouwingsdichtheid en weinig ruimte voor groen. Geen goede verbinding met de wijk en bestaande groenstructuren</li> </ul>
<b>Openbare ruimte</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weinig groen door vele gebouwen en ruimtelijk geen groene verbindingen met kwalitatieve groenen ruimtes in de omgeving</li> </ul>
<b>Groenkompas/ecologie</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen tot zeer weinig ruimte voor nieuw groen waardoor de druk op het bestaande groen de kwaliteit negatief zal beïnvloeden</li> </ul>
<b>BUURTBEWONERS/OMWONENDEN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoud huidige gebouw</li> <li>• Aantal woningen voor woningzoekenden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaduwwal op omliggende woningen</li> <li>• Bouwhoogte</li> <li>• Behoud huidige gebouw</li> <li>• Weinig ruimte voor groen en ecologie</li> <li>• Aansluiting in de bocht van de Heerbaan</li> <li>• Ontsluiting via Kemelstede</li> <li>• Afstand bebouwing t.o.v. Kemelstede</li> </ul>
<b>WONINGZOEKENDEN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aantal woningen voor woningzoekenden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoud huidige gebouw</li> <li>• Uitstraling huidige gebouw</li> <li>• Bouwhoogte</li> </ul>

## Scenario 2

### *“nieuwbouw vanuit bestaande thematiek”*

In dit scenario is het behoud van de karakteristieken van bestaande bebouwing het uitgangspunt voor de nieuwbouw. Het bestaande pand wordt gesloopt.



Sterk	Zwak
<b>GEMEENTE</b>	
<b>Wonen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bijdrage woningbouwopgave</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stenige omgeving vs leefkwaliteit/beleving (wijk in park)</li> <li>Verhouding 30-40-30 (sociaal-betaalbaar-vrije sector) lastig toe te passen op gebouwen (onderdeel VVE ongewenst)</li> </ul>
<b>Stedenbouw</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>De opbouw van volume niet het enige kenmerk van het bestaande pand</li> <li>Het is een solitair gebouw in een landschap</li> <li>De diverse massa's resulteren in een onrustig beeld</li> <li>Hoe reageert het gebouw op de context?</li> <li>Forse claim van het maaiveld</li> <li>Geen betekenis en gebruikskwaliteit voor de wijk</li> </ul>
<b>Mobiliteit</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Twee ontsluitingen mogelijk (is randvoorwaarde)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkeren uitdaging</li> </ul>
<b>Wijkzaken</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoge bebouwingsdichtheid en geen goede verbinding met de wijk en bestaande groenstructuren</li> </ul>
<b>Openbare ruimte</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Te weinig groene ruimte waardoor ook geen verbinding ontstaat tussen bestaand groen Heerbaan en Molenleij</li> </ul>
<b>Groenkompas/ecologie</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen tot zeer weinig ruimte voor nieuw groen waardoor de druk op het bestaande groen de kwaliteit negatief zal beïnvloeden</li> <li>Veel technisch groen wat kwetsbaar is</li> </ul>
<b>BUURTBEWONERS/OMWONENDEN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sloop huidige gebouw</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schaduwval op omliggende woningen</li> <li>Afstand bebouwing t.o.v. Kemelstede / privacy</li> <li>Bouwhoogte</li> <li>Sloop huidige gebouw</li> <li>Architectuurstijl op basis van huidige pand</li> <li>Weinig ruimte voor groen en ecologie</li> <li>Aansluiting in de bocht van de Heerbaan</li> <li>Ontsluiting via Kemelstede</li> </ul>
<b>WONINGZOEKENDEN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sloop huidige gebouw</li> </ul>	Architectuurstijl bestaande bebouwing Bouwhoogte Geen Sloop huidige gebouw



## Scenario 3

### "laagbouw op een dek"

Voor dit scenario is het vertrekpunt het beperken van bouwhoogte, tezamen met een hogere bebouwingsdichtheid op een verhoogd maaiveld.



Sterk	Zwak
<b>GEMEENTE</b>	
<b>Wonen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bijdrage woningbouwopgave</li> <li>• Bouwhoogte met bijbehorende uitstraling</li> <li>• Van parkeren rechtstreeks naar woning</li> <li>• Ruimte tussen de gebouwen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leefkwaliteit parkeerdek uitstraling</li> </ul>
<b>Stedenbouw</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoogteverschil in het landschap is een uitdaging in het ontwerp</li> <li>• Massa's resulteren in een onrustig bebouwingsbeeld</li> <li>• Hoe reageert het gebouw op de context?</li> <li>• Vertoont zich niet als een logisch concept op deze locatie</li> </ul>
<b>Mobiliteit</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Twee ontsluitingen mogelijk (is randvoorwaarde)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeren uitdaging</li> </ul>
<b>Wijkzaken</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sluit aan bij zwakke punten en parkeerdek is niet wenselijk met groen erop</li> </ul>
<b>Openbare ruimte</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschap opgetild zorgt voor barrière tussen Heerbaan en Molenleij/groen van geluidswal</li> <li>• Op dak kunnen ook geen bomen tot wasdom komen door te weinig gronddekking voor wortelpakket bomen</li> </ul>
<b>Groenkompas/ecologie</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veel technisch groen wat kwetsbaar is</li> <li>• Bewoners ontmoeten in het groen op eigen terrein zorgt voor minder extra druk op bestaande natuur. In dit plan komt dat onvoldoende tot uiting.</li> </ul>
<b>BUURTBEWONERS/OMWONENDEN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sloop huidige gebouw</li> <li>• Laagbouw</li> <li>• Uitstraling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afstand bebouwing t.o.v. Kemelstede is te klein</li> <li>• Weinig ruimte voor groen en ecologie</li> <li>• Geen hoogbouw</li> <li>• Sloop huidige gebouw</li> <li>• Ontsluiting via Kemelstede</li> <li>• Vormgeving in de referentiebeelden</li> <li>• Hoogteverschil naar binnengebied (parkeerdek)</li> </ul>
<b>WONINGZOEKENDEN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sloop huidige gebouw</li> <li>• Laagbouw</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen hoogbouw</li> <li>• Weinig ruimte voor groen</li> <li>• Sloop huidige gebouw</li> <li>• Afstand gebouwen onderling</li> </ul>

## Scenario 4

### "laagbouw met een parkeerhub"

Dit scenario is overeenkomstig aan scenario 3 waarbij parkeren wordt opgelost in een parkeergebouw in plaats van onder een dek. Het terrein sluit aan op het niveau van de omgeving en is toegankelijk voor de wijk.



Sterk	Zwak
<b>GEMEENTE</b>	
<b>Wonen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bijdrage woningbouwopgave</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(Mogelijk) zwak: parkeren apart van woongebouw (denk aan minder mobielen)</li> <li>Beleving/uitstraling hub</li> <li>Minder ruimte tussen gebouwen (onveiligheidsgevoel)</li> </ul>
<b>Stedenbouw</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Groen en blauw in de volle grond is een plus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkeergarage aan Kemelstede biedt geen kwaliteit voor de wijk en maakt kwalitatieve aansluiting moeizaam</li> <li>Massa's resulteren in een onrustig bebouwingsbeeld</li> <li>Hoe reageert het gebouw op de context?</li> <li>Vertoont zich niet als logisch concept op deze locatie</li> </ul>
<b>Mobiliteit</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkeren goed geregeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ontsluiting alleen via Kemelstede is niet wenselijk, zeker gevoelig voor bewoners</li> </ul>
<b>Wijkzaken</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Groen in de vollegrond heeft de voorkeur</li> <li>Ontmoeting is een pluspunt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een ontsluiting voor bewoners niet wenselijk</li> </ul>
<b>Openbare ruimte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bomen in volle grond van grote meerwaarde, ook prettig in de schaal van de mens tussen bomen en gebouwen</li> </ul>	
<b>Groenkompas/ecologie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ecologie in de volle grond is een grote plus. Technisch groen is kwetsbaar</li> <li>Bewoners ontmoeten in het groen op eigenterrein zorgt voor minder extra druk op bestaande natuur</li> </ul>	
<b>BUURTBEWONERS/OMWONENDEN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sloop huidige gebouw</li> <li>Laagbouw</li> <li>Uitstraling</li> <li>Groen in volle grond</li> <li>Aansluiting op omgeving</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afstand bebouwing t.o.v. Kemelstede is te klein</li> <li>Positie HUB achter in Kemelstede/sociale controle</li> <li>Weinig ruimte voor groen en ecologie</li> <li>Geen hoogbouw</li> <li>Sloop huidige gebouw</li> <li>Ontsluiting geheel via Kemelstede</li> <li>Niet parkeren onder gebouw/afstand tot parkeergebouw</li> </ul>
<b>WONINGZOEKENDEN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sloop huidige gebouw</li> <li>Laagbouw</li> <li>Aansluiting bij de wijk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen hoogbouw</li> <li>Weinig ruimte voor groen</li> <li>Sloop huidige gebouw</li> <li>Afstand tot parkeergebouw</li> <li>Afstand gebouwen onderling</li> <li>Parkeeroplossing</li> </ul>

## Scenario 5

### “concentratie op een dek”

Voor dit scenario is de concentratie van bebouwing en stapsgewijs de hoogte op te zoeken het vertrekpunt zodat er meer ruimte ontstaat voor groen. Parkeren vindt plaats onder een verhoogd maaiveld.



Sterk	Zwak
<b>GEMEENTE</b>	
<b>Wonen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bijdrage woningbouwopgave</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leefkwaliteit en uitstraling parkeerdek</li> </ul>
<b>Stedenbouw</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkeren onder het landschap zorgt voor minder druk op de hoeveelheid bouwmassa boven het groen</li> <li>Hoogteverschil in het landschap is een uitdaging in het ontwerp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Substantieel maaiveld parkeren aan de Kemelstede,</li> <li>Parkeren tussen de gebouwen vloeit over in de “parkway” en ecologische verbingszone</li> </ul>
<b>Mobiliteit</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Twee ontsluitingen mogelijk (is randvoorwaarde)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkeren uitdaging</li> </ul>
<b>Wijkzaken</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkeren op maaiveld niet wenselijk. Wijk in een park wil juist een groene uitstraling en geen zicht op blik</li> </ul>
<b>Openbare ruimte</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groen in volle grond beter ook voor infiltratie hemelwater</li> </ul>
<b>Groenkompas/ecologie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veel technisch groen wat kwetsbaar is</li> </ul>
<b>BUURTBEWONERS/OMWONENDEN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sloop huidige gebouw</li> <li>Hoogte accent in de wijk</li> <li>Ruimte voor groen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schaduwval op omliggende woningen</li> <li>Afstand bebouwing t.o.v. Kemelstede / privacy</li> <li>Weinig ruimte voor groen en ecologie</li> <li>Bouwhoogte</li> <li>Sloop huidige gebouw</li> <li>Ontsluiting deels via Kemelstede</li> <li>Hoogteverschil binnengebied (parkeerdek)</li> <li>Lijkt te veel op oude plan</li> </ul>
<b>WONINGZOEKENDEN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoogbouw</li> <li>Uitstraling, allure</li> <li>Ruimte voor groen</li> <li>Parkeeroplossing</li> <li>Sloop huidige gebouw</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoogbouw</li> <li>Sloop huidige gebouw</li> </ul>

## Scenario 6

### “concentratie met een parkeerhub”

Dit scenario is overeenkomstig aan scenario 5 waarbij hier parkeren wordt opgelost in een parkeergebouw. Het terrein sluit aan op het niveau van de omgeving en is toegankelijk voor de wijk.



Sterk	Zwak
<b>GEMEENTE</b>	
<b>Wonen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bijdrage woningbouwopgave, inzet plint (combi wonen en voorzieningen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beleving en uitstraling hub (veiligheidsgevoel)</li> </ul>
<b>Stedenbouw</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Groen en blauw in de volle grond is een plus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkeergarage aan de Kemelstede biedt geen kwaliteit voor de wijk en maakt een kwalitatieve aansluiting moeizaam</li> <li>Het toevoegen van een parkeergebouw resulteert erin dat de overige gebouwen te fors zijn i.r.t. de omgeving</li> </ul>
<b>Mobiliteit</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkeren goed geregeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ontsluiting alleen via Kemelstede is niet wenselijk, zeker gevoelig voor bewoners</li> </ul>
<b>Wijkzaken</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weinig woonkwaliteit aan de Kemelstede waar bewoners op uit kijken. Dit in combinatie met een ontsluiting</li> </ul>
<b>Openbare ruimte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Groen in volle grond beter</li> </ul>	
<b>Groenkompas/ecologie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Meer groen in de volle grond is een grote plus. Zorgt voor minder druk op natuur er buiten</li> </ul>	
<b>BUURTBEWONERS/OMWONENDEN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sloop huidige gebouw</li> <li>Hoogte accent in de wijk</li> <li>Ruimte voor groen en ecologie</li> <li>Groen in volle grond</li> <li>Aansluiting op omgeving</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schaduwval op omliggende woningen</li> <li>Afstand bebouwing t.o.v. Kemelstede / privacy</li> <li>Positie HUB achter in Kemelstede/sociale controle</li> <li>Bouwhoogte</li> <li>Sloop huidige gebouw</li> <li>Ontsluiting geheel via Kemelstede</li> <li>Niet parkeren onder gebouw/afstand tot parkeergebouw</li> <li>Lijkt te veel op oude plan</li> </ul>
<b>WONINGZOEKENDEN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoogbouw</li> <li>Uitstraling, allure</li> <li>Ruimte voor groen</li> <li>Parkeeroplossing</li> <li>Sloop huidige gebouw</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoogbouw</li> <li>Sloop huidige gebouw</li> <li>Aansluiting bestaande omgeving</li> <li>Parkeeroplossing</li> </ul>

## Scenario 7

### “verlichting aan de Kemelstede”

In dit scenario wordt getracht de Kemelstede zoveel mogelijk te ontlasten. Stapsgewijs wordt hoogte opgezocht zodat meer ruimte is voor groen. Parkeren in een parkeergebouw. Het terreinniveau sluit aan op de omgeving en is toegankelijk voor de wijk.



Sterk	Zwak
<b>GEMEENTE</b>	
<b>Wonen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bijdrage woningbouwopgave, verbinding wijk, inzet plint</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beleving gebouwen</li> <li>Beleving en uitstraling hub (veiligheidsgevoel)</li> </ul>
<b>Stedenbouw</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Groen en blauw in de volle grond</li> <li>Een publiek park aan de Kemelstede als beëindiging van de loopstructuren is kwaliteit voor de wijk</li> <li>Kans voor een betere balans tussen verschillende type groen: ecologische zijde aan de Molenleij, parkway aan de Heerbaan, park aan de Kemelstede en ontmoetingsplek bewoners tussen de gebouwen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De parkeergarage krijgt een zeer prominente positie en doet niet mee met het bebouwingsbeeld</li> <li>Aandachtspunt is parkeren op maaiveld</li> <li>Het toevoegen van een parkeergebouw resulteert erin dat de overige gebouwen te fors zijn i.r.t. de omgeving</li> </ul>
<b>Mobiliteit</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Twee ontsluitingen mogelijk (is randvoorwaarde)</li> <li>Parkeren goed verspreid/geregeld, kleinere uitdaging</li> </ul>	
<b>Wijkzaken</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Heeft de voorkeur en Hub helemaal vergroenen, zodat deze in het landschap past</li> <li>Water de wijk in laten gaan</li> <li>Ontmoetingsruimte in de hub</li> <li>Groene ruimte openbaar maken</li> </ul>	
<b>Openbare ruimte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Groen in volle grond beter ook voor infiltratie hemelwater</li> <li>Parkeren maximaal aan zicht onttrekken met behoud van zichtlijnen voor kwalitatieve buitenruimte</li> </ul>	
<b>Groenkompas/ecologie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Meer groen in de volle grond is een grote plus. Zorgt voor minder druk op natuur er buiten</li> </ul>	
<b>BUURTBEWONERS/OMWONENDEN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sloop huidige gebouw</li> <li>Hoogte accent in de wijk</li> <li>Veel ruimte voor groen en ecologie</li> <li>Groen in volle grond</li> <li>Verbinding met de wijk</li> <li>Afstand en groen aan Kemelstede</li> <li>Ontsluiting parkeerhub via Heerbaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mogelijke schaduwval op omliggende woningen</li> <li>Afstand bebouwing t.o.v. Kemelstede / privacy</li> <li>Bouwhoogte</li> <li>Sloop huidige gebouw</li> <li>Ontsluiting via Kemelstede</li> <li>Niet parkeren onder gebouw/afstand tot parkeergebouw</li> </ul>
<b>WONINGZOEKENDEN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ruimte voor groen</li> <li>Uitstraling, allure</li> <li>Hoogbouw</li> <li>Parkeeroplossing</li> <li>Sloop huidige gebouw</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoogbouw</li> <li>Sloop huidige gebouw</li> <li>Aansluiting omgeving</li> <li>Parkeeroplossing</li> </ul>