

**KEMEL
STEDE.**

RESULTATEN ENQUÊTE
CONCEPT ONTWIKKELVISIE



Kemelstede
Breda

27-6-2024

Inleiding

Op basis van de opgehaalde belangen van belanghebbenden, beleidsdoelen van de gemeente en reacties op het scenario onderzoek hebben Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten en Karres en Brands Landschapsarchitecten een concept ontwikkelvisie voor Kemelstede opgesteld.

Via een enquête hebben we geïnteresseerden gevraagd om hun reactie te geven op de concept ontwikkelvisie. De enquête met de concept ontwikkelvisie is te raadplegen op www.kemelstede.nl.

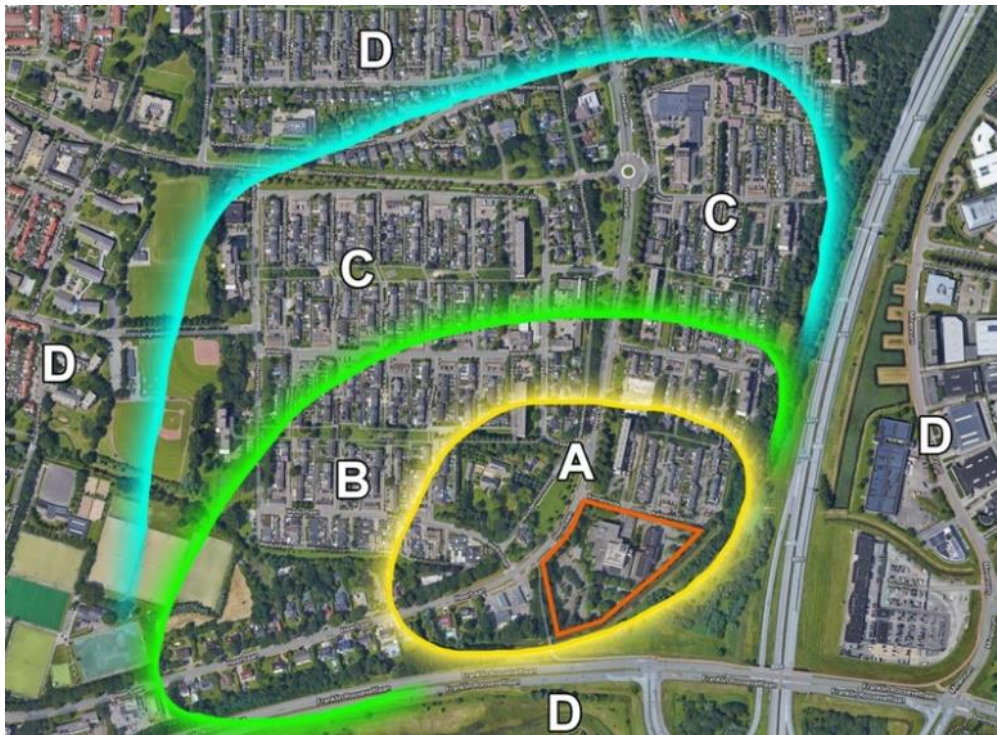
De resultaten van deze enquête, samen met reacties van andere belanghebbenden, hebben we geïnterpreteerd en in dit document samengevat. Deze informatie gebruiken we, nadat de gemeente een positief besluit heeft genomen op de ontwikkelvisie, als input gebruikt bij de uitwerking van het plan.

De definitieve ontwikkelvisie wordt als afsluiting van de haalbaarheidsfase aan de gemeente ter besluitvorming voorgelegd.

Buurtbewoners/omwonenden

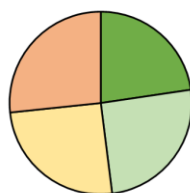
Herkomst omwonenden

Ruim 80 buurtbewoners hebben gereageerd op de concept ontwikkelvisie. Van de omwonenden die gereageerd hebben woont 50% in gebied A. De rest woont verder van het plangebied af, maar de meesten wonen wel in de wijk Heusdenhout.



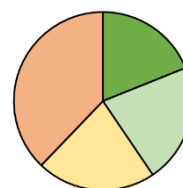
Hoe staat men tegenover de ontwikkeling

- Bijna 50% staat positief tegenover het plan, waarvan de helft het plan liever vandaag dan morgen gerealiseerd zou willen zien.
- Circa 25% is gereserveerd omdat men twijfelt over de positieve en negatieve consequenties.
- Ruim 25% ziet de ontwikkeling niet zitten.
- Bij respondenten uit gebied A, degenen die dicht bij de ontwikkeling wonen, staat ruim 40% positief tegenover het plan. Bijna 40% ziet het plan niet zitten en circa 20% is gereserveerd.



totaal

- liever vandaag dan morgen
- ik ben overwegend positief
- ik ben gereserveerd
- ik zie het niet zitten



gebied A

Opmerkingen omwonenden op de concept ontwikkelvisie

Ruim 30% heeft geen op- of aanmerkingen op de concept ontwikkelvisie.

Bijna 70% heeft wel opmerkingen geplaatst. Onder de omwonenden die opmerkingen hebben geplaatst zijn voor- en tegenstanders van het plan. De belangrijkste opmerkingen/zorgen:

- Verkeer
- Bouwhoogte
- Aantal woningen
- Parkeren
- Sociale veiligheid
- Groen

Een aantal omwonenden geeft aan de aanpassingen op het plan te kunnen waarderen en hopen dat de realisatie snel kan beginnen.

Ondanks dat het plan is aangepast op basis van de opgehaalde belangen, zien meerdere respondenten dat onvoldoende terug in het plan en vinden dat onvoldoende is geluisterd naar de belangen van omwonenden. Dit uit men soms in sterke bewoordingen.

De bouwhoogte en het aantal woningen wordt door meerdere omwonenden bij herhaling als grootste probleem gezien. "Winstbejag van de ontwikkelaar" en "prestige van de gemeenteraad" noemen enkele bewoners als belangrijkste oorzaak.

Een aantal respondenten vindt het aantal nieuwe woningen een zeer welkome toevoeging voor de wijk, zeker als deze betaalbaar zijn. Desalniettemin zijn er meerdere omwonenden die het totale aantal woningen dat wordt toegevoegd aan de wijk een probleem vinden vanwege de extra druk op voorzieningen, parkeren en verkeer. Dit past volgens hen niet bij het karakter van Heusdenhout en zij vrezen dat dit karakter en de rust verdwijnt.

Het feit dat het plan nog steeds hoge bebouwing bevat is een punt wat regelmatig wordt aangehaald. Men vindt dit niet passen in de wijk. Men vreest voor beperkingen van privacy, bezonning en uitzicht. Sommigen zien liever grondgebonden woningen. Desondanks zijn er ook omwonenden die voorstander zijn van de hoogbouw en het een mooie aanvulling vinden voor de wijk Heusdenhout.

De hoofdverkeersontsluiting via de Heerbaan, in plaats van via de Kemelstede, wordt over het algemeen als verbetering gezien. Toch is door meerdere omwonenden de zorg uitgesproken over de aansluiting op de Heerbaan zoals deze nu bedacht is. Huidige drukte en wachttijden op de Heerbaan vinden ze onacceptabel en de vrees is dat de verkeersbewegingen van de nieuwe bewoners dit verder verslechteren en onveilig maken. Het idee voor een ontsluiting rechtstreeks op de zuidelijke rondweg wordt ook geopperd.

Op het parkeren in een parkeergebouw wordt wisselend gereageerd. In de wijk wordt regelmatig parkeeroverlast ervaren. De belangrijkste zorg is dat er geen parkeerprobleem ontstaat aan de Kemelstede.

Als bestaande zorg wordt ook de sociale veiligheid onder de aandacht gebracht. Een aantal respondenten vreest dat dit zal verslechteren met dit plan vanwege het aantal wooneenheden en doordat de parkomgeving van het plan openbaar toegankelijk wordt.

Het groene open karakter spreekt een aantal omwonenden aan en sommigen zouden voorstander zijn van nog meer zicht op de Molenleij vanuit Kemelstede.

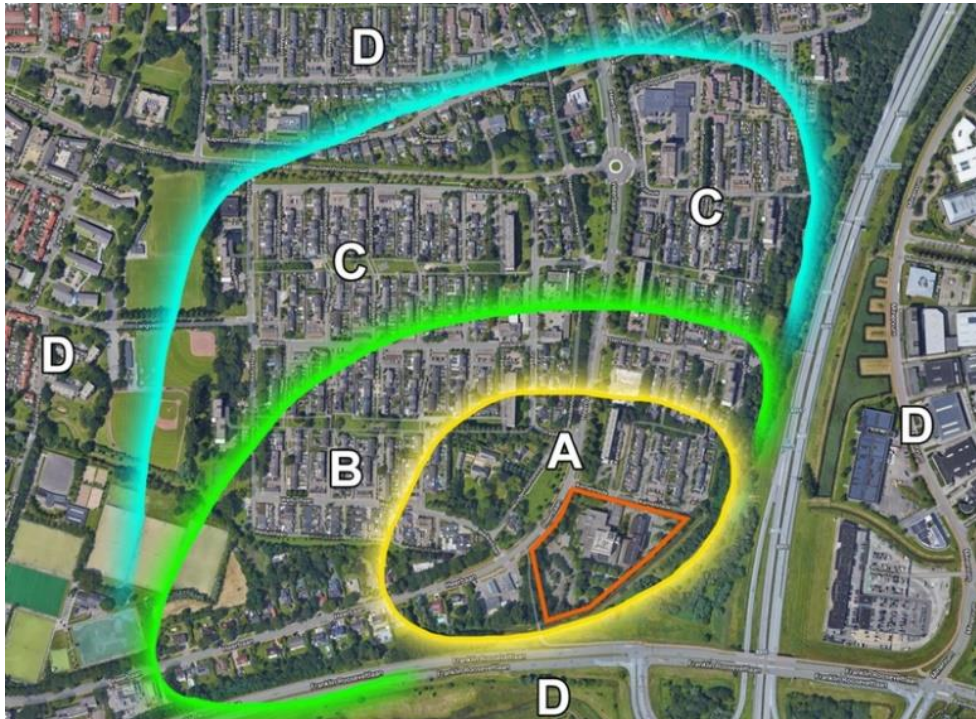
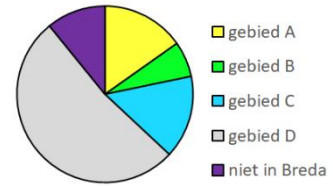
Interesse om er te gaan wonen

Op de vraag aan omwonenden of ze geïnteresseerd zijn om op de locatie Kemelstede te gaan wonen, geeft 30% aan interesse te hebben. Onder de bewoners uit gebied A is dit met 27% iets lager.

Woningzoekenden

Herkomst woningzoekenden

Bijna 50 woningzoekenden hebben gereageerd op de concept ontwikkelvisie. Ruim 35% is tevens buurtbewoners en woont in de wijk Heusdenhout. Bijna 90% woont in Breda.



Hoe staat men tegenover de ontwikkeling

- Bijna 90% staat positief tegenover het plan, waarvan het grootste deel het plan liever vandaag dan morgen gerealiseerd zou willen zien.
- Ruim 5% is gereserveerd omdat men twijfelt over de positieve en negatieve consequenties.
- Ruim 5% ziet de ontwikkeling niet zitten.



Opmerkingen woningzoekenden op de concept ontwikkelvisie

Ruim 70% heeft geen op- of aanmerkingen op de concept ontwikkelvisie.

Bijna 30% heeft wel opmerkingen geplaatst die voornamelijk gaan over:

- Betaalbaarheid
- Voortgang/woonbehoefte
- Parkeren/afstand tot parkeren

Een aantal woningzoekenden benadrukt het belang van het plan en de grote woonbehoefte. Een aantal geeft daarbij aan moeite te hebben met het lange ontwikkel- en participatietraject in relatie tot de grote woningbouwopgave in Breda en hoopt dat er snel voortgang gemaakt wordt.

De betaalbaarheid speelt een grote rol en ziet men graag gewaarborgd in het plan. Woningzoekenden zijn blij met het aantal woningen dat wordt toegevoegd.

Men is over het algemeen enthousiast over de ontwikkelvisie en vindt het plan verbeterd ten opzichte van het plan uit 2021. Sommige woningzoekenden zouden liever nog hogere bebouwing zien.

Een aantal woningzoekende omwonenden had liever een ander plan gezien, zoals bijvoorbeeld een plan met een lage dichtheid en lagere bebouwing. Zij geven aan niet geïnteresseerd te zijn om hier te gaan wonen.

Een aantal omwonenden zou graag een positieve bijdrage willen leveren aan het plan. Als voorbeelden worden deelname aan de VVE, promotie e.d. genoemd.

Een paar woningzoekenden plaatsen kanttekeningen bij de parkeeroplossing waarbij bewoners parkeren op enige afstand. Zij hadden liever een ondergrondse parkeergarage gezien met het oog op veiligheid en laden en lossen van boodschappen. Ook wordt aandacht gevraagd voor voldoende laadvoorzieningen voor elektrische auto's.

Overige belanghebbenden

De eerste reacties op de concept ontwikkelvisie worden gebruikt bij de uitwerking van het plan na besluitvorming door de gemeente. Reacties die na het moment van schrijven door belanghebbenden worden ingediend, worden uiteraard toegevoegd aan de input voor de uitwerkingsfase.

Wijkraad Heusdenhout

Telefonisch contact: reactie volgt nog.

De Wijkraad heeft op voorhand aangegeven zich niet uit te spreken over de ontwikkelvisie omdat zij niet de wijk vertegenwoordigen.

Laurentius

Vanuit de optiek 'goede buur' biedt het laatste scenario antwoorden op eerdere vragen en opmerkingen.

Wij benoemen destijds:

- Biodivers groen op maaiveld
- Toegankelijk parkachtig voor de buurt
- Toegankelijk parkachtig met ruimte voor spelen/ recreatie
- Hoogbouw ver naar achter
- Toegang Kemelstede ontlast
- Parkeren uit het zicht

Voor de huurders van Laurentius ontstaat er openbare, groene buitenruimte. Vanuit hun woning heeft de nieuwe bebouwing weinig effect op hun zicht en welzijn.

Vanuit de optiek sociaal beheer Laurentius; Wat wij sterk willen benadrukken is het belang van de maatschappelijke functie van zowel de groene en openbare buitenruimte als de in het plan genoemde 400m² maatschappelijke of commerciële functie. Recentelijk hebben alle bewoners van Heusdenhout hun stem mogen laten horen over verschillende thema's rondom de toekomst van de wijk. Verschillende woonvormen, burenhulp en ontmoeten zijn belangrijke pijlers waar een groeiende behoefte aan ontstaat gezien de veranderende samenstelling van de wijk in de komende jaren.

DHMO eigenaar van het tankstation

Men vindt het plan er goed uit zien. Belemmering van de exploitatie van het tankstation dient voorkomen te worden. Zoals het plan er nu uit ziet verwacht men geen belemmering.

Heemschut

Binnen de commissie Heemschut is intern nader overleg geweest. Heemschut heeft besloten niet te reageren op het verzoek om een reactie te geven op de concept ontwikkelvisie Kemelstede. De reden is dat in de visie niets is terug te vinden wat ingaat op het daadwerkelijk behoud van het bankgebouw. In dat kader heeft Heemschut ook een verzoek ingediend bij de gemeente Breda om het bankgebouw te beschermen. In die lijn vindt Heemschut het niet gepast om te reageren op een visie die het gebouw niet op waarde schat en uit gaat van sloop.

Natuurplein

Natuurplein heeft telefonisch aangegeven dat reactie nog volgt. Op hoofdlijnen is men positief over de opzet van het plan. Tevens wordt aangegeven dat het contact goed is tussen Natuurplein en ontwikkelaar.

Ondernemersvereniging Bisschopshoeve

Nog geen reactie ontvangen

Basisschool Weilust

Nog geen reactie ontvangen