

## Ingebrachte ideeën en bedenkingen

25-6-2024

datum	Activiteit participatie	Niveau participatie	Ingebrachte punten	verwerkingen
2022-2023	6 overleggen kernteam op locatie  Opsomming uitgangspunten	3 nagestreefd	Behoud cultuurhistorische waarde en bescherming Landgoed Weilust.  Houdt rekening met de cultuurhistorische waarde van Weilust	In de stedenbouwkundige opzet is een analyse gemaakt van de locatie. De opbouw van de wijk, de ligging en de relatie met Weilust is daarbij zorgvuldig meegewogen in de planvorming. De ontwikkelvisie voor Kemelstede heeft zijn basis bij de bestaande historische structuren en de huidige wijk. De ontwikkelvisie kenmerkt zich onder andere door het openstellen van de locatie zodat de verbinding met de wijk en Weilust en de toegankelijkheid en openheid ten opzichte van de huidige bebouwing sterk toeneemt.
			Behoud cultuurhistorische waarde en bescherming Kemelstede 2 (hergebruik)	In deze ontwikkelvisie is de keuze gemaakt om uit te gaan van sloop/nieuwbouw. De mogelijkheden voor behoud van Kemelstede 2 is door deskundige bureaus uitvoerig onderzocht. Met sloop/nieuwbouw volgens de ontwikkelvisie is een haalbaar plan te realiseren dat sterk bijdraagt aan de leefbaarheid van de wijk.  Het benodigde groter aantal woningen om tot een haalbaar plan te komen bij behoud van het pand zou een onevenredig aantal concessies vragen van meerdere beleidsregels en grotere invloed hebben op de leefbaarheid in de omgeving. Dat gaat ten koste van de algehele haalbaarheid van het project.
			Geen hoogbouw  Houdt de contouren aan van de huidige bebouwing van het voormalig ABN AMRO kantoor.	Bebouwing met een lagere hoogte vraagt een grotere footprint waardoor de mogelijkheden voor een groene kwalitatieve invulling van het terrein sterk worden beperkt. Dit beperkt tevens de mogelijkheden om bij te dragen aan de leefbaarheid. Ondanks de bestaande zorgen over hoogbouw hebben we daarom toch gekozen voor hogere bebouwing met een kleinere footprint. De balans is gezocht in de ontwikkelvisie door de hoogte te beperken en de afstand tot hogere bebouwing te vergroten zodat de beleving vanuit de wijk minder prominent is.  De toegestane planologische bebouwingsmogelijkheden voorzien in een bebouwingsvlak met een hoogte van 25m. Dit is ruimer dan de huidige bebouwing op de locatie. Door in de ontwikkelvisie de hogere bebouwing zorgvuldige te positioneren is de impact ten opzichte van de huidige bebouwingsmogelijkheden geminimaliseerd.
			Geen verdichting  Stel de dichtheid van de wijk centraal;	De algehele woonbehoefte in Breda en de beoogde doorstroming in een de wijk Heusdenhout verlangt een aanvulling op de kwalitatieve woningvoorraad in de wijk Heusdenhout. Deze aanvulling brengt andere dichtheden met zich mee dan het huidige gemiddelde aantal woningen per HA in Heusdenhout. In de oorspronkelijke gebruik als kantoor van ABN waren op sommige momenten 600-700 mensen werkzaam. Deze dichtheid is niet één op één te vergelijken met dichtheden van woningbouw.  Het gaat hierbij met name over de effecten van verdichting op de omgeving. In de ontwikkelvisie zijn de mogelijke effecten van deze dichtheden op de omgeving zo veel mogelijk beperkt.  Bij het vormen van de stedenbouwkundige visie is aandacht geweest voor beleefbare openheid van het plan. Met ruimte tussen de verschillende gebouwen, een toegankelijk terrein en een maaiveld wat aansluit op de hoogte van de omgeving wordt bijgedragen aan de leefbaarheid door meer openheid te creëren dan in de huidige locatie aanwezig.
			Toevoegen openbaar gebied  Maak het gebied toegankelijk	In de huidige situatie is het terrein vanwege het hekwerk niet toegankelijk vanuit de wijk. In het plan van april 2021 was een verhoogd maaiveld vanwege een parkeerdek voorzien, en was het dak van deze parkeervoorziening beperkt openbaar.  In deze ontwikkelvisie is in de landschappelijke inrichting en het stedenbouwkundig hoofdconcept maximaal ingezet op aansluiting en toegankelijkheid vanuit de wijk. De hoogte van het maaiveld sluit tevens zonder hoogteverschil aan op het niveau van de wijk.

datum	Activiteit	Niveau part.	Ingebrachte punten	verwerkingen
			Leefbaarheid verhogen  Let daarbij ook op het parkeren	In deze ontwikkelvisie is in de landschappelijke inrichting en het stedenbouwkundig het aspect leefbaarheid voor de wijk en de nieuwe bewoners het toetsingscriterium geweest. Dit is terug te vinden in diverse plankenmerken, zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voldoende parkeren, volgens de actuele parkeernormering van de gemeente Breda.</li> <li>- Hoofdontsluiting niet aan de Kemelstede maar via de Heerbaan</li> <li>- Kwalitatief en groen verblijfsgebied aan de Kemelstede</li> <li>- Openstellen terrein voor wijkbewoners (toegankelijk)</li> <li>- Ruimte voor plan- of wijkondersteunende voorziening in het plan</li> <li>- Wonen in de plinten (sociale veiligheid)</li> <li>- Uitbreiding kwalitatieve woningvoorraad ten gunste van doorstroming in de wijk</li> <li>-</li> </ul>
			Proces  Participatieniveau coproductie Starten met leeg vel Transparantie in communicatie Onderzoeksvragen vooraf ter beoordeling voorleggen Tijd voor beraadslaging en consultatie	Hoewel het niveau coproductie in de overleggen met het kernteam zijn nagestreefd, is gebleken dat belangen te ver uit elkaar lagen om tot overeenstemming te komen. De met het kernteam geformuleerde uitgangspunten zijn gebruikt bij de planvorming en vervolg van de participatie.  Op basis van de bespreknotitie van het college is de participatie voortgezet, en is een verbrede groep belanghebbenden betrokken. De participatie en communicatie hieromtrent is te volgen op <a href="http://Kemelstede.nl">Kemelstede.nl</a>  Bij het opstellen van deze ontwikkelvisie zijn de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan tegen het licht gehouden. Dat heeft geleid tot een nieuw plan zoals in deze ontwikkelvisie voorligt.
24-1-2023	Presentatie Kernteam aan raadsleden	n.v.t.	Behoud Kemelstede met het oog op duurzaamheid, transformatie bestaande gebouw, getrapte opbouw, bouwhoogte 23m. Eventueel met 1 getrapte laag houtskeletopbouw, en enige uitbreiding conform oorspronkelijk uitbreidingsplan.	In deze ontwikkelvisie is de keuze gemaakt om uit te gaan van sloop/nieuwbouw. De mogelijkheden voor behoud van Kemelstede 2 is door deskundige bureaus uitvoerig onderzocht. Met sloop/nieuwbouw volgens de ontwikkelvisie is een haalbaar plan te realiseren dat sterk bijdraagt aan de leefbaarheid van de wijk.  Het benodigde groter aantal woningen om tot een haalbaar plan te komen bij behoud van het pand zou een onevenredig aantal concessies vragen van meerdere beleidsregels en grotere invloed hebben op de leefbaarheid in de omgeving. Dat gaat ten koste van de algehele haalbaarheid van het project.
			Indien transformatie niet mogelijk is dan visie van 1973 volgen, met getrapte opbouw, maximale bouwhoogte 23m met en aandacht voor:	
			- heb aandacht voor de getrapte opbouw	in de stedenbouwkundige visie is uitgegaan van de typerende 3-delige opbouw van huidige bebouwing van Kemelstede 2. Een afleesbare plint, een middenstuk en kop bij de hogere bebouwing.
			- maximale bouwhoogte 23m	bebouwing met een lagere hoogte vraagt een grotere footprint waardoor de mogelijkheden voor een groene kwalitatieve invulling van het terrein sterk worden beperkt. Ondanks de bestaande zorgen over hoogbouw hebben we daarom toch gekozen voor hogere bebouwing met een kleinere footprint. De balans is gezocht in de ontwikkelvisie door de hoogte te beperken en de afstand tot hogere bebouwing te vergroten zodat de beleving vanuit de wijk minder prominent is.  De toegestane planologische bebouwingsmogelijkheden voorzien in een bebouwingsvlak met een hoogte van 25m. Dit is ruimer dan de huidige bebouwing op de locatie. Door in de ontwikkelvisie de hogere bebouwing zorgvuldige te positioneren is de impact ten opzichte van de huidige bebouwingsmogelijkheden geminimaliseerd.

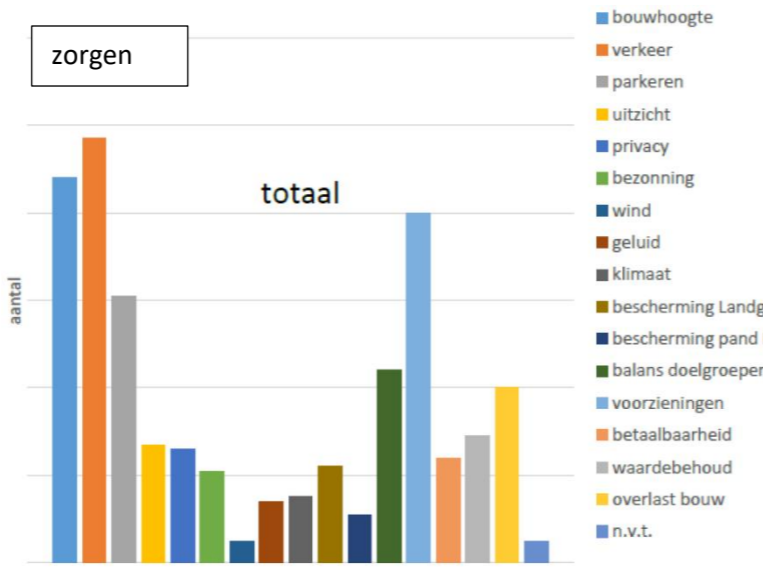
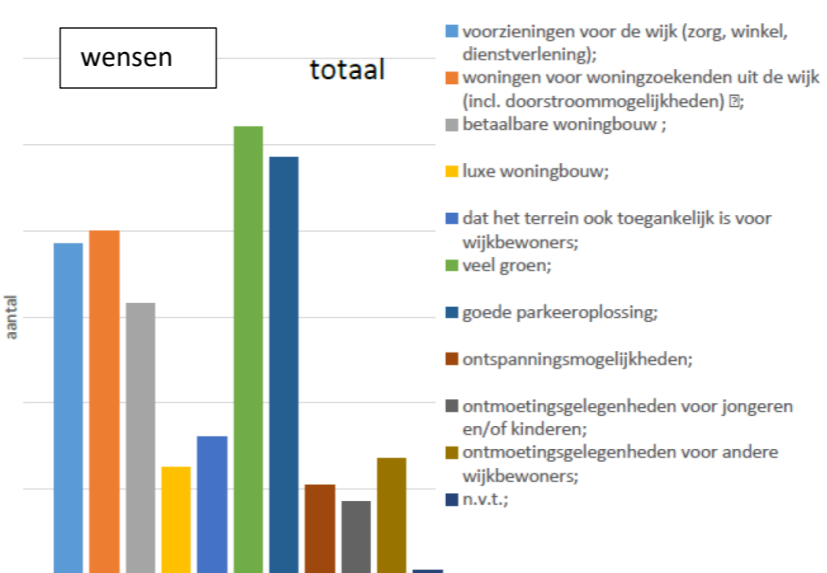
datum	Activiteit	Niveau part.	Ingebrachte punten	verwerkingen
			- zorg voor een goede aansluiting met op de bestaande (leef)omgeving	Onderdeel van het vormen van de stedenbouwkundig visie was een zorgvuldige aansluiting op de bestaande leefomgeving. Verschillende werelden grenzen aan de locatie aan de Kemelstede zoals de "parkway Heerbaan", de grondgebonden rijwoningen aan de Kemelstede en het ecologisch gebied rondom de geluidswal.  Aan de parkway Heerbaan is de parkway structuur over genomen en versterkt.  Het plandeel aan de woonstraten en woonhofjes aan de Kemelstede wordt als park ingericht aansluitend op de structuren van de woonstraten zodat omwonenden laagdrempelig gebruik kunnen maken van de kwaliteiten die de nieuwe invulling van het plangebied te bieden heeft.  De ecologische zone aan de Molenleij wordt in het gebied betrokken zodat de natuurkwaliteiten de wijk in worden gehaald en het plan een bijdrage levert aan het vergroten van de biodiversiteit.
			- heb respect voor cultureel erfgoed in de omgeving	In de stedenbouwkundige opzet is een analyse gemaakt van de locatie. De opbouw van de wijk, de ligging en de relatie met Weilust is daarbij zorgvuldig meegewogen in de planvorming. De ontwikkelvisie voor Kemelstede heeft zijn basis bij de bestaande historische structuren en de huidige wijk. De ontwikkelvisie kenmerkt zich onder andere door het openstellen van de locatie zodat de verbinding met de wijk en Weilust en de toegankelijkheid en openheid ten opzichte van de huidige bebouwing sterk toeneemt.
			- zorg voor een goede parkeeroplossing	Ten aanzien van het plan Kemelstede willen we overlast voorkomen door in voldoende parkeergelegenheid te voorzien. E.e.a. conform de parkeernormering van de gemeente. Ook worden er parkeertellingen gedaan nabij het plangebied om de huidige parkeerdruk in de directe omgeving in beeld te brengen.
			- heb aandacht voor de bestaande openheid van de locatie.	Bij het vormen van de stedenbouwkundige visie is aandacht geweest voor beleefbare openheid van het plan. Met ruimte tussen de verschillende gebouwen, een toegankelijk terrein en een maaiveld wat aansluit op de hoogte van de omgeving is getracht meer openheid te creëren dan in de huidige locatie aanwezig.
			- zorg voor een verkeersveilige ontsluiting op de Heerbaan	De hoofdontsluiting wordt gerealiseerd aan de Heerbaan zodat het effect van verkeer op de Kemelstede wordt beperkt. De aansluiting op de Heerbaan zal worden aangepast indien dit noodzakelijk is voor een veilige aansluiting. Daarbij kan gedacht worden aan het creëren van een opstelplaats voor een auto tussen het fietspad en de rijbaan. De gemeente werkt momenteel aan plannen om de Heerbaan opnieuw te profileren, en houdt daarbij rekening met toekomstige ontwikkelingen.
27-10-2023	KBS Weilust (school)  (tevens gespreksnotitie*)	2	Om de balans in het leerlingen bestand op peil te houden zou het op termijn wenselijk zijn weer meer instroom vanuit Heusdenhout te verwelkomen. De school beschikt over voldoende capaciteit voor deze groei.	Het beoogde woonprogramma draagt bij aan de doorstroming in de wijk waardoor woongelegenheid beschikbaar kan komen voor gezinnen met kinderen.
			Verkeersveiligheid/oversteekbaarheid Heerbaan is een punt van zorg. Met name rond de aanvang van de lessen op school. Ook het verkeer van ouders die hun kinderen naar school brengen is een aandacht	Er wordt gewerkt aan een herprofilering van een deel van de Heerbaan. De verkeersveiligheid is onder de aandacht bij de gemeente.
			Veiligheid en overlast tijdens de bouw	Voor start bouw zullen separate afspraken worden gemaakt met de school om de veiligheid en overlast te beperken.
			Verloedering van de wijk; sociale veiligheid; de nieuwe ontwikkeling kan het imago verbeteren	In deze ontwikkelvisie is ingezet om een positieve bijdrage te leveren aan de wijk.
6-11-2023	Laurentius  (tevens gespreksnotitie*)	2	Communicatie.  Communicatie met de buurt is het belangrijkste aandachtspunt. In de buurt heerst veel wantrouwen, met name bij nieuwe plannen. Open en transparante communicatie zou hopelijk vertrouwen kunnen winnen.	Omwonenden worden middels enquêtes over zorgen en wensen ten aanzien van de ontwikkeling betrokken bij de planvorming. Middels het platform Kemelstede.nl worden de stappen in de planontwikkeling en participatie gedeeld zodat deze voor iedereen te volgen is. De resultaten van de participatie wordt daar ook op geplaatst.
			Parkeerdruk, met name in de avonduren. Zeker bij het winkelcentrum en de school	Omwonenden zijn bevraagd om over de wijze van parkeeroverlast die zij ervaren.

datum	Activiteit	Niveau part.	Ingebrachte punten	verwerkingen
				Ten aanzien van het plan Kemelstede willen we overlast voorkomen door voldoende parkeergelegenheid te voorzien, conform de parkeernormering van de gemeente. Ook worden er parkeertellingen gedaan nabij het plangebied om de parkeerdruk in beeld te brengen. Het aandachtspunt van parkeerdruk bij het winkelcentrum en de school is onder de aandacht bij de gemeente.
			Sociale veiligheid  Ongewenste	De ontwikkelvisie is gebaseerd op een versterking van de relatie met de ecologische zone rondom de geluidswal. Door tevens het plangebied open te stellen voor de wijk wordt een bijdrage geleverd aan een verbetering van de sociale veiligheid in het gebied.  In het wijkplan wat de gemeente opstelt met de wijkbewoners is aandacht voor de sociale veiligheid rondom de geluidswal.
7-11-2023	Wijkraad Heusdenhout  (tevens gespreksnotitie*)	2	Wijkraad geeft aan niet namens de bewoners te spreken en deze niet te vertegenwoordigen. Zij zal enkel sentimenten in de wijk kunnen benoemen	
			Communicatie Bewoners willen zich gehoord voelen. Neem bewoners mee in het proces. Luister en koppel terug wat je met deze bevindingen doet. Benoem ook doe positieve punten van de ontwikkeling voor de wijk	Omwonenden worden middels enquêtes over zorgen en wensen ten aanzien van de ontwikkeling betrokken bij de planvorming. Middels het platform Kemelstede.nl worden de stappen in de planontwikkeling en participatie gedeeld zodat deze voor iedereen te volgen is. De bevindingen en wat er mee gedaan is wordt middels verslagen en dit participatieverslag teruggekoppeld. Positieve punten komen daar zeker ook in aan bod.
			Houd rekening met andere projecten die in Heusdenhout plaats vinden	De gemeente houdt rekening met de andere projecten. In het wijkplan wat de gemeente opstelt met de wijkbewoners is hier aandacht voor.
			Heb aandacht voor parkeren zodat geen overlast ontstaat. Er wordt momenteel geparkeerd in hofjes die eigenlijk autovrij zijn. Dat gedogen burens onderling. Deze tolerantie kan onder druk komen te staan indien anderen/vreemden ook dit gedrag gaan vertonen.	Ten aanzien van het plan Kemelstede willen we overlast voorkomen door in voldoende parkeergelegenheid te voorzien. E.e.a. conform de parkeernormering van de gemeente. Ook worden er parkeertellingen gedaan nabij het plangebied om de parkeerdruk in beeld te brengen, ook in relatie tot parkeren in de hofjes.
			Kijk naar het voorzieningenniveau in de wijk in relatie tot de ontwikkelingen.	In het wijkplan wat de gemeente opstelt met de wijkbewoners is aandacht voor het voorzieningenniveau in de wijk. De ondernemersvereniging en de basisschool geen aan de een toename van bewoners geen probleem is, en zelfs gewenst is.  In het plan zelf is ruimte opgenomen voor plan- of wijkondersteunende voorzieningen. De invulling hiervan dient nog plaats te vinden. De behoeftes in de wijk en het plan zelf zullen daar in betrokken worden.
			Het verkeer op en rondom de Heerbaan is een belangrijk punt van zorg.	Bij de gemeente is aandacht voor het verkeer op de Heerbaan. Een deel van de Heerbaan zal anders worden geprofileerd. De gemeente is bezig met de planvorming hiervoor. Daarbij wordt rekening gehouden met de ontwikkeling. De algehele veiligheid van de Heerbaan is een punt wat daarnaast aan bod komt in het wijkplan wat de gemeente samen met de buurt opstelt.  In de ontwikkelvisie is geanticipeerd op deze zorg door verkeerdruk aan de Kemelstede te beperken, en het verkeer grotendeels rechtstreeks op de Heerbaan te ontsluiten. Dit is onderbouwd met een verkeersonderzoek dat aantoont dat de verkeersdruk niet onaanvaardbaar toeneemt met de beoogde ontwikkeling.
			Er is behoefte aan ontmoetingsplekken in de wijk (ook voor jongeren).	In het plan is ruimte opgenomen voor plan- of wijkondersteunende voorzieningen. Tevens is het plan zo ingericht dat het zich opent naar de wijk.
			Een goede balans van doelgroepen is van belang. Dit hangt samen met veiligheidsgevoel en criminaliteit in de wijk.	Op basis van de doelgroepenverordening van de gemeente is het programma bepaald. De differentiatie binnen dit programma zal een mix aan doelgroepen aanspreken.

datum	Activiteit	Niveau part.	Ingebrachte punten	verwerkingen
				De planopzet is zo gekozen bijgedragen wordt aan de sociale veiligheid in het gebied. Levendige plinten zijn daar een voorbeeld van.
			Doorstroming binnen de wijk is van belang. Er is behoefte aan levensloopbestendige woonruimte.	Het beoogde -voornamelijk gelijkvloers- programma is een kwalitatieve aanvulling op de huidige woningvoorraad in Heusdenhout en gericht om een bijdrage te leveren aan de doorstroming in de wijk.
			Het bouwen van betaalbare woningen is gewenst, maar er wordt gewezen op de problemen die de sociale huur nu al met zich meebrengt. De toevoeging van nog meer sociale huur wordt daarom niet even warm ontvangen.	Het programma in de ontwikkelvisie bestaat uit 30% sociale huur en 40% middeldure woningen. In de stedenbouwkundige opzet is bewust gekozen om gebouwen van verschillende doelgroepen niet eenzijdig in een deel van het plan te positioneren meer deze gebouwen verdeeld over het terrein te positioneren. Zichtlijnen door het plan en worden levendige plinten op de begane grond dragen bij aan de sociale veiligheid van het plan.
6-6-2023	Ondernemersvereniging Bisschopshoeve  (tevens gespreksnotitie*)	2	Parkeerdruk is hoog. Door invoering van betaald parkeren in Brabantpark verschuift een deel van de klandizie voor weekboodschappen naar de Bisschopshoeve in Heusdenhout. Hierdoor neemt de parkeerdruk verder toe.	Het aandachtspunt van parkeerdruk bij het winkelcentrum is onder de aandacht bij de gemeente. Het onderwerp is ook onderdeel van het wijkplan wat wordt opgesteld door de gemeente met de wijk. Het parkeerterrein wordt opnieuw ingericht.
			De voorzieningen c.q. ondernemingen op het winkelcentrum kunnen het aan als het klantenaantal toeneemt. Voor enkele winkels is dit zelfs wenselijk.	
			aandacht voor de balans tussen doelgroepen in de wijk. Dit staat in relatie tot de sociale problematiek die nu in de wijk wordt ervaren.	Op basis van de doelgroepenverordening van de gemeente is het programma bepaald. De differentiatie binnen dit programma zal een mix aan doelgroepen aanspreken.
			Er zijn zorgen over de veiligheid van het personeel naar aanleiding van de komst van het nieuwe AZC aan de Heerbaan. Meer specifiek gaat het om zorgen over de veiligheid van jong en vrouwelijk personeel bij het afsluiten in de avonduren.	Dit onderwerp zal in het proces rondom de huisvesting van het AZC met de gemeente worden besproken
			Tijdig en heldere communicatie zodra werkzaamheden of wegafsluitingen invloed hebben op de bedrijfsvoering van de ondernemers	zodra werkzaamheden of wegafsluitingen invloed hebben op de bedrijfsvoering van de ondernemers zal tijdig worden bericht.
29-1-2024	Heemschut  (tevens gespreksnotitie*)	2	Voor Heemschut ligt het zwaartepunt van de casus bij het rijksmonument Weilust. Hiervan mag de kwaliteit niet aangetast worden.	In de stedenbouwkundige opzet is een analyse gemaakt van de locatie. De opbouw van de wijk, de ligging en de relatie met Weilust is daarbij zorgvuldig meegewogen in de planvorming. De ontwikkelvisie voor Kemelstede heeft zijn basis bij de bestaande historische structuren en de huidige wijk. De ontwikkelvisie kenmerkt zich onder andere door het openstellen van de locatie zodat de verbinding met de wijk en Weilust en de toegankelijkheid ten opzichte van de huidige bebouwing sterkt toeneemt.  Tijdens de bouwfase zal bij de uitvoering rekening gehouden worden met rijksmonument Weilust zodat schade voorkomen wordt.
			Heemschut zich in voor behoud van Post-65 architectuur. Het voormalig effectenkantoor van ABN/Amro-bank is hier een voorbeeld van. Vanuit die hoedanigheid zal Heemschut zich inzetten voor dit cultureel erfgoed. De erfgoedwaarde van een gebouw is een parameter die meegenomen dient te worden in de algehele afweging.	In deze ontwikkelvisie is de keuze gemaakt om uit te gaan van sloop/nieuwbouw. De mogelijkheden voor behoud van Kemelstede 2 is door deskundige bureau's uitvoerig onderzocht. Met sloop/nieuwbouw volgens de ontwikkelvisie is een plan te realiseren dat sterk bijdraagt aan de leefbaarheid van de wijk. Het benodigde groter aantal woningen bij behoud van het pand om een haalbaar plan te realiseren zou een onevenredig aantal concessies vragen van meerdere gemeentelijke beleidsdoelen en grotere invloed hebben op de leefbaarheid in de omgeving.
			Ter overweging wordt meegegeven om in gesprek te gaan met de eigenaar van het rijksmonument Weilust, specifiek over de belangen ten aanzien van het rijksmonument zelf.	In navolging van deze suggestie zijn de eigenaren van Rijksmonument Weilust uitgenodigd om in gesprek te gaan over de belangen van het Rijksmonument Weilust. Zij zijn niet ingegaan op onze uitnodigingen, maar hebben te kennen gegeven dat de specifieke belangen van rijksmonument Weilust zijn verwoord in de door hen opgestelde presentatie van 24 januari 2023 aan de gemeenteraad. Deze is in ons bezit en gebruiken wij als input bij de afwegingen bij de ontwikkeling.
28-2-2024	Rijksmonument Weilust  (presentatie aan gemeenteraad 24-1-	1-2	Er bestaan zorgen dat de openheid vanuit Weilust naar buiten wordt bedreigd door de voorgenomen hoogbouw en verdichting op de locatie aan de Kemelstede.	Bij het opstellen van het landschappelijk en stedenbouwkundig concept is de relatie met de omgeving en de positie in de wijk een belangrijk aandachtspunt geweest. De historische relatie met Weilust is daarbij geïnterpreteerd en overgenomen in de ontwikkelvisie.

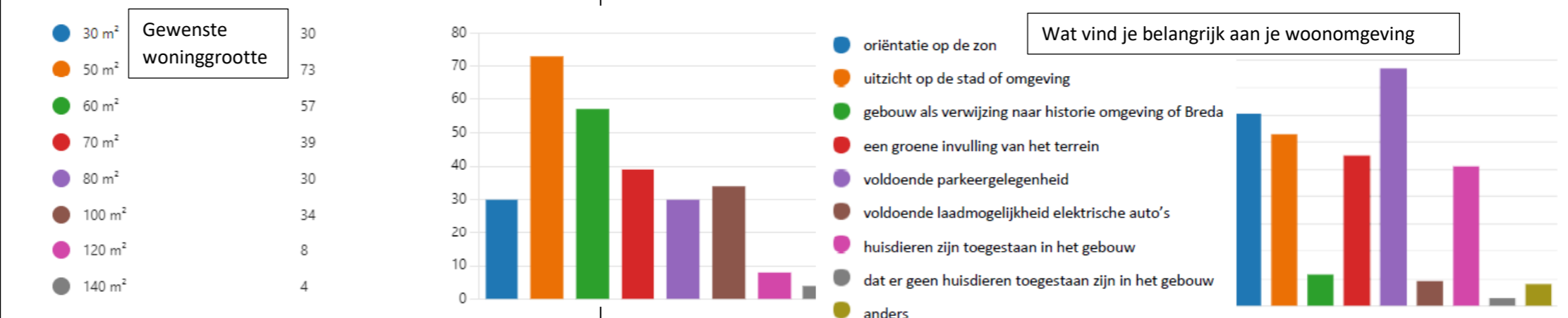
datum	Activiteit	Niveau part.	Ingebrachte punten	verwerkingen
	2023 aangehouden op verzoek van eigenaren Weilust)		Behoud de zichtlijnen vanuit Weilust die, ondanks de verstedelijking, open en groen zijn zonder ernstige horizonverstoring.	In de ontwikkelvisie is ingezet op een open karakter van het plan in relatie tot de wijk en naar Weilust. Om maximaal ruimte te creëren voor een groen, open en doorwaadbaar gebied is gekozen voor een aantal hogere gebouwen om zo het bebouwd oppervlak beperkt te houden. De positionering van de bebouwing ten opzichte van de bebouwing in de omgeving is zo gekozen dat deze zo min mogelijk impact heeft. Met deze ontwikkelvisie zijn we van mening de balans gevonden te hebben tussen de positionering van gebouwen met hoogte en onze ambitie om met respect voor de directe omgeving een kwalitatieve bijdrage te leveren die iets toevoegt aan de wijk.
			Behoud de groene omgeving zonder hoogbouw zoals de stedenbouwkundigen in 1969 voor ogen hadden in de maquette van plan Heusdenhout	Bebouwing met een lagere hoogte vraagt een grotere footprint waardoor de mogelijkheden voor een groene kwalitatieve invulling van het terrein sterk worden beperkt. Ondanks de bestaande zorgen over hoogbouw hebben we daarom toch gekozen voor hogere bebouwing met een kleinere footprint. De balans is gezocht door de hoogte te beperken en de afstand tot hogere bebouwing te vergroten zodat de beleving vanuit de wijk minder prominent is. Hierdoor is het mogelijk geworden om de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving het plan binnen te halen en de groene omgeving te versterken.
			Voorkom veranderingen in de omgeving (zoals de flats naast Weilust in 1970) die het erfgoed verstoren.	De balans is gezocht door de maximale hoogte te beperken tot 70m. Tevens is de afstand tot bebouwing in de omgeving vergroot zodat de beleving vanuit de wijk minder prominent is.
			Behoud het open en groene karakter van de “bocht van de Heerbaan”	In de ontwikkelvisie is de openheid en het groene karakter van de ‘Parkway Heerbaan’ onderdelen van uitgangspunten. Deze blijft gerespecteerd en zoveel mogelijk verstrekt.
			Behoud de locatie in relatie tot Weilust als markante tegenhanger. Tegenover elkaar, toch verbonden.  Het effectencentrum fungeerde als hoogtebemiddelaar en creëerde samenhang tussen de flats aan de Heerbaan, de grondgebonden woningen in de omgeving en Weilust.	De relatie met Weilust is onderdeel geweest van de stedenbouwkundige en landschappelijke analyse.  Op verschillende schaalniveaus is samenhang met de omgeving en de positie in Breda gezocht. Daarin hebben de structuren van de wijk, de woonhoven, de relatie met flats aan de Heerbaan en aan de snelweg een belangrijke rol gespeeld. In de ontwikkelvisie is dit onder andere terug te vinden in de aansluiting op de stedenbouwkundige structuren en de hoogtes van gebouwen die afgestemd zijn op de verschillende schaalniveaus waaronder die uit de buurt en de wijk.
20-2-2024	DHMO (eigenaar benzinestation Heerbaan)  (tevens gespreksnotitie*)	2	DHMO voldoet aan alle wettelijk eisen en hoopt van nieuwe bewoners geen klachten te ontvangen.  Gevoelige functies zoals wonen dienen rekening te houden met de hindercirkel zoals in het bestemmingsplan beschreven.	Door woongebouwen buiten de hindercirkel en bewust niet dicht op de locatie van DHMO te positioneren beperken we dit risico.
28-3-2024 9-4-2024	Natuurplein (Overleg en rondgang op locatie en aangrenzend ecologisch gebied)  (tevens gespreksnotitie*)	2	Het natuurgebied wat in de ‘oksel’ van de snelweg A27 en zuidelijke rondweg ontstaan is bevat een soortendiversiteit aan flora die waardevol is. Enkele bijzondere soorten doen het hier goed. Zo wordt bijvoorbeeld de ‘knolsteenbreek’ genoemd.. Mogelijkheden in het plangebied voor uitbreiding van deze volwaardige natuur worden gewaardeerd.	In de ontwikkelvisie is bewust de relatie van de wijk met het natuurgebied opgezocht. Door het natuurgebied uit te breiden naar het plangebied wordt een bijdrage geleverd aan de biodiversiteit en wordt deze meer zichtbaar voor de wijk.
			De rapportage “monitoring wilde bijen Breda Nulmeting 2018” bevat aanbevelingen voor de inrichting en voor soorten planten.	Deze rapportage zal meegenomen worden in de vervolgfase waarin de uitwerking zal plaats vinden.
			Creëer de juiste omstandigheden zodat de bijzondere soorten via zaden zich kunnen uitbreiden in het plangebied. Glooiing in het landschap en een goede bodemsamenstelling die vergelijkbaar is aan met het ‘moedergebied’ kunnen daar aan bijdragen	De biodiversiteit en het creëren van de juiste omstandigheden is een belangrijk onderdeel van de ontwikkelvisie. Bij de uitwerking zal dit zeker worden meegenomen.

datum	Activiteit	Niveau part.	Ingebrachte punten	verwerkingen
			Laat geen honden toe in het bestaande natuurgebied vanwege de directe schade die uitwerpselen aanrichten in het gebied. Biedt een alternatief voor wandelaars met honden door meerdere 'wandelingen' te ontwerpen in het plan zodat verschillende gebruikers bediend worden.	De opzet van de ontwikkelvisie kenmerkt zich door het toegankelijke karakter naar de wijk. Ondanks dat worden wandelroutes ten opzichte van het natuurgebied gescheiden gehouden. Door geen directe verbinding te maken naar het natuurgebied wordt directe toegang met honden vanuit het plangebied voorkomen. Eventuele andere mogelijkheden om honden te weren in het natuurgebied zullen met de gemeente worden besproken bij de uitwerking.
			In een locatiebezoek kan uitleg gegeven worden aan de bijzondere soorten aanwezig in het gebied.	Op 9-4-2024 heeft met een aantal leden van het natuurplein een leerzaam bezoek aan het natuurgebied en de locatie plaats gevonden waarbij de waarden van het gebied goed in beeld zijn gebracht.
			Het toevoegen van water in het plangebied biedt mogelijkheden ten aanzien van de biodiversiteit. Neem voor een eventuele aansluiting op de Molenleij contact op met het Waterschap.	De mogelijkheden voor een aansluiting op de Molenleij zijn opgenomen in de ontwikkelvisie. In een gesprek met het waterschap op 2 mei 2024 hebben zij aangegeven hier positief tegenover te staan.

24-11-2023 tot 17-12-2023	Inventariseren zorgen en wensen omwonenden /wijkbewoners Heusdenhout  Verslag enquête d.d. 10-1-2024	1-2	Selectie van enkele grafieken. Zie verslag voor overige grafieken:  	
			Selectie zorgen en wensen uit verslag:	
			Heb aandacht voor de verkeersoplossing. De Heerbaan wordt als onveilig ervaren. Direct omwonenden vragen aandacht voor de ontsluiting vanuit de woonstraat naar de Heerbaan.	Bij de gemeente is aandacht voor het verkeer op de Heerbaan. Een deel van de Heerbaan zal anders worden geprofileerd. De gemeente is bezig met de planvorming hiervoor. Daarbij wordt rekening gehouden met de ontwikkeling. De algehele veiligheid van de Heerbaan is een punt wat daarnaast aan bod komt in het wijkplan wat de gemeente samen met de buurt opstelt.  In de ontwikkelvisie is geanticipeerd op deze zorg door verkeerdruk aan de Kemelstede te beperken, en het verkeer grotendeels rechtstreeks op de Heerbaan te ontsluiten. Dit is onderbouwd met een verkeersonderzoek dat aantoont dat de verkeersdruk niet onaanvaardbaar toeneemt met de beoogde ontwikkeling.
			De bouwhoogte wordt door een groot deel van respondenten als zorg genoemd danwel de wens voor een lagere bouwhoogte. Dit hangt samen met zorgen om de consequenties t.a.v. privacy, uitzicht en bezonning. Door sommigen zijn juist weer voorstanders van hoogbouw.	Bebouwing met een lagere hoogte vraagt een grotere footprint waardoor de mogelijkheden voor een groene kwalitatieve invulling van het terrein sterk worden beperkt. Dit beperkt tevens de mogelijkheden om bij te dragen aan de leefbaarheid. Ondanks de bestaande zorgen over hoogbouw hebben we daarom toch gekozen voor hogere bebouwing met een kleinere footprint. De balans is gezocht in de ontwikkelvisie door de hoogte te beperken en de afstand tot hogere bebouwing te vergroten zodat de beleving vanuit de wijk minder prominent is.

datum	Activiteit	Niveau part.	Ingebrachte punten	verwerkingen
				De toegestane planologische bebouwingmogelijkheden voorzien in een bebouwingvlak met een hoogte van 25m. Dit is ruimer dan de huidige bebouwing op de locatie. Door in de ontwikkelvisie de hogere bebouwing zorgvuldige te positioneren is de impact ten opzichte van de huidige bebouwingmogelijkheden geminimaliseerd.
			Men vreest dat de huidige voorzieningen in de wijk niet toereikend zijn (zoals winkels, dienstverlening en school) voor een toename van bewoners in de wijk	In het wijkplan wat de gemeente opstelt met de wijkbewoners is aandacht voor het voorzieningenniveau in de wijk. De ondernemersvereniging en de basisschool geen aan de een toename van bewoners geen probleem is, en zelfs gewenst is.  In het plan zelf is ruimte opgenomen voor plan- of wijkondersteunende voorzieningen. Welke invulling hieraan gegeven zal worden zal in de verdere uitwerking bepaald worden. De behoeftes in en het plan en de behoefte van de wijk zullen daarbij betrokken worden.
			Realiseer een goede parkeeroplossing.	Ten aanzien van het plan Kemelstede willen we overlast voorkomen door in voldoende parkeergelegenheid te voorzien. E.e.a. conform de parkeernormering van de gemeente. Ook worden er parkeertellingen gedaan nabij het plangebied om de parkeerdruk in beeld te brengen.
			Er zijn zorgen over de juiste balans van doelgroepen in de wijk.	Op basis van de doelgroepenverordening van de gemeente is het programma bepaald. De differentiatie binnen dit programma zal een mix aan doelgroepen aanspreken. De planopzet is zo gekozen bijgedragen wordt aan de sociale veiligheid in het gebied. Levendige plinten zijn daar een voorbeeld van.
			Er is vraag naar ruimte voor ontmoeting in de wijk.	Onderdeel van de ontwikkelvisie is het verwijderen van het hekwerk en openstellen van het gebied. Ontmoetingsgelegenheden worden gefaciliteerd in het plan zodat het bijdraagt aan de algehele leefbaarheid.  In het plan is ruimte gereserveerd voor planondersteunende voorzieningen. De keuze wat de best passende invulling is, komt in de vervolgfase aan bod.
			Beperk overlast tijdens de bouw	De realisatie zal niet mogelijk zijn zonder hinder te ervaren. Desondanks is ons doel zo min mogelijk overlast te veroorzaken. Het veroorzaken van min mogelijk overlast voor de omgeving zal een onderdeel vormen van de afwegingen die in de uitvoering gemaakt dienen te worden.
			Realiseer een plan met veel groen	Het landschappelijk ontwerp is het groen en ruimtelijk opgezet. De verweving met de landschappelijke waarden in de omgeving spelen een belangrijke rol. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op het ruimte geven aan de inheemse en in de omgeving aanwezige soorten in de omgeving. Onderdeel van de ontwikkelvisie is het verwijderen van het hekwerk en openstellen van het gebied. Door gebouwen in de volle grond te plaatsen en niet op een verhoogd parkeerdek is de aansluiting op de omgeving laagdrempelig toegankelijk, ook voor andere wijkbewoners.
			Realiseer woningen voor woningzoekenden in de wijk en creëer doorstrommogelijkheden voor bewoners uit de wijk. Let daarbij ook op de betaalbaarheid	In het programma is rekening gehouden met de betaalbaarheid en verdeling in de doelgroepenverordening 30-40-30: 30% sociale huur en 40% middeldure woningen. Het programma bestaat voornamelijk uit nultredenwoningen voor zowel jongeren als ouderen en sluit aan bij de gewenste doorstroming in de wijk.
			Kom snel tot realisatie is ook een regelmatig gehoord geluid. Het plan kan een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van 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.
			behoud en transformeer het bestaande pand aan Kemelstede 2	De cultuurhistorische waarde is onderzocht door een gespecialiseerd bureau. Vervolgens is een herbestemmingsonderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van transformatie. Daarnaast is een hybride herbestemmingsonderzoek uitgevoerd om mogelijkheden van herbestemming te onderzoeken indien concessies gedaan kunnen worden aan de herbestemmingsambitie.



datum	Activiteit	Niveau part.	Ingebrachte punten	verwerkingen																																						
				Herbestemming leidt 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 doen aan het gewenste open en groene karakter. Daarom is besloten om met respect van de kernwaarden van de locatie Kemelstede in relatie tot Weilust en de rest van de wijk, in de ontwikkelvisie uit te gaan van volledig nieuwbouw.																																						
			Er is behoefte aan een verbreding van de groep belanghebbenden die gehoord worden. Omwonenden worden graag betrokken bij de planvorming	Aan de hand van het participatieplan zijn de belangen in beeld gebracht. Daarbij is de groep belanghebbenden verbreed met woningzoekenden, wijkbewoners en andere belanghebbenden zoals de . Een projectwebsite ( <a href="http://www.kemelstede.nl">www.kemelstede.nl</a> ) is gelanceerd als platform waarop informatie over het project en de resultaten van de diverse participatiemomenten worden gedeeld. Bij de uitwerking zullen wederom omwonenden en andere belanghebbenden betrokken worden.																																						
24-11-2023 tot 17-12-2023	Inventariseren woonwensen woningzoekenden  Verslag enquête d.d. 11-1-2024	1-2	Selectie van enkele grafieken. Zie verslag voor overige grafieken:   <table border="1" data-bbox="742 630 1187 1050"> <caption>Gewenste woninggrootte</caption> <thead> <tr> <th>Grootte (m²)</th> <th>Aantal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>30 m²</td><td>30</td></tr> <tr><td>50 m²</td><td>73</td></tr> <tr><td>60 m²</td><td>57</td></tr> <tr><td>70 m²</td><td>39</td></tr> <tr><td>80 m²</td><td>30</td></tr> <tr><td>100 m²</td><td>34</td></tr> <tr><td>120 m²</td><td>8</td></tr> <tr><td>140 m²</td><td>4</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="1780 630 2819 1050"> <caption>Wat vind je belangrijk aan je woonomgeving</caption> <thead> <tr> <th>Factoor</th> <th>Belangrijkheid (0-80)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>oriëntatie op de zon</td><td>55</td></tr> <tr><td>uitzicht op de stad of omgeving</td><td>50</td></tr> <tr><td>gebouw als verwijzing naar historie omgeving of Breda</td><td>10</td></tr> <tr><td>een groene invulling van het terrein</td><td>45</td></tr> <tr><td>voldoende parkeergelegenheid</td><td>70</td></tr> <tr><td>voldoende laadmogelijkheid elektrische auto's</td><td>15</td></tr> <tr><td>huisdieren zijn toegestaan in het gebouw</td><td>40</td></tr> <tr><td>dat er geen huisdieren toegestaan zijn in het gebouw</td><td>5</td></tr> <tr><td>anders</td><td>10</td></tr> </tbody> </table>	Grootte (m²)	Aantal	30 m²	30	50 m²	73	60 m²	57	70 m²	39	80 m²	30	100 m²	34	120 m²	8	140 m²	4	Factoor	Belangrijkheid (0-80)	oriëntatie op de zon	55	uitzicht op de stad of omgeving	50	gebouw als verwijzing naar historie omgeving of Breda	10	een groene invulling van het terrein	45	voldoende parkeergelegenheid	70	voldoende laadmogelijkheid elektrische auto's	15	huisdieren zijn toegestaan in het gebouw	40	dat er geen huisdieren toegestaan zijn in het gebouw	5	anders	10	
Grootte (m²)	Aantal																																									
30 m²	30																																									
50 m²	73																																									
60 m²	57																																									
70 m²	39																																									
80 m²	30																																									
100 m²	34																																									
120 m²	8																																									
140 m²	4																																									
Factoor	Belangrijkheid (0-80)																																									
oriëntatie op de zon	55																																									
uitzicht op de stad of omgeving	50																																									
gebouw als verwijzing naar historie omgeving of Breda	10																																									
een groene invulling van het terrein	45																																									
voldoende parkeergelegenheid	70																																									
voldoende laadmogelijkheid elektrische auto's	15																																									
huisdieren zijn toegestaan in het gebouw	40																																									
dat er geen huisdieren toegestaan zijn in het gebouw	5																																									
anders	10																																									
			Selectie woonwensen uit verslag:																																							
			Circa 25% zoekt een koopappartement, 35% wil huren, en evenveel mensen maakt huur of koop niet uit.	Het plan bestaat uit zowel huur- als koopappartementen en sluit aan de genoemde woonwensen op dit punt.																																						
			De woonwensen ten aanzien van de grootte zijn redelijk verdeeld, met de grootste voorkeur voor appartementen rond 50m2 en 60m2 (zie afbeelding). Realiseer woningen voor 1 persoonshuishoudens.	De ontwikkelvisie gaat uit van een gedifferentieerd aanbod van woninggroottes. Conform de Doelgroepenverordening van de gemeente Breda is de minimale grootte 50m2 per appartement.																																						
			Voldoende parkeergelegenheid is van belang	In het plan wordt voldoende parkeergelegenheid voorzien (e.e.a. conform de parkeernormering van de gemeente). Voor bewoners is een parkeergebouw voorzien waarin geparkeerd kan worden. Bezoekers parkeren op parkeerplaatsen op het terrein.																																						
			Oriëntatie op de zon en uitzicht op de stad of omgeving	De diversiteit aan gebouwen in het plan brengt een gedifferentieerd aanbod van appartementen met zich mee. Verschillende niveaus van uitzicht en mate van bezonning maken dat er een grote variëteit aan appartementen kan worden aangeboden.																																						
			Een groene invulling van het terrein	Het landschappelijk ontwerp is het groen en ruimtelijk opgezet. De verweving met de landschappelijke waarden in de omgeving spelen een belangrijke rol. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op het ruimte geven aan de inheemse en in de omgeving aanwezige soorten in de omgeving. Onderdeel van de ontwikkelvisie is het verwijderen van het hekwerk en openstellen van het gebied. Door gebouwen in de volle grond te plaatsen en niet op een verhoogd parkeerdek is de aansluiting op de omgeving laagdrempelig toegankelijk, ook voor andere wijkbewoners. Daarnaast biedt dit de mogelijkheid om groen in de volle grond te plaatsen.																																						

datum	Activiteit	Niveau part.	Ingebrachte punten	verwerkingen
			Let op de betaalbaarheid	In het programma is rekening gehouden met de betaalbaarheid en verdeling in de doelgroepenverordening 30-40-30: 30% sociale huur en 40% middeldure woningen. Het programma bestaat voornamelijk uit nultredenwoningen voor zowel jongeren als ouderen en sluit aan bij de gewenste doorstroming in de wijk.
1-3-2024 tot 11-3-2024	<p>Klankborden scenario's</p> <p>Ophalen reacties en adviezen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- omwonenden</li> <li>- woningzoekenden</li> <li>- overige belanghebbenden</li> <li>- ambtelijke reflectie</li> </ul> <p>Verslag enquête d.d. 22-3-2024</p>	1-2	<p>Scenario 1 "transformatie bestaand kantoor met nieuwbouw"</p> <p>Scenario 2 "nieuwbouw vanuit bestaande thematiek"</p> <p>Scenario 3 "laagbouw op een dek"</p> <p>Scenario 4 "laagbouw met een parkeerhub"</p> <p>Scenario 5 "concentratie op een dek"</p> <p>Scenario 6 "concentratie met een parkeerhub"</p> <p>Scenario 7 "verlichting aan de Kemelstede"</p>	
			<p><u>Buurtbewoners en omwonenden</u></p> <p>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.</p> <p>Bepaalde bouwhoogte spreekt een aantal omwonenden aan. De beperkte invloed op de bezonning en privacy van hun woningen speelt daarbij een rol.</p> <p>Een aantal omwonenden ziet voordelen van meer hoogte, met grotere afstand van gebouwen tot de Kemelstede, meer groen en verbinding met de wijk.</p> <p>De sociale veiligheid is een aandachtspunt indien gekozen wordt voor een parkeergebouw.</p> <p>Een aantal respondenten geeft bij elk scenario aan zich niet te kunnen vinden in het aantal woningen wat voorzien is op deze locatie en vrezen dat de wijk Heusdenhout zoveel extra bewoners niet aan kan (verkeer, voorzieningen, parkeren).</p> <p>Er zijn ook respondenten die het aantal nieuwe woningen wel zien zitten.</p> <p>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.</p> <p><u>Woningzoekenden</u></p> <p>Alle scenario's worden vrij positief gewaardeerd.</p>	<p>In de ontwikkelvisie is uitgegaan van sloop-nieuwbouw vanwege de bijbehorende omvang van het programma en de impact op de leefbaarheid en beleidsdoelen.</p> <p>Bij de keuzes die gemaakt zijn in de uiteindelijke stedenbouwkundige opzet heeft de leefbaarheid centraal gestaan.</p> <p>Landschappelijke werelden zoals de Heerbaan, de woonwijk en de ecologische zone worden verbonden en toegankelijk gemaakt. De biodiversiteit wordt versterkt door met de landschappelijke inrichting te anticiperen op de mogelijkheden die de ecologische zone biedt.</p> <p>Door geen verhoogd maaiveld te realiseren op een parkeerdek, maar gebouwen in de volle grond te plaatsen op het zelfde niveau als de wijk wordt een naadloze aansluiting op de wijk gerealiseerd.</p> <p>Bij de uitwerking is aandacht voor ontmoeting en sociale veiligheid rondom gebouwen. Het realiseren van levendige plinten zijn daar een onderdeel van.</p> <p>Ondanks dat gekozen is voor een aantal hogere gebouwen is de impact op privacy en bezonning geminimaliseerd door positionering op grotere afstand van de omliggende woningen. Ten opzichte van de huidige bebouwingmogelijkheden van het terrein neemt deze impact zelfs af.</p> <p>De neveneffecten van het toevoegen van woningen op bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) parkeren, verkeer, druk op voorzieningen etc. worden zoveel mogelijk beperkt.</p> <p>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.</p> <p>De Kemelstede wordt zoveel mogelijk ontzien door parkeervoorzieningen voor de toekomstige bewoners en een deel van de bezoekers niet te ontsluiten via de Kemelstede maar nabij de huidige inrit en rechtstreeks op de Heerbaan. Aan de Kemelstede vormt een parkachtige ruimte een gemoedelijke overgang vanuit de woonhofjes aan de Kemelstede naar de nieuwe bebouwing met ruimte voor spelen en recreatie. De exacte invulling wordt in de vervolgfase bepaald waarbij de direct omwonenden worden betrokken.</p> <p>Parkeren op maaiveld in het zicht wordt beperkt door alle toekomstige bewoners, ook van de sociale huurwoningen, te laten parkeren in een parkeergebouw.</p>

datum	Activiteit	Niveau part.	Ingebrachte punten	verwerkingen
			<p>Een deel spreekt zich uit voor hoogbouw een deel spreekt zich uit tegen hoogbouw. Het voordeel van meer ruimte voor groen in scenario's met hogere bebouwing wordt gewaardeerd.</p> <p>Voor sommigen kunnen er niet genoeg woningen gebouwd worden, terwijl sommigen liever minder woningen wensen op de locatie. 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.</p> <p>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.</p> <p>Verder heeft men met name interesse in buitenruimtes bij de appartementen, laadpalen in de parkeergarage, verschillende prijsklassen van de woningen, voldoende parkeerruimte en een goede inrichting van het terrein.</p> <p><u>Andere belanghebbenden</u></p> <p>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.</p> <p>Heemschut heeft de voorkeur voor het scenario met behoud van Kemelstede 2. Heemschut voegt er aan toe dat een scenario met behoud van bestaande gevels en bestaande thematiek doorvoeren in de nieuwbouw voor hen ook denkbaar is.</p> <p>Andere belanghebbenden geven aan geen voorkeur te hebben of geen voorkeur uit te spreken over een scenario.</p>	<p>De woningen zullen voldoen aan de afmetingen zoals voorgeschreven in de Doelgroepenverordening van de gemeente Breda. Dit betekent dat alle woningen groter dan 50m2 een buitenruimte zullen hebben. In de ontwikkeling is uitgegaan van woningen met een grootte van minimaal 50m2.</p>