

Q&A webinar Hero locatie Breda

Wat is het plan tav de huidige Teteringsedijk, gezien de groeiende verkeersdrukke. kan het bijvoorbeeld een 30 km zone gemaakt worden of komen er drempels oid? Nu is het soms net een racebaan. en het verkeer wordt dus alleen maar drukker. Het stuk bij de tuinen van genta wordt ook 30 km zone naar ons weten. De Teteringsedijk zal ter hoogte van Tuinen van Genta opnieuw worden ingericht als 30km-uur zone. Dat kan omdat de Tdijk daar slechts een ontsluitingsfunctie krijgt voor een woonomgeving. Aan de Tdijk ter hoogte van de Herolocatie bevinden zich meerdere commerciële functies en daarnaast is deze straat een belangrijke oost-westverbinding vanuit Kapittelweg naar Tilburgseweg en vice versa. Daarom zal dit gedeelte een 50-km/uurregime behouden. De daadwerkelijke aanpassing van de inrichting zal in volgende fase verder worden uitgewerkt.

Komt er eenrichtingsverkeer op de Teteringsedijk? Zijn omrijdbewegingen juist niet interessant om het autogebruik minder aantrekkelijk te maken? De Teteringsedijk zelf wordt geen eenrichtingsverkeer. Dat is voor de afwikkeling en veiligheid niet nodig en levert bovendien onwenselijke omrijdbewegingen op in smalle woonstraatjes.

Dat geldt vanwege onwenselijke omrijdbewegingen dus ook voor het plangebied zelf en bovendien gaat de gemiddelde snelheid fors omhoog omdat je niet meer met tegenliggers hebt te maken. Qua sturing autogebruik is dan autobezit juist meer voor de hand liggend, al spreken we juist hier meer van een mooie parkeeroplossing passend bij het gebied.

Gaan deze plannen voor de bewoners van de Teteringsedijk ervoor zorgen dat mensen nieuwe huisvesting moeten zoeken? En binnen welk tijdsbestek? Er gaat geen bebouwing aan de Teteringsedijk verdwijnen. Alles wat nu bestaat blijft bestaan, behalve de Toerist. Er zijn plannen voor de Aldi en naastgelegen garage. Die maken echter geen deel uit van "ons" plan, daarom zijn ons hierover geen details bekend.

Gaat de Teteringsedijk niet een vuilophoping worden, of komen er afvalvoorzieningen in de wijk, met ophaallocaties voor de vuilnisauto's? Er komen langs de ringweg voorzieningen voor de vuilnisophaaldiensten.

Waarom is er gekozen voor de naam Heldenpark en niet een herkenbaardere variatie op Hero?

In het verleden is de naam Heldenpark ontstaan, vanwege de verwijzing naar de helden (Hero). Deze wordt nog wel gebruikt, maar is niet de 'officiële' projectnaam. We staan altijd open voor suggesties. Deze kunt u sturen naar info@nieuwbouwherobreda.nl

T.a.v. de groene ruimte: Op de tekening komt het over als wat bomen langs een weg en op parkeervelden. Is dit een juiste voorstelling of komen er ook echt (speel)velden, 'parkjes' en speeltuintjes die de groene ruimte gaan vormen? Naast de randweg die we zo goed mogelijk vergroenen, ontstaan er in de wijk groene woonstraten waar de auto niet komt. Alle openbare ruimte in het gebied wordt daarmee dus ideaal om te verblijven, te spelen en te sporten. Hiervoor komen allerlei plekken in de straten die daarvoor aanleiding geven. Daarnaast komen centraal in het gebied grotere groene ruimtes dat als park wordt ingericht, waar juist ook plek is voor een speelveld en een grotere ontmoetingsplek.

Als ik kijk naar de breedte van de straten in het autoluwe gedeelte tov de huidige Kwekerijstraat, dan is dat precies genoeg voor een auto. Dat zou betekenen dat er geen ruimte is voor bomen en struiken, zoals gepresenteerd. Het lijkt erop dat er wat parkjes zijn, maar dat de bouwblokken dicht op elkaar gebouwd zijn. We zoeken naar een afwisseling van verschillende typen ruimten, dus soms hebben we woonblokken dichter bij elkaar geplaatst om tot een intiemer hofje te komen. Daarnaast komen de grotere groene ruimtes.

Wordt het eenrichtingsverkeer in de buitenrand? De randweg om de wijk heen zal tweerichtingsverkeer zijn, zodat beide zijdes van de wijk even goed bereikbaar zijn. In het geval van eenrichtingsverkeer zou je de hele ring moeten afrijden indien je aan de andere kant moet zijn. We willen voorkomen dat mensen dan met hoge snelheid naar de andere kant rijden om de verloren meters goed te maken. Bovendien spreidt dit de aantallen auto's die voorbij de woningen aan de rand rijden en biedt het de mogelijkheid te zoeken naar een parkeerplek.

Als de driehoek aan het eind van de Kwekerijstraat wordt bestraat, hoe komt daar dan groen? De Kwekerijstraat dient een doorgang te blijven voor hulpdiensten. Deze hulpdiensten kunnen niet gehinderd worden door speeltoestellen, barbecues, bloemperkjes en bomen. Hoe wordt dit daadwerkelijk ingericht? Deze driehoek is nadrukkelijk bedoeld als groenruimte en zal ook zo worden ingericht. De ruimte is autovrij, de hulpdiensten hebben niet een volledige bestrating nodig. Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan zal dit worden uitgewerkt. Verschillende inrichtingselementen zullen de hulpdiensten niet mogen belemmeren, maar de ruimte is zo groot dat dit ook zeker niet gebeuren.

Interessant plan! Hebben jullie een voorbeeldwijk ter referentie? Een referentiewijk waar 1 op 1 alles samen komt hebben we niet, maar wel waar aspecten in terug komen. Zo is Striip-R in Eindhoven een voorbeeld waar een oud industrieel terrein is herbestemd door diderendirrix en Buro Lubbers tot woonwijk, waar ook veel ruimte is voor groen: https://burolubbers.nl/1031_striip-r/ Maar we halen ook inspiratie uit het Frijhof in Nijmegen https://burolubbers.nl/968_frijhof/ of 't Zand in Son en Breugel https://burolubbers.nl/420_t-zand/.

Hoe wordt er vergroend als er enkel ruimte is voor een brandweerwagen. (hoe breed zijn de autoluwe straten grofweg) Doordat de auto uit de straten wordt gehouden is er een stuk minder verharding nodig. De straatjes worden minimaal 10m breed, vergelijkbaar met een hofje. De woningen kunnen nog terugspringen, waardoor er soms meer ruimte ontstaat voor groen. In de presentatie heb ik er niet zo uitgebreid bij stilgestaan, maar we hebben al nagedacht over de inrichting. In de straat houden we rekening met een dichte rijbaan met daarnaast stroken van open grasverharding. Hierdoor blijft het beeld erg groen en blijft er ruimte over bomen, heesters en vaste planten. Er is dus niet enkel plek voor de brandweerwagen maar het wordt juist mogelijk zoveel te vergroenen omdat we enkel met een brandweer rekening hoeven te houden in plaats van ander autoverkeer.

De parkeerdruk in de omgeving is al belachelijk hoog, buurtbewoners maken zich hier niet onterecht veel zorgen over. Er wordt weinig 'reserve' gegeven in al deze plannen. Kunt u toelichten hoe hiermee om wordt gegaan? Het is inderdaad zo dat er sprake is van een hoge tot zeer hoge parkeerdruk in de nabije omgeving van Hero. Dit blijkt ook uit recent gehouden tellingen. Om deze overlast aan te pakken heeft de gemeente het voornemen om in een belangrijk deel van Brabantpark betaald parkeren in te voeren. Hierdoor zijn er alleen vergunningen en bezoekersregelingen mogelijk voor bewoners/bedrijven en hun bezoek in de bestaande straten.

Bewoners en bezoekers van Hero dienen te parkeren binnen het nieuwe plangebied. Hiertoe zullen voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. De bedoeling is om het vergunningstelsel zodanig in te regelen dat de vergunningen voor de nieuwbouwhuishoudens niet geldig zijn in de bestaande omgeving.

Gaat het gebied mee met betaald parkeergebied voor de rest van Teteringsedijk en de omgeving?

Vooralsnog is dat niet het plan. Naar verwachting krijgt Hero een eigen vergunningregime, los van Brabantpark. Op dit moment is in onderzoek waar de grenzen zullen liggen van dit gebied voor wat betreft Kwekerijstraat en Teteringsedijk.

Wat is de beoogde parkeernorm van de gemeente in 2022 buiten de stadskern? Op dit moment ligt een nieuwe nota parkeernormen voor bij de gemeenteraad van Breda. In de daarin opgenomen gebiedsindeling ligt Hero binnen deelgebied 'Schil'. In de nota worden de volgende parkeernormen gehanteerd voor de verschillende functies:

- Grondgebonden woningen (>90 m² bvo): 1,3 pp/w.
- Appartementen (>90 m² bvo): 1,1 pp/w.
- Woningen (70-90 m² bvo): 0,9 pp/w.
- Woningen (<70 m² bvo of sociale huur): 0,8 pp/w.
- Bejaardenzorgwoning: 0,5 pp/w.
- Huisartsenpraktijk: 2,2 pp/behandelkamer.
- Horeca (café(taria)): 4,5 pp/100 m² bvo.

Hoe kan de gemeente bij een project al rekenen met een parkeernorm die nog helemaal niet is goedgekeurd. De parkeerdruk nu is hoog, maar de norm die wordt gehanteerd is veel lager dan de norm die nu geldt. Wij zien problemen dat er geen plekken zijn voor bezoekers. Hoe wordt daarmee omgegaan. Vooropgesteld moet worden dat voor het afgeven van de omgevingsvergunning het plan moet voldoen aan het op dat moment actuele parkeerbeleid van de gemeente Breda en in het bijzonder aan de gestelde normen. Op het moment van beantwoording van deze Q&A ligt de nota parkeernormen 2021 ter besluitvorming voor bij de gemeenteraad. Wij verwachten dat het plan Hero, ook bij gewijzigde normen, zal voldoen aan de parkeerbehoefte van de gebruikers van Hero. Voor bezoekers zal er voldoende parkeergelegenheid zijn aan de randen binnen het projectplan.

Wordt de hele Teteringsedijk betaald parkeren? Er is ook nog een deel voorbij de rotonde en aan de andere kant van de kruising beverweg/Teteringsedijk, wordt het deel tot aan de Beverweg wel een parkeerregiem? De grenzen van het betaald parkeren gebied moeten nog worden bepaald. Het is te verwachten dat ten westen (richting centrum) het in ieder geval betaald parkeren zal worden. Naar het oosten is het de vraag of we de grens bij de rotonde zal liggen of verder. We zoeken daarbij naar duidelijke 'barrières'. De Ignatiusstraat zou als zodanig kunnen fungeren.

Op de Teteringsedijk zit veel Horeca, krijgt iedereen daar ook parkeervergunningen? De zorg bestaat dat er niet voldoende parkeerplekken zijn. Voor bedrijven (eigenaar of werknemers) geldt dat er onder voorwaarden parkeervergunningen beschikbaar zijn. De hoeveelheid is onder andere afhankelijk van de aanwezigheid van parkeermogelijkheden op eigen terrein. Bezoekers aan de horeca dienen dan te betalen voor kort parkeren.

Als de bezoekers in de parkeergarage gaan parkeren, hoe wordt dat dan gereguleerd? Parkeren de bezoekers van de daghoreca hier ook?

Het gehele openbare gebied Hero wordt betaald parkeren, dit zal met bebording bij de entree worden aangegeven. Bezoekers van de bewoners van de appartementen zullen, indien mogelijk dat zijn we aan het onderzoeken, ook toegang kunnen krijgen tot de stallingsgarage. Bij de entree van de stallingsgarage zal

worden aangegeven dat de garage beschikbaar is voor bestuurders die zich hebben aangemeld als tijdelijke gast.

Op basis van de parkeernorm en het mobiliteitsplan van De Toerist zullen we, naast de parkeermogelijkheid in de stallingsgarage een aantal parkeerplaatsen op de parkeergelegenheid achter het gebouw nodig hebben. Daarin voorziet de gehele parkeervoorziening van de totale ontwikkeling waar De Toerist deel van uitmaakt.

Dag horeca levert geen parkeerdruk op omdat dag horeca zodanig vroeg sluit dat, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernorm, hiervoor geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden.

Waar parkeren de bezoekers van het nieuwe Toeristencomplex? In openbare ruimte wordt een parkeerterrein aangelegd voor bewoners en bezoekers in de directe omgeving. Ook bezoekers van de bewoners in de Toerist zullen daar parkeren.

Zijn de appartementen in het Toeristencomplex koop- of huurappartementen? Het zijn koop appartementen grotendeels (middelduur) cf. beleid van de gemeente.

Worden er beperkingen gesteld aan (geluids)hinder vanuit Konings om overlast te voorkomen? Voor Koningsdrinks geldt dat deze actief mag zijn binnen de kaders zoals deze voortvloeien uit bestemmingsplan en milieuvergunning. Met deze kaders wordt rekening gehouden bij de plannen voor de nieuwbouwwoningen. Dit betekent dat er geen extra beperkingen op Koningsdrinks worden gelegd, de eisen blijven hetzelfde. Er worden gesprekken gevoerd met Konings Drinks om er voor te zorgen dat we goede buren zijn en blijven waarbij uitgangspunt is dat we over en weer elkaar geen overlast bezorgen. Er zijn ook metingen gedaan en aan de hand daarvan zal door een akoestisch adviseur worden bepaald of er maatregelen nodig zijn en welke dat dan zouden zijn. Dat geldt voor de nieuwbouw. Voor de bestaande woningen om Konings Drinks heen gelden de voorwaarden in de milieuvergunning waar Konings Drinks aan moet voldoen.

Wat zijn de plannen met de woning boven de Aldi en de Aldi zelf? Er is vaak gesproken over renovatie en dergelijke. De Aldi maakt geen onderdeel uit van "ons" plan.

Nu heeft de Aldi een groot parkeerterrein, waar gaan de klanten parkeren als dit terrein verdwijnt? De Aldi maakt geen onderdeel uit van "ons" plan.

De huidige bezoekers van de Aldi parkeren momenteel bij Toerist. Wat is de visie op de parkeermogelijkheden bij de huidige plannen van de Toerist? Hoe gaat de gemeente hier ook mee om, aangezien zij mede verantwoordelijk zijn voor de parkeerplekken? De parkeergelegenheid voor bezoekers van de Aldi op de gronden van AM berust op een tijdelijke gedoogafpraak. Zolang de gronden niet anders in gebruik worden genomen, mogen bezoekers daar gebruik van maken. Nu de herontwikkeling van die gronden actief is opgepakt, zal een einde komen aan de mogelijkheid voor bezoekers van de Aldi om daar te parkeren. Dit zal naar verwachting extra parkeerdruk op de omgeving veroorzaken. Zoals aangegeven voert de gemeente betaald parkeren in in de omgeving. Dat houdt in dat er altijd mogelijkheden zullen zijn voor bezoekers om tegen betaling kort te parkeren voor een winkelbezoek. Verdere gesprekken met de Aldi zijn nodig om te onderzoeken hoe de nieuwe situatie het beste kan worden ingeregeld.

Als de woningbouw behoefte zo fors is, waarom duurt de planvorming / raadsbehandeling / start bestemmingsplan zo ontzettend lang? Hoe gaat de gemeente eea versnellen? Versnellingsmogelijkheden liggen vooral op het vlak van inzet en focus bij ontwikkelaar en gemeentelijke organisatie. De studie verloopt via intensief contact tussen ontwikkelaar en gemeente om het momentum zo groot mogelijk te houden. De procedures die nodig zijn om tot de nodige bestemmingswijziging te komen, vloeien voort uit wetgeving, daarvan mag niet afgeweken worden.

Hoe worden de mobiliteitshubs in het bestemmingsplan geborgd/verankerd? Het mobiliteitsplan moet nog verder worden uitgewerkt. Of er hubs komen staat nog niet vast. Deelauto's zullen wel onderdeel vormen van het palet van mobiliteitsoplossingen. Dergelijke voorzieningen kunnen niet in een bestemmingsplan worden opgenomen. Daarom maakt de gemeente hier contractuele afspraken over met de ontwikkelaar.