

Verslag informatieavond

Onderwerp	Informatieavond Keizerstraat
Datum	6 oktober 2020
Aan	belanghebbenden/geïnteresseerden project Keizerstraat/achter de Lange Stallen
Van	[REDACTED]

Op dinsdag 6 oktober is er een inloop-/informatieavond georganiseerd in verband met een aanstaande aanvraag wijziging van het bestemmingsplan waar binnen de Keizerstraat valt. Aanleiding is een grootschalige renovatie aan het pand gelegen aan de Keizerstraat 10-134. Voor deze avond is er nieuwsbrief/uitnodiging verspreid voor belangstellenden/geïnteresseerden in de directe omgeving van de Keizerstraat.



Verspreidingsgebied uitnodiging

Vanwege de voorzorgsmaatregelen rondom het coronavirus hebben mensen zich van tevoren moeten opgeven en hebben we ze in groepen van 5/6 personen tegelijk in blokken van 25-30 minuten uitgenodigd. Tijdens deze avond waren medewerkers van WonenBreda, gemeente Breda en architectenbureau Rienks aanwezig. Er waren meerdere impressies van het pand te zien na renovatie en er lagen plattegronden van alle verdiepingen van het pand ter inzage. In totaal zijn er 42 belangstellenden op deze avond langs geweest. We hebben een overzicht gemaakt van de vragen die op deze avond zijn gesteld. Door dat ieder half uur de groepssamenstelling wisselde, zijn er meerdere keren dezelfde onderwerpen aan bod gekomen. In dit verslag hebben we de vragen dan ook per onderwerp geclusterd.

Planning en procedure:

Wanneer start de bestemmingsplan procedure?

Wanneer start de renovatie van de Keizerstraat?

Hoe lang neemt de renovatie in beslag?

In het vierde kwartaal van 2020 staat de indiening van een wijziging op het bestemmingplan gepland. Dit proces zal doorlopen tot eind eerste kwartaal/begin tweede kwartaal 2021.

Mocht de goedkeuring van de plannen dan gereed zijn, kunnen de voorbereidende werkzaamheden beginnen. Plan is op zijn vroegst dan na de bouwvak 2021 te kunnen starten in het gebouw. De gehele renovatiewerkzaamheden zullen rond de 8 maanden in beslag nemen. Dit alles is uiteraard wel afhankelijk van de ontwikkelingen rondom het coronavirus en besluitvormingstrajecten binnen gemeente en WonenBreda.

Mochten er bezwaren dan wel een beroepsprocedure bij de Raad van State gestart gaan worden in verband met de plannen, dan zal de start van de renovatie pas later kunnen plaatsvinden tot dat de definitieve beslissing over de plannen is uitgesproken.

Overlast in verband met de bouw (parkeren/laden/lossen):

Hoe is het laden en lossen van bouwmaterialen geregeld?

Is de parkeerplaats nog goed bereikbaar?

De parkeerplaats/het Molsterrein zal tijdens de uitvoer van de werkzaamheden gewoon bereikbaar blijven. Hierover wordt uiteraard overleg gevoerd met de exploitant. Ook voor het laden en lossen van bouwmaterialen worden afspraken gemaakt met de gemeente Breda. Wij realiseren ons dat de Keizerstraat een belangrijke verkeersader is in het centrumgebied van Breda. Er zullen dan ook zorgvuldige afwegingen worden gemaakt om dit zo efficiënt mogelijk te laten verlopen.

Vragen over wijzigingen aan het pand:

Waarom wijzigingen in de dakkapellen?

Waarom verdwijnen de balkons?

Is er straks minder daglicht in de woningen op de tweede verdieping?

Worden de huidige spanten in de dakconstructie verwijderd?

Worden de installaties aangepast?

Wat verandert er aan de onderdoorgangen?

De huidige dakkapellen zijn in de jaren 80 geplaatst. Bouwtechnisch is onderhoud hard nodig. Gezien de monumentale status van het pand en dat deze op het originele pand niet aanwezig waren, worden deze verwijderd. Er komen nieuwe grote uitzet(cabrio)dakramen voor in de plaats. Deze zorgen voor een ruimere daglichtinval en beschikken ook over de mogelijkheid om ze naar buiten uit te klappen tot een soort inpandig balkon.

Op de bovenste etage bevinden zich nog enkele ateliers. In deze ateliers zitten enkele kleinere dakramen. Ook deze willen wij vervangen voor de grotere dubbele uitzet(cabrio) dakramen. Dit zal de lichtinval ook ten goede komen. Door overal

dezelfde dakramen toe te passen ontstaat er eenheid in het straatbeeld en het geeft de woningen op de bovenste verdieping een geruime hoeveelheid lichtinval.

De huidige spanten worden opgeknapt dan wel vervangen waar nodig. De gehele dakconstructie wordt van binnenuit geïsoleerd. Hierdoor zullen de spanten in de woningen iets minder in het zicht zitten. Daarnaast gaan alle installaties (water, elektra, gas) in het pand collectief grondig aangepakt worden. Water en elektra worden compleet vervangen en daarnaast zal iedere woning op stadsverwarming aangesloten worden en 'gasvrij' zijn.

Daarnaast worden de huidige vier lage onderdoorgangen dichtgemaakt en wordt er één grote hogere onderdoorgang in het pand gemaakt. Deze geeft toegang vanaf de Keizerstraat naar het Molsterrein en winkelgebied.



Impressie nieuwe onderdoorgang

Huidige huurders:

Tot wanneer mogen/kunnen deze huurders in het pand blijven?

Wat als de bouw nog niet start, kunnen we dan nog langer blijven?

Kunnen wij geïnformeerd worden wanneer de terinzagelegging/procedure start?

Er zijn nog 2 huurders in het pand met een regulier huurcontract. Met deze twee huurders heeft WonenBreborg contact om een passende nieuwe (tijdelijke) woonruimte te vinden. Zij zullen uiterlijk juli 2021 elders woonruimte moeten hebben. Zij zullen ook individueel geïnformeerd worden wanneer het plan ter inzage wordt gelegd en de procedure van start gaat.

De meeste appartementen in het gebouw worden momenteel op basis van de leegstandswet verhuurd. Op basis van deze wet mag er maximaal 7 jaar verhuurd worden. Volgend jaar juli (2021) loopt de vergunning voor die 7 jaar af. Deze kan daarna ook niet meer verlengd worden. Dit houdt in dat iedereen die een huurcontract op basis van de leegstandswet heeft, definitief geen verlenging krijgt en zal moeten vertrekken.

Mochten de bouwactiviteiten nog niet starten, dan nog kan iemand niet blijven wonen op basis van de leegstandswet. Dat is wettelijk niet meer toegestaan. Mocht de procedure vertraagd zijn en het pand langer leeg komen te staan, bestaat de mogelijkheid dat een leegstandsbeheerder tijdelijk het beheer van de appartementen overneemt tot de renovatie kan starten.

De bedrijfsruimtes op de begane grond worden momenteel via Alvast verhuurd. Er is hier geen sprake van verhuur via de leegstandswet. Deze huurders kunnen blijven huren tot vlak voor de start van de werkzaamheden. Er is een maand opzegtermijn en er is geen einddatum in de huidige contracten bepaald.

Toekomstige verhuur:

Hebben huidige huurders via leegstandswet straks voorrang bij toewijzing?

Wat wordt de huurprijs van de nieuwe appartementen?

Hoe gaan de nieuwe woningen eruit zien?

Hoe kan ik straks in aanmerking komen voor een van de appartementen?

Er worden verschillende type woningen gerealiseerd. Er komen studio's (woon-/slaapkamerwoningen) en appartementen (met aparte slaapkamer). De huurprijs van deze woningen varieert globaal tussen de 450 en 640 euro. Dit is uiteraard afhankelijk van de grootte. De woningen zullen volgend jaar via www.klikvoorwonen.nl geadverteerd en aangeboden gaan worden. Er zijn inkomenseisen om deze woningen toegewezen te krijgen. Voor deze woning bestaat de mogelijkheid om huurtoeslag aan te vragen.

De huidige huurders via de leegstandswet hebben geen voorrang bij de toewijzing van de nieuwe appartementen.

Omgeving:

Wat gebeurt er met Mols Parking?

Wat gebeurt er met KPN-pand?

Wat gebeurt er met Breda Botanique?

Wat gebeurt er met de rest van de Keizerstraat?

Wordt het openbaar gebied gelijk aangepakt?

Het Molsterrein is eigendom van een private partij. Het Molsterrein maakt geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanwijziging. Voor het KPN-pand loopt een los en ander traject, net als voor Breda Botanique.

De gemeente is wel voornemens om in de toekomst de inrichting van de openbare ruimte van de Keizerstraat aan te gaan pakken, hier zijn op dit moment nog geen concrete plannen voor qua tijdsplanning.

Samenvattend is het een zeer waardevolle avond geweest. Er zijn veel positieve reacties op de plannen gegeven. De meest gehoorde opmerking, het is hard nodig en fijn dat het pand zijn uitstraling behoudt!