

Verslag inloopbijeenkomst

Donderdag 5 maart 2020

Datum: donderdag 5 maart 2020
Tijd: 19:00 - 20:30 uur
Locatie: Cosunpark 1
Aanwezig: ca. 80 buurtbewoners, vertegenwoordigers van Gemeente Breda en medewerkers van Reales en Doede Jaarsma communicatie

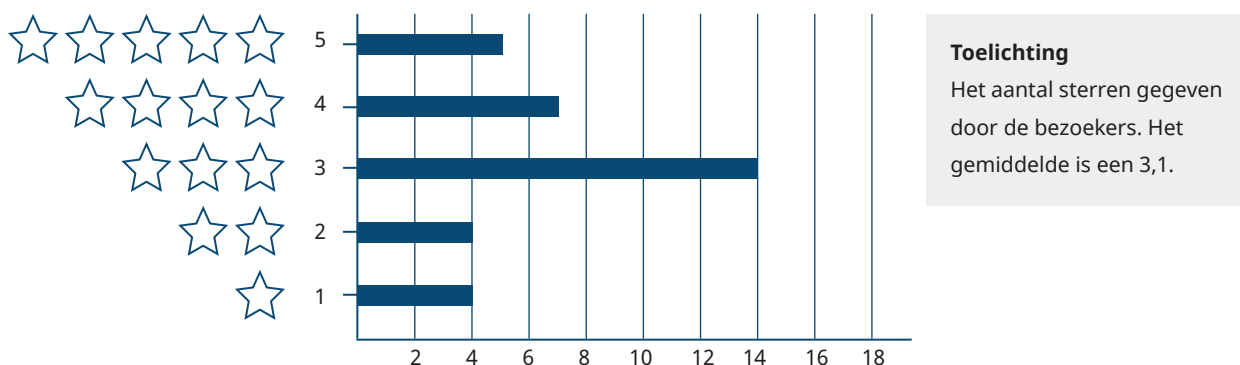
Inleiding

Donderdagavond 5 maart 2020 was er een goed bezochte inloopavond over de herontwikkeling van Cosunpark in Breda. De bijeenkomst was georganiseerd op initiatief van Reales Development B.V., de projectontwikkelaar van Cosunpark. Tussen 19:00 en 20:30 uur kwamen naar schatting 80 mensen (bijna allemaal buurtbewoners) naar de informatiebijeenkomst over het plan om het voormalig kantorengedebied tot woongebied te transformeren. De bijeenkomst vond plaats op de begane grond van het voormalig hoofdkantoor van Cosun. In totaal vulden 61 mensen de presentielijst in en een deel van de mensen kwam samen, wat het totaal op ca. 80 bezoekers brengt.

De inloopbijeenkomst werd gehouden als onderdeel van het participatietraject met de buurt, voorafgaand aan de aanvraag van een omgevingsvergunning. Voor dit plan worden de eerste drie treden van participatieladder uitgevoerd: informeren, raadplegen en adviseren.

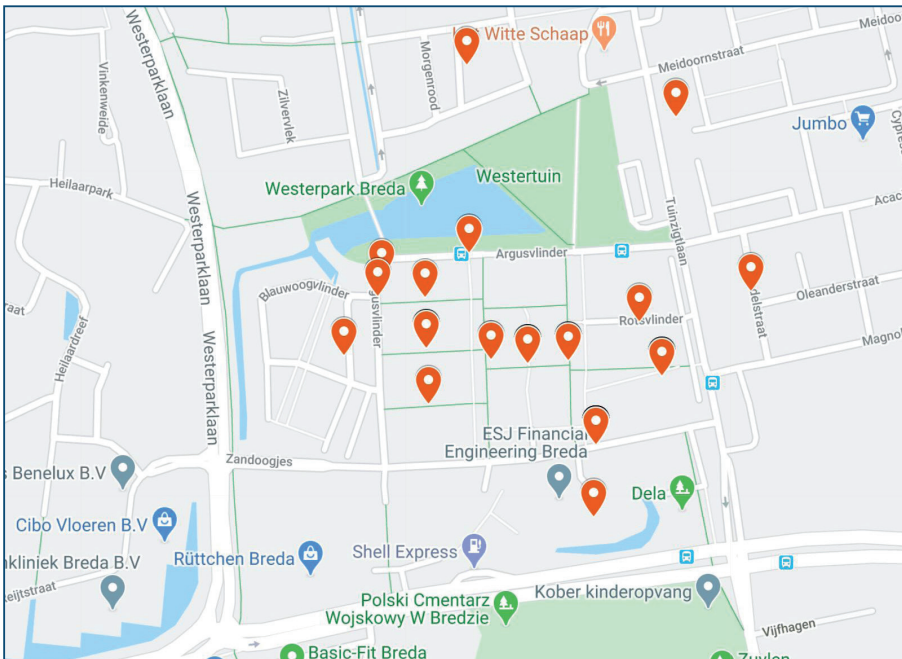
De inloopavond was bedoeld om buurtbewoners te informeren en raadplegen over de plannen. Er was volop ruimte voor vragen en opmerkingen van buurtbewoners. Deze zijn zo goed mogelijk opgenomen in dit verslag. Ook wordt in dit verslag aangegeven wat er met de suggesties en opmerkingen van buurtbewoners wordt gedaan.

In totaal maakten 49 bezoekers gebruik van het reactieformulier om hun beoordeling en commentaar achter te laten. De informatieavond en de presentatie van het plan kon men beoordelen op een schaal van 1 t/m 5 sterren. 34 bezoekers hebben dit ingevuld. Het gemiddelde komt op een 3,1.



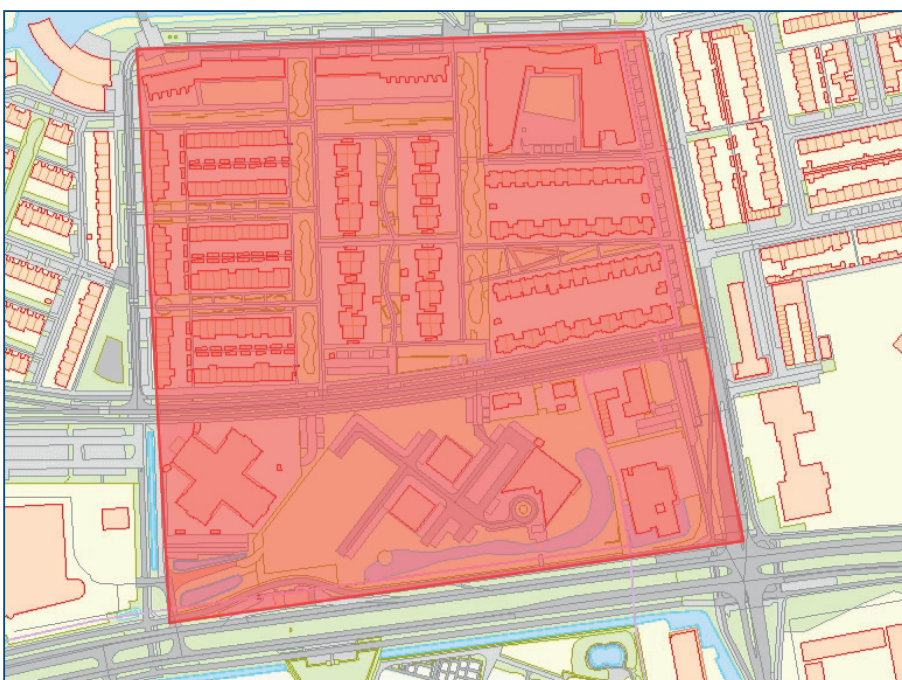
Dit verslag informeert buurtbewoners wat er met de vragen en suggesties die tijdens de inloopavond op 5 maart 2020 wordt gedaan. Ook informeert het ambtenaren, het bestuur en de raad van de Gemeente Breda met het oog op de besluitvorming ter zake de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van Cosunpark.

Op 21 februari 2020 is de website herontwikkelingcosunpark.nl online gegaan. Hier kunnen bewoners en ondernemers uit de buurt informatie vinden over de plannen en de buurtparticipatie. O.a. presentaties en verslagen worden op de website gepubliceerd.



Op bovenstaande kaart is te zien waar de bezoekers vandaan kwamen. (N.B.: de unieke bezoekers met dezelfde postcodes worden in deze afbeelding samengevoegd tot één markering.) Ook vanuit andere delen in Breda en daarbuiten zijn er enkele bezoekers geweest. Deze laatste groep is vooral geïnteresseerd in het project en/of woningaanbod.

De Gemeente Breda heeft op 21 februari 2020 in Breda een bericht verspreid bij alle huishoudens binnen het op de kaart aangegeven gebied. Naast deze huis-aan-huis brief is er ook via Facebook en Instagram een gesponsorde aankondiging gedaan van de inloopavond.



Bezoekers konden hun ideeën en indrukken bespreken met medewerkers van Reales en de Gemeente Breda.

Reacties van buurtbewoners

1. Plan voor herontwikkeling Cosunpark tot huur- en koopwoningen

De meeste bezoekers waren positief over het plan om woningen te realiseren op Cosunpark. Enkele reacties:

- Goed idee dat er bewoning komt.
- Mooi plan.
- Mooi concept.
- Het plan is op zich sympathiek.
- Goed dat er een bestemming is voor het Cosunkantoor.
- Mooi project, maar niet veel groenvoorziening.
- Als echte Bredase probeer ik al 10 jaar terug te komen van Oosterhout naar Breda. Niet makkelijk als alleenstaande met een middeninkomen. Ik hoop dat het bij jullie gaat lukken voor mij.
- Beoordeling: 4 sterren voor bouwplan, 0 sterren voor verkeersafwikkeling via Zandoogjes.
- Mooi plan waar ik graag zou willen wonen.
- Mooi! Ik hoor graag wat het moet kosten.
- Zeker interesse naar de prijsindicatie en hoe de verkoopprocedure verloopt.

Suggestie voor minder hoogbouw

Enkele bezoekers van de inloopavond stellen voor minder appartementengebouwen te realiseren.

Enkele reacties:

- Geen woningbouw helaas, alleen appartementen
- Is combi hoog/laagbouw mogelijk? Bijvoorbeeld laagbouw op de bestaande funderingen?
- Belangrijk om veel zon binnen te krijgen, gezien het aantal gebouwen maak ik mij daar zorgen over.

Reactie Reales

De behoefte aan woonruimte is groot in Breda. Daarom is er in dit plan voor gekozen om de beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten door meerlaagse woningen te realiseren. Dit in samenspraak met de Gemeente Breda. Door hoogbouw wordt het mogelijk een groene buitenruimte te creëren. Daarbij wordt gevarieerd met gebouwhoogten en zijn de gebouwen zodanig georiënteerd dat ieder appartement voldoende wordt bezond.

2. Parkeren

Buurtbewoners zijn negatief over de gekozen parkeeroplossing. Door veel buurtbewoners is aangegeven dat het aantal parkeerplaatsen te laag is. Op dit moment parkeren veel bewoners van de Vlinderbuurt hun auto op Cosunpark omdat in de eigen wijk geen plek is. Doordat in het plan een groen maaiveld is voorzien en parkeren grotendeels ondergronds en exclusief voor de bewoners van Cosunpark wordt opgelost, verliezen de bewoners van de Vlinderbuurt de mogelijkheid om op Cosunpark te parkeren. Dit vinden de betreffende bewoners ongewenst. Voorts zijn de bewoners van mening dat de voor Cosunpark gehanteerde parkeernorm te laag is. Zij verwachten dat de toekomstige bewoners van Cosunpark meer auto's zullen bezitten dan het aantal plaatsen beschikbaar op Cosunpark, waardoor de parkeerdruk in de Vlinderbuurt zal toenemen.

Nu al te hoge parkeerdruk in de Vlinderbuurt

Tijdens de bijeenkomst gaven bewoners van de Vlinderbuurt inzicht in de parkeerproblemen in hun buurt. Enkele reacties:

- De achterliggende 'Vlinderbuurt' is toendertijd parkeervrij opgezet. Aan de randen was het parkeerluw. De uitgangspunten klopten toen echter niet. Nu is de vrees voor gigantische parkeerdruk in de wijk.
- Parkeernorm van 1,3 auto per woning is veel te laag. Er zijn nu al parkeerproblemen.
- Parkeren is nu al een probleem. Ik woon aan de Heremiet en moet nu al na 18:00 uur op

Cosunpark parkeren.

- De parkeerplekken die nu aanwezig zijn op Cosunpark, zijn echt nodig voor bewoners uit Heremiet en Koevinkje.
- Wie krijgen een ondergrondse parkeerplek?

Door de buurt voorgestelde oplossingen voor de parkeerproblemen in de Vlinderbuurt

Voor een goede parkeeroplossing in Cosunpark moet volgens de buurtbewoners niet alleen worden gekeken naar de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners van de appartementen maar ook naar de parkeerproblemen in de Vlinderbuurt. Enkele reacties:

- De huidige parkeerplekken op Cosunpark voor bewoners van de Vlinderbuurt moeten behouden blijven.
- Voor de nieuwe bewoners van Cosunpark moeten voldoende parkeerplekken worden gerealiseerd, zodat er geen risico bestaat dat deze mensen op straat in de Vlinderbuurt gaan parkeren.
- Hanteer een hogere parkeernorm dan nu wordt voorgesteld om parkeerproblemen te voorkomen.
 - » Het uitgangspunt van één parkeerplaats per verkoopappartement is een berekening van 40 jaar geleden en niet van nu.
 - » Dat 55-plus maar één auto per huishouden hebben omdat ze niet werken is niet meer van deze tijd.
- Parkeergarages verdubbelen.
- Minder woningen bouwen.
- Geef garantie dat de buurt geen extra parkeerdruk krijgt door de plannen.
- Creëer extra parkeermogelijkheden in Cosunpark voor bewoners Vlinderbuurt!

Reactie Reales

Reales neemt alle opmerkingen over het parkeren serieus en zal de aangekaarte problemen in de Vlinderbuurt bespreken met de Gemeente Breda.

3. Verkeersafwikkeling

Naast parkeren is de verkeersontsluiting ook een grote zorg van buurtbewoners. Om de verkeersafwikkeling van bewoners van Cosunpark enkel via Zandoogjes te laten lopen gaat naar de mening van buurtbewoners tot problemen leiden. Enkele reacties:

- Aangezien de Gemeente Breda geen afwikkeling wil via de Ettensebaan (vanwege doorstroming) wordt verkeersafwikkeling via Zandoogjes het probleem.
- Ben het er niet mee eens dat de uitvalswegen aan de Zandoogjes komen.
- Verkeersafwikkeling via Zandoogjes is te zware belasting voor de straat. Het is nu al veel te druk daar. Hier komen ongelukken van, waarschuwen meerdere mensen!
- Oversteken lukt nu al niet door kinderen van de opvang. Als het nog drukker wordt, hoe moet dat dan? Dit is al 16 jaar zo, hier weten ze al van bij de Gemeente!!
- De doorstroming zal belemmerd worden. De aan- en afvoerwegen zijn slecht.
- Verkeersdruk groot aandachtspunt.

Door buurt voorgestelde oplossingen voor ontsluiting Cosunpark

- Veel buurtbewoners die een reactie hebben gegeven zijn van mening dat een extra op- en afrit op de Ettensebaan voor Cosunpark een goede oplossing biedt om problemen op Zandoogjes te voorkomen.
- Herstructurering/-profilering van Zandoogjes is absoluut noodzakelijk.
- Instellen eenrichtingsverkeer op Zandoogjes van Tuinzigtlaan naar Argusvlinder.

Reactie Reales

Reales zal met de Gemeente Breda bespreken of ontsluiting van Cosunpark via de Ettensebaan mogelijk is. Voorts zal Reales de Gemeente Breda wijzen op de wens van de buurt om de Zandoogjes te herstructureren/herprofilieren.

4. Groen

Tijdens de informatieavond hebben buurtbewoners de volgende opmerkingen gemaakt over het behoud en beheer van groen:

- Prima dat er woningen komen. De hoeveelheid is niet reëel qua oppervlakte t.o.v. groen. Graag degelijke onderbouwning groen – asfalt – bebouwing
- Er moet meer ruimte voor groen komen
- Ik begrijp dat een projectontwikkelaar die geld investeert, hier graag zoveel mogelijk uithaalt. Maar woongenot, ook voor de nieuwe bewoners, moet kloppen met de belofte van het groen.
- Onderhoud dient regelmatig te gebeuren. Dat gebeurt nu te weinig.

Reactie Reales

Het terrein op Cosunpark is momenteel vrijwel volledig verhard en wordt gebruikt voor het parkeren van auto's. Reales beoogt deze verharding zo veel mogelijk te vervangen door groen, onder meer door het parkeren van het maaiveld te verplaatsen naar ondergrondse parkeergarages. Daardoor kunnen de woongebouwen in een parkachtige setting gesitueerd worden, zonder doorgaande straten met autoverkeer. Hierdoor ontstaat een groen maaiveld dat gebruikt kan worden door de bewoners van Cosunpark en de omliggende buurten.

5. Nieuwbouw Cosun 6

Een onderdeel van het plan is een nieuw appartementengebouw (Cosun 6) op de plek van het grasveld aan de Zandoogjes. Hier maken buurtbewoners bezwaar tegen. Zij vinden dat deze plek openbaar groen voor de buurt moet blijven. Daar voeren zij twee argumenten voor aan:

- De groene punt is het enige voetbalveldje voor de buurt
- De grond onder het plan is geschonken door Cosun aan de bewoners van de wijk Westerpark.

Reactie Reales

Het perceel waarop Cosun 6 thans is voorzien is onderdeel van de ontwikkeling en onderdeel van de eigendom inzake Cosunpark. Reales is niet bekend met een schenking van dit grasveld aan de buurt door een van haar rechtsvoorgangers. In het plan is een speelweide voorzien achter Cosun 3. Aangezien Cosunpark openbaar toegankelijk wordt, kan deze speelweide ook door de buurt gebruikt worden als speelveldje.

6. Communicatie

De volgende opmerkingen zijn tijdens de inloopavond gemaakt over de communicatie:

- Waarom worden bewoners nu pas geïnformeerd?
- Ik mis de informatie over de procedure van bezwaar maken. Het plan lijkt helemaal in kannen en kruiken, zonder dat de buurt hierbij is betrokken.
- Informatievoorziening goed opgezet.
- Informatie had ook opgestuurd kunnen worden.

Reactie Reales

Reales is op 17 december 2019 eigenaar geworden van Cosunpark (behoudens Cosun 2). De periode 17 december 2019 tot 5 maart 2020 heeft Reales gebruikt om haar plannen ter zake Cosunpark te ontwikkelen in samenspraak met de gemeente Breda. De buurt wordt nu in een vroeg stadium van de planontwikkeling betrokken, zodat de input van de buurt meegenomen kan worden bij de verdere uitontwikkeling van het plan.

7. Klankbordgroep

In vervolg op de inloopavond worden er twee klankbordgroepbijeenkomsten georganiseerd, waarin de klankbordgroep gevraagd wordt een advies te formuleren met betrekking tot het project. Bij de klankbordgroepbijeenkomsten zijn medewerkers van Reales en de Gemeente Breda aanwezig. Voor deze bijeenkomsten hebben zich 18 buurtbewoners aangemeld. In maart en april 2020 worden in

totaal twee klankbordgroepbijeenkomsten georganiseerd. I.v.m. de uitbraak van het coronavirus (COVID-19) zijn fysieke bijeenkomsten momenteel niet mogelijk. Daarom worden de bijeenkomsten online gehouden. De klankbordleden ontvangen hierover spoedig nadere informatie.

8. Conclusie

Men is blij dat er wat gaat gebeuren met Cosunpark en dat de kantoren (behoudens Cosun 2) worden herontwikkeld/getransformeerd tot woningen. Buurtbewoners maken zich voornamelijk zorgen over een mogelijke toename van de parkeerdruk in de Vlinderbuurt als gevolg van het toevoegen van woonruimte aan het Cosunpark. Voorts voorziet de buurt problemen als Cosunpark via de Zandoojjes wordt ontsloten. In klankbordgroepbijeenkomsten wordt hier met buurtbewoners, vertegenwoordigers van de Gemeente Breda en medewerkers van Reales verder overleg over gevoerd om tot goede oplossingen te komen.

Iedereen die zijn naam en contactgegevens heeft afgegeven ontvangt dit verslag. Ook publiceren wij dit verslag op de website. Wij danken iedereen voor zijn of haar komst en bijdrage.

Fotoreportage



Blijf op de hoogte

Schrijf u in voor de e-mailnieuwsbrief van het project en blijf als buurtbewoner op de hoogte van de laatste ontwikkelingen.

www.herontwikkelingcosunpark.nl