

# **Notulen van de inspraakavond over de locatie Talmazone d.d. 18 maart 2004 in het Stadskantoor Breda**

## **Presentatie:**

De heer R. Scheffer	voorzitter	OntwikkelingsDienst Breda Projectmanager
Mevrouw L. Dolmans		OntwikkelingsDienst Breda Stedenbouwkundige
Mevrouw N. Ruis		OntwikkelingsDienst Breda Planologisch Jurist
Mevrouw J. Saelman		Verslaglegging

## **1. Opening**

De heer Scheffer opent de vergadering en heet de aanwezigen hartelijk welkom. Naast bovengenoemde personen is ook mevrouw J. Sändker, projectmanager van de Dienst Stadsbeheer, aanwezig. Zij kan waar nodig toelichting geven op zaken die met water te maken hebben. In samenspraak met de klankbordgroep heeft de dienst ODB een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld voor de locatie Talmazone in de wijk Heuvel. Vanavond wordt het voorontwerp voorgesteld aan de bewoners en krijgen deze de gelegenheid hun mening over het plan kenbaar te maken.

## **2. Toelichting op het plan door mevrouw L. Dolmans**

Hoewel het huidige bestemmingsplan voor de Talmazone pas een paar jaar oud is, voldoet dit niet meer vanwege de veranderde ontwikkelingsvisie op de wijk Heuvel en daarmee samenhangend de locatie Talmazone. Het nieuwe bestemmingsplan moet daarom in de eerste plaats flexibel zijn, zodat de mogelijkheid openblijft om tussentijds op veranderde inzichten en situaties in te spelen. Als basis voor het bestemmingsplan is eerst een stedenbouwkundig plan opgesteld. Diverse partijen waaronder de gemeente, het waterschap, de klankbordgroep en een stedenbouwkundig bureau hebben zich gebogen over de vraag wat er met de locatie Talmazone moest gebeuren. Er is naar het gebied gekeken vanuit landschappelijk perspectief en vanuit de bestaande bebouwing. De karakteristiek van een open groene stadsrand grenzend aan het buitengebied moest behouden blijven. Daarbij hoort ook de handhaving van de bestaande zichtlijnen. De nieuwbouw moest aansluiten op de bestaande bebouwing.

Het plan omvat drie onderdelen:

### **1. De wateropvang bij de Talmastraat.**

Het gebied staat momenteel regelmatig blank. Bij de herinrichting is het daarom van groot belang de wateropvang goed te regelen, ter voorkoming van wateroverlast. Er is gekozen voor een gescheiden riolering, die voorkomt dat regenwater wordt vermengd met rioolwater. Het regenwater dat afkomstig is uit Heuvel en uit de nieuwe woningbouw zal worden opgevangen in een retentiebekken.

### **2. De aanleg van een park met woningen aan de Talmastraat.**

Het park wordt toegankelijk voor publiek. De grond zal er worden opgehoogd en er komen wandelpaden en speelplekken. In dit park zullen in het westelijke deel vrijstaande woningen worden gebouwd in twee bouwlagen met een kap, in het middelste deel komen vier woonblokken van 4 bouwlagen te staan met een maximale hoogte van 13 meter. Het meest oostelijke woonblok is 3 bouwlagen hoog. In het oostelijke deel zijn maximaal drie woontorens gepland waarmee de entree van de Talmazone wordt gemarkeerd. Deze torens mogen maximaal 58 meter hoog worden.

### **3. De aanleg van een ecologische zone.**

Deze ecologische zone komt te liggen in het meest zuidelijke gedeelte bij de Turfvaart en zal niet toegankelijk zijn voor publiek. Wel komt er langs de rand van dit gebied een wandelpad. De Turfvaart wordt diervriendelijk, met de aanleg van een vistrap in de stuw. In tegenstelling tot de rest van het gebied zal de ecologische zone nog wel regelmatig overstromen.

### **3. De aanvraag hogere grenswaarde**

De nieuwe woningen komen te liggen nabij de Graaf Engelbertlaan. Dit heeft tot gevolg dat de voorkeurswaarde van 50 dB (A) op de gevels die is vastgelegd in de Wet op de Geluidshinder, wordt overschreden. De gemeente moet daarom bij Gedeputeerde Staten ontheffing vragen van deze regel.

### **4. Het vrijstellingsverzoek ex artikel 19 lid 1 WRO**

De gemeente is voornemens om vooruitlopend op de vaststelling en goedkeuring van het nieuwe bestemmingsplan het gebied bouwrijp te maken en eventueel te beginnen met de eerste bouwactiviteiten. Omdat het plan niet past in het nu nog geldende bestemmingsplan Heuvel moet de gemeenteraad hiervoor vrijstelling verlenen.

### **5. Planning werkzaamheden door de heer R. Scheffer**

Het plan is nog niet door B & W en de gemeenteraad op zijn financiële haalbaarheid bekeken. De planning is dus onder voorbehoud dat het plan wordt goedgekeurd.

Het plan betreft een nietbraakliggend gebied. Voor een aantal bedrijven moet een andere locatie worden gezocht. Dit is voor het grootste deel afgerond. Dit heeft de volgende consequenties:

- De volkstuinen zullen binnen enkele weken worden verplaatst naar de Rithsestraat. Dit gebeurt in overleg met de BAT.
- Van de dependance van De Spreekhoorn zullen in augustus 2005 acht lokalen worden verplaatst naar Tilburg.
- De gemeente heeft voorgesteld de Bredase Ring te verplaatsen naar de Kwakkelhutstraat. Deze locatie voldoet aan de wensen van de eigenaar van de Bredase Ring. Over ongeveer drie maanden zal hierover een inspraakavond worden gehouden. De verhuizing zal naar alle waarschijnlijkheid in augustus/september 2005 een feit zijn.
- TVC gaat mogelijk ook naar de Kwakkelhutstraat. Deze verhuizing wordt in de procedure voor de Bredase Ring meegenomen.
- Met slopersbedrijf Vermeulen is de gemeente in onderhandeling over een geschikte locatie. Mogelijk zal dit bedrijf in 2006/2007 verhuisd zijn.
- De panden van Wonen Breda. Een deel van de achtertuinen zal park worden.
- Over de eventuele herinrichting van de bewaakte speeltuin wordt nog een avond belegd. In ieder geval worden in het nieuwe park al veel speelvoorzieningen aangelegd.
- Rond maart/april 2005 zullen de eerste kavels voor het westelijke gedeelte van het park worden uitgegeven. Het gaat hier om kavels van ongeveer 400-500 m<sup>2</sup>.
- Als de Brede School niet op het Mgr. Nolensplein gerealiseerd kan worden, is het een optie deze in de Talmazone te projecteren.

### **6. De bestemmingsplanprocedure door mevrouw N. Ruis**

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd en ter inzage gelegd op het Stadskantoor en er wordt een inspraakavond gehouden. Gedurende de vier weken van de eerste terinzagelegging kan schriftelijk op het plan worden gereageerd bij B & W. Tijdens de inspraakavond kan zowel mondeling als schriftelijk commentaar worden geleverd. Deze reacties worden van advies voorzien en voorgelegd aan het college.

Het college besluit vervolgens of het doorgaat met het plan en stelt de tekst van het formele ontwerp samen. Hierop volgt de formele tervisielegging met publicatie in het Stadsblad en de Staatscourant, die ook vier weken duurt. Binnen deze termijn kan eenieder zijn schriftelijke zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken en krijgt de gelegenheid deze mondeling toe te lichten. De Raad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast waarna weer een formele terinzagelegging volgt van vier weken. Ieder die eerder zijn/haar zienswijze kenbaar gemaakt heeft bij de gemeenteraad kan nu bij Gedeputeerde Staten, gemotiveerd, bedenkingen indienen. GS krijgen nu zes maanden de tijd om het plan geheel of gedeeltelijk goed te keuren of af te keuren. Een afschrift van hun besluit moeten zij sturen aan ieder die bedenkingen heeft ingebracht. Vervolgens moet het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd worden bij de gemeente. Binnen deze tijd kan dan weer beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Pas als deze procedure is doorlopen of als de termijn voor het instellen van beroep is verstreken, is het plan onherroepelijk geworden.

## **De vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO**

Het verzoek tot vrijstelling conform artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijk Ordening wordt gedaan aan de gemeenteraad. Deze beslist binnen twee weken of het verzoek wordt behandeld door de raad of door B & W. De procedure kent een verplichte inspraakronde, waarbij het plan inclusief de verplichte ruimtelijke onderbouwing vier weken ter inzage ligt voor publiek. Op het plan kan iedereen zowel mondeling (op de inspraakavond) als schriftelijk (binnen die vier weken) zijn zienswijze op het plan geven. De zienswijzen wordt meegenomen naar het college van B & W, dat het plan opnieuw bekijkt. Het college is verplicht de zienswijzen gemotiveerd te weerleggen. Daarna wordt het plan al dan niet gewijzigd en opnieuw ter visie gelegd gedurende 4 weken. Binnen deze termijn moet ieder die bedenkingen heeft deze schriftelijk indienen. Bij overschrijding van de termijn wordt de indiener niet ontvankelijk verklaard. Daarna volgt opnieuw een beslissing door B & W over de voortzetting. B & W dienen daarop een verzoek tot een verklaring van geen bezwaar in bij Gedeputeerde Staten, die hierop in principe binnen 8 weken beslissen. Na ontvangst van de verklaring kan het college van B & W tot vrijstelling besluiten en de vereiste bouwvergunning afgeven. De beslissing wordt meegedeeld aan ieder die officieel bezwaar heeft ingediend. Tegen de bouwvergunning bestaan dan wederom bezwaar- en beroepsmogelijkheden krachtens de Algemene Wet Bestuursrecht.

## **7. Pauze**

## **8. Vragen en reacties uit de zaal**

### Vraag:

De huidige Talmastraat is berekend op weinig verkeer. Hoe moet dit met de nieuwe verkeersstromen? Bij Nieuw Wolfslaar geeft dit grote problemen.

### Antwoord:

De Talmastraat wordt heringericht. Hij wordt breder en er komen meer parkeerplaatsen. In vergelijking met Nieuw Wolfslaar zijn meer punten waarop de Talmazone aantakt op de omgeving.

### Vraag:

Is de geluidswaarde van 55 dB vastgesteld op de huidige verkeersstromen?

### Antwoord

Deze is bepaald met inachtneming van de ontwikkelingen gedurende de komende tien jaar. Dit jaar wordt er geluidsarm asfalt gelegd op de Graaf Engelbertlaan.

### Vraag:

De gemeente wil niet wachten tot de normale bestemmingsplanprocedure is afgerond. Wat gebeurt er als het bestemmingsplan niet wordt goedgekeurd?

### Antwoord:

Het is niet waarschijnlijk dat het bestemmingsplan niet wordt goedgekeurd, aangezien de artikel 19-procedure verloopt via dezelfde instanties die later het bestemmingsplan moeten goedkeuren. Alle stukken die bij tweede procedure worden bekeken, zijn dus in de eerdere procedure al aan bod gekomen.

### Vraag:

Is het stukje particulier terrein bij de Rochussenstraat al aangekocht door de gemeente?

### Antwoord:

Nog niet, maar dit gaat wel gebeuren.

### Vraag:

Hoe breed wordt de groenstrook tussen de Rijsbergseweg en de westelijke nieuwbouw?

### Antwoord:

Er zullen zoveel mogelijk bomen gespaard blijven. Waar toch moet worden gekapt, komt er zoveel mogelijk groen voor terug.

### Vraag:

Er was toch geen geld voor de aanleg van vijvers?

### Antwoord:

De grond is bijna helemaal van de gemeente. De gemeente zal de vijvers aanleggen en het Waterschap zal ze beheren.

### Vraag:

In het Breda Bericht staat dat het plan ter inzage ligt tot en met 7 april. De gemeente zegt nu dat er na de zomervakantie meer duidelijkheid komt over het plan. Waarop moet ik nu eigenlijk reageren?

Antwoord:

U kunt reageren op de bestaande plankaart met de ingetekende vlakken zoals zojuist is gepresenteerd. Na de zomer wordt de inrichting van het gebied besproken. Als er onduidelijkheden bestaan kunt u bellen met de heer Scheffer of mevrouw Dolmans.

Vraag:

Komt er nog een oversteek naar de benzinepomp?

Antwoord:

Nee.

Vraag:

Er zijn klachten van de bewoners van de Heuvelbrink over vochtproblemen.

Antwoord:

Er ligt nu een uitvoeringsplan voor de rioleringen in heel Breda.

Voor vragen kunt u contact opnemen met mevrouw Ten Veldhuis (tel. 5294595).

Vraag:

Het weiland aan de Rochussenstraat ligt een stuk lager. Gaat de gemeente daar heien?

Antwoord:

Dit weiland zal opgehoogd worden. Bij de bouwaanvraag kijkt de gemeente altijd naar de bodemgesteldheid van het terrein, zodat de beste manier van funderen kan worden gekozen.

Vraag:

Wanneer in het meest westelijke deel woningen worden gebouwd, komt een deel van het achtergebied bij Rochussenstraat 20/22 in het gedrang. Kan dit blokje woningen niet iets worden opgeschoven?

Antwoord:

We zorgen ervoor dat de bestaande sfeer van wonen in het groen gehandhaafd blijft. We zullen zoveel mogelijk bomen handhaven. De kavels zullen ruim 400 m<sup>2</sup> worden, dus het wordt zeker niet volgebouwd.

Vraag:

Voor de nieuwe bebouwing wordt een woonbestemming aangevraagd. Hoe valt een eventuele vestiging van de Brede School hiermee te rijmen?

Antwoord:

Daarvoor moet dan weer een nieuwe procedure worden gevolgd. De vestiging van een Breda School in de Talmazone is te onzeker om in dit stadium het plan in het voorontwerp bestemmingsplan te regelen.

Vraag:

Hoeveel parkeerplaatsen komen er bij de nieuwe woningen?

Antwoord:

Dit hangt af van de grootte van de woningen. Voor het hele plan is in principe de norm van 1,8 per woning aangehouden. Bij de concrete invulling van de plekken zal dit een beetje kunnen variëren.

Vraag:

In hoeverre krijgen we het beloofde groen? Bij het Essostation zou ook groen komen, maar dit is nooit gebeurd.

Antwoord:

Het Waterschap is bezig met een inrichtingsplan voor deze strook. De gemeente dringt er op aan dat dit in het groen komt

Vraag:

De leden van de klankbordgroep zijn het met deze plannen niet eens. De gesprekken met de klankbordgroep zijn goed verlopen, maar we krijgen het idee dat er van bovenaf druk wordt gelegd op het bouwen.

Antwoord:

De klankbordgroep was grotendeels wèl te spreken over de plannen. Alleen het meest linkse bouwblok in de middenstrook staat nog ter discussie. We zijn op dit moment bezig om te kijken of we op vrijwillige basis de twee woningen Talmastraat 93 en 95 kunnen aankopen, waardoor de meest westelijke woonblok wellicht naar het oosten kan opschuiven.

Wij hebben geprobeerd uw belangen in een zo vroeg mogelijk stadium mee te nemen. De gemeente heeft de taak om te zorgen voor volkshuisvesting. Daarom wordt er ook hier gebouwd naar behoefte. In de wijk Heuvel staan naar verhouding al veel goedkope huurwoningen. De ontwikkelingsplannen voor de wijk hebben mede een grotere diversiteit aan woningen tot doel.

Als u het niet eens bent met de plannen, heeft u nu de gelegenheid hiertegen te ageren. Uiteindelijk zal de gemeenteraad de beslissing nemen.

Opmerking:

Het is jammer dat de inspraakavond zo laat wordt gehouden. De raadsleden willen liever eerst weten wat de reacties van de burgers op het plan zijn, voordat zij gaan stemmen of een vrijstellingsverzoek door B & W, dan wel door de Raad wordt behandeld. (zie boven bij de juridische procedures). Nu hebben ze daar de tijd niet meer voor.

Vraag:

Waarom moeten er 335 woningen komen? Kunnen dat er niet minder zijn?

Antwoord:

Wat u nu ziet, is een indicatie. De bouwblokken hebben een bepaalde grootte. Uitgaande daarvan en van de open ruimte er tussenin, zijn we op dit aantal gekomen.

Vraag:

Staan de plankaart en de toelichting op de website van de gemeente? Ook een uitleg van de procedures zou handig zijn op internet.

Antwoord:

De gemeente heeft in een tweetal procedures de informatie op de site gezet, maar deze bleek technisch nog niet helemaal in orde te zijn. We zijn er hard mee bezig dit te verbeteren.

De heer Blokland krijgt een Powerpointpresentatie op schijfje, maar dit is niet de officiële uitgave. Mevrouw Dolmans zal aan de tekenaar vragen of het mogelijk is ook een tekening van het huidige bestemmingsplan Heuvel digitaal aan te leveren. De heer Blokland wordt hierover nog gebeld.

Vraag:

In de klankbordgroep is gesproken over een fietspad. Gaat dat er nog komen?

Antwoord:

De bedoeling is dat er een fietsroute door het gebied komt.

Vraag:

Komen er bij de herinrichting van de Talmastraat verkeersdrempels te liggen?

Antwoord:

Er komen waarschijnlijk een paar drempels. Bij een herinrichting wordt altijd van tevoren met de buurt overlegd.

Vraag:

Komt er nieuwe riolering in de Rochussenstraat? Bij regen spuit het riool daar altijd water omhoog.

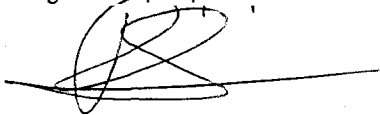
Antwoord:

Een nieuw riool voor de Rochussenstraat is opgenomen in de raming. De politiek moet over deze uitgave nog wel beslissen.

## 9. Sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

Vastgesteld op 7 april 2004



R. Scheffer,  
voorzitter.