

VERSLAG

BUURT INFORMATIEAVOND - ACHTER DE LANGE STALLEN

WAAR : POPPODIUM MEZZ

WANNEER : 31 MAART 2025

TIJDSTIP : 17.00 – 20.00 UUR



1. ACHTERGROND

De ontwikkeling Achter de Lange Stallen betreft een nieuw hoog stedelijk woongebied dat samengaat met enkele voorzieningen en de inrichting van een groene openbare ruimte. Het nieuwe woongebied komt op de plek waar nu de Molsparking is. Het gebied moet een leefbare plek worden waar woningen komen voor jong en oud en met aandacht voor bezoekers die door het gebied kunnen lopen. Op deze manier hebben bewoners van de nieuwe woningen een prettige woonomgeving en kunnen andere bewoners en bezoekers van Breda ook genieten van deze plek.

De plek kent een lange voorgeschiedenis. Zo'n 50 jaar geleden stond op deze plek nog een stadsboerderij met koeien en varkens. Sommige huidige bewoners van Breda weten nog dat zij hier vroeger hun melk haalden. Na de sloop van de stadsboerderij was Achter de Lange Stallen een braakliggend gebied. Met de opkomst van de auto in de jaren 60, werd gekozen voor een parkeerterrein als tijdelijke invulling. Nu 50 jaar later, is het nog steeds een bekende plek voor Bredanaars en bezoekers van het centrum om hun auto te parkeren.



Het terrein is in bezit gekomen van de ontwikkelaars BPD en Dura Vermeer. Er zijn in de afgelopen jaren verschillende plannen gemaakt, maar door uiteenlopende redenen bleken deze niet haalbaar. Met de huidige hoge woningnood vinden de ontwikkelaars en de gemeente Breda nu het juiste moment om weer een nieuw schetsplan voor het gebied te maken. Dit vraagt om afstemming onderling, maar ook met de omgeving.

Op 31 maart 2025 is een eerste buurtbijeenkomst georganiseerd om de omgeving mee te nemen in het schetsplan en om reacties hierover op te halen.

2. OPZET VAN DE AVOND

Op de bijeenkomst was het mogelijk om tussen 17.00 uur en 20.00 uur binnen te lopen bij Poppodium Mezz. De avond was opgedeeld in twee delen, een plenaire presentatie die twee keer op de avond gegeven werd, en een informatiemarkt. Over de avond verspreid waren er rond de 120 bezoekers.

Algemene presentatie

Om 17.15 en 19.00 uur werd het plan in de grote zaal gepresenteerd aan de aanwezigen. Het programma van de algemene presentatie was als volgt:



- Introductie door Egon van Ineveld, programmamanager centrum oost van de gemeente Breda. Hij vertelde over visie van de gemeente Breda voor het centrum en de ambities die zij hebben voor de toekomst.
- Eric van der Kooij, concept ontwikkelaar bij BPD, vertelde over de geschiedenis van de plek, de aanleiding om het gebied te ontwikkelen en de stappen die gezet zijn om tot dit schetsplan te komen.
- Jan Verrelst, architect en partner bij AWG liet beelden zien van het plan en welke uitgangspunten en overwegingen daarin meegenomen zijn.

Informatiemarkt

Op de informatiemarkt waren er verschillende informatieborden waar projectteamleden bij stonden om toelichting te geven of vragen te beantwoorden. Onderstaand een samenvatting van de verschillende reacties gegeven, deze zijn opgehaald in gesprek met projectteamleden, achtergelaten op reactieformulieren en op post-its.

3. REACTIES, VRAGEN EN TIPS

Onderstaande tekst is een samenvattende weergave van de avond. Bezoekers konden hun ideeën, zorgen en vragen delen via reactieformulieren, post-its op informatieborden en persoonlijke gesprekken met het projectteam. De opgehaalde reacties geven een waardevol beeld van wat er leeft in de buurt en welke onderwerpen als belangrijk worden ervaren.

Deze samenvatting geeft inzicht in de belangrijkste thema's die zijn besproken. Zowel kritische noten als enthousiaste reacties zijn opgenomen om een eerlijk en volledig beeld te schetsen van de input die is opgehaald. De thema's:

1. Architectuur en uitstraling
2. Bouwhoogte en zichtlijnen
3. Lichtinval en schaduwwerking
4. Parkeren en verkeer
5. Groen en openbare ruimte
6. Functies en voorzieningen
7. Specifieke opmerkingen



1. Architectuur en uitstraling

Er was veel lof voor het ontwerp: “mooie doorloopjes”, “fraaie overgangen tussen hoog en laag”, “natuurlijke aansluiting met omgeving”. Ook de doorkijkjes en het ontwerp met de kleinere hofjes werden gewaardeerd.

Wensen en tips:

- Graag variatie in materialen, bijvoorbeeld ook het gebruik van glas en metaal in plaats van alleen maar baksteen (vergelijking met Chassépark).
- Architectuur moet aansluiten bij de binnenstad.
- Daken graag met groen (natuur i.p.v. dakterrassen).
- Behoud zicht op waardevol erfgoed, bijv. kapel en kerk.

2. Bouwhoogte en zichtlijnen

Diverse bewoners (o.a. de nieuwe bewoners Post Breda en bewoners van de Houtmarkt en Keizerstraat) gaven aan dat de beoogde torens als te hoog worden ervaren. Er is zorg dat de toren te dicht bij Post Breda komt te staan, waardoor inkijk en uitzichtverlies ontstaan. Reacties vanuit bewoners aan de Houtmarkt en Keizerstraat benadrukken het belang van het behouden van zichtlijnen o.a. op de Grote Kerk.

3. Lichtinval en schaduwwerking

Direct omwonenden (Post Breda, Lange Stallen, Keizerstraat en Houtmarkt) maken zich zorgen om wat de ontwikkeling betekent voor de lichtinval van hun woning. Er is vraag naar bezonnings- en schaduwstudies. Het verzoek om transparantie te bieden over de effecten op bestaande omliggende woningen.

4. Parkeren en verkeer

De reacties over parkeren zijn op de avond uiteenlopend, een deel wil graag dat er minder parkeerplekken terugkomen om het autoverkeer in de binnenstad (en specifiek op deze locatie) te verminderen. Een ander deel, abonnementhouders of omwonenden die geen vergunning hebben, willen graag dat het parkeren terugkomt in de plannen.

Samenvatting van reacties:

- Er is weerstand tegen bezoekersparkeren: vrees voor files zoals nu bij de Molsparking, onveilige oversteek en bereikbaarheid van de woningen.
- Bewoners (o.a. Post Breda) missen parkeervoorziening en vragen naar (te koop) beschikbare plekken.
- Er zijn zorgen rondom parkeren tijdens én na de bouw.
- Huidige parkeervergunninghouders (bijv. ondernemers aan de Ginnekenstraat) vragen zich af waar ze naartoe kunnen met hun (tweede) auto.



5. Groen en openbare ruimte

Er is veel waardering voor de groene invulling en waterstructuur in het plan. Een samenvatting van de reacties:

- Fijn dat er oog is voor groen in het plan
- Geen kleine privé-tuinen binnen hofjes; dit werkt sociaal contact tegen.
- Aandacht gevraagd voor rust & reuring balans.
- Behoeftte aan invulling van pleintjes die overlast (bijv. hangjongeren) voorkomt.
- Vraag naar inrichting ruimte achter St. Joostkapel als openbaar hofje en aansluiting richting Ginnekenstraat.

6. Functies en voorzieningen

- Naast wonen graag ook functies zoals huisarts, zorgcentrum, winkels of horeca.
- Zorgappartementen als toevoeging gewenst (o.a. omwonende).
- Aandacht voor mindervaliden in het ontwerp
- Fijn als mensen vanuit de Ginnekenstraat een rondje kunnen lopen in het gebied en het aangevuld wordt met kleine horeca/ aanvullende voorzieningen. Zo wordt het aantrekkingskracht van het winkelgebied groter voor toerisme.

7. Specifieke opmerkingen

- Betrokkenheid van erfgoedorganisaties gewenst bij integratie panden Ginnekenstraat.
- Vraag naar behoud/ontwikkeling woningen aan de Akkerstraat
- Behoeftte aan informatie over ontsluiting achterkanten panden Ginnekenstraat.

Veelgestelde vragen

Veelgestelde vragen zijn terug te vinden op de website www.ontwikkeling-achterdelangestallen.nl.

Vervolg

Tot en met de zomer (2025) vinden er verschillende onderzoeken plaats om de haalbaarheid van het schetsplan te toetsen. Voor de zomer wordt er met de klankbordgroep een eerste overleg georganiseerd om door te praten over het schetsplan.

