

## **Ter bespreking: Woon- en zorgvoorziening Mgr. Van Genkstraat Princenhage**

**Inspreker: De heer Frans Langen (Van Genk collectief i.o.):** Dit plan is gebaseerd op te weinig ruimte. De voorlichtingsavond was inhoudelijk slecht; ook belangrijke stukken werden ons onthouden. Aanvankelijk zou het om 24 wooneenheden gaan, dit bleken er al gauw 28 zijn. Stel dat het project mislukt zou, als het bestemmingsplan is veranderd, de komst van bijv. een verslavingskliniek mogelijk kunnen zijn. De leefbaarheid wordt aangetast, door de bijgebouwen die groter dan het hoofdgebouw worden. We zijn bereid om mee te denken over de invulling van het terrein en daarom is er een alternatief opgestuurd, waar we nooit enige reactie op hebben gekregen. Gevraagd wordt om de procedure niet door te zetten en te zoeken naar een passende invulling van het woonhuis.

### **Vragen uit de commissie:**

**De fractie VVD** informeert of wel akkoord gegaan zal worden met 24 woningen.

**De heer Langen:** Nee

**Inspreker: De heer Hector (Dorpsraad Princenhage)** Nut en noodzaak van het plan worden betwijfeld. Een woon- en zorgcentrum zal gerealiseerd worden terwijl 100 meter verderop genoeg plaatsen (Oranjarahave) beschikbaar zijn. Bovendien zijn er bezwaren tegen de massaliteit van de nieuwbouw. Van een bijgebouw kan geen sprake zijn als deze het volume van het hoofdgebouw overschrijdt. Bovendien staan er op de tekeningen 2 bouwlagen en een kap afgebeeld in plaats van 1 bouwlaag met een kap, zoals in de randvoorwaarden vermeld staat. Ook is een binnenhof, zoals aangegeven in de randvoorwaarden, niet terug te vinden. Verzocht wordt aan college en raad om op zoek te gaan naar een andere passende invulling van het woonhuis.

### **Vragen uit de commissie:**

**De fractie Leefbaar Breda:** zijn er al eerder in een vroeg stadium contacten geweest met ambtenaren?

**De heer Hector:** Ja, er is al eerder contact geweest.

**Inspreker: De heer Stevens (Winters Bouwbedrijf)** benadrukt het belang van dit concrete plan. De maatschappelijke ontwikkelingen leiden tot de wens voor kleinschalige woongroepen in een beschutte omgeving. Het gaat hier om woongroepen voor 6 psychogeriatrische patiënten. Laurentius, Breedonk (zorginstelling) en Winters als initiatiefnemer en realisator van het plan hebben het realiseren van zo'n woonvorm gezamenlijk opgepakt. De locatie leent zich hier uitstekend voor. Deze oplossing is ruim 4 jaar geleden besproken, zorgvuldig voorbereid met zorgkantoren en betrokken partijen; we zijn bezig met een ontwikkeling voor de toekomst, ook Oranjarahave erkent dat dit de toekomst is, vandaar dat daar wordt afgebouwd en hier opgebouwd en we hopen dat dit hier een kans krijgt en dat de buurt dit zal willen omarmen. Indien er bezwaren zijn die niet besproken zijn met de betrokken ambtenaren dan moeten deze serieus worden besproken.

**Vragen uit de commissie: De fractie VVD** informeert of de keuze voor 4x6 woningen uit financieel oogpunt is gedaan.

**De heer Stevens:** volgens een nieuwe regeling kan een initiatief tot 25 zorgplaatsen door een zorgstelling gerealiseerd worden en achteraf beoordeeld om vervolgens gefinancierd te worden. Dit om snellere realisatie mogelijk te maken. Er wordt voorzien in twee overblijfkamers in de oude villa die bedoeld zijn als tijdelijke opvang, voor doorstroming naar de woongroep.

**De fractie D '66** heeft begrepen dat er, terwijl aangegeven is dat er sprake is van een zorgvuldig proces, niet is gehouden aan de randvoorwaarden, bijvoorbeeld de bouwhoogte.

**De heer Stevens:** bij de nokhoogte van het achterhuis blijft men onder de randvoorwaarde. Met Welstand is zorgvuldig gesproken over een tweede bouwlaag onder één kap en af te zien van een dakkapel om de bouwmassa zo eenvoudig mogelijk te houden.

**De fractie CDA** informeert naar de contacten met de bewoners.

**De heer Stevens:** voor er een plan ligt moeten er eerst contacten zijn met zorgkantoor en gemeente voor de randvoorwaarden. Vervolgens zijn er partijen gezocht, in dit geval de Breedonk. Dit alles heeft veel tijd gekost; pas op het moment dat er een voorlopig ontwerp ligt, is er overleg met de buurt mogelijk. Er is op eigen initiatief een toelichting op het plan gegeven, daar waren 50 bewoners. Daarna is er een inspraakavond geweest die past in de procedure die nu wordt doorlopen.

**De fractie GroenLinks** wil weten of er ook andere ontwerpen zijn geweest. Bij koppeling van de bijgebouwen direct aan het hoofdgebouw zou de tuin meer behouden kunnen blijven.

**De heer Stevens:** er zijn natuurlijk meerdere studies geweest. Dit is de meest vanzelfsprekende stedenbouwkundige oplossing, een besloten binnentuin met behoud van het grootste deel van de monumentale tuin, die in de toekomst ook opengesteld wordt voor de buurtbewoners.

#### **Bespreking in de commissie:**

**De fractie SP** deelt de zorgen zoals in vele zienswijzen zijn verwoord. De wethouder wordt gevraagd of dit complex ook op terrein van Lucia gerealiseerd kan worden, of het ontwerp past in de historische kern van Princenhage en wat er is gebeurd met het initiatief van de omwonenden.

**De fractie PvdA** kan zich voorstellen dat bewoners niet blij zijn met inbreiding. Toch moet er een afweging worden gemaakt tussen het nut van een voorziening en de mate waarin schade wordt toegebracht aan de belangen van omwonenden. De fractie is niet voor het blokkeren van deze ontwikkeling, maar wil het college wel vragen om te bezien of er aanpassingen mogelijk zijn waardoor tegemoet gekomen kan worden aan de belangen van de bewoners.

**De fractie CDA** acht de ontwikkeling van een dergelijk initiatief van groot belang. Het moet echter wel passen als inbreiding. Aan het college wordt gevraagd nader in te gaan op de noodzaak van het plan in relatie tot de ontwikkeling bij Oranjestad.

**De fractie D '66** vindt het bijzonder dat terwijl het college de randvoorwaarden heeft opgesteld, er gesproken is van een zorgvuldig proces dit toch niet leidt tot tevredenheid bij de bewoners. Gevraagd wordt aan het college in hoeverre dit plan afwijkt van de randvoorwaarden. Ook gevraagd wordt om in te gaan op het nut en noodzaak van het plan. Inbreiding is te verkiezen boven uitbreiding, maar dit moet wel passen bij de schaal van de omgeving en daar is de fractie bij dit plan niet van overtuigd.

**De fractie VVD** wil ook weten of het plan past binnen de initiële randvoorwaarden en of het college al in vroeg stadium heeft gesproken met de Dorpsraad Princenhage.

**De fractie Breda '97** constateert een tegengestelde beweging: de ene zorginstelling deconcentreert en de andere instelling maakt dit weer ongedaan. Waarom dit gebouw op deze plaats is nog niet duidelijk. Ook de bouwmassa baart zorgen, zoals ook door de bewoners al is aangegeven.

**De fractie Leefbaar Breda** concludeert dat het college nu aan zet is en wacht de beantwoording van de vragen af.

**De fractie GroenLinks** stelt dat het hier om een uniek stukje Princenhage gaat dat in een nieuwbouwwijk behouden is gebleven en dat de monumentale status zal krijgen en gevraagd wordt of de art.19.2 procedure wel de juiste procedure is. Ook wordt gevraagd of het huidige ontwerp recht doet aan de waarde van het perceel, een monumentaal gebouw met een unieke tuin. Gevraagd wordt om nog eens goed naar het ontwerp te kijken, met name het bouwvolume en aansluiting op de bestaande villa. Wel is de locatie -dichtbij de voorzieningen- uitermate geschikt voor deze cliënten om beschermd te wonen.

**Wethouder Oomen:** de reactie van de commissie is duidelijk. De bedoeling is om de reactie van de partijen om te vormen tot een acceptabel plan. Hier is sprake van een particulier initiatief, met een terugvaloptie op het Lucia. Ambtelijk is gesproken met de Dorpsraad en Welstand heeft het plan getoetst. Als de commissie vraagt tegemoet te komen aan de bezwaren van de bewoners en een beter concept te maken, dan gaan we ermee aan de slag.

**De fractie VVD** vraagt waarom er zoveel tijd wordt verloren als de signalen van zorg en bezwaren al langer van alle kanten bekend zijn. Waarom wordt nu pas gezegd dat er misschien nader gepraat moet worden?

**Wethouder Oomen** acht dit de wereld op zijn kop. De mensen krijgen nu voor het eerst de kans om in te spreken en hun bezwaren aan de commissie kenbaar te maken. Hij doet een handreiking om te kijken of de partijen elkaar kunnen vinden en gaat contacten met de dorpsraad niet uit de weg. Aangenomen wordt dat er behoefte is van de vraagzijde om dit soort kleinschalige projecten, die een maatschappelijk doel dienen mogelijk te maken. Over financiële motieven kunnen we niets zeggen, over de planologische en stedenbouwkundige invulling valt te praten

**Ambtelijke toevoeging:** de bewoners hebben voorgesteld na de eerste informatieavond de bebouwing aan de noordkant van de woning te verplaatsen naar de zuidkant van de woning.

Toevoeging aan de noordkant doet echter het meest recht aan het historisch karakter en ook in dit kader zou het een vrijstaand gebouw moeten zijn. De zuidkant was de officiële tuinkant en de entree was aan de Van Genkstraat. Het bijgebouw is niet een bijgebouw in de gebruikelijke zin, zoals een schuurtje; ook een groter gebouw kan als bijgebouw gezien worden, mits het in de uitstraling die typologie heeft; het kan vergeleken worden met boerderijen met enorme schuren. Randvoorwaarden zijn gesteld als basis om tot een plan te komen. In de tussentijd vinden allerlei aanscherpingen plaats en het college vindt ook de afwijkingen van de randvoorwaarden aanvaardbaar zodat het plan in deze vorm de procedure in kan.

**De fractie CDA:** de wethouder heeft aan ons gevraagd aan te geven of het plan mee terug moet om het aan te passen in een vorm die voor iedereen aanvaardbaar is; wat het CDA betreft kan die koers gevaren worden.

**De fractie D '66** is het ermee eens en stelt voor om in de eerste vergadering na de vakantie terug te koppelen hoe de zaken ervoor liggen.

**De fractie Breda '97** vraagt ook dit plan in relatie tot het totaal te bekijken, dus ook de spreiding van de zorginstellingen.

**De fractie Leefbaar Breda** benadrukt dat zeker rekening gehouden moet worden met de bewoners.

**De fractie GroenLinks** wil nog weten of ivm de monumentale status artikel 19.2 de juiste procedure is.

**Wethouder Oomen:** dit is inderdaad de juiste procedure.

Ook de **fracties VVD, PvdA en SP** steunen het voorstel van CDA en D'66 om het voorstel in hernieuwde vorm na de zomer op de agenda te plaatsen.