

## Verslag online informatiebijeenkomst

Donderdag 11 februari 2021

### Herontwikkeling Cosunpark

Datum: donderdag 11 februari 2021  
Tijd: 19:30 – 21:00 uur  
Aanwezig: ca. 80 buurtbewoners

De presentaties werden gehouden door Martijn Terberg, architect van Cosunpark en Martijn Geervliet, adviseur mobiliteit gemeente Breda. De gespreksleider van de avond was Doede Jaarsma.

#### 1. Deelnemers

Donderdagavond 11 februari 2021 was er een informatiebijeenkomst voor buurtbewoners. Via een live gebeurtenis in Microsoft Teams is de buurt bijgepraat over twee onderwerpen: de herontwikkeling van Cosunpark en het voorstel voor aanpassingen aan de Zandoogjes van de gemeente Breda. De bijeenkomst is georganiseerd op initiatief van Cosunpark Development B.V. (CPD), de projectontwikkelaar en eigenaar van Cosunpark.

Buurtbewoners zijn op verschillende manieren uitgenodigd voor de bijeenkomst:

- Op 2 februari 2021 is een uitnodiging per e-mail gestuurd naar omwonenden die zich via <http://herontwikkelingcosunpark.nl> hebben aangemeld.
- Op 9 februari 2021 is een Breda Bericht door de gemeente Breda verspreid in de omgeving van Cosunpark.

Via de website konden buurtbewoners zich aanmelden om deel te nemen aan de onlinebijeenkomst. Er waren in totaal 80 deelnemers op het drukste moment van de bijeenkomst. De bijeenkomst is onderdeel van het participatietraject met de buurt voor wat betreft de herontwikkeling van het Cosunpark. Voor wat betreft de door de gemeente Breda voorgestelde aanpassingen aan de Zandoogjes is de online informatiebijeenkomst gebruikt om te toetsen wat de buurt vindt van het gemeentelijk herinrichtingsvoorstel.

#### 2. Terugblik

Tijdens de informatiebijeenkomst blikt Doede Jaarsma terug op de eerste presentatie van de herontwikkelingsplannen van Cosunpark aan de buurtbewoners op 5 maart 2020. Er zijn door de buurt destijds veel reactieformulieren ingevuld, waar een aantal duidelijke conclusies uit kwamen:

- Positief dat er wat gebeurt.
- Zorgen over een mogelijke toename van de parkeerdruk in de Vlinderbuurt als gevolg van het toevoegen van woonruimte aan het Cosunpark.

- Zorgen over de ontsluiting van Cosunpark via de Zandoogjes.

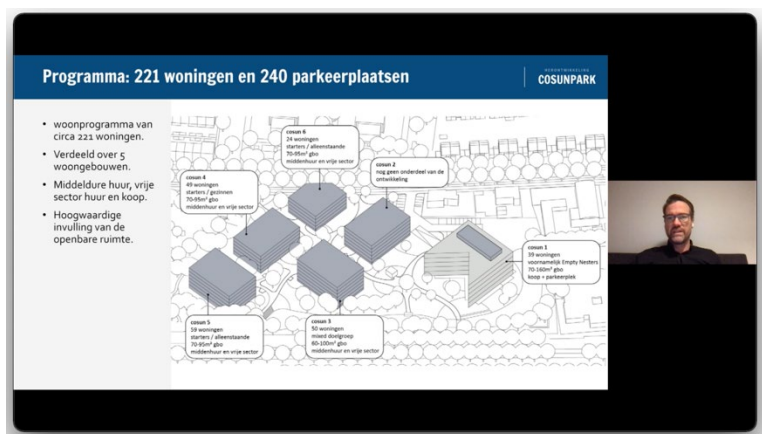
Tijdens online klankbordgroep bijeenkomsten op 1 april is met ongeveer 12 buurtbewoners verder gesproken over deze onderwerpen. Daaruit zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- CPD: Kijken of op Cosunpark nog meer dan de 178 geplande parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.
- CPD: Direct vanaf de start een mobiliteitsoplossing met deelsvervoer aanbieden (o.a. deelauto's, deelscooters).
- Gemeente: Vanuit verkeersveiligheid bewust voor gekozen de verkeersontsluiting niet via de Ettensebaan te laten verlopen.
- Gemeente: Onderzoeken of het mogelijk is om eenrichtingsverkeer in te stellen op de Zandoogjes.

### 3. Herontwikkeling Cosunpark

Maarten Terberg (architect) presenteerde de plannen inzake de herontwikkeling van Cosunpark tijdens de online informatiebijeenkomst.

- Er zijn momenteel nog twee kantoorpanden die in gebruik zijn als kantoorpand.



- Het pand Cosun 1 (het voormalige hoofdkantoor) staat leeg en begint te verpauperen; er is veel verharding op het terrein.
- Op de plek waar Cosun 4 en 5 gepland staan ligt alleen de fundering en dat terrein is afgezet met een hek.
- Het doel is om een gebied te ontwikkelen met alle facetten van een toekomstbestendig en kwalitatief woonmilieu.
- De bouwhoogte begint bij Zandoogjes bij 4 woonlagen en gaat richting de Ettensebaan naar 6.

In het programma zijn wijzigingen aangebracht ten opzichte van het programma dat op 5 maart 2020 aan de buurt is gepresenteerd.

#### 3.1 Woonprogramma

- **Cosun 1:** transformatie van een pand ontworpen door de bekende architect Wim Quist. In dit gebouw komen 39 koopappartementen van 60 m<sup>2</sup> tot 160 m<sup>2</sup>.
- **Cosun 2:** is nog in gebruik als kantoorpand en is geen eigendom van CPD en daardoor geen onderdeel van de ontwikkeling. Op termijn is het de bedoeling dat Cosun 2 getransformeerd wordt naar een woongebouw.
- **Cosun 3:** is nu nog verhuurd als kantoorgebouw. Zodra Cosun 3 leeg komt wordt het gesloopt en komen er circa 50 woningen (middenhuur middelduur en vrije sector) van 60 tot 100 m<sup>2</sup> voor een gemixte doelgroep.

- **Cosun 4 en 5:** nieuwbouw met 49 en 59 woningen in de middenhuur en vrije sector. De bouwhoogte van Cosun 4 is vijf woonlagen en die van Cosun 5 wordt 6 woonlagen.
- **Cosun 6:** nieuwbouw aan de kant van de Zandoogjes met 24 woningen van 70 tot 95 m<sup>2</sup> woonoppervlakte in de middenhuur en vrije sector.

### 3.2 Parkeren en mobiliteit

- Parkeren gaat zoveel mogelijk onder de grond. In totaal komen er 240 parkeerplekken in Cosunpark.
- Onder Cosun 4 en 5 komt een grote parkeergarage.
- De tweede parkeergarage komt tussen Cosun 1 en Cosun 2 & 3. Deze wordt tegelijkertijd met de transformatie van Cosun 1 gebouwd.
- Op maaiveld komen er ook parkeerplaatsen, onder andere voor bezoekersparkeren.
- Aan de kant van de Zandoogjes komt bij de entree van de tweede parkeergarage een mobiliteitshub. Hier komen onder andere deelauto's waar zowel de bewoners van Cosunpark als Westerpark gebruik van kunnen maken. Het gebruik van de deelauto's wordt gemonitord. Mocht er te weinig gebruik van gemaakt worden, dan wordt het deelaanbod bijgestuurd.

### 3.3 Ontwerp buitenruimte

Van de ruimte tussen de gebouwen wordt een parkachtige omgeving gemaakt die voor iedereen toegankelijk is. Het wordt een glooiend landschap met verblijfsplekken. Er komen verschillende typen groen, waaronder insectvriendelijke beplanting. Het regenwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem.

Er lopen twee paden vanaf de Zandoogjes richting de Ettensebaan. Er komen verschillende plekken waar je kunt zitten, spelen of verblijven. De inrichting wordt van hoogwaardige kwaliteit. Alle inrichting wordt meegenomen in het totale ontwerp.

### 3.4 Cosun 1 - transformatie naar wonen

Cosun 1 is het bestaande gebouw op Cosunpark uit de jaren '70 ontworpen door de bekende architect Wim Quist. Een mooi bakstenen gebouw met een binnengevel van lamellen. Binnen zijn er geen dragende wanden en dat geeft veel vrijheid voor verschillende soorten woningtypes.

Er komen 39 appartementen in 23 verschillende woningtypes. De woonoppervlakte varieert van ca. 60 tot ca. 160 m<sup>2</sup>. Aan de metselwerk gevels komen geen balkons maar serre-achtige buitenruimten met vouwpuien.

#### ***Buitengevel***

De bestaande massieve metselwerk gevel zoals die nu is wordt gehandhaafd. De bestaande kozijnen met glas en een gesloten deel worden vervangen door nieuwe verdiepingshoge puien met glas dat voldoet aan de huidige isolatie-normen. In de puien komen 4 ramen, die deels ook te openen zijn.

#### ***Binnengevel***

Aan de binnengevel komt een meer eigentijdse gevel die bij woningbouw past. Hier komen de buitenruimtes van de appartementen. Door nieuwe lamellen aan de buitenruimtes wordt het

technische en industriële karakter van het gebouw teruggebracht in het ontwerp. De lamellen dienen ook voor privacy en als zonwering. De buitenzijde wordt begroeid met groen.

### **Tuin**

De entree wordt verplaatst naar de zijkant van het gebouw. Dit past beter in het stedenbouwkundig plan en zorgt ervoor dat bewoners op de begane grond ook hun buitenruimte aan de gevel kunnen hebben. Deze tuinen zijn licht verdiept zodat er niet gewerkt hoeft te worden met schuttingen. Zo gaat de tuin op een natuurlijke manier over in het park zelf.

### **Dak wordt toegankelijk**

Op het dak staan nu twee opbouwtes en antennes. Die gaan eraf en er komt een nieuwe opbouw en dakterrassen, zodat het dak ook toegankelijk wordt.

De nieuwe dakopbouw is lager dan de bestaande opbouw en wordt ondergeschikt aan het gebouw. Dit is bijvoorbeeld te zien aan de kleur van de kozijnen. De erfafscheidingen van de dakterrassen worden meegenomen in het ontwerp. De metalen hekjes staan een stuk van de dakrand af en zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld.

## **3.5 Cosun 3 – 6**

De andere gebouwen in Cosunpark zijn nog in ontwikkeling. Cosun 3 – 6 zijn vier nieuwe gebouwen die worden vormgegeven als paviljoens in een parkachtige omgeving. De architectuur en materialen worden afgestemd op Cosun 1, zodat het eruit ziet als één geheel. Cosun 3 - 6 onderscheiden zich door een modern en eigentijds karakter. In de architectuur van Cosun 3 – 6 zal baksteen het hoofdmateriaal zijn, uitgevoerd in rood-bruine tinten. Het gevelbeeld krijgt mooie accenten, bijvoorbeeld gevelbanden en/of balkons in beton.

## **3.6 Duurzaamheid**

### **WKO en PV-panelen**

Warmte en koude ten behoeve van ruimteverwarming en -koeling en warm tapwater wordt verzorgd middels een warmte-koudeopslag (WKO). Daarnaast worden er PV-panelen op een aantal daken geïnstalleerd.

### **Natuurinclusief bouwen**

In samenwerking met een ecooloog wordt er een (natuur)programma van eisen opgesteld. Er komen nestkastjes voor vleermuizen en vogels. De groene delen van de Vlinderbuurt en de begraafplaats in het zuiden worden voor dieren via Cosunpark als het ware met elkaar verbonden.

## **3.7 Fasering**

Fase 1 – start uitvoering 2021-2022

- Transformatie Cosun 1 naar woningbouw
- Parkeergarage voor Cosun 1
- Parkeren voor Cosun 2 en 3 wordt op maaiveld geherstructureerd
- Tijdelijke mobiliteitshub nabij Cosun 1

Fase 2 – start uitvoering 2021-2022

- Start realisatie Cosun 4 t/m 6 en parkeergarage onder Cosun 4 en 5
- Inrichting maaiveld rondom Cosun 1

- Maaiveld inrichting bij Cosun 2 en 3 nog niet gewijzigd

Fase 3 – start uitvoering 2023-2025

- Volledige maaiveld inrichting behalve parkeren tussen Cosun 2 en 6
- Realisatie Cosun 3
- Definitieve mobiliteitshub nabij Cosun 4 en 5

Fase 4 – start onbekend

- Realisatie Cosun 2 (niet in eigendom van CPD)

### 3.8 Procedures en participatie

#### Procedures

- Kruiemelprocedure/omgevingsvergunning Cosun 1 en parkeergarage 1 (Q1/Q2 2021)
- Bestemmingsplan Cosunpark (Q2/Q3 2021)
- Omgevingsvergunning Cosun 4, 5 en 6 en parkeergarage 2 (Q4 2021/Q1 2022)
- Omgevingsvergunning Cosun 3 (Q1/Q2 2024)

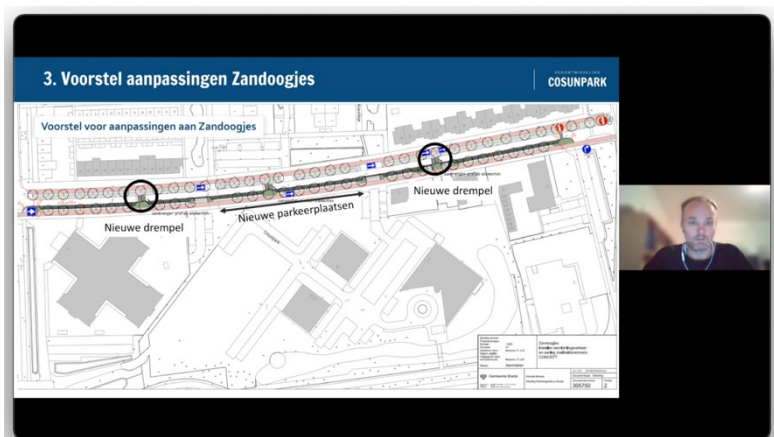
#### Participatie

- Participatiebijeenkomst (5 maart 2020)
- Klankbordgroepen (1 april 2020)
- Online informatiebijeenkomst voor de buurt (11 februari 2021)
- Informatiebijeenkomst voor de buurt (Q4 2021)

## 4. Voorstel aanpassingen Zandoogjes

Martijn Geervliet (Gemeente Breda) gaf een toelichting op het voorstel van de gemeente Breda tot aanpassing van de Zandoogjes.

Tijdens de klankbordgroep bijeenkomsten zijn er vraagtekens gezet bij de huidige verkeerssituatie; ook met het oog op de toename van verkeer vanuit Cosunpark. In de buurt is daarom de wens geuit om eenrichtingsverkeer toe te passen op de Zandoogjes.



Vanuit die overwegingen heeft de gemeente Breda het volgende voorstel gedaan:

- Instellen eenrichtingsverkeer tussen de Argusvlinder en de parallelweg Tuinzigtlaan (Dela) in de richting van de Tuinzigtlaan.
- Het begin en einde van het eenrichtingsverkeer wordt goed zichtbaar gemaakt door middel van versmallingen.
- Om de snelheid te beperken worden extra drempels aangebracht.
- Er worden extra parkeerplaatsen toegevoegd aan de Zandoogjes.

Het eenrichtingsverkeer geeft een rustiger verkeersbeeld. In het middengedeelte van Zandoogjes ontstaat er door het instellen van eenrichtingsverkeer ruimte voor 14 extra parkeervakken. Ook wordt het oversteken makkelijker, omdat maar met verkeer uit één richting rekening hoeft te worden gehouden.

Om eenrichtingsverkeer in te voeren moet een verkeersbesluit worden genomen. Tijdens deze procedure kunt u bezwaar maken tegen het invoeren van eenrichtingsverkeer. Voordat we een verkeersbesluit nemen willen we graag weten of er bezwaren of vragen zijn.

U kunt uw reactie doorgeven via het contactformulier op [www.breda.nl/contact](http://www.breda.nl/contact). Vermeldt hierbij uw naam en het onderwerp: verkeersbesluit Zandoogjes. Ook andere reacties over dit voorstel kunt u melden via dat contactformulier.

## 5. Vragen en opmerkingen

Buurtbewoners konden op twee manieren vragen stellen over en reageren op de presentatie:

- Via de chat tijdens de digitale bijeenkomst
- Via een reactieformulier op de website

De vragen/opmerkingen en antwoorden tijdens CPD/de gemeente Breda zijn hieronder gegroepeerd per onderwerp.

### 5.1 Aantal woningen

- Hoeveel huishoudens komen er in totaal bij?  
**Reactie CPD:** *In het plan komen 221 woningen.*
- In de introductie werd gesproken over 170 woningen, maar in het plan komen nu 221 woningen. Hoe komt dat verschil?  
**Reactie CPD:** *Het aantal woningen is toegenomen omdat de woningen kleiner zijn geworden en meer worden gericht op starters en middenhuur.*
- Is de verwachting dat het nu ook echt bij de 221 woningen blijft die nu gepland staan? Of zouden er op termijn alsnog meer bij kunnen komen?  
**Reactie CPD:** *Cosun 2 is nu nog geen onderdeel van de ontwikkeling. Het is mogelijk dat dit in de toekomst ook wordt herontwikkeld naar woonruimte. Die woningen zijn nog niet meegenomen in het aantal van 221.*

### 5.2 Cosun 1

- Gaat de zendmast weg of blijft deze staan in het park?  
**Reactie CPD:** *De zendmast gaat weg in Q4 2021.*

- Worden de appartementen levensloopbestendig?  
**Reactie CPD:** Een deel van de appartementen wordt levensloopbestendig uitgevoerd.
- In hoeverre komen er installaties op de daken welke mogelijk hinderlijk geluid kunnen veroorzaken?  
**Reactie CPD:** Er komen installaties op het dak. Alle installaties zullen aan de vereisten en geluidsnormen uit wet en regelgeving voldoen. Het is dus niet de bedoeling dat er overlast veroorzakende installaties komen.

### 5.3 Cosun 2

- Wanneer (ten laatste) kan Cosun 2 worden omgebouwd?  
**Reactie CPD:** Cosun 2 is thans geen eigendom van CPD. Daarnaast is het gebouw langdurig verhuurd. Het ligt voor de hand dat dit gebouw op termijn ook getransformeerd wordt, vandaar dat we hier in de visie over nagedacht hebben maar dit hangt van de eigenaar en huurder af.
- Waar moeten de huurders van Cosun 2 gaan parkeren?  
**Reactie CPD:** Het aantal parkeerplaatsen van de huurder van Cosun 2 wordt gehandhaafd. De locatie van deze parkeerplaatsen wordt gedurende de herontwikkeling van Cosunpark wel geherstructureerd om de bouw mogelijk te maken.

### 5.4 Cosun 6

- Waarom is als alternatief voor Cosun 6 niet gekozen voor een extra verdieping op de gebouwen 4 en 5 om het benodigde aantal woningen te realiseren?  
**Reactie CPD:** In het oorspronkelijke stedenbouwkundig ontwerp van Cosunpark is gewerkt met een grid waarin de gebouwen zijn gesitueerd. Vanuit de gemeente zijn specifieke criteria ten aanzien van volumes en bouwhoogtes meegegeven waarbinnen gewerkt is bij het ontwerp.
- Wat is de impact van Cosun 6 in relatie tot de groene omgeving. Blokkeert Cosun 6 niet het zicht en de verbinding op een groen park?  
**Reactie CPD:** Cosun 6 heeft een klein oppervlak waardoor het zo min mogelijk impact heeft op de omgeving. Verder wordt het verharde straatbeeld van Cosunpark volledig vervangen voor een groen park, waarmee juist veel natuur en kwaliteit wordt toegevoegd.
- Gaat Cosun 6 slagschaduw geven op de Heremiet?  
**Reactie CPD:** Het is niet de verwachting dat Cosun 6 een slagschaduw zal geven op bestaande bebouwing aan de Heremiet.
- Waarom wordt het honden veldje niet deels omgebouwd tot extra parkeerplekken?  
**Reactie CPD:** Parkeren wordt zoveel mogelijk onder de grond gerealiseerd, om een groene parkachtige omgeving te creëren.

### 5.5 Parkeren Cosunpark

Kunnen jullie echt goed terugkomen op de parkeer kwestie? Hoeveel parkeerplaatsen verdwijnen er en welke aantallen komen er weer bij voor de appartementen. Er is



hierover nog steeds veel onduidelijkheid en we maken ons als buurtbewoners grote zorgen.



**Reactie CPD:** Er zijn thans 55 parkeerplaatsen voorzien in de parkeergarage tussen Cosun 1 en Cosun 2 & 3. In de parkeergarage onder Cosun 4 en 5 worden op basis van het huidige ontwerp 145 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden er op basis van het huidige ontwerp op maaiveldniveau nabij Cosun 1 16 parkeerplaatsen gerealiseerd en op maaiveldniveau – aansluitend aan de huidige parkeergelegenheid van Centrum Zandoogjes nabij de Ettensebaan – 24 parkeerplaatsen. Aldus zijn er in totaal 240 parkeerplaatsen voorzien.

- Hoeveel parkeerplaatsen komen er per appartement?  
**Reactie CPD:** Er zijn nu circa 240 parkeerplaatsen voorzien en er komen circa 221 appartementen, dus ongeveer 1,1 parkeerplaats per woning. Daarnaast worden er deelfervoersmiddelen toegevoegd aan het plan.
- U gaat er van uit dat de bewoners van het Cosunpark rekening houden met het feit dat er 1,1 parkeerplek per woning beschikbaar is. Het gemiddeld autobezit is 1,245 auto per huishouden. Neemt u eens een kijkje op bijvoorbeeld de facebookpagina van dit project, dan zult u zien dat de mensen die interesse hebben vooral jonge mensen zijn. Alleenstaand of jonge stelletjes en dat is volkomen begrijpelijk in deze tijd waar jongeren nauwelijks aan een woning kunnen komen. Wat ons betreft zijn ze van harte welkom hoor, maar we denken wel dat het een illusie is te denken dat zij gebruik gaan maken van deelfvoorzieningen. Daarnaast is het zo dat lang niet iedereen werkt in de plaats waar hij/zij woont en dat betekent dat mensen toch graag hun eigen auto (bij een jong stel dus vaak 2 auto's) mee gaan nemen. Begrijpelijk, het probleem is alleen dat daar geen plaats voor is in deze wijk. Komen er meer auto's bij dan er aan parkeerplaatsen voorzien is in het plan Cosun, dan zullen deze auto's dus in de Zandoogjes worden geparkeerd.  
**Reactie CPD:** Voor de bewoners van Cosunpark worden eigen parkeervoorzieningen gerealiseerd binnen de beleidskaders van de gemeente. Wij verwachten dat het aantal parkeerplaatsen, in combinatie met de mobiliteitshub, afdoende is voor de doelgroep. Er komen veel middeldure huurwoningen. Dit zijn woningen waar naar verwachting voornamelijk starters komen wonen en de ervaring leert dat eigen autobezit in die doelgroep een stuk lager is dan bij gezinnen.



- Waar moeten de bezoekers van bewoners in Cosunpark parkeren?  
**Reactie CPD:** *Er worden op maaiveldniveau – in het huidig ontwerp – 16 (Zandoogjes) en 24 (Alwel) parkeerplaatsen in het plan gerealiseerd die onder meer door bezoekers van Cosunpark gebruikt kunnen worden.*
- Verdwijnen de huidige parkeerplaatsen bij de verloskundige praktijk?  
**Reactie CPD:** *De openbare parkeerplaatsen naast de verloskundigenpraktijk blijven gehandhaafd en te gebruiken door de buurt. In ontwerp is één parkeerplaats verdwenen*
- De openbare parkeerplaatsen naast de Verloskundigenpraktijk worden nu gebruikt door bewoners van de Vlinderwijk. Ook hier vallen meerdere plaatsen weg in verband met op- en afrit naar Cosunpark.  
**Reactie CPD:** *De openbare parkeerplaatsen naast de verloskundigenpraktijk blijven gehandhaafd en te gebruiken door de buurt. Zie boven*
- Ik zie uitbreiding van de parkeerplaatsen van centrum de vlindertuin aan de zuidzijde. Voor wie wordt dit gedaan? Zijn parkeerplaatsen t.b.v. personeel van de vlindertuin?  
**Reactie CPD:** *Deze parkeerplaatsen zijn te gebruiken door bewoners en bezoekers van Cosunpark, alsook door personeel van de Vlindertuin (dubbelgebruik).*
- Wat opvalt aan de plattegronden is dat aan de zuidzijde van Centrum Zandoogjes ook nu reeds 42 parkeerplaatsen liggen. Deze behoren bij het Centrum Zandoogjes en die grond is eigendom van woningbouwvereniging Alwel. Op de plattegrond zie je dat direct aan deze parkeerplaatsen nu parkeerplaatsen voor het Cosun worden gerealiseerd, een bovengrondse parkeergelegenheid dus. Deze parkeerplaatsen worden van elkaar gescheiden door de erfgrans van de grond zoals wij het zien. Waarom is het dan zo moeilijk daar gelijk een in- en uitgang te creëren naar de Ettensebaan? Die weg ligt er deels al.  
**Reactie Gemeente:** *We willen geen extra belasting op de ontsluiting met de Ettensebaan. Een ontsluiting van Cosun op de Ettensebaan is niet wenselijk gezien de verkeersveiligheidsrisico's.*
- Kunnen er niet meer parkings onder het park worden gecreëerd?  
**Reactie CPD:** *Dit is helaas niet haalbaar binnen de kaders van de huidige ontwikkeling en met het woningbouwvolume dat ter plaatse van Cosunpark gerealiseerd kan worden.*
- Hoeveel verkeersontsluitingen zijn er nu gepland?  
**Reactie CPD:** *Er zijn twee ontsluitingen voorzien via beide bestaande parkeerhofjes aan de Zandoogjes.*
- Is dit het definitieve plan wat betreft de parkeervoorzieningen, of kan daar nog wat aan gewijzigd worden?  
**Reactie CPD:** *Dit plan is qua parkeren redelijk definitief.*

## 5.6 Mobiliteitshub

- Hoe werkt de mobiliteitshub?  
**Reactie CPD:** *Het bedrijf Hely gaat de mobiliteitshub exploiteren. Er worden op het terrein deel auto's, fietsen, scooters en/of bakfietsen ter beschikking gesteld die middels een app besteld en gebruikt kunnen worden. Dit is niet alleen voor de*

gebruikers van Cosunpark maar ook voor omwonenden. Als er veel animo is kan dit mobiliteitscentrum uitgebreid worden.

- De hub is bedoeld voor de bewoners van het Cosunpark, realiseer deze hub dan ook OP het terrein van het Cosunpark en niet op een reeds bestaande en broodnodige parkeergelegenheid aan de Zandoogjes!  
**Reactie CPD:** De mobiliteitshub is zeker ook voor de bewoners van Westerpark. Iedereen kan hier van gebruik maken. De locatie van de mobiliteitshub zal nog definitief bepaald worden in goed overleg met de gemeente en de exploitant.
- Hoe lang wordt het gebruik de hub gemonitord?  
**Reactie CPD:** Er wordt 5 jaar lang gemonitord hoeveel gebruik wordt gemaakt van de hub.
- Als blijkt dat het aantal parkeerplaatsen niet voldoende blijkt te zijn, dan is het plan al opgeleverd. Wie gaat dan alsnog extra parkeerplaatsen realiseren?  
**Reactie CPD:** Parkeerplaatsen worden vooraf getoetst aan de van toepassing zijnde normen, niet achteraf. Dus vooraf wordt getoetst of er genoeg zijn. Als achteraf blijkt dat de behoefte hoger is, dan kan de eigenaar als hij dat wenst en de gemeente daarvoor een vergunning verleend (en er ruimte is om parkeerplaatsen te realiseren) extra parkeerplaatsen op eigen grond realiseren. Voor parkeerplaatsen in de openbare ruimte is de gemeente verantwoordelijk.
- Indien de huidige Mobiliteitshub niet werkt, waar willen ze dan die extra parkeerplekken vandaan halen?  
**Reactie CPD:** Als de hub niet werkt, worden binnen het plangebied extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Dat is tussen ontwikkelaar en de gemeente overeengekomen.
- De gemeente gaf in een eerdere reactie aan dat er weinig gebruik gemaakt wordt van elektrische auto's (bij experimenten in andere wijken). Waarom wordt nu dan toch opnieuw gekozen om gebruik te maken van een gelijksoortige oplossing (de Hub)?  
**Reactie CPD:** Dit is vorige keer inderdaad aan de orde geweest en had betrekking op deelauto's in bestaande wijken. Er is toen ook bij gezegd dat mensen er wel voor open staan bij grote veranderingen in hun leven, zoals een verhuizing. Daarom is het belangrijk de mobiliteitshub te starten, zodra de eerste bewoners in Cosunpark arriveren.
- Staan de extra parkeerplaatsen in de Zandoogjes de mobiliteitshub niet in de weg?  
**Reactie CPD:** De mobiliteitshub is tijdelijk voorzien op Cosunpark nabij Cosun 1. De definitieve locatie van de mobiliteitshub zal in goed overleg met de gemeente en de exploitant zal worden gekozen.

## 5.7 Vergunningsprocedures

- Kan er nog bezwaar gemaakt worden tegen de Cosungebouwen?  
**Reactie CPD:** Wij proberen gezamenlijk met de gemeente een plan te ontwikkelen dat kwaliteit aan de buurt en de omgeving toegevoegd. Binnen de vergunningsprocedures zijn uiteraard bezwaarmogelijkheden.

## 5.8 Voorstel eenrichtingsverkeer Zandoogjes

- Voor een goed begrip: Zandoogjes tussen Argusvlinder en Westerparklaan wordt toch NIET een richtingsverkeer? I.v.m. ontsluiting van de wijk.  
**Reactie Gemeente:** *Het eenrichtingsverkeer is tussen Argusvlinder en Tuinzigtlaan. Het gedeelte van Zandoogjes tussen Westerparklaan en Argusvlinder blijft tweerichtingsverkeer.*
- Geweldig dat de verkeerssituatie eindelijk wordt aangepast! Eenrichtingsverkeer en twee extra verkeersdrempels zal de verkeersveiligheid zeker ten goede komen. Enkele jaren geleden is dit voorstel door de bewoners van de Zandoogjes en Kober al aangevraagd. Ook Veilig Verkeer Nederland is van de onveilige situatie in de Zandoogjes in kennis gesteld. Met wijkbeheer, de wijkagent, en centrum Zandoogjes is uw voorstel met genoemde ter plaatse bekeken en besproken.  
**Reactie Gemeente:** *Fijn dat u positief bent over het voorstel!*
- Vanwege enorme drukte van kinderen die naar school fietsen is het veiliger om het eenrichtingsverkeer op de Zandoogjes andersom te doen.  
**Reactie Gemeente:** *Uit tellingen blijkt dat het meeste verkeer in de richting rijdt die we nu voorstellen. Dus de drukste stroom faciliteren we. Door éénrichtingsverkeer in te voeren wordt de verkeerssituatie voor fietsers en voetgangers overzichtelijker. Door de richting om te draaien kan het kruispunt Tuinzichtlaan met Zandoogjes bovendien een knelpunt worden.*
- Eenrichtingsverkeer is geen nieuw plan, dit plan is al jaren oud en destijds niet doorgezet omdat: 1. De hulpdiensten er tegen waren 2. Het leggen van drempels zorgt voor te veel trillingen waardoor onze woningen schade kunnen oplopen en verzakken. En nu mag het ineens wel allemaal? Hoe bestaat dit! Wij laten u hierbij alvast weten dat wij niet akkoord gaan met drempels voor onze woning of voor een andere woning op dit bewuste rijtje huizen, want wij zitten straks met de schade en moeten maar zien op wie we dit kunnen verhalen. Enig idee wat het kost om een gerechtelijke procedure te voeren en hoe moeilijk de bewijslast ligt? De rest van onze opmerkingen over de Zandoogjes zullen wij bij de Gemeente Breda wegleggen, want wat er nu gebeurt en wordt gepresenteerd als “plan herinrichting Zandoogjes” is jaren oud en lost het probleem niet op.  
**Reactie Gemeente:** *We verzamelen alle reacties op het plan en zullen de reacties zoveel mogelijk verwerken in het nieuwe inrichtingsplan Zandoogjes*
- Het kruispunt Zandoogjes - Tuinzigtlaan is al druk en wordt door Cosunpark en het andere nieuwbouwproject Blossom straks nóg meer belast. Blossom heeft ook ontsluiting op de Tuinzichtlaan, dus dan komt er een dubbele belasting in de ochtend voor de stoplichten. Afwikkeling zal ook gebeuren richting Tuinzigtlaan. De T-splitsingen Magnoliastraat-Tuinzigtlaan respectievelijk Zandoogjes-Tuinzigtlaan wordt wellicht een apart probleem.  
**Reactie Gemeente:** *Het verkeer willen we het liefst de Zandoogjes uit hebben voor een goede verkeersafwikkeling. Bij het kruispunt met de Westerparklaan zijn al verkeerslichten. In en uitkomend verkeer wordt daarmee goed gereguleerd. Het is doorgerekend dat dit kruispunt en deze verkeerslichten het verkeersaanbod aan kunnen.*

- Er is maar 1x verkeerstelling gedaan!  
**Reactie Gemeente:** *Er hebben in totaal vier metingen plaatsgevonden op twee verschillende dagen en in twee verschillende tijdvakken. Daardoor is een representatief beeld verkregen.*

## 5.9 Zandoogjes – Parkeren

**De resultaten van het onderzoek naar de parkeerdruk zijn als bijlage 1 aan dit verslag gehecht.**

- De huidige parkeerdruk is gemeten als hoog tot zeer hoog. De parkeerproblemen beïnvloeden het woongenot negatief. De voorgestelde verkeerswijziging van de Zandoogjes en de te realiseren nieuwbouw van 221 woningen op Cosun gaan hierin geen verbetering brengen. Volgens het op 10 februari 2021 ontvangen Breda Bericht krijgt de Zandoogjes er 14 parkeerplaatsen bij.....maar dit is onjuist! Er komen er 14 bij indien je eenrichtingsverkeer gaat maken maar er worden er tegelijkertijd 7 afgenomen in de Zandoogjes om de "hub" te creëren.  
**Reactie CPD:** *De mobiliteitshub neemt vijf parkeerplaatsen in, dus per saldo neemt het aantal openbare parkeerplaatsen met 9 toe. De berekening van 14 parkeerplaatsen is gebaseerd op het feit dat de deelauto's voor de hele buurt beschikbaar zijn. Die worden niet toegewezen aan een woning. De definitieve locatie van de mobiliteitshub zal in goed overleg met de gemeente worden bepaald.*
- Kunnen er op Zandoogjes niet meer dan 14 extra parkeerplekken gemaakt worden? Is het een optie om horizontale parkeervakken te maken? Dan wordt het met eenrichtingsverkeer ook makkelijker inparkeren.  
**Reactie Gemeente:** *Naast Zandoogjes loopt een druk fietspad. Schuin inparkeren betekent dat de ruimte voor het fietspad wordt ingeperkt. Dat is niet mogelijk.*
- Maken de parkeerplaatsen onderdeel uit van het verkeersbesluit?  
**Reactie Gemeente:** *Het voorgenomen verkeersbesluit van de Gemeente Breda heeft enkel betrekking op het eenrichtingsverkeer. Wijziging van de parkeervoorzieningen kunnen zonder een verkeersbesluit genomen worden.*
- Hoe kan ik invloed uitoefenen op de besluitvorming over de parkeervoorzieningen?  
**Reactie Gemeente:** *Invloed uitoefenen is mogelijk door te reageren via [www.breda.nl/contact](http://www.breda.nl/contact).*
- In de toekomst zal elektrisch autorijden alleen maar toenemen en deze elektrische voertuigen mogen/kunnen niet zomaar in een ondergrondse parkeergarage geplaatst worden. Hoe zorgen jullie ervoor dat deze auto's niet bij ons in de wijk komen te staan?  
**Reactie CPD:** *Een deel van de te realiseren parkeerplaatsen op Cosunpark wordt voorbereid op elektrische laadmogelijkheden.*
- Zijn de extra 14 parkeerplaatsen op Zandoogjes niet te dicht op Cosun 6 die nog gebouwd moet worden?  
**Reactie CPD:** *De toekomstige bewoners van Cosun 6 krijgen een eigen parkeerplek in de ondergronds parkeergarage van Cosunpark.*

## 5.10 Parkeerdruk op piekmomenten bij nieuw kerkgebouw en Dela

- Hoe kijkt de gemeente aan tegen de verkeerssituatie wanneer er aan de overkant een grote kerk wordt gebouwd? Hoe wordt de kerk ontsloten?  
**Reactie Gemeente:** *De kerk krijgt een verkeersontsluiting via het naastgelegen bedrijf. Dus ook hier komt geen extra ontsluiting naar de Ettensebaan. Naast de kerk maken zij een parkeerterrein dat voldoet aan de parkeereisen die er vanuit de gemeente worden gesteld. De kerk is de boodschap meegegeven dat ze bij drukke diensten met omliggende bedrijven in gesprek moeten over het gebruik van hun parkeerplaatsen. De kerk heeft meestal diensten op zondag tussen 09:00 en 13:00 uur. De meeste bezoeker zullen met meerdere mensen in een auto aankomen. Dus bij de meeste diensten zal het eigen parkeerterrein voldoen.*
- Regelmatig is het erg druk bij uitvaarten bij Dela. Kunnen stoplichten daar een oplossing bieden voor de verkeersdruk?  
**Reactie Gemeente:** *De gemeente is er geen voorstander om overal verkeerslichten te plaatsen. Het kruispunt kan de verkeersdruk op piekmomenten aan. Door het instellen van éénrichtingsverkeer wordt de inkomende stroom verkeer er al uitgehaald. Die zorgt voor de meeste problemen.*

## 5.11 Ontsluiting Cosunpark

- Dat er iets op het terrein van Cosun wordt ontwikkeld is, nogmaals, alleen maar goed. Maar er moet wel oog zijn voor de reeds bestaande buurt. Het niet direct afwikkelen van het verkeer via de Ettensebaan is onbegrijpelijk? Afwikkelen op de Ettense Baan kan echt wel, maar daar wil de Gemeente Breda niet aan. Afwikkelen van verkeer doen we via de Zandoogjes, waar de bewoners destijds maar ook nu nog "autoluw" kochten/kopen en de straten achter de Zandoogjes kochten/kopen zelfs "autoloos". Wij willen toch echt een verkeersontsluiting via de Ettensebaan!  
**Reactie Gemeente:** *Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is er bewust voor gekozen de verkeersontsluiting niet via Ettensebaan te laten verlopen. De Ettensebaan is een hoofdweg en wanneer we daar losse ontsluitingen op maken, dan geven die meer verkeersonveiligheid dan via de bestaande routes met stoplichten.*
- De Ettensebaan is nu vaak een racebaan! Het argument van de gemeente, dat de Ettensebaan onveiliger wordt als er een ontsluiting bij komt, is m.i. onzin. Als de gemeente de Ettensebaan anders inricht, kan dit zelfs veiliger weg worden dan het nu is.  
**Reactie Gemeente:** *Er is geen noodzaak om de Ettensebaan te reconstrueren. Het is een ontsluitingsweg die aangelegd is om veel verkeer te verwerken. Deze functie zal de weg ook in de toekomst moeten behouden.*
- Is de mogelijkheid bekeken voor een ontsluitingsweg tussen het oude politiebureau en de Dela?  
**Reactie Gemeente:** *Nee, dit is niet onderzocht. Ruimtelijk gezien zien wij ook geen mogelijkheden.*
- Blijft de bestaande ontsluiting van de parkeerplaatsen achter het kindcentrum naar de Ettensebaan bestaan? Gaat dat geen sluiproute worden dan en veel verkeer achter het kinderdagverblijf geven?  
**Reactie Gemeente:** *Hier zal een paaltje gezet worden, zodat het niet mogelijk is hierlangs naar de Zandoogjes te komen. Voor hulpdiensten zal dit wel mogelijk blijven.*

## 5.12 Groen

- Begroeiing lamellen Cosun 1 is een leuk idee. Gaan de bewoners dit onderhouden?  
**Reactie CPD:** *Ja, dit wordt aangelegd door de aannemer en door de vereniging van eigenaars en de individuele eigenaars onderhouden.*
- Wie doet het onderhoud van het groen?  
**Reactie CPD:** *Het onderhoud van het groen wordt een verantwoordelijkheid van de eigenaren zelf. Dit zal waarschijnlijk georganiseerd worden middels parkmanagement in een vereniging (een soort VvE) waar iedere eigenaar (verplicht) lid van is.*
- Er staan nu hoge bomen tussen het kindcentrum en straks Cosun 4, 5 en 6. Blijven deze bomen behouden? Als bewoner van het hoekhuis nabij en nu vrije uitzicht vanuit huis en tuin zou dit wel wenselijk zijn.  
**Reactie CPD:** *Wij proberen zoveel mogelijk bomen te behouden, maar dit kan niet altijd gelet op de nieuwe inrichting en het grondwerk dat benodigd is. Het lijkt er nu op dat een deel van de bomen nabij het kindcentrum wel behouden blijft.*
- Het groene omgevingsplan ziet er mooi uit. Staan de woonblokken niet zo dicht op elkaar dat er goede groei mogelijk is, gezien de hoogte van deze woonblokken?  
**Reactie CPD:** *Er is in de plantkeuze rekening mee gehouden met de afstand tussen de woonblokken en de hoogte van de woonblokken.*

## 5.13 Bouwwerkzaamheden en bouwverkeer

- Is er iets te zeggen over mogelijke overlast voor huidige bewoners tijdens de (bijna 4 jaar) durende bouwperiode?  
**Reactie CPD:** *Wij zullen ons ervoor inspannen om overlast gedurende de bouwperiode te minimaliseren. Maar helemaal wegnemen is niet mogelijk. Cosun 1 betreft een transformatie (fase 1) en daar zal de overlast beperkt zijn. Het gebouw staat er immers al. Daarbij ligt Cosun 1 het verst van de wijk af. Cosun 6 ligt het dichtst bij de wijk, maar is ook het kleinste pand en heeft geen parkeergarage dus heeft een korte bouwtijd.*

Heien levert gegarandeerd schade op aan onze woningen, dat is eerder gebeurd bij het bouwen van Centrum Zandoogjes. Tienduizenden euro's schade aan de huizen destijds. Wij willen tijdig worden geïnformeerd over wel of niet heien, wordt er geheid willen wij graag dat er vooraf bouwkundige rapporten van onze woningen worden opgemaakt, uiteraard op kosten van de projectontwikkelaar van Cosun. Schade moeten wij te allen tijde kunnen verhalen op de bouwonderneming en/of projectontwikkelaar en dit dient vooraf, schriftelijk te worden vastgelegd.

**Reactie CPD:** *Goed dat u dit opmerkt. Voor de realisatie van Cosun 1 wordt niet geheid. Voor de realisatie van de overige bebouwing, moet wel een nieuwe fundering gerealiseerd worden. De wijze waarop deze fundering gerealiseerd wordt, is nog niet bekend en wordt momenteel uitgewerkt. Daar zal op een later moment op teruggekomen worden.*

- Wat wordt de route van het bouwverkeer? Het is onwenselijk om zwaar werkverkeer door Zandoogjes te laten rijden vanwege veiligheid en trillingen. Zij moeten een op- en afrit krijgen aan de Ettensebaan, zeker nu de totale duur van de bouw 4 jaar bedraagt.  
**Reactie CPD:** *Het plan is nu nog niet zover uitgewerkt dat de route van het bouwverkeer al bekend is. Hier wordt op een later moment op terug gekomen. De mogelijkheid om*



*bouwverkeer direct via de Ettensebaan te ontsluiten is voor ons ook wenselijk en wordt dan ook onderzocht.*

#### **5.14 Verkoop/verhuur van de woningen in Cosunpark**

- Wat wordt verstaan onder middenhuur?  
**Reactie CPD:** *Een huur van maximaal EUR 850,- per maand.*
- Wanneer worden de koopprijzen bekend voor Cosun 1? Is er al een prijsindicatie bekend?  
**Reactie CPD:** *U kunt zich inschrijven voor de nieuwsbrief over de verkoop op [cosunpark.nl](http://cosunpark.nl). Dan houden wij u op de hoogte.*
- Wie gaat de woningen toewijzen en komt er een soort wachtlijst?  
**Reactie CPD:** *Dat is afhankelijk van de belegger die de middeldure huurwoningen gaat exploiteren. Als u zich inschrijft op de website [cosunpark.nl](http://cosunpark.nl), wordt u op de hoogte gehouden.*

#### **5.15 Presentatie**

- Om te beginnen snapt iedereen dat in deze tijd “live” bij elkaar komen geen optie is, maar online via google meet waarbij je niet d.m.v. je microfoon rechtstreeks vragen kunt stellen, is echt een gemis. Nu was enkel de chatfunctie beschikbaar en wat we vandaag al van meerdere buurtbewoners horen is: aan mijn vragen is gewoon voorbijgegaan, ze werden niet gesteld, er werd gezegd: hier komen we op terug in onze samenvatting van vanavond, of: deze vraag hebben we al beantwoord. Dat er veel vragen zijn snappen wij volkomen, wij hebben er ook de nodige, maar besteed je hier niet voldoende aandacht aan, laat je de huidige bewoners achter met het gevoel dat ze zich niet gehoord voelen en alles allang is beslist. Dat lijkt ons niet erg wenselijk.  
**Reactie CPD:** *Helaas is het met groepen van een dergelijk grote omvang (er zijn 80 mensen aanwezig vanavond) tijdens Corona niet beter in te richten. En wij willen u toch graag op de hoogte houden van de ontwikkelingen.*
- Laatste opmerking betreft de hele korte reactietermijn die de bewoners is gegund om op de informatieavond van gisteren te reageren. 24 uur is wel heel erg kort als je bedenkt dat wij als bewoners bijna 1 jaar niets meer gehoord hebben van de projectontwikkelaar en de Gemeente Breda, dit verdient niet de schoonheidsprijs.  
**Reactie CPD:** *Het opstellen van het verslag waarin alle reacties goed worden verwerkt is een flinke klus. Daar kan pas mee gestart worden wanneer alle reacties binnen zijn. Daarom willen we de reacties snel binnen hebben. Desondanks zijn wij het met u eens dat de reactietermijn langer had moeten zijn. Wij zullen bij een volgende informatiebijeenkomst een langere reactietermijn hanteren.*

Bijlage 1: Parkeeronderzoek

Meetperiode 15 en 16 april 2020

**COSUNPARK EN OMGEVING, BREDA**

Secties

SECTIES				BEZETTING				PARKEERDRUK				
Subgebied	Sectie	Straatnaam	Cap	Woensdag		Donderdag		Woensdag		Donderdag		
				5:30-7:00	20:00-21:30	5:30-7:00	20:00-21:30	5:30-7:00	20:00-21:30	5:30-7:00	20:00-21:30	
Buurt	1	Blauwoogvlinder	5	5	7	5	6	100%	140%	100%	120%	
	2	Blauwoogvlinder	17	20	17	20	23	118%	100%	118%	135%	
	3	Blauwoogvlinder	27	22	28	26	31	81%	104%	96%	115%	
	4	Blauwoogvlinder	0	4	4	2	2	-	-	-	-	
	5	Bruin Zandoogje	16	33	32	31	30	206%	200%	194%	188%	
	6	Blauwoogvlinder	0	1	4	3	2	-	-	-	-	
	7	Bruin Zandoogje	18	25	25	25	23	139%	139%	139%	128%	
	12	Argusvlinder	22	22	22	22	21	100%	100%	100%	95%	
	13	Argusvlinder	44	46	44	50	47	105%	100%	114%	107%	
	14	Argusvlinder	9	12	11	13	14	133%	122%	144%	156%	
	15	Argusvlinder	0	0	0	0	0	-	-	-	-	
	16	Argusvlinder	34	34	29	34	33	100%	85%	100%	97%	
	17	Argusvlinder	52	45	41	44	38	87%	79%	85%	73%	
	18	Argusvlinder	29	3	9	5	3	10%	31%	17%	10%	
	19	Rotsvlinder	14	6	8	3	4	43%	57%	21%	29%	
	20	Rotsvlinder	0	0	2	0	0	-	-	-	-	
	21	Tuinzigtlaan	21	21	10	11	11	100%	48%	52%	52%	
	22	Tuinzigtlaan	9	6	7	6	8	67%	78%	67%	89%	
	23	Tuinzigtlaan	14	15	16	15	16	107%	114%	107%	114%	
	24	Tuinzigtlaan	12	12	7	11	6	100%	58%	92%	50%	
	25	Tuinzigtlaan	12	13	13	13	12	108%	108%	108%	100%	
	26	Tuinzigtlaan	6	1	2	2	2	17%	33%	33%	33%	
	40	Heremiet	26	23	26	25	25	88%	100%	96%	96%	
	Zandoogjes	8	Zandoogjes	0	0	0	0	0	-	-	-	-
		29	Tuinzigtlaan	18	6	5	5	6	33%	28%	28%	33%
		30	Zandoogjes	36	34	29	29	27	94%	81%	81%	75%
39		Zandoogjes	7	7	1	7	6	100%	14%	100%	86%	
41		Zandoogjes	7	7	7	7	7	100%	100%	100%	100%	
43	Zandoogjes	34	26	30	26	30	76%	88%	76%	88%		
Cosunpark	31	Cosunpark	11	11	11	11	10	100%	100%	100%	91%	
	32	Cosunpark	69	1	1	0	1	1%	1%	0%	1%	
	33	Cosunpark	7	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%	
	34	Cosunpark	29	0	2	0	0	0%	7%	0%	0%	
	35	Cosunpark	11	1	2	1	1	9%	18%	9%	9%	
	36	Cosunpark	18	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%	
	37	Cosunpark	10	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%	
	38	Cosunpark	28	0	3	3	2	0%	11%	11%	7%	
Centrum Zandoogjes	11	Cosunpark	40	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%	
	42	Cosunpark	15	15	16	16	16	100%	107%	107%	107%	
Sportschool Mylife	9	Zandoogjes	80	0	0	0	2	0%	0%	0%	3%	
	10	Zandoogjes	47	10	7	10	8	21%	15%	21%	17%	