

AURELIA 1 - BREDA

Samenvatting beantwoording participatiereacties

Hoofdthema's en verwerking in de planvorming

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van Aurelia 1 zijn omwonenden en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om vragen, opmerkingen en aandachtspunten kenbaar te maken. Hiervoor heeft onder andere een informatiebijeenkomst plaatsgevonden en zijn schriftelijke reacties ontvangen.

Deze samenvatting ordent de belangrijkste hoofdthema's uit de reacties. Op basis van de 18 ingediende reactieformulieren tijdens de participatieavond van 8 juli 2026 en de aanvullende reacties die tot en met 22 juli 2026 per e-mail zijn ontvangen, ontstaat een duidelijk beeld van de belangrijkste aandachtspunten en zorgen die leven bij omwonenden. De reacties zijn afkomstig van zowel individuele bewoners als bewonersgroepen en richten zich voornamelijk op de verkeerseffecten, parkeerdruk, behoud van groen, de omvang en hoogte van het gebouw, privacy, geluid en de gevolgen voor de leefkwaliteit van de omgeving. Daarnaast wordt in diverse reacties verzocht om meer inzicht in de onderzoeken, de planologische onderbouwing en de verdere procedure rondom het initiatief. Ook zijn enkele positieve reacties ontvangen waarin wordt gewezen op de bijdrage van het plan aan de woningbouwopgave en de doorstroming van senioren binnen de wijk.

Leeswijzer: Per hoofdthema zijn de kern van de beantwoording en de belangrijkste verwerking of vervolgactie samengevat.

Status document: thematische samenvatting van de memo Beantwoording participatiereacties.

HOOFDTHEMA	SAMENVATTING VAN DE VRAGEN	VERWERKING / VERVOLGACTIE
0. Juridische procedure en planologische haalbaarheid		
0. Juridische procedure en planologische haalbaarheid	Verschillende omwonenden hebben vragen gesteld over de juridische basis van de ontwikkeling, de vergunningprocedure en de rol van de gemeente bij de beoordeling van het plan. Ook is gevraagd hoe kan worden afgeweken van het geldende omgevingsplan, welke afwegingen de gemeente daarbij maakt en welke stappen worden doorlopen voordat een vergunning kan worden verleend. Daarnaast waren er vragen over de relatie met andere woningbouwontwikkelingen in de omgeving en over de mogelijkheden voor nadeelcompensatie.	De gemeente heeft eerder positief gereageerd op het initiatiefplan, waarna het plan tijdens meerdere omgevingstafels verder is uitgewerkt. Dit betekent echter nog niet dat de ontwikkeling planologisch definitief haalbaar is. De gemeente neemt hierover pas een besluit nadat de formele aanvraag voor de omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken integraal zijn beoordeeld. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarmee gemotiveerd kan worden afgeweken van het geldende omgevingsplan. Bij de beoordeling weegt de gemeente alle relevante ruimtelijke belangen af. Daarbij kijkt zij onder meer naar de resultaten van de onderzoeken. Volgens de huidige planning dient de projectontwikkelaar de concept-ruimtelijke onderbouwing in het vierde kwartaal van 2026 bij de gemeente in. De formele aanvraag voor de omgevingsvergunning, inclusief de benodigde onderzoeken en overige vergunningstukken, staat gepland voor het eerste kwartaal van 2027. De aanvraag en het daaropvolgende besluit worden overeenkomstig de wettelijke procedure bekendgemaakt. Omwonenden kunnen de officiële bekendmakingen volgen, de relevante stukken inzien en binnen de geldende termijnen gebruikmaken van de beschikbare bezwaar- en beroepsmogelijkheden. De regels van het geldende omgevingsplan zijn te raadplegen via het Omgevingsloket. Eventuele verzoeken om nadeelcompensatie kunnen bij de gemeente worden ingediend en worden onafhankelijk beoordeeld.
1. Omvang van het programma en locatiekeuze		
1. Omvang van het programma en locatiekeuze	Verschillende bewoners hebben gevraagd waarom op deze locatie is gekozen voor een appartementencomplex met circa 37 woningen. Zij willen weten waarom niet is gekozen voor een kleiner woningbouwprogramma, renovatie of hergebruik van de bestaande bebouwing, of een andere woningtypologie. Daarnaast zijn vragen gesteld over de stedenbouwkundige onderbouwing van de omvang en bouwmassa van het complex en over de beoogde woningdichtheid op deze locatie.	Tijdens de planvorming zijn verschillende alternatieven onderzocht. Een variant met 20 vrijesector appartementen en de huidige variant met circa 37 appartementen op basis van de gemeentelijke verplichte 30/40/30-verdeling: minimaal 30% sociale huurwoningen, 40% middeldure huur- of koopwoningen en maximaal 30% vrije sector woningen. Bij de vergelijking van deze varianten is gezocht naar een balans tussen het toevoegen van woningen, een goede stedenbouwkundige inpassing, het behoud van groen, voldoende bovengrondse parkeergelegenheid op eigen terrein en de financiële uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente heeft positief gereageerd op de variant met circa 37 appartementen, omdat deze de grootste bijdrage levert aan de woningbouwopgave en aansluit bij het gemeentelijke woningbouwbeleid. Varianten met minder woningen, renovatie of stadsvilla's voegen minder woningen toe en zijn volgens de initiatiefnemer, mede vanwege de vereiste 30/40/30-verdeling, financieel niet haalbaar. Daarnaast is meegewogen dat de locatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt, op korte afstand van voorzieningen, openbaar vervoer en het stadscentrum. Hierdoor is de locatie geschikt voor appartementen voor verschillende doelgroepen, waaronder starters, alleenstaanden en senioren. De keuze voor de bouwmassa, de woningdichtheid en het woningprogramma wordt nader gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing. De resultaten van de benodigde onderzoeken en de reacties uit het participatieproces worden betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. De definitieve woningverdeling wordt, in overleg met de gemeente en andere betrokken partijen, vastgesteld voordat de vergunningaanvraag in procedure wordt gebracht.

HOOFDTHEMA	SAMENVATTING VAN DE VRAGEN	VERWERKING / VERVOLGACTIE
2. Verkeer en verkeersveiligheid		
2. Verkeer en verkeersveiligheid	Veruit de meeste reacties hebben betrekking op de verkeerssituatie. Omwonenden ervaren de bestaande bocht in de Aurelia als onoverzichtelijk en verkeersonveilig. Zij vrezen dat de extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling de risico's voor automobilisten, fietsers en voetgangers verder vergroten. Daarbij wordt in het bijzonder aandacht gevraagd voor de ligging van de in- en uitrit in de bocht. Veel bewoners vragen daarom om een verkeerskundige onderbouwing van de gekozen ontsluiting en om onderzoek naar mogelijke aanvullende verkeersveiligheidsmaatregelen.	Op basis van een verkeersberekening met de geldende CROW-kencijfers leidt een programma van 37 koopappartementen naar verwachting tot circa 196 extra motorvoertuigbewegingen per gemiddelde weekdag. De voorgestelde ontsluiting van het terrein is met de gemeente besproken. De ontwikkelaar verwacht dat de verkeerssituatie door de nieuwe inrichting verbetert. De bestaande hoge laurierhaag wordt verwijderd en vervangen door lage beplanting. Hierdoor ontstaat beter zicht op de in- en uitrit en op het verkeer dat vanuit beide richtingen door de bocht komt. Volgens de ontwikkelaar heeft de nieuwe in- en uitrit bovendien een attentie verhogende en snelheid remmende werking. Bestuurders die het terrein willen inrijden, moeten na de bocht afremmen. Ook kan de zichtbare aanwezigheid van een uitrit ervoor zorgen dat andere weggebruikers alerter zijn op in- en uitrijdend verkeer. De ontwikkelaar verwacht daarom dat de rijsnelheid ter plaatse afneemt en de verkeerssituatie overzichtelijker en veiliger wordt. De verkeersberekening wordt nog door een verkeerskundige gecontroleerd. Daarnaast worden visualisaties opgesteld van de toekomstige verkeerssituatie en de zichtlijnen bij de in- en uitrit. Deze tonen de situatie op ooghoogte, zowel vanuit de Aurelia als vanuit een voertuig dat het parkeerterrein verlaat. De verkeerskundige beoordeling en de visualisaties worden aan de vergunningstukken toegevoegd. Daarmee worden de verwachtingen van de ontwikkelaar ten aanzien van het zicht, de verkeersveiligheid en de snelheid remmende werking nader onderbouwd. Er wordt geen afzonderlijk onderzoek uitgevoerd naar de gezamenlijke verkeerseffecten van deze ontwikkeling en het project aan de Emerweg 55-57/De Blauwtjes. Eventuele maatregelen in de openbare ruimte, zoals een verkeersplateau of een oversteekplaats, vallen onder de verantwoordelijkheid en bevoegdheid van de gemeente als wegbeheerder.
3. Parkeren en parkeerdruk		
3. Parkeren en parkeerdruk	Een tweede belangrijk aandachtspunt is de parkeerdruk in de wijk. Veel bewoners ervaren de huidige parkeersituatie al als problematisch en vrezen dat bewoners en bezoekers van het appartementencomplex zullen uitwijken naar de omliggende straten. Daarbij wordt in het bijzonder gewezen op de extra parkeerdruk tijdens wedstrijden van NAC. Daarnaast zijn vragen gesteld over de gezamenlijke parkeereffecten van andere woningbouwontwikkelingen in de omgeving en over de mogelijke gevolgen van toekomstige parkeerregulering in Westerpark. Meerdere bewoners vragen ook waarom binnen het plan niet is gekozen voor een ondergrondse parkeervoorziening.	Het huidige ontwerp voorziet in 42 parkeerplaatsen op eigen terrein. Volgens de parkeerberekening voldoet het plan daarmee aan de Nota Parkeernormen Breda 2021, inclusief de norm voor bezoekers parkeren. De ontwikkeling leidt volgens deze berekening dan ook niet tot een aanvullende parkeerbehoefte in de openbare ruimte. De parkeeronderbouwing wordt bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning gevoegd. Het parkeerterrein wordt privéterrein en is bedoeld voor bewoners en bezoekers van het appartementencomplex. In de verdere planuitwerking wordt onderzocht of een poort of een andere toegangsmaatregel nodig is om ongewenst gebruik te voorkomen. Daarbij wordt rekening gehouden met een goede en veilige bereikbaarheid voor bewoners, bezoekers en hulpdiensten. Een ondergrondse parkeergarage is niet nader onderzocht, omdat deze financieel niet haalbaar is. Bovendien kan de benodigde ontgraving gevolgen hebben voor de bodem, het grondwater, de wortels van bestaande bomen en de mogelijkheden om bomen te behouden. Ook de benodigde laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen worden verder uitgewerkt. Hierbij wordt gekeken naar de samenhang met de parkeerindeling, de beschikbare energievoorziening en de geldende eisen voor nieuwbouw. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen voor de ontwikkeling en voldoet volgens de huidige berekening aan de geldende parkeernormen. Eventuele bestaande of toekomstige parkeerproblemen in de omliggende openbare ruimte, waaronder parkeerdruk tijdens wedstrijden van NAC of als gevolg van parkeerregulering en andere ontwikkelingen, vallen onder de verantwoordelijkheid en bevoegdheid van de gemeente.

HOOFDTHEMA	SAMENVATTING VAN DE VRAGEN	VERWERKING / VERVOLGACTIE
4. Groen, bomen en ecologie		
4. Groen, bomen en ecologie	Veel reacties hebben betrekking op het mogelijke verlies van bestaande bomen en de aantasting van het groene karakter van Westerpark. Bewoners vragen welke bomen worden gekapt, welke waardevolle bomen behouden kunnen blijven en of mogelijkheden zijn onderzocht om meer bestaande bomen in het plan in te passen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de belangrijke functies van het huidige groen. Bewoners wijzen onder meer op de bijdrage aan biodiversiteit, schaduw en verkoeling tijdens warme dagen, het beperken van hittestress en inkijk en het behoud van de groene entree van de wijk. Ook zijn vragen gesteld over de gevolgen van de ontwikkeling voor beschermde diersoorten, waaronder vleermuizen en gierzwaluwen, en voor andere aanwezige fauna. Bewoners vragen daarom om inzicht in de uitgevoerde boom- en ecologische onderzoeken en in de maatregelen die worden getroffen om bomen, groen en beschermde diersoorten zoveel mogelijk te behouden en te beschermen.	Het landschappelijk ontwerp wordt, naar aanleiding van de participatiereacties, heroverwogen met inzet op meer bomenbehoud of voldoende herplant, een mogelijke bredere groene buffer en passende afscherming. De definitieve bomenbalans, groeninrichting en beschermingsmaatregelen worden bij de vergunningaanvraag bij gevoegd.
5. Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing		
5. Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing	Verschillende bewoners vinden het beoogde gebouw met vier bouwlagen te hoog en onvoldoende passend bij het bestaande karakter en de schaal van de wijk. Zij geven de voorkeur aan een gebouw met één bouwlaag minder. Naast de bouwhoogte bestaan er zorgen over de omvang van het programma met circa 37 appartementen en de daarmee samenhangende bouwmassa. Bewoners hebben daarom verschillende alternatieven aangedragen, waaronder een kleiner aantal woningen, een lagere bouwhoogte, grondgebonden woningen, stadsvilla's en een gedeeltelijke herontwikkeling waarbij meer bestaande bomen en groen behouden blijven.	Het gebouw bestaat hoofdzakelijk uit drie bouwlagen. Alleen op de hoek, ter hoogte van de kromming in de weg, is een vierde bouwlaag voorzien. Deze plaatselijke verhoging vormt volgens de stedenbouwkundige onderbouwing een accent in de bouwmassa. Het hogere bouwdeel ligt op grotere afstand van de omliggende woningen en vormt een bescheiden ruimtelijke verwijzing naar het appartementengebouw van acht bouwlagen aan de overzijde. De langgerekte vorm van het gebouw sluit aan bij de bestaande bebouwingsstructuur en de rooilijnen in de omgeving. De bestaande woningen in de directe omgeving zijn overwegend drie bouwlagen hoog. Bij de verdere uitwerking en beoordeling van het plan wordt rekening gehouden met de effecten op de direct omliggende woningen. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de bouwhoogte, de afstand tot bestaande woningen, bezonning, privacy, zichtlijnen en de situering van ramen en buitenruimten. Het definitieve bouwpeil en de aansluiting op de bestaande hoogteverschillen in het terrein worden nog vastgesteld. Om de ruimtelijke effecten inzichtelijk te maken, worden een bezonningsstudie en dwarsprofielen met bouwhoogten, afstanden en zichtlijnen opgesteld. Deze worden aan de vergunningstukken toegevoegd. Rialto en de architect onderzoeken daarnaast of de bouwmassa luchtiger kan worden vormgegeven en ingepast. Als uit de onderzoeken blijkt dat aangrenzende woningen onevenredig worden geraakt, worden haalbare aanpassingen onderzocht. Deze kunnen betrekking hebben op de bouwmassa, afzonderlijke bouwdelen, gevelopeningen, buitenruimten of de inrichting van het terrein. De uiteindelijke aanvaardbaarheid van de bouwhoogte en bouwmassa wordt door de gemeente beoordeeld als onderdeel van de vergunningprocedure.

HOOFDTHEMA	SAMENVATTING VAN DE VRAGEN	VERWERKING / VERVOLGACTIE
6. Privacy, uitzicht en leefkwaliteit		
6. Privacy, uitzicht en leefkwaliteit	Omwonenden maken zich zorgen over de gevolgen van de ontwikkeling voor hun privacy en woon- en leefklimaat. Zij vrezen inkijk vanuit de appartementen, balkons, galerijen, trappenhuizen en eventuele dakterrassen, met name bij de direct aangrenzende woningen. Daarnaast wordt gewezen op het verlies van het huidige groene uitzicht, de openheid en mogelijk ook daglicht. Direct omwonenden vrezen dat de nieuwe bebouwing een dominante uitstraling krijgt en daarmee hun uitzicht, privacy en woon- en leefgenot aantast.	Bij het ontwerp is rekening gehouden met de privacy van omwonenden. De balkons en de belangrijkste verblijfsruimten zijn zoveel mogelijk aan de zijde van de openbare ruimte geplaatst. De galerij aan de zijde van de bestaande woningen is uitsluitend bedoeld als ontsluitingsroute en niet als verblijfsruimte. Om langdurig verblijf op de galerij te ontmoedigen, wordt bij de verdere uitwerking specifiek gekeken naar de vormgeving en positionering van de galerij, ramen, trappenhuizen en balustrades. De ontwikkelaar erkent dat vanaf de galerijen op de hogere verdiepingen mogelijk zicht op omliggende tuinen kan ontstaan. Daarom wordt onderzocht of de galerij verder kan worden teruggelegd en meer in de luwte van het gebouw kan worden gesitueerd. De eerder voorziene dakterrassen komen te vervallen naar aanleiding van de participatiebijeenkomst. De bestaande hoge laurierhaag langs de percelen aan Aurelia 2, De Distelvlinder en De Grote Vos blijft behouden en biedt beschutting tegen inkijk. Aan de zijde van Prachtlvlinder wordt geen doorgang gerealiseerd. Naar aanleiding van de reacties uit het participatietraject wordt hier in het tweede, aangepaste ontwerp voorzien in een duurzame, groene erfafscheiding die past bij de omgeving. Deze erfafscheiding draagt bij aan de sociale veiligheid op het binnenterrein en voorkomt dat ongewenste looproutes ontstaan. De gevolgen van het plan voor de privacy, het uitzicht en de daglichttoetreding bij omliggende woningen worden nader onderzocht. Hiervoor worden onder meer een privacyonderzoek en een bezonningsstudie uitgevoerd. Waar nodig worden aanvullende ontwerpmaatregelen beoordeeld. De definitieve maatregelen worden verwerkt in de ontwerptekeningen en de ruimtelijke onderbouwing die bij de vergunningaanvraag worden ingediend.
7. Geluid, verlichting en windhinder		
7. Geluid, verlichting en windhinder	Omwonenden maken zich zorgen over mogelijke geluidoverlast tijdens zowel de bouwfase als het toekomstige gebruik van het appartementencomplex. Zij vragen aandacht voor geluid van bewoners, balkons, galerijen, het parkeerterrein en verkeersbewegingen. Ook zijn vragen gesteld over mogelijke geluidreflectie als gevolg van de gebogen vorm van het gebouw en over de maatregelen waarmee geluidshinder kan worden voorkomen of beperkt. Daarnaast bestaan er zorgen over mogelijke lichthinder door de verlichting van galerijen, het parkeerterrein en de openbare ruimte. Tot slot is aandacht gevraagd voor mogelijke windhinder rond het gebouw als gevolg van de vorm en hoogte van de bebouwing.	Bij de ruimtelijke beoordeling worden de mogelijke geluideffecten van verkeersbewegingen, parkeren, dichtslaande autoportieren en het gebruik van het gebouw betrokken. Hiervoor wordt een geluidsonderzoek uitgevoerd. Op dit moment zijn er geen aanwijzingen dat de halfronde vorm van het gebouw tot een onaantvaardbare geluidssituatie leidt. Ook wordt een verlichtingsplan opgesteld om lichthinder voor omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen. Voor de galerijen wordt uitgegaan van terughoudende en gericht aangebrachte verlichting. De armaturen op het parkeerterrein worden zo laag mogelijk geplaatst en van de omliggende woningen en tuinen afgericht. Het parkeerterrein ligt volgens de huidige plannen circa 50 tot 100 centimeter lager dan de aangrenzende percelen. Daarnaast blijft de bestaande laurierhaag behouden. Deze maatregelen beperken de uitstraling van terreinverlichting en koplampen naar de omgeving. De bestaande hoge laurierhaag langs de percelen aan Aurelia 2, De Distelvlinder en De Grote Vos blijft behouden en biedt beschutting tegen inkijk. Aan de zijde van Prachtlvlinder wordt geen doorgang gerealiseerd. Naar aanleiding van de reacties uit het participatietraject wordt hier in het tweede, aangepaste ontwerp voorzien in een duurzame, groene erfafscheiding die past bij de omgeving. Deze erfafscheiding draagt bij aan de sociale veiligheid op het binnenterrein en voorkomt dat ongewenste looproutes ontstaan. Tijdens de bouwfase kan tijdelijk geluidshinder ontstaan. Bij de voorbereiding en uitvoering van de bouwwerkzaamheden wordt beoordeeld welke maatregelen nodig en haalbaar zijn om deze hinder voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken. De resultaten van het geluidsonderzoek en het verlichtingsplan worden verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing en de vergunningstukken. Waar nodig worden aanvullende ontwerp- of uitvoeringsmaatregelen getroffen.

HOOFDTHEMA	SAMENVATTING VAN DE VRAGEN	VERWERKING / VERVOLGACTIE
8. Sociale woningen		
8. Sociale woningen	Een aantal bewoners heeft zorgen geuit over de mogelijke komst van sociale huurwoningen en de gevolgen daarvan voor de buurt. Tegelijkertijd is ook positief gereageerd op de toevoeging van sociale huurwoningen. Zo geeft een woningzoekend stel aan de komst van betaalbare woningen in de wijk juist te verwelkomen.	De definitieve verdeling van de woningen staat nog niet vast. De gemeente hanteert vooralsnog als uitgangspunt dat het programma bestaat uit 30% sociale huur, 40% middeldure huur of betaalbare koop en 30% vrije sector. Rialto onderzoekt samen met de gemeente en woningcorporaties of de sociale huurwoningen mogelijk op een andere locatie kunnen worden gerealiseerd. In dat geval zouden de sociale huurwoningen binnen het plan aan de Aurelia eventueel kunnen worden omgezet in sociale koopwoningen. De gemeente beoordeelt of een dergelijke afwijking van de beoogde woningverdeling aanvaardbaar is en kan hierover uiteindelijk uitsluitel geven. De ontwikkelaar benadrukt dat er geen directe relatie bestaat tussen een bepaalde woningcategorie en de mate van sociale veiligheid of overlast. De kwaliteit en leefbaarheid van de woonomgeving worden door meerdere factoren bepaald, waaronder de inrichting en het beheer van het gebouw en de openbare ruimte. De definitieve woningverdeling wordt vóór de vergunningverlening met de gemeente afgestemd en vastgelegd. Afspraken over de realisatie en instandhouding van sociale of andere betaalbare woningen worden, voor zover van toepassing, geborgd in overeenkomsten of met andere passende juridische instrumenten.
9. Onderzoek en transparantie		
9. Onderzoek en transparantie	Een groot aantal bewoners vraagt om inzage in de onderzoeken en onderbouwingen die aan het plan ten grondslag liggen. Daarbij gaat het onder meer om onderzoeken naar verkeer, parkeren, ecologie, bomen, bezonning, geluid en bodem, evenals om de cultuurhistorische beoordeling. Daarnaast bestaat behoefte aan meer duidelijkheid over de juridisch-planologische onderbouwing van het plan, de besluitvorming en het verdere verloop van de vergunningprocedure.	Voor de voorbereiding van het plan zijn inmiddels verschillende onderzoeken uitgevoerd. Voor het groen en de ecologie gaat het om een onafhankelijke boominventarisatie, een Boom Effect Analyse en een ecologische quickscan. Daarnaast zijn een verkennend en nader bodemonderzoek en een grond asbestonderzoek uitgevoerd. Andere onderzoeken en onderbouwingen moeten nog worden opgesteld of verder uitgewerkt. De definitieve onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing worden bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning gevoegd. Deze stukken worden overeenkomstig de geldende wettelijke procedure openbaar en raadpleegbaar gemaakt. Conceptonderzoeken worden niet afzonderlijk vóór de formele procedure gepubliceerd, omdat deze nog kunnen worden aangevuld of gewijzigd. Teksten, uitgangspunten en ambities uit presentaties, participatiebijeenkomsten of de projectwebsite zijn niet automatisch juridisch bindend. Alleen maatregelen en afspraken die expliciet worden vastgelegd in de omgevingsvergunning, een overeenkomst of een ander juridisch instrument gelden als afdwingbare verplichtingen.
10. Cultuurhistorie en bestaande bebouwing		
10. Cultuurhistorie en bestaande bebouwing	Een aantal bewoners vraagt aandacht voor de cultuurhistorische betekenis van de bestaande boerderij en de geschiedenis van de locatie. Zij willen weten welke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, hoe deze bij de planvorming zijn meegewogen en of behoud van de bestaande bebouwing mogelijk is. Daarnaast is gevraagd of kenmerkende elementen van de boerderij kunnen worden behouden, gedocumenteerd of op een andere manier een plek kunnen krijgen in de verdere uitwerking van het plan.	De initiatiefnemer heeft kennisgenomen van de petitie voor het behoud van de boerderij aan Aurelia 1. In het kader van de ontwikkeling van Westerpark heeft de gemeente de cultuurhistorische en monumentale waarden van de bebouwing in het plangebied geïnventariseerd. Uit de beoordeling van Aurelia 1 blijkt dat het pand een beperkte cultuurhistorische waarde heeft. Het perceel is daarom op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Breda als laag gewaardeerd. Daarnaast heeft de bebouwing geen monumentale of andere beschermd status. Op basis van deze beoordeling is er onvoldoende aanleiding om de boerderij binnen de ontwikkeling te behouden of om aanvullend specialistisch cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren. De boerderij wordt daarom gesloopt. Voorafgaand aan de sloop wordt onderzocht of kenmerkende onderdelen of materialen geschikt zijn voor hergebruik. De resultaten van deze inventarisatie worden meegenomen in de verdere uitwerking van het ontwerp. Als hergebruik niet haalbaar blijkt, worden relevante kenmerken van de bebouwing gedocumenteerd en waar mogelijk vastgelegd voor het stadsarchief. De initiatiefnemer heeft kennisgenomen van de petitie voor het behoud van de boerderij.

HOOFDTHEMA	SAMENVATTING VAN DE VRAGEN	VERWERKING / VERVOLGACTIE
11. Bouwfase en technische gevolgen		
11. Bouwfase en technische gevolgen	Verschillende bewoners vragen aandacht voor de mogelijke gevolgen van de bouwfase voor de omgeving. Hun zorgen hebben onder meer betrekking op bouwverkeer, geluidshinder, trillingen en het risico op scheurvorming of verzakkingen bij omliggende woningen. Daarnaast zijn vragen gesteld over de gevolgen voor de waterhuishouding en nutsvoorzieningen en over de toekomstige energievoorziening van het appartementencomplex.	Voorafgaand aan de uitvoering stelt de nog te selecteren aannemer een uitvoeringsplan op. Hierin wordt aandacht besteed aan veiligheid, bereikbaarheid, werktijden, bouwlogistiek en het zoveel mogelijk beperken van hinder voor de omgeving. De routes voor het bouwverkeer, de inrichting van de bouwplaats, de locaties voor opslag en laden en lossen en de werktijden zijn op dit moment nog niet vastgesteld. De aannemer brengt voorafgaand aan de werkzaamheden de mogelijke risico's voor de omliggende bebouwing in kaart, waaronder risico's op trillingen, scheurvorming en verzakkingen. Als de aard van de werkzaamheden, de onderzoeksresultaten of de voorwaarden van het bevoegd gezag daartoe aanleiding geven, wordt er meegewerkt aan een bouwkundige vooropname van omliggende panden. Een algemene compensatieregeling voor tijdelijke bouwhinder maakt geen deel uit van het plan. Eventuele concrete schade als gevolg van de werkzaamheden wordt beoordeeld volgens de daarvoor geldende juridische kaders. De reeds uitgevoerde bodemonderzoeken hebben betrekking op de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem. De gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en het grondwater, evenals de technische en uitvoeringsrisico's, worden in de verdere planuitwerking nader onderzocht. Voor de energievoorziening wordt vooralsnog uitgegaan van individuele lucht-waterwarmtepompen en zonnepanelen. De definitieve energieoplossing en de eventuele noodzaak van een transformatorstation worden nog afgestemd met de netbeheerder, de gemeente en andere betrokken partijen. De uitvoerings- en technische aspecten worden in een later stadium verder uitgewerkt met de aannemer, de gemeente, de netbeheerder en andere betrokken partijen. Omwonenden worden voorafgaand aan de werkzaamheden tijdig geïnformeerd over de planning, de routes voor het bouwverkeer en de maatregelen om hinder en risico's zoveel mogelijk te beperken.
12. Waardedaling van woningen		
12. Waardedaling van woningen	Meerdere bewoners benoemen een mogelijke waardedaling van hun woning en vragen of planschade of compensatie mogelijk is.	Rialto is bekend met de mogelijkheid dat omwonenden een verzoek om nadeelcompensatie indienen en heeft in de projectbegroting rekening gehouden met de mogelijke financiële gevolgen daarvan. Rialto beoordeelt deze verzoeken echter niet zelf en heeft geen invloed op de uitkomst. Een verzoek om nadeelcompensatie kan bij de gemeente worden ingediend nadat het schadeveroorzakende besluit, zoals de omgevingsvergunning, in werking is getreden en de gestelde schade voldoende concreet kan worden vastgesteld. De aanvrager moet daarbij onderbouwen welke schade is ontstaan en wat het verband is met het besluit. De gemeente behandelt het verzoek volgens de geldende wettelijke en gemeentelijke procedure en laat de aanvraag beoordelen door een onafhankelijke deskundige. Vervolgens besluit de gemeente of de aanvrager recht heeft op een vergoeding en, zo ja, hoe hoog deze vergoeding is. Tegen dit besluit staan de gebruikelijke mogelijkheden van bezwaar en beroep open. Nadeelcompensatie moet worden onderscheiden van concrete schade die tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden ontstaat, zoals scheurvorming of verzakking. Dergelijke bouwschade wordt niet via de procedure voor nadeelcompensatie behandeld, maar afzonderlijk beoordeeld volgens de toepasselijke aansprakelijkheidsrechtelijke kaders.

HOOFDTHEMA	SAMENVATTING VAN DE VRAGEN	VERWERKING / VERVOLGACTIE
13. Communicatie en participatie		
13. Communicatie en participatie	Enkele bewoners geven aan dat zij niet of onvoldoende over de ontwikkeling en het participatieproces zijn geïnformeerd, terwijl zij verwachten direct door het plan te worden geraakt. Ook is kritiek geuit op de communicatie tijdens het proces. Daarnaast vragen bewoners welke onderdelen van het plan nog kunnen worden aangepast en op welke wijze hun vragen, zorgen en suggesties bij de verdere planuitwerking worden betrokken. Zij willen meer duidelijkheid over de invloed van de participatie op het ontwerp en de uiteindelijke besluitvorming.	De laatste uitnodigingsbrieven zijn op 15 juni 2026 persoonlijk bezorgd. Dit was circa drieënhalve week vóór de informatiebijeenkomst. Tegelijkertijd betreurt Rialto het dat enkele bewoners de uitnodiging en de communicatie als laat, onvolledig of onzorgvuldig hebben ervaren. Het plan bevindt zich nog in de uitwerkingsfase. De ontvangen reacties kunnen aanleiding geven tot aanvullend onderzoek of tot haalbare aanpassingen van het ontwerp. Daarbij wordt onder meer gekeken naar groen en bomen, privacy, verkeersveiligheid, parkeren en de situering van functies en bouwdelen. Dit betekent niet dat iedere reactie automatisch tot afzonderlijk overleg of een wijziging van het plan leidt. Alle reacties worden in samenhang beoordeeld, waarbij ook de onderzoeksresultaten, het gemeentelijke beleid en de ruimtelijke, technische en financiële haalbaarheid worden meegewogen. De ontvangen reacties, de wijze waarop deze zijn beoordeeld en de daaruit voortvloeiende aanpassingen of afwegingen worden vastgelegd in het participatieverslag. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt welke invloed het participatieproces op de verdere planuitwerking heeft gehad. Rialto ziet op basis van de ontvangen reacties geen aanleiding om de ontwikkeling in te trekken, maar onderzoekt wel waar aanpassing of nadere onderbouwing mogelijk en noodzakelijk is. De participatie leidt niet rechtstreeks tot een besluit over de vergunning. De gemeente beoordeelt uiteindelijk de aanvraag, de bijbehorende onderzoeken, de ruimtelijke onderbouwing en het participatieverslag en maakt op basis daarvan de definitieve afweging over de vergunningverlening.
14. Positieve reacties		
14. Positieve reacties	Naast de kritische reacties zijn ook positieve reacties op de ontwikkeling ontvangen. Bewoners geven aan dat de locatie met het plan een passende nieuwe invulling krijgt en waarderen de aandacht voor woningbouw, groen en veiligheid. Het project wordt door hen gezien als een kwalitatieve toevoeging aan de wijk en als een bijdrage aan het vergroten van de woningvoorraad in Breda. Ook is vanuit woningzoekenden uit de wijk belangstelling getoond voor de toekomstige sociale woningen. Daarnaast wijst een bewoner uit Westerpark op de behoefte aan geschikte appartementen voor senioren die binnen de wijk willen doorstromen naar een kleinere woning. Hierdoor kunnen bestaande gezinswoningen vrijkomen voor jonge gezinnen. De positieve reacties benadrukken daarmee twee belangrijke mogelijke meerwaarden van het plan: het toevoegen van woningen aan de Bredase woningvoorraad en het bevorderen van de doorstroming binnen de wijk.	Deze positieve punten worden, evenals zorgen en bezwaren, betrokken bij de verdere planuitwerking.
Conclusie		
Conclusie	De participatie heeft waardevolle aandachtspunten opgeleverd, vooral over verkeersveiligheid, parkeren, groen, bouwmassa, privacy en mogelijke hinder. Deze onderwerpen worden nader onderzocht en waar mogelijk in het ontwerp verwerkt. Zo vervallen de dakterrassen en worden onder meer verkeersvisualisaties, een bezonningsstudie, privacy maatregelen en een verbeterde landschappelijke inrichting verder uitgewerkt. De reacties, onderzoeken en gemaakte keuzes worden vastgelegd in het participatieverslag en de vergunningstukken. De gemeente beoordeelt uiteindelijk of het plan ruimtelijk aanvaardbaar is en of de omgevingsvergunning kan worden verleend.	De resultaten en ontwerpaanpassingen worden waar relevant opgenomen in het participatieverslag, de ruimtelijke onderbouwing en de vergunningstukken. De gemeente beoordeelt de vergunningaanvraag.