

Omgevingsdialoog Beeksestraat 53 te Prinsenbeek

27 november 2020

1. Inleiding

Onderstaand is een overzicht gegeven van de communicatie die in verband met de omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden.

1.1 Bewonersbrieven

De belangrijke ontwikkelingen worden via bewonersbrieven gecommuniceerd aan de direct omwonenden. Dit betreffen alle kavels van het blok Beeksestraat / Pater Rommelaan / Pasquélaan / Akkerlaan / Titulaerlaan, en de kavels aan de Beeksestraat die zich dichtbij de nieuwe op- en afrit bevinden, zoals weergegeven op de tekening in bijlage 1. Tot op heden zijn er drie bewonersbrieven verstuurd (21 juli 2018, 26 maart 2019 en 6 mei 2020), deze zijn weergegeven in bijlage 2.

1.2 Informatieavond

Nadat eind januari 2019 een positief principebesluit door het College is genomen, is op 13 maart 2019 een informatieavond georganiseerd in Café Marktzicht in Prinsenbeek. Voor de informatieavond zijn alle direct omwonenden uitgenodigd en gegadigden voor de nieuwe woningen die zich bij de makelaar hadden gemeld.

In bijlage 3 is het verslag van de informatieavond weergegeven, met daarbij eveneens de reacties die naar aanleiding daarvan de weken erna op het plan zijn binnengekomen bij zowel Vexpro als de makelaar. Op basis van de reacties is het plan in de periode mei tot juli 2019 aangepast en uitgewerkt. Het aangepaste plan is in augustus 2019 door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit echter afgekeurd. Daarop is besloten te kiezen voor geheel andere opzet van het plan met ook een ander type patio woning. Dit nieuwe plan is in het najaar van 2019 opgesteld. In december 2019 is de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit akkoord gegaan met de opzet van het nieuwe plan.

1.3 Nieuwsbrief

Uit de informatieavond van 13 maart 2019 is gebleken dat de omwonenden de communicatie vanuit Vexpro als onvoldoende beoordeelden. Om dit te verbeteren is vanaf dat moment een digitale nieuwsbrief gestart, waarin eventuele op locatie uit te voeren werkzaamheden worden aangekondigd en de laatste ontwikkelingen over het project worden gemeld. Middels een bewonersbrief is de omwonenden gevraagd zich in te schrijven voor de nieuwsbrief, indien zij op de hoogte gehouden willen worden. Voor de belangrijke ontwikkelingen worden daarnaast nog steeds papieren bewonersbrieven gebruikt.

In bijlage 4 zijn de negen tot op heden verstuurd nieuwsbrieven opgenomen. In totaal zijn er op dit moment 44 emailadressen ingeschreven voor de nieuwsbrief.

1.4 Werkgroep

Op 12 mei 2019 heeft een groep omwonenden een brief aan het College gestuurd, waarin zij hun bezwaar tegen de plannen kenbaar hebben gemaakt. Op basis van die brief is door de gemeente en Vexpro in de zomer van 2019 besloten een werkgroep op te stellen, waarin de buurtbewoners die daar geïnteresseerd in waren, directer met de gemeente en Vexpro zouden kunnen spreken over de plannen.

In totaal hebben zich van zes van de omliggende adressen bewoners aangemeld, onder de expliciete vermelding dat zij niet alle omwonenden vertegenwoordigden, maar op persoonlijke titel aanschoven. Op 19 september en 30 oktober 2019 hebben twee overleggen plaatsgevonden.

In het eerste overleg hebben de omwonenden hun input en feedback gegeven over wat er in de tussenliggende periode gebeurd is en welke vragen ze nog hebben aan de gemeente en Vexpro. Bijvoorbeeld of er wel een formeel besluit ten grondslag lag aan de benoeming van de locatie als inbreidingslocatie, over de kap van de bomen op het perceel, over de wijzigingen van de plannen en het verkeer in de Beeksestraat.

In het tweede overleg hebben de gemeente en Vexpro een presentatie gegeven, waarin de vragen van de voorgaande keer beantwoord zijn, onder andere over de wijze van bouwen, het hoogteverschil tussen het plangebied en de omliggende tuinen, de totstandkoming van het principebesluit, de verkeersafwikkeling via de Beeksestraat en de diverse milieuaspecten. Ook is de opzet van het nieuwe plan gepresenteerd dat ontstaan is na afkeuring van het oude plan door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

1.5 Communicatie over aangepast plan

Nadat het door de Commissie CRK goedgekeurde plan verder uitgewerkt is in het voorjaar van 2020, is het verslag van de informatieavond op papier aan de direct omwonenden verspreid (bewonersbrief van 6 mei 2020) en digitaal aan degenen die een reactie op het plan hadden ingediend. Hier zijn vervolgens nog drie inhoudelijke reacties van direct omwonenden die ook in de Werkgroep aangeschoven waren, op binnengekomen. Onderstaand is een beknopte samenvatting van die reacties weergegeven:

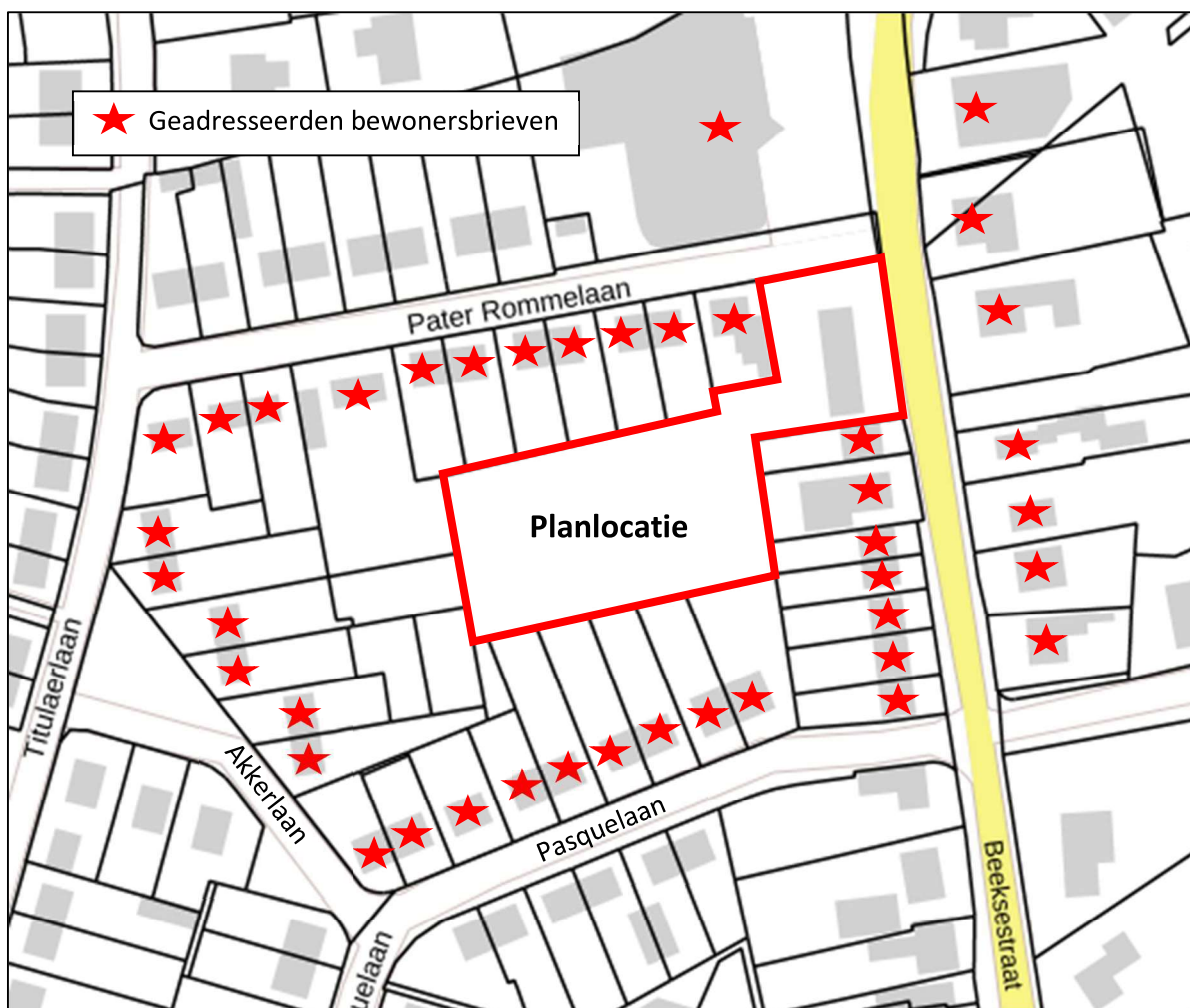
- De eerste omwonende geeft aan nog altijd niet blij te zijn met het feit dat er achter hen gebouwd gaat worden, dat het moeilijker wordt om de achterzijde van hun schuur te onderhouden, en vraagt of in het bestemmingsplan geregeld is dat er later geen verdieping op de patiowoningen geplaatst kan worden en tot op welke afstand er van de bestaande bebouwing gegraven gaat worden.
- De tweede omwonende geeft aan geen aanpassingen te zien in de tekening ten opzichte van de tekening die bij de laatste bijeenkomst van de werkgroep is gepresenteerd, en zich nog steeds zorgen maakt over diverse soorten overlast en dus bezwaar zal blijven maken.
- De derde omwonende geeft aan dat ze geluidsoverlast vrezen door warmtepompen, ze verzoeken of de bergingen en de parkeerplaatsen elders gesitueerd kunnen worden, of er een parkeeronderzoek uitgevoerd wordt en of er onderzoek gedaan kan worden zodat geen schade aan de woning ontstaat door heien e.d.

Bijlagen

1. Overzicht geadresseerden bewonersbrieven
2. Bewonersbrieven
3. Verslag informatieavond 13 maart 2019
4. Nieuwsbrieven

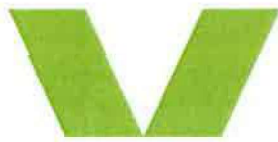
Bijlage 1

Bijlage 1 - Overzicht ligging geadresseerden bewonersbrieven



Figuur 1 Overzicht ligging geadresseerden bewonersbrieven

Bijlage 2



vexpro bv

Horst 26, 5126 BX Gilze
Telefoon: 0161-232006
K.v.K. Tilburg: 18042226

Rabobank: NL61 RABO 0116636025 | BTW nr.: NL 8040.79.638.B.01

Website: www.vexpro.nl
E-mail: info@vexpro.nl

Omwonenden
Beeksestraat 53
Prinsenbeek

Gilze, 21 juli 2018

Betreft: informatie

Beste Buren,

Sinds kort zijn wij de nieuwe eigenaar van de locatie Beeksestraat 53 en willen u van wat informatie voorzien aangaande onze plannen met deze locatie.

Onze plannen zijn om hier een project voor senioren woningen te realiseren. Op dit moment zijn we in overleg met de gemeente Breda aangaande de mogelijkheden.

Er is al een bodem- en grondwateronderzoek gedaan en tevens hebben we de afgelopen week de enorme struiken en bosschages moeten verwijderen om goede landmeetkundige werkzaamheden te kunnen verrichten en te bezien of er nog gebouwtjes met asbest aanwezig zijn.

We hebben nu het een en ander in beeld en binnenkort zal er een asbestsanering plaats gaan vinden.

Ook staan er op de locatie een aantal bomen die gekapt dienen te worden (is er belangstelling voor stookhout?) Tijdens het kappen of verwijderen van de resterende bosschages en bomen zal een tijdelijk hekwerk geplaatst worden op de percelen Akkerlaan 2 en 6 en Pater Ronmmelaan 8 zodat de achterzijde van uw tuin gesloten zal blijven tijdens de uitvoering

Medio september als we antwoord hebben van de gemeente zullen wij een informatieavond beleggen om u volledig te informeren aangaande onze plannen

U een mooie zomer en fijn vakantie toegewenst tekent,

Met vriendelijke groet,

Directeur



vexpro bv

Horst 26, 5126 BX Gilze
Telefoon: 0161-232006
K.v.K. Tilburg: 18042226

Rabobank: NL61 RABO 0116636025 | BTW nr.: NL 8040.79.638.B.01

Website: www.vexpro.nl
E-mail: info@vexpro.nl

Omwonenden project Biemanshof

Gilze, 26 maart 2019

Betreft: Voortgang en communicatie project 'Biemanshof' – Beeksestraat 53

Geachte omwonende,

Op woensdag 13 maart jl. heeft een informatieavond plaatsgevonden over het project Biemanshof. Het doel van de avond was onder andere om inhoudelijke feedback op het plan te ontvangen en om na te gaan hoe u, als omwonende, tegenover het project staat.

Uit de informatieavond is duidelijk gebleken dat de communicatie aan de omwonenden als onvoldoende is ervaren. Om onze communicatie te verbeteren willen we u uitnodigen uw contactgegevens aan ons kenbaar te maken, zodat wij u middels een nieuwsbrief kunnen informeren over bijvoorbeeld eventuele onderzoeken of werkzaamheden op het terrein danwel nieuwe ontwikkelingen binnen het project. U kunt hiervoor uw e-mailadres doorgeven via info@vexpro.nl onder vermelding van 'Nieuwsbrief Biemanshof'. Ook kunt u op de website www.vexpro.nl onder het kopje 'Contact' uw e-mailadres achterlaten, eveneens onder vermelding van 'Nieuwsbrief Biemanshof'.

Daarnaast hebben diverse omwonenden inmiddels van de gelegenheid gebruik gemaakt om een persoonlijke reactie op de plannen te geven. We gaan ons best te doen om te kijken in hoeverre we de plannen zo aan kunnen passen dat, zoveel als mogelijk, tegemoet wordt gekomen aan de diverse reacties. Mocht u nog geen reactie hebben achtergelaten, kunt u dit alsnog doen via de website of via info@vexpro.nl. Zodra er meer over bekend is over eventuele wijzigingen van het plan, zullen we u via de nieuwsbrief daarvan op de hoogte brengen.

Ik hoop u hiermee voorlopig voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht u tussentijds nog vragen of opmerkingen hebben, neem gerust contact met ons op!

Hoogachtend,

Directeur



vexpro bv

Horst 26, 5126 BX Gilze
Telefoon: 0161-232006
K.v.K. Tilburg: 18042226

Rabobank: NL61 RABO 0116636025 | BTW nr.: NL 8040.79.638.B.01

Website: www.vexpro.nl
E-mail: info@vexpro.nl

Aan de bewoners van dit pand

Gilze, 6 mei 2020

Betreft: Aangepast plan n.a.v. informatieavond Beeksestraat 53 te Prinsenbeek

Geachte heer/mevrouw,

Op 13 maart 2019 heeft een informatieavond plaatsgevonden over de voorgenomen herontwikkeling van het perceel aan de Beeksestraat 53 in Prinsenbeek. Op de avond zelf en ook daarna zijn er veel reacties op het plan gegeven door omwonenden en geïnteresseerden. Naar aanleiding van die reacties is de opzet van het plan gewijzigd en is ook gekozen voor een ander type patiowoning. Eind 2019 hebben we van de gemeente een akkoord op het aangepaste plan gekregen, met daarbij het verzoek het plan door een landschapsarchitect verder uit te laten werken. Deze uitwerking heeft inmiddels plaatsgevonden, waarna dit ons een geschikt moment leek om u nader te informeren over het nieuwe plan en de wijzigingen die daarin zijn doorgevoerd.

Hierbij ontvangt u dan ook het verslag van de informatieavond van 13 maart 2019 en de tekeningen van het aangepaste plan. Indien u ook een persoonlijke reactie op het plan heeft gegeven, ontvangt u hierbij tevens ons antwoord op uw reactie.

Graag vernemen we uiterlijk 24 mei a.s. of u akkoord bent met de wijze waarop uw mening, reactie of vraag in het verslag en/of in de beantwoording van uw reactie is weergegeven. U kunt dit doorgeven per brief of per e-mail, onze contactgegevens zijn weergegeven aan de bovenzijde van deze brief. Na 24 mei a.s. zal het verslag, samen met uw eventuele reactie, aan de gemeente Breda worden verzonden.

Vervolg

Het plan is inmiddels zodanig uitgewerkt dat de volgende fase in de ontwikkeling binnenkort gestart kan worden, namelijk de bestemmingsplanprocedure en de aanvraag omgevingsvergunning. Deze zullen beiden via de gebruikelijke kanalen gepubliceerd worden, waarbij u uw mening of zienswijze hier uiteraard nog over kunt geven.

Op het moment dat er ontwikkelingen te melden zijn over het project, laten we dit veelal via een digitale nieuwsbrief weten. Mocht u deze willen ontvangen en heeft u zich hiervoor nog niet ingeschreven, kunt u dat alsnog doen door uw e-mailadres achter te laten via info@vexpro.nl of via de website www.vexpro.nl.

Hoogachtend,

Bijlage 3

Verslag informatieavond project 'Biemanshof'

Datum: 13 maart 2019, 19:30 uur

Plaats: Café Marktzicht, Prinsenbeek

De avond was bedoeld voor zowel omwonenden als mogelijke geïnteresseerden voor de koop van de nieuwe woningen. Om 19.30 uur begon de avond met een presentatie.

Presentatie

van Vexpro vertelt over het doel van de informatieavond, over Vexpro als ontwikkelende partij, en over de totstandkoming van het project aan Biemanshof. De totstandkoming wordt toegelicht vanaf het moment van aankoop van de locatie in de zomer van 2018 tot aan het nu gepresenteerde conceptplan van februari 2019. Het conceptplan bestaat uit vijf patiowoningen op het binnenterrein en vier appartementen aan de Beeksestraat.

Vervolgens geeft een toelichting op de inrichting van het plangebied. Rondom de appartementen aan de Beeksestraat zal op de begane grond een tuin worden gerealiseerd. Daarnaast zijn daar zeven parkeerplaatsen voorzien. Op het binnenterrein komen vijf patiowoningen met 12 parkeerplaatsen en veel groen. De woningen zullen ontsloten worden op de Beeksestraat, middels een weg en voetpad. Tenslotte geeft een verdere toelichting op het ontwerp van de patiowoningen en appartementen zelf.

informeert de aanwezigen over de wijze van verkoop van de woningen. Dit zal gebeuren op volgorde van inschrijving. Bij de start verkoop zal contact opgenomen worden met de ingeschreven kandidaten. Indien er nog daadwerkelijk interesse in de woningen is volgt een verkoopgesprek, waarna binnen een bepaalde periode besloten dient te worden of de woning aangekocht zal worden. Indien afgezien wordt van de koop volgt een afspraak met een reservekandidaat. Mona meldt daarnaast dat de gemeente de voorkeur geeft aan een wijziging van het bestemmingsplan en dat het daarmee reëel lijkt om de bouw te kunnen starten in het voorjaar van 2020 en te kunnen opleveren eind 2020. Tevens wordt nog een indicatie gegeven van de prijzen van de nieuwe woningen. Bij interesse kunnen de aanwezigen een inschrijfformulier meenemen. Hiermee kunnen zij zich inschrijven als belangstellenden, maar ook vragen over ontwikkeling beantwoorden, zodat de ontwikkelaar deze reacties mee kan nemen in het vervolgtraject.

Iedereen wordt bedankt voor zijn of haar aanwezigheid en wordt na afloop in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen dan wel geven van opmerkingen op het plan aan de ontwikkelaar.

Pers

Tijdens de informatieavond was ook iemand van de website www.prinsenbeeknieuws.nl aanwezig.

Vragen en opmerkingen tijdens de presentatie

Tijdens de presentatie zijn er vragen gesteld en opmerkingen over het plan gegeven. Onderstaand zijn deze in willekeurige volgorde weergegeven. Daarbij is cursief de reactie van Vexpro tijdens de informatieavond weergegeven. Indien het plan, naar aanleiding van de verschillende opmerkingen die gegeven zijn, is aangepast, is onder het kopje 'navolging' benoemd in hoeverre er aan de vragen en of opmerkingen van de omwonenden of geïnteresseerden tegemoet is gekomen in de verdere planvorming. Indien hier niet aan tegemoet gekomen kon worden, is dit ook benoemd.

1. Er is de afgelopen tijd te weinig en niet goed gecommuniceerd over wat de plannen inhielden en over werkzaamheden die op het binnenterrein uitgevoerd werden.

Wij betreuren dat de communicatie zo ervaren is en zullen ons ervoor inzetten om deze in de toekomst te verbeteren.

Navolging: om de communicatie met de omwonenden te verbeteren is aan alle omwonenden gevraagd worden zich in te schrijven voor een digitale nieuwsbrief, waarin de stand van zaken van de ontwikkeling wordt vermeld en eventuele op het terrein uit te voeren werkzaamheden worden aangekondigd.

2. Waarom is de buurt pas zo laat geïnformeerd over de plannen, terwijl in de zomer 2018 al duidelijk was dat jullie plannen hadden? We zijn pas geïnformeerd nadat we geklaagd hebben. In de brief stonden spelfouten, wat een uiting van disrespect naar de buurt is.

In juli 2018 is de locatie door Vexpro bv aangekocht en is diezelfde maand de buurt per brief geïnformeerd over het feit dat Vexpro bv plannen heeft om op de locatie seniorenwoningen te realiseren. Tevens is aangegeven dat daarbij bomen op de locatie gekapt zullen worden en dat naar verwachting eind september meer duidelijk zal zijn over het standpunt van de gemeente aangaande de voorziene woningbouw. De behandeling door de gemeente Breda heeft echter langer geduurd dan vooraf gedacht, waardoor pas eind januari 2019 een definitief antwoord van de gemeente ontvangen was. Daarop is in februari besloten om de buurt hierover te informeren en deze informatieavond te organiseren. In de brief zijn helaas inderdaad enkele spelfouten geslopen, wat onzerzijds zeker geen uiting van disrespect naar de buurt betrof.

3. Het is zonde dat alle bomen op het binnenterrein gekapt zijn.

Het besluit om alle bomen op het binnenterrein te kappen is genomen op basis van een aantal afwegingen. Het bleek dat het binnenterrein zo'n 30 tot plaatselijk 60 cm verlaagd moet worden om gelijk te komen met het peil van de omliggende tuinen. Daarnaast waren er bij ons klachten binnen gekomen van omwonenden die overlast ervoeren van de bomen (schaduwwerking, pluis) en bevond een aantal bomen zich binnen de afstand van 2 meter van de perceelsgrens. Ook bleek dat geen van de aanwezige bomen zo gesitueerd was dat deze op een onbebouwde locatie in het plan terug zou komen. Tenslotte was voor het kappen van de bomen geen omgevingsvergunning benodigd (dit is nog extra nagevraagd bij de gemeente) en bleek uit de quickscan flora & fauna dat er geen bedreigde of beschermde plant- of diersoorten op de locatie aanwezig waren. Daarop is besloten alle bomen, struiken en dergelijke van het binnenterrein te verwijderen, zodat het terrein direct klaar is om bouwrijp gemaakt te worden. Dit diende te gebeuren voor de start van het broedseizoen op 15 maart.

4. Waarom is de buurt niet gevraagd wat zij van de kap van de bomen zouden vinden?

Bij Vexpro zijn vanuit een aantal omwonenden klachten over de bomen binnengekomen. Zoals eerder opgemerkt heeft Vexpro uiteindelijk gedaan wat haar het beste leek, vooral gezien vanuit de bouwplannen voor de locatie.

5. De kap van de bomen heeft toch niks met het broedseizoen te maken? Jullie wilden de bomen gewoon snel weghebben.

De bomen dienden op enig moment gekapt te worden. Om te voorkomen dat het project mogelijk vertraging op zou lopen, is besloten dit te doen voordat het broedseizoen van start ging op 15 maart, omdat er daarna anders voorlopig niet meer gekapt had kunnen worden.

6. Worden de nieuwbouwwoningen nog aangesloten op gas?

Sinds 1 juli 2018 mogen nieuwbouwwoningen niet meer op gas aangesloten worden, dat zal in dit geval ook niet gebeuren. Daarnaast zal er gebouwd worden conform het Bouwbesluit, waarin diverse eisen omtrent duurzaamheid zijn opgenomen. Op welke manier hieraan voldaan gaat worden (denk aan zonnepanelen, warmtepompen e.d.) zal pas later in het ontwerpproces besloten worden.

7. Hoe hoog gaan de woningen worden?

De patiowoningen zullen eenlaags zijn, dus een meter of drie hoog. De woningen op de hoek van de Pater Rommelaan/Beeksestraat zullen tweelaags worden, dus een meter of zes hoog.

8. Wordt er een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd? Uit gegevens blijkt namelijk dat de Beeksestraat wat betreft voertuigbewegingen al overbelast is en het planinitiatief weegt uit op de Beeksestraat.

Er is nog geen verkeerskundig onderzoek uitgevoerd, dit zal, indien noodzakelijk, deel uitmaken van het nog op te stellen nieuwe bestemmingsplan.

Navolging: er hoeft geen verkeerskundig onderzoek uitgevoerd te worden. In 2020 zijn nieuwe verkeerstellingen uitgevoerd aan de Beeksestraat, op basis waarvan in het bestemmingsplan een verantwoording over parkeren en vervoer is opgenomen.

9. Wordt het binnenterrein met de patiowoningen openbaar gebied?

Hierover dient nog overleg met de gemeente plaats te vinden. Het binnenterrein kan ofwel openbaar gebied worden, of mandelig eigendom van de eigenaren van de vijf patiowoningen. Onze voorkeur gaat uit naar mandelig eigendom.

Navolging: Door diverse omwonenden en geïnteresseerden zijn zorgen geuit over het gebruik van de parkeerplaatsen door bijvoorbeeld bezoekers van de Albert Heijn en de mogelijke aantrekkingskracht van het Biemanshof op hangjongeren en de daarmee gepaard gaande overlast (opmerkingen 37, 41 en 42). Om die reden zal Vexpro er voor pleiten het Biemanshof mandelig eigendom van de eigenaren van de vijf patiowoningen te maken, zodat het privéterrein betreft.

10. Wordt er een onderzoek naar trillingen uitgevoerd?

Vooralsnog is ervan uitgegaan dat er geen onderzoek naar trillingen benodigd is, omdat de nieuwe bestemming geen activiteiten mogelijk maakt die trillingen veroorzaken en de bouwwerkzaamheden naar verwachting ook geen trillingen veroorzaken. Dit zal nog extra nagegaan worden.

Navolging: er hoeft geen trillingenonderzoek uitgevoerd te worden.

11. Wordt er een onderzoek naar planschade uitgevoerd? En wordt dit met ons gedeeld?

Er zal een onderzoek naar de planschade worden uitgevoerd en de resultaten hiervan zullen gedeeld worden.

Navolging: bij deze wordt het tijdens de informatieavond gestelde gedeeltelijk gecorrigeerd: er zal wel een planschadeanalyse uitgevoerd worden als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure, deze zal echter niet openbaar gemaakt worden. Indien een omwonende van mening is dat hij planschade lijdt, kan hij hiervoor bij de gemeente tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het

bestemmingsplan een planschadevergoeding aanvragen. De hieraan verbonden (wettelijke) kosten bedragen € 300,00. Meer informatie is te vinden op <https://www.breda.nl/planschadevergoeding-aanvragen>.

12. Uit mijn informatie blijkt dat op de hoek Pater Rommelaan/Beeksestraat alleen een twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd mag worden, waarom bouwen jullie dan 4 appartementen?

In de brief die Vexpro van het College van burgemeester & wethouders van de gemeente Breda heeft ontvangen, waarin akkoord is gegeven op het initiatiefplan, is aangegeven dat op de hoek Pater Rommelaan/Beeksestraat een twee-onder-een-kapwoning óf een gebouw met 4 appartementen kan worden gerealiseerd. Er is nooit sprake geweest van het feit dat er alleen een twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd zou mogen worden.

13. De bomen die op de bomenkaart zijn weergegeven bevinden zich precies op de locatie waar de weg vanaf het binnenterrein uitweegt op de Beeksestraat. Worden deze bomen gekapt?

Dat klopt, om de weg naar het binnenterrein te kunnen aanleggen, dienen de bomen die op de bomenkaart zijn aangegeven gekapt of verplaatst te worden. Hiervoor zal een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

14. Waarom is de wilg aan de Pater Rommelaan wél blijven staan (en niet gekapt) terwijl deze juist voor overlast zorgt?

Op de hoek Pater Rommelaan/Beeksestraat hoeft het peil niet verlaagd te worden. Daarnaast is op de locatie van de wilg momenteel een tuin voorzien, waardoor besloten is de boom voorlopig te laten staan. Als de boom voor overlast zorgt kan alsnog overwogen worden om deze te snoeien dan wel te kappen. Zie ook het antwoord op reactie 2.

Navolging: in november 2019 is de wilg zodanig teruggesnoeid dat deze geen overlast meer veroorzaakt.

15. Kan er nog bezwaar worden gemaakt op de plannen of is alles al definitief?

De plannen zijn nog niet definitief. Het College van burgemeester & wethouders van de gemeente Breda heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het initiatiefplan. Om de woningen mogelijk te maken dient eerst nog een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden en een omgevingsvergunning bouw verleend te worden. In beide gevallen is het mogelijk bezwaar te maken tegen de plannen.

16. Welk bedrijf heeft de quickscan flora & fauna uitgevoerd?

De quickscan flora & fauna is uitgevoerd door het bedrijf Faunaconsult uit Belfeld. De quickscan zal onderdeel zijn van de nog te doorlopen bestemmingsplanprocedure.

17. Nu er woningen met gevels van 3 meter hoog voorzien zijn op de perceelsgrens kan ik de achterkant van mijn blokhut die ook tegen de perceelsgrens aan staat niet meer onderhouden.

Aan de inspreker is aangegeven dat als zij hierover contact met ons opneemt, wij met haar naar een oplossing zullen zoeken.

Navolging: om tegemoet te komen aan de diverse reacties omtrent het bouwen op de perceelsgrens is het plan aangepast (reacties 22, 23, 40, 45 en 46). De aanpassing bestaat onder andere uit de keuze voor een ander type patiowoning en het realiseren van de patiowoningen op een ruime afstand van de perceelsgrens. Hiermee vindt er geen bebouwing op de erfgrs meer plaats en wordt alleen aan de noord- en zuidzijde over een beperkte afstand bebouwing op 1 meter afstand van de perceelsgrens gerealiseerd.

18. Wat is er met het bodemonderzoek onderzocht?

Met het bodemonderzoek is onderzocht in hoeverre er verontreinigingen in de grond en in het grondwater aanwezig waren. Ook is een asbestonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat de in de grond en in het grondwater geen verontreinigingen aanwezig zijn die nader onderzocht dienden te worden. Wel is in de bodem asbest aangetoond. De asbest is tijdens de bodemsanering eind februari jl. ontgraven en afgevoerd. Hiermee is de bodem op de locatie geschikt voor de bestemming Wonen. Het bodemonderzoek zal onderdeel zijn van de nog te doorlopen bestemmingsplanprocedure.

19. Is uit het bodemonderzoek gebleken dat de grond geschikt is om op te wonen?

Ja, uit het onderzoek in combinatie met de uitgevoerde bodemsanering is gebleken dat de locatie geschikt is om op te wonen. Zie ook het antwoord op reactie 18.

20. Waarom zijn de bomen nu al gekapt als het plan nog niet definitief is?

In januari is akkoord van het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda ontvangen op het initiatiefplan. Dat betekent dat het plan een reële kans van slagen heeft. Kap van de bomen dient te allen tijde buiten het broedseizoen plaats te vinden. Om vertraging te voorkomen is ervoor gekozen om de voorbereidende werkzaamheden (saneren van asbest in de gebouwen, uitvoeren van de bodemsanering en het kappen van niet-vergunningplichtige bomen) uit te voeren op het moment dat duidelijk is geworden dat de gemeente zich in de plannen kan vinden en vóór het moment dat het broedseizoen van start gaat (15 maart).

21. Hoe zullen de woningen gefundeerd worden? Zal er geheid gaan worden?

Op dit moment is nog niet duidelijk hoe de woningen gefundeerd gaan worden, er heeft nog geen onderzoek naar de draagkracht van de bodem plaatsgevonden. Later in het ontwerpproces zal dit bepaald gaan worden. Indien er gekozen wordt voor woningen op palen zullen deze niet geheid, maar geboord worden. Hierbij wordt geen directe overlast, al dan niet in de vorm van trillingen, verwacht.

Vragen en opmerkingen na afloop van de presentatie

Na afloop van de presentatie hebben een aantal aanwezigen van de gelegenheid gebruik gemaakt om aanvullende vragen te stellen en opmerkingen over het plan te geven. Onderstaand zijn deze in willekeurige volgorde weergegeven. Daarbij is cursief de reactie van Vexpro tijdens de informatieavond weergegeven. Indien het plan naar aanleiding van de verschillende opmerkingen die gegeven zijn is aangepast, is onder het kopje 'navolging' benoemd in hoeverre er aan de vragen en of opmerkingen van de omwonenden of geïnteresseerden tegemoet is gekomen in de verdere planvorming. Indien hier niet aan tegemoet gekomen kon worden, is dit ook benoemd.

Bewoners Pasquélaan (namens alle aangrenzende bewoners Pasquélaan en Beeksestraat)

22. De bewoners zijn niet akkoord met het feit dat de nieuwe woningen voorzien zijn op de perceelsgrens. Daarnaast lijkt uit de plannen opgemaakt te kunnen worden dat de bewoners van de Pater Rommelaan een mogelijkheid voor een achterom krijgen, terwijl dit voor de bewoners van de Pasquélaan niet zo is. Zij vragen dan ook of de woningen niet verder van de perceelsgrens gerealiseerd kunnen worden, en of daar dan ook een brandgang bij gerealiseerd kan worden, die ook door de omwonenden gebruikt kan worden?

Aan insprekers is aangegeven dat hun opmerkingen genoteerd zijn en dat nagegaan zal worden hoe zoveel mogelijk tegemoetgekomen zal worden aan hun opmerkingen.

Navolging: Op basis van deze reactie en de reacties 17, 23, 40, 45 en 46 is het plan aangepast. De aanpassing bestaat onder andere uit de keuze voor een ander type patiowoning en het realiseren van de patiowoningen op een ruime afstand van de perceelsgrens. Hiermee vindt er geen bebouwing op de erfgrs meer plaats en wordt alleen aan de noord- en zuidzijde over een beperkte afstand bebouwing op 1 meter afstand van de perceelsgrens gerealiseerd.

Wat betreft de gevraagde brandgang: gezien de hoeveelheid omwonenden grenzend aan het binnenterrein (19) in combinatie met het feit dat er na herontwikkeling vermoedelijk sprake zal zijn van een privé-binnenterrein (zie ook de beantwoording van reactie 9) is het niet wenselijk een brandgang of achterom voor de omwonenden te realiseren. Dit geldt voor alle omwonenden, zowel van de Beeksestraat, Pater Rommelaan, Titulaerlaan, Akkerlaan als Pasquélaan.

Bewoners Titulaerlaan (mede namens bewoners Pater Rommelaan)

23. De bewoners zijn niet akkoord met de woning in de noordwesthoek, grenzend aan het perceel van de Pater Rommelaan.

Aan insprekers is aangegeven dat hun opmerkingen genoteerd zijn en dat nagegaan zal worden hoe zoveel mogelijk tegemoetgekomen zal worden aan hun opmerkingen.

Navolging: mede op basis van deze reactie en de reacties 17, 22, 40, 45 en 46 is het plan aangepast, zoals verder omschreven in het antwoord op reactie 22. Door de wijziging van het plan is er niet langer een woning op de perceelsgrens in de noordwesthoek voorzien, maar bevindt deze woning zich op een afstand van 3 tot 9 meter van het betreffende perceel aan de Pater Rommelaan.

24. Er is momenteel geen erfscheiding aanwezig tussen het binnenterrein en de tuin van een perceel aan de Pater Rommelaan. Er zijn eerder al afspraken gemaakt over het dichtzetten van de perceelsgrens, deze zijn echter naar mening van de bewoners niet volledig nagekomen.

Met de eigenaar van het betreffende perceel zijn inderdaad al eerder afspraken gemaakt over het dichtzetten van de perceelsgrens. Naar onze mening zijn deze afspraken voldoende nagekomen.

25. We vinden het jammer dat de bomen op het te ontwikkelen perceel verwijderd zijn, deze hielden het geluid en het licht van de lantaarnpalen van de snelweg A16 tegen.

Zoals bij de beantwoording van vraag 3 is benoemd, is uit de afweging gebleken dat de betreffende bomen gekapt dienden te worden.

Navolging: hierbij wordt wel opgemerkt dat er nieuw groen, waaronder nieuwe bomen, in het aangepaste plan, ontworpen door een landschapsarchitect, voorzien zijn. Deze zullen echter niet op exact dezelfde locatie als voorheen geplaatst worden.

26. De bomen op het binnenterrein zijn gekapt voordat deze op de bomenkaart geplaatst konden worden.

Ons is niets bekend over dat de bomen mogelijk op de bomenkaart geplaatst zouden worden. Voorafgaand aan de kap is nagegaan of de bomen op de bomenkaart aanwezig waren. Dat bleek niet het geval. Voor de zekerheid is bij de gemeente ook schriftelijk navraag gedaan of de bomen gekapt mochten worden, mede gezien de omvang van de bomen. Door een medewerker van de gemeente is schriftelijk bevestigd dat de bomen gekapt mochten worden. Hierbij is niets vermeld over een eventuele aanstaande plaatsing van de bomen op de bomenkaart.

Bewoners Pater Rommelaan

27. De uitgevoerde werkzaamheden tijdens de bomenkap hebben voor overlast gezorgd. Als de boomwortels op de grond vielen zorgde dit voor trillingen in huis.

Aan insprekers is aangegeven dat haar opmerkingen genoteerd zijn en dat hier toekomstig beter op gelet zal worden.

28. We zijn niet akkoord met de parkeerplaatsen tegen de achterkant van ons perceel.

Aan insprekers is aangegeven dat haar opmerkingen genoteerd zijn en dat nagegaan zal worden hoe zoveel mogelijk tegemoetgekomen zal worden aan haar opmerkingen.

Navolging: bij het aanpassen van de plannen is nagegaan in hoeverre ook hier tegemoet gekomen kon worden aan het verzoek. Het bleek niet mogelijk een andere, geschiktere locatie voor de parkeerplaatsen te vinden, mede omdat deze zich op korte afstand van de appartementen dienen te bevinden.

29. We zijn niet akkoord met de bergingen tegen de oostkant van ons perceel.

Aan insprekers is aangegeven dat haar opmerkingen genoteerd zijn en dat nagegaan zal worden hoe zoveel mogelijk tegemoetgekomen zal worden aan haar opmerkingen.

Navolging: de bergingen zijn in onderhavig plan voorzien over de gehele lengte van de oostzijde van het betreffende perceel van de Pater Rommelaan. Naar aanleiding van deze reactie is het plan aangepast, zodat de bergingen niet langer over de gehele lengte van het perceel voorzien zijn.

30. De parkeerplaatsen aan de Pater Rommelaan staan waarschijnlijk ingetekend op de plek waar nu een wilg staat. Wordt deze boom dan gekapt?

Indien zou blijken dat de wilg inderdaad ter plaatse van de voorziene parkeerplaatsen is gesitueerd, zal deze gekapt worden.

Bewoners Pater Rommelaan

31. Wij willen graag afspraken maken over hoe om te gaan met het afgraven van het terrein in relatie tot de schutting die momenteel op de perceelsgrens staat.

Tijdens de bewonersavond is afgesproken dat de bewoners contact opnemen met ons, zodat afspraken gemaakt kunnen worden over de schutting die momenteel op de perceelsgrens staat.

Ingediende reacties na afloop informatieavond

Ook na afloop van de informatieavond zijn de omwonenden en geïnteresseerden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen of opmerkingen over het plan te geven. Onderstaand zijn deze in willekeurige volgorde weergegeven. Daarbij is cursief de reactie van Vexpro weergegeven. Indien het plan, naar aanleiding van de verschillende opmerkingen die gegeven zijn, is aangepast, is dit benoemd in het antwoord. Indien hier niet aan tegemoet gekomen kon worden, is dit ook benoemd.

Onderstaand zijn de reacties weergegeven die per e-mail of mondeling bij Vexpro zijn ingediend.

Bewoners Pater Rommelaan

32. De muur naast onze carport over heel de lengte opmetselen tot een aanvaardbare hoogte.

In overleg met de bewoners zal naast de carport een geschikte erfafscheiding op de perceelsgrens geplaatst worden.

33. Geen bergingen tegen onze muur aan, vanwege de hiermee gepaard gaande overlast.

De bergingen van het appartementencomplex zullen, zoals benoemd in het antwoord op reactie 29, niet langer langs de gehele oostzijde van het perceel voorzien zijn, maar slechts op een klein gedeelte daarvan. Hierdoor zullen er maar zeer beperkt bergingen tegen de muur van het pand aan de Pater Rommelaan aanwezig zijn.

34. De parkeerplaatsen (twee naast het huis en vijf pal achter de schutting) zijn niet te aanvaarden.

Deze zullen mogelijk door bezoekers van de Albert Heijn of drugsrunners gebruikt worden. Dus graag de parkeerplaatsen elders realiseren.

De twee parkeerplaatsen naast het huis aan de Pater Rommelaan zijn verplaatst naar het binnenterrein, direct naast een van de patiowoningen. Zoals in het antwoord op reactie 28 benoemd is er voor de andere parkeerplaatsen achter de woning geen andere, geschiktere locatie gevonden.

35. De parkeerplaatsen zullen geluids- en stankoverlast geven. Daarnaast is de ontsluiting een klein drama in vergelijking met de nu al niet ideale verkeersstroom.

Het is onvermijdelijk dat er voertuigbewegingen op het binnenterrein plaats zullen gaan vinden, aangezien in het beleid van de gemeente Breda is voorgeschreven dat bij ontwikkelingen parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien dienen te worden. Wat betreft de ontsluiting van het plangebied zal in het nieuwe bestemmingsplan een verantwoording hierover opgenomen worden.

36. Het is ongelooflijk dat de gemeente het kappen van de bomen op het achterterrein aanvaard heeft. Wat zijn de plannen met aanplanting van nieuw groen? Dit zien we liever terug rondom ons huis dan eerder benoemde parkeerplaatsen.

Zoals weergegeven in het antwoord op reactie 26 heeft extra navraag over de mogelijkheden voor de kap plaatsgevonden bij de gemeente, waaruit gebleken is dat de bomen gekapt mochten worden. Wat betreft de aanplanting van nieuw groen: in samenwerking met een landschapsarchitect is de invulling van het nieuwe groen vormgegeven.

37. De voorziene bankjes/speeltuin kunnen extra geluidsoverlast geven en zullen hangjongeren aantrekken, overdag, 's avonds en 's nachts.

Zoals ook weergegeven in het antwoord op reactie 9 zullen we er voor pleiten het Biemanshof mandelig eigendom van de eigenaren van de vijf patiowoningen te maken, zodat het privéterrein betreft. Daarnaast is in het nieuwe plan niet langer uitgegaan van bankjes of speelvoorzieningen. Hiermee wordt eveneens tegemoetgekomen aan de reacties 9, 41 en 42.

38. Wij zijn tegen de bouw van een appartementencomplex met balkons aan de achterkant, in verband met de geluidsoverlast die dit geeft en de totale inkijk in onze tuin en woning. Onze privacy is hiermee geheel verdwenen!

Bij het opstellen van het plan is voor de hoek Beeksestraat/Pater Rommelaan zoveel mogelijk aangesloten bij de locatie en aard van de bebouwing die momenteel aanwezig is ter plaatse van de hoek Beeksestraat/Pater Rommelaan. De locatie van het appartementencomplex komt vrijwel overeen met de locatie van de voormalige boerderij. Zowel in de oude als in de nieuwe situatie is sprake van bebouwing in twee lagen. Ook is gekeken naar het huidige straatbeeld van zowel de Beeksestraat als Pater Rommelaan. De voorziene bebouwing past in dit straatbeeld, bebouwing van slechts 1 laag zou niet passend zijn. Verder kan een omwonende, zoals weergegeven in het antwoord op reactie 11, indien hij van mening is dat hij planschade lijdt, hiervoor bij de gemeente tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadevergoeding aanvragen.

39. Verder vragen wij om een trillingenonderzoek om verdere schade wat betreft scheuren in binnen- en buitenmuren tegen te gaan. Planschade rapport.

Zoals weergegeven in het antwoord op reactie 10 is ervan uitgegaan dat er geen onderzoek naar trillingen benodigd is, omdat de nieuwe bestemming geen activiteiten mogelijk maakt die trillingen veroorzaken en de bouwwerkzaamheden naar verwachting ook geen trillingen veroorzaken. Zoals benoemd in het antwoord op reactie 11 zal er een planschadeanalyse uitgevoerd worden als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure, echter, deze zal niet openbaar gemaakt worden. Indien een omwonende van mening is dat hij planschade lijdt, kan hij hiervoor bij de gemeente tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadevergoeding aanvragen.

Bewoner Beeksestraat

40. Dat er zo pal op de erfgrans muren van 3,5 meter hoog worden gebouwd valt ons zwaar. Wij gaan dus vanuit onze tuin tegen een stenen achterwand van 3,5 meter aankijken. Waar ook nog eens in de zomer de hele dag de zon op staat waardoor er veel warmte in de tuinen blijft hangen. *Zoals ook weergegeven in het antwoord op reactie 22 is mede op basis van deze reactie en de reacties 17, 22, 23, 45 en 46 het plan aangepast. Door de aanpassing van het plan vindt er geen bebouwing meer plaats op de erfgrans met het perceel, maar bevindt de bebouwing zich op een afstand van 3 tot 9 meter van de perceelsgrens.*

41. De in de plannen voorziene zitjes e.d. zullen hangjongeren aantrekken, die voor overlast zullen gaan zorgen, grenzend aan onze tuinen.

Zoals ook weergegeven in het antwoord op reactie 9 zullen we er voor pleiten het Biemanshof mandelig eigendom van de eigenaren van de vijf patiowoningen te maken, zodat het privéterrein betreft. Daarnaast is in het nieuwe plan niet langer uitgegaan van bankjes of speelvoorzieningen. Hiermee wordt de kans op hangjongeren en de daarmee gepaard gaande overlast aanzienlijk verminderd. Hiermee wordt eveneens tegemoetgekomen aan de reacties 9, 37 en 42.

42. Er staan opvallend veel parkeermogelijkheden ingetekend, waardoor bezoekers van de Albert Heijn daar zullen gaan parkeren, wat weer leidt tot extra geluids-, stank- en milieuoverlast. *Zoals ook weergegeven in het antwoord op reactie 9 zullen we er voor pleiten het Biemanshof mandelig eigendom van de eigenaren van de vijf patiowoningen te maken, zodat het privéterrein betreft. Bij de toegang tot het Biemanshof zal dit duidelijk vermeld staan dat het privé-terrein betreft. Hiermee wordt voorkomen dat er mensen kunnen parkeren, anders dan de bewoners of bezoekers van de bewoners. Hiermee wordt eveneens tegemoetgekomen aan de reacties 9, 37 en 41.*

Bewoner Beeksestraat

43. Mijn woning aan de Beeksestraat betreft een oude woning (1920) die op zand staat. Als er tijdens de bouwwerkzaamheden zwaar verkeer langskomt zou dat problemen op kunnen leveren. Kan daar rekening mee gehouden worden?

De ontsluitingsweg naar het binnenterrein is voorzien langs de woning aan de Beeksestraat. Er is geen geschikter alternatief voor deze ontsluitingsweg gevonden. Ter plaatse van de ontsluitingsweg zal ook de tijdelijke bouwweg aangelegd worden. Hierbij zal vanaf het begin af aan rekening gehouden worden met de aanwezigheid van een trottoir langs de woning aan de Beeksestraat, zodat het bouwverkeer niet direct langs de woning kan rijden.

44. Is er een mogelijkheid om vanaf de achterkant van het perceel van de Beeksestraat met een poort een achterom te realiseren, die uitweegt op de nieuwe weg naar het binnenterrein?

Bij de verdere uitwerking van het plan is gebleken dat dit niet mogelijk was.

Bewoners Beeksestraat

45. Waarom moeten de patiowoningen zoveel ruimte aan de voorkant hebben? Door de bouw van de patiowoningen op de erfgrens zal voor ons een inbouweffect optreden, waardoor we veel minder zon in de tuin hebben.

Zoals ook weergegeven in het antwoord op reactie 22 is mede op basis van deze reactie en de reacties 17, 22, 23, 40 en 46 het plan aangepast. Door de aanpassing van het plan vindt er geen bebouwing meer plaats op de erfgrens met het perceel aan de Beeksestraat, maar bevindt de bebouwing zich op een afstand van 3 tot 8 meter van de perceelsgrens. Dit betekent ook de patiowoningen niet langer een ruime voortuin, maar juist een ruime achtertuin krijgen.

46. Doordat de nieuwe woningen op de erfgrens komen hebben we ook geen mogelijkheid meer om de achterzijde van onze blokhut te onderhouden.

Zie het antwoord op reactie 17.

47. Er dient beter met de omwonenden gecommuniceerd te worden.

Zie het antwoord op reactie 1.

48. Bij het heien of boren voor de fundering van de nieuwe woningen dient rekening gehouden te worden met de leeftijd van de omringende woningen (bijna 100 jaar oud aan de Beeksestraat).

Zie het antwoord op reactie 21.

Geïnteresseerde 1

49. Voorstel voor aanpassing van de plannen door de weg en parkeerplaatsen op het binnenterrein meer naar het midden van het terrein te verleggen, waardoor de auto's dichterbij de woningen geparkeerd kunnen worden, een belangrijke verbetering voor met name de ouderen.

Mede op basis van deze reactie is het plan aangepast. Hierbij zijn de parkeerplaatsen voor de patiowoningen bij de woningen zelf gerealiseerd.

50. De nu voorziene beperkte bergingen in de patiowoningen zijn niet praktisch in te delen en zouden beter uitpandig tegen de noordelijke erfgrens van het binnenterrein geplaatst kunnen worden (erfgrens met achtertuinen Pater Rommelaan).

Doordat bij de aanpassing van het plan een nieuw type patiowoning gerealiseerd zal worden, hebben alle patiowoningen een eigen tuin, waarin de bewoners naar eigen inzicht een berging kunnen

realiseren. De woningen hebben (op één woning na) tevens een achterom, waardoor de berging ook gebruikt kan worden voor bijvoorbeeld klike's en fietsen.

Bijlage 4

Van:
Verzonden: vrijdag 3 mei 2019 13:59
Aan: Vexpro b.v. (info@vexpro.nl)
Onderwerp: Nieuwsbrief 1 - project Biemanshof

Beste buurtbewoners en geïnteresseerden,

Hierbij ontvangt u de eerste nieuwsbrief van het project Biemanshof aan de Beeksestraat 53 in Prinsenbeek. Middels deze nieuwsbrief willen we u informeren over de stand van zaken van het project. Ook wordt de nieuwsbrief gebruikt om eventuele werkzaamheden die op het terrein uitgevoerd gaan worden aan te kondigen.

Stand van zaken

Naar aanleiding van de informatieavond van 13 maart jl. hebben we via diverse wegen in totaal 61 reacties ontvangen op het conceptplan voor de locatie Beeksestraat 53. Al deze reacties hebben we gebundeld en per reactie zijn we vervolgens nagegaan in hoeverre we door aanpassing van het conceptplan aan de betreffende reactie tegemoet konden komen. Dit heeft er toe geleid dat het conceptplan op een aantal onderdelen gewijzigd is.

Het verslag van de bewonersavond, inclusief binnengekomen reacties en gewijzigd plan, liggen momenteel ter beoordeling bij de gemeente Breda. Eind mei staat er een overleg gepland om dit te bespreken. Zodra we met de gemeente tot overeenstemming over het gewijzigde plan zijn gekomen, zullen we u het verslag van de informatieavond met daarbij het gewijzigde plan toesturen. Naar verwachting zal dit in juni plaatsvinden. Daarna wordt u de mogelijkheid geboden om aan te geven of er naar uw mening met het gewijzigde plan voldoende rekening met uw reactie is gehouden.

Werkzaamheden

Op het terrein zijn momenteel vooralsnog geen werkzaamheden voorzien.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, kunt u altijd contact opnemen.

Met vriendelijke groet,



Van:
Verzonden: woensdag 15 mei 2019 10:50
Aan: Vexpro b.v. (info@vexpro.nl)
Onderwerp: Nieuwsbrief 2 - project Biemanshof

Beste buurtbewoners en geïnteresseerden,



Hierbij ontvangt u de tweede nieuwsbrief van het project Biemanshof aan de Beeksestraat 53 in Prinsenbeek. Middels deze nieuwsbrief willen we u informeren over de stand van zaken van het project. Ook wordt de nieuwsbrief gebruikt om eventuele werkzaamheden die op het terrein uitgevoerd gaan worden aan te kondigen.

Stand van zaken

Op dit moment zijn er geen nieuwe ontwikkelingen te melden.

Werkzaamheden

Op maandag 20 mei en dinsdag 21 mei zullen op de gehele locatie van de Beeksestraat 53 en ter plaatse van het openbare gebied aan de Pater Rommelaan en Beeksestraat landmeetkundige werkzaamheden worden uitgevoerd. Dat betekent dat er twee man van het bedrijf Geoservice-Landmeetkunde over de locatie zullen lopen met hun meetapparatuur, zoals onderstaand ook weergegeven. De werkzaamheden starten om 07.30 uur en worden in opdracht van de gemeente uitgevoerd.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, kunt u altijd contact opnemen.

Met vriendelijke groet,



 vexpro bv	
Nederland Horst 26 5126 BX, Gilze	tel: (0161) 23 20 06 fax: (0161) 29 41 11 info@vexpro.nl

Van:
Verzonden: woensdag 19 juni 2019 15:08
Aan: Vexpro b.v. (info@vexpro.nl)
Onderwerp: Nieuwsbrief 3 - project Biemanshof

Beste buurtbewoners en geïnteresseerden,

Hierbij ontvangt u de derde nieuwsbrief van het project Biemanshof aan de Beeksestraat 53 in Prinsenbeek. Middels deze nieuwsbrief willen we u informeren over de stand van zaken van het project. Ook wordt de nieuwsbrief gebruikt om eventuele werkzaamheden die op het terrein uitgevoerd gaan worden aan te kondigen.

Stand van zaken

Eind mei heeft er een overleg plaatsgevonden met de gemeente Breda. Hierin is onder andere gesproken over de vele reacties die op het plan zijn gegeven door u als omwonenden en geïnteresseerden. Ook is gesproken over aanpassingen van het plan op basis van deze reacties. Hierover dient nog nader overleg plaats te vinden.

De verwachting op dit moment is dat we u na de zomervakantie meer kunnen vertellen over de voorgestelde aanpassingen van het plan, omdat we dan naar verwachting overeenstemming met de gemeente hierover bereikt zullen hebben. Ook zijn er ideeën om u als buurtbewoners op een actievere manier bij het proces te betrekken, hierover zal de gemeente u nog nader informeren.

Werkzaamheden

Op het terrein zijn momenteel vooralsnog geen werkzaamheden voorzien.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, kunt u altijd contact opnemen.

Met vriendelijke groet,



Van:
Verzonden: vrijdag 16 augustus 2019 13:14
Aan: Vexpro b.v.
Onderwerp: Nieuwsbrief 4 - project Biemanshof

Beste buurtbewoners en geïnteresseerden,

Hierbij ontvangt u de vierde nieuwsbrief van het project Biemanshof aan de Beeksestraat 53 in Prinsenbeek. Middels deze nieuwsbrief willen we u informeren over de stand van zaken van het project. Ook wordt de nieuwsbrief gebruikt om eventuele werkzaamheden die op het terrein uitgevoerd gaan worden aan te kondigen.

Stand van zaken

Op dit moment is er geen nieuws te melden over de stand van zaken.

Werkzaamheden

We hebben de afgelopen weken een aantal meldingen ontvangen over onkruid dat tussen of boven de schuttingen van de direct omwonenden uit groeit. Op dit moment is de grond nat genoeg om zonder veel stofvorming te kunnen maaien. Vanmiddag zal daarom het binnenterrein langs alle schuttingen gemaaid worden.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, kunt u altijd contact opnemen.

Met vriendelijke groet,



Van:
Verzonden: maandag 18 november 2019 16:05
Aan: Vexpro b.v. (info@vexpro.nl)
Onderwerp: Nieuwsbrief 5 - project Biemanshof

Beste buurtbewoners en geïnteresseerden,

Hierbij ontvangt u de vijfde nieuwsbrief van het project Biemanshof aan de Beeksestraat 53 in Prinsenbeek. Middels deze nieuwsbrief willen we u informeren over de stand van zaken van het project. Ook wordt de nieuwsbrief gebruikt om eventuele werkzaamheden die op het terrein uitgevoerd gaan worden aan te kondigen.

Stand van zaken

In juni jl. hebben we u voor het laatst geïnformeerd over de stand van zaken van het project. De verwachting op dat moment was dat we u na de zomervakantie meer over het aangepaste plan zouden kunnen melden. In de zomer bleek het echter noodzakelijk meer wijzigingen aan het plan door te voeren, op basis van adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (vroegere Welstand) van de gemeente Breda. Inmiddels hebben we een informele goedkeuring op de gewijzigde opzet ontvangen en zal op korte termijn het uitgewerkte plan voorgelegd worden aan de Commissie. Op het moment dat de Commissie het plan formeel goedgekeurd heeft, zal het plan aan u kenbaar worden gemaakt.

Daarnaast zal er rond binnen afzienbare tijd nog een extra informatiebijeenkomst (vergelijkbaar met de bijeenkomst van maart jl.) georganiseerd worden waarin het nieuwe plan dat voor de locatie opgesteld is, gepresenteerd wordt. Hierover wordt u te zijner tijd nog nader geïnformeerd.

Werkzaamheden

Op zaterdagochtend 23 november aanstaande zal de wilg gesnoeid worden die over de Pater Rommelaan hangt. Hiervoor zal de Pater Rommelaan tussen de Titulaerlaan en de Beeksestraat afgesloten zijn tussen 06.00 en 08.00 uur. De bewoners van de Pater Rommelaan zijn hierover apart nog per brief geïnformeerd.

Hopende u hiermee voorlopig voldoende geïnformeerd te hebben,

Met vriendelijke groet,



Van:
Verzonden: maandag 16 december 2019 16:36
Aan: Vexpro b.v.
Onderwerp: Nieuwsbrief 6 - project Biemanshof

Beste buurtbewoners en geïnteresseerden,

Hierbij ontvangt u de zesde nieuwsbrief van het project Biemanshof aan de Beeksestraat 53 in Prinsenbeek. Middels deze nieuwsbrief willen we u informeren over de stand van zaken van het project. Ook wordt de nieuwsbrief gebruikt om eventuele werkzaamheden die op het terrein uitgevoerd gaan worden aan te kondigen.

Stand van zaken

Op dit moment is er geen nieuws te melden over de stand van zaken.

Werkzaamheden

Op woensdagochtend 18 december a.s. zullen vanaf 08.00 uur op het achterterrein sonderingen geplaatst worden door grondboorbedrijf

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: woensdag 6 mei 2020 12:21
Aan: Vexpro b.v. (info@vexpro.nl)
Onderwerp: Nieuwsbrief 7 - project Biemanshof
Bijlagen: Gevels appartementen.pdf; Gevels patiowoningen.pdf; Plattegrond.pdf; Verslag informatieavond 13 maart 2019.pdf

Beste buurtbewoners en geïnteresseerden,

Hierbij ontvangt u de zevende nieuwsbrief van het project Biemanshof aan de Beeksestraat 53 in Prinsenbeek. Middels deze nieuwsbrief willen we u informeren over de stand van zaken van het project. Ook wordt de nieuwsbrief gebruikt om eventuele werkzaamheden die op het terrein uitgevoerd gaan worden aan te kondigen.

Stand van zaken

Op 13 maart 2019 heeft een informatieavond plaatsgevonden over de voorgenomen herontwikkeling van het perceel aan de Beeksestraat 53 in Prinsenbeek. Op de avond zelf en ook daarna zijn er veel reacties op het plan gegeven door omwonenden en geïnteresseerden. Naar aanleiding van die reacties is de opzet van het plan gewijzigd en is ook gekozen voor een ander type patiowoning. Eind 2019 hebben we van de gemeente een akkoord op het aangepaste plan gekregen, met daarbij het verzoek het plan door een landschapsarchitect verder uit te laten werken. Deze uitwerking heeft inmiddels plaatsgevonden, waarna dit ons een geschikt moment leek om u nader te informeren over het nieuwe plan en de wijzigingen die daarin zijn doorgevoerd. Hierbij ontvangt u dan ook de tekeningen van het aangepaste plan en het verslag van de informatieavond. De direct omwonenden zullen de tekeningen en het verslag een dezer dagen ook op papier ontvangen.

Indien u aanwezig bent geweest op de informatieavond en u heeft naderhand persoonlijke een reactie op de plannen geven (via Vexpro of Van der Wiel makelaardij), zult u hier nog apart over geïnformeerd worden. Indien u aanwezig bent geweest op de informatieavond, maar geen persoonlijke reactie heeft gegeven, en toch graag zou willen reageren op hetgeen in het verslag is opgenomen, vernemen we graag uiterlijk 24 mei a.s. uw reactie. U kunt dit doen door op deze e-mail te reageren. Na 24 mei a.s. zal het verslag, samen met uw eventuele reactie, aan de gemeente Breda worden verzonden.

Wat betreft het vervolg van het project: het plan is inmiddels zodanig uitgewerkt dat de volgende fase in de ontwikkeling binnenkort gestart kan worden, namelijk de bestemmingsplanprocedure, gecombineerd met de aanvraag omgevingsvergunning. Deze zullen beiden te zijner tijd via de gebruikelijke kanalen gepubliceerd worden, waarbij u uw mening of zienswijze hier uiteraard nog over kunt geven.

Werkzaamheden

Op de locatie groeit momenteel vrijwel overal gras en wat onkruid. Een dezer dagen zal het onkruid worden verwijderd, zodat er voornamelijk gras aanwezig zal blijven. Hiervoor worden geen machines of voertuigen gebruikt, waardoor u (vrijwel) geen overlast hiervan zult ondervinden.

Met vriendelijke groet,





vexpro bv

Nederland

Horst 26

5126 BX, Gilze

tel: (0161) 23 20 06

fax: (0161) 29 41 11

info@vexpro.nl

Van:
Verzonden: woensdag 22 juli 2020 16:23
Aan: Vexpro b.v.
Onderwerp: Nieuwsbrief 8 - project Biemanshof

Beste buurtbewoners en geïnteresseerden,

Hierbij ontvangt u de achtste nieuwsbrief van het project Biemanshof aan de Beeksestraat 53 in Prinsenbeek. Middels deze nieuwsbrief willen we u informeren over de stand van zaken van het project. Ook wordt de nieuwsbrief gebruikt om eventuele werkzaamheden die op het terrein uitgevoerd gaan worden aan te kondigen.

Stand van zaken

Om woningbouw op de locatie mogelijk te maken dient zowel het bestemmingsplan gewijzigd te worden als een omgevingsvergunning bouw aangevraagd te worden. De afgelopen dagen zijn zowel het ontwerpbestemmingsplan als de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend. Deze zullen gezamenlijk behandeld worden door de gemeente Breda. We verwachten dat rond september of oktober het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunning ter inzage kunnen worden gelegd, zodat u deze in kunt zien en uw mening daarover kunt geven. Op dat moment zal er ook een informatieavond georganiseerd worden om u verder over het project te informeren. Hierover zal te zijner tijd meer bekend worden gemaakt.

Werkzaamheden

Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure zal nog een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer dit plaats zal vinden, maar ook hierover wordt u te zijner tijd tijdig ingelicht.

Met vriendelijke groet,



Van:
Verzonden: donderdag 17 september 2020 13:31
Aan: Vexpro b.v.
Onderwerp: Nieuwsbrief 9 - project Biemanshof

Beste buurtbewoners en geïnteresseerden,

Hierbij ontvangt u de negende nieuwsbrief van het project Biemanshof aan de Beeksestraat 53 in Prinsenbeek.

Stand van zaken

Het concept ontwerpbestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning bouw liggen momenteel ter beoordeling bij de gemeente. De gemeente verwacht half oktober meer te kunnen zeggen over wanneer beide ter inzage gelegd kunnen worden en daarmee ook voor u in te zien zijn. Dat zal ook het moment zijn waarop we u nader kunnen informeren over wanneer de daarmee samenhangende informatieavond plaats zal vinden.

Werkzaamheden

Op de locatie zullen de komende weken nog drie onderzoeken worden uitgevoerd. We hebben geprobeerd de werkzaamheden zoveel mogelijk te combineren.

donderdag 24 september vindt gelijktijdig een bodemonderzoek plaats door Moerdijk Bodemsanering en wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Aeres Milieu. Voor het archeologisch onderzoek is het noodzakelijk om met een graafmachine sleuven te graven. Ook zal de graafmachine die dag ingezet worden voor wat opruimwerkzaamheden. De aanwezigheid van de kraan kan wellicht tot enige overlast voor u leiden, wij vragen hiervoor uw begrip.

voor 15 oktober zal er in de avond (na zonsondergang) een keer een ecologisch onderzoek worden uitgevoerd. De exacte uitvoeringsdatum is op dit moment nog niet bekend. Hier zult u echter geen overlast door ervaren. Tijdens het onderzoek lopen er mensen over het terrein en rondom de woning, er zal geen materieel worden ingezet.

Ik verwacht u hiermee voorlopig voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, kunt u altijd contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

