Grenssteen 27
4815 PP Breda
Nederland

TO
CREATE
LIVING
SPACES

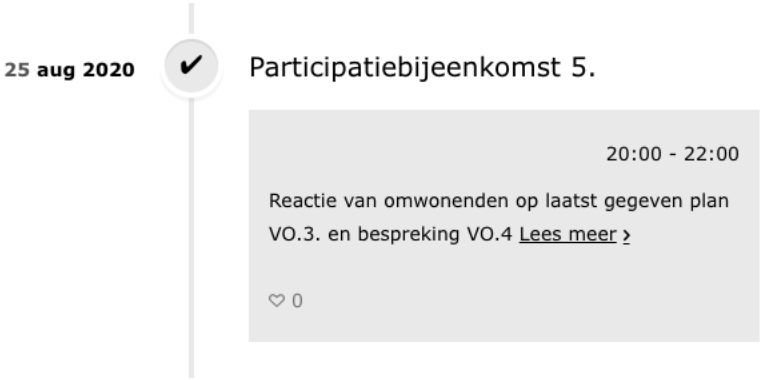
Project 201802 16 woningen Heikantsestraat 35 Prinsenbeek

Verslag participatieproces

Uitgangspunt van het eerste is besproken en ook de opmerkingen van de gemeente. Uitgangspunt was 23 grondgebonden woningen. Participatieproces is besproken voor het volledige verslag zie https://vastlab.mett.nl/

Door een aantal ontwerpsessies is het plan ook op voorspraak van de gemeente verbeterd. Aantal woningen is teruggebracht van 23 naar 20. Waar door meer ruimte voor groen is ontstaan.

Bewoners geven o.a. aan dat zij 20 woningen nog steeds veel vinden, en dat ze zich zorgen maken over de geluidsoverlast in vooral de tuinen. Het plan is wederom aangepast 20 naar 19 woningen en voorzien van geluidswerende kokoswand rondom het perceel.



Na participatie bijeenkomst 4 en 5 heeft Vastlab het aantal woningen teruggebracht van 19 naar 16 woningen en ook de opmerkingen van Welstand volledig tot tevredenheid van deze commissie aangepast.

Het participatieproces is na presentatie van het laatste plan afgerond en het plan is nu volledig uitgewerkt.

Het volledige participatiedossier staat op https://vastlab.mett.nl/
(En gedeeltelijk in de bijlagen)

November 2021.

Beeksestraat 60
4841GD Prinsenbeek
Nederland

TO
CREATE
LIVING
SPACES

Omwonenden Heikantsestraat,
Prinsenbeek

Geachte omwonenden, beste mensen.
Dit verslag is een weergave van hetgeen besproken is op de eerste participatie-bijeenkomst van ontwikkelaar, gemeente en makelaar met U als omwonende van de Heikantsestraat in Prinsenbeek. Het kan de volgende vergadering dienen als inleiding en tot dan zeker ook als document waarop kan worden gereageerd voor aanvulling en corecties.

Verslag eerste bijeenkomst 9-12 2019

De eerste Participatie-meeting met omwonenden van de Heiakkerstraat in Prinsenbeek verliep open, aandachtig en begripvol. Omwonenden zijn nu geïnformeerd m.b.v. de tweede Participatienota (lees: plan van Vastlab). Aanwezigen omwonenden vinden het een verbetering. Ze gaan deze informatie delen met hun achterban, en zullen in Januari verslag doen. Voor de volgende meeting zal ook het gewenste niveau van participatie worden gekozen.

Aangegeven werd dat het niveau coproductie (het hoogste niveau van participatie) is afgeraden. Met andere woorden; er zijn twijfels bij de omwonenden over co-productie gezien die zou kunnen leiden tot 'ownership'/ medeverantwoordelijkheid en het niet meer kunnen afwijzen van zaken.

Qua procesvoering werd het meeste aandacht besteed aan 'transparant communiceren'. Sommige briefvoering zo blijkt, wekte een verkeerde indruk. Conclusie: De Gemeente bepaald het beleid en de invulling daarvan behoeft participatie. Beleidskaders zijn een gegeven, participatie bepaald dus hoe hiermee wordt omgegaan. Alle aanwezigen onderschrijven het belang van de driehoek (Vastlab, Gemeente, Omwonenden).

Specifieke zaken:

<u>Het aantal woningen</u>
Aangegeven werd dat het verschil tussen de eerste (23) en de tweede nota (20) als 'te weinig vermindering' wordt ervaren. Men ervaart het terrein als te vol. Spelen met de opbouw-verdieping brengt wellicht uitkomst.

<u>Aangrenzing/ Veiligheid</u>
Aangegeven werd dat de bewoning erg dichtbij wordt ervaren. Het feit dat sommige begrenzing ook nog eens openbare ruimte is bedreigend.

<u>Groenvoorziening en afrastering</u>
Uitleg en verwijzing naar onderhoudscontracten en verplichtingen (continuïteit beeldkwaliteit).

Privacy
Gevreesd wordt voor inkijk vanuit de verdiepingen.

Geluidshinder warmtepompen
Uitleg welk systeem wel en geen overlast geeft

Verkeersveiligheid
De specifieke situatie van het 'beruchte' kruispunt in Prinsenbeek verlangd studie. Omwonenden ervaren nu al last van jeugdige fietsers die een eigen 'stoep-route' kiezen. Deze extra belasting verhoogd risico's.

Overlast
VASTLAB modular-3D-housing-methodiek (offsite/ instore bouwen van huizen) werd als positief ervaren omdat dit overlast sterk reduceert.

Starters/ CPO
De voorkeur voor een mix aan doelgroepen wordt uitgelegd a.d.h.v. beleidskaders van de Gemeente. Het plan is een pleidooi voor gevarieerde community van bewoners waar het dorp ook behoefte aan heeft.

Grondsituatie
Er bevindt zich een verzakkende sloot op het terrein. Dit vereist extra aandacht.

Met vriendelijke groet, mede namens Jan Hoppen

Vic Sol
Vic.sol@vastlab.nl

Beeksestraat 60
4841GD Prinsenbeek
Nederland

TO
CREATE
LIVING
SPACES

Omwonenden
Heikantsestraat
Prinsenbeek

Geachte omwonenden, beste mensen.
Dit verslag is een weergave van hetgeen samen besproken is op de tweede participatiebijeenkomst van ontwikkelaar, gemeente en makelaar met U als omwonende van Heikantsestraat Prinsenbeek. Het kan de volgende vergadering dienen als inleiding en tot dan zeker ook als document waarop kan worden gereageerd met aanvulling en correcties.

Gasten zijn Jasper Korving Stichting Huisje boompje beesje
en Christel Eversdijk (Stedenbouwkundige Gemeente Breda).

Opmerkingen t.a.v. het eerste verslag.
1. Vanuit de omwonenden is het verzoek om toevoeging van alle bestaande documenten tot nu toe (briefwisseling).
2. Gevraagd wordt om vooraf op de hoogte te worden gesteld over de inhoud van de besprekingen (agenda).
3. Onjuiste schrijfwijze straatnaam Heiakkerstraat moet natuurlijk zijn: Heikanstestraat

Verslag tweede bijeenkomst 15-12 2019
Bijeenkomst / concept verslag
Tijdens de vergadering werd te kennen gegeven dat de omwonenden kiezen voor coproductie, het meest vergaande participatiemodel.
Hét agendapunt is de derde participatienota. Omwonenden geven aan dat dit een reflectie vanuit de buurt is gebaseerd op uiteenlopende meningen. In eerste instantie wordt de initiatiefnemer van de ontwikkeling (Vastlab) gevraagd te reageren. Aansluitend geeft de Gemeente reactie. Gezien de bespreking niet de volgorde van de nota volgt lopen de onderwerpen tijdens het gesprek wat door elkaar.

Reactie Vastlab (VL) en Gemeente (G)
De derde nota geeft helderheid vanuit de omwonenden. Deze vinden het plan qua bebouwing te intensief. Vastlab is van plan in de participatie juist te zoeken naar oplossingen die de hierdoor gevreesde overlast tegengaat. Kerngedachte is dat het plan voldoet aan beleidskaders van de gemeente maar er zeker nog eens gekeken gaat worden naar aantallen en ordening.

Groenstroken/ Erfgrenzen/Afscheiding
VL.
Er moet duidelijkheid komen ten aanzien van de maatvoering en erfgrenzen. Uitgangspunten hiervoor zijn de officiële digitale onderlegger van de Gemeente Breda en toekomstige piketpaaltjes die worden geslagen na het inmeten van het terrein.
Onderlegger wordt digitaal geleverd aan Martijn (info@metertwee.nl)

G
Plan dient bepaalde mate van openheid te behouden. Het bedachte groen past in het dorpse karakter. Plaatsing hekwerk moet niet leiden tot een 'Gated Community'. De Gemeente denkt aan een groenstrook met een voetpad (die als groen geldt in de bestemming, niet als verkeer).
Er is tevens de bedachte functie van een calamiteitenroute.

V.V.E.
VL en G
Een Vereniging Van Eigenaren is juist een orgaan dat beheersbaarheid oplevert. Het collectief regelen van de semiopenbare ruimte centraal in het project levert afspraken en gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Aantal woningen/ volume.
VL en G
Het aantal woningen past in het door de Gemeente vastgestelde beleidsrichtlijnen. Het plan (drie blokken ingekapseld in het groen past in het dorpse karakter van Prinsenbeek) is doordacht tot stand gekomen in overleg met de Gemeente (stedenbouwkundige inpassing). Vastlab wil zeker nog eens kijken naar dat aantal en wat het resultaat van ook mogelijk een andere ordening oplevert. Omwille van inzicht kan deze studie ook resulteren in visualisering van ordeningen die niet passen. Suggestie 'langs de tennis' zal worden meegnomen.

Starterwoningen

VL en G

De toegepaste starterwoningen passen in het binnen beleid gestelde kader (50%). Het plan voldoet zeker aan de behoefte van het dorp waar geen woningen zijn voor deze doelgroep. De gemeente (die erkent dat de toepassing zoals de nota schrijft ‘gekunsteld’ is) ziet de mix van doelgroepen juist als meerwaarde. Daarbij het plan voorziet in de nodige doorstroming op de woningmarkt. Omwonenden hebben geen bezwaar tegen starters.

Losse items.

- Verkeersveiligheid kruispunt (dient te worden onderzocht bij/na verandering)
- Confrontatiepunten vanuit eerste verdieping (oplossingen groene wanden)
- Warmtepompen (na bodemonderzoek voorkeur voor geluidloze pompen
- Parkeersituatie (zal verbeteren)

Procesgang vervolg

VL en G

De Gemeente zal communiceren hoe het vervolgtraject er procedureel uit ziet. Tot die toetsing is er ruimte om aan het plan te schaven en te streven naar consensus. Uiteindelijk zal het plan worden getoetst worden op bestemmingsplanprocedure en omgevingsvergunning. Ook die toets items zullen worden gecommuniceerd.

Omwonenden

Zoals tijdens de bezichtiging van het terrein is afgesproken ontvangt VL een serie foto’s gemaakt vanuit de percelen van omwonenden richting de locatie. De beelden vanuit BG en eerste verdieping. De beelden worden gebruikt om visuele zichtlijnen (contact) inzichtelijk te maken. Marijn verzorgd deze beelden (vic.sol@vastlab.nl)

Vervolg

De derde bijeenkomst is op 3 februari a.s. op dezelfde plaats dezelfde tijd (20.30)
Centraal staat dan het resultaat van herbezinning door Vastlab en Gemeente op het plan.

Met vriendelijke groet, Vic Sol

Beeksestraat 60
4841GD Prinsenbeek
Nederland

TO
CREATE
LIVING
SPACES

Geachte omwonenden, beste mensen.
Dit verslag is een samenvatting van hetgeen samen besproken is op de derde participatiebijeenkomst van ontwikkelaar met U als omwonende van Heikantsestraat Prinsenbeek. Het kan de volgende vergadering dienen als inleiding en tot dan zeker ook als document waarop kan worden gereageerd met aanvulling en correcties.

Opmerkingen t.a.v. het tweede verslag.

Algemene indruk:

Dit verslag is te eenzijdig en onvolledig. De basis van het verslag is de notitie die door de omwonenden is ingebracht, maar alles wat tijdens het overleg door omwonenden is besproken, toegevoegd, uitgelegd, gevraagd: Niets daarvan is opgenomen in dit verslag.
Dit verslag is daarmee mijn inziens niets meer dan een reactie van Vastlab op de notitie van de omwonenden waarin opgenomen een interpretatie van de reactie van de gemeente.

Inhoudelijke opmerkingen / aanvullingen / errata:

Pagina 1:

1. Gasten: Dhr. Pascal Kastrop, gemeente Breda, toevoegen
2. Datum tweede bijeenkomst fout; niet 15-12-2019 maar 13-01-2020
3. Onder bijeenkomst/concept verslag staat de tekst: "Omwonenden geven aan dat dit een reflectie vanuit de buurt is gebaseerd op uiteenlopende meningen."
   -> Oneens; door dit zo in het verslag te zetten wordt m.i. verdeeldheid geïnsinueerd. Daar is zeker geen sprake van. Onze nota is een samenvatting van de buurt, in consensus met de buurt opgesteld en met akkoord van de buurt als gespreksnotitie ingebracht.
   -> Of zin verwijderen of bovenstaand toevoegen.

Pagina 2:

1. Onder Reactie VL en G, hier staat de tekst: "Vastlab is van plan in de participatie juist te zoeken naar oplossingen die de hierdoor gevreesde overlast tegengaat."
   -> Oneens; Deze zin beweert dat de omwonenden de intensiteit van het plan gelijk stellen met overlast. Dat is niet per definitie zo. Intensiteit van het plan is niet hetzelfde als overlast. Het een is een mogelijk gevolg van het ander, maar daar houdt de vergelijking op. Intensiteit zegt iets over de massa van het plan, overlast bestaat op vele vlakken.
2. Onder Groenstroken / Erfgrenzen / Afscheidingen, hier staat de tekst: "Uitgangspunten hiervoor zijn de officiële digitale onderlegger van de gemeente…"
   -> Onjuist; uit de correspondentie nadien is gebleken dat deze niet bestaat.
3. Onder Groenstroken / Erfgrenzen / Afscheidingen: Hier zijn door de omwonenden duidelijke vragen gesteld over de ontsluiting van het gebied vanaf de Velsgoed / Heikantsestraat. Hierbij is de knik in de weg besproken die nu verkeersremmend werkt op verkeer vanaf Velsgoed in en uit de Heikantsestraat. De gemeente heeft aangegeven dat op dit detail nog niet wordt nagedacht, maar rekening houden met de aanwezigheid van de bestaande infrastructuur is van wezenlijk belang. Zorgen en uitspraken hierover moeten in verslag worden opgenomen.
4. Onder Groenstroken / Erfgrenzen / Afscheidingen, hier staat de tekst: "Er is tevens de bedachte functie van calamiteitenroute."
   -> Hier ontbreekt de uitspraak van de gemeente dat in geval van een calamiteit de langzaam verkeerroute door het groen langs het perceel HK 27 en HK35 ook gebruikt kan worden door hulpdiensten als ambulance en brandweer (dus gemotoriseerd verkeer). Uitspraak van Christel.
5. Onder Aantallen woningen / volume, hier staat de tekst: "Het aantal woningen past in het door de gemeente vastgestelde beleidsrichtlijnen."
   -> Zin klopt niet of is niet volledig. Door dit zo stellig in het verslag te zetten, lijkt het alsof de gemeente het aantal heeft voorgeschreven. De gemeente heeft weliswaar aangegeven dat ze in principe geen bezwaar hebben tegen dit aantal maar tegelijkertijd meerdere malen bevestigd dat ze geen aantallen voorschrijven maar binnen het te ontwikkelen programma minimale percentages woningen willen zien voor starters, ouderen, CPO. Er is specifiek benoemd dat de gemeente geen aantallen voorschrijft.

Pagina 3:

1. Onder Starterswoningen. Algemene indruk van dit stuk: Heel veel tekst en samenvatting van een onderwerp dat maar zijdelings te sprake is gekomen als onderdeel van de discussie over de intensiteit van het plan.
2. Onder Starterswoningen, hier staat de tekst: "Omwonenden hebben geen bezwaar tegen starters."
   -> Onvolledige weergave van onze mening. Wij hebben in principe geen bezwaar tegen starters maar zijn wel van mening dat de toevoeging van starters automatisch een hogere intensiteit van het plan tot gevolg heeft. Dit is ook zo in het overleg geuit en besproken.
3. Onder Losse items, hier staat de tekst: "Confrontatiepunten vanuit de eerste verdieping (oplossingen groene wanden)"
   -> Dit is niet zo besproken.

4. Onder Losse items, hier staat de tekst: "Na bodemonderzoek voorkeur voor geluidsloze. Pompen."
   -> De omwonenden hebben meerdere malen de zorgen geuit over het geluidsniveau van lucht/warmte pompen. Door Jan Hoppen is meerdere malen de toezegging gedaan dat daar in dit plan geen gebruik van wordt gemaakt. Grond/warmte pompen hebben door gebruik van een binnenunit geen overlast qua geluid voor de buurt.
   -> Door deze zin zo op te nemen ontstaat het idee dat lucht/warmte pompen ook een optie zijn. Deze bestaat niet in de ogen van de omwonenden. Deze zin mag alleen blijven staan als aan het verslag ons bezwaar en onze zorgen worden toegevoegd.
5. Onder Losse items: De lichtinval en het geluid van de tennisbanen is besproken. Door Jan Hoppen is gezegd dat bouwen tegen de grens van de tennisvereniging geen optie is om mensen "voor zichzelf te beschermen" voor de overlast qua licht en geluid van de tennisvereniging.
   -> Toevoegen aan het verslag.
6. Onder Procesgang vervolg, hier staat de tekst: "Tot die toetsing is er ruimte om aan …"
   -> Welke toetsing wordt hier bedoeld? Graag meer informatief omschrijven.
7. Onder Procesgang vervolg, Omwonenden hier staat de tekst: "Zoals tijdens de bezichtiging is afgesproken ontvangt VL een serie foto's…."
   -> Nee, dit is geen afspraak, dit was een vraag.
   -> Door dit zo te stellen, wordt aangenomen dat Martijn Zelis omwonenden kan verplichten tot het laten maken van foto's uit hun tuin of vanaf hun perceel. Die macht heeft hij niet. Er is gevraagd of mensen willen meewerken, mensen zijn daartoe niet verplicht.
   -> In dat zelfde stuk: Verzorgt met een T, want onderwerp Martijn. Martijn verzorgt dit niet, hij zou alleen de vraag stellen.

Tot slot:

In het verslag ontbreekt geheel de discussie over de rooilijn.
Die is op verzoek van Martijn uitvoerig gevoerd. Daarin is duidelijk aangegeven waar de zorgen zitten, qua positie van de woningen en de wijze van samenstellen van het blok. De gemeente heeft aangegeven dat zij hiermee het idee van "tweekappers" herkennen in het plan. Door omwonenden is daarbij gewezen naar andere gelijksoortige woningen verderop in de Heikantsestraat en Molenstraat waar dergelijke oorspronkelijke delingen tussen woningen inmiddels zijn volgebouwd tot volwaardige verdiepingen. Alleen doordat op die plaatsen schuine kappen zijn toegepast, blijft het idee van tweekappers behouden.
Doordat VL blokken toepast (naar eigen zeggen omdat anders BENG bouwen niet mogelijk zou zijn) ontstaat bij dicht bouwen een gesloten bouwblok en dat tegen de rooilijn aan. Deze informatie was nieuw voor de gemeente en aanleiding volgens Christel om daar nog eens naar te kijken.

Verslag tweede bijeenkomst 10-02 2020
Bijeenkomst / concept verslag
Besloten is de opmerkingen in zijn geheel toe te voegen als aanvulling op het tweede verslag.

<u>Weergave/ Intentie derde meeting</u>
Deze bijeenkomst staat in het kader van reacties van omwonenden op het gegeven plan.

Digitale onderlegger
De gegeven kaart met kadastrale lijnen is gebruikt als onderlegger. Het strookje aan de zuidzijde wordt om niet aangeboden.
Er wordt een piketpaal-sessie gepland waarvoor omwonenden zullen worden uitgenodigd.

Verkeer
De verkeersituatie is onderwerp van studie door gemeente na inbreng van het plan.

Geluid
Voorkeur plaatsing geluidsschermen is optie A.

Inkijk/ privacy/ zicht
Vastlab garandeert geen inkijk doorgebruik van zogenaamde privacygevels.
Er komt ook een inventarisatie planschade
Mogelijk kunnen er ook bomen worden gebruikt om aanzicht/ inkijk af te schermen.

Ruimte creeren
De woning links is kleiner gemaakt

Rooilijn
De maximaal mogelijke verplaatsing is 1 meter
De woning linksonder in het plan heeft extra aandacht voor het aanzicht naar het plan.

Opbouw
Voorstel is om het verbod op uitbreidingen vast te leggen in de bestemmingsplanwijziging

Lichtinval door autoverkeer
Vastlab garandeert geen lichtinval door autoverkeer in huis nummer 44 door een esthetische en functionele oplossing toe te passen in bijvoorbeeld de beukenhaag.

Overlast circulerend verkeer 'brink'
…

Warmtepomp
Vastlab licht problematiek mbt warmtepompvoorziening toe.

Reactie omwonenden (overall)
De door Vastlab gemaakte keuzes zijn gemotiveerd.
Wijzigingen die zijn besproken zijn niet in het gehele plan uitgevoerd (vooral aan de linkerzijde).
Meeste weerstand heeft de intensiteit van bebouwing.

Aanvullingen omwonenden (13-02).
1. Onder digitale onderlegger: Bij de piketpalen sessie. Er is toegezegd dat de heg aan de zuidzijde de nieuwe grens is. Het padje boven HK27 valt toe aan de omwonenden, het deel bij HK27 is door mandeligheid reeds van Hk27 maar wordt officieel gemaakt.

2. Er is gesproken over het verplaatsen van het voetpad naast HK27 richting de nieuw te bouwen woning. Ook is er gesproken over extra groen naast het perceel i.v.m. de ruim 6 meter hoge gevel die straks bijna 5 meter voor de huidige gevel uitsteekt (ondanks de verschuiving van 1 meter rooilijn).

3. De rooilijn is anarchistisch genoemd in Prinsenbeek en rond deze locatie in het bijzonder, wat volgens Jan het verschuiven van woningen rechtvaardigd.

4. Er is gesproken over de waterhuishouding van het terrein. De gemeente, zo stelde Jan, stelt hierin harde eisen. Ze heeft ook een bestek hoe de waterhuishouding eruit moet zien. E.e.a. is verwerkt in de Brink en het deel langs de tennis middels o.a. waterdoorlatende bestrating met bassins eronder.

5. Onder warmtepomp; ik heb gevraagd naar de mogelijkheid van een WKO installatie. Jan heeft daarop uitgelegd waarom dat naar zijn mening een no go is.

6. Er is gevraagd naar de rol van Huisje Boompje Beestje in de ontwikkeling van het plan. Jan heeft dat toegelicht en onder meer aangegeven dat er geen enkele starterswoning op voorhand vergeven is. Er zijn ook vragen gesteld over het CPO deel in het plan.

7. Er is aangegeven dat de gemeente heeft gezegd dat er niet tegen de tennis aangebouwd mag worden. Dat is ook de reden waarom het plan "overhelt" naar adres nummer 27 in plaats van de tennis. Vanuit het niet bouwen tegen de tennis zou gekeken worden naar de patio woning in de rechterbovenhoek van het plan.

8. De weerstand over de intensiteit vind ik wat kort in het verslag. Daar is uitvoerig over gediscussieerd. De omwonenden hebben geconstateerd dat hier geen beweging in is gemaakt. Vastlab heeft uitgesproken dat de kans dat dat gaat gebeuren klein is. Het aantal is om uiteenlopende redenen noodzakelijk (gemeente, woningfabriek, sociale woningbouw)

9. Er zou een overeenkomst worden opgesteld waarin alle toezeggingen, tegemoetkomingen, verplichtingen etc. zijn vastgelegd. De kerngroep legt dit voor aan de buurt.

Next step
Volgende week maandag (vanaf deze berichtgeving is dat morgen) volgt een bespreking waarbij ook de architect en gemeente is vertegenwoordigd.
Beek Vooruit kantine Prinsenbeek. Op verzoek om 19.30 uur.

De intentie blijft om tot een consensus te komen. Hiervoor neemt Vastlab het plan nog een keer door (op besproken items en met name intensiteit) en zal dit als eindvoorstel delen.
De afvaardiging van de omwonenden gaan hiermee naar de achterban voor een gezamenlijk standpunt.

Inmiddels zijn er via de mail al wijzigingen gecommuniceerd (mail.d.d. 13-02)

Met vriendelijke groet, Vic Sol
Vastlab

Concept-verslag 4e bijeenkomst inz. Participatie

Plan Heikantsestraat 35 d.d. 17 februari 2020

Aanwezig zijn : Initiatiefnemer : de heer Hoppen en mevr.Van der Wiel

Gemeente Breda : de heren Kastrop en Koerselman

Kerngroep buurt : de heren Plantema, Rijk, Zelis en de Feijter

Locatie/tijdstip : Kantine Beek Vooruit , 19.30 uur

De initiatiefnemer de heer Hoppen heet iedereen welkom en meldt dat onze vaste notulist Vic Sol en architect Jeroen Wauters helaas verhinderd zijn.
Mona van der Wiel wordt gevraagd aantekeningen te maken voor het verslag.

Er wordt een schetsje getoond met de laatste aanpassingen in het plan waarbij de 2 buitenste woningen in het blok grenzend aan de Brielsedreef [westzijde] zijn “rechtgetrokken” waardoor er meer ruimte ontstaat.
Dit resulteert in extra groen [leilinden] richting Brielsedreef 24-d en richting Brielsedreef [zuidzijde] tot aan “de brink”. Daar wordt de afstand tot de erfgrens 4,4 m [was 2] , aflopend tot 2,9 m tot bij “de brink”.

De initiatiefnemer stelt voor om alle aanpassingen en toezeggingen vast te leggen in een overeenkomst en om de coproductie voor het vervolg te borgen door de kerngroep te betrekken bij alle nog te verschijnen stukken / onderzoeken zodat de aanpassingen/ toezeggingen steeds kunnen worden getoetst.
Bovendien wordt toegezegd dat e.e.a. zal worden gevisualiseerd in een boekje/brochure met daarin het plan en de aanpassingen/toezeggingen dat op kosten van de initiatiefnemer zal worden gemaakt o.a. voor de communicatie met de buurt.
Dit stuk zal tevens bij de te vragen toestemming aan de Gemeente worden gevoegd ,

samen met de door partijen ingebrachte Participatie-nota's en de verslagen van de bijeenkomsten.

Buiten dit stuk om zullen de privaatrechtelijke zaken 1 op 1 worden geregeld tussen :

Jan Hoppen en de heer Boedhoe inzake het voorkomen van lichthinder bij de auto-uitrit langs de tennis.
Jan Hoppen en de tennisvereniging inzake de bestemmingsplanwijziging van Sport naar Groen voor de strook aan de noordzijde van het plan.
Jan Hoppen en Erwin Plantema [en buurman] voor de inrichting etc. langs de westzijde van het plan.
de Gemeente Breda en Jacques de Feijter over de strook grond op het perceel HK 27
Jan Hoppen en de grondeigenaren van de aangrenzende percelen aan de zuidzijde van het plan.Daarbij heeft de heer Hoppen herhaald dat de bestaande heg aan de zuidzijde [waartegen het geluidsscherm zal worden geplaatst] de erfgrens is met de buren en dat het "padje" aan de andere kant van de heg toevalt aan de buren.Bij een nog uit te voeren kadastrale meting zal de heg de [nieuwe] kadastergrens zijn/worden.
Overigens wordt aangenomen dat aan de westzijde het midden van de sloot de erfgrens is.

Tenslotte wordt meegedeeld dat er een Bewonersavond door de Gemeente zal worden georganiseerd en dat de heer Hoppen bereid is om een toelichting te geven aan de buurt over het plan en de aanpassingen / toezeggingen.

Wat zijn de aanpassingen / toezeggingen op dit moment [17 februari] ?

1. De erfafscheidingskwesties worden geregeld zoals hierboven beschreven [incl. grondposities]. Het padje aan de zuidzijde valt dus toe aan de buren.
2. Wat de kokoswand / het geluidsscherm betreft: gekozen wordt voor optie A ,direct tegen de erfafscheiding aan de zuidzijde en , in overleg , aan de westzijde.
De hoogte wordt 3 meter , maar dit kan op bepaalde plaatsen afwijken.[spec's volgen]

3.Alle woningen met opbouw krijgen privacygevels om inkijk bij de buren te voorkomen.
[foto's volgen]

4a. De lage uitbouw van de woning grenzend aan HK 27 wordt geschrapt [deze woning wordt nu de 5e starterswoning] .

b. De vooruitgeschoven rooilijn aan de oostzijde wordt 1 meter teruggezet in het plan. [6 m vooruit wordt nu 5 m] .Het blijft een extreme ingreep om het plan mogelijk te maken.

5.Twee patiowoningen worden kleiner gemaakt. Het totaal aantal woningen blijft 20.

6.Aan de westzijde moet nog "ruimte gevonden worden" om zowel leilinden te planten als een ruime pad te houden voor o.a.kliko's.[voor de kerngroep een nieuw feit] .In samenwerking met de bewoners kan de afstand opgerekt worden tot 3 m tot de erfgrens is het idee.Dat is aanzienlijk minder dan de gevraagde groenzone van 8 m.

7.Bij de auto-uitrit van het plan moet lichthinder voorkomen worden. Hiertoe zijn technische hulpmiddelen beschikbaar [groen ïnweven" in heggen] die 1 op 1 met betrokkene [de heer Boedhoe] besproken gaan worden.

8.De voetgangers[fiets] uitrit aan de zuid/oostzijde [naast HK 27] zal zo dicht mogelijk naar de eerste nieuwe woning worden geleid teneinde uit veiligheidsoverwegingen uit te kunnen komen op de bestaande "druppel" op het trottoir aan de Heikantsestraat. Het veiligheidsaspect van deze uitrit ,vooralsnog zonder hek, is nog onderwerp van studie.

9.De kwestie van de warmtepompen [32 dba-eis] vraagt om nadere aandacht nu blijkt dat het NIET zal gaan om bodempompen . De luchtpompen komen op de daken te staan en ingeval de patiowoningen in een kast. Maar hoe zit het nu met de geluidsoverlast en met het uitzicht? Moet verder worden onderzocht.
De kerngroep blijft sterk voorstander van bodempompen.

10Al het groen op het terrein HK 35 wordt in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen met die bestemming : groen.

11Eveneens zal er in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen dat er geen op- en/of uitbouw of anderszins aan of bij de nieuw te bouwen woningen mag plaatsvinden. Dit o.a. om het beeld van tweekappers [HK] te behouden en om verdere

“verdichting”tegen te gaan.

12. Naast alle wettelijke vereisten die met een bestemmingsplanwijziging samenhangen is er met name aandacht geweest voor:

a. Een “watertoets” i.v.m. de waterberging die aangebracht zal worden wegens de hoeveelheid verhardingen op het perceel HK 35 .
   Gegarandeerd wordt door Vastlab dat de omliggende percelen geen watertekort en/of wateroverlast zullen krijgen door deze waterberging.

b. Een nader onderzoek naar de algemene veiligheid van zowel de nieuwe bewoners als voor de omwonenden i.v.m. het feit dat er meerdere brand-/klikogangen komen en een pad langs de percelen van de omwonenden.

c. Een onderzoek naar de eventuele licht- en geluidshinder vanuit de TV Prinsenbeek.

Gevraagd naar hoe het plan met bovengenoemde aanpassingen nu valt bij de kerngroep wordt geantwoord dat er tevredenheid is over een aantal verbeteringen , dat er ook nog onduidelijkheid bestaat over een aantal zaken maar dat ook het beeld blijft bestaan van een te intensieve bebouwing van het perceel. Aan onze uitdrukkelijke wens om deze intensiteit te verminderen is tot op heden geen enkel gehoor gegeven.
Afgesproken wordt , met de Carnavalsperiode in aantocht , dat de kerngroep voor medio maart een bijeenkomst met de buurt zal houden om e.e.a. uitvoerig te bespreken.
Vervolgens zullen de uitkomsten van dat overleg teruggekoppeld worden in een nieuw Participatieoverleg.

De kerngroep,
Prinsenbeek , maart / april 2020 .

NASCHRIFT: door de Corona-crisis en de maatregelen vanuit de overheid is de Buurtbijeenkomst van 15 maart geannuleerd moeten worden.
Dit is inmiddels aan partijen gemeld.
Een nieuwe datum zal met de kennis van nu pas na 28 april vastgesteld kunnen worden.

Vastlab Projectontwikkeling B.V.
Grenssteen 27 4815PP Breda
Nederland

TO CREATE LIVING SPACES

Concept verslag
participatiebijeenkomst 5.
d.d. 7-10-2020
Locatie Grenssteen 27 Breda

Dit verslag is een samenvatting van hetgeen besproken is op de vijfde participatiebijeenkomst voor Heikantsestraat in Prinsenbeek, met U als belanghebbende. Het kan de volgende vergadering dienen als inleiding en tot dan zeker ook als document waarop kan worden gereageerd met aanvulling en correcties.

Aanwezig:
Klankbordgroep Heikantsestraat, Projectleider gemeente Breda (Pascal Kastrop) en Vastlab.

Intentie
Bedoeling van de avond is een inhoudelijke bespreking van de V.O.-versies 4 en 5. Versie 4(Vastlab), versie 5(Buurt). De bespreking is op basis van de reeds door omwonenden en Vastlab via mail uitgewisselde informatie waarin argumenten werden gedeeld. Na tekst en toelichting geeft ook de projectleider van de gemeente een eerste reactie.

Tijdens de bijeenkomst is ook aandacht voor de door de omwonenden gemiste transparantie in het participatietraject. Specifiek wordt benoemd het in eerste instantie niet delen van de CRK-rapportage. Conclusie is dat ook de gemeente in een leercurve zit.

Met opmerkingen [M1]: Dit is een minimale weergave van de geuite kritiek op transparantie. Graag opnemen dat informatie – die gaat verder dan alleen de CRK verslagen – voornamelijk via WOB verzoeken tot ons is gekomen. Daardoor ontstaat bij de kerngroep het gevoel dat we niet als gelijkwaardige partij gezien worden in het participatie proces noch dat er een gelijk speelveld bestaatm

Algemeen: Dit verslag legt overduidelijk de nadruk op de presentatie van het laatste Vastlab plan terwijl dit verhoudingsgewijs minder dan de helft van de tijd heeft genomen.

Plan versie 5 (zie documenten op vastlab.mett.nl)
Dit plan is de verbeelding van de ideeën van de omwonenden. Het wordt door hen gezien als een ideaalbeeld dat perfect past in de buurt.
Reactie gemeente (Stedenbouwkundig past het maar qua woonkwaliteit is het minder)
+ het plan kent een mix aan typen/doelgroepen en sluit dus aan bij woondoeleinden
+ haalt de parkeernorm en verplaatst de in/uitrit veiliger t.o.v. het kruispunt
- tast woonkwaliteit aan door dat er twee achterkanten worden gecreëerd
- de versmalling van de brink is een verslechtering.

Met opmerkingen [M2]: Is niet op deze wijze genoemd. De twee eenrichtingsstraten is niet als voordeel benoemd, waar onze onderbouwing niet is toegevoegd aan dit verslag.

Hier ook aan toevoegen: De gemeente in de persoon van Pascal heeft duidelijk uitgesproken dat het aantal te bouwen woningen (m.n. de starterswoningen) van groot belang is.

Hier toevoegen dat de kerngroep heeft gevraagd of de norm van de gemeente starterswoningen noemt of woningen voor de verschillende doelgroepen. De gemeente

in de persoon van Pascal heeft daarbij doelgroepen genoemd met voorkeur voor starters.

Hieraan toevoegen: Antwoord op door kerngroep gestelde vraag: Als er middels een aanpassing voorkomen kan worden dat het "twee achterkanten" probleem wordt opgelost, is dit plan in de ogen van de gemeente zeker een alternatief plan. In ogen van Vastlab is dit dan een alternatief op oude plannen.

Toevoegen dat Vastlab heeft benoemd dat in hun ogen het realiseren van 12 woningen niet haalbaar is.

Hier ook aan toevoegen dat Vastlab het niet nodig acht over dit plan verder te praten omdat dit 1) niet door de welstand zou komen, 2) in de ogen van Vastlab een slecht plan is, 3) in de ogen van Vastlab hun laatste plan beter is.

Plan versie 4 (zie documenten op vastlab.mett.nl)
Ook dit plan is bekend.
Reactie gemeente
+ het plan kent een mix aan typen/doelgroepen en sluit dus aan bij woondoeleinden
+ haalt de parkeernorm en verplaatst de in/uitrit veiliger t.o.v. het kruispunt
+ heeft een gunstige verkeerscirculatie (eenrichting) en geeft geen inschijn problematiek
+ balans bebouwing groen geeft veel (openbaar maar toch beschermd) groen
+ plan heeft meer lucht
- programma technisch gaat het plan ten koste van starterswoningen

Hier ontbreekt iedere reactie van kerngroep of omwonenden.

Hier zou moeten staan dat de kerngroep en de omwonenden dit plan hebben afgewezen. Alle uit het participatietraject voortkomende punten die de omwonenden van belang vinden worden met dit plan teniet gedaan.
Uitzondering vormt de rooilijn, waarom moet worden opgemerkt dat het belang van behouden van die rooilijn voor kerngroep en omwonenden geen enkele rol speelt als dat het plan verbetert; zie daarvoor ook het eigen ingediende alternatief.

Hierna wordt V.O.-versie 6 gepresenteerd. Dit is een doorontwikkelde versie van Vastlab op basis van de feedback vanuit de buurt (op V.O.4).

Aanpassingen in V.O.6

- De woningen links en achterin zijn op de eerste verdieping voorzien van privacy gevel waardoor inkijk wordt vermeden. (Zelfde oplossing als bij de appartementen op de Markt)
- Wij kunnen de achtertuin links nog wat dieper maken.
- De toegang tot de bergingen en het onderhoud-pad worden afgesloten met een toegangshek.
- Wij willen nog steeds het kokoswandsysteem toepassen.
- Onze installatie veroorzaken geen overlast en voldoen aan de wettelijke strenge geluidsnormen.
- Omdat we de achtertuin links dieper willen maken vervalt een woning aan de Heikantsestraat waardoor we de groene strook (mooie bomen gras en bloemen) doortrekken tot aan de Heikantsestraat.
- We parkeren twee elektrische deelauto's die beschikbaar zijn voor de buurt!

- Parkeren op eigen perceel is geen eis of norm, verkeerskundig is deze oplossing rondrijden in eenrichting veilig en goed gekeurd.
- Dus verlagen het aantal woningen nogmaals nu van 17 naar 16 woningen

Uit de eerste reactie van de klankbordgroep blijkt dat deze zich met dit plan gehoord voelt. Er wordt uitgesproken dat Vastlab met deze opzet de feedback op plan 4 ter harte heeft genomen. De projectleider (PG) noemt het plan een 'integrale benadering die zowel stedenbouwkundig als programma technisch klopt'. Ook plan 6 staat inmiddels op het participatieplatform vastlab.mett.nl

-> Algemeen: Door hier een aantal gespreksonderdelen met elkaar te verbinden, ontstaat het idee dat zowel de buurt als de gemeente het gepresenteerde plan een goed plan vinden. Dat is niet zo.

Hierna werd besproken hoe de verschijningsvorm van het plan kan worden beschermd (V.V.E. en kettingbeding) tegen wildgroei (individuele uit- op -en aanbouw).

De klankbordgroep neemt het plan (V.O.6) mee naar de achterban. Besproken is dat hiervoor het speciaal voor participatie ontwikkelde platform **vastlab.mett.nl** voor gebruikt kan worden.

Het plan zal snel worden gedeeld en later door Vastlab worden aangevuld met 3d-visualisatie van het plan (beeldprojecties) waardoor omwonenden een realistisch beeld krijgen van de ontwikkeling vanuit hun voor- of achtertuin.

Actielijst
- 3D beeldprojecties/ massa studies voor de beeldvorming van plan V.O.6 bij
- omwonenden
- grond/ bodemstudie i.v.m. toepassing van warmtepompen

-> Hier toevoegen dat Vastlab heeft aangegeven dat er geen grondwarmte pompen worden toegepast, maar lucht warmtepompen. Aangeven dat de kerngroep hier vraagtekens bij heeft gesteld, omdat grondpompen altijd als optie zijn benoemd.

Participatiebijeenkomst 6 is naar verwacht over drie weken

Met opmerkingen [M3]: Dit vind ik een bijzonder positieve wijze van omschrijven van onze reactie, in ieder geval de mijne.
Er is aangegeven dat model 4 (vastlab) door omwonenden als zeer negatief is benoemd.
Er is ook aangegeven dat de kerngroep geen uitspraak wil doen over het plan zonder de omwonenden daarover te raadplegen.
Het gehoord voelen moet eruit. Vastlab heeft getracht het plan te verbeteren. Of de buurt zich hiermee gehoord voelt, moet worden nagegaan.

Met opmerkingen [M4]: Besproken is dat een plattegrond van een plan niet door iedereen op de juiste manier kan worden geïnterpreteerd. Een massastudie zou daarbij kunnen helpen en vraagt vanuit een plattegrond weinig inspanning.

De 3D visualisatie is m.i. niet genoemd. De keuze om deze te maken is van Vastlab. Voor presentatie naar de buurt was deze niet nodig, een eenvoudige massastudie zoals besproken was voldoende. (en goedkoper?)

U wordt hiervoor door ons uitgenodigd.
Dit verslag wordt gedeeld op vastlab.mett.nl

Met vriendelijke groet, Vic Sol

Namens Team Vastlab.

Bouwplan Heikantsestraat 35 , Variantenstudies

16-11-2020, Prinsenbeek

Geachte heer Hoppen,

In vervolg op onze brief van 25 september jl. [enquete en bespreking buurt], de brief van 3 oktober van Vastlab, de Participatie-bijeenkomst van 6 oktober en de ontvangen uitwerking van Variant 6 op 2 november constateren wij het volgende:

1. Het concept-verslag van 6 oktober geeft geen juist beeld van de opvattingen van de kerngroep en de buurt. Wij hebben onze op- en aanmerkingen in bijgevoegd bestand aangegeven.
2. De op 2 november jl. ontvangen uitwerking van Variant 6 is verspreid naar de buurtbewoners. Hoewel deze variant al eerder was afgewezen door de buurt, willen wij voor de duidelijkheid nog een keer inhoudelijk reageren:

    a. Er is nog steeds sprake van een te intensieve bebouwing op de locatie HK 35. Dat geldt vooral voor de zuid- en westzijde.
    b. Met name aan de zuidzijde is er een massieve wand van 31,5 meter lang [zicht] en 7 meter hoog ontstaan. Dat is onacceptabel.
    c. Aan de noord- en oostzijde is er deels nog onbenutte bouwruimte die voor veel minder overlast zou zorgen.
    d. De bestaande woningen aan de zuidzijde hebben GEEN privacygevels. Dat is zowel voor hen als voor de nieuwe bewoners erg onprettig.
    e. Het probleem van het inschijnen van koplampen bij de uitrit is nu verschoven naar de woning hoek Velsgoed/Heikantsestraat [klacht ontvangen].
    f. De parkeernorm wordt niet gehaald.
    g. Over bodempompen etc. wordt niets vermeld.

Alles overziende tot nu toe, stelt de Kerngroep na online-overleg op 9/11 het volgende voor:

1. Vastlab gaat aan de slag met de door de buurt ingezonden Variant 4 en bekijkt hoe e.e.a. aan de uitgangspunten van de Gemeente/Vastlab aangepast kan worden. Dit heeft de sterke voorkeur van de buurt.

Parallel hieraan:

2. Vastlab gaat aan de slag met de opmerkingen onder punt 2 a t/m g over Variant 6 waarbij met name de inzet van patiowoningen aan de zuidzijde en verplaatsing van starterswoningen naar de noord / oostzijde wordt betrokken.
3. Een volgende participatiebijeenkomst heeft enkel zin als de bovengenoemde punten 1 en 2 worden opgepakt en eerste schetsmatige voorstellen van Vastlab hierover tevoren kunnen worden beoordeeld om vervolgens samen een zinvol gesprek aan te gaan met de bedoeling overeenstemming te bereiken.

Met vriendelijke groet,

Kerngroep bewoners inzake HK 35

Gemeente Breda

Wethouder Paul de Beer

www.breda.nl
contact@breda.nl
Twitter@breda
Telefoon 14 076

Postadres
Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres
Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Aan de Bredase gemeenteraad
Stadserf 1
4811 XS BREDA

Uw brief	Datum	Ons kenmerk
	18-12-2020	1177938
Onderwerp	**Informatie**	**Bijlagen**
Participatie Heikantsestraat	Clementine Simons / BBI BESTUURSADVISEURS	-

Geachte raadsleden,

Graag wil ik u informeren over het participatieproces omtrent de ontwikkeling aan de Heikantsestraat 35. Op 17 april 2019 heeft het college besloten in principe bereid te zijn om een bestemmingsplanherziening in procedure te brengen voor het initiatiefplan van Vastlab voor de locatie Heikantsestraat 35, waar momenteel een ruime vrijstaande woning staat. Het initiatiefplan ging uit van ongeveer 23 woningen op deze locatie. In het principebesluit stond dat het denkbaar is dat er een ontwikkeling op deze locatie komt, maar niet volgens de door de ontwikkelaar voorgestelde stedenbouwkundige opzet. Dit heeft geresulteerd in een aantal ontwerpsessies met ontwikkelaar en gemeente waarin het plan is verbeterd. Het aantal woningen is hierbij teruggebracht naar 20 en er is meer ruimte voor groen in het plan gekomen. De ontwikkelaar is vervolgens met dit plan de omgevingsdialoog gestart waarin bewoners middels een klankbordgroep gereageerd hebben op het plan. Bewoners gaven o.a. aan dat zij 20 woningen erg veel vinden en dat zij zich zorgen maken over mogelijke geluidsoverlast van de nieuwe bewoners. De ontwikkelaar heeft getracht dit op te lossen door een geluidsisolerende schutting rondom het perceel voor te stellen, en deze te bedekken met groen. Ook zijn er andere (kleine) aanpassingen gedaan om tegemoet te komen aan de zorgen vanuit de omgeving. Ook is intern advies ingewonnen bij waarna het plan verder is geoptimaliseerd. Het woningaantal is teruggebracht naar 19 woningen zodat er meer ruimte voor groen ontstaat. De buurt bleef ontevreden over de stedenbouwkundige opzet. In juli heeft het college na signalen van de buurt de partijen weer rond de tafel gebracht. Het plan is opnieuw gewijzigd en het aantal woningen is teruggebracht van 19 naar 16. Signalen uit de buurt geven recent aan ontevreden te zijn over het plan en zich niet gehoord te voelen.

Deze gang van zaken stelt de gemeente voor een dilemma. Wat we zien is dat een vijftal gesprekken hebben plaatsgevonden naast tussentijdse contacten per mail etc. We zien dat de initiatiefnemer hierop adaptief heeft trachtten te zijn door aantal woningen, opzet en kwaliteit sterk aan te passen. Participatie leidt vaak tot overeenstemming, maar helaas niet altijd. We hebben het plan intern gewogen en de conclusie is overwegend positief. Aandachtspunten kunnen worden betrokken bij de uitwerking. Het college is voornemens het plan naar de volgende fasen te brengen. De verwachting is dat het bestemmingsplan halverwege 2021 ter inzage wordt gelegd en daarna aan uw raad wordt voorgelegd.

Hoogachtend,

Paul de Beer,
Wethouder Stedelijke ontwikkeling, Vastgoed, Klimaat en Regionale samenwerking