

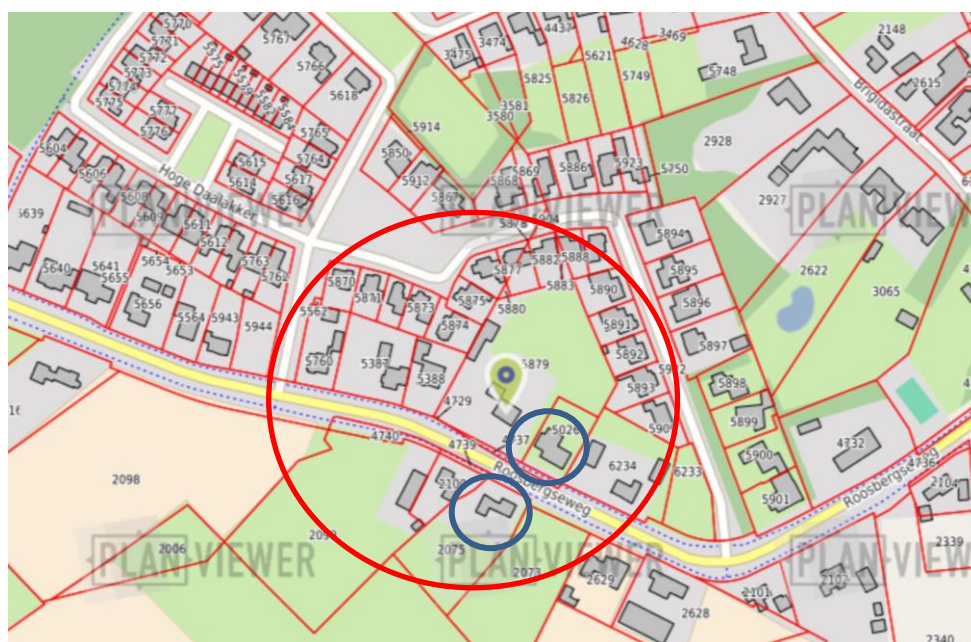
Datum 16-09-2021
 Kenmerk 21-091-SV
 Betreft: Verslag informatiebijeenkomst CPO Roosbergseweg 8

Op woensdag 21 juli 2021 heeft Societas Vastgoed (hierna te noemen SV) een informatie bijeenkomst georganiseerd inzake het CPO project aan de Roosbergseweg 8 te Bavel. Deze bijeenkomst is door de oplopende coronabesmettingen in afstemming met de gemeente Breda digitaal georganiseerd. De voor u liggende memo is de verslaglegging van deze omgevingsdialoog met betrekking tot de nieuwbouwplannen van SV op deze locatie. Het uitgangspunt is een programma met vijf CPO woningen waarbij de toekomstige bewoners onder begeleiding de eigen woning ontwikkelen en realiseren.

Uitnodigingen en aanmeldingen

In de directe omgeving van de Roosbergseweg 8 zijn op 12 juli 2021 door SV 26 uitnodigingsbrieven voor de informatie bijeenkomst over het project verspreid. Zie bijlage 1 voor de betreffende uitnodigingsbrief. Onderstaande afbeelding geeft middels de rode cirkel de benaderde omwonenden weer. De tabel eronder geeft de adressen weer waar de brief voor de informatieavond is verspreid.

Tevens zijn twee direct betrokkenen vooraf benaderd voor een persoonlijk gesprek, met hen is op 12 juli 2021 gesproken over de plannen en de impact hiervan op hun woonomgeving. Dit betreffen de bewoners van de adressen Roosbergseweg 6A en Roosbergseweg 15 te Bavel (aangegeven middels de blauwe cirkels). De vragen die uit dit gesprek naar voren zijn gekomen zijn ook toegevoegd aan de vragen vanuit de omwonenden.



Nr.	Adres	Nr.	Adres	Nr.	Adres
1	Roosbergseweg 6	8	Roosbergseweg 11	15	Nieuwe Daalakker 10
2	Roosbergseweg 6a	9	Roosbergseweg 15	16	Nieuwe Daalakker 12
3	Roosbergseweg 8	10	Roosbergseweg 17	17	Nieuwe Daalakker 14
4	Roosbergseweg 9	11	Nieuwe Daalakker 2	18	Nieuwe Daalakker 16
5	Roosbergseweg 10	12	Nieuwe Daalakker 4	19	Nieuwe Daalakker 18
6	Roosbergseweg 10a	13	Nieuwe Daalakker 6	20	Nieuwe Daalakker 20
7	Roosbergseweg 10b	14	Nieuwe Daalakker 8	21	Nieuwe Daalakker 22

Nr.	Adres	Nr.	Adres	Nr.	Adres
22	Nieuwe Daalakker 24				
23	Nieuwe Daalakker 26				
24	Nieuwe Daalakker 28				
25	Nieuwe Daalakker 30				
26	Nieuwe Daalakker 32				

Aanwezigen en agenda

Naast SV was ook de gemeente Breda vertegenwoordigd tijdens de informatieavond. Tijdens de informatieavond werd door Chris Huisman een presentatie gehouden en zijn door SV en de gemeente Breda een aantal vragen beantwoord. Hierbij waren er 17 unieke IP adressen en dus toevoorders aanwezig (zie onderstaande afbeelding). De agenda voor de presentatie was als volgt:

- Aanleiding
- Plangebied
- Randvoorwaarden
- Bebouwingsvoorschriften
- Bestemmingsplan
- CPO
- Planning
- Omgevingsdialoog
- Vragen en opmerkingen

De presentatie is tevens in PDF formaat bij dit verslag gevoegd.



The screenshot shows a live event interface. At the top, a status bar indicates 'LIVE' at 01:12:29 with 17 attendees. The main content area displays a presentation slide titled 'Informatiebijeenkomst CPO Roosbergseweg 8' dated '21-7-2021'. The slide features the 'societas vastgoed' logo and an aerial photograph of a residential area. On the right side, a 'Vragen en antwoorden voor livegebeurtenis' (Questions and answers for live event) panel is visible, showing a list of questions and answers from participants, including one from 'Direct omwonende Nieuwe Daalakker' and an 'Anonymous' user. The interface includes various controls like 'Besturing aanvragen', 'Verlaten', and 'Make an announcement'.

Aanleiding

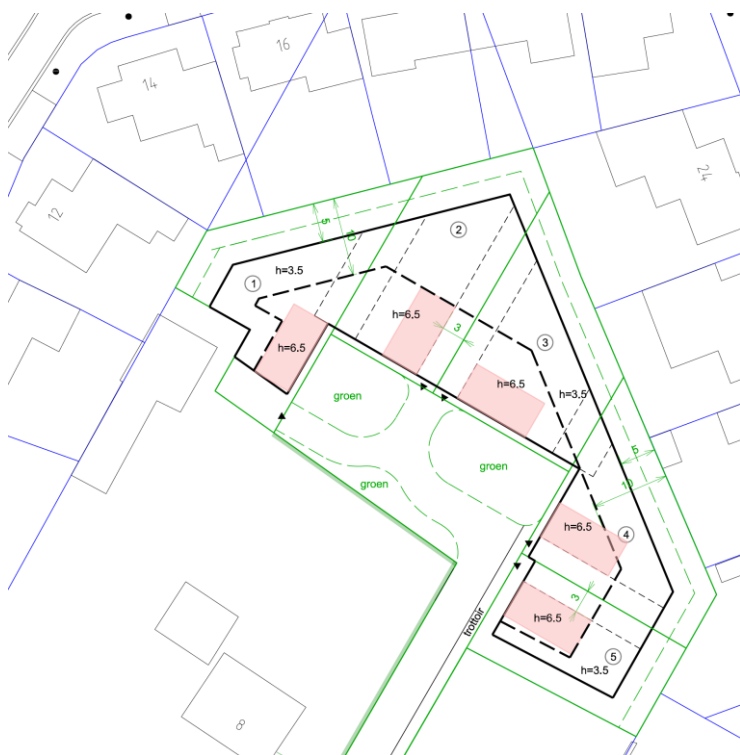
Vanuit de demografische ontwikkelingen is er een behoorlijk tekort aan woningen en meer specifiek woningen voor mediorenen en senioren binnen de gemeente Breda. Dit tekort is zowel kwalitatief als kwantitatief aanwezig, hiermee wordt bedoeld dat de woningen die beschikbaar zijn niet aansluiten bij de vraag (kwaliteit), daarnaast zijn er überhaupt te weinig woningen beschikbaar (kwantiteit). Dit gezien vanuit de toenemende vergrijzing van de samenleving en de vraag naar een passende woonomgeving die hier mee samenhangt. Dit heeft er mede toe geleid dat er onlangs al enkele uitbreidingsplannen in Bavel zijn gerealiseerd (de Eikberg en de Driesche Weide).

Uitgangspunten

De gemeente Breda heeft in 2020 de ambitie uitgesproken om binnen de huidige coalitieperiode minimaal 300 woningen in CPO te realiseren. Deze ambitie wenst men o.a. te realiseren door CPO ook in het beleid vast te leggen. SV heeft om deze ambitie te ondersteunen en tegemoet te komen aan de gewenste woningen, het ingediende initiatiefplan besproken met de gemeente Breda waarop een positieve grondhouding is ingenomen door de gemeente Breda. Daarbij werden nog wel de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Ontsluiting
- Zichtbaarheid vanuit de Roosbergseweg
- Zorgvuldige ruimtelijke inpassing t.o.v. aangrenzende percelen (d.m.v. groen en beperkingen t.a.v. bouwhoogte).

Dit heeft geresulteerd in de volgende randvoorwaarden voor de ontwikkeling:



- Maximaal 5 grondgebonden woningen
- Bouwvolume ondergeschikt aan bouwhoogte omgeving
 - beperkte tweede bouwlaag mogelijk (max. 50 m²)
- Achtertuinen dienen te grenzen aan achtertuinen
- Min. afstand t.o.v. huidige perceelsgrenzen:
 - Eenlaagse bebouwing: min. 5 m (achter) en min. 3 m (zij)
 - Tweelaagse bebouwing: min 10 m (achter)
- Max. bebouwingspercentage is 40%
- Groene inrichting gemeenschappelijk binnengebied
- Oriëntatie nieuwbouw op Roosbergseweg
- De toegangsweg incl. trottoir(strook) is 6,5 meter breed
- 2 pp per woning op eigen terrein

De bebouwingsvoorschriften zijn uiteindelijk vertaald in onderstaande verkavelingstekening:



	kavelnummer
879 m ²	oppervlakte bebouwing begane grond
245 m ²	oppervlakte bebouwing verdieping
	bouwvlak begane grond
	bouwvlak verdieping

Bestaande bomenrij

Het oorspronkelijke plan ging uit van het verkopen van de omringende groenstrook aan het CPO collectief. Om aan de mogelijke wensen vanuit de omwonenden inzake de privacy tegemoet te komen is door SV gekeken naar de mogelijkheid voor de omwonenden om de bestaande bomen achter de kavels (zie onderstaande afbeeldingen) te behouden. Hiervoor is door SV de mogelijkheid geopend om de betreffende strook grond (tot en met de bestaande coniferen) te verkopen aan de omwonenden. Benadrukt is echter dat deze mogelijkheid zich enkel voordoet indien alle omwonenden gebruik wensen te maken van deze mogelijkheid, dit zodat een goede stedenbouwkundige inpassing van het plan gewaarborgd blijft.



Bestemmingsplan

Reeds vorig jaar en begin van dit jaar zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, zoals flora en fauna, verkeerslawaaï, archeologie en stikstofdepositie. Deze hebben niet tot belemmeringen geleid. Het concept van het voorontwerp bestemmingsplan ligt nu ter toetsing bij de gemeente Breda. Zodra de reacties van de ambtelijke beoordeling hebben ontvangen, kan het vooroverleg met de bevoegde instanties (waterschap, brandweer, Provincie etc.) gevoerd gaan worden. Vervolgens zal het ontwerp bestemmingsplan in procedure worden gebracht, hierop zijn zienswijzen en eventuele bezwaren mogelijk.

CPO (Collectief particulier opdrachtgeverschap)

Ter ondersteuning van de ambitie van de gemeente Breda is het uitgangspunt geformuleerd om de vijf woningen binnen dit plan in CPO te realiseren. Hiervoor zijn reeds een CPO groep en een procesbegeleider (droomwonen.com) betrokken. Zodra de zaken enigszins duidelijk worden zal de CPO groep onder begeleiding van de procesbegeleider de overige deelnemers en de architect gaan selecteren. Er is derhalve nog ruimte binnen het plan voor nieuwe deelnemers, al dient wel te worden vermeld dat er zich bij droomwonen.com reeds een behoorlijk aantal gegadigden heeft gemeld.

Indicatieve planning

Er is een planning opgesteld zodat zowel omwonenden als belangstellenden inzicht krijgen in de verwachte doorlooptijd van de planontwikkeling. Omdat deze planning afhankelijk is van externe factoren en diensgevolge aan de nodige wijzigingen onderhevig is, krijgt de planning het predicaat indicatief.

ACTIVITEIT	PROGNOSE
Omgevingsdialoog	Juli 2021
Werving deelnemers CPO	Q3 2021
Onherroepelijk bestemmingsplan	Q2 2022
Onherroepelijke omgevingsvergunning	Q3 2022
Start bouw	Q4 2022
Oplevering	Q4 2023

Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de nu gehouden bijeenkomst heeft SV een participatieplan opgesteld. Dit is ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente, hieruit is naar voren gekomen dat het participatie niveau informeren+ betreft, waarbij belanghebbenden geïnformeerd en geraadpleegd worden over de voortgang. Indien mogelijk worden reacties mee genomen in de planuitwerking. De huidige bijeenkomst is dus met name bedoeld om feedback van belanghebbenden te krijgen, wat zijn de aandachtspunten, welke zaken zou men graag anders zien.

Het invloedgebied is vrij beperkt, de woningen die direct grenzen aan of in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen zijn uitgenodigd voor deze informatie avond. Het geniet de voorkeur van SV om een bewoners comité van maximaal 3 personen te formeren dat als aanspreekpunt fungeert namens de omwonenden. Van deze avond, de gesprekken met de individuele omwonenden en de bijeenkomst(en) met het bewonerscomité zal verslaglegging plaats vinden.

Vragen vanuit de omwonenden

Tijdens de presentatie was er ook ruimschoots de mogelijkheid voor omwonenden om vragen te stellen, dit gebeurde via de chat. De meeste van de gestelde vragen zijn reeds mondeling door Chris Huisman of digitaal door de moderator via de chat beantwoord. Onderstaand zijn de gestelde vragen weergegeven inclusief de reeds gegeven of nu geformuleerde antwoorden:

Vraag:

Is het akkoord als wij deze informatiesessie opnemen. Niet alle omwonenden kunnen deelnemen vanavond?

Antwoord:

Dat is akkoord. De presentatie wordt echter ook door SV opgenomen en kan desgewenst in een later stadium ook nog worden verstrekt. Zo kunnen belanghebbenden die vanavond verhinderd waren alsnog in de gelegenheid worden gesteld om de presentatie terug te kijken.

Vraag:

Wat is de status van het plan en wat is de tijdsplanning?

Antwoord:

Bedankt voor uw vraag. Dit komt later in de presentatie aan bod.

Vraag:

Heeft u al een initiatiefplan ingediend bij de gemeente Breda? En zo ja, wat was de reactie van de gemeente Breda? En zo nee, wanneer heeft u gepland om het initiatiefplan in te dienen?

Antwoord:

De status van het plan wordt besproken tijdens deze presentatie. Mochten er daarna nog vragen zijn dan vernemen we het graag.

Vraag:

Wat zijn de randvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld?

Antwoord:

Bedankt voor uw vraag. Dit komt later in de presentatie aan bod.

Vraag:

U geeft aan dat het eerste initiatiefplan in 2017 is ingediend. Wij zijn bekend met een plan uit die tijd van droomwonen.com. Doelt u op dat plan?

Antwoord:

Dat plan was de aanleiding van deze ontwikkeling.

Vraag:

Is Societas Vastgoed c.q. MINT Vastgoed dan gerelateerd aan droomwonen.com?

Antwoord:

MINT Vastgoed, Grinta Real Estate en Noves ontwikkeling zijn de drie partners in Societas Vastgoed. Droomwonen is het adviesbureau wat het CPO begeleid in de realisatie van hun woningen.

Vraag:

Waar komen de auto's dan te staan?

Antwoord:

De auto's komen naast de woningen te staan, waarbij er ruimte is voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het plan voldoet hiermee aan de gestelde parkeernormen binnen de gemeente Breda. Zie hiervoor ook de eerder getoonde bebouwingsvoorschriften.

Vraag:

Klopt het dat de 1e laag van de woning binnen 5 meter komen te staan?

Antwoord:

Binnen 5 meter waarvan ?

Vraag:

En droomwonen.com is daarvan weer een onderdeel?

Antwoord:

Waarvan een onderdeel?

Vraag:

Wat wordt de prijs van de grondstrook (met de coniferen)?

Antwoord:

De prijs van de grond wordt in een later stadium vastgesteld, maar zal aansluiten bij de door de gemeente Breda gehanteerde verkoopprijs zoals deze op dit moment in Bavel worden gehanteerd.

Vraag:

U praat over rechten van de toekomstige bewoners. Die bestaan toch pas als het plan werkelijk tot ontwikkeling komt?

Antwoord:

Er zijn reeds gegadigden bij het plan betrokken, zij ontwikkelen middels CPO immers de eigen toekomstige woning daarom wordt in dit geval ook gesproken van toekomstige bewoners.

Vraag:

Wat wordt de hoogte van het perceel t.o.v. bestaande bouw?

Antwoord:

Bedoelt u de bouwhoogte? Of bedoelt u de peilhoogte van het maaiveld?

Vraag:

Peilhoogte

Antwoord:

Deze wordt pas in een latere projectfase bepaald.

Vraag:

Komt er eerst een voorontwerp bestemmingsplan?

Antwoord:

Het concept voorontwerp bestemmingsplan ligt thans ter toetsing bij de gemeente. Zodra deze toetsing heeft plaats gevonden gaat het voorontwerp bestemmingsplan ter beoordeling naar het bevoegd gezag (o.a. waterschap, provincie, brandweer).

Vraag:

De fasering van (her)bestemming is volgens de site van de gemeente Breda: voorontwerp, ontwerp, planfase. Bij elke fase hebben inwoners gelegenheid hun zienswijze, bezwaar op beroep aan te tekenen. Welke data horen daarbij?

Antwoord:

Deze data zijn thans nog niet bekend. Het concept voorontwerp bestemmingsplan ligt thans ter toetsing bij de gemeente. Zodra deze toetsing heeft plaats gevonden gaat het voorontwerp bestemmingsplan ter beoordeling naar het bevoegd gezag (o.a. waterschap, Provincie, brandweer). Daarna wordt het voorontwerp bestemmingsplan vastgesteld door het College van B&W. De formele inspraakprocedure start met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Daarvoor vindt

er een omgevingsdialoog plaats om de eerste reacties van belanghebbenden op het plan te vernemen en deze – indien mogelijk – te verwerken.

Vraag:

Wij zijn minder stellig dan u over het succesvol doorlopen van de fases in het bestemmingsplan.

Vraag aan de gemeente: Hoe wenselijk acht de gemeente deze ontwikkeling. En waarom juist hier.

Antwoord:

De bestemmingsplanprocedure staat nu aan het begin, dus deze is zeker nog niet doorlopen. Bij het gebruikmaken van dergelijke inbreidingslocaties beoordeelt de gemeente doorgaans eerst een initiatiefplan, zoals ook voor deze locatie is gedaan. Hierbij is een aantal randvoorwaarden gesteld op grond waarvan de gemeente beoordeelt of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze locatie is daarbij geschikt geacht voor inbreiding, indien er voldaan werd aan de randvoorwaarden zoals zojuist in de presentatie toegelicht (bijv. afstand van bebouwing tot omliggende percelen, maximale bouwhoogtes, inpassing met groen, zichtbaarheid vanaf de Roosbergseweg). Hieraan is door de initiatiefnemers naar oordeel van de gemeente een goede invulling gegeven. De ontwikkeling van CPO-woningen binnen de gemeente wordt zeer wenselijk geacht, zoals ook blijkt uit het door de raad vastgestelde CPO-beleid. Deze locatie biedt een goede kans voor toevoeging van dergelijke woningen aan de woningvoorraad van Bavel, waarvoor een duidelijke behoefte bestaat.

Vraag:

U geeft in de presentatie een drietal criteria aan waar de gemeente aan toetst? Vraag aan de gemeente: Aan welke criteria toetst de gemeente nog meer?

Antwoord:

Het belangrijkste toetsingskader wordt gevormd door het door de raad vastgestelde beleid, zoals CPO-beleid en de gemeentelijke Woonvisie. Hierin staat voor de langere termijn de behoefte aan diverse types woningen binnen het gemeentelijk grondgebied benoemd. Meer in het algemeen wordt getoetst aan het wettelijk vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt onder meer gekeken of de gevraagde functie passend in de ruimtelijke context van de gemeente is, waarbij bijvoorbeeld de stedenbouwkundige inpassing wordt getoetst.

Vraag:

In welk beleidsdocument van de gemeente kunnen wij deze criteria naleven of vinden.

Antwoord:

De toetsing van de wenselijkheid en haalbaarheid van initiatieven vindt enerzijds plaats aan de hand van vastgestelde beleidskaders, zoals voornoemd bijvoorbeeld het CPO-beleid en de gemeentelijke Woonvisie. Het ruimtelijk-stedenbouwkundige aspect is niet in harde beleidskaders te vatten, aangezien deze erg locatie-specifiek zijn. Daarin wordt op gronden van expertise een afweging gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening binnen de diverse belangen die er op de specifieke locatie spelen.

Vraag:

Bij de bouw van de nieuwe Daalakker stond ruimtelijke kwaliteit van bebouwing hoog in het vaandel. Hoe beoordeelt de gemeente deze bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de wijk?

Antwoord:

Van belang is of een woningbouwontwikkeling op deze plek stedenbouwkundig in te passen is in de structuur van de (bebouwde) omgeving. Hierbij zijn bijvoorbeeld afstanden tot nabijgelegen woningen en andere functies een onderdeel van de afweging. In het voorliggende initiatief is hier nadrukkelijk op getoetst om voldoende lucht en ruimte in het plan te krijgen en niet tot een te hoge bebouwingsdichtheid te komen. Het maximale bebouwingspercentage is bijvoorbeeld op 40% gesteld. Dit is passend in de bestaande structuur van de omgeving.

Vraag:

Kunt u alle getoonde documenten én documenten waarnaar gerefereerd is digitaal aan ons aanleveren? Inclusief ingediende plannen en onderzoeken die zijn uitgevoerd. Dus ook het ingediende voorontwerp bestemmingsplan.

Antwoord:

De documenten die van belang zijn worden bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan openbaar.

Vraag:

Sheets zijn niet te zien voor de kijkers.

Antwoord:

Deze foutmelding hebben wij via de andere deelnemers niet ontvangen. De presentatie wordt bij het verslag gevoegd zodat u deze nog eens rustig kunt nalezen.

Vraag:

Nu is voorzien in veel groen aan de zijde van de Roosbergseweg. Is inrichting mogelijk met meer groene ruimte tussen bebouwing en de achtertuinen van de inwoners in de Nieuwe Daalakker?

Antwoord:

Voldaan dient te worden aan de uitgangspunten zoals gesteld door de gemeente Breda.

Vraag:

Misschien heb ik het gemist maar hoe hoog worden de woningen?

Antwoord:

De bouwlaag op de begane grond wordt maximaal 3,5 meter hoog. De beperkte eerste verdieping eindigt op maximaal 6,5 meter hoogte.

Vraag:

De gemeente is ook aanwezig vanavond. Wij hebben ook veel vragen aan hen als bevoegde instantie. Hoe komen wij in contact met de gemeente voor de beantwoording van onze vragen?

Antwoord:

Er is onlangs vanuit de afvaardiging van de omwonenden een brief verzonden aan het college, waarin een aantal vragen met betrekking tot deze ontwikkeling zijn voorgelegd. Deze brief wordt formeel vanuit de gemeente beantwoord. Daarnaast zal de gemeente aanwezig zijn bij (vervolg)overleggen die vanuit het participatieproces plaatsvinden.

Vraag:

Is de gemeente al net zo stellig in hun opvatting als Societas Vastgoed over de komst van dit plan?

Antwoord:

Deze locatie is daarbij geschikt geacht voor inbreiding, indien er voldaan werd aan de randvoorwaarden zoals zojuist in de presentatie toegelicht (bijv. afstand van bebouwing tot omliggende percelen, maximale bouwhoogtes, inpassing met groen, zichtbaarheid vanaf de Roosbergseweg). Hieraan is door de initiatiefnemers naar oordeel van de gemeente een goede invulling gegeven. De ontwikkeling van CPO-woningen binnen de gemeente wordt zeer wenselijk geacht, zoals ook blijkt uit het door de raad vastgestelde CPO-beleid. Deze locatie biedt een goede kans voor toevoeging van dergelijke woningen aan de woningvoorraad van Bavel, waarvoor een duidelijke behoefte bestaat.

Vraag:

Heeft deze sessie op zichzelf nog een formele status?

Antwoord:

Iedere initiatiefnemer is verplicht om in overleg te treden met de omgeving om de reacties te vernemen m.b.t. de voorgenomen ontwikkeling. Afhankelijk van het overeengekomen participatieniveau wordt de initiatiefnemer geacht om te bezien in hoeverre de opmerkingen/aandachtspunten kunnen worden meegenomen in de verdere planontwikkeling.

Vraag:

Kunnen wij de presentatie terugzien?

Antwoord:

De presentatie wordt beschikbaar gesteld en in PDF format meegezonden bij dit verslag.

Vraag:

Welke grondprijs wordt gehanteerd voor de restpercelen die nog beschikbaar zijn?

Antwoord:

De prijs van de grond wordt in een later stadium vastgesteld, maar zal aansluiten bij de door de gemeente Breda gehanteerde verkoopprijs zoals deze op dit moment in Bavel worden gehanteerd.

Vraag:

Kan de instandhouding van de bestaande bomenrij niet als een voorwaardelijke verplichting worden opgelegd aan de leden van het CPO?

Antwoord:

Nee want indien de grond verkocht wordt aan leden van het CPO, kan men na de koop zelf beslissen wat er met de grond zal worden gedaan. Dat is dus de reden dat is voorgesteld om het eerste recht van koop bij de omwonenden neer te leggen, zodat zij hier in eerste instantie zelf de regie over hebben.

Vraag:

Is het mogelijk om mij ook aan te melden als geïnteresseerde voor de realisatie van een patio woning?

Antwoord:

Ja dat is mogelijk, droomwonen.com is het adviesbureau dat dit CPO proces begeleidt. Zij hebben een inschrijfmodule op de website, SV neemt contact met hen op om deze te activeren. In het verleden was er veel animo voor deze locatie.

Vraag:

Waarom is Societas Vastgoed opgericht en de ontwikkeling niet vanuit de CPO groep of droomwonen.com voortgezet.

Antwoord:

Een aantal leden zijn afgehaakt door de nodige voorfinancieringen die vereist zijn bij een dergelijke ontwikkeling. De nodige onderzoeken zijn inmiddels afgerond. droomwonen.com is ook geen projectontwikkelaar en heeft binnen haar netwerk projectontwikkelaars bij dit project betrokken.

Vraag:

Waar komen de auto's te staan binnen het plangebied?

Antwoord:

De kegeltjes op de afbeelding met de bebouwingsvoorschriften geven de beoogde parkeerplaatsen weer. Ontsluitingsweg en groene binnenterrein zal uiteindelijk een mandelig gebied worden (gezamenlijk eigendom van de vijf eigenaren). Dit zodat de gemeente hier geen beheer en onderhoud hoeft uit te voeren. Dit zal derhalve bij de toekomstige eigenaren zelf liggen.

Vraag:

Er is nu al een parkeerprobleem aan de Roosbergseweg, met name als er bezoekers komen. Wordt dit probleem niet groter als er woningen bijkomen?

Antwoord:

Elke woning krijgt 2 eigen parkeerplaatsen, conform de gestelde parkeernormen binnen de gemeente Breda. In deze norm is een bezoekersaandeel en een bewonersaandeel opgenomen.

Vraag:

Blijven de bomen naast de inrit in het plangebied staan? Deze geven ons nu namelijk een groen uitzicht.

Antwoord:

Nee, aangezien daar bestrating gepland is om de noodzakelijke verkeersbewegingen te laten plaatsvinden.

Vraag:

Is de inrit niet te smal?

Antwoord:

Nee, deze voldoet aan de geldende normeringen.

Vraag:

Iedereen die te voet over de inrit loopt komt vlak langs onze schutting. Is het mogelijk om het voetpad aan de andere inritzijde te situeren?

Antwoord:

De mogelijkheden hiervoor gaan we in de komende periode bestuderen.

Vraag:

Op de gemeentegrond voor het plangebied staat een dode boom die vervangen wordt door de gemeente. Is het niet verstandiger om de vervangende boom op te schuiven zodat auto's makkelijk in en uit het plangebied kunnen rijden?

Antwoord:

Hierover hebben wij geen zeggenschap echter leggen we het middels deze verslaglegging voor aan de gemeente.

Vraag:

Om inkijk te voorkomen hebben we liever geen ramen op de eerste verdieping van de aangrenzende woning.

Antwoord:

De mogelijkheden hiervoor gaan we in de komende periode bestuderen.

Vraag:

Als de bestaande bomen verwijderd worden, kunnen er dan inkijkbeperkende maatregelen genomen worden zoals het plaatsen van leilindes of iets dergelijks?

Antwoord:

Dit kunnen wij niet namens de toekomstige woningeigenaren bepalen. Wij adviseren u om dit onderwerp vroegtijdig met de toekomstige woningeigenaren te bespreken om tot een voor beide partijen zo goed mogelijke oplossing te komen.

Vraag:

Wat is er geregeld voor als er scheuren of verzakkingen komen aan ons huis vanwege passerend bouwverkeer?

Antwoord:

Normaliter worden er nulmetingen verplicht gesteld voor naastgelegen panden, zo kan eventuele schade worden bepaald aan de hand van een vergelijking tussen de opname van voor en na de bouwactiviteit. Dit wordt normaliter via de nog door het CPO te betrekken aannemer uitgevoerd..

Vraag:

Komt er verlichting op de inrit naar de woningen? Vooral voor de bewoners van de nieuwe woningen lijkt ons dit wenselijk in het kader van veiligheid omdat het anders een donkere steeg wordt.

Antwoord:

Het is voor ons als projectontwikkelaar niet vereist om het te verlichten echter is het aannemelijk dat dit een onderwerp is waarover binnen het CPO nog een besluit over genomen wordt.

Mochten er naar aanleiding van de informatiebijeenkomst en/of deze verslaglegging vragen of opmerkingen bestaan, dan vernemen we het graag via info@mintvastgoed.nl.

Bijlage 1 Informatie brief



Aan de eigenaar van het pand
Roosbergseweg 8
4854 PM Bavel

Eindhoven, 12 juli 2021

Betreft: uitnodiging informatiebijeenkomst CPO Roosbergseweg 8

Geachte heer/mevrouw,

Societas Vastgoed B.V. is voornemens om een kleinschalig CPO-project (5 woningen) te realiseren op het achterterrein van de Roosbergseweg 8 te Bavel. Hiertoe heeft zij onlangs een koopovereenkomst gesloten met de eigenaar van de betreffende gronden. De voorgenomen ontwikkeling wordt bovendien wenselijk geacht door de gemeente Breda.

Aangezien het plangebied in uw directe omgeving ligt, vinden wij het belangrijk om u in deze fase al te betrekken bij de voorgenomen ontwikkeling. Daarom nodigen wij u graag uit voor een digitale informatiebijeenkomst op woensdag 21 juli van 19.30 – 20.30 uur. Tijdens deze bijeenkomst zullen wij het plan aan u toelichten en is er ruimte voor evt. vragen en/of opmerkingen.

Bent u geïnteresseerd om deel te nemen aan de informatiebijeenkomst? Meld u dan uiterlijk maandag 19 juli aan via info@mintvastgoed.nl. Na aanmelding ontvangt u van ons een bevestiging en een link voor deelname aan de bijeenkomst.

Mocht u onverhoopt niet in de gelegenheid zijn om de digitale informatiebijeenkomst bij te wonen, laat het ons dan weten via bovengenoemd e-mailadres. Dan gaan we samen met u op zoek naar een passend alternatief.

Wij kijken er naar uit om u te verwelkomen op woensdag 21 juli!

Met vriendelijke groet,

Namens Societas Vastgoed B.V.

Chris Huisman

Bijlage 2 Presentatie informatiebijeenkomst 21-7-2021

Informatiebijeenkomst CPO Roosbergseweg 8

21-7-2021



Inhoud

- Aanleiding
- Plangebied
- Randvoorwaarden
- Bebouwingsvoorschriften
- Bestemmingsplan
- CPO
- Planning
- Omgevingsdialoog
- Vragen en opmerkingen

Aanleiding

- Demografische ontwikkelingen
 - Kwantitatief en kwalitatief woningtekort (mismatch vraag en aanbod)
 - Toenemende vergrijzing (behoefte aan levensloopbestendige woningen)
 - Recente woningbouwontwikkelingen Bavel (De Eikberg en Driesche Weide)
- Gemeentelijk beleid m.b.t. CPO (2020)
 - Ambitie (min. 300 woningen t.b.v. CPO)
 - Instrument (publiekrechtelijke borging CPO)
- Indiening initiatiefplan => positieve grondhouding gemeente
- Koopovereenkomst eigenaar

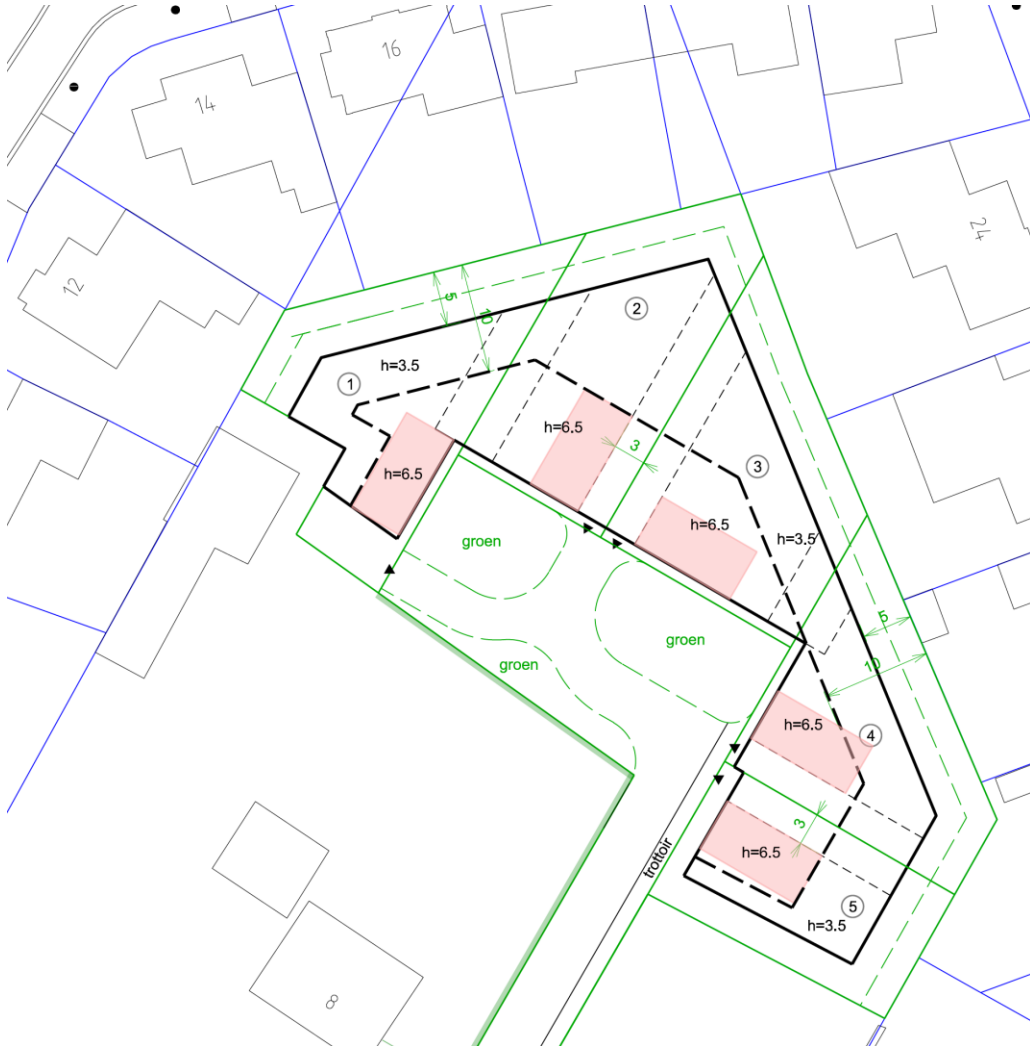
Plangebied



Aandachtspunten n.a.v. initiatiefplan

- Ontsluiting
- Zichtbaarheid vanuit de Roosbergseweg
- Zorgvuldige ruimtelijke inpassing ten opzichte van aangrenzende percelen (d.m.v. groen en beperkingen t.a.v. bouwhoogte)

Randvoorwaarden ruimtelijke inpassing



- Max. 5 grondgebonden woningen
- Bouwvolume ondergeschikt aan bouwhoogte omgeving
- beperkte tweede bouwlaag mogelijk (max. 50 m²)
- Achtertuinen dienen te grenzen aan achtertuinen
- Min. afstand t.o.v. huidige perceelsgrenzen:
 - Eenlaagse bebouwing: min. 5 m (achter) en min. 3 m (zij)
 - Tweelaagse bebouwing: min 10 m (achter)
- Max. bebouwingspercentage is 40%
- Groene inrichting gemeenschappelijk binnengebied
- Oriëntatie nieuwbouw op Roosbergseweg
- De toegangsweg incl. trottoir(strook) is 6,5 meter breed
- 2 pp per woning op eigen terrein

Bebouwingsvoorschriften



①	kavelnummer
879 m2	oppervlakte bebouwing begane grond
245 m2	oppervlakte bebouwing verdieping
	bouwvlak begane grond
	bouwvlak verdieping

Bestaande bomenrij



Bestemmingsplan

- Uitvoering diverse sectorale onderzoeken:
 - Archeologie
 - Flora en fauna
 - Wegverkeerslawaaï
 - Stikstofdepositie
- Toetsing concept voorontwerp bestemmingsplan door gemeente
- Vooroverleg bevoegde instanties
- Vaststelling (ontwerp) bestemmingsplan en mogelijkheid tot indiening zienswijzen en bezwaren

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

- Definitie en vereisten CPO
- Selectie CPO
 - Inschrijving
 - Toetsing
 - Loting
 - Reservering
- Proces



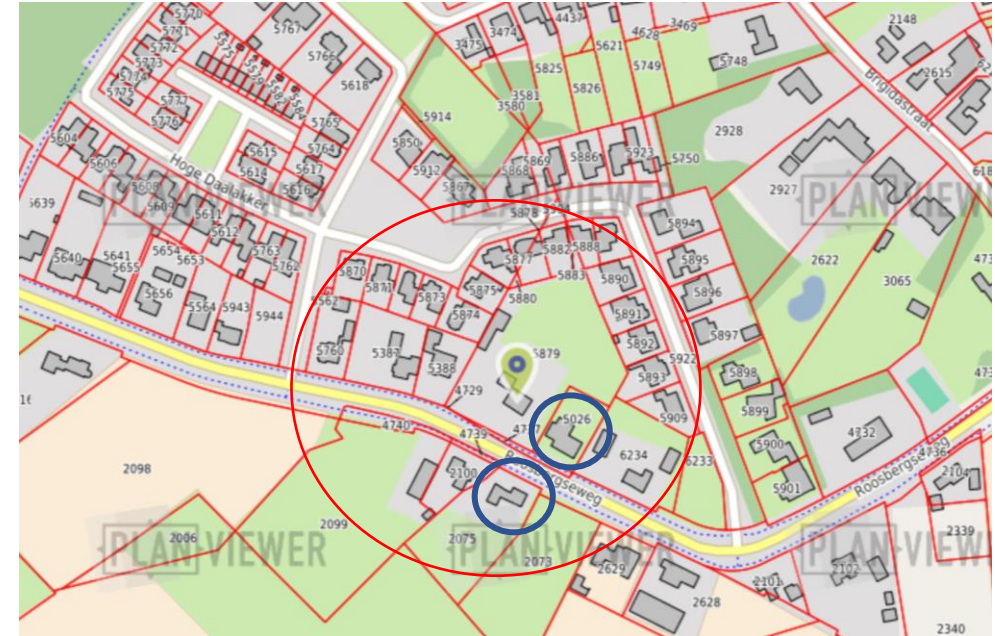
 Gemeente Breda

Indicatieve planning

ACTIVITEIT	PROGNOSE
Omgevingsdialoog	Juli 2021
Werving deelnemers CPO	Q3 2021
Onherroepelijk bestemmingsplan	Q2 2022
Onherroepelijke omgevingsvergunning	Q3 2022
Start bouw	Q4 2022
Oplevering	Q4 2023

Omgevingsdialoog

- Participatieplan
- Participatieniveau: informeren⁺
- Feedback
- Invloedsgebied
- Bewonerscomité (1 aanspreekpunt)
- Verslaglegging



Vragen / opmerkingen

- Tijdens webinar: via de chatfunctie
- Na afloop van het webinar: via info@mintvastgoed.nl