



PARTICIPATIEVERSLAG

Omgevingsdialoog project Molenerf Bavel

Plan	Molenerf Bavel
Programma	8 grondgebonden woningen
Website	www.molenerfbavel
Initiatiefnemer	Hilva Ulvenhout CV (Hilva Vastgoed B.V.)
Architect	Bas van der Horst Architects & Engineers
Bestemmingsplan	Stantec

Verslag omgevingsdialoog

Inleiding

Plannen maken in de stad of dorpen kan niet meer alleen. Een goed initiatief vraagt om samenwerking en afstemming met inwoners, ondernemers, overheid en andere organisaties, kortom participatie. Dat is zinvol, want participatie leidt tot betere plannen en tot betere besluitvorming omdat alle belangen in beeld worden gebracht en meegewogen kunnen worden in de planvorming.

Planlocatie

Plan Molenerf in Bavel is een woningbouwontwikkeling aan de westzijde van Bavel. In de oksel van de rijksweg A27 en de Oude Bredaseweg worden een achttal grondgebonden woningen gerealiseerd. De huidige agrarische bestemming op dit perceel dient gewijzigd te worden naar een woonbestemming. De oorspronkelijke contouren van deze agrarische gronden zijn drastisch gewijzigd door de aanleg van de A27 eind jaren '60. Het is onwenselijk geworden op deze grond de bestemde agrarische activiteiten te ontplooiën op een praktische en economische manier. Dit door de ingeperkte afmetingen en de ligging in een inmiddels stedelijk gebied. Het toevoegen van bebouwing op dit perceel verbindt en markeert de stedenbouwkundige structuur van de Oude Bredaseweg en de Schoutenlaan op een logische wijze.

Start omgevingsdialoog

Hilva is in 2021 in contact getreden met de huidige eigenaren van de ontwikkellocatie, de [REDACTED]. [REDACTED] heeft n.a.v. hun sterke verbinding met Bavel in eerste instantie op basis van de allereerste plan ideeën verkennende gesprekken gevoerd met buurtbewoners. Uit deze eerste inventariserende ronde bleek in de directe omgeving een positieve grondhouding te bestaan ten aanzien van een mogelijke ontwikkeling.

Een kort verslag van de besprekingen zoals gevoerd door fam. Oomen:

Molenhof persoonlijke bezoeken omwonenden.

Afgifte van brief >molenhof brief bewoners>+ brochure molenhof

Datum: 13.07.2020

1.

Persoonlijk gesproken. Opm: gaf aan, dat ze er ca 3 jaar woont, geeft aan dat ze ervan op De hoogte was, dat er mogelijk iets gebouwd gaat worden op het perceel

2.

Zowel mevr als dhr persoonlijk gesproken. Mevr is enigszins argwanend over het gebouw dat tegenover haar komt. Staan wel positief over seniorenwoningen, als het maar geen hoogbouw wordt. Aangegeven dat dat niet de bedoeling is en de woningen niet hoger worden dan de bungalow die nu naast het perceel staat

3.

Mevr persoonlijk gesproken. Heeft geen direct zicht op het perceel, dankt voor de info. Verder niet afwijzend.

4.

Brief en folder afgegeven, wil liever adres gegevens van de eigenaar () niet geven vanwege privacy. Gaat info wel doorgeven. (dochter van eigenaar reageert later per email nadat ze info heeft ontvangen). Heeft veel vragen en rept ook over planschade claim. Neutraal gereageerd op haar email/ heeft zich daarna ingeschreven voor nieuwsbrief.

5.

Huurder gesproken, gaat over een week verhuizen. Eigenaar woningen zijn erven ()

6.

(): zijn niet thuis: info in brievenbus achtergelaten

7.

() = mede eigenaar van de molen en molenaarswoning.

Niet thuis aangetroffen: info achtergelaten per post, ook een setje voor haar zus () reageert later per email (als secretaresse van de molenstichting). Dankt voor info.

8.

Persoonlijk info afgegeven, zijn niet direct belanghebbend. Bedanken voor info en geven aan dat het tijd wordt dat er in Bavel seniorenwoningen komen.

Planovername Hilva

Hilva heeft in 2021 de ontwikkeling van () overgenomen. In opdracht van Hilva heeft vervolgens de verdere planontwikkeling plaatsgevonden. Daarnaast zijn in opdracht van Hilva de voor het plan benodigde onderzoeken uitgevoerd en is er een nieuw bestemmingsplan gemaakt.

Vervolg omgevingsdialoog

Bas van der Horst Architects & Engineers heeft vervolgens in opdracht van Hilva een participatieplan opgesteld op basis waarvan de omgevingsdialoog omtrent de nieuwbouwontwikkeling inmiddels heeft plaatsgevonden. In dit participatieplan zijn verschillende participatieniveaus opgenomen:

Niveau 0: Informeren +

In de basis is gekozen niveau 0 te hanteren. Hierbij zal de directe omgeving in het verlengde van de locatie (Oude Bredaseweg, Schoutenlaan, Kerkeind) benaderd worden, zodanig dat ze bekend raken met het plan. Hoewel ze geen formele inbreng hebben kunnen ze reageren op de planvorming. Deze inbreng wordt algemeen meegenomen in het participatieverslag, en niet afzonderlijk gemotiveerd.

Niveau 1: Raadplegen

Voor specifiek betrokken partijen is gekozen niveau 1 te hanteren. Hierbij zal actief in gesprek worden getreden met de eigenaren van de aangrenzende en tegenoverliggende percelen (1877, 5088, 5087, 3628, 2757, 2939, 4463), respectievelijk de woningen aan de Oude Bredaseweg (nr 19, nr 15, nr 13b, nr 13a, nr 6c). Ook wordt met de stichting Molen Bavel, verantwoordelijk voor “Korenmolen De Hoop”, actief in gesprek getreden.

Alle inbreng die vanuit dit participatieniveau gegeven wordt komt in het participatieverslag. Hierin zal afzonderlijk gemotiveerd worden waarom deze inbreng wel of niet is verwerkt in de verdere planvorming.

Verslag omgevingsdialoog door Hilva

Overleg met Stichting Molen Bavel/Molenaar:

Op 02 april 2022 heeft op initiatief van Hilva een overleg plaatsgevonden met de Stichting Molen Bavel en de molenaar. Doelstelling van het overleg was om de Stichting en de Molenaar nader te informeren over de actuele stand van zaken van de ontwikkeling en om nadere afspraken te maken over o.a. de (toekomstige) windvang van de molen. Het was een constructief overleg waarna de Stichting/molenaar op 25 mei 2022 een schriftelijk akkoord heeft gegeven op het plan (zie bijlage voor gespreksverslag en schriftelijk akkoord).

Excerpt uit gespreksverslag:

Aanvullende afspraken:

■ geven aan dat het voor de molen niet alleen noodzakelijk is dat deze voldoende windvang heeft maar dat het eveneens van belang is dat de wind ook ‘vrij door kan stromen’ waardoor er geen turbulentie ontstaat welke een negatief effect heeft op het functioneren van de molen. Mede gelet hierop is het van belang dat er geen hoge bomen (hoger dan 7 m1) geplant worden in het plangebied van Hilva en dat de nieuw te planten bomen in het plangebied in de toekomst gesnoeid worden op maximaal 7m1 hoogte.

■ geeft aan het belang van de Stichting en de molenaar te begrijpen en geeft aan de belangen van de molen in de notariële akte(n) juridisch te willen borgen. ■ heeft hieromtrent overleg gehad met de notaris en geeft aan dat er verschillende manieren zijn om e.e.a. voor nu en in de toekomst goed vast te leggen, te weten:

- Middels het vestigen van een erfdienstbaarheid;
- Middels het vestigen van een kwalitatieve verplichting;
- Middels het vestigen van een kettingbeding.

Volgens de geconsulteerde notaris lijkt een afspraak over de maximale hoogte van de toekomstige bomen het beste vast te leggen middels het vestigen van een kettingbeding. Het meest praktische is om dit kettingbeding te vestigen op het moment dat de grond in eigendom overgaat van ■ naar Hilva omdat wanneer Hilva vervolgens overgaat tot doorlevering van de percelen aan de uiteindelijke kopers, het kettingbeding automatisch doorgelegd wordt naar elke deelperceel.

■ geven aan dat het vestigen van een kettingbeding inderdaad een goede manier is om de belangen van de molen veilig te stellen en geven aan akkoord te zijn met de voorgestelde oplossing.

■ geeft aan e.e.a. conform afspraak te zullen laten uitwerken door een nader te bepalen projectnotaris en ■ op de hoogte te houden van de ontwikkelingen.

■ bedanken ■ voor het constructieve overleg.

Excerpt uit mail:

Beste ■

Zoals we eerder hebben besproken en door jou is vastgelegd in het gespreksverslag zijn wij het eens met de voorstellen en zullen geen bezwaren indienen. Vertrouwende je met deze bevestiging van dienst te zijn geweest,

teken ik namens Stg. Molen Bavel

██████████

voorzitter

Overleg met buurtbewoners

Op 14 juli 2022 heeft een informatieavond plaatsgevonden voor belanghebbenden/buurtbewoners. De informatieavond is gehouden bij Korenmolen De Hoop. Ongeveer 13 belanghebbende (huishoudens) waren aanwezig. De informatieavond bestond uit 2 onderdelen: Een presentatie van het plan door Hilva en de behandeling van vragen en opmerkingen van belanghebbenden. Na de planpresentatie werden er dan ook enkele kritische vragen gesteld over o.a. parkeren, biodiversiteit, geluid, architectuur, bouwhoogte, programma en het eigendom nieuwe toegangsweg. Alle vragen en antwoorden zijn opgenomen in het gespreksverslag van de informatieavond (zie bijlage). Het was een informatieve en constructieve informatieavond.

Afronding omgevingsdialoog

Hilva is van mening dat zij op basis van de in het participatieverslag opgenomen uitgangspunten de omgevingsdialoog op correcte en constructieve wijze heeft uitgevoerd.

Bijlagen verslag informatieavond

- Bijlage: Gespreksverslag Stichting Molen Bavel /molenaar;
- Bijlage: Schriftelijk akkoord Stichting Molen Bavel/molenaar;
- Bijlage: Gespreksverslag informatieavond.

Datum verslag: 29.03.2023

Opgesteld door: ██████████ / ██████████



Verslag informatieavond 14 juli 2022

Omgevingsdialoog project Molenerf Bavel

Datum informatieavond:	14 juli 2022
Locatie informatieavond:	Korenmolen De Hoop
Project:	Molenerf Bavel
Website:	www.molenerfbavel.nl
Genodigden:	Buurtbewoners
Initiatiefnemer	Hilva Bavel CV Thomas Heuvel (TH)

Verslag informatieavond

Aanleiding informatieavond

Plannen maken in de stad of dorpen kan niet meer alleen. Een goed initiatief vraagt om samenwerking en afstemming met inwoners, ondernemers, overheid en andere organisaties, kortom participatie. Dat is zinvol, want participatie leidt tot betere plannen en tot betere besluitvorming omdat alle belangen in beeld worden gebracht en meegewogen kunnen worden in de planvorming.

De informatieavond van 14 juli 2022 is een gezamenlijk initiatief van buurtbewoners en Hilva Bavel CV en vindt plaats in het kader van de participatie/omgevingsdialoog als voornoemd. Hilva Bavel CV is de initiatiefnemer van de nieuwbouwwontwikkeling Molenerf Bavel. Project Molenerf Bavel bestaat uit de realisatie van een 8-tal grondgebonden seniorenwoningen aan de Oude Bredaseweg in Bavel. Om project Molenerf Bavel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan benodigd.

Inhoud informatieavond

- Presentatie door TH van Hilva Bavel CV (zie bijlage 1);
- Beantwoording vragen/opmerkingen door TH van Hilva Bavel CV.

Presentatie informatieavond

TH presenteert het Voorlopig Ontwerp d.d. 13.07.2022 zoals opgesteld door Bas van der Horst Architects & Engineers. Het presentatiedocument is als bijlage 1 aan dit verslag toegevoegd.

Vragen/opmerkingen n.a.v. de presentatie

Vraag: Diverse buurtbewoners geven aan dat de kleur van de toegepaste stenen (grijs) niet past in het straatbeeld (overwegend rode en zandkleur bakstenen). De grijze stenen worden tevens niet mooi gevonden. De vraag is of de kleur van de stenen aangepast kan worden.

Antwoord: Het presentatiedocument van de presentatieavond is tevens het document wat door Hilva ter beoordeling is ingediend bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Breda.

Omdat de kleur van de stenen een esthetische aangelegenheid/overweging betreft dient het CRK hier een onafhankelijk en professioneel oordeel over te vellen. Het plan zal binnenkort door het CRK in behandeling worden genomen en TH geeft aan graag eerst de visie/het standpunt van de CRK af te willen wachten maar geeft aan dat Hilva bereid is een andere kleur stenen te onderzoeken. Het CRK is in de uiteindelijke keuze hieromtrent leidend.

Vraag: Het zinken dak op de bouwmassa aan de Oude Bredaseweg en de zinken gevel/dakbekleding van de achtergelegen bouwmassa is locatievreemd en wordt als niet passend beoordeeld. Kan dit aangepast worden?

Antwoord: De uitvoering & materialisatie van de daken en gevelbekledingen worden eveneens door het CRK beoordeeld. Het CRK is in de uiteindelijke keuze ook hier leidend. TH geeft aan dat er rekening mee gehouden moet worden dat er op de daken naar alle waarschijnlijkheid nog zonnepanelen geplaatst moeten worden.

Vraag: Een zinken dak geeft binnen in de woning mogelijk geluidsoverlast in geval van regen. Afhankelijk van het toegepaste zink is er ook een kans op uitloging. Zijn over deze zaken nagedacht?

Antwoord: De bouwmaterialen welke in de nieuwbouwwoningen worden toegepast moeten voldoen aan de huidige milieueisen. Uitloging van bouwmaterialen waardoor er milieuverontreiniging ontstaat is derhalve niet aan de orde. Aan het akoestische binnenklimaat van de nieuwbouwwoning worden in het bouwbesluit dwingende eisen gesteld. De nieuwbouwwoningen moeten/zullen voldoen aan deze eisen.

Vraag: De gevels van de nieuwbouwwoningen bestaan uit allemaal harde materialen (steen, zink en hout). Is er onderzocht of er ten gevolge van de realisatie van de nieuwbouwwoningen mogelijk weerkaatsing optreedt van snelweggeluid waardoor er een hogere geluidsdruk ontstaat in het omliggende gebied?

Antwoord: Dit is niet onderzocht. TH geeft aan dat het onderwerp akoestiek ten gevolge van de aanwezige snelweg tot dusver bijzonder veel aandacht heeft gehad. Dit specifieke verschijnsel van mogelijke weerkaatsing is echter niet onderzocht. Aangezien zowel de akoestisch adviseur van Hilva alsmede de akoestisch deskundige van de gemeente Breda (afd. Milieu) aan dit verschijnsel geen aandacht hebben geschonken doet vermoeden dat dit 'weerkaatsingseffect' van het snelweggeluid niet aan de orde is. Hilva zal zich over dit mogelijke neveneffect nader door haar akoestisch adviseurs laten informeren.

Vraag: Heeft het geluid van de snelweg nog invloed gehad op de positionering van de bouwblokken en/of op de plattegronden van de woningen?

Antwoord: Er is onderzocht of een andere positionering van de bouwblokken een positief effect zou hebben op het akoestisch binnenklimaat in de nieuwbouwwoningen. Uit dit onderzoek bleek dat dit niet aan de orde was. In de plattegronden van de woningen is rekening gehouden met de aanwezige geluidsdruk t.g.v. de snelweg. Zo zijn er zogenaamde dove gevels gecreëerd en zijn de woningen aan de achterzijde voorzien van een geluidarme patio om te kunnen voldoen aan alle akoestische eisen die gesteld worden aan nieuwbouwwoningen.

Vraag: Waarom is de woning op Oude Bredaseweg 15 niet opgenomen bij de foto's in de presentatie? De woning ligt immers direct tegenover de ontwikkellocatie en is daarom relevant.

Antwoord: De foto's van de woningen aan de Oude Bredaseweg welke zijn opgenomen in de presentatie dienen als voorbeeld en als referentiekader voor de architectuurkeuze van de nieuwbouwontwikkeling. De in de presentatie opgenomen woningen hebben een (min of meer) symmetrische voorgevel. Deze symmetrie in de voorgevel is een herkenbare architectuurkarakteristiek van de woningen aan de Oude Bredaseweg. Deze karakteristiek is in de vormgeving van de nieuwbouwontwikkeling dan ook als ontwerpprincipe meegenomen (de gespiegelde gevels van de nieuwbouwwoningen aan de Oude Bredaseweg). De woning op nr. 15 heeft eveneens een symmetrische voorgevel en had derhalve ook als onderbouwing opgenomen kunnen worden in de presentatie.

Vraag: Wat gaan de nieuwbouwwoningen ongeveer kosten?

Antwoord: Dit is nog niet vastgesteld en afhankelijk van de grootte van de woning. TH geeft een richtprijs aan van waarschijnlijk ergens tussen de €450.000 en €500.000,- voor de standaard seniorenwoningen.

Vraag: Waarom seniorenwoningen op die plek? Het is immers ver van het centrum/voorzieningen gelegen.

Antwoord: Dit is een volkshuisvestelijke eis van de gemeente Breda. Er mogen alleen starters- of seniorenwoningen gerealiseerd worden aangezien voor deze doelgroepen er veel te weinig woningen zijn. Het is de keuze van Hilva om seniorenwoningen te realiseren.

Vraag: Hoe groot zijn de woningen?

Antwoord: Er zit verschil in de woningen maar grofweg ergens tussen de ca. 115 m² – ca. 125 m².

Vraag: De woningen hebben op de 1^e verdieping 3 slaapkamers. Dit programma sluit niet aan bij de wens van senioren.

Antwoord: Hilva gaat de woningen in de basis aanbieden zonder de slaapkamers/badkamer op de 1^e verdieping. De indeling op de 1^e verdieping zal optioneel en tegen een meerprijs aangeboden worden.

Vraag: Worden er warmtepompen toegepast in de nieuwbouwwoningen?

Antwoord: Het project wordt momenteel onderzocht door een installatieadviseur welke een aantal verschillende energieconcepten ontwerpt. Gelet op de huidige bouwkundige/energetische eisen zal er naar alle waarschijnlijkheid een warmtepomp toegepast moeten gaan worden. Of dit een water-water warmtepomp of een lucht-water warmtepomp zal worden dient nog nader te worden onderzocht.

Vraag: Hoeveel parkeerplaatsen zijn er voor de nieuwbouwontwikkeling?

Antwoord: Totaal 14 parkeerplaatsen. 10 stuks haaks op de nieuwe toegangsweg en 4 stuks haaks op de Oude Bredaseweg (in de voortuin van de nieuwbouwwoningen).

Vraag: Hoe wordt de veiligheid voor de buurt gegarandeerd gedurende de bouwperiode?

Antwoord: Het plangebied is groot genoeg van omvang om het ketenpark en bouwmaterialen in het plangebied op te slaan. De bouwkundig hoofdaannemer welke de bouw namens Hilva zal realiseren zal wel een bouwinrit moeten maken ter plaatse van de toekomstige inrit van de nieuwe toegangsweg. Getracht wordt het openbaar gebied zo min mogelijk te belasten gedurende de bouwwerkzaamheden.

Vraag: Hoe kunnen geïnteresseerden in een nieuwbouwwoning zich aanmelden?

Antwoord: Dit kan door dit op de website www.molenerfbavel.nl aan te geven. Zodra deze website beschikbaar is zal TH alle aanwezigen hierover informeren.

Vraag: Direct naast het onderhavige plangebied, grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Oude Bredaseweg en de snelweg is nog een perceel landbouwgrond aanwezig. Was het niet beter geweest dit direct mee te nemen met de ontwikkeling waardoor er een afronding van het gehele gebied gerealiseerd had kunnen worden?

Antwoord: TH geeft aan dat dit zijns inziens inderdaad logisch was geweest. Toen Hilva voor de planovername in beeld heeft zij bij de verkoper, dhr. J. Oomen, geïnformeerd waarom dit gebied niet is meegenomen in de ontwikkeling. Hilva vernam van J. Oomen dat de eigenaren van de aangrenzende gronden de grond niet wilden ontwikkelen.

Vraag: Wat is de nokhoogte van de nieuwbouwwoningen?

Antwoord: Dit is 7m1. Dit mag ook niet hoger in verband met de molenbiotoop.

Vraag: Wie wordt er eigenaar van de nieuwe toegangsweg, parkeerplaatsen en groenvoorziening?

Antwoord: Dit terrein wordt gezamenlijk en onverdeeld eigendom van de kopers van de woningen. Hilva is verantwoordelijk voor de aanleg van dit gebied. De kopers van de woningen zijn na oplevering door Hilva gezamenlijk verantwoordelijk voor het beheer & onderhoud van het gezamenlijke gebied.

Vraag: Mogen er in de privétuinen en in het gezamenlijke gebied bijgebouwen gerealiseerd worden?

Antwoord: Hieraan zijn in de bouwregels van het nieuwe bestemmingsplan strikte regels verbonden. Totaal mag er niet meer dan 15 m2 aan bijgebouwen gerealiseerd worden.

Vraag: Hoe wordt in de nieuwbouwwontwikkeling omgegaan met het onderwerp biodiversiteit?

Antwoord: De nieuwbouwwontwikkeling moet voldoen aan de spelregels zoals vastgelegd in het zogenaamde 'Groenkompas' van de gemeente Breda. Hierin is onder andere vastgelegd dat minstens 30% van de ontwikkeling groen moet zijn. Plan Molenerf Bavel voldoet aan deze uitgangspunten. Daarnaast zal met de aanplant van het mandelig terrein en de nieuwe waterberging gezocht worden naar de nodige groendiversiteit.

Vraag: Hoe worden belanghebbenden op de hoogte gehouden gedurende het verdere ontwikkeltraject?

Antwoord: Belanghebbenden kunnen zich (zodra de website beschikbaar is) aanmelden via de website www.molenerfbavel.nl. Formele publicaties in het kader van de bestemmingsplan- en/of omgevingsvergunningsprocedure zullen vanuit de gemeente Breda in het lokale (digitale) weekblad en via de gemeentelijke website gepubliceerd worden.

Afsluiting informatieavond

Alle aanwezigen worden hartelijk bedankt voor hun interesse en komst naar de informatieavond. Geïnteresseerden in het plan kunnen zich op de website www.molenerfbavel.nl aanmelden om op de hoogte gehouden te worden van de nieuwbouwwontwikkeling. De presentatie van 14 juli 2022 zal binnenkort te downloaden zijn via de projectwebsite. Hilva mailt tevens op 15.07.2022 alle aanwezigen de presentatie.

Bijlage verslag informatieavond

- Bijlage 1: Presentatiedocument Bas van der Horst Architects & Engineers d.d. 13.07.2022

Datum verslag: 18.07.2022

Opgesteld door: [REDACTED] / *Hilva Bavel CV*

Besprekingsverslag (*interview*)

Participatie ontwikkeling Oude Bredaseweg (ong.) te Bavel

Datum overleg: 02.04.2022
Locatie overleg: Korenmolen De Hoop Bavel
Project: Molenerf te Bavel

Gesprekspartner:

Gesprekspartner:

Gesprekspartner:

GESPREKSVERSLAG

Aanleiding:

Aanleiding voor het overleg is de door Hilva voorgenomen nieuwbouwontwikkeling op het perceel landbouwgrond aan de Oude Bredaseweg (ong.). Het overleg tussen partijen past binnen de benodigde/gewenste omgevingsdialoog welke onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplan wijzigingsprocedure welke voor het plan van Hilva benodigd is.

Doelstelling:

Doelstelling van het overleg is om de Stichting en de Molenaar nader te informeren over de actuele stand van zaken van de ontwikkeling en om nadere afspraken te maken over o.a. de (toekomstige) windvang van de molen.

Achtergrond:

■■■■ heeft op 06 augustus 2021 van de Stichting Molen Bavel een schriftelijk akkoord ontvangen op de voorgenomen nieuwbouwplannen. De brief d.d. 06 augustus 2021 is als bijlage bij dit gespreksverslag toegevoegd. In de brief wordt door de Stichting aangegeven dat zij akkoord zijn met de voorgestelde bouwhoogte van 7m1 maar dat er nog wel nadere afspraken gemaakt moeten worden over de toekomstige groenaanplant.

Aanvullende afspraken:

■■■■ geven aan dat het voor de molen niet alleen noodzakelijk is dat deze voldoende windvang heeft maar dat het eveneens van belang is dat de wind ook 'vrij door kan stromen' waardoor er geen turbulentie ontstaat welke een negatief effect heeft op het functioneren van de molen. Mede gelet hierop is het van belang dat er geen hoge bomen (hoger dan 7

m1) geplant worden in het plangebied van Hilva en dat de nieuw te planten bomen in het plangebied in de toekomst gesnoeid worden op maximaal 7m1 hoogte.

█ geeft aan het belang van de Stichting en de molenaar te begrijpen en geeft aan de belangen van de molen in de notariële akte(n) juridisch te willen borgen. Thomas heeft hieromtrent overleg gehad met de notaris en geeft aan dat er verschillende manieren zijn om e.e.a. voor nu en in de toekomst goed vast te leggen, te weten:

- Middels het vestigen van een erfdienstbaarheid;
- Middels het vestigen van een kwalitatieve verplichting;
- Middels het vestigen van een kettingbeding.

Volgens de geconsulteerde notaris lijkt een afspraak over de maximale hoogte van de toekomstige bomen het beste vast te leggen middels het vestigen van een kettingbeding. Het meest praktische is om dit kettingbeding te vestigen op het moment dat de grond in eigendom overgaat van fam. Oomen naar Hilva omdat wanneer Hilva vervolgens overgaat tot doorlevering van de percelen aan de uiteindelijke kopers, het kettingbeding automatisch doorgelegd wordt naar elke deelperceel.

█ rk geven aan dat het vestigen van een kettingbeding inderdaad een goede manier is om de belangen van de molen veilig te stellen en geven aan akkoord te zijn met de voorgestelde oplossing.

Thomas geeft aan e.e.a. conform afspraak te zullen laten uitwerken door een nader te bepalen projectnotaris en █ op de hoogte te houden van de ontwikkelingen.

█ bedanken █ en █ voor het constructieve overleg.

Bijlage:

- Brief Stichting Molen Bavel d.d. 06.08.2021

Datum verslag: 04.04.2022

Opgesteld door: TH / HILVA

Van: [REDACTED]
Onderwerp: Re: FW: Overleg over ontwikkeling Molenerf
Datum: woensdag 25 mei 2022 17:36:08
Bijlagen: [image001.png](#)

Beste [REDACTED]

Zoals we eerder hebben besproken en door jou is vastgelegd in het gespreksverslag zijn wij het eens met de voorstellen en zullen geen bezwaren indienen.

Vertrouwende je met deze bevestiging van dienst te zijn geweest, teken ik namens Stg.

Molen Bavel

[REDACTED]
voorzitter

Op wo 25 mei 2022 om 14:36 schreef Thomas Heuvel | Hilva [REDACTED]

Beste [REDACTED], [REDACTED]

N.a.v. onze bespreking d.d. 2 april jl. over de nieuwbouwontwikkeling aan de Oude Bredaseweg graag het volgende:

Op kort termijn start de formele bestemmingsplanprocedure welke voor het project benodigd is. In het kader daarvan ontvangt de gemeente graag een schriftelijk akkoord van jullie op het bouwplan en onze overeenstemming over de gemaakte afspraken m.b.t. de groenaanplant.

Zouden jullie misschien e.e.a. in een mailtje kunnen bevestigen dan is de gemeente helemaal tevreden.

Alvast hartelijk dank.

Vriendelijke groet, [REDACTED]

hilva | BUREAU VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Tuldensedijk 10 | 5085 NB Esbeek | [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 4 april 2022 10:07

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Overleg over ontwikkeling Molenerf

Beste heren,

Naar aanleiding van ons prettige overleg van afgelopen zaterdagmiddag doe ik jullie in de bijlage een concept gespreksverslag toekomen.

Mochten jullie n.a.v. hiervan aan/- opmerkingen hebben verneem ik dat graag. Alvast hartelijk dank!

Vriendelijke groet, Thomas

hilva | BUREAU VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Tuldensedijk 10 | 5085 NB Esbeek | [REDACTED]

Van: Mar [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 4 maart 2022 11:08

Aan: [REDACTED]

[com](#)

Onderwerp: Re: Overleg over ontwikkeling Molenerf

Beste [REDACTED]

Graag bevestig ik ook namens Frank zaterdag 2 april om 12:00 op de molen van Bavel.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 3 maart 2022 12:54
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Overleg over ontwikkeling Molenerf

Beste [REDACTED]

Hartelijk dank voor je bericht. Wat mij betreft is zaterdag 02 april om 12:00 uur akkoord.
Ik hoor graag of het de andere heren dan ook schikt.

Alvast bedankt!

Vriendelijke groet, [REDACTED]

hilva | BUREAU VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Tuldensedijk 10 | 5085 NB Esbeek | [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 3 maart 2022 12:36
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Overleg over ontwikkeling Molenerf

Goedemorgen [REDACTED]

Excuus voor de wat vertraagde reactie. Erg fijn dat we een afspraak in kunnen plannen om de zaken te bespreken.

Het heeft onze voorkeur op een zaterdag samen te komen, dan kunnen we een en ander ook in daglicht bekijken vanaf de molenberg. Dat geeft toch een ander perspectief naar

onze mening.

De genoemde data vallen net lastig voor ons, ook wegens een wintersportvakantie die er precies tussendoor komt.

Is voor jullie het volgende ook mogelijk:

- Zaterdag 2 april (vanaf 12:00)
- eventuele zaterdagen erop?

Verneem het graag. Onze voorzitter Frank van Beijsterveldt zal ook aansluiten bij deze afspraak, en neem ik meteen in cc mee.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Van: [Redacted]
Verzonden: woensdag 23 februari 2022 10:35
Aan: [Redacted]
CC: [Redacted]
Onderwerp: Overleg over ontwikkeling Molenerf

Geachte heer [Redacted]

Cc: [Redacted]

Naar aanleiding van het onderstaande mailverkeer tussen u en Jacq Oomen zou ik graag een afspraak willen inplannen over de ontwikkeling aan de Oude Bredaseweg in Bavel.

Een overleg zou mij schikken op o.a.:

- Woensdag 02-03: 19:00 uur;
- Zaterdag 05-03: 10:30 uur;
- Woensdag 16-03: 19:00 uur;
- Donderdag 17-03: 19:00 uur.

Ik verneem graag jullie mogelijkheden. Alvast hartelijk dank!

Vriendelijke groet, [REDACTED]

hilva | BUREAU VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Tuldensedijk 10 | 5085 NB Esbeek [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 09:20
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Molenerf voortgang

Hallo [REDACTED]

Zie antwoord van Mark Heutink.

Zaterdag is voor mij geen probleem.

En voor jou ?

Hoor wel,

Gr

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 09:07
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Molenerf voortgang

Beste [REDACTED]

Dank voor het bericht. Ik cc Frank van Beijsterveldt, onze nieuwe voorzitter, hier meteen in mee.

Fijn voor jullie dat de plannen nu concreet worden. We hebben toen contact gehad over de vormgeving van de gebouwen. Het lijkt me goed als we de concrete plannen eens kunnen doorspreken, onder andere over de vormgeving en de afspraken voor de beplanting ed.

Wat mij betreft schieten we hier een afspraak voor in na afstemming binnen de stichting, wellicht is dit mogelijk op een zaterdag te initiëren? Zo niet, hoor ik graag de mogelijkheden.

Dank voor de reactie alvast.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 27 januari 2022 11:12
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Molenerf voortgang

Hallo [REDACTED]

Ik had deze week Jac van Gils aan de telefoon om hem verder op de hoogte te brengen van de ontwikkeling van Molenerf. (perceel aan de oude Bredaseweg).

Ik begreep echter dat Jac niet langer verbonden is aan de stichting Molen Bavel en verzocht mij jou verder te informeren.

Molenerf.

Na bijna 2 jaar van voorbereidingen en doen van alle vereiste onderzoeken zullen we binnenkort aan de gemeente Breda een verzoek tot bestemmingsplan wijziging gaan

doen.

Deze procedure zal ca. nog een half jaar in beslag gaan nemen, inclusief de vereiste inspraak procedures.

Als onderdeel van het beeld- kwaliteitsplan zijn jullie voorwaarden mbt. beplanting uiteraard opgenomen (zie bijlage).

Na de definitieve bestemmingsplan wijziging zal de bouw en verdere exploitatie verzorgd gaan worden door Hilva bureau voor ruimtelijke ontwikkeling uit Esbeek.

Contact persoon is [REDACTED]

[REDACTED] heeft aangegeven graag met jou / cq het stichtings bestuur om tafel te gaan om eea. wat gedetailleerder door te spreken.

Mocht daar behoefte aan zijn, gelieve dan met mij of [REDACTED] contact op te nemen voor een afspraak. ([REDACTED])

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

[REDACTED]