



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 binneneenheid 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.

Weergave/ Intentie derde meeting

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 verkeerssituatie 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 creëren

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