

11 februari 2021

Vragen en antwoorden Toelichting eerste plan 4 februari 2021

Woningen

1. Worden bestaande adressen / huisnummers veranderd?

Nee, de adressen en huisnummers van de bestaande bebouwing blijven zoals ze zijn.

2. Zijn er al nieuwe straatnamen bekend?

Pas als Beeks Buiten als haalbaar gezien wordt door de gemeente Breda, wordt het ingediende eerste plan verder uitgewerkt. De straatnamencommissie van de gemeente Breda zal in een later stadium uitspraken doen over de nieuwe straatnamen.

3. Wat gebeurt er met de reeds aanwezige bestaande bouw? Of hoe wordt hier tegenaan gekeken?

De bestaande bebouwing rondom het plangebied van Beeks Buiten blijft behouden. Het type woningen aan de planranden laten we zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande bebouwing om zo te zorgen voor een goede inpassing in de omgeving. Daarnaast wordt op diverse plaatsen een 'groene bufferzone' voorzien tussen de huidige en de nieuwe bebouwing.

4. Hoe hoog worden de geplande appartementen? En hoeveel appartementsgebouwen?

Een grondgebonden woning kent vaak drie woonlagen, een kleinschalig appartementengebouw maximaal vijf woonlagen en is mede afhankelijk van de locatie in de nieuwe wijk. Waar en hoeveel appartementencomplexen er gerealiseerd worden, is nog niet bekend. Naar verwachting zijn dit er enkelen. De appartementen worden niet gepositioneerd aan de planranden. Op deze manier sluiten de woningtypen aan de planranden zoveel mogelijk aan bij de bestaande omgeving. Ook boven de voorzieningen worden in het huidige plan appartementen voorzien.

5. Wat is de voorziene maximale bouwhoogte?

Zie 4.

6. Bij het onderwerp appartementen bouw werd aangegeven dat dit een "Kleinschalige" bouw zou worden. Men bedoelde 5 verdiepingen. Dit is voor de normen in Prinsenbeek niet kleinschalig. Er is maar een appartement met 4 verdiepingen de rest is 2 of 3 verdiepingen.

Zie 4.

7. Waar ik ook benieuwd naar ben is waar de hoogbouw bedacht is in het plan. En nog een vraag: krijgen omwonenden informatie over de veranderingen in geluid afkomstig van de spoorlijn bij bouw van een geluidswal?

Zie 4. Mede op basis van de ontvangen inbreng en de uitgangspunten vanuit de gemeente Breda wordt in het eerste plan voor Beeks Buiten niet geroepen voor een geluidswal aan het spoor. Aan de spoorzijde wordt eerst een groene zone voorzien, waarna rijwoningen gerealiseerd worden en de benodigde geluidwerende voorzieningen bouwkundig verwerkt worden in deze woningen. Ook bestaande woningen in deze omgeving ondervinden hier voordelen van als het gaat om geluid.

8. Nieuwe rijbewbouwing langs het spoor, dan krijgen deze bewoners toch het geluid?

Zie 7.

9. Er wordt nu gesproken over doorstroming op de woningmarkt, dit terwijl er in de eerdere sessies ook is gesproken over starters en mogelijk ook CPO. Hoe is dit geborgd?

De gemeente Breda heeft de initiatiefnemers een programma meegegeven voor de uitwerking van Beeks Buiten. Dit programma, bestaande uit diverse woningtypologieën in verschillende (prijs)categorieën zijn mede voortgekomen uit de door de gemeente vastgestelde gebiedsprofielen voor de Bredase dorpen. Ook is er aanvullend marktonderzoek verricht. Er komt in Beeks Buiten in ieder geval ook ruimte voor starters en CPO.

10. Hoe wordt het voor starters/jongeren mogelijk gemaakt om een woning te kunnen kopen?

Zie 9.

11. Er is ook ruimte voor CPO, hoe krijgen die ruimte en ondersteuning van jullie

Zie 9. De gemeente Breda heeft in 2020 het 'CPO Beleid Gemeente Breda 2020' vastgesteld waar de voorwaarden met betrekking tot collectief bouwen in de Bredase wijken en dorpen zijn opgenomen. Ook in Beeks Buiten zal een aandeel van het woningbouwprogramma bestemd worden voor CPO. De bepalingen in het gemeentelijk beleidsdocument zijn van toepassing.

12. 800 woningen, zijn dit alleen huizen of is er ook sprake van hoogbouw ?

In het eerste plan voor Beeks Buiten voorzien we momenteel in circa 800 woningen in totaal. Hier vallen zowel de grondgebonden woningen als kleinschalige appartementencomplexen van maximaal 5 woonlagen onder. Er is geen sprake van hoogbouw in het plan.

13. Is er al iets bekend over de prijsklasse van diverse woningen?

Het is op dit moment nog te vroeg om iets te zeggen over de prijsklasse van de diverse woningen. De gemeente Breda heeft ons als initiatiefnemers wel kaders meegegeven van woningcategorieën die minimaal in het plan moeten komen. Er zal dus ook in prijzen een differentiatie zichtbaar zijn (denk aan de categorieën sociaal, goedkope koop, middeldure huur en vrije sector). Bij interesse in Beeks Buiten als eventueel toekomstig bewoner kunt u zich inschrijven op de website zodat wij u op de hoogte kunnen houden en u automatisch bericht ontvangt zodra de eerste woningen in verkoop gaan (verwacht in 2022).

14. In welke fase van het bouwen worden de starterswoningen gerealiseerd? Is dat al bij het begin of pas in een later stadium?

In iedere fase worden verschillende woningcategorieën gerealiseerd. Dat wil zeggen dat er in het gehele plan een aantrekkelijke mix van verschillende woningen wordt gerealiseerd. Er komen niet dus niet alleen in de eerste of juist de laatste fase starterswoningen.

15. Is er sprake van circulair bouwen? Het valt mij op dat gemeente Breda niets is aangehaakt bij de city deal.

In deze fase van de ontwikkeling van Beeks Buiten is de mate van circulair bouwen en het ambitieniveau op dit onderwerp nog niet bekend. Verder doet de gemeente Breda inderdaad niet aan Citydeals.

16. Het valt me op dat m'n vraag over circulair bouwen niet doorkomt ?

Zie 15.

17. Wat wordt er gedaan aan circulair bouwen ?

Zie 15.

18. Is de bouwstijl van de woningen al gespecificeerd in het huidige voorstel aan de gemeente? en kan daar al iets over gedeeld worden?

Bij een dorps karakter hoort ook een bijpassende architectonische uitstraling. Welke bouwstijl(en) er exact gerealiseerd worden is nog niet bekend. In ieder geval is het niet de bedoeling om slechts één en dezelfde woningen te realiseren. Er zal naast de diversiteit in de wonintypen ook afwisseling gezocht worden in de uitstraling van de woningen. In een volgende fase wordt daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld om hierover uitgangspunten vast te leggen.

19. Welke stijl woningen is er in het plan opgenomen?

Zie 18.

20. Zijn alle geplande gronden al aangekocht door de projectontwikkelaars? of blijven er een aantal woningen met veel grond erom heen zoals ze nu zijn?

Het merendeel van de gronden in het plangebied van Beeks Buiten zijn in bezit of onder controle bij de initiatiefnemers. Er blijven een aantal bestaande woningen binnen het plangebied behouden.

21. Worden de bouw kavels door de projectontwikkelaars of door de gemeente uitgegeven?

Naar verwachting worden de bouw kavels door de initiatiefnemers uitgegeven.

22. Hoeveel % van de woonwijk is als sociale woningbouw opgenomen

Het uitgangspunt in het huidige plan voor Beeks Buiten is dat we 20% van de woningen voorzien voor sociale woningbouw.

23. Welke makelaars gaan de huizen verkopen?

Het is nog niet bepaald welke makelaars de woningen in Beeks Buiten in verkoop brengen.