



SB Invest BV

Willem van
Oranjelaan 2-4
4837 AK Breda
T 076 5651377

E info@vanboxtelbv.nl

Uitnodiging informatieavond
Omwonende Plan Fatimastraat

Breda, 4 september 2018

Geachte heer / mevrouw,

Middels deze brief nodigen wij u uit voor de informatieavond.

Voor het braakliggende terrein achter de Fatimastraat, waar voorheen Antonissen Interieurbouw was gevestigd, zijn er plannen om 8 twee-onder-éénkapwoningen te realiseren. Om dit mogelijk te maken is door en in overleg met de gemeente Breda een procedure gestart voor een zogenaamde bestemmingsplanwijziging.

Graag nodigen SB Invest B.V. u uit voor een informatieavond. Deze vindt plaats op:

Woensdag 19 september tussen 18.30 en 20.30 uur in Café De Brave Hendrik, gelegen aan de Prins Hendrikstraat 83 te Breda.

De ontwikkelaars lichten samen met de architect het plan toe. Ook de gemeente is die avond aanwezig om te horen wat u als omwonende van het plan vindt.

Graag tot ziens op de informatieavond.

Met vriendelijke groet,

SB Invest B.V.



Informatie Plan Fatimastraat

Module brandgang

We hebben gekeken naar de mogelijkheid om een brandgang te realiseren aan de zijde van de Prins Hendrikstraat ter hoogte van nummer 141 tot en met 165.

Een brandgang heeft normaal een breedte van 1,50 meter. Het is gebruikelijk dat beide partijen de helft van de grond aanleveren.

Om aan deze wens van een aantal bewoners tegemoet te komen is de ontwikkelaar bereid om over de gehele erfgrens aan de zijde van de Prins Hendrikstraat een strook grond van 75 cm over te dragen ten behoeve van de brandgang. Met uitzondering ter hoogte van de Prins Hendrikstraat 163 en 165, hier kan de ontwikkelaar in verband met de zijgevel van de geplande woning, een strook van 50 cm breed ter beschikking stellen.

De andere helft van de grond dient door de afzonderlijke eigenaren van de percelen van de Prins Hendrikstraat ingebracht te worden.

De strook grond van de ontwikkelaar zal afgescheiden worden van het geheel en 'mandelig' worden gemaakt. Dat wil zeggen dat het gemeenschappelijk eigendom wordt van de eigenaren van Prins Hendrikstraat 141 tot en met 165. Daarnaast dient tussen de eigenaren van Prins Hendrikstraat 141 tot en met 165 onderling een erfdienstbaarheid van uitweg gevestigd te worden in verband met de door de eigenaren ingebrachte strook grond.

Hiervoor is het wel een vereiste dat alle eigenaren van de percelen aan de Prins Hendrikstraat 141 tot en met 165 hun medewerking geven om een strook van 75 cm op hun beurt ter beschikking te stellen ten behoeve van de brandgang, welke dan gewaarborgd wordt door de te vestigen erfdienstbaarheid.

Uit onderzoek bij het kadaster blijkt dat een aantal woningen op de Prins Hendrikstraat al ten opzichte van elkaar een erfdienstbaarheid hebben en dat er één of twee doorgangen zijn om te komen en te gaan naar de Prins Hendrikstraat.

De ontwikkelaar zal het initiatief nemen en in overleg treden met de betrokken eigenaren.

Volgende pagina : verbeelding locatie brandgang

Verbeelding brandgang



Licht oranje inbreng strook ontwikkelaar

Donker oranje inbreng strook individuele eigenaren

Informatie Plan Fatimastraat

Module Groenvoorziening



Op bovenstaande verbeelding staan de twee stroken openbaar groen uitgelicht. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de aanleg hiervan conform de eisen van het bestek van de gemeente.

De ontwikkelaar is welwillend om op het grote stuk groen een speeltoestel te plaatsen. In een later stadium zal hiervoor een keuze gemaakt worden. Dit zal in overleg met de gemeente gebeuren aangezien de straat en het groen na de ontwikkeling aan de gemeente in eigendom worden overgedragen en onderdeel gaan vormen van de openbare ruimte.

De voor- en achtertuinten behorende bij de te ontwikkelen woonhuizen vallen onder privé eigendom en zullen als zodanig door de desbetreffende eigenaren worden ingericht en onderhouden.

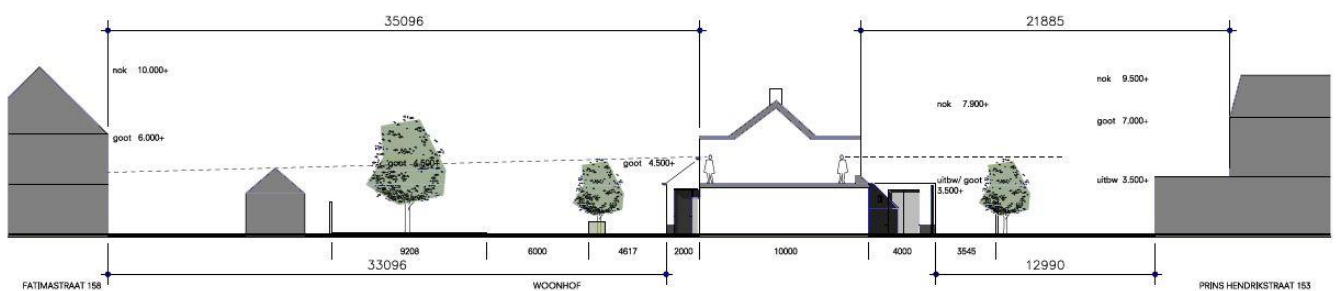
Informatie Plan Fatimastraat

Module Doorsnede, afstand en bouwhoogte

Op onderstaande verbeelding profieldoorsnede ter hoogte van de Fatimastraat 166 en Prins Hendrikstraat 161



Op onderstaande verbeelding profieldoorsnede ter hoogte van de Fatimastraat 156 en Prins Hendrikstraat 153



Informatie Plan Fatimastraat

Module verkeer

De toegang tot het woonhof voor gemotoriseerd verkeer zal uitsluitend via de bestaande in- en uitrit aan de zijde van de Fatimastraat plaatsvinden.

Voor voetgangers en langzaam verkeer zal een doorsteek naar de Gaffelstraat mogelijk zijn. Hier zal de ontwikkelaar een fysieke beperking aanbrengen die het onmogelijk maakt om hier met gemotoriseerd verkeer langs te komen.

Elke woning krijgt de beschikking over twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

De verkeersruimte op het woonhof zullen na realisatie van het project onderdeel gaan uitmaken van de openbare ruimte vergelijkbaar met een normale straat.



Informatie Plan Fatimastraat

Module Zon en schaduw

Op onderstaande verbeelding de schaduw tijdens verschillende seizoenen op het middaguur.

Voorjaar 21 maart 12.00 uur



Tijdstip
Herontwikkeling Fatimastraat 144 Breda

Omschrijving
Bezonning 21 maart 12 uur

Projectnummer
DIV_17

Datum
12/10/18

Beeldnummer
ZB-305

Oomen Architecten

Zomer 21 juni 12.00 uur



Project
Herontwikkeling Fatimastraat 144 Sreda

Overzichtsplan
Bezonnings 21 juni 12 uur

Projectnummer
DIV_17

Datum
12/10/18

Beeldnummer
Z09J08

Oomen Architecten

Najaar 21 december 12.00 uur



Project
Herontwikkeling Fatimastraat 144 Breda

Overzichtsplan
Bezonnings 21 december 12 uur

Projectnummer
DIV_17

Datum
12/10/18

Beeldnummer
Z09J02

Oomen Architecten

Verslag	Ontwikkeling Fatimastraat		
Datum	:	wo 22 mei 2019	20.00 uur
Locatie	:	“in de wijk”	Dillenburgstraat Breda
Aanwezig	:	Rob Kuijper	namens SB Invest BV
		M. Knuiman	Prins Hendrikstraat 159
		M. van Oostendorp	Prins Hendrikstraat 153
		L. de Mey	Prins Hendrikstraat 151
		T. van Lieshoud	Prins Hendrikstraat 161

Algemeen

De bewoners gaven aan het zeer op prijs te stellen dat dit gesprek plaats kon vinden. Zij hebben een positieve houding tov het project. Bewoners geven aan in goed contact te staan met de meeste bewoners van zowel Pr H als Fatimastraat, zij hebben een buurtapp en houden elkaar op de hoogte. Zij hebben zich al eerder “verenigd” toen bekend werd dat Antonissen weg zou gaan. Bewoners zullen de bevinden delen met de rest van de buurt.

Brandgang

Bewoners bevestigen de door ons geconstateerde erfdienstbaarheid Pr H 159-161-163 (zij gaven aan dat erfdienstbaarheid 165 wel heeft bestaan maar in recente akte niet meer voorkomt) en bij Pr H 145-147-149-151.

Bestaande brandgang Pr H 159-161-163 ongeveer 85 cm breed, Pr H 145-147-149-151 ongeveer 1.0 meter breed.

Bewoners begrijpen de uitleg in de module brandgang en dat het van belang is dat iedereen mee werkt. De wens is om de brandgang te koppelen en te laten uitkomen bij Gaffelstraat.

We hebben luchtfoto's en kaart bekeken, sommige bebouwing op grens is inmiddels gewijzigd. Het is lastig omdat er soms bebouwing, erfafscheiding of bomen te dicht op erfgrans staan om ruimte te maken voor inbreng strook 75 cm.

Bewoners doen een voorstel en vragen aan ons om te onderzoeken of het mogelijk is dat SB Invest over de gehele grens Pr H een strook van 85 cm beschikbaar stelt en deze verkoopt (tegen redelijke vergoeding) aan de eigenaren Pr H. Zij geven aan dat voorwaarde is dat iedereen mee moet werken.

Aangegeven dat ik dit laat bekijken door architect, ter hoogte van 141 t/m 157 zeer waarschijnlijk mogelijk, ter hoogte van 159 t/m 163 (165 niet volgens bewoners) zal dit lastig worden, hier ligt al brandgang van 85 cm > wellicht mogelijk om deze iets te verbreden.

Fundering

Bewoners spreken zorg over wijze van fundering, wordt er geheid? Dit ivm zwakke grond die trillingen doorgeeft en mogelijk schade aan hun huizen kan veroorzaken.

Rob geeft aan dat er bodemonderzoek is gedaan en dat we straks in latere fase daar keuze in zullen maken, uiteraard wordt er rekening gehouden.

Opmerking Rob (intern): Mijn advies is om voor aanvang bouw door aannemer nulmeting te laten doen in de omgeving om zo eventuele claims van schade door bouw beter te kunnen beoordelen.

Schuilkelder

Bewoner nr. 153 geeft aan dat schuilkelder deels op zijn perceel zat, heeft hij verwijderd en tussen het verwijderde en bestaande gedeelte onder perceel Antonissen een tussenschot gezet. Hij heeft nu vijver op plek kelder. Wanneer we deze gaan weghalen (als dat gebeurt), in overleg met nr. 153 dat uitvoeren.

Vulpen

Perceel tijdelijk voor opslag in gebruik door Vulpen, hoe lang nog vragen bewoners? En er staat een camera ter beveiliging, deze “kijkt” in tuin van nr. 149-15 > vragen aan Vulpen of zij camera verder van erfgrans kunnen zetten

Divers

Aantal vragen over bouw gekregen, aangegeven dat niet alles vast staat, het schetsplan geeft weer hoe het zal worden, details materialen e.d. ken ik nog niet. Vraag over riolering, aangegeven dat perceel op hoofdriool Fatimastraat wordt aangesloten, dat speeltuin ook als waterbuffer zal fungeren. Uitgelegd dat gemeente straks eigenaar wordt van openbaar gebied. Bij doorgang Fatimastraat – Gaffelstraat komt beperking om “snel” verkeer te blokkeren. Alleen doorgang te voet en met fiets aan de hand mogelijk.

Planning

Bewoners vragen om planning. Rob geeft aan dat deze nog niet bekend is. Aangegeven dat voorontwerp bestemmingsplan nu bij gemeente ligt, dat binnen korte termijn deze goedgekeurd zal worden en dan ter inzage komt te liggen. Bewoners zullen hierover door gemeente worden geïnformeerd, inspraakavond volgt. Kort uitgelegd wat betekenis van bestemmingsplan is. Nadat bestemmingsplan ter inzage komt kunnen wij een globale planning maken, na onherroepelijk vaststelling bestemmingsplan zal de ontwikkelaar een bouwvergunning aan vragen, dan zullen wij als ontwikkelaar de bewoners over informeren.

Actie SB Invest BV

- Onderzoeken verkoop strook 85 (en 50) cm over gehele zijde Pr H
- Vulpen
- Terugkoppeling bewoners