



RijnHove Groep BV
Baronielaan 139
Postbus 4794
4803 ET BREDA
M 0653416921
E sjaak@rijnhove.nl

Breda, 1 december 2020,

Kenmerk, 20201201

Beste Buren,

In mijn brief van 1 juni 2018 en tijdens de inloopavond op 26 september 2019 heb ik u de toenmalige stand van zaken toegelicht rondom de bouw van 3 villa's op het stuk grond achter de kantoorvilla aan Burgemeester de Manlaan 2.

Op dit moment zijn we een stuk verder en kan ik u ook de eerste ontwerpschetsen van de villa's laten zien.

Ik heb opdracht gegeven aan 2 architecten voor het maken van een voorlopig ontwerp, Grosfeld Bekkers van der Velde architecten en het team van Livingstone.

Definitief bestemmingsplan

Op 16 april 2020 hebben Burgemeester en wethouders van Breda het bestemmingsplan voor de bouw van de villa's vastgesteld.



STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814

Nr. 23174

28 april

2020

Vaststelling bestemmingsplan Ruitersbos, Burgemeester de Manlaan 2

 Gemeente Breda

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 16 april 2020 het bestemmingsplan 'Ruitersbos, Burgemeester de Manlaan 2' (NL.IM-RO.0758.BP2018213006-VG01) heeft vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 3 woningen.

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

Op 24 juni 2020 is het bestemmingsplan na de beroepstermijn definitief van kracht geworden.

Kapvergunning

Op 25 augustus heb ik een kapvergunning aangevraagd voor het vrijmaken van de bouwpercelen en om de aanleg van de natuurstroken mogelijk te maken.

Op 25 november 2020 is die kapvergunning verleend.

Het is onvermijdelijk dat er bomen moeten wijken om de bouw te kunnen realiseren. Samen met het projectteam van de Gemeente Breda hebben Jeroen Rosdorff van Bureau D'Hondt Architecten en ikzelf heel zorgvuldig gekeken naar een zodanige situering van de bouwkevels dat er zo weinig mogelijk bomen hoeven te wijken.

Ter compensatie van de bomen die toch moeten worden gerooid zal 940 m² struweel worden aangeplant aan de randen van het perceel en worden 16 nieuwe bomen geplant. Het struweel krijgt een natuurbestemming waardoor de aanleg en het behoud worden geborgd.

Onderstaand een tekening van de te compenseren bomen en het aan te leggen struweel.



Voor de aanplant van de natuurstroken en de keuze van de nieuwe bomen heb ik een landschapsarchitect in de arm genomen. Die landschapsarchitect is ook verantwoordelijk voor de inrichting van het gebied na de bouw en de tuinen rondom de villa's.

Het voorlopig ontwerp van Jaap Bekkers van Grosveld Bekkers van der Velde architecten

Het ontwerp van Grosfeld Bekkers van der Velde architecten geeft de volgende impressies en ligt inmiddels ter toetsing bij de afdeling welstand van de Gemeente.

01 INLEIDING

Voor u ligt het voorlopig ontwerp voor drie villa's aan de Burgemeester de Manlaan in Breda. In opdracht van Rijnhove Groep BV hebben we een ontwerp gemaakt voor een ensemble van drie villa's dat tegelijkertijd bescheiden en onderscheidend is.

Het plangebied is gesitueerd in de tweede lijn achter de bestaande bebouwing van de Burgemeester de Manlaan en wordt ontsloten middels een inrit naast de monumentale villa op nummer 2. In het plangebied zijn 3 ruime percelen opgenomen met allen een eigen karakteristieke positionering in het geheel. Het plangebied wordt gekenmerkt door relatief dichte bebossing met hoge, volwassen bomen waar het licht prachtig doorheen valt. Een unieke, luwe plek om te wonen aan de rand van het Mastbos.

Het programma voor de drie villa's is overeenkomstig. Tegelijkertijd hebben de drie afzonderlijke objecten een unieke oriëntatie en situering. We streven naar de ontwikkeling van een ensemble van drie gebouwen die in materialiteit, detaillering en ontwerpprincipes gelijkend zijn, maar door hun locatie en oriëntatie ieder een eigen identiteit binnen het geheel hebben.

Het indienen van de omgevingsvergunning voor de realisatie van deze ontwikkeling zal plaatsvinden na de inwerkingtreding van de nieuwe BENG (1 januari 2021). Om deze reden hebben we de woningen op hoofdlijnen getoetst aan de nieuwe regelgeving. Hieruit blijkt dat de woningen naar verwachting zullen voldoen aan de nieuwe BENG norm. Wel zullen diverse verduurzamingsmaatregelen benodigd zijn zoals het toepassen van pv-panelen, een (lucht/bodem) warmtepomp, warmteterugwinning, energiezuinige verlichting en buitenzonwering. Allen maatregelen die ook op dit moment al bijna standaard van toepassing zijn bij vergelijkbare projecten.



www.rh.nl



Voorlopig ontwerp van de villa die achter het huis van de familie Roks wordt gebouwd.



impressie - voorgevel

Voorlopig ontwerp van de villa die naast de grond van mevrouw van Vlaardingen wordt gebouwd.



impressie - voorgevel

Voorlopig ontwerp van de villa die naast de grond van de familie de Kraker wordt gebouwd.



impressie - voorgevel

De opbouw van de 1^e verdieping ligt steeds van de buurpercelen af.

Onderstaand wat foto's van bestaande huizen met het materiaal dat de ontwerper heeft bedacht.

4 MATERIAAL & DETAIL



abstract



houten grilligedelen structuur



warme grijs tinten in het groen



diepe negge

Het voorlopig ontwerp van Livingstone

Het voorlopig ontwerp van Livingstone is heel anders. Onderstaand een impressie daarvan.

Zij hebben alleen de villa uitgewerkt die naast de grond van mevrouw van Vlaardingen komt.



Uiteindelijke ontwerpkeuze

De uiteindelijke ontwerpkeuze hangt samen met de te begroten bouwkosten. Van Livingstone heb ik al een begroting gehad, aan het ontwerp van Grosfeld wordt momenteel gerekend en verwacht ik in week 51 van dit jaar.

Voor het einde van het jaar kan dan een definitieve ontwerpkeus worden gemaakt.

Definitief ontwerp en omgevingsvergunning

Als die keuze is gemaakt zal de architect een definitief ontwerp maken en een omgevingsvergunning (vroeger noemden we dat een bouwvergunning) aanvragen.

Start bouw

Ik probeer gelijktijdig met de bouw van de hoteluitbreiding te starten met de bouw van de villa's.

Een realistische inschatting van de start van de bouw is zomer 2021.

Mocht u in de tussentijd al vragen hebben dan beantwoord ik die graag.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a horizontal line and a dot.

Sjaak ten Hove