

Gemeente Breda
t.a.v. Wethouder Daan Quaars
Postbus 90156
4800 RH Breda

- Tevens per mail verzonden –

Betreft: Stand van zaken starters- en seniorenwoningen Bavel,
projecten Dorstseweg 9 en project Eikberg te Bavel.

Bavel, 2 april 2019

Geachte wethouder Quaars,

De Bavelse Starters en Senioren CPO Vereniging (BSCV) en de Dorpsraad Bavel zetten zich sinds enkele jaren in om voldoende woningen te bouwen om aan de Bavelse woningbouwbehoefte te voldoen. De afgelopen jaren hebben wij goed met de gemeente samengewerkt en is het gelukt om een inzicht te geven in de mogelijke bouwlocaties in Bavel en een overzicht van woningbouwprojecten Bavel¹ op te stellen en op basis van dat document het CPO Nieuw Wolfslaar van de grond te krijgen en 22 Bavelse starters een plek in eigen dorp te bieden². Helaas bleef het bij dit ene succes en zijn wij genoodzaakt u aan te schrijven middels deze brief. De woningbouwplannen voor starters en senioren in Bavel stagneren.

De afgelopen tijd is in samenwerking door de BSCV en de dorpsraad Bavel op uw verzoek hard gewerkt aan het in kaart brengen van de behoefte aan starters- en seniorenwoningen in het dorp Bavel. Op basis van de huidige ledenlijst en de recente aanmeldingen blijkt dat de behoefte groot is. Daarnaast is ook inzicht gekregen in de kwalitatieve behoefte. Momenteel lopen we in de beantwoording van deze behoefte echter tegen één ding aan en dat zijn beschikbare, betaalbare locaties waar deze broodnodige woningen gerealiseerd kunnen worden

Locatie Dorstseweg 9

Op de locatie aan de Dorstseweg 9 is voorzien in de ontwikkeling van starters- en seniorenwoningen. Door een CPO-dochtervereniging, die is voortgekomen uit de BSCV, is gedurende een tweetal jaren onderhandeld met de gemeente over realisatie zonder resultaat. Uiteindelijk heeft de vereffenaar/eigenaar zich genoodzaakt gezien de grond te verkopen aan een projectontwikkelaar. Hier is de ondersteuning van de gemeente gemist, zowel in de meedenkende houding als in het veiligstellen van de grond voor de CPO bouwers. Het is nog maar de vraag of de woningen die op deze locatie gerealiseerd gaan worden ook daadwerkelijk betaalbaar zijn voor de beoogde doelgroepen. Wij vragen uw uiterste inspanning hiervoor binnen het ruimtelijk juridisch instrumentarium dat u tot uw beschikking heeft.

Locatie Eikberg

Voor de locatie aan de Dorstseweg is ingrijpen voor de gemeente te laat maar voor de andere locatie, aan de Eikberg, is het nu vijf voor twaalf. In 2014 is in de

¹[https://breda.notubiz.nl/document/2334231/1#search=%22Starterswoningen Bavel%22](https://breda.notubiz.nl/document/2334231/1#search=%22Starterswoningen%20Bavel%22)

²https://breda.notubiz.nl/document/2979445/1/Rv_44005_Vaststellen_bestemmingsplan_Nieuw_Wolfslaar%2C_3_locaties

Realisatiestrategie Eikberg³ aangegeven dat de ambitie bestaat om hier onder andere circa 11 starterswoningen te realiseren. In verdere plannen komen deze woningen ook terug. Het is echter zo dat op deze locatie eenzelfde scenario dreigt te ontstaan als op de Dorstseweg. Projectontwikkelaars dreigen hier de gronden (deels) te verwerven wat de mogelijkheden voor betaalbare CPO woningen beperkt. De gemeenteraad heeft echter in de aanvulling van de realisatiestrategie in de vergadering van 28 september 2017⁴ beslist dat de gemeente deze gronden binnen daartoe in de grondexploitatie vastgestelde kaders waar mogelijk verwerft. Tot op de dag van vandaag is dit niet gebeurd en wordt er in contacten met de gemeente ons elke keer een opgeschoven streefdatum gemeld. Wij vragen u dan ook nadrukkelijk zich actief te mengen in de aankoop van de gronden aan de Eikberg ter uitvoering van het bestaande bestemmingsplan, zodat deze 11 starterswoningen binnen afzienbare tijd gerealiseerd kunnen worden.

Als dit niet gebeurt, wordt er wéér een locatie van het lijstje afgestreept. Een lijstje dat toch al kort is door beleidsmatige belemmeringen en lastige grondposities. De gemeente is onze optiek aan zet en kan een goede eerste stap zetten in het faciliteren van woningen voor doelgroepen die het heel erg lastig hebben op deze krappe (Bavelse) woningmarkt.

Ook de Dorpsraad Bavel heeft herhaaldelijk gevraagd wanneer de uitvoering van de totale plannen in de locatie Eikberg (ten westen van de Gilzeweg) gestart worden conform het bestemmingsplan. In het laatste overleg met wethouder de Beer in het najaar van 2018 gaf hij aan daarop spoedig terug te komen. Tot op heden hebben we hierop geen antwoord mogen ontvangen. Wellicht dat u uw antwoord met hem af kan stemmen.

Wij horen graag op korte termijn van u.

Met vriendelijke groet,

Hans Marijnissen
Voorzitter BSCV

Toine van Es
Voorzitter Dorpsraad Bavel.

³ https://breda.notubiz.nl/document/5631547/1/Rv_BBV-2017-777_Aanvulling_realisatiestrategie_en_grondexploitatie_Eikberg_Bavel_voor_fase_2b_en_locatie_Oldenburger

⁴ <https://breda.notubiz.nl/document/5741257/1>