

# Praktische informatie Backer+Rueb fase 1

VERSIE 03-11-2025

**BACKER+RUEB**

# Praktische informatie

Wonen in Backer+Rueb is anders dan anders. Zo koop je altijd een appartementsrecht, dus ook als je een grondgebonden woning koopt, wat betekent dat elke bewoner automatisch lid wordt van een Vereniging van Eigenaren. Er is een collectief WKO-systeem. En afval en pakketten worden centraal ingezameld en opgehaald. Verder kun je niet met de auto tot de voordeur komen, omdat de wijk autoluw is. Praktische informatie over dit soort zaken lees je in dit document.

## APPARTEMENTSRECHTEN

Alle woningen, bedrijfsruimtes, horeca en parkeerplaatsen worden verkocht als appartementsrechten. Een appartementsrecht is heel gebruikelijk voor appartementen en wordt in Backer+Rueb ook voor grondgebonden woningen toegepast.

De reden dat je in Backer+Rueb altijd een appartementsrecht koopt, heeft te maken met de gezamenlijke voorzieningen in de wijk, zoals;

- De collectieve warmte-koude-installatie (WKO) voor het gebied
- De semi-openbare en collectieve buitenruimtes (met uitzondering van de hallen)
- Afvalvoorzieningen
- Gemeenschappelijke fietsenbergingen
- Parkeergarages

Als eigenaar van een appartementsrecht ben je automatisch lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Binnen de VvE zijn verplichtingen goed vastgelegd. De opzet van de VvE-structuren proberen we in Backer+Rueb zo eenvoudig mogelijk te houden. Zo worden de parkeergarages, afvalvoorzieningen, fietsenbergingen en eventueel gedeelde of semi-openbare buitenruimtes op individueel VvE-niveau geregeld. Omdat de WKO voor het gebied overstijgend is, wordt een Beheervereniging Backer+Rueb opgericht.

## ZELFBEWONINGSPLICHT

Voor kopers van betaalbare woningen geldt een zelfbewoningsplicht van tenminste 5 jaar na eerste ingebruikneming. In de koopovereenkomst ligt vast tot welke koopsom deze zelfbewoningsplicht aan de orde is.

## VVE-BEHEER

Een VvE brengt overleg, beheer en administratie met zich mee. Om de bewoners hier niet direct mee te belasten, hebben wij ervoor gekozen om dit tot en met het eerste volledige kalenderjaar na oplevering onder te brengen bij een professionele VvE-beheerder. Na deze periode kun je als VvE-bestuur besluiten om dit zelf of met een andere partij verder op te pakken.

Daarnaast kent elke VvE een bestuur. De bestuursleden worden meestal uit de leden (bewoners) gekozen. In een eerste vergadering zal dit nader worden toegelicht.

## BEHEERVERENIGING BACKER+RUEB BREDA

Via de individuele VvE's wordt iedere appartementsrechthouder lid van de Beheervereniging Backer+Rueb Breda. Deze vereniging is onder meer opgericht voor:

- Zakelijke rechten met betrekking tot de collectieve WKO-installatie en de onderdoorgang in het voormalig kantoorgebouw aan de Speelhuyslaan naar de grote Backer+Rueb-hal;
- Het behartigen van belangen van alle leden ten aanzien van de WKO-exploitant.

De onderdoorgang in het bestaande kantoorgebouw, die toegang geeft tot de grote Backer+Rueb-hal, is van algemeen nut. Daarom is dit specifieke onderdeel via een recht van opstal ondergebracht bij de Beheervereniging. Dit betekent ook dat de Beheervereniging verantwoordelijk is voor het onderhoud van de onderdoorgang.

De grote Backer+Rueb-hal is ook van algemeen nut voor het gebied, maar vanwege exploitatiemogelijkheden en bijbehorende kosten wordt deze hal bij een private partij ondergebracht.

## PARKEREN

Backer+Rueb wordt een autoluwe wijk. Dat betekent dat er sprake is van weinig gemotoriseerd verkeer en dat je woont in een rustige wijk, waar kinderen veilig buiten kunnen spelen. Er zijn twee parkeergarages in de wijk, voor bewoners en ondernemers in Backer+Rueb, en langs de Speelhuyslaan is een zone aangegeven voor het laden en lossen van goederen c.q. boodschappen. Vanaf die zone kun je goederen naar je voordeur brengen.

Als bewoner parkeer je je auto in een van de twee parkeergarages. Mits je uiteraard een parkeerplaats hebt gekocht. Deze parkeergarages zijn bereikbaar vanaf de Speelhuyslaan. Als je een parkeerplaats koopt in Backer+Rueb, betekent dit dat je mede-eigenaar wordt van de parkeergarage en automatisch lid bent van de betreffende Vereniging van Eigenaren. Hiervoor betaal je ook een maandelijks VvE-bijdrage.

Het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarages is overigens niet gelijk aan het aantal woningen in Backer+Rueb. Vanuit een duurzame gedachte, maar ook omdat we weten dat niet elke bewoner een parkeerplaats nodig heeft, mede door de groei van deelmobiliteit. Voor Backer+Rueb heeft dit geleid tot een aantal parkeerplaatsen die aansluit bij de gemeentelijke parkeernormen, die naar verwachting ook aansluit bij de behoefte van bewoners en bedrijven.

De parkeerplaatsen in de parkeergarages zijn gereserveerd voor specifieke woningen. Kopers van deze woningen zijn echter niet verplicht om die gereserveerde parkeerplaats te kopen. Parkeerplaatsen die vrijkomen, kan de ontwikkelaar reserveren voor andere woningen. Als er nog parkeerplaatsen te koop zijn op het moment dat alle woningen zijn verkocht, dan worden deze aangeboden aan kopers die in beginsel geen parkeerplaats konden kopen. Als er meer vraag dan aanbod is, zal een loting bepalen in welke volgorde de parkeerplaatsen worden aangeboden.

Bij een verhuizing in de toekomst kun je een parkeerplaats alleen met de woning mee verkopen of los verkopen aan bewoners van Backer+Rueb. Het verkopen van parkeerplaatsen aan mensen van buiten Backer+Rueb is niet toegestaan.

Voor de parkeerplaatsen bij de koopwoningen wordt een separate koopovereenkomst gesloten. Je koopt een specifiek parkeer nummer, dus je hebt een aangewezen plek. Voor de huurwoningen zijn parkeerplaatsen beschikbaar die worden gedeeld met werknemers van bedrijven.

Bezoekers parkeren (tegen betaling) op de gemeentelijke parkeerhub aan het Steenen Hoofd en bereiken Backer+Rueb via een korte en directe verbinding langs de Mark, onder de Backer en Ruebweg door. Helaas geeft de gemeente Breda geen parkeerabonnementen uit aan bewoners en bedrijven op Backer+Rueb.

Heb je toch nog behoefte aan een parkeerplaats in de buurt dan kun je bijvoorbeeld bij Q-Park P+R Stationslaan een parkeerabonnement aanvragen. Op dit moment (juni 2025) wordt door Q-Park een 7x24 abonnement aangeboden voor € 165,- per maand. Hiervoor heb je onbeperkt toegang tot deze parkeergarage. De loopafstand tot deze parkeergarage is ongeveer 1 km.

#### FIETSENSTALLINGEN

Omdat Backer+Rueb een autoluwe wijk wordt, krijgt het fietsparkeren een belangrijke plek in het gebied. Bewoners en bedrijven kunnen hun fietsen in pandig stallen, in de eigen berging of in een van de gemeenschappelijke fietsenstallingen. Voor bezoekers zijn er voldoende fietsparkeerplaatsen buiten, in de openbare ruimte.

#### AFVAL

In Backer+Rueb zal afval gescheiden worden ingezameld. Bewoners krijgen een stadspas van de Gemeente Breda om hun restafval te deponeren in de ondergrondse containers aan de Speelhuislaan. Voor de woningen worden op een aantal plaatsen in pandige, gezamenlijke containerruimtes gerealiseerd, voor het verzamelen van plastic, GFT en papier.

#### PAKKETTEN

Heb je een pakket besteld? In Backer+Rueb streven we ernaar een (PostNL) pakketpunt gerealiseerd te krijgen in of nabij de onderdoorgang aan de Speelhuislaan.

#### DUURZAME ENERGIE IN BACKER+RUEB

In Backer+Rueb wordt energie duurzaam opgewekt via een WKO-systeem. WKO is de afkorting van Warmte Koude Opslag, die zorgt voor het verwarmen en koelen van gebouwen c.q. woningen. Een WKO-installatie benut de bodemenergie en is daarmee een duurzame oplossing waarmee het verbruik van fossiele brandstoffen voor energieopwekking fors terug wordt gedrongen. Dat vinden we belangrijk, want we willen zo duurzaam mogelijk bouwen.

#### HOE WERKT EEN WKO?

In een WKO-installatie wordt het grondwater in de dieperliggende bodem benut als energiebuffer. Het warmteoverschot in de zomermaanden wordt – door het koelen van de gebouwen – opgeslagen in de bodem. In de winter wordt deze opgeslagen warmte weer benut en met warmtepompen omgezet in bruikbare warmte voor de gebouwen. Vervolgens wordt het afgekoelde water opgeslagen in de bodem zodat hiermee in het zomerseizoen weer gekoeld kan worden. Het opgepompte water wordt aangeleverd in de technische ruimte, die zich in de kleine Backer+Rueb-hal bevindt, en van daaruit getransporteerd naar de verschillende woningen, gebouwen en bedrijfsruimtes. Op het dak van het appartementengebouw De Generator aan de Industriekade worden de drycoolers voor de WKO-installatie geplaatst.

Als bewoner en bedrijf in Backer+Rueb ben je verplicht om warmte, koude en warmwater af te nemen bij de WKO-exploitant. De installatie wordt aangelegd en geëxploiteerd door Duurzaam Opgewekt. Tarieven voor woningbouw en kleinverbruik bedrijven zijn gereguleerd binnen de hiervoor geldende warmtewet.

# Fase 1 – specifieke aanvullingen

Een aantal voorzieningen voor fase 1 zijn ondergebracht in fase 2. Hoe we dit tijdelijk oplossen wordt hieronder toegelicht. Hoe lang de tijdelijke situatie duurt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal de oplevering van fase 2 in het eerste kwartaal van 2029 plaatsvinden.



- Fase 1 woningen
- Fase 2 contour parkeerkelder
- Voetgangsentree parkeerkelder
- Tijdelijke parkeervoorziening fase 1
- Toekomstige voorziening afval 7 stadswoningen B+R kantoor
- Tijdelijke voorziening afval 7 stadswoningen B+R kantoor

#### TIJDELIJK PARKEERTERREIN

Een deel van de bewoners van woningen in fase 1 heeft straks een parkeerplaats in de parkeergarage in fase 2. Echter, bij de oplevering van de woningen in fase 1 zal de parkeergarage in fase 2 waarschijnlijk nog niet klaar zijn. In dat geval zullen we voorzien in een tijdelijk parkeerterrein op maaiveld, direct ten westen van het voormalig Backer+Rueb-kantoor aan de Speelhuislaan (zie afbeelding hierboven voor een schematische weergave).

Dit parkeerterrein voorziet in parkeerplaatsen voor bewoners die een separate koopovereenkomst hebben gesloten voor een parkeerplaats in de parkeergarage in fase 2. Dit tijdelijke parkeerterrein zal worden afgesloten met een slagboom. Voor het tijdelijk gebruik worden geen kosten in rekening gebracht.

Er wordt niet voorzien in tijdelijke elektrische laadvoorzieningen. Er is een openbare laadvoorziening in de Speelhuislaan, nabij de watertoren.

#### DEPONEREN AFVAL

Bewoners van de stadsvilla's deponeren hun afval (GFT, plastic en papier) in de containerruimte in het appartementengebouw De Generator aan de Industriekade. En bewoners van de stadswoningen deponeren hun afval in de containerruimte van het appartementengebouw aan de Speelhuislaan. Zolang deze appartementengebouwen nog niet opgeleverd zijn, zullen drie tijdelijke containers beschikbaar worden gesteld voor bewoners van de stadswoningen en / of stadsvilla's. Deze containers worden opgesteld nabij de tijdelijke parkeervoorziening (zie afbeelding hierboven).



- Gebouwcontouren fase 1
- Tijdelijk aangelegde openbare ruimte (schoon-heel-veilig) bij oplevering

#### INSTALLATIES OP DAK APPARTEMENTENGEBOUW DE GENERATOR

Op het dak van het appartementengebouw De Generator worden drycoolers voor de collectieve WKO-installatie geplaatst. Dit gebeurt (waarschijnlijk) in twee fases. De eerste sectie voor de oplevering van het gebouw c.q. fase 1 en de tweede sectie voor de oplevering van de woningen in fase 3.

Verder komt de aan- en afzuiging van de keuken van de horecaruimte op de begane grond uit op het dak van dit gebouw. Voor een goede werking en ter voorkoming van overlast van ventilatielucht naar de appartementen zullen kanalen op het dak versleept worden.

#### OPLEVERING OPENBARE RUIMTE EN TIJDELIJKE INRICHTING

Als fase 1 opgeleverd wordt, wordt er nog gebouwd aan fase 2, 3 en 4 van Backer+Rueb. Dit betekent ook dat er mogelijk nog bouwverkeer over de kade rijdt. Ook de Speelhuislaan zal tot het einde van de werkzaamheden nog door bouwverkeer gebruikt worden.

Om deze reden zal de aanleg van de definitieve inrichting, zoals bestrating, bomen, en verlichting en dergelijke niet bij oplevering gereed zijn. De verwachting is dat de definitieve inrichting rondom de woningen van fase 1 tegelijk wordt aangelegd met de inrichting van de openbare ruimte van fase 2. De kade in zijn geheel zal waarschijnlijk in een definitieve vorm worden aangelegd als het gehele plan Backer+Rueb wordt afgerond.

De definitieve inrichting van de Speelhuislaan is de verantwoordelijkheid van de gemeente Breda. De gemeente heeft aangegeven de Speelhuislaan pas na de oplevering van de laatste bouwplannen in te richten. Dit neemt niet weg dat de ontwikkelaar rondom opgeleverde woningen zal zorgen voor een opgeruimde en veilige inrichting van de openbare ruimte, tot het moment dat de definitieve inrichting is afgerond. In de afbeelding hieronder is aangegeven welke gebieden dit betreft. De ontwikkelaar zal bewoners hier gedurende de bouw nader over informeren.