

WOONAKKER TETERINGEN

Communicatie- en participatieverslag



Versie: mei 2023

Connect, Eindhoven

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Plan: haalbaarheidsfase en ontwerpfase	4
Uitvoering	
- Projectwebsite en Woonakker Update	11
- Klankbordgroep: 2021 en 2022	12
- Eerste infobijeenkomst, 22 april 2021	16
- Peiling, april-mei 2021	18
- Werksessies, 13 juli 2021	22
- Wandelommetje, 28 juli 2021	24
- Infomarkt 1 ^e schetsen, 19 oktober 2021	25
- Infomarkt plan Woonakker, 20 mei 2022	26
- Gesprekken met omgeving	29
Opgehaalde thema's	32
Afronding	34
Bijlagen	35
- Bijlage 1: overzicht van ingezette middelen en activiteiten	
- Bijlage 2: overzicht nieuwsberichten	
- Bijlage 3: resultaten peiling	
- Bijlage 4: notulen bijeenkomsten klankbordgroep	
- Bijlage 5: reflectie klankbordgroepleden (2021)	
- Bijlage 6: overzicht media-aandacht	
- Bijlage 7: overzicht en verantwoording inbreng	

Inleiding

Vanaf april 2021 is een intensief communicatie- en participatietraject ingezet voor een nieuwe dorpswijk in Teteringen: Woonakker. In dit verslag leest u over de aanpak, de belanghebbenden, hun ingebracht meningen en ideeën. En, hoe het plan voor Woonakker mede op basis daarvan is vormgegeven.

Over Woonakker

Er wordt in de gemeente Breda actief gezocht naar plaatsen waar woningen gebouwd kunnen worden. Om starters en doorstromers een betere kans op de woningmarkt te geven. Zo is de noordrand van Teteringen al langere tijd in beeld als locatie voor een nieuwe dorpswijk. Er is ruimte voor ongeveer 580 woningen in een mix van verschillende typen huur- en koopwoningen: appartementen, rijwoningen, tweekappers, patiowoningen en bouwkvavels. Uitgangspunt is dat de dorpswijk bijdraagt aan welzijn. En woonruimte biedt voor mens, én dier.

Over de fase van de ontwikkeling

Een combinatie van twee ontwikkelaars, BPD en Van Wanrooij, en de gemeente Breda hebben om te beginnen in 2020 een eerste verkenning gedaan voor een dorpswijk in de weilanden tussen de Mortelweg, Heistraat, Hoeveneind en de Bolderweg in Teteringen. Tot december 2021 is vervolgens de haalbaarheid onderzocht. Na het positieve haalbaarheidsbesluit van het college van B&W in februari 2022 is de ontwerpfase gestart. Dit verslag beschrijft de communicatie- en participatieactiviteiten van maart 2021 tot medio 2023.

Over communicatie en participatie

Communicatie en participatie zijn nadrukkelijke onderdelen in de haalbaarheid van de ontwikkeling van Woonakker. Want, 580 nieuwe woningen bieden kansen voor Teteringen, maar we beseffen ons dat de nieuwe dorpswijk ook impact heeft op het dorp. We wilden betrokkenen dan ook gedurende het proces continu informeren en waren benieuwd naar hun mening en ideeën. Welke belangrijke thema's moeten initiatiefnemers in de ontwikkeling uitwerken? En hoe denken toekomstige bewoners over de invulling van de wijk?

Over dit verslag

In dit verslag wordt het communicatie- en participatieproces beschreven en worden een aantal conclusies getrokken wat betreft de opgehaalde inbreng. De laatste bijlage, bijlage 7, bevat de inbreng op hoofdlijnen. In de overige bijlagen zijn gedetailleerde verslagen te vinden.

Dit verslag is opgesteld door Connect, in opdracht van en in samenspraak met de initiatiefnemers van Woonakker: BPD, Van Wanrooij en de gemeente Breda.



Gemeente Breda

Plan: haalbaarheidsfase en ontwerpfase

Vanaf midden maart 2021 lanceerden we de projectwebsite voor Woonakker. Een communicatie- en participatieplan voor de haalbaarheidsfase (vanaf maart 2021) volgde niet veel later. Ook voor de ontwerpfase (vanaf maart 2022) is er een communicatie- en participatieplan gemaakt, waarin we voornamelijk de ingezette lijnen en acties hebben doorgezet. In dit hoofdstuk leest u wat deze plannen inhielden.

De vraag aan Connect

De initiatiefnemers van Woonakker rondden in 2020 een eerste verkenning voor de gebiedstransformatie af. De volgende stap was het gezamenlijk ontwikkelen van een eerste stedenbouwkundig plan in de haalbaarheidsfase. Connect is gevraagd om de communicatie en participatie vanaf deze fase vorm te geven, zodanig dat de opgehaalde inbreng uit de omgeving zorgvuldig in het plan verwerkt kon worden. In de haalbaarheidsfase (vanaf maart 2021) werkte Connect niet alleen nauw samen met de initiatiefnemers, maar ook met het betrokken stedenbouwkundig bureau SVP Architectuur en Stedenbouw. Vanaf de ontwerpfase (vanaf maart 2022) pakte de gemeente Breda de uitwerking van het plan zelf op. Tevens begeleidde Connect de opgerichte klankbordgroep gedurende van 2021 tot 2023.

Drie doelen

Met communicatie en participatie streefden we gedurende de twee fases (haalbaarheid en ontwerp) drie doelen na:

1. Uiteenlopende belanghebbenden op een zorgvuldige en uniforme manier **informer** over het project, zodat de kaders en verwachtingen over zowel het inhoudelijke proces als de participatie helder zijn.
2. **Inbreng ophalen** en stapsgewijs integreren in het 'tekenproces' zodat het perspectief voor Woonakker onderweg aangepast en verbeterd kan worden.
3. Bouwen aan **vertrouwen en draagvlak** in de omgeving.

Uitgangspunten

- We 'zeggen wat we doen, en doen wat we zeggen'. Met behulp van **één helder basisverhaal**.
- We **betrekken alle belanghebbenden** om alle wensen goed in beeld te krijgen, dat leidt tot een beter plan.
- We zijn **eerlijk en transparant** over issues die spelen.
- We zijn **helder over de spelregels** van de participatie: Wat ligt er op de participatietafel? Wat wordt er met de inbreng gedaan? En hoe wordt dit teruggekoppeld?
- De **afzender** van de communicatie is Woonakker als label, dat gebruikt wordt door de initiatiefnemers, een combinatie van BPD, Van Wanrooij en de gemeente Breda.
- We richten de communicatie- en participatieactiviteiten in volgens de principes en eisen van de **Bredase Participatieleidraad**.

Context

- Er is al **veel gebouwd** in Teteringen de afgelopen jaren.
- De locatie aan de noordrand van Teteringen, het plangebied voor Woonakker, was **al langer in beeld** voor woningbouw.
- De **verkeersdrukke**, en dan vooral de doorstroming van verkeer in het dorp, is een bekende uitdaging die leeft in Teteringen.
- **Natuurwaarden** zijn belangrijk in het plangebied Woonakker: steenuilen, vleermuizen, waterwingebied.
- Het plangebied Woonakker ligt binnen de contour van agrarische ondernemingen, waaronder een **geitenhouderij**.
- **Doorstroming** op de woningmarkt, vooral voor senioren, is een belangrijk thema in het dorp.
- **Participatie is niet nieuw** voor de Teteringenaar. Er is een intensief participatietraject afgerond in het kader van de herontwikkeling van het Willem-Alexanderplein in het dorp.
- Teteringen kent een **rijk verenigingsleven**, en is goed georganiseerd.
- In de ontwerpfase hebben we voortgeborduurd op **de band die we met betrokkenen hebben opgebouwd**. Ook lagen de inhoudelijke 11 conclusies uit de haalbaarheidsfase als vertrekpunten op tafel voor de ontwerpfase.

Belanghebbenden

Hieronder een opsomming van de belanghebbenden die betrokken zijn bij de ontwikkeling.

Direct omwonenden

- Aan de Mortelweg, Heistraat, Bolderstraat, Hoeveneind en Heidehof
- Aan de Strijpenlaan, Steenberg, Vossenbergh, Adriaan Oomenstraat, Bollaard, Hertenroep en Oosterhoutseweg

Mogelijk toekomstige bewoners

- Via inschrijfmogelijkheid op projectwebsite

Omliggende bedrijven

- Snoeren Orthopedische Schoentechniek
- Snoeren Schoen- en Voetspecialist
- Jumbo Golf Teteringen
- Van Oosterhout Bikes en Sport
- Udb Logistics BV / Van Ham Onroerend Goed BV
- Verschuren Autobanden
- Breda Bouw
- Geitenboerderij de Buikshoeve

Belangenorganisaties

- Natuurplein De Baronie (Vogelwerkgroep)
- Heemkundekring
- Alwel, huurdersvereniging

Inwoners Teteringen, via

- Dorpsraad Teteringen
- Vrouwen van Nu
- Senioren Vereniging Teteringen (KBO)
- Dorpshuis 't Web
- Carnavalsvereniging
- Belangenvereniging Om de Haenen

Voorzieningen: zorg

- Huisartsenpraktijk Teteringen
- Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI)

Voorzieningen: scholen, onderwijs

- Nutsbasisschool Teteringen
- Katholieke basisschool de Wegwijzer
- Katholieke basisschool Helder Camara
- Openbare Jenaplanschool De Springplank
- Middelbare school: Scala

Winkeliers / ondernemers

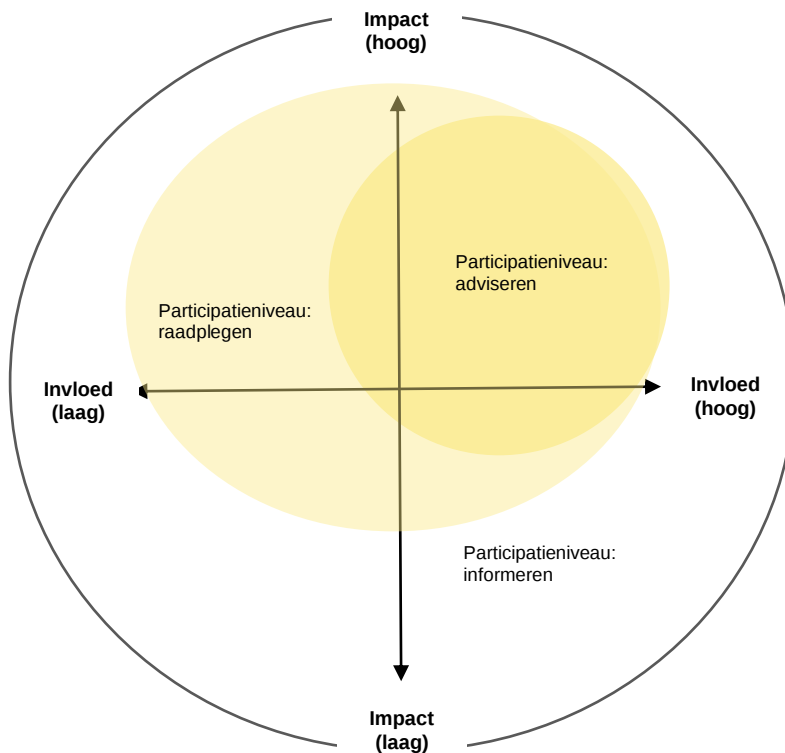
- Teteringse Ondernemersvereniging

Sportverenigingen

- Golfpark de Haenen
- Voetbalclub DIA

Analyse van de belanghebbenden

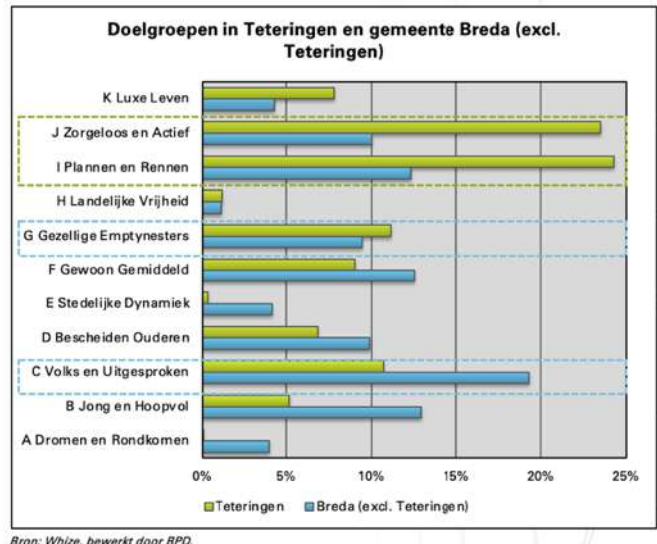
Om het participatieniveau per belanghebbende te bepalen is een impactanalyse gemaakt. De impactanalyse gaf inzicht in de impact van de ontwikkeling op de belanghebbende en de mogelijke invloed van de belanghebbende (positief danwel negatief) op de ontwikkeling. De impactanalyse bestaat uit verschillende cirkels waarin belanghebbenden ingedeeld kunnen worden.



Typering van belanghebbenden

We zien een diverse bevolkingsopbouw voor Teteringen. Dat vraagt om een passende, dus ook diverse inzet van communicatie- en participatieactiviteiten om iedereen goed mee te nemen.

Om ons bereik te verhogen stemmen we onze activiteiten af op de voorkeuren van de grootste groepen, de **'planners en renners'** (26%), **'zorgeloos en actieven'** (22%). Dit neemt niet weg dat we communicatie en participatie voor een brede groep mensen toegankelijk maken.



'Plannen en rennen'

- 30-55 jaar
- Wonen vaak samen met gezin in een koopwoning
- Loondienst, ondernemer, één van beiden vaak in deeltijd
- Hoger of universitair opgeleid
- Ruim bovenmodaal
- Kinderen in alle leeftijdsgroepen
- Druk sociaal leven
- Veel online te vinden
- Voor communicatie belangrijk om te zijn dáár waar zij zijn (in hun digitale tijdslijn, in hun mailbox of direct op de deurmat)

'Zorgeloos en actief'

- Ouder dan 50
- Wonen vaak samen in een ruime koopwoning (geen hoge kosten meer)
- Loondienst, ondernemer, (pre)pensioen, vrijwilligerswerk
- Hoger of universitair geschoold
- 2 keer modaal of meer
- Geen kinderen meer thuiswonend
- Actief sociaal leven
- Voor communicatie belangrijk om naast digitaal ook in te zetten op papier en ontmoeting.

Participatieaanpak Woonakker

Gebaseerd op de ambitie van de initiatiefnemers én de ruimte voor participatie, stelden we het participatieniveau als volgt vast:

- De basis is monitoren en **informer**en. Daar heeft iedereen recht op.
- De ontwikkeling van Woonakker heeft een relatief grote impact op veel belanghebbenden, daarom betrekken en **raadplegen** we mensen in de breedte.

Omdat er op verschillende thema's relatief veel ruimte is voor inbreng, laten de initiatiefnemers zich op thema's **adviseren** door kleinere groepen belanghebbenden.

De Bredase participatieleidraad beschrijft de volgende vier niveaus van participatie:

Niveau 0: **informer**en. De rol van belanghebbenden is luisteren en eventueel reageren.

Niveau 1: **raadplegen**. De rol van belanghebbenden is om hun mening, ervaring of idee over het plan te geven. De initiatiefnemer bepaalt zelf de agenda en luistert naar de inbreng maar hoeft deze niet over te nemen. Wel motiveert de initiatiefnemer waarom de inbreng wel of niet is verwerkt.

Niveau 2: **adviser**en. De rol van belanghebbenden is om mee te denken over het plan. Belanghebbenden kunnen problemen aangeven en oplossingen aandragen. De initiatiefnemer gebruikt de opbrengsten bij de uitwerking van het plan. Als de initiatiefnemer de opbrengsten niet gebruikt, wordt besproken waarom dit niet gebeurt.

Niveau 3: **coproducer**en. De rol van belanghebbenden is om actief mee te ontwikkelen. Samen worden de agenda, de uitgangspunten en de inrichting van het proces bepaald.



Inzet van acties en middelen

Hieronder is op hoofdlijnen te vinden welke acties en middelen zijn ingezet. Op de projectwebsite zijn beide communicatie- en participatieplannen (voor de [haalbaarheidsfase](#) vanaf maart 2021 en de [ontwerpfase](#) vanaf 2022) gedeeld met de omgeving. In de bijlagen vindt u een gedetailleerd overzicht. Een drietal strategische keuzes:

- Om zoveel mogelijk mensen bij het plan te **betrekken**, zijn we in april 2021 gestart met raadplegen in de breedte.
- De **klankbordgroep** is betrokken op het niveau van adviseren.
- We informeren mensen gedurende het proces **continu** door het versturen van de 'Woonakker Update' (via de projectwebsite kunnen mensen zich hiervoor aanmelden).

Wanneer	Participatieniveau	Wat
19 maart 2021	Informeren	Projectwebsite live
12 april 2021	Informeren	Publicatie communicatie- en participatieplan
14 april 2021	Informeren	Woonakker Update 1 verstuurd
22 april 2021	Informeren	Digitale informatiebijeenkomst
23 april - 9 mei 2021	Raadplegen	Digitale peiling via PlanBreda, fysieke peiling via flyers, Woonakker ommetje met oproep voor aanmelding klankbordgroep
30 april 2021	Informeren	Woonakker Update 2 verstuurd
17 mei 2021	Adviseren	Klankbordgroep: 1e bijeenkomst
26 mei 2021	Informeren	Woonakker Update 3 verstuurd
10 juni 2021	Adviseren	Klankbordgroep: 2e bijeenkomst
28 juni 2021	Informeren	Woonakker Update 4 verstuurd
6 juli 2021	Informeren	Woonakker Update 5 verstuurd
12 juli 2021		<i>Eerste avond over verkeersonderzoek Sweco (afzender: gemeente Breda)</i>
13 juli 2021	Adviseren	Thema werksessies op locatie in Teteringen
19 juli 2021	Adviseren	Klankbordgroep: 3e bijeenkomst
21 juli 2021	Informeren	Woonakker Update 6 verstuurd
28 juli 2021	Adviseren	Wandelommetje over thema natuur
24 sept 2021	Informeren	Woonakker Update 7
29 sept 2021	Adviseren	Klankbordgroep: 4e bijeenkomst
18 okt 2021	Informeren	Woonakker Update 8, herinnering aan infomarkt
19 okt 2021	Informeren/ raadplegen	Informatiemarkt
29 okt 2021	Informeren	Woonakker Update 9
17 nov 2021	Adviseren	Klankbordgroep: 5e bijeenkomst
23 nov 2021		<i>Tweede avond over verkeersonderzoek Sweco (afzender: gemeente Breda)</i>
1 dec 2021	Informeren	Participatieverslag afgerond
1 dec 2021	Informeren	Woonakker Update 10
4 feb 2022	Informeren	Woonakker Update 11
25 feb 2022	Informeren	Woonakker Update 12
25 mrt 2022	Informeren	Woonakker Update 13
19 april 2022	Adviseren	Klankbordgroep: 1 ^e bijeenkomst (nieuwe samenstelling)

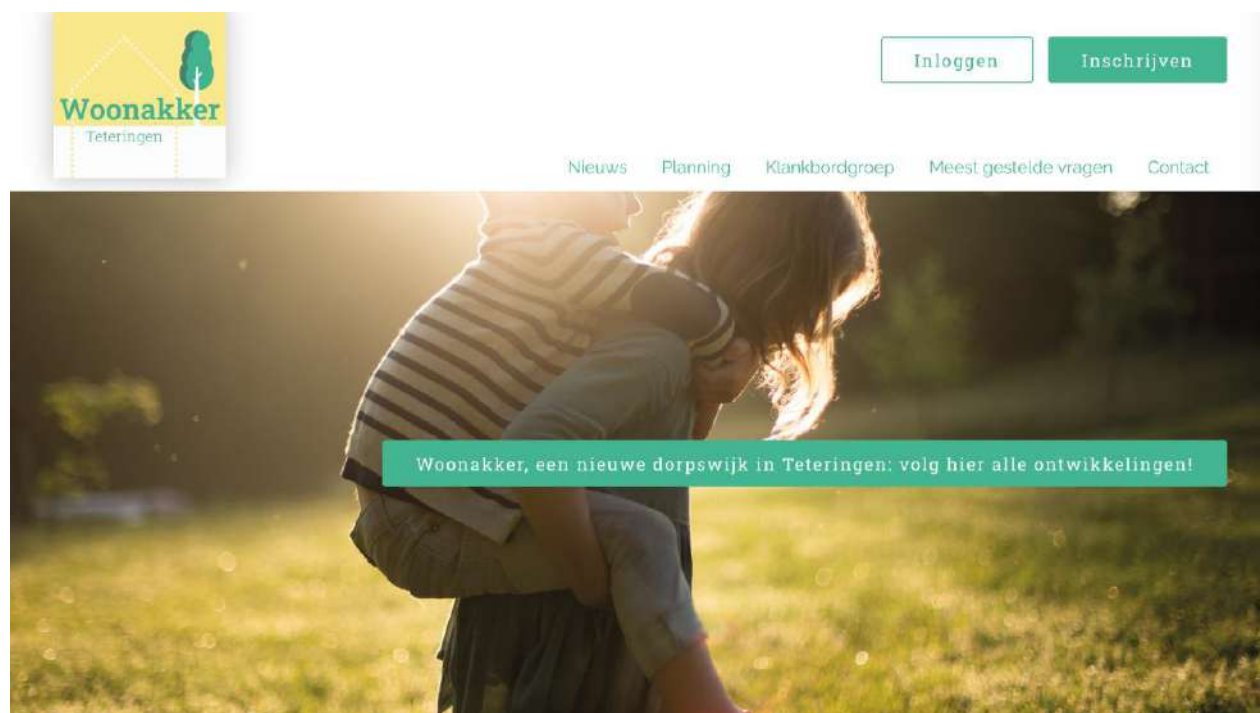
29 april 2022	Informereren	Woonakker Update 14
10 mei 2022	Informereren/raadplegen	Informatiemarkt
25 mei 2022	Informereren	Woonakker Update 15
14 juni 2022	Adviseren	Klankbordgroep: 2 ^e bijeenkomst
14 sept 2022	Adviseren	Klankbordgroep: 3 ^e bijeenkomst
7 okt 2022	Informereren	Woonakker Update 16
16 nov 2022	Informereren	Woonakker Update 17
7 dec 2022	Adviseren	Klankbordgroep: 4 ^e bijeenkomst
<i>Gepland in juni 2023</i>	<i>Informereren</i>	<i>Klankbordgroep: slotbijeenkomst ontwikkeling en informerende informatiemarkt</i>

Projectwebsite en Woonakker Update

Voor vertrouwen is het continu informeren van de omgeving over het project Woonakker én het ontwikkelingsproces minstens zo belangrijk als het bieden van een kans aan de omgeving om mee te denken. Voor Woonakker zetten we, in zowel de haalbaarheidsfase als in de ontwerpfase, twee informerende middelen in: een projectwebsite en een digitale nieuwsbrief onder de naam Woonakker Update.

Projectwebsite

Bij de start van het ontwikkelingsproces is een [projectwebsite](#) ontwikkeld met een **herkenbare stijl** voor het project wat betreft kleurgebruik en logo. De projectwebsite fungeerde als **centrale plaats** voor informatie over Woonakker: de planning, veelgestelde vragen, nieuwsberichten, contactgegevens, maar ook de agenda's en notulen van de klankbordgroep waren hier gedurende het gehele proces te vinden.



Woonakker Update

Een Woonakker Update werd verstuurd naar iedereen die zich via de projectwebsite inschreef, om mensen **proactief** te informeren. Tussen maart en december 2021 hebben we **10 edities** van de digitale Woonakker Update verstuurd.

In maart 2022 gingen we over op nieuwsbriefssysteem SendinBlue, waarmee we het verzenden van de Woonakker Update konden automatiseren. In 2022 hebben we **7 edities** van de digitale Woonakker Update verstuurd. De laatste editie ging naar **ruim 1.400 ontvangers**.

Klankbordgroep: 2021 en 2022

Communicatie en participatie zijn nadrukkelijke onderdelen in de ontwikkeling van Woonakker. Want, we beseffen ons dat een nieuwe dorpswijk naast kansen, ook impact heeft op Teteringen als dorp. Daarom organiseerden we verschillende participatiemomenten. Een belangrijk onderdeel daarvan is de oprichting van een klankbordgroep, zowel in de haalbaarheidsfase als in de ontwerpfase.

Haalbaarheidsfase, vanaf maart 2021

Aanpak samenstelling klankbordgroep

Via de peiling op PlanBreda.nl konden mensen zich melden voor deelname aan deze klankbordgroep. We ontvingen ruim 60 aanmeldingen. De **betrokkenheid** bij dit project was hoog. Maar dat betekent wel dat we hebben moeten selecteren.

Binnen de klankbordgroep wilden we in ieder geval de volgende groepen **vertegenwoordigd** laten zijn: direct omwonenden, omliggende bedrijven, mogelijk toekomstig bewoners, de Dorpsraad Teteringen, een vertegenwoordiging van huurders- en natuurverenigingen. Waar mogelijk is gestreefd naar een **goede mix** in leeftijd en geslacht.

Binnen groepen waar het aantal aanmeldingen groot bleek, heeft het lot de deelnemers bepaald. In groepen waar slechts 1 of enkele aanmeldingen zijn binnengekomen, was dit niet nodig. Daarnaast hebben wij nog enkele gerichte acties ondernomen om te zorgen dat alle groepen of leeftijdscategorieën die wij vertegenwoordigd wilden laten zijn binnen de klankbordgroep ook daadwerkelijk uitgenodigd konden worden.

Waar dacht de klankbordgroep over mee?

De klankbordgroep dacht mee over twee onderwerpen:

1. De **inhoud**: het plan voor Woonakker, op basis van stand van zaken in haalbaarheidsonderzoeken.
2. Het communicatie- en participatie**proces**: wat is nodig en wat gebeurt er wanneer?

De **agenda's** van de klankbordgroepbijeenkomsten zijn in samenspraak met de klankbordgroepleden opgesteld. Tijdens de bijeenkomsten werden agendapunten geïnventariseerd. Aanvullend daarop konden de leden reageren op de conceptagenda en onderwerpen aandragen en/of per agendapunt specifieke bespreekpunten aangeven.

Na vaststelling van de agenda werd deze op de [projectwebsite](#) gepubliceerd. Op deze manier konden ook andere betrokkenen en geïnteresseerden vooraf zien waarover gesproken zou gaan worden.

Via het mailadres klankbordgroep@woonakker-teteringen.nl was er voor **iedereen in de omgeving** de mogelijkheid om bespreekpunten in te brengen of input te leveren aan de leden van de klankbordgroep. De binnengekomen mails werden zoveel mogelijk voorafgaand aan een klankbordgroepbijeenkomst verspreid en anders aan het begin van de bijeenkomst besproken.

Bijeenkomsten

Onderstaand staat kort aangegeven welke **onderwerpen** er in de verschillende bijeenkomsten centraal stonden. Een volledig overzicht van besproken onderwerpen per bijeenkomst, is te vinden in de notulen. Deze vindt u in de bijlagen van dit verslag.

- 17 mei 2021: kennismaking, werking en werkafspraken klankbordgroep, uitwisselen motivatie en verwachtingen
- 10 juni 2021: verkeersonderzoek en impact ontwikkeling Woonakker op verkeersafwikkeling in Teteringen, vooruitblik verdiepende gesprekken (werksessies op 13 juli 2021)
- 19 juli 2021: impact agrarische ondernemingen in omgeving op ontwikkeling wijk Woonakker (o.a. geitenhouderij), terugblik op werksessies 13 juli 2021 met aandacht voor woningaanbod, natuurwaarden, energievoorziening wijk
- 29 september: eerste schetsen wijk Woonakker, sociale woningbouw en vraag naar huurwoningen, impact ontwikkeling Woonakker op voorzieningenniveau Teteringen
- 17 november: terugblik op informatiemarkt, Ontwikkelvisie en stand van zaken stedenbouwkundig plan Woonakker, vooruitblik komende periode, afsluiting en evaluatie klankbordgroep haalbaarheidsfase

Nadat de klankbordgroep de notulen van een bijeenkomst had vastgesteld, werden deze via de projectwebsite **openbaar gemaakt**. Op de projectwebsite zijn ze dan ook te vinden, via [deze link](#).

Belangrijkste ingebrachte punten

Door de leden van de klankbordgroep zijn de volgende thema's als **aandachtspunten** gesignaleerd. In willekeurige volgorde:

- **Leefbaarheid** dorp, waaronder de mogelijke druk op de (sociale) **voorzieningen**
- Impact Woonakker op **verkeersafwikkeling** in Teteringen en meer specifiek op verkeersafwikkeling en **ontsluiting** Oosterhoutseweg
- **Verkeersveiligheid** omliggende straten (met name aan het Hoeveneind)
- **Variatie in woningaanbod**
- Belang **natuurwaarden** en **biodiversiteit**
- **Doorstroommogelijkheden woningmarkt**
- Passend **woningaanbod voor senioren** met aandacht voor combinatie **zorg en wonen**
- **Sociale woningbouw**

Tijdens de bijeenkomsten zijn deze thema's nader aan de orde geweest en besproken met de initiatiefnemers. Zie hiervoor ook de notulen van de bijeenkomsten (bijlagen).

NB: Soms is ervoor gekozen om een onderwerp niet in de klankbordgroep maar in een ander overleg of in kleiner verband nader met de initiatiefnemers te bespreken. Denk aan: woonwagenaanblijfsplaatsen, passend woningaanbod senioren (combinatie woon-zorg), verdieping verkeersafwikkeling.

Hoe nu verder?

In deze haalbaarheidsfase hebben we met een vaste groep uit de omgeving gewerkt als klankbordgroep. Zij hebben bespreekpunten in de ontwikkeling aangedragen en meegedacht over een aantal concrete onderwerpen. In een volgende fase waarin het plan voor Woonakker verder wordt uitgewerkt is betrokkenheid van de omgeving van **evengroot belang**. Opnieuw wordt dan nagedacht over hoe communicatie en participatie vorm te geven.

Ontwerpfase, vanaf maart 2022

Aanpak samenstelling klankbordgroep

In de nieuwe fase kozen we ervoor een nieuwe klankbordgroep samen te stellen en zo andere mensen de kans te geven mee te denken. Geïnteresseerden konden zich via de website aanmelden. We ontvingen ruim 30 aanmeldingen, wat betekende dat we wederom hebben moeten selecteren.

Ook deze keer wilden we binnen de klankbordgroep in ieder geval de volgende groepen **vertegenwoordigd** laten zijn: direct omwonenden, omliggende bedrijven, mogelijk toekomstig bewoners, de Dorpsraad Teteringen, een vertegenwoordiging van huurders- en natuurverenigingen. Waar mogelijk is gestreefd naar een **goede mix** in leeftijd en geslacht.

Binnen groepen waar het aantal aanmeldingen groot bleek, heeft het lot de deelnemers bepaald. In groepen waar slechts 1 of enkele aanmeldingen zijn binnengekomen, was dit niet nodig.

Waar dacht de klankbordgroep over mee?

De klankbordgroep dacht met de initiatiefnemers van Woonakker mee over, inhoud en proces, dezelfde twee onderwerpen als in de haalbaarheidsfase.

Ook de werkwijze voor het opstellen van de agenda, publiceren op de projectwebsite na vaststelling en bespreekpunten vanuit de omgeving indienen via klankbordgroep@woonakker-teteringen.nl was gelijk aan de werkwijze in de haalbaarheidsfase.

Bijeenkomsten

Onderstaand staat kort aangegeven welke **onderwerpen** er in de verschillende bijeenkomsten centraal stonden. Een volledig overzicht van besproken onderwerpen per bijeenkomst, is te vinden in de notulen. Deze vindt u in de bijlagen van dit verslag.

- 19 april 2022: kennismaking, rol en werkafspraken klankbordgroep, uitwisselen motivatie en verwachtingen, planning, onderzoeken die lopen in het gebied, stand van zaken plan voor Woonakker, opzet informatiemarkt 10 mei 2022
- 14 juni 2022: verkeer, bestemmingsplankaart, stedenbouwkundig plan
- 14 september 2022: terugkomen op gemaakte afspraken, stand van zaken stukken: stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan, zorgperspectief
- 7 december 2022: ontwerp bestemmingsplan (reacties vooroverleg, flexibiliteit, stikstof, aangepast woningbouwprogramma, planning terinzagelegging), terugkoppeling avond verkeer

De notulen van deze klankbordgroepbijeenkomsten zijn te vinden op de [projectwebsite](#).

Belangrijkste ingebrachte punten

De thema's die belangrijk gevonden werden gedurende de haalbaarheidsfase speelden ook in de ontwerpfase een grote rol: leefbaarheid, verkeersafwikkeling, woningaanbod en natuurwaarden. De volgende onderwerpen kwamen aanvullend aan de orde of zijn verder uitgediept. In willekeurige volgorde:

- **Verkeersmaatregelen** bij situaties die verbeterd kunnen worden, om en nabij de te ontwikkelen wijk Woonakker
- Impact van een aantal woningen, voornamelijk **gestapelde bouw**, in het plan op een aantal bestaande woningen in aangrenzende straten
- Hoe de nieuwe wijk Woonakker op een **natuurinclusieve** manier gebouwd kan worden
- Doorstroommogelijkheden woningmarkt, meer specifiek hoe **senioren te verleiden** in Woonakker te komen wonen
- Hoe Woonakker kan bijdragen aan de wensen, levensstijl en **zorgbehoeften van senioren**.

NB: Zoals in de haalbaarheidsfase is ook in deze fase soms besloten een onderwerp in een ander verband met de initiatiefnemers te bespreken. Bijvoorbeeld: advies over een natuurinclusieve wijk, Woonakker vanuit zorgperspectief en de maatregelen die genomen zijn op de Oosterhoutseweg om doorgaand verkeer op termijn te weren.

Hoe nu verder?

De afgelopen twee jaar hebben we mede door het werken met vaste klankbordgroepen een hechte band met de omgeving opgebouwd. Die band vinden we belangrijk en willen we dan ook graag voortzetten. Waarbij we wel opmerken dat in de fase die volgt, de technische fase, communicatie een grotere rol zal spelen dan participatie. Het plan wordt technisch uitgewerkt, omgevingsvergunningen worden aangevraagd en woningen komen in de verkoop. Ook zien we een grotere rol voor de groep toekomstig bewoners op termijn, waar in de haalbaarheids- en ontwerpfase de omwonenden een grote rol speelden. Bijvoorbeeld als het gaat om de inrichting van de openbare ruimte. Communicatie en participatie spelen dan ook zeker een grote rol in de toekomst, maar de uitwerking zal er anders uitzien dan gedurende de haalbaarheids- en ontwerpfase. Als initiatiefnemers bekijken we hoe we communicatie en participatie passend bij de volgende fase gaan vormgeven.

Eerste infobijeenkomst, 22 april 2021

Op donderdag 22 april 2021 organiseerden we een eerste digitale informatiebijeenkomst voor omwonenden en geïnteresseerden over de ontwikkeling van Woonakker. In totaal namen ongeveer 300 mensen deel aan de avond.

Het programma

De onderdelen van de avond:

- Inleiding en toelichting door **wethouder** Daan Quaars van de gemeente Breda, één van de initiatiefnemers van Woonakker.
- Uitgangspunten voor de ontwikkeling door [geanonimiseerd] van SVP, het betrokken **stedenbouwkundig bureau**.
- **Haalbaarheidsfase en de planning** door Roel Klei, projectleider vanuit de gemeente Breda.
- **Verkeer en mobiliteit** door Michael Burm, verkeerskundige van de gemeente Breda.
- **Communicatie en participatie** door Moniek Schoofs, betrokken communicatiebureau.
- Digitale **vragenronde** via de chatfunctie.
- Oproep om **peiling** op PlanBreda.nl in te vullen, of om mening fysiek te geven tijdens Woonakker ommetje.



Vragen van belanghebbenden

Tijdens de vragenronde zijn ruim 80 vragen gesteld. Het merendeel is tijdens de avond live beantwoord door initiatiefnemers van Woonakker en betrokkenen. Alle vragen zijn na afloop gepubliceerd op de projectwebsite, voorzien van antwoorden.

De vragen die deelnemers stelden tijdens de vragenronde, gingen over de volgende thema's:

- **Verkeer, mobiliteit, bereikbaarheid:** 32 vragen
- **Woningen, doelgroepen en voorrang** toewijzing: 21 vragen
- **Voorzieningen** zoals onderwijs, ondernemers en winkels: 9 vragen
- **Bouw:** 4 vragen
- **Communicatie, participatie, klankbordgroep:** 4 vragen
- **Natuurwaarden:** 3 vragen
- **Dorps karakter:** 3 vragen
- **Opzet en inrichting** wijk: 3 vragen
- **Proces en planning:** 3 vragen
- **Milieu en energie:** 2 vragen

Meer informatie over de avond vindt u via [deze link](#). U vindt daar een kort nieuwsbericht, de link om de avond terug te kijken en alle gestelde vragen voorzien van antwoorden.

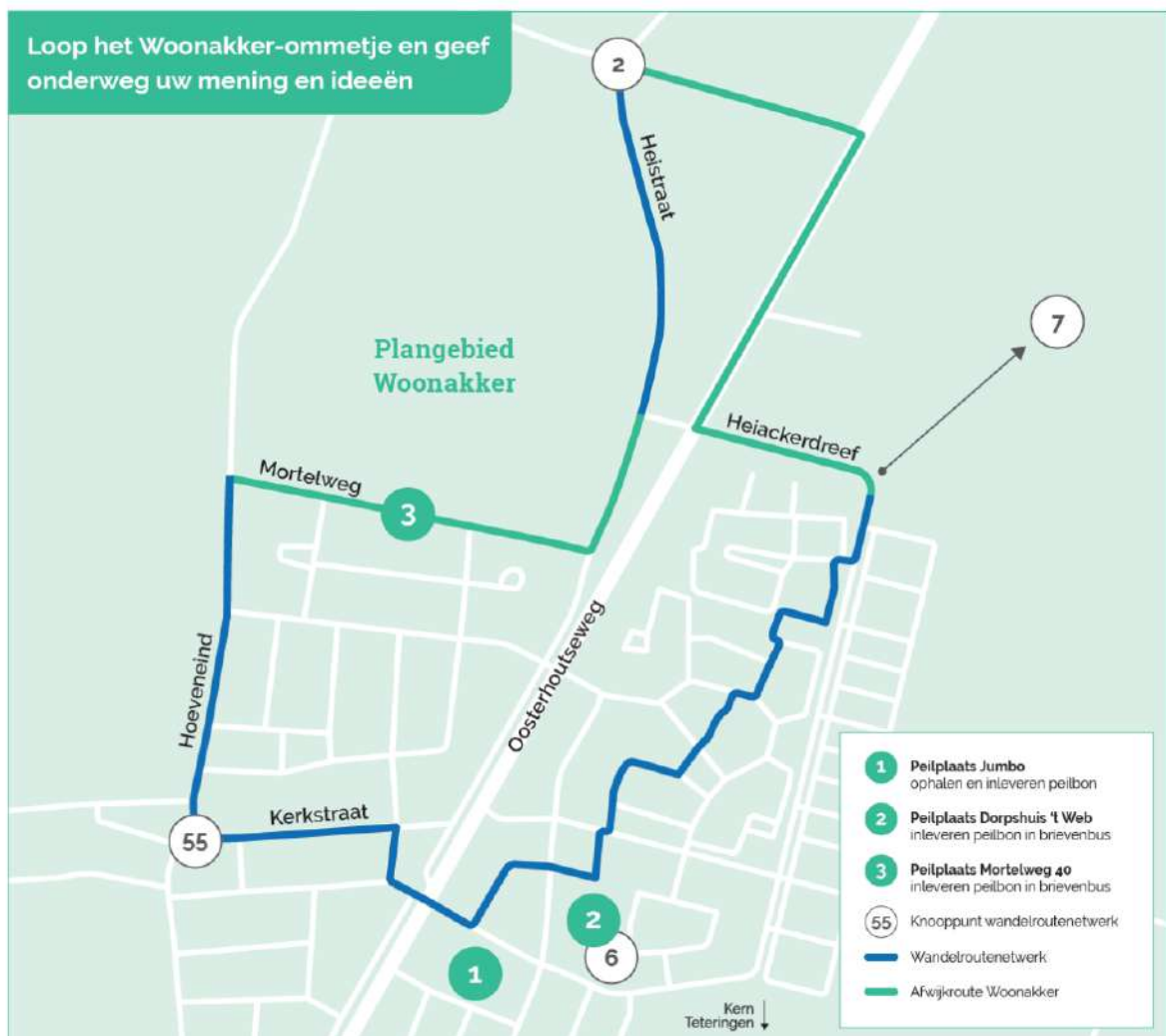
Peiling, april-mei 2021

Van 21 april tot en met 9 mei 2021 konden belanghebbenden en geïnteresseerden hun mening en ideeën geven over de ontwikkeling van Woonakker. Via een digitale peiling op PlanBreda.nl en via een flyer die mensen tijdens het Woonakker Ommetje konden achterlaten in brievenbussen. In totaal hebben 223 mensen van deze gelegenheid gebruik gemaakt (42% van hen was aanwezig bij de informatiebijeenkomst op 22 april 2021).

Thema's

De peiling ging in op vier thema's:

- De meerwaarde van Woonakker
- De bijdrage aan welzijn
- De aansluiting van Woonakker bij het dorpse karakter van Teteringen
- De mobiliteit in de wijk



Resultaten

Hieronder vindt u een **selectie uit de resultaten** van de peiling. Over elk hoofdthema minimaal één vraag met de gegeven antwoorden: meerwaarde, welzijn, dorps karakter, mobiliteit. In de bijlagen is een volledig overzicht van resultaten te vinden. Deze volledige resultaten zijn via de [projectwebsite](#) gecommuniceerd.

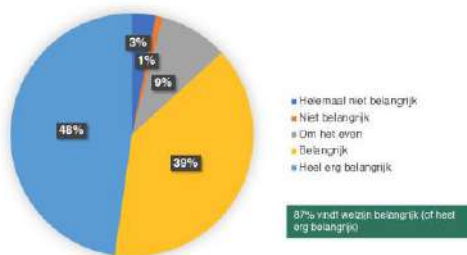
Vraag 1: Wanneer heeft Woonakker meerwaarde?

Veelvoorkomende antwoorden:

1. Thema **dorps karakter**
 - Als het aansluit bij het dorps karakter
 - Als de rust bewaard blijft en de wijk ruimtelijk wordt opgezet met voornamelijk grondgebonden woningen
2. Thema **kansen op woningmarkt**
 - Als het tegemoetkomt aan de behoefte in de woningmarkt
 - Als er gevarieerde bouw/breed aanbod komt: betaalbare starterswoningen, seniorenwoningen, gezinswoningen
 - Als er voorrang voor mensen uit Teteringen georganiseerd kan worden bij de woningtoewijzing
3. Thema **verkeer en mobiliteit**
 - Als er qua mobiliteit gedacht wordt aan de leefbaarheid van de omwonenden
 - Als de extra verkeersdruk op de Oosterhoutseweg wordt voorkomen/er in de plannen ook rekening wordt gehouden met de ontsluiting van de wijk
4. Thema **natuur, groen en energie**
 - Als er veel groen komt/geen natuur verloren gaat
 - Als er een duurzame, minstens energieneutrale wijk gerealiseerd wordt
 - Als het een groene, sociale en inclusieve wijk wordt, die klaar is voor de toekomst

En ook wordt genoemd dat Woonakker **geen meerwaarde** heeft, of dat het aantal geplande woningen te hoog is.

Vraag 6: Vindt u het belangrijk dat Woonakker bijdraagt aan welzijn?



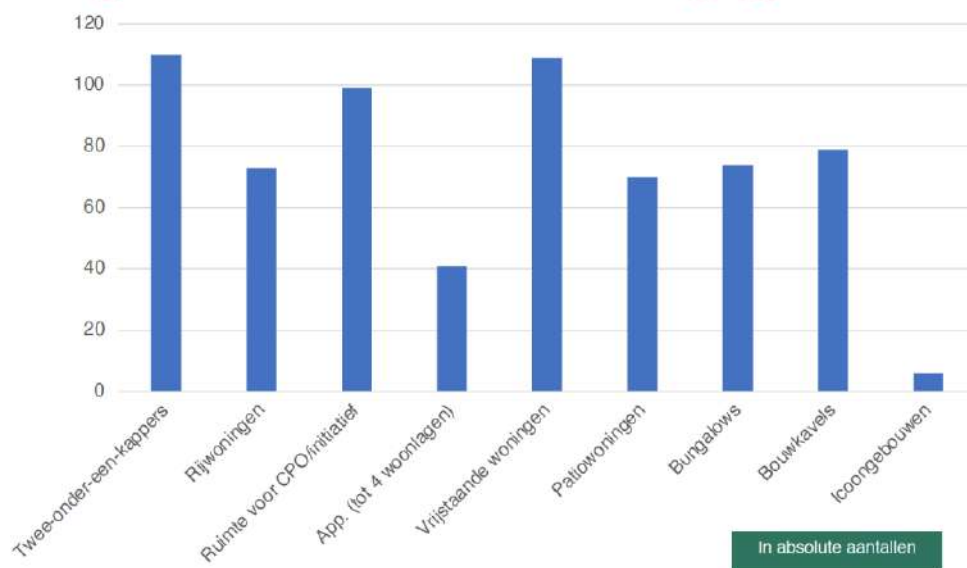
Vraag 8: Hoe belangrijk vindt u het dat Woonakker aansluit bij het huidige dorps karakter?



De antwoorden op de vraag: Kunt u in één woord aangeven wat het Teteringse dorpse karakter voor u betekent?



Vraag 9: Voorkeur voor woningtypen



Vraag 10 t/m 13: Wat heeft uw voorkeur?

- Goed bereikbaar voor fietsers en wandelaars: 122
- Goed bereikbaar voor autoverkeer: 89
- Groen voor de deur (parkeren op afstand): 97
- Parkeren voor eigen deur: 112
- Laadpalen gecentreerd op een aantal hubs in de wijk: 94
- Laadpalen voor elektrische auto's op veel plaatsen verspreid beschikbaar: 106
- Deelauto's zijn niet nodig: 116
- Ruimte voor deelauto's: 89

Vraag 14: Wensen of ideeën over (nieuwe vormen van) mobiliteit in Woonakker?

Een greep uit de gegeven antwoorden:

- Parkeren buiten de wijk
- Goede, ruime fiets- en wandelvoorzieningen (ook o.a. leenfietsen)
- Voorrang voor fietser en wandelaar
- Elektrische deelvoertuigen (scooters/steps, niet zozeer auto's)
- Wijkvervoer
- Aansluiting openbaar vervoer
- 'Ongezonde' mobiliteit onzichtbaar maken
- Autoluwe wijk
- Kindvriendelijk maken

Werksessies, 13 juli 2021

Op dinsdagavond 13 juli 2021 organiseerden de initiatiefnemers verschillende werksessies over belangrijke thema's voor de ontwikkeling in 't Web in Teteringen. Ongeveer 15 mensen namen deel aan de sessies, in twee rondes. De meerderheid van de deelnemers komt zelf uit Teteringen, en is ook geïnteresseerd in een woning in het plangebied voor Woonakker.

Thema's

De besproken thema's:

- Woningbouwprogramma
- Mobiliteit in de wijk
- Dorps karakter
- Openbare ruimte
- Energie, duurzaamheid en innovatie

Mensen uit het projectteam van Woonakker (van de gemeente Breda, ontwikkelaars BPD en Van Wanrooij en stedenbouwkundig bureau SVP) begeleidden de groepen. De meeste animo was er voor het thema **woningbouwprogramma**. Deelnemers hadden huiswerk voorbereid en in alle werksessies was volop ruimte voor vragen, meningen en ideeën.



De belangrijkste resultaten

In meerdere werksessies is gesproken over de **inrichting** van de nieuwe dorpswijk Woonakker: de wens voor een **diversiteit** aan woningen, voor zelfbouw en bouwkvavels, voor appartementen (ook gecombineerd met zorg), voor ruimte voor **ontmoeting**, voor ruimte voor **groen** en **rust**, de wens voor goede **fiets- en wandelpaden**. Ook de **betalbaarheid** van woningen en hoe de **veiligheid** voor bijvoorbeeld fietsende scholieren geborgd kan worden, is in meerdere werksessies aan bod gekomen. Enkele vernieuwende ideeën die benoemd zijn: de mogelijkheid om een windenergieproject te koppelen aan Woonakker en haar nieuwe bewoners, het gebruik van groene waterstof en een gezamenlijke buurtkamer of buurttuin.

Tot slot is doorgepraat over de schijnbare tegenstelling om te kunnen **parkeren** op eigen terrein ten opzichte van de toch ook groeiende wens voor deelauto's en nieuwe mobiliteitsoplossingen waardoor meer groen voor de deur mogelijk is. Wat betreft dit laatste punt wordt onderzoek gedaan naar succesvolle voorbeelden in andere gemeenten.

Een volledig verslag is te vinden in de bijlagen. Een terugkoppeling van de avond is ook via de [projectwebsite](#) te vinden.

Wandelommetje, 28 juli 2021

We organiseerden op woensdag 28 juli 2021 een wandelommetje rondom het plangebied van Woonakker. Zo'n 15 omwonenden, inclusief leden van de dorpsraad en de West Brabantse Vogelwerkgroep / IVN, liepen mee.

Vanuit het projectteam Woonakker waren Jeroen Heij, landschapsarchitect Haver Droeze en Wouter Schuitema, adviseur groen en water gemeente Breda, aanwezig. Na een korte introductie over de status van de haalbaarheidsfase voor Woonakker en de bedoeling van de wandeling heeft de groep een ommetje rondom het plangebied gemaakt. Gedurende de avond zijn er diverse vragen gesteld en is er veel inbreng opgehaald over **water**, **dieren** die in de omgeving leven en **bijzondere kenmerken** van het landschap. Zo leven er naast steenuilen nog vele andere diersoorten in de omgeving van Woonakker: huis- en gierzwaluwen, buizerds, kerkuilen, spechten, havikken, patrijzen, hermelijnen, vossen en eekhoorns. Ook werd er aandacht gevraagd voor de **verkeersveiligheid** op de Heistraat en het Hoeveneind, de **ontsluiting** van de nieuwe wijk via de Oosterhoutseweg en het voorkomen van de **processierups** in de eikenbomen.

Een terugkoppeling is als nieuwsbericht op de [projectwebsite](#) gepubliceerd.



Infomarkt 1^e schetsen, 19 oktober 2021

Op 19 oktober 2021 vond er in de Dorpsherberg in Teteringen een informatiemarkt plaats, waar ongeveer 350 bezoekers een toelichting op de eerste schetsen voor Woonakker kregen.

In de eerste schetsen voor Woonakker is ruimte voorzien voor **mens én dier**. Zo zijn de west- en noordkant (tegen het Hoeveneind en de Bolderstraat) van het plangebied nu ingetekend als leefgebied voor een aantal **steenuilen** die nu daar nu een nest hebben. Het is de bedoeling dat deze zone in stand blijft. En dat betekent ook dat het leefgebied van andere diersoorten behouden blijft. Deze zone is toegankelijk voor rustig recreatief gebruik, denk aan wandelpaden en natuurlijke speelplekken voor kinderen.

In het middengedeelte zijn drie **woonbuurten** voorzien die **compact** worden ingericht met smalle straten en een **mix aan woningtypes**: grondgebonden, maar ook kleine appartementencomplexen. Tegen de Mortelweg is een brede groenstrook ingetekend.

Aan de oostkant (tegen de Heistraat) is ruimte gemaakt voor **erven**. Op de erven wordt het mogelijk om individueel of in groepsverband te bouwen (CPO) en is ruimte voor bijzondere woonvormen. In het conceptplan gaan we er vanuit dat er geen auto's kunnen worden geparkeerd in de woonstraten, en dat de wijk voor autoverkeer ontsloten wordt via de Oosterhoutseweg. Parkeren in de wijk gebeurt niet voor de deur, maar op verschillende **parkeerveldjes** dicht bij de woningen. Het is de bedoeling dat de wijk **groen** wordt ingericht, met ruimte voor **water**. Voorbereid op de **toekomst**.

De schetsen zijn tot stand gekomen op basis van verschillende bronnen:

- Bij de **omgeving** via de informatieavond in april, de digitale peiling in mei, de werksessies en het wandelommetje in juli en gedurende het hele voorjaar via verschillende persoonlijke brieven en gesprekken met omwonenden en inwoners van Teteringen.
- Parallel aan de omgevingsdialoog vonden er ook verschillende **onderzoeken** plaats, over onder andere: de doelgroepen voor wie er gebouwd wordt (toekomstig bewoners), mobiliteit en verkeer, milieueffecten, natuur, energie, stikstof, water- en bodem, archeologie en de cultuurhistorie van het gebied.

Deze terugkoppeling is ook als nieuwsbericht op de [projectwebsite](#) gepubliceerd.



Infomarkt plan Woonakker, 20 mei 2022

Op 20 mei 2022 vond er in 't Web in Teteringen een informatiemarkt plaats, waar ruim 200 bezoekers een toelichting op het plan voor Woonakker kregen. Zowel omwonenden (via een brief, Breda Bericht) als mogelijk toekomstig bewoners (via de Woonakker Update) zijn uitgenodigd voor de avond.

In een grote presentatiezaal op locatie in Teteringen is in drie rondes een presentatie over het eerste plan gegeven door de gemeente Breda. Bezoekers konden vragen stellen en in gesprek gaan bij een aantal informatiepanelen in een andere ruimte, op de informatiemarkt. Meteen na afloop hebben we de veel besproken onderwerpen en vragen op een rij gezet, zie hieronder. Enkele direct omwonenden hadden specifieke vragen of opmerkingen die een-op-een opgepakt worden (Heistraat 3, Hoeveneind 74).



Woningen en plan

- Het is nog wat abstract maar de meerderheid gaf aan het een mooi plan te vinden.
- Er is veel vraag naar woningen in het algemeen, seniorenwoningen en bouwkvavels in het bijzonder.
- De vraag naar seniorenwoningen is niet eenduidig: mensen vragen om patiowoningen, gezamenlijke hofjes, woonerven, appartementen, en ook grondgebonden kleine vrijstaande woningen in het groen. Vaker teruggehoord op de avond: 'geld speelt voor ons niet zo'n rol'.
- Er is vraag naar huurwoningen en betaalbare woningen, voornamelijk bedoeld voor starters. In relatie met bovenstaand punt veel vraag naar woningen in juist verschillende prijsklassen.
- De CPO-mogelijkheden werden interessant gevonden, maar we merkten ook dat er veel onduidelijkheid was over de mogelijkheden van CPO (daarom een artikel over CPO en een interview met een ervaringsdeskundige na afloop gepubliceerd op de projectwebsite en verspreid via de Woonakker Update).
- Voorrang voor mensen uit Teteringen is gewenst.
- Het aantal van 580 woningen lijkt veel, mede door de verkeersdrukke op de Oosterhoutseweg.
- Locatiekeuze van seniorenwoningen: graag dichtbij voorzieningen.

Natuur en klimaat

- Positieve reacties op de ruime uilenzone met een natuurwaarde, geen recreatiewaarde (maar we hoorden ook: 'Ik had beter uil kunnen zijn, dan werd ik hier beter beschermd').
- Goed dat er aandacht is voor de steenuil, maar er zitten ook andere soorten: vleermuizen en zwaluwen bijvoorbeeld.
- Wens om aandacht te hebben voor vernieuwing en innovatie als het gaat om toekomstbestendig bouwen: het vergroten van de biodiversiteit, circulair bouwen, nieuwe energievormen, eetbare planten en struiken, medicinale kruiden.
- Aandachtspunt: zorg dat het onderhoud van het groen en de voorgestelde hagen en heggen goed opgepakt wordt door de gemeente.
- Aandachtspunt: houd de uilenzone donker en rustig.

Verkeer en parkeren

- Zorg over de enkele auto-ontsluiting richting de Oosterhoutseweg. Is dat wel voldoende om al het autoverkeer in en uit de wijk goed af te kunnen wikkelen? En ook: omwonenden aan de Mortelweg zijn bang dat er daar geparkeerd wordt, en dat mensen dan lopend hun weg naar huis vervolgen.
- Wens voor een fietspad bij het woonwagenkamp, aansluiting Hoeveneind.
- Er is wat onduidelijkheid over de college-uitspraak na het haalbaarheidsonderzoek: 'Belangrijke randvoorwaarde die het college stelt is dat de verkeersmaatregelen aan de Oosterhoutseweg om het doorgaand verkeer te verminderen eerst moeten worden uitgevoerd'. Mensen verwachten dat de drukte eerst moet zijn opgelost, voordat er gebouwd mag worden.

Voorzieningen

- Vanuit voornamelijk de doelgroep senioren kwam de wens voor voorzieningen zoals een ruimte met 'huiskamerfunctie' of buurthuis en een zorgcentrum.
- Wens voor een plek in de wijk waar mensen huisgebonden beroepen kunnen uitoefenen ('thuiswerken om de hoek').
- Wens voor een pakketservice in of nabij de wijk zodat de bestelbusjes de wijk niet in hoeven (idee: een bedrijf op het terrein aan de Heistraat).
- Vraag naar hoe de voorzieningen in Teteringen meegroeien met de komst van deze wijk: scholen, medische zorg, supermarkten en winkels, sportverenigingen.

Voorkeuren architectuur

- Wel: bouwen met natuurlijke materialen zoals hout (meerdere keren genoemd), stro, algen, schimmels, natuurlijke kleuren, woningen met tuinen, minimaal energieneutraal, dorps karakter, voldoende ruimte voor CPO, gevarieerd bouwen, veel licht, woningen met een zadeldak met dakpannen, bruin/rode stenen, geen donkere stenen, woningen met zonnepanelen, moderne maar natuurlijke bouw.
- Niet: te hoog, te strak, te modern, niet hoger dan 3 woonlagen, te veel dezelfde architectuur, geen veranda's aan de kant van de Mortelweg, geen 'blokkendozen', geen platte daken, liever 250 woningen dan 580, geen houtbouw (door onderhoud).

Voorkeuren openbare ruimte

- Wel: speelbos, groene hofjes, gezellige zitjes, natuurlijk spelen, speelgelegenheid, hoogteverschillen, kinderboerderij met dieren, kleine moestuinen, bloementuin, minder auto's, klimaatadaptief, opslag elektriciteit (buurtbatterij), eetbare planten en struiken, oplaadpunten voor elektrische auto's, openbaar vervoer op loopafstand.
- Niet: stenen en verharding.

Terugkoppeling

Een terugkoppeling over de informatiemarkt is als nieuwsbericht op de [projectwebsite](#) gepubliceerd, actief verstuurd via een Woonakker Update en ook de AllerLei heeft er aandacht aan besteed.

Gesprekken met omgeving

Gedurende het traject zijn op verschillende momenten gesprekken gevoerd met mensen uit de omgeving: omwonenden, organisaties, verenigingen, stichtingen. Hieronder een overzicht van de gevoerde gesprekken, de ingebrachte wensen en ideeën en de besproken punten.

- 8 juni 2021: Heistraat [nummer geanonimiseerd]

Op uitnodiging is de projectleider van de gemeente Breda samen met de projectleider van BPD langs geweest. Besproken: de ligging van het perceel, als onderdeel van plangebied voor Woonakker. Wens om bestaande woning en tuin goed in te passen.

- 17 juni 2021: Hoeveneind [nummer geanonimiseerd]

- o Hoeveneind [nummer geanonimiseerd]: bij de aankoop van grond door de gemeente Breda is destijds in het verleden in de overeenkomst ruimte geboden voor het toevoegen van twee woningen. Onder de huidige ruimtelijke ordeningsregels is dat op dit moment echter niet mogelijk. Gesprekken worden voortgezet.
- o Hoeveneind [nummer geanonimiseerd]: de gemeente Breda bespreekt met de eigenaar de mogelijkheid tot natuurontwikkeling, als uilenfoerageergebied.

- 5 juli 2021: Hoeveneind [nummer geanonimiseerd]

Op verzoek van de bewoner is een gesprek gevoerd met de Omgevingsdienst West-Brabant en de provincie Noord-Brabant over de voortgang van de onderzoeken betreffende geitenhouderijen en de mogelijke relatie met longontstekingen.

- September 2021: [bedrijfsnaam geanonimiseerd]

Telefonisch en per mail contact gehad met eigenaar. De wens is om 8-10 parkeerplaatsen te realiseren in het openbaar gebied tegen de Heistraat aan.

- 12 oktober 2021: Huisartsen

Teteringen is vergrijsd, ouderen blijven langer thuis wonen. Er is daarom veel behoefte aan woningen gecombineerd met zorg (tussen thuis en tehuis), en een plek voor begeleide dagbesteding in de buurt. De wens om appartementen met zorg en een plaats voor dagbesteding / ontmoetingsplek te creëren in Woonakker, is dan ook besproken.

In Teteringen zijn circa 1.000 extra woningen gebouwd / gepland. Dat betekent een bevolkingsgroei van ongeveer 2.100 mensen. En dan is een extra huisarts gewenst. De huidige huisartsenpost verhuist naar het nieuwe huisartsencentrum aan het Willem Alexanderplein waar verschillende zorgfuncties bij elkaar komen. Daar is ruimte voor een extra huisarts.

- 15 oktober 2021: agrarisch bedrijf in omgeving

Projectleider van de gemeente Breda heeft bedrijfsbezoek gedaan. De eigenaar heeft in 2017 een uitbreiding van zijn bedrijf gerealiseerd. Hij is van plan nu een bestaande stal te verbouwen, geen uitbreiding van het aantal dieren. Begrijpt dat woningbouw belangrijk en noodzakelijk is.

- 19 oktober 2021: Breedsaam (scholen)

Overleg afgezegd door BreedSaam.

- Hoeveneind [nummer geanonimiseerd]

Doorlopend contact in verband met de in het verleden gesloten koopovereenkomst en de nog openstaande verplichtingen (sloop schuur) uit deze overeenkomst.

- 10 november 2021: Overleg Park Zuyderhout, Thebe, Surplus

Projectleiders gemeente Breda en projectleider BPD hebben gesproken over de mogelijkheden voor Woonakker in relatie tot vergrijzing en zorgwoonconcepten.

- 29 november 2021: Reactie op planvorming Woonakker, Teteringen (Surplus)

Besproken: de planvorming van de nieuwe wijk Woonakker en de invulling. Dit in het licht van het Pact Wonen & Zorg dat de gemeente Breda heeft gesloten met aanbieders van wonen, zorg en welzijn in de gemeente Breda en de wensen die door het GWI-overleg Teteringen zijn genoemd.

Alwel, Park Zuiderhout, Thebe en Surplus geven de ontwikkelaars van de nieuwe wijk Woonakkers en de gemeente Breda de volgende overwegingen mee, bij het verder vorm geven van dit gebied:

- Huisvesting met name geschikt voor senioren en (toekomstige) zorgvragers bij voorkeur in de Zuid-Oost kant van de gebiedsontwikkeling (tegenover Park Zuiderhout).
- Gedifferentieerd bouwen in de koop (waaronder ook goedkope koopwoningen en mogelijk een CPO-initiatief, geïnitieerd door senioren) en huursector (sociale huur en middeldure huur).
- Levensloopgeschikt bouwen met zo mogelijk een Woonkeur certificaat (WoonKeur is het nationaal kwaliteitscertificaat voor woningen. Het [geanonimiseerd]boek WoonKeur helpt architecten, bouwers en installateurs om woningen te ontwerpen, bouwen en renoveren met levensloopbestendige kwaliteit. Zodat de bewoner er zo lang mogelijk prettig kan blijven wonen).
- In deze voor senioren en zorgvragers geschikte woningen (in diverse prijsklassen in de huur en de in koopsector) kan op een min of meer geclusterde wijze zorg worden geleverd (de clustering bevordert de inzetbaarheid van de zorgmedewerker). De fysieke gebouwde en ongebouwde omgeving kan bijdragen aan zelf- en samenredzaamheid, sociale cohesie en community-building.
- “Gespekkeld Wonen” heeft de voorkeur d.w.z. inwoners met een lichte, matige en zware zorgvraag (Wet Maatschappelijke Ondersteuning WMO, ZorgVerzekeringsWet ZVW, Wet Langdurige Zorg WLZ en met name degenen die deze indicatie verzilveren middels VPT en MPT.) wonen door elkaar met inwoners met en zonder zorgvraag.
- Park Zuiderhout heeft de potentie om zich nog meer als nu, tot ontmoetingsplek voor senioren te ontwikkelen, een veilige oversteek over de Oosterhoutseweg vanuit de gebiedsontwikkeling Woonakker naar Park Zuiderhout is dan een voorwaarde.
- Bestemmingsplan technisch rekening houden met het creëren van mogelijkheden om ontmoeting te faciliteren in Woonakker Zuid-Oost in of onder de gebouwen welke voor senioren worden gerealiseerd, maar uitsluitend als een veilige oversteek niet kan worden gerealiseerd of Park Zuiderhout haar doelgroep en/of prioriteit verlegt in de toekomst.

- Bij de inrichting van de openbare ruimte (auto, lopen, fietsen) rekening houden met verminderde mobiliteit en/of psychische gezondheid van bewoners. Het creëren van loopcirkels, rustplekken, groen, technologische infrastructuur, herkenbaarheid, oriëntatiepunten en een de-mentievriendelijke inrichting zijn daarbij van belang (voor meer info: <https://bensajetcen-trum.nl/assets/2021/01/Ouderen-langer-zelfstandig-thuis-Maar-hoe-dan-Samenvatting.pdf>).
 - (Maatschappelijke) voorzieningen voor senioren met een woon-/zorgvraag dienen ook een verbinding te hebben met voorzieningen in het dorp. Daarbij is te denken aan het gezondheidscentrum op het Willem Alexander plein, dorpshuis 't Web, Park Zuiderhout. Deze voorzieningen dienen op een veilige manier bereikbaar te zijn: fiets, auto, lopen. Overigens geldt dat niet alleen voor senioren, maar voor alle inwoners van het dorp.
- 13 mei 2022: Gesprek eigenaar diverse winkels Heistraat
- Gesprek gevoerd over aan te kopen grond voor ontsluiting Woonakker via een kruispunt.
 - Besproken aandachtspunt: mogelijkheid om te kunnen blijven laden en lossen voor de winkels.

Opgehaalde thema's

In dit hoofdstuk geven we de inbreng uit de omgeving weer in een elftal aan thema's. De thema's tekenden zich gedurende het proces in de haalbaarheidsfase steeds zichtbaarder af en zijn tussentijds telkens besproken met de initiatiefnemers en SVP Architectuur & Stedenbouw zodat ze zo goed als mogelijk verwerkt konden worden in de schetsen. In de ontwerpfase zijn de thema's verder uitgewerkt

Een overzicht van ingebrachte meningen en ideeën is te vinden in bijlage 7. Hierin is ook inbreng te vinden die niet wordt meegenomen, met een verantwoording.

1. Dorps karakter

De wens uit de omgeving is om de nieuwe wijk Woonakker aan te laten sluiten bij het huidige karakter van het dorp Teteringen met een gevarieerd aanbod van type woningen, dorpse rust, veel ontmoetingsplekken en een landelijke architectuur.

2. Woningen

Er leeft in Teteringen een grote behoefte aan woningen voor starters en senioren, bij voorkeur grondgebonden, uitgevoerd in natuurlijke materialen. Er is daarbij een duidelijke wens uitgesproken voor bouwkvavels en mogelijkheden voor meergeneratiewonen en mantelzorg. Opvallend bleek de uiteenlopende wens van senioren: de één zoekt een appartement of gezamenlijk woonhofje, terwijl de ander kleiner maar wel zelfstandig en grondgebonden wil wonen.

3. Doorstroming lokale woningmarkt

Door de huidige grote druk op de woningmarkt, is de wens groot om met Woonakker bij te dragen aan de doorstroming op de lokale woningmarkt. Belangrijk hiervoor is een goede mix aan verschillende typen woningen.

4. Mobiliteit

Veiligheid en leefbaarheid zijn twee veelvuldig genoemde onderwerpen als het gaat over het thema mobiliteit in en ook rond de nieuwe wijk. Er leeft een grote zorg bij mensen in Teteringen als het gaat om de verkeersdruk op de Oosterhoutseweg, de beoogde ontsluitingsweg van Woonakker. Door toekomstig bewoners wordt de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers benadrukt.

5. Openbare ruimte

Algemeen gehoorde wens in de omgeving is om een groene wijk te creëren met veel ruimte voor recreatie, spelen, ontmoeting en voldoende parkeerplaatsen.

6. Natuurwaarden

De mogelijkheid dat Woonakker een bijdrage kan leveren aan het behoud van biodiversiteit door huidige leefgebieden en nesten van dieren intact te laten, wordt door de omgeving omarmd. Benadrukt wordt het belang van onderhoud van het groen.

7. Welzijn

Vanaf het begin van de ontwikkeling van Woonakker is ingezet op een woonwijk die bijdraagt aan welzijn van de bewoners in en rond de nieuwe wijk: fysieke en mentale gezondheid en sociale verbondenheid. Deze aspecten worden door de omgeving als belangrijk ervaren.

8. Energie en klimaat

Algemene wens is om een duurzame, toekomstbestendige en energie neutrale nieuwe wijk te ontwikkelen, waarbij aandacht is voor mogelijke vernieuwing, denk aan een buurtbatterij.

9. Voorzieningen

Vanuit de omgeving is aandacht gevraagd voor de druk op huidige voorzieningen in Teteringen zoals scholen, kinderopvang, winkels, sport en zorg als Woonakker, naast andere nieuwbouwprojecten in het dorp, verder ontwikkeld wordt. Binnen de wijk zijn de volgende functies gewenst: een gezamenlijke ruimte en/of een steunpunt voor senioren, een pakketpunt bij de ingang van de wijk, mogelijk een 'thuiswerkplek om de hoek'.

10. Omgeving

Vanuit verschillende hoeken is de wens aangegeven om Woonakker goed in te passen in de bestaande omgeving. Denk voornamelijk aan de huidige direct omwonenden op wie Woonakker veel impact heeft.

11. Betrokkenheid belanghebbenden

Communicatie en participatie worden door de omgeving gezien als belangrijke thema's in de ontwikkeling van Woonakker, ook als het plan richting realisatie gaat.

Afronding

Medio 2023 start de terinzagelegging van het bestemmingsplan voor Woonakker. Daar nemen we de omgeving en de verschillende belanghebbenden proactief in mee. Daarom organiseren we nog een laatste vergadering voor de huidige klankbordgroep, een informatiemarkt, versturen we een Woonakker Update en besteden we er aandacht aan op de projectwebsite van Woonakker. Communicatie en participatie spelen al vanaf het begin van de haalbaarheidsfase een belangrijke rol. En ook in de fases die volgen in de ontwikkeling besteden we hier aandacht aan, passend bij de komende fase.

Bijlagen

- Bijlage 1: overzicht van ingezette middelen en activiteiten
- Bijlage 2: overzicht nieuwsberichten
- Bijlage 3: resultaten peiling
- Bijlage 4: notulen bijeenkomsten klankbordgroep
- Bijlage 5: reflectie klankbordgroepleden (2021)
- Bijlage 6: overzicht media-aandacht
- Bijlage 7: overzicht en verantwoording inbreng

Bijlage 1: overzicht van ingezette middelen en activiteiten

Haalbaarheidsfase

Communicatie- en participatieacties		
Datum	Actie	Opmerkingen/titel
5/11/2020	Bewonersbrief BredaBericht	Niet via Connect verlopen
2/03/2021	Gesprek met wijkmanagers Franky Betonville en Cindy de Bok	
11/03/2021	Kennismakingsgesprek met Dorpsraad Teteringen	
16/03/2021	Plaatsing nieuwsbericht website	Haalbaarheidsonderzoek gestart
19/03/2021	Website live	
22/03/2021	Plaatsing nieuwsbericht website	Hoe staat de Dorpsraad tegenover Woonakker?
9/04/2021	Plaatsing nieuwsbericht website	Digitale informatieavond nieuwe dorpswijk Woonakker: 22 april 2021
12/04/21	Plaatsing nieuwsbericht website	Over communicatie en participatie (publieksversie plan)
12/04/21	Plaatsing nieuwsbericht website	Over de oprichting van een klankbordgroep
14/04/21	Woonakker Update 1 verstuurd	Over de digitale informatieavond, het communicatie- en participatieplan en de eerste peiling
22/04/21	Digitale informatieavond	
23/04/21	Plaatsing nieuwsbericht website	(Online) peiling nieuwe dorpswijk Woonakker van start
23/04/21	Vragenlijst PlanBreda live (online participatie)	
	Start uitdelen flyers en in te leveren op diverse plaatsen in het dorp	
24/04/21	(offline/fysieke participatie)	Bij Jumbo Teteringen (ophalen/inleveren), lid Dorpsraad (inleveren) en 't Web (inleveren)
30/04/21	Plaatsing nieuwsbericht website	Digitale informatieavond: vragen voorzien van antwoorden en opname
		Over de digitale peiling via PlanBreda.nl, Woonakker-ommetje en de gestelde vragen met antwoord (digitale informatieavond)
30/04/21	Woonakker Update 2 verstuurd	
17/05/21	Eerste bijeenkomst klankbordgroep	
21/05/21	Plaatsing nieuwsbericht website	De resultaten van de peiling
21/05/21	Plaatsing nieuwsbericht website	Oprichting klankbordgroep Woonakker en samenstelling
26/05/21	Plaatsing nieuwsbericht website	Eindrapportage verkenning verkeersafwikkeling Oosterhoutseweg Teteringen
		Over de samenstelling klankbordgroep, resultaten peiling en eindrapportage verkenning verkeersafwikkeling
26/05/21	Woonakker Update 3 verstuurd	
8/06/21	Initiatiefnemers in gesprek met Paul Taalman, Heistraat 1 Teteringen	Focus gesprek: aansluiting perceel op woonwijk
10/06/21	Tweede bijeenkomst klankbordgroep	
17/06/21	Gemeente in gesprek met bewoners Hoeveneind 74	Focus gesprek: verplichting gemeente voor 2 woningen op perceel (wordt nog uitgezocht)
		Focus gesprek: bewoner meldt dat er een bakhuis op zijn perceel staat, dat hij als woonhuis gebruikt (is niet opgenomen in bestemmingsplan). Hij vraagt om legalisering.
17/06/21	Gemeente in gesprek met bewoners Hoeveneind 80	
28/06/21	Plaatsing nieuwsbericht website	Thema's verder uitgewerkt voor Woonakker
28/06/21	Vragenlijst aanmelden werksessies live (via projectwebsite)	
28/06/21	Woonakker Update 4 verstuurd	Over uitgewerkte thema's, werksessies en avond over verkeersonderzoek Sweco (door gemeente Breda)
5/07/21	Gemeente in gesprek met bewoners Hoeveneind 59	Focus gesprek: geitenhouderij, mensen maken zich grote zorgen over gezondheid
6/07/21	Woonakker Update 5 verstuurd	Over uitnodiging (herinnering) werksessies
9/07/21	Plaatsing nieuwsbericht website	Werksessies Woonakker dinsdag 13 juli 2021
12/07/21	Gemeente in gesprek met omgeving over verkeersafwikkeling	
13/07/21	Werksessies verdiepende fase	
14/07/21	Plaatsing nieuwsbericht website	Informatiebijeenkomst verkeer georganiseerd door gemeente Breda
19/07/21	Plaatsing nieuwsbericht website	Thema's besproken met bewoners tijdens werksessies
19/07/21	Derde bijeenkomst klankbordgroep	
21/07/21	Woonakker Update 6 verstuurd	Over terugblik werksessies en vervolg Woonakker
28/07/21	Wandelommetje thema Natuurwaarden en natuurinclusief bouwen	
19/08/21	Plaatsing nieuwsbericht website	Thema natuur besproken tijdens wandelommetje
23/09/21	Plaatsing nieuwsbericht website	Toelichting schetsen tijdens informatiemarkt op 19 oktober 2021
24/09/21	Woonakker Update 7 verstuurd	Over terug- en vooruitblik
29/09/21	Vierde bijeenkomst klankbordgroep	
18/10/21	Woonakker Update 8 verstuurd	Herinnering voor informatiemarkt
19/10/21	Informatiemarkt Woonakker	Schetsen getoond en toegelicht
29/10/21	Woonakker Update 9 verstuurd	Terugkoppeling informatiemarkt
17/11/21	Vijfde bijeenkomst klankbordgroep	
23/11/21	Gemeente in gesprek met omgeving over verkeersafwikkeling	De tweede avond
1/12/21	Woonakker Update 10 verstuurd	
1/12/21	Participatieverslag afgerond	

Ontwerpfase

Middelen opgenomen tot eind 2022.

Communicatie- en participatieacties		
Datum	Actie	Opmerkingen/titel
16/12/2021	Plaatsing nieuwsbericht website	Afronding haalbaarheidsfase: hoe nu verder?
21/01/2022	Plaatsing nieuwsbericht website	Verkeersonderzoeken Oosterhoutseweg definitief
		Woonakker blijkt haalbaar na maatregelen doorgaand verkeer Oosterhoutseweg
4/02/2022	Plaatsing nieuwsbericht website	
4/02/2022	Woonakker Update 11 verstuurd	
24/02/2022	Plaatsing nieuwsbericht website	Start archeologisch onderzoek
25/02/2022	Woonakker Update 12 verstuurd	
		Haalbaarheidsbesluit Woonakker: vastgestelde Ontwikkelingsvisie en raadsvoorstel
25/02/2022	Plaatsing nieuwsbericht website	
23/03/2022	Plaatsing nieuwsbericht website	Nieuwe oproep klankbordgroep Woonakker
	Overgang naar nieuwsbriefstelsysteem	
24/03/2022	Sendinblue	
25/03/2022	Woonakker Update 13 verstuurd	
25/03/2022	Plaatsing nieuwsbericht website	Nieuwe Woonakker Update op 25 maart 2022
5/04/2022	Plaatsing nieuwsbericht website	Archeologisch onderzoek Woonakker Teteringen
19/04/2022	Eerste bijeenkomst klankbordgroep	
29/04/2022	Woonakker Update 14 verstuurd	
29/04/2022	Plaatsing nieuwsbericht website	Kom naar de informatiemarkt op 10 mei 2022
4/05/2022	Plaatsing nieuwsbericht website	Over communicatie en participatie in de nieuwe fase
10/05/2022	Informatiemarkt in 't Web	
18/05/2022	Plaatsing nieuwsbericht website	Drukbezochte informatiemarkt over bijgewerkt plan Woonakker
24/05/2022	Plaatsing nieuwsbericht website	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), wat is dat?
25/05/2022	Plaatsing nieuwsbericht website	In gesprek met ervaringsdeskundige CPO: Joep Peeters
25/05/2022	Woonakker Update 15 verstuurd	
14/06/2022	Plaatsing nieuwsbericht website	Terugblik informatiebijeenkomst verkeer Teteringen
14/06/2022	Tweede bijeenkomst klankbordgroep	
14/09/2022	Derde bijeenkomst klankbordgroep	
7/10/2022	Woonakker Update 16 verstuurd	
24/10/2022	Plaatsing nieuwsbericht website	Nieuwe dorpswijk Woonakker genomineerd voor BLASTprijs
11/11/2022	Plaatsing nieuwsbericht website	Informatiemarkt Woonakker begin 2023
16/11/2022	Woonakker Update 17 verstuurd	
7/12/2022	Vierde bijeenkomst klankbordgroep	
13/12/2022	Plaatsing nieuwsbericht website	Terugblik informatiebijeenkomst verkeer Teteringen (gemeente Breda)

Bijlage 2: overzicht nieuwsberichten

Alle nieuwsberichten zijn ook online te vinden op de [projectwebsite](#).

- 16-03-2021: Haalbaarheidsonderzoek gestart
- 22-03-2021: Hoe staat de Dorpsraad tegenover Woonakker?
- 09-04-2021: Digitale informatieavond nieuwe dorpswijk Woonakker: 22 april 2021
- 12-04-2021: Over communicatie en participatie
- 12-04-2021: Over de oprichting van een klankbordgroep
- 23-04-2021: (Online) peiling nieuwe dorpswijk Woonakker van start
- 30-04-2021: Digitale informatieavond: vragen voorzien van antwoorden en opname
- 21-05-2021: De resultaten van de peiling
- 21-05-2021: Oprichting klankbordgroep Woonakker en samenstelling
- 26-05-2021: Eindrapportage verkenning verkeersafwikkeling Oosterhoutseweg Teteringen
- 28-06-2021: Thema's verder uitgewerkt voor Woonakker
- 09-07-2021: Werksessies Woonakker dinsdag 13 juli 2021
- 14-07-2021: Informatiebijeenkomst verkeer georganiseerd door gemeente Breda
- 19-07-2021: Thema's besproken met bewoners tijdens werksessies
- 19-08-2021: Thema natuur besproken tijdens wandelommetje
- 23-09-2021: Toelichting schetsen tijdens informatiemarkt op 19 oktober 2021
- 22-10-2021: Informatiemarkt eerste schetsen Woonakker druk bezocht
- 04-11-2021: Ervaring opdoen met circulair bouwen in project Woonakker
- 18-11-2021: Antwoorden meest gestelde vragen verkeersonderzoek Sweco
- 30-11-2021: Conclusies verkeersonderzoeken Oosterhoutseweg Teteringen gedeeld in het dorp
- 16-12-2021: Afronding haalbaarheidsfase: hoe nu verder?
- 21-01-2022: Verkeersonderzoeken Oosterhoutseweg definitief
- 04-02-2022: Woonakker blijkt haalbaar na maatregelen doorgaand verkeer Oosterhoutseweg
- 24-02-2022: Start archeologisch onderzoek
- 25-02-2022: Haalbaarheidsbesluit Woonakker: vastgestelde Ontwikkelingsvisie en raadsvoorstel
- 23-03-2022: Nieuwe oproep klankbordgroep Woonakker
- 25-03-2022: Nieuwe Woonakker Update op 25 maart 2022
- 05-04-2022: Archeologisch onderzoek Woonakker Teteringen
- 29-04-2022: Kom naar de informatiemarkt op 10 mei 2022
- 04-05-2022: Over communicatie en participatie in de nieuwe fase
- 18-05-2022: Drukbezochte informatiemarkt over bijgewerkt plan Woonakker

- 24-05-2022: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), wat is dat?
- 25-05-2022: In gesprek met ervaringsdeskundige CPO: Joep Peeters
- 14-06-2022: Terugblik informatiebijeenkomst verkeer Teteringen
- 17-10-2022: Campagne Wonen met Gemak van start in Teteringen
- 24-10-2022: Nieuwe dorpswijk Woonakker genomineerd voor BLAStprijs
- 11-11-2022: Informatiemarkt Woonakker begin 2023
- 13-12-2022: Terugblik informatiebijeenkomst verkeer Teteringen (gemeente Breda)
- 14-03-2023: Gevolgen natuuronderzoek voor ontwikkeling Woonakker

Bijlage 3: resultaten peiling

Woonakker: resultaten peiling

- PlanBreda.nl
- Woonakker Ommetje

18 mei 2021



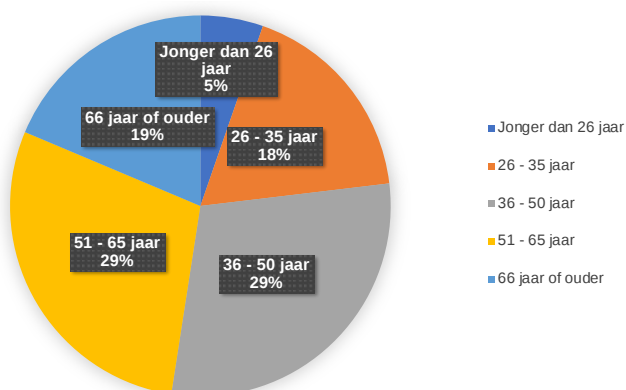
1

De resultaten van de peiling

- **Periode:** 21 april 2021 t/m 9 mei 2021
- **Aantal respondenten in totaal:** 223
- **Promotie via:**
 - Website www.woonakker-teteringen.nl
 - Woonakker Update
 - Flyer Woonakker-ommetje
 - Facebookadvertentie gemeente Breda
 - Diverse Facebookpagina's en -groepen
- **Aantal respondenten dat de informatieavond heeft bijgewoond:** 94 (42,2%)

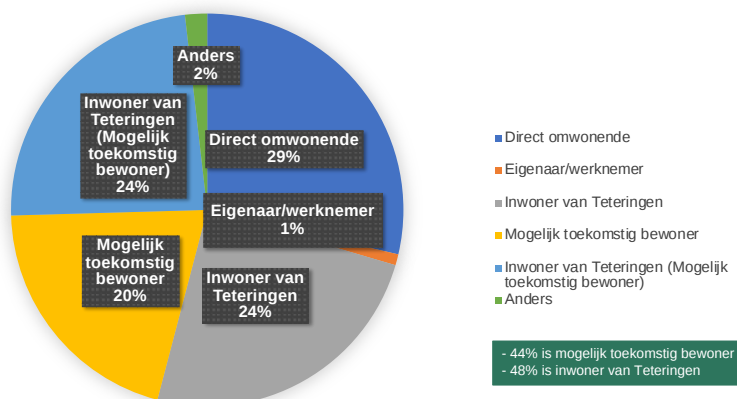
2

De leeftijden van de invullers



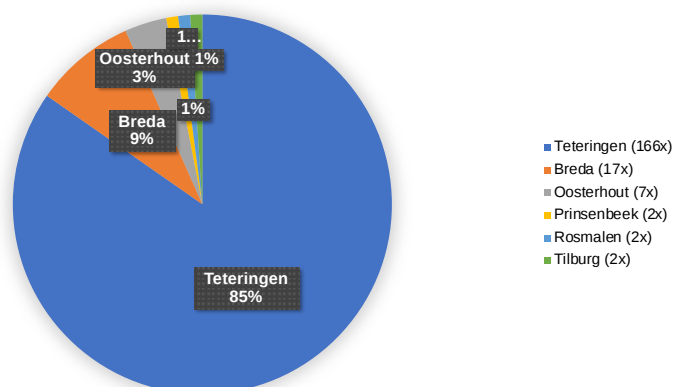
3

Ik ben geïnteresseerd als...



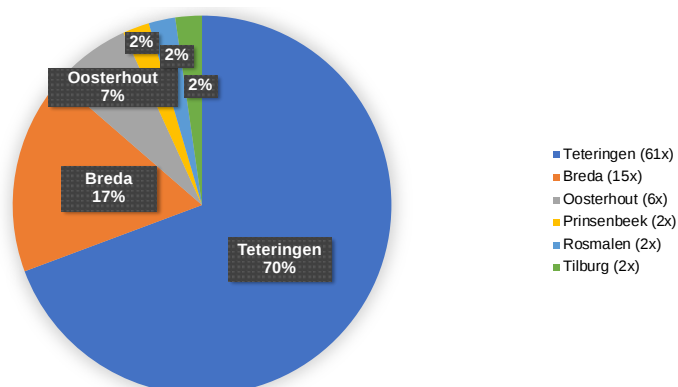
4

Waar komen de invullers vandaan?



5

Waar komen de mogelijk toekomstig bewoners vandaan?



6

Vraag 1: Wanneer heeft Woonakker meerwaarde?

Veelvoorkomende antwoorden:

1. Thema **dorps karakter**
 - Als het aansluit bij het dorps karakter
 - Als de rust bewaard blijft en de wijk ruimtelijk wordt opgezet met voornamelijk grondgebonden woningen
2. Thema **kansen op woningmarkt**
 - Als het tegemoetkomt aan de behoefte in de woningmarkt
 - Als er gevarieerde bouw/breed aanbod komt: betaalbare starterswoningen, seniorenwoningen, gezinswoningen
 - Als er voorrang voor mensen uit Teteringen georganiseerd kan worden bij de woningtoewijzing
3. Thema **verkeer en mobiliteit**
 - Als er qua mobiliteit gedacht wordt aan de leefbaarheid van de omwonenden
 - Als de extra verkeersdruk op de Oosterhoutseweg wordt voorkomen/er in de plannen ook rekening wordt gehouden met de ontsluiting van de wijk
4. Thema **natuur, groen en energie**
 - Als er veel groen komt/geen natuur verloren gaat
 - Als er een duurzame, minstens energieneutrale wijk gerealiseerd wordt
 - Als het een groene, sociale en inclusieve wijk wordt, die klaar is voor de toekomst

En ook wordt genoemd dat Woonakker **geen meerwaarde** heeft, of dat het aantal geplande woningen te hoog is.

7

Vraag 2: Wanneer heeft Woonakker geen meerwaarde?

Veelvoorkomende antwoorden:

1. Thema **hoogbouw**
 - Als er hoogbouw, flats komen
2. Thema **verkeer**
 - Als het dorp last ondervindt van het toenemende verkeer
 - Als de verkeerssituatie onveilig wordt
 - Als de infrastructuur (ook in Teteringen als dorp) niet op deze nieuwe wijk wordt aangepast
3. Thema **betaalbaarheid**
 - Als er alleen maar dure/onbetaalbare woningen komen (boven 350.000-360.000 2x genoemd)
4. Thema **ruimte en dorps karakter**
 - Als het 'volgeplemt' wordt, 'hutje-mutje'
 - Als het niet aansluit bij het ruimtelijke dorps karakter
5. Thema **woningen**
 - Als er geen rekening wordt gehouden met starters/weinig diversiteit is qua woningen
 - Als het weer zo'n standaardwijk wordt (te veel gericht op 1 segment)
 - Als er lelijke blokkendozen (fantasieloze wijk) worden gebouwd
6. Thema **natuur**
 - Als er geen rekening wordt gehouden met het landschap/als er te veel natuur moet wijken

8

Vraag 3: Welke 5 onderwerpen (gebied) dragen volgens u het meest bij aan welzijn?

De 5 **meest** voorkomende antwoorden (aantallen):

- Hoeveelheid ruimte voor groen, zo min mogelijk stenen: 144
- Dichtheid van de bebouwing, ruimtelijke opzet: 122
- Uitstraling wijk, dorps karakter: 120
- Verkeersveiligheid: 100
- Kwaliteit natuur, bijdrage aan biodiversiteit, behoud inheemse soorten: 94

De 3 **minst** genoemde antwoorden:

- Bereikbaarheid met OV: 39
- Stimuleren beweging: 37
- Recreatiemogelijkheden: 32

9

Vraag 4: Welke 5 onderwerpen (gebouwen) dragen volgens u het meest bij aan welzijn?

De 5 **meest** voorkomende antwoorden (aantallen):

- Identiteit van de gebouwde omgeving, dorps karakter: 161
- Dichtheid van de bebouwing, ruimtelijke opzet: 160
- Aansluiting van de nieuwe bebouwing bij huidige bebouwing in het dorp: 105
- Nieuwe woonvormen, gezamenlijk wonen, meergeneratiewonen: 96
- Materiaalkeuze, natuurlijke materialen, houtbouw, kurk, leem: 86

De 3 **minst** genoemde antwoorden:

- Moderne architectuur, rechte vormen: 34
- Materiaalkeuze, transparant: 19
- Materiaalkeuze, warmteopslorpend, donkere kleuren: 14

10

Vraag 5: Welke 5 onderwerpen (gebruik) dragen volgens u het meest bij aan welzijn?

De 5 **meest** voorkomende antwoorden (aantallen):

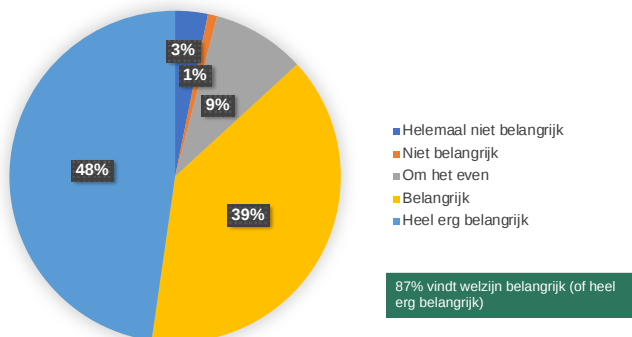
- Ruimte voor wandelommetjes en een aansluiting op fietsroutes: 138
- Ruimte voor ontmoeting en contact, bankjes, pleintjes: 117
- Kindvriendelijke en veilige looproutes: 114
- Ruimte voor spelen voor kinderen: 110
- Parkeergelegenheid voor de deur: 80

De 3 **minst** genoemde antwoorden:

- Eigenaarschap over (deel van) openbaar gebied, inclusief beheer en onderhoud: 29
- Gezamenlijke parkeergelegenheid op afstand in de wijk: 25
- Aanwezigheid van deelauto's: 24

11

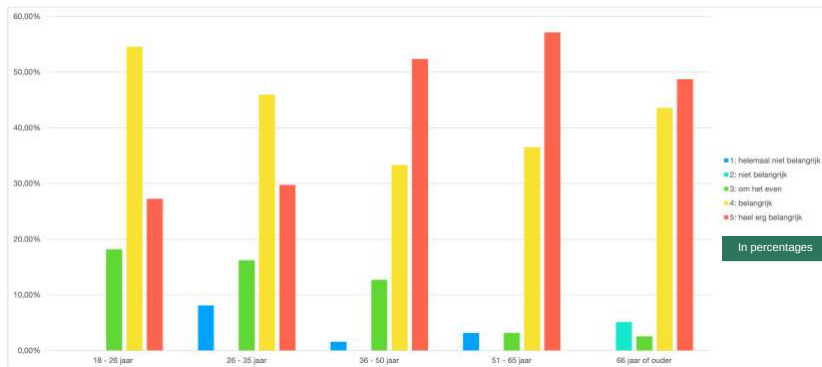
Vraag 6: Vindt u het belangrijk dat Woonakker bijdraagt aan welzijn?



12

Vergelijkingen tussen vragen

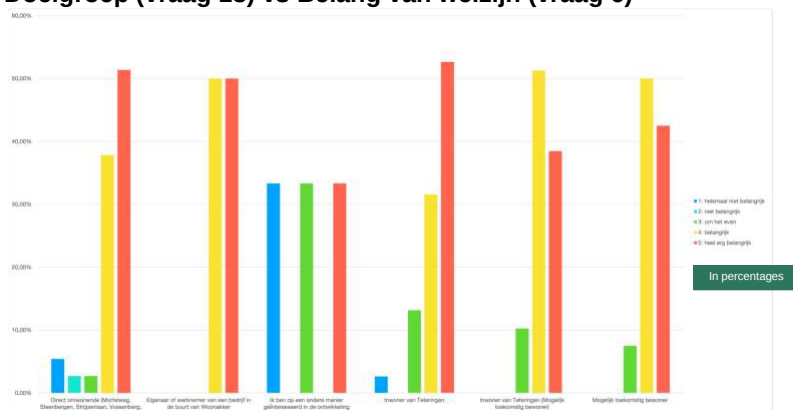
- Leeftijdscategorie (vraag 19) vs Belang van welzijn (vraag 6)



13

Vergelijkingen tussen vragen

- Doelgroep (vraag 18) vs Belang van welzijn (vraag 6)



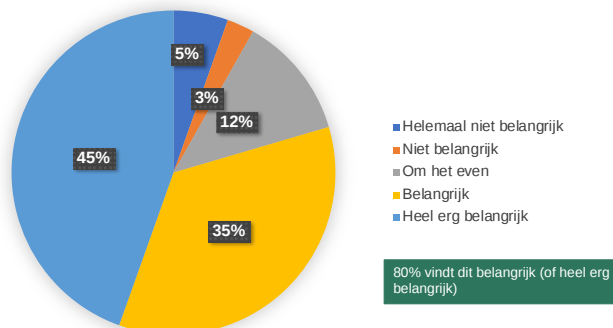
14

Vraag 7: Kunt u in één woord aangeven wat het Teteringse dorpse karakter voor u betekent?



15

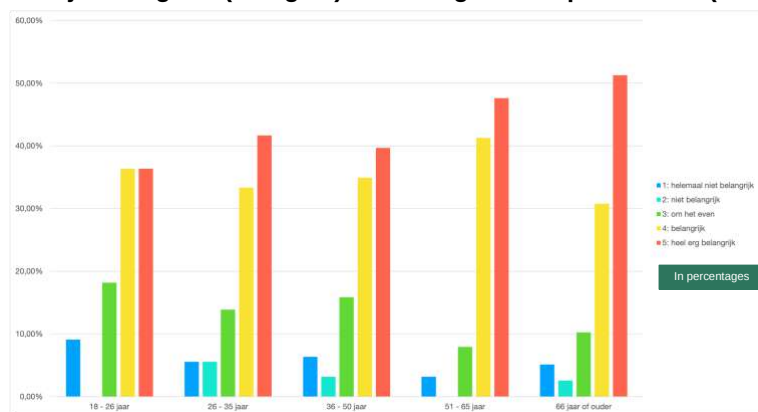
Vraag 8: Hoe belangrijk vindt u het dat Woonakker aansluit bij het huidige dorps karakter?



16

Vergelijkingen tussen vragen

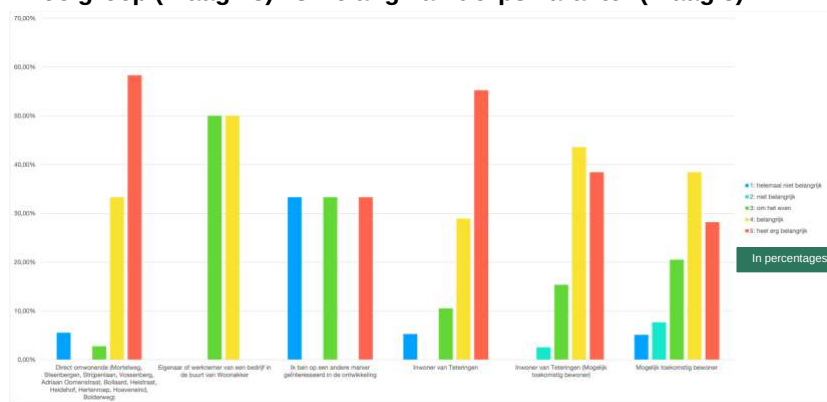
- Leeftijdscategorie (vraag 19) vs Belang van dorps karakter (vraag 8)



17

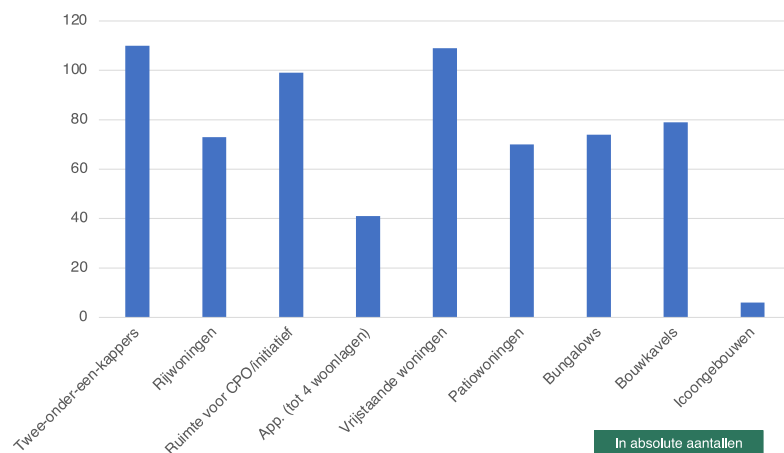
Vergelijkingen tussen vragen

- Doelgroep (vraag 18) vs Belang van dorps karakter (vraag 8)



18

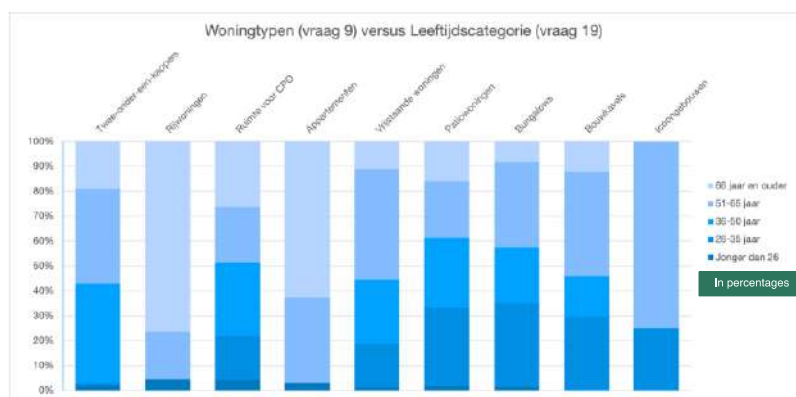
Vraag 9: Voorkeur voor woningtypen



19

Vergelijkingen tussen vragen

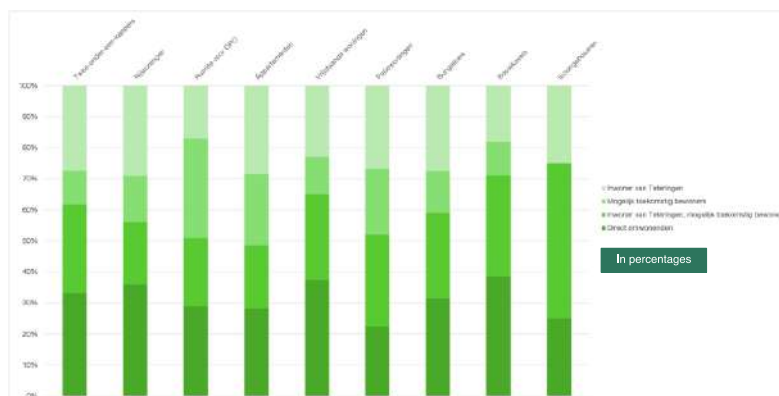
- Leeftijd (vraag 19) vs Woningtypen (vraag 9)



20

Vergelijkingen tussen vragen

- Doelgroep (vraag 18) vs Woningtypen (vraag 9)



21

- **Goed bereikbaar voor fietsers en wandelaars:** 122
- **Goed bereikbaar voor autoverkeer:** 89
- **Groen voor de deur (parkeren op afstand):** 97
- **Parkeren voor eigen deur:** 112
- **Laadpalen gecentreerd op een aantal hubs in de wijk:** 94
- **Laadpalen voor elektrische auto's op veel plaatsen verspreid beschikbaar:** 106
- **Deelauto's zijn niet nodig:** 116
- **Ruimte voor deelauto's:** 89

- **Doelgroep (vraag 18) vs Voorkeur bereikbaarheid (vraag 10)**

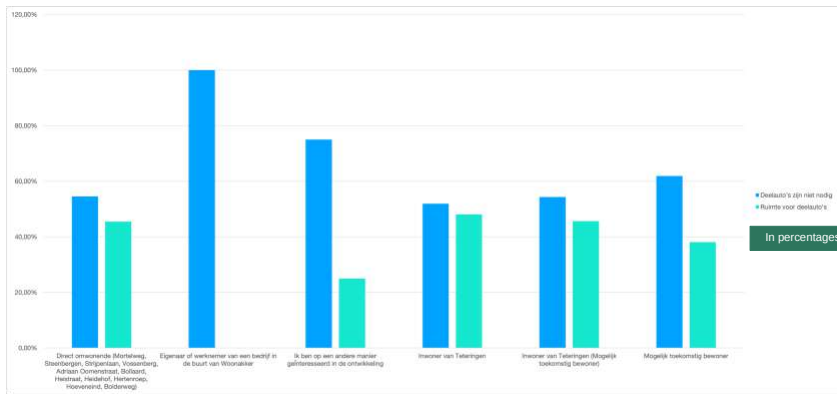


- **Doelgroep (vraag 18) vs Voorkeur parkeren (vraag 11)**



Vergelijkingen tussen vragen

- Doelgroep (vraag 18) vs Voorkeur deelauto's (vraag 13)



25

Vraag 14: Wensen of ideeën over (nieuwe vormen van) mobiliteit in Woonakker?

Een greep uit de gegeven antwoorden:

- Parkeren buiten de wijk
- Goede, ruime fiets- en wandelvoorzieningen (ook o.a. leenfietsen)
- Voorrang voor fietser en wandelaar
- Elektrische deervoertuigen (scooters/steps, niet zozeer auto's)
- Wijkvervoer
- Aansluiting openbaar vervoer
- 'Ongezonde' mobiliteit onzichtbaar maken
- Autoluwe wijk
- Kindvriendelijk maken

Alle antwoorden zijn te zien in de dataset

26

Vraag 15: Doorpaten over thema's

- Aantal respondenten dat wil doorpraten over thema's: 196 (88,0%)
- Thema's:
 - Meerwaarde van Woonakker
 - Bijdrage aan welzijn
 - Dorps karakter
 - Mobiliteit in de wijk
 - Andere...:
 - Veiligheid
 - Mogelijkheid van CPO-bouw
 - Innovatie
 - Duurzaamheid
 - Ontsluiting van de wijk
 - Geitenhouderij
 - Mobiliteit in heel Teteringen
 - De natuur/natuurinclusiviteit
 - Afvalinzameling
 - Type woningen
 - Best practices i.v.m. recente bouw
 - Bereikbaarheid met auto/fiets

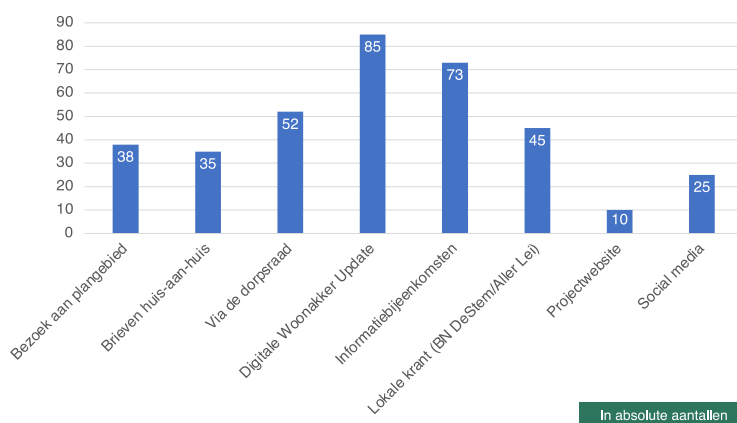
27

Vraag 16: Klankbordgroep

- **Aantal respondenten dat deel wil nemen aan de klankbordgroep: 60 (26,9%)**

28

Vraag 21: Voorkeuren informatie



In absolute aantallen

29

Vraag 22: Wilt u ons nog iets meegeven over de ontwikkeling?

Een greep uit de gegeven antwoorden:

- "Ik zou graag een compliment willen geven over uw aanpak waarbij openheid en betrokkenheid belangrijke en zeer gewaardeerde kernwaarden zijn."
- "Heel goed dat er nu eindelijk een hopelijk levensvatbaar initiatief tot stand kan komen. Daar dragen wij graag aan bij."
- "Momenteel staat de wereld op zijn kop. We dienen met nieuwe woonwijken sterk rekening te houden met de toekomst. Laat Breda/Teteringen voorloper zijn, een plek die het goede voorbeeld geeft als het gaat om duurzaamheid, lef, toekomstgericht bouwen."
- "Het zou zonde zijn als dit project doorgang gaat vinden. Teteringen is de laatste jaren als kool gegroeid en met deze wijk blijft er weinig over van wat ooit een dorp was. Op deze manier komt het volledig klem te zitten tussen Oosterhout en Breda."
- "Zorg dat de wegen in het plangebied zo zijn uitgelegd dat 30 km max. afgedwongen wordt (een bord 30km is niet voldoende!)."
- "Neem de mobiliteitsproblematiek serieus voor de Oosterhoutseweg en luister naar de dorpsbewoners."

Alle antwoorden zijn te zien in de dataset

30

Bijlage 4: notulen bijeenkomsten klankbordgroep

Haalbaarheidsfase

Notulen bijeenkomst 17 mei 2021

Aanwezigen: [geanonimiseerd]

-vastgesteld in 2e bijeenkomst 10 juni 2021-

1. Welkom, korte aftrap namens initiatiefnemers, vaststellen agenda

- Daniëlle van Vuuren heet alle aanwezigen namens de initiatiefnemers welkom. Zij bedankt hen voor hun interesse in en de tijd die zij willen vrijmaken voor deze bijeenkomst.
- Dit keer vindt de bijeenkomst digitaal plaats. Hopelijk kunnen de bijeenkomsten in het vervolg wel op locatie gaan plaatsvinden. Dit [geanonimiseerd]gt af van de geldende corona-maatregelen en de wensen van de klankbordgroep hieromtrent.
- Daniëlle begeleidt de eerste bijeenkomst van de klankbordgroep.
- Roel Klei (Gemeente Breda), Maikel Foesenek (BPD) en Peet Bras (Van Wanrooij) zijn aanwezig als vertegenwoordigers van de initiatiefnemers van het project Woonakker. Zij stellen zich kort voor.

2. Kennismakingsronde & uitwisselen motivatie en verwachtingen deelnemers

Voorstelronde & uitwisselen motivatie en verwachtingen

- De deelnemers stellen zich één voor één voor. Zij geven aan in welke hoedanigheid zij aanwezig zijn: direct omwonende, ondernemer/werknemer omliggend bedrijf, mogelijk toekomstig bewoners, via de Dorpsraad Teteringen of als vertegenwoordiger van huurders-en/of natuurvereniging.
- Tijdens het delen van hun motivatie voor deelname, brengen de aanwezigen onderwerpen in die zij van belang vinden bij de ontwikkeling van de wijk Woonakker. De volgende thema's worden genoemd (samengevat en in willekeurige volgorde): realiseren mooie wijk, goed buurmanschap, zorgen over verkeersdrukte/-afwikkeling & verkeersontsluiting op Oosterhoutseweg, belang van natuur(waarde) & biodiversiteit, variatie in woningaanbod (kansen voor starter, doorstroombmogelijkheden, aandacht voor senioren en sociale woningen), aandacht voor veiligheid Hoeveneind m.n. voor kinderen (knelpunt: fietsers en gemotoriseerd verkeer), CPO passend bij omgeving, zorgen over leefbaarheid in dorp (is Teteringen wel bestand tegen nog eens 600 extra woningen o.a. met het oog op de voorzieningen (school, kinderopvang, etc)?).
- Daniëlle meldt dat deze thema's herkenbaar zijn en ook terug te zien in de eerste analyses van de gehouden online en offline peiling.

Rol initiatiefnemers tijdens klankbordgroep-overleg & ondersteuning van klankbordgroep

- Roel, Maikel en Peet zullen niet altijd (alle drie) bij de vergaderingen van de klankbordgroep aanwezig zijn. Hun aanwezigheid is af[geanonimiseerd]kelijk van de te bespreken agendapunten en verloopt in afstemming met de klankbordgroep (via de voorzitter).
- Wanneer toelichting op een inhoudelijk thema nodig of gewenst is, neemt de betreffende inhoudsdeskundige/projectleider vanuit het project aan de vergadering deel.
- Daniëlle is de schakel tussen de klankbordgroep en het project. Zij is het aanspreekpunt voor de klankbordleden. Zij inventariseert de agendapunten, ondersteunt de voorzitter tijdens de vergaderingen en verzorgt de verslaglegging. Daniëlle zal elke bijeenkomst aanwezig zijn.

Voorzitterschap

- Tijdens de vergadering wordt de interesse in het voorzitterschap van de klankbordgroep geïnventariseerd.
- [geanonimiseerd] geeft aan de twee volgende vergaderingen (te plannen in juni en juli) als voorzitter te willen optreden. De aanwezigen gaan hiermee akkoord. [red; in nader overleg heeft [geanonimiseerd] aangegeven liever als aanspreekpunt van de klankbordgroep te willen optreden voor Danielle in situaties waarin afstemming nodig blijkt en heeft hij gevraagd of Daniëlle de komende 2 vergaderingen technisch wil voorzitten].
- In de bijeenkomst van juli bekijkt de klankbordgroep hoe zij in het vervolg, in ieder geval tot aan oktober 2021, met het voorzitterschap omgaan.

3. Rol klankbordgroep binnen participatieproces & werkafspraken

Rol klankbordgroep

- De klankbordgroep is bij dit project al in een vroeg stadium van de planvorming betrokken (de haalbaarheidsfase).
- De klankbordgroep denkt mee en adviseert over (1) het plan Woonakker in de haalbaarheidsfase en (2) het communicatie- en participatieproces. De klankbordgroepleden kunnen problemen en oplossingen aandragen. Naast een adviserende rol hebben zij ook een signalerende rol (= geluiden uit de omgeving doorgeven).
- De initiatiefnemers gebruiken de uitkomsten van de klankbordgroeptbijeenkomsten bij de uitwerking van het plan. Als de initiatiefnemers de opbrengsten niet gebruiken, wordt besproken waarom dit niet gebeurt.
- Op verzoek van de klankbordgroep wordt de rol en status van de klankbordgroep nader uitgewerkt in een document. Een vraagpunt is hoe om te gaan met een unaniem standpunt van de klankbordgroep.

Afspraak: Voor de volgende vergadering wordt de status en rol van de klankbordgroep nader uitgewerkt. Deze uitwerking bespreekt de klankbordgroep in de vergadering van juni.

Werkafspraken

- Tijdens de vergadering is een aantal concrete werkafspraken gemaakt:
 - Vergaderduur: maximaal 1,5 uur
 - Frequentie: tot oktober maandelijks m.u.v. de maand augustus
 - Voorbereiding: de stukken worden één week voorafgaand aan de vergadering toegestuurd.

- De notulen zijn na vaststelling openbaar en te vinden op de projectwebsite www.woonakker-teteringen.nl
- De klankbordgroep is te benaderen via het e-mailadres klankbordgroep@woonakker-teteringen.nl.
- Daarnaast is stilgestaan bij de punten:
 - Creëren van een veilige vergaderomgeving: hoe zorgen wij dat iedereen zich vrij voelt om eerlijk zijn of haar 'zegje' te doen ook als standpunten over onderwerpen uiteenlopen?
 - Voorkomen van ongewenste uitwisseling van informatie over deelnemers.
- De aanwezigen vinden het belangrijk om deze punten tijdens de volgende bijeenkomst nader te bespreken. **Afspraak:** Een voorstel wordt voorbereid en besproken tijdens de volgende vergadering.

4. Presentaties vanuit het project

Presentatie uitkomsten woningmarktonderzoek, natuurtoets en stikstofberekeningen.

- Maikel Foesenek vat kort de uitkomsten van het woningmarktonderzoek samen. De druk op de woningmarkt wordt hierin duidelijk zichtbaar.
- Reacties aanwezigen: duidelijk verhaal, goed dat landelijke gegevens meegenomen zijn en houd ondanks de uitdagingen die er zijn aandacht voor de betaalbaarheid van woningen. Daarnaast wordt gevraagd of de ontwikkeling vergrijzing en verdunning 2040 zijn meegenomen. Dat is het geval.
- Roel Klei presenteert heel kort de uitkomsten van de natuurtoets (rapport bijgevoegd) en de bevindingen rond stikstof. Hierover zijn geen vragen.

Toelichting op communicatie- en participatieproces en planning (zie bijgevoegd communicatie- en participatieplan)

- In verband met tijdsgebrek is de toelichting op dit plan als agendapunt vervallen. Afspraak: Vanuit het project wordt contact opgenomen met [geanonimiseerd]
- . Hij heeft een vraag over de verschillende doelgroepen en bijbehorende profielschetsen die in dit plan zijn opgenomen. [red; De afspraak heeft plaatsgevonden en de uitkomsten zijn gedeeld met de initiatiefnemers. [geanonimiseerd] vraagt aandacht voor het feit dat er in Teteringen nu al veel alleenstaanden en eenoudergezinnen wonen, wat in de toekomst alleen maar zal toenemen, evenals het aantal 65+. De beschrijving op sheets 9 en 10 gaan te veel uit van de happy few en de middengroep].

Presentatie eerste resultaten on-en offline peilingen & doornemen terugkoppeling hiervan aan omgeving.

- In verband met tijdsgebrek is bespreking van dit punt vervallen. Doorslaggevend hierbij was dat de resultaten in de week van 24 mei verspreid worden via projectwebsite en de nieuwsbrief Woonakker Update.

5. **Terugblik digitale informatieavond en peilingen & vooruitblik op verdieping thema's (juni)**

- Er blijkt geen tijd meer voor een terugblik op de digitale informatie-avond van 22 april en de peilingen die onlangs via PlanBreda.nl en het Woonakker-Ommetje hebben plaatsgevonden.

Afspraak: De aanwezigen ontvangen een mail met daarin de vraag hoe zij de informatie-avond en de peilingen hebben ervaren.

- De vooruitblik op verdieping van thema's (gepland in juni) komt tijdens de volgende vergadering aan de orde.

6. **Actiepunten, volgende vergadering en wat verder ter tafel komt**

- De vraag komt of de initiatiefnemers de uitkomsten van de enquête Mortelweg ontvangen hebben. Dit is het geval.
- De eerstvolgende vergadering vindt begin juni plaats. **Afspraak:** Daniëlle stuurt een aantal vergaderopties rond.
- **Afspraak:** Daniëlle benadert alle aanwezigen per mail met de vraag of zij inderdaad bereid zijn om gedurende de haalbaarheidsfase van de ontwikkeling Woonakker (tot 1 oktober 2021), zitting te nemen in de klankbordgroep. Vervolgens zal via de projectwebsite en de nieuwsbrief de definitieve samenstelling van de klankbordgroep bekend worden gemaakt.

Notulen bijeenkomst 10 juni 2021

Aanwezigen: [geanonimiseerd]

-vastgesteld tijdens derde klankbordgroep bijeenkomst op 19 juli 2021-

1. Welkom, korte aftrap namens initiatiefnemers, vaststellen agenda

- **Welkom:** Daniëlle van Vuuren heet alle aanwezigen namens de initiatiefnemers welkom en in het bijzonder twee nieuwe leden van de klankbordgroep: [geanonimiseerd] (namens de Mortelweg) en [geanonimiseerd] (vertegenwoordiger Dorpsraad Teteringen). Verder heet zij Martijn Laenen en Michael Burm welkom. Zij zijn aanwezig voor een toelichting bij agendapunt 3 (bespreking verkeersonderzoek)
- **Digitaal of op locatie:** Dit keer vindt de bijeenkomst, mede op verzoek van een deel van de klankbordgroep, digitaal plaats. Hopelijk kunnen de bijeenkomsten in het vervolg wel op locatie gaan plaatsvinden. Dit [geanonimiseerd]gt af van de geldende corona-maatregelen en de wensen van de klankbordgroep hieromtrent.
- **Aanvullend agendapunt:** Agrarische ondernemers uit de buurt: wat geven de RIVM - richtlijnen aan in relatie tot nieuwbouw in de nabije omgeving hiervan?

Afspraken:

- Dit punt komt aan de orde tijdens de volgende vergadering. Indien nodig schuift een expert aan. Mocht dit het geval zijn, krijgt de klankbordgroep vooraf te horen welke expert aanschuift.
- Tijdens de bespreking komen op verzoek van de klankbordgroep in ieder geval aan de orde: de stand van zaken gesprekken agrarische ondernemers & manier waarop omgegaan wordt met de geldende richtlijnen bij de ontwikkeling Woonakker.
- Klankbordgroepleden worden voorafgaand aan de derde bijeenkomst gevraagd welke (verdere) vragen zij bij dit punt be[geanonimiseerd]deld willen zien.
- **Binnengekomen post:** De stukken hebben betrekking op de verkeersafwikkeling Oosterhoutseweg en de parkeerdruk op de Heistraat. De binnengekomen stukken zijn (ook) aan de initiatiefnemers gestuurd en in de voorbereiding van agendapunt 3 meegenomen.
Afspraak: De klankbordgroep leden ontvangen nog de inzending van [geanonimiseerd]. Deze inzending heeft betrekking op de verkeersafwikkeling op de Oosterhoutseweg en het zogenoemde 'Trommelenprobleem' in Oosterhout. Deze inzending is binnengekomen nadat alle stukken voor de klankbordgroepbijeenkomst reeds waren verstuurd.
- **Overige punten:**
 - [geanonimiseerd] kondigt aan dat hij een brief met standpunten omtrent het rapport Verkeersafwikkeling Oosterhoutseweg zal inbrengen bij de initiatiefnemers. Hij doet dit namens een deel van de (oud) leden van de Dorpsraad. **[red; brief is binnengekomen]**
 - De initiatiefnemers benadrukken nogmaals dat de ontwikkeling Woonakker zich in de haalbaarheidsfase bevindt. Dit betekent dat er vooral onderzoek wordt gedaan die het stedenbouwkundigbureau nodig heeft om het ontwerp van de wijk te schetsen. Er liggen dus op dit moment nog geen concrete schetsen. Hoewel dit soms wel de verwachting lijkt te zijn binnen de klankbordgroep. Ook zijn er nog geen definitieve besluiten genomen over de wijk. Na afsluiting van de haalbaarheidsfase in oktober 2021, besluit de gemeente Breda op basis van de conclusies uit de haalbaarheidsonderzoeken over de kaders en randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van Woonakker. De verwachting is vervolgens dat de eerste woningen in 2024-2025 gebouwd worden, mits er geen vertragingen optreden door (landelijke) ontwikkeling en juridisch planologische procedures.

2. Klankbordgroep: leden, status & rol

- **Leden:** Besproken wordt of er ook vertegenwoordigers van basisschool, kinderopvang en vanuit de zorg zouden moeten aansluiten. Na een korte toelichting door Roel Klei wordt besloten de klankbordgroep niet verder uit te breiden. Binnen de diverse onderzoeken tijdens deze haalbaarheidsfase zijn gesprekken voorzien met scholen (in eerste instantie via BreedSaam), (sport)verenigingen en vertegenwoordigers vanuit de zorg. Daarnaast zal [geanonimiseerd] als klankbordgroeplid en vertegenwoordiger van o.a. het GWI-overleg Teteringen (Gewenst Wonen voor Iedereen) aansluiten bij een van de komende projectgroepvergaderingen. Daar zal met hem gesproken worden over de thema's zorg en passend aanbod voor senioren.

Afspraak: In de derde klankbordgroep bijeenkomst geeft [geanonimiseerd] een terugkoppeling van zijn gesprek met de initiatiefnemers over programma en betaalbaarheid.

Signaal: Naar aanleiding van de bespreking wil de klankbordgroep een duidelijk signaal afgeven dat zij zich zorgen maken over de druk die de ontwikkeling van de wijk Woonakker geeft op het onderwijs en het verenigingsleven in Teteringen.

- **Document rol, status en werkafspraken:** Tijdens de 1e bijeenkomst is gevraagd om de status, rol en de werkafspraken klankbordgroep nader uit te werken en vast te leggen in een document. Het document is opgesteld en voorafgaand aan de vergadering aan de leden voorgelegd. Na aanpassing van de rol van de voorzitter (enkel technisch, verder geen enkele status) en het toewijzen van een aanspreekpunt ter ondersteuning van de technisch voorzitter, wordt het document vastgesteld (**red**; aanpaste, definitieve stuk is als bijlage toegevoegd).
- **Overig**
 - **Contactgegevens uitwisselen:** Op verzoek van [geanonimiseerd] wordt de leden van de klankbordgroep gevraagd of zij akkoord gaan met het onderling uitwisselen van contactgegevens. **Afspraak:** de leden laten via het mailadres klankbordgroep@woonakker-teteringen.nl weten of zij al dan niet akkoord gaan.
 - **Agendapunten en voorbereiding, Afspraak:** In het vervolg inventariseren we aan het einde van de vergadering de onderwerpen voor de volgende bijeenkomst. Vervolgens krijgen de leden van de klankbordgroep per mail het verzoek om de vragen die bij de aangegeven agendapunten hebben door te geven. Op deze manier kunnen punten beter worden voorbereid en punten effectiever be[geanonimiseerd]deld (de vragen van de klankbordgroep vormen het uitgangspunt van de bespreking).

3. Bespreking uitkomsten verkeersonderzoek Sweco

- Martijn Laenen en Michael Burm geven via een presentatie een toelichting op het Sweco-onderzoek naar de verkeersafwikkeling Oosterhoutseweg.
- Ter de voorbereiding op deze presentatie hebben zij de binnengekomen post ontvangen. Waar mogelijk betrekken zij deze tijdens de presentatie. Waarbij zij opgemerkt de reactie van dhr. Oostvogel zeker nader bekeken wordt maar voor nu te inhoudelijk en gedetailleerd is, om hier tijdens deze bijeenkomst bij stil te staan.
- Tijdens de bespreking van het rapport uiten diverse klankbordgroepleden hun zorgen en laten blijken dat er veel vragen en zorgen leven. Deze hebben vooral betrekking op:
 - de gevolgen voor het verkeer op het Hoeveneind: mogelijke sluiproute en gevaarlijke situaties door hoge snelheden.

- gevolgen voor het dorp en specifieke wijken als gevolg van de voorgestelde aanpassing van drie kruispunten;
- de vraag of automobilisten wel te verleiden zijn om via de A27 te reizen;
- dat het Hoeveneind ter hoogte van de Woonakker een 60 km weg is, bebouwde kom grens opschuiven zou oplossing kunnen zijn om onveilige situaties in de omgeving Hoeveneind te voorkomen.
- de (huidige) en gevreesde toekomstige problemen met de verkeersafwikkeling op de Oosterhoutseweg (gevaarlijke weg, slibt dicht)

Signalen:

- Het onderwerp ‘verkeersafwikkeling Teteringen’ en de mogelijke gevolgen die de ontwikkeling van Woonakker hierop hebben, verdienen aandacht. Het baart de klankbordgroep zorgen en de leden geven aan dat dit onderwerp echt ‘leeft/speelt’ in Teteringen. Met name veiligheid, ontsluiting en sluipverkeer zijn aandachtspunten. Het vereist nadere bespreking. Deze volgt zie volgende punt
- Het rapport van Sweco is gepubliceerd op de projectwebsite, maar roept zonder toelichting vragen op. Dit blijkt uit de bespreking in deze klankbordgroepbijeenkomst en uit de signalen die eerder door diverse leden en andere geïnteresseerden per mail zijn afgegeven. **Afspraak:** Er worden Q&A’s ontwikkeld om het onderzoek te verduidelijken. Dit gebeurt op basis van de bespreking in deze klankbordgroepbijeenkomst en de binnengekomen vragen/opmerkingen. De Q&A worden bij het onderzoeksrapport op de website geplaatst (**red**; verwachting begin juli).
- **Nadere bespreking verkeersafwikkeling:** Uit de bespreking blijkt dat de zorgen en vragen die leven betrekking hebben op de gevolgen die verschillende (stedenbouwkundige) ontwikkelingen (niet alleen de ontwikkeling wijk Woonakker) hebben op de verkeersafwikkeling in Teteringen. Tijdens deze bijeenkomst kan hierop niet worden ingegaan. Toch wordt dit als zeer wenselijk geacht. **Afspraak:** de gemeente Breda organiseert een bijeenkomst die ingaat op de gevolgen van de verschillende (stedenbouwkundige) ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling in Teteringen. Per mail wordt geïnventariseerd welke leden van de klankbordgroep aan deze bijeenkomst willen deelnemen. Tevens wordt ook een afvaardiging gevraagd vanuit andere ontwikkelingen in Teteringen waar voorgestelde maatregelen mogelijk effect hebben.

4. Uitkomsten peilingen PlanBreda.nl & Woonakker-ommetje

De uitkomsten van de peilingen gehouden via PlanBreda.nl en het Woonakker-ommetje eind april/begin mei zijn gepubliceerd op de projectwebsite. Voorafgaand aan de vergadering is geïnventariseerd of hierover nog vragen bestaan. [geanonimiseerd] heeft een aantal vragen gesteld. Er is geen tijd om deze vragen tijdens deze bijeenkomst te be[geanonimiseerd]delen.

Afspraak:

[geanonimiseerd] neemt deze vragen mee in zijn overleg met projectgroep Woonakker (zie agendapunt 2). Desgewenst koppelt hij de uitkomsten terug aan de klankbordgroep in de bijeenkomst van juli.

5. Voorbereiding participatiemoment juni: verdieping van thema’s [Roel]

- In juli vinden verdiepende gesprekken plaats over thema’s betreffende Woonakker. Een online bijeenkomst op 13 juli en wandel-ommetjes in de week van 19-23 juli. Tijdens de bijeenkomst blikt Roel Klei kort vooruit op deze verdieping en toont de beoogde aanpak en thema’s.
- [geanonimiseerd] geeft aan te willen pleiten voor een bijeenkomst op locatie. Roel geeft in reactie hierop aan dat dit de voorkeur van de initiatiefnemers ook heeft, maar dat het

vanwege de huidige richtlijnen omtrent Corona niet haalbaar is gebleken. Er zouden dan te weinig mensen kunnen deelnemen, en het is niet mogelijk om mensen van thema te laten wisselen (vaste zitplaats). Het zou te veel avonden vergen om dit anders ingepland te krijgen. (red; inmiddels is in het licht van de (mogelijk) aankomende versoepelingen besloten om de bijeenkomst op locatie te houden. Meer informatie volgt.)

- De klankbordgroep is op het eerste gezicht enthousiast over de inzet van de wandel-ommetjes.
- Gezien de korte tijd die beschikbaar was voor dit agendapunt wordt de volgende afspraak gemaakt. **Afspraak:** De leden van de klankbordgroep ontvangen de door Roel gepresenteerde notitie (red; reeds verstuurd) en kunnen hierop per e-mail hun aandachtspunten en suggesties t.b.v. de voorbereiding doorgeven.

6. Actiepunten, agendapunten en datum volgende vergadering en wat verder ter tafel komt

- **Agendapunten volgende vergadering:**

- agrarische ondernemers & RIVM richtlijnen;
- terugkoppeling Jo[geanonimiseerd] Weijters van zijn gesprek met projectgroep Woonakker (onderwerpen: zorg & passend woonaanbod senioren en (desgewenst) bespreking vragen peilingen).

Afspraak: Een nadere inventarisatie van agendapunten en bijbehorende vragen volgt per mail.

- **De Aller-lei:** [geanonimiseerd] wijst de klankbordgroep op het bestaan van de Aller-lei. Hierin neemt de redactie ook regelmatig nieuws op over de ontwikkeling Woonakker. Mochten mensen de Aller-lei in het vervolg willen ontvangen dan kunnen zij een mail sturen.
- De volgende vergadering vindt plaats medio/eind juli (voor de start van de schoolvakanties).
Afspraak: Een datumvoorstel volgt per mail.

Notulen bijeenkomst 19 juli 2021

Aanwezigen: [geanonimiseerd]

1. Welkom, vaststellen notulen 10 juni, ontvangen mails/post klankbordgroep, vaststellen agenda 19 juli

Notulen 10 juni: de klankbordgroep stelt deze ongewijzigd vast.

Ontvangen mails/post:

- Voorafgaand aan de vergadering hebben de leden van de klankbordgroep de ingekomen post/mails van [geanonimiseerd] (natuurtoets) en [geanonimiseerd] (Sweco rapport) ontvangen. Hierover zijn geen vragen.
- Twee leden van de klankbordgroep hebben een mail gestuurd gericht aan de rest van de klankbordgroep. Het gaat om een bericht van [geanonimiseerd]. Daniëlle presenteert de berichten tijdens de vergadering.
 - [geanonimiseerd] wijst in zijn bericht op een artikel van Floris Alkemade (rijksbouwmeester en architect). Hieruit blijkt dat 40% van de huizen bewoond worden door 1 persoon. Hij vindt dit een ontwikkeling waar rekening mee gehouden moet worden binnen de ontwikkeling Woonakker. Hij roept op naar (meer) creatieve oplossingen te zoeken om te voorkomen dat te snel wordt gekozen voor de bouw van appartementen. Hij vraagt zich af of en zo ja hoe de gemeente Breda rekening houdt met dit cijfer. In reactie op het bericht geven de initiatiefnemers aan dat bezettingsgraad en het realiseren van een goede mix aan woningen volle aandacht heeft. Ook wordt gekeken hoe doorstroming op gang gebracht kan worden. [geanonimiseerd] geeft in een reactie hierop aan dat Alwel recentelijk een memo met de gemeente heeft besproken waarin de behoefte aan 1-2 persoons woningen ook is gesignaleerd. Daarnaast heeft Alwel aangegeven dat er behoefte is aan ruim 30 procent sociale huurwoningen/-appartementen. Dit laatste punt roept vragen op binnen de klankbordgroep. Met name de vraag hoe Alwel die behoefte heeft bepaald. **Actie:** De initiatiefnemers vragen bij Alwel na hoe zij hun analyse van de woningbouwbehoefte hebben aangepakt (een enquête, deskresearch en/ of anderszins). Naast het belang van een goede doorstroming en mix aan woningen onderstreept de klankbordgroep bij de bespreking van dit onderwerp wederom het belang van het behoud van het dorpskarakter binnen Woonakker.
 - [geanonimiseerd] geeft in haar bericht nogmaals het signaal af dat er gevaarlijke situaties ontstaan op Hoeveneind door sluipverkeer: het verwordt soms tot een racebaan.

Toegevoegde agendapunten

Op verzoek worden twee punten aan de agenda toegevoegd en ook direct besproken.

- **Energievoorziening:** [geanonimiseerd] vraagt naar de mogelijke vormen van energievoorziening in de Woonakker. De initiatiefnemers geven aan dat er sprake zal zijn van verschillende vormen. Deze verschillen per doelgroep. Zij benadrukken dat er in geen geval gasaansluitingen komen. Dit mag wettelijk gezien ook niet (meer). Stadsverwarming behoort mogelijk wel mogelijkheden. Ook warmtepompen of warmte koude opslag, individueel of collectief en met of zonder bodembron behoren tot de mogelijkheden
- **Voorzitterschap:** Tot nog toe is gewerkt met een technisch voorzitter (Daniëlle van Vuuren). [geanonimiseerd] zou in juni en juli de rol van aanspreekpunt namens de klankbordgroep op zich nemen in het geval er bijzonderheden of knelpunten zouden optreden. Voor de volgende bijeenkomst in september is besloten enkel te werken met een technisch voorzitter (Daniëlle) en geen aanspreekpunt of voorzitter uit het midden van de klankbordgroep te benoemen.

2. Agrarische ondernemers in de buurt van project Woonakker

De klankbordgroepleden hebben voorafgaand aan de bijeenkomst aangegeven graag de volgende punten te willen bespreken:

- De geldende RIVM-richtlijnen in relatie tot de nieuwbouw in de nabije omgeving van agrarische ondernemingen. Hoe wordt hiermee omgegaan?
- De stand van zaken gesprekken met agrarische ondernemers?
- In hoeverre belemmeren aanwezige ondernemingen (agrarische, andere) de ontwikkeling van deze nieuwe wijk?

[geanonimiseerd] (GGD) is aanwezig om een toelichting te geven over recent onderzoek en de advisering van de GGD aan gemeenten op dit punt.

De bespreking:

- Roel Klei geeft aan dat er in het geval van Woonakker drie aandachtspunten zijn in verband met de nabijheid van agrarische ondernemingen:
 1. **Geurcirkels:** hiervoor gelden wettelijke richtlijnen.
 2. **Stikstof:** de initiatiefnemers zijn bezig met het overnemen van stikstofrechten van een voormalig agrariër in het plangebied. De onder[geanonimiseerd]delingen lopen nog/worden binnenkort opgestart.
 3. **Geiten:** De initiatiefnemers benadrukken het dilemma van bouwen nabij een geitenhouderij. Er spelen veel factoren, er is een verband tussen luchtwegaandoeningen en de afstand tot een geitenhouderij maar de oorzaken zijn niet duidelijk. Dit maakt het lastig om concrete maatregelen te nemen. Ook andere factoren dan volksgezondheid spelen een rol. Een uiteindelijk besluit vraagt dan ook om een integrale afweging. Gezien de complexiteit voeren de initiatiefnemers gesprekken met de Provincie, GGD en OMWB (milieudienst) en vragen zij hen om advies. Er hebben nog geen gesprekken met de ondernemer plaatsgevonden. Deze worden binnenkort opgestart. Dan komen ook de toekomstplannen van de ondernemer aan de orde.
- [geanonimiseerd] (GGD) gaat in op de geldende richtlijnen voor agrarische ondernemers nabij een woonwijk. Zij schetst een overzicht van het onderzoek dat gedaan is naar de effecten van geitenhouderijen in de buurt van woonwijken. Uit onderzoek blijkt een statisch verband tussen de locatie van deze agrarische bedrijven en het percentage mensen met luchtwegklachten (longontsteking, meer klachten bij aandoeningen als COPD, etc.). Echter, causale verbanden zijn nog niet aangetoond. Dit maakt het lastig om concrete maatregel voor te stellen/ te nemen.

De GGD adviseert gemeenten op basis van de inzichten uit de onderzoeken om niet te veel richting geitenhouderijen te bouwen. De GGD houdt in zijn adviezen echter niet alleen rekening met fysieke gezondheid en komt met een beoordeling op meerdere aspecten: gezondheid in brede zin staat centraal. [geanonimiseerd] benadrukt dat uiteindelijk veel factoren meewegen bij de besluitvorming door een gemeente. Een integrale afweging vindt plaats.

- De klankbordgroep vraagt of de huidige grootte of mogelijke groei van de geitenhouderij nabij Woonakker tot problemen kan leiden. Dit moet nog nader onderzocht worden, aldus de initiatiefnemers. Roel Klei geeft aan dat komende periode nog onderzoeken en gesprekken volgen, maar houdt er rekening mee dat ten tijde van het besluit over de haalbaarheidsfase mogelijk nog niet alles onderzocht is. Dit kan dus betekenen dat mogelijk parallel aan de volgende fase van de ontwikkeling Woonakker, de planvorming, vervolgonderzoeken gaan plaatsvinden.

3. Terugkoppeling J. Weijters over bijdrage in projectgroepoverleg

[geanonimiseerd] is tijdens de klankbordbijeenkomst van 10 juni jl. door de initiatiefnemers uitgenodigd deel te nemen aan een projectgroepoverleg Woonakker. Het primaire doel van zijn deelname: verdiepen van de thema's zorg en passend aanbod voor senioren.

De presentatie die [geanonimiseerd] besproken heeft met de projectgroep is voorafgaand aan deze vergadering aan de klankbordgroep toegestuurd. De klankborgroepleden hebben hierover geen vragen.

[geanonimiseerd] geeft een korte terugkoppeling van zijn gesprek wat hij als heel prettig en constructief heeft ervaren:

- Binnen het project wordt aandacht gegeven aan allerlei soorten woningen en gestreefd naar een mix van woningen. Jo[geanonimiseerd] hoopt dat er binnen Woonakker ook mogelijkheden zijn om tiny houses te kunnen bouwen. Tijdens de terugkoppeling benadrukt hij nogmaals het belang van een goede mix, inclusief sociale woningbouw. [geanonimiseerd] pleit ervoor om hierbij de ontwikkeling in de bevolkingsopbouw in 2040-2050 in ogenschouw te nemen.
- Tijdens de projectgroepvergadering is de combinatie wonen en zorg aan de orde geweest en ook op 13 juli is hier tijdens de verdiepende gesprekken, aandacht aanbesteed.
- Tot slot merkt [geanonimiseerd] op dat hij blij is met de manier waarop het gehele communicatie- en participatieproces binnen de Ontwikkeling Woonakker wordt aangepakt. Er is sprake van goede uitwisseling van standpunten. Er wordt over en weer geluisterd en opgeworpen punten worden opgepakt en besproken.

4. Terugkoppeling extra sessie over verkeersafwikkeling Teteringen

De gemeente Breda organiseerde op 12 juli een bijeenkomst over de gevolgen van de verschillende (stedenbouwkundige) ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling in Teteringen. Een aantal leden van de klankbordgroep heeft aan deze bijeenkomst deelgenomen. [geanonimiseerd] geeft een korte terugblik en geeft aan dat hoewel er nog onrust is in het dorp de avond wel 'goed' gedaan heeft.

[geanonimiseerd] vraagt zich af wat het tijdspad is voor het mogelijke vervolgonderzoek dat tijdens de 12e aan de orde is gekomen. En moet dit afgerond zijn voordat een besluit over de haalbaarheid van Woonakker genomen kan worden? Roel Klei geeft aan dat dit laatste niet het geval is. Het Sweco onderzoek zoals het er nu ligt, laat zien dat de verkeersafwikkeling, ook als Woonakker gerealiseerd wordt, oplosbaar lijkt met de voorgestelde maatregelen. Een 'haalbaar mits' op basis van dit onderzoek dus een mogelijk besluit zijn, waarbij de mits dan bijvoorbeeld gaat over de goede verkeersoplossingen. Een eventueel vervolgonderzoek vindt dan plaats in de volgende fase: de planvormingsfase. De verwachting is dat de haalbaarheidsfase eind dit jaar wordt afgesloten.

5. Terugblik op de verdiepende gesprekken 13 juli

Op 13 juli vonden verdiepende gesprekken plaats over thema's betreffende Woonakker. Tijdens de vergadering wordt teruggeblikt op deze bijeenkomst. Tijdens de bijeenkomst was een aantal klankbordgroepleden aanwezig. Hoewel het aantal deelnemers aan de avond (circa 15) niet groot was, kijken zij terug op een constructieve avond. Tijdens de avond zijn de volgende thema's besproken: woningbouwprogramma, mobiliteit in de wijk, dorps karakter, openbare ruimte en energie, duurzaamheid en innovatie.

Onder de klankbordgroepleden leven vragen over de schetsen op de 13e zijn getoond. Wat is de status? Hoe groot is het uilengebied en welke doorwerking heeft dit op het oostelijke deel van Woonakker?

Maikel Foesenek gaat in op de status van de schetsen. Deze zijn al enige tijd oud en dateren nog van voor de start van de haalbaarheidsfase. De schetsen hebben geen status en zijn inmiddels achterhaald. Tijdens de 13e zijn de schetsen enkel ingezet als praatplaat, ter ondersteuning van de discussie. De schetsen zijn grof en de grootte van de aangegeven gebieden indicatief. Op dit moment is het stedenbouwkundig bureau SVP bezig met de eerste 'echte' schetsen voor Woonakker. Na de zomer zullen deze schetsen aan de klankbordgroep worden getoond en een informatiebijeenkomst plaatsvinden om de schetsen toe te lichten.

De getoonde schetsen op 13 juli laten vooral zien waar het fourageergebied van de steenuil zich bevindt. Verder klopt de aanname dat in het uilengebied geen woningen gebouwd mogen worden, niet. Er zijn mogelijkheden en die worden momenteel nog onderzocht en nader uitgewerkt. Kortom, op basis van de getoonde schetsen kunnen geen conclusies worden getrokken over de grootte van het uilengebied enerzijds en de doorwerking hiervan op de verdichting van de bebouwing van het overige deel van de wijk anderzijds.

Daniëlle meldt tot slot dat een artikel met een terugblik op de avond te vinden is op de projectwebsite: <https://woonakker-teteringen.nl/nl/nieuwsbericht/thema-s-besproken-met-bewoners-tijdens-werksessies>. Daarnaast meldt zij dat op 28 juli a.s. nog een verdiepend wandelommetje plaatsvindt. Thema van dit ommetje is 'natuurwaarden en natuurinclusief bouwen.' **Actie:** de klankbordgroepleden ontvangen nadere informatie over het ommetje.

6. Rondvraag en volgende vergadering

Tijdens de rondvraag komen de volgende punten aan de orde:

- [geanonimiseerd] geeft aan dat de Dorpsraad komende periode breder gaat kijken naar de leefbaarheid in het dorp in relatie tot de ontwikkeling Woonakker. Zij willen weten wat de impact is op verenigingen, sociale voorzieningen, scholen, etc. Hoe zij dit gaan doen en wanneer is nog niet helder. Roel Klei geeft in reactie op dit punt aan dat de aandacht hiervoor tot nog toe nog wat is achtergebleven en stelt voor het onderwerp sociale voorzieningen tijdens de volgende klankbordgroepvergadering aan de orde te stellen. De klankbordgroep stemt met dit voorstel in. Verder geeft Roel aan dat het gesprek met BreedSaam komende periode wordt opgestart.
- Het valt de klankbordgroep op dat enkele leden tot nog toe nog maar 1 van de 3 keren bij een vergadering aanwezig zijn geweest. Zij vragen zich af of deze personen nog wel langer lid willen blijven van de klankbordgroep. Zo niet, dan moet nagedacht worden over vervanging. **Actie:** Danielle zoekt om welke leden het gaat en neemt contact met hen.
- [geanonimiseerd] vraagt zich af wanneer omwonenden die grenzen aan het gebied Woonakker meer informatie kunnen krijgen over de plannen. Roel Klei geeft aan dat na de zomer de eerste schetsen gereed zijn. Eind september/begin oktober volgt een informatie-avond waarin de schetsen worden getoond en toegelicht.

- [geanonimiseerd] vraagt ook aandacht voor (creatieve) oplossingen om de verkeersveiligheid op het Hoeveneind te verbeteren: sluit de tuinen van Hoeveneind bijvoorbeeld op een slimme manier aan op de wijk Woonakker zodat kinderen niet over het Hoeveneind hoeven te fietsen.
- In aanvulling hierop vraagt [geanonimiseerd] het snelfietspad en de aansluiting van de Lage Molenpolderweg op de Oosterhoutseweg in de plannen mee te nemen.
- De vierde bijeenkomst vindt plaats in de 3e of 4e week van september. **Actie:** Daniëlle stuurt data-opties rond. Tijdens de vergadering wordt ingegaan op de schetsen die het stedenbouwkundigbureau momenteel aan het ontwikkelen is en besteden we aandacht aan de mogelijke impact van de ontwikkeling Woonakker op het voorzieningenniveau in Teteringen e.o.

Notulen bijeenkomst 29 september 2021

- Vastgesteld -

Aanwezigen: [geanonimiseerd]

1. Welkom, mededelingen, vaststellen notulen 19 juli, ontvangen mails/post klankbordgroep, vaststellen agenda 29 september

Gasten: Voor een toelichting bij agendapunt 2 zijn vandaag [geanonimiseerd], beiden werkzaam bij Alwel, aanwezig. Voor een toelichting bij agendapunt 4 is [geanonimiseerd] (SVP) Aangeschoven.

Nieuw lid: Door het vertrek van [geanonimiseerd] kwam een plaats vrij binnen de klankbordgroep. [geanonimiseerd] neemt als nieuwe vertegenwoordiger vanuit de Heistraat haar plaats in.

Mededelingen:

- Daniëlle wijst de klankbordgroep op de informatiemarkt die op 19 oktober in de Dorpsherberg te Teteringen wordt georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst worden de schetsen Woonakker getoond en toegelicht. Tussen 19.00 tot 21.00 uur kunnen geïnteresseerden vrij binnenlopen. Meer informatie is te vinden op de projectwebsite www.woonakker-teteringen.nl.
- Roel Klei komt n.a.v. de vorige vergadering kort terug op de stand van zaken rond de agrarische ondernemers in de buurt van het project Woonakker. Hij meldt dat inmiddels diverse gesprekken zijn gevoerd met de Provincie en de GGD. De uitkomsten van de gesprekken worden gebruikt bij de onderbouwing van de voorgestelde keuzes binnen project Woonakker. Met de eigenaar van de geitenhouderij moet nog gesproken worden. Een gesprek is inmiddels gepland [red; het gesprek heeft inmiddels plaatsgevonden].

Notulen 19 juli: De klankbordgroep stelt deze ongewijzigd vast.

[geanonimiseerd] heeft voorafgaand aan deze bijeenkomst een opmerking gemaakt bij de notulen van 19 juli. Deze had betrekking op de opmerking van Roel Klei. Roel stelde dat het Sweco onderzoek zoals het er nu ligt, laat zien dat de verkeersafwikkeling, ook als Woonakker gerealiseerd wordt, oplosbaar lijkt met de voorgestelde maatregelen.

[geanonimiseerd] deelt deze mening niet en verwijst daarbij naar de brief en het verzoek dat in juli door een groep omwonenden aan de gemeente is gedaan, om een vervolgonderzoek voordat besluitvorming plaatsvindt.

[geanonimiseerd] vraagt tijdens de vergadering om een reactie. Roel Klei geeft aan dat Sweco de opdracht heeft gekregen voor een vervolgonderzoek. Zij ronden dit nog tijdens de haalbaarheidsfase af. Onderdeel van dit vervolg is onder meer een kentekenonderzoek. Dit vindt in oktober, voor de herfstvakantie, plaats. Op basis hiervan kan preciezer in beeld worden gebracht hoe de verkeerstromen lopen en beter worden bepaald welke rol de A27 kan spelen in het verminderen van doorgaand verkeer door Teteringen.

Tot slot zegt Roel Klei toe dat de klankbordgroepleden informatie over de vervolgopdracht aan Sweco krijgen toegezonden. Ook ontvangen zij de antwoorden op de vragen die de heer [geanonimiseerd] stelden over het eerder door Sweco uitgevoerde verkeersonderzoek. Actie: Daniëlle [red; de mail met de stukken is reeds verstuurd]

Mails aan de klankbordgroep: Geen.

Reacties op de agenda: [geanonimiseerd] heeft in een schriftelijke reactie op de toegezonden concept agenda aangegeven dat hij begin oktober een gesprek heeft over een onderzoek naar de mogelijkheden van een woon-zorgcomplex met ontmoetingsfunctie in Teteringen. Hij voert dit gesprek met een drietal partijen: Surplus, Thebe en Park Zuiderhout. Via Surplus wordt de betrokkenheid van Alwel ingebracht. Deze reactie wordt door de klankbordgroep ter kennisgeving aangenomen.

2. Sociale woningbouw: doelgroepen & woningtypen

Aanleiding van dit agendapunt zijn de vragen die de klankbordgroep tijdens de bijeenkomst op 19 juli stelde over de analyse van Alwel naar de woningbehoefte binnen het project Woonakker.

[geanonimiseerd] zijn als vertegenwoordigers van Alwel aanwezig voor een korte toelichting en het beantwoorden van vragen.

[geanonimiseerd] geeft aan dat Alwel op basis van het driejarig woningmarktonderzoek in Breda en de landelijke trends, een inschatting maakt van het aantal benodigde huurwoningen (social en vrije sector) en de bijbehorende doelgroepen. Zo ook voor Teteringen.

Vervolgens hebben de initiatiefnemers op basis van de analyse van Alwel en gemeentelijk beleid bepaald dat het percentage sociale huurwoningen rond de 20 % moet komen te liggen.

Aanvullend daarop komt een percentage huurwoningen in de vrije sector.

De aangeboden huurwoningen zouden -gezien de leeftijd van de doelgroepen (55+ en 65+)- in beiden gevallen met name levensloopbestendige woningen voor senioren moeten zijn.

Naar aanleiding van de toelichting stellen de leden van de klankbordgroep vragen. [geanonimiseerd] geven antwoord:

- **Toewijzing & eventuele voorrang voor Teteringenaren.** Eventuele toewijzing van woningen in Woonakker verloopt via het algemeen geldende toewijzigingssysteem (Klik voor Wonen). Voorrang voor 'Teteringenaren' is daarbij niet aan de orde.
- **Hoogbouw ja/nee.** Hoogbouw binnen project Woonakker is niet de bedoeling. Het maximaal aantal bouwlagen ligt op 4.
- **Nieuw woningmarktonderzoek.** De analyse van Alwel is gebaseerd op woningmarktonderzoek dat elke drie jaar in de gemeente Breda plaatsvindt. In de loop van volgend jaar vindt nieuw onderzoek plaats. Hoewel dit niet in de lijn der verwachting ligt, worden nieuwe inzichten hieruit waar nodig betrokken bij het project Woonakker.

[geanonimiseerd] wijst nogmaals op het artikel dat hij tijdens de vorige vergadering onder de aandacht bracht. Uit dit artikel bleek dat 40% van de huizen worden bewoond door 1 persoon. Wederom doet [geanonimiseerd] de oproep na te denken over manieren om mensen tot doorstroming naar een andere woning te verleiden. De initiatiefnemers en ook Alwel herkennen en erkennen het probleem. Zij proberen, binnen de mogelijkheden die zij hebben, hier ook rekening mee te houden

3. Impact Woonakker op (sociale) voorzieningen Teteringen e.o.

Dit punt is op verzoek van de klankbordgroep geagendeerd. Aanleiding was de mededeling van [geanonimiseerd] (Dorpsraad) tijdens de vergadering van 19 juli. Hij gaf destijds aan dat de Dorpsraad komende periode breder gaat kijken naar de leefbaarheid in het dorp in relatie tot de ontwikkeling Woonakker.

[geanonimiseerd] (Dorpsraad) gaat kort in op de stand van zaken en meldt dat de Dorpsraad binnenkort een online vragenlijst publiceert op haar website. Deze is bedoeld om te peilen wat leeft in het dorp. Een groot aantal vragen gaat over Woonakker. Verder geeft hij aan dat de Dorpsraad afgelopen tijd veel vragen heeft gekregen over het project Woonakker. Mensen willen graag weten wat te gebeuren staat.

Enkele klankbordgroepleden uiten hun zorgen over de beschikbaarheid van scholen. Dit is nu al een knelpunt. Roel Klei geeft in reactie hierop aan dat op 19 oktober a.s. een gesprek plaatsvindt met BreedSaam. Dit gesprek gaat over de vraag wat de mogelijke impact van een wijk zoals Woonakker is op het schoolaanbod in de buurt.

Verder meldt hij dat gesproken is met een huisarts en er nog een gesprek volgt met een huisartsengroep. Ook zal gesproken worden met GWI-Teteringen en sportverenigingen. Bij deze gesprekken gaat het overigens niet alleen over Woonakker maar op de druk op de sociale voorzieningen in Teteringen in het algemeen.

[geanonimiseerd] vraagt aandacht voor de demografische gegevens van Teteringen. Houd hier ook rekening mee en wees creatief is zijn oproep.

4. Bespreken schetsen Woonakker

Tijdens de vergadering presenteert [geanonimiseerd] van stedenbouwkundigbureau SVP de meest recente schetsen voor de ontwikkeling van de wijk Woonakker. Bij het maken van deze schetsen heeft SVP onder meer gebruik gemaakt van informatie, ideeën en adviezen die in de afgelopen periode via het participatietraject zijn opgehaald.

De schetsen die tijdens de vergadering getoond worden, zijn niet definitief. Het ontwerpproces is nog gaande. De schetsen tonen een 'tussenstand'.

Tijdens de toelichting door [geanonimiseerd] wordt kort stilgestaan bij onderwerpen als speelplekken, afstand tussen huis en parkeerplaats, deelmobiliteit en het uilengebied. Met betrekking tot het laatstgenoemde punt wordt gevraagd waarom geen uilengebied is voorzien aan de zuidzijde van Woonakker. Ook daar zijn nesten gevonden. Roel Klei geeft in antwoord hierop aan dat vooralsnog ingezet wordt op één, wat groter leefgebied in plaats van meerdere kleine gebieden. Ook de bouwhoogte komt aan de orde. Zoals eerder aangegeven is de beoogde, maximale hoogte in project Woonakker vier woonlagen. Verder krijgen energie en duurzaamheid aandacht. Roel Klei geeft aan dat een energievisie is opgesteld en een nadere uitwerking in de volgende fase volgt.

Tijdens de bespreking is ook een aantal punten naar voren gekomen die SVP in de verdere uitwerking zal meenemen, te weten:

- **Verkaveling noordzijde:**

Deze lijkt enigszins onlogisch/ tegenstrijdig met eerdere plannen. De schetsen suggereren nu een 'dichte' bebouwing, terwijl eerder aangegeven is dat de noordzijde 'losser' bebouwd zou worden. In de nieuwe schetsen zal SVP dit punt meenemen en beter uitwerken.

- **Fietspaden:**

Tijdens de vergadering is het idee is geopperd ook een fietspad aan te leggen langs het uilengebied. Het gaat dan niet om een doorgaande route, maar om een route voor recreatief gebruik. Een dergelijk fietspad zou een veilige(re) ontsluitingsroute voor schoolgaande kinderen kunnen bieden. Ook creëert het een duidelijke(re) scheiding tussen het uilengebied en de woningen creëren, wat de bescherming van het uilengebied tegen verstoring mogelijk versterkt. SVP heeft toegezegd deze optie nader te onderzoeken.

[geanonimiseerd] stelde de vraag hoe de fietsverbinding via Hoeveneind naar Woonakker geregeld gaat worden. Met name de afslag is erg gevaarlijk. Initiatiefnemers en SVP geven aan dat dit een terecht aandachtspunt is wat nog niet is meegenomen in de schetsen. **Afspraak:** Dit zal in een vervolgfase worden uitgewerkt, waarbij niet alleen de veiligheid van de aansluiting op het Hoeveneind maar ook de veiligheid op het Hoeveneind zelf aandacht nodig heeft. De omgeving wordt uiteraard t.z.t. betrokken. [geanonimiseerd] geeft aan graag een bijdrage te leveren aan deze uitwerking.

5. Vooruitblik komende periode

- De haalbaarheidsfase wordt in december afgerond. Dan dienen de initiatiefnemers de ontwikkelingsvisie in bij de gemeente Breda. Dat is een eerste plan op hoofdlijnen voor Woonakker. Nog niet alles is dan helemaal onderzocht en uitgedacht. Dat gebeurt pas in een volgende fase: de bestemmingsplanprocedure. Eind 2022 verwachten we daarover een besluit. Grofweg wordt dan in 2023 het plan technisch uitgewerkt en worden omgevingsvergunningen aangevraagd. De verwachting is dat de eerste woning in Woonakker op zijn vroegst in 2024 wordt opgeleverd.
- Op 19 oktober kan iedereen die geïnteresseerd is in het project Woonakker de schetsen van het project komen bekijken tijdens een informatieavond in de Dorpsherberg (zie ook agendapunt 1)
- Eind november vindt een avond plaats over de uitkomsten van het vervolgonderzoek naar de verkeersafwikkeling in Teteringen.

6. Rondvraag en volgende vergadering

- Er zijn geen punten voor de rondvraag.
- In november vindt de vijfde en voorlopig laatste klankbordgroep bijeenkomst binnen deze haalbaarheidsfase plaats. Een datumvoorstel hiervoor volgt. **Actie: Daniëlle.**

Notulen bijeenkomst 17 november 2021

-vastgesteld-

Aanwezigen: [geanonimiseerd]

1. Welkom, mededelingen, vaststellen notulen 29 september, ontvangen/mails post klankbordgroep

Ontvangen mails/post:

- [geanonimiseerd] kan niet aanwezig zijn, maar wil graag weten of het gesprek met de geitenhouderij al heeft plaatsgevonden en wat de uitkomsten van de nieuwe VGO onderzoeken voor de gemeente betekenen. Roel Klei geeft in reactie op deze vragen aan dat een gesprek met de geitenhouderij enkele weken geleden heeft plaatsgevonden. Roel is rondgeleid en er is over het plan Woonakker en bijbehorende procedure gesproken. Wat betreft het onderzoek meldt Roel dat het onderzoek nog loopt. In het geval van het project Woonakker zal het college van B&W moeten motiveren waarom woningbouw prefaleert boven het (nog niet bekende) gezondheidsrisico.
- Op verzoek van [geanonimiseerd] is een document rond gestuurd met daarin een persoonlijke reflectie op de ontstaansgeschiedenis van project Woonakker, de klankbordgroep en het thema verkeer in Teteringen. Roel heeft voorafgaand aan de klankbordgroep contact gehad met [geanonimiseerd] om het document met hem te bespreken. De klankbordgroepleden hebben kennis kunnen nemen van het document en hebben hierover geen opmerkingen of vragen. [geanonimiseerd] zelf heeft ook geen nadere toevoegingen of opmerkingen.

Reacties op de agenda:

[geanonimiseerd] heeft voorafgaand aan de vergadering een opmerking gemaakt bij agendapunt 3. Hij vindt dat de klankbordgroep zich een mening zou moeten kunnen vormen over de concept ontwikkelingsvisie. Roel Klei heeft hierover voorafgaand aan de vergadering met [geanonimiseerd] al over van gedachten gewisseld. Bij agendapunt 3 geeft Roel toelichting op de onderdelen van de concept ontwikkelingsvisie. Ook komt dan ter sprake of de klankbordgroep het wenselijk vindt om richting het college van B&W een standpunt in te nemen over de concept visie en zo ja op welke manier zij dit zouden kunnen en willen doen.

Verslag:

Aanpassing en vaststelling

Het concept verslag is op verzoek van [geanonimiseerd] aangepast. Het gaat hierbij om de passage waarin het idee voor een fietspad langs het uilengebied staat beschreven. [geanonimiseerd] heeft gevraagd om toe te voegen dat een dergelijk fietspad tevens een duidelijke(re) scheiding tussen het uilengebied en de woningen creëert en daarmee de bescherming van het uilengebied tegen verstoring zou kunnen versterken.

Het aangepaste concept verslag wordt door de klankbordgroep vastgesteld.

Naar aanleiding van

Naar aanleiding van het verslag stelt [geanonimiseerd] een tweetal vragen:

- Hij vraagt wanneer de website van de Dorpsraad 'live' gaat. [geanonimiseerd] geeft aan dat de website 'in de lucht is', maar niet nog niet helemaal compleet. Het kost nog enkele weken.
- Hij vraagt of er al een gesprek met de scholen heeft plaatsgevonden. Roel geeft aan dat dit niet het geval is. Het geplande gesprek met BreedSaam werd helaas afgezegd. Op dit moment wordt een nieuwe overlegdatum gezocht. Vanuit de klankbordgroep wordt door meerdere leden het signaal afgegeven aandacht te houden voor de druk op het schoolaanbod in Teteringen. Roel geeft aan dat dit van aandacht blijft, maar niet alleen een onderwerp is dat betrekking heeft op het project Woonakker.

2. Terugblik op informatieavond 19 oktober

Op 19 oktober vond een openbare informatiemarkt plaats waar de eerste schetsen Woonakker werden getoond. De avond werd bezocht door ruim 350 bezoekers. Tijdens de vergadering blikken we kort terug op de bijeenkomst.

Enkele leden van de klankbordgroep reageren. De afdrank is dat het project Woonakker leeft. Het is niet voor niets zo goed bezocht. Mensen willen weten wat er gebouwd gaat worden en wat dit voor hen gaat betekenen.

[geanonimiseerd] geeft aan dat hij verkeer en de verkaveling van het gebied als de twee belangrijkste twee thema's van de avond ziet. Hij verwijst hierbij ook naar het artikel dat over de avond is geschreven en op de projectwebsite staat: daarin valt dit ook te lezen.

Toch zijn dit zeker niet de enige thema's die aan bod zijn gekomen. Ook woningaanbod en doorstroombmogelijkheden zijn onderwerpen die leven. Zeker ook onder senioren.

3. Ontwikkelingsvisie en stand van zaken stedenbouwkundig plan Woonakker

Roel licht de functie en de opbouw van de concept ontwikkelingsvisie Woonakker toe. De concept ontwikkelingsvisie is het document dat de initiatiefnemers aan het einde van deze haalbaarheidsfase indienen bij de gemeente Breda. De ontwikkelingsvisie is het eerste plan voor Woonakker. In dit plan is nog niet alles helemaal onderzocht en uitgedacht. Het geeft de hoofdlijnen weer. Daarnaast beschrijft het alle stappen die tot nu toe zijn genomen om tot het haalbaarheidsplan te komen, zoals de diverse onderzoeken, het participatie- en het communicatietraject. De verslagen van de klankbordgroep worden opgenomen als bijlagen. Ook bevat het document een tabel met daarin een samenvatting van de opgehaalde ideeën en signalen. Hierbij staat steeds vermeld of deze al dan niet in het plan zijn verwerkt. Als een punt niet is opgenomen, wordt de reden hiervan toegelicht.

De concept ontwikkelingsvisie wordt in de eerste week van december ingediend. Het college bepaalt of het plan haalbaar is. Het college kan in haar besluit ook voorwaarden meegeven (een ja, mits). Na eventuele goedkeuring gaat het project een volgende fase in. Roel zegt toe dat de leden van de klankbordgroep zo spoedig mogelijk na besluitvorming op de hoogte worden gebracht.

Een aantal klankbordgroepleden geeft aan dat zij n.a.v. de vorige vergadering en de bewonersavond op 19 oktober nog wel vragen hebben over de inhoud van het plan Woonakker. Destijds was nog niet alles uitgewerkt. Er waren nog wat 'losse eindjes' en de getoonde schets op 29 september (klankbordgroeptbijeenkomst 4) en 19 oktober waren op punten nog grof. Zo kon uit de schets niet worden opgemaakt wat voor soort woningen in Woonakker komen en ook werd uit de schets nog niet duidelijk wat het percentage sociale huur zou gaan worden.

De betreffende leden willen weten wat de laatste stand van zaken is. Ook zijn zij benieuwd of en hoe de suggesties en opmerkingen ingebracht op 29 september en 19 oktober, zijn verwerkt. Hierover bestaat bij hen onduidelijkheid.

In antwoord daarop toont Peet Bras de leden van de klankbordgroep de meest recente concept schets Woonakker en licht deze toe. Aan bod komen:

- **De verkaveling:** Peet laat zien hoe de verdichting van de wijk van zuid naar noord afneemt. Benoemt het percentage gebruiksgroen in de wijk (33% en 50% inclusief uilenzone) en geeft aan dat er ook een aantal losse kavels beschikbaar zullen komen.
- **Aantal woningen en de verhouding in woningtypen:** Tijdens de bespreking wordt gevraagd naar het totale aantal woningen dat gebouwd gaat worden. Hierop geven initiatiefnemers aan dat het exacte aantal nog niet bekend is. Het worden er zeker geen 600. De eerder gecommuniceerde verhouding in type woningen, blijft onveranderd. Ook het percentage sociale huurwoningen blijft ge[geanonimiseerd]dhaafd: 20%. De exacte locatie van deze woningen is nog niet bepaald.
- **Levensloopbestendige woningen:** Naar aanleiding van een opmerking die Jo[geanonimiseerd] Weijters hierover voorafgaand aan de vergadering maakte, wordt nogmaals bevestigd dat in de wijk aandacht is voor levensloopbestendig bouwen en doorstroming. Verder meldt Roel dat een gesprek heeft plaatsgevonden met Surplus, Thebe en Zuyderhout over een eventueel dorpsontmoetingspunt/woon-zorgcomplex. Jo[geanonimiseerd] blijft bij dit onderwerp betrokken en zal op korte termijn ook zelf met deze organisaties om tafel gaan. Samen met de

zorgorganisaties en Alwel komt er uiterlijk 1 december een reactie richting de gemeente [red; nagekomen bericht van [geanonimiseerd]

- **Circulair bouwen en houten woningen:** Naar aanleiding van recente uitlatingen van wethouder Quaars over de mogelijkheden van circulair bouwen en conceptueel bouwen (ikv de City Deal), wordt gevraagd naar de mogelijkheden. Aangegeven wordt dat hier zeker ruimte voor is. Met name in het noordelijk deel. [geanonimiseerd] vraagt in dit verband ook naar de mogelijkheden voor tiny houses. Ook daar zien initiatiefnemers in dit kader kansen voor.
- **Ontsluiting:** Peet besteedt ruim aandacht aan ontsluiting van de wijk. Met name de kant van de Heistraat wordt besproken. Enkele leden van de klankbordgroep vraagt aandacht voor de ontsluiting van bedrijven en winkels die aan die kant van de wijk liggen. In de schets is dit nog niet uitgewerkt, maar initiatiefnemers geven aan dat zij hierover in overleg zijn met vakcollega's en met eigenaren van de bedrijven.
- **Fietspad nabij uilengebied:** De gedane suggestie voor een fietspad langs het uilengebied is ingetekend. [geanonimiseerd] reageert hierop. Hij vindt het geheel nu wel erg open. De uitwerking verdient wat hem betreft nog wel wat aandacht met het oog op de bescherming van het rustgebied van de uilen. Toegezegd wordt dit mee te nemen in het vervolg wanneer de fietsverbindingen nader worden uitgewerkt. Jo[geanonimiseerd] Weijters merkt m.b.t. het uilengebied nog op dat de open ruimte zich ook goed zou kunnen lenen voor een buurttuin, gebruikstuin e.d.. Dat zou ook goed passen bij het groene en duurzame karakter van de beoogde wijk.

In reactie op de bespreking van de schets geeft een deel van de klankbordgroepleden aan dat zij blij zijn met de ontwikkeling die zij de afgelopen periode in de schetsen hebben gezien. De schets van nu ziet er totaal anders uit dan de schets aan het begin van het traject.

Vervolgens bespreekt de klankbordgroep of zij op basis van hetgeen zij nu hebben gezien en gehoord, een standpunt over de concept ontwikkelingsvisie wil meegeven aan het college. Roel doet de suggestie dat de klankbordgroep een gezamenlijke notitie zou kunnen opstellen die dan tegelijkertijd met de concept visie aan het college van B&W wordt aangeboden. Hierover blijken de meningen verdeeld. Na een korte onderlinge discussie, komen de leden van de klankbordgroep tot de conclusie dat zij niet als groep tot één standpunt kunnen komen. De leden zijn geen gekozen vertegenwoordigers. Zij hebben ieder vanuit hun eigen expertise, betrokkenheid en/of interesse bijdragen geleverd. Zij hebben thema's op de agenda gezet en het plan op punten kunnen aanscherpen. De klankbordgroep besluit dat ieder lid de kans moet krijgen persoonlijk te reflecteren op het plan en zijn/haar deelname aan de klankbordgroep. Afsproken worden dat zij een mail ontvangen met een aantal vragen en de schets die vanavond is getoond. Het staat ieder lid vrij hierop al dan niet te reageren. De binnengekomen reacties worden vervolgens gebundeld en samen met de concept ontwikkelingsvisie aan het college gestuurd.

Roel bevestigt nogmaals op verzoek dat het voor de klankbordgroepleden in het vervolg van het proces uiteraard vrij staat om zienswijzen of bezwaar in te dienen. Ongeacht of zij wel of geen standpunt t.a.v. de concept ontwikkelingsvisie innemen.

4. Vooruitblik komende periode

Als het college van B&W de concept ontwikkelingsvisie vaststelt, start de volgende fase (2022). Hierin wordt een omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) opgesteld. Deze fase zal ongeveer een jaar in beslag nemen. In deze fase vinden ook verschillende vervolgonderzoeken plaats. Voor het eventuele vervolgtraject zal wederom een participatie- en communicatieplan worden opgesteld. Het is de intentie van de initiatiefnemers om in de volgende fase weer met een klankbordgroep te werken. Dit is door hen als een hele prettige en waardevolle vorm van participatie ervaren.

Mocht er in de volgende fase wederom een klankbordgroep in het leven worden geroepen, dan worden de huidige klankbordgroepleden tijdig geïnformeerd en gevraagd naar hun interesse in deelname.

5. Afsluiting klankbordgroeppreks haalbaarheidsfase & terugblik

Deze bijeenkomst is de vijfde en laatste klankbordgroepvergadering binnen de haalbaarheidsfase Woonakker. De initiatiefnemers kijken terug op een prettig proces wat hen al vroeg in het project veel

inzichten heeft opleverd. Zij bedanken alle leden van harte voor hun inzet, bijdragen en tijd. Zij sluiten de klankbordgroepreeks af door aan alle deelnemers een bedankje uit te delen. Per mail volgt zoals besproken bij agendapunt 3, een aantal vragen ter reflectie zowel over het plan als het gevolgde proces.

6. Wat verder ter tafel komt & eventuele nazit

Geen punten.

Ontwerpfase

Notulen bijeenkomst 19 april 2022

-vastgesteld-

Aanwezigen: [geanonimiseerd]

1. Voorstellen en kennismaken:

a. Aanwezigen stellen zich voor:

- i. [geanonimiseerd]: direct omwonende aan de Bolderstraat, nam tijdens de haalbaarheidsfase ook deel.
- ii. [geanonimiseerd]: belangenorganisatie, als vertegenwoordiger CPO-vereniging in oprichting (en mogelijk toekomstig bewoner). De vereniging telt 40 leden, minimaal 10 maximaal 24 huishoudens zijn specifiek op zoek naar een kavel om kleinschaligere woonvormen met gemeenschappelijke ruimten te kunnen bouwen.
- iii. [geanonimiseerd]: Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda (CHAB), nam tijdens de haalbaarheidsfase ook deel.
- iv. [geanonimiseerd]: direct omwonende aan de Mortelweg, de straat waar zich de meeste woningen direct aan het plangebied bevinden, nam tijdens de haalbaarheidsfase ook deel.
- v. [geanonimiseerd]: direct omwonende aan de Heistraat, nam tijdens de haalbaarheidsfase ook deel.
- vi. [geanonimiseerd]: (ter vervanging van [geanonimiseerd]): Surplus, namens onderwerp zorg & welzijn.
- vii. [geanonimiseerd]: (ter vervanging van [geanonimiseerd]): Natuurplein de Baronie en voorzitter van de West-Brabantse vogelwerkgroep, 'de stem van de uilen'.
- viii. [geanonimiseerd]: lid van verkeersgroep Teteringen, nam tijdens de haalbaarheidsfase ook deel.
- ix. [geanonimiseerd]: inwoner Teteringen, professioneel betrokken bij gebiedsontwikkelingen.
- x. [geanonimiseerd]: namens bedrijven in de buurt van de Heistraat.

b. De namen van de klankbordgroepleden zijn inmiddels gepubliceerd op de website www.woonakker-teteringen.nl/klankbordgroep. Ook is er een e-mailadres waarmee zowel de deelnemers met de initiatiefnemers kunnen communiceren, als het dorp met de klankbordgroep: klankbordgroep@woonakker-teteringen.nl.

2. Ingekomen post: notitie met vragen van [geanonimiseerd]:

- a. Nog niet beantwoord: over of de versmalling van het fietspad in de Oosterhoutseweg, fietsers die om een bomerrij heen moeten nu, opgelost wordt voordat er woningen in Woonakker gebouwd worden? Antwoord: de gemeente gaat kijken wat er mogelijk is maar het is niet voor niets dat de huidige situatie zo is als deze nu is.
- b. Extra vraag: hoe flexibel is het bestemmingsplan wat betreft andere onderwerpen dan ruimtelijk, bijvoorbeeld als het gaat om duurzaamheid. Hoe wordt dat geborgd? Antwoord: in het bestemmingsplan wordt niets over duurzaamheid beschreven. Wel in het definitief stedenbouwkundig ontwerp, dat als basis dient voor het bestemmingsplan.
Toevoeging: hoe worden ambities (bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid) geborgd in de regels van het bestemmingsplan? Achtergrond van de vraag is dat ambities in een stedenbouwkundig plan juridisch niet bindend zijn en de regels in een bestemmingsplan wel. Als er alleen gele vlekken met de aanduiding woongebied worden vastgesteld kan er veel. Voorstel: in een later stadium bespreken hoe de stedenbouwkundige ambities in de regels worden geborgd. Te denken valt bijvoorbeeld aan de mogelijkheid van voorwaardelijke verplichtingen.
- c. Opmerking: het is verplicht om mitigerende maatregelen te treffen voor de uilen voordat de bouwwerkzaamheden van Woonakker starten. Dit om te voorkomen dat de uilen verjaagd worden.
- d. Opmerking: graag de rust in de Mortelweg bewaren, ook tijdens de bouwwerkzaamheden.

3. Rol, status en werkafspraken: stuk

- a. Stuk wordt aangenomen als leidraad voor de onderlinge samenwerking.

b. Vraag: wat is de rol van de ontwikkelaars/grondeigenaren, wie heeft welke grond en gaan zij ook zelf bouwen? Antwoord: het plangebied is samengenomen door de drie partijen die grond in eigendom hebben: de Gemeente Breda (ong 2/3), BPD en Van Wanrooij (ong 1/3). Er wordt een gezamenlijk plan gemaakt, en er wordt gezamenlijk gebouwd naar rato van de ingebrachte grond. Welke aannemer er gaat bouwen namens de ontwikkelaar(s) is nog niet bekend.

4. Proces en participatie: korte presentatie participatieplan

- a. Vraag: er wordt gesteld dat de woningen zorgen voor lokale doorstroming, maar er kan lokaal geen voorrang voor kopers worden gegarandeerd. Hoe zit dat? Het is bij wet inderdaad (nog) niet mogelijk om lokale kopers voorrang te geven bij de toewijzing van de woningen. Bij de sociale huurwoningen is dat wellicht wel mogelijk, dat verloopt via Alwel (Klik voor Wonen). Van de bewoners die nu in Boeverijen wonen is bekend dat ongeveer 85% verhuisd is binnen 5 km (en daarvan 50% binnen 2 km).
- b. Vraag: hoe spelen de meningen van de klankbordgroepleden een rol in de besluitvorming? Het participatieverslag bevat straks de verslagen van de klankbordgroepbijeenkomsten, en dat verslag is onderdeel van het bestuursvoorstel. Als er behoefte aan is, kunnen we een extra bijlage maken.
- c. Het participatieplan publiceren we op de projectwebsite.

5. Stand van zaken onderzoeken

- a. **Niet gesprongen explosieven en archeologie:** er zijn geen niet gesprongen explosieven gevonden. Voor het archeologisch onderzoek zijn 16 sleuven gegraven waardoor een aantal vondsten zijn gedaan. Lees er meer over in dit artikel.
- b. **Grondwater en bodem:** de mate van infiltratie wordt nog onderzocht.
- c. **Mobiliteit:** er wordt breder nagedacht over verkeer en mobiliteit dan de inrichting van de straten en parkeren. Bijvoorbeeld over een hub waar deelauto's kunnen staan, en pakjes worden afgeleverd.
 - i. Het onderwerp verkeer agenderen we een volgend overleg wat uitgebreider zodat we ook in kunnen gaan op het bredere plaatje van het verkeersonderzoek naar de drukte op de Oosterhoutseweg in Teteringen.
- d. **Geluid en geur:** er vindt een verdiepend onderzoek plaats naar voornamelijk geur van agrariërs rond het plangebied.
- e. **Stikstof:** de rechten van een agrariër in de buurt zijn nog niet overgenomen, maar de verwachting is wel dat dit gaat gebeuren.
- f. **Geiten en luchtkwaliteit:** er vindt landelijk onderzoek plaats naar de invloed van bouwen van woningen binnen 2 km van een geitenhouderij. Zolang er geen resultaten bekend worden gemaakt, motiveren we waarom we als gemeente woningbouw op deze locatie vinden prevaleren boven de mogelijke maar onbekende gezondheidsrisico's. De GGD is betrokken bij deze afweging en motivering.

6. Stand van zaken plan Woonakker

- a. Vraag: hoe zit het met de energievoorziening, zijn daar al keuzes in gemaakt? We houden in de plannen rekening met verschillende varianten, het is nog niet bekend.
- b. Wens: geen appartementencomplexen (ook als ze laag zijn) direct aan de Heistraat.
- c. Wens: de straten zijn best rechtlijnig, kunnen de woningen wat minder rechtlijnig worden zodat het geheel wat natuurlijker wordt?
- d. Wens: is het mogelijk om ecologen van de gemeente en van Natuurplein te betrekken bij het inrichten van de uilenkamers?
- e. Wens: houd rekening met bestaande bewoners, en hun uitzicht.
- f. Wens: het groen ziet er mooi uit, maar houd ook al vroeg rekening met beheer. Zijn de plannen wel bij te houden door wijkbeheer?
- g. Vraag: kan het onderhoud ook worden geborgd in een bestemmingsplan? Nee, maar we kunnen het onderwerp wel meenemen in het Beeldkwaliteitsplan dat we in de zomer gaan maken.
- h. Vraag: wat betekent betaalbaar? Antwoord: dat is een gebruikte term, maar inderdaad voor meerdere interpretaties vatbaar. De gemeente [geanonimiseerd]teert een grondprijzenbrief en normen voor maximale prijzen.
- i. Vraag: wat als mensen toch via de Heistraat Woonakker verlaten, en verderop op de Oosterhoutseweg draaien? Sluipverkeer is een aandachtspunt. Voorstel: het onderwerp verkeer agenderen tijdens een volgend overleg.

- j. Vraag: de ambitie is om 50 woningen duurzaam te ontwikkelen, van hout. Kan dat niet worden opgerekt? Antwoord: BPD ontwikkelt standaard 10% duurzamer dan de huidige wet- en regelgeving (en die is al behoorlijk streng). Voor Woonakker weten we nog niet exact welk energiesysteem we gaan kiezen.
- k. Vraag: hoe gaan de woningen op de erven eruitzien, hoe groot worden de kavels? De plekken die we daar nu voor voorzien hebben zijn ongeveer 50m² groot. Ook de woningen in de woonstraten zijn ongeveer 45-50 meter in diepte, voor twee woningen achter elkaar inclusief achtertuinen die aan elkaar grenzen.
- l. Vraag: wordt de cirkel van milieuzonering rond bestaande bedrijven correct toegepast? We houden inderdaad rekening met de geldende milieuzonering als het gaat om de bebouwing in het stedenbouwkundig plan (en bestemmingsplan). We komen hier tijdens een volgende bijeenkomst op terug.
- m. Opmerking: ik mis de aansluiting van het plan op bestaande fiets- en autoroutes.
- n. Opmerking: de kaart met de lijntjes voor woonblokken is niet zo helder zonder uitleg.
- o. Opmerking: goed om vooraf uit te zoeken wat er mogelijk is wat betreft het plan van bomen, als er een stadsverwarmingsnet komt. Vaak kunnen grote bomen dan niet worden geplant.
- p. Opmerking: lantaarnpalen bij de uilenzone zijn niet mogelijk, goed om dat alvast te weten (in verband met mogelijke vraag die later mogelijk ontstaat met betrekking tot veiligheid).
- q. De presentatie wordt nagestuurd.

7. Opzet informatiemarkt 10 mei 2022: stuk wordt nagestuurd

- a. Reactie per mail.

8. Afsluiting, volgende datum: dinsdagavond 14 juni 19.30-21.30

- a. Volgende keer nemen we meer tijd voor discussie en agenderen we in ieder geval het onderwerp verkeer.

Notulen bijeenkomst 14 juni 2022

-vastgesteld-

Aanwezigen: [geanonimiseerd]

1. Verslag bijeenkomst 19 april 2022 vastgesteld

2. Mededeling

- a. Uit vorige bijeenkomst: er volgt een korte toelichting op het onderzoek milieuzonering voor we de bestemmingsplankaart bespreken.

3. Ingekomen post

- a. **Houtwallen:** slecht voorbeeld van onderhoud huidige houtwallen op de kop van Steenberg / goed voorbeeld van houtwal aan de Laanzichtweg. Besproken:
 - i. Het is belangrijk om de inrichting van de openbare ruimte, specifiek de houtwallen en hagen, gedurende de planvorming al te bespreken met de afdeling die het onderhoud gaat uitvoeren. Dit is dan ook opgepakt, er zal een beheerplan voor de openbare ruimte worden opgesteld.
 - ii. Belangrijk om te weten dat beheerafdeling onderscheid maakt tussen 'gewoon beheer' en 'ecologisch beheer'. Bij ecologisch beheer wordt er minder gemaaid en kan de natuur meer haar eigen gang gaan.
 - iii. Omdat er in Woonakker ook verschillende gelegenheden komen voor kinderen om te spelen, verwachten we niet dat kinderen in de houtwallen en heggen de structuur stuk maken. Spelen in de houtwal, zoals het bouwen van een hut, moet wel mogelijk zijn.
 - iv. Ook tijdens de informatiemarkt op 20 mei 2022 is hier aandacht voor gevraagd.
- b. **Woonakker zonder oogkleppen:** verkeerssituaties in Teteringen. Besproken:
 - i. Hoeveneind, kruising Steenberg, wens voor bypass. Reactie gemeente: dit is een 30km weg waar de fietser onderdeel is van de woonstraat. Daarom is er in eerste instantie geen aanleiding van fietsers actief van automobilisten te scheiden. De bypass is om die reden enkele jaren zelfs verwijderd, mede omdat deze nauwelijks gebruikt werd en was overwoekerd. Bespreking in klankbordgroep: het is op dat punt erg smal en ondanks dat de snelheid laag is, is het een gevaarlijk punt. Afspraak: Martijn Laenen, gemeente, pakt dit op om eens ter plekke te kijken.
 - ii. Hoeveneind, wens grens bebouwde kom opschuiven tot Bolderstraat. Reactie gemeente: er komt aan het Hoeveneind geen ontsluiting van de wijk Woonakker (buiten onverhard pad voor voetgangers). De situatie blijft daarom nagenoeg gelijk. Daarom is er geen reden om de grens op te schuiven. Dat doen we wel aan de Heistraat.
 - iii. Hoeveneind, ontsluiting voor voetgangers komt uit bij een bocht in het Hoeveneind, wens voor drempel en bebording. Reactie gemeente: er komen op meer plekken onverharde paden uit op een 60 km weg. Er is geen aanleiding hier een aanpassing aan de weg voor te doen.
 - iv. Heistraat, grens bebouwde kom opschuiven naar kruising Heistraat/Bolderstraat. Reactie gemeente: dat wordt inderdaad in de plannen verwerkt.
 - v. Heistraat, wens om paaltjes te handhaven en stoplichten te voorzien richting Oosterhoutseweg. Reactie gemeente: de paaltjes blijven inderdaad, stoplichten komen er niet, er wordt een inritconstructie gemaakt aan de noordzijde.
 - vi. Heistraat, wens voor een veilig ontwerp tussen de afslag Oosterhoutseweg en de bedrijven. Reactie gemeente: daar houden we in het ontwerp inderdaad rekening mee.
 - vii. Heistraat, wens om kruispunt met Bolderstaat af te sluiten voor autoverkeer zodat het voor fietsers veiliger wordt. Reactie gemeente: de veiligheid wordt gewaarborgd door de bebouwde komgrens op te schuiven naar de Bolderstraat. De Bolderstraat is nu een smalle straat met een slecht wegdek. De gemeente is het eens dat het niet de bedoeling is dat deze route als sluiproute wordt gebruikt in de toekomst. Voorstel is verkeerstellingen binnenkort te starten en dit onderzoek te herhalen als Woonakker deels ontwikkeld is. Op basis daarvan worden mogelijk aanvullende maatregelen genomen.
 - viii. Heistraat, wens om fietspad vanaf kruising met Bolderstraat naar Oosterhoutseweg beter te onderhouden en mogelijk breder tweerichting fietspad te maken. Reactie

gemeente: dit wordt door de afdeling Mobiliteit onder de aandacht gebracht bij de afdeling Wijkzaken.

ix. Heistraat, wens om fietspad Oude Bredasebaan-Heistraat te verbeteren en af te sluiten voor autoverkeer (behalve aanwonenden). Reactie gemeente: samen met de gemeente Oosterhout wordt hiernaar gekeken. Dit is ook onderdeel van een groter vraagstuk om met de gemeente Oosterhout te kijken naar een goede lange afstandsverbinding voor fietsers tussen Teteringen, Oosterhout en Breda.

x. Oosterhoutseweg, wens om niet gerealiseerde verbeteringen aan de weg voor fietsers alsnog veiliger te maken. Reactie gemeente: dit heeft de aandacht van de gemeente maar het probleem is dat de gemeente geen grondeigenaar is. Martijn gaat kijken of de weggeden 'flapjes' op de weg terug kunnen komen, of dat er andere veiligheidsmaatregelen getroffen kunnen worden.

xi. Oosterhoutseweg, wens om fietspad tweerichting te maken, in ieder geval vanaf Arnold Janssenlaan tot Schijfstraat. Reactie gemeente: gemeente is inderdaad voornemens om te kijken naar de mogelijkheden om dat gedeelte tweerichting te maken. Ook kijken we naar de oversteekpunten, of die veiliger kunnen.

xii. Opmerking over vermindering van doorgaand verkeer op de Oosterhoutseweg als voorwaarde (en effectieve maatregelen daartoe) voordat gestart kan worden met de bouw van Woonakker. Reactie gemeente: in de toelichting van het bestemmingsplan voor Woonakker wordt een koppeling gelegd met de uitvoering van de verkeersmaatregelen om het doorgaand verkeer te verminderen: de gronden voor de ontwikkeling worden pas uitgegeven als de maatregelen genomen zijn. Het is belangrijk om scherp te blijven op de gestelde voorwaarde van het college over de haalbaarheid van Woonakker: "Belangrijke randvoorwaarde die het college stelt is dat de verkeersmaatregelen aan de Oosterhoutseweg om het doorgaand verkeer te verminderen eerst moeten worden uitgevoerd." De maatregelen worden dan ook uitgevoerd voordat gestart wordt met de bouw. Of de maatregelen effectief zijn, wordt meermaals gemonitord.

c. Ingebrachte vragen [geanonimiseerd], onderzoeken en CPO. Besproken: i. Mogelijke vertraging door onderzoeken: er is geen aanleiding voor vertraging.

ii. Is ruimte voor CPO in de erven niet te beperkt: binnen Woonakker is 10-20% ruimte voor CPO (en PO, individuele kavels). Dat is de ruimte die er is. Maar er is veel vraag en in de gehele gemeente Breda minder aanbod. We denken nu aan erven van ongeveer 50x50 meter voor 10-12 woningen. Er kan ook ruimte voor CPO komen in de reguliere woonvelden. Later in het proces worden CPO-initiatieven op de hoogte gebracht van de exacte locatie en afmetingen van de kavels en kan daarop worden ingeschreven.

d. Advies Woonakker natuur-inclusief. Besproken:

i. Stuk over adviezen om Woonakker echt een natuur inclusieve wijk te maken is al eerder besproken met gemeente.

ii. Afgesproken wordt dit onderwerp volgende keer te agenderen.

iii. Afgesproken wordt dat de Vogelwerkgroep betrokken wordt bij de planvorming voor Woonakker.

e. Ingebrachte punten [geanonimiseerd], zorgperspectief. Besproken:

i. Afgesproken wordt de aangedragen punten (ontsluiting en verbinding Woonakker met Park Zuiderhout en zorg aan huis in de nieuwe wijk) volgende keer te agenderen.

ii. Afgesproken wordt dat er een overleg ingepland wordt voor september tussen de gemeente en VVT.

4. Verkeer

a. Terugblik bijeenkomst 31-5 over verkeersmaatregelen Oosterhoutseweg

i. Terugblik en presentatie zijn in te zien via de projectwebsite van Woonakker.

ii. Martijn licht toe: grootste druk op de Oosterhoutseweg ligt aan de zuidkant, richting de Nieuwe Kadijk.

iii. Deze maand nog (juni 2022) wordt het bestaande doseersysteem opnieuw ingeregeld. Bedoeling daarvan is dat de weerstand, wachtrijen, groter worden voordat de mensen bij de Heiackerdreef Teteringen binnenrijden, zodat ze een volgende keer sneller via de A27

gaan rijden. Displays en tijdelijke borden moeten mensen daarnaast ook verleiden om de A27 te nemen, in plaats van de Oosterhoutseweg. We monitoren of dit effect heeft.

iv. Vraag: tot hoe ver is een wachtrij acceptabel? Aan de noordkant van Teteringen: tot aan de Vrachelsebaan, zodat de bussen vanuit Oosterhout nog wel de busbaan kunnen bereiken.

v. Doelstelling: van 70% doorgaand verkeer door Teteringen naar 50%.

Vraag om dit te specificeren: Niet overal op de Oosterhoutseweg is het aandeel doorgaand verkeer 70%. Omdat ook het verkeer in Teteringen groeit is de werkelijke reductie kleiner dan wordt gesuggereerd. Komen we in een volgend overleg op terug.

b. Mobiliteit in en rond Woonakker

i. Pierre licht toe: we hebben een aparte opstelstrook voor rechts afslaand verkeer voorzien in het nieuw te maken kruispunt voor verkeer dat Woonakker verlaat, richting de Oosterhoutseweg. Hiervoor zoeken we ruimte en zijn we in gesprek met de grondeigenaar ter plaatse. Bijkomend voordeel: bepaalde fiets- en autorichtingen, kunnen daardoor ook gelijktijdig afgewikkeld worden.

ii. Fietzers van en naar Woonakker voegen na het kruispunt in op de woonstraat, dat worden 30km zones waar autoverkeer en fietsers gebruik maken van dezelfde weg/ruimte.

iii. We ontmoedigen autoverkeer om vanuit Woonakker naar de Heistraat te rijden door een inritconstructie.

iv. Er is één ontsluiting voor autoverkeer van en naar Woonakker, wel zijn er twee calamiteiten ontsluitingen ten behoeve van hulpdiensten. Er is een wens om de Heistraat ten zuiden van het kruispunt met de Bolderstraat af te sluiten zodat dit geen sluiproute wordt. Ook bestaat er een wens om de Bolderstraat zelf af te sluiten voor autoverkeer.

v. De profielen van de wegen zijn besproken, wegen krijgen verschillende soorten bestrating.

5. Stedenbouwkundig plan proefverkaveling en bestemmingsplankaart

a. De gemeente licht toe: we laten een proefverkaveling zien. Deze verkaveling gaat natuurlijk nog veranderen, maar we maken hem om goed te zien of het voorgenomen aantal woningen (en type woningen) past in het plangebied. Op basis van de proefverkaveling wordt een bestemmingsplankaart gemaakt op een hoger abstractieniveau.

b. De proefverkaveling moet nog worden doorgerekend op financiële haalbaarheid.

c. De welstandscommissie heeft al meegekeken naar het stedenbouwkundig plan en aangegeven dat zij de oost-west verbindingen, op basis van de oorspronkelijke lijnen in het gebied, heel sterk vinden. Om die reden vinden zijn de noord-zuid verbindingen minder sterk en daarom zijn we aan het kijken of we die minder nadrukkelijk kunnen maken. Er komen wel verschillende informele, groene noord-zuid doorsteekjes voor voetgangers in het plan.

d. In de bestemmingsplankaart zijn nu woonvelden (met hoogtes) aangegeven, de hoofdinfrastructuur en het groen. Het is nog niet zeker dat alle onderdelen op die manier vastgelegd worden. In de bestemming woongebied is het namelijk ook mogelijk om infrastructuur en groen in te passen en als we de wegen niet vastleggen behouden we meer flexibiliteit in de toekomst. In een beeldkwaliteitsplan dat we nog maken, worden ook uitgangspunten voor bijvoorbeeld groen vastgelegd

e. De vastgelegde hoogtes in de bestemmingsplankaart zijn nu: 6 meter goothoogte en 11 meter nokhoogte (middengebied), 4,5 meter goothoogte en 9 meter nokhoogte (randen, erven), 10 meter goothoogte, 13 meter nokhoogte (gestapelde bouw, max 4 bouwlagen). Dit kan bij nadere uitwerking nog veranderen.

f. Er wordt onderzocht of er 30 woningen uitgevoerd in houtbouw kunnen worden gerealiseerd in samenwerking met Alwel.

g. Zowel de proefverkaveling als de bestemmingsplankaart kunnen we nog niet delen.

h. Vraag: voor wie bouwen we nu, welke type woningen zitten er in het plan? Antwoord: het is nu echt een mix voor verschillende doelgroepen.

i. Vraag: met welke parkeernorm is rekening gehouden? Antwoord: met de geldende parkeernormen van de gemeente Breda. Dit betekent 1.8 parkeerplaats per grondgebonden woning, ongeveer 1-1.5 parkeerplaats per appartement (afgeanonimiseerd)kelijk van de grootte van het appartement). Bij een aantal woningen zijn ook parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien (tweekappers / vrijstaande woningen).

- j. Vraag: hoe groot worden de parkeerhoven die ingetekend zijn? Antwoord: een 'halve' parkeerkoer heeft ruimte voor ongeveer voor 16 auto's. We kijken of er bijvoorbeeld op die parkeerplaatsen ook ruimte kan zijn voor klike's en trafo's.
- k. Vraag: wat is de beukmaat van een gemiddelde rijwoning waar nu mee getekend is? Antwoord: voor een sociale rijwoning is bijvoorbeeld gerekend met een smalle beukmaat van 4,5 meter.
- l. Vraag: in het nieuwe coalitieakkoord wordt gesproken over 30% sociale huurwoningen. In Woonakker is nu gerekend met 20%. Is daar nog wat aan te doen? Antwoord: de haalbaarheidsstudie is onder het vorige college afgerond en het besluit over de haalbaarheid is genomen met inachtneming van destijds vigerend beleid, op basis daarvan zijn afspraken met de ontwikkelaars gemaakt. Daar borduren we in deze fase op voort, we kunnen daar niet meer van afwijken.
- m. Vraag: hoeveel woningen zitten er nu in de concept verkaveling? Antwoord: we hebben naar 550 woningen toe gepuzzeld. Het is echter denkbaar dat er door kleine wooneenheden (bv zorg gerelateerd) uiteindelijk wel iets meer wooneenheden komen zonder dat dit om meer ruimte of verkeer vraagt.

6. Rondje wat wilt u ons nog meegeven?

- a. [geanonimiseerd]: welke woningen komen er precies, ik ben vooral benieuwd naar kavels en ruimte voor CPO.
- b. [geanonimiseerd]: ik zie graag een nadere onderbouwing van de oppervlakte en inrichting van de uilenzone. Ook zie ik graag dat de Vogelwerkgroep actief meepraat over de ontwikkeling. Afspraak wordt gemaakt.
- c. [geanonimiseerd]: ik zou graag het aandeel groen goed borgen, ook als de noord-zuid groenverbinding uit het bestemmingsplan gehaald wordt. Ik wil graag bewaken dat er voldoende groen blijft. Voorstel: leg de ambities wat betreft groen niet alleen vast in een beeldkwaliteitsplan, maar ook in het bestemmingsplan. Een beeldkwaliteitsplan is immers 'slechts' een kader document waaraan door Welstand getoetst gaat worden. Bestemmingsplanvoorwaarden zijn hard: hebben een juridische status. We begrijpen de wens voor flexibiliteit voor gemeente en ontwikkelaar. Mogelijke oplossing: maximaliseer het percentage uitgeefbare grond zodat er altijd voldoende m2 voor openbaar groen (en overige openbare inrichting) gebied resteert. Dan blijft er flexibiliteit in waar het groen gaat komen en voor optimale verkaveling, maar is toch geborgd dat voldoende ambities voor openbaar groen gerealiseerd gaat worden. Voorstel wordt in een volgend overleg besproken.
- d. [geanonimiseerd]: ik zou graag het onderwerp doorstroming nog eens bespreken. Hoe krijgen we dat nu lokaal goed voor elkaar? Hoe komen we met de woningtypes zo dicht mogelijk bij de vraag in de markt? Ook pleit ik voor andere woonvormen, meer sociaal.
- e. De gemeente: ik vind het jammer dat we niet meer van 20% naar 30% sociale huurwoningen kunnen gaan.
- f. [geanonimiseerd]: mooi plan, ik zou graag meer aandacht willen voor de enorme belangstelling voor het project.
- g. [geanonimiseerd]: ik wil de wens meegeven om wat betreft hoogte een verloop lagere woningen te maken van zuid naar noord. Nu wordt vooral aan de randen al lager gebouwd.
- h. [geanonimiseerd]: jammer dat de kaarten niet gedeeld kunnen worden. Ik heb zorgen over de bouwhoogte langs de Heistraat, in verband met privacy en zon. Roel stelt voor om een 3D-model te maken om zo het effect op huidige omwonenden inzichtelijk te maken.

7. Afsluiting, voorstel volgende datum: woensdag 14 september 2022

Notulen bijeenkomst 14 september 2022

-vastgesteld-

Afgemeld: [geanonimiseerd]

1. Opening, voorstelronde en conceptverslag

a. We stellen het verslag van 14 juni 2022 vast, met de later gemaakte opmerkingen/vragen daarin verwerkt. Hieronder een reactie op de gemaakte opmerkingen/vragen:

i. **Opmerking op punt 4 verkeer:** de genoemde doelstelling, om van 70% doorgaand verkeer door Teteringen naar 50% te gaan, is niet eenduidig geformuleerd. Reactie gemeente: het is best ingewikkeld omdat zowel het aandeel doorgaand verkeer als het percentage dat het aandeel naar beneden moet, per kruispunt anders is. Reactie tijdens vergadering: een notitie uit het coalitieakkoord wordt meegegeven. Besproken wordt dat het coalitieakkoord niet leidend is, maar het haalbaarheidsbesluit. Daarin staat dat maatregelen moeten zijn doorgevoerd voordat de bouw van Woonakker start.

ii. **Opmerking op punt 4 verkeer:** wens voor afsluiting Heistraat richting de Bolderstraat. En ook de wens om de Bolderstraat af te sluiten. Reactie gemeente: de Heistraat en Bolderstraat liggen beiden niet in het plangebied. Volgens de verkeerskundige is het niet nodig om die straten bij voorbaat af te sluiten. Gemeente gaat de situatie na de bouw van Woonakker goed monitoren. De wens voor afsluiting is genoteerd.

iii. **Opmerking op pagina 6:** borgen dat er voldoende groen komt. Voorstel dat gedaan is: percentage uitgeefbare grond maximaliseren. Reactie gemeente: het is de wens om een flexibel bestemmingsplan te maken, zodat we op termijn in kunnen spelen op ontwikkelingen. In het bestemmingsplan wordt voornamelijk de functie wonen vastgelegd, en binnen wonen kan ook groen of verkeer vallen. De uitstraling en de sfeer van het plan, ook het groen, borgen we in het beeldkwaliteitsplan. Door het beeldkwaliteitsplan worden onderwerpen mogelijk gemaakt, en andere onderwerpen uitgesloten. De Welstandscommissie toetst het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is er ook een vastgesteld groenkompas voor de hele stad, waarin percentages voor groen opgenomen zijn die hard zijn. [geanonimiseerd]dhaving daarvan blijft wel een vraagstuk.

2. Mededelingen en vragen

a. [geanonimiseerd] heeft zich afgemeld voor deelname Er is geen vertegenwoordiging meer vanuit Hoeveneind. Oproep gedaan aan [geanonimiseerd] en aan de overige deelnemers om een vervanger te organiseren. Mocht die niet komen, is dat voor deze fase niet erg. Er zal nog één vergadering gepland dit jaar, in november 2022.

b. Stand van zaken onderzoeken. Als er specifieke vragen zijn over één of meerdere onderzoeken, kan er contact worden gelegd via info@woonakker-teteringen.nl zodat we het externe bureau dat de onderzoeken uitvoert, kunnen betrekken. Goed om te weten: de resultaten van de onderzoeken zijn straks ook een bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan.

3. Ingekomen post

a. **Mail van [geanonimiseerd] met antwoorden op de onderwerpen: uilenzone, energie, verkeer, tweede openbare bijeenkomst, recente ontwikkelingen.** Tijdens de vergadering nog besproken:

i. Vraag: er komt geen gas en geen stadsverwarming. Wat komt er wel? Reactie initiatiefnemers: aardwarmte is mogelijk in het zuidelijk deel, we denken dan aan een collectieve oplossing voor de wijk. Daarnaast kunnen lucht-water warmtepompen een mogelijkheid zijn. Het onderzoek naar de mogelijkheden is nog niet afgerond.

ii. Vraag: de ontwikkelingen in Bouverijen gaan niet altijd zo soepel. Kunnen we wel aan Woonakker beginnen als de Bouverijen nog niet af is? Reactie gemeente: we hebben aparte 'bouwenveloppen' gemaakt voor de Bouverijen, dat zijn een aantal bouwvelden samen. Voor deze bouwenveloppen weten we exact hoe de verkaveling eruit ziet, en hoeveel woningen er gebouwd worden.

Dat ligt al klaar. Lastig is nu de prijsontwikkeling bij de middeldure huurwoningen. Er wordt daarom nu een nieuwe verordening gemaakt. Die wachten we af. Dan kunnen we in Bouverijen door.

iii. Vraag: er is een grote vraag naar seniorenwoningen, maar onlangs is er een project in het centrum afgewezen. Er zijn voor die doelgroep weinig mogelijkheden in de Bouverijen. Zijn er factoren die de bouw van Woonakker vertragen? Reactie gemeente: er zijn zowel politieke als financiële factoren die we in het oog houden. In het plan voor Woonakker gaan we uit van de veranderende woningmarkt op dit moment.

b. **Vraag over berekening grondprijzen.** Reactie gemeente: de grondprijzen zijn voor verschillende doelgroepen vastgelegd in de gemeentelijke grondprijzenbrief. Die prijzen zijn altijd marktconform en residueel. De gemeente betaalt de uilenzone vanuit algemene middelen, die zijn niet verwerkt in de grondprijzen die uitgegeven worden. Er is geen verschil tussen CPO en PO (particulier opdrachtgeverschap, bouwkavels die aan particulieren worden verkocht). Grond bestemd voor sociale woningbouw kent wel een andere grondprijs.

c. **Vraag: is er bij CPO sprake van loting?** Reactie gemeente: ja, dat is gemeentelijk beleid. De inschrijving voor CPO in Bouverijen is onlangs geopend, en tot nu toe hebben we daar nog weinig inschrijvingen voor ontvangen. Daar is een loting wellicht dan niet nodig.

4. Terugkomen op gemaakte afspraken

a. **Verkeer.** Medegedeeld:

i. Kruising Hoeveneind, Steenberg en bekijken voor mogelijke maatregelen. [geanonimiseerd] is in gesprek met Michael Burm. Is een onderwerp dat in principe los staat van de ontwikkeling Woonakker.

ii. Wens beter onderhouden en mogelijk breder fietspad vanaf kruising met Bolderstraat naar Oosterhoutseweg: onder de aandacht gebracht bij de afdeling Wijkzaken.

iii. Gemeente gaat kijken of de weggeden 'flapjes' op de Oosterhoutseweg terug kunnen komen, of dat er andere veiligheidsmaatregelen getroffen kunnen worden. Dit punt is uitgezet, er is een schets gemaakt door Pierre Beerens die vervolgens is uitgezet voor uitvoering.

b. **Vogelwerkgroep betrekken bij de inrichting van de uilenzone.** Er is contact geweest met de Vogelwerkgroep. Voorstel gemeente: we maken een aparte afspraak op het moment dat het ontwerp verder is, dan kunnen we de inrichting beter toelichten en samen bespreken. Er is nu nog geen inrichtingsplan voor de uilenzone.

i. Vraag: is er objectief onderzoek gedaan naar diersoorten die worden geconfronteerd met geluidsoverlast? Reactie: in het broedseizoen zijn er restricties aan de bouwwerkzaamheden, er wordt inderdaad rekening mee gehouden. Dat is onderdeel van het flora en fauna onderzoek.

c. **3D-model om effect op huidige omwonenden inzichtelijker te maken:** De gemeente laat plaatjes zien bij de presentatie.

5. Stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan

a. **Presentatie stand van zaken door De gemeente Eernisse, gemeente Breda.** Besproken:

i. Vraag: gaat de calamiteitenroute via BredaBouw? Deze komt uit op de Heistraat. Er wordt vanuit Park Zuiderhout ook gezocht naar een wandelroute naar Woonakker. Reactie gemeente: de calamiteitenroute loopt niet over BredaBouw, we kunnen geen route maken over het gebied van een ander, ook geen wandelroute naar Park Zuiderhout.

ii. Vraag: wordt er bij de bouw van Woonakker en de verkoop van woningen in het zuiden begonnen? Reactie gemeente: ja, dat is wel de verwachting.

iii. Vraag: hoe gaan de sociale huurwoningen eruit zien? Reactie gemeente: de sociale huur worden nu appartementen, dat is een wens van Alwel. In het vorige plan waren er ook smalle rijwoningen bestemd voor sociale huur.

iv. Vraag: waar komt de houtbouw precies? Reactie gemeente: de sociale huur appartementen worden mogelijk in houtbouw uitgevoerd. Maar daarnaast is het ook mogelijk dat er andere woningen in hout worden uitgevoerd. Dat is nog niet definitief besloten.

v. Vraag: wat als de doorstroom op de woningmarkt niet op gang komt? Moeten

en kunnen we dan terug naar de tekentafel? Reactie initiatiefnemers: over twee jaar is de markt naar verwachting weer veranderd. We zetten het plan nu zo op zodat er over twee jaar ook nog mogelijkheden zijn om op ontwikkelingen in te spelen. Maar, als je begint met ontwikkelen, kijk je naar de markt en de vraag op dit moment.

vi. Vraag: kan het hele plan later nog gewijzigd worden? Reactie initiatiefnemers: het kan dat er dingen worden omgezet, bv rijwoningen die veranderen naar tweekappers. Als we nog een publieksmoment organiseren, is het een belangrijke boodschap dat het plan nog veranderlijk is. Ondanks dat mensen willen weten welke woningen waar komen, is het bestemmingsplan juist om die reden abstracter dan het stedenbouwkundig plan. Dat betekent dat er ruimte is voor flexibiliteit. Dat moeten we goed uitleggen.

vii. Opmerking meerdere deelnemers: mensen willen graag weten wat er komt, en wat het gaat kosten. En het is altijd de vraag bij nieuwbouwplannen: hoe ga je mensen verleiden om te verhuizen? Denken we voldoende aan levensloopbestendigheid? Hoe gaan we om met senioren en starters? Goed om de verwachtingen te managen, en aan te geven welke soort woningen er komen en binnen welke prijsklassen die vallen. Reactie gemeente: de verdeling van de woningen en prijsklassen staan in het stedenbouwkundig plan. Het wordt in ieder geval een mix aan woningen voor verschillende doelgroepen.

viii. Vraag: is de vorm van de daken (schuine lage en grote kappen) een eigen fantasie of is dat ook een ontwikkeling waar de markt om vraagt? Reactie gemeente: we zitten met Woonakker aan de rand van het dorp/landschap, dus naar ons idee passen daar schuine kappen. Een landelijke en sobere uitstraling was ook wat we in de haalbaarheidsfase met participatie opgehaald hebben.

ix. Vraag: kan de gestapelde bouw ook een plat dak hebben, of is er altijd een schuine kap voorzien? Reactie gemeente: in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat schuine kappen de voorkeur hebben.

x. Reactie: zorg voor voldoende onderzoek naar water (in de paddenpoelen bv). Reactie gemeente: die poelen worden niet ingezet voor waterberging, ze zijn alleen bedoeld voor amfibieën.

xi. Voorstel om expliciet te maken in het bestemmingsplan: we zitten ruim in parkeerplaatsen. En die plaatsen kunnen op termijn ervoor zorgen dat er voldoende ruimte geborgd is voor groen (onderwerpen in de openbare ruimte die later toegevoegd worden, denk aan verdeelstations, hoeven dan niet in het groen geplaatst te worden).

xii. Opmerking gemeente over openbare ruimte: het plan voor de openbare ruimte wordt gemaakt, het ontwerp is al doorgerekend. Dit plan is geen bijlage van het bestemmingsplan.

xiii. Opmerking gemeente over bouwhoogte: in het bestemmingsplan spreken we over een aantal meters als maximale hoogte, niet over aantal bouwlagen.

b. Toelichting hoe 'Advies Woonakker natuurinclusief' is verwerkt.

i. Voorstel: hier wordt een aparte afspraak over gemaakt.

c. Planning: start ter inzagelegging op 14 november 2022. Besproken:

i. De volgende klankbordgroep staat gepland op 16 november 2022 en kort daarna volgt er een bijeenkomst voor het dorp.

ii. Vraag: wanneer gaat het bestemmingsplan naar de gemeenteraad? Reactie gemeente: begin 2023.

6. Woonakker vanuit zorgperspectief, [geanonimiseerd]

a. Er is een grote en groeiende vraag naar woningen door mensen van 55+. Voorbeeld, van de 65+'ers heeft 19% zorg aan huis nodig. We zoeken verbinding met de gemeente met als doel om al in de planvorming te kijken naar hoe we rekening kunnen houden met deze groepen.

b. Als we kijken naar de ontwikkeling van Woonakker, willen we nu al rekening kunnen houden met een aantal onderwerpen, denk aan: rolstoeltoegankelijkheid, mensen met een beperkt zicht, mensen die de weg niet meer zo goed kunnen vinden, etc. We zouden

graag een wijk zien die wat inrichting betreft stimuleert om elkaar te helpen.

c. Voor Park Zuiderhout, Surplus en Thebe zijn clusters van woningen belangrijk. We weten dat als je eenheden hebt van 12-15 woningen, waar ouderen wonen die intensieve zorg nodig hebben, dat dat niet te realiseren is. Als de eenheden groter worden gemaakt, dan is het ook belangrijk om voorzieningen in de buurt te hebben. Niet alleen voor ouderen, ook voor gezinnen en starters. We willen daar graag over meedenken. Als er een bepaalde omvang aan hulpvragen is, kunnen we ook services aanbieden (bijv. maaltijdservice).

d. We zijn bv benieuwd naar de mogelijkheden voor een zorgpunt, dat onderzoeken we nu. Surplus kent van het welzijnsperspectief een steunpunt, waar altijd iemand aanwezig is. Daar kun je ook zorgvragen neerleggen. Een steunpunt met continue bezetting is niet mogelijk in Woonakker, maar een gezamenlijke ruimte per complex of een ontmoetingsruimte is wel belangrijk.

e. Het zorgperspectief is overigens niet alleen belangrijk voor Woonakker, maar voor heel Teteringen. Er zijn nu onvoldoende voorzieningen voor woningen gecombineerd met zorg.

f. Vraag: is het wel reëel dat er veel senioren naar Woonakker gaan doorstromen of dat mensen uit Teteringen naar Woonakker gaan voor het zorgpunt? Reactie: niet echt, een zorgpunt in Woonakker zal eerder voor mensen zijn die in Woonakker wonen.

g. Reactie [geanonimiseerd]: het gaat er niet alleen om dat we in Woonakker een centrum bouwen

waar zorg georganiseerd is. De boodschap is dat als je voor senioren gaat bouwen, dat je moet kijken naar een bepaalde mate van concentratie voor mensen die steeds meer zorg nodig hebben. De toekomst van ons allemaal is dat we slimme dingen moeten bedenken, omdat we de mensen straks niet hebben. Wat kunnen bewoners bv ook voor elkaar doen? En worden ze daartoe gestimuleerd in een nieuwe wijk?

h. Vraag: in hoeverre is dat nu opgenomen in het plan? Reactie gemeente: het lastige is dat er niet één senior en één seniorenwoning is, de vragen vanuit deze doelgroep zijn divers. Binnen het plan geven we ruimte aan al die vragen, maar vervolgens moet men zelf een woning kopen of huren. Of via een gezamenlijk initiatief, daar is ruimte voor binnen CPO.

i. Reactie [geanonimiseerd]: ons idee van een woon/zorg concept is dat er een bepaald deel van gestapelde bouw toegewezen wordt aan senioren en dat daaromheen ook gezinnen, starters, etc. zich settelen. Maar, misschien ook andere mensen die zorg nodig hebben. Voorbeelden zijn er te vinden op Zorgzaam Wonen, van verschillende woonhofjes/woonzorgcomplex/iets ertussenin.

j. Reactie gemeente: een huiskamer/woonkamer/zorgpunt wordt apart bestemd in het ontwerp bestemmingsplan. Dat willen we faciliteren, maar als gemeente gaan we dat niet bouwen en we gaan er zelf ook geen koffie schenken. We zien het voor ons dat Alwel de huiskamer maakt en beheert, en dat Park Zuiderhout een maaltijdservice organiseert. We voeren daarover gesprekken.

k. Reactie: burens kunnen ook veel doen. Reactie [geanonimiseerd]: dat is inderdaad ook onze insteek.

We moeten het samen doen, het is een maatschappelijke verantwoordelijkheid. We zoeken naar een mix met ook jongeren, starters en gezinnen. Onze boodschap: zoek elkaar op om het dorp leefbaar te maken.

l. Reactie: is het een idee om een tijdelijke woonvisie te maken en aan te sluiten bij dit soort thema's? Reactie gemeente:

Bijdrage: ik zou graag een kavel kopen waarop ik ook mijn schoonouders kan laten wonen, mantelzorg. Maar, als ik kijk naar de huidige plannen zie ik dat niet gebeuren in Woonakker. Hoe staat dat in relatie tot bovenstaande? Reactie gemeente: juridisch is dat helaas nog steeds heel moeilijk. Reactie groep: goed om dit te agenderen, anders verandert het nooit.

Ronde: wat wil je ons nog meegeven?

a. [geanonimiseerd]: wat ik gezien heb is leuk, veel plaatjes met een groene, landelijke uitstraling. Het past in het dorps karakter. Waar we rekening mee moeten houden, is dat de situatie continu verandert de komende jaren. Wat me goed in de oren klonk was de planning, we lopen geen vertraging op. Want het is overduidelijk dat de vraag naar woningen enorm is.

b. [geanonimiseerd]: in het kavelpaspoort van Bouverijen staat dat leden van CPO's moeten aantonen

dat ze een woning kunnen financieren. Maar hoe verhoudt zich dat dan tot de gemeentelijke definitie van vrij bouwen in CPO? Er moet economisch eigendom verworven worden, de CPO heeft volledige zeggenschap over de bouw/realisatie. Hoe kan het dat je enerzijds volledige zeggenschap hebt terwijl je aan de andere kant aan financiële eisen moet voldoen? Reactie gemeente: dat komt omdat we uitgaan van veel interesse en een lotingsysteem. We maken het mee dat mensen verwachten in CPO (veel) goedkoper te kunnen bouwen. Maar dat is niet reëel en vertraagt de bouw.

c. [geanonimiseerd]: we maken nog een afspraak over de betrokkenheid van de Vogelwerkgroep en een andere afspraak met De gemeente over ons advies voor natuurinclusief bouwen.

7. Afsluiting, volgende datum: 7 december 2022

a. We komen z.s.m. terug met informatie over een bewonersbijeenkomst, zodat we mensen kunnen informeren.

Bijlage 5: reflectie klankbordgroepleden (2021)

[geanonimiseerd]

Hoe heeft u uw deelname aan de klankbordgroep ervaren?

Deze heb ik als prettig ervaren. Goede communicatie, mooie afspiegeling van de belanghebbenden.

Wat wilt u de initiatiefnemers meegeven over de organisatie van het participatieproces in de eventuele, volgende fase van het project?

Lastig. Ik vond de afspiegeling wel goed maar toch blijft het lastig, omdat iedereen zijn eigen belang hierin heeft en die verschillen van elkaar. Unaniem deelden we de zorg m.b.t. veiligheid verkeer Oosterhoutseweg en Hoeveneind.

Algemeen leerpunt/algemene tip: Wat zou u als tip mee willen geven over de inzet van een klankbordgroep in een eventueel nieuw project?

Hou de klankbordgroep compact en divers, zoals het nu ook was. En manage het verwachtingspatroon.

Wat vindt u van het plan zoals er nu ligt (zie ook bijgevoegde schets)?

Geen inhoudelijke opmerkingen.

Zou u, vanuit uw specifieke rol binnen de klankbordgroep, de initiatiefnemers nog iets willen meegeven? Zo ja, wat?

Onderschat s.v.p. de snelheidsduivels op Hoeveneind en de veiligheid van fietsende kinderen die er op uit komen niet. Onderschat ook het toeristische karakter van de omgeving en belang van behoud van buizerds, uilen en een bosrijke omgeving niet.

[geanonimiseerd]

Hoe heeft u uw deelname aan de klankbordgroep ervaren?

Ik vond deelname op persoonlijke titel (of als vertegenwoordiger van mijn eigen bedrijf) prima. Bij de eerste vergadering bleek dat verschillende deelnemers waren geselecteerd om een bepaalde groep min of meer te vertegenwoordigen. Dit was bij de oproep niet zo gecommuniceerd. Ik heb mij dan ook echt niet als vertegenwoordiger van alle omliggende bedrijven willen opstellen (zowel richting de klankbordgroep als richting de bedrijven).

Als dit in de toekomst weer zo zal zijn, zou ik dit wel communiceren, zodat de verschillende groepen wellicht een vertegenwoordiger kunnen kiezen en ook afspraken kunnen maken over terugkoppeling e.d.

Wat wilt u de initiatiefnemers meegeven over de organisatie van het participatieproces in de eventuele, volgende fase van het project?

Bij verschillende deelnemers was de verwachting of de hoop dat de klankbordgroep een 'stem' zou hebben, terwijl dit natuurlijk niet kan/de bedoeling was. Ik denk dat de boodschap 'de klankbordgroep dient om een zo goed mogelijk plan op tafel te leggen (en niet om het tegen te houden)' iets duidelijker gecommuniceerd kan worden.

Ik zou een Terms of Reference opstellen en deze delen bij de oproep voor deelname aan de klankbordgroep, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen de individuele leden en de groep in z'n geheel.

Algemeen leerpunt/algemene tip: Wat zou u als tip mee willen geven over de inzet van een klankbordgroep in een eventueel nieuw project?

Zie hierboven.

Wat vindt u van het plan zoals er nu ligt (zie ook bijgevoegde schets)?

Het plan lijkt mij realistisch en wanneer de architectuur er ook naar is, kan het mooi worden.

Ik zou richting het noorden geen appartementen willen zien, maar juist daar de bouwkavels, dan is er nog meer groen en is het rustiger (want minder mensen en minder verkeer).

Bescherming van de omliggende natuur (Uilenakker e.d.) mag meer worden uitgewerkt, niet alleen in het uiteindelijke ontwerp, maar ook de aanpak hiervan tijdens de bouwfase.

Zou u, vanuit uw specifieke rol binnen de klankbordgroep, de initiatiefnemers nog iets willen meegeven? Zo ja, wat?

De milieucirkels van Van Ham en Breda Bouw (beide categorie 3) lijken niet gerespecteerd te worden. Het lijkt ons dat wanneer hier vooraf beter rekening mee gehouden wordt, het iedereen een hoop gedoe en heen en weer 'geneuzel' bespaard.

Bereikbaarheid van de winkels (Schoenmaker, Golf/hockey, fietsenmaker, zwembaden) vanuit het hele dorp kan voor fietsverkeer verbeterd worden wanneer er een [geanonimiseerd]dige fietsroute door Woonakker loopt. Dit is voor zowel de ondernemers als de verkeersdrukte fijn.

[geanonimiseerd]

Hierbij een korte reactie over het proces:

- Goede gang van zaken mede door optreden van vriendelijke en begripvolle voorzitter van de klankbordgroep.
- De inbreng van de omwonenden aan de zuidzijde is goed meegenomen.
- De ondernemers aan de oostzijde hebben pas in laatste instantie hun zorgen uitgesproken.
- De omwonenden aan de west en noordzijde zijn zeer tevreden met de inrichting van de Uilenakker.
- Het plan ziet er redelijk goed uit waarbij ik duidelijke bezwaren heb tegen de smalle straatjes.
- De toekomstige bewoners hebben niet veel inbreng gehad in het proces.
- Bij de afwikkeling van het interne verkeer wordt naar mijn mening teveel verwacht van ecologische ontwikkelingen (openbaar vervoer, deelauto's en dergelijke). Daarvoor is de afstand tot het centrum van Oosterhout en Breda te groot.
- Er is nog geen enkel zicht op de nodige aanpak om het doorgaande verkeer op de Oosterhoutseweg te verminderen. Dit kan leiden tot bezwaren die invloed hebben op het proces.
- De belangen van natuurontwikkeling hebben meer aandacht gekregen dan de woonomgeving voor de ca. 1000 nieuwe inwoners.

Al met al positief onder de voorwaarde dat er geen conclusie mag worden getrokken in het kader van mogelijke bezwaren tegen een op te stellen omgevingsplan en de verkeersafwikkeling.

[geanonimiseerd]

Ik heb de bijeenkomsten van de Klankbordgroep altijd als erg plezierig ervaren. Mede mogelijk gemaakt door de vriendelijke en kundige begeleiding van Daniëlle en de open mind die de projectleiders hebben laten zien. Dank ook voor de open mind van Roel Klei en de indruk die hij bij mij achterlaat: oprecht geïnteresseerd in welke meningen er leven en oprecht zoekend naar oplossingen. En ondertussen ook duidelijk over wat wel en wat niet kan. Dat toont zich ook in het feit dat ik, vanuit het GWQI-overleg, een keer digitaal heb mogen aanschuiven bij de grote projectgroep van projectleiders, om daar het GWI-verhaal te mogen doen, gelardeerd ook met de missie van de Seniorenraad.

M.b.t. de volgende fase (bestemmingsplanprocedure) wil ik adviseren om de gekozen werkwijze te blijven volgen: informeren van en ophalen bij een klankbordgroep, bestaande uit mensen die om uiteenlopende redenen betrokkenheid willen laten zien. Als buur, als belanghebbende, vanuit algemeen belang (verkeer, milieu, GWI, doorstromingsbeleid, voorzieningen). Mijn naam en achtergrond mag daarbij als participant genoteerd worden. En naast de klankbordgroep ook blijven communiceren op het Internet via de webpagina van Woonakker, in het openbaar en in de pers.

Het werken met een klankbordgroep in deze fase van het proces is nieuw, heb ik begrepen. Ik voel mij gehoord, opmerkingen vanuit de gemeenschap worden gedeeld, obstakels worden bekend, etc. Ik denk niet dat er een algemeen recept bestaat voor het inzetten van een klankbordgroep. Open

communiceren vanuit overheid naar bevolking wordt erg gewaardeerd. Voorkomen dient te worden (voor zover dat mogelijk is) dat “men” overvallen wordt door een toevallig konijn dat ineens uit een hoge hoed wordt getoverd. Voorkom dat de mening blijft bestaan dat “ze doen maar”. En daarvoor is het, volgens mij, noodzakelijk om op het niveau van de 15 wijken en dorpen van de gemeente (de oude GWI-zones) ruimtelijk en inhoudelijk beleid te maken. “Hoe gaat deze wijk er in de toekomst uit zien”? Dan waardeer je als gemeente ook alle inspanningen die burgers en organisaties leveren bij: gebiedsvisies, omgevingsvisie, gebiedsbeschrijvingen, etc. Er liggen zoveel onderzoeken en rapporten in even zoveel lades en bureaus op het stadskantoor...

De verkavelingstekening met de toelichting wekt vertrouwen voor het vervolg. Op de vragen die gesteld worden, worden duidelijke antwoorden geformuleerd. Ik kan nog niet zien of alle vragen / wensen afdoende worden gehonoreerd. Dan doel ik op: de kwaliteit van de woningen, de inrichting van de verkeersruimtes (veilig en afgestemd niet alleen op kinderen maar ook op ouderen met een lichamelijke of geestelijke beperking), ontsluiting, ondergeschikt belang van de auto, looplijnen, speel- en ontmoetingsplekken. Zoals Roel Klei zegt: alles kan nog veranderen. En dan hoop ik: ten goede!

Ik wil de initiatiefnemers nog meegeven wat ik al verschillende keren heb opgemerkt m.b.t. het programma:

- Plus: Om doorstroming te bevorderen is het wenselijk dat bekend is welke verwachtingen daarover leven en vervolgens die woningen etc. te realiseren, zodat er in het dorp (en elders in de gemeente) grotere woningen vrijkomen voor gezinnen die nu voor tweekappers in de nieuwbouw kiezen.
- Daarnaast: ik hecht veel belang aan het realiseren van een voorziening “tussen thuis en tehuis”, zoals ook bepleit wordt door zorgorganisaties. In een ouderen- en kindvriendelijke en veilige omgeving. Houd er rekening mee dat op termijn misschien wel meer dan 40% van de bewoners 55+ is. Dat vraagt een andere inrichting van de wijk dan wij gewend zijn tot nu toe.
- Pas de parkeernorm aan aan het gewenste gebruik in de toekomst: minder auto, meer fiets en lopen, meer OV, etc.
- Denk ook aan circulair bouwen, beperken van grondstoffen, realiseren van tiny houses, en niet alleen omdat onze wethouder daar warm van wordt maar omdat wij dit als plicht zien naar de toekomst.

[geanonimiseerd]

Hoe heeft u uw deelname aan de klankbordgroep ervaren?

De deelname in de klankbordgroep heb ik als plezierig ervaren. Goede externe begeleiding en constructieve communicatie met de initiatiefnemers.

De door omstandigheden gedwongen digitale bijeenkomsten in de startfase kwamen het functioneren van een klankbordgroep niet ten goede. Mede door de heterogene samenstelling was te veel sprake van los zand.

Wat wilt u de initiatiefnemers meegeven over de organisatie van het participatieproces in de eventuele, volgende fase van het project?

Een participatieproces in de vervolgfase van planontwikkeling acht ik absoluut noodzakelijk, gezien de onzekerheden die resteren uit het haalbaarheidsonderzoek van de initiatiefnemers.

Algemeen leerpunt/algemene tip: Wat zou u als tip mee willen geven over de inzet van een klankbordgroep in een eventueel nieuw project?

De ambitie zou hoger mogen liggen dan in de haalbaarheidsfase. In de haalbaarheidsfase lag het accent op het informeren over en het ophalen van ideeën. Dit heeft op onderdelen wel effect gehad, zoals bij het verkeer. Ambitie voor de vervolgfase moet ook inbreng in de verdere planvorming zijn.

Wat vindt u van het plan zoals er nu ligt?

Het plan is een goede aanzet voor verdere stedenbouwkundige uitwerking. Onzeker is of er binnen de voor woningen beschikbare ruimte een voldoende aantrekkelijk en gedifferentieerd woonmilieu is te realiseren, dat aansluit bij de woonwensen van de beoogde doelgroepen en dat past bij Teteringen (dorps woonmilieu). Daarnaast heeft de verkeersafwikkeling binnen de Woonakker nog onvoldoende aandacht gekregen. Hierbij gaat het om de capaciteit van de aansluiting op de Oosterhoutseweg en de ruimte voor

het autoverkeer (smalle straatjes en beperkte parkeerruimte). Er moet rekening worden gehouden met een hoger aandeel autogebruik in de Woonakker dan nu is verondersteld, waardoor verkeersproblemen binnen de wijk kunnen ontstaan.

Onzeker zijn bovendien nog de effecten van de woningbouw op het verkeer op de Oosterhoutseweg. Het vervolgonderzoek van Sweco laat zien dat aanvullende maatregelen nodig zijn om het doorgaande verkeer op de Oosterhoutseweg zodanig te reduceren, zodat er ruimte komt voor extra woningbouw. Dit moet in samenwerking met de gemeente Oosterhout nog verder worden uitgewerkt.

Zou u, vanuit uw specifieke rol binnen de klankbordgroep, de initiatiefnemers nog iets willen meegeven? Zo ja, wat?

De haalbaarheidsfase heeft nog geen eenduidig antwoord gegeven of woningbouw op de Woonakker haalbaar is en om hoeveel woningen het dan gaat. In de vervolgfase dienen de onzekerheden die resteren uit het haalbaarheidsonderzoek verder te worden uitgewerkt. Hierbij gaat het om de stedenbouwkundige uitwerking van het woonmilieu, de afwikkeling van het verkeer, het parkeren binnen de wijk en de maatregelen die nodig zijn om het doorgaande verkeer op de Oosterhoutseweg te reduceren. De uitkomsten hiervan zijn bepalend voor het beantwoorden van de vraag of en hoeveel woningen haalbaar zijn in de Woonakker.

[geanonimiseerd]

De deelname aan de klankbordgroep werd door ons als positief ervaren. Er werd goed geluisterd en in daden omgezet. Wat opviel is de beperktheid van de groep. We hadden meer geledingen uit het dorp Teteringen erbij gezien. We rekenen er op dat in de vervolgfase de groep meer divers wordt en dat de Dorpsraad daarbij hoort te zijn.

Zoals het plan er nu ligt kunnen wij in algemene zin ermee instemmen, hoewel nog vele details niet helemaal duidelijk zijn. Wat opvalt is dat er veel aandacht is voor de planologische kant van dit initiatief. Wij missen het bredere perspectief nog. De Woonakker is onderdeel van het gehele dorp en dan dienen gezondheidszorg, ontmoetingsplaatsen, speelplaatsen, kinderopvang, onderwijs, ouderenzorg, etc. meer in ogenschouw genomen te moeten worden.

[geanonimiseerd]

Hoe heeft u uw deelname aan de klankbordgroep ervaren?

Goed om in deze fase inbreng te kunnen hebben op het plan! Een aantal klankbordgroepleden gebruikte (vooral in de eerste overleggen) de overleggen als podium om andere zaken, die in Teteringen spelen op de agenda te zetten. Dit had wellicht wat eerder afgebakend kunnen worden, maar aan de andere kant heeft de ruimte, die hiervoor werd geboden, wel voor beter draagvlak gezorgd.

Wat wilt u de initiatiefnemers meegeven over de organisatie van het participatieproces in de eventuele, volgende fase van het project?

Wees transparant over wat er met de inbreng gedaan wordt en blijf de klankbordgroep informeren over de afwegingen/verdere planvorming. Vanuit Natuurplein de Baronie wil ik graag betrokken blijven bij de verdere uitwerking om natuurwaarden optimaal te benutten.

Algemeen leerpunt/algemene tip: Wat zou u als tip mee willen geven over de inzet van een klankbordgroep in een eventueel nieuw project?

Probeer ook toekomstige bewoners (hoe lastig ook te vinden) erbij te betrekken en maak een duidelijke scheiding tussen wat binnen de invloedssfeer ligt van het plan en wat daarbuiten (en wat dus wel en niet aan de orde komt in de klankbordgroep).

Wat vindt u van het plan zoals er nu ligt (zie ook bijgevoegde schets)?

Mooi dat natuurwaarde (in dit geval het uilengebied) als randvoorwaarde is meegenomen in het plan en dat dit niet ten koste is gegaan van het overige groen in de wijk. Het tijdig uitvoeren van een (nader) flora en fauna onderzoek heeft zijn waarde hier bewezen.

Zou u, vanuit uw specifieke rol binnen de klankbordgroep, de initiatiefnemers nog iets willen meegeven? Zo ja, wat?

Neem dit mee als voorbeeld voor andere plannen, het zal het draagvlak vergroten als alle grotere plannen op deze manier worden ingestoken. Ik doel hierbij op twee punten:

1. Behoud van belangrijke natuurwaarden (in dit geval het leefgebied van de steenuilen) als randvoorwaarde in het plan meenemen. Dit voorkomt ook dat (vaak ook kostbare) mitigerende maatregelen moeten worden genomen. Beter natuur behouden dan herstellen (beter voorkomen dan genezen).
2. Het werken met een klankbordgroep in zo'n vroeg stadium brengt mogelijke knelpunten boven, waarvoor tijdig naar oplossingen kan worden gezocht.

Bijlage 6: overzicht media-aandacht

Haalbaarheidsfase

Media-aandacht		
Datum	Bron	Titel
11/07/2019	BN DeStem	Bouw ecowijk Woonakkers stuit op problemen: 'Geiten en verkeer zitten Teteringen dwars'
25/08/2020	BN DeStem	Teteringen wil geen halve oplossing voor dichtslibbende route: 'Pak de weg aan!'
6/11/2020	Breda Vandaag	Gemeente wil 600 nieuwe woningen bouwen in Teteringen
7/11/2020	BN DeStem	Kan de Oosterhoutseweg in Teteringen een nieuwe woonwijk aan?
18/11/2020	Dorpsraad Teteringen	Gemeente wil bouwen in de Woonakker
4/03/2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Onderzoeken haalbaarheid gestart voor nieuwe wijk Woonakker
1/04/2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Nieuwe dorpswijk Woonakker: website live
14/04/2021	SVT Teteringen	Facebookbericht: digitale informatieavond 22 april
15/04/2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Haalbaarheidsonderzoek Senioren en Starters Woonakker
16/04/2021	BN DeStem	Volgende uitbreiding Teteringen komt eraan: eerste informatieavond plan Woonakker
16/04/2021	Facebookgroep Breda Nieuws	Bericht BN Destem gedeeld in Facebookgroep
16/04/2021	Facebookpagina Waaks Oosterhout Zuid	Digitale informatieavond over nieuwe wijk Woonakker in Teteringen op 22 april 2021
19/04/21	Teteringse Ondernemers Vereniging	Facebookbericht: Digitale informatieavond over nieuwe wijk Woonakker (22 april)
19/04/21	Facebookgroep: Platform Hoge Vucht, Teteringen, Doornbos, Linie en Waterdonken	Facebookbericht: Digitale informatieavond (link gedeeld naar website Woonakker)
24/04/21	BN DeStem	Honderden belangstellenden voor presentatie over nieuwe woonwijk Woonakker in Teteringen
28/04/21	BN DeStem	Omwonenden over bouwplan Woonakker: 'Ja mits'
28/04/21	Jumbo Teteringen	Facebookbericht: Aan de wandel!
28/04/21	Facebookgroep Breda Nieuws	Bericht BN Destem gedeeld in Facebookgroep
29/04/21	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Peiling nieuwe dorpswijk Woonakker van start
30/04/21	Facebookpagina 't Web	Infobericht met oproep
4/05/21	Facebookpagina Gemeente Breda (advertentie)	Facebookadvertentie: Woonakker Teteringen, geef je mening
13/05/21	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Omwonenden positief-kritisch over plannen Woonakker
18/05/21	BN DeStem	Nieuwe Scheprij in Teteringen kan best 'kleiner en dorpser', vinden omwonenden
27/05/21	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Woonakker – grote belangstelling voor Klankbordgroep
28/05/21	BN DeStem	Verzet tegen hoogbouw stelt stad voor dilemma: 'Er ligt een enorme bouwopgave'
28/05/21	BN DeStem	Wensen te over voor nieuwbouwwijk Woonakker: ruimtelijke, groene plek voor ontmoeting
4/06/21	BN DeStem	Slibt de Oosterhoutseweg straks dicht, of gaan woningbouw en verkeer toch hand in hand?
10/06/2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Woonakker: stap voor stap 2
23/06/2021	NU.nl	Rechter verwacht geen extra overlast van nieuw centrum Teteringen
23/06/2021	BN DeStem	Omwonenden Scheprij vangen bot: rechter verwacht geen extra overlast van nieuw centrum
24/06/2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Woonakker: stap voor stap 3
8/07/2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Oproep aanmelden werksessies / Woonakker: stap voor stap 4
13/07/2021	BN DeStem	Oplossing voor Oosterhoutseweg door Teteringen nog niet in zicht: 'Dit is als oude wijn in nieuwe zakken'
19/07/2021	BN DeStem	Teteringen wil minder auto's door dorp: 'Beter doorstroming maakt route juist interessanter'
19/07/2021	BN DeStem	Oproep Dorpsraad: alle neuzen in Teteringen zelfde kant op
22/07/2021	BN DeStem	Of nieuwbouwwijk Woonakker in Teteringen er kan komen wordt later duidelijk
22/07/2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Samenwerking van belangengroepen dringend noodzakelijk bij uitbreiding Teteringen
26/07/2021	breda.nieuws.nl	Breda trekt miljoenen uit voor versnelling bouw van sociale en middeldure woningen
5/08/2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Dorpsraad Teteringen volgt ontwikkelingen op de voet
19/08/2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Woonakker stap voor stap (6)
27/09/2021	BN DeStem	Eerste schetsen nieuwe wijk Teteringen straks te zien bij Dorpsherberg
7/10/2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	De nieuwe wijk 'Woonakker' gaat vorm krijgen
20/10/2021	BN DeStem	Groen krijgt de ruimte op eerste schetsen Woonakker: 'Zeshonderd woningen bouwen halen we zo niet'
4/11/2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Woonakker stap voor stap (8)
4/11/2021	BN DeStem	Breda gaat experimenteren met houten huizen in nieuwe wijk Teteringen

Ontwerpfase

Media-aandacht		
Datum	Bron	Titel
16/12/2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Teteringen hetzelfde behandelen als Prinsenbeek
12/01/2022	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Wat zijn de zaken die in 2022 een belangrijke rol gaan spelen in ons dorp?
30/01/2022	BN DeStem	Verkeersmaatregelen Oosterhoutseweg in Teteringen zijn klaar voor er woningen gebouwd worden
5/02/2022	BN DeStem	Maximaal 550 woningen in Woonakker, groen licht voor bouwplan in Teteringen
9/02/2022	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Groen licht voor de Woonakker, nu het verkeer nog! / Woonakker stap voor stap (10)
14/02/2022	BN DeStem	Betere doorstroming niet genoeg voor Teteringen, dorp wil minder verkeer op Oosterhoutseweg
18/02/2022	BN DeStem	Maatregelen waar mogelijk versneld ingevoerd op Oosterhoutseweg: 'Maar wel realistisch blijven'
23/03/2022	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Woonakker: nieuwe fase en oproep klankbordgroep
30/04/2022	BN DeStem	Informatieavond over Woonakker (550 woningen) in Teteringen: ontwikkelaars praten bij
30/04/2022	NU.nl	Informatieavond over Woonakker (550 woningen) in Teteringen
4/05/2022	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Wonen in de Woonakker krijgt vorm
8/05/2022	BN DeStem	Rennen tussen twee locaties om alles te weten over Teteringse Woonakker en Meulenspie
18/05/2022	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Woonakker grote belangstelling infomarkt
15/06/2022	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Woonakker stap voor stap (13)
21/09/2022	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Woonakker stap voor stap (14)
5/10/2022	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Woonakker: ontwikkelingen van 'n dorpswijk
22/10/2022	Breda Vandaag	Deze drie projecten maken kans op de BLASTprijs
16/11/2022	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	Woonakker informatiemarkt naar begin 2023
17/12/2022	BN DeStem	Uitwerking plan nieuwe wijk Woonakker in Teteringen vertraagd

Bijlage 7: overzicht en verantwoording inbreng participatietraject

De inbreng in de tabel hieronder is tot stand gekomen op basis van alle inbreng die gedurende het participatietraject in de haalbaarheidsfase en de ontwerpfase voor de ontwikkeling van Woonakker is opgehaald, van april 2021 tot en met januari 2023.

De opgehaalde inbreng is op drie niveaus te lezen:

1. In het laatste hoofdstuk van het participatieverslag zijn de opgehaalde 11 thema's kort weergegeven.
2. In de tabel hieronder is per thema op hoofdlijnen aangegeven wat de inbreng was.
3. In de onderliggende stukken zijn de gedetailleerde meningen en ideeën te vinden (in bijvoorbeeld de resultaten uit de peiling in 2021 en de notulen van de klankbordgroep).

Thema	Inbreng	Ingepast	Uitleg
1. Dorps karakter	Laat Woonakker aansluiten bij het huidige dorpse karakter wat betreft opzet en architectuur.	Ja	Al in de haalbaarheidsfase van de ontwikkeling is aandacht geweest voor ruimte voor natuur, lage dichtheden van bebouwing, een mix van verschillende woningtypen en parkeren uit het zicht. In de ontwerpfase is dit uitgediept. In het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat er een ruime zone voor uilen wordt ingericht, woningen schuine daken en overwegend lage kappen krijgen, dat er ruimte is voor woningen uitgevoerd in houtbouw, dat er niet hoger dan 4 woonlagen gebouwd wordt.
	Kijk naar wat Teteringen, Teteringen maakt, en hoe Woonakker daarbij aan kan sluiten.	Ja	Het dorp Teteringen kenmerkt zich door verschillende uitbreidingswijken, met elk een eigen gezicht. Woonakker kan wat dat betreft ook een eigen uitstraling krijgen. In het beeldkwaliteitsplan is gekozen voor een landelijke en sobere uitstraling van de wijk.
	Zorg voor een gevarieerd aanbod van type woningen: starters, senioren, gezinswoningen.	Ja	Er zijn voor Woonakker verschillende typen woningen en appartementen voorzien, het woningbouwprogramma gebruikt in het stedenbouwkundig plan is als volgt: 30% sociale huur, 30% middeldure huur en koop en 40% vrije sector, huur en koop, met ruimte voor CPO.

	Bewaar de dorpse rust.	Ja	Zie stedenbouwkundig plan. Een aantal voorbeelden: in het ontwerp is één ontsluiting voor autoverkeer voorzien, er zijn meerdere autoloze zones, en het plangebied inclusief uilenzone bestaat voor 50% uit groen.
	Richt Woonakker ruimtelijk in.	Ja	Het stedenbouwkundig plan voor Woonakker bestaat inclusief uilenzone voor meer dan 50% aan groen. Exclusief uilenzone bestaat het ontwerp voor 33% aan gebruiksgroen. Gebruiksgroen betekent geen verharding, en is openbaar of semi-openbaar toegankelijk.
	Neem voornamelijk grondgebonden woningen op.	Ja	De woningen opgenomen in het stedenbouwkundig plan voor Woonakker zijn nu voor circa 70% grondgebonden.
	Zorg voor ontmoetingsplekken, zoals bankjes, veldjes en pleintjes.	Ja	Het woongedeelte van het stedenbouwkundig plan bestaat voor 33% uit gebruiksgroen dat gebruikt kan worden voor ontmoeting. De uilenzone rondom de wijk is geschikt voor de hele omgeving. Autoluw gebied in de gehele wijk en ook groen in elke woonbuurt kan gebruikt worden voor ontmoeting in de directe woonomgeving van de toekomstig bewoners.
	Geen hoogbouw in dit gebied.	Ja	De maximale afgesproken bouwhoogte is 4 lagen, dat is maximaal 15 meter hoog. Ter informatie: een grondgebonden woning is circa 12 meter hoog.
2. Woningen	Zorg voor betaalbare woningen (tot 350.000 euro, bedrag is genoemd in haalbaarheidsfase 2021).	Ja	Er zijn voor Woonakker verschillende typen woningen en appartementen voorzien: huur en koop. Wat betreft huur komen er 30% sociale woningen (gemeentelijk beleid uit 2022 is hierbij deels verwerkt). Wat betreft koop komen er woningen tot NHG-grens (405.000 voor 2023). De vrijesector woningen worden af[geanonimiseerd]kelijk van marktwerking geprijsd.
	Grootste voorkeur voor, in deze volgorde: twee-onder-een-kappers, vrijstaande woningen, ruimte voor CPO, bouw kavels, rijwoningen, bungalows, patiowoningen, appartementen (veel minder), icoongebouwen (praktisch geen voorkeur voor).	Ja	Er zijn voor Woonakker diverse woningtypen voorzien, ook ruime woningen, bouw kavels en CPO.

	Neem verschillende typen seniorenwoningen op, de vraag vanuit die doelgroep bleek niet eenduidig: patiowoningen, gezamenlijke hofjes, woonerven, appartementen, grondgebonden kleine vrijstaande woningen in het groen. Wat betreft locatiekeuze: senioren wonen bij voorkeur dichtbij voorzieningen.	Ja	Er komen verschillende typen kleinere woningen in Woonakker die de doelgroep senioren ook aan zal spreken.
	Voorzie ruimte (in zowel het plan als in regelgeving) om mantelzorg een plaats te geven in Woonakker: een kavel dat bewoond kan worden door twee families bijvoorbeeld, waarbij een jonger gezin zorgt voor hun ouders.	-	Dit type woningen zijn niet uitgesloten, maar ze zijn niet specifiek bestemd in het huidige stedenbouwkundig ontwerp.
	Neem mogelijkheden van bouwen met natuurlijke materialen mee.	Ja	De gemeente Breda is met de ontwikkeling van Woonakker aangesloten bij de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen. In dat kader is de ambitie om minimaal 50 woningen in Woonakker circulair van hout te bouwen, en daarvan te leren voor andere projecten.
	Neem mogelijkheden voor vernieuwende, duurzame woonvormen mee, zoals meergeneratiewonen en patiowoningen.	Ja	Zie stedenbouwkundig plan. In de erven aan de oost- en noordzijde is ruimte voor nieuwe woonvormen en CPO-projecten.
	Ontwikkel een aantrekkelijke omgeving, “geen fantasieloze blokkendozen”.	Ja	De woningen in Woonakker worden grotendeels uitgevoerd met een lage kap passend bij een landelijke stijl, geen vierkante ‘dozen’ dus.
	Wens voor de uitbreiding van het woonpark Heidehof.	Nee	Een uitbreiding van Heidehof is helaas niet mogelijk, in 2021 is een standplaats toegevoegd.
	Onderzoek hoeveel woningen nodig zijn in Teteringen. Er zijn immers al veel uitbreidingen geweest.	Ja	Het haalbaarheidsonderzoek heeft uitgewezen dat we circa 550 woningen kunnen ontwikkelen in Woonakker. In het bestemmingsplan is een maximaal aantal van 580 woningen opgenomen. Dat zijn minder woningen dan in eerste instantie (600) voorzien, met name in verband met

			de benodigde ruimte voor de uilenzone. In de gemeente Breda bestaat een tekort aan woningen. Op meerdere plaatsen zoeken we naar ruimte om woningen te bouwen. Woonakker in Teteringen is één van die locaties.
3. Doorstroming (lokale) woningmarkt	Zorg ervoor dat doorstroming op de (lokale) woningmarkt tot stand komt, niet alleen door het type woningen. Achterliggende gedachte: veel mensen (40%) bewoont als individu een woning. En deze groep mensen groeit.	Ja	Buiten beleidsmatige regels waar woningbouwprogramma's aan moeten voldoen, kijken initiatiefnemers ook naar de actuele woningbehoefte samen met lokale makelaars. Initiatiefnemers voegen ook wonintypen toe voor een- en tweepersoons huishoudens, als de markt daarom vraagt.
	Focus op starters en senioren.	Ja	Voor Woonakker zijn verschillende woningtypen voorzien, ook voor starters en senioren. Ook komen er levensloopbestendige woningen.
	Zorg voor woningen in de categorie sociale woningbouw, en verdeel deze over Woonakker. Is het nog mogelijk om in plaats van 20% sociale huur, 30% te realiseren (naar het laatste coalitieakkoord)?	Ja	Toen de ontwikkeling van Woonakker begon in 2021, was opgenomen dat 20% van de woningen bedoeld moet zijn voor de categorie sociaal. Deze woningen worden verdeeld over het plangebied in het stedenbouwkundig plan. Ze zijn voornamelijk gesitueerd in het zuidelijke deel. Er is eind 2022 besloten om het aandeel sociale woningen te verhogen naar 30% (ten koste van de vrijesectorwoningen).
	Voorrang voor mensen uit Teteringen is gewenst.	Nee	Initiatiefnemers begrijpen de vraag en zien de vraag ook in meerdere dorpen rond Breda opkomen. Helaas zijn daar vanuit de overheid beperkingen aan en zodoende kan de gemeente Breda hier niet aan voldoen. Ook voor sociale huurwoningen geldt: toewijzing van woningen verloopt via het algemeen geldende toewijzingssysteem (Klik voor Wonen). Voorrang voor mensen uit Teteringen kan daarbij niet aan de orde zijn.
4. Verkeer en mobiliteit Woonakker	Ontsluiting van Woonakker voor auto's aan één kant, bij voorkeur aan de Oosterhoutseweg/Heiackerdreef (wens van direct omwonenden), eventueel met	Ja	Zie stedenbouwkundig plan, Woonakker wordt voor autoverkeer ontsloten op één plek aan de Oosterhoutseweg, voor hulpdiensten is er ook aan de andere kant een doorgang voorzien.

	extra ontsluiting alleen voor hulpdiensten elders.		
	Onderzoek of één ontsluiting wel voldoende is wat betreft de veiligheid, maar ook wat betreft de drukte op dat ene punt.	Ja	In het verkeersonderzoek en het aanvullende verkeersonderzoek is dit onderwerp uitgebreid onderzocht. Ontsluiting voor autoverkeer aan één kant aan de Oosterhoutseweg, met een extra ontsluiting aan de andere kant voor hulpdiensten, blijkt daaruit mogelijk.
	Belangrijker om Woonakker goed bereikbaar te laten zijn voor fietsers en wandelaars, dan voor auto's. Dit is voornamelijk benadrukt door mogelijk toekomstig bewoners.	Ja	Fiets- en wandelpaden worden op meerdere plaatsen in Woonakker verbonden. Bereikbaarheid voor autoverkeer is ook belangrijk, onderzoeken laten zien dat één autoverkeerontsluiting voldoende is.
	Geen autoverkeer, ook niet tijdens bouwfase, via de Mortelweg en het Hoeveneind.	Ja	Woonakker is in het stedenbouwkundig plan voor autoverkeer ontsloten op één plek aan de Oosterhoutseweg. Dat is tijdens de bouwfase niet anders.
	De afslag van Woonakker (insteek vanaf de Oosterhoutseweg) naar het zuidelijke deel van de Heistraat blijft afgesloten voor auto's.	Ja	Woonakker is in het stedenbouwkundig plan voor autoverkeer ontsloten op één plek aan de Oosterhoutseweg. Aan de huidige situatie op de Heistraat verandert niets.
	Neem de leefbaarheid en veiligheid van omwonenden (niet alleen direct omwonenden) mee in de afweging over verkeer en bereikbaarheid van Woonakker.	Ja	In de verkeersonderzoeken naar de Oosterhoutseweg is breed gekeken naar leefbaarheid, onder andere de oversteekbaarheid van de Oosterhoutseweg is een onderzocht onderwerp.
	De Heistraat ten noorden van de Bolderstraat niet gebruiken voor autoverkeer van en naar Woonakker maar als fietspad. De route vanaf de Bolderstraat tot aan de Oosterhoutse bossen inrichten als veilige	Ja	Woonakker is in het stedenbouwkundig plan voor autoverkeer ontsloten op één plek aan de Oosterhoutseweg. Aan de huidige situatie op de Heistraat verandert niets. De Heistraat ten noorden van de Bolderstraat valt buiten het plangebied, daar verandert in het kader van het project Woonakker ook niets.

	fiets- en wandelroute (Oude Bredase Baan).		
	Voorzie stoplichten op de toekomstige kruising Heistraat/Oosterhoutseweg. Bij de toegang tot Woonakker.	Nee	Er is een inritconstructie voorzien, in plaats van stoplichten.
	Sluit het kruispunt met de Bolderstraat af voor autoverkeer om zo de fietsveiligheid te waarborgen.	Nee	De veiligheid wordt gewaarborgd door de bebouwde kom grens op te schuiven naar de Bolderstraat. Het is niet de bedoeling dat die straat als sluiproute wordt gebruikt. Verkeerstellingen moeten dit uitwijzen.
	Aandacht voor veiligheid aan het Hoeveneind, die weg is nu niet voldoende veilig voornamelijk voor fietsers en wandelaars, ook met de verwachting dat deze weg als sluiproute gebruikt kan gaan worden. Mogelijke oplossing is de grens van de bebouwde kom op te schuiven (van de hoogte van de Mortelweg naar de Bolderstraat).	Nee	De verwachting is niet dat het Hoeveneind een sluiproute voor autoverkeer wordt omdat Woonakker wordt ontsloten aan de zijde van de Oosterhoutseweg. De situatie blijft aan het Hoeveneind dus nagenoeg gelijk. Daarom is er geen reden om de grens van de bebouwde kom op te schuiven. Dat doen we wel aan de Heistraat.
	Zorg voor een goede en veilige fietsverbinding tussen Woonakker en het Hoeveneind.	Ja	In het huidige stedenbouwkundig plan zijn diverse fiets- en wandelpaden opgenomen die verbonden zijn met de omgeving. Tussen Woonakker en het Hoeveneind is een pad voor voetgangers voorzien.
	Zorg voor fiets- en wandelpaden in en naar de wijk (veilige looproutes ook voor kinderen).	Ja	In het huidige stedenbouwkundig plan zijn diverse fiets- en wandelpaden opgenomen die verbonden zijn met de omgeving.
	Zoek verbinding in en rond Woonakker met regionale fietsroutes.	-	Er is een goede fietsontsluiting op de Heistraat vanuit Woonakker voorzien in het stedenbouwkundig plan. De Heistraat is onderdeel van het fietsknooppunt routenetwerk.

	Zorg voor verspreid parkeren, dichtbij de deur. Er blijkt geen voorkeur voor deelmobiliteit.	Ja	Zie stedenbouwkundig plan waarin woonbuurten met parkeerhoven verspreid in de wijk zijn voorzien. De mogelijkheid van een mobiliteitshub met meerdere vormen van (deel)mobiliteit wordt in de volgende fase verder onderzocht.
	Maak Woonakker autoluw.	Ja	In de drie woonbuurten wordt autorijden ontmoedigd: ze zijn autoluw ingericht, en hebben voor het autoverkeer geen onderlinge verbinding met elkaar waardoor sluipverkeer niet mogelijk is. In het stedenbouwkundig plan zijn verschillende parkeerhoven voorzien, waardoor er geen auto's in het straatbeeld te zien zijn.
	Maak de wegen in de nieuwe wijk zo dat 30km per uur wordt afgedwongen (niet alleen met een bord).	Ja	In de woonbuurten zijn smalle straten zonder parkeervoorziening voorzien, door deze inrichting wordt afgedwongen dat er niet hard gereden wordt.
	Zorg voor goed openbaar vervoer op loopafstand.	Ja	De Oosterhoutseweg is voorzien van zogenaamde HOV-busbanen: hoogwaardig openbaar vervoer. Dit betekent dat de bussen gemiddeld sneller kunnen rijden en de stops voorzien zijn van informatie.
5. Openbare ruimte in de wijk	Creëer ruimte voor speelplekken voor kinderen, die zijn er in Teteringen niet zoveel.	Ja	De groene velden tussen de woonbuurten en ook de openbare ruimte krijgen diverse functies zoals waterberging, ontmoeting en spelen.
	Maak de wijk veilig voor kinderen om zich te bewegen door de wijk.	Ja	Woonstraten zijn overzichtelijk doordat er niet geparkeerd wordt. Door het smalle profiel in het stedenbouwkundig plan wordt afgedwongen dat er niet hard gereden wordt.
	Zorg voor voldoende parkeergelegenheid in de wijk, ook voor de deur. Voornamelijk de groep mogelijk toekomstig bewoners willen in plaats van parkeren voor de deur, groen voor de deur.	Ja	Het aantal parkeerplekken in het huidig stedenbouwkundig plan voldoet aan geldende parkeernorm. De parkeerhoven zorgen ervoor dat er in de woonstraten geen auto's geparkeerd staan en er ruimte is voor onder andere spelen en groen.
	Voorkeur voor laadpalen voor elektrische auto's op veel plaatsen in de wijk beschikbaar.	Ja	Af[geanonimiseerd]kelijk van de ontwikkelingen in elektrisch rijden voorzien initiatiefnemers laadpalen. In ieder geval in alle parkeerhoven en in een hub centraal bij de entree van de wijk. .

	Houd bij de inrichting van het gebied rekening met open zichtlijnen naar het omringende agrarisch gebied.	Ja	Tussen de woonbuurten is ruimte voorzien voor een open blik op de omgeving.
	Creëer een groene wijk, met zo min mogelijk verharding (stenen).	Ja	Het stedenbouwkundig plan voor Woonakker bestaat inclusief uilenzone voor meer dan 50% aan groen. Exclusief uilenzone bestaat het plangebied voor 33% aan gebruiksgroen. Gebruiksgroen betekent geen verharding, is openbaar of semi-openbaar toegankelijk.
	Maak afspraken over het onderhoud van groen in de nieuwe wijk.	Ja	De gemeente Breda onderhoudt het groen in de wijken en daarnaast zijn er mogelijkheden voor bewoners om via een wijkdeal het onderhoud van het groen op zich te nemen.
	Heb aandacht voor vernieuwing in de openbare ruimte: denk aan bijvoorbeeld eetbare planten en struiken.	-	Het type beplanting en groen wordt verder uitgewerkt in het ontwerp voor de openbare ruimte (in 2023).
	Voorzie plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten: een speelbos, groene hofjes, gezellige zitjes, kinderboerderij, moestuinen, bloementuin.	-	De inrichting van de openbare ruimte wordt verder uitgewerkt in het ontwerp openbare ruimte (in 2023).
6. Natuurwaarden	Laat geen natuur verloren gaan door de komst van de nieuwe wijk.	Ja	Het plangebied voor Woonakker kent op dit moment een agrarische functie. Als Woonakker wordt ontwikkeld wordt dit deels wonen, en deels natuur. Natuurwaarden worden daardoor versterkt ten opzichte van de huidige ecologische waarde.
	Zorg dat er binnen Woonakker ruimte is voor de leefgebieden van de dieren die nu ook in de omgeving leven: de huis- en gierzwaluwen, buizerds, kerkuilen, spechten, havikken, patrijzen, hermelijnen, vossen en eekhoorns en laat huidige nesten intact.	Ja	Het stedenbouwkundig plan voor Woonakker bestaat inclusief uilenzone voor meer dan 50% aan groen. Initiatiefnemers laten leefgebieden van dieren zo veel als mogelijk intact.
	Woonakker levert een bijdrage aan behoud biodiversiteit en inheemse	Ja	Het stedenbouwkundig plan voor Woonakker bestaat inclusief uilenzone voor meer dan 50% aan groen. De natuurwaarden in de uilenzone wordt

	soorten, kijk naar mogelijkheden om juist ook extra voor dieren te bouwen.		versterkt ten opzichte van de huidige agrarische functie. In het gedeelte waar woningen komen, wordt zoveel mogelijk natuurinclusief gebouwd.
	Voorkom processierupsen in eikenbomen.	Ja	In alle nieuwbouwwijken binnen de gemeente Breda wordt tegenwoordig rekening gehouden met deze plaag, door niet veel bomen van één soort (bv de Eik) bij elkaar te zetten. Ook in Woonakker wordt afgewisseld met soorten.
	Zorg voor voldoende onderzoek naar water, voor de paddenpoelen bijvoorbeeld. Er blijft niet veel water in het gebied staan.	Ja	In de verschillende onderzoeken is het onderwerp water ook uitgebreid aan de orde gekomen.
	Maak ook voor de uilenzone afspraken over het onderhoud van de natuur.	-	De gemeente Breda onderhoudt het groen, daar worden afspraken over gemaakt.
7. Welzijn	Zorg dat Woonakker bijdraagt aan het welzijn van de bewoners.	Ja	In de ontwikkeling van Woonakker is al vanaf het begin veel aandacht voor welzijn van bewoners in en rond de wijk: zo is er voor 33% aan gebruiksgroen voorzien en wordt beweging gestimuleerd door de wandel- en fietsverbindingen.
	Zorg voor een sociale inclusieve wijk, stimuleer 'goed buurmanschap'.	Ja	De woonbuurten en erven geven een bepaalde mate van cohesie in de wijk, ook CPO-mogelijkheden krijgen de ruimte en dragen daaraan bij. Daarnaast voorzien we gezamenlijke functies: denk aan een huiskamer, ontmoetingspunt, moes- of pluktuin.
	Geef zorg een plaats in Woonakker, denk aan appartementen met zorg.	-	In zowel de haalbaarheids- als de ontwerpfase is veelvuldig contact geweest met zorgaanbieders en huisartsen over de zorgvraag in Woonakker en de eventuele groeiende druk op zorg door de komst van Woonakker. Samen met hen wordt gekeken hoe dit vorm krijgt. Het idee is om in het zuiden sociale huurwoningen te situeren en daar ook een ruimte voor zorg- of maatschappelijke functies bij te ontwikkelen. Daarnaast is duidelijk dat circa 580 extra woningen ongeveer overeenkomst met de behoefte aan één extra huisarts. In het nieuwe gezondheidscentrum Teteringen is nog ruimte voor een extra huisarts.

8. Energie en klimaat	Ontwikkel met Woonakker een duurzame wijk die minstens energieneutraal is.	-	Zie het hoofdstuk over energievraag in het stedenbouwkundig plan. Het uitgangspunt is dat alle woningen volgens de BENG-norm gebouwd worden. Dit betekent dat de woningen gasloos worden opgeleverd, zo goed mogelijk geïsoleerd worden en zo duurzaam mogelijk geventileerd zullen worden. De energievraag wordt zoveel mogelijk beperkt en onderzocht wordt nog hoe met duurzame energiebronnen aan de resterende energievraag kan worden voldaan.
	Pak de kans om toekomstgericht te werken, duurzaam, als voorbeeld voor andere bouwprojecten.	Ja	De gemeente Breda is met de ontwikkeling van Woonakker aangesloten bij de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen. In dat kader wordt onderzocht of 50 woningen in Woonakker circulair van hout gebouwd kunnen worden. Het is de bedoeling dat hiervan geleerd wordt, en dat de circulaire woningen als voorbeeld dienen voor andere nieuwbouwprojecten.
	Onderzoek de mogelijkheden voor een toekomstbestemming energiesysteem: geothermie of stadsverwarming.	Ja	Zie het hoofdstuk over energievraag in de het stedenbouwkundig plan. Het uitgangspunt is dat alle woningen volgens de BENG-norm gebouwd worden. Dit betekent dat de woningen gasloos worden opgeleverd, zo goed mogelijk geïsoleerd worden en zo duurzaam mogelijk geventileerd worden. Geothermie behoort niet tot de mogelijkheden omdat het plangebied deels waterwingebied is. Ook is stadsverwarming geen optie. Aardwarmte of lucht-water warmtepompen zijn wel een optie. We onderzoeken de verschillende mogelijkheden nog. Ook of er een collectieve voorziening mogelijk is voor de hele wijk.
	Onderzoek vernieuwende mogelijkheden om bv een windenergieproject te koppelen aan Woonakker en haar nieuwe bewoners of het gebruik van groene waterstof.	Ja	De energievraag in Woonakker wordt zoveel mogelijk beperkt en in een volgende fase wordt onderzocht hoe met duurzame energiebronnen aan de resterende energievraag kan worden voldaan.
	Aandacht voor voldoende mogelijkheden voor waterberging.	Ja	In het stedenbouwkundig plan is voldoende rekening gehouden met ruimte voor waterberging.

	Onderzoek mogelijkheden voor gezamenlijke opslag van elektriciteit, zoals een buurtbatterij.	Ja	Deze mogelijkheden worden onderzocht in de volgende fase, als ook de energievisie voor de wijk verder uitgewerkt wordt.
9. Voorzieningen	Zorg dat de leefbaarheid van Teteringen als dorp een ontwikkeling als deze aankan, wat betreft scholen, kinderopvang, winkels, sport en zorg.	-	Gedurende de haalbaarheids- en ontwerpfase zijn er diverse gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van voorzieningen in Teteringen: verschillende zorginstanties, huisartsen. Beeld is dat er in Woonakker geen voorzieningen landen maar dat er wel maatregelen getroffen worden om de leefbaarheid in Teteringen wat betreft voorzieningen in balans te houden.
	Voorzie een gezamenlijke ruimte met een 'huiskamerfunctie' of buurthuis en mogelijk een steunpunt. Deze wens komt vanuit de hoek van senioren.	Ja	Een dergelijke plek is apart bestemd in het bestemmingsplan.
	Voorzie ruimte in Woonakker voor mensen om te kunnen werken. 'Thuiswerken om de hoek'.	-	Er is in het bestemmingsplan geen ruimte voor een 'thuiswerkplek om de hoek' voorzien, maar dat neemt niet weg dat de suggestie in de verdere uitwerking later wel wordt meegenomen.
	Voorzie bij het binnenrijden van Woonakker een plek voor pakketdiensten, zodat die niet in de wijk hoeven rond te rijden.	Ja	Bij de entree van de wijk is inderdaad een hub voorzien waar mogelijk ook diverse functies kunnen landen zoals een pakketpunt en deelauto's.
10. Omgeving	Heb aandacht voor de regelgeving rond agrarische ondernemingen in de omgeving van Woonakker, in het bijzonder de geitenhouderij, en de invloed daarvan op de gezondheid van de toekomstige bewoners van Woonakker.	Ja	In de haalbaarheids- en ontwerpfase zijn diverse gesprekken gevoerd met zowel de geitenhouderij als de GGD. Het is voor het college van B&W van de gemeente Breda mogelijk om zelfstandig een afweging te maken wat betreft de ontwikkeling van een woonwijk, in relatie tot de nabijheid van een geitenhouderij en wat dit betekent voor de bewoners, alle adviezen meewegend. In het geval van Woonakker heeft de GGD een reactie gegeven op het plan in het zogenoemde 'vooroverleg' (een standaard stap in de procedure voorafgaande aan een bestemmingsplan). In het bestemmingsplan is een motivatie te vinden over waarom de woningen op deze locatie nodig zijn, en waarom het college deze plek aanwijst.

	Tussen de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen in Woonakker is een wens voor een groenstrook die slechts doorbroken wordt door voet- en fietspaden.	Ja	In het stedenbouwkundig plan is inderdaad een groenzone tussen de Mortelweg en de nieuwe bebouwing voorzien.
	Twee woningen in de omgeving zitten pal naast de ontwikkeling van Woonakker: Heistraat 1 en 3. Heb aandacht voor de grote impact van Woonakker op deze bewoners, en zorg voor een goede aansluiting van beide percelen. Bij voorkeur geen appartementencomplexen aan deze zijde.	Ja	Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zijn met verschillende omwonenden gesprekken gevoerd. Onder andere zijn daarom de vernieuwende woonvelden met erven gesitueerd langs de Heistraat.
	Aan de kant van de Heistraat zijn een aantal bedrijven gevestigd, het is van belang dat zij goed bereikbaar blijven.	Ja	In de haalbaarheids- en ontwerpfasen zijn een aantal gesprekken gevoerd met eigenaren van omliggende bedrijven. De ontsluiting van de wijk is voorzien aan die kant, richting de Oosterhoutseweg. Er bestaat een specifieke wens om 8-10 parkeerplaatsen te realiseren in het openbaar gebied tegen de Heistraat aan. Bij de entree van het woongebied komt een parkeerplaats met ook de mogelijkheid voor deelauto's.
11. Betrokkenheid omgeving	Blijf in gesprek met omwonenden en het dorp over de ontwikkeling, ook na de planvorming.	Ja	Initiatiefnemers beseffen dat de ontwikkeling van Woonaker een grote impact heeft op de omwonenden en inwoners van Teteringen. Communicatie en participatie zijn, en blijven, dan ook belangrijke onderdelen in de ontwikkeling en bouwfasen van Woonakker.
	Betrek de Vogelwerkgroep van Natuurplein Breda bij het uitwerken van de uilenzone.	Ja	Er is goed contact met de Vogelwerkgroep over de inrichting van de uilenzone.

