



Verslag inloopavond Wieringen Zuid, Breda

Inhoud

1. Aanleiding	3
2. De inloopavond	3
3. Beantwoording van de vragen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4. Conclusie	12
5. Terugkoppeling naar indieners van reacties	13
Bijlagen	14

1. Aanleiding

Ter hoogte van de Moleneindstraat, Urkstraat en Wieringenstraat ligt de locatie Tilburgseweg 207. Op deze locatie, welke eerder dienst deed als autogarage met buitenterrein, is de Ontwikkelcombinatie Van Agtmaal/ Maas – Jacobs B.V. voornemens de bestaande opstallen te slopen en een woonwijk te realiseren met 55 woningen.

De Ontwikkelcombinatie Van Agtmaal/ Maas – Jacobs B.V. heeft in samenwerking met de gemeente Breda op 28 januari 2025 een inloopavond georganiseerd om omwonenden en andere belangstellenden te informeren over de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Tussen 18.30 uur en 20.30 uur hebben omwonenden en andere belangstellenden de mogelijkheid gehad de locatie te bezoeken en ter plaatse een beeld te vormen van de voorgenomen plannen. Tijdens de inloopavond konden omwonenden en andere belangstellenden informatie inwinnen en vragen stellen over de voorgenomen ontwikkelingen. Namens de Ontwikkelcombinatie Van Agtmaal/ Maas – Jacobs B.V., betrokken stedenbouwkundig adviesbureau (Witteveen + Bos) en de gemeente Breda waren er diverse vertegenwoordigers aanwezig.

Tijdens deze informatieavond werden de aanwezigen op een interactieve manier betrokken bij de plannen voor Wieringen Zuid. In plaats van een algemene presentatie werd er gebruik gemaakt van panelen die de verschillende aspecten van het plan belichten. Men kon op eigen tempo langs de panelen lopen en de informatie tot zich nemen.

In de gesprekken met de omwonenden en belangstellenden is gevraagd naar hun mening over de voorgenomen plannen.

Direct omwonenden zijn uitgenodigd via een uitnodiging die 14 januari is bezorgd. Het bezorggebied staat weergegeven in figuur 1. Uiteraard waren ook andere geïnteresseerden, die via verschillende kanalen over de inloopavond hadden gehoord, van harte welkom. Allen zijn tijdens de bijeenkomst verwelkomd en uitgebreid geïnformeerd over de plannen.



Figuur 1; afbeelding met markering bezorggebied uitnodiging inloopavond

2. De inloopavond

Namens de initiatiefnemer waren er 4 personen aanwezig. Daarnaast waren er 2 vertegenwoordigers namens de gemeente Breda aanwezig en een stedenbouwkundig adviseur (Witteveen + Bos). Alle personen zijn vanuit hun discipline al langer betrokken bij het plan en daarmee goed in staat vragen van omwonenden en belangstellenden te beantwoorden.

In de voormalige garage, waar de inloopavond georganiseerd werd, is door middel van presentatieborden een weergave van het plan uiteen gezet. Op de borden stonden impressies van de bestaande situatie, het stedenbouwkundig plan van de beoogd toekomstige situatie, mobiliteit en parkeren en het beeldkwaliteit plan.

De panelen die zijn gepresenteerd zijn als bijlage (1) bij het participatieverslag gevoegd.

Circa 40 personen bezochten de avond. De algemene indruk van de avond was dat veel bezoekers van de avond positief waren over het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de nieuwe wijk en dat er constructieve vragen werden gesteld over mogelijk negatieve gevolgen.

Op de statafels lagen pennen en reactieformulieren waarop bezoekers hun reactie en gegevens konden achterlaten. Daarnaast is de mogelijkheid geboden om tot en met 11 februari 2025 een reactie per mail in te dienen (via het e-mailadres op het reactieformulier). Dit stond vermeld in de uitnodiging en is daarmee bij alle genodigden kenbaar gemaakt. Dit werd ook nogmaals genoemd tijdens de gesprekken met de aanwezigen.

Tijdens de inloopavond zijn er 13 reactieformulieren ingevuld en na afloop zijn er 3 reacties per mail ontvangen. De vragen die daaruit voortvloeien zijn hierna weergegeven en voorzien van beantwoording

3. Beantwoording van de vragen

De vragen en opmerkingen die door de aanwezigen zijn ingediend (zowel per e-mail als via een reactieformulier), evenals de reacties van de initiatiefnemer daarop, zijn letterlijk overgenomen in het onderstaande overzicht.

Nr.	Vraag/ opmerking	Reactie
1	Goede duidelijke presentatie van het plan fijn dat het "laagbouw" betreft, en aansluit bij de stijl van de Driesprong. Met ruimte voor wat groen. Vragen: - Hoe gaat de routing tijdens bouw eruit zien? - Hoe gaat de herinrichting van de Urkstraat eruit zien? - Komen er stoplichten op de kruising Urkstraat/ Tilburgseweg (het is nu al heel druk op dat punt in de spits)? - Wat gebeurt er met de groenstrook langs ons perceel? we denken graag mee!! - Hoe gaat de afvalinzameling eruit zien? - Hoe gaan de straten heten of wordt er doorgenummerd?	Hartelijk dank voor uw aanwezigheid tijdens de eerste informatiebijeenkomst van Wieringen Zuid in Breda en de reactie die u heeft achtergelaten middels het reactieformulier. Allereerst, fijn om te horen dat u positief bent over het plan Wieringen Zuid en dat u vindt dat dit goed in de wijk past. We waarderen deze positieve feedback enorm! Naast deze positieve feedback had u ook een aantal vragen. Wij willen deze graag beantwoorden. Wat betreft de bouwrouting en de bouwwerkzaamheden: momenteel is de uitwerking voor een bouwplaatsinrichting en de -routing nog niet gestart. Ons uitgangspunt is dat u uiteraard zo min mogelijk schade ondervindt. Hierbij wordt de bouwrouting zorgvuldig bepaald, waarbij we (geluids)hinder proberen te voorkomen. We zullen voorafgaand aan de bouw, waar nodig, nulmetingen uitvoeren om te controleren of er schade aan uw woning ontstaat door de bouwwerkzaamheden. Wat betreft de herinrichting van de wijk: de verkeersveiligheid en infrastructuur zijn voor ons van groot belang. Samen met de gemeente onderzoeken

		we wat nodig is om de wijk veilig te ontsluiten. Samen met de gemeente wordt de wijze waarop nog nader onderzocht. De groenstrook aangrenzend aan uw woning valt voor ons buiten het plangebied. Wij zullen aan de gemeente doorgeven dat u daarover graag meedenkt. Dit geldt ook voor de afvalinzameling in de wijk, die tevens nog niet bepaald is. Immers zijn we gebonden aan regels en normen. Zolang we binnen deze kaders blijven, wordt het bouwplan als acceptabel beschouwd. Tot slot wilt u graag weten wat de toekomstige straatnaam (of namen) gaat zijn, waarbij er mogelijk wordt doorgenummerd. Dit is momenteel nog niet bekend en zal pas na vergunningverlening bekend worden. Nogmaals dank voor uw reactie en aanwezigheid tijdens de bijeenkomst. We hechten veel waarde aan de mening van de omwonenden. Uw feedback helpt ons om Wieringen Zuid verder te verbeteren. Mocht u nog vragen hebben, dan horen wij dit graag.
2	Ik vind het jammer dat de speelplaats pas zo laat komt want als 10 jarige is het best saai, want er is geen speeltuin ofzo in de buurt maar het ziet er wel leuk uit!	Hartelijk dank voor je aanwezigheid tijdens de eerste informatiebijeenkomst van Wieringen Zuid en je reactie via het reactieformulier. Helaas duurt het nog even voor we in de behoefte kunnen voorzien om in de directe omgeving van jouw woning een speelvoorziening te realiseren. Wij zullen de gemeente Breda vragen bij de verdere uitwerking van het plan rekening te houden met deze behoefte, zodat in de toekomst andere kinderen wel gebruik kunnen maken van een speelvoorziening dichtbij huis. Nogmaals dank voor je reactie en aanwezigheid tijdens de bijeenkomst. We hechten veel waarde aan de mening van de omwonenden en doen ons best daar waar mogelijk Wieringen Zuid te verbeteren.
3	Denk goed na over de ontsluiting van de wijk. Met meer huizen komt er ook meer verkeer. Het stoplicht op de Tilburgseweg is al druk. De wachtrij voor het stoplicht zal heel lang gaan worden. Zorg voor goed zicht vanuit de molenwijkstraat, Urkstraat en Schoklandstraat naar de Tilburgseweg. de 1 ^e parkeerplaatsen zouden beplanting moeten worden voor goedzicht en een veilige situatie.	Hartelijk dank voor uw aanwezigheid tijdens de eerste informatiebijeenkomst van Wieringen Zuid in Breda en de reactie die u heeft achtergelaten middels het reactieformulier. Verkeersveiligheid en infrastructuur staan bij ons voorop. Samen met de gemeente onderzoeken we wat er nodig is om de wijk op een veilige manier te ontsluiten. De wijze van ontsluiting wordt daarbij nog nader onderzocht, binnen de geldende regels en normen. Nogmaals dank voor uw reactie en aanwezigheid tijdens de bijeenkomst. We hechten veel waarde aan de mening van de omwonenden. Uw feedback helpt ons om Wieringen Zuid verder te verbeteren. Mocht u nog vragen hebben, dan horen wij dit graag.
4	Ontwikkeling en plannen zien er goed uit, benieuwd naar de uitwerking. Ik mis in de huidige plannen in de wijk (niet alleen dit plan) de ontwikkeling voor kleinschalige	Hartelijk dank voor uw aanwezigheid tijdens de eerste informatiebijeenkomst van Wieringen Zuid in Breda en de reactie die u heeft achtergelaten middels het reactieformulier.

	bedrijven. Vooral strip langs de Tilburgseweg daar geschikt voor.	In nauwe samenwerking met de gemeente is het programma vastgesteld. Hierbij is zorgvuldig gekeken naar de gewenste functies en typologieën binnen het plan. De voorkeur gaat daarbij uit naar een aansluiting bij de bestaande woningtypologie van de Tilburgseweg, zodat het nieuwe project naadloos aansluit op de omgeving en bijdraagt aan een harmonieuze stedenbouwkundige uitstraling. Nogmaals dank voor uw reactie en aanwezigheid tijdens de bijeenkomst. We hechten veel waarde aan de mening van de omwonenden. Uw feedback helpt ons om Wieringen Zuid verder te verbeteren. Mocht u nog vragen hebben, dan horen wij dit graag.
5	Fijn om te zien dat de Wieringenstraat levendig wordt. Hoe eerder hoe beter graag ontvang ik het plan per mail	Hartelijk dank voor uw aanwezigheid tijdens de eerste informatiebijeenkomst van Wieringen Zuid in Breda en de reactie die u heeft achtergelaten middels het reactieformulier. Op basis van uw verzoek via het reactieformulier sturen wij u graag de gepresenteerde panelen per mail toe. De tot nu toe bekende plannen hebben wij gepresenteerd via fysieke panelen. Momenteel zijn de uitwerkingen nog niet definitief, omdat we nog bezig zijn met het verzamelen van alle input van de informatiebijeenkomst waarna de plannen nader worden uitgewerkt. Het bijgevoegde stedenbouwkundig plan betreft een conceptversie en zal nog wijzigen. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan dit document. Wijzigingen en aanpassingen zijn mogelijk op basis van verdere inzichten, overleg en goedkeuring door de bevoegde instanties. In de bijlage vindt u de panelen die wij tijdens de informatiebijeenkomst op 28-01-2025 hebben getoond. Nogmaals dank voor uw reactie en aanwezigheid tijdens de bijeenkomst. We hechten veel waarde aan de mening van de omwonenden. Uw feedback helpt ons om Wieringen Zuid verder te verbeteren. Mocht u nog vragen hebben, dan horen wij dit graag.
6	Mooi plan.	Hartelijk dank voor uw aanwezigheid tijdens de eerste informatiebijeenkomst van Wieringen Zuid in Breda en de positieve reactie die u heeft achtergelaten middels het reactieformulier. We hechten veel waarde aan de mening van de omwonenden. Mocht u nog vragen hebben, dan horen wij dit graag.
7	Het plan spreekt ons erg aan. Wel maken wij ons zorgen om de toenemende drukte op de (toch al te drukke) Tilburgseweg. Zeker gezien de toekomstige plannen voor de overige bouwkavels	Hartelijk dank voor uw aanwezigheid tijdens de eerste informatiebijeenkomst van Wieringen Zuid in Breda en de positieve reactie die u heeft achtergelaten middels het reactieformulier. In het kader van de ruimtelijke procedure zullen wij nader onderzoeken wat de verwachte toename is van het aantal verkeersbewegingen in het gebied. Daarbij

		brengen we ook in kaart of de huidige aansluiting op de Tilburgseweg voldoende capaciteit biedt om deze toename veilig en efficiënt op te vangen. Indien nodig zullen wij, in samenwerking met de gemeente, mogelijke verbetermaatregelen bekijken om de verkeerssituatie optimaal te houden. Nogmaals dank voor uw reactie en aanwezigheid tijdens de bijeenkomst. We hechten veel waarde aan de mening van de omwonenden. Uw feedback helpt ons om Wieringen Zuid verder te verbeteren. Mocht u nog vragen hebben, dan horen wij dit graag.
8	(fase 1-2-3-4) Waarom is in deze plannen de sociale woningbouw op een plek gerealiseerd en niet wat meer verdeeld?	Hartelijk dank voor uw aanwezigheid tijdens de eerste informatiebijeenkomst van Wieringen Zuid in Breda en voor uw reactie via het reactieformulier. U vraagt zich af waarom de woningen in het sociale segment op één plek geconcentreerd zijn en niet verspreid over de andere fasen? Wieringen Zuid en Heiveldhoef zijn twee afzonderlijke nieuwbouwplannen die op elkaar aansluiten, waarbij het woningbouwprogramma zorgvuldig op elkaar is afgestemd om zo in de toekomst één groot woongebied te realiseren. Uit de eerste studies is gebleken dat Wieringen Zuid een geschikte locatie is voor grondgebonden woningen in het betaalbare segment. Het realiseren van dit type woningen voor het sociale segment blijkt niet rendabel. De locatie Heiveldhoef leent zich wel voor het realiseren van appartementen waardoor de sociale woningen op een logische en efficiënte manier op deze plek worden geconcentreerd. Nogmaals dank voor uw reactie en aanwezigheid tijdens de bijeenkomst. We hechten veel waarde aan de mening van de omwonenden. Uw feedback helpt ons om Wieringen Zuid verder te verbeteren. Mocht u nog vragen hebben, dan horen wij dit graag.
9	Graag ontvangen we de borden per mail	Hartelijk dank voor uw aanwezigheid tijdens de eerste informatiebijeenkomst van Wieringen Zuid in Breda en de reactie die u heeft achtergelaten middels het reactieformulier. Op basis van uw verzoek via het reactieformulier sturen wij u graag het plan per mail toe. De tot nu toe bekende plannen hebben wij gepresenteerd via fysieke panelen. In de bijlage van deze e-mail vindt u de panelen die wij tijdens de informatiebijeenkomst op 28-01-2025 hebben getoond. Nogmaals dank voor uw reactie en aanwezigheid tijdens de bijeenkomst. We hechten veel waarde aan de mening van de omwonenden. Uw feedback helpt ons om Wieringen Zuid verder te verbeteren. Mocht u nog vragen hebben, dan horen wij dit graag.
10	Wij zijn zeker blij met deze ontwikkeling. "onze" buurt krijgt hiermee een veel prettigere toegang. De huidige tuinen (b.v. schuttingen) wekt negatieve reacties op.	Hartelijk dank voor uw aanwezigheid tijdens de eerste informatiebijeenkomst van Wieringen Zuid in Breda en de reactie die u heeft achtergelaten middels het reactieformulier.

	Dan worden er hopelijk weer minder vrachtwagens gezet en minder handel in verdovende middelen.	Met deze ontwikkeling willen wij graag een waardevolle bijdrage leveren aan het vergroten van de veiligheid en leefbaarheid in de wijk. Wij streven ernaar om, in nauwe samenwerking met de gemeente en omwonenden, concrete stappen te zetten die de wijk veiliger en prettiger maken voor iedereen. Nogmaals dank voor uw reactie en aanwezigheid tijdens de bijeenkomst. We hechten veel waarde aan de mening van de omwonenden. Uw feedback helpt ons om Wieringen Zuid verder te verbeteren. Mocht u nog vragen hebben, dan horen wij dit graag.
11	Vraagtekens bij (ig graag informatie over) verontreiniging van de grond extra toename verkeer op de Tilburgseweg en ontwikkeling verkeer in de spitsperiodes. Van de Tilburgseweg gelet op basis van verkeersplan 2007? Een max intensiteit Ook toename door andere plangebieden in directe omgeving.	Hartelijk dank voor uw aanwezigheid tijdens de eerste informatiebijeenkomst van Wieringen Zuid in Breda en de reactie die u heeft achtergelaten via het reactieformulier. Om de aanwezige verontreiniging in kaart te brengen wordt in de toekomst nader onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid van de locatie. Dit geeft ons de kans voor realisatie van de nieuwe woningen de bodem te schonen en geschikt te maken voor het beoogde gebruik, wonen. Wat betreft de herinrichting van de wijk: de verkeersveiligheid en infrastructuur zijn voor ons van groot belang. Samen met de gemeente onderzoeken we wat nodig is om de wijk veilig te ontsluiten. Samen met de gemeente wordt de wijze waarop nog nader onderzocht. Daarbij zijn we gebonden aan regels en normen. Zolang we binnen deze kaders blijven, wordt het bouwplan als acceptabel beschouwd. Nogmaals dank voor uw reactie en aanwezigheid tijdens de bijeenkomst. We hechten veel waarde aan de mening van de omwonenden. Uw feedback helpt ons om Wieringen Zuid verder te verbeteren. Mocht u nog vragen hebben, dan horen wij dit graag.
12	Complimenten voor het plan! Blij net de seniorenwoningen achter ons huis, deze zijn niet zo hoog en houden zo de zon wat langer in onze tuin.	Hartelijk dank voor uw aanwezigheid tijdens de eerste informatiebijeenkomst van Wieringen Zuid in Breda en de positieve reactie die u heeft achtergelaten middels het reactieformulier. We hechten veel waarde aan de mening van de omwonenden. Mocht u nog vragen hebben, dan horen wij dit graag.
13	Als Bewoners vinden we het een mooi plan. Als er rekening wordt gehouden met voldoende parkeerplaatsen en de ontsluitingsroute (drukke) zou dat prettig zijn.	Hartelijk dank voor uw aanwezigheid tijdens de eerste informatiebijeenkomst van Wieringen Zuid in Breda en de positieve reactie die u heeft achtergelaten middels het reactieformulier. Het aantal parkeerplaatsen binnen het project zal worden bepaald op basis van de geldende parkeernormen van de gemeente Breda. Hiermee zorgen wij ervoor dat het plan voldoet aan de lokale richtlijnen en dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. De verkeersontsluiting op de Tilburgseweg wordt in een later stadium nader

		onderzocht. Hierbij zal zorgvuldig worden gekeken naar de verkeersveiligheid en doorstroming, zodat een passende en veilige aansluiting gewaarborgd is. Nogmaals dank voor uw reactie en aanwezigheid tijdens de bijeenkomst. We hechten veel waarde aan de mening van de omwonenden. Uw feedback helpt ons om Wieringen Zuid verder te verbeteren. Mocht u nog vragen hebben, dan horen wij dit graag.
14	Allereerst wil ik opmerken dat het niet kiezen voor een algemene presentatie, maar in plaats daarvan met panelen te werken en een team dat vragen kan beantwoorden geen goede keuze is. Ten eerste omdat degene die bij de panelen staat vaak geen antwoorden op verschillende vragen kan geven en dan moet doorverwijzen naar een collega die bij een ander paneel staat en daar weer in gesprek is met anderen. Gebruik maken van de diverse panelen met telkens doorverwijzen werkt niet efficiënt. Sterker nog, dat is irritant. Het zou beter zijn om de aanwezige deskundigen met zijn allen achter een tafel te zetten, een algemene presentatie te houden en vervolgens de aanwezige belangstellenden vragen te laten stellen, die (hopelijk) direct door de betreffende deskundige kunnen worden beantwoord. Dat werkt naar mijn mening beter dan van de ene naar de andere deskundige te worden gestuurd, omdat de gestelde vraag beter door die ander beantwoord kan worden. Het voordeel hierbij is tevens dat niet telkens dezelfde vragen worden gesteld, omdat iedereen het antwoord hoort op de betreffende vraag. Tevens is het handig om een notulist een en ander op papier te laten zetten voor een verslag. Het is trouwens bijzonder jammer dat er op diverse vragen antwoorden kwamen in de zin van "weet ik niet, pin me er niet op vast, geen idee, dat is beleid van de gemeente en ik ben pas in dienst dus ik moet me nog inwerken." In uw uitnodiging voor deze informatiebijeenkomst geeft u aan dat van de bijeenkomst een verslag wordt gemaakt waarin onder meer wordt aangegeven wie aan de dialoog hebben deelgenomen en welke vragen er zijn gesteld. Ook worden daarin de gedane suggesties en wensen opgenomen.	Hartelijk dank voor uw reactie en voor uw aanwezigheid tijdens de eerste informatiebijeenkomst van Wieringen Zuid in Breda. Het spijt ons te horen dat de vorm van de bijeenkomst u niet bevalen is. We hebben er bewust voor gekozen om belanghebbenden persoonlijk te woord te staan aan de hand van panelen, in plaats van een algemene presentatie. Uit ervaring weten we dat sommige aanwezigen tijdens algemene presentaties hun vragen niet durven te stellen. We proberen een balans te vinden tussen de voor- en nadelen van beide vormen, waarbij we streven naar een zo goed mogelijke beantwoording van vragen. We begrijpen dat u benieuwd bent naar het verslag. Dit zullen we delen zodra het participatieproces is afgerond. Dit proces is dynamisch en afhankelijk van de ontvangen reacties en de behoefte aan verdere gesprekken of bijeenkomsten. Alle input wordt verzameld en verwerkt in het verslag. In het eindverslag zal er aangegeven worden welke geadresseerden er waren uitgenodigd en hoe de opkomst was. Vragen en suggesties zijn mondeling toegelicht en worden niet in het verslag opgenomen. De reactieformulieren die tijdens de bijeenkomst beschikbaar waren, zullen wel in het verslag worden meegenomen. We hebben de aanwezigen zoveel mogelijk aangemoedigd om deze formulieren in te vullen. Voor verdere vragen en opmerkingen was er de mogelijkheid om per e-mail contact op te nemen, zoals u heeft gedaan. Alle feedback is welkom. We proberen de bijeenkomsten informeel en laagdrempelig te houden, zodat iedereen zich vrij voelt om vragen te stellen en wij openstaan voor een gesprek. Een open gesprek, zonder dat alles genotuleerd of opgenomen wordt. Wat betreft de parkeerplaatsen: binnen het plan van Wieringen Zuid hanteren we de nota parkeren met parkeernormen van de gemeente Breda, zonder gebruik te maken van deelmobiliteit (dus geen verlaagde normering). Dit is een parkeernorm die geldt voor zowel bewoners- als bezoekers parkeren. De behoefte aan auto- en fietsparkeerplaatsen verschilt per wijk. In het centrum is de behoefte aan autoparkeerplaatsen lager en aan fietsparkeerplaatsen hoger, in tegenstelling tot wijken verder van het centrum. Met de parkeernormen van de gemeente blijft Breda aansluiten bij de parkeerkencijfers van het CROW. Bij Wieringen Zuid

Ik vraag me af hoe u in het verslag kunt opnemen wie aan de dialoog hebben deelgenomen. omdat niemand zich behoefde te melden bij binnenkomst. Dat is dus erg vreemd. Daarnaast vraag ik me af hoe u in het verslag kunt opnemen welke vragen er zijn gesteld, omdat bij de deskundigen bij wie ik heb gestaan, van vragen die ik stelde geen aantekeningen zijn gemaakt. Het lijkt me sterk dat al die vragen bij iedereen in het hoofd zijn blijven hangen. Ik ben dan ook benieuwd naar het verslag. Omdat dus weinig duidelijkheid is gegeven heb ik nog de volgende vragen. Met betrekking tot de parkeerplaatsen het volgende. Hoeveel parkeerplaatsen komen er per woning? Uitgaande van openbare informatie dat ongeveer 20% van de gezinnen 2 auto's heeft (vermoedelijk ligt dit percentage hier hoger) kan worden uitgegaan van in ieder geval 70 auto's. Hoeveel parkeerplaatsen komen er aan de kant van de Tilburgseweg? Uitgaande van 7 woningen en derhalve van 9 auto's, waarbij als ik het goed heb 3 parkeerplaatsen naast de woningen liggen, zullen er dus 6 parkeerplaatsen nodig zijn voor deze woningen.. Het is niet realistisch te denken dat deze bewoners van de centrale parkeerplaats gebruik gaan maken wanneer aan de Tilburgseweg dichterbij de betreffende woningen parkeermogelijkheden zijn, hetgeen dus de huidige bewoners beperkt in het gebruik maken van een parkeerplaats. Dan heb ik het trouwens nog niet eens over auto's van bezoek gehad, die ook parkeerruimte in beslag zullen nemen. Dan het verkeer. Zoals u weet is de Tilburgseweg een erg drukke en ongezonde weg vanwege de uitstoot door het autoverkeer, waar op sommige momenten veel te hard wordt gereden. Daarnaast is het zo dat in de ochtend en in de loop van de middag het verkeer vast staat op de Tilburgseweg. Naar mijn mening is het niet realistisch om al het autoverkeer vanuit de nieuwe wijk te laten aansluiten op de Tilburgseweg. Op welke wijze is hier rekening mee gehouden,	kiezen we vooral voor openbare parkeerplaatsen, die ook door omwonenden gebruikt kunnen worden. De verkeersdrukke en gezondheid van zowel huidige als toekomstige bewoners vinden wij belangrijk. De verkeerskundigen van de gemeente en wij als initiatiefnemer voeren verkeersmetingen uit over de huidige situatie. Op basis van berekeningen bekijken we of de toekomstige verkeersintensiteit, inclusief de toevoeging van woningen in Wieringen Zuid en de Stadstuinen van Heiveldhoef, toelaatbaar is. Indien nodig zullen er maatregelen worden getroffen om de veiligheid te waarborgen. De realisatie van de nieuwbouw, alsook de toekomstige situatie inclusief het extra aantal verkeersbewegingen zal in een stikstofonderzoek nader worden onderzocht. Of dit past binnen de huidige regels zal daaruit blijken. In Nederland zijn er regels en normen waaraan we ons moeten houden. Zolang we binnen deze kaders blijven, wordt het bouwplan als acceptabel beschouwd. Tot slot, over de mogelijke overlast van bouwwerkzaamheden: ons uitgangspunt is dat u geen schade ondervindt. Tegenwoordig worden er geen heipalen meer gebruikt in bestaande wijken. Geluidshinder wordt beperkt door zorgvuldig gekozen bouwroutes. We zullen voorafgaand aan de bouw nulmetingen uitvoeren om te controleren of er schade aan uw woning ontstaat door de bouwwerkzaamheden. We staan open voor een gesprek hierover met u. Uiteraard wordt de bodem gesaneerd, want op vervuilde grond mag niet worden gebouwd. Nogmaals dank voor uw reactie. We hechten veel waarde aan de mening van de omwonenden. Uw feedback helpt ons om Wieringen Zuid verder te verbeteren. Mocht u nog vragen hebben, dan horen wij dit graag.
--	---

	gezien de overbelasting van de Tilburgseweg en de gezondheid van de bewoners? In hoeverre is hierbij ook rekening gehouden met het plan Stadstuinen Heiveldhoef? Hier is sprake van de bouw van 173 woningen. Het autoverkeer dat dit met zich meebrengt is nog eens een extra belasting van de Tilburgseweg. Met betrekking tot de bouwactiviteiten het volgende. Is rekening gehouden met de mogelijke schade die de bouwactiviteiten kunnen veroorzaken aan de bestaande woningen? Bijvoorbeeld door trillingen en hoeveel geluidshinder ontstaat er? Moet de bodem nog worden gesaneerd?	
15	Reactie & Vragen: - Wij zijn vrij positief over het plan, en blij dat het laagbouw en koop betreft. Dit past ons inziens ook in de wijk, hoogbouw/flat/complexen zou erg misstaan. - Met de herinrichting van de urkstraat, wordt er rekening gehouden met de volgende aandachtspunten: (kind)veiliger overstek (wordt hard gereden), ontwikkelen van huidige groenstrook aan het begin, de weg is niet erg breed, stoepen zijn nu veel te smal en lopen niet geheel door, bomen, riool stoomt over bij harde regen (spuit zelfs binnen omhoog), drempels om snelheid te verlagen, aansluiting Tilburgse weg veiliger maken (zichtlijnen o.a.) - Wordt met bouwverkeer de overlast naar de bewoners in de urkstraat zoveel mogelijk beperkt - Wij zijn heel erg positief over een speeltuin in de buurt! er is niets binnen ongeveer 750m. Speelgelegenheid geschikt voor de jongste Kinderen (zeg<4jr) is zelfs 1.5 km verderop (Teteringen bijv). Dichtbijzijnde is de wadi van de driesprong, welke 9 maanden per jaar onder water staat en onbruikbaar is. Zie foto van gisteren. (Deze wadi is feitelijk mislukt) Hopelijk wordt hier de speeltuin/bankjes op hogere grond gezet en wordt de wadi beter ontworpen. - De parkeerplannen kijken redelijk beperkt ten opzichte van het aantal	Hartelijk dank voor uw reactie en voor uw aanwezigheid tijdens de eerste informatiebijeenkomst van Wieringen Zuid in Breda. Allereerst, fijn om te horen dat u positief bent over het plan Wieringen Zuid en dat u vindt dat dit goed in de wijk past. We waarderen deze positieve feedback enorm! Wat betreft de herinrichting van de wijk: de verkeersveiligheid en infrastructuur zijn voor ons van groot belang. Samen met de gemeente onderzoeken we wat nodig is om de wijk veilig te ontsluiten. Uw input en suggestie zullen wij hierin meenemen. Samen met de gemeente wordt dit nader onderzocht. Immers zijn we gebonden aan regels en normen in Nederland. Zolang we binnen deze kaders blijven, wordt het bouwplan als acceptabel beschouwd. Het spijt ons te horen dat uw riolering niet naar behoren functioneert. We zullen deze zorg delen met de gemeente Breda, maar voor de riolering kunnen wij helaas verder niets betekenen. Voor Wieringen Zuid wordt een nieuw rioolstelsel aangelegd dat op de bestaande riolering wordt aangesloten. De gemeente zal moeten onderzoeken of het huidige rioolstelsel deze extra capaciteit aankan, of dat er een mogelijke aanpassing vereist is. Bij het opstellen van de bouwplaatsinrichting houden we rekening met een bouwrouting die (geluids)hinder zoveel mogelijk beperkt. Ons uitgangspunt is dat u geen schade ondervindt. Tegenwoordig kiezen we voor bouwmethodes die vrijwel trillingsvrij zijn, zoals mortelschroefpalen. We zijn ook blij dat u positief bent over de speeltuin. De exacte vormgeving van de speeltuin is nog niet bepaald. Naast deze speelvoorzieningen moeten we bij Wieringen Zuid rekening houden met de

	woningen. Helemaal als huishoudens meerdere autos hebben. hoe wordt omgegaan met de verhoogde parkeerdruk op de urkstraat? Worden hier extra plekken ontwikkeld of kunnen er nog meer plekken in de nieuwe wijk. Wordt het vergunning gebied. - Wij zijn erg positief over de nieuwe straat recht tegenover ons huis, dat is positief voor onze lichtinval en we kijken mooi weg door de nieuwe straat. Dit lijkt ons een hele goede optie.	beleidsregels Groen en Water van de gemeente Breda. Volgens deze regels moet het oppervlaktewater afgevoerd worden via natuurlijke infiltratie en niet via het riool. Om te kunnen voldoen aan de regels zal een wadi worden aangelegd in combinatie met een speelvoorziening. De gemeente Breda is bekend met de problematiek bij de wadi's in Cantrijnhof in Breda. Wat betreft de parkeerplaatsen: binnen het plan van Wieringen Zuid hanteren we de nota parkeren met parkeernormen van de gemeente Breda, zonder gebruik te maken van deelmobiliteit (dus geen verlaagde normering) en zonder vergunning. Dit is een parkeernorm die geldt voor zowel bewoners- als bezoekersparkeren. De behoefte aan auto- en fietsparkeerplaatsen verschilt per wijk. In het centrum is de behoefte aan autoparkeerplaatsen lager en aan fietsparkeerplaatsen hoger, in tegenstelling tot wijken verder van het centrum. Met de parkeernormen van de gemeente blijft Breda aansluiten bij de parkeerkencijfers van het CROW. Bij Wieringen Zuid kiezen we vooral voor openbare parkeerplaatsen, die ook door omwonenden gebruikt kunnen worden. Nogmaals dank voor uw reactie. We hechten veel waarde aan de mening van de omwonenden. Uw feedback helpt ons om Wieringen Zuid verder te verbeteren. Mocht u nog vragen hebben, dan horen wij dit graag.
16	Hieronder mijn vragen en tevens punten van zorg mbt het project. Parkeren Er is nu al te weinig parkeerruimte aan de Tilburgseweg, oa vanwege de bezoekers aan het Chinees restaurant. Het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd gaat worden is m.i. ontoereikend. Ik zou graag vernemen hoe dit aantal precies tot stand is gekomen. Bovendien is de ligging van de parkeerplaats "in het midden" niet praktisch voor veel woningen waardoor dat z'n effectiviteit gaat verliezen. "Mensen moeten "maar" een minuutje lopen van hun huis naar de parkeerplaats" werd mij verteld tijdens de bijeenkomst. Dat is verre van een realistische gedachte. En over auto's van bezoekers van al die woningen heb ik ook niemand gehoord, waar komen die te staan? Drukke Tilburgseweg Door het bouwen van de woningen komt er erg veel verkeer bij op de Tilburgseweg en dat terwijl het nu al tot aan mijn deur vast staat in de ochtend. De weg gaat echt dichtslibben door zoveel extra verkeer. Ik begreep dat er geen ontsluiting/uitvalswegen aan de achterkant	Wat jammer om te horen dat uw vragen niet afdoende beantwoord zijn tijdens de informatiebijeenkomst. Dit is natuurlijk niet de bedoeling. We geven graag antwoord op uw vragen. Wat betreft de parkeerplaatsen: binnen het plan van Wieringen Zuid hanteren we de nota parkeren met parkeernormen van de gemeente Breda, zonder gebruik te maken van deelmobiliteit (dus geen verlaagde normering). Dit is een parkeernorm die geldt voor zowel bewoners- als bezoekersparkeren. De behoefte aan auto- en fietsparkeerplaatsen verschilt per wijk. In het centrum is de behoefte aan autoparkeerplaatsen lager en aan fietsparkeerplaatsen hoger, in tegenstelling tot wijken verder van het centrum. Met de parkeernormen van de gemeente blijft Breda aansluiten bij de parkeerkencijfers van het CROW. Bij Wieringen Zuid kiezen we vooral voor openbare parkeerplaatsen, die ook door omwonenden gebruikt kunnen worden. Wat betreft de herinrichting van de wijk: de verkeersveiligheid en infrastructuur zijn voor ons van groot belang. Samen met de gemeente onderzoeken we wat nodig is om de wijk veilig te ontsluiten. Uw input en suggestie zullen wij hierin meenemen. Samen met de gemeente wordt dit nader onderzocht. De verkeersdruk en gezondheid van zowel huidige als toekomstige bewoners vinden wij belangrijk. De

van de wijk gerealiseerd wordt (richting Nieuwe Kadijk/A27), waarom is dat? En hoe gaat vermeden worden dat de Tilburgseweg dicht slibt? Ook in het licht van project Heiveldhoef, waar ook nog eens 173 woningen op de planning staan. Dit kan niet allemaal gaan rijden over de Tilburgseweg! Luchtkwaliteit De luchtkwaliteit is nu al niet best aan de Tilburgseweg, die wordt met de toenemende verkeersdruk alleen maar slechter. Wat wordt er gedaan om dit te voorkomen? Lawaai en trillingen bouw Gaat de bouw lawaai en trillingen geven voor de omwonende? Wat wordt de bouwmethode van deze nieuwe woningen? Komen er heipalen in de grond? Dit ivm het veroorzaken van (verdere) scheuren/verzakkingen van de oude huizen in de straat bv. Dit is oa een grote zorg voor mij.	verkeerskundigen van de gemeente en wij als initiatiefnemer voeren verkeersmetingen uit over de huidige situatie. Op basis van berekeningen bekijken we of de toekomstige verkeersintensiteit, inclusief de toevoeging van woningen in Wieringen Zuid en de Stadstuinen van Heiveldhoef, toelaatbaar is. Indien nodig zullen er maatregelen worden getroffen om de veiligheid te waarborgen. De realisatie van de nieuwbouw, als ook de toekomstige situatie inclusief het extra aantal verkeersbewegingen zal in een stikstofonderzoek nader worden onderzocht. Of dit past binnen de huidige regels zal daaruit blijken. In Nederland zijn er regels en normen waaraan we ons moeten houden. Zolang we binnen deze kaders blijven, wordt het bouwplan als acceptabel beschouwd. Ten slotte willen we u geruststellen over mogelijke overlast door bouwwerkzaamheden: ons doel is dat u geen schade ondervindt. In bestaande wijken worden tegenwoordig geen heipalen meer gebruikt. Geluidsoverlast wordt beperkt door zorgvuldig gekozen bouwroutes. We zullen voorafgaand aan de bouw nulmetingen uitvoeren om te controleren of er schade aan uw woning ontstaat door de bouwwerkzaamheden. We staan open voor een gesprek hierover met u. Nogmaals dank voor uw reactie. We hechten veel waarde aan de mening van de omwonenden. Uw feedback helpt ons om Wieringen Zuid verder te verbeteren. Mocht u nog vragen hebben, dan horen wij dit graag.
---	---

4. Conclusie

De reacties tijdens de inloopavond en de reacties die via het reactieformulier of later per e-mail zijn binnengekomen, zijn overwegend positief over de voorgenomen ontwikkeling van Wieringen Zuid. Met name de realisatie van grondgebonden woningen op deze locatie en de opzet van het stedenbouwkundig plan wordt zeer goed ontvangen. Tegelijkertijd zijn er door meerdere omwonenden en belanghebbenden vragen gesteld over de ontsluiting en het verkeer in de wijk, parkeren, schade tijdens de bouw aan omliggende woningen en de bodemgesteldheid van de locatie.

De behoefte aan parkeerplaatsen verschilt per wijk. Binnen het plan van Wieringen Zuid hanteren we de parkeernormen van de gemeente Breda, zoals vastgelegd in de nota parkeren, zonder gebruik te maken van deelmobiliteit (dus zonder verlaagde normering). Binnen Wieringen Zuid kiezen we vooral voor openbare parkeerplaatsen die ook door omwonenden gebruikt kunnen worden. Daarmee wordt de parkeerdruk opgelost binnen het plan en heeft dit geen nadelige gevolgen voor de omwonenden.

Daarnaast voeren de verkeerskundigen van de gemeente en wij als initiatiefnemer verkeersmetingen uit om de huidige situatie te beoordelen. Op basis van deze metingen en berekeningen onderzoeken we of de toekomstige verkeersintensiteit, inclusief de toevoeging van woningen in Wieringen Zuid en de Stadstuinen van Heiveldhoef, toelaatbaar is. Indien nodig worden er maatregelen getroffen om de verkeersveiligheid te waarborgen.

Voordat de werkzaamheden beginnen, zullen we, indien nodig, nulmetingen laten uitvoeren bij de omliggende woningen. Hiermee wordt de huidige staat van de woningen vastgelegd, zodat we een referentiepunt hebben voor de start van de werkzaamheden. Mocht na de oplevering van Wieringen Zuid blijken dat er schade is

ontstaan aan deze woningen als gevolg van de bouw, dan zullen we de schade op een passende manier vergoeden en/of oplossen.

In de komende periode zal de ontwikkelcombinatie onder andere onderzoek doen naar de bodemgesteldheid van de locatie. Indien nodig wordt de locatie vóór de start van de bouw aanwezige verontreiniging (deels) verwijderd en wordt de bodem geschikt gemaakt voor het beoogde gebruik.

De vragen en opmerkingen die binnen zijn gekomen namens de aanwezigen hebben we dan ook voldoende kunnen beantwoorden. Naar aanleiding van de ontvangen reactie hebben we het plan op dit moment niet aangepast. Wel zijn er enkele aandachtspunten naar voren gekomen waar we in een later stadium rekening mee zullen houden. We blijven hierbij alert op mogelijkheden om het plan verder te optimaliseren en zorgen ervoor dat deze aandachtspunten zorgvuldig worden meegenomen in de verdere uitwerking.

5. Terugkoppeling naar indieners van reacties

In dit verslag zijn de vragen/ opmerkingen per stuk van een reactie voorzien. Dit verslag is week 11 van 2025 verzonden aan eenieder die een reactie (reactieformulier of per e-mail) heeft ingediend.

Ten slotte willen we iedereen nogmaals bedanken voor de aanwezigheid, de getoonde belangstelling en voor alle vragen en opmerkingen die tijdens of naar aanleiding van de inloopavond zijn gedeeld.

Bijlagen

1. Panelen inloopavond d.d. 28-1-2025

Huidige situatie



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Wieringen Zuid



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Wieringen Zuid



Beeldkwaliteit

C/D



C/D



C/D



E



E



B



B



A



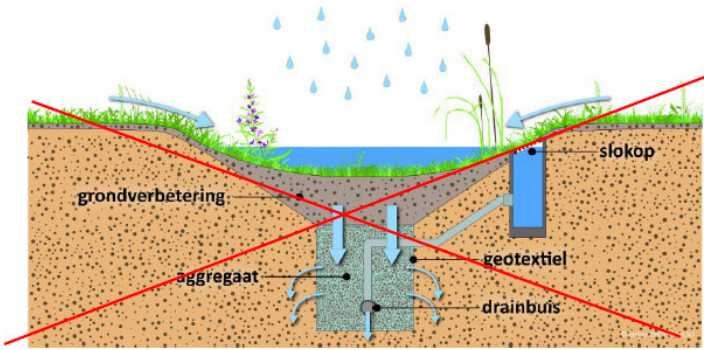
Planning

- | | |
|--------------------------------|---------------------|
| 1. Omgevingsdialoog: | januari 2025; |
| 2. Beantwoorden reacties: | Q1 2025; |
| 3. Omgevingsonderzoeken: | Q1 2025; |
| 4. Vaststellen ontwikkelvisie: | Q1 2025; |
| 5. Planologische procedure: | Q3 2025 tm Q2 2026; |
| 6. Start verkoop: | Q2 2026; |
| 7. Bouw woningen: | Q2 2027 tm Q2 2028 |

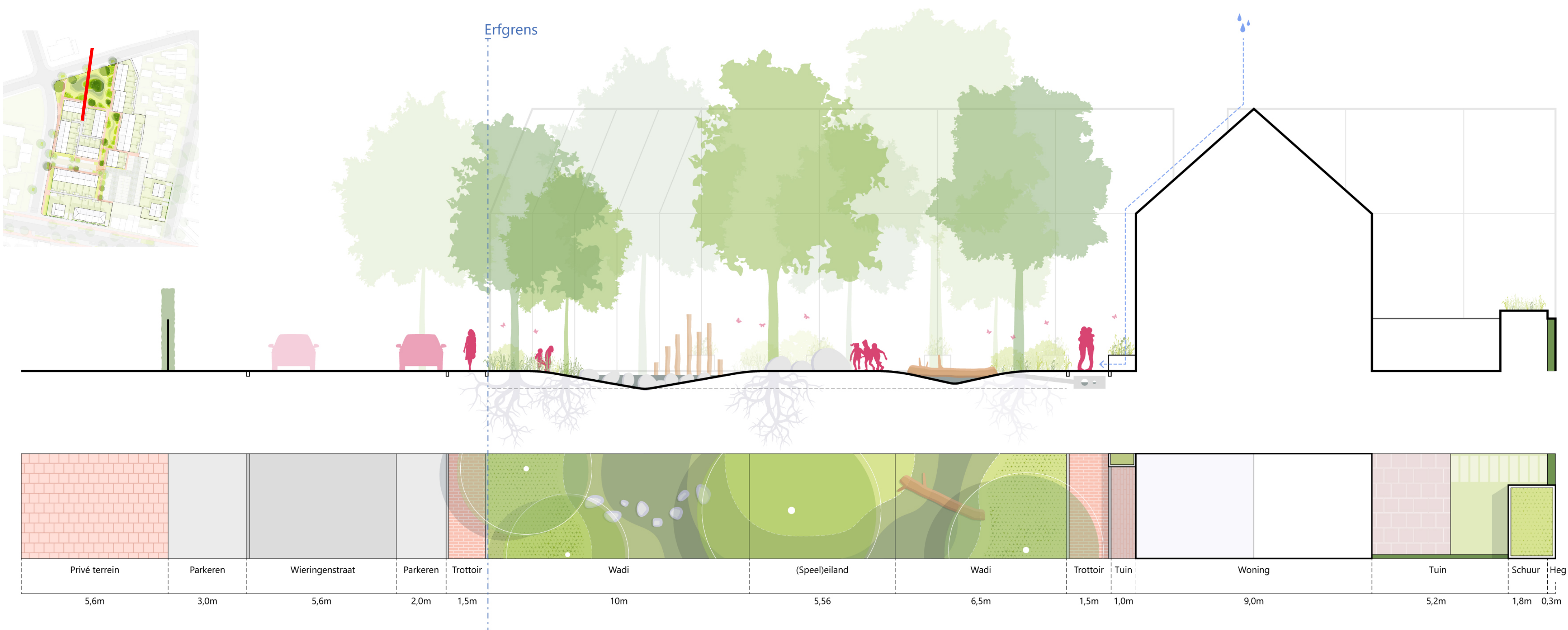
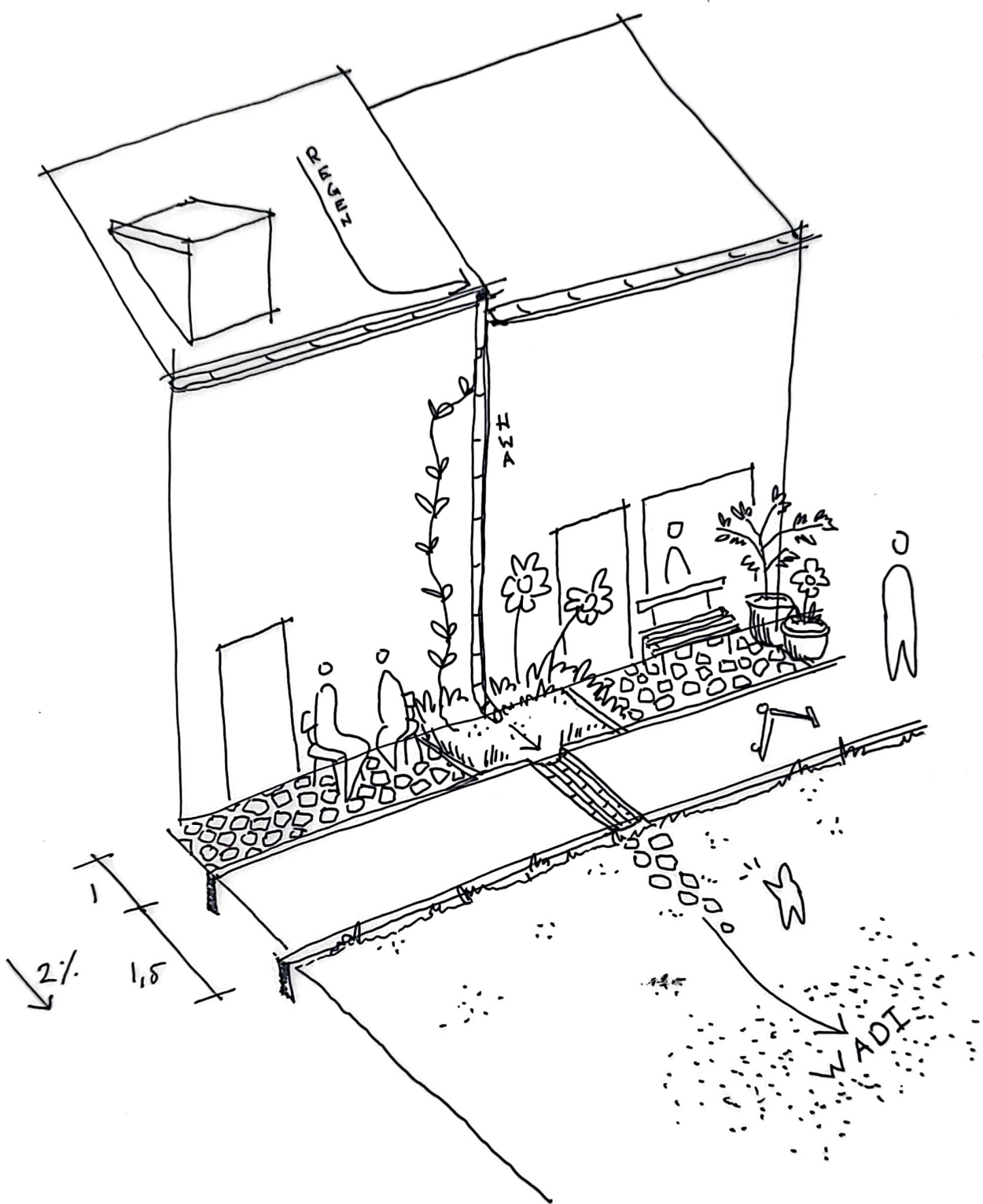
Openbare ruimte

Bloemrijke Wadi

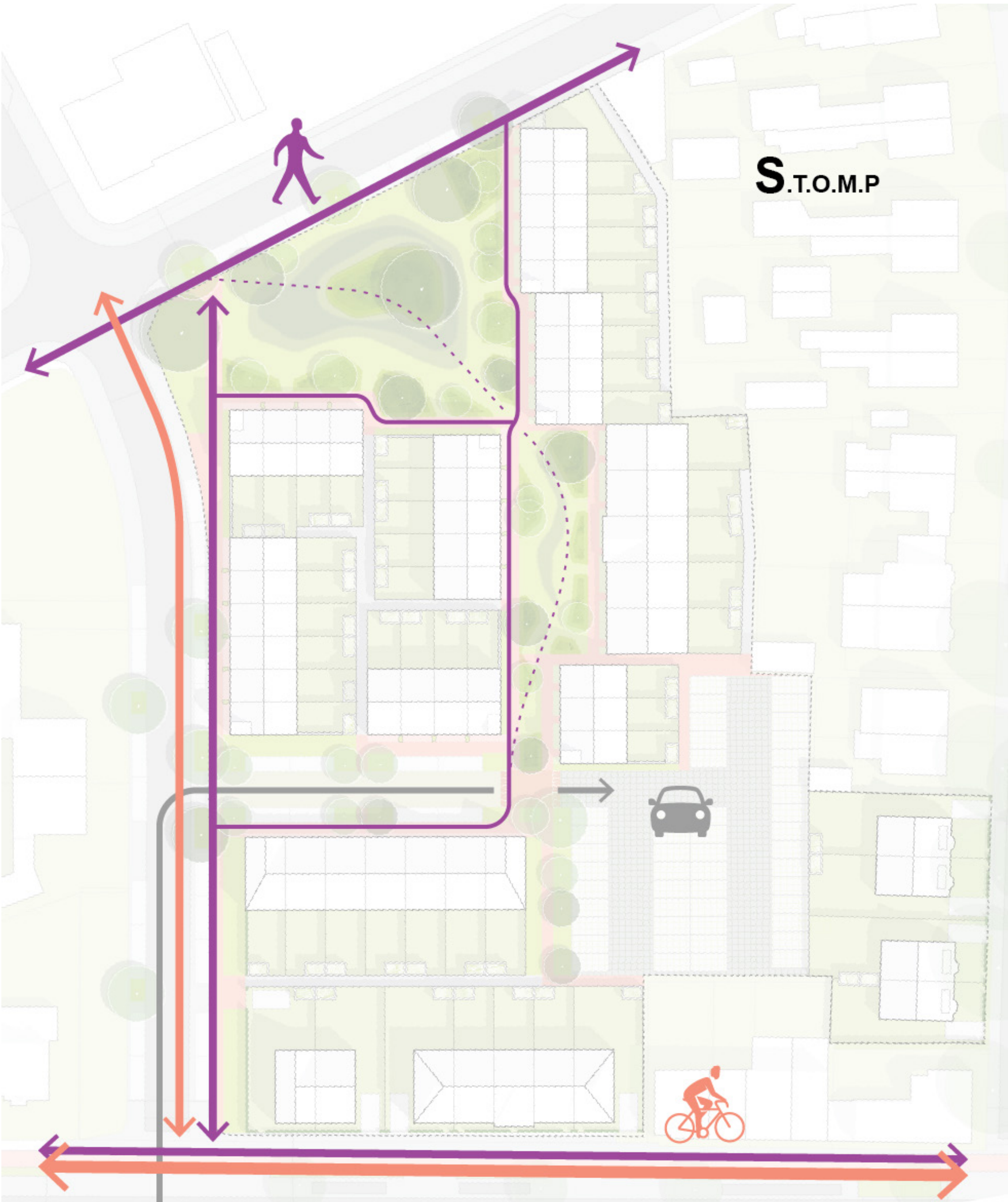
- Rioolstelsel ontlasten
- Grondwater aanvullen
- Tegen verdroging en hittestress
- Biodivers = belevingswaarde



Natuurspeeltuin



Mobiliteit



Parkeren

