

# Beeks Buiten verbindt

Communicatie- en  
participatieverslag

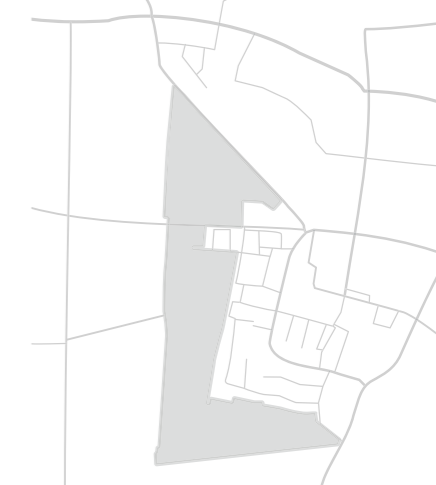
Eerste versie: september 2020

Huidige versie: mei 2021

# Inhoudsopgave

1	Over de ontwikkeling Beeks Buiten	4
2	Communicatie en participatie: het doel	5
3	Communicatie en participatie: het niveau	5
4	De betrokken belanghebbenden	8
5	De communicatie- en participatie-activiteiten: aangepast door corona	10
6	Wat is de toegevoegde waarde van participatie geweest?	12
7	De opgehaalde inbreng	12
8	De conclusies van het communicatie- en participatietraject	20
9	Hoe nu verder: vertrekpunten voor de verdere ontwikkeling van Beeks Buiten	21
	Terugkoppeling participatietraject Beeks Buiten: 10 vertrekpunten voor verdere ontwikkeling	22

# Inleiding



Een combinatie van verschillende marktpartijen, de initiatiefnemers, onderzoekt de haalbaarheid van een nieuwe ontwikkeling in Prinsenbeek: een nieuwe woonbuurt aan de westkant van het dorp, genaamd Beeks Buiten. Er is plaats voor ongeveer 800 woningen en diverse voorzieningen. Dat is niet niks voor een dorp als Prinsenbeek. Communicatie en participatie zijn daarom onderdeel van de haalbaarheidsonderzoeken. Immers, een goede samenwerking en vroegtijdige afstemming met inwoners, ondernemers, lokale organisaties en overheden is cruciaal voor de verdere ontwikkeling van Beeks Buiten. Daarom is de afgelopen maanden geïnvesteerd in een zorgvuldig communicatie- en participatietraject.

Al in de startfase, in maart 2020, brak corona uit.

Dat heeft ertoe geleid dat het oorspronkelijke communicatie- en participatieplan waarin verschillende activiteiten gepland stonden, gewijzigd is. Daarnaast bleek dat de belangstelling van de omgeving om met de initiatiefnemers van Beeks Buiten in gesprek te gaan, groot was. Omdat we iedereen de kans wilden geven deel te nemen aan de omgevings-dialoog, zijn extra activiteiten georganiseerd.

Voor u ligt het verslag dat weergeeft hoe het communicatie- en participatietraject er tussen maart 2020 en mei 2021 uitzag.

## We beschrijven:

- om te beginnen over welk project we het hebben: Beeks Buiten;
- welke doelen met zowel communicatie als participatie nagestreefd zijn;
- waarom voor een bepaald participatieniveau gekozen is;
- welke activiteiten ingezet zijn;
- welke belanghebbenden we betrokken hebben;
- wat de toegevoegde waarde van participatie is geweest;
- wat de opgehaalde inbreng is;
- welke conclusies we uit het communicatie- en participatietraject kunnen trekken;
- hoe er teruggekoppeld is naar de belanghebbenden.

Op basis van de resultaten van alle onderzoeken uit de haalbaarheidsfase, waar communicatie- en participatie onderdeel van is, schrijven de initiatiefnemers een ontwikkelvisie voor Beeks Buiten. In juni 2021 dienen zij de ontwikkelvisie en onderliggende haalbaarheidsonderzoeken in bij de gemeente Breda.

## 1 Over de ontwikkeling Beeks Buiten

Sinds januari 2020 onderzoekt een combinatie van marktpartijen, de initiatiefnemers, op verzoek van de gemeente Breda de haalbaarheid van Beeks Buiten: een mogelijke nieuwe woonbuurt aan de westkant van Prinsenbeek, met ongeveer 800 woningen en diverse voorzieningen.

In deze haalbaarheidsfase, worden mogelijkheden, kansen en uitdagingen verkend. Daarna besluit de gemeente Breda of Beeks Buiten ook daadwerkelijk tot ontwikkeling gebracht kan worden. Een dialoog met de omgeving over de ontwikkeling hoort nadrukkelijk bij deze fase.

Er ligt nog geen vastomlijnd plan voor de ontwikkeling van Beeks Buiten. Wel zijn er een aantal uitgangspunten geformuleerd en vastgelegd in een eerder opgesteld gebiedsperspectief. De initiatiefnemers willen omwonenden en belangstellenden betrekken bij de ontwikkeling. Beeks Buiten moet een meerwaarde zijn voor het dorp Prinsenbeek en de stad Breda. Er wordt nu gesproken over ongeveer 800 woningen. Beeks Buiten levert enerzijds een substantiële bijdrage aan het grote woningtekort in Prinsenbeek en in Breda. Anderzijds heeft de ontwikkeling van Beeks Buiten ook een grote impact op het dorp.



## 2 Communicatie en participatie: het doel

Het doel van de communicatie- en participatie in de haalbaarheidsfase van Beeks Buiten is driedelig:

1

We willen omliggende bewoners uit Prinsenbeek en toekomstige doelgroepen meenemen in het proces zodat zij weten wat er speelt en de verschillende belangen vroegtijdig op tafel komen.

2

We willen input ophalen bij stakeholders om de ontwikkelvisie beter te maken doordat we actief op zoek gaan naar nieuwe ideeën en specifieke gebiedskennis.

3

Op deze manier zorgen we ervoor dat we bouwen aan vertrouwen en draagvlak in de omgeving en bij bestuurders. Dit met het oog op een betere aansluiting op de wensen uit de omgeving en de markt, en een snelle en betere besluitvorming na de haalbaarheidsfase.

## 3 Communicatie en participatie: het niveau

De gemeente Breda beschrijft in haar Participatieleidraad 4 niveaus van participatie:

### Niveau 0

#### Informereren.

Rol van belanghebbenden is luisteren en reageren.

### Niveau 2

#### Raadplegen.

Rol van belanghebbenden is om hun mening te geven.

### Niveau 3

#### Adviseren.

Rol van belanghebbenden is om mee te denken.

### Niveau 4

#### Coproduceren.

Rol van belanghebbenden is om mee te ontwikkelen.

Op basis van 2 bepalende hoofdvragen kan een keuze voor een bepaald niveau gemaakt worden:

- Wie worden geraakt? Heeft het initiatief veel impact?
- Wat ligt al vast in wettelijke of gemeentelijke kaders of beleid?

Als we dan kijken naar Beeks Buiten als ontwikkeling, kunnen we stellen dat:

- het initiatief een zekere impact heeft op zowel het dorp Prinsenbeek, als op de woningmarkt in Prinsenbeek en de gemeente Breda,
- het initiatief past in het gemeentelijke beleid om nieuwe woningen te bouwen, die ervoor moeten zorgen dat het woningtekort in de gemeente Breda wordt tegengegaan.

De initiatiefnemers hebben er dan ook voor gekozen om communicatie- en participatie vroeg in het proces in te zetten. En dit serieus en zorgvuldig te organiseren. We hebben in deze haalbaarheidsfase dan ook gekozen voor niveau 0 informeren, niveau 1 raadplegen en niveau 2 adviseren. Niveau 0 noemen we ook wel de 'omgevingscommunicatie', niveau 1 en 2 noemen we de 'omgevingsdialoog'.

### 3.1. Niveau 0 Informeren

Via de omgevingscommunicatie:

- hebben we mensen verteld over de ontwikkeling zodat ze op de hoogte zijn, en
- hebben we mensen uitgenodigd voor de omgevingsdialoog.

We hebben een mix aan communicatiemiddelen en -activiteiten ingezet om op die manier alle belanghebbenden te bereiken. Belangrijke onderdelen waren het actief betrekken van belangrijke belanghebbenden in het dorp zoals het Dorpsplatform, de Ondernemersvereniging OVP, de KBO, de Jeugdraad en de Jumbo. Daarnaast zijn e-mails, nieuwsbrieven en brieven per post verstuurd. Tot slot is Prinsenbeeknieuws.nl actief betrokken en de gemeenteraad actief geïnformeerd. Zie figuur 2 communicatie- en participatieactiviteiten voor een volledig overzicht.

### 3.2. Niveau 1 Raadplegen

In de eerste fase van de omgevingsdialoog waren we breed op zoek naar meningen, ideeën, ervaringen en gebiedskennis. We hebben hier invulling aan gegeven door in een periode van vier weken mensen te vragen breed met ons mee te denken en input op te halen via een online peiling op PlanBreda.nl. Vier thema's stonden centraal:

1. Meerwaarde van Beeks Buiten
2. Dorps karakter
3. Openbare ruimte
4. Voorzieningen

Naast deze specifieke thema's hebben we mensen ook gevraagd of zij nog andere onderwerpen aan wilden kaarten, en of zij op een later moment ook deel wilden nemen aan meerdere 'verdiepende tafels'.

Om mensen naast de digitale peiling ook een andere manier te bieden om hun inbreng te geven, stond er een 'Beeks Buiten Bus' bij de Jumbo in het dorp. 500 omwonenden van het onderzoeksgebied ontvingen een brief met daarop een mogelijkheid om hun inbreng over de ontwikkeling van Beeks Buiten te geven. De brief was ook via de Jumbo te verkrijgen.

### 3.3. Niveau 2 Adviseren

Na afloop van de digitale peiling zijn we op drie sporen verder gegaan waarbij we gevraagd hebben aan mensen om ons te adviseren:

- De invullers van de digitale peiling om de resultaten goed te kunnen duiden.
- De direct omwonenden van het onderzoeksgebied van Beeks Buiten om deze specifieke doelgroep waarvoor de impact van de ontwikkeling groot is, de kans te geven ons te adviseren over de verdere ontwikkeling. In deze specifieke doelgroep is ook de gebiedskennis van het onderzoeksgebied het grootst. Door deze groep te betrekken, is de kans om te huidige plannen te verbeteren dan ook het grootst.
- Een aantal specifieke belanghebbenden in het kader van voorzieningen in Prinsenbeek: BreedSaam over het basisonderwijs in het dorp, de huisartsenpraktijk in Prinsenbeek en de Ondernemersvereniging OVP als het gaat om de winkeliers en ondernemers in het dorp en heemkundekring Op de Beek.

#### Spoor 1: invullers digitale peiling

Alle invullers van de digitale peiling (501 mensen) hebben een digitale uitnodiging ontvangen om zich aan te melden voor een digitale verdiepende tafel. Iedereen die zich hiervoor aanmeldde, hebben we ook daadwerkelijk gesproken (60 mensen). Naast dat we de resultaten uit de digitale peiling uitgediept hebben, konden de deelnemers hun wensen, kansen, uitdagingen en suggesties aandragen.

#### Spoor 2: direct omwonenden

We hebben de groep direct omwonenden als volgt gedefinieerd: mensen waarvan het perceel grenst aan het onderzoeksgebied en/of mensen die vanuit hun benedenverdieping direct uitkijken op het onderzoeksgebied. Alle direct omwonenden (146 mensen) hebben een uitnodiging per brief in hun brievenbus ontvangen voor een aantal fysieke gespreksrondes die plaatsvonden op zaterdag 4 juli 2020 (70 mensen waren aanwezig). Daarnaast hebben we enkele omwonenden op hun verzoek ook individueel telefonisch gesproken. Ook zij konden hun wensen, kansen, aandachtspunten, uitdagingen en eigen waarnemingen voor de ontwikkeling met de initiatiefnemers bespreken, en oplossingen aandragen.

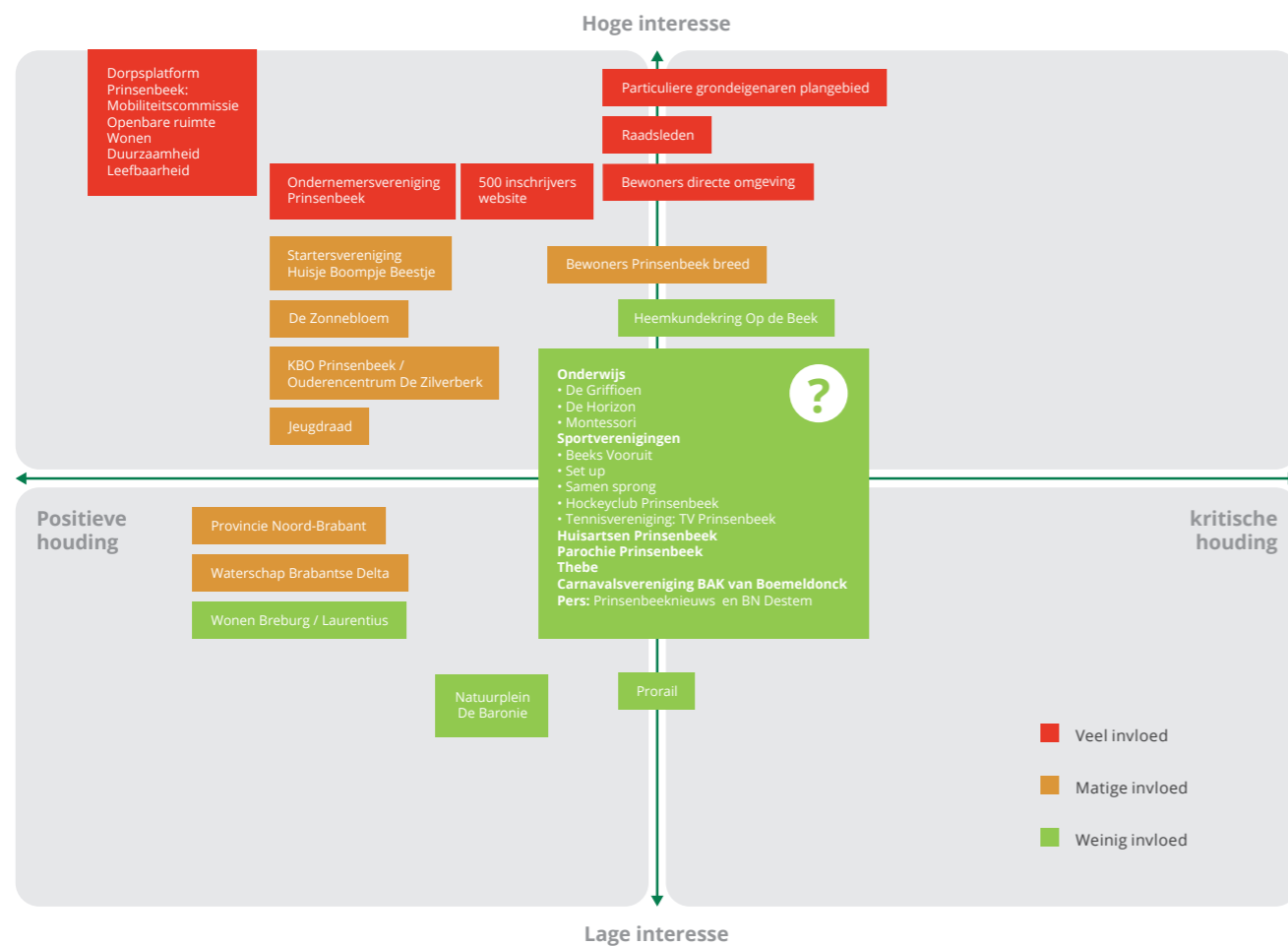
#### Spoor 3: belanghebbenden voorzieningen

Met specifieke belanghebbenden zijn open gesprekken gevoerd over hun behoeften en wensen als Beeks Buiten verder ontwikkeld wordt: basisonderwijs, de huisartsenpraktijk, de winkeliers en ondernemers in Prinsenbeek en de heemkundekring.

Naast deze drie hoofdsporen hebben er in deze fase ook diverse een-op-een gesprekken met geïnteresseerde omwonenden en belanghebbenden plaatsgevonden. Ook het Dorpsplatform is gedurende het proces continu nauw betrokken geweest.

## 4 De betrokken belanghebbenden

In het communicatie- en participatieplan (maart 2020) hebben we een analyse van de belanghebbenden uitgevoerd. Hieronder de analyse visueel weergegeven.



Figuur 1: belanghebbenden

### We concludeerden destijds:

- dat grondeigenaren in het onderzoeksgebied speciale aandacht verdienen. De ontwikkeling heeft immers voor hen de grootste impact.
- dat veel belanghebbenden destijds nog op de middenlijn stonden wat betreft hun houding en interesse in de ontwikkeling. Dat geeft aan dat ze zich nog niet hebben uitgesproken.
- dat er veel belanghebbenden zijn met een hoge interesse.
- dat er veel belanghebbenden zijn met een groot bereik.

Op basis van deze analyse, en het proces dat zich ontvouwde toen we van start gingen, zijn een aantal keuzes in het verdere proces gemaakt (ook toen door corona de aanpak wijzigde) wat betreft de belanghebbenden:

- Grondeigenaren zijn allemaal persoonlijk benaderd.
- Vanaf de start van de omgevingsdialoog, met de digitale peiling, hebben we de activiteiten zo breed mogelijk ingezet om zoveel mogelijk mensen zich uit te laten spreken.
- Zowel het platform Prinsenbeeknieuws.nl als verschillende geïnteresseerde belanghebbenden (het Dorpsplatform, de Ondernemersvereniging OVP, de KBO, de Jeugdraad en de Jumbo) hebben we gedurende het proces bewust ingezet, om hun achterban aan te kunnen spreken.
- De raadsleden zijn via de griffie gedurende het proces geïnformeerd.
- Drie specifieke doelgroepen zijn benaderd om ons te adviseren:
  - De invullers van de digitale peiling
  - De direct omwonenden van het onderzoeksgebied
  - Een aantal specifieke belanghebbenden over een drietal voorzieningen: BreedSaam over het basisonderwijs, de huisartsenpraktijk, de Ondernemersvereniging OVP over winkeliers en ondernemers in Prinsenbeek en de heemkundekring.

**5 De communicatie- en participatieactiviteiten: aangepast door corona**

Alle activiteiten die we in de drie participatieniveaus hebben ingezet, zijn inzichtelijk gemaakt in onderstaand schema.

2020		januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus	februari 2021
OMGEVINGSDIALOOG	<b>Participatieniveau 0: Informeren</b> 	Persbericht  Website Beeks Buiten live	Artikel op Prinsenbeeknieuws.nl over Beeks Buiten	Website Beeks Buiten op orde: informatie en Q&A	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeenteraad Breda geïnformeerd</li> <li>Aankondiging digitale peiling per brief naar 500 omwonenden</li> <li>Aankondiging digitale peiling via nieuwsbrief Beeks Buiten, naar ongeveer 750 inschrijvers</li> <li>Aankondiging digitale peiling via pers: Prinsenbeeknieuws en BredaVandaag</li> <li>Aankondiging digitale peiling via belanghebbenden: het Dorpsplatform, de Ondernemersvereniging OVP, de KBO, de Jeugdraad en de Jumbo (via websites en social media)</li> <li>Aankondiging digitale peiling via social media kanalen initiatiefnemers</li> <li>Artikel op Prinsenbeeknieuws.nl over digitale peiling</li> </ul>	Artikel op Prinsenbeeknieuws over digitale peiling	<ul style="list-style-type: none"> <li>Artikel op Prinsenbeeknieuws over eerste resultaat uit digitale peiling</li> <li>Nieuwsbrief vanuit Beeks Buiten (934 mensen) over extra inzet:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>verdiepende tafels voor invullers peiling</li> <li>gespreksrondes voor direct omwonenden</li> </ul> </li> <li>Artikel op Prinsenbeeknieuws over meer verdiepende bijeenkomsten</li> <li>Artikel op website Dorpsplatform Prinsenbeek over resultaten digitale peiling</li> <li>Uitnodiging per e-mail verstuurd naar invullers PlanBreda.nl voor verdiepende tafels digitaal (501 mensen)</li> <li>Uitnodigingen per brief verstuurd naar direct omwonenden voor zaterdag 4 juli 2020 (146 mensen)</li> <li>Bevestigingen per e-mail verstuurd naar geïnteresseerden die zich aangemeld hebben voor verdiepende tafels op 8 en 15 juni 2020 (60 mensen)</li> <li>Bevestigingen per e-mail verstuurd naar direct omwonenden die zich hebben aangemeld voor zaterdag 4 juli: met als bijlage het basisverhaal en de planning (70 mensen)</li> <li>Een-op-een gesprekken met omwonenden en geïnteresseerden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eerste korte terugkoppeling omgeving over opgehaalde inbreng via website en nieuwsbrief Beeks Buiten.</li> <li>Terugkoppeling aanwezigen gespreksrondes (direct omwonenden) over gestelde vragen en antwoorden</li> <li>Een-op-een gesprekken met omwonenden en geïnteresseerden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brede terugkoppeling alle belanghebbenden over de opgehaalde inbreng van het participatietraject, via pers, belanghebbenden, een nieuwsbrief en de website.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brede toelichting naar de omgeving hoe de inbreng uit participatie geland is in een eerste plan voor Beeks Buiten: de ontwikkeling</li> </ul>
	<b>Participatieniveau 1: Raadplegen</b> 				Digitale peiling op PlanBreda.nl  Mogelijkheid inbreng per brief in de Beeks Buiten Bus bij de Jumbo in het dorp	(17 april-13 mei 2020): 501 invullers  Mogelijkheid inbreng per brief in de Beeks Buiten Bus bij de Jumbo in het dorp				
	<b>Participatieniveau 2: Adviseren</b> 							Verdiepende tafels geïnteresseerden, digitaal: 60 deelnemers verspreid over 4 sessies op 2 avonden op 8 en 15 juni 2020	Gespreksrondes direct omwonenden in De Drie Linden op 4 juli 2020, Prinsenbeek: 70 bezoekers  Gesprekken met specifieke belanghebbenden voorzieningen: basisonderwijs, huisartsenpraktijk en winkeliers/ondernemers	

Figuur 2: communicatie- en participatieactiviteiten

## 6 Wat is de toegevoegde waarde van participatie geweest?

Het communicatie- en participatietraject heeft tot nu toe opgeleverd:

- Een mogelijkheid voor belanghebbenden om kennis en informatie over de ontwikkeling op te doen, via meerdere kanalen.
- Een mogelijkheid voor belanghebbenden om hun wensen, uitdagingen en emotie over de ontwikkeling te kunnen uiten, en daarin gehoord te worden.
- Een aantal inhoudelijke uitgangspunten om tot een beter gedragen plan te komen.
- Een aantal inhoudelijke uitgangspunten om tot een inhoudelijk beter plan te komen.

## 7 De opgehaalde inbreng

Hieronder beschrijven we de opgehaalde inbreng op de verschillende onderdelen:

- Resultaten van de digitale peiling op PlanBreda.nl
- Resultaten verdiepende tafels met de invullers van de digitale peiling
- Resultaten gespreksrondes direct omwonenden
- Resultaten een-op-een gesprekken geïnteresseerden
- Resultaten gesprekken belanghebbenden voorzieningen
- Resultaten extra gesprekken

### 7.1. Resultaten digitale peiling PlanBreda.nl

De belangrijkste resultaten hieronder opgesomd. 501 mensen vulden de digitale peiling in. De leeftijd van de grootste groep invullers was tussen de 40-60 jaar.

- Beeks Buiten heeft meerwaarde:
  - als er verschillende woningen komen, en blijven, voor met name jongeren en starters, in iets mindere mate voor senioren;
  - als het dorpse karakter behouden blijft;
  - als de woningen betaalbaar zijn.

- Beeks Buiten heeft geen meerwaarde:
  - als het landelijke en dorpse karakter van Prinsenbeek verdwijnt;
  - als er te eenzijdig wordt gebouwd, bijvoorbeeld alleen maar luxe villa's of te veel sociale huurwoningen;
  - als de voorzieningen en de bereikbaarheid van de buurt en Prinsenbeek niet aansluiten op de toestroom van extra inwoners.
- 89% van de invullers kiest voor laagbouw, grondgebonden woningen.
- De architectuurstijl 'landelijk' is het vaakst (35%) gekozen.
- De grotere woningtypen (twee-onder-een kap en vrijstaand) zijn het vaakst gekozen.
- Groene pleinen (23%), veel planten en bloemen (21%) en wandelpaden (20%) zijn favoriet voor de inrichting van de openbare ruimte.
- De voorkeur van overgang tussen wijk en buitengebied is helder: een wijk die langzaam overloopt in het buitengebied (89%).
- Belangrijkste voorzieningen die genoemd worden als zijnde belangrijk om rekening mee te houden: buiten spelen (25%), winkels (16%) en sport-bewegen (14%). De vierde optie is 'Ik denk dat Prinsenbeek voldoende voorzieningen heeft' (12%).

### 7.2. Resultaten verdiepende tafels met de invullers van de digitale peiling

Bij de vier digitale verdiepende tafels op 8 en 15 juni 2020 waren voornamelijk geïnteresseerden in een mogelijke woning in de nieuwe woonbuurt Beeks Buiten aanwezig. In totaal namen 60 mensen deel aan de verdiepende tafels. Hieronder de belangrijkste resultaten.

Op de vraag: 'Welk woord komt het eerst naar boven als u denkt aan Beeks Buiten?' kwamen zij met woorden als:



### De besproken onderwerpen van de vier verdiepende tafels:

- Beeks Buiten kan zorgen voor een verbeterde doorstroming op de woningmarkt in Prinsenbeek en Breda.
- Aansluiten bij het dorpse karakter van Prinsenbeek door een ruimtelijke en speelse opzet, veel groen, een verbinding met het buitengebied te zoeken en plaatsen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten: wandel- en fietspaden, bankjes, een pluktuin, bbq-voorzieningen en ruimte voor carnavalswagens.
- Wat betreft de woningtypen heeft een mix de voorkeur: bouwkavels, tweekappers en rijwoningen.
- Er is aandacht gevraagd voor de onderwerpen mobiliteit en voorzieningen.
- De wens om Bekenaren voorrang te geven bij het toewijzen van de woningen als Beeks Buiten ontwikkeld wordt, was groot.
- Mensen willen betrokken blijven bij de ontwikkeling.

### 7.3. Resultaten gespreksrondes direct omwonenden

Op zaterdag 4 juli 2020 vonden verschillende gespreksrondes plaats met de direct omwonenden van het onderzoeksgebied. Er zijn gesprekken gevoerd met 70 mensen in 11 gespreksrondes. Er waren in de gesprekken veel vragen over de ontwikkeling, in veel gevallen ook richting de gemeente. In een aantal gesprekken lieten mensen zich kritisch uit over de ontwikkeling Beeks Buiten. De vragen, kansen, aandachtspunten en uitdagingen hadden in deze groep van direct omwonenden voornamelijk betrekking op het individuele belang, soms ook op het maatschappelijk belang. De belangrijkste besproken onderwerpen hieronder.



### De besproken kansen:

- De doorstroming op de woningmarkt in Prinsenbeek wordt als kans gezien, vooral voor starters en senioren.
- De geleidelijke groei van het dorp, door fasering en uitvoering van Beeks Buiten zijn andere plannen (wellicht) niet meer nodig.
- Een hondenuitlaatplek in de buurt voor de direct omwonenden. Dit geeft ook kansen voor plekken voor sociale ontmoetingen.
- Een parkachtige wijk met een groene speelplaats.

### De besproken kritiek en uitdagingen:

- Bij de kans van de doorstroming op de woningmarkt werd een belangrijke kanttekening gezet: de wens is groot om de doorstroming ten goede te laten komen aan Prinsenbeek. Direct omwonenden gaven aan te denken dat daarvoor geen 800 woningen nodig zijn. Het geven van voorrang aan Bekenaren bij de toewijzing van (een deel van) de woningen, werd hier vaak als uitdrukkelijke wens genoemd.
- Verdwijnen van (beleving van) uitzicht, behoud van gevoel aan de rand van het buitengebied te wonen.
- Verdwijnen van ruimte voor natuur: de planten en dieren.
- Verdwijnen van het dorps karakter, wat betreft cultuur. Prinsenbeek is nu een heel hecht dorp, met veel sociale cohesie. Direct omwonenden hebben de zorg dat dit verdwijnt als er ineens zoveel nieuwe inwoners bij komen door de komst van Beeks Buiten.
- Verdwijnen van het dorps karakter, wat betreft de uitstraling van de nieuwe woonbuurt. Direct omwonenden hebben de zorg dat het aantal van 800 woningen te veel is, en dat de dichtheid van de bebouwing te hoog wordt. Ook gaven mensen aan geen tweede (wijk) centrum in Prinsenbeek te willen doordat Prinsenbeek door de komst van Beeks Buiten een langgerekt dorp wordt.
- De verkeersdruk in en rond de nieuwe wijk en Prinsenbeek als geheel.
- De druk op voorzieningen die door de komst van Beeks Buiten toeneemt. Denk aan scholen, huisartsen, winkels, maar ook aan sportvoorzieningen en het verenigingsleven.
- Waardedaling van huizenprijzen van de huidige woningen grenzend aan het onderzoeksgebied van Beeks Buiten.



## 7.4. Resultaten een-op-een gesprekken geïnteresseerden

Een aantal geïnteresseerden in de ontwikkeling gaven gedurende het traject aan graag in gesprek te willen met de initiatiefnemers. De gesprekken gingen veelal over de verwachte impact van Beeks Buiten op hun eigen situatie.

### Een greep uit de besproken onderwerpen:

- De wens voor het opnemen van een groene 'bufferzone' tussen de huidige bebouwing en de nieuwe bebouwing.
- De wens om een mooie nieuwe woonbuurt te ontwikkelen.
- Zorgen over extra verkeersbewegingen in de aanrijroutes van de nieuwe woonbuurt.
- De verwachting dat er (aan de zuidzijde van het onderzoeksgebied) niet gebouwd zou worden.
- De wens dat mensen in contact willen blijven, voornamelijk de direct omwonenden per brief benaderen zodat iedereen voorzien wordt van informatie.
- Hoe het dorpse karakter behouden blijft.
- De wens om bestaande sloten bij de achtertuinen van de woningen in het zuiden intact te laten.
- De wens voor een kleine supermarkt en een huisartsenpost in Beeks Buiten.



## 7.5. Resultaten gesprekken belanghebbenden voorzieningen

### Basisonderwijs BreedSaam

Op 19 en 23 juni 2020 zijn gesprekken gevoerd tussen BreedSaam, de gemeente Breda en de initiatiefnemers van Beeks Buiten. BreedSaam heeft diverse onderwijslocaties in Prinsenbeek en is dan ook de belangrijkste belanghebbende als het gaat om het basisonderwijs.

De conclusies:

- Met de al voorgenomen nieuwbouw van de locatie Griffioen kan door BreedSaam rekening worden gehouden met de benodigde capaciteit.
  - Dit geldt voor het noordelijke gedeelte van Beeks Buiten gelet op de loopafstand voor schoolgaande kinderen (bij voorkeur niet langer dan 1 kilometer vanaf het huisadres tot het schoolplein).
  - Voor het zuidelijke plandeel van Beeks Buiten kan een dependance van de basisschool wenselijk zijn.

- Ruimtelijk blijkt het wenselijk om een dependance van een basisschool te situeren op een open locatie zodat een speelplein op natuurlijke wijze kan overgaan in de openbare ruimte.
- Er worden verder geen specifiek andere eisen aan de omgeving of verkeersveiligheid gesteld dan gebruikelijk is voor een veilige woonwijk.

### Huisartsenpraktijk

Op 23 juli 2020 is een eerste gesprek gevoerd met de Huisartsenpraktijk in Prinsenbeek.

De conclusies:

- De Huisartsenpraktijk gaf aan dat er voor ongeveer 2200 bewoners, 1 huisarts beschikbaar dient te zijn. Met de huidige bezetting van 6 huisartsen in het Prinsenbeek is dit voldoende voor ongeveer 13.000 inwoners (huidig aantal inwoners is 11.850, 2019). Bij de komst van Beeks Buiten met ongeveer 2.000 extra inwoners zou een extra huisarts dan ook wenselijk zijn.
- Hoe of waar een extra huisarts of huisartsenpost gevestigd gaat worden, is nog open voor verdere invulling.

### Ondernemersvereniging OVP

Op 14 juli 2020 vond een gesprek plaats tussen de Ondernemersvereniging OVP in Prinsenbeek en de initiatiefnemers van Beeks Buiten. Winkelvoorzieningen zijn in de breedte besproken. Een aantal genoemde kansen wat betreft de voorziening winkels:

- De komst van Beeks Buiten draagt bij aan een breder bereik (nieuwe klanten) voor de huidige ondernemers en winkeliers in Prinsenbeek.
- De lokale campagne 'Koop Lokaal Prinsenbeek' zou ook doorgevoerd kunnen worden in bijvoorbeeld de makelaarskeuze voor de verkoop van de nieuwe woningen in Beeks Buiten.

De besproken uitdagingen, wat betreft de voorziening winkels:

- Er is sprake van leegstand in het centrum. Nieuwe winkels in Beeks Buiten wordt daarom afgeraden.
- Als er voorzieningen (zoals bijvoorbeeld basisonderwijs of zorgverlening) gerealiseerd worden in Beeks Buiten, is het niet wenselijk deze te clusteren om te voorkomen dat er een tweede (wijk) centrum ontstaat.
- De bereikbaarheid van Beeks Buiten naar het centrum ziet de OVP graag geoptimaliseerd, wens om fietsverkeer te stimuleren.

### Heemkundekring Op de Beek

Op 28 april 2021 vond een gesprek plaats met de heemkundekring Op de Beek. Besproken is hoe Beeks Buiten als nieuwe woonbuurt kan aansluiten bij de oorspronkelijke ruimtelijke en sociale structuur van het dorp Prinsenbeek. Om de dorpse sfeer van Prinsenbeek te behouden. Samen is ook constructief gedacht over hoe een 'thuis' gecreëerd kan worden voor de nieuwe bewoners van Beeks Buiten, en wat dat betekent voor de inrichting van de nieuwe woonbuurt met name als het gaat om de openbare ruimte.

## 7.6. Resultaten extra gesprekken

### Dorpsplatform Prinsenbeek

Op 28 oktober 2020 vond een digitaal gesprek plaats tussen een aantal leden van het Dorpsplatform Prinsenbeek en de initiatiefnemers van Beeks Buiten. De conclusies:

- Na een toelichting op het proces geeft het Dorpsplatform aan achter de gemaakte keuzes en de resultaten te staan (de 10 gecommuniceerde vertrekpunten).
- Zowel marktpartijen als Dorpsplatform waarderen de samenwerking tot nu toe en geven aan ook in de toekomst samen te willen blijven werken. Rol van Dorpsplatform: kritische partner op proces, belangrijke schakel richting omgeving.
- Er wordt aandacht gevraagd voor twee nieuwe bewonersverenigingen: Beeks Binnen en Bewonersvereniging UitZicht.
- Als de stukken ingediend worden bij de gemeente, wordt een toelichting georganiseerd waarbij de omgeving geïnformeerd wordt over hoe de inbreng, de 10 vertrekpunten, zijn geland in een eerste plan voor Beeks Buiten.
- Als er door de gemeente positief besloten wordt over de verdere ontwikkeling van Beeks Buiten, wordt opnieuw gekeken naar de inzet van communicatie en participatie en daarbij wordt het Dorpsplatform Prinsenbeek betrokken. Een besproken mogelijkheid is de inzet van een klankbordgroep. De rol: meedenken over wijze van communiceren, en de toets te doen: past de voorgenomen werkwijze goed bij de huidige wens in de omgeving?
- Op langere termijn, als er momenten komen waarover meegedacht kan worden (denk aan inrichting openbaar groen) kan ook de klankbordgroep ingezet worden over het proces (en de inhoud). Daarnaast kan het panel van het Dorpsplatform voor concrete vragen ingezet worden.

### Bewonersvereniging UitZicht

Op 14 januari 2021 vond een digitaal gesprek plaats tussen vertegenwoordigers van de bewonersvereniging UitZicht en de initiatiefnemers van Beeks Buiten. De conclusies:

- De rol van de gemeente is dat zij niet verantwoordelijk zijn voor de organisatie van participatie, wel zijn zij de opdrachtgever van de onderzoeken in de haalbaarheidsfase. Die rol wordt onderschreven door de bewonersvereniging.
- Er wordt aandacht gevraagd voor een eenduidige terugkoppeling op gestelde vragen door direct omwonenden.
- De gemaakte keuzes in participatieniveau en betreffende verschillende participatiemomenten worden nader toegelicht. Initiatiefnemers benadrukken dat zij zich geïnteresseerd hebben aan (een deel van) de inbreng en dat het plan ook is aangepast op basis van de inbreng. Zij worden uitgenodigd voor de latere toelichting hierover.
- Bewonersvereniging geeft aan het aantal woningen van ongeveer 800 wat aan de hoge kant te vinden, uitgaande van een dorps woonmilieu en natuurinclusief bouwen. Onderzoek dat ten grondslag ligt aan dit aantal wordt toegelicht.
- Er wordt aandacht gevraagd voor oplossingen op het gebied van mobiliteit.
- Er worden vragen gesteld over de fasering van de bouw van Beeks Buiten, in relatie tot de mogelijke voorzieningen die in de wijk gerealiseerd worden.
- Er wordt aandacht gevraagd voor een groene parkachtige omgeving, omdat Prinsenbeek maar één park kent.
- Er wordt verduidelijking gevraagd over de hoogte van een kleinschalig appartementencomplex. Het antwoord is dat die maximaal 5 woonlagen hoog wordt.

### Gemeente Breda

Vanuit de huidige Bekenaren bleek een grote vraag om hen voorrang te geven bij de woningtoewijzing in de nieuwe woonbuurt. Als initiatiefnemers hebben we deze vraag expliciet voorgelegd aan de gemeente Breda. Op 22 januari 2021 volgde het besluit van de gemeente. Zij gaven aan dat het vanwege de huisvestingswet niet mogelijk is voorrang te geven aan bepaalde groepen. Om de ontwikkeling van Beeks Buiten toch zoveel mogelijk ten goede te laten komen aan het dorp, sluiten de woningtypen die ontwikkeld worden in Beeks Buiten zo goed mogelijk aan bij het bestaande woningaanbod en bij de actuele en toekomstige behoefte naar woningen in Prinsenbeek. Binnen de mogelijkheden van de wet wordt door ons als initiatiefnemers gezocht naar manieren om de verkoop lokaal tijdig aan te kondigen.

## 7.7 Vervolg

We blijven als initiatiefnemers van Beeks Buiten graag in contact met de omgeving. Zo volgt bijvoorbeeld in juni 2021 een gesprek met Natuurplein de Baronie.

## 8 De conclusies van het communicatie- en participatietraject

Terugkijkend op de afgelopen maanden, concluderen we zes belangrijke thema's die het communicatie- en participatietraject heeft opgeleverd:

1. Gedurende het participatieproces merkten we een groeiende behoefte van omwonenden om mee te praten, om betrokken te zijn bij de planvorming van Beeks Buiten. Omdat we door corona (andere) keuzes hebben moeten maken, en niet iedereen persoonlijk te woord hebben kunnen staan, zorgde dit gedurende het participatietraject voor veel vragen. We concluderen dan ook dat **participatie** an sich een belangrijk onderwerp is voor de verdere ontwikkeling van Beeks Buiten.
2. Beeks Buiten kan zorgen voor een oplossing voor een breed gevoeld maatschappelijk probleem: namelijk het **nijpende woningtekort**, vooral voor starters en jonge gezinnen. Dat wordt herkend en erkend door omgeving. Dat is dan ook een kans. Maar het levert ook direct een zorg op. Mensen geven aan dat ze zich zorgen maken over het feit dat de kans op doorstroming op de woningmarkt niet ten goede komt aan het dorp Prinsenbeek.
3. De verwachte toename van verkeersbewegingen, de **bestaande en extra verwachte verkeersdrukte** rond de wijk, de ontsluiting van de wijk en de mobiliteit in het hele dorp die onder druk staat, en toeneemt door de komst van Beeks Buiten, is een zorgpunt dat breed gedragen wordt.
4. Het mogelijk verdwijnen van het gevoel van een **dorps karakter** in Prinsenbeek is een zorg die door veel mensen benadrukt wordt. Het gaat hierbij zowel over de 'look and feel' van de nieuwe woonbuurt als ook over wat de komst van Beeks Buiten betekent voor de cultuur van het dorp Prinsenbeek als geheel. Denk aan de langgerektheid van het dorp, en de wens om geen tweede (wijk)centrum te creëren. Ook hoort het goed integreren en aansluiten van de nieuwe bebouwing aan de bestaande omgeving bij het behoud van het dorps karakter.
5. De druk op de **voorzieningen** (basisonderwijs, huisartsen, winkels, sportverenigingen) in Prinsenbeek die ingericht zijn op ruim 11.000 mensen, en niet op de komst van 2.000 extra inwoners, is een veel genoemde uitdaging.
6. Het mogelijk verdwijnen van (de beleving van) **natuurwaarden** door de komst van Beeks Buiten is een zorgpunt dat door veel mensen genoemd wordt.

## 9 Hoe nu verder: vertrekpunten voor de verdere ontwikkeling van Beeks Buiten

De initiatiefnemers van Beeks Buiten nemen de omgeving serieus. Sterker nog, willen de ontwikkeling van Beeks Buiten in verbinding met de omgeving vormgeven. Dat betekent niet dat aan elke individuele wens gehoor kan worden gegeven. Maar het betekent wel dat de initiatiefnemers in gesprek willen blijven met de omgeving. En dat wensen en belangen zorgvuldig afgewogen worden.

Op de volgende pagina het artikel zoals over het communicatie- en participatietraject na de zomer 2020 is teruggekoppeld naar de omgeving. Het artikel is verspreid via de website en een nieuwsbrief van Beeks Buiten, via pers (Prinsenbeeknieuws en BN Destem), via belangrijke belanghebbenden (het Dorpsplatform, de Ondernemersvereniging OVP, de KBO en de Jeugdraad) en via de raadsgriffie naar de gemeenteraadsleden.

Op basis van alle inbreng die gedurende de haalbaarheidsfase is opgehaald en op basis van alle uitgevoerde onderzoeken is de ontwikkelvisie, een eerste plan voor Beeks Buiten, tot stand gekomen. Tijdens een (digitale) terugkoppeling begin februari 2021 zijn alle belanghebbenden geïnformeerd over hoe de inbreng uit het participatietraject in het eerste plan voor Beeks Buiten is geland.

In juni 2021 zijn de resultaten van de onderzoeken en een daarop gebaseerde ontwikkelvisie definitief ingediend bij de gemeente Breda. Medio 2021 doet de gemeente Breda naar verwachting een uitspraak over de haalbaarheid en het al dan niet doorgaan van de verdere ontwikkeling van Beeks Buiten.

## Terugkoppeling participatietraject Beeks Buiten: 10 vertrekpunten voor verdere ontwikkeling

**25 september 2020** - Ruim 500 inwoners van Prinsenbeek en geïnteresseerden in Beeks Buiten hebben de afgelopen maanden hun inbreng over de ontwikkeling van een mogelijke nieuwe woonbuurt ten westen van Prinsenbeek gegeven. Ondanks corona zijn daarvoor verschillende kanalen en activiteiten ingezet. En dat bleek zeer waardevol. Op basis van de opgehaalde inbreng en de analyse van de resultaten, hebben de initiatiefnemers van Beeks Buiten een tiental vertrekpunten op papier gezet voor de eventuele verdere ontwikkeling van de woonbuurt.

### Cruciale thema's en vertrekpunten

Inwoners en geïnteresseerden van Beeks Buiten hebben verschillende thema's ingebracht die voor hen cruciaal zijn om rekening mee te houden in de verdere ontwikkeling van Beeks Buiten. Als initiatiefnemers nemen we de omgeving serieus als meepratende partner bij het vormgeven van Beeks Buiten. Dat betekent niet dat aan elke individuele wens gehoor kan worden gegeven. Maar het betekent wel dat we wensen en belangen zorgvuldig afwegen. Op basis van de inbreng de afgelopen maanden, hebben we de volgende 10 vertrekpunten opgesteld. Deze vertrekpunten vormen samen met de uitkomsten uit verschillende haalbaarheidsonderzoeken de basis voor een ontwikkelvisie en conceptverkaveling voor Beeks Buiten. Dit najaar bieden we alle stukken ter beoordeling aan, aan de gemeente Breda. De ingediende conceptverkaveling van het onderzoeksgebied wordt, nog voor besluitvorming door de gemeente, via een (mogelijk digitale) bijeenkomst toegelicht aan omwonenden en geïnteresseerden.



#### Inwoners van Prinsenbeek en geïnteresseerden in Beeks Buiten bleken gedurende het participatieproces zeer betrokken bij ontwikkelingen in het dorp en hebben de wens geuit om ook betrokken te blijven.

- 1 Als de gemeente Breda besluit dat de huidige ideeën over Beeks Buiten verder tot ontwikkeling kunnen worden gebracht, blijven we omwonenden en geïnteresseerden serieus nemen als meepratende partners. We betrekken ze dan ook regelmatig en actief bij het proces en de plannen. We gaan in gesprek met het Dorpsplatform Prinsenbeek om dit ook voor de toekomst vorm te geven.



#### Beeks Buiten kan zorgen voor een oplossing voor het nijpende woningtekort, vooral voor starters en jonge gezinnen in Prinsenbeek.

- 2 Als initiatiefnemers hebben we de sterke wens van de omwonenden gehoord om de verbeterde doorstroming op de lokale woningmarkt zo goed mogelijk ten goede te laten komen aan het dorp Prinsenbeek. De gemeente beslist hierover, wij onderzoeken de mogelijkheden.



#### De bestaande en extra verwachte verkeersdruk rond de nieuwe woonbuurt en ook in het centrum van Prinsenbeek is een breed gevoeld zorgpunt.

- 3 Deel van de haalbaarheidsfase is dat we een gedegen en zorgvuldig onderzoek doen naar mogelijke oplossingen voor de extra verkeersbewegingen die de komst van Beeks Buiten met zich meebrengt. Dit onderzoek komt bovenop de onderzoeken naar mobiliteit die de gemeente Breda uitvoert (zowel binnen de gemeente als in de regio).



#### Huidige inwoners van Prinsenbeek gaven aan zich zorgen te maken over het mogelijk verdwijnen van het dorps karakter in Prinsenbeek door de komst van Beeks Buiten. Het gaat hierbij zowel over de 'look and feel' van de nieuwe woonbuurt als ook over wat de komst van Beeks Buiten betekent voor de cultuur van het dorp Prinsenbeek als geheel.

- 4 We ontwikkelen een mix aan woningtypen in Beeks Buiten, passend en aansluitend bij het dorps karakter van Prinsenbeek. Concreet komen er bouwkvavels, vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen en kleinschalige appartementencomplexen. We bouwen onder meer voor starters, senioren en mensen op zoek naar een volgende stap op de woningmarkt. Daarbij zal er ook ruimte zijn voor CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). De woningtypes aan de rand van het onderzoeksgebied sluiten zo goed mogelijk aan bij de bestaande omgeving.
- 5 We ontwikkelen een ruimtelijke nieuwe woonbuurt met veel ruimte voor groen. Gemiddeld komen er per hectare ongeveer 25 woningen (inclusief appartementen).
- 6 In de nieuwe woonbuurt hebben we aandacht voor ontmoetingsplekken zoals bankjes, groene speeltuinen en hondenuitlaatplaatsen. Wandel- en fietspaden verbinden de nieuwe woonbuurt met de huidige wijk en het buitengebied.



### THEMA 5 voorzieningen

**Het thema voorzieningen is meermaals ingebracht. Enerzijds gaat het dan om kansen voor lokale winkeliers en ondernemers door de komst van extra potentiële klanten. Anderzijds wordt de druk op de huidige voorzieningen genoemd: het basisonderwijs, huisartsen, winkels en sportverenigingen.**

- 7 De uitkomsten uit het onderzoek naar de behoefte aan voorzieningen nemen we serieus. Als initiatiefnemers zijn wij dan ook in gesprek met de gemeente om te kijken of we een aantal voorzieningen in Beeks Buiten kunnen creëren. Denk bijvoorbeeld aan een basisschooldepondance en een huisartsenpost. Zonder dat we een tweede dorpscentrum creëren, want die wens hebben we ook duidelijk gehoord.
- 8 We ontwikkelen Beeks Buiten niet in één keer. We faseren de komst van de nieuwe woonbuurt en bekijken per fase wat er leeft op de woningmarkt zodat we plannen tijdig kunnen bijstellen. Als Prinsenbeek gefaseerd uitbreidt, groeien voorzieningen gemakkelijker organisch met de komst van nieuwe inwoners mee.



### THEMA 6 natuurwaarden en -beleving

**Een laatste zorgpunt dat ingebracht is, is het mogelijk verdwijnen van de natuurwaarden en het gevoel aan de rand van een dorp te wonen.**

- 9 We nemen het flora en fauna onderzoek serieus. We zetten ons in om de huidige natuurwaarden in het gebied te borgen danwel te verbeteren.
- 10 Voor de direct omwonenden van Beeks Buiten houden we zoveel als mogelijk een groene buffer aan tussen de huidige en de nieuwe bebouwing. In het zuiden van het onderzoeksgebied blijven bestaande watergangen (sloten) intact.

#### Het Dorpsplatform Prinsenbeek over de 10 vertrekpunten op 25 september 2020:

Wij zijn blij dat de initiatiefnemers van Beeks Buiten serieus en goed geluisterd hebben naar de wensen en gevoelens van de inwoners van Prinsenbeek. Uit de 10 uitgangspunten blijkt dat initiatiefnemers daadwerkelijk aan de slag zullen gaan met de door de inwoners gestelde randvoorwaarden op thema's als het voorzieningenniveau, de mobiliteit en het bouwen voor starters en jonge gezinnen. Het is ook goed om te zien dat initiatiefnemers gedurende het ontwikkelproces aan inwoners de mogelijkheid bieden om mee te denken. Wij denken dat hiermee een goede basis wordt gelegd voor een kwalitatief hoge en waardevolle groei van het dorp Prinsenbeek.

### Activiteiten

Door de coronacrisis is het oorspronkelijke plan om Bekenaren persoonlijk te betrekken niet doorgegaan. In plaats daarvan heeft in april 2020 een digitale peiling plaatsgevonden die door 501 mensen is ingevuld. Alle invullers van de peiling hebben vervolgens de gelegenheid gekregen om digitaal in gesprek te gaan met de initiatiefnemers over de resultaten uit de peiling. In vier digitale sessies in mei en juni is gesproken met ongeveer 60 mensen. De resultaten zijn gepubliceerd op de website en verstuurd via de nieuwsbrief van Beeks Buiten. Op 4 juli 2020 zijn in diverse rondes gesprekken gevoerd met 70 direct omwonenden van het onderzoeksgebied, conform RIVM-richtlijnen. Dit najaar wordt de vertaling van bovenstaande punten in een conceptverkeveling toegelicht aan omwonenden en geïnteresseerden.

### Proces

De initiatiefnemers, een combinatie van zes marktpartijen, voert in opdracht van de gemeente Breda een haalbaarheidsonderzoek uit naar de inpassing van Beeks Buiten, een mogelijke nieuwe woonbuurt met ruimte voor ongeveer 800 woningen. Ondanks corona zijn verschillende kanalen en activiteiten ingezet om de inbreng van zoveel mogelijk mensen te horen. Dit najaar worden de volledige haalbaarheidsonderzoeken en een daarop gebaseerde ontwikkelvisie ter beoordeling aangeboden aan de gemeente Breda. De vertrekpunten die voortkomen uit het participatietraject zijn daar onderdeel van. In het laatste kwartaal van dit jaar doet de gemeente Breda naar verwachting een uitspraak over het al dan niet doorgaan van de verdere ontwikkeling van Beeks Buiten.

### Initiatiefnemers

De initiatiefnemers van Beeks Buiten zijn:



