

## Bijlage 2: overzicht nieuwsberichten

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

- 16-3-2021: Haalbaarheidsonderzoek gestart
- 22-3-2021: Hoe staat de Dorpsraad tegenover Woonakker?
- 9-4-2021: Digitale informatieavond nieuwe dorpswijk Woonakker: 22 april 2021
- 12-4-2021: Over communicatie en participatie
- 12-4-2021: Over de oprichting van een klankbordgroep
- 23-4-2021: (Online) peiling nieuwe dorpswijk Woonakker van start
- 30-4-2021: Digitale informatieavond: vragen voorzien van antwoorden en opname
- 21-5-2021: De resultaten van de peiling
- 21-5-2021: Oprichting klankbordgroep Woonakker en samenstelling
- 26-5-2021: Eindrapportage verkenning verkeersafwikkeling Oosterhoutseweg Teteringen
- 28-6-2021: Thema's verder uitgewerkt voor Woonakker
- 9-7-2021: Werksessies Woonakker dinsdag 13 juli 2021
- 14-7-2021: Informatiebijeenkomst verkeer georganiseerd door gemeente Breda
- 19-7-2021: Thema's besproken met bewoners tijdens werksessies
- 19-8-2021: Thema natuur besproken tijdens wandelommetje
- 23-9-2021: Toelichting schetsen tijdens informatiemarkt op 19 oktober 2021
- 22-10-2021: Informatiemarkt eerste schetsen Woonakker druk bezocht
- 4-11-2021: 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
- 1-12-2021: Ontwikkelvisie afgerond

## Bijlage 3: resultaten peiling

### Woonakker: resultaten peiling

- PlanBreda.nl
- Woonakker Ommetje

18 mei 2021



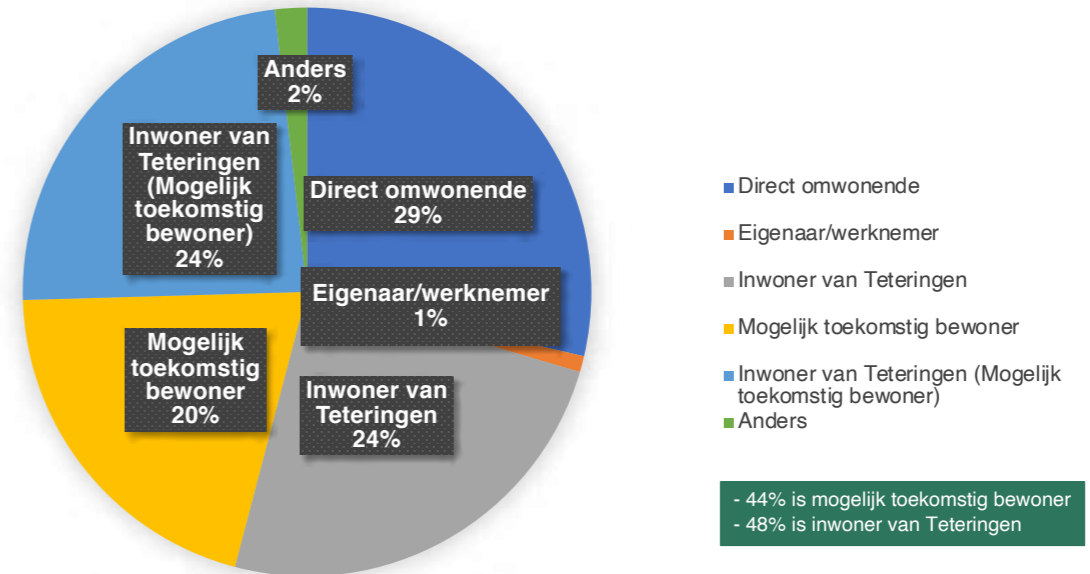
1

## 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](http://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%)

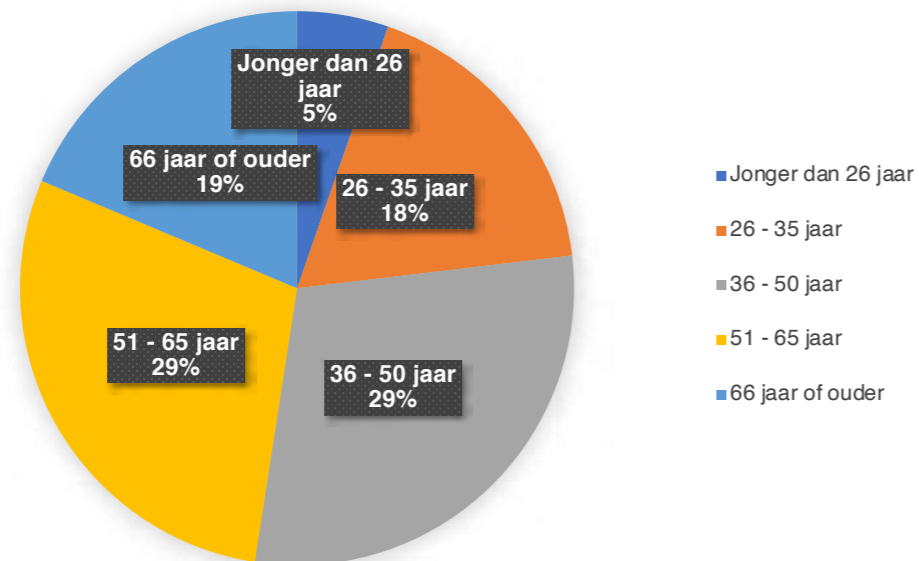
2

## Ik ben geïnteresseerd als...



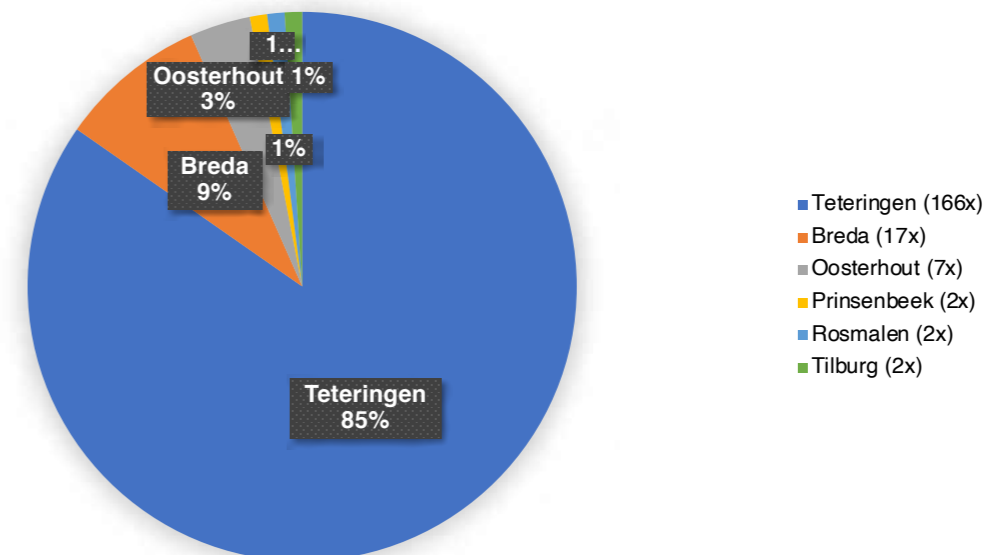
4

## De leeftijden van de invullers



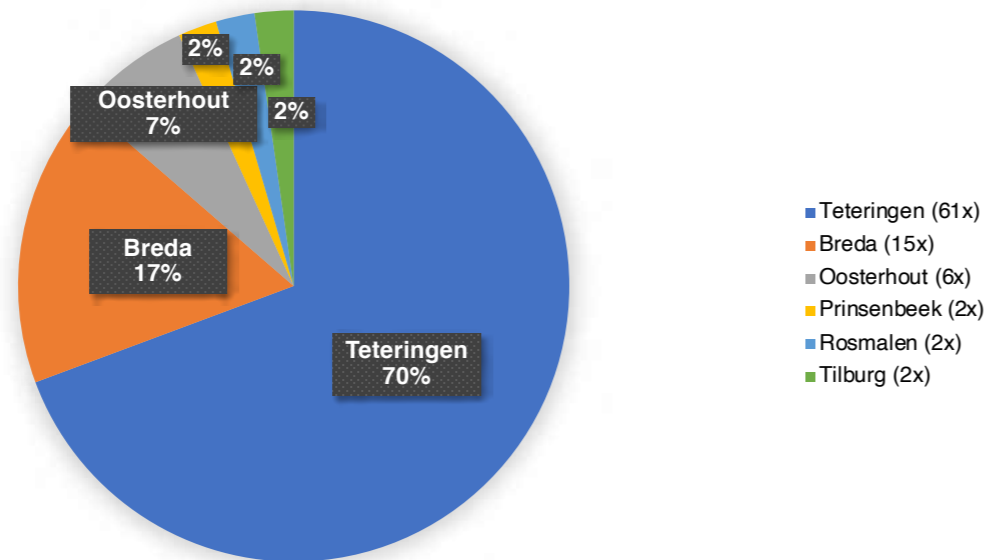
3

## Waar komen de invullers vandaan?



5

## Waar komen de mogelijk toekomstig bewoners vandaan?



6

## Vraag 2: Wanneer heeft Woonakker geen meerwaarde?

### Veelvoorkomende antwoorden:

- Thema **hoogbouw**
  - Als er hoogbouw, flats komen
- 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
- Thema **betaalbaarheid**
  - Als er alleen maar dure/onbetaalbare woningen komen (boven 350.000-360.000 2x genoemd)
- Thema **ruimte en dorps karakter**
  - Als het 'volgeplempt' wordt, 'hutje-mutje'
  - Als het niet aansluit bij het ruimtelijke dorps karakter
- 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
- Thema **natuur**
  - Als er geen rekening wordt gehouden met het landschap/als er te veel natuur moet wijken

8

## Vraag 1: Wanneer heeft Woonakker meerwaarde?

### Veelvoorkomende antwoorden:

- 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
- 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
- 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
- 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 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):

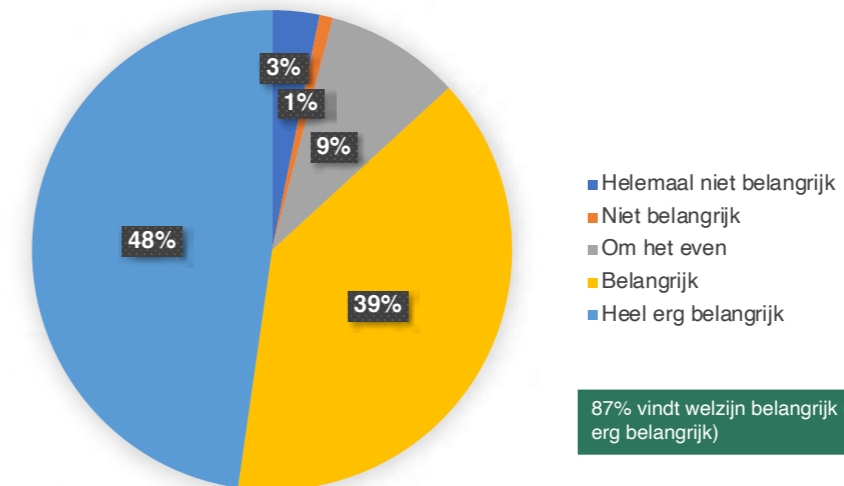
- Identiteit van de gebouwde omgeving, dorps karakter: 161
- Dichtheid van de bebouwing, ruimtelijke opzet: 160
- Aansluiting van de nieuwe bebouwing bij huidige bebouwing in het dorp: 105
- Nieuwe woonvormen, gezamenlijk wonen, meergeneratiewonen: 96
- Materiaalkeuze, natuurlijke materialen, houtbouw,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

De 3 **minst** genoemde antwoorden:

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

10

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



12

## 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

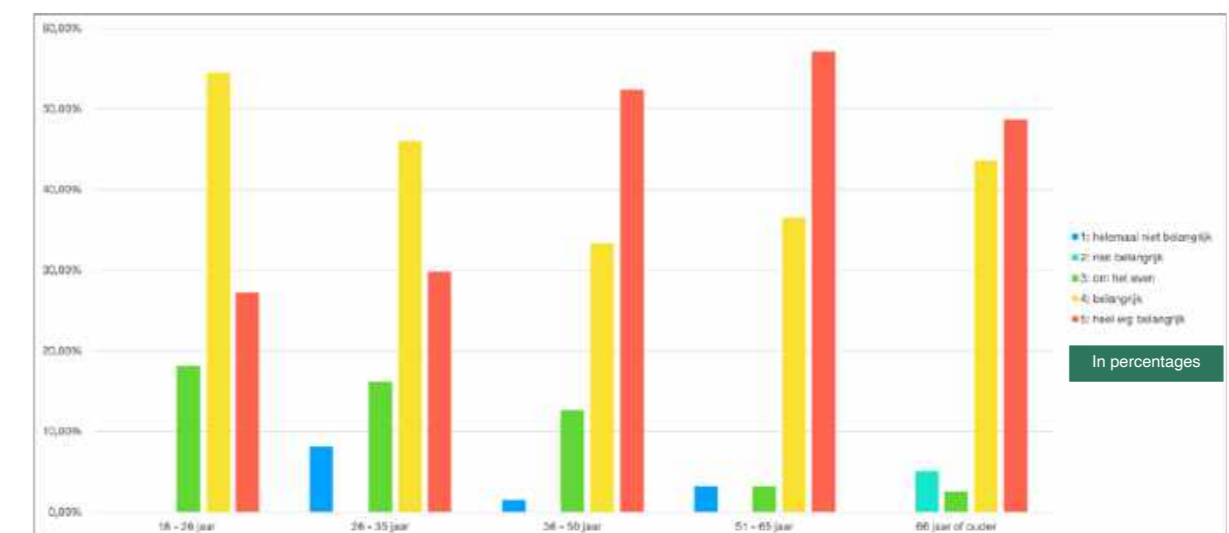
De 3 **minst** genoemde antwoorden:

- 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

## Vergelijkingen tussen vragen

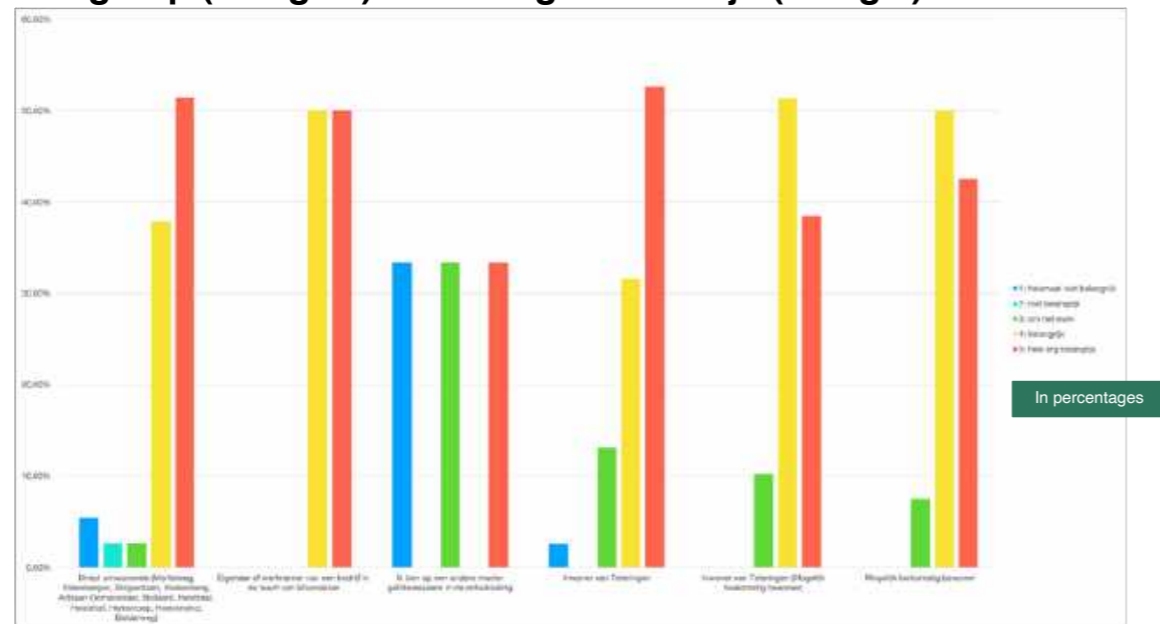
- Leeftijdscategorie (vraag 19) vs Belang van welzijn (vraag 6)



13

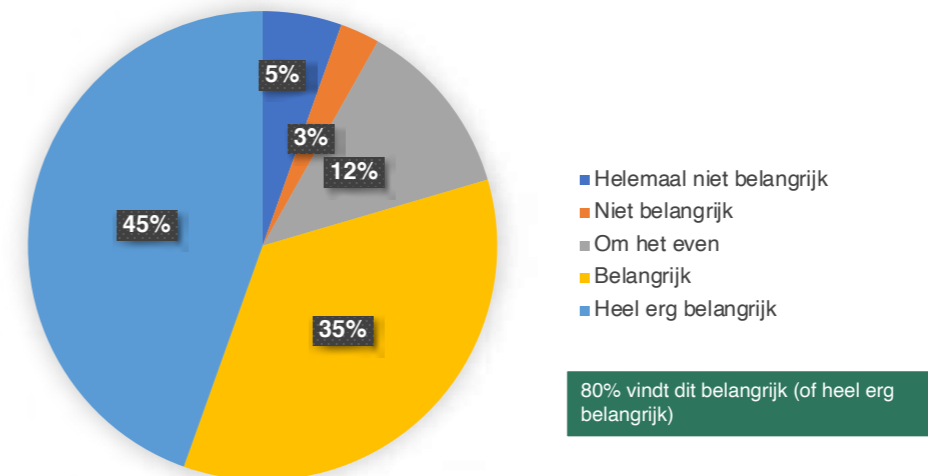
## Vergelijkingen tussen vragen

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



14

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



16

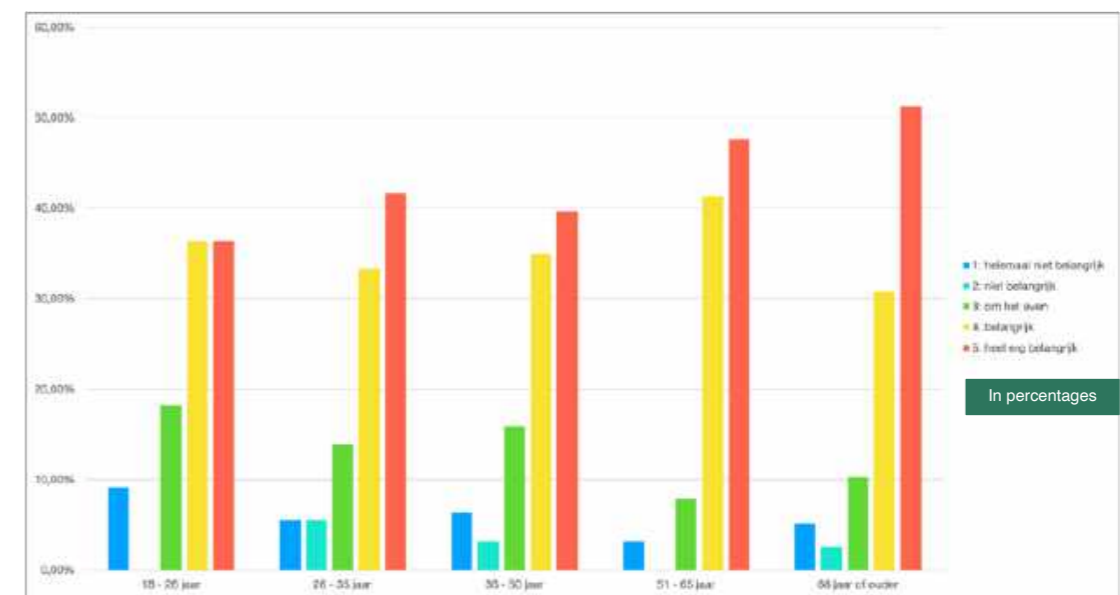
## Vraag 7: Kunt u in één woord aangeven wat het Teteringse dorps karakter voor u betekent?



15

## Vergelijkingen tussen vragen

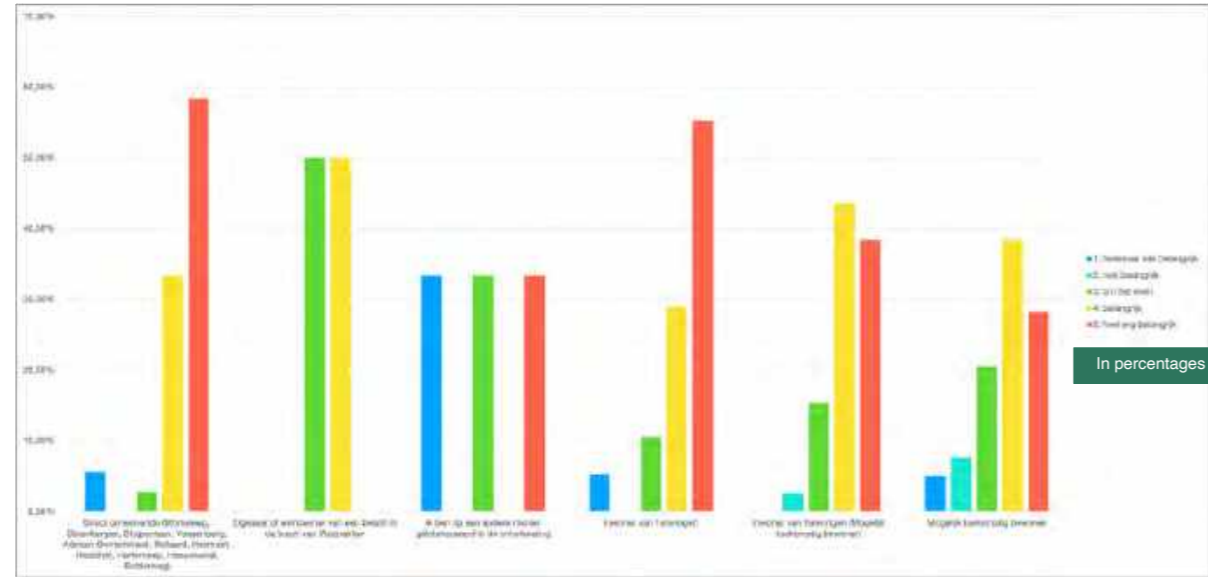
- Leeftijdscategorie (vraag 19) vs Belang van dorps karakter (vraag 8)



17

## Vergelijkingen tussen vragen

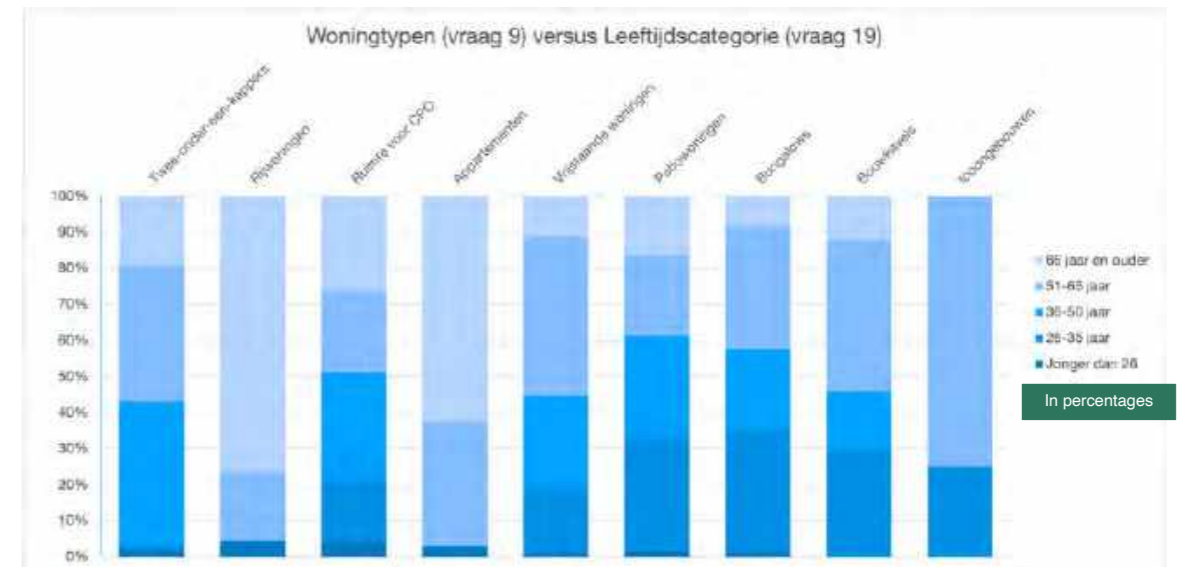
- Doelgroep (vraag 18) vs Belang van dorps karakter (vraag 8)



18

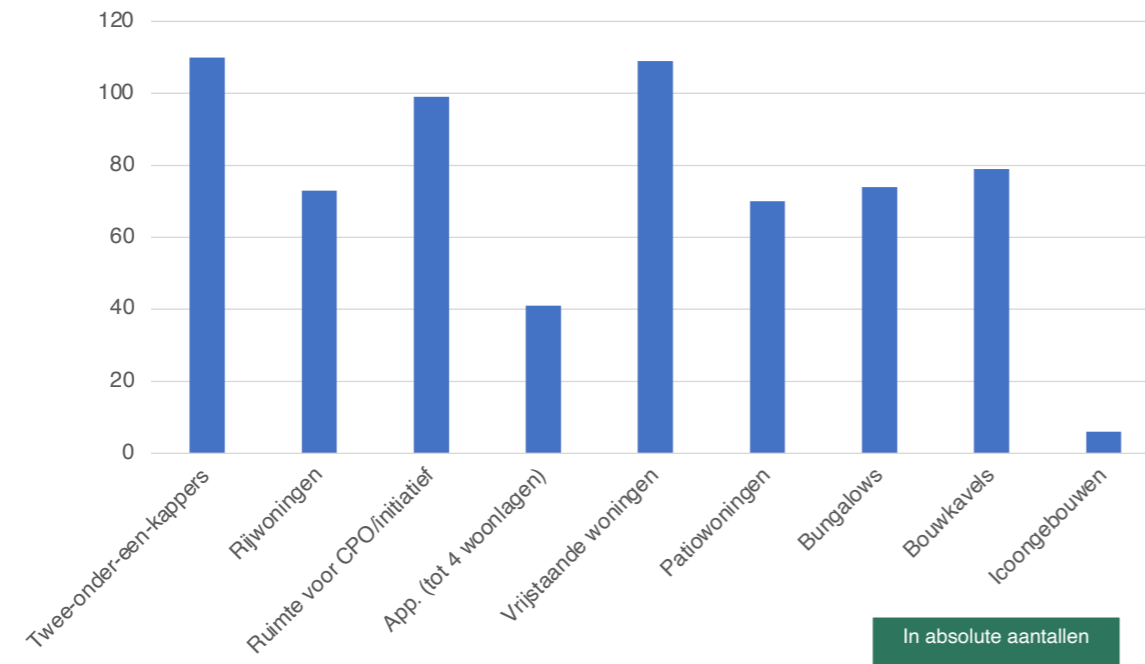
## Vergelijkingen tussen vragen

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



20

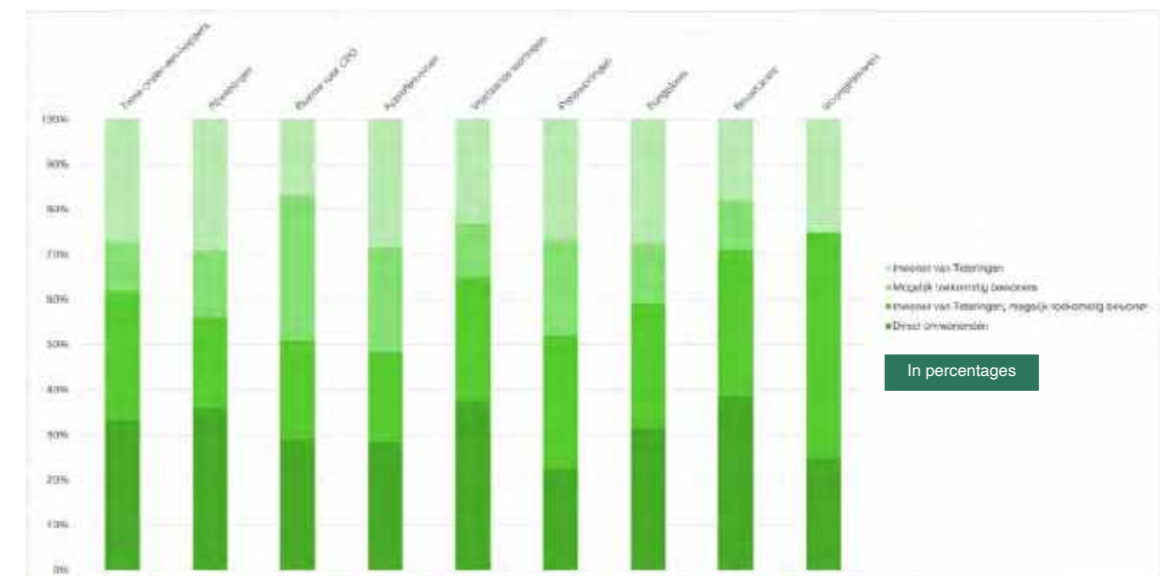
## Vraag 9: Voorkeur voor woningtypen



19

## Vergelijkingen tussen vragen

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



21

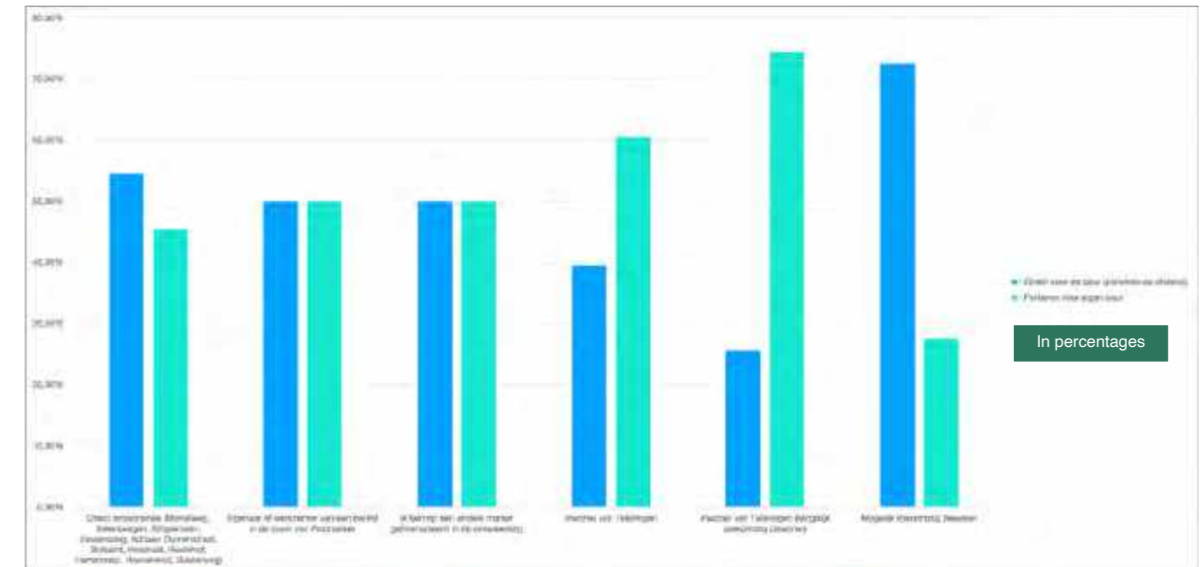
## Vraag 10 t/m 13: Wat heeft uw voorkeur?

- **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**

22

## Vergelijkingen tussen vragen

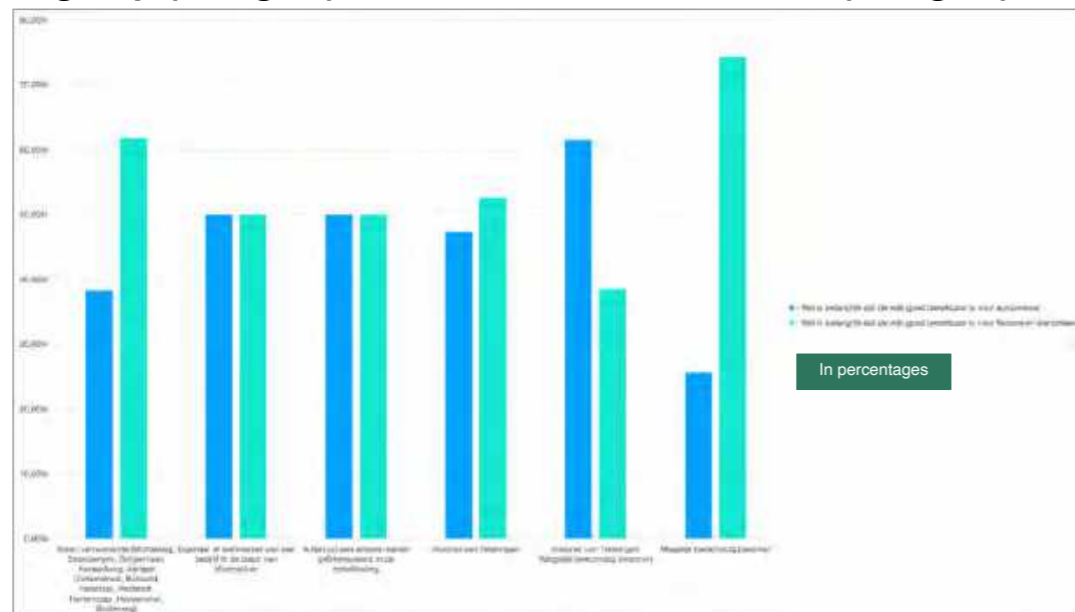
- **Doelgroep (vraag 18) vs Voorkeur parkeren (vraag 11)**



24

## Vergelijkingen tussen vragen

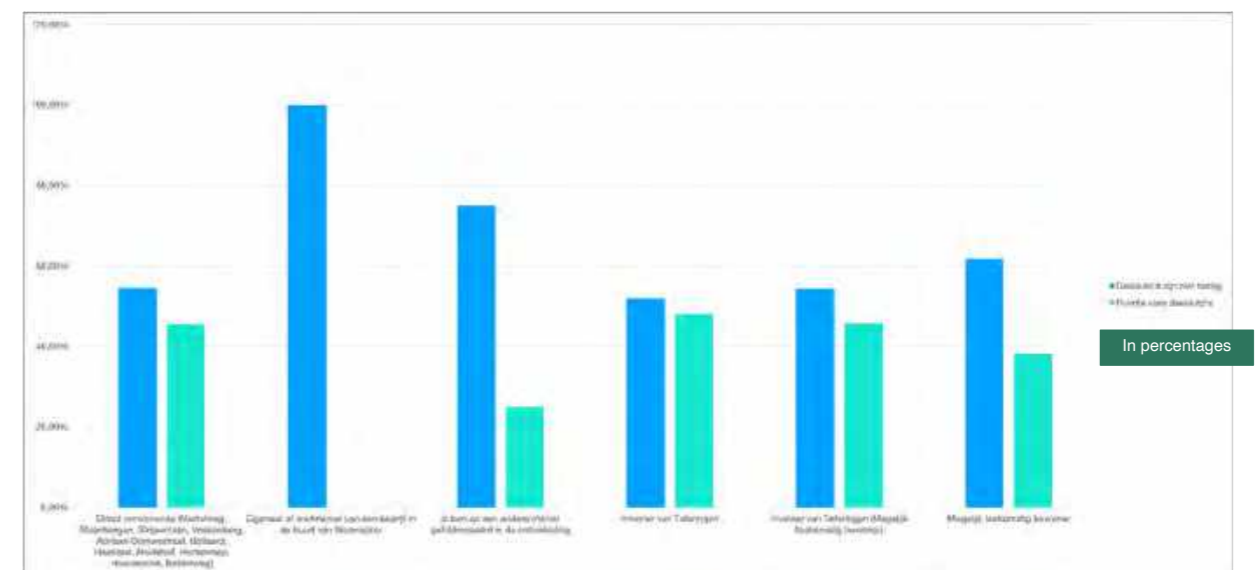
- **Doelgroep (vraag 18) vs Voorkeur bereikbaarheid (vraag 10)**



23

## 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 deelvoertuigen (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 16: Klankbordgroep

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

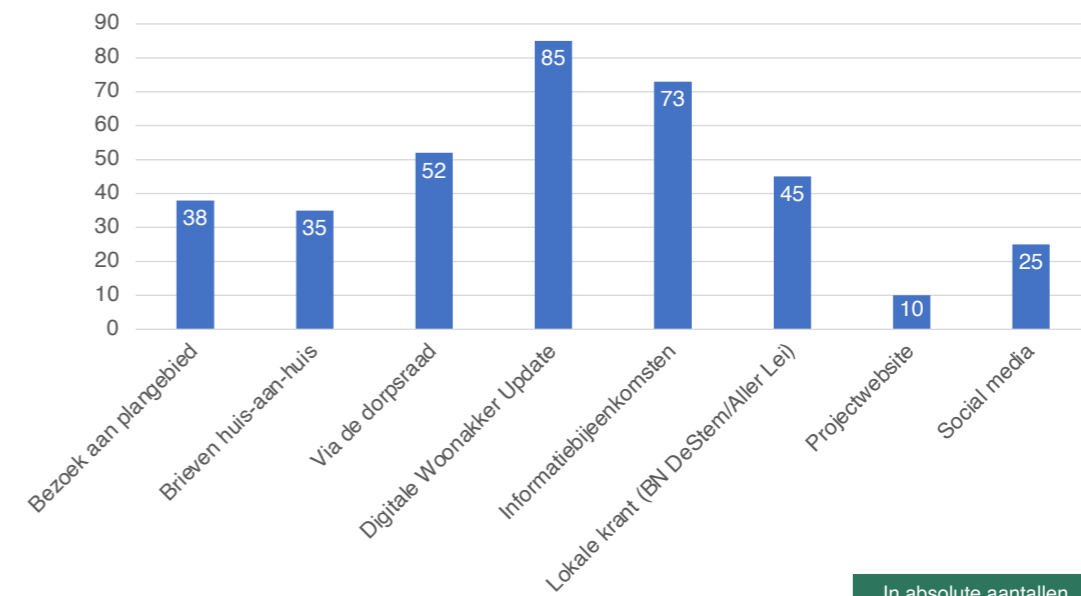
28

## 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 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 vier bijeenkomsten klankbordgroep

### Notulen bijeenkomst 17 mei

**Aanwezigen:** Lianne van Dongen, Oscar Brommer, Patricia Titulaer-van Ham, Han Olden, Ton Beeren, Renate van Loon, Kim Jongepier, Marco van Schaik (namens Bianca Houthoofd), Richard Jansen, Dick Waage, Jan van Doornmalen, Joost Barendrecht, Johan Weijters, Roel Klei (Gemeente Breda), Maikel Foesenek (BPD), Peet Bras (Van Wanrooij) en Daniëlle van Vuuren (Connect, namens de initiatiefnemers)

#### -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 hangt 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 afhankelijk 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.
- Oscar Brommer 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 Oscar aangegeven liever als aanspreekpunt van de klankbordgroep te willen optreden voor Daniëlle 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 klankbordgroepbijeenkomsten 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](http://www.woonakker-teteringen.nl)
- De klankbordgroep is te benaderen via het e-mailadres [klankbordgroep@woonakker-teteringen.nl](mailto: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 Johan Weijters. 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. Dhr. Weijters 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

**Aanwezigen:** Lianne van Dongen, Oscar Brommer, Han Olden, Ton Beeren, Renate van Loon, Bianca Houthoofd, Richard Jansen, Dick Waage, Hein Antonissen (nieuw), Joost Barendrecht, Johan Weijters, Guus van Adrichem (nieuw), Roel Klei (Gemeente Breda), Peet Bras (Van Wanrooij), Michael Burm (gemeente Breda, voor agendapunt 3), Martijn Laenen (gemeente Breda, voor agendapunt 3) en Daniëlle van Vuuren (Connect, namens de initiatiefnemers)

**Afwezig met bericht:** Patricia Titulaer-van Ham en Kim Jongepier

### -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: Hein Antonissen (namens de Mortelweg) en Guus van Adrichem (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 hangt 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 behandeld 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 dhr. Pols. 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:**
  - Hein Antonissen 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 Johan Weijters als klankbordgroepid 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 Johan 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 Hein Antonissen 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](mailto: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 behandeld (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 (**bijgevoegd**) 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 uit 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, slipt 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 sluijverkeer 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. Johan Weijters heeft een aantal vragen gesteld. Er is geen tijd om deze vragen tijdens deze bijeenkomst te behandelen. **Afspraak:** Johan Weijters 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.
- Hein Antonissen 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 Johan 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:** Hein Antonissen 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 aan: [dipteteringen@gmail.com](mailto:dipteteringen@gmail.com)
- De volgende vergadering vindt plaats medio/eind juli (voor de start van de schoolvakanties). **Afspraak:** Een datumvoorstel volgt per mail.

## Notulen bijeenkomst 19 juli

**Aanwezigen:** Lianne van Dongen, Oscar Brommer, Dick Waage, Hein Antonissen, Joost Barendrecht, Johan Weijters, Patricia Titulaer-van Ham (via TEAMS), Sander Vos (namens de Dorpsraad omdat Guus van Adrichem niet aanwezig kan zijn), Roel Klei (Gemeente Breda), Renske Nijdam (GGD), Maikel Foesenek (BPD) en Daniëlle van Vuuren (Connect, namens de initiatiefnemers).

**Afgemeld:** Han Olden, Ton Beeren, Guus van Adrichem, Richard Jansen en Bianca Houthoofd

**Afwezig zonder bericht:** Renate van Loon, Kim Jongepier

### 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 Dhr. Pols (natuurtoets) en dhr. Temme (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 Ton Beeren en van Bianca Houthoofd. Daniëlle presenteert de berichten tijdens de vergadering.
  - Ton Beeren 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 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 van Ton 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. Dick Waage 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.
  - Bianca Houthoofd 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:** Hein Antonissen 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). Oscar Brommers 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?

Renske Nijdam (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 onderhandelingen 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.
- Renske Nijdam (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. Renske 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**

Johan Weijters is tijdens de klankbordbijeenkomst van 10 juni jl. dor 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 Johan Weijters besproken heeft met de projectgroep is voorafgaand aan deze vergadering aan de klankbordgroep toegestuurd. De klankbordgroepleden hebben hierover geen vragen.

Johan 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. Johan hoopt dat er binnen Woonakker ook mogelijkheden zijn om tiny houses te kunnen bouwen. Tijdens de terugkoppeling benadrukt hij nogmaals het belang van van een goede mix, inclusief sociale woningbouw. Johan 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 Johan 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. Hein Antonissen geeft een korte terugblik en geeft aan dat hoewel er nog onrust is in het dorp de avond wel 'goed' gedaan heeft.

Lianne van Dongen vraagt zich af wat het tijdsplan 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:

- Sander Vos 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.

- Oscar Brommer 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.
- Oscar 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 Hein Antonissen 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

- Vastgesteld -

**Aanwezigen:** Lianne van Dongen, Oscar Brommer, Dick Waage, Hein Antonissen, Joost Barendrecht, Patricia Titulaer-van Ham, Han Olden, Bianca Houthoofd, Cornelis Berkhout & Adriaan Aarts (beiden namens de Dorpsraad en ter vervanging van Guus van Adrichem), Richard Jansen, Ton Beeren, Paul Taalman, Bas de Regt (Alwel), Tanja ten Brink (Alwel), Leon Hietbrink (SVP), Roel Klei (Gemeente Breda), Maikel Foesenek (BPD), Peet Bras (Van Wanrooij) en Daniëlle van Vuuren (Connect, namens de initiatiefnemers).

**Afgemeld:** Johan Weijters en Guus van Adrichem

**Afwezig zonder bericht:** Renate van Loon

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

**Gasten:** Voor een toelichting bij agendapunt 2 zijn vandaag Tanja ten Brink en Bas de Regt, beiden werkzaam bij Alwel, aanwezig. Voor een toelichting bij agendapunt 4 is Leon Hietbrink (SVP) Aangeschoven.

**Nieuw lid:** Door het vertrek van Kim Jongepier kwam een plaats vrij binnen de klankbordgroep. Paul Taalman 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](http://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.

Han Olden 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.

Han Olden 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.

Han 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 verkeersstromen 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 Oostvogels, de Dorpsraad en de heren Antonissen en Olden 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:** Johan Weijters 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.

Tanja ten Brink en Bas de Regt zijn als vertegenwoordigers van Alwel aanwezig voor een korte toelichting en het beantwoorden van vragen.

Tanja ten Brink 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 door Tanja stellen de leden van de klankbordgroep vragen. Tanja en Bas geven antwoord:

- **Toewijzing & eventuele voorrang voor Teteringenaren.** Eventuele toewijzing van woningen in Woonakker verloopt via het algemeen geldende toewijzingssysteem (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.

Ton Beeren 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 Ton 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 Sander Vos (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.

Cornelis Berkhout (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.

Ton Beeren 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 Leon Hietbrink 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 Leon 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.

Oscar Brommer stelde de vraag hoe de fietsverbinding via Hoeneind 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 Hoeneind maar ook de veiligheid op het Hoeneind zelf aandacht nodig heeft. De omgeving wordt uiteraard t.z.t. betrokken. Oscar Brommer 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

-vastgesteld-

**Aanwezigen:** Oscar Brommer (digitaal), Dick Waage, Hein Antonissen, Joost Barendrecht, Patricia Titulaer-van Ham, Han Olden (digitaal), Cornelis Berkhout (namens de Dorpsraad en ter vervanging van Guus van Adrichem), Richard Jansen (digitaal), Ton Beeren, Johan Weijters, Paul Taalman, Roel Klei (Gemeente Breda), Maikel Foesenek (BPD), Peet Bras (Van Wanrooij) en Daniëlle van Vuuren (Connect, namens de initiatiefnemers)

**Afgemeld:** Lianne van Dongen, Guus van Adrichem en Bianca Houthoofd

**Afwezig zonder bericht:** Renate van Loon

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

#### Ontvangen mails/post:

- Lianne van Dongen 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 Hein Antonissen 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 Hein om het document met hem te bespreken. De klankbordgroepleden hebben kennis kunnen nemen van het document en hebben hierover geen opmerkingen of vragen. Hein zelf heeft ook geen nadere toevoegingen of opmerkingen.

#### Reacties op de agenda:

Han Olden 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 Han 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 Joost Barendrecht aangepast. Het gaat hierbij om de passage waarin het idee voor een fietspad langs het uilengebied staat beschreven. Joost 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 versterking zou kunnen versterken.

Het aangepaste concept verslag wordt door de klankbordgroep vastgesteld.

##### Naar aanleiding van

Naar aanleiding van het verslag stelt Hein Antonissen een tweetal vragen:

- Hij vraagt wanneer de website van de Dorpsraad 'live' gaat. Cornelis Berkhout 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.

Hein 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 gehandhaafd: 20%. De exacte locatie van deze woningen is nog niet bepaald.

- **Levensloopbestendige woningen:** Naar aanleiding van een opmerking die Johan 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. Johan 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 Johan Weijters]
- **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. Johan Weijters 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. Joost Barendrecht 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. Johan 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 klankbordgroepreks 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 klankbordgroepreks 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.

## Bijlage 5: reflectie klankbordgroepleden

### Bianca Houthoof

#### 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.

### Patricia Titulaer-van Ham

#### 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 handige fietsroute door Woonakker loopt. Dit is voor zowel de ondernemers als de verkeersdrukte fijn.

### Hein Antonissen

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.

### Johan Weijters

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.

## Han Olden

### 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.

## Cornelis Berkhout (namens Dorpsraad Teteringen)

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 geleedigheden 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.

## Joost Barendrecht

### 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

Datum	Bron	Titel
11-07-2019	BN DeStem	<a href="#">Bouw ecowijk Woonakkers stuit op problemen: 'Geiten en verkeer zitten Teteringen dwars'</a>
25-08-2020	BN DeStem	<a href="#">Teteringen wil geen halve oplossing voor dichtslibbende route: 'Pak de weg aan!'</a>
6-11-2020	Breda Vandaag	<a href="#">Gemeente wil 600 nieuwe woningen bouwen in Teteringen</a>
7-11-2020	BN DeStem	<a href="#">Kan de Oosterhoutseweg in Teteringen een nieuwe woonwijk aan?</a>
18-11-2020	Dorpsraad Teteringen	<a href="#">Gemeente wil bouwen in de Woonakker</a>
4-03-2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	<a href="#">Onderzoeken haalbaarheid gestart voor nieuwe wijk Woonakker</a>
1-04-2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	<a href="#">Nieuwe dorpswijk Woonakker: website live</a>
14-04-2021	SVT Teteringen	<a href="#">Facebookbericht: digitale informatieavond 22 april</a>
15-04-2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	<a href="#">Haalbaarheidsonderzoek Senioren en Starters Woonakker</a>
16-04-2021	BN DeStem	<a href="#">Volgende uitbreiding Teteringen komt eraan: eerste informatieavond plan Woonakker</a>
16-04-2021	Facebookgroep Breda Nieuws	<a href="#">Bericht BN Destem gedeeld in Facebookgroep</a>
16-04-2021	Facebookpagina Waaks Oosterhout Zuid	<a href="#">Digitale informatieavond over nieuwe wijk Woonakker in Teteringen op 22 april 2021</a>
19-4-2021	Teteringse Ondernemers Vereniging	<a href="#">Facebookbericht: Digitale informatieavond over nieuwe wijk Woonakker (22 april)</a>
19-4-2021	Facebookgroep: Platform Hoge Vucht, Teteringen, Doornbos, Linie en Waterdonken	<a href="#">Facebookbericht: Digitale informatieavond (link gedeeld naar website Woonakker)</a>
24-4-2021	BN DeStem	<a href="#">Honderden belangstellenden voor presentatie over nieuwe woonwijk Woonakker in Teteringen</a>
28-4-2021	BN DeStem	<a href="#">Omwonenden over bouwplan Woonakker: 'Ja mits'</a>

28-4-2021	Jumbo Teteringen	<a href="#">Facebookbericht: Aan de wandel!</a>
28-4-2021	Facebookgroep Breda Nieuws	<a href="#">Bericht BN Destem gedeeld in Facebookgroep</a>
29-4-2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	<a href="#">Peiling nieuwe dorpswijk Woonakker van start</a>
30-4-2021	Facebookpagina 't Web	<a href="#">Infobericht met oproep</a>
4-5-2021	Facebookpagina Gemeente Breda (advertentie)	<a href="#">Facebookadvertentie: Woonakker Teteringen, geef je mening</a>
13-5-2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	<a href="#">Omwonenden positief-kritisch over plannen Woonakker</a>
18-5-2021	BN DeStem	<a href="#">Nieuwe Scheperij in Teteringen kan best 'kleiner en dorpsner', vinden omwonenden</a>
27-5-2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	<a href="#">Woonakker – grote belangstelling voor Klankbordgroep</a>
28-5-2021	BN DeStem	<a href="#">Verzet tegen hoogbouw stelt stad voor dilemma: 'Er ligt een enorme bouwopgave'</a>
28-5-2021	BN DeStem	<a href="#">Wensen te over voor nieuwbouwwijk Woonakker: ruimtelijke, groene plek voor ontmoeting</a>
4-6-2021	BN DeStem	<a href="#">Slibt de Oosterhoutseweg straks dicht, of gaan woningbouw en verkeer toch hand in hand?</a>
10-06-2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	<a href="#">Woonakker: stap voor stap 2</a>
23-06-2021	NU.nl	<a href="#">Rechter verwacht geen extra overlast van nieuw centrum Teteringen</a>
23-06-2021	BN DeStem	<a href="#">Omwonenden Scheperij vangen bot: rechter verwacht geen extra overlast van nieuw centrum</a>
24-06-2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	<a href="#">Woonakker: stap voor stap 3</a>
8-07-2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	<a href="#">Oproep aanmelden werksessies / Woonakker: stap voor stap 4</a>
13-07-2021	BN DeStem	<a href="#">Oplossing voor Oosterhoutseweg door Teteringen nog niet in zicht: 'Dit is als oude wijn in nieuwe zakken'</a>
19-07-2021	BN DeStem	<a href="#">Teteringen wil minder auto's door dorp: 'Betere doorstroming maakt route juist interessanter'</a>
19-07-2021	BN DeStem	<a href="#">Oproep Dorpsraad: alle neuzen in Teteringen zelfde kant op</a>
22-07-2021	BN DeStem	<a href="#">Of nieuwbouwwijk Woonakker in Teteringen er kan komen wordt later duidelijk</a>



22-07-2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	<a href="#">Samenwerking van belangengroepen dringend noodzakelijk bij uitbreiding Teteringen</a>
26-07-2021	breda.nieuws.nl	<a href="#">Breda trekt miljoenen uit voor versnelling bouw van sociale en middeldure woningen</a>
5-08-2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	<a href="#">Dorpsraad Teteringen volgt ontwikkelingen op de voet</a>
19-08-2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	<a href="#">Woonakker stap voor stap (6)</a>
27-09-2021	BN DeStem	<a href="#">Eerste schetsen nieuwe wijk Teteringen straks te zien bij Dorpsherberg</a>
7-10-2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	<a href="#">De nieuwe wijk 'Woonakker' gaat vorm krijgen</a>
20-10-2021	BN DeStem	<a href="#">Groen krijgt de ruimte op eerste schetsen Woonakker: 'Zeshonderd woningen bouwen halen we zo niet'</a>
4-11-2021	Aller Lei (Dorpsraad Teteringen)	<a href="#">Woonakker stap voor stap (8)</a>
4-11-2021	BN DeStem	<a href="#">Breda gaat experimenteren met houten huizen in nieuwe wijk Teteringen</a>

## Bijlage 7: overzicht en verantwoording inbreng

De inbreng in de tabel hieronder is tot stand gekomen op basis van alle inbreng die gedurende het participatietraject in de haalbaarheidsfase voor de ontwikkeling van Woonakker is opgehaald, van april tot en met november 2021. Het participatietraject bestond uit de volgende activiteiten: de online en offline peiling in april-mei, de werksessies in juni, het wandelommetje in juli, de informatiemarkt in oktober, vijf bijeenkomsten van de klankbordgroep gedurende het traject, diverse een-op-een-gesprekken met omwonenden, e-mailverkeer met betrokkenen.

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 en de notulen van de klankbordgroep).

Het stedenbouwkundig schetsontwerp waarnaar in de kolom 'Uitleg' meerdere keren verwezen wordt, is een eerste plan voor Woonakker op basis van de haalbaarheidsfase. Het is te vinden in de ontwikkelingsvisie. Dit is nog geen definitief stedenbouwkundig plan. In een volgende fase worden verschillende onderwerpen verder uitgewerkt.

Thema	Inbreng	Ingepast	Uitleg
1. Dorps karakter	Laat Woonakker aansluiten bij het huidige dorpse karakter wat betreft opzet en architectuur.	Ja	In de ontwikkeling is aandacht geweest voor ruimte voor natuur, lage dichtheden van bebouwing, een mix van verschillende woningtypen en parkeren uit het zicht. Zie stedenbouwkundig schetsontwerp in ontwikkelingsvisie. Ook in de volgende fase van de ontwikkeling blijven deze onderwerpen belangrijk en zal ook het onderwerp architectuur aandacht krijgen.
	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 een volgende fase werken we dit verder uit, samen met belanghebbenden in de omgeving. Het onderwerp architectuur krijgt in een volgende fase bijvoorbeeld meer aandacht.

	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 schetsontwerp is als volgt: 20% sociale huur, 30% middeldure huur en koop en 50% vrije sector, huur en koop, met ruimte voor CPO.
	Bewaar de dorpse rust.	Ja	Zie stedenbouwkundig schetsontwerp. 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 schetsontwerp 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 schetsontwerp voor Woonakker zijn nu voor circa 70% grondgebonden.
	Zorg voor ontmoetingsplekken, zoals bankjes, veldjes en pleintjes.	Ja	Het woongedeelte van het stedenbouwkundig schetsontwerp 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 toekomstige 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).	Ja	Er zijn voor Woonakker verschillende typen woningen en appartementen voorzien: huur en koop. Wat betreft huur komen er 20% sociale woningen. Wat betreft koop komen er woningen tot NHG-grens (op dit moment 325.000). De vrijesector woningen worden afhankelijk van marktwerking geprijsd.

	Grootste voorkeur voor, in deze volgorde: twee-onder-een-kappers, vrijstaande woningen, ruimte voor CPO, bouwkavels, rijwoningen, bungalows, patiowoningen, appartementen (veel minder), icoongebouwen (praktisch geen voorkeur voor).	Ja	Er zijn voor Woonakker diverse woningtypen voorzien, ook ruime woningen, bouwkavels en CPO.
	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 wordt onderzocht of 50 woningen in Woonakker circulair van hout gebouwd kunnen worden.
	Neem mogelijkheden voor vernieuwende, duurzame woonvormen mee, zoals meergeneratiewonen en patiowoningen.	Ja	Zie stedenbouwkundig schetsontwerp. 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 naar alle waarschijnlijkheid grotendeels uitgevoerd met kap, geen vierkante ‘dozen’ dus. In de volgende fase krijgt het onderwerp architectuur meer aandacht.
	Wens voor de uitbreiding van het woonpark Heidehof.	Nee	Een uitbreiding van Heidehof is helaas niet mogelijk, recent is een standplaats toegevoegd.
	Onderzoek hoeveel woningen nodig zijn in Teteringen. Er zijn immers al veel uitbreidingen geweest.	Ja	Het haalbaarheidsonderzoek heeft tot dusver uitgewezen dat we circa 550 woningen kunnen ontwikkelen in Woonakker. Dat zijn minder woningen dan voorzien, met name in verband met de benodigde ruimte voor de uilenzone.
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. Initiatiefnemers hebben de wens voor deze focus gehoord, en houden hier rekening mee in de verdere uitwerking. Ook worden mogelijkheden onderzocht voor levensloopbestendige woningen.
	Zorg voor woningen in de categorie sociale woningbouw, en verdeel deze over Woonakker.	Ja	In het huidige woningbouwprogramma, is 20% van de woningen bedoeld voor de categorie sociaal. Deze woningen kunnen worden verdeeld over het plangebied in het stedenbouwkundig schetsontwerp, de exacte locatie is nog niet bekend. Waarschijnlijk zal de focus liggen op het zuidelijke deel.
	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 extra ontsluiting alleen voor hulpdiensten elders.	Ja	Zie stedenbouwkundig schetsontwerp, Woonakker wordt voor autoverkeer ontsloten op één plek aan de Oosterhoutseweg, voor hulpdiensten is er ook aan de andere kant een doorgang voorzien.
	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	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.

	voornamelijk benadrukt door mogelijk toekomstig bewoners.		
	Geen autoverkeer, ook niet tijdens bouwfase, via de Mortelweg en het Hoeveneind.	Ja	Woonakker is in het stedenbouwkundig schetsontwerp 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 schetsontwerp 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 fiets- en wandelroute (Oude Bredase Baan).	Ja	Woonakker is in het stedenbouwkundig schetsontwerp 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.
	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.	-	In het vervolg wordt onderzocht of het mogelijk en noodzakelijk is om het Hoeveneind tot de Bolderstraat bij de bebouwde kom te trekken. De verwachting is niet dat het Hoeveneind een sluiproute voor autoverkeer wordt omdat Woonakker wordt ontsloten aan de zijde van de Oosterhoutseweg.

	Mogelijke oplossing is de grens van de bebouwde kom op te schuiven (van de hoogte van de Mortelweg naar de Bolderstraat).		
	Zorg voor een goede en veilige fietsverbinding tussen Woonakker en het Hoeveneind.	Ja	In het huidige stedenbouwkundig schetsontwerp zijn diverse fiets- en wandelpaden opgenomen die verbonden zijn met de omgeving. De haalbaarheid van de specifieke fietsverbinding tussen Woonakker en het Hoeveneind wordt in een volgende fase verder uitgewerkt, en hier wordt de omgeving bij betrokken. Vooral veiligheid is hier een belangrijk onderwerp.
	Zorg voor fiets- en wandelpaden in en naar de wijk (veilige looproutes ook voor kinderen).	Ja	In het huidige stedenbouwkundig schetsontwerp 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 schetsontwerp. De Heistraat is onderdeel van het fietsknooppunt routenetwerk.
	Zorg voor verspreid parkeren, dichtbij de deur. Er blijkt geen voorkeur voor deelmobiliteit.	Ja	Zie stedenbouwkundig schetsontwerp 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 ondezocht.
	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 schetsontwerp 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.

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 kunnen diverse functies krijgen zoals waterberging, ontmoeting en spelen. In het vervolg wordt dit verder uitgewerkt.
	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 schetsontwerp 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 ontwerp 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	Afhankelijk van de ontwikkelingen in elektrisch rijden voorzien initiatiefnemers laadpalen. In ieder geval in alle parkeerhoven, mogelijk ook nog in een hub centraal. Dit wordt in een volgende fase verder uitgewerkt.
	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 schetsontwerp 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.



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.
	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 schetsontwerp voor Woonakker bestaat inclusief uilenzone voor meer dan 50% aan groen. Initiatiefnemers laten leefgebieden van dieren zo veel als mogelijk intact.  In de volgende fase wordt onderzocht of een fietsroute langs het uilengebied een mogelijkheid is om zo een duidelijke scheiding tussen het uilengebied en het woongebied aan te leggen. Op die manier wordt mogelijk de bescherming van het uilengebied versterkt. Een dergelijk fietspad zou daarnaast kunnen zorgen voor een veilige ontsluitingsroute voor schoolgaande kinderen.
	Woonakker levert een bijdrage aan behoud biodiversiteit en inheemse soorten, kijk naar mogelijkheden om juist ook extra voor dieren te bouwen.	Ja	Het stedenbouwkundig schetsontwerp voor Woonakker bestaat inclusief uilenzone voor meer dan 50% aan groen. De natuurwaarden in de uilenzone wordt versterkt ten opzichte van de huidige agrarische functie. In het gedeelte waar woningen komen, wordt onderzocht hoe natuurinclusief bouwen kan worden toegepast.
	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 zal worden afgewisseld met soorten. Dit wordt in een volgende fase verder uitgewerkt.
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 worden in een volgende fase mogelijkheden onderzocht voor

			gezamenlijke functies: denk aan een huiskamer, ontmoetingspunt, moes- of pluktuin.
	Geef zorg een plaats in Woonakker, denk aan appartementen met zorg.	-	In de haalbaarheidsfase is contact geweest met zorgaanbieders en huisartsen over de zorgvraag in Woonakker en de eventuele groeiende druk op zorg door de komst van Woonakker. In een volgende fase wordt dit onderwerp verder onderzocht, er is nu nog geen eenduidig beeld over de behoefte. Wel is duidelijk dat circa 550 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 energievisie in de ontwikkelingsvisie. 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 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 energievisie in de ontwikkelingsvisie. 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 optie om stadsverwarming te gebruiken is één van de mogelijkheden, geothermie behoort niet tot de mogelijkheden omdat het plangebied deels waterwingebied is.

	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 schetsontwerp is voldoende rekening gehouden met ruimte voor waterberging.
9. Voorzieningen	Zorg dat de leefbaarheid van Teteringen als dorp een ontwikkeling als deze aankant, wat betreft scholen, kinderopvang, winkels, sport en zorg.	-	Gedurende de haalbaarheidsfase zijn er diverse gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van voorzieningen in Teteringen: verschillende zorginstanties, huisartsen. In een volgende fase worden zij opnieuw betrokken en wordt ook met scholen gesproken. Eerste beeld is dat er in Woonakker geen voorzieningen zullen landen maar dat er wel maatregelen getroffen worden om de leefbaarheid in Teteringen wat betreft voorzieningen in balans te houden.
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 haalbaarheidsfase zijn diverse gesprekken gevoerd met zowel de geitenhouderij als de GGD. Het is voor het college van B&W van de gemeente Breda dit moment 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 zal het college van B&W moeten motiveren waarom woningbouw - na een positief haalbaarheidsbesluit - prevaleert boven het (nog niet bekende) gezondheidsrisico.
	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 schetsontwerp is een groenzone tussen de Mortelweg en de nieuwe bebouwing voorzien.
	Twee woningen in de omgeving zitten pal naast de ontwikkeling van Woonakker:	Ja	Bij het opstellen van het stedenbouwkundig schetsontwerp heeft dit de benodigde aandacht gehad. Er zijn met verschillende omwonenden

	Heistraat 1 en 3. Heb aandacht voor de grote impact van Woonakker op deze bewoners, en zorg voor een goede aansluiting van beide percelen.		gesprekken gevoerd. Onder andere zijn daarom de vernieuwende woonvelden met erven gesitueerd langs de Heistraat.
	Aan de kan van de Heistraat zijn een aantal bedrijven gevestigd, het is van belang dat zij goed bereikbaar blijven.	Ja	<p>In de haalbaarheidsfase zijn een aantal gesprekken gevoerd met eigenaren van omliggende bedrijven. Ook in een volgende fase worden zij betrokken om de bereikbaarheid van die bedrijven goed in te passen in het plan voor Woonakker. De ontsluiting van de wijk is voorzien aan die kant, richting de Oosterhoutseweg.</p> <p>Er bestaat een specifieke wens om 8-10 parkeerplaatsen te realiseren in het openbaar gebied tegen de Heistraat aan.</p>
11. Betrokkenheid omgeving	Blijf in gesprek met omwonenden en het dorp over de ontwikkeling, ook na de haalbaarheidsfase.	Ja	<p>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 van Woonakker. In een volgende fase wordt dan ook opnieuw ingezet op beide onderwerpen. Initiatiefnemers hebben de intentie om ook de klankbordgroep een rol te geven in de uitwerking van het plan voor Woonakker.</p> <p>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.</p>



# Projectmanagement

## Projectvoorstel ontwerpfase Woonakker



Datum: 14-01-22  
Opgesteld door: Roel Klei  
Bestuurlijk opdrachtgever: Daan Quaars  
Ambtelijk opdrachtgever: Maurice van den Heuvel  
Projectmanager: Roel Klei  
Startdatum: Februari 2022  
Einddatum: Oktober 2022  
Afdeling: Ruimte en Vastgoedontwikkeling  
Versie: V2  
Status: Concept

# Inhoudsopgave



<b>1 Context</b> .....	<b>3</b>
1.1 Aanleiding .....	3
1.2 Probleemstelling .....	3
1.3 Breder kader .....	3
1.4 Doelstelling .....	3
<b>2 Project Woonakker</b> .....	<b>4</b>
2.1 Beoogde resultaten .....	4
2.2 Afbakening .....	4
<b>3 Proces</b> .....	<b>5</b>
3.1 Omgevingsanalyse .....	5
3.2 Rolneming, partners / externe betrokkenen .....	5
3.3 Participatie .....	5
<b>4 Fasering</b> .....	<b>6</b>
<b>5 Beheersaspecten</b> .....	<b>7</b>
5.1 Organisatie .....	7
5.1.1 Opdrachtnemer / opdrachtgever en verantwoording afleggen .....	7
5.1.2 Projectgroep .....	7
5.2 Tijd .....	8
5.3 Geld .....	8
5.4 Kwaliteit .....	10
5.5 Informatievoorziening .....	10
5.6 Risicomanagement .....	11
<b>6 Bijlagen:</b> .....	<b>12</b>
<b>7 Bijlage 1: Planning</b> .....	<b>13</b>
<b>8 Bijlage 2: Kosteninschatting Omgevingsplan Woonakker</b> .....	<b>14</b>

## Context

Dit projectvoorstel gaat in op de ontwerpfase voor het project Woonakker in Teteringen. Aan het eind van de ontwerpfase ligt er een voorlopig ontwerp stedenbouw, een ontwerp voor de openbare ruimte en ligt er een ontwerp omgevingsplan (of bestemmingsplan) ter inzage. Tevens wordt aan het einde van deze fase de grondexploitatie Woonakker door de Gemeenteraad vastgesteld.

### 1.1 Aanleiding

In het kader van de Versnellingsopgave Woningbouw is een aantal locaties tegen het licht gehouden, die wezenlijk kunnen bijdragen aan de realisatie van extra woningbouw in de Gemeente Breda. Woonakker Teteringen is één van deze locaties. In 2020 is een Gebiedsperspectief opgesteld en heeft het college van burgemeesters en wethouders van Breda het besluit genomen om verder te gaan met de haalbaarheidsfase. Met de ontwikkelaars BPD en Van Wanrooij die, net als de gemeente Breda, grondposities in het gebied hebben, is eind 2020 een intentieovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over de uitvoering van een haalbaarheidsonderzoek.

Van maart 2021 tot en met december 2021 is het onderzoek uitgevoerd. Vele technische onderzoeken, teken- en rekensessies, een enquête, gesprekken en bijeenkomsten zijn de basis geweest voor de uitwerking van het stedenbouwkundig schetsontwerp en de conclusie dat in dit gebied mogelijkheden liggen om een passende dorpswijk te realiseren met inachtneming van de bestaande natuurwaarden en belangen van omwonenden. Ook de ontsluiting van de wijk, en de effecten hiervan op de Oosterhoutseweg, is zeer uitvoerig onderzocht omdat hier een uitdaging ligt voor de (nabije) toekomst.

### 1.2 Probleemstelling

In de ontwerpfase wordt het plan verder uitgewerkt en wordt de juridisch planologisch procedure doorlopen. Voor deze ontwikkeling zal mogelijk het eerste grote omgevingsplan worden gemaakt in de gemeente Breda na de invoering van de Omgevingswet.

### 1.3 Breder kader

De ontwikkeling van Woonakker valt binnen de versnellingsopgave wonen.

### 1.4 Doelstelling

Doel van de ontwerpfase is het plan juridisch planologisch vorm te geven en een te krijgen van de kosten- en opbrengsten opdat een grondexploitatie voor dit project kan worden vastgesteld. Uiteraard gaan we in deze fase ook aan de slag met de realisatiestrategie, overeenkomsten met de twee andere initiatiefnemers (BPD/Van Wanrooij) en geven we een vervolg aan de participatie die is opgestart in de haalbaarheidsfase.



## Project Woonakker

### 2.1 Beoogde resultaten

In de ontwerpfase worden de volgende concrete producten opgeleverd:

- Definitief ontwerp stedenbouw
- Schetsontwerp+ openbare ruimte
- Kostenraming bouw- en woonrijpmaken
- Omgevingsplan<sup>1</sup> (incl. onderzoeken)
- Grondexploitatie
- Samenwerkingsovereenkomsten BPD / Van Wanrooij
- Participatieverslag ontwerpfase

### 2.2 Afbakening

Afstemming is nodig waar het gaat over de verkeersoplossingen op de Oosterhoutseweg. Het gaat hierbij om het verbeteren van een doseersysteem en aanpassing van een aantal kruispunten en verkeersregelinstallaties. Maatregelen en communicatie hierover worden door Mobiliteit verzorgd. De aanpassing van het kruispunt Oosterhoutseweg / Heijackerdreef als gevolg van het project Woonakker valt wel onder de grondexploitatie Woonakker

Het opstellen van een gemeentelijk raamwerk voor het opstellen van omgevingsplannen valt niet onder de projectkosten Woonakker. Dit wordt hier opgemerkt omdat zo'n raamwerk nog niet gereed is en voorkomen moet worden dat deze kosten ten laste komen van het project Woonakker dat als eerste of één van de eerste projecten een omgevingsplan gaat opstellen.

## Proces

### 3.1 Omgevingsanalyse

Direct omwonenden - Aan de Mortelweg, Heistraat, Bolderstraat, Hoeveneind en Heidehof - Aan de Strijpenlaan, Steenberg, Vossenbergh, Adriaan Oomenstraat, Bollaard, Hertenroep en Oosterhoutseweg	Inwoners Teteringen, via - Dorpsraad Teteringen - Vrouwen van Nu - Senioren Vereniging Teteringen (KBO) - Dorpshuis 't Web - Carnavalsvereniging - Belangenvereniging Om de Haenen
Mogelijk toekomstige bewoners - Via inschrijfmogelijkheid op projectwebsite	Voorzieningen: zorg - Huisartsenpraktijk Teteringen - Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI)
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	Voorzieningen: scholen, onderwijs - Nutsbasisschool Teteringen - Katholieke basisschool de Wegwijzer - Katholieke basisschool Helder Camara - Openbare Jenaplanschool De Springplank - Middelbare school: Scala
Belangenorganisaties - Natuurplein De Baronie (Vogelwerkgroep) - Heemkundekring - Alwel, huurdersvereniging	Sportverenigingen - Golfpark de Haenen - Voetbalclub DIA
Winkeliers / ondernemers - Teteringse Ondernemersvereniging	

### 3.2 Rolneming, partners / externe betrokkenen

De Gemeente Breda voert in het project een actief grondbeleid door middel van een grondexploitatie. Met initiatiefnemende ontwikkelaars worden samenwerkingsovereenkomsten gesloten. Andere partijen die gaan realiseren, zoals Alwel, (collectief) particulier opdrachtgevers en overige ontwikkelaars worden volgens het hiervoor vastgestelde beleid betrokken en aangewezen.

### 3.3 Participatie

In de haalbaarheidsfase is op basis van een participatieplan intensief geparticipeerd met het dorp. 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**. 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 initiatiefnemers zich op thema's **adviseren** door kleinere groepen belanghebbenden.

In de ontwerpfasen zetten we de ingeslagen participatie door. Daar hoort bij dat we de projectwebsite [www.woonakker-teteringen.nl](http://www.woonakker-teteringen.nl) in de lucht houden, opnieuw gaan werken met een klankbordgroep en met (digitale) informatieavonden en specifieke inhoudelijke themasessies.

## Fasering

Woonakker Teteringen				
Fase	Eindproduct(en)	Afspraken marktpartijen	Financiële dekking	Besluit einde fase
<b>Haalbaarheidsfase</b>	haalbaarheidsonderzoek/ontwikkelvisie, financiële haalbaarheidsberekening, projectplan incl. raming voorbereidingskrediet	Initiatief overeenkomst (IOK)	exploitatie (project in voorbereiding)	go/ no-go college. Voorbereidingskrediet
<b>Ontwerpfase</b>	definitief ontwerp stedenbouw, schetsontwerp+ ontwerp openbare ruimte (incl kostenraming), omgevingsplan (incl onderzoeken) en grondexploitatie	samenwerking overeenkomst BPD / v Wanrooij (mei '22)	Voorbereidingskrediet (door gemeenteraad)	vaststelling stedenbouwkundig plan en vrijgeven ontwerp-omgevingsplan door College en vaststelling grondexploitatie door gemeenteraad
<b>Realisatiefase</b>	definitief ontwerp en bestek openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken), verkoopklare bouwkavels	Realisatieovereenkomst en koopovereenkomsten ontwikkelaars / (C)PO (anders dan BPD/v Wanrooij)	Grondexploitatie	jaarlijkse herziening grondexploitatie besluit gemeenteraad bij evt. scope wijzigingen

## Beheersaspecten

### 5.1 Organisatie

#### 5.1.1 Opdrachtnemer / opdrachtgever en verantwoording afleggen

Bestuurlijk opdrachtgever is wethouder Quaars, dit omdat het hier een grondexploitatie betreft. Ambtelijk opdrachtgever is Maurice van den Heuvel.

De projectmanager levert een schriftelijk voortgangsrapportage aan de ambtelijke opdrachtgever.

De voortgangsrapportage bestaat uit de volgende onderdelen: resultaten, fasering en beheersing (planning, geld, kwaliteit, informatie en organisatie) en eventueel vereiste besluitvorming. De projectmanager signaleert en rapporteert tevens over dreigende afwijkingen t.o.v. het projectvoorstel en doet voorstellen tot mogelijke bijstelling.

De projectmanager is bij het project betrokken t/m de realisatiefase. Na de ontwerpfase rapporteert de projectmanager aan de opdrachtgever en wordt besloten over een nadere invulling/organisatie van de voorbereidingsfase.

#### 5.1.2 Projectgroep

De projectgroep is al volgt samengesteld:

Afdeling	Betrokkenen
Projectmanager	Roel Klei
Projectondersteuner	Debby Weterings
Vastgoedspecialist	Kjel Keulemans
Vastgoedjurist	Bas Konings
Planeconoom	Willem van der Putten
Stedenbouw	Renske Eernisse
Verkeer / Ecologie	Michael Burm / Wouter Schuitema
Juridisch planoloog	Martijn van der Made
SIB	Willem de Brouwer
Wijkzaken	Vincent Kuiphuis
Milieu leefomgeving	Saskia Schripsema
Wonen	Henk Boelens / Martin van der Giesen
Cultureel erfgoed	Erik Peeters

De projectgroep bestaat uit een aantal vaste leden. Afhankelijk van de onderwerpen die op de agenda staan kunnen andere disciplines aanschuiven.

## 5.2 Tijd

In 2022 stellen we een omgevingsplan Woonakker op, vaststelling van het plan zal afhankelijk van bezwaar en beroep in 2023 plaatshebben. Vervolgens zal in 2023 worden gewerkt aan het definitief stedenbouwkundig plan ten behoeve van de aanwijzing van ontwikkelende partijen. Parallel hieraan wordt de openbare ruimte definitief ontworpen en worden bestekken opgesteld voor de uitvoering van het bouwrijp maken. In 2024 is de gemeente bezig met de verkoop van gronden en zijn realiserende partijen bezig met de opstalontwikkeling. Het bouwrijp maken en de realisatie van woningen zal gefaseerd worden uitgevoerd vanaf eind 2024. Afhankelijk van de woningmarktsituatie zullen de laatste woningen gerealiseerd worden aan het eind van dit decennium.

Project XXX	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ontwerp							
Vorbereiding							
Realisatie							
Nazorg							

Een uitgebreide planning is als bijlage 1 bijgevoegd.

## 5.3 Geld

In de ontwerpfase wordt door de gemeente Breda gewerkt aan de contracten met de initiatiefnemende ontwikkelaars, aan de aansturing van het project en uiteraard aan de begeleiding van het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het omgevingsplan. Verder vindt er participatie plaats en werkt het stads Ingenieursbureau Breda (SIB) aan het schetsontwerp+ voor de buitenruimte en een raming hiervan.

Het opstellen van het omgevingsplan (incl benodigde onderzoeken), het opstellen van het stedenbouwkundig plan en de communicatie en participatie worden in opdracht verstrekt aan derden.

Wanneer de omgevingswet wordt uitgesteld zijn de plankosten voor het opstellen van een regulier bestemmingsplan ongeveer €50.000.-- lager (zie bijlage 2).

	Uren	Kosten
<b>Urenraming Gemeente Breda</b>		
PM projectmanager	425	€ 53.224
PM ondersteuning	110	€ 8.428
VG specialist	100	€ 14.995
VG jurist	100	€ 14.995
VG/PE	80	€ 11.996
RP	130	€ 12.424
MM	50 / 20	€ 8.766
JP	100	€ 14.995
Milieu leefomgeving	40	€ 5.009
Wonen	20	€ 2.505
Cultureel Erfgoed	10	€ 1.252
<i>Totaal uren</i>		€ 148.590
<b>Participatie</b>		
Participatieplan		€ 3.000
Communicatie		€ 8.000
Stakeholdermanagement		€ 5.000
KBG / bijeenkomsten		€ 25.000
Projectmanagement		€ 6.000
<i>Totaal participatie</i>		€ 47.000
<b>Omgevingsplan</b>		
Opstellen omgevingsplan		€ 78.500
Archeologisch onderzoek*		€ 92.018
NGE		PM
Overige onderzoeken		€ 60.500
<i>Totaal omgevingsplan</i>		€ 231.018
<b>Stedenbouwkundig plan</b>		
Opstellen DO + BKP		€ 55.000
<i>Totaal plan stedenbouw</i>		€ 55.000
<b>Ingenieursbureau</b>		
Projectmanagement		€ 12.500
Ruimtelijk ontwerp		€ 125.000
Technisch ontwerp		€ 62.500
(technische) onderzoeken		€ 25.000
Overige kosten		€ 50.000
<i>Totaal ontwerp OR</i>		€ 275.000
<b>Totaal</b>		<b>€ 756.608</b>

\*mogelijk volstaat proefsleuven onderzoek fase 1, afhankelijk van vondsten (€47.670,-)

De opdrachtgever draagt voorafgaand aan de start van het project zorg voor de dekking van het project. De projectmanager is verantwoordelijk voor de beheersing van de geraamde kosten. De projectmanager voert daartoe een eigen projectbudget met eigen bevoegdheden en verantwoordelijkheden.

#### 5.4 Kwaliteit

Het project Woonakker kent een aantal hoofdpunten waar in het project extra aandacht voor is:

- **Woonprogramma**  
Doelstelling is een gedifferentieerde woonwijk. Specifiek gaat het dan om het laten doorstromen van senioren, empty nesters en gezinnen met en starters te binden aan het dorp. Dit sluit bijzonder goed aan op de stedelijke woonopgave van sociale- en middeldure huurwoningen voor de lage en middeninkomens en locaties voor CPO.
- **Mobiliteit**  
In de ontwerpfase moet verder worden ingezoomd op de mobiliteitsconcepten die in Woonakker zouden kunnen worden gerealiseerd. Verder is van belang dat de maatregelen die voor de Oosterhoutseweg worden voorgesteld, en randvoorwaardelijk zijn de ontwikkeling van Woonakker, worden gerealiseerd voordat de woningen in gebruik worden genomen.
- **Zorgvuldig omgaan met natuur- en milieuwaarden**  
Uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat het behoud van een aantal natuurwaarden randvoorwaardelijk zijn voor de ontwikkeling. In het plan zal letterlijk ruimte zijn voor natuurontwikkeling, maatgevend hierin is de aanwezigheid van de steenuil met een foerageergebied aan de Westzijde van het plan.
- **Landschappelijke en cultuurhistorische inbedding**  
Het plangebied Woonakker ligt aan de noordrand van Teteringen, dicht bij de monumentale erven langs het Hoeveneind en direct aan de groene landschapsbuffer tussen Oosterhout en Breda. Dit vraagt om een stedenbouwkundige uitwerking die past bij het dorpslandelijke woonmilieu én het omliggende landschap met het waardevolle cultuurhistorische verkavelingspatroon en de historische linten. Dit zijn belangrijke uitgangspunten bij de verdere ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan en de ontwerpen voor de buitenruimte.
- **Inbreng uit omgeving zorgvuldig integreren**  
Nieuwe woningen bieden kansen voor Teteringen, maar hebben ook impact op het dorp. Gedurende de ontwerpfase worden betrokkenen daarom continu geïnformeerd. Via verschillende activiteiten wordt gevraagd naar meningen en ideeën, onder andere via een klankbordgroep opgericht. De inbreng wordt stapsgewijs gedurende het proces geïntegreerd in de plannen voor de wijk.
- **Geitenhouderij**  
In de omgeving van het plangebied is een geitenhouderij aanwezig (Blauwhoefsedreef 3). Uit diverse studies blijkt dat in de omgeving van geitenhouderijen sprake kan zijn om verhoogde gezondheidsrisico's. Op basis van de uitkomsten van de eerste analyse en conclusies van meest recent onderzoek verwachten wij dat de aanwezige geitenhouderij geen belemmeringen oplevert voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Deze verwachting wordt ondersteund door uitspraken van de Raad van State op dit thema in vergelijkbare situaties.

#### 5.5 Informatievoorziening

Het project kent een interne projectengroep en een extern kernteam.

Het interne projectteam komt 1x per maand bijeen. Het extern kernteam komt drieweekelijks bijeen. Het overleg is met de initiatiefnemende projectontwikkelaars BPD en Van Wanrooij. Verder sluiten daarbij het bureau dat het omgevingsplan opstelt, het bureau dat het stedenbouwkundig plan opstelt en het bureau dat de communicatie en participatie verzorgt.

## 5.6 Risicomanagement

Een globale risicoanalyse laat zien dat er een aantal risico's zijn te definiëren

Risicoaspect	Effect (tijd, kwaliteit, geld)	Beheersmaatregel
Verkeer Oosterhoutseweg	Tijd / geld	Goed samenwerken met Mobiliteit en aansluiten op maatregelen Oosterhoutseweg. Niet randvoorwaardelijk maken voor planontwikkeling, alleen voor realisatie.
Woningmarkt	Tijd / kwaliteit	Woningmarktontwikkeling is positief, recessie kan zorgen voor vertraging. Uitdaging: betaalbaar bouwen voor juiste doelgroepen. Met ontwikkelaars en corporatie naar mogelijkheden kijken.
Omgevingswet	Tijd / geld	Woonakker mogelijk eerste grote project met een Omgevingsplan. Daarnaast is invoeringsdatum Omgevingswet onduidelijk.
Wet Natuurbescherming	Tijd / geld / kwaliteit	Dat de steenuilen een andere nestlocatie zoeken is een risico. Inzetten op kwaliteitsverbetering huidige foerageergebied.
Prijsstijgingen grond-, weg-, en waterbouw	Geld / tijd / kwaliteit	Recent kent de gww enorme prijsstijgingen, met name als gevolg van hoge materiaalkosten. Goed monitoren en op inspelen waar dat kan.

Binnen de grondexploitatie wordt een risicokaart opgesteld en regelmatig geactualiseerd.



## **Bijlagen:**

1. Planning Woonakker
2. Kosteninschatting Omgevingsplan Woonakker

## Bijlage 1: Planning

Zie aparte bijlage

## Bijlage 2: Kosteninschatting Omgevingsplan Woonakker

Opstellen concept-ontwerp	Bestemmingsplan	Omgevingsplan
Regels / Juridisch deel	€ 1.250 - € 2.500	€ 15.000 - € 20.000
Verbeelding / Technisch deel	€ 1.500 - € 3.000	€ 5.000 - € 10.000
Toelichting / Motivering	€ 5.000 - € 7.000	€ 7.000 - € 10.000
Onderzoeken	€ 59.000 - € 62.000	€ 59.000 - € 62.000
<i>Actualiseren onderbouwing behoefte programma (ladder)</i>	€ 2.500	€ 2.500
<i>Actualiseren onderbouwing verkeer en parkeren</i>	€ 2.000	€ 2.000
<i>Waterparagraaf</i>	€ 3.000	€ 3.000
<i>Bodem</i>	€ 15.500 - € 18.500	€ 15.500 - € 18.500
<i>Niet gesprongen explosieven</i>	Volgt later	Volgt later
<i>Archeologie</i>	Zie prijsopgave gemeentelijke archeologische dienst	Zie prijsopgave gemeentelijke archeologische dienst
<i>Flora en fauna</i>	€ 10.000	€ 10.000
<i>Actualiseren berekeningen wegverkeerslawaaï</i>	€ 2.000	€ 2.000
<i>Actualiseren bedrijven en milieuzonering</i>	€ 2.500	€ 2.500
<i>Aanvullen geur met analyse vergunningen en verkennende berekening</i>	€ 2.000	€ 2.000
<i>Vervolg advisering geitenhouderij</i>	€ 5.000	€ 5.000
<i>Vervolg advisering stikstof</i>	€ 5.000	€ 5.000
<i>(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling</i>	€ 5.000	€ 5.000
<i>Planschaderisicoanalyse</i>	€ 4.500	€ 4.500
<b>Twee aanpassingsrondes, opleveren definitief-concept-ontwerp gereed voor vooroverleg</b>	€ 5.000	€ 10.000 - € 15.000
<b>Procesbudget</b>	€ 7.500 - € 10.000	€ 25.000 - € 40.000
<b>Totaal</b>	€ 79.250 - € 89.500	€ 121.000 - € 157.000



Raadsbesluit

**Bekrachten geheimhouding:  
Bijlage 3: Financiële bijlage quick scan  
grondexploitatie Woonakker en realisatiestrategie  
(GEHEIM)**

Aantal bijlagen: 1

De raad van de gemeente Breda,

Gelet op artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet en artikel 10, 2<sup>e</sup> lid sub b en g Wet Openbaarheid van Bestuur,

## **Besluit**

De door het college opgelegde geheimhouding tot 1 januari 2030 ten aanzien van bijlage 3 'Quick scan grondexploitatie Woonakker en realisatiestrategie' te bekrachten.

Het is voor belanghebbenden mogelijk om tegen dit besluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift in te dienen. Dit moet binnen zes weken na deze bekendmaking schriftelijk ingediend worden en gericht zijn aan de gemeenteraad van de gemeente Breda t.a.v. Adviescommissie bezwaarschriften, Postbus 90156, 4800 RH te Breda.  
Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

, voorzitter

, griffier

BATEN EN LASTEN OVERZICHT EXPLOITATIE		x € 1.000	x € 1.000
	Lasten		Baten
nvt.		nvt.	
Totale lasten	0		0
Totale baten	0		0
<b>Benodigde aanvullende dekking:</b>	<b>0</b>		
Voorstel dekking:			
<b>Reeds bestaande dekking</b>			
Programma/thema y			
Programma/thema y	0		
<b>Benodigde aanvullende dekking</b>			
dekkingsbron x	0		
dekkingsbron y	0		
	0		
<b>Totaal aanvullende dekking</b>	<b>0</b>		

|