



Participatieverslag Bijeenkomst Ontwikkelplan Breeakker –noordelijk deel-

Gemeente Son en Breugel

7 juli 2025

Rosanne Bloemraad, Philémonne Jaasma



Inhoudsopgave

👉 Aanleiding	3
👉 Methode: inloopbijeenkomst om vragen te stellen over het ontwikkelplan	4
👉 Feiten & cijfers	7
👉 Inzichten inloopbijeenkomst	8
👉 Onderwerpen per gesprekstafel	9
👉 Samenvatting kansen en zorgen	12
👉 Proces: terugblik en vervolgstappen	13
👉 Bijlage:	16
👉 1 Brochure voor bewoners	17
👉 2 Overzicht vragen en antwoorden brochure voor bewoners	30



Aanleiding

Aanleiding

De gemeente heeft in 2023 het Voorkeursrecht gevestigd op een aantal percelen in het noordelijke deel van de wijk Breeakker, omdat zij kansen en mogelijkheden ziet om (delen van) deze woonwijk in de toekomst te (her)ontwikkelen, met aandacht voor:

- 👉 Dorps, sociaal en groen wonen voor jong en oud
- 👉 Prettig oud kunnen worden in je eigen buurt
- 👉 Het versterken van sociale verbinding door divers woningaanbod
- 👉 Het versterken van de natuurlijke leefomgeving

Wat is een ontwikkelplan?

In december 2024 heeft de gemeenteraad de 'Ontwikkelvisie Breeakker -noordelijk deel-' vastgesteld. Deze ontwikkelvisie wordt nu uitgewerkt tot een 'Ontwikkelpplan Breeakker -noordelijk deel-'. Het ontwikkelplan geeft verdere invulling aan de kansen en mogelijkheden die het gebied veerkrachtig en toekomst bestendig maken. Het plan biedt zicht op:

- 👉 natuur / landschapontwikkeling
- 👉 mogelijkheden voor een andere invulling van de openbare ruimte;
- 👉 mogelijkheden voor meer en vooral andere woningen.



Aanpak | Inloopbijeenkomst om vragen te stellen over het ontwikkelplan

Bewoners van Breeakker –noordelijk deel- zijn per brief uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst op 23 juni 2025.

De brochure is voorafgaand aan de bijeenkomst op 19 juni 2025 gepubliceerd op het online platform www.toekomstbreeakkernoord.nl. Daarnaast was het ook mogelijk om de brochure te bekijken in het gemeentehuis op 19, 20 en 23 juni.

Tijdens de bijeenkomst op 23 juni werden er aan drie tafels gesprekken gevoerd. Er was hierbij gelegenheid om vragen te stellen over de inhoud van het ontwikkelplan. De onderdelen uit het ontwikkelplan werden aan twee tafels toegelicht. Daarnaast werden de aanleiding, het proces en de vervolgstappen van de gemeente getoond en uitgelegd aan bewoners.



Aanpak | Inloopbijeenkomst om vragen te stellen over het ontwikkelplan

-  Bewoners kregen op de bijeenkomst de gelegenheid om vragen te stellen over de inhoud van de brochure die voorafgaand aan de bijeenkomst gedeeld is met de bewoners.
-  Tijdens de bijeenkomst zijn ca. 230 vragen gesteld. Aan de verschillende tafels zijn de vragen en antwoorden genoteerd.
 -  De vragen die gesteld zijn tijdens de bijeenkomst en via de mail worden samen met de antwoorden uiterlijk op donderdag 17 juli 2025 op het online platform gedeeld.
 -  Het kan zijn dat een vraag tijdens de bijeenkomst wel is genoteerd, maar toen nog niet volledig is beantwoord. In het document zijn deze vragen alsnog beantwoord.
 -  de meest gestelde vragen van deze informatieavond worden opgenomen op het platform op de Pagina 'Veelgestelde vragen'. Deze vindt u via de volgende link:
www.toekomstbreeakker noord.nl/veelgestelde-vragenEen toelichting op de besproken onderwerpen per tafel is te vinden op pagina 10 tot en met 12.

Aanpak | Tafelindeling bijeenkomst

Onderdelen van de brochure per gesprekstafel:

👉 **Gesprekstafel 1: Gemeente Son en Breugel**

Aan deze tafel konden bewoners al hun vragen stellen over:

- 👉 De aanleiding van het ontwikkelplan
- 👉 Het proces tot nu toe
- 👉 Hun toekomstperspectief
- 👉 De tijdlijn met de komende stappen

👉 **Gesprekstafel 2: Ontwikkelplan**

Groot formaat posters van de volgende onderdelen uit de brochure:

- 👉 Het ontwikkelplan
- 👉 Wat zou er nu al kunnen? Een kans?
- 👉 Doelgroepen
- 👉 Sfeer en beeldkwaliteit gebouwen

👉 **Gesprekstafel 3: Ontwikkelplan**

Groot formaat posters van de volgende onderdelen uit de brochure:

- 👉 Groen
- 👉 Ontmoeten en spelen
- 👉 Mobiliteit



Feiten en cijfers | Bijeenkomst



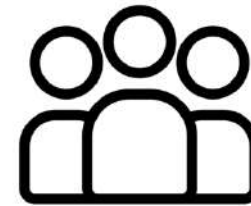
81 aanmeldingen

voor de
bijeenkomst



ca. 230 vragen

gesteld tijdens de
bijeenkomst



ca. 100 bewoners

aanwezig op de
bijeenkomst



Inzichten Inloopbijeenkomst



Inzichten | Kansen en zorgen

bewoners hebben, naast de vragen die zij hebben gesteld, ook kansen en zorgen gedeeld over de ontwikkeling tijdens de bijeenkomst:

Kansen

- 👉 **Gefaseerd bouwen om verhuisbewegingen te beperken**
Een aantal bewoners staan ervoor open om binnen de wijk te verhuizen naar een levensloopbestendige woning. Hierbij geven zij aan dat zij graag direct zouden willen doorverhuizen vanuit hun huidige woning, of in ieder geval de wijk niet willen verlaten. Andere bewoners geven ook aan best te willen verhuizen naar een andere bestaande woning in de wijk als er huizen gesloopt gaan worden.
- 👉 **Ontwikkelvormen bij nieuwe ontwikkeling**
Een aantal bewoners geeft aan kansen te zien in ontwikkelvormen zoals een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) bij de ontwikkeling van de Breeakker –noordelijk deel-. Daarnaast hebben verschillende huurders in de afgelopen jaren meermaals aan Woonbedrijf gevraagd of ze de woning mochten kopen, maar dat was niet mogelijk. Voor een aantal van deze huurders zouden koopwoningen in het gebied ook een kans zijn.

Zorgen

- 👉 **Duidelijkheid en transparantie**
Bewoners geven aan dat de onzekerheid, waar zij al lange tijd in zitten, het voor hen erg lastig maakt om mee te denken over de plannen of ermee in te stemmen. Zij hebben ook het idee dat het plan al verder is dan naar hen wordt gecommuniceerd. Zij geven aan het gevoel te hebben dat er stappen gezet zijn zonder de bewoners hiervan op de hoogte te stellen. Hierbij vraagt de buurt om duidelijke en transparante communicatie over het proces en het plan. Verzocht wordt om duidelijkheid te geven over wat al vast ligt en waar bewoners nog wel over mee kunnen denken.
- 👉 **Toekomstperspectief van huurders**
Bewoners hebben nog veel vragen over de inhoud van een sociaal plan en wie dit plan met hen gaat opzetten. De huurders geven aan dat zij nu niet het gevoel hebben dat er genoeg begrip is voor hun situatie en de onzekerheid waarin zij al lange tijd zitten. Ook trekken zij in twijfel of er voldoende alternatieve woonruimte beschikbaar is die vergelijkbaar is met de woningen waar zij nu in wonen.

Inzichten | Tafel 1: Gemeente Son en Breugel

Aan deze tafel hebben bewoners veel verschillende vragen gesteld over het proces, de stappen die tot nu toe zijn gezet, en de stappen die nog gaan komen. Hierbij vragen bewoners zich ook af wat deze stappen voor hen betekenen, en waar nog ruimte is om mee te denken. De onderwerpen die het meest naar voren zijn gekomen zijn:

1. Verkoopproces en eigenaar van het bezit van Woonbedrijf

bewoners vragen zich af of er al nieuws is over de verkoop/aankoop van de woningen van Woonbedrijf. Ook hebben zij vragen over wie de toekomstige eigenaar kan zijn en wat dit betekent voor de toekomst van de wijk.

2. Duidelijkheid over het proces tot aan de start bouw

Er is veel onduidelijkheid over wanneer er iets gaat veranderen in de wijk. Hoewel er de komende drie jaar niets verandert aan de woonsituatie, zijn bewoners vooral benieuwd wanneer er verandering gaat plaatsvinden. Ook willen zij weten wanneer dit met hen gedeeld zal worden.

3. Ruimte om mee te denken

Uit de gesprekken blijkt dat bewoners het gevoel hebben niet mee te kunnen denken over de plannen. Zij herkennen hun inbreng niet in de plannen. De vraag is dan ook hoeveel ruimte er is voor inspraak en of deze ruimte duidelijk gecommuniceerd wordt.

4. Informeren en betrekken van bewoners en aanwonenden

Voor bewoners en omwonenden voelt het soms alsof er beslissingen worden genomen zonder dat ze erbij betrokken zijn of hierover zijn geïnformeerd.

5. Bezwaarprocedures en mogelijkheden

Een groot aantal bewoners geeft aan het nog steeds niet eens te zijn met het ontwikkelplan en de veranderingen in de wijk. Zij herkennen zich niet in de kansen en mogelijkheden en willen graag weten wat de kans is dat er daadwerkelijk iets gaat veranderen in de wijk. Voor de formele procedures willen zij graag weten wanneer zij bezwaar in kunnen dienen.

6. Sociaal plan

Huurders willen graag weten wie het sociaal plan met hen zal opstellen en wat zij hiervan kunnen verwachten. Zij hebben vragen over de investeringen die zij zelf hebben gedaan, wat alternatieve huisvesting precies inhoudt en hoe een terugkeergarantie werkt.

Inzichten | Tafel 2: Ontwikkelplan

Aan deze tafel hebben bewoners veel verschillende vragen gesteld over onder andere de mogelijke scenario's die op de kaarten staan, de bouwhoogtes en welke woningtypologieën er in het ontwikkelplan staan. De onderwerpen die het meest naar voren zijn gekomen zijn:

1. Verschillende scenario's

bewoners geven aan dat het hen niet eerder duidelijk was dat volledige sloop van alle huizen in het voorkeursrecht een optie zou zijn. Zij vragen zich dan ook af hoe zij de twee gedeelde scenario's moeten interpreteren en of er ook nog andere scenario's mogelijk zijn. Hierbij vragen bewoners zich ook af of een scenario in één keer of ook in fases kan worden gerealiseerd.

2. Bouwhoogtes en positionering van de gebouwen

In de scenario's staan appartementengebouwen getekend van maximaal 5-6 lagen hoog. bewoners hebben de indruk dat er eerder gesproken werd over maximaal 4 woonlagen. Ook vragen zij zich af of er bij de plaatsing van de gebouwen voldoende gekeken is naar de verbinding met het zuidelijk deel van de wijk Breeakker.

3. Woningaantallen, typologieën en doelgroepen

bewoners vragen zich af hoeveel er verdicht wordt in het ontwikkelplan en voor wie de woningen bedoeld zijn. Ook willen zij weten hoe het aantal woningen tot stand is gekomen en of er voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd.

4. Balans tussen privé en gemeenschappelijke buitenruimte

De grote tuinen zijn belangrijk voor de bewoners. In scenario's van het ontwikkelplan zien zij dat deze privé tuinen voor een groot deel vervuld worden voor gemeenschappelijke groen. Hetzelfde geldt voor de Lupinelaan waar de Dreef staat ingetekend. bewoners vragen zich af waarom er is gekozen voor zoveel gemeenschappelijk groen en of er in de toekomst nog privé-tuinen worden opgenomen die voldoende privacy bieden.

Inzichten | Tafel 3: Ontwikkelplan

Aan deze tafel hebben bewoners vragen gesteld over de kwaliteit van het groen en de klimaatopgaven in de buurt. Ook zijn er vragen gesteld over parkeren, verkeer en verkeersveiligheid. De onderwerpen die het meest naar voren zijn gekomen zijn:

1. Behoud en kwaliteit van groen

In de wijk staan nu erg veel bomen, wat de meeste bewoners erg waarderen. In de brochure staat dat er een aantal bomen zullen worden verwijderd in de toekomst. bewoners willen graag weten waarom deze bomen aangewezen zijn. bewoners vragen zich ook af of er hiervoor bomen wordt teruggeplant en wat de invloed hiervan is op de biodiversiteit.

2. Water en wateroverlast

Er blijft regelmatig water in de wijk staan als het veel regent. bewoners vragen zich af hoe hiermee rekening wordt gehouden in de plannen. Ook merken bewoners op dat er steeds meer muggen zijn in de buurt. Zij vragen zich af of deze muggen op een wadi af zullen komen.

3. Parkeernorm in de buurt

bewoners vragen zich af hoe er tot tot de vermelde parkeernorm is gekomen en of deze parkeernorm op andere plekken in de gemeente al wordt toegepast. Dit omdat zij de parkeernorm voor een Son en Breugel erg laag vinden.

4. Veiligheid bij parkeren in koffers

In het ontwikkelplan staan parkeerkoffers ingetekend die niet direct aan de woonclusters grenzen. bewoners vragen zich hierbij af of het wel veilig is om hun auto op zo'n plek te parkeren. Is het misschien mogelijk om dichterbij huis te parkeren? Bijvoorbeeld in een (ondergrondse) parkeergarage?

5. Verkeersbewegingen in de wijk

Bij toename van het aantal woningen vragen bewoners zich af of de verkeersdrukte erg zal toenemen. Hoe is in de plannen rekening gehouden met de toekomstige verkeersbewegingen in de wijk? Er wordt getwijfeld of het verkeer niet vastloopt wanneer de infrastructuur wordt verminderd, ook als dit al op korte termijn wordt aangepakt.

6. Voorzieningen

Hoewel alle voorzieningen voor de bewoners op loopafstand zijn, vragen sommige bewoners zich toch af of je meer voorzieningen toe moet voegen als er meer mensen bij komen. Bijvoorbeeld voor jongeren.



Proces

Terugblik op de bijeenkomst en vooruitblik naar de vervolgstappen

Proces | Terugblik op de bijeenkomst

Veel belangstelling vanuit de wijk

- De opkomst op de bijeenkomst was hoog. Ongeveer 80% van de aanwezige bewoners had zich vooraf aangemeld voor een tijdvak.
- Ondanks de tijdvakken van een uur, zijn veel bewoners langer gebleven. Sommige bewoners hebben met elkaar, of met de experts gepraat, anderen zijn langer blijven zitten aan de gesprekstafels. Hierdoor werd het bij sommige gesprekstafels drukker in de loop van de avond.

Behoefte aan duidelijkheid over het proces

- bewoners gaven tijdens de bijeenkomst nogmaals het signaal af dat zij behoefte hebben aan duidelijkheid. Het proces duurt erg lang en het perspectief is voor de huurders nog steeds onduidelijk. Ook hebben bewoners het gevoel dat er meerdere verklaringen zijn gegeven voor de vestiging van het voorkeursrecht en dat de uitgangspunten tijdens het proces steeds zijn bijgesteld.
- Deze onduidelijkheid leidde bij een aantal bezoekers tot frustratie. Sommige bewoners hebben hun frustraties geuit in de gesprekken, anderen hebben ervoor gekozen om op te staan van de gesprekstafel en de bijeenkomst te verlaten.

Rol van de gemeente

- Het is voor de bewoners niet altijd duidelijk wat de rol van de gemeente in dit proces precies is, en wat de gemeente precies voor hen kan betekenen. Zij benadrukken dat zij het gevoel hebben dat de gemeente niet voor hen instaat en hen niet begrijpt. Zo zouden zij bijvoorbeeld graag zien dat de gemeente hen beschermt en een toekomstperspectief biedt.

Proces | Vooruitblik naar de vervolgstappen

- 👉 In de zomer van 2025 wordt het ontwikkelplan afgerond.
Tegelijkertijd worden ook de voorbereidingen voor het wijzigen van het omgevingsplan afgerond.
- 👉 In het najaar van 2025 zal het college van burgemeester en wethouders een besluit moeten nemen of dat het ontwerp van het omgevingsplan vrijgegeven wordt voor de procedure. Als het college besluit om het ontwerp van het omgevingsplan vrij te geven, start de periode dat bewoners een zienswijzen kunnen indienen.
- 👉 De stappen die hierna volgen kunt u vinden op www.toekomstbreeakker noord.nl/wat-kunt-u-verwachten



Bijlage 1: **Brochure voor bewoners**



Brochure voor bewoners **Inloopbijeenkomst voorkeursrechtgebied Breekakker -noordelijk deel-**

*ter voorbereiding op de inloopbijeenkomst
van 23 juni 2025*

Op 23 juni 2025 is de tweede bijeenkomst over het ontwikkelplan voor Breekakker -noordelijk deel-. In deze brochure leest u meer over de stand van zaken. Tijdens de bijeenkomst kunt u in groepjes in gesprek met medewerkers van de gemeente en van de bureaus Woonscope, FAAM Architects en cocosmos over het ontwikkelplan Breekakker -noordelijk deel-.

Inhoudsopgave

Bouwen aan onze gemeenschap	4
De gemeente heeft verschillende mogelijkheden om woningbouw te stimuleren	4
Het voorkeursrecht past de gemeente toe op Breeakker -noordelijk deel-	5
Er zijn inmiddels een aantal stappen gezet	6
Van ontwikkelvisie naar ontwikkelplan	6
Welke stappen volgen er nog voordat er echt iets in de wijk gaat gebeuren?	7
Wat betekenen al deze plannen voor mij als inwoner van Breeakker -noordelijk deel-?	8
Heeft u op korte termijn verhuisplannen?	9
Wat kunt u op 23 juni 2025 aan kansen van het ontwikkelplan verwachten?	9

Het ontwikkelplan	10
<i>Wat kan er nu al? Een kans?</i>	12
<i>Doelgroepen</i>	14
<i>Groen</i>	16
<i>Ontmoeten en spelen</i>	18
<i>Mobiliteit</i>	20
<i>Sfeer en beeldkwaliteit gebouwen</i>	22

Bouwen aan onze gemeenschap

Je eigen woonplek hebben is erg belangrijk. Of je nu jong of oud bent. Veel mensen zoeken een eigen woonplek. Dat is lastig, want het woningtekort in Nederland is groot. Ook in Son en Breugel. Er zijn weinig woningen beschikbaar en daarom is het belangrijk dat we de komende jaren meer huizen bouwen.

In de gemeente zijn weinig braakliggende gronden om te bouwen. En de bebouwing ligt vaak al tot aan de gemeentegrens. Dat betekent dat we niet kunnen uitbreiden. Daarom moeten

we kijken welke gronden en buurten we (opnieuw) kunnen ontwikkelen en geschikt kunnen maken voor meer woningen. Hierbij houden we rekening met de (toekomstige) woonbehoefte van allerlei doelgroepen, zoals jongeren, starters, ouderen en mensen die speciale zorg nodig hebben.

Er zijn verschillende woningbouwprojecten in Son en Breugel. Op sommige plekken wordt er gebouwd, andere projecten zitten nog in de planfase.

De gemeente heeft verschillende mogelijkheden om woningbouw te stimuleren

Want de gemeente bouwt zelf geen woningen. De mogelijkheden die de gemeente heeft om woningbouw te stimuleren, zijn:

Het aankopen van gronden

De gemeente koopt gronden en andere plekken die vrijkomen. Bijvoorbeeld een perceel waar eerst een winkel was. Die gronden worden vervolgens verkocht aan ontwikkelaars die er woningen willen bouwen.

Het versoepelen van de regels om woningbouw mogelijk te maken

Zoals het aanpassen van het omgevingsplan voor een woningbouwontwikkeling, beleid voor mantelzorgwoningen op eigen perceel, woningsplitsing van bestaande huizen en tijdelijk verhuur van leegstaande panden.

Regie nemen om een gebied te (her)ontwikkelen

Wil de gemeente dat, dan kan gebruik gemaakt worden van het zogenaamde voorkeursrecht. Dat houdt in dat de gemeente een eerste recht van koop vestigt op bepaalde percelen (grond en bebouwing). De eigenaren zijn dan niet meer vrij om hun perceel (grond, woning en dergelijke) aan een willekeurig iemand te verkopen. Kiest een eigenaar voor verkoop, dan moet eerst een aanbieding worden gedaan aan de gemeente.

Op die manier heeft de gemeente in de toekomst meer mogelijkheden om een toekomstbestendige invulling van een gebied te realiseren, met oog voor de behoeften van de (samenstelling van de) gemeenschap en de omgeving. Denk daarbij aan woningen, groen en voorzieningen.

Het voorkeursrecht past de gemeente toe op Breekker -noordelijk deel-

In dit deel van de wijk Breekker moet de komende jaren zowel boven- als ondergronds veel gebeuren. Zoals het vernieuwen van de rioleringen en het maken van voorzieningen voor waterberging. De organisatie met het meeste woningbezit, Woonbedrijf, wil het bezit verkopen.

De gemeente ziet daarom mogelijkheden om de wijk op allerlei punten én in samenhang met elkaar te

(her)ontwikkelen: andere woonvormen, meer woningen voor huidige en toekomstige bewoners, in een groene omgeving die rekening houdt met klimaatverandering, met goede onder- en bovengrondse voorzieningen en met aandacht voor sociale cohesie. Doordat de gemeente de regie neemt, wordt voorkomen dat ontwikkelaars percelen opkopen, waardoor het gebied versnipperd raakt en versnipperd ontwikkelt.

Er zijn inmiddels een aantal stappen gezet

- De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor een mogelijke aankoop van de 151 huurwoningen van Woonbedrijf. De gesprekken met Woonbedrijf vinden nu plaats.
- De gemeente onderzoekt of het mogelijk is om in Breeakker -noordelijk deel- een andere opzet en invulling van het woongebied mogelijk te maken. Hierbij kijkt de gemeente naar onder andere diversiteit van doelgroepen, woontypes, meer woningen en andere woonvormen.
- In december 2024 heeft de gemeenteraad de ‘Ontwikkelvisie Breeakker -noordelijk deel-’ vastgesteld. Deze ontwikkelvisie beschrijft welke richting de gemeente wil geven aan de toekomst van het gebied. De ontwikkelvisie is een globaal plan. Het is nog niet heel gedetailleerd. De gemeente beschrijft in de ontwikkelvisie:
 - Wat zij wil bereiken in het gebied.
 - Wat voor soort wijk het moet worden.
 - Welke waarden belangrijk zijn. Zoals wonen, natuur/landschap, gemeenschapszin, duurzaamheid en leefbaarheid.

Van ontwikkelvisie naar ontwikkelplan

In januari 2025 is de gemeente gestart met een verdere uitwerking van de ontwikkelvisie in de vorm van een ontwikkelplan. Een ontwikkelplan geeft verdere richting aan de onderdelen natuur/landschap, een mogelijk andere invulling van de openbare ruimte en de kansen en mogelijkheden om meer en vooral andere woningen toe te voegen. Daarbij kijkt de gemeente naar ruimte voor andere woontypes en woonvormen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen.

Het is de bedoeling dat het ontwikkelplan begin juli 2025 klaar is.

Online platform

Alle informatie en documenten vindt u op het online platform: www.toekomstbreeakker noord.nl



Welke stappen volgen er nog voordat er echt iets in de wijk gaat gebeuren?

Alle stappen in het besluitvormingsproces vindt u op www.toekomstbreeakker noord.nl.

In het kort houdt dit in:

- De gemeente geeft het ‘Ontwikkelplan Breeakker -noordelijk deel-’ juridisch een plaats in het ‘Omgevingsplan Son en Breugel’.
- In het ‘Omgevingsplan Son en Breugel’ staat welke activiteiten er op een perceel of in een gebied zijn toegestaan. Een gebied mag bijvoorbeeld gebruikt worden voor wonen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, openbare ruimte, natuur/landschap, wegen.
- In het ‘Omgevingsplan Son en Breugel’ staan ook de regels die van toepassing zijn op voor de fysieke leefomgeving binnen de gemeente.
- Als het ‘Omgevingsplan Son en Breugel’ is gewijzigd, kunnen er bouwplannen worden ontwikkeld. Het ‘Ontwikkelplan Breeakker -noordelijk deel-’ is namelijk zelf geen bouwplan. Het is ook geen plan dat direct uitgevoerd kan worden.
- De gemeente ontwerpt en bouwt zelf geen woningen en maakt zelf geen bouwplan. Het maken van een bouwplan, het aanvragen van de benodigde vergunningen en de realisatie gebeurt door andere partijen. Zij kunnen, na aankoop van de grond, bouwplannen uitwerken binnen de kaders van het ‘Ontwikkelplan Breeakker -noordelijk deel-’ en het ‘Omgevingsplan Son en Breugel’.
- Om een bouwplan te mogen realiseren en om echt te mogen bouwen, moet een initiatiefnemer een omgevingsvergunning (voorheen: bouwvergunning) aanvragen. De gemeente kijkt bij de aanvraag voor een bouwvergunning of het bouwplan past binnen het ‘Ontwikkelplan Breeakker -noordelijk deel-’ en het ‘Omgevingsplan Son en Breugel’. Een bouwplan kan gaan over een deel van het gebied of voor een bouwproject.

Wat betekenen al deze plannen voor mij als inwoner van Breekker -noordelijk deel-?

Het 'Ontwikkelplan Breekker -noordelijk deel-' kijkt vooruit in de tijd. Het schetst de kaders en ambities voor toekomstige bouwplannen. Voorbereiding en uitwerking van bouwplannen vergt de nodige tijd. Wat betekent dat?

- De komende drie jaar verandert er niets aan uw woonsituatie. Er moet nog heel veel uitgewerkt worden. Zoals de inpassing van het ontwikkelplan in het 'Omgevingsplan Son en Breugel' en het proces van de omgevingsvergunning (zoals u hiervoor kunt lezen).
- De gemeente zet zich in om met nieuwe beoogde eigenaren/ontwikkelaars afspraken te maken over een sociaal plan. Een sociaal plan dat geldt voor alle huurders van de woningen die de nieuwe eigenaar koopt. In een sociaal plan kunnen dan afspraken worden gemaakt over de volgende onderwerpen:
 - Als u als huurder tijdelijk elders moet gaan wonen om uitvoering te geven aan een toekomstig bouwplan, dat u als huurder de mogelijkheid krijgt dat u kunt terugkeren naar een andere of nieuwe huurwoning in de wijk.
 - Dat u altijd een dak boven uw hoofd houdt.
 - Alternatieve huisvesting in het geval dat u uw huidige huurwoning moet verlaten.
- De gemeente zal zich inspannen dat bij de uitvoering van het ontwikkelplan voorrang gegeven wordt aan een bouwproject / bouwprojecten die voorzien in woningen geschikt voor de doorstroming van bewoners uit de wijk Breekker -noordelijk deel-.

Heeft u op korte termijn verhuisplannen?

Dan heeft u diverse mogelijkheden:

- U kunt zich inschrijven bij Wooniezie voor een andere huurwoning.
- Bij het SeniorenPunt (www.seniorenpunt.nl) kunt u terecht voor informatie over de mogelijkheden voor wonen, zorg en welzijn voor senioren in de regio Eindhoven.
- U kunt informatie inwinnen over woningbouwprojecten in Son en Breugel en in de regio. De informatie van de woningbouwprojecten in Son en Breugel vindt u op www.sonenbreugel.nl. Informatie over bouwprojecten in de regio vindt u op Publieke Woningbouw Monitor (www.woningbouwkaart.metropoolregioeindhoven.nl). Na de zomervakantie 2025 vindt u hier ook de informatie van Son en Breugel.

Wat kunt u op 23 juni 2025 aan kansen van het ontwikkelplan verwachten?

Onderwerpen die in het ontwikkelplan aan de orde komen:

- Welke soorten woningen er komen en voor wie.
- Scenario's voor wat mogelijk gesloopt kan worden en wat mogelijk behouden blijft.
- Hoe inwoners zich kunnen verplaatsen (zoals wegen en fietspaden) en verblijven.
- Hoe we omgaan met water en groen.

De afbeeldingen op bladzijde 10 tot en met 23 zijn afkomstig uit het ontwikkelplan.

Op 23 juni 2025 kunt u met de medewerkers van de bureaus Woonscope, FAAM Architects en Tom van Tuijn Stedenbouw in gesprek en vragen stellen over deze onderwerpen.

Het ontwikkelplan

De gemeente werkt aan een ontwikkelplan voor Breeakker -noordelijk deel-. In dit plan staan de spelregels voor nieuwe ontwikkelingen in de wijk. Denk daarbij aan woningbouw, groen, duurzaamheid en een prettige leefomgeving.

Met het ontwikkelplan wil de gemeente haar doelen behalen: voldoende en betaalbare woningen, een fijne en veilige buurt om in te wonen, en aandacht voor klimaat en duurzaamheid. Ook helpt het plan om doorstroming op de woningmarkt makkelijker te maken, zodat bewoners een woning kunnen vinden die past bij hun situatie.

Het ontwikkelplan is de basis voor het aanpassen van het omgevingsplan. Dat is het officiële plan waarin staat wat er juridisch en ruimtelijk mogelijk is in het gebied. Op basis daarvan kunnen in de toekomst meer gedetailleerde bouwplannen worden gemaakt, bijvoorbeeld voor een deel van de wijk of een bouwproject.



Wat zou er nu al kunnen? Een kans?

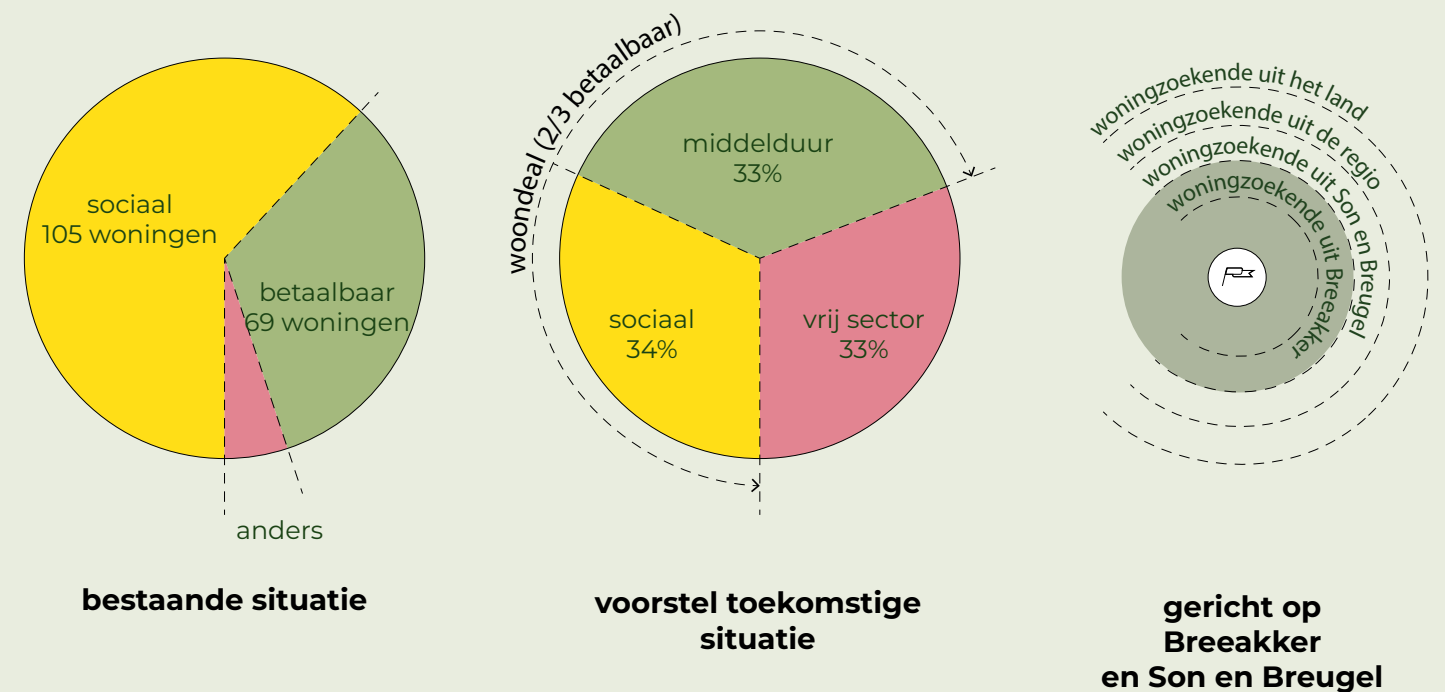
Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer en of de gemeente eigenaar wordt van het gebied en welke andere partijen betrokken zullen zijn. Daarom kunnen we nu nog niets zeggen over de volgorde van de ontwikkelingen of het tijdpad.

De komende jaren wijzigt er niets in uw woonsituatie. Wel kunnen we een start maken met de aanpak van de openbare ruimte. De eerste ideeën hiervoor staan op deze poster.



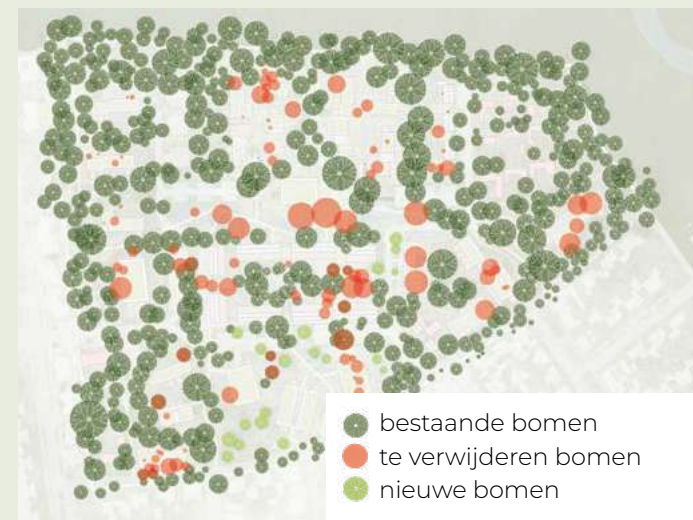
Doelgroepen

Er is een mogelijkheid dat een deel van de bestaande sociale huurwoningen behouden blijft als huurwoning. Er komen minimaal net zoveel sociale huurwoningen terug als er nu zijn in de Breeakker. Tegelijkertijd willen we de diversiteit van woningtypes en prijsklassen uitbreiden. Zoals gestapelde woningen, portiekwoningen en grondgebonden woningen, variërend van sociale huur tot middenhuur en vrije sector (koop en huur).



Groen

Groen is een heel belangrijk aandachtspunt in de planvorming. We gaan voor behoud én de versterking van de bestaande groenstructuur. De ontwikkeling van het gebied doen we in overleg met een ecooloog. Er komt ruimte voor water en bos. Het bos wordt dé basis en identiteit van de toekomstige ontwikkeling. Wanneer er bomen gekapt dienen te worden dan worden er extra bomen en struiken geplant. Dat gebeurt altijd in overleg met de ecooloog.



waardevolle bomen en bosstructuren richting Sonse Bergen



uitheemse bomen in plantsoen Lupinelaan



minder waardevolle bomen richting de Nachtegaallaan

Ontmoeten en spelen

We richten het openbaar gebied zo in dat het uitnodigt tot ontmoeten, spelen en ontdekken – voor jong en oud, op verschillende plekken in de wijk.

Op grotere schaal komt er ruimte voor gezamenlijk gebruik, spelen en ontspannen. Binnen de woonclusters ontstaan kleinere, informele plekjes waar kinderen kunnen spelen en buren elkaar kunnen ontmoeten.

Op dit paneel ziet u sfeerbeelden die laten zien hoe we deze ideeën willen laten terugkomen in de inrichting van het gebied.



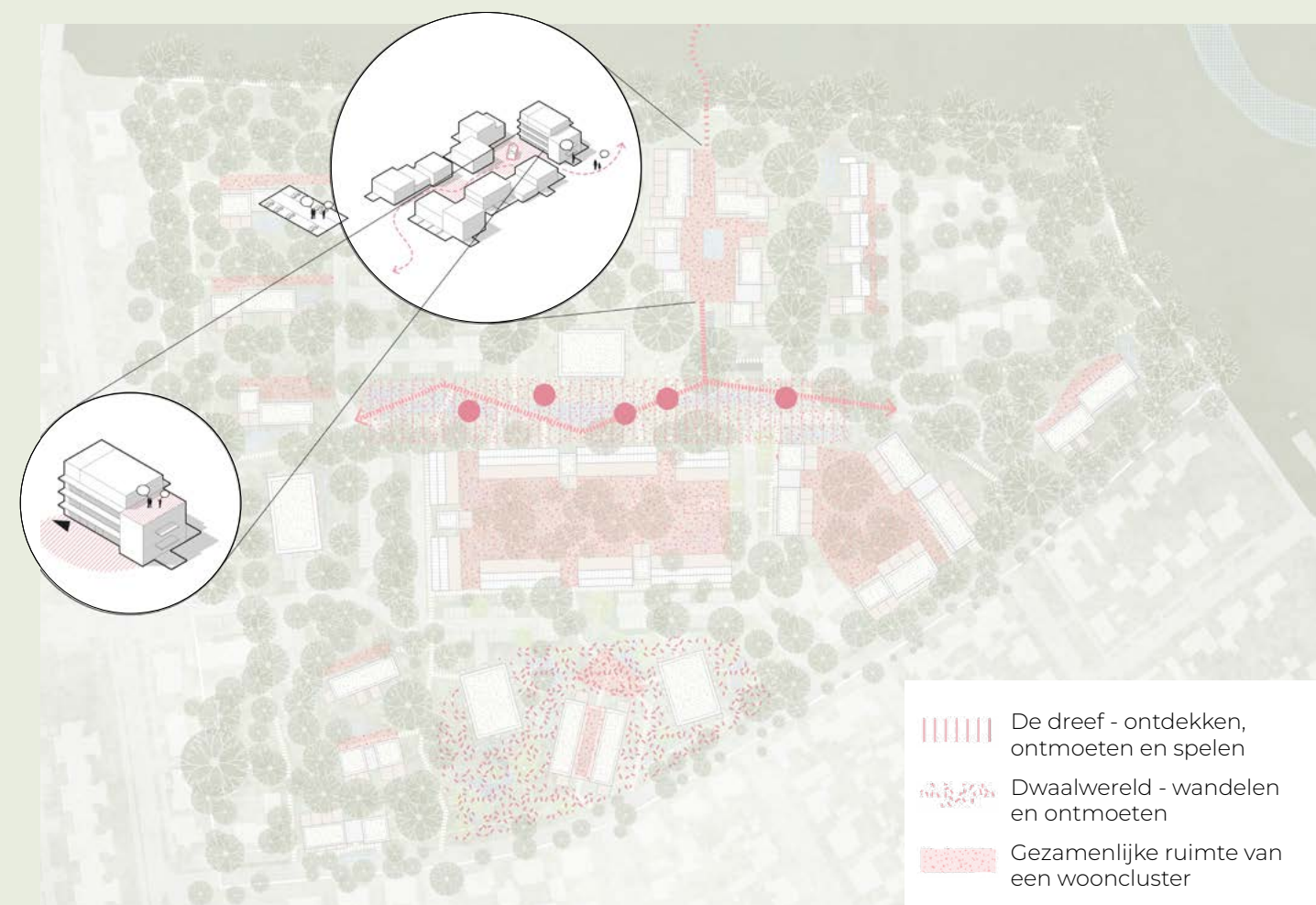
de dreef



dwaalwereld



gezamenlijke ruimte



Mobiliteit

Voor de toekomstige ontwikkeling gaan we uit van het STOMP-principe: **Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service** (deelmobiliteit) en pas als laatste de **Privéauto**. Infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer wordt gereduceerd, met prioriteit voor voetgangers en fietsers. Woningen blijven goed bereikbaar en er zijn minder verkeerbewegingen in de wijk.

Parkeren gebeurt zoveel mogelijk in speciale parkeerzones, de zogenaamde 'koffers', aan de randen of tussen de woonblokken. Deze parkeeroplossingen worden zo ingericht dat ze bijdragen aan natuurinclusiviteit. Woningen krijgen geen eigen opstelplek voor een auto meer. Zo blijft er in de openbare ruimte zelf meer ruimte over voor groen, spelen en ontmoeten.



Sfeer en beeldkwaliteit gebouwen

De sfeer en beeldkwaliteit van de toekomstige gebouwen sluiten aan bij het natuurlijke karakter van het gebied. We streven naar een duurzame, ingetogen architectuur die opgaat in het groen, met gebruik van natuurlijke materialen en zachte kleuren. Buitenruimtes – zoals balkons, veranda's en terrassen – zijn geïntegreerd in de architectuur en vormen een vanzelfsprekend onderdeel van het geheel. De bebouwing wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving, ze heeft van alle kanten een verzorgde uitstraling. Ook de bergingen worden op een slimme manier binnen de gebouwen opgelost. Er komt een mix van woningtypen: gestapelde woningen, grondgebonden woningen en woonensembles, passend bij de landschappelijke opzet (zorgvuldig tussen de bomen geplaatst). Op dit paneel tonen we inspirerende voorbeelden die richting geven aan de gewenste uitstraling.



Juni 2025

Uitgifte van:



**gemeente
son en breugel**

In samenwerking met:

FAAM ARCHITECTS

van tuijn stedenbouw

woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling

COCOSMOS
samen maken we de stad

Gemeente Son en Breugel

Raadhuisplein 1 | 5691 AL Son en Breugel

0499 - 491 491 | row@sonenbreugel.nl

Telefonische bereikbaarheid | maandag t/m donderdag 8:30-17:00 uur,
vrijdag 8:30-12:30 uur

Online platform | www.toekomstbreeakker noord.nl





Bijlage 2: Overzicht **Vragen en antwoorden** **Brochure voor bewoners**

17 juli 2025

17 juli 2025

Vragen en antwoorden over het concept van het 'Ontwikkelpplan Breeakker -noordelijk deel-' en de 'Brochure voor bewoners; Inloopbijeenkomst voorkeursrechtgebied Breeakker -noordelijk deel' d.d. 23 juni 2025

In de tabellen hieronder zijn de vragen die gesteld zijn tijdens de inloopbijeenkomst van 23 juni 2025 of nadien per email zijn ingezonden over het concept van het 'Ontwikkelpplan Breeakker -noordelijk deel-' en de 'Brochure voor bewoners; Inloopbijeenkomst voorkeursrechtgebied Breeakker -noordelijk deel' per onderdeel onder elkaar gezet.

De titel van de tabellen laat zien over welke pagina's van de brochure de vragen zijn gesteld. Deze gestelde vragen zijn samengevat tot 45 vragen. Deze samengevatte vragen zijn zo zorgvuldig mogelijk beantwoord door de gemeente in de kolom 'Antwoord samengevat'.

Heeft u een vraag over de inhoud van de Brochure die niet beantwoord is in dit document? Dan kunt deze vraag stellen in het contactformulier op het online platform op de pagina 'Contact'.

Gemeente: Aanleiding, Uitgangspunten, Toekomstperspectief en Proces (pagina 4 t/m 9)

Vraag samengevat	Antwoord samengevat	Vragen letterlijk gesteld tijdens bijeenkomst
1. We vragen ons af wat de gedachte achter de opbouw van de wijk is. Wie is hierin aan zet geweest?	De wijk dateert uit de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw. Verdere informatie laten we hier achterwege omdat deze geen betrekking heeft op het concept 'Ontwikkelpplan' waar we nu over praten.	Waarom is de wijk op deze manier opgebouwd? Wie is verantwoordelijk?
2. Wij hebben behoefte aan duidelijkheid over de plannen. Wat is er al vastgelegd. Hoe zit het met de besluitvorming en wanneer worden er besluiten vastgelegd?	Duidelijkheid over de plannen geven we tijdens deze inloopbijeenkomst, die is gegeven in vorige bijeenkomsten en op het online platform. Er is nog niets vastgelegd met betrekking tot het ontwikkelplan. Het ontwikkelplan vormt de basis voor de wijziging van het omgevingsplan. De gemeenteraad stelt een wijziging van het omgevingsplan vast. De vaststelling is gepland voor februari/maart 2026. Deze datum kan nog worden gewijzigd.	Komt het ontwikkelplan in behandeling in de gemeenteraad?
		De ontwikkelvisie is al door de raad vastgesteld. Dus dat is de rode loper uitgelegd?
		Wat doet u de komende drie jaar dan?
		Kan het ook nog helemaal niet doorgaan?
		Maar de Wvg loopt wel af in 2026. Wat gebeurt er als het dan nog niet verkocht is?
		Is het besluit al genomen?
3. Wij horen dat de plannen afhangen van de nieuwe eigenaar van het bezit van Woonbedrijf. Zijn de woningen al verkocht	De woningen zijn nog niet verkocht aan de gemeente. Er is nog geen partij die de woningen over neemt.	Het ontwikkelteam handelt in opdracht van de Gemeente Son en Breugel. De plannen komen opeens in een stroomversnelling, er is geen weg terug, de nieuwe wijk komt er. De plannen liggen op tafel. De bewoners denken echter nog in een participatie fase te zitten, waarin nog niks definitief is. Achter de schermen is al lang besloten hoe of wat. Bij iedere bijeenkomst ligt er opeens weer een meer gedetailleerd plan.
		Is er al een nieuwe corporatie die het bezit van Woonbedrijf over wil nemen? Maar ze wilden de ontwikkelaars toch buiten de deur houden?

aan de gemeente? En is er al een nieuwe partij die de woningen over wil nemen? En mag dit ook een ontwikkelaar zijn?	Er zijn prestatieafspraken tussen Woonbedrijf en de gemeente. Hierin staat onder meer dat, mocht verkoop van de sociale huurwoningen door Woonbedrijf aan de orde zijn, verkoop hiervan dan moet plaatsvinden aan een woningcorporatie zodat de sociale huurwoningen blijven. Het voorkeursrecht bepaald nu echter dat de woningen eerst aan de gemeente aangeboden moeten worden. Een corporatie is niet verplicht de woning eerst aan de huurders aan te bieden. Het wordt wel vaak gedaan, maar is geen verplichting. Door het voorkeursrecht, heeft de gemeente een 1^e kooprecht gevestigd. Andere kopers zijn nu dan ook nog niet aan de orde. We zijn nu bezig met een ontwikkelplan om kaders, randvoorwaarden, woontypologieën, infrastructuur, bouwmethoden, bouwhoogte, hoe we omgaan met groen en openbare ruimte en dergelijke te formuleren. Een nieuwe eigenaar / nieuwe eigenaren zullen zoveel mogelijk invulling moeten gaan geven aan de bedoelingen van het ontwikkelplan. De ontwikkeling van de nieuwe woningen kan door heel veel partijen worden gedaan. Mocht de gemeente eigenaar worden, dan zal de gemeente op zoek moeten naar partijen die uitvoering gaan geven aan het ontwikkelplan volgens de kaders van de gemeente. De gemeente is namelijk zelf geen bouwer. Als er een andere eigenaar komt, dan krijgt die ook het ontwikkelplan als kader mee om het gesprek over aan te gaan.	U zegt het wordt pas bekend als er een nieuwe eigenaar is, maar dan moet de gemeente toch heel sterk optreden als er een nieuwe eigenaar is?
		Begrijp ik goed dat de panden nog niet verkocht zijn aan een ander? De gemeente heeft ook niet gekocht.
		Kan het ook aan jullie [FAAM Architects] verkocht worden?
		Als de gemeente dit niet koopt, wie zou er dan iets willen ontwikkelen hier?
		Moet de woningbouwcorporatie het niet eerst aan de huurders aanbieden?
		Hoe ver zijn de onderhandelingen over de verkoop?
		Hoever zijn jullie in de onderhandelingen met Woonbedrijf?
		Wat nou als er een ontwikkelaar komt?
		In de prestatieafspraken staat dat Woonbedrijf aan een andere woningcorporatie zou verkopen en dat heeft gemeente ondertekend.
		Als een ontwikkelaar het koopt dan maak ik toch geen kans?
		Zijn er al een of meer initiatiefnemers (die op den duur, in het kader van de plannen een vergunning zouden kunnen gaan aanvragen) bekend?
		Zijn er al een of meer potentiële initiatiefnemers (die op den duur, in het kader van de plannen een vergunning zouden kunnen gaan aanvragen) bekend?
		Is er al aan een of meer potentiële initiatiefnemers (die op den duur, in het kader van de plannen een vergunning zouden kunnen gaan aanvragen) gedacht door de gemeente?
		Hoe kan het voor de gemeente verantwoord zijn indien er nog weinig of niets bekend is omtrent een of meer (al dan niet potentiële) initiatiefnemers?
4. Wij willen graag meedenken in het proces. Hierbij vragen we ons af hoe groot de ruimte is om mee te denken en welke inspraak er nog is? En hoe wordt er teruggekoppeld wat er met onze inbreng wordt gedaan?	Vanaf 2023 zijn bewoners uitgenodigd mee te denken. In bijeenkomsten en via het online platform is gevraagd inbreng te leveren. Veel van wat er inhoudelijk is ingebracht, is meewogen en opgenomen in de ontwikkelvisie en het ontwikkelplan. Via informatiebrieven die huis aan huis zijn bezorgd, bent u geïnformeerd dat antwoorden en verslagen e.d. terug zijn te vinden op het online platform op de pagina 'Documenten'. Met betrekking tot het ontwikkelplan is het proces tot meedenken met de bijeenkomst van 23 juni jl. afgesloten.	Worden bewoners meegenomen in de besluitvorming?
		Wat is er gedaan met wat er is opgehaald?
		In de brochure staat bouwen aan een gemeenschap, waaruit blijkt dat nu? Mag ik dan zeggen dat ik dat totaal niet zo ervaar? We mogen een heleboel inleveren en krijgen daarvoor terug heel veel onduidelijkheid. Ik mis dat wij hierin meegenomen worden, het gevoel dat we er naar ons geluisterd wordt en dat we serieus worden genomen.
		Hoe groot is de ruimte om mee te denken?
		In hoeverre wordt er gekeken wat onze wensen zijn? Van de mensen die komen wonen?
		Hoeveel invloed hebben we op wat er in de plannen gaat gebeuren, en wat er in de toekomst gaat gebeuren?
		Wat kunnen wij doen? Ik heb idee dat die processen steeds meer worden ingeperkt.

	Hierna volgt de procedure tot vaststelling van een gewijzigd omgevingsplan. In de procedure krijgen bewoners de gelegenheid om een zienswijze in dienen. Zie voor een verdere uitleg ook de informatie op het online platform, pagina 'Wat kunt u verwachten'.	Wat voor inspraak hebben bewoners nog in die stapjes? In hoeverre hebben inwoners iets te zeggen als we dadelijk zelf stemmen op gaan halen. Ik heb geen persoonlijke terugkoppeling ontvangen, nooit. Hoe werkt het dan met die participatie? Klopt het dat participatie met alle belanghebbenden bij het plan een belangrijk onderdeel is (genoemd)? Staan de gemeente en de leden van het ontwikkelteam ervoor open om juist over die inhoud in klare taal, vriendelijk, maar duidelijk in gesprek te gaan en in gesprek te blijven met (vertegenwoordigers van) bewoners en omwonenden? De definitie van inspraak en participatie wordt aan de ontwikkeltafel afgedaan als een inbreng door bewoners aangaande invulling vrije ruimte, bereikbaarheid, leefbaarheid etc. In ieder geval niet hetgeen bewoners onder definitie inspraak en participatie van de Gemeente Son en Breugel verwachten: inspraak in soorten bebouwing, aantal woningen, bouwhoogtes, verkeer, geluid etc. Hoe kan de interpretatie van definitie participatie en inspraak mijlenver uit elkaar liggen?
5. Er ontstaat door dit bericht en de verschillende boodschappen die gebracht worden onrust, omdat er nog veel onbekend is. Wanneer komt er duidelijkheid? Kan hierbij bijvoorbeeld een beeld worden gegeven van wat wanneer gaat gebeuren? En welk scenario wordt er gevolgd?	Er gaat meer duidelijkheid komen, zodra er een nieuwe eigenaar is. Wanneer dat is, is niet bekend. Welk scenario gevolgd gaat worden, is nu niet bekend. Dat hangt mede af van de ideeën van de nieuwe eigenaar. In het ontwikkelplan staan ideeën over hoe het kan gaan worden Er zijn kansen en mogelijkheden voor een nieuwe inrichting van de openbare ruimte, ruimte voor groen en water en ruimte voor nieuwe woonvormen (zoals onder meer appartementen, grondgebonden woningen andere woonvormen en/of een mix hiervan). Tijdens de inloopbijeenkomst van 23 juni jl. en de hiervoor opgestelde brochure die op het online platform is terug te vinden, is een kaart opgenomen waarbij sprake is van helemaal nieuwbouw. Ook is een kaart opgenomen, waarbij sprake is van een deel nieuwbouw en een deel bestaand houden. Maar er zijn veel scenario's hiertussen mogelijk. Dit wordt ook niet duidelijker tot de nieuwe eigenaar er is.	ik wil graag steun geven aan het plan, maar ik vind het moeilijk als er nog veel onzekerheid is. Ik geef er dan steun aan waar de uitkomst nog niet van bekend is. Julie hebben toch al een idee hoe het gaat worden? Maar wat ga je nou met de woningen doen? Aan de gemeentetafel is gezegd dat er ook nog kans is dat er niets verandert, hier zegt u nu iets anders. Wanneer is er zekerheid? Wanneer wordt er een klap op gegeven? Ik wil het zo snel mogelijk weten, dat is waar het aan schort over het hele gebeuren. Het is zo onduidelijk. Als je niks te zeggen hebt gooi het dan niet in de wijk. Ze proberen ons een beetje mee te krijgen, warm te krijgen. Ik heb liever donderslag bij heldere hemel i.p.v. onrust 10 jaar. Groot verschil van beelden wat kan? Wat wordt het dan? Kan de gemeente niet duidelijkheid scheppen? Wat er wanneer in welk deel gaat gebeuren? Welk scenario wordt er nou dadelijk gevolgd? De brochure laat zien alles wordt gesloopt. Wanneer krijg ik zekerheid over mijn eigen woning? Is het fictief wat er is?
6. Over hoe lang gaat de bouw starten? En hoelang duurt dit dan? Wordt het	Het ontwikkelplan moet straks nog verder uitgewerkt worden. Voor bouwplannen moeten er nog procedures gevoerd worden.	Hoelang duurt het? Aantal woningen nu. Ik krijg waarschijnlijk 5-6 lagen. Wordt alles in een keer gesloopt of gaat het in delen?

opgesplitst of zal alles tegelijkertijd aangepakt worden? En wanneer krijgen wij te horen wanneer dit gaat starten?	Dus de komende drie jaar gaat er nog geen schop de grond in. De uitvoering kan in één keer. Maar realistisch gezien gaat de uitvoering in stapjes gebeuren en niet in één keer. Zodra er verdere plannen zijn, procedures van start gaan en u kunt reageren, wordt dit bekend gemaakt via overheid.nl en via de krant.	Is het in de plannen duidelijk hoeveel woningen jullie willen gaan slopen?
7. Wat kan ik, als bewoner aan de rand van het voorkeursrechtgebied, verwachten? Wat gaat er concreet voor mij veranderen?	Er wordt nu gewerkt aan een ontwikkelplan. Dit zal verder uitgewerkt moeten worden in onder meer de vorm van bouwplannen. Dan zal concreet duidelijk worden hoe het gaat worden.	Wij zijn er niet op tegen, maar ik wil gewoon duidelijkheid. Klopt het dat einde van schuur ook einde van de tuin gaat worden?
8. Wij hebben het gevoel dat wij niet voldoende worden geïnformeerd door de gemeente. Hoe zorgt de gemeente ervoor dat de buurtbewoners en omwonenden in de toekomst goed op de hoogte worden gehouden?	De gemeente heeft er alles aan gedaan om de communicatie zo goed als mogelijk in te vullen. Dit onder meer via informatiebrieven, bijeenkomsten en het inrichten van het online platform. Zodra er verdere plannen zijn, procedures van start gaan en u kunt reageren, wordt dit bekend gemaakt via overheid.nl en via de krant (zie vraag nr. 6.)	Waarom worden buurtbewoners buiten het Voorkeursrechtgebied niet huis-aan-huis op de hoogte gebracht?
		Hoe gaat de gemeente de communicatie verbeteren?
		Als je hoort hoe tevreden mensen hier zijn, dan kan je verwachten dat mensen heel veel onrust ervaren als je hier dingen gaat veranderen. Dan is de communicatie heel belangrijk.
9. Wij hebben het gevoel dat deze ontwikkeling nu al heel veel geld kost door alle onderzoeken en bureaus die erbij zijn betrokken. Hoeveel is er nu geïnvesteerd in dit plan? En wat gaat het kosten?	Wij doen geen uitspraken over bedragen. Wat de uitvoering van het ontwikkelplan gaat kosten weten we niet.	Als mens voel je dat je niet meegenomen wordt in iets wat zo'n groot onderdeel van jezelf is. Bent u tevreden over de communicatie richting de bewoners, zeker dit jaar maar daar mag u iets anders van vinden. Verhuurder heeft communicatie nagelaten op twee brieven na, in dat gat is de gemeente gesprongen. We hebben meer participatie en communicatie gedaan dit jaar ook omdat de raad het vroeg.
		Wat gaat dit uiteindelijk kosten?
		Wat kost allemaal bij elkaar?
		Wat heeft dit geintje tot nu toe gekost? Er worden bureaus ingehuurd maar er is ook nog bijna alles onduidelijk.
		Welke onderzoeksresultaten zijn al bekend en welke nog niet?
		Welke berekeningen zijn gemaakt?
10. Wij zouden het fijn vinden als er een persoonlijkere benadering kan zijn. Is het mogelijk om meer met buurtbewoners hierover in gesprek te gaan?	U bent via de informatiebrieven en het online platform meerdere malen geïnformeerd dat u een afspraak kon maken met mevr. R Achhoud van bureau FIKS.	Zijn de onderzoeken en berekeningen met ons te delen?
		Burgers zijn toch niet uitgenodigd om hierover mee te denken.
		Ik heb het gevoel dat er nu niet echt tijd is om mijn persoonlijke behoefte op te halen.
		Hoe komt het dat het niet in samenspraak is met de wijk? Het gaat over ons thuis.
		Hebben jullie gepolst of we dit een prettige manier vinden? Waarom gaat het op deze manier? Kan het niet persoonlijker? Zoals we nu in gesprek zijn is voor het eerst.

		Maar waarom is er dan niet gevraagd wat wij als kans zien?
11. Wij zijn het niet eens met het plan, hoe kan ik mijn bezwaar indienen en wat zijn belangrijke data hiervoor?	Tegen het (concept)ontwikkelplan kunt u geen bezwaar indienen. Op welke plannen u wel kunt reageren verwijzen we naar de detailinformatie op het online platform, pagina "Wat kunt u verwachten". https://toekomstbreeakkernoord.nl/wat-kunt-u-verwachten .	Ik heb mijn woning aan de rand gekocht als boswoning, dus dan ga ik bezwaar maken.
		Wij hebben online aangegeven .. 88% ertegen.
		Wij hebben boswoningen gekocht, kunnen wij hiertegen vechten?
		Hoe zorg ik ervoor dat ik op de hoogte blijf van die momenten waarop ik bezwaar kan indienen?
		Kan er transparantie aan de voorkant worden gegeven? Dan hoeven we de ambtelijke organisatie niet te belasten met WOO-verzoeken.
12. Hebben jullie de woonbehoeften vanuit de wijk in kaart gebracht? Hoeveel mensen willen in een appartement wonen en hoeveel willen een tuin?	Nee. Er is geen woonbehoefteonderzoek in de wijk uitgevoerd. De nieuwe ideeën voor de wijk zijn ook niet alleen voor de huidige bewoners interessant, maar ook voor alle andere (toekomstige) woningzoekenden die op zoek zijn naar een (andere) woning. Het ontwikkelplan gaat uit van een mix aan woningtypes (zie vraag nr. 5) die beschikbaar zijn voor meerdere doelgroepen.	Ik ben wat ouder, ik vind een woonhofje voor ouderen zo mooi, maar er werd net gezegd; jong en oud moet door elkaar. Maar mijn burens willen vooral hetzelfde bij elkaar
		Hebben jongeren veel interesse in een grote tuin, dit gebied is rijp voor verandering.
		Weten jullie waar er behoefte aan is vanuit de wijk? Bijvoorbeeld hoeveel procent in een appartement wil, en hoeveel mensen een tuin willen?
13. De wijk geeft aan geen verandering te willen, maar we hebben het gevoel dat er niet naar ons wordt geluisterd. Waarom worden de plannen niet gestopt?	De gemeente heeft in het kader van het algemeen belang een woningbouwopgave in te vullen. Onderstaand de gegevens (peildatum 2025). Op basis van de diverse onderzoeken is in het 'Volkshuisvestingsprogramma Son en Breugel' opgenomen (zie www.sonenbreugel.nl / zoeken op 'volkshuisvestingsprogramma') dat de gemeente Son en Breugel tot en met 2040 tussen 770 woningen (minimale variant) en 1.030 woningen moet toevoegen. Ook moet de gemeente rekening houden met het uitvallen van bouwplannen of extra groei. Het Rijk wil dat gemeenten sturen op 130% plancapaciteit. Dat komt voor Son en Breugel neer op een plancapaciteit tussen 1.000 en 1.350 woningen (afgerond) tot 2040. Om invulling te geven aan deze woningbouwopgave wordt gewerkt aan woningbouwplannen op individuele locaties. Daarnaast zijn er mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad in de vorm van kamergewijze verhuur, het splitsen van woningen of een laag er op zetten (optoppen).	In het participatietraject: deze wijk heeft geen probleem wat in de wijk moet worden opgelost, waarom zou je de wijk veranderen? Er is geen plek voor nee-zeggende zegt de gemeente Eindhoven ook. VONK ook.
		Er wordt niet naar ons geluisterd. Want jullie horen dat we het niet willen!
		Klopt het dat in de wijk zelf geen probleem wordt opgelost met de plannen?
		Zijn de plannen van de gemeente in dit verband ook zo duidelijk en begrijpelijk ingeleid voor en voorgespiegeld aan bewoners (als de belangrijkste stakeholders)?
		Welke plannen bestaan er op andere locaties die een bijdrage kunnen leveren aan het bevorderen van doorstroom van senioren?

	Ook maakt de gemeente werk van strategische aankopen van panden en gronden, onder meer om hier een woningbouwplan te laten ontwikkelen. Een andere optie is het onderzoek naar kansen en mogelijkheden om meer en andere woningen te ontwikkelen in bestaande (delen van) woonwijken. Er is besloten om voor een deel van de wijk Breeakker (noordelijk deel) te onderzoeken welke kansen en mogelijkheden er zijn voor meer woningen, andere woonvormen en dergelijke. Dit onderzoek is niet ingezet omdat er problemen zouden zijn in de wijk die moeten worden opgelost. Wel is bekend dat er gedacht moet worden aan de aanpassingen van het ondergrondse netwerk (energie en water). Mocht het ontwikkelplan tot uitvoering komen, dan kunnen deze aanpassingen gelijktijdig meegenomen worden. Mocht het ontwikkelplan niet tot uitvoering komen (of maar beperkt) dan zullen de aanpassingen voor het ondergrondse netwerk te zijner tijd zelfstandig moeten worden uitgevoerd.	
14. Er wordt benoemd dat de gemeente kansen en mogelijkheden ziet in onze buurt. Welke kansen en mogelijkheden zijn dit?	Het gaat om kansen en mogelijkheden voor een gedeeltelijke of geheel andere opzet van de wijk om meer woningen te creëren, andere woonvormen of woontypologieën een plaats te geven, het groen, de infrastructuur en openbare ruimte anders vorm te geven.	Vindt de gemeente dat deze wijk moet veranderen? Waarom hier Wvg? Kan het hier rustig blijven? Rustiger dan hier kan niet. Welke verbeterpunten zijn er in de wijk? Vraag n.a.v. antwoord: Welke beleidspunten? Ik denk dat alle punten hier niet van toepassing zijn.
15. Er zijn steeds al allerlei stappen gezet. Waarom zijn we hier niet in betrokken of over geïnformeerd?	Zie vraag nr. 4. en vraag nr. 8.	De stappen die vooraf plaats hadden moeten vinden zijn gemist. Er wordt iets door onze strot gedouwd. Er komt elke keer nieuwe informatie in de participatie Ik snap dit probleem niet, je ziet de frustratie. Denk je dan letterlijk dat er medewerking is? [boosheid] Er zijn 110 slagen overgeslagen. Er zijn heel veel dingen overgeslagen en ik wil mee te denken [boosheid]. Reactie op antwoord: Ga met ons in gesprek met bewoners. Met de bewonerscommissie. Ik denk dat er in heel de participatie. Het bureau functioneert als participatiebureau.

Sociaal plan (pagina 8)

Vraag samengevat	Antwoord samengevat	Vragen letterlijk gesteld tijdens bijeenkomst
16. Er is behoefte aan een sociaal plan met duidelijke afspraken over vergoedingen en het toekomstperspectief van de huurders. Wordt er een sociaal plan opgesteld? En wie is er verantwoordelijk voor het sociaal plan?	Het opstellen van een sociaal plan is aan de orde als uitvoering gegeven wordt aan het ontwikkelplan. Diegene die dan eigenaar is van de huurwoningen is verplicht om een sociaal plan op te stellen in overleg met bewoners (bewonersvertegenwoordiging) waarin afspraken vastgelegd worden over tijdelijke of nieuwe woonruimte, eventuele vergoeding van verhuiskosten, eventuele vergoedingen voor aanpassingen aan / in de huurwoning, het eventueel terugkeren naar de wijk in een nieuwe andere woning etc. Als de gemeente niet zelf eigenaar wordt, dan hebben we aangegeven dat de gemeente zich zal inspannen dat de nieuwe andere eigenaar een sociaal plan opstelt.	Hoe zit het met vergoeding voor aanpassingen aan de woning? Hoe zorgt de gemeente ervoor dat ze voor haar inwoners staat? Sociaal plan wordt dat gemaakt door de gemeente? Wij hebben behoefte aan inhoud en invulling van een sociaal plan Er hangt van alles boven het hoofd van de huurders. Wordt er ook nog naar geluisterd. Welke duidelijke en begrijpelijke informatie is te geven over het sociaal plan? Uiteraard splitst deze vraag zich op in vele deelvragen, die echter te talrijk zijn om nu overzichtelijk weer te geven. Deelvragen zullen zeker betrekking hebben op: a) welk soort verplichting heeft de gemeente? Een natuurlijke verbintenis, een inspanningsverbintenis of een resultaatsverbintenis en is die verbintenis dan (geheel of in overwegende mate) bestuursrechtelijk of privaatrechtelijk van aard? b) Op welke feitelijke aspecten heeft dat sociaal plan betrekking? c) In handen van wie komt de uitvoering te liggen? d) Wie kan daarvoor op welk moment en op welke manier worden aangesproken indien die uitvoering niet op maat is?
17. Er wordt benoemd dat wij, als huidige huurders, recht hebben op alternatieve woonruimte. Wat houdt dit recht in en krijg ik eenzelfde soort woning als ik terugkom? En als ik alternatieve woonruimte moet vinden, is dit dan voldoende beschikbaar?	Wat is aangegeven is dat de gemeente zich inspant om, als het ontwikkelplan tot uitvoering komt en u uw woning zou moeten verlaten, u altijd een dak boven uw hoofd houdt. Niemand zal op straat komen. Dit zal onderdeel uitmaken van de afspraken met een nieuwe eigenaar al dan niet in het sociaal plan (zie vraag nr. 16). Als u uw woning verlaat, zijn er vooraf afspraken met u gemaakt over deze verhuizing. Dit houdt onder meer in dat in overleg met u afspraken gemaakt worden over een andere tijdelijke woning (in Son en Breugel of elders), een alternatieve permanente andere woning in Son en Breugel dan wel buiten de gemeente, of als u dat wilt terug kunt keren naar de wijk Breeakker in een nieuwe woning. Of dat gaat om eenzelfde soort woning, is nu niet aan te geven. Als het gaat om een sociale huurwoning, dan moet u er wel rekening mee houden dat er wettelijk speciale toewijzingsregels bestaan (passend toewijzen naar inkomen e.d.). Hier heeft de gemeente geen rol in.	Heb ik nog kans om in eenzelfde soort woning terug te komen? Krijgen mensen de garantie? Juridische verschil in verbintenissen. Zijn de mensen die weg moeten ervan verzekerd dat hen alternatieve woonruimte in Son en Breugel wordt geboden? Lees het als resultaatverplichting. We hebben recht op een gelijkwaardige woning, maar die zijn er nooit? Waar gaan die mensen dan heen? Naar Best, Nuenen? We hebben toch geen plek in Son en Breugel? Voor al de ouderen, want die kunnen niet zomaar verhuizen, dat is nogal een zorg.

18. Hoe gaat het doorverhuizen in zijn werking? Is het mogelijk om door te schuiven en kan iemand een aanbod weigeren?	Zie bovenstaand antwoord op vraag nr. 17.	Zou ik kunnen doorschuiven? Ik heb nu bijvoorbeeld een kippenhok, een volière, bijen, een grote vijver, bijenkorven, mag zoiets terugkomen?
		Als iemand zegt ik wil daar niet wonen?
19. Op dit moment betaal ik een bepaalde hoeveelheid huur, ik red het financieel niet om duurder te huren. Hoe wordt hier rekening mee gehouden?	Als u qua inkomen in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, dan kan dat zo blijven. Zie verder vraag nr. 17.	Ik woon hier omdat ik geen geld had om dit allemaal te financieren, maar hoe zit dat dan?
		Worden de woningen gesloopt, want die hebben een bepaalde waarde. Met gemiddelde huurprijs blijft dat niet te betalen voor ons dus de huren moeten omhoog?

Het ontwikkelplan (pagina 9, 10, 11) en Sfeer en beeldkwaliteit gebouwen (pagina 22, 23)

Vragen samengevat	Antwoord door gemeente	Vragen letterlijk gesteld
20. Er wordt gezegd dat het ontwikkelplan randvoorwaarden oplevert voor een mogelijke ontwikkeling in de toekomst, waar kunnen wij aan denken bij deze randvoorwaarden?	U kunt denken aan kaders en randvoorwaarden met betrekking tot woontypologieën, infrastructuur, bouwmethoden, bouwhoogte, hoe we omgaan met groen en openbare ruimte en dergelijke.	Wat zijn precies die randvoorwaarden?
21. In de scenario's is ook over de woningen van 'thuis heen getekend. Zij hebben tot nu toe te horen gekregen dat 'thuis niet meedoet, waarom is er dan toch over de huizen heen getekend?	Er is gekeken naar een ontwikkelplan voor het gebied waar het voorkeursrecht is gevestigd. In het gebied van het voorkeursrecht, en dus ook in de ideeën van het ontwikkelplan, zitten meerdere eigenaren. Geen van deze eigenaren, met uitzondering van Woonbedrijf, heeft aangegeven het bezit te willen verkopen. Mochten deze percelen nodig zijn voor de uitvoering van het ontwikkelplan, dan zal er met deze eigenaar gesproken moet worden.	Waar op dat huidige plaatje is nou de Heriklaan: de mensen die hierachter wonen in de woningen van 'thuis, die hebben gehoord dat er niets gaat gebeuren
22. In eerder communicatie was het niet duidelijk dat alles gesloopt zou worden. Waarom gebeurt dit als er op plekken met bestaande huizen weer nieuwe huizen geplaatst worden?	Zie vraag nr. 5.	Waarom staat er dat alles gesloopt wordt? Dit was eerder nooit het geval Het verbaast mij dat er niets blijft staan. Kan er het een en ander blijven bestaan? En op plekken waar nu ook huizen staan ook huizen ingetekend, maar zijn dat dan ander huizen, of dezelfde huizen maar met een andere tuin?
23. We hebben het idee dat de plannen voor de Breeakker niet in verhouding zijn met de totale woningopgave van Son en Breugel. Hoeveel woningen komen erbij in de Breeakker-noordelijk deel- en wat is de verdichtingsfactor van het ontwikkelplan?	Son en Breugel heeft een woningbouwopgave. Zie vraag nr. 13. In het deel van de wijk Breeakker -noordelijk deel- is gekeken naar mogelijkheden om meer woningen, andere woonvormen en woontypologieën toe te voegen (zie vraag nr. 5. en vraag nr. 14. De gemeente heeft niet bepaald hoeveel woningen er in het gebied zouden moeten komen. Afhankelijk van het uiteindelijke scenario (zie vraag nr. 5) en de uitwerkingen in de vorm van bouwplannen, kan het aantal woningen op het dubbele uitkomen (nu ingeschat als ongeveer 370 woningen). Er kunnen ook gedeeltelijk woningen blijven staan. Dan worden het er minder.	Wat is de reden geweest waarom jullie deze optie gepakt hebben? Vorig jaar krantje met 20 opties. Waarom deze gekozen? Hoeveel woningen komen er ongeveer bij? Hoeveel woningen heeft de gemeente voorgeschreven voor de Breeakker? Wat mij in het ontwikkelplan heel erg opvalt; de wethouder heeft ooit gezegd dat het om tientallen huizen op een aantal plekken in de wijk zou gaan, maar dat klopt niet met wat hij oorspronkelijk gezegd heeft. Ik heb bij de Wvg gevraagd, aan welke verdichtingsfactor denkt u? Kunnen jullie iets vertellen over de hoeveelheid woningen die er komen in dit gebied? Ik zou graag aantallen zien, en hoogtes op de kaart, en wie komt waar, en hoeveel parkeerplaatsen. Ooit werd er met de Wvg gesproken over 30-40 woningen. Er wordt nu gevraagd om een positieve bijdrage, maar voor het gevoel loopt het plan verder van ons weg dan dat het iets wordt waarin wij ons kunnen vinden.

	De partij die straks de woningen / gebouwen gaat ontwerpen en bouwen kan binnen de kaders van het ontwikkelplan nog veel keuzes maken. Dit heeft invloed op het aantal woningen en de volumes Uiteindelijk kunnen het ook minder woningen zijn. De studie is gedaan naar hoeveel er kunnen.	Hoeveel woningen zouden er toegevoegd kunnen worden?
		Kan er ook nog voor worden gekozen om niet het dubbele aantal woningen te realiseren maar minder?
		Waarom krijgen we er verhoudingsgewijs zoveel woningen bij, waarom kunnen die niet beter over heel Son en Breugel verdeeld worden?
		Kun je dat niet eerlijker verdelen?
		Jullie spreken elkaar tegen want daar wordt gezegd hier komen 400 woningen en nu hoor ik dat is misschien helemaal niet zo?
		Is het nodig om de plannen zo drastisch te doen of kan het ook wat minder? Kan de gemeente niet een middenweg vinden zodat zij en buurtbewoners nader tot elkaar komen?
		Hoeveel procent van de woningen die moeten worden bijgebouwd in Son en Breugel komen straks hier in de Breekker terecht?
		Hebben jullie aan Den Haag aangegeven dat die woningbouwopgave hier niet mogelijk is?
		Hoeveel wooneenheden, uitgedrukt in absolute aantallen, werden en worden toegevoegd in de verschillende scenario's die hypothetisch bekend waren en bekend zijn geworden?
		Op welke aantallen extra wooneenheden in 2030 zijn/worden de plannen gemaakt?
24. We hebben het idee dat er verschillende maximumhoogtes van de bebouwing gecommuniceerd zijn. 6 hoog lijkt ons te hoog. Waarop wordt de maximale hoogte gebaseerd en wat is deze precies? En waar komen deze hoge gebouwen dan te staan?	Het ontwikkelplan is een verdere uitwerking van de ontwikkelvisie. Met deze uitwerking zien we kansen en mogelijkheden in het ontwikkelplan voor hogere bebouwing in 5-6 lagen. De nieuwe eigenaar zal kijken welke bouwplannen er uitgewerkt worden, waarbij het ontwikkelplan een kader is (zie vraag nr. 5).	Komt er dan ook gestapelde bouw?
		Ik vraag me af hoe het in elkaar zit, en hoe zit het met de hoogtes?
		Is er een maximumhoogte voorgeschreven?
		Zijn deze gebouwen ook al ergens bekend?
		Wat mij ook opvalt is dat er nu heel hoog gebouwd wordt, de bouw zou maximaal 2-3 hoog zijn. De vorige keer zou het 2-4 hoog worden, en nu ben ik mij rot geschrokken want het zijn opeens 6 lagen. Hoe komt dat?
		Er komt elke bijeenkomst een verdieping bij, waarom is er voor 5-6 lagen gekozen?
		Het is essentieel om het over de hoogtes te hebben. Het zouden er 30-40 zijn, dus dan is het wel veel.
		Flatgebouwen van 6 etages, dat vind ik niet kunnen.
		Ik snap die verbinding naar de wijk, dat is een hele rare verbinding.
		Vorige keer werd er over drie woonlagen gesproken en nu over zes woonlagen. Hoe kan dat?
		Kun je iets vertellen over de bouwvolumes, aantallen?

		Hoogbouw ver weg van bestaande bouw. Eerst bouwhoogtes appartementen van 3-4 hoog, nu opeens volumes van 5-6 hoog (+etage voor lift en technische installaties?) pal voor of achter particuliere woningbezitters, die heel veel zuur verdiend geld geïnvesteerd hebben om hier rustig te wonen. Het ontwikkelteam blijft hier wazig over definitieve bouwhoogtes, want de uiteindelijke investeringsmaatschappij zal de definitieve vorm bepalen van de grote woonvolumes. Er wordt niet ontkennend gereageerd als geïnvesteerd wordt dat een investeerder misschien enkel interesse heeft als hij 7-8 hoog mag bouwen. Dus geen enkele hoogtegarantie voor de woningbezitters, want bestemmingsplan wordt specifiek voor dit deel van de Breekker aangepast.
25. Wij zien in het ontwikkelplan nog niet terug hoe het noordelijke deel en zuidelijke deel van de Breekker met elkaar worden verbonden. Is hier aandacht aan besteed in de plannen? En hoe wordt dit precies gedaan?	Bij de opzet van het ontwikkelplan wordt ook gekeken naar de relatie met de aanliggende gebieden. Als het ontwikkelplan tot uitvoering komt, dan zal ook bij de verdere uitwerkingen rekening gehouden worden met de aanliggende gebieden.	Hoe gaan we twee delen van Breekker aan elkaar verbinden het is een wijk!
26. Wij zouden graag bepaalde woningen laten staan, omdat we denken dat er dan minder gebouwd wordt op plekken waar mensen er last van ervaren. Kunnen wij aangeven dat we dit willen?	In het ontwikkelplan wordt gekeken naar de kansen en mogelijkheden voor het gebied Breekker -noordelijk deel-. Dit vanuit het algemeen belang om voldoende woningen te realiseren en de gemeentelijke woningbouwopgave (zie vraag nr. 13) Als iedereen afzonderlijk benaderd zou worden, dan zullen er meerdere inwoners zijn die het eigen huis willen laten staan. Het behouden van, wellicht ook verspreid liggende woningen, staat een gewenste ontwikkeling als invulling van deze woningbouwopgave mogelijk in de weg.	Karakteristiek van de wijk blijft niks van over want alles wordt gesloopt? Is er gekeken naar de huidige bebouwing, de 2kappers, zijn behoorlijk gerenoveerd op grote kavels, waarom platgooien? Als je ook kunt verdubbelen. Hoe zouden wij kunnen aangeven welke woningen wij willen laten staan? Je kunt hier wel bijbouwen, de Varenlaan mogen mensen maar 2 jaar wonen, waarom niet daar? Misschien hebben bewoners wel betere ideeën over waar er gebouwd kan worden zonder dat mensen daar last van hebben? Waarom is er geen optie onderzocht om te bouwen op de plekken waar geen woningen staan? We zien niks terug van de 'tussenvorm' dat het gedeeltelijk blijft staan. Dat is jammer. De verdeling tussen sociale huur en vrije sector wekt de suggestie dat sociaal huur straks allemaal op de verdieping moet gaan wonen. En dat er weinig sociale huur komt.
27. Waarom beginnen met de hoogbouw tegen de laagbouw zijde? Het kan fijn zijn als de hoogbouw aan de randen zit, zodat je vanuit laagbouw naar hoogbouw gaat.	Er zal verder gekeken worden in hoeverre de gedane suggesties voor andere plek(ken) voor hoogbouw invulling kan krijgen.	Waarom begin je met hoogbouw; hoogbouw zou beter passen aan de randen, bijvoorbeeld bij het bos. Hebben jullie er rekening mee gehouden dat er aan de bosrand tegenover particuliere woningen een hoog appartementencomplex gebouwd wordt? Ik zou denken dat je van hoog terug naar laag gaat. We komen hier wonen omdat we laagbouw.

28. In de het ontwikkelplan staan gemeenschappelijke tuinen. Waarom is hiervoor gekozen? En blijft er dan ook een deel privé? En hoe groot worden deze privé tuinen?	Wat wij in het ontwikkelplan nu omschrijven, zijn kaders voor toekomstige ontwikkelingen. Die hebben te maken met de kwaliteit die er gebouwd gaat worden. Uitgangspunt is om heel veel groen naar het openbaar gebied te trekken om de kwaliteit te verbeteren. Door meer woningen toe te voegen moet er ook aandacht zijn voor de leefbaarheid. Dit betekent kleinere kavels, maar wel met 1 of 2 privé buitenruimtes. Dat kan nog. Als het een scenario zou zijn dat (een deel van) de woningen blijft staan, blijven die woningen ook staan. De tuinen kunnen ondieper worden gemaakt (rond de 10 meter). Dan heb je ook meer openbaar groen. Als er een gebouw in de tuin staat zoals bijvoorbeeld een schuur, dan zal bij een verdere uitwerking gekeken moeten worden wat er gedaan wordt met deze schuur.	Ik woon nu met een tuin van 30 meter, in de visie kan het ook dat deze tuin gedeeld wordt, en blijft er dan ook nog een deel privé?
		Wat is de meerwaarde van in zo'n blok met binnenplaats het openbaar te maken? Het is al helemaal groen.
		Waarom heb ik geen recht op een eigen tuin? Waarom mag ik geen diepe tuin?
		Aan de lupinelaan, weet jij ook hoe het zit bij de voortuinen? En bij de scenario's?
		Iets aan de tuinen doen is om meer woning te creëren? Gemeenschappelijke tuinen blijven terugkomen en plaatjes die wij niet willen. Hoe kan het dat dezelfde plaatjes steeds terugkomen? Hoe kan het jullie dan zeggen dat jullie naar ons luisteren? Ik kom elke keer met goede moed.
29. Is het mogelijk om maatwerkwoningen te bouwen in het gebied?	Initiatieven voor alternatieve of collectieve ontwikkelvormen kunnen binnen de kaders van het ontwikkelplan.	Ik woon hier in een 2 onder 1 kap woning, ik heb 2 familieleden, ook in 2 onder 1 kap, kunnen wij een soort familie community starten in de wijk?
		Als ik als particulier interesse heb, kan dat dan?
		Wij vragen om maatwerkwoningen.

Wat zou er nu al kunnen? Een kans (pagina 12, 13)

Vraag samengevat	Antwoord samengevat	Vragen letterlijk gesteld tijdens bijeenkomst
30. In de brochure staat dat de weg op de Lupinelaan deels verwijderd moet worden t.b.v. water, hoe werkt dat? En hoeveel ruimte neemt dit in beslag?	Er is aangegeven dat er begonnen kan worden met het autovrij maken van de Lupinelaan. Daar zit ook een oplossing voor water in. Het gaat dan om een wadi, waar water kan weglopen. De verharding gaat dan weg.	Vorige keer was er al een water zone in de Lupinelaan, toch? Die optie lijkt nu van de baan, omdat alles veel breder en anders wordt. Er staat op blz 13 weg deels verwijderen tbv water. Hoe werkt dat? Water door de lupinelaan? Is dit een wens vanuit de wijk?
31. Wij krijgen te horen dat er in de komende drie jaar niets verandert aan onze woonsituatie. Wanneer gaat de sloop/bouw starten? En hoelang duurt dit dan? Wordt het opgesplitst of zal alles tegelijkertijd aangepakt worden? En wanneer krijgen wij te horen wanneer dit gaat starten?	Zie vraag nr. 6.	Hoelang kan het duren? Wanneer willen ze ermee gaan beginnen? Wanneer wordt zoiets bekend? Ik heb dat plan doorgekeken en als buitenstaander denk je zo van echt heel mooi. Als je die schets zit, hele nieuwe opzet. Als je er zelf woont wordt het interessant. Dit is het toekomstbeeld. Over hoeveel jaar? De wethouder heeft gezegd dat we ons de eerste 15 jaar geen zorgen hoeven maken, want dan pas zou de riolering hoeven worden vervangen en tot die tijd zou er niks gebeuren. En nu hoor ik dat er over drie jaar misschien al iets gaat gebeuren, dat vind ik nogal een verschil. Wanneer gaat het beginnen en wat hebben we er nog in te zeggen? Hoe zit het met riolering? Moet dat vernieuwd worden?
32. Hoeveel fases zouden er nodig zijn voor de realisatie van het ontwikkelplan? En is het realistisch om te denken dat buurtbewoners kunnen doorverhuizen naar een nieuwe woning zonder de wijk te hoeven verlaten?	De keuze voor het aantal fases is afhankelijk van de eigenaar of ontwikkelende partij die bouwplannen gaat uitwerken als uitvoering van het ontwikkelplan. Er ligt geen aantal vast. Voor het doorverhuizen wordt verwezen naar vraag nr. 17	Is het realistisch om gefaseerd te ontwikkelen zodat mensen kunnen doorverhuizen? Hoeveel fases zouden stedenbouwkundig nodig zijn?

Doelgroepen (pagina 14, 15)

Vraag samengevat	Antwoord samengevat	Vragen letterlijk gesteld tijdens bijeenkomst
33. Wat zijn de percentages en aantallen van de woningen in de verschillende categorieën en typologieën? En waarom is de verdeling zo gemaakt?	De verdeling van de woningen voor wat betreft de diverse categorieën vloeit voort uit de landelijke en regionaal gemaakte afspraken die zijn vastgelegd in de "Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant". Dat houdt bij nieuwe woningbouwinitiatieven in dat het uitgangspunt is: - 66% betaalbare woningen (sociale huur, goedkope koop, middeldure huur en middeldure koop) waarvan; - o 30% sociale huur; - o 36 overig betaalbaar segment; - 34% nog invulbaar. Er ligt geen vaste verdeling vast voor wat betreft het aandeel grondgebonden woningen of appartementen of andere woningtypes.	Gaan ze ook kijken naar scheefhuurders? Hebben jullie al een keuze gemaakt tussen studio woningen en starterswoningen? Waarom zou je dat doen? De mensen wonen hier goed alleen voor ASML? U doet toch hetzelfde? Sociale huur bewaren zoals het moet vanuit de woondeal. (Doelgroepen); percentages en aantallen zijn lastig te vergelijken Hoeveel procent sociale huur? Waarom zo veel vrije sector? Wat gaat een woning hier ongeveer kosten? Wij zijn hier komen wonen, om een gezin te stichten, en hier in het groen te wonen, en ik zie eigenlijk alles verdwijnen. Hier kom je niet terug en het is maar de vraag wat je dan moet betalen. Voor mijn gevoel is dit pure afgunst, voor wat we hier hebben. Hoe groot wordt een eengezinswoning? Gezien de huidige ontwikkelingen op de woonmarkt is het heel waarschijnlijk dat sociale huur hoogbouw gaat worden. Dat benauwt ons. En hoe zit dat dan, hoe wordt er gebouwd? Wat voor type woningen komen er? Waarom komen hier ook koopwoningen? Want Son en Breugel heeft er te veel.

Vraag samengevat	Antwoord samengevat	Vragen letterlijk gesteld tijdens bijeenkomst
34. Er is in de wijk al heel veel groen. Waar is het groenplan op gebaseerd? En waarom komt er nog meer groen?	Groen is een kader uit de ontwikkelvisie. Het groen, de natuur en de bomen gebruik je als uitgangspunt voor een verdere ontwikkeling. De bomen bepalen waar er straks gebouwd kan worden. Dat betekent zo min mogelijk kap. Er zijn uitzonderingen, omdat een boom soms echt op een vervelende plek staat. Als compensatie volgt herplant. Door bureau van Helvoirt zijn voor een verdere uitwerking van het ontwikkelplan bomenmetingen uitgevoerd. Via drone-vluchten en bezoek aan het gebied hebben zij geïnventariseerd, wat voor soorten er zijn en of de bomen hier van origine thuishoren. Sommige bomen (uitheemse soorten) komen van origine niet voor in het gebied. Die zouden eigenlijk (bijvoorbeeld door een herontwikkeling) weg kunnen. Op het kaartje dat tijdens de inloopbijeenkomst is gepresenteerd (en opgenomen is in de brochure. Zie het online platform) is een deel van deze 1^e analyse weergegeven.	Er staan nu heel veel grote bomen, maar daaronder kan niets groeien toch? Nog groener dan we nu hebben? Wat moet je nog meer groen doen dan? Wie wil dat? We hebben zoveel groen, hoeveel groen wil je nog hebben? Reactie op antwoord: Hadden ze wel van tevoren mogen melden. Dan wil ik weten wie het onderzoek financiert heeft. Worden er boom en vector analyses uitgeschreven? Als het dan groen is ziet het er wel leuk uit toch? Dat groenplan, is dat onafhankelijk van hoe het er bouwkundig eruit gaat zien? Hoe kijk je dan tegen scenario A aan waar het de hele wijk platgaat? Wat mij verbaast is dat jullie praten over een wijk die jullie gaan vergroenen. Hoe werkt dat? En ze waren aan het inventariseren en er was meer groen dat ze dat op papier hadden (de boommeetman zei dat). Jullie hebben groenplannen, zitten jullie in het ontwerp voor hoe dat het zit? In hoeverre hebben jullie invloed op de groenvoorziening, verkeer en water? Is het doel om de vergroening aan te pakken of verdichting komen? Wat kan je vertellen over de infrastructuur in het groen? Ondanks dat er nog geen investeerders concreet deelnemen aan jullie ontwikkelplannen, wordt er al tijd geïnvesteerd om een Bomenplan uit te tekenen, met een paar rode cirkels. Wat is hier het doel en het nut van? Niks is definitief, het kan nog alle kanten op. Bv einde Nachtegaallaan staan nu opeens 2 grote woonvolumes van 5-6 hoog met parkeerplaatsen in het ontwikkelplan. Om dit alles te realiseren tekenen jullie 4 rode cirkels in, 4 bomen die gekapt zouden moeten worden. Wat een misleiding en onrealistische weergave. Dit lijkt het toonbeeld te bevestigen van het proces waar de gemeente mee bezig is. Bomen in de Breeakker zijn bijna allemaal loofbomen. In de ontwikkelplannen zijn de bomen steeds groen. Ruim 5 maanden per jaar zit er geen blad aan de bomen.... Wat is de privacy garantie die de Gemeente Son en Breugel geeft aan de particuliere woningbezitters grenzend aan het ontwikkelplan. Woningeigenaren die zuur verdiend geld geïnvesteerd hebben in een privacyrijke woning in de Breeakker.

35. Er zijn steeds meer muggen. Zullen deze in hoeveelheid toenemen door de watervoorziening?	Er ligt een wettelijke opgave voor de waterberging. Naast infiltratie van water in de bodem, vraagt dit ook om ruimte aan de oppervlakte.	Hoe zit het met de watervoorziening in de wijk? En hoe zit het met de muggen en zo, die zijn er steeds meer?
		Wadi's muggen?
36. Er is nu af en toe wateroverlast in de wijk. Hoe wordt er voorkomen dat het water blijft liggen? Waar kan dat worden opgevangen?	Zie reactie vraag nr. 35.	Is het niet oppassen met water?
		Waar kun je dan water opvangen?
		Blijft het water nu niet liggen met het droge gebied?
37. Hoe wordt er rekening gehouden met het type bodem van de buurt bij het planten van nieuw groen?	Het type bodem is vaak bepalend voor de soort beplanting die er kan staan. Niet alle bomen of planten kunnen overal groeien.	Doen de bomen die je gaat planten het goed in deze grond?
		Het is hier bosgrond, worden de planten daarop aangepast?
38. Hoeveel procent van de bomen wordt verwijderd om dit plan te realiseren en wordt hiervoor evenredig gecompenseerd? En wat gaat er met de uitheemse bomen gebeuren? In het ontwikkelplan staat dat er een aantal bomen zullen worden verwijderd. Welke bomen worden verwijderd en waar worden de bomen met nieuwe of andere boomsoorten vervangen?	Voorop blijft het 'groene kader' staan. Zie de reactie bij vraag nr. 34. Het is niet bekend hoeveel procent van de bomen wordt verwijderd. Dat kan nu ook niet worden aangegeven, omdat er nog geen bouwplannen zijn als invulling van het ontwikkelplan (zie vraag nr. 6). We weten dus niet of bomen 'in de weg staan' en weg zouden moeten. Om welke bomen het gaat, waar deze staan en waar nieuwe bomen komen te staan is afhankelijk van deze bouwplannen. Bureau van Helvoirt, dat de bomeninventarisatie heeft uitgevoerd, heeft ook vastgesteld dat er uitheemse bomen in het gebied staan. Deze uitheemse soorten passen niet bij de oorsprong van het gebied. Deze bomen zouden weg kunnen dan wel op termijn vervangen kunnen worden door andere bomen.	Hoeveel procent [van de bomen] wordt verwijderd?
		Moet opbrengst 0 zijn, balans in hoeveel je weghaalt qua grootte bomen? Wat je terug zet is dat evenredig aan wat je weghaalt?
		Uitheimse bomen in het plantsoen, blijven die staan?
		Is er specifiek ook rekening gehouden met exoten?
		Wat zijn de bomen die niet passen?
		Gaan er 6 grote bomen weg aan de Lupinelaan?
		En alle bomen in de voortuinen?
		Wij hebben drie hele oude eiken onder ons huis staan. Ik heb het vermoeden dat die roodgekleurd staan. Ik woon op de kruising richting buiten.
		Reactie op antwoord: Het is verdorie een oude wijk. Het is ook een inlandse eik, die zijn heilig in Son en Breugel. Ik wil die biodiversiteit behouden.
		En die grove dennen en eiken?
39. Momenteel hebben wij het gevoel dat de bomen niet goed bijgehouden worden, en dat ouderen zich moeizaam voortbewegen door keitjes. Hoe wordt het onderhoud geregeld?	Als het gaat om bomen op privégrond, moet het onderhoud door de eigenaar plaatsvinden. Als het gaat om bomen van de gemeente moet de gemeente het onderhoud doen. Daarvoor is een onderhoudsschema.	Bomen die rood zijn voor groenredenen?
		Dan zijn we volledig genaaid door gemeente, want hier zo slecht onderhoud gepleegd, dan nieuwe plannen. Er staan hier lariksen bij, veel opschot. Heel simpel voorbeeld, loop op je gemak door de wijk heen. Bomen die gaan dood, nooit iemand van de gemeente met een snoeischaar. Waarom doet de gemeente niet onderhoud plegen?
		Als ik zo het groen begeleid, ik zie de oudere mensen strompelen door de keitjes, hoe stel je dit voor?
		Maar het onderhoud de komende drie jaar dan? Het moet wel onderhouden blijven. Juist de oude bomen, voor biodiversiteit. Want we horen nu al dat discussie over perceelgrenzen, wat van Woonbedrijf is en wat van de gemeente is en wat van bewoners is. Hoe zorgen we ervoor dat de bomen wel goed onderhouden worden?

Ontmoeten en spelen (pagina 18, 19)

Vraag samengevat	Antwoord samengevat	Vragen letterlijk gesteld tijdens bijeenkomst
46. We kunnen ons voorstellen dat er in de toekomst behoefte is aan meer voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een jongerencentrum. Wordt zoiets in de toekomst toegevoegd?	Nee, dat is niet aan de orde.	Wordt er bijvoorbeeld een jongerencentrum toegevoegd?

Vraag samengevat	Antwoord samengevat	Vragen letterlijk gesteld tijdens bijeenkomst
40. Wij maken ons druk om het aantal parkeerplaatsen. Met welke parkeernorm houden jullie rekening? En kan deze hoger?	Er is gewerkt met een parkeernorm van 1.	Met welke parkeernorm houden jullie rekening? Wat is de parkeernorm in NL? Hoe zit het met de parkeernorm? Er wordt niet meer gerekend met 1,5 of 2, maar met 1? Als je twee auto's hebt dan wordt het drama in de wijk. De parkeernorm is laag kan die niet hoger?
41. Wij zien nog niet voor ons hoe het parkeren in koffers een veilige en fijne oplossing is voor deze buurt. Waar gaan de bewoners hun auto moeten parkeren? En zit er verschil tussen de verschillende scenario's met waar deze zullen staan?	Parkeren zal op de aangeduide plaatsen moeten gebeuren: parkeerkoffers, ondergronds parkeren en soms aan huis. Er zit verschil in de verschillende scenario's. Ondergronds parkeren kan plaatsvinden onder duurdere woningen. Bij sociale woningbouw is ondergronds parkeren financieel niet haalbaar. Daar zal het parkeren in parkeerkoffers plaatsvinden.	Daarbuiten geen parkeerplaatsen? Hoe werkt het dan met parkeren? Voor deze hele wijk moet je daar heen? Dan is de parkeergelegenheid heel anders in scenario B? Daar is waar nog huizen blijven staan? Waar gaan de auto's heen? Als je dat plan bekijkt, dan wordt de chaos. En hoe werkt het met bezoek? Hoe werkt het met mobiliteit? Als ik ergens anders moet parkeren dan gaan ze sowieso mijn auto bestellen. Veel criminaliteit en diefstal. Het werkt niet met koffers, kijk maar naar de criminaliteit. Er wordt geen onderzoek gedaan, dan heb je niks voor de buurt. In de werkelijkheid werkt het niet. Krijgen andere mensen de last van het gebied qua parkeren?
42. Kunnen de auto's ook ondergronds geparkeerd worden?	Ondergronds parkeren kan soms, maar er staat nog niets definitief vast. Onder sociale woningbouw is ondergronds parkeren niet haalbaar omdat het financieel niet haalbaar is. Onder duurdere woningen kan dat wel omdat het financieel wel haalbaar is.	Kan er een parkeergarage onder de flats komen? Kunnen de auto's niet onder de gebouwen parkeren? Er is nooit gedacht voor ondergrond?
43. Een aantal buurtbewoners heeft nu of in de toekomst behoefte aan een invalideparkeerplaats. Hoe gaan jullie daarmee om?	In een verdere uitwerking van het ontwikkelplan moet hier verder naar worden gekeken.	Hoe gaan mensen invalide parkeerplaatsen krijgen?
44. Er zijn zorgen over het verdichten en de hogere aantallen verkeersbewegingen die hierbij komen kijken. Hoe wordt voorkomen dat het hier gaat vastlopen?	Ondanks de mogelijkheden om meer woningen te realiseren, zal het verkeer niet vastlopen. Dit omdat de wijk over gedimensioneerd is. Het is heel luxe opgezet. Meer verkeersbewegingen kunnen worden opgevangen.	Maar als je gaat verdichten krijg je meer verkeersbewegingen op een korter stuk. Dus dat gaat vastlopen? Auto luw / auto arm, hoe zit het met doorstroming in de wijk en parkeerbeleid?
45. Waarom is er voor STOMP gekozen in deze buurt?	Er is voor STOMP gekozen om woongebieden aantrekkelijker te maken qua woon- en leefklimaat door het aantal auto's en verkeersbewegingen te ontmoedigen. In plaats van het gebruik van de auto meer bewegingen te voet, per fiets en dergelijke.	Waarom wordt er voor STOMP gekozen? En wie heeft dat bedacht?



Colofon

Participatieprocesbegeleiding bij het 'Ontwikkelpun Breeakker –noordelijk deel-' door cocosmos
in opdracht van gemeente Son en Breugel

cocosmos
samen maken we de stad

