

Ontwikkelvisie Breeakker

Participatie- procesbegeleiding

Door cocosmos

Voor: Gemeente Son en Breugel

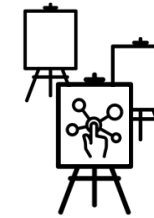
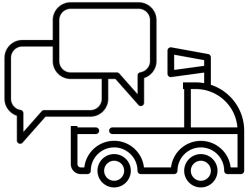


Overzicht participatieproces

(Empathisch) Onderzoek

Validatie

Implementatie



februari

maart 2024

april 2024

juli 2024

september 2024

Q4 2024

1 | Straatgesprekken (halen)

- Bewoners voorkeursrecht-gebied worden uitgenodigd voor straatgesprekken met de Piaggio in het gebied. Wij voeren gesprekken bij de Piaggio en bellen aan bij alle woningen in het voorkeursrecht-gebied om zo zoveel mogelijk bewoners van het gebied te spreken.
- Bewoners en direct aanwonenden voorkeursrecht-gebied krijgen ook de kans om online mee te denken

2 | Terugkoppeling (brengen/halen)

- Bewoners van het voorkeursrecht-gebied en omwonenden krijgen de kans om te reageren op de belangrijkste thema's die resulteren uit de analyse van de straatgesprekken. Zo valideren wij of we hen goed gehoord en begrepen hebben.
- Potentieel toekomstige bewoners worden ook uitgenodigd om hun reactie te delen zodat we hun perspectief op wat belangrijk is voor de toekomst van deze buurt binnen Son en Breugel kunnen toevoegen en meenemen in de ontwikkelvisie.
- Bewoners en direct aanwonenden krijgen ook de kans om online te reageren

3 | Bijpraten Gemeenteraad
(synthese van thema's die vanuit al het vooronderzoek belangrijk zijn voor de ontwikkelvisie Door FAAM, Woonscope, van Tuijn Stedenbouw)

4 | Sessie met Gemeenteraad
(Gesprek op voeten over de scenario's uit de ontwikkelvisie)

5 | Informatiebijeenkomst (brengen)

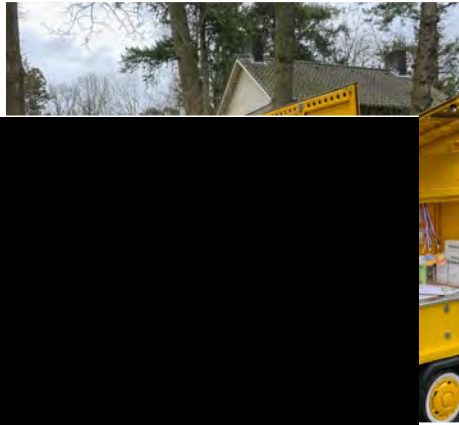
- Bewoners voorkeursrecht-gebied en direct aanwonenden worden geïnformeerd over de ontwikkelvisie. Presentatie door FAAM & Woonscope
- Bewoners voorkeursrecht-gebied en direct aanwonenden krijgen de kans om vragen te stellen aan het ontwikkelteam over de gepresenteerde onderdelen van de ontwikkelvisie

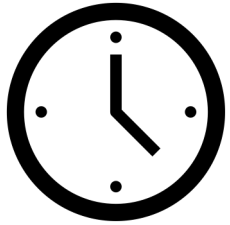
6 | (Publieks)-Presentatie
Gemeenteraad door FAAM & WoonScope



1 | Straatgesprekken

februari 2024

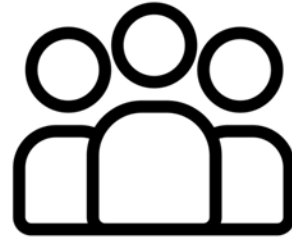




20 uur aan gesprekken

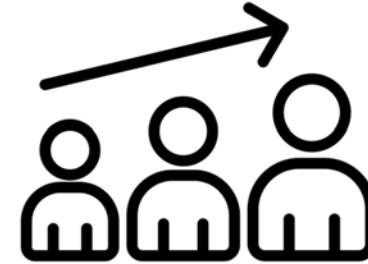


Aanwezig **op 4 locaties** in de wijk



90 gesprekken bij de Piaggio met bewoners van het voorkeursrecht-gebied

31 online antwoorden van bewoners van het voorkeursrecht-gebied en direct aanwonenden



Gemiddelde leeftijd* van de gesproken bewoners **60 jaar**

Oudste gesproken bewoner **94 jaar**



Bewoners wonen gemiddeld **26 jaar** in de wijk

Overzicht herkomst

Bewoners van het voorkeursrecht-gebied wonen vaak al lang in de wijk. De meeste mensen komen uit Son en Breugel en wonen al lang in Breeakker. Enkelen zijn zelfs geboren en getogen in de wijk. De mensen die er sinds een aantal jaar wonen hebben bewust gekozen voor de wijk en wonen er erg fijn. Alle bewoners voelen zich verbonden met het groen en het bos.

Direct aanwonenden kijken uit op het groen en ervaren hun wijk ook als groen en bosrijk. Ze voelen zich, net als de bewoners van het voorkeursrecht-gebied verbonden met het groen.



Inzichten



Op de kaart

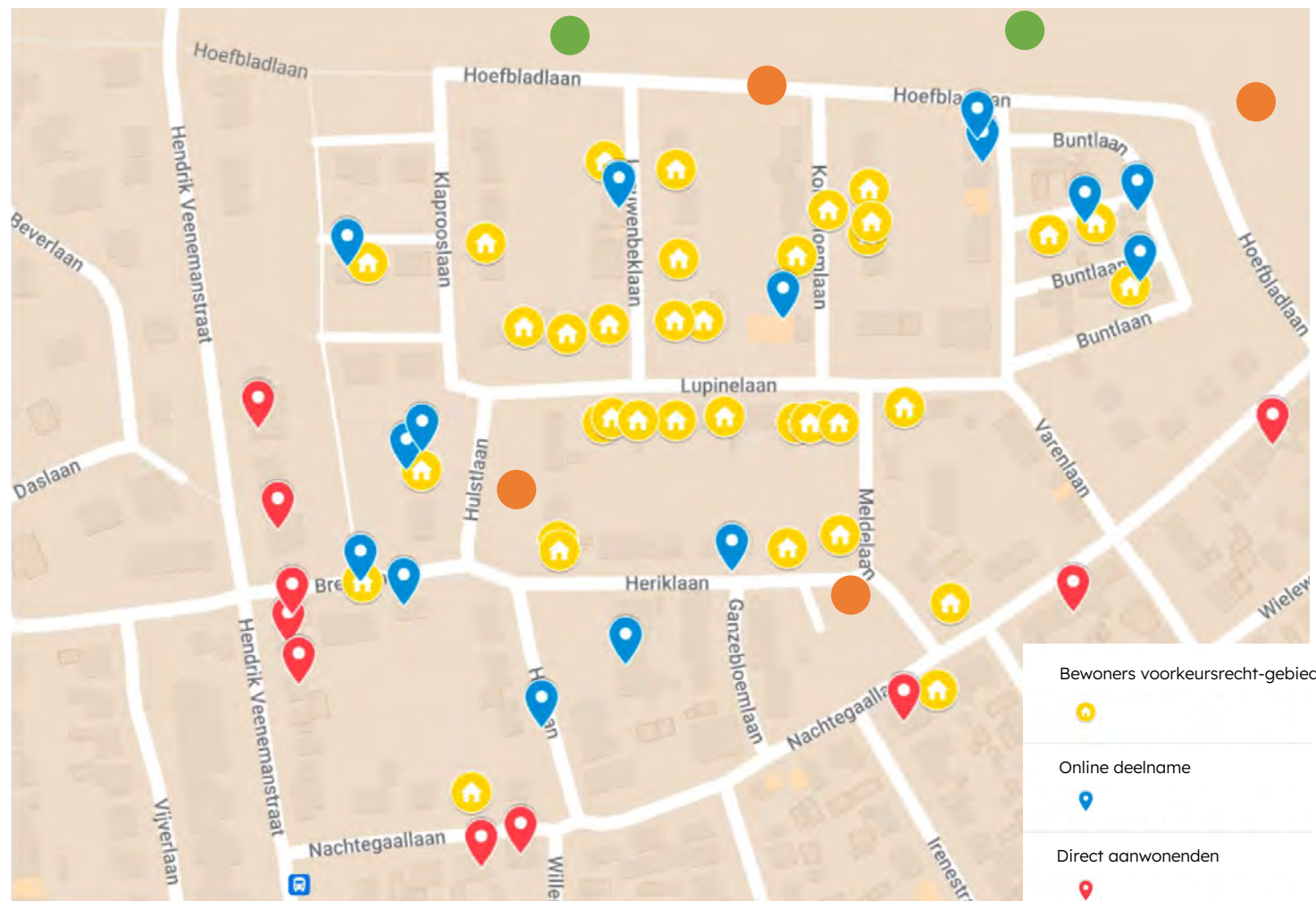
Aan de Piaggio konden bewoners op een kaart aangeven wat hun meest favoriete en minst favoriete plek in het noordelijke deel van de Breeakker was.

Favoriete plek

De meeste bewoners bij de straatgesprekken zagen hun eigen huis als favoriete plek in Breeakker. Daarnaast werd het bos als favoriete plek gemarkeerd, omdat je er zo fijn de hond kunt uitlaten.

Minst favoriete plek

Ondanks dat de meeste bewoners graag in het bos komen is het beschadigd, en blijft er vaak water staan. Daarnaast zijn prullenbakken en bosjes waarin veel afval wordt gedumpt ook minder favoriet.



Deze onderwerpen zijn verder geclusterd tot vier thema's.



50 tinten groen

- Samen leven met en in de natuur. Het bos is je achtertuin.
- De mens is hier te gast.
- Natuur geeft ook overlast.
 - Riolering (wortels)
 - Schaduw
 - Gladde stoepen (bladval)

"De **boomwortels** maken de riolering kapot. Hierdoor hebben we regelmatig **wateroverlast**, en komt soms het water vanuit het riool in ons huis omhoog. [WB verwijst naar gemeente en andersom]"

"Het bos is echt mijn **sanctuary**"

"Eigenlijk zijn de eekhoorns en de spechten gewoon mijn **huisdieren**. Die voer ik ook"

"Ik zou graag **zonnepanelen** willen net zoals mijn buurman, maar **door schaduw** van de grote bomen in mijn tuin is dat helemaal **niet rendabel**"

Hoeders van het groen

- Onbegrip over bos/boomverzorging en onderhoud (bladeren laten liggen, omgezaagde bomen laten liggen).
- De mens is hier te gast.
- Initiatief van bewoners: alternatief beheersplan aan gemeente voorgesteld -> afgewezen. Deceptie. Geen vertrouwen in dat de gemeenteraad beslist wat het beste is voor het dorp.

"Bouw dan maar in het **bos**, dat stuk wat ze al **vernield** hebben."

"**Bladblazen** deden ze vroeger 2x per week, en nu 1x per jaar..."

Hyperlokaal sociaal

- Sociale cohesie wordt hyperlokaal beleefd; per blok
- Geen bewonersvereniging of buurthuis. Bewoners zijn niet verenigd met elkaar. Letterlijk en figuurlijk.
- Piaggio fungeerde als pop-up buurthuis
- Buren zorgen voor elkaar, volgens onderlinge afspraak. (niet zozeer iedereen, spontaan)
- Na het Piaggio-gesprek met elkaar koffie drinken bij mensen thuis
- Honden zijn verbindende sociale factor

"Ons rijtje van vier zorgt goed voor elkaar. **We kijken naar elkaar om.** Als ik thuis ben zet ik het hekje open, dan weet de buurman dat ik er ben."

"Ik heb een tijdje **boodschappen gedaan voor een buurvrouw** in de straat hiernaast, toen zij dat zelf niet meer kon."

"Toen we hier kwamen wonen zei ik tegen mijn vrouw: we moeten **een hond nemen!** Nu moet er een hond komen!"

Het is hier niet voor iedereen

- Vroeger werden tuinen beter (en samen) onderhouden en was er daardoor meer sociale cohesie.

"Het is hier een dooie boel. **Oud en jong mag meer gemixt, een wijkcentrum erbij** met creatieve dingen, een **deelauto** om oudere buren te brengen..." (79jr)

"Er moet beter gelet worden op wie de woningen in de wijk toegewezen krijgen. De **mensen** die hier komen wonen **moeten passen bij het karakter** van de wijk"

Voor de lange termijn

- Iedereen is tevreden over de buurt, men vindt het heel moeilijk om verbeterpunten te noemen.
- Mantelzorgwoningen zelf verbouwd
- Bewoners investeren in hun woning alsof het een koopwoning is; keukens, badkamers, vaste trap, dakkapel, uitbouw, zonnepanelen
- Bewoners verwachten commitment van nieuwe bewoners. Je moet wel van plan zijn om er lang te blijven wonen.
- Tweedeling huurders van oudsher en nieuwe huurders (<15jr).

"Na de scheiding moest ik de Breeakker verlaten. Ik heb toen ergens anders moeten wonen, **maar toen ik na 12 jaar weer terug kon komen** in het gebied **voelde ik mij pas echt weer thuis.**"

"Waar moeten die **families** anders heen?"

"Ik wil graag mijn badkamer verbouwen, maar **ik durf niet te investeren nu** ik niet weet wat de plannen gaan zijn."

"Wij woonden in een rijtjeshuis, toen de mogelijkheid er was zijn we verhuisd naar een hoekwoning. Voor **nog meer tuin**, en om **nog dichter bij het bos** te zijn" (3 mensen)

Historie is levend

- De historie leeft voort in de buurt: Oorspronkelijke bewoners vanuit Philips wonen er nu nog.
- Huurwoningen werden daarna ook toegewezen aan mensen met sleutelberoepen > gemeente, politie, onderwijs

"Deze mooie groene wijk die van eminent belang is geweest voor de **huisvesting van o.a. Philips'- employees in de jaren "60"** toen de regio Eindhoven ook al booming was (met name Philips, TUE, Ziekenhuizen). Veel **werknemers van deze grote bedrijven** vonden qua huisvesting hun weg naar deze gemeente en naar de wijk De Breeakker."

"De **historie** van de wijk is uniek in Son. **Philips** is in de vorige eeuw bepalend geweest in deze hele regio en was **geroemd** om hoe ze voor hun werknemers zorgden. Zo ook door op de Breeakker in Son een **ruime mooie wijk voor hun werknemers** te bouwen. Het vervult mij altijd met **trots** dat ook wij die **geschiedenis hier zichtbaar** hebben."

"De Breeakker was een **voorbeeldwijk waarmee de gemeente Son en Breugel terecht pronkte** en van groot belang is geweest voor de ontwikkeling van de gemeente Son en Breugel.

Architect Boersma uit Eindhoven heeft indertijd een fraai plan met mooie woningen ontworpen."

Je komt hier niet zomaar terecht

- Iedereen die we gesproken hebben geeft aan hier bewust te zijn komen wonen voor het groene en ruimtelijke karakter van de wijk. Niet zozeer voor de huizen zelf.
- Gevoelsmatig is Breeakker Noord voor bewoners inderdaad een losse buurt, waar specifieke mensen wonen.

"Toen ik de wijk binnenreed om het huis te bezichtigen wist ik het al. Ik had het huis zelf nog niet eens gezien"

"We **hadden** het huis **graag willen kopen**, maar dat mocht niet van Woonbedrijf."

Trots op de uitstraling

- Trots op de groene en ruimtelijke uitstraling van de wijk
- Schoonheid van de buurt is belangrijk
- De buurt wordt (positief) ervaren als Center Parcs en bewoners zijn trots om te vertellen dat bezoekers het ervaren als Center Parcs.

"Als je aan mensen in Son en Breugel vraagt wat het mooiste deel is van Son en Breugel zeggen ze volgens mij allemaal Breeakker"

"Als familie hier op bezoek komt hebben ook zij altijd het **gevoel dat ze op vakantie zijn**."

"Hier moeten ze vanaf blijven!"

"Dit is de mooiste buurt van Son en Breugel!"

Begrip voor woonopgave

- Er is begrip dat gezinnen misschien beter in de grote huizen komen te wonen i.p.v. nu 1 á 2 senioren.
- Er is begrip voor de woonopgave in Son en Breugel en dat de gemeente ruimte zoekt.
- Mensen zien kans voor seniorencomplex op de plek van tijdelijke huurwoningen. En het is 50/50 of mensen zelf bereid daarheen te verhuizen. Binnen de wijk blijven dicht bij het bos is het belangrijkste.
- Doorstroming naar seniorenwoningen is bespreekbaar. Hiervoor zien mensen lokale kansen. Zodat bewoners niet uit hun omgeving gehaald worden.

"Als ze mij in een flat douwen dan kunnen ze er een kist bij leveren."

"Ik snap wel dat er meer woningen nodig zijn, maar dat doe je toch niet **over de rug van huurders?**"

"Verderop worden op 5 grote kavels villa's gebouwd waar maar twee mensen in kunnen wonen. Waarom zet de gemeente daar niet gewoon een paar flatgebouwen neer."

"Ik ga hier alleen tussen 6 planken weg!"

"Laat de mensen in **koopwoningen met rust** en herindeel het gebied waar de huurwoningen op staan"

"Ik hoop dat **jong en oud** in de toekomst **weer samen** in de buurt kunnen wonen."

"Ik wil best kleiner wonen, **als er maar een plek is in de wijk waar ik naartoe kan verhuizen**. Dan pak ik zo mijn verhuisdozen in."

"Waarom maken ze hier geen **65+ wijk** van?"

Afname veiligheid

- Er is steeds meer politie in de wijk, er zijn mensen door de politie uit hun huis gehaald.
- De afgelopen jaren wordt er vaker ingebroken in de wijk.

"Er is een **Boa**, maar die **zien we eigenlijk nooit**. Het zou wel fijn zijn als we die vaker zien"

Ideale locatie

- Het centrum is dichtbij. Mensen kunnen daarheen voor de voorzieningen.
- Ligging ten opzichte van de uitvalswegen is ideaal.



2 | Terugkoppeling

maart 2024

[P2] Terugkoppelen

Informatiebijeenkomst en online validatie

Teruggeven & Ophalen

De vier thema's zijn gevalideerd met buurtbewoners en direct aanwonenden tijdens een informatiebijeenkomst. Hierin zijn de thema's en de procespunten gepresenteerd aan de aanwezigen. Aan het einde van de bijeenkomst was er gelegenheid om op de thema's te reageren.

Buurtbewoners en direct aanwonenden kregen ook de kans om online te reageren op de vier thema's.

1. Behoefte aan een informatiebijeenkomst

Voor alle bewoners van het voorkeursrecht-gebied, maar vooral om de huurders mee te nemen; zij voelen zich gepasseerd.

"Wij zijn slecht behandeld door de gemeente, De gemeente moet ons eerst goed informeren in een bijeenkomst op het gemeentehuis"

2. Behoefte om aan de ecooloog de flora en fauna te laten zien door de ogen van buurtbewoners

Groen is belangrijk voor de buurtbewoners en sommigen weten er ook veel vanaf en willen daardoor de ecooloog eerder rondleiden dan met diegene meelopen

"Ik was blij verrast toen ik jullie flyer kreeg; eindelijk komt de gemeente naar ons toe om open met ons te praten."

"De communicatie van de gemeente is erg onduidelijk. ik zit met een hoop vragen waar ik geen antwoord op krijg (brieven gestuurd). Daar lig ik wakker van."

"Via de TamTam"

"De **boomwortels** maken de riolering kapot. Hierdoor hebben we regelmatig **wateroverlast**, en komt soms het water vanuit het riool in ons huis omhoog. [WB verwijst naar gemeente en andersom]"

"**Bladblazen** deden ze vroeger 2x per week, en nu 1x per jaar..."

"Ik zou graag **zonnepanelen** willen net zoals mijn buurman, maar **door schaduw** van de grote bomen in mijn tuin is dat helemaal **niet rendabel**."

Natuur geeft overlast

Beheerplan initiatief van bewoners

Hoeders van het groen

Boomverzorging

50 tinten groen

Mens te gast

Samen leven met en in de natuur

Onbegrip over boombeheer

"Het bos is echt mijn **sanctuary**"

"Eigenlijk zijn de eekhoorns en de spechten gewoon mijn **huisdieren**. Die voer ik ook."

Het bos is je achtertuin

"Bouw dan maar in het **bos**, dat stuk wat ze al **vernield** hebben."

VIJFTIG TINTEN GROEN

In Breeakker zijn bewoners hoeders van het groen. Wonen in het groen kent mooie kanten, maar brengt ook overlast met zich mee.

- De mens is hier te gast.
- Natuur geeft ook overlast:
 - Riolering (wortels)
 - Schaduw
 - Gladde stoepen (bladval)
- Initiatief van bewoners: alternatief beheersplan aan gemeente voorgesteld. Dat is afgewezen. Deceptie. Geen vertrouwen in dat de gemeenteraad beslist wat het beste is voor het dorp.
- Initiatief van bewoners: alternatief beheersplan aan gemeente voorgesteld. Dat is afgewezen. Deceptie. Geen vertrouwen in dat de gemeenteraad beslist wat het beste is voor het dorp.
- Samen leven met en in de natuur. Het bos is je achtertuin.
- Onbegrip over bos/boomverzorging en onderhoud (bladeren laten liggen, omgezaagde bomen laten liggen).

"Bladblazen deden ze vroeger 2x per week, en nu 1x per jaar..."

"Eigenlijk zijn de eekhoorns en de spechten gewoon mijn huisdieren. Die voer ik ook"

"De boomwortels maken de riolering kapot. Hierdoor hebben we regelmatig wateroverlast, en komt soms het water vanuit het riool in ons huis omhoog. [WB verwijst naar gemeente en andersom]"

"Het bos is echt mijn sanctuary"

"Bouw dan maar in het bos, dat stuk wat ze al vernield hebben."

"Ik zou graag zonnepanelen willen net zoals mijn buurman, maar door schaduw van de grote bomen in mijn tuin is dat helemaal niet rendabel"

Thema 1 | 50 tinten groen

In Breeakker zijn bewoners hoeders van het groen. Wonen in het groen kent mooie kanten, maar brengt ook overlast met zich mee.

Toelichting uit de straatgesprekken:

Wonen in Breeakker betekent samen leven met en in de natuur. Het bos is je achtertuin en de mens is hier te gast. De natuur geeft ook overlast. Denk aan wortels die de riolering aantasten, schaduw en gladde stoepen door bladval. Er is bij buurtbewoners onbegrip over de boomverzorging en het bosonderhoud. Bijvoorbeeld als het gaat om wanneer bomen gekapt worden en het laten liggen van boomstammen en bladeren. Een groep buurtbewoners heeft zelf een alternatief beheerplan voorgesteld aan de gemeente. Dit proces en de afwijzing van het voorstel heeft het vertrouwen dat de gemeenteraad beslist wat het beste is voor het dorp geen goed gedaan.

Thema 2 | Hyperlokaal sociaal

Bewoners zijn tevreden over de buurt. Ze zijn hier bewust komen wonen met de intentie om hier voor de lange termijn te blijven. Deze intentie verwachten ze ook van nieuwe buurtbewoners. Buren kijken naar elkaar om en maken afspraken om voor elkaar te zorgen.

Toelichting uit de straatgesprekken:

Sociale cohesie wordt in Breekker hyperlokaal beleefd; per straat of blok woningen. Er is geen bewonersvereniging of buurthuis en bewoners zijn niet verenigd met elkaar. Er is een tweedeling tussen oude en nieuwe bewoners, die minder dan 15 jaar in de buurt wonen. Buurtbewoners maken praatjes met elkaar bij het wandelen met de hond of aan de Piaggio. Buren zorgen voor elkaar volgens onderlinge afspraak. Vroeger werden tuinen beter (en samen) onderhouden en dat bracht ook meer sociale cohesie. Buurtbewoners verwachten een lange termijn betrokkenheid van nieuwe buren: je woont hier heel bewust! Bewoners investeren zelf in hun (huur)woning: nieuwe keukens, badkamers, vaste zoldertrap, dakkapel, uitbouw, ombouw tot mantelzorgwoning en zonnepanelen.

"Er moet beter gelet worden op wie de woningen in de wijk toegewezen krijgen. De **mensen** die hier komen wonen **moeten passen bij het karakter** van de wijk"

Geen buurthuis

"Het is hier een **dooie boel**. Oud en jong mag meer gemixt, een wijkcentrum erbij met creatieve dingen, een deellauto om oudere burens te brengen..." (79jr)

Tweedeling oude en nieuwe huurders

Investeren in de woning

Onderhoud van de tuinen

"Toen we hier kwamen wonen zei ik tegen mijn vrouw: we moeten een **hond** nemen!"

Honden verbinden

Hyperlokaal sociaal

"Na de scheiding moest ik de Breeakker verlaten. Ik heb toen ergens anders moeten wonen, maar toen ik **na 12 jaar weer terug** kon komen in het gebied voelde ik mij pas **echt weer thuis**."

Sociale cohesie per blok

Zorgen voor elkaar volgens afspraak

Voor de lange termijn

"Ons rijtje van vier zorgt goed voor elkaar. **We kijken naar elkaar om**. Als ik thuis ben zet ik het hekje open, dan weet de buurman dat ik er ben."

Mantelzorgwoningen

"Wij woonden in een rijtjeshuis, toen de mogelijkheid er was zijn we verhuisd naar een hoekwoning. Voor nog **meer tuin**, en om nog **dichter bij het bos** te zijn" (3 mensen)

Tevreden over de buurt

"Waar moeten die **families** anders heen?"

"Ik wil graag mijn **badkamer verbouwen**, maar ik **durf niet te investeren** nu ik niet weet wat de plannen gaan zijn."

HYPERLOKAAL SOCIAAL

Bewoners zijn tevreden over de buurt. Ze zijn hier bewust komen wonen met de intentie om hier voor de lange termijn te blijven. Deze intentie verwachten ze ook van nieuwe buurtbewoners. Buren kijken naar elkaar om en maken afspraken om voor elkaar te zorgen.

- Honden zijn een verbindende social factor.
- Mantelzorgwoningen zelf verbouwd.
- Social cohesie wordt hyperlokaal beleefd; per blok.
- Schoonheid van de buurt is belangrijk.
- Vroeger werden tuinen beter (en samen) onderhouden en was er daardoor meer sociale cohesie.
- Iedereen is tevreden over de buurt, men vindt het heel moeilijk om verbeterpunten te noemen.
- Bewoners verwachten commitment van nieuwe bewoners. Je moet wel van plan zijn om er lang te blijven wonen.
- Piaggio fungeerde als pop-up buurthuis.
- Tweedeling huurders van oudsher en nieuwe huurders (<15jr).
- Bewoners investeren in hun woning alsof het een koopwoning is; keukens, badkamers, vaste trap, dakkapel, uitbouw, zonnepanelen.
- Onbegrip over bos/boomverzorging en onderhoud (bladeren laten liggen, omgezaagde bomen laten liggen).
- Na het Piaggio-gesprek met elkaar koffie drinken bij mensen thuis

"Na de scheiding moest ik de Breekker verlaten. Ik heb toen ergens anders moeten wonen, maar toen ik na 12 jaar weer terug kon komen in het gebied voelde ik mij pas echt weer thuis."

"Wij woonden in een rijtjeshuis, toen de mogelijkheid er was zijn we verhuisd naar een hoekwoning. Voor nog meer tuin, en om nog dichterbij het bos te zijn" (3 mensen)

Geen bewonersvereniging of buurthuis. Bewoners zijn niet verenigd met elkaar. Letterlijk en figuurlijk.

"Er moet beter gelet worden op wie de woningen in de wijk toegewezen krijgen. De mensen die hier komen wonen moeten passen bij het karakter van de wijk"

"Ik wil graag mijn badkamer verbouwen, maar ik durf niet te investeren nu ik niet weet wat de plannen gaan zijn."

"Het is hier een dooie boel. Oud en jong mag meer gemixt, een wijkcentrum erbij met creatieve dingen, een deelauto om oudere buren te brengen..." (79jr)

"Waar moeten die families anders heen?"

"Toen we hier kwamen wonen zei ik tegen mijn vrouw: we moeten een hond nemen! Nu moet er een hond komen!"

"Ons rijtje van vier zorgt goed voor elkaar. We kijken naar elkaar om. Als ik thuis ben zet ik het hekje open, dan weet de buurman dat ik er ben."

"Ik heb een tijdje boodschappen gedaan voor een buurvrouw in de straat hiernaast, toen zij dat zelf niet meer kon."

Buren zorgen voor elkaar, volgens onderlinge afspraak. (niet zozeer iedereen, spontaan)

Thema 3 | De mooiste wijk van Son en Breugel

Trots, dat zijn de bewoners van Son en Breugel op de uitstraling van de wijk. Ze waarderen de schoonheid van de wijk, en delen die ook graag met anderen.

Toelichting uit de straatgesprekken:

De historie leeft voort in de buurt. Oorspronkelijke bewoners vanuit Philips wonen er nu nog. Ook zijn er huurwoningen toegewezen aan mensen met 'sleutelberoepen', zoals werknemers van de gemeente, de politie, en het onderwijs. Ook deze mensen wonen nog altijd in Breeakker. De bewoners geven aan dat het noordelijke deel van Breeakker gevoelsmatig een losse buurt is, waar specifieke mensen wonen. Iedereen die we gesproken hebben geeft aan dat zij bewust in de wijk zijn komen wonen voor het groene en ruimtelijke karakter, niet voor de huizen zelf. Iedereen is dan ook trots op de ruimtelijke uitstraling van de wijk. De schoonheid is voor de bewoners erg belangrijk. De buurt wordt (positief) ervaren als Center Parcs, en bewoners delen met trots dat bezoekers dit ook zo ervaren.

"Als je aan mensen in Son en Breugel vraagt wat het **mooiste deel** is van Son en Breugel zeggen ze volgens mij allemaal Breeakker"

"Hier moeten ze vanaf blijven!"

"Dit is de mooiste buurt van Son en Breugel!"

"Als familie hier op bezoek komt hebben ook zij altijd het gevoel dat ze **op vakantie** zijn."

"Toen ik de wijk binnenreed om het huis te bezichtigen wist ik het al. Ik had het huis zelf nog niet eens gezien"

Schoonheid

Breeakker Noord
gevoelsmatig losse buurt

Center Parcs gevoel

Groen en ruimtelijk

De mooiste wijk van
Son en Breugel

Trots op de
uitstraling

"Deze mooie groene wijk die van eminent belang is geweest voor de huisvesting van o.a. Philips'-employees in de jaren "60" toen de regio Eindhoven ook al booming was (met name Philips, TUE, Ziekenhuizen). Veel werknemers van deze grote bedrijven vonden qua huisvesting hun weg naar deze gemeente en naar de wijk De Breeakker."

Philipswijk

Sleutelberoepen

Bewust komen wonen

"We hadden het **huis** graag **willen kopen**, maar dat mocht niet van Woonbedrijf."

"De **historie** van de wijk is uniek in Son. **Philips** is in de vorige eeuw bepalend geweest in deze hele regio en was geroemd om hoe ze voor hun werknemers zorgden. Zo ook door op de Breeakker in Son een ruime mooie wijk voor hun werknemers te bouwen. Het **vervult mij altijd met trots** dat ook wij die geschiedenis hier zichtbaar hebben."

Historie is levend

"De Breeakker was een voorbeeldwijk waarmee de gemeente Son en Breugel terecht pronkte en van groot belang is geweest voor de ontwikkeling van de gemeente Son en Breugel. Architect Boersma uit Eindhoven heeft indertijd een fraai plan met mooie woningen ontworpen."

DE MOOISTE WIJK VAN SON EN BREUGEL

Trots, dat zijn de bewoners van Son en Breugel op de uitstraling van de wijk. Ze waarderen de schoonheid van de wijk, en delen die ook graag met anderen.

- Huurwoningen werden na Philips ook toegewezen aan mensen met sleutelberoepen > gemeente, politie, onderwijs.
- De historie leeft voort in de buurt: Oorspronkelijke bewoners vanuit Philips wonen er nu nog.
- Gevoelsmatig is Breeakker Noord voor bewoners inderdaad een losse buurt, waar specifieke mensen wonen.
- Schoonheid van de buurt is belangrijk.
- Trots op de groene en ruimtelijke uitstraling van de wijk
- Iedereen die we gesproken hebben geeft aan hier bewust te zijn komen wonen voor het groene en ruimtelijke karakter van de wijk. Niet zozeer voor de huizen zelf.
- De buurt wordt (positief) ervaren als centerparcs en bewoners zijn trots om te vertellen dat bezoekers het ervaren als centerparcs.

"Deze mooie groene wijk die van eminent belang is geweest voor de huisvesting van o.a. Philips'- employees in de jaren '60' toen de regio Eindhoven ook al booming was (met name Philips, TUE, Ziekenhuizen). Veel werknemers van deze grote bedrijven vonden qua huisvesting hun weg naar deze gemeente en naar de wijk De Breeakker."

"Toen ik de wijk binnenreed om het huis te bezichtigen wist ik het al. Ik had het huis zelf nog niet eens gezien"

"Als familie hier op bezoek komt hebben ook zij altijd het gevoel dat ze op vakantie zijn."

"De Breeakker was een voorbeeldwijk waarmee de gemeente Son en Breugel terecht pronkte en van groot belang is geweest voor de ontwikkeling van de gemeente Son en Breugel. Architect Boersma uit Eindhoven heeft indertijd een fraai plan met mooie woningen ontworpen."

"Dit is de mooiste buurt van Son en Breugel!"

De buurt wordt (positief) ervaren als centerparcs en bewoners zijn trots om te vertellen dat bezoekers het ervaren als centerparcs.

"We hadden het huis graag willen kopen, maar dat mocht niet van Woonbedrijf."

Iedereen die we gesproken hebben geeft aan hier bewust te zijn komen wonen voor het groene en ruimtelijke karakter van de wijk. Niet zozeer voor de huizen zelf.

"Als je aan mensen in Son en Breugel vraagt wat het mooiste deel is van Son en Breugel zeggen ze volgens mij allemaal Breeakker"

"De historie van de wijk is uniek in Son. Philips is in de vorige eeuw bepalend geweest in deze hele regio en was geroemd om hoe ze voor hun werknemers zorgden. Zo ook door op de Breeakker in Son een ruime mooie wijk voor hun werknemers te bouwen. Het vervult mij altijd met trots dat ook wij die geschiedenis hier zichtbaar hebben."

"Hier moeten ze vanaf blijven!"

Thema 4 | Begrip voor de opgave – maar niet zo voor de locatiekeuze

Er moet ruimte komen in Son en Breugel voor senioren en voor jongeren. Bewoners begrijpen dit, maar begrijpen niet waarom Breekker is gekozen als plek om deze opgave op te lossen.

Toelichting uit de straatgesprekken:

Er is begrip voor de woonopgave in Son en Breugel. Ook uitten buurtbewoners dat gezinnen misschien beter in de grote huizen kunnen komen te wonen, in plaats van dat er nu één à twee senioren in de huizen wonen. Ongeveer de helft van de oudere buurtbewoners die we gesproken hebben zien voor zichzelf een kans om door te stromen naar een seniorencomplex, als dat bijvoorbeeld op de plek van de tijdelijke huur zou komen. Zo kunnen mensen in hun eigen buurt blijven wonen, dicht bij het bos. De locatie van de wijk is volgens de bewoners ideaal, dicht bij het bos, op loopafstand van het centrum en gunstig ten opzichte van de uitgangswegen. Wel geven mensen aan dat de veiligheid in de wijk de afgelopen jaren is afgenomen. Er wordt vaker ingebroken en er is steeds meer politie in de wijk.

Thema 4 | Presentatie Informatiebijeenkomst



BEGRIIP VOOR DE OPGAVE

Er moet ruimte komen in Son en Breugel voor senioren en voor jongeren. Bewoners begrijpen dit, maar begrijpen niet waarom Breeakker is gekozen als plek om deze opgave op te lossen.

- Ligging ten opzichte van de uitvalswegen is ideaal.
- Het centrum is dichtbij. Mensen kunnen daarheen voor de voorzieningen
- Er is steeds meer politie in de wijk, er zijn mensen door de politie uit hun huis gehaald.
- Er is begrip voor de woonopgave in Son en Breugel en dat de gemeente ruimte zoekt.
- Mensen zien kans voor seniorencomplex op de plek van tijdelijke huurwoningen. En het is 50/50 of mensen zelf bereid daarheen te verhuizen. Binnen de wijk blijven dicht bij het bos is het belangrijkste.
- De afgelopen jaren wordt er vaker ingebroken in de wijk.
- Doorstroming naar seniorenwoningen is bespreekbaar. Hiervoor zien mensen lokale kansen. Zodat bewoners niet uit hun omgeving gehaald worden.
- Er is begrip dat gezinnen misschien beter in de grote huizen komen te wonen i.p.v. nu 1 á 2 senioren.

"Verderop worden op 5 grote kavels villa's gebouwd waar maar twee mensen in kunnen wonen. Waarom zet de gemeente daar niet gewoon een paar flatgebouwen neer."

"Ik hoop dat jong en oud in de toekomst weer samen in de buurt kunnen wonen."

"Ik snap wel dat er meer woningen nodig zijn, maar dat doe je toch niet over de rug van huurders?"

"Er is een Boa, maar die zien we eigenlijk nooit. Het zou wel fijn zijn als we die vaker zien"

"Waarom maken ze hier geen 65+ wijk van?"

"Ik wil best kleiner wonen, als er maar een plek is in de wijk waar ik naartoe kan verhuizen. Dan pak ik zo mijn verhuisdozen in."

"Laat de mensen in koopwoningen met rust en herindeel het gebied waar de huurwoningen op staan"

"Ik ga hier alleen tussen 6 planken weg!"

"Als ze mij in een flat douwen dan kunnen ze er een kist bij leveren."

Zowel online als bij de informatiebijeenkomst kunnen veel buurtbewoners zich herkennen in de thema's. Wel is er een groep mensen die niet open staat voor verandering, en daarom ook geen herkenning vindt in de thema's.

In de reacties op de thema's vallen de volgende 5 dingen op:

1. Als we kijken naar de negatieve reacties zijn deze met name een herhaling van zorgen die ook al geuit zijn in de straatgesprekken. Denk hierbij aan onzekerheid over wat er met de woningen gaat gebeuren, verdwijnen van het groen, toevoegen van gestapelde bouw en het verliezen van de grote tuinen en parkeergelegenheid in de wijk.
2. Thema 1 "50 tinten groen" is herkenbaar voor de buurtbewoners. Hoewel dit thema ook de negatieve aspecten van het wonen in een groene wijk en de staat van het groen benoemd wordt dit voor veel bewoners voor lief genomen. Voor hen wegen de voordelen ervan zwaarder dan de nadelen. Dit is opvallend, omdat de bewoners tijdens de straatgesprekken vaak benoemden dat de staat van het bos erg achteruit is gegaan in de afgelopen jaren.
3. In de reacties op Thema 2 "Hyperlokaal sociaal" was te merken dat niet alle buurtbewoners zich hierin herkenden, of begrepen wat het thema precies betekent. Zij gaven bijvoorbeeld aan dat er wel eens een straatbarbeque wordt georganiseerd.
4. Thema 3 & Thema 4 riepen weinig reactie op, zowel online als bij de informatiebijeenkomst. De meeste buurtbewoners herkennen zich hierin.
5. Tijdens de informatiebijeenkomst benoemde een buurtbewoner dat er ook gezinnen wonen in de wijk. De thema's laten dit, zoals ze nu zijn opgesteld, niet duidelijk zien.

De bovenste punten kunnen worden meegenomen in aangepaste actiethema's door de geuite zorgen expliciet te noemen in de thema's (of in één van de thema's).



4 | Sessie met Gemeenteraad

juli 2024

Inhoud en opzet van de sessie

Inhoud

In een interactieve sessie hebben raadsleden actief meegedacht over de scenario's die er zijn voor verschillende thema's bij de ontwikkeling van de Breeakker (het voorkeursrecht-gebied).

Opzet

Presentatie (informatief)

- Samenvatting van de opgave die er ligt voor het voorkeursrecht-gebied en hoe deze opgave aansluit op het huidige bestuursakkoord en de ambities van de gemeente Son en Breugel
- Voorbeelden van hoe de thema's die zijn voortgekomen uit participatie en stedenbouwkundig onderzoek (afbeelding 1) vertaald kunnen worden in de ontwikkeling van de Breeakker. Voorbeelden zijn het verlengen van de bosrand, de transformatie vanuit groen en water, het reduceren van infrastructuur, en nieuwe type woningen.
- Toelichting nieuw raamwerk met daarin ontwikkelclusters.

Gesprek op voeten (interactief)

- Gesprek op voeten waarin zeven stellingen over mogelijke toekomstscenario's voor de Breeakker werden voorgelegd aan de raadsleden.



afbeelding 1

Gesprek op voeten | Welk toekomstscenario kies je?

- 👉 Voor zeven stellingen werden de huidige situatie, en een, twee of drie toekomstscenario's voor het noordelijke deel van de Breeakker toegelicht.
- 👉 Op basis van deze toelichting namen alle raadsleden hun positie in op de fysieke lijn, die de schaal van het nu tot het meest ingrijpende toekomstscenario voorstelde.
- 👉 Vervolgens werd aan een raadslid uitleg gevraagd over de positie op de lijn. Raadsleden die zich konden vinden in deze uitleg werden verzocht om achter het raadslid te gaan staan. Dit proces werd herhaald tot alle raadsleden hun positie hadden uitgelegd, of aangesloten waren achter een ander raadslid.



afbeelding 2

Stelling 1 | Verdichten?

nu

toekomst

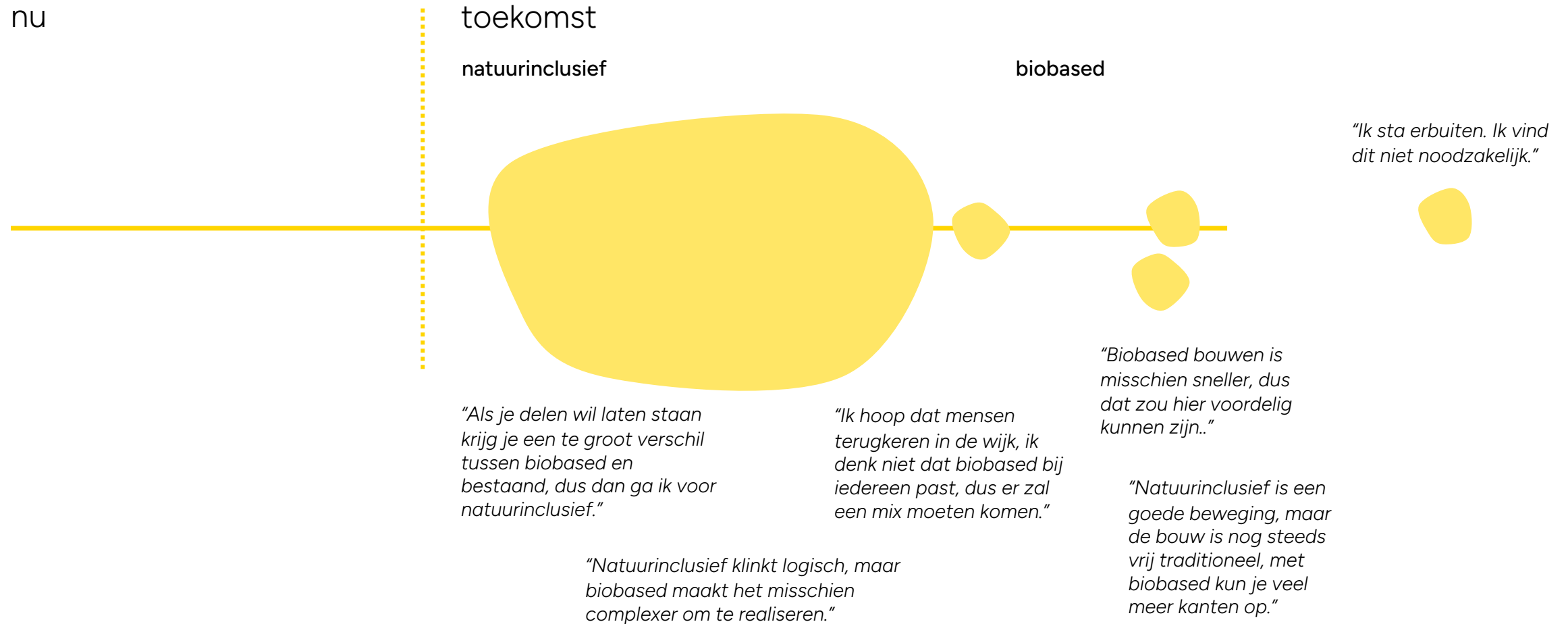
grondgebonden verdichten

verdichten in de mix





Stelling 2 | Hoe ver ga je?





Stelling 3 | Soort Eigenaarschap



Stelling 4 | Hoe verdichten we?

nu

toekomst

aansluiten bij
bestaande typologieën

stapelen beperkt
aantal lagen

stapelen

*"Als je bijvoorbeeld tot vijf
lagen gaat kun je op andere
plekken lager blijven en
differentiëren in aanbod."*

*"Wij denken aan drie á vier
lagen."*

*"Het zou mooi zijn als de
bovenste woningen ook mooi
uitzicht hebben over het
gebied en de Dommel, als het
daarvoor acht lagen moet
zijn is het ook goed."*

Stelling 5 | Voorzieningen

nu



"Ik denk dat we hier maximaal moeten gaan voor wonen. De stad is dichtbij genoeg."

toekomst

werk aan huis



"Werk is mogelijk, maar dan geen werk waarbij de de hele dag verkeer nodig hebt."

"Een beroep aan huis uitoefenen [zoals kapster of nagelstyliste] zou moeten kunnen."

functies toevoegen



"Een buurthuis of gemeenschapshuis moet worden toegevoegd, juist met het oog op vergrijzing."

"Als mensen voor elkaar moeten zorgen moeten ze ook een plek krijgen om elkaar te ontmoeten."

"Als mensen voorzieningen kunnen delen is dat erg gewenst. Dat is ook duurzamer, en iets voor de community."

Stelling 6 | Voor welke leeftijd? En hoe organiseren we dat?

nu

toekomst

gericht op ouderen: een
zorgwijk

clusters van bewoners van
verschillende leeftijden

mix van verschillende leeftijden
binnen elk cluster/woning



"Er wordt bij mix vaak gericht op jongeren die bij ouderen zitten, maar de meeste jongeren hebben helemaal geen tijd voor de ouderen, dus dan voelen ouderen zich misschien prettiger in een cluster met andere ouderen."

"Er moet naar een goede balans worden gezocht binnen elk cluster, een goede verhouding of verdeling."

Stelling 7 | Mobiliteit en parkeren

nu

toekomst

meer groen, toegankelijker groen, minder infrastructuur,
compacter bouwen, veel ruimte voor klimaatadaptatie

"Je kunt in de loop van de transitie altijd parkeerplaatsen teruggeven aan inwoners, maar andersom is lastig."

"In het openbaar gebied moet een parkeernorm gelden van 1,5, maar parkeren op parkeervelden is oké."

"Als je het groen wil accentueren kun je de parkeervoorzieningen ook groener aanleggen: dus groen oplossen van parkeermogelijkheden."

"De parkeernorm moet in ieder geval lager zijn dan de huidige norm, mensen kunnen zich ook anders verplaatsen."

"Bij een lagere parkeernorm moeten we mensen wel helpen om mobiel te zijn."



Inzichten

- 👉 De raadsleden hebben argumenten uitgewisseld die hoorden bij hun positie op de lijn. Dit gaf het ontwikkelteam inzicht in de positie van de raad bij afwegingen die in de visie worden gemaakt.
- 👉 Zowel het ontwikkelteam als de wethouder gaven extra toelichting op bepaalde thema's tijdens het gesprek op voeten. Hierdoor werd duidelijk dat op sommige thema's behoefte is aan meer kennis om een geïnformeerd standpunt in te nemen.
- 👉 De presentatie riep bij meerdere raadsleden vragen op over verschillende onderwerpen. Deze vragen zijn deels beantwoord tijdens de sessie.
Aandachtspunten blijven:
 - 👉 Waarmee kunnen en gaan we terug naar bewoners?
 - 👉 Wat zijn precies de kaders van deze ontwikkeling?
 - 👉 Wat betekent een gefaseerde aanpak voor de staat van de wijk?
 - 👉 Hoe staan de woningcorporaties er op dit moment in?

"Het was een leuke manier om de situatie in kaart te brengen."

"Zou je zoiets ook kunnen doen met bewoners?"

"Ik vond het wel verhelderend, maar ik zie nog niet duidelijk hoe dit werkt op de kaart [verduidelijking: raamwerk]. Het is mij nog niet duidelijk welke gebieden we erbij gaan betrekken."

"Ik zie wel verbanden tussen wat wij hier doen en het gebied. We kijken naar de komende 25-30 jaar."



5 | Informatiebijeenkomst

september 2024

**Verslag Informatiebijeenkomst:
Update Ontwikkelvisie De Breeakker Son en Breugel
voor bewoners en direct aanwonenden**

3 september 2024 16:00–17:30

Café-Restaurant De Zwaan, Son en Breugel

Aanleiding en Doel

Op 3 september 2024 zijn de bewoners en direct aanwonenden van het 'voorkeursrecht-gebied' Breeakker uitgenodigd in Café-restaurant de Zwaan om hen te informeren over de uitkomsten van het onderzoek van het ontwikkelteam naar de kansen en mogelijkheden in het voorkeursrecht-gebied.

Opzet

De bijeenkomst bestond uit twee delen:

- Presentatie door [REDACTED] over de kansen en mogelijkheden en mogelijke toekomstscenario's van het voorkeursrecht-gebied.
- Persoonlijke gesprekken met het ontwikkelteam over de inhoud van de presentatie.

Algemene reacties aanwezigen

- Buurtbewoners geven aan zich onzeker te voelen over hun woonsituatie. Dit brengt onrust en stress met zich mee.
- Buurtbewoners geven aan behoefte te hebben aan duidelijkheid over het waarom en het tijdpad van het proces en met name over wat dit betekent voor hun woonsituatie en perspectief op de toekomst. Zij vragen zich bijvoorbeeld af of zij nog moeten investeren in hun woning, of aanpassingen moeten doen. Ook wordt verzocht om snelheid te maken en tot een beslissing te komen, zodat zij weer zekerheid over de toekomst hebben.
- Een select aantal buurtbewoners liet hun frustratie, zorgen of onvrede over het proces horen terwijl er gepresenteerd werd. Deze opmerkingen betreffen onbegrip over waarom de mogelijkheden nu juist in deze wijk worden onderzocht, uitspraken dat er niets veranderd hoeft te worden en dat het lijkt alsof de gemeente niet hoort dat bewoners geen andere toekomst willen. Sommige buurtbewoners besloten de bijeenkomst tijdens de presentatie te verlaten omdat zij het oneens waren met de manier waarop buurtbewoners hun frustratie, zorgen of onvrede lieten horen. Anderen gaven in de persoonlijke gesprekken na de presentatie aan dat zij deze mening en houding niet te delen, en vertelden dat zij wel toekomst voor henzelf zien in de scenario's die geschetst werden.
- Bewoners geven aan dat ze graag willen dat de wijk en het omliggende groen meer onderhouden en beheerd wordt. Ook willen ze beter

geïnformeerd worden over werkzaamheden in de wijk. Bijvoorbeeld over het kappen van bomen.

- Huurders van de woningen in het bezit van Woonbedrijf geven aan dat zij graag informatie willen ontvangen van Woonbedrijf over de situatie en hun positie en rechten daarin.
- Huurders van de woningen in het bezit van Woonbedrijf willen dat hun woningen beter onderhouden worden en waar mogelijk ook verduurzaamd.
- Veel buurtbewoners merkten op de scenario's veel afbeeldingen van hoogbouw bevatten, ondanks dat zij meerdere keren hebben aangegeven dat zij geen hoogbouw willen in de wijk. Bewoners voelden zich hierdoor niet gehoord.
- Niet alle bewoners herkenden zich in de scenario's. Deze buurtbewoners gaven aan dat zij bijvoorbeeld geen behoefte hebben aan hoogbouw, meer groen en vermindering van de infrastructuur. Zij gaven ook aan dat zij dit kenbaar hebben gemaakt aan het ontwikkelteam en voelen zich daardoor niet gehoord
- Een aantal buurtbewoners geven aan dat zij open staan voor een verhuizing binnen de wijk. Hierbij staan een aantal buurtbewoners ook open voor een appartement of een kleinere grondgebonden woning dan waarin ze nu wonen.

Specifieke reacties aanwezigen

- Ik ben slecht ter been, nu kan ik nog recht voor de voordeur parkeren, maar als ik in de toekomst een stuk moet lopen is dat voor mij geen doen.
- Mijn woning is er slecht aan toe, en het hele jaar door vochtig en koud. Door de grote bomen voor mijn huis krijg ik ook geen zonlicht binnen.
- Wij staan tot aan onze enkels in het water als we de voordeur uitstappen.
- Op elke afbeelding staat hoogbouw, maar wij hoeven geen hoogbouw.
- Ik vind niet dat de auto nu het belangrijkste is in de wijk, ik doe alles op de fiets.
- Wij hebben geen behoefte aan een nieuw hart van de wijk, het hart van de wijk is het bos.
- Ik zou best gelijkvloers willen wonen, maar niet zonder tuin.
- Wij willen gewoon weten waar wij aan toe zijn.
- Ik wil best verhuizen in de wijk, dan maak ik mijn veranda gewoon aan een andere woning.



Samen maken we de stad.

www.cocosmos.nl