

Breekakker

- vestiging voorkeursrecht
gebied 'Breekakker' -

informatiebijeenkomst d.d. 27 maart 2024



gemeente
son en breugel

27 maart 2024



PROGRAMMA

1. Welkom en programma
2. Wat is de 'Wet voorkeursrecht gemeenten' (Wvg)?
3. Aanleiding vestiging Wvg in deel van de wijk Breeakker
4. Het Wvg-gebied
5. Wat houdt de Wvg in; algemeen, voor woningeigenaren, voor huurders?
6. Waarom een 'ontwikkelvisie'?
7. Hoe en met wie wordt de ontwikkelvisie opgesteld?
8. Terugkoppeling belangrijkste thema's uit uw inbreng tijdens de gesprekken aan de Paggio
9. Wat kunt u verwachten in 2024?
10. Andere vragen en antwoorden; waar vind ik die?
11. Afsluiting

WAT IS DE WET VOORKEURSRECHT GEMEENTE (Wvg)?

De Wvg biedt de gemeente de mogelijkheid om meer grip op de grondmarkt te krijgen, zodat we in de toekomst meer mogelijkheden hebben om oplossingen te bedenken voor een mogelijke herontwikkeling van (delen van) een gebied of een ander gebruik van de ruimte.

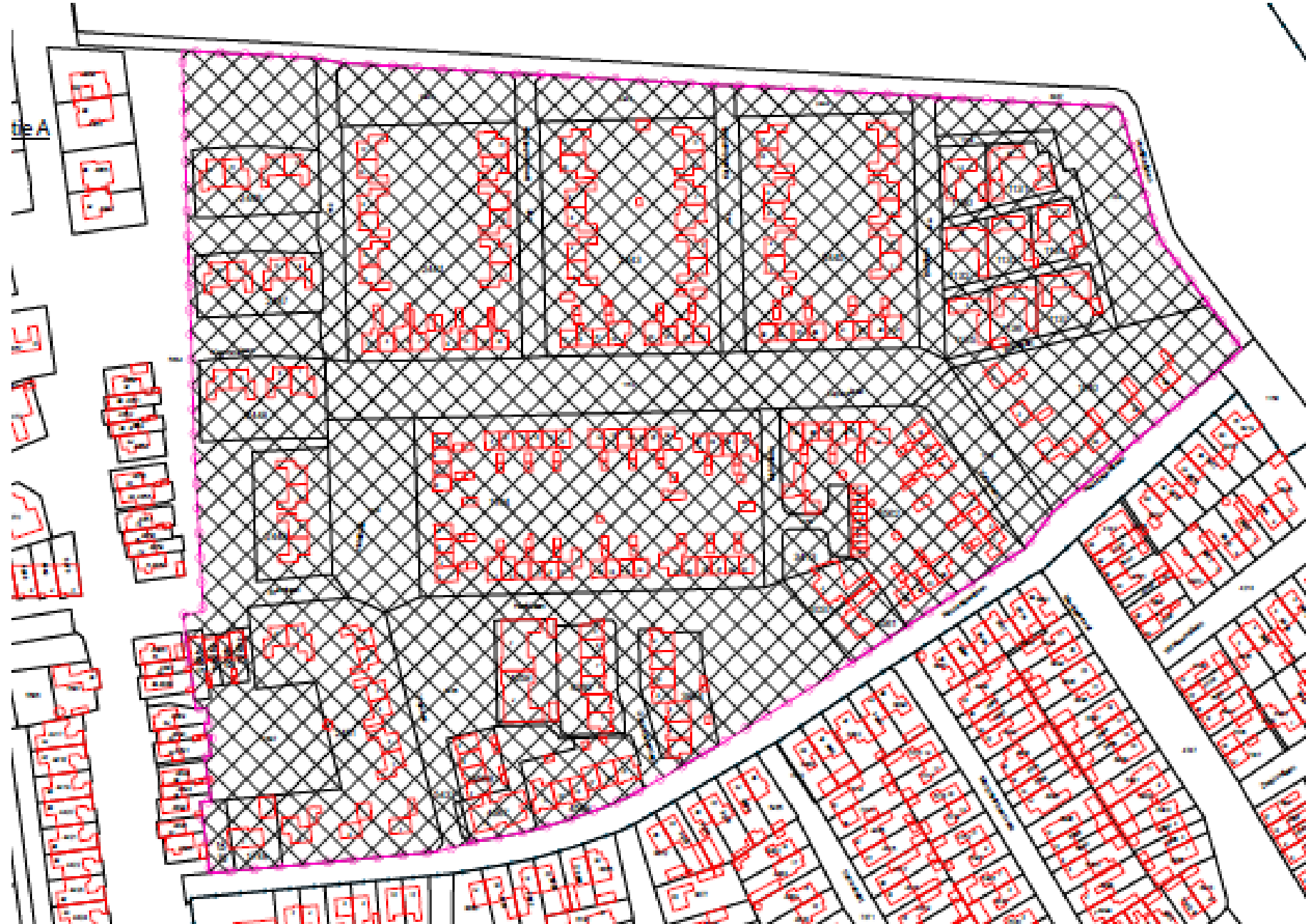
AANLEIDING VESTIGING WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN IN DEEL VAN DE WIJK BREEAKKER

De Gemeente heeft de Wvg opgelegd, omdat zij een kans ziet om (delen van) dit gebied in de toekomst te herontwikkelen, 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.

De mogelijkheden hiertoe worden onderzocht. Dit in de vorm van een ontwikkelvisie waarin deze mogelijkheden getoond gaan worden.

HET Wvg-GEBIED BREEAKKER



WAT HOUDT DE WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN (Wvg) in?

Wat is de Wet voorkeursrecht gemeenten?

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) houdt in dat de gemeente een eerste recht van koop vestigt op de aangegeven percelen (grond en bebouwing).

Wat betekent dit?

De eigenaren zijn dan niet meer vrij om hun pand/perceel (grond, woning e.d.)/zakelijk recht aan een willekeurig iemand te verkopen.

Kiest een eigenaar voor verkoop, dan moet eerst een aanbieding worden gedaan aan de gemeente.

Hoe lang geldt de Wvg?

- ☐ de Wvg (met 1^e kooprecht gemeente) geldt voor 3 jaar (te rekenen vanaf 20 april 2023)
- ☐ in die tijd moet er een wijziging van het omgevingsplan in procedure zijn. Daarmee kan de Wvg worden verlengd

WAT BETEKEN DE Wvg VOOR WONINGEIGENAREN?

- ☐ zolang een eigenaar het pand/perceel (grond, woning) niet wil verkopen, verandert er niets
- ☐ indien een eigenaar het pand/perceel wel gaat verkopen, dan moet dat pand/perceel eerst aan de gemeente te koop worden aangeboden
- ☐ de gemeente heeft 6 weken de tijd om hierop te reageren
- ☐ indien de gemeente aangeeft niet te willen kopen; dan vervalt hier de Wvg
- ☐ indien de gemeente aangeeft wel te willen kopen; dan volgen gesprekken over prijs en voorwaarden

WAT BETEKEN DE Wvg VOOR HUURDERS?

Positie huurders

- ☐ voor huurders betekent dit dat verhuurder (in Breeakker; o.a. meerdere corporaties) wordt gezien als de eigenaar
- ☐ moet ik mijn woning uit?
Uw verhuurder kan het huurcontract niet zomaar opzeggen. Koop breekt geen huur. Als de eigenaar van uw woning de woning wil verkopen, moet hij de woning aan de gemeente te koop aanbieden. Als de verhuurder het pand in verhuurde staat aanbiedt, en de gemeente koopt, dan wordt de gemeente uw verhuurder.

WAAROM EEN ONTWIKKELVISIE?

- ☐ na vestiging van de Wvg is door de gemeente een onderzoek gestart naar de mogelijkheden en mogelijke verandering(en) van dit deel van de wijk Breeakker
- ☐ dit onderzoek leidt tot een ontwikkelvisie
- ☐ de ontwikkelvisie geeft aan waar er kansen en mogelijkheden liggen voor een mogelijke andere inrichting van de ruimte / aanpassingen van het gebied

HOE EN MET WIE WORDT DE ONTWIKKELVISIE OPGESTELD?

- ❑ de ontwikkelvisie stelt de gemeente op in samenwerking met:
 - inwoners van het gebied (participatie)
 - eigenaren van panden/percelen in het gebied
 - een aantal externe partijen (het ontwikkelteam bestaande uit WoonScope, FAAM Architects, Tom van Tuijn, ecooloog en cocosmos)
 - inbreng college en raad

- ❑ de gemeenteraad wenst eind 2024 de ontwikkelvisie vast te stellen

TERUGKOPPELING BELANGRIJKSTE THEMA'S UIT UW INBRENG TIJDENS DE GESPREKKEN AAN DE PAGGIO

Informatiebijeenkomst 27 maart 2024

Belangrijkste thema's uit Straatgesprekken

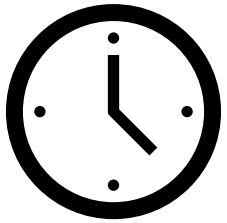
Analyse door cocosmos
in samenwerking met WoonScope en FAAM architects

Voor: Gemeente Son en Breugel



Philémonne Jaasma
Rosanne Bloemraad
07-03-2024

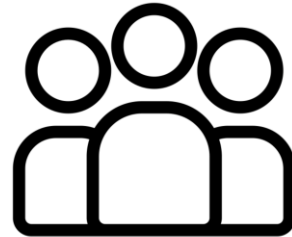




20 uur aan gesprekken

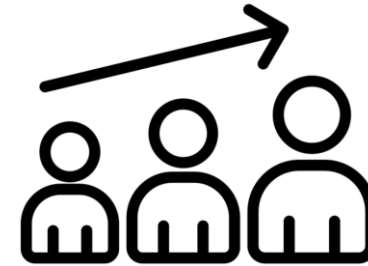


Aanwezig **op 4 locaties** in
de wijk



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

31 online antwoorden
van bewoners van het
Wvg-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

1. Behoefte aan een informatiebijeenkomst

Voor alle bewoners van het Wvg-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"

Belangrijkste thema's



Cluster 1 | 50 tinten groen

"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."

Cluster 2 | Hyperlokaal sociaal

"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 deelauto 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 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**."

"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."

Sociale cohesie per blok

Zorgen voor elkaar volgens afspraak

Voor de lange termijn

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."



Cluster 3 | De mooiste wijk van Son en Breugel

"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."



Cluster 4 | Begrip voor de opgave



WAT KUNT U VERWACHTEN IN 2024?

- ☐ 23 en 24 februari 2024; gesprekken in de wijk + 28 maart 2024 informatiebijeenkomst
- ☐ terugkoppeling naar college van burgemeester en wethouders en gemeenteraad
- ☐ voorjaar 2024; meedenken over scenario's (inwoners, college en raad)
- ☐ na de zomervakantie; delen en bespreken van de concept ontwikkelvisie (inwoners, college, raad)
- ☐ publiekspresentatie ontwikkelvisie
- ☐ vaststellen ontwikkelvisie: door de gemeenteraad uiterlijk eind 2024

ANDERE VRAGEN EN ANTWOORDEN; WAAR VIND IK DIE?

- ❑ verdere informatie over het project 'Breeakker; Wvg-gebied' en de Wvg kunt u ook terugvinden op de website van de gemeente Son en Breugel
- ❑ www.sonenbreugel.nl / Wonen en Leven / Bouwen, verbouwen of gebiedsontwikkeling / Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)
- ❑ mogelijkheid tot reageren op de enquête via link of QR code in de uitnodigingsbrief (kan tot en met 07 april 2024)

Dank voor uw aanwezigheid en aandacht