



TEISTERBANT

KERK - AVEZAATH

FASE 2

Van harte welkom op deze inloopavond voor nieuwbouwproject Teisterbant - fase 2

Deze avond heeft twee doelen:
informeren en **input** ophalen.

1. Informeren

Op diverse thema-panelen zie je informatie over de plannen, zoals:

- De stedenbouwkundige hoofdopzet (concept) voor de ruim 260 nieuwe woningen van Teisterbant - fase 2 met bijbehorend woningbouwprogramma. Deze opzet laat zien hoe de nieuwe wijk in grote lijnen ingericht kan worden qua structuur en indeling groen, wegen en parkeren. De woningen in de woonvlekken zijn indicatief ingetekend.
- Mogelijke architectuurstijlen voor de nieuwe woningen.
- Uitgangspunten voor duurzaamheid en groen in de wijk.
- De beoogde verkeersontsluiting van de nieuwe wijk.
- Mogelijke voorzieningen.
- De verwachte planning.

Bij de panelen staan medewerkers van de gemeente en de ontwikkelaar om de plannen verder toe te lichten en vragen te beantwoorden.

2. Input ophalen

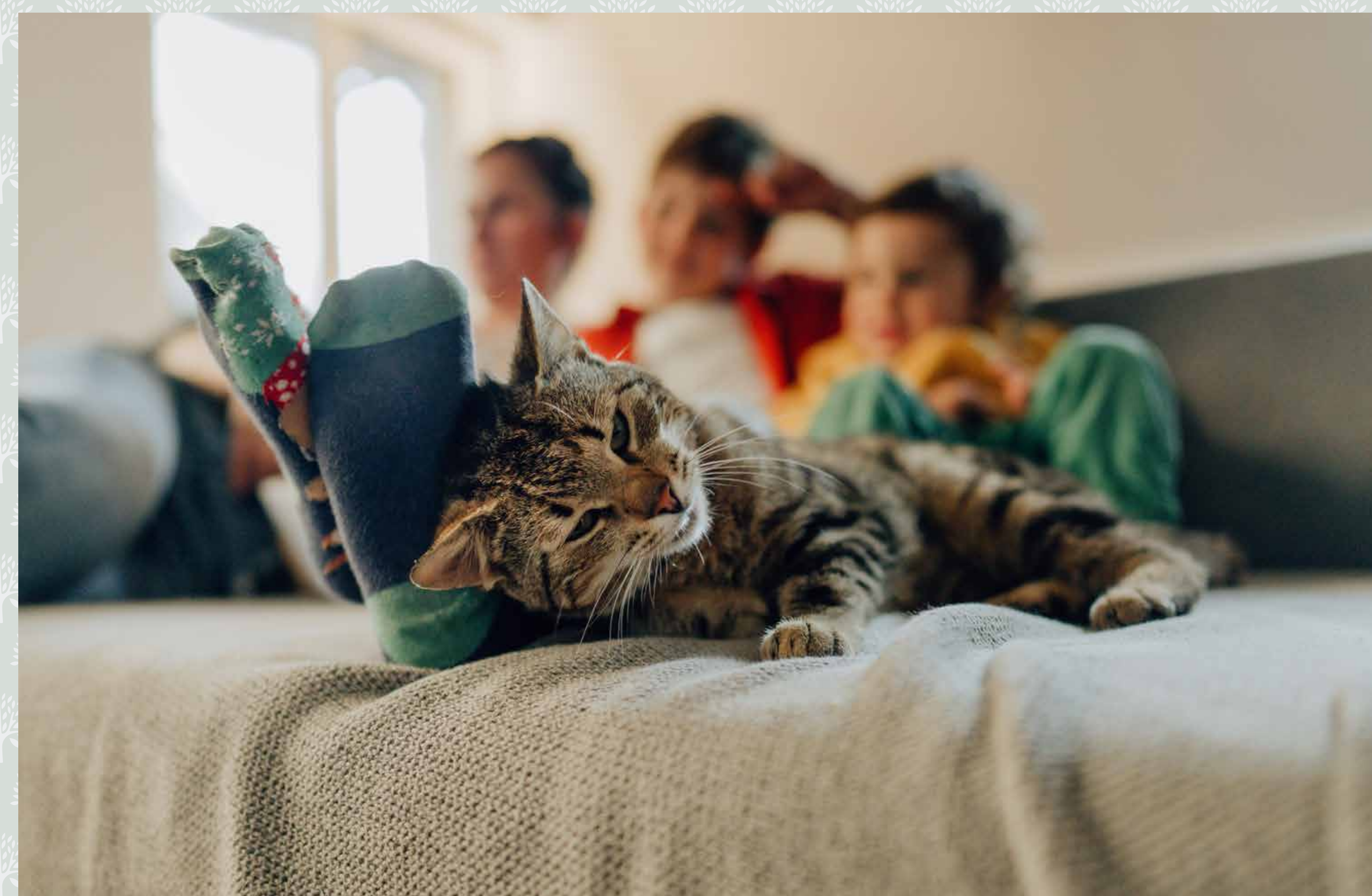
Binnen de globale kaders die al bepaald zijn voor Teisterbant - fase 2 (bijvoorbeeld dat er ruim 260 nieuwe woningen komen) moeten nog veel details worden ingevuld. Jouw ideeën zijn daarom welkom. Je kunt jouw mening delen door post-its met suggesties op het reactiepaneel te plakken. Deze input nemen we waar mogelijk mee bij het verder uitwerken van de plannen.

Wat gebeurt er met de input?

Samen met de gemeente bekijken we hoe de ontvangen input - binnen de al vastgestelde kaders - verwerkt kan worden. Denk aan aanpassingen in de architectuurstijl of woningtypes, afhankelijk van de behoefte. We zullen in een later stadium ook laten zien hoe de input is verwerkt in de plannen. Bij dit project geldt het participatieniveau 'raadplegen/meedenken': jouw input helpt om het plan verder uit te werken, maar is niet bindend.



DAT IS PAS ECHT
THUISKOMEN





TEISTERBANT

KERK - AVEZAATH

FASE 2

Stedenbouwkundige hoofdopzet & woningbouwprogramma

Teisterbant - fase 2 komt te liggen aan de noordkant van de kern van Kerk-Avezaath. Ten zuidoosten van het plangebied ligt Teisterbant - fase 1. De woningen van deze fase zijn in de eerste helft van 2024 opgeleverd aan de bewoners.

De stedenbouwkundige hoofdopzet op dit paneel laat zien hoe Teisterbant - fase 2 in grote lijnen ingericht kan worden met ruim 260 woningen. De woningen zullen in verschillende deelfases in verkoop gaan en gebouwd worden.

De hoofdopzet toont de globale kaders voor het plan, zoals:

- Waar woningen, parkeerplekken en straten in grote lijnen kunnen komen. De woningen in de woonvlekken zijn indicatief ingetekend.
- Hoe de openbare ruimte kan worden ingericht en waar openbaar groen kan komen.
- Waar voorzieningen kunnen komen. In het plan is ruimte gereserveerd voor een voorzieningenplint, met onder andere een supermarkt. De exacte invullingen van deze ruimte is nog nader te bepalen.

Op het paneel 'Voorzieningen' kun je aangeven welke eventuele andere kleinschalige voorzieningen jij hier graag zou zien.

Woningbouwprogramma

Teisterbant - fase 2 zal een gevarieerd aanbod koop- en huurwoningen bieden, met veel aandacht voor betaalbaarheid. Er komen diverse types grondgebonden woningen: van rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen tot levensloopbestendige woningen en vrijstaande woningen. Aan de westkant van de wijk komen 2 appartementsgebouwen van maximaal 4 lagen met een plat dak.

Het totale plan omvat de volgende woningcategorieën:

- 40% sociale huur. Zowel grondgebonden woningen als appartementen.
- 40% goedkope en betaalbare koop en/of middenhuur. Zowel grondgebonden woningen als appartementen.
- 20% vrije sector koopwoningen. Vooral grondgebonden woningen.



STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET (CONCEPT) TEISTERBANT - FASE 2 • WONINGEN ZIJN INDICATIEF INGETEKEND

Focus op levensloopbestendige woningen

In hiernaast genoemde categorieën komen levensloopbestendige woningen, zowel appartementen als grondgebonden woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Belangrijk doel hiervan is om te voorzien in de grote vraag naar dit woningtype en de doorstroming te stimuleren.





TEISTERBANT

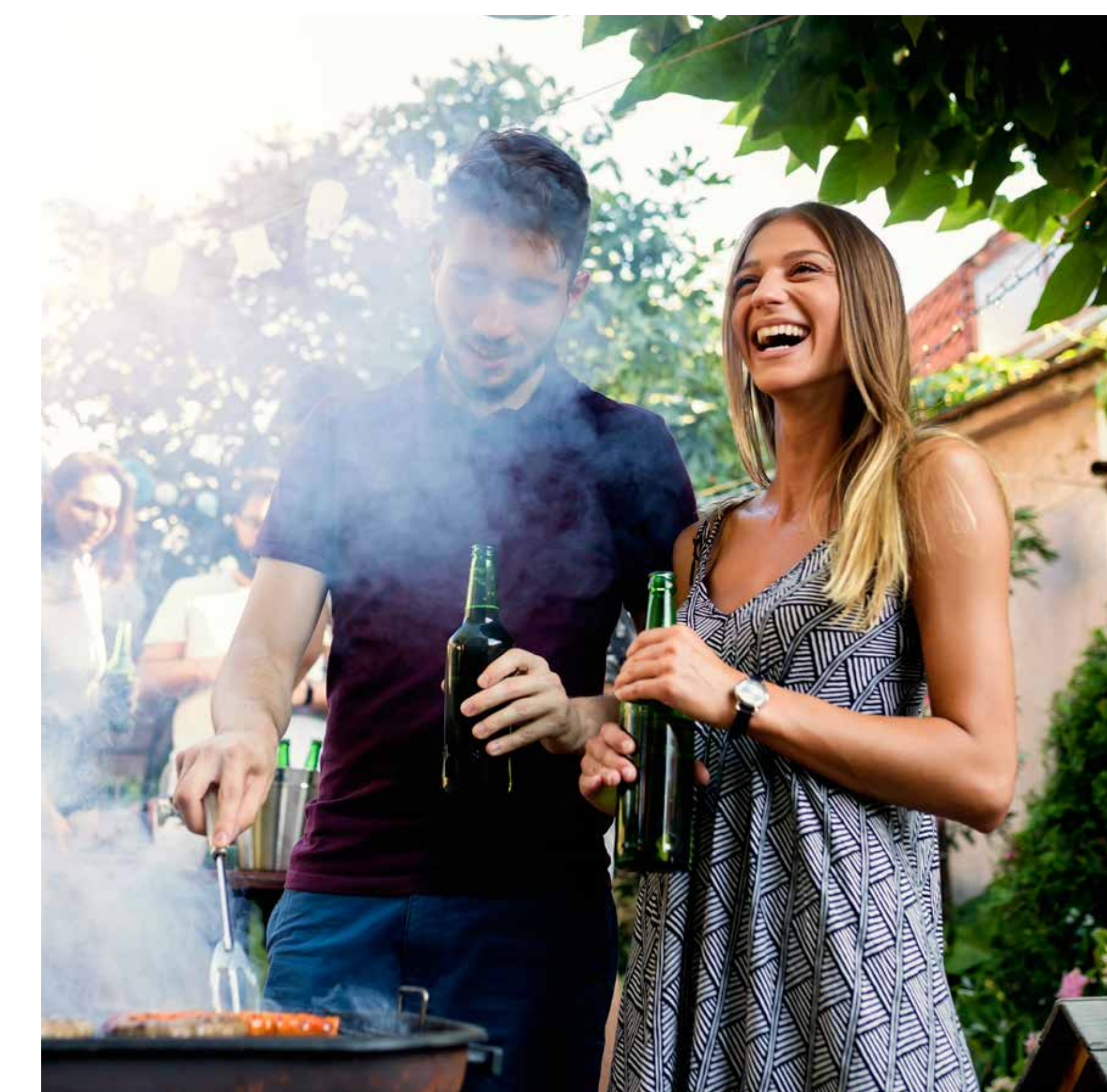
KERK - AVEZAATH

FASE 2

Architectuur. Welke stijl heeft jouw voorkeur?

Teisterbant - fase 2 zal qua uitstraling aansluiten bij de vorige fase en het dorp Kerk-Avezaath. Zo past de nieuwe wijk goed bij de bestaande woningen in de omgeving. We horen graag welke architectuurstijl jouw voorkeur heeft voor de nieuwe woningen.

Dit kun je aangeven door een groene sticker te plakken bij de woningen op dit paneel die jou aanspreken. Ook kun je jouw input voor de architectuur kwijt via post-it notes op het reactiepaneel van de architectuur.



RIJ- EN
HOEKWONINGEN



TEISTERBANT, KERK - AVEZAATH, FASE 2

AFGEBEELDE WONINGEN ZIJN REFERENTIES

BETAALBAAR, COMFORTABEL, GROEN EN WEIDS WONEN

 **VAN DE KLOK**


WITTE GROEP



TEISTERBANT

KERK - AVEZAATH

FASE 2

Architectuur. Welke stijl heeft jouw voorkeur?

Teisterbant - fase 2 zal qua uitstraling aansluiten bij de vorige fase en het dorp Kerk-Avezaath. Zo past de nieuwe wijk goed bij de bestaande woningen in de omgeving. We horen graag welke architectuurstijl jouw voorkeur heeft voor de nieuwe woningen.

Dit kun je aangeven door een groene sticker te plakken bij de woningen op dit paneel die jou aanspreken. Ook kun je jouw input voor de architectuur kwijt via post-it notes op het reactiepaneel van de architectuur.



TWEE-ONDER-
EEN-KAPWONING



VRIJSTAANDE
WONING



TEISTERBANT, KERK - AVEZAATH, FASE 2

AFGEBEELDE WONINGEN ZIJN REFERENTIES

BETAALBAAR, COMFORTABEL, GROEN EN WEIDS WONEN

 **VAN DE KLOK**


WITTE GROEP



TEISTERBANT

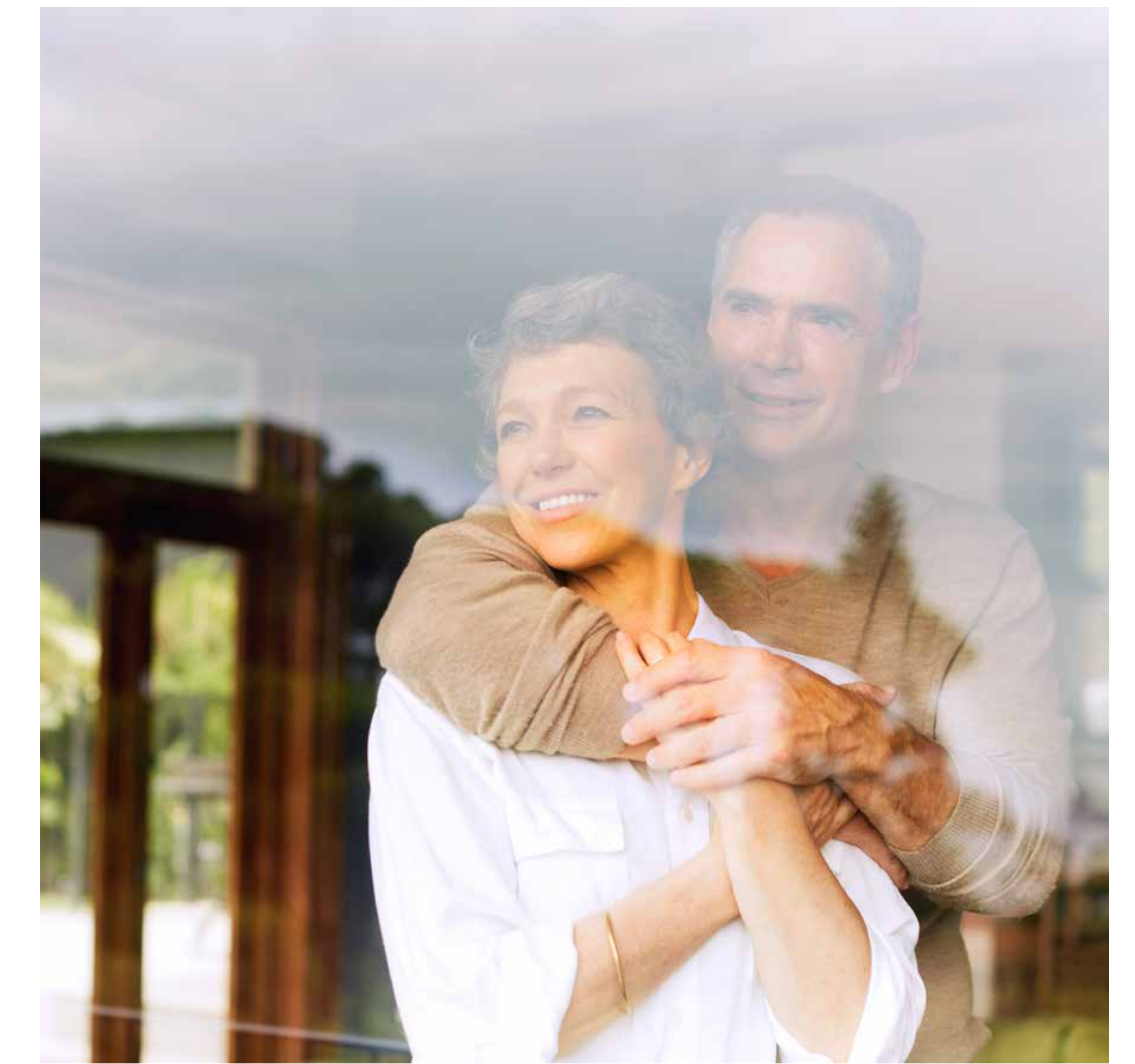
KERK - AVEZAATH

FASE 2

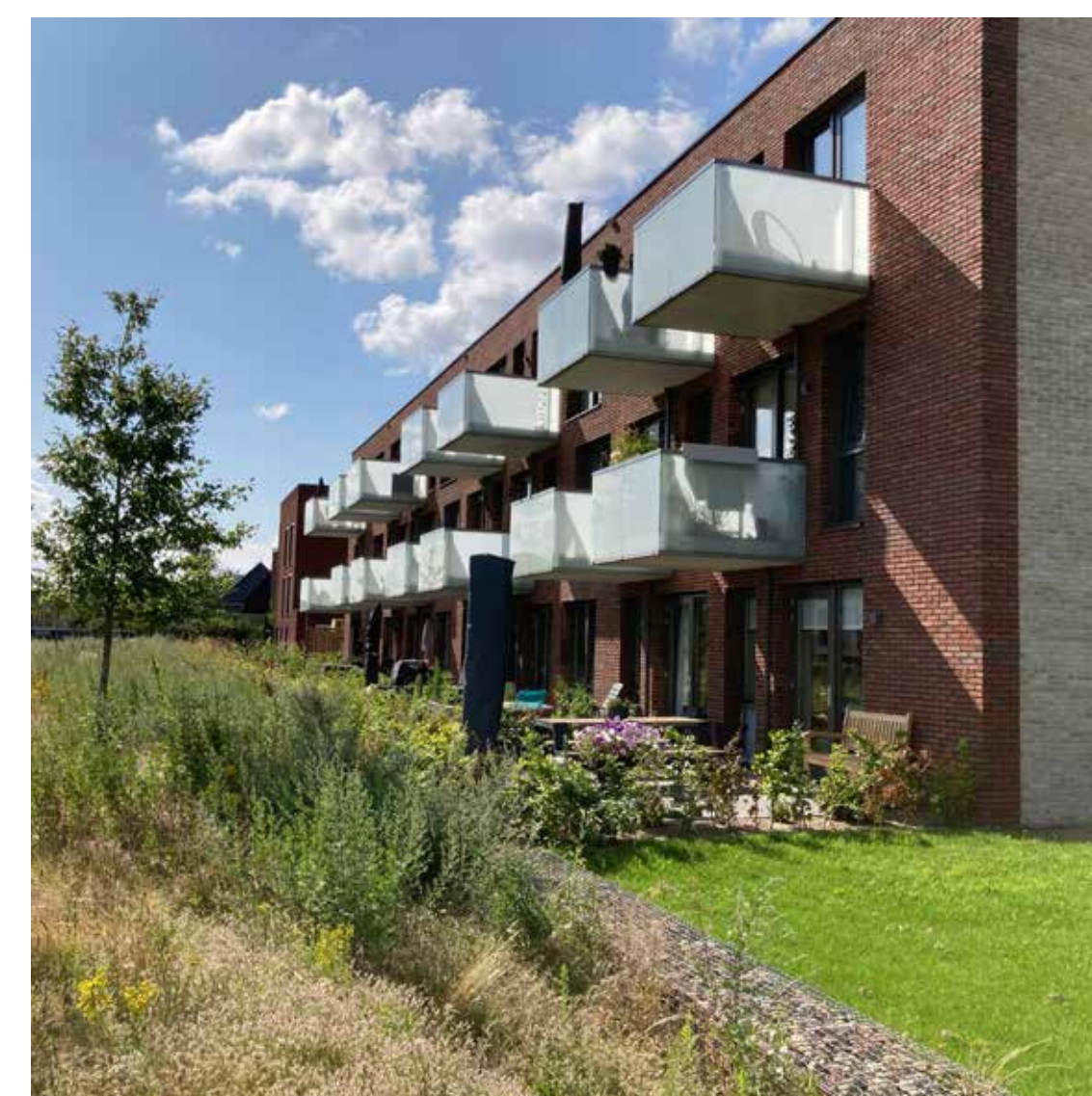
Architectuur. Welke stijl heeft jouw voorkeur?

Teisterbant - fase 2 zal qua uitstraling aansluiten bij de vorige fase en het dorp Kerk-Avezaath. Zo past de nieuwe wijk goed bij de bestaande woningen in de omgeving. Voor de 2 appartementsgebouwen geldt dat deze maximaal 4 lagen hoog zijn met een plat dak. We horen graag welke architectuurstijl jouw voorkeur heeft voor de nieuwe woningen.

Dit kun je aangeven door een groene sticker te plakken bij de woningen op dit paneel die jou aanspreken. Ook kun je jouw input voor de architectuur kwijt via post-it notes op het reactiepaneel van de architectuur.



APPARTEMENTEN



LEVENSLÖP-
BESTENDIGE
WONINGEN



AFGEBEELDE WONINGEN ZIJN REFERENTIES

BETAALBAAR, COMFORTABEL, GROEN EN WEIDS WONEN

 **VAN DE KLOK**


WITTE GROEP



TEISTERBANT, KERK - AVEZAATH, FASE 2



TEISTERBANT

KERK - AVEZAATH

FASE 2

Reactiepaneel architectuur

PLAK HIER EEN POST-IT MET JE OPMERKING



RIJ- EN
HOEKWONINGEN



TWEE-ONDER-
EEN-KAPWONING

VRIJSTAANDE
WONING



LEVENSLIOP-
BESTENDIGE
WONINGEN

APPARTEMENTEN



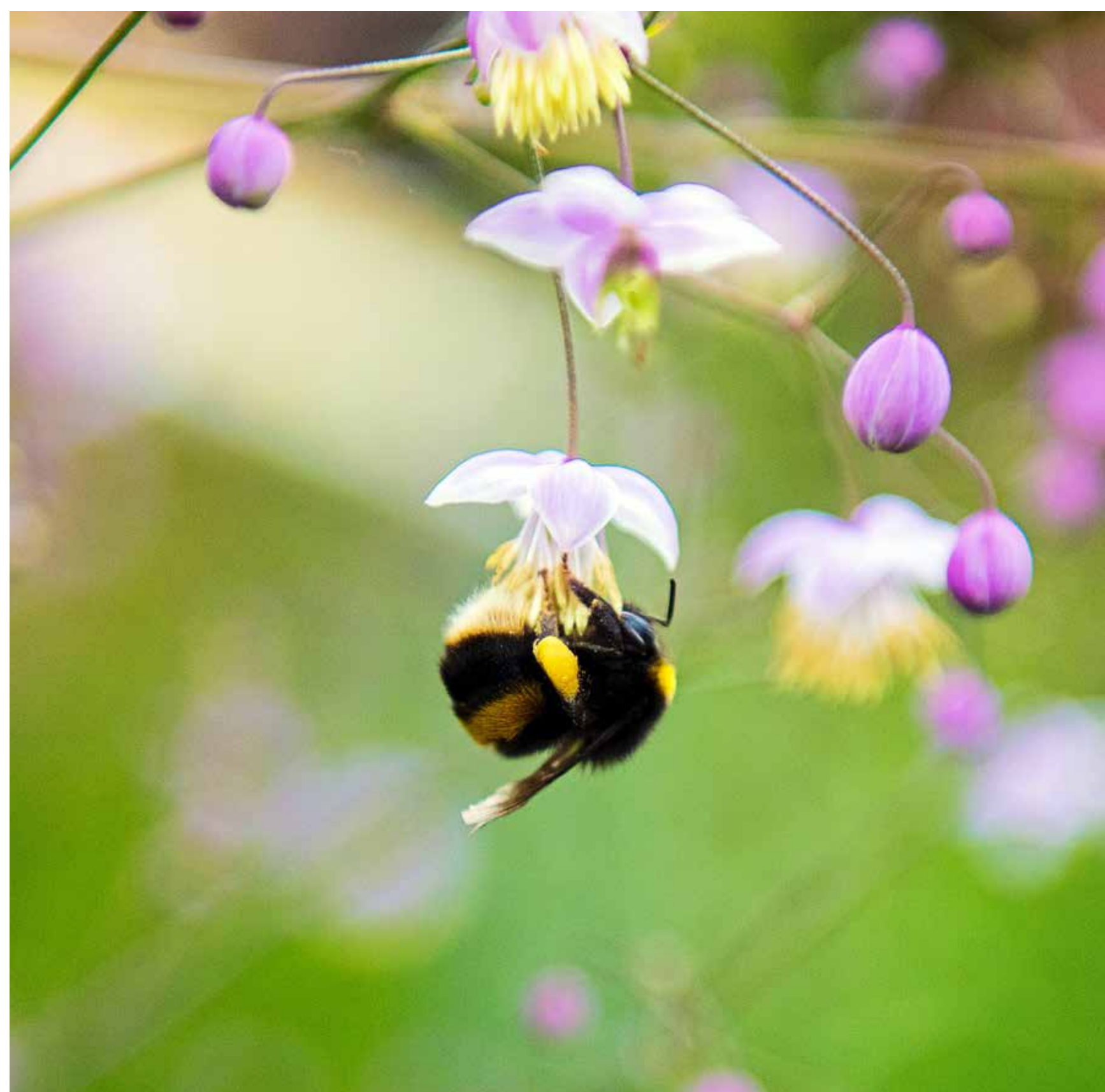
TEISTERBANT, KERK - AVEZAATH, FASE 2

BETAALBAAR, COMFORTABEL, GROEN EN WEIDS WONEN

 **VAN DE KLOK**



Duurzaamheid en groen



Teisterbant - fase 2 wordt een duurzame en klimaatadaptieve wijk. Denk aan oplossingen tegen extreme droogte en regenval. Zo ontstaat er een toekomst-bestendige buurt waar mens en dier fijn wonen. We lichten op dit paneel enkele uitgangspunten en kaders voor duurzaamheid en groen toe en zijn vooral benieuwd wat jullie belangrijk vinden

Waterberging

In het plangebied is voldoende ruimte gemaakt voor waterberging, waaronder een watergang met natuurvriendelijke oevers die door het gebied loopt. Deze watergang vangt regenwater op en verkoelt de omgeving.

Door de watergang met natuurlijke randen in te richten, ontstaat niet alleen een mooie groene plek in de wijk, maar wordt ook de biodiversiteit bevorderd. Ook worden andere bestaande watergangen in het gebied breder gemaakt. Dit zorgt voor meer kwaliteit in de wijk en helpt om deze beter bestand te maken tegen klimaatveranderingen.

Groene noordrand en oostrand

Aan de noordkant van de nieuwe wijk kan een groene rand komen, zodat er een natuurlijke afstand behouden blijft tot buurtschap Woerd ten noorden van het plangebied. Ten oosten van de wijk kan een groene zone komen die recht doet aan de het naastgelegen landhuis en rijksmonument Huize Teisterbant. Op de stedenbouwkundige hoofdopzet zie je hoe dit vormgegeven zou kunnen worden.

Groen en duurzaamheid in de wijk

Dit kan op verschillende manieren vorm krijgen. Hiernaast zie je een opsomming van voorbeelden ter inspiratie die mogelijk in de nieuwe wijk kunnen worden gerealiseerd.

Met een groene sticker kun je aangeven wat jij belangrijk vindt en wat jij graag zou zien in de wijk.

Heb je overige ideeën?

Deze kun je op een post-it note schrijven en op dit paneel plakken.

Groendaken
op platte daken van woningen (bergingen, garages en uitbouwen).

Halververharding
bij openbare parkeerplaatsen, voor een mooie uitstraling en wateropvang.

Groene erf-afscheidings
bij woningen. Erfafscheidings die grenzen aan de openbare ruimte groen uitvoeren, bijvoorbeeld met een haag.

Verscheidenheid
aan inheemse bomen en planten zorgen voor een mooie uitstraling, verkoeling en bevorderen de biodiversiteit

Energieneutraal
de woningen in de wijk zijn gasloos en zeer duurzaam, met extra isolatie en zonnepanelen, waardoor (de grondgebonden) woningen zelfs energieneutraal kunnen zijn.

Koeling
sommige warmtepompen kunnen een woning zowel verwarmen als koelen via vloerverwarming.

Extra laadpalen
in de wijk voor elektrische voertuigen.

Groene ontmoetingsplekken voor kinderen om te spelen en sociale interactie tussen wijkbewoners.

Nestel-gelegenheden voor vogels en vleermuizen in de woninggevels.

Overige ideeën voor groen en duurzaamheid. Laat het weten via een post-it note.





TEISTERBANT

KERK - AVEZAATH

FASE 2

Verkeer & parkeren

Verkeersontsluiting en verbindingen voor langzaam verkeer

Voor Teisterbant - fase 2 is een eerste verkeerskundig onderzoek uitgevoerd om de beste manier te bepalen waarop de wijk bereikbaar wordt voor autoverkeer. Vanuit verkeerskundig oogpunt kan de wijk het best worden ontsloten op de provinciale weg (N834) ten westen van de nieuwe wijk, bijvoorbeeld door middel van een rotonde (**hiernaast weergeven middels de blauwe pijl**). De exacte locatie en uitwerking hiervan moet nog nader bepaald worden.

Een dergelijke oplossing is ook terug te zien op het paneel 'Stedenbouwkundige hoofdopzet'. Zo zou extra autoverkeer door het dorp Kerk-Avezaath en de wijk Teisterbant - fase 1 uitgesloten zijn.

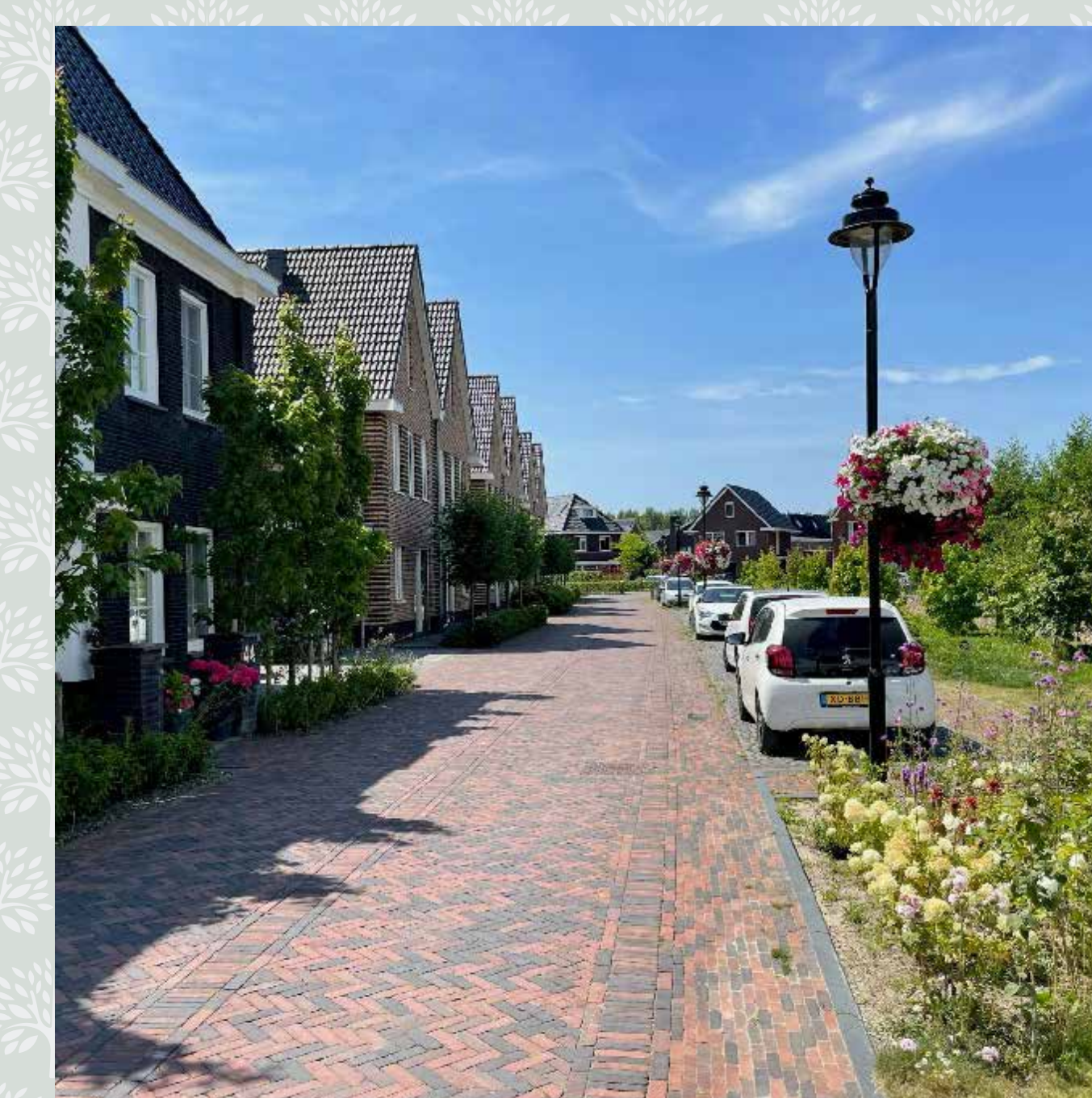
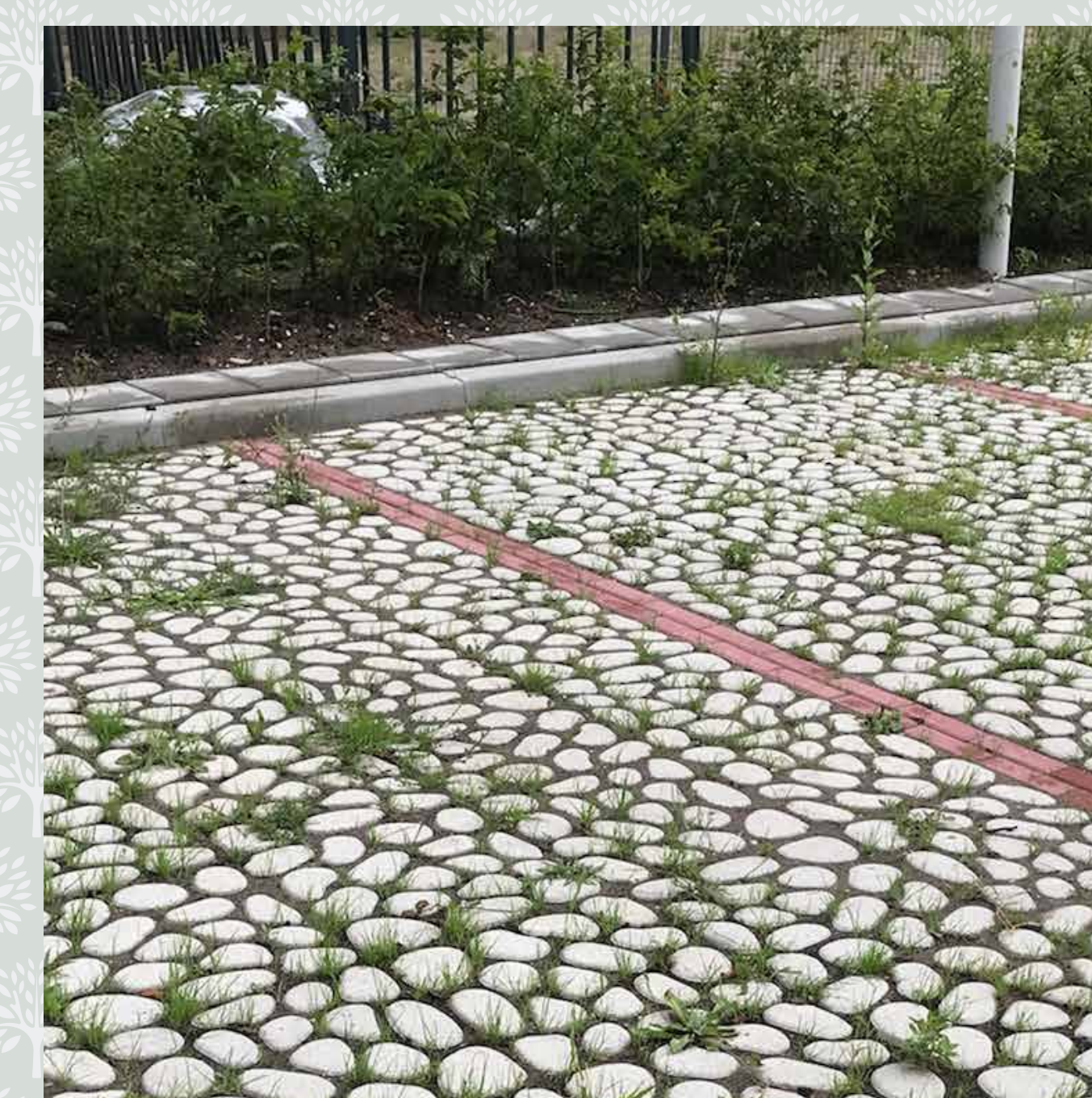
In de stedenbouwkundige hoofdopzet zijn ook langzaamverkeersverbindingen voor fietsers en voetgangers opgenomen. Zij kunnen via bruggen en duikers van Teisterbant - fase 2 naar de wijk Teisterbant - fase 1 om de dorpskern vlot te bereiken. Ook is er in de hoofdopzet vooralsnog een verbinding opgenomen van het plangebied naar sportvereniging VV Teisterbanders.

Parkeren

In de nieuwe wijk komt een mix van parkeeroplossingen, waaronder parkeren op eigen terrein, in groene parkeervakken (parkeerkoffers) en langspareervakken. Zo blijft het straatbeeld overzichtelijk, autoluw en vriendelijk voor voetgangers en fietsers. Het wegprofiel in de stedenbouwkundige hoofdopzet is bewust breed opgezet, zodat er in de uitwerking van de plannen flexibel kan worden omgegaan met de indeling.



STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET (CONCEPT) TEISTERBANT - FASE 2 • WONINGEN ZIJN INDICATIEF INGETEKEND





TEISTERBANT

KERK - AVEZAATH

FASE 2

Voorzieningen



In het plan is vooralsnog ruimte gereserveerd voor een supermarkt. Dit zie je linksboven op de stedenbouwkundige hoofdpz.

Daarnaast zou hier eventueel ruimte kunnen zijn voor andere kleinschalige voorzieningen. Op dit paneel hebben we enkele voorzieningen opgesomd. Daarvoor moeten we uiteraard wel bezien of e.e.a. ruimtelijk ingepast kan worden.

Met een groene sticker kun je aangeven welke voorziening(en) jij graag zou zien in de nieuwe wijk. Heb je overige ideeën voor voorzieningen? Deze kun je op een post-it note schrijven en op dit paneel plakken.



Drogisterij

Verzorgingsproducten, medicijnen zonder recept, huishoudelijke artikelen en meer.

Slager

Vers vlees, vlees-waren en barbecueproducten.

Horeca

(Café of restaurant) Voor een hapje en drankje, sociale ontmoetingen en ontspanning.

Bakker

Voor vers gebakken brood, gebak en andere bakkerswaren.

Bloemist

Voor bloemen, planten en cadeaus.

Overige ideeën voor voorzieningen

Laat het weten via een post-it note.

Groenteboer

Verse groenten, fruit, kruiden en vaak lokale of biologische producten.

Kinderopvang

Opvangmogelijkheid voor kinderen, zoals dagopvang / kinderdagverblijf.



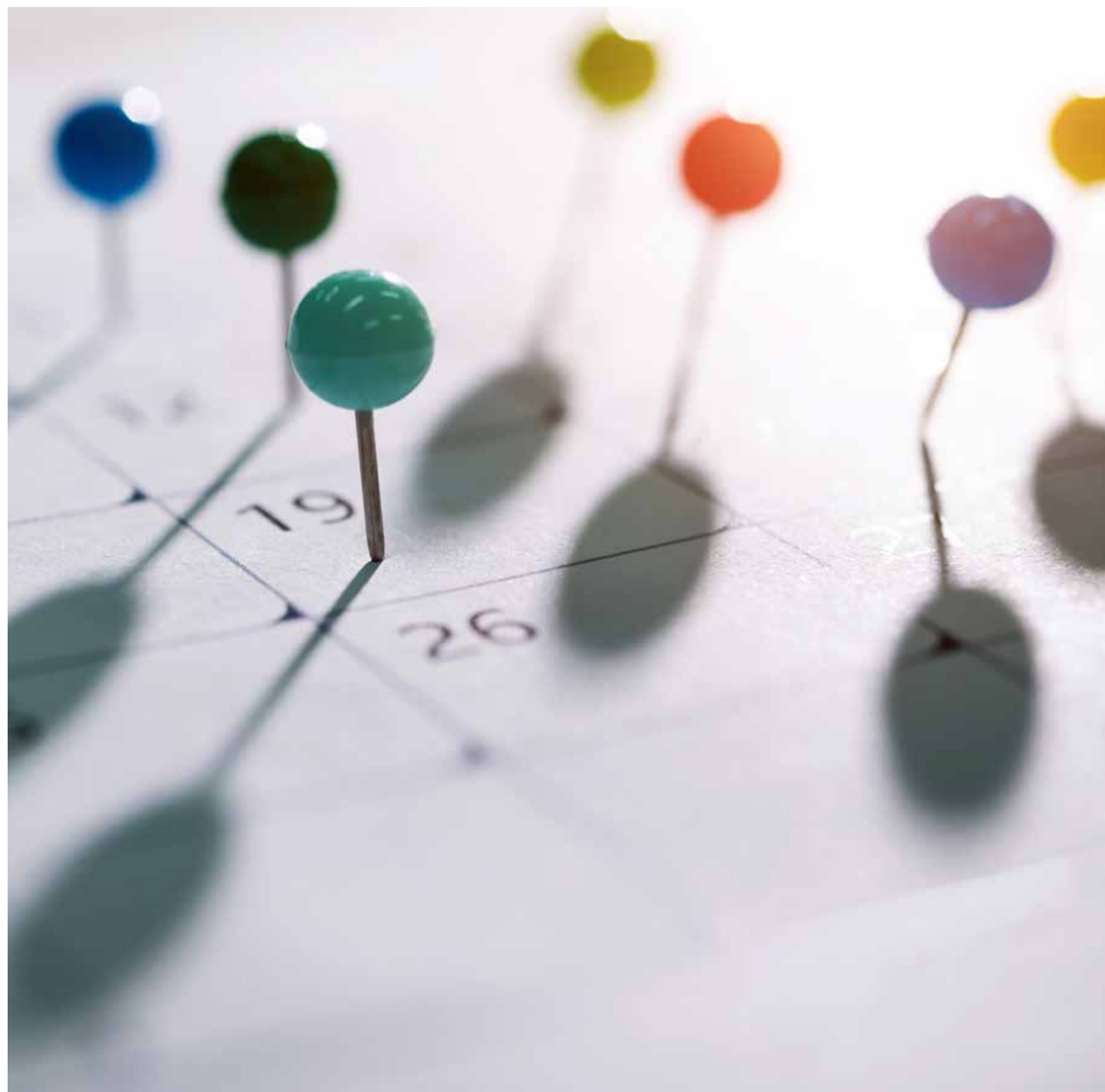
TEISTERBANT, KERK - AVEZAATH, FASE 2

BETAALBAAR, COMFORTABEL, GROEN EN WEIDS WONEN

 **VAN DE KLOK**


WITTE GROEP

Planning



OP DIT PANEEL ZIE JE DE VERWACHTE PLANNING VOOR TEISTERBANT - FASE 2

Januari 2025 • Start participatie-traject. • Eerste inloopavond (vandaag) voor omwonenden en geïnteresseerden met informatie over de hoofdropzet van Teisterbant - fase 2. • Verzamelen van input op de plannen	1e / 2e kwartaal 2025 • Uitwerking stedenbouwkundig plan voor Teisterbant - fase 2, waarbij ook input uit het participatietraject wordt meegenomen. • Start voorbereidingen voor het concept-omgevingsplan.	3e / 4e kwartaal 2025 • Terinzagelegging van het concept-omgevingsplan.	1e kwartaal 2026 • Vaststelling van het definitieve omgevingsplan door de gemeenteraad.	2e kwartaal 2026 • Omgevingsplan onherroepelijk.	3e kwartaal 2026 • Start verkoop van de eerste deelfase van Teisterbant - fase 2.	2e kwartaal 2027 • Start van de bouw van de eerste deelfase van Teisterbant - fase 2.
---	---	---	---	--	---	---

ECHT
THUISKOMEN, ECHT
THUISVOELEN



DEZE PLANNING KAN WIJZIGEN AFHANKELIJK VAN HET VERLOOP VAN HET PROCES



TEISTERBANT

KERK - AVEZAATH

FASE 2

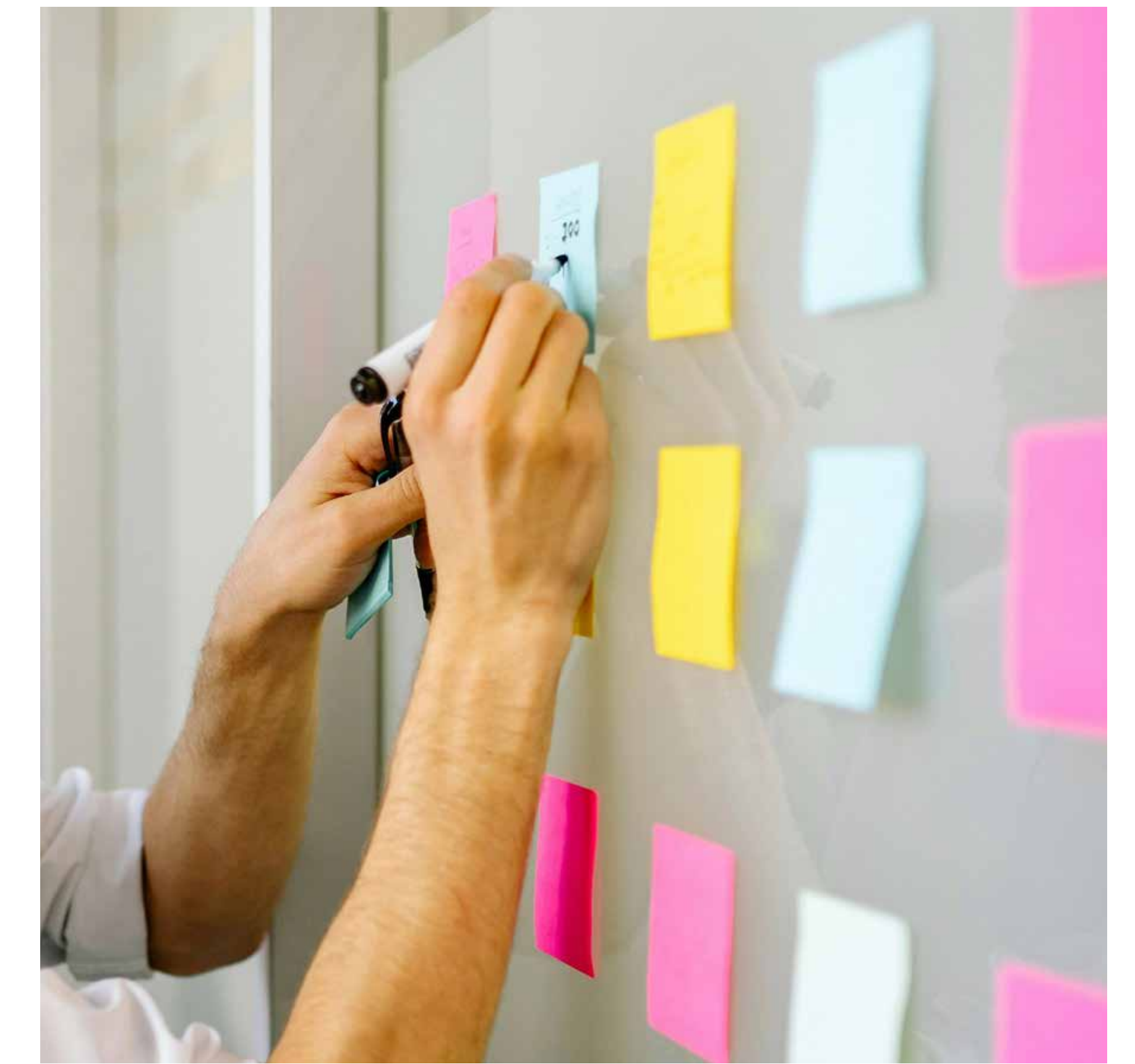
Reactiepaneel

De plannen voor Teisterbant - fase 2 staan nog niet in detail vast: de globale kaders zijn vastgesteld, bijvoorbeeld dat er ruim 260 nieuwe woningen komen. Binnen deze kaders moeten nog veel details worden ingevuld.

Ideeën en suggesties van omwonenden en geïnteresseerden zijn daarom welkom. Je kunt jouw input met post-it notes op dit paneel plakken.

Via de contactpagina op de projectwebsite **nieuwbouw-teisterbant.nl** kun je ook na deze inloopavond nog eventuele opmerkingen over de plannen kwijt of vragen stellen.

Bedankt voor het meedenken over Teisterbant - fase 2!



PLAK HIER EEN POST-IT MET JE OPMERKING



TEISTERBANT, KERK - AVEZAATH, FASE 2

BETAALBAAR, COMFORTABEL, GROEN EN WEIDS WONEN

 **VAN DE KLOK**


WITTE GROEP