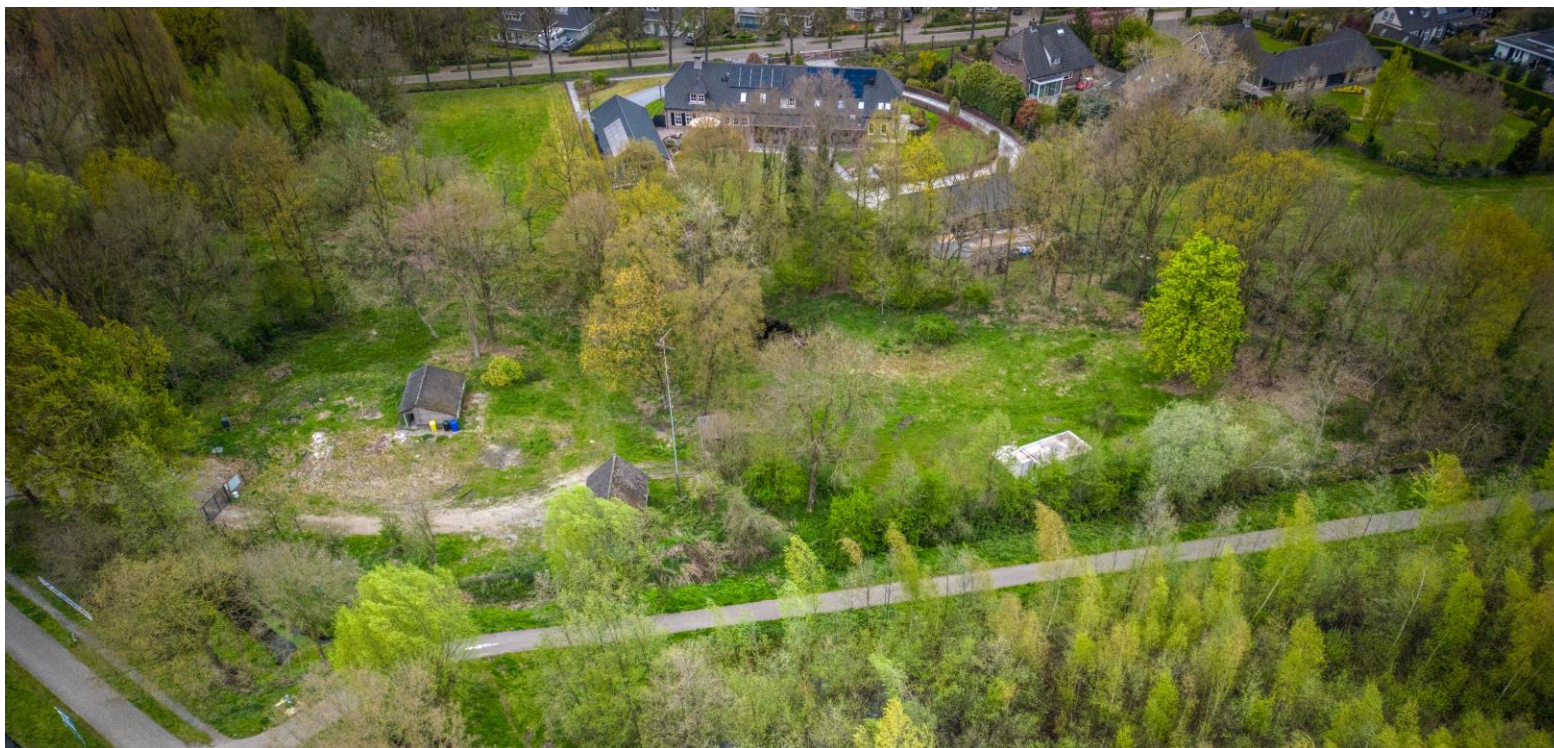


HOUTENS 19

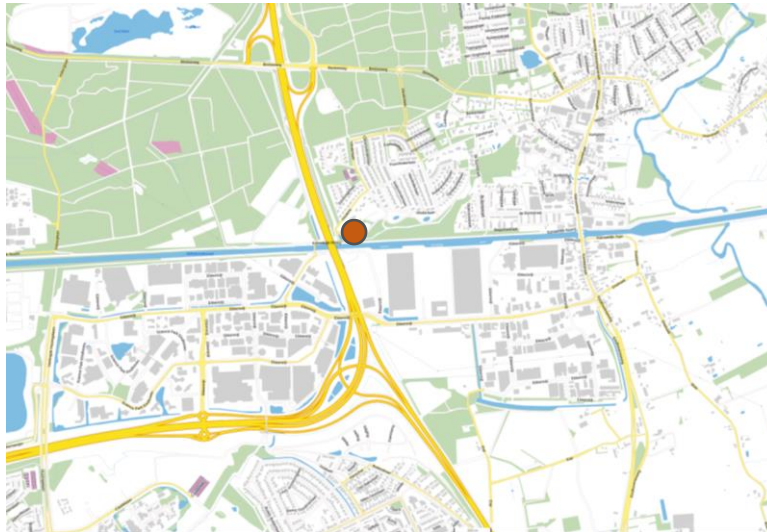


1 Aanleiding

De gemeente is van plan om woningbouw te ontwikkelen op het perceel van (en mogelijk in de directe omgeving van) Houtens 19.

Het uitgangspunt is om eerst het perceel Houtens 19 te ontwikkelen, maar in het stedenbouwkundig plan wel rekening te houden met uitbreidingen naar de twee andere percelen en/of deze percelen deels te gebruiken voor de ontsluiting van het nieuwbouwproject.

Dit document bestaat uit twee delen; het start met een inventarisatie en analyse van het plangebied en de omgeving, wat de basis vormt voor de op te stellen uitgangspunten en randvoorwaarden. Het tweede deel bestaat uit een uitwerking van een aantal denkrichtingen/scenario's in typologieën, ligging en beeldkwaliteit.



2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de weg Houtens in de kern Son, in het zuiden van de buurt 't Zand. Aan de noordzijde bevinden zich ruime kavels met vrijstaande woningen. Aan de westzijde wordt Houtens 11 ontwikkeld, een hofje met 14 woningen. De zuid en oostzijde worden begrenst door groenzones en water. De Grote Beek en het Kanaal zijn landschappelijke elementen van belang. Het perceel kent flinke hoogteverschillen.



2.1 Foto's

.

3 perceeleigenschappen



3.1 Historie



Het perceel Houtens 19 is ruim een eeuw bewoond geweest. De eerste duidelijke verschijning van het perceel is op een kaart uit 1881. Sinds 1920 stond er een boerderij welke op 16 maart 2021 volledig afbrandde. Sindsdien is het perceel onbewoond, waarna de gemeente het perceel heeft opgekocht met de intentie om hier woningbouw te ontwikkelen

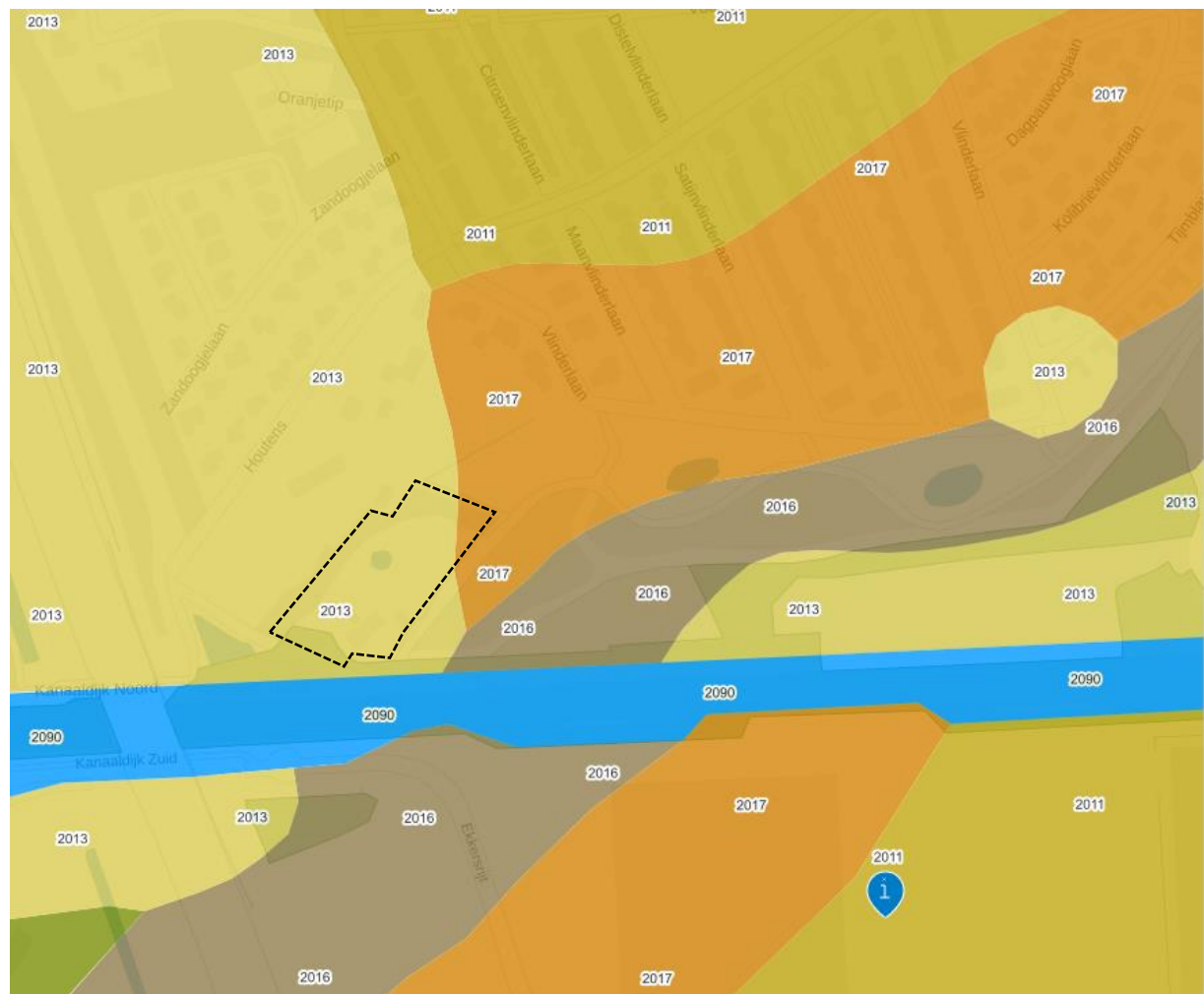


3.2 Bodem



Bodem

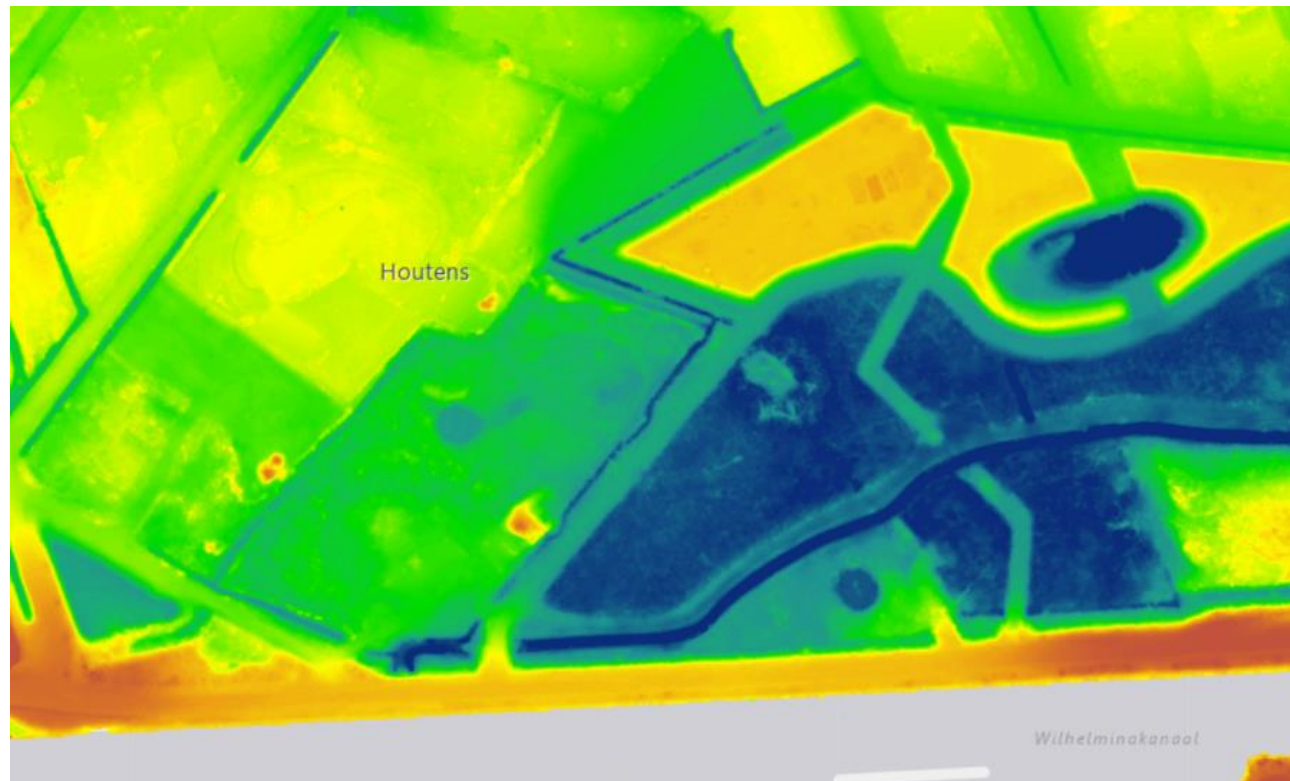




- 1901 hellingen
- 1911 dekzandvlakten
- 1913 dekzandruggen
- 1915 droogdalbodems
- 1916 beekdalbodems
- 1917 beek- en droogdalhellingen
- 1926 veenvlakten
- 1990 open water
- 2011 dekzandvlakten
- 2013 dekzandruggen
- 2015 droogdalbodems
- 2016 beekdalbodems
- 2017 beek- en droogdalhellingen
- 2026 veenvlakten
- 2080 historische binnenstad
- 2090 open water
- 2101 hellingen
- 2111 dekzandvlakten
- 2113 dekzandruggen
- 2115 droogdalbodems
- 2116 beekdalbodems
- 2117 beek- en droogdalhellingen
- 2180 historische binnenstad
- 2190 open water
- 2213 dekzandruggen
- 2228 kreken en pieren
- 2229 kwelders
- 2231 kreekruggen
- 2280 historische binnenstad
- 2290 open water
- 2311 dekzandvlakten
- 2313 dekzandruggen
- 2315 droogdalbodems
- 2316 beekdalbodems
- 2380 historische binnenstad
- 2390 open water
- 2401 hellingen
- 2404 plateaus

Archeologische landschappen

Houtens 19 en de omgeving hebben een reliëf met veel hoogteverschillen. Het perceel zelf is omringd door sloten welke aflopen richting het noordoosten. Mogelijk is in de bodem een leemlaag aanwezig die de infiltratiecapaciteit kan beperken. Ten oosten van het plangebied ligt een laaggelegen natuurgebiedje waar de Groote Beek doorheen loopt. Hier lopen verschillende paden doorheen waar over gewandeld kan worden. Ten zuiden van het plangebied ligt de Kanaaldijk Noord wat het hoogstgelegen deel is in de directe omgeving.



hoogteligging

4 Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen aan de weg Houtens in de kern Son, in het zuiden van de buurt 't Zand. Houtens 19 staat kadastraal bekend als SON00, sectie c, nummer 2905. De aangrenzende percelen welke mogelijk ook geschikt zijn voor woningbouw staan bekend als SON00, sectie c, respectievelijk nummers 6951 en 7173.

Het plan is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Son Zuid', vastgesteld op 10 juni 2010. Op het perceel Houtens 19 liggen de enkelbestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. De andere twee percelen hebben de enkelbestemmingen 'Groen', 'Water' en 'Wonen'. Gezien het planvoornemen niet past binnen de huidige bestemmingen en regels, zal uiteindelijk een geheel nieuw bestemmingsplan opgeleverd moeten worden.



5 Verkeer en parkeren

Het perceel Houtens 19 ligt in het zuiden van de buurt 't Zand en wordt ontsloten via de Houtens. De Houtens is een smalle straat waar het profiel niet op alle plekken even breed is. Door het smalle profiel wordt de straat als onveilig ervaren door bewoners. Dit blijkt uit de zienswijzen en beroepen die zijn binnengekomen over het bestemmingsplan Houtens 11. Het smalle profiel zou voornamelijk het inhalen van fietsers onveilig maken. Het deel van de straat na Houtens 11 is nog smaller en doet meer denken aan een fietspad dan een woonstraat. Met de ontwikkeling van Houtens 19 moet rekening worden gehouden met het aanleggen van een geheel nieuw profiel over de gehele lengte van de Houtens. Ook zijn er mogelijkheden om het perceel vanuit het noorden via de Vlinderlaan te ontsluiten.

In de omgeving is geen ruimte om in het openbaar te parkeren. Parkeren gebeurt uitsluitend op eigen terrein. In het plan Houtens 11 is wel rekening gehouden met openbare parkeerplaatsen. Er zijn in dat plan twee centrale parkeerterreintjes voorzien die via de Houtens zijn ontsloten, waardoor er niet voor de eigen deur of in de straat geparkeerd wordt. Het straatbeeld oogt hierdoor rustig en is meer ruimte voor groen. Voor Houtens 19 zou hetzelfde uitgangspunt kunnen worden gebruikt.



Nieuwe route door plangebied

6. scenario's



Hofjesstructuur
-woningen naar binnen gericht
-groene rand rondom de hofjes
-groene hofjes
-



Lintstructuur
-woningen aan het nieuwe lint
-groene randen



Hofjesstructuur
-woningen naar buiten gericht
-gemeenschappelijke buitenruimte
-Kleine(re) prive buitenruimten
-groene randen

6.1 scenario Hofjes



Woningtypologieën:
22 rijwoningen
6 levensloopbestendige
woningen

28 totaal

Parkeren
-in parkeerhoven

6.2 scenario Lint



Woningtypologieën:

11 rijwoningen

16 rug aan rug

4 tweekap

31 totaal

Parkeren

-langs de weg

-in parkeerhof

6.3 scenario Mix



Woningtypologieën:
13 rijwoningen
9-12 appartementen
4 tweekap
6 levensloopbestendige
woningen

32-35 totaal

Parkeren:
-onder app.gebouw en
-in parkeerhoven

7 Beeldkwaliteit

De woningen bestaan uit

7.2 sfeerbeelden

