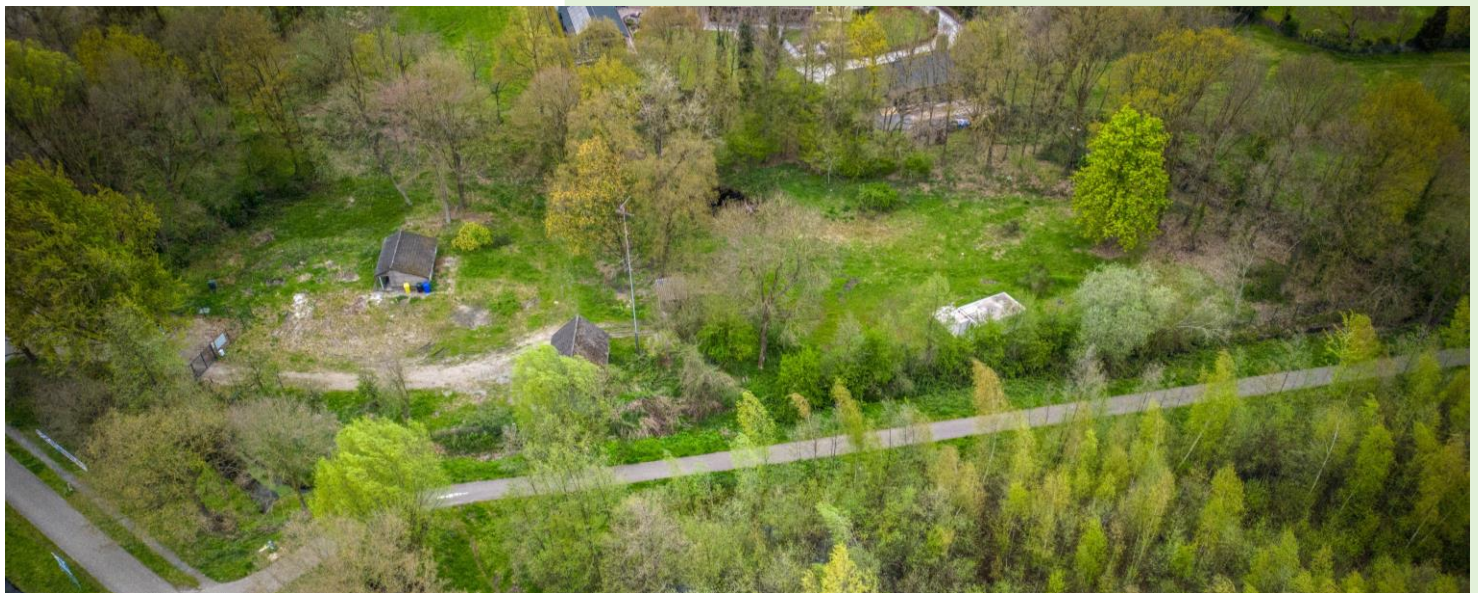


HOUTENS 19

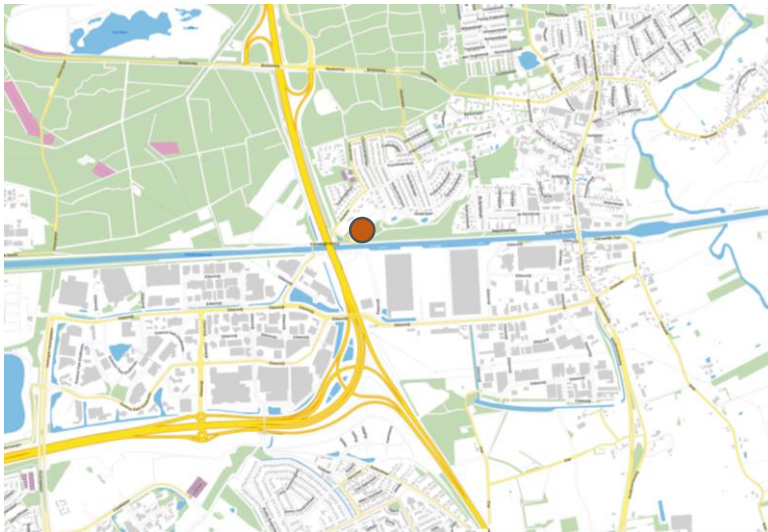


10 april 2024

1 Aanleiding

De locatie Houtens 19 en omgeving wordt onderzocht om woningbouw te ontwikkelen.

Het uitgangspunt is om eerst het perceel Houtens 19 te ontwikkelen, maar in het stedenbouwkundig plan wel rekening te houden met uitbreidingen naar twee naastgelegen 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 afbakening 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. Het perceel is aangekocht met de intentie om hier woningbouw te ontwikkelen.

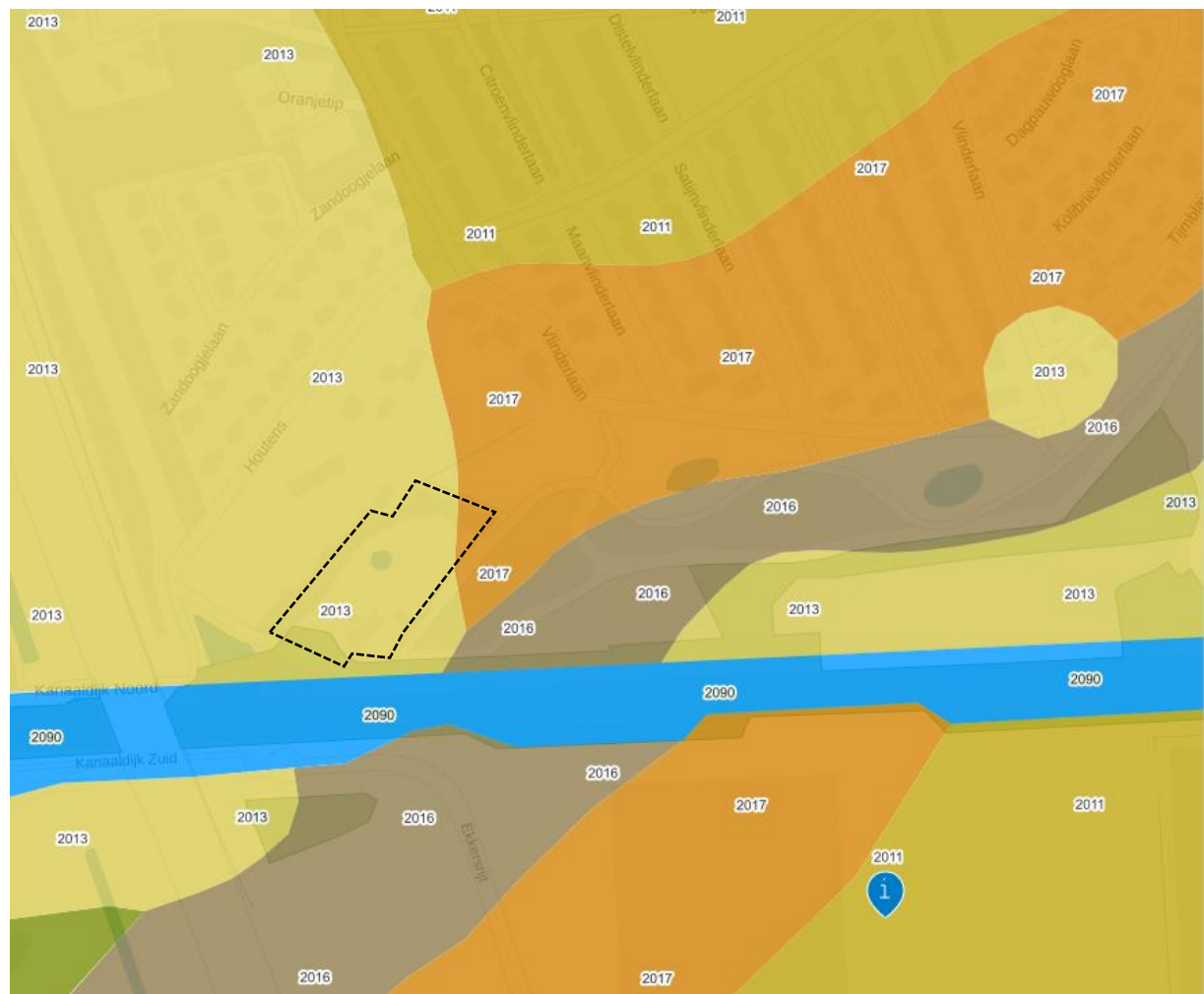


3.2 Bodem



Bodem

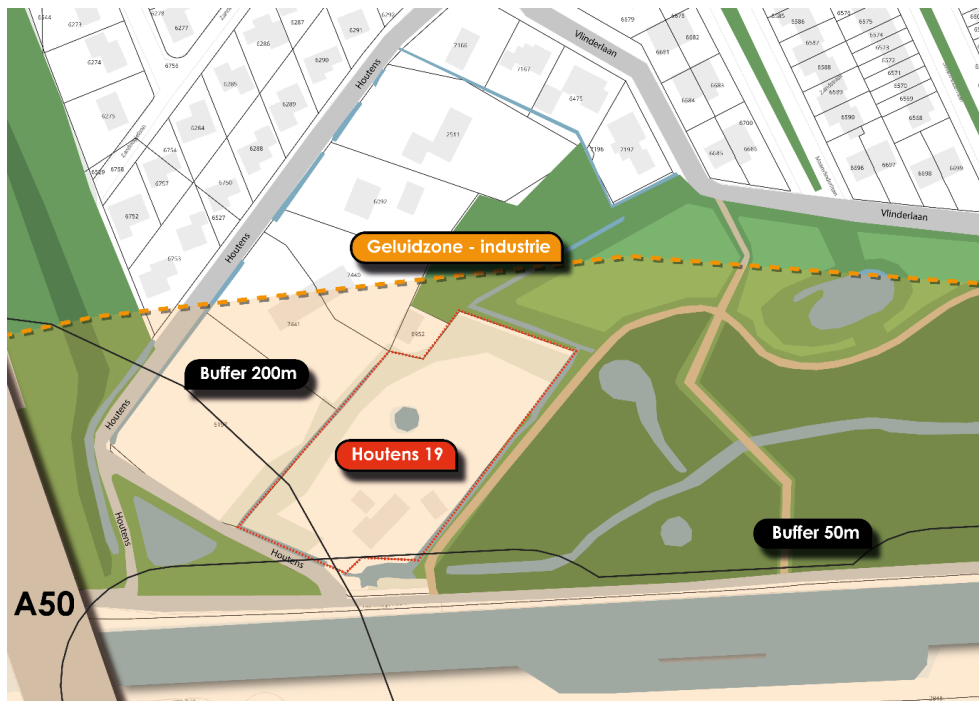




Archeologische landschappen

3.3 Milieu

Wegverkeerslawaai van de A50 en industrielawaai van industrieterrein Ekkersrijt zijn de twee voornaamste geluidsbronnen die invloed hebben op het plangebied. Houtens 19 valt geheel binnen de geluidszone die om Ekkersrijt heen ligt. Hierin zijn geen nieuwe woningen toegestaan, tenzij een hogere grenswaarde is vastgesteld. Voor de ontwikkeling van Houtens 19 zal voor een groot deel van de woningen in ieder geval een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld. Een geluidsonderzoek is hiervoor noodzakelijk. aanvullen



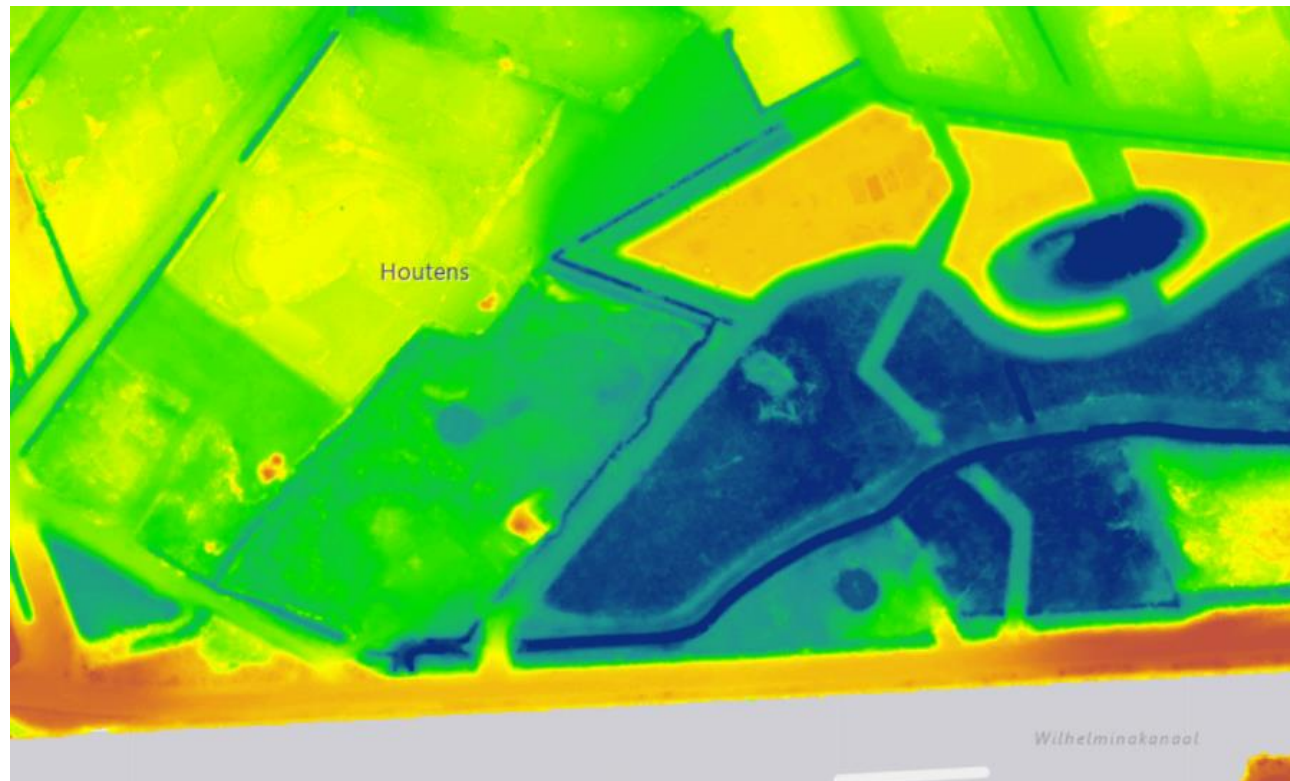
3.4 Water

Vanwege het reliëf is een goede waterhuishouding cruciaal in het plangebied. Neerslag moet op de juiste plekken geborgen worden of afgevoerd om wateroverlast te voorkomen. Zeker omdat nieuwe verharding toegevoegd zal worden, moet gedegen onderzoek gedaan worden hoe om te gaan met de berging en afvoer van regenwater. Er zijn verschillende watergangen en slootjes te vinden in de directe omgeving met elk hun eigen functie. Er wordt onderscheid gemaakt in A- en B-wateren en gewone sloten. Het kanaal is van Rijkswaterstaat en mag niet zomaar op afgewaterd worden.



- A-wateren: De belangrijkste wateren met een afvoer vanaf 30 liter per seconden of met een bijzondere functie.
- B-wateren: De minder belangrijke wateren met een afvoer van 10 tot 30 liter per seconde.
- Kleine watergangen (sloten)

Het perceel Houtens 19 ligt relatief laag en is omringd door sloten welke aflopen richting het noordoosten. Er is een flink hoogteverschil tussen het perceel en de omgeving. 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

3.5

Flora fauna

Aanvullen ecologisch onderzoek

3.6 Cultuurhistorie

Over een klein deel van het perceel ligt de dubbelbestemming 'Cultuurhistorisch waardevol groen'. De kaart behorende bij het erfgoedbeleid laat zien dat het om cultuurhistorische laanbeplanting gaat op de Kanaaldijk Noord. Deze laanbeplanting dient in het plan in stand te worden gehouden. Er zullen waarschijnlijk werkzaamheden worden uitgevoerd op en aan de bodem op de kanaaldijk, zoals o.a. het afgraven en egaliseren van de bodem en het aanbrengen van leidingen en verhardingen. Deze activiteiten zijn binnen deze dubbelbestemming altijd omgevingsvergunningplichtig.

In de directe omgeving van Houtens 19 is verder de Groote Beek aangemerkt als 'cultuurhistorische waterstructuur'. Dit heeft geen invloed op het plan, maar geeft wel een beeld van de aanwezige waarden in het gebied.

4 Bestemmingsplan

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 procedure doorlopen moeten worden.



5 Verkeer en parkeren

Het perceel Houtens 19 ligt in het zuiden van de buurt 't Zand en wordt ontsloten via de weg Houtens. 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. Met de ontwikkeling van Houtens 19 moet rekening worden gehouden met het verbeteren van de verkeerssituatie. Een aanpassing van het profiel of een nieuwe ontsluiting via de Vlinderlaan behoren tot de mogelijke onderzoeksrichtingen.

In de omgeving is geen ruimte om in het openbaar te parkeren. Parkeren gebeurt uitsluitend op eigen terrein. In het plan Houtens 11 worden twee parkeerterreintjes aangelegd voor bewoners en bezoekers. Deze worden via de weg Houtens ontsloten en met een groene beplanting 'ingepakt'. Het straatbeeld oogt hierdoor rustig en er is meer ruimte voor groen. Voor Houtens 19 is dit ook een wenselijk principe.



Mogelijke nieuwe route door plangebied

6. scenario's



Hofjes

- woningen naar binnen gericht
- traditionele achtertuinen
- hofjes met gezamenlijke groene verblijfsruimte

Fase 1 hofje

Fase 2 hofje



Aan het nieuwe pad

- woningen aan een nieuwe doorgaande ontsluiting
- kleine korrel, clusters van 4-6 woningen
- groene randen, gezamenlijke groene verblijfsruimte
- mix tussen kleine prive tuinen/traditionele tuinen

Fase 1 aantal kleine clusters of rijen

Fase 2 aantal kleine clusters of rijen



Kanaalzicht

- woningen naar buiten gericht
- gemeenschappelijke buitenruimte
- kleine prive buitenruimten/terras/balkon
- groene randen

Fase 1 aantal kleine clusters of rijen

compacte appartementen

Fase 2 aantal kleine clusters

6.1 scenario Hofjes

Woningtypologieën:
rijwoningen
semibungalows

Parkeren
-in parkeervelden



6.2 scenario Pad



Woningtypologieën:
rijwoningen
rug aan rug woningen
tweekap

Parkeren
-langs de weg
-in parkeerhof

6.3 scenario Kanaal



Woningtypologieën:
rug aan rug woningen
appartementen of
boven-beneden woningen
semibungalows

Parkeren:
-onder app.gebouw op mv
-in parkeerhoven

7 Beeldkwaliteit

Het nieuwe cluster woningen settelt zich in de groene omgeving en is kleinschalig van opzet. De architectuur is ondergeschikt aan de omgeving en past binnen de dorpskleinschaligheid. Alle woningen krijgen kappen, refererend aan de voormalige boerderij en bestaan uit aardse materialen en kleuren. Het bestaande hoogteverschil wordt benut in het stedenbouwkundig plan.

De woningen bestaan uit zichtbaar hernieuwbare en circulaire grondstoffen, biobased en energieneutraal gebouwd in houtskeletbouw.

Een rij bestaat uit maximaal 6 aaneengeschakelde woningen.

Afmetingen:

Hoogte appartementengebouw goot max 7m, nok max 11m

Hoogte grondgebonden woningen; goot max 4m, nok max 10m

Afstand bouwvlak vanaf bestaande woonpercelen min 5m

Materialen:

Hout, leem

Keramische dakpannen, niet geglazuurd

Installaties en zonnepanelen worden in het ontwerp meegenomen.

7.2 sfeerbeelden





