

Verslaglegging gesprek Houtens 19 te Son en Breugel

Datum en tijd dinsdag 27 augustus 2024

Aanwezig Namens Woonveste [REDACTED], namens Woonstichting 'thuis [REDACTED]
en namens Woonstichting 'thuis [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerpen te bespreken

- *Na de zomervakantie hopelijk akkoord om Participatie uit te mogen zetten via Morgenmakers. Nadenken hoe de buurt erbij te betrekken met participatie. Dit is belangrijk te doen voordat we naar de raad gaan. Wat is je doel, wat is je doelgroep. Soort bliksemafleider tussen inwoners, gemeente en onze partijen als externe partij deze participatie uitzet.*
- *Na de zomer sessie intern opgehaald en participatie resultaten.*
- Morgenmakers zal bij dit gesprek om 15 uur aansluiten. Zij zullen de offerte uitbrengen om de participatie te mogen gaan verzorgen.
- Sociale huur en sociale koop is de wens van 'thuis. Woonveste geeft aan dat hij
- 'thuis wil liever rug aan rug woningen. Middeldure koop en sociale koop voor de rijwoningen. Liever grond gebonden.
- Parkeernorm moet vastgelegd worden. Niet erg belangrijk voor sociaal maar wel voor de koop.
- Mogelijkheden voor 2 bouwkavels te realiseren op Houtens 3.
- Doel is eind van het jaar dat pbm bekend moet zijn
- Q1 voorbereiding vergunningen, stedenbouwkundig plan moet dan opgesteld zijn. In Januari start participeren. Initiatiefnemer is nog niet vast gesteld. Gemeente/Woonveste
- Q2 aanvraag
- Formele procedure halverwege het jaar opstarten
- [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] zouden hun wensen voor architecten en landschapsontworp onderling bespreken en mogelijk gezamenlijk keuze maken.
- 30% sociale huur, 16% middenhuur, 20% betaalbare koop en 34% overige
- Participatie al lopende: aardgas vrij.

[REDACTED]: Opbouw en uitleg scenario's

1. Scenario 1. Pad
2 onder 1 kap woningen, rijwoningen en met rug aan rug woningen staan ingetekend in het plan. Wat meer een traditionele opzet. Parkeren kan plaats vinden in de parkeerhofjes. 2 blokken met totaal 16 rug aan rug woningen met groen erbij. 12 rijwoningen en 8 (+ eventueel 3 Houtens 3) twee onder één kap/geschakelde woningen. Groen gaat tussen de gebouwen door.
2. Scenario 2. Kanaalzicht
16 tot 20 appartementen in 2 of 3 lagen, 28 rug aan rug woningen en 3 geschakelde twee onder één kap woningen. Met parkeerhofjes en groen tussen de gebouwen door.
3. Kanaalzicht +
Combinatie van de 2 vorige varianten. (16 of) 22 appartementen met 3 lagen, 16 rug aan rug woningen, 12 rijwoningen. Totaal 44-50 woningen. En 3 of 4 1 kap Houtens 3. Maar als

Houtens 3 niet door gaat, dan hebben we te weinig parkeerplaatsen. Mogelijk half verdiepte parkeerkelder. Waterberging moet echt een belangrijk onderdeel zijn in het gehele plan.

Vervolg

1. Hoe is de verdeling in de woondeal en welke type woningen
2. Wat gaat het betekenen met de typologieën en woningen
3. Berekening maken
4. Rest van het jaar overeenkomst op te stellen en wie wat gaat oppakken.
5. Nog geen keuze gemaakt of wij het ontwikkelen en bouw woonrijp maken of een commerciële partij. Voorkeur zou zelf doen zijn, maar we hebben geen projectleider.
6. Anterieure overeenkomst heeft [REDACTED] met de gemeente en zal de bouwer zijn.
7. Belangrijke randvoorwaarden wie de architect wordt en de landschapsarchitect. Dit ivm wensen van 'thuis. Die wensen kunnen we ook vertalen naar duurzame woningen.
8. Programma en eisen vanuit 'thuis zijn opgesteld en zijn bekend bij eenieder. Projectmanager [REDACTED] zal gaan samenwerken met 'thuis.
9. Daarna globale planopzet
10. Naar het college toe gaan met planopzet.
11. Starten met participatie (mogelijk met Morgenmakers)
12. Verder uitwerken van plan met [REDACTED] naar aanleiding van de participatie.
13. Laatste stap is dat wij een definitieve overeenkomst vaststellen
14. Omgevingsvergunning aanvraag vanuit Woonveste. Ruimtelijke procedure en daarna bouwvergunning.

Deel 2

Aanwezig Namens Woonveste [REDACTED], namens Woonstichting 'thuis [REDACTED] en namens Woonstichting 'thuis [REDACTED] namens Morgenmakers, [REDACTED]
[REDACTED]

Doel: Woningbouwontwikkeling en vragen om een offerte te maken voor participatie.

Begin 2025 echt willen starten

Tussen de 40 en 60 woningen realiseren op dit perceel. Overkant van de straat hadden allerlei eisen en moeten villa's zijn op de percelen. 2 waterbekken bij de Dommel. Er ligt een volksmoestuin op de terp.

Doel is geen negatief proces en omwoners graag zo spoedig mogelijk mee te laten nemen in het proces waardoor er minder of liever geen bezwaar en beroep aangetekend zal gaan worden. En geen nieuw zeer te creëren.

Wij doen een omgevingsscan om de "problemen" in kaart te brengen.

Gebied eronder zal mee worden genomen in de ontwikkeling. Er is heel goed naar de plek gekeken en niet alleen waar behoefte aan is.

De woningen worden compact opgesteld om bestaand groen te laten staan. Geen achtertuinen met hekken maar in elkaar laten lopen.

Het is een overstroom gebied.

Belangrijk onderwerp te bespreken:

- punt is wel dat het verkeer rond gaat lopen en dat is wel een mogelijk vraagstuk. Hoe ziet de wijk dit, wat doe je ermee (eenrichting) of aan elkaar?
- Doelgroep of type woningen, betaalbaar en de waterproblematiek laten bespreken
- Waar hebben de inwoners invloed op: stedenbouwkundig plan staan nog niet vast.

Scenario kanaal + kunnen we ons vinden maar

Waarom ga dit plan zo ontwikkelen en dan kom je pratend op de uitkomst. Waar kunnen de inwoners nog invloed op uitoefenen. En houdt je vast aan de punten: daar moet op gehandhaafd worden. S

Wij sturen het plan toe naar Morgenstond.

Participatie kader wordt donderdag in de raadsvergadering besproken.

Evaluatie en woonwensen

- Staat van de bomen bekijken en daarna een inpasbaarheidsonderzoek bomen.
- Mogelijk pand van Houtens 3 erbij betrekken en dit los te zien van het plan. Wel een stuk van de achtertuin gebruiken voor de parkeerplaatsen.
- Speerpunten verdichten, klaar voor de toekomst en leefbaarheid vergroten.

Vraagstukken

- Appartementencomplex; hoe dit in te delen? Wordt dit geheel bij Woonstichting 'thuis of Woonveste.
- Hoeveel procent wordt sociaal? 28 sociaal is teveel volgens [REDACTED].
- Houtens 9 heeft een schuur daar staan. Eigenaar zou daar zelf wel 2 of 3 woningen willen zetten. Dan hebben we ook minder kans op bezwaar. Moet overleg mee plaats vinden en zal [REDACTED] doen.

Conclusie

- [REDACTED] zal 1 combinatie maken van beide scenario's.
- Dat zal doorgestuurd worden naar alle deelnemers voor volgende week donderdag. Verzoek is voor iedereen een schriftelijke reactie te sturen naar alle deelnemers.
- Daarna zal het intern besproken worden.
- [REDACTED] wordt gevraagd percentages door te geven ivm verdeling Regionale Woondeal.
- Na de zomervakantie hopelijk akkoord om Participatie uit te mogen zetten via Morgenmakers. Nadenken hoe de buurt erbij te betrekken met participatie. Dit is belangrijk te doen voordat we naar de raad gaan. Wat is je doel, wat is je doelgroep. Soort bliksemafleider tussen inwoners, gemeente en onze partijen als externe partij deze participatie uitzet.

- Na de zomer sessie intern opgehaald en participatie resultaten.
- Vervolgafspraak 27-8-2024 14-15.30 uur.
- Daarna zullen de stukken voorbereid worden voor ermee naar de raad te gaan.

Actiepunten:

Actiepunten	Actie Wie	Status
■ vragen voor beoordeling terrein/groen.	■	Onbekend
2 scenario's verwerken naar 1 scenario.	■	
Participatie met externe partij Morgenmakers. Nakijken voor budget.	■	Budget opvragen
Eigenaar perceel Houtens 3 zijn we mee in overleg	■	Loopt
Moestuin mogelijk verplaatsen?	■	
Volgende overleg terugkomen op participatie. En hoe de raad daarop te laten aansluiten.	Allen	
Verdeling sociaal / Koop	■	
Contact opnemen met Houtens 9 ivm schuur achterzijde/woningbouw	■	
Grootte van de appartementen te bepalen	Allen	
Schriftelijk reageren op voorstel van ■	Allen	Week 25/26
Projectgroep plannen	■	
Raad inplannen		Na de zomervakantie
Vervolgafspraak 27-08-2024 van 14.00 – 15.30 uur Spreekkamer 1.14		