

3^e Verslaglegging Projectgroep Houtens 19 te Son en Breugel

Datum en tijd Dinsdag 12 november 2024

Aanwezig

Afwezig

Update

Houtens 3 is aangekocht en kan gebruikt worden voor parkeergelegenheid.

Projectdoelstelling:

De projectlocatie te ontwikkelen voor woningbouw. Waarbij de taakstelling van de woondeal voorop staat. Met oog voor een duurzame ontwikkeling die klimaat adaptief is. Secundaire doelstellingen opstellen en de weg Houtens te ontlasten van verkeer.

Functionele eisen

- Projectgroep gaat werken via de projectmatig creëren sfeer
- Mogelijk ook laten aansluiten bij projectgroep. **Aktie**
- Wij zijn eigenaar van de grond: betrokkenen zitten wel aan de voorkant aan tafel
- EVZ (Ecologische Verbindings Zone) natte en droge zone die doorgezet moet worden.
- Plan is dat projectontwikkelaar plan gaat maken en wij het gaan toetsen

Overzicht tijdlijn

Excel bestand heeft alle inbreng weergegeven. Hierbij wat highlights.

2024 Q4 • Q4 loopt al en er zitten veel plakkertjes op.

- Ontwerp openbare ruimte
- Plan van eisen
- Opzetten van een integraal projectteam
- (geen waterhuishoudingsplan maken, maar wel meedenken)
- plannen opstellen. Juridisch regelen en onderbouwingen uitschrijven moet als kaders aan de voorkant gelden
- stellen
- Anterieure overeenkomst opstellen
- Wie gaat participatie vaststellen

2025 Q1

- Toetsing plan openbare ruimte
- Toetsing plan
- Biobased
- Afval, grondstoffen, hoe na te denken. Hoe ontsluiten van energienetwerk of juist ruimte voor
- toekomstige bijv batterijen. Overleg brandweer en vuilnis ivm routing
- Onderzoek doen in plangebied
- Stakeholders, moestuin

2025 Q2

- Plan commissie
- Participatie omwonenden of toekomstige bewoners.
- Beeldkwaliteit beschreven
- Afspraken
- Stakeholders aansluiten (volgende sessie)

2025 Q3

- Participatie omwonenden of toekomstige bewoners2.
- Raad informeren en updaten
- 2025 Q4
- Handboek Inrichting Openbare Ruimte (inrichtingseisen)
- Waterpeil engineering , bodem engineering
- Participatieronde 2

Vervolg:

- Uitwerken naar deelactiviteiten, hoofdactiviteiten en mijlpalen
- Volgende keer bespreken planning, begroting en kwaliteit
- **Daarna bespreken en naar het MT brengen**

Vervolgafpraak 12 december 9.30 tot 10.30 uur in 0.01 Eind

Onderwerpen te bespreken

- Update
- Aankoop mogelijk over Houtens 3. Niet gedeeltelijk maar geheel. Gedeeltelijk parkeren en rest grond met woning verdelen over mogelijk 3 kavels/woningen. Projectontwikkelaar is de berekening aan het maken. Ook wij moeten kijken of dit voor ons financieel haalbaar is. Moet er geld bij en bij de raad vragen of andere stappen?
- Offerte besproken participatie partij, morgenmakers. Zijn nog wat opmerkingen over over de invullingen. Wensen zijn dat er nog wat extra bij komt. Direct aanwonende keuketafel gesprekken ook met omwonende en de volkstuin een informatie folder. Morgenmakers vanuit Son en Breugel en niet vanuit projectontwikkelaar.
- Mogelijke kosten hiervoor moeten over de drempel heen gaan maar hopelijk 2 losse opdrachten. Nog geld vragen aan raad 15.000 euro website, folders, gesprekken, 2 info avonden voorbereidenw en begeleiden. 8 keuketafel ghesprekken met Morgenmakers erbij.
- Emnaxis plan houtens 11 is een trafo bij gezet. Plan plus straat ivm betere netverbindingen. In het gebied. Enaxis is op de hoogte van de mogelijke woningbouw ontwikkelingen op Houtens 19. Zou moeten passen. Plaatje delen met [REDACTED]
- Waterschap wordt ook aangehaakt hierbij.
- Houtens 19 uitgelegd aan de raad. Vertrouwelijke sessies. Daar voor het eerst gedeeld. (geen reacties)
- Volgende keer plan van aanpak
- Project opzet is gemaakt en met zn allen schrijven. Werkvorm projectmatig creëren. Samen tot een eindproduct komt. Productopdracht is al geschreven, maar rest in samenwerkingsverband. Wast is er nodig vanuit welke fase vanuit welke groep. Mooi plan van aanpak en dan bespreken en dan definitief maken en dan naar het MT toe. Is aantal keren wel werkbaar? Moet het intensiever of verder uit elkaar.
- Aantal m2 wordt pas echt duidelijk als mogelijk kopo houtens 3 rond is.
- Groeninrichting en waardevolle bomen moeten ingepast worden. Boominventarisatie moet aangevraagd worden maar er is geen budget momenteel. Sdus dit afwachten. Quickscan is gemaakt maar moeten vervolgonderzoeken gedaan worden. Flora en fauna quickscan is gedaan. Tijdelijk [REDACTED] ipv [REDACTED] ivm weg. Bomen zijn wel belangrijk/ Mogelijk potje bij groen hiervoor? Wleke waardevolle bomen bewaren.
- Participatie is erg belangrijk dit is bij Houtens 11 niet gebeurd. Wel met dirtect omwonende aan tafel gezeten om hun betrokkenheid erbij te krijgen. Meer aan het reparren geweest dan
- Verkeerstechnisch zou [REDACTED] aan kunnen sluiten. Losse afspraak inplannen.
- 20 meter achteruit, inparkeren achteruit kijken, fietspad gas niet los laten als je van rijbaan verwisselend, goede pittig rijstijl.

Opbouw en uitleg scenario's

1. 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] en [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.

Actiepunten:

Actiepunten	Actie Wie	Status
[REDACTED] vragen voor beoordeling terrein/groen.	[REDACTED]	Onbekend
Participatie met externe partij Morgenmakers. Nakijken voor budget. En hoe de raad daarop aan te laten sluiten	[REDACTED]	Budget opvragen
Eigenaar perceel Houtens 3 zijn we mee in overleg	[REDACTED]	Loopt
Moestuin mogelijk verplaatsen?	[REDACTED]	
Verdeling van de woningen mbt sociaal / koop	[REDACTED]	
Contact opnemen met Houtens 9 ivm schuur achterzijde/woningbouw	[REDACTED]	
Grootte van de appartementen te bepalen	Allen	
Schriftelijk reageren op voorstel van [REDACTED]	Allen	Week 25/26
Projectgroep plannen	[REDACTED]	
Raad inplannen		Na de zomervakantie
Vervolgafspraken 12 november van 14.00 – 15.30 uur Spreekkamer 1.14		

Verslaglegging Projectgroep Houtens 19 te Son en Breugel

Datum en tijd 2024

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