

WERKBOEK

DE BREEAKKER, SON EN BREUGEL

VERKENNING NAAR ONTWIKKELMOGELIJKHEDEN VOOR NOORDELIJK DEEL VAN DE BREEAKKER

3 OKTOBER 2024





DE BREEAKKER

SON EN BREUGEL

GEBIED VAN HET VOORKEURSRECHT



Legenda



- gebied van het voorkeursrecht

PLANGRENS



GEBIED WAAROP DE ONTWIKKELVISIE BETREKKING HEEFT



WAAR WERKEN WE NAAR TOE



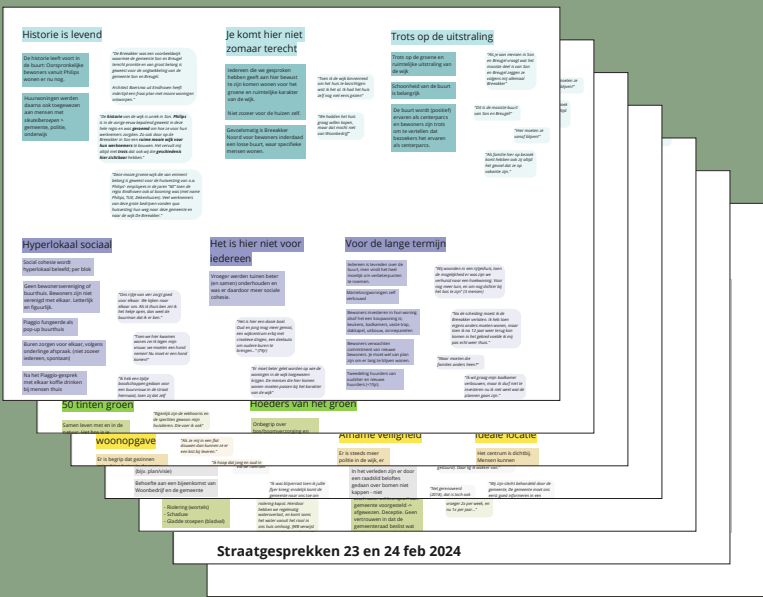
ontwikkelvisie

We werken naar een ontwikkelvisie. Deze ontwikkelvisie toont de kansen en mogelijkheden van de locatie.



werkboek

We werken aan deze ontwikkelvisie met een werkboek. In dit werkboek worden alle onderzoeken samen gebracht.



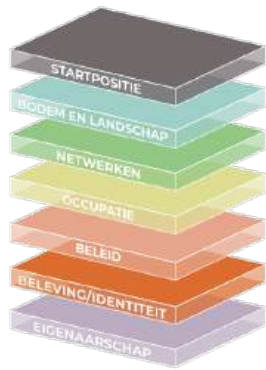
participatie (door cocomos)

De participatie bestaat uit een moment van informatie halen bij de bewoners en de raad. Dat moment is ondertussen achter de rug. Een moment van brengen en halen van informatie. En uiteindelijk een presentatie van de ontwikkelvisie

PROCES

onderzoek en definiëren

ANALYSE
volgens lagenbenadering
p. 11



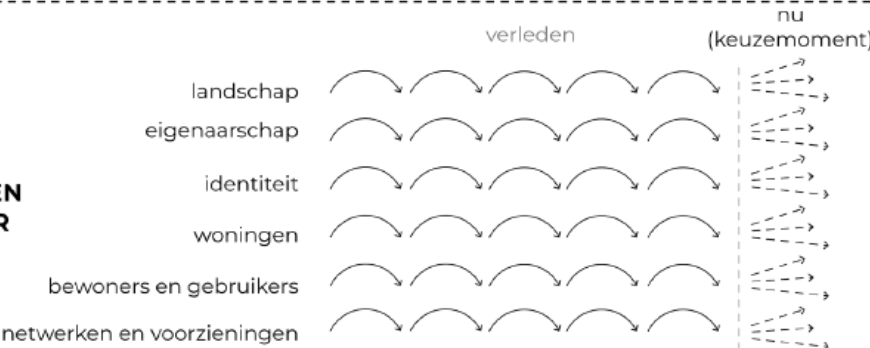
PARTICIPATIE BEWONERS + RAAD

ACTIETHEMA'S
p. 20



denkrichtingen en scenario's

**MANIER VAN KIJKEN
NAAR BREEAKKER**
p. 26



SCENARIO'S
p. 36



LEEFCONCEPT

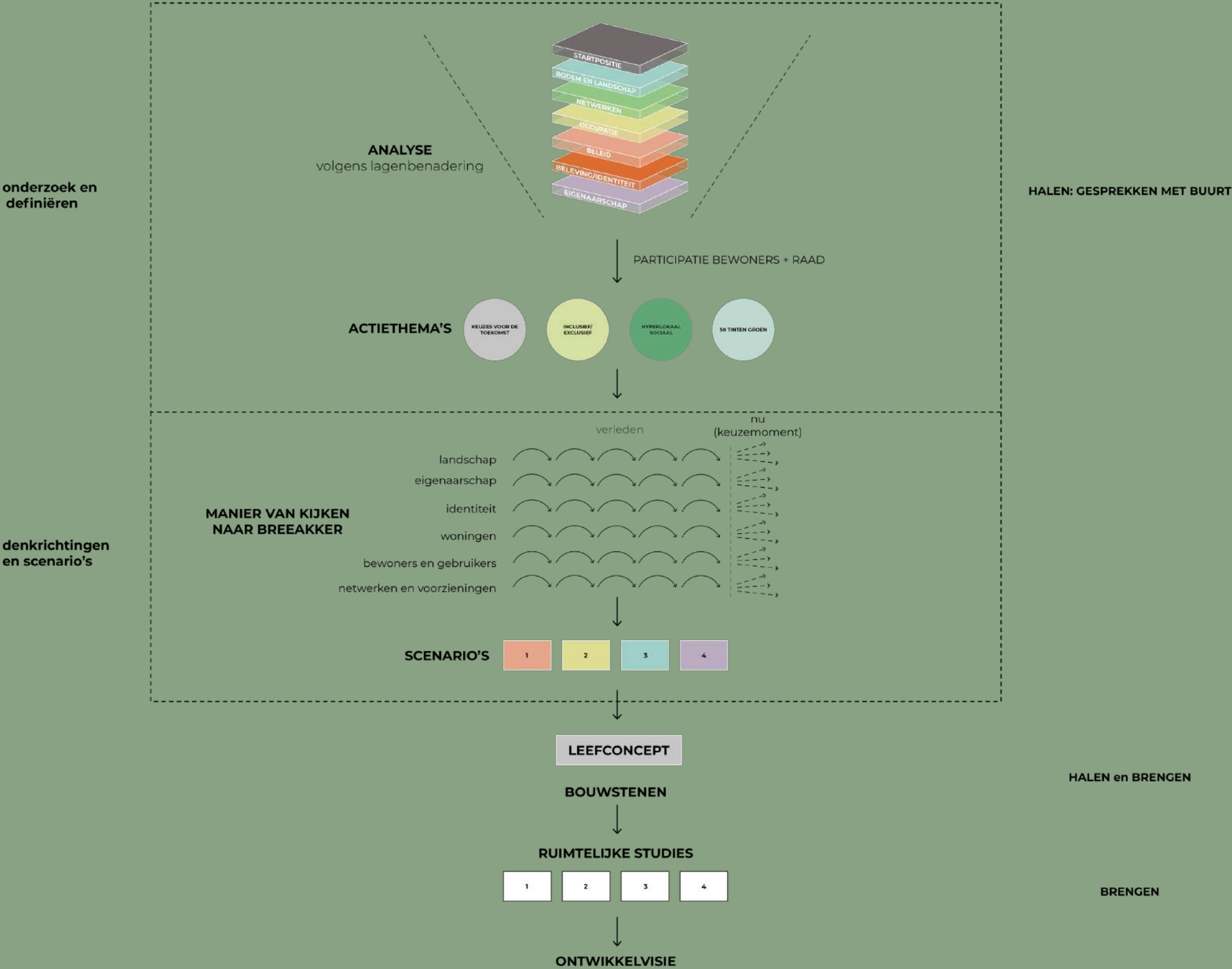
BOUWSTENEN

RUIMTELIJKE STUDIES



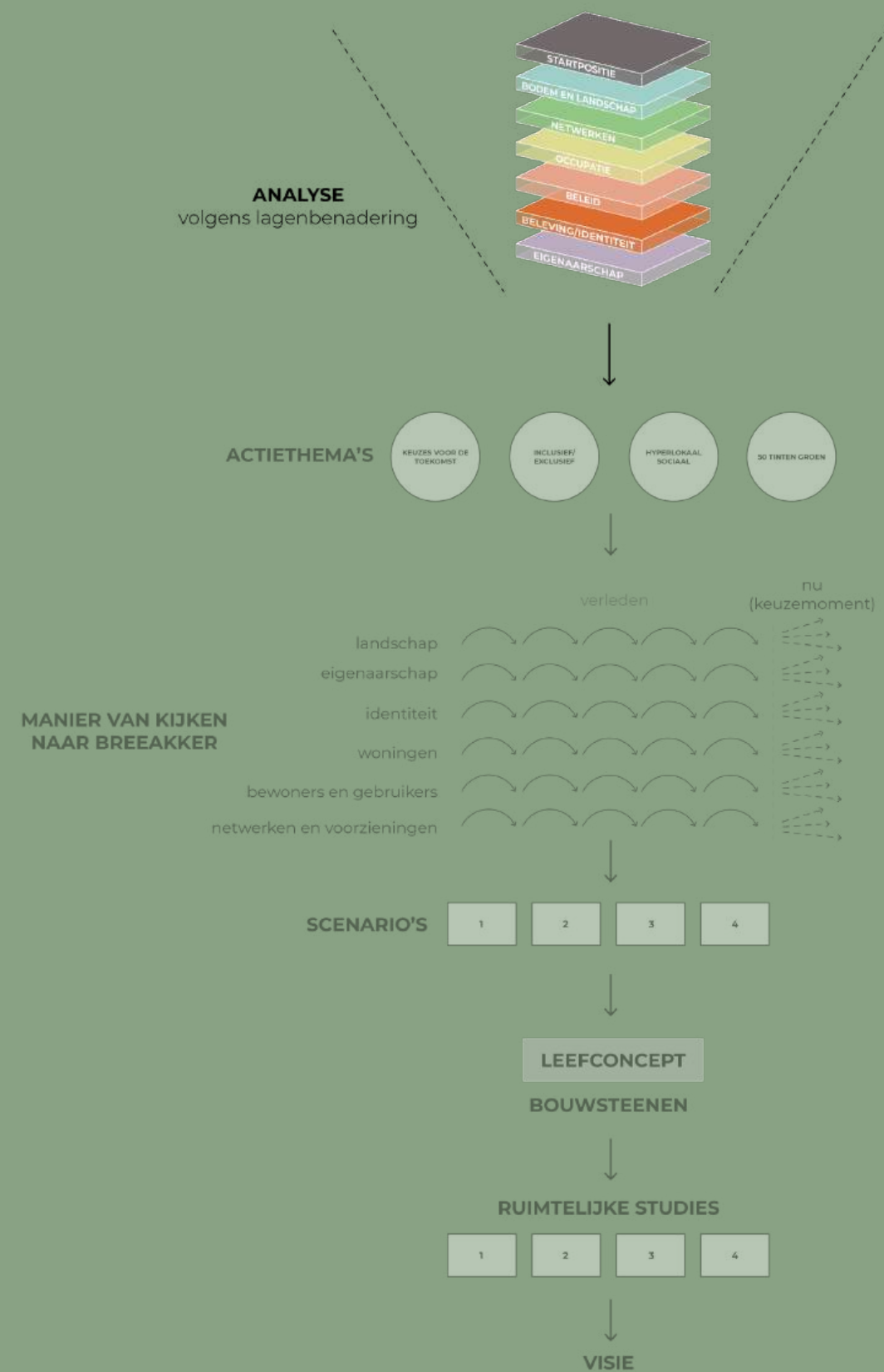
ONTWIKKELVISIE

MOMENTEN VAN PARTICIPATIE



analyse

In deze onderzoekende fase is op basis van verschillende lagen informatie geanalyseerd en bij elkaar gebracht.
In deze presentatie zijn de conclusies bij elkaar gebracht.



METHODIEK LAGENBENADERING

STARTPOSITIE

- aanduiding wvg gebied
- eigendommen
- bestemmingsplan
- positionering

BODEM EN LANDSCHAP:

- historische geografie
- bodem (geomorfologie)
- watersysteem
- biotisch systeem
- klimaat en milieu

NETWERKEN:

- recreatie
- infrastructuur en mobiliteit

OCCUPATIE:

- bevolkingssamenstelling / demografie
- sociaal-maatschappelijke trends
- voorzieningen
- wijkkarakteristiek

BELEVING / IDENTITEIT

- cultuurhistorie
- beleving

BELEID

- structuurvisie
- woonvisie
- omgevingsvisie
- groenbeleidsplan & beheer
- welstandsnota

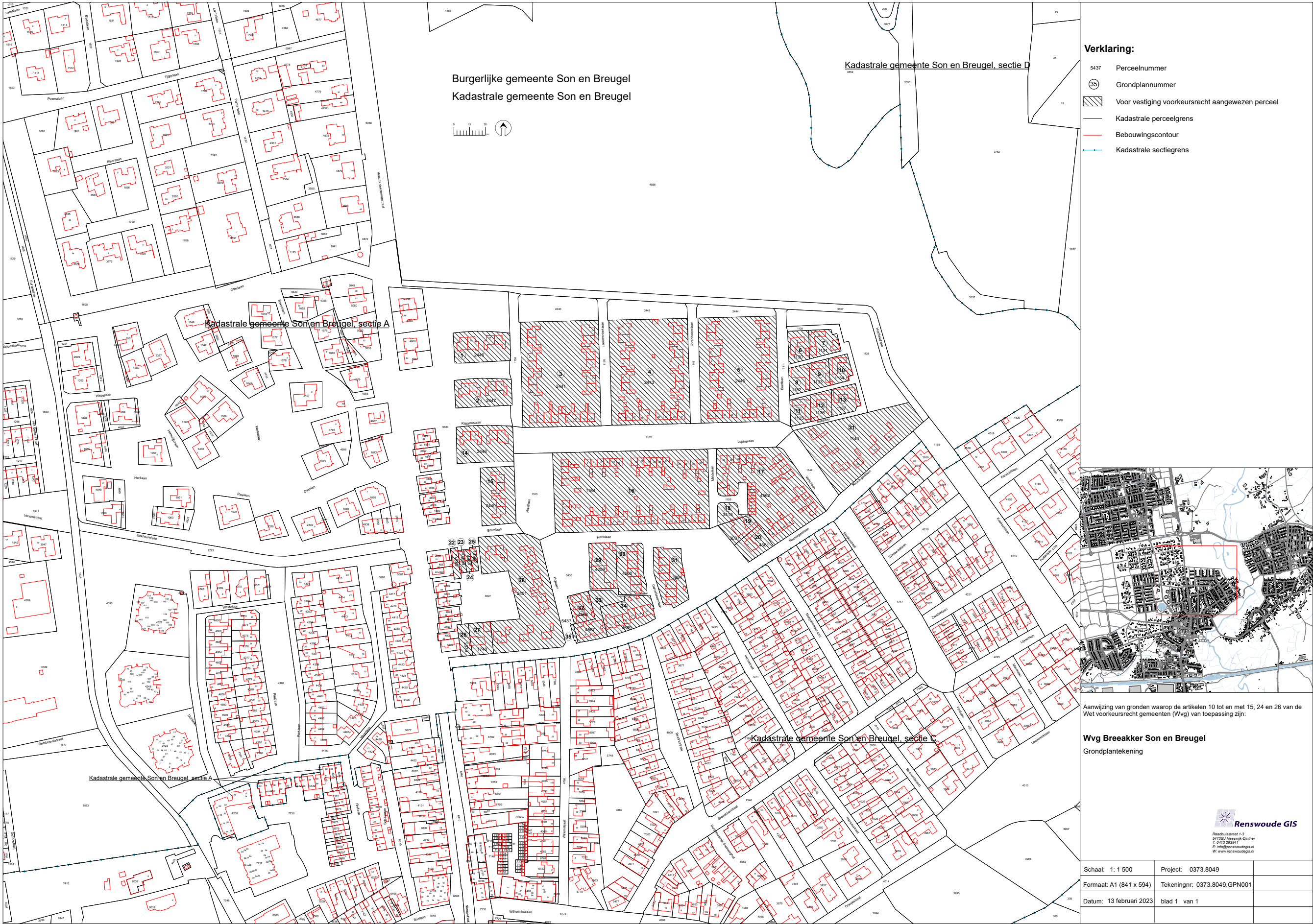
EIGENAARSCHAP EN VASTGOED

- woningaanbod en behoefte
- bouwkundige staat



startpositie

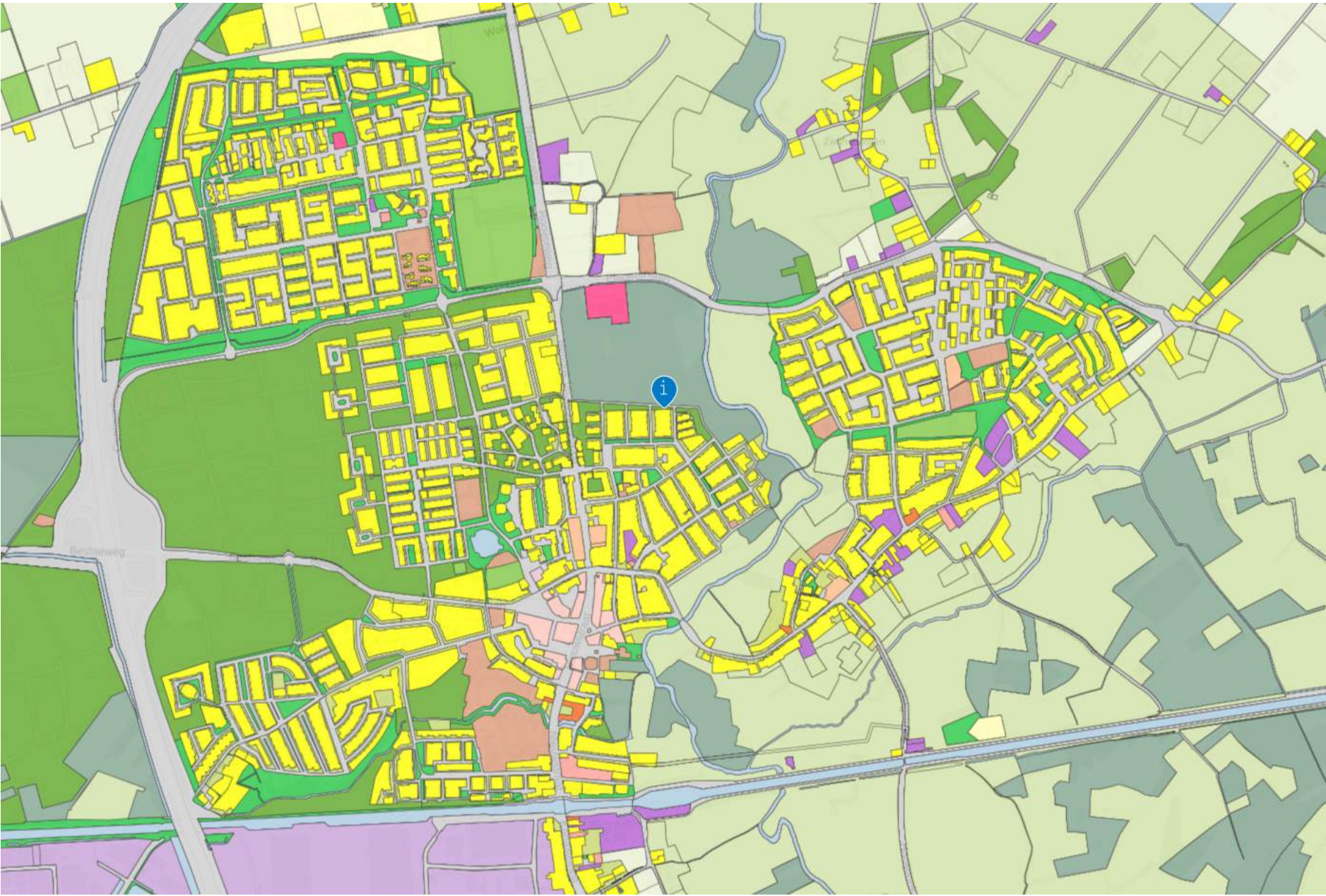
AANDUIDING WVG GEBIED



EIGENDOMMEN



BESTEMMINGSPLAN



KENMERKEN

opvallend dat de aanduiding van groen in en rondom de wijk soms niet in overeenstemming is met de bodem en landschapsindeling (zie verderop in de analyse):

- ten westen van de wijk: 'bos'
- aan de randen van de wijk 'bos'
- middenin de wijk 'groen'
- ten noorden van de wijk 'natuur'
- ten oosten: water en agrarisch

DUIDELIJK ZICHTBAAR HOE DE WIJK OP EEN OVERGANGSGEBIED LIGT, WAAR HET BEEKDAL DE ECHTE GRENS VERTEGENWOORDIGT EN DE TWEE KERNEN VAN ELKAAR SCHEIDT

Legenda:

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- infrastructuur
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- ontspanning en vermaak
- water
- wonen
- woongebied
- overig

POSITIONERING



afstand tot groen en centrum Son

KWALITEITEN/WAARDEN

- geschikte woonplek voor forenzen van Brainport
- dorpse identiteit
- voordelen van zowel stad als natuur dichtbij
- groene identiteit
- groen wonen, dichtbij het beekdal en het bos
- dichtbij centrumvoorzieningen
- bereikbaar, maar toch veilig: vlakbij de hoofdontsluiting, maar net verwijderd van de drukke straten
-

KNELPUNTEN

- dichtbij centrumvoorzieningen

BELEIDSUITGANGSPUNTEN

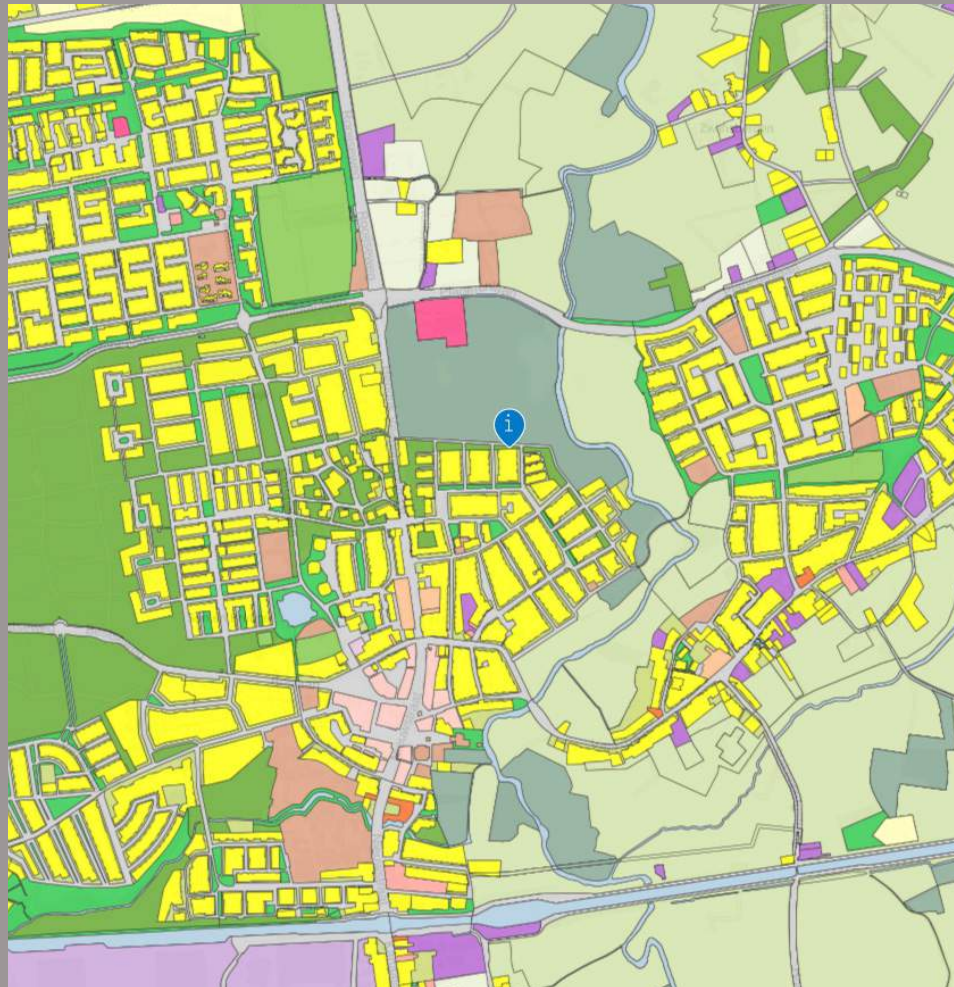
-

KANSRIJKE ELEMENTEN VOOR ONTWIKKELING

- natuur de wijk verder intrekken, direct gelegen naast aantrekkelijke natuur
- uitbreiden en versterken van recreatieve routes naar de bossen en het Dommeldal (ommetje)
- dichtbij voorzieningen maakt het geschikt voor ouderen of huishoudens zonder auto

STAKEHOLDERS/PARTNERS

CONCLUSIES STARTPOSITIE



▲ Bewoners van de wijk Breeakker in Son tijdens de viering van Koningsdag. © Sem Wijnhoven/DCI Media

Ondanks protest krijgt gemeente Son en Breugel eerste recht tot koop in de wijk Breeakker

SON EN BREUGEL- Er ging veel onrust aan vooraf, maar de gemeente Son en Breugel krijgt toch het eerste recht tot koop op huizen in de Sonse wijk Breeakker. Een meerderheid stemde donderdag in met het plan om in de buurt de regie te pakken. Pogingen om het gebied te verkleinen, mislukten.

Jesper de Vaan 21-04-23, 18:03 Laatste update: 21-04-23, 18:09 Bron: ED

KWALITEITEN/WAARDEN

- een deel van de wijk heeft de bestemming 'bos'
- zowel het centrum en de voorzieningen als de natuur dichtbij, aantrekkelijke positie

KNELPUNTEN

- veel van het waardevolle groen in de wijk valt onder de bestemming wonen, voortuin of verkeer
- geen bestaande collectieve voorzieningen in de wijk
- bewoners staan niet positief tegenover WVG

BELEIDSUITGANGSPUNTEN

- percelen met WVG aanduiding als mogelijkheid voor actief grondbeleid

KANSRIJKE ELEMENTEN VOOR ONTWIKKELING

- infrastructuur is toe aan vernieuwing
- overgrote deel in eigendom van corporaties, makkelijker om te sturen
- kans om natuur verder de wijk in te trekken
- voorzieningen te bereiken zonder auto, mogelijkheden voor nieuwe doelgroepen

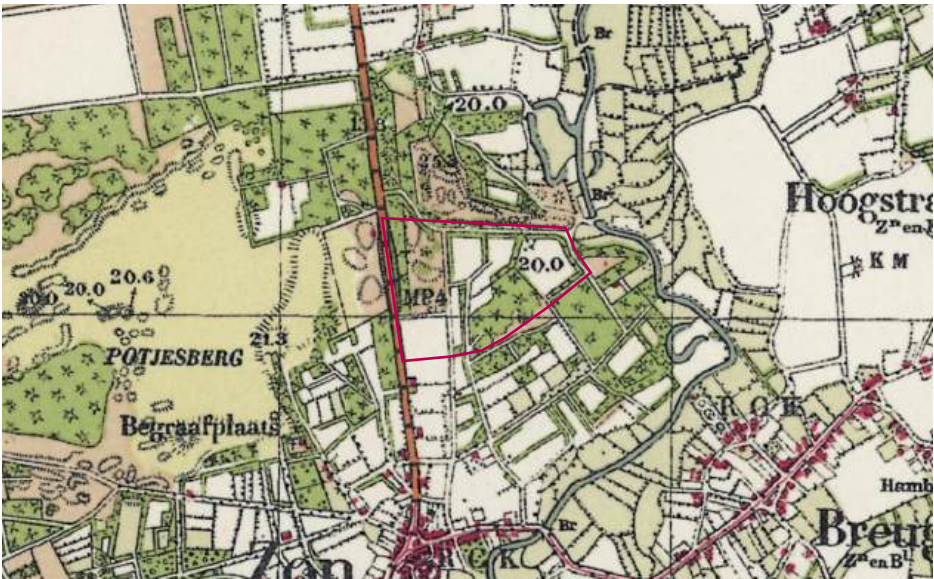


bodem en landschap

HISTORISCHE GEOGRAFIE - TIJDLIJN



1860



1859



1940



1965

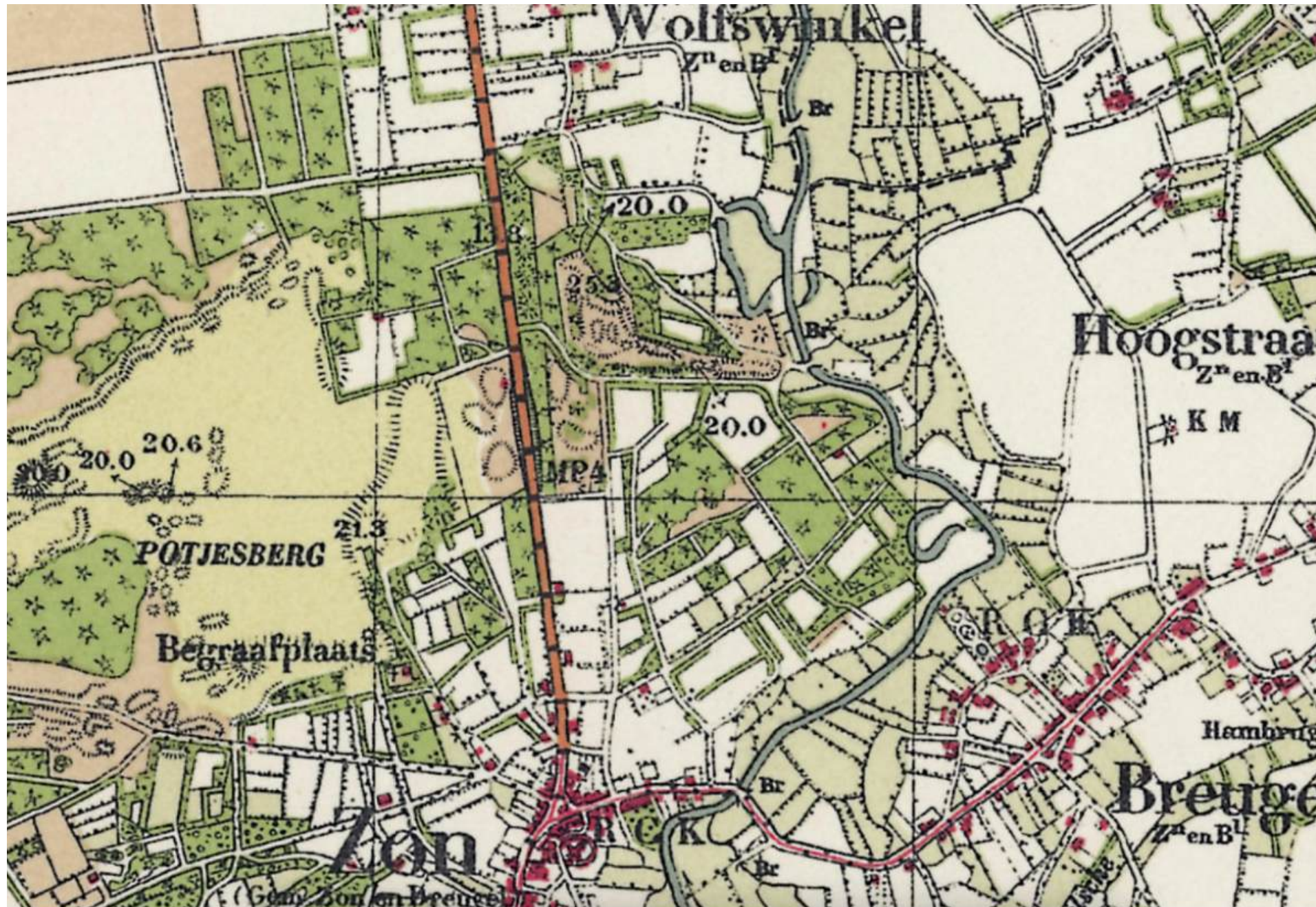


2001



2023

HISTORISCHE GEOGRAFIE



1859

Laat 19e en begin 20e eeuw

- Het landgebruik is voornamelijk agrarisch, het beekdal van de dommel wordt gebruikt als hooiland en de schapen grazen op de heide. Geleidelijk aan worden de zandverstuivingen aangeplant tot productiebos, of groeien ze dicht met natuurlijke vegetatie.
- Het landschap kenmerkt zich door kleine en organische percelen rondom het dommeldal en een orthogonale en grootschaligere verkaveling op de hogere zandgronden.
- Het is opvallend dat de landschapsstructuren vanuit de kernen gecultiveerd worden, zowel in het beekdal als in het ruige heidelandschap

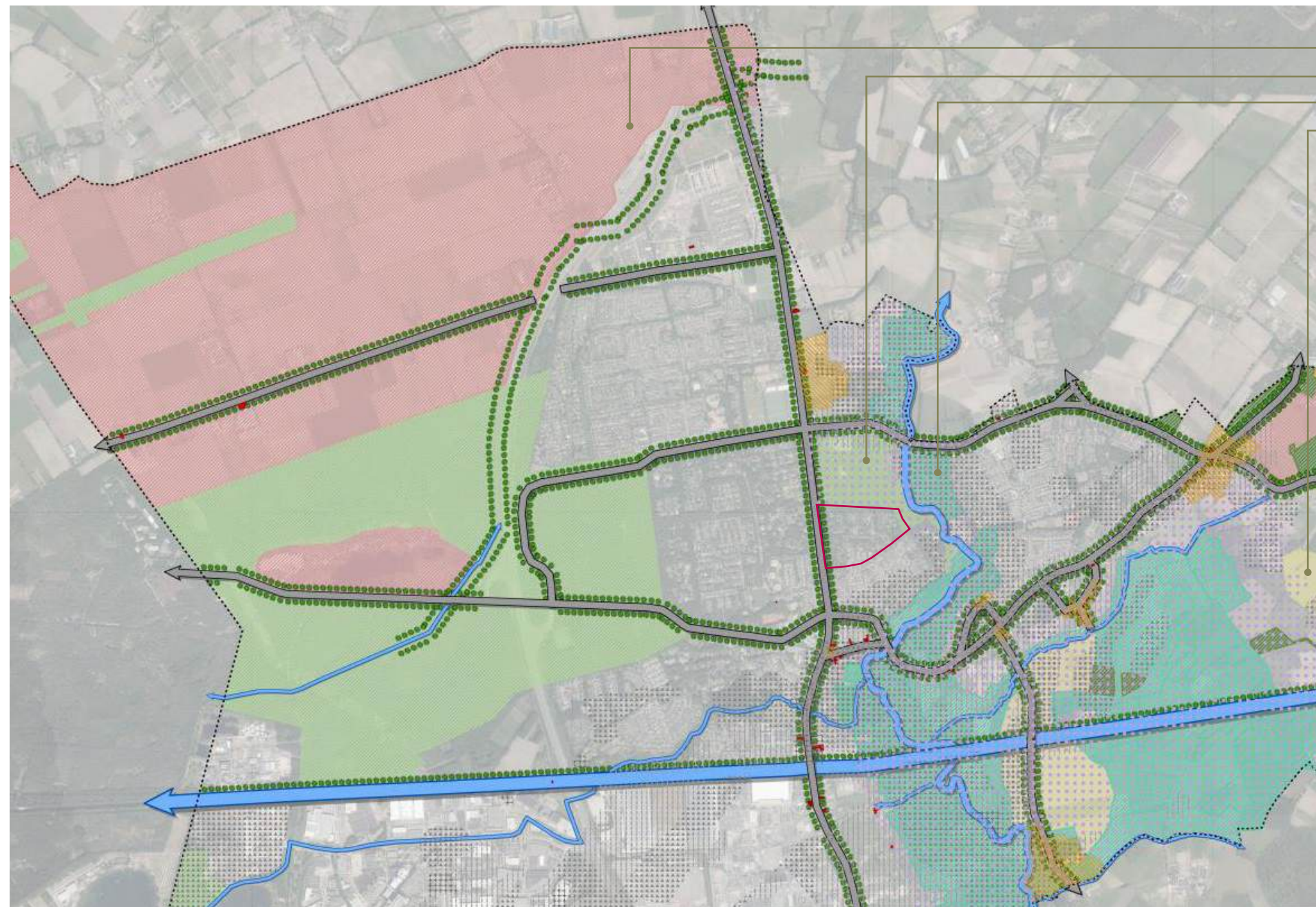
eind 20e eeuw

- Het landschap begint langzaam dicht te groeien, door successie langs de heidegebieden en aanplant van productiebossen
- vanaf de jaren '60 wordt Son en Breugel uitgebreid met villawijken in het bos. In de nieuwe wijken worden laan- en straatbomen aangeplant en ontstaat her en der een open plek in het bos dat grotendeels in tact blijft.
- Her en der blijven er binnen de nieuwbouwwijken zandverstuivingen gehandhaafd, het landschap blijft hierdoor goed leesbaar.

21e eeuw - nu

- de afgelopen 20 jaar is er weinig veranderd in het gebied, waardoor het groen tot wasdom is gekomen, dit is een grote kwaliteit van de bestaande situatie.
- Door successie zijn de laatste zandverstuivingen bijna allemaal veranderd in bos, waardoor het landschap minder leesbaar is.

HISTORISCHE GEOGRAFIE - ERFGOEDEBELEID



waardevol landschap

- heideontginningen
- **heidebebossing** > Sonse berg + rand beekdal Dommel
- beekdalontginningen
- esakkers (potstalsysteem)

historisch groen

- identiteit Son en Breugel: **wonen in het groen**
- verrommeling tegengaan, structuren versterken

kansrijke structuren

- landschap en water (Dommeldal)
- wegenstructuur (Bestseweg, Hendrik Veenemanstraat, Boslaan, etc.)
- gebiedsgerichte aanpak; historische bebouwing rondom centrum, buurtschappen en gebiedsdelen zoals Sonniuswijk (Breeakker staat hierin niet expliciet vernoemd).

ERFGOEDEBELEID KAART GEMEENTE SON EN BREUGEL - SEPT. 2020

HISTORISCHE GEOGRAFIE - SWOT



KWALITEITEN/WAARDEN

- herkenbaar cultuurhistorisch landschap
- woonkwaliteit in het groen
- natuurlijke kwaliteit dommeldal

KNELPUNTEN

- onzichtbare overgangen landschap
- monocultuur productiebos
- leesbaarheid dekzandrug gaat achteruit door bebossing

BELEIDSUITGANGSPUNTEN

- waardevol landschap en gebiedsgerichte aanpak
- (dorps)identiteit versterken

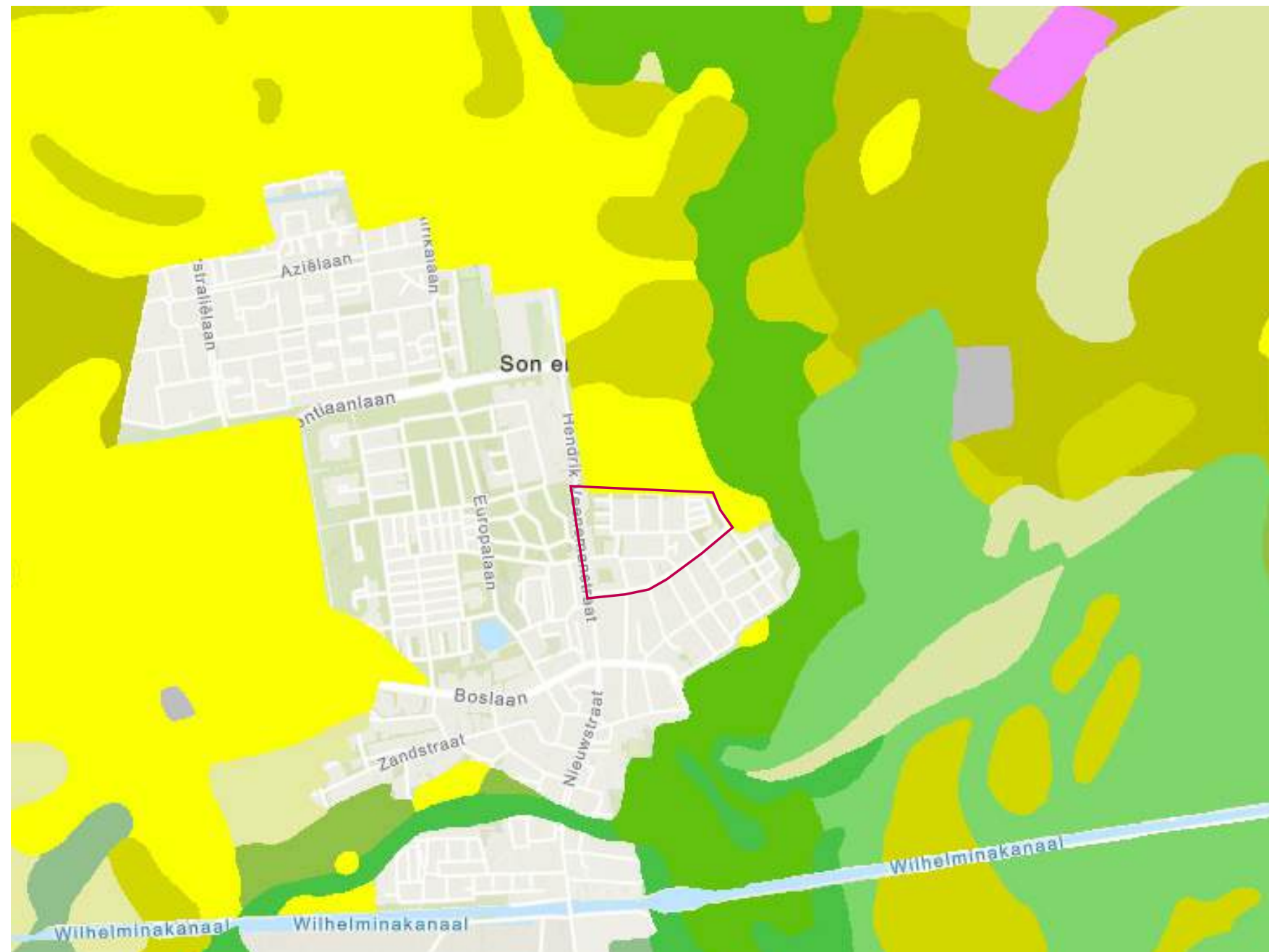
KANSRIJKE ELEMENTEN VOOR ONTWIKKELING

- zichtbaarder maken landschapskwaliteiten en overgangen dekzandrug en dommeldal

STAKEHOLDERS/PARTNERS

- gemeente Son en Breugel
- monumentencommissie Son en Breugel
- heemkundekring

FYSISCH SITUATIE - GEOMORFOLOGIE



-  Dekzandrug; ontstaan door eolische processen (erosie of afzetting door wind). Reliëf met korte hellingen, max. lokaal hoogteverschil 1.5 - 8m
-  Beekdalbodem met meanderruggen en -geulen; ontstaan door eolische processen (erosie of afzetting door rivierwater). Ondiepe dalen <5m en max. lokaal hoogteverschil 0.5m

GEOMORFOLOGISCHE KAART

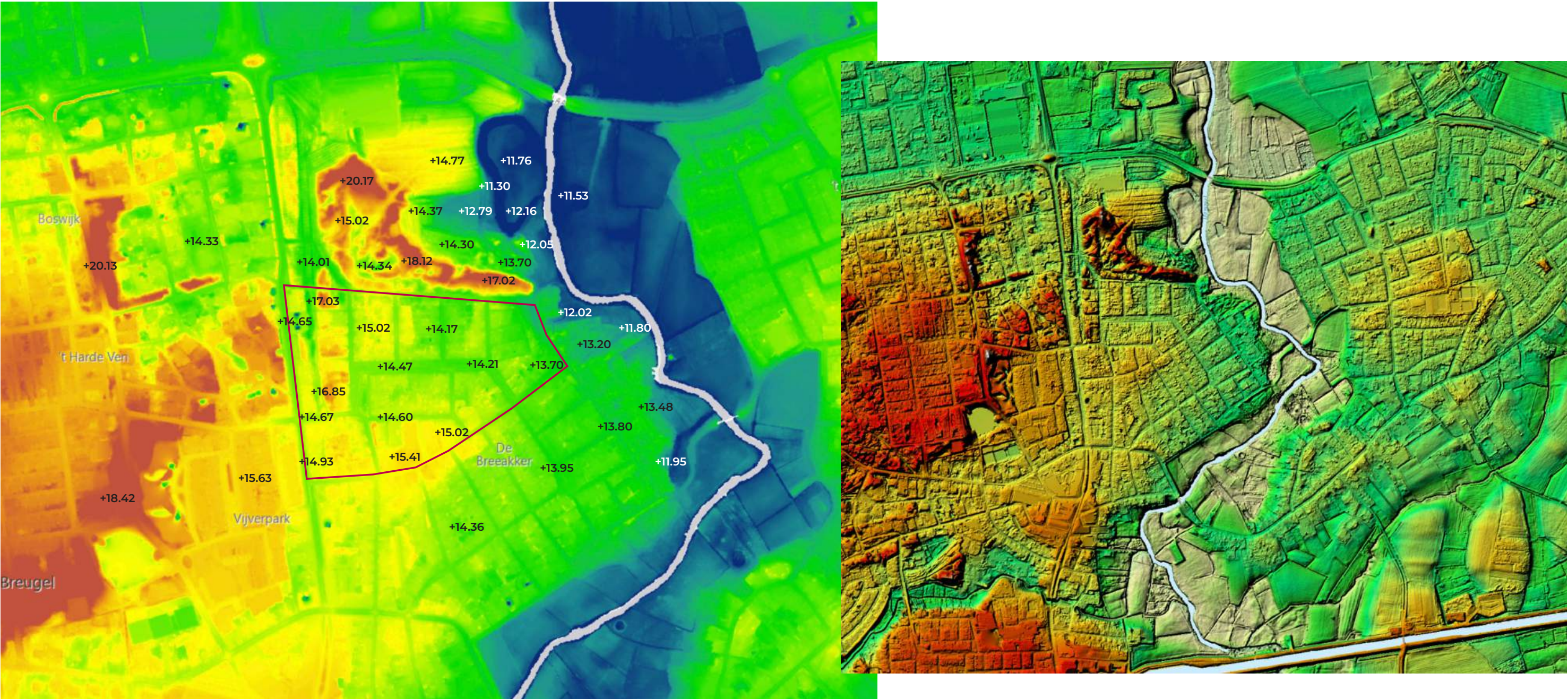
FYSISCH SITUATIE - BODEM



BODEMKAART

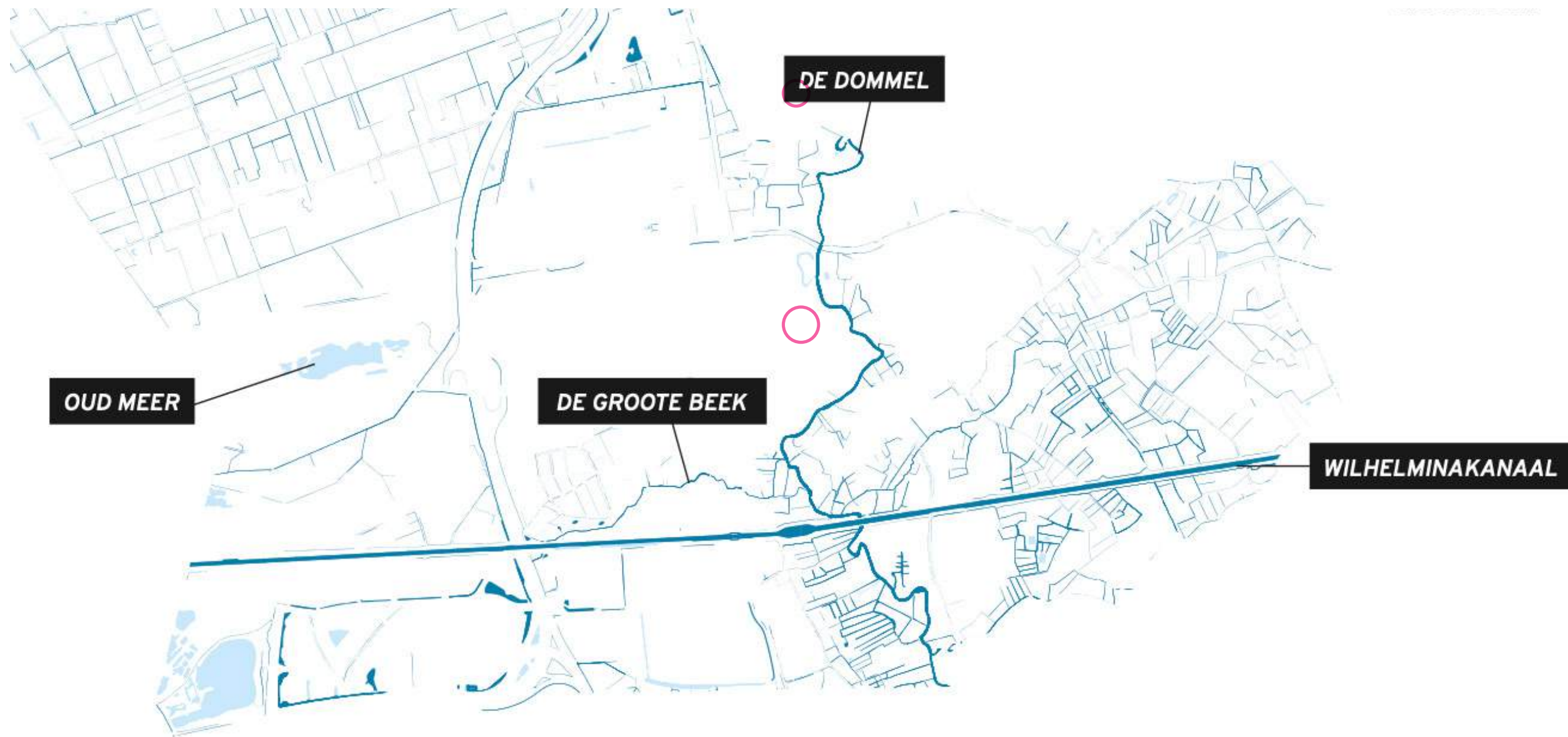
Zd21	Duinvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
pZg23	Beekeerdgronden; lemig en fijn zand
EZg23	Lage enkeerdgronden; lemig fijn zand
zEZ21	Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
cHn21	Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

FYSISCH SITUATIE - HOOGTEKAART

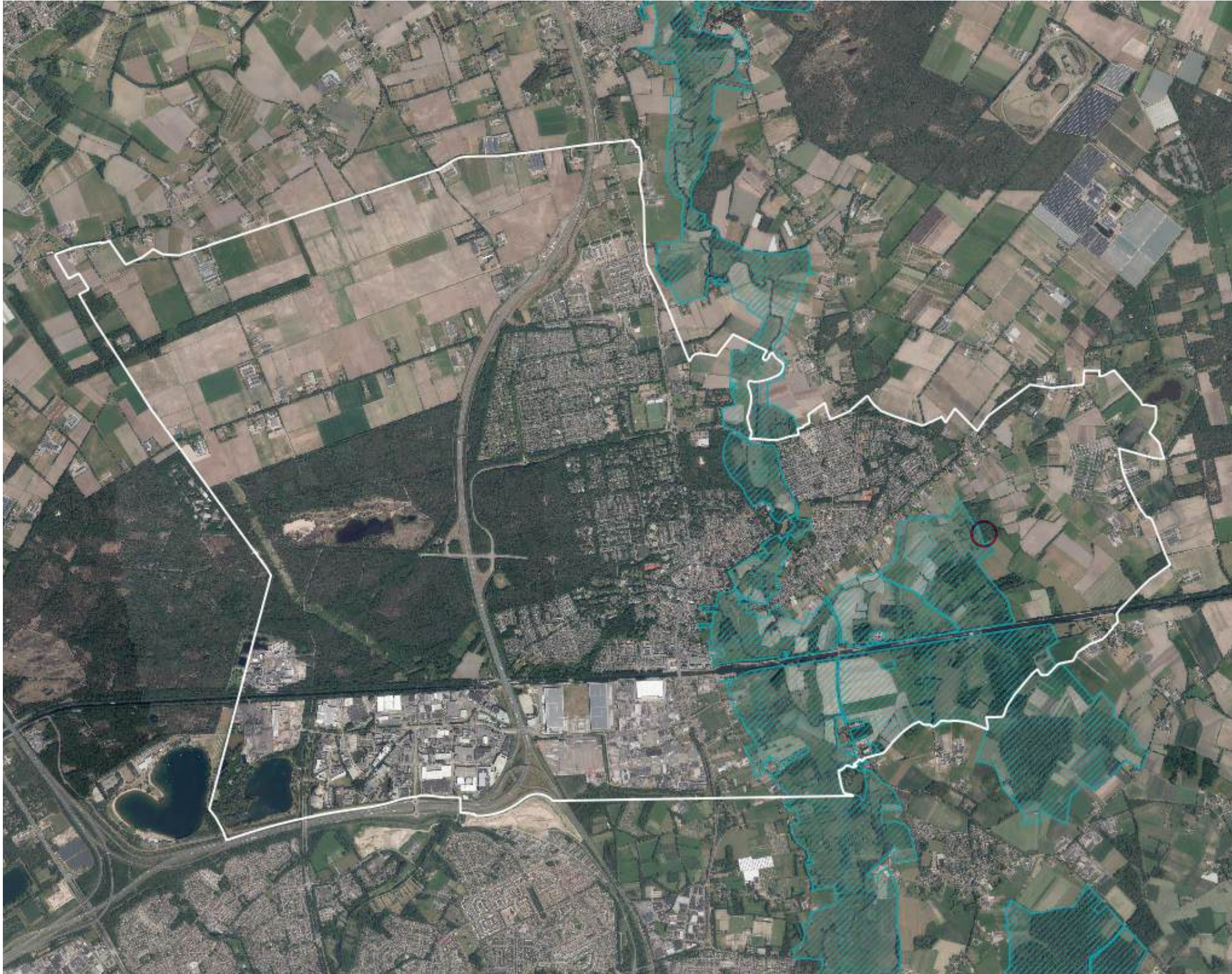


HOOGTEKAART

WATERSYSTEEM - POSITIONERING



WATERSYSTEEM - NATTE NATUURPAREL



UITGANGSPUNTEN

Inzetten op een robuust watersysteem in het Dommeldal

een beschermingszone van gemiddeld 500m rondom natuur natuurplels buiten het NNB

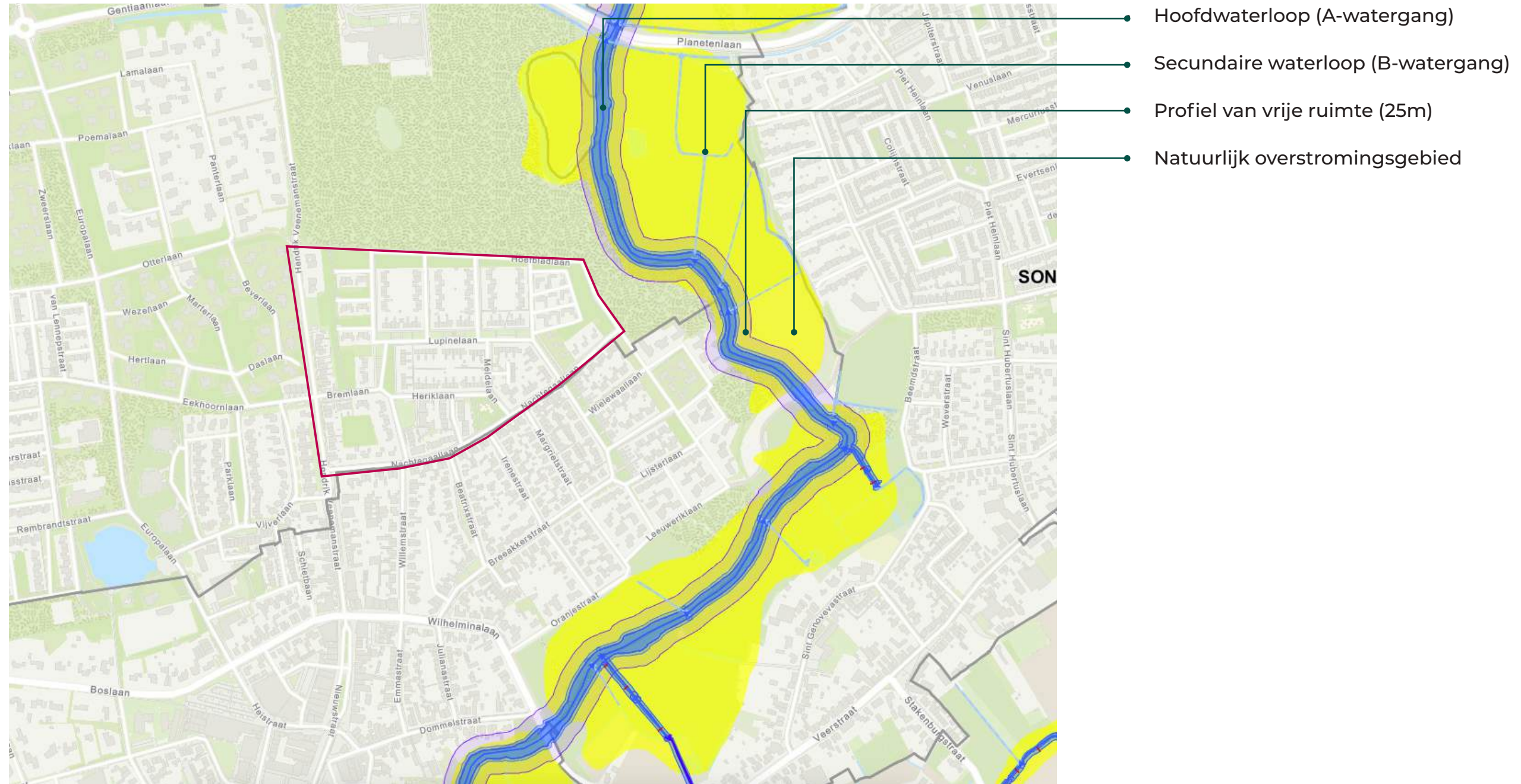
daarnaast zijn in het beekdal van de Dommel 'waterbergingsgebieden' aangewezen

uitgangspunt is om water vast te houden en te infiltreren op alle hoge gronden en flanken van de beekdalen

openheid van de waterstructuren behouden

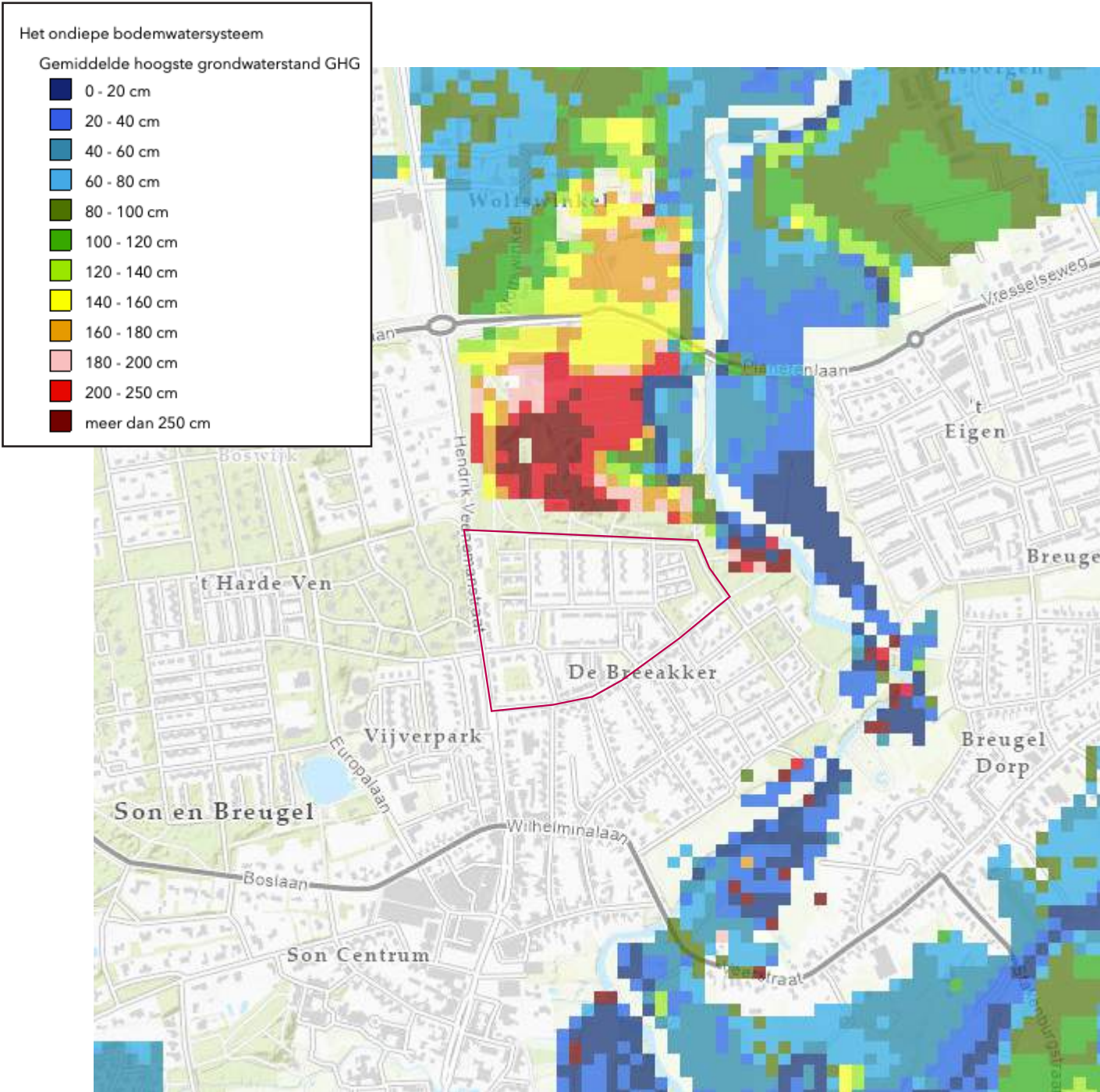
aanwezigheid van waterstructuren binnen het stedelijk gebied behouden en versterken

WATERSYSTEEM - LEGGER WATERSCHAP

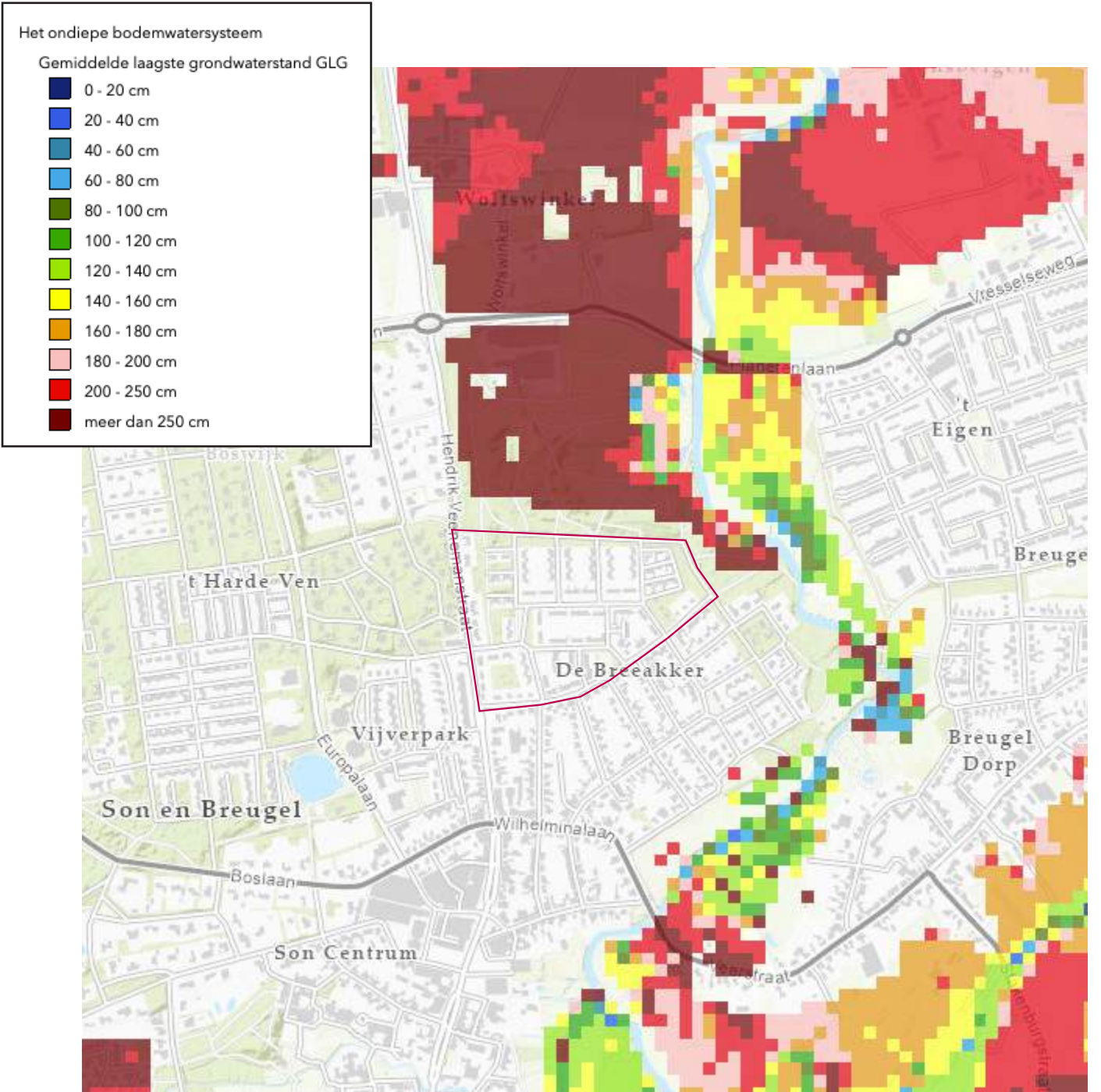


LEGGER WATERSCHAP DE DOMMEL

WATERSYSTEEM - GRONDWATERSTANDEN



GEMIDDELD HOOGSTE GRONDWATERSTAND



GEMIDDELD LAAGSTE GRONDWATERSTAND



**WATERTEKORT
OP DE DEKZANDRUG**

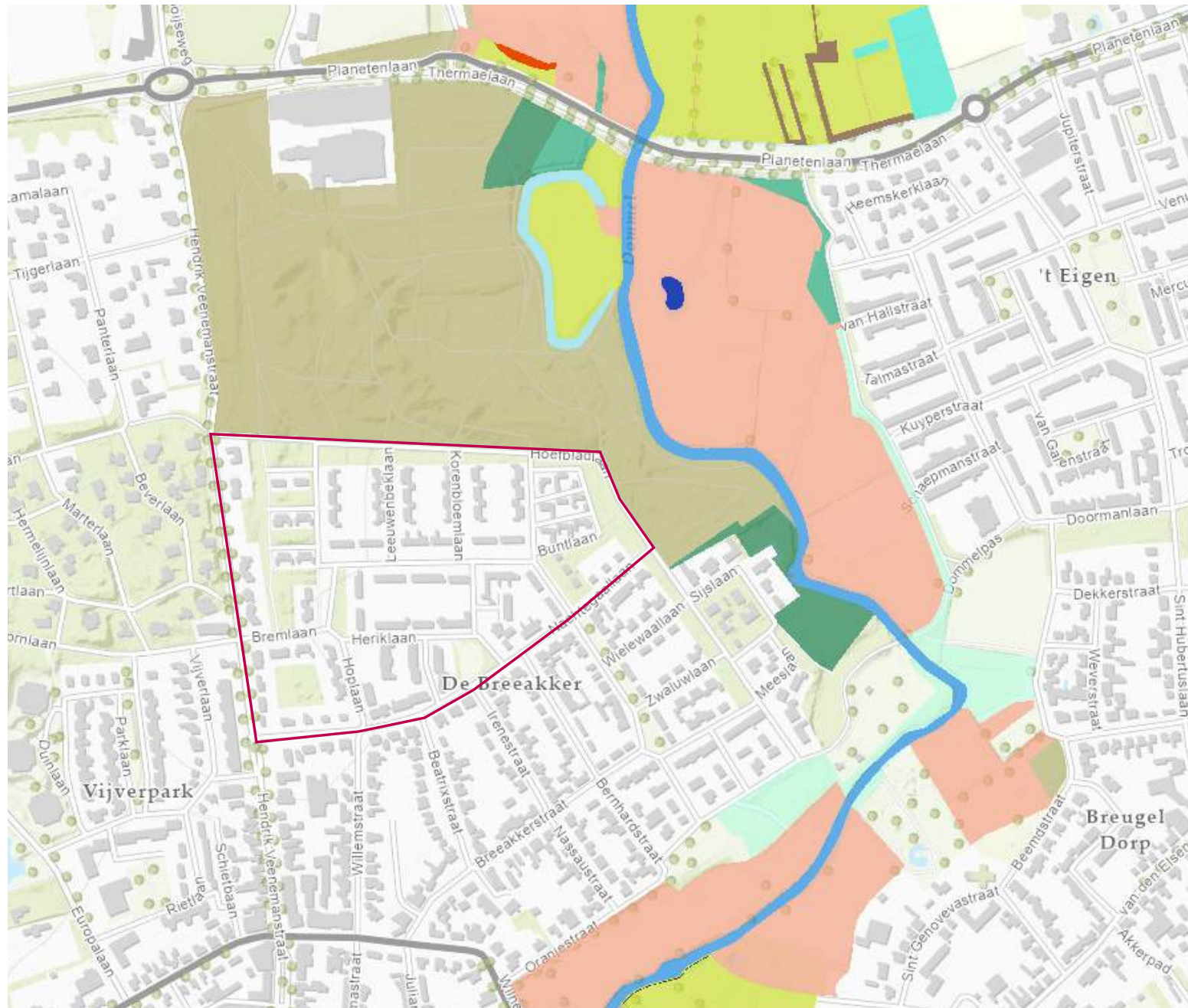


**WATER GENOEG
IN HET BEEKDAL**

BIOTISCH SYSTEEM - NATUURNETWERK BRABANT



BIOTISCH SYSTEEM - NATUURBEHEERPLAN



NATUURBEHEERPLAN - NNB

* Vaak is menselijk beheer, zoals kap, begrazingsbeheer en inbreng van strooiselverrijkende soorten, nodig om dynamiek, variatie en vestigingsmilieus te bevorderen. Met aanvullende bosverjongingsactiviteiten met primair lokaal gewenste inheemse boom- en struiksoorten wordt een nieuwe gewenste bosgeneratie van voldoende ecologische kwaliteit gerealiseerd.

N16.03 DROOG BOS MET PRODUCTIE*

Bestaat uit verschillende, veelal van oorsprong aangeplante, bosopstanden van den, (winter)eik, beuk, Douglas, lariks of fijnspar.

N14.03 HAAGBEUKEN- EN ESSENBOS*

Wordt gedomineerd door diverse boomsoorten zoals haagbeuk, gewone es, esdoorn en gladde iep. Het betreft rijke bossen op klei- of leemgrond en/of op bodems waar aanrijking plaatsvindt met basen door periodiek hoge grondwaterstanden buiten de invloed van beek of rivier.

N15.02 DENNEN-, EIKEN- EN BEUKENBOS*

Dit zijn bossen met dennen, eiken, beuken en/of berken en zijn vaak eenvoudig van structuur. Veel van deze bossen komen voor op zure, droge en zandige bodems. Wanneer de bodem meer leem bevat, kennen de bossen een grotere floristische rijkdom.

N12.02 KRUIDEN- EN FAUNARIJK GRASLAND

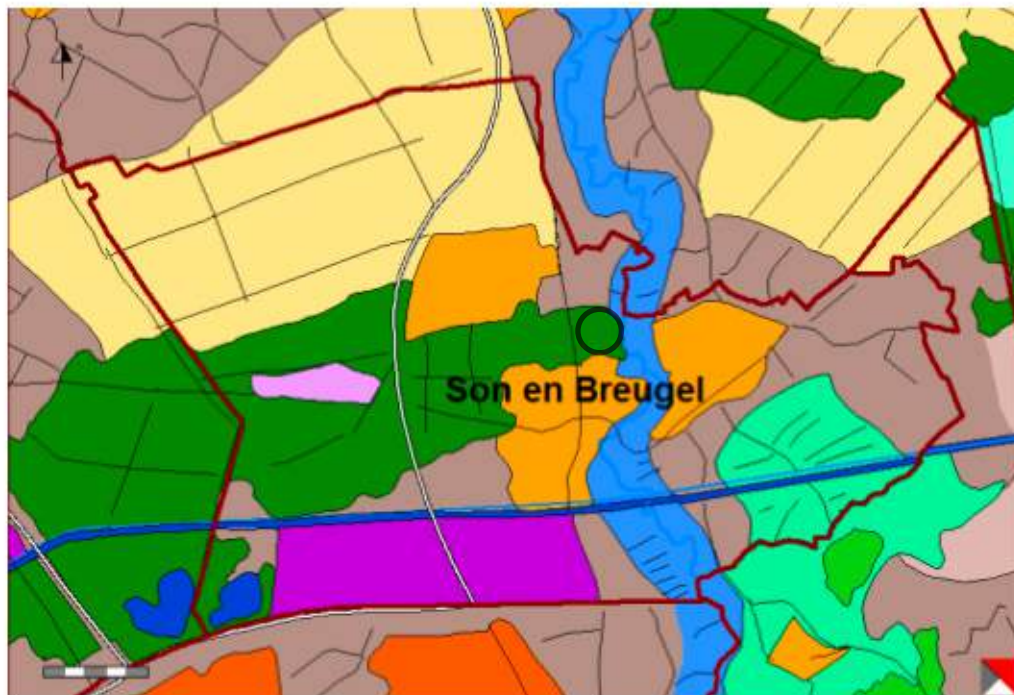
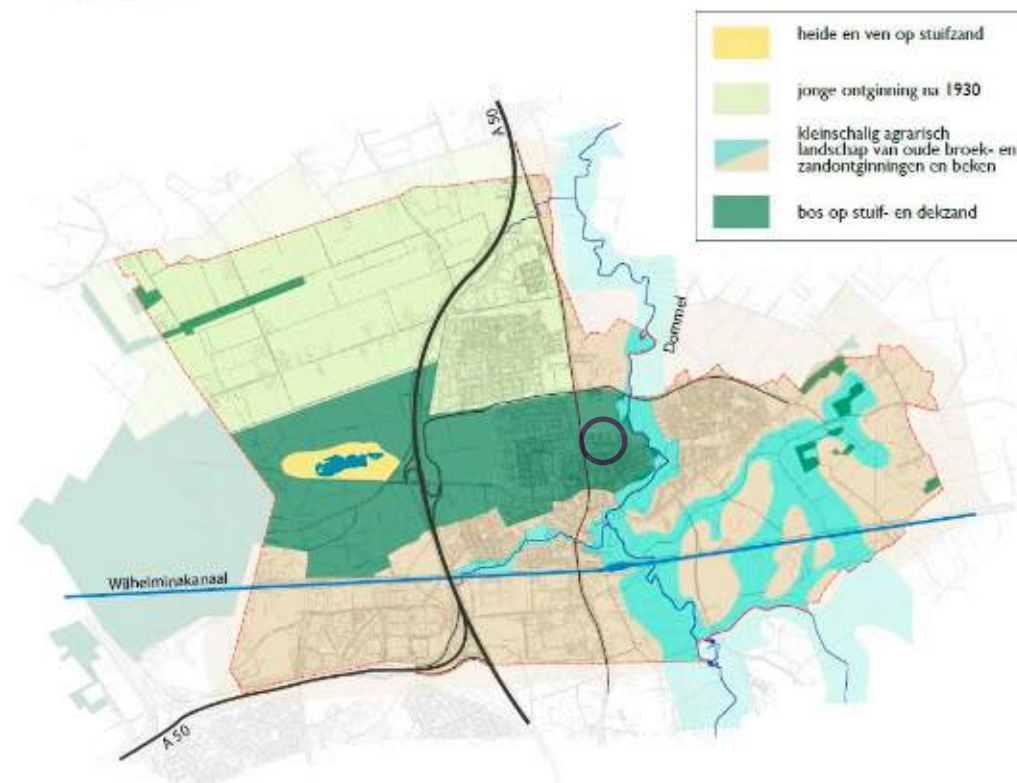
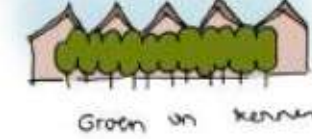
omvat graslanden die kruidenrijk zijn, maar niet tot de schraallanden vochtig hooiland behoren. Diverse soorten ruigte en struweel kunnen in dit grasland voorkomen. Het grasland wordt meestal extensief beweide of gehooid en niet of slechts licht bemest.

N04.02 ZOETE PLAS

Deze komen vooral voor in het lage deel van Nederland. Het gaat om grote en kleine wateren met voedselrijk, vrij helder, (vrijwel) stilstaand water, waarin waterplanten groeien en verlanding vanaf de oever plaatsvindt.

N00.01 NOG OM TE VORMEN GROND NAAR NATUUR

BIOTISCH SYSTEEM - LANDSCHAPSTYPES



Afbeelding: Landschapstypen in Son en Breugel

TYPES

Rond de locatie komen er een aantal landschapstypes samen: bos op stuif/dekzand en een kleinschalig agrarisch landschap, die bestaat uit : beken en oude broek en - zandontginningen

> kleinschalig, ruraal en halfopen landschap, met natuurelementen en waterlopen

> de locatie ligt naast de Sonse bergen en het beekdal, die beide deel zijn van de natte natuurparel

> **opvallend is dat de planlocatie hier niet onder 'dorpsmilieu en linten' valt, maar onder typering 'bos'.**

BIOTISCH SYSTEEM - WAARDEVOL GROEN / GROENTYPES

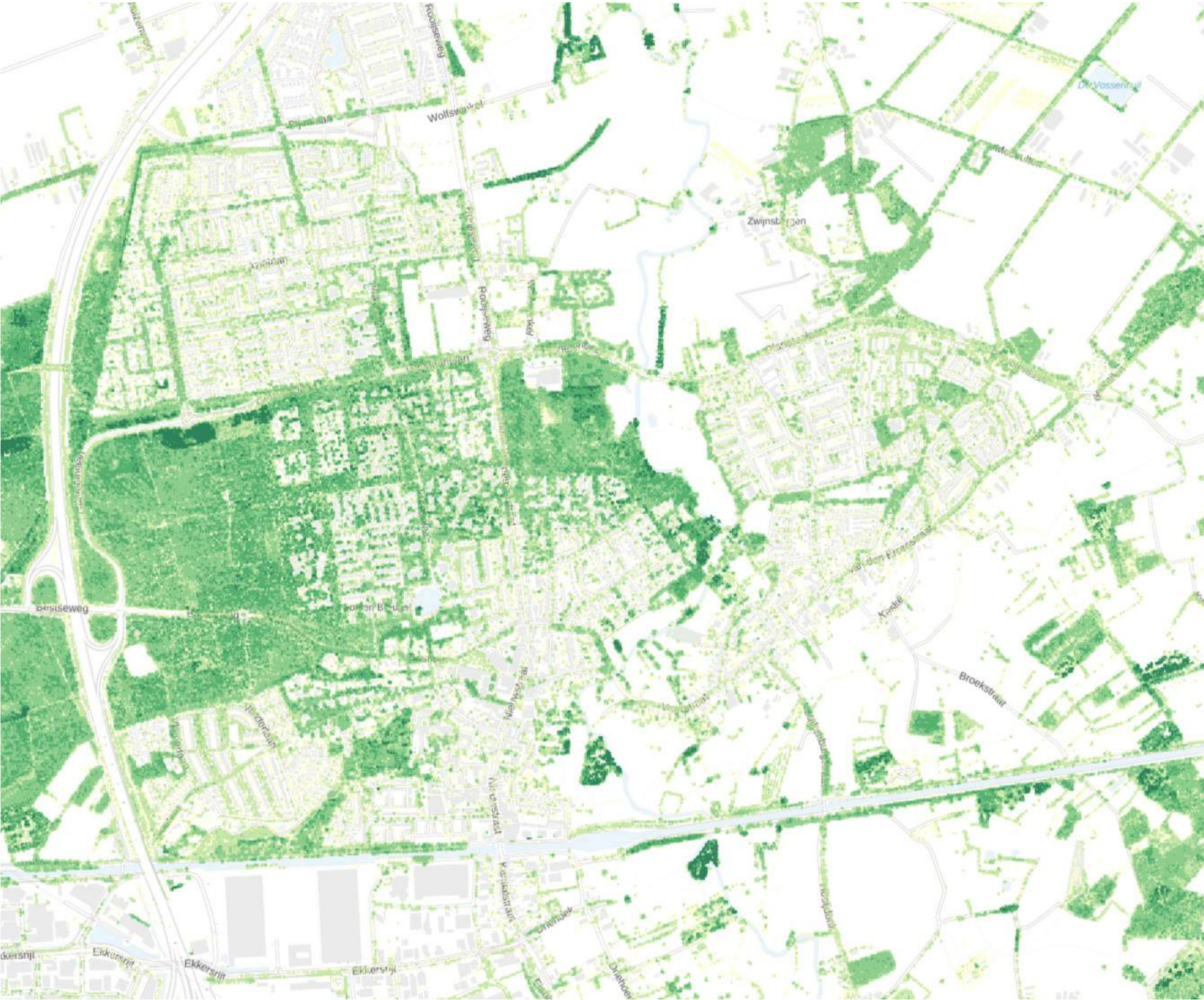


Waardevol groen

- 16.000 bomen
- 25.000 meter hagen
- 3.947.000 m² bos
- De wijken 't Harde Ven en Breeakker zijn letterlijk uit het bos gekapt
- Oud Meer is 'droog bos met productie'

- boomteelt
- bouwland
- fruitteelt
- gemengd bos
- grasland agrarisch
- grasland overig
- groenvoorziening
- heide
- houtwal
- loofbos
- moeras
- naaldbos
- rietland
- struiken
- transitie

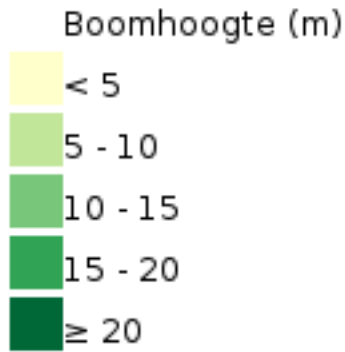
BIOTISCH SYSTEEM - BOOMHOOGTES



BOS OF DORP?
de verschillende aanduidingen van de locatie laten zien dat het echt een overgangszone is: soms valt het onder het stedelijk gebied, soms onder bos... maar de kaart van bomen en boomhoogtes laat zien hoe het noordelijke deel van de Breeakker ook echt een uitloper van het bosgebied is.

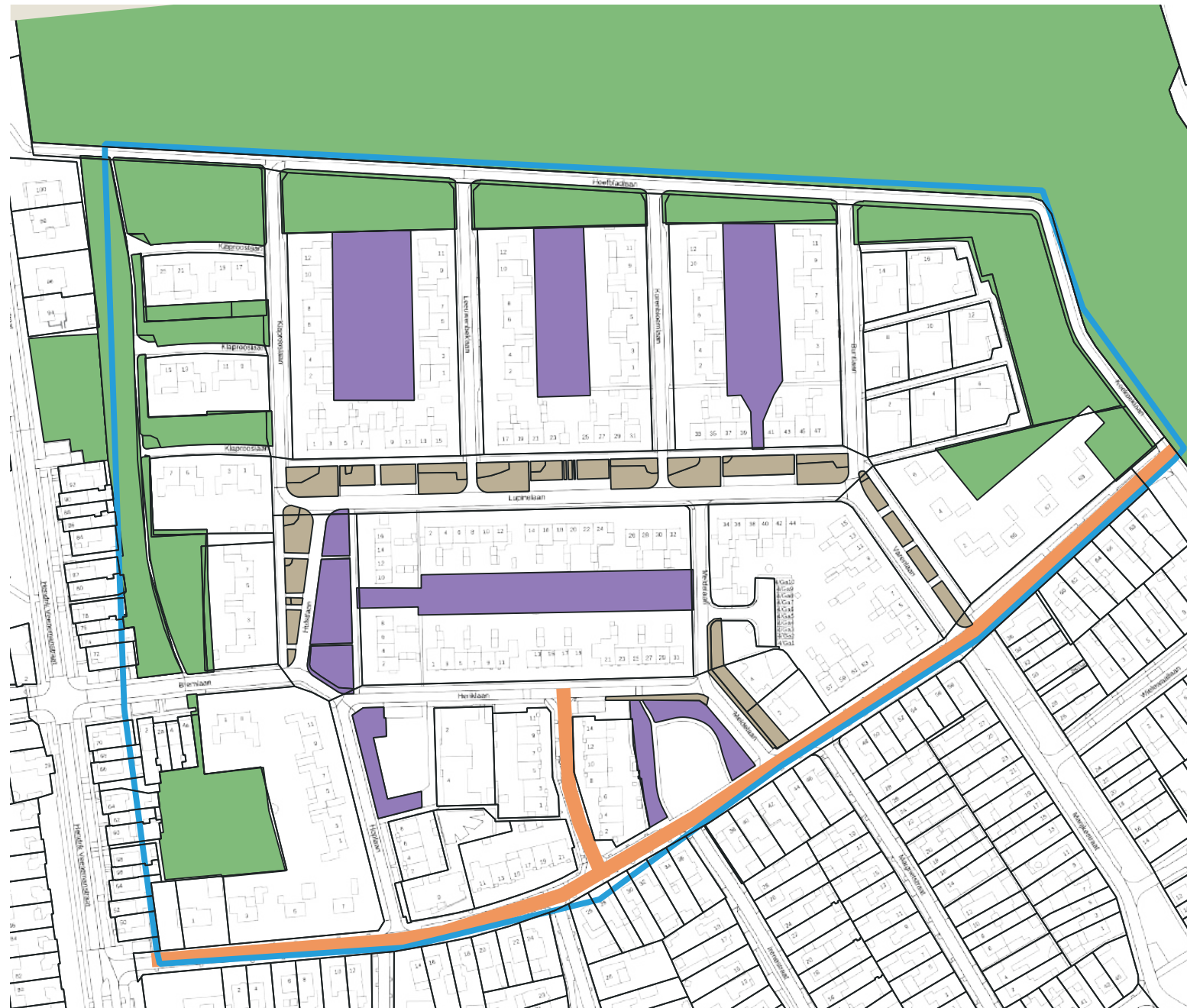
Er is een soort amorse situatie ontstaan waarin je in het dorp woont, maar ook in het bos

Legenda:



Bron:
Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), 2022

BIOTISCH SYSTEEM - ECOLOGISCHE INVENTARISATIE - FLORA



NATUURBEHEERPLAN - NNB

- KWALITEIT A**
bosstructuren met een ondergroei van overwegend inheemse struiken
- KWALITEIT B**
bosstructuren met een ondergroei van overwegend ingevoerde struiken en planten (exoten)
- KWALITEIT C**
bomenetage met een ondergroei van gras (in sommige gevallen enkele solitaire struiken)
- KWALITEIT D**
bomenetage zonder ondergroei; de bomen staan veelal in boomspiegels in de verharding

waarnemingen:

veel ingevoerde boomsoorten (exoten) voor productie zoals japanse lork (larix) en douglasspar, maar ook inheemse soorten zoals zomereik en gewone beuk komen voor. De combinatie van slecht verteerbare bladeren en naalden en stikstofdepositie zorgt voor bodemverslechtering en -verzuring. Straat- en laanbomen staan veel aangeplant in slechte groeiplaatsen en komen hierdoor moeilijk tot wasdom.

In de struiklaag komen ook zowel inheemse soorten, (hulst, gewone hazelaar en vuilboompje) als exoten voor (amerikaanse vogelkers, laurierkers, rhododendron). door de verslechterde bodemkwaliteit floreren de exoten.

Er komen ook nog ecologisch waardevolle klimplanten voor, zoals klimop en wilde kamperfoelie.

De kruidenlaag is schraal, grassen hebben het hier lastig, dit biedt potentie voor heischraal grasland, dat hier van nature goed past.

BIOTISCH SYSTEEM - ECOLOGISCHE INVENTARISATIE - FAUNA

Boomkruiper



Bonte specht spec.



Spechtengaten



Eekhoornnesten



Eekhoorn



Pimpelmees



Vleermuiskasten



Struwelen en takkenhopen



waarnemingen:

Binnen het plangebied zijn veel verschillende vogelsoorten waargenomen (boomkruiper, -klever, bonte specht, mezen, vinken, winterkoning en gaai) daarnaast weinig kleine zoogdieren, enkel eekhoorns.

Wel zijn er in en om het plangebied voldoende nestelmogelijkheden voor zowel vogels als andere dieren. Zo zijn er spechtengaten, die ook interessant kunnen zijn voor marterachtigen, vleermuizen en holenbroeders. Ook in de gebouwde omgeving zijn enkele nestelmogelijkheden door vleermuiskasten en losse boeidelen en open stootvoegen. In de beboste delen staan enkele hoge naaldbomen die een potentiële broedplaats vormen voor roofvogels. Ook vormen de struwelen en takkenhopen een mogelijk broedplaats voor egels en marters.

BIOTISCH SYSTEEM- SWOT



KWALITEITEN/WAARDEN

- contrast hoog & droog - laag & nat
- hoogteverschillen in stuifzandlandschap
- vruchtbare beekeerdgronden
- divers karakter van natuur: waterlopen, halfopen, bos, beekdal etc.
- de aanwezigheid van natuur binnen de bebouwde kom, verweving van stad en land

KNELPUNTEN

- weinig amfibieën en kleine zoogdieren
- lagere groenkwaliteit in de wijk (laanbeplanting)
- afname landschap door woonuitbreidingen

BELEIDSUITGANGSPUNTEN

- Natuurnetwerk Brabant verbinden met wijken
- soorten aan planten die strooisellaag versterken en verzuring tegengaan
- klimaatadaptatie in de wijk (waterberging)
- ecologische verbindingzones versterken
- natuurinclusief bouwen
- behouden van landschapsstructuren

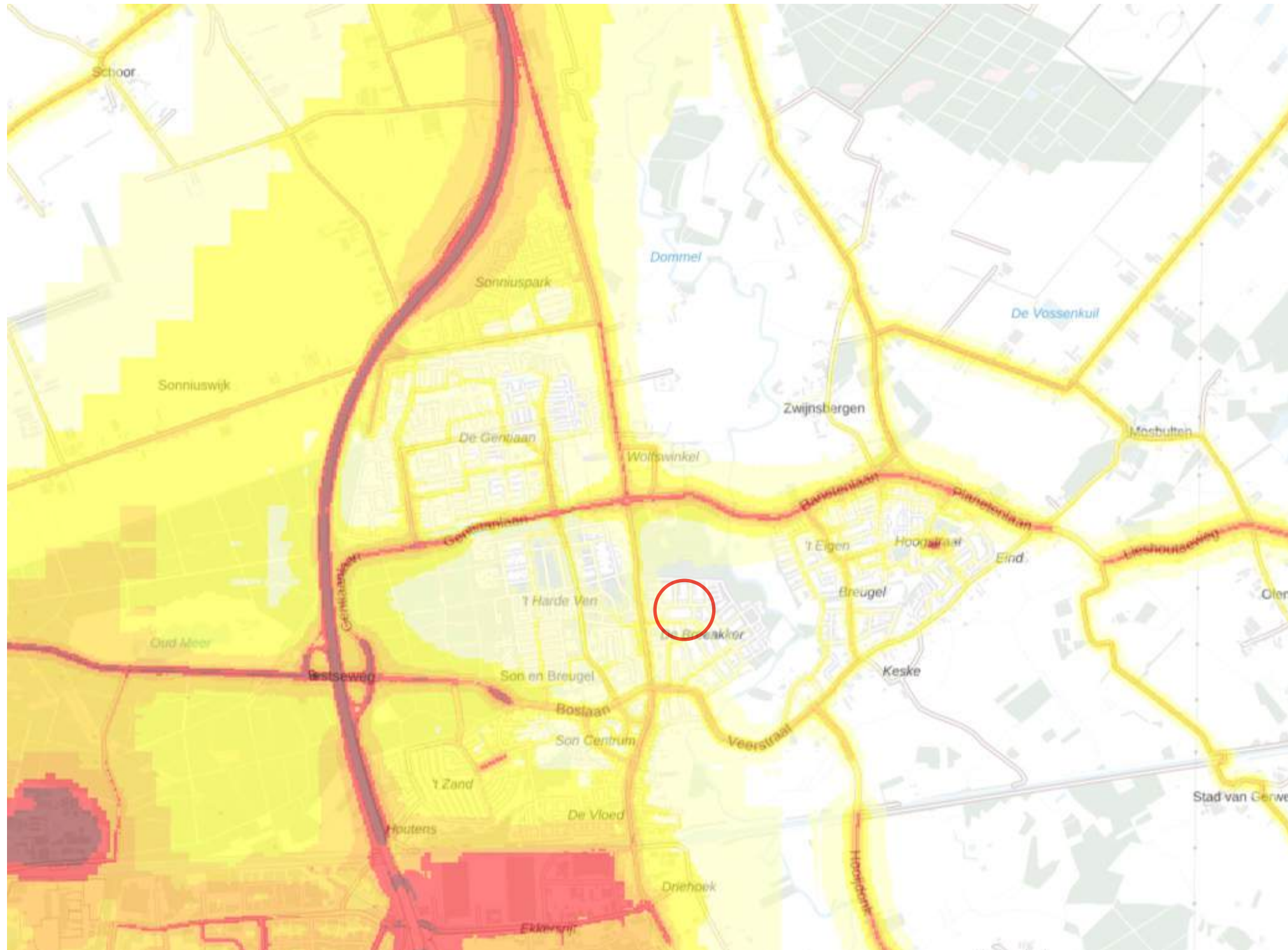
KANSRIJKE ELEMENTEN VOOR ONTWIKKELING

- nieuwe biotopen voor amfibieën (poelen en waterberging)
- nieuwe biotopen voor kleine zoogdieren (mantel- en zoomvegetatie)
- diversificeren van plantsoorten door nieuwe aanplant van strooisellaag verbeterende soorten.
- integrale ecologische ontwikkeling van gebouw en omgeving
- meer beleefbaar en ervaarbaar maken van natuur- en landschapsstructuren

STAKEHOLDERS/PARTNERS

- gemeente Son en Breugel
- provincie Noord-Brabant
- waterschap de Dommel

KLIMAAT EN MILIEU - GELUID



OVERLAST GELUID

- treinverkeer: ver van geluid van het spoor
- vliegverkeer: buiten de contouren van het vliegverkeer
- geen overlast van windturbines
- wegverkeer: locatie is relatief rustig gelegen
- aangenaam wonen

KLIMAAT EN MILIEU - LUCHTKWALITEIT



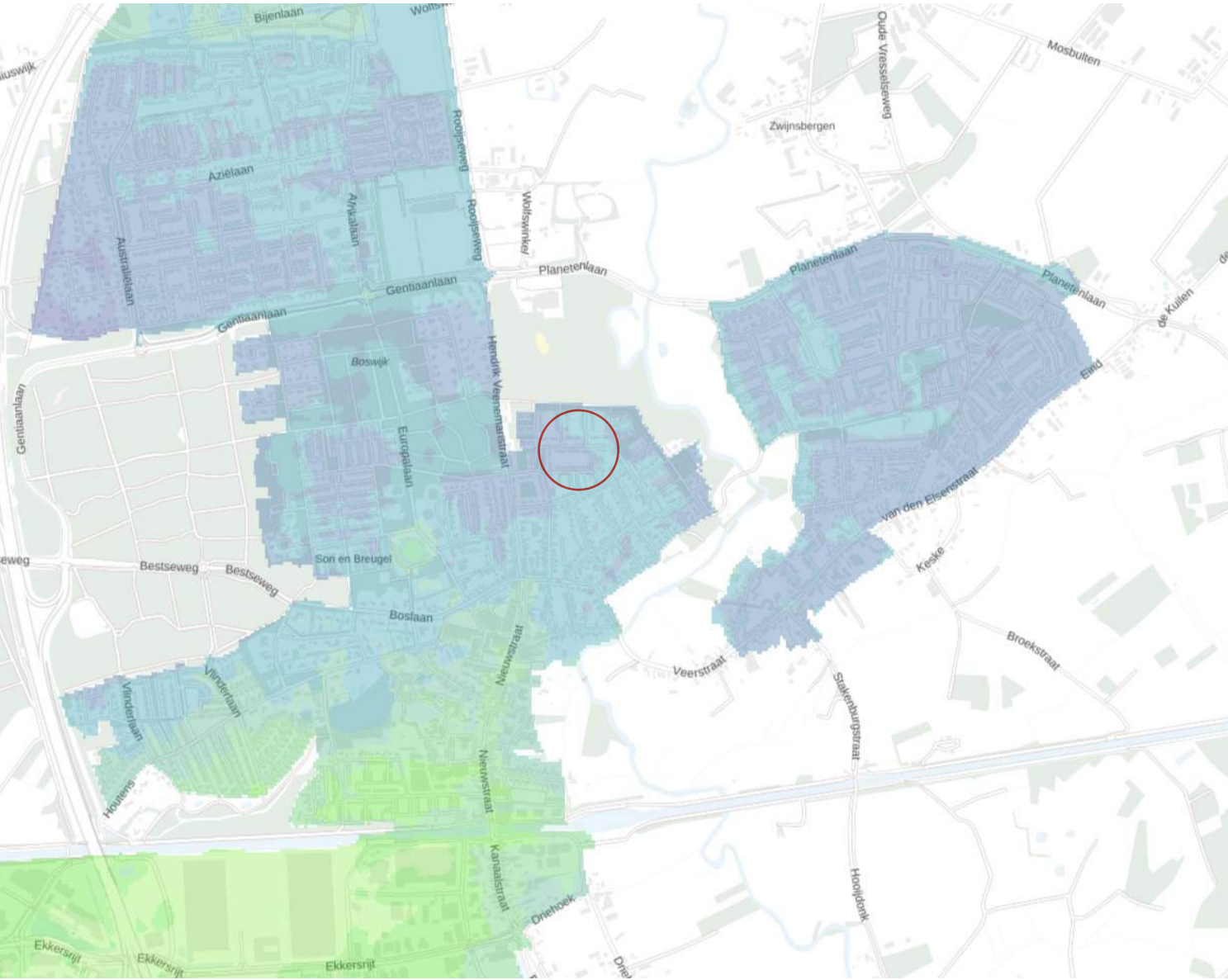
LUCHTKWALITEIT

- vrijwel gehele regio van Noord-Brabant heeft waarden die boven de WHO advieswaarde liggen...
- relatief ten opzichte van dit gegeven is de locatie nog redelijk 'schoon', mede door de lucht filterende werking van de bomen en het overige groen

Legenda:

NO2 conc. (µg/m3)	
	< 8
	8 - 10
----- WHO advieswaarde	
	10 - 12
	12 - 14
	14 - 16
	16 - 20
	20 - 25
	25 - 30
	≥ 30

KLIMAAT EN MILIEU - HITTESTRESS / VERKOELING

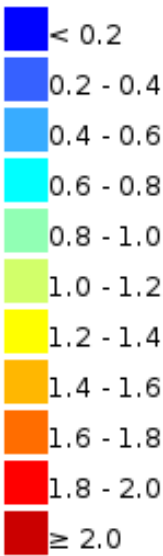


Legenda:

Verkoelend effect van groen en blauw
(gemiddeld aantal °C op jaarbasis)

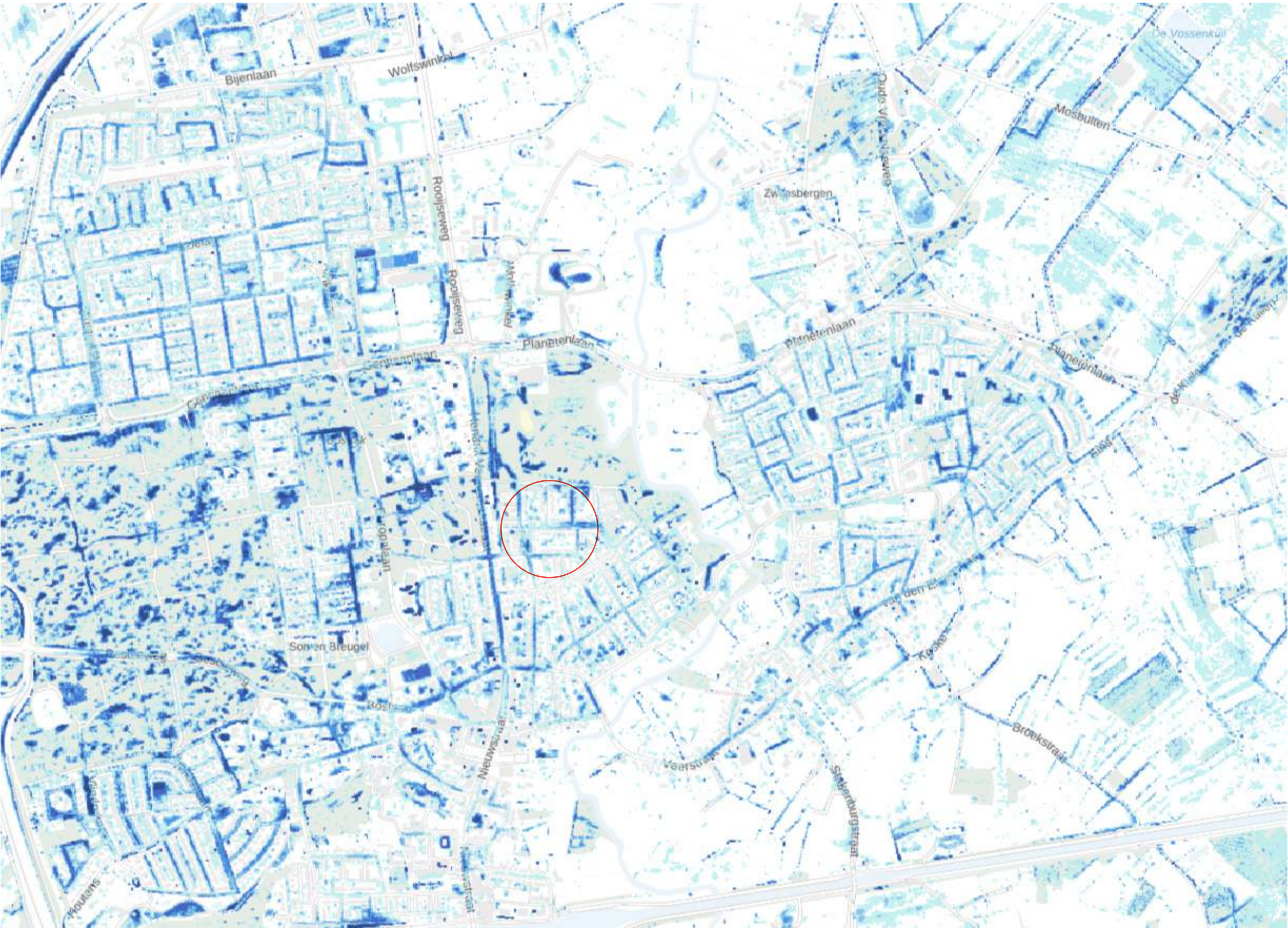


Stedelijk hitte-eiland effect
(°C)

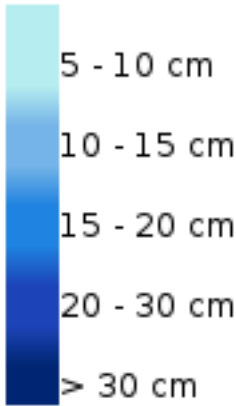


**STERK VERKOELEND EFFECT VAN DE
NATUUR DIE DOOR SON EN BREUGEL
HEEN LOOPT, ZOWEL VAN DE BOSSEN
ALS VAN HET BEEKDAL :)**

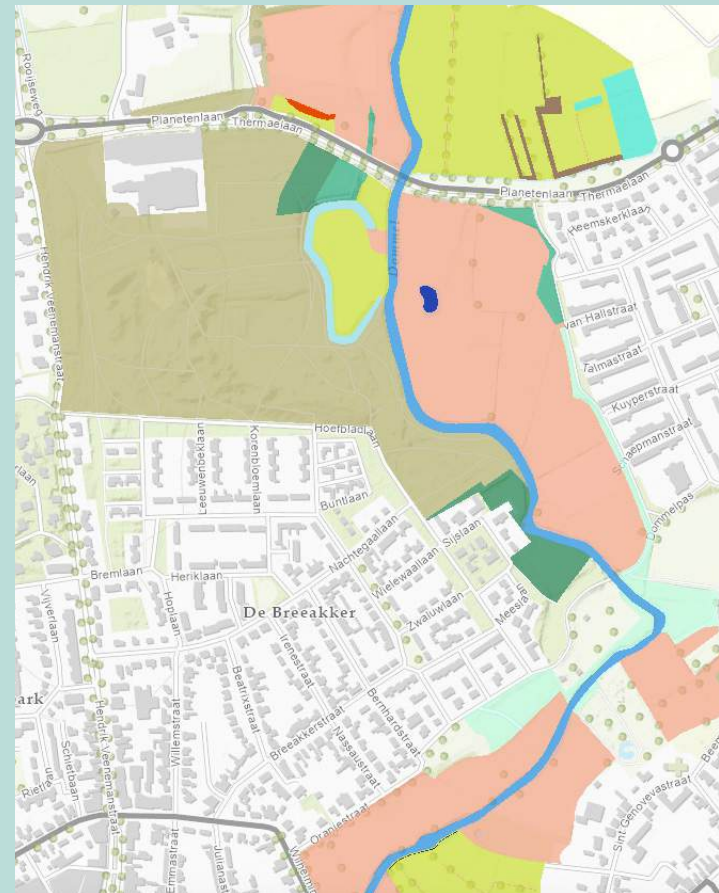
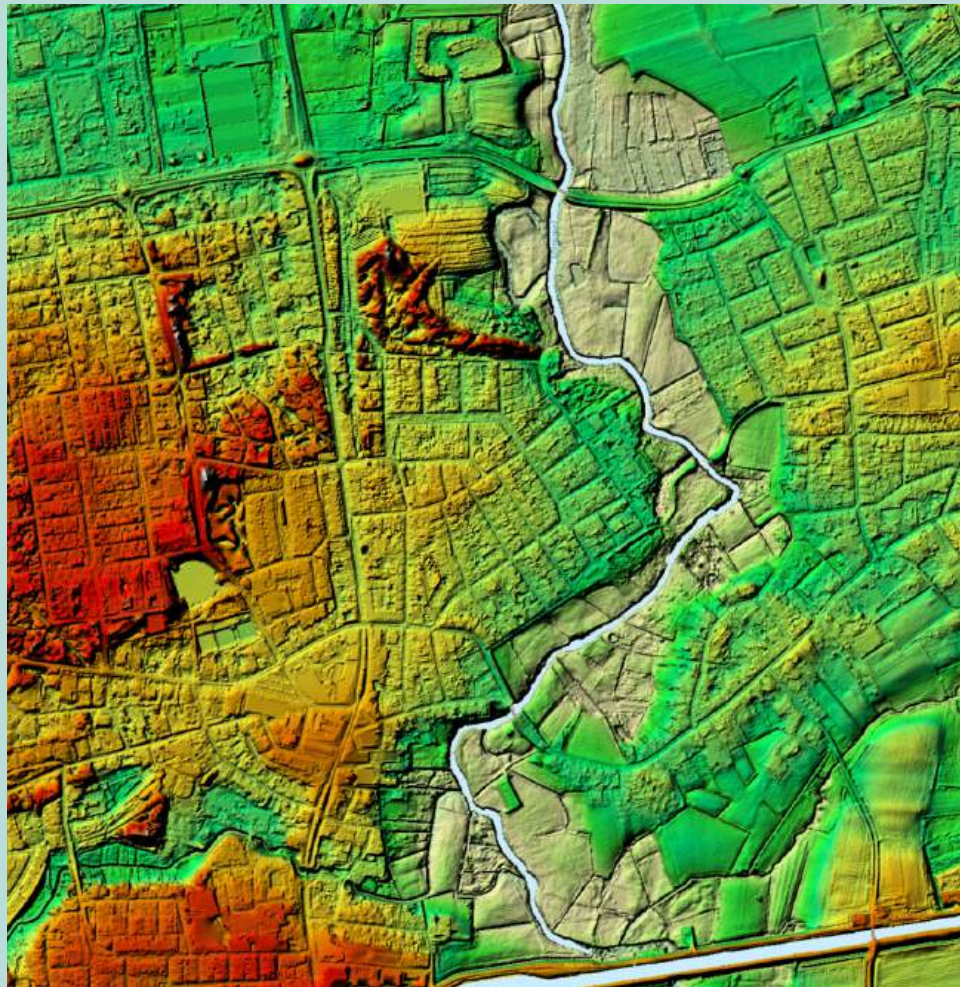
KLIMAAT EN MILIEU - WATEROVERLAST PIEKBUI



Legenda:



CONCLUSIES BODEM EN LANDSCHAP



KWALITEITEN/WAARDEN

- herkenbaar cultuurhistorisch landschap
- woonkwaliteit in het groen
- contrast hoog en droog / laag en nat
- hoogteverschillen stuifzand landschap
- vruchtbare beekkeerdgronden
- locatie is overgang tussen dorp en bos, dekzand en beekdal
- divers: waterloop, halfopen, bos, beekdal etc.
- aangenaam wonen, weinig overlast geluid
- relatief schone lucht door filterende werking van groen
- sterk verkoelend effect van natuur die dwars door Son en Breugel loopt

KNELPUNTEN

- lagere groenkwaliteit van laanbeplanting door gebrek aan groeiruimte en onderbegroeiing
- weinig amfibieën en kleine zoogdieren
- schrale kruidenlaag, grassen hebben t lastig
- onzichtbare overgangen in het landschap
- monocultuur van productiebos
- leesbaarheid dekzandrug gaat achteruit
- droogtegevoeligheid dekzandrug
- verzuring en bodemverslechtering dekzandrug
- overstromingsrisico beekdal
- mix van inheems en exoten, exoten floreren
- grond houdt beperkt water vast, risico op droogte
- discrepantie tussen status en daadwerkelijke kwaliteit van bos/natuur en wonen

BELEIDSUITGANGSPUNTEN

- NNB verbinden met de wijken, EVZ versterken
- klimaatadaptatie en waterberging

KANSRIJKE ELEMENTEN VOOR ONTWIKKELING

- strooisellaag versterken, verzuring tegengaan
- natuurinclusief bouwen
- zichtbaarder maken landschapskwaliteiten en overgangen
- interactie met landschap versterken
- hoogteverschillen inzetten voor leesbaar landschap
- waterinfiltratie en waterberging verhogen
- nieuwe biotopen voor amfibieën en kleine zoogdieren
- diversificeren van plantensoorten



netwerken

INFRASTRUCTUUR SON EN BREUGEL / AUTO



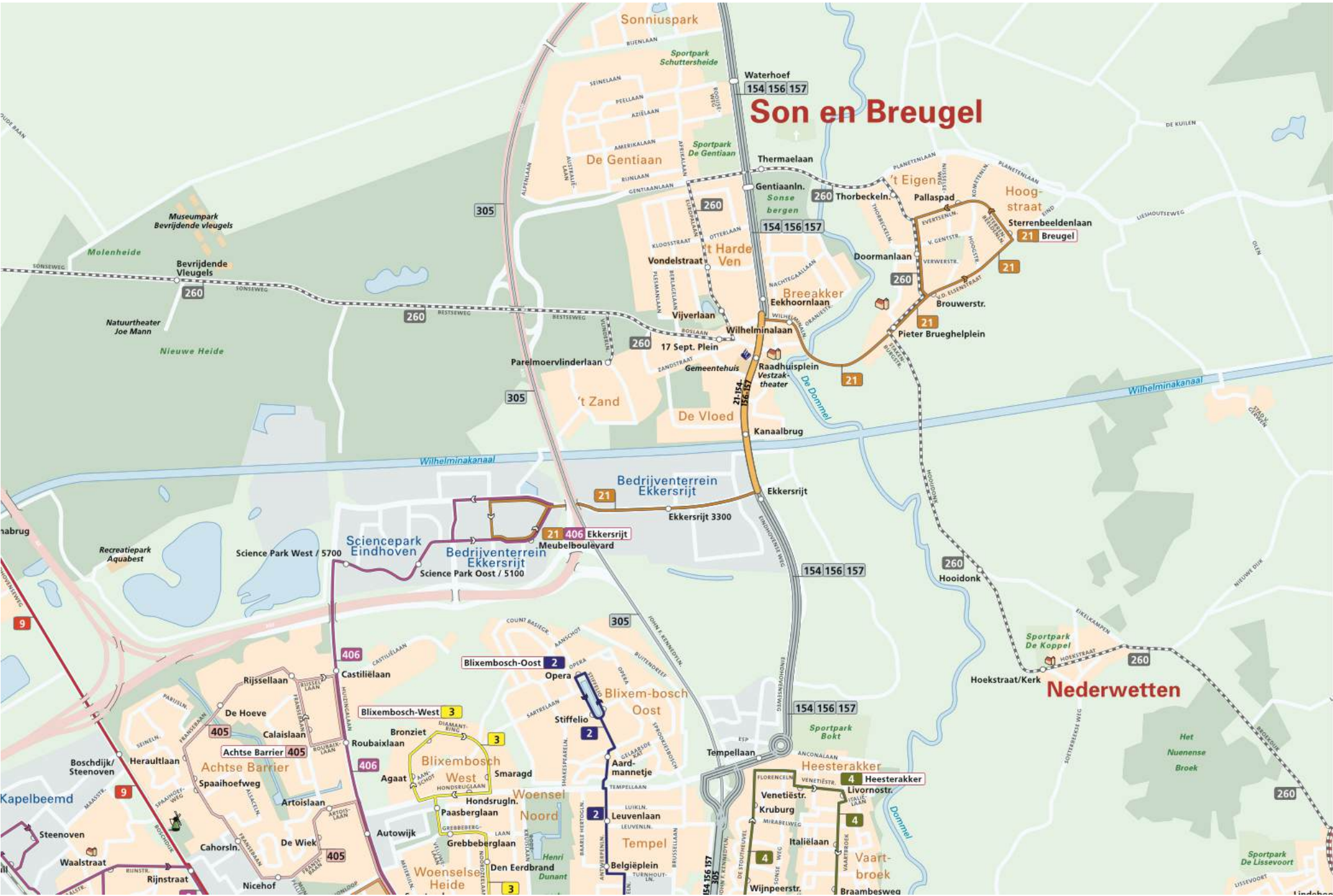
KENMERKEN

Knooppunt van hoogwaardige infrastructuur

congestieproblemen op de regionale wegen: sluiptverkeer als gevolg

beleid om verkeer zoveel mogelijk te leiden via de Bundelroutes en 'robuuste randen'

INFRASTRUCTUUR SON EN BREUGEL / OV

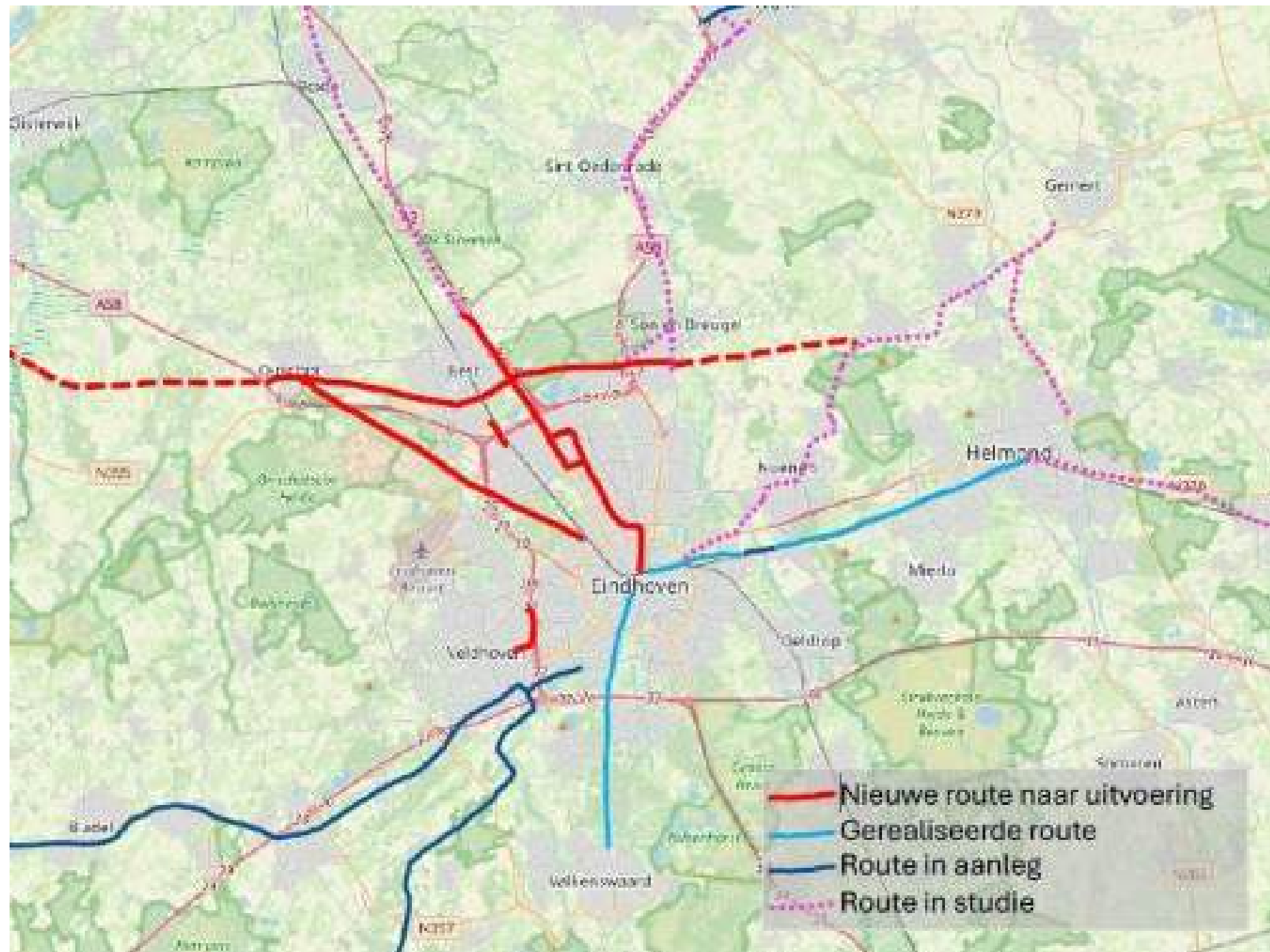


KENMERKEN

de HOV lijn loopt van het centrum van Eindhoven tot aan Ekkersrijt

Binnen Son en Bruegel is er beperkte beschikbaarheid van openbaar-vervoers opstappunten, voor de wijk Breeakker zijn de opstappunten alleen aan de rand te vinden, met name rondom de Wilhelminalaan. Voor wijken als de Gentiaan is het OV zelfs nog beperkter

INFRASTRUCTUUR SON EN BREUGEL / SNELFIETS



Figuur: geplande en uitgevoerde snelfietsroutes rond Eindhoven (Bron: provincie Noord-Brabant)

KENMERKEN

de snelfietspaden - slowlane - gaat o.a. over Ekkersrijt, door het Sciencepark en de Meubelboulevard, deze is doorgetrokken naar Son en Breugel met een snelle verbinding met Best en Eindhoven

er zijn nog enkele ontbrekende schakels in de fietsroutes in Son en Breugel, met name in het noorden

TOEGANG LOCATIE



 **(HISTORISCHE) HOOFDWEGEN SON EN BREUGEL**

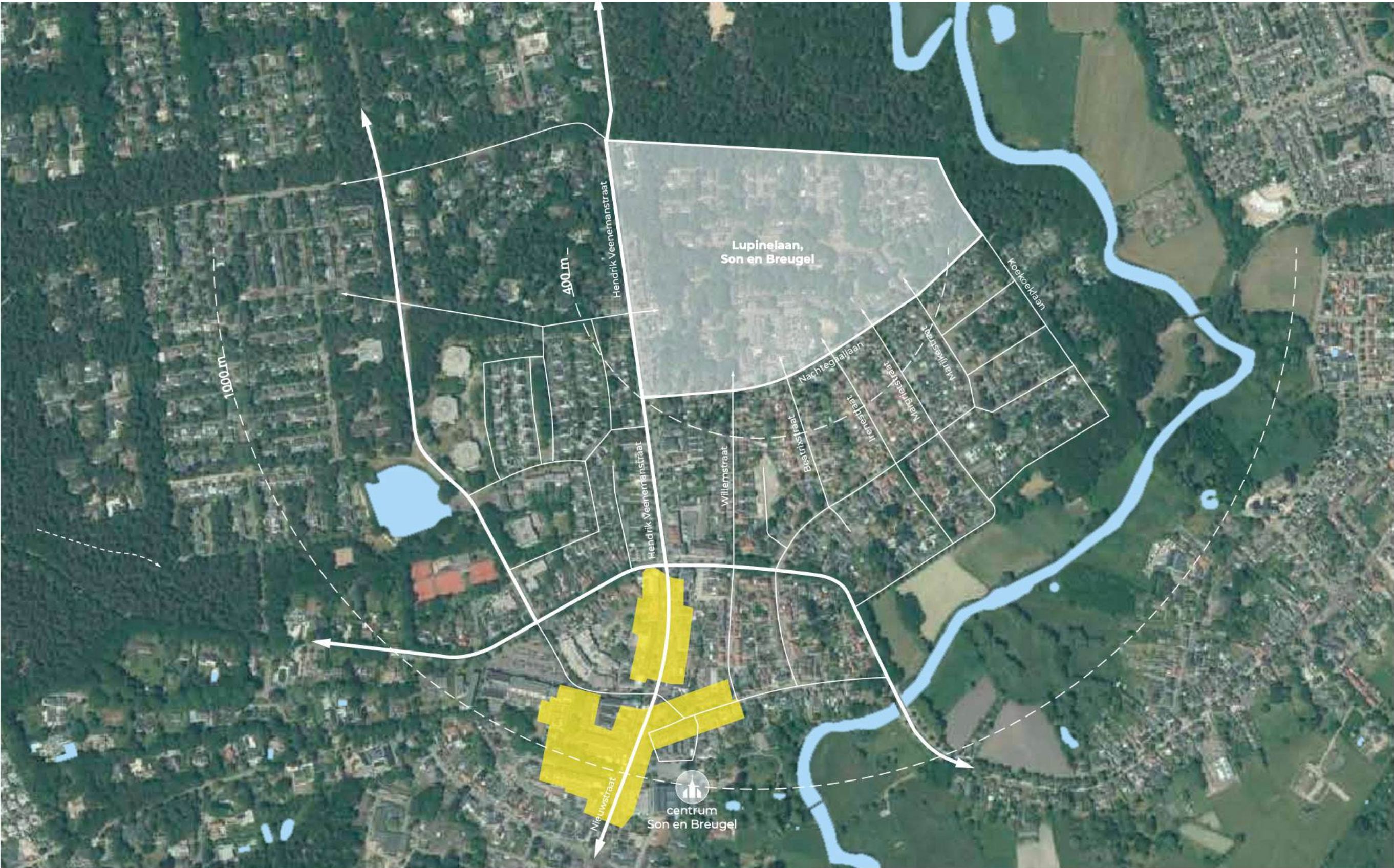
 **ERFTTOEGANGSWEGEN**

 **LANGZAAM VERKEER
EN RECREATIEVE ROUTE**

 **HISTORISCHE BRUGGEN OVER DE DOMMEL**

Vanuit de historische radialenstructuur van Son zijn de nieuwbouwwijken logisch geordend. Een aantal nieuwe invalswegen zorgen voor een goede toegankelijkheid van de wijken en een gridstructuur verdeelt het verkeer door de wijk. Historisch gezien waren er drie bruggen over de Dommel, waarvan de zuidelijke (nu Wilhelminalaan) een belangrijke route was van Oirschot en Best naar Lieshout en Helmond. In de jaren '80 is er een brug gemaakt voor langzaam verkeer tussen Son en Breugel. De locaties van de verdwenen bruggen zouden een mooie aanleiding kunnen geven voor een ommetje door het Dommeldal.

AFSTANDEN



afstanden

INFRASTRUCTUUR SWOT

KWALITEITEN/WAARDEN

- knooppunt van hoogwaardige infrastructuur
- historische hoofdwegen
- goede toegankelijkheid vd wijk door nieuwe invalswegen
-

KNELPUNTEN

- door congestieproblemen op de regionale wegen is er op veel plekken sprake van sluipverkeer

BELEIDSUITGANGSPUNTEN

- uitgangspunt van de zogenaamde Bundelroutes is om doorgaand autoverkeer zoveel mogelijk over de ‘robuuste randen’ te leiden: N279-A67 - A2 - A58 - A50

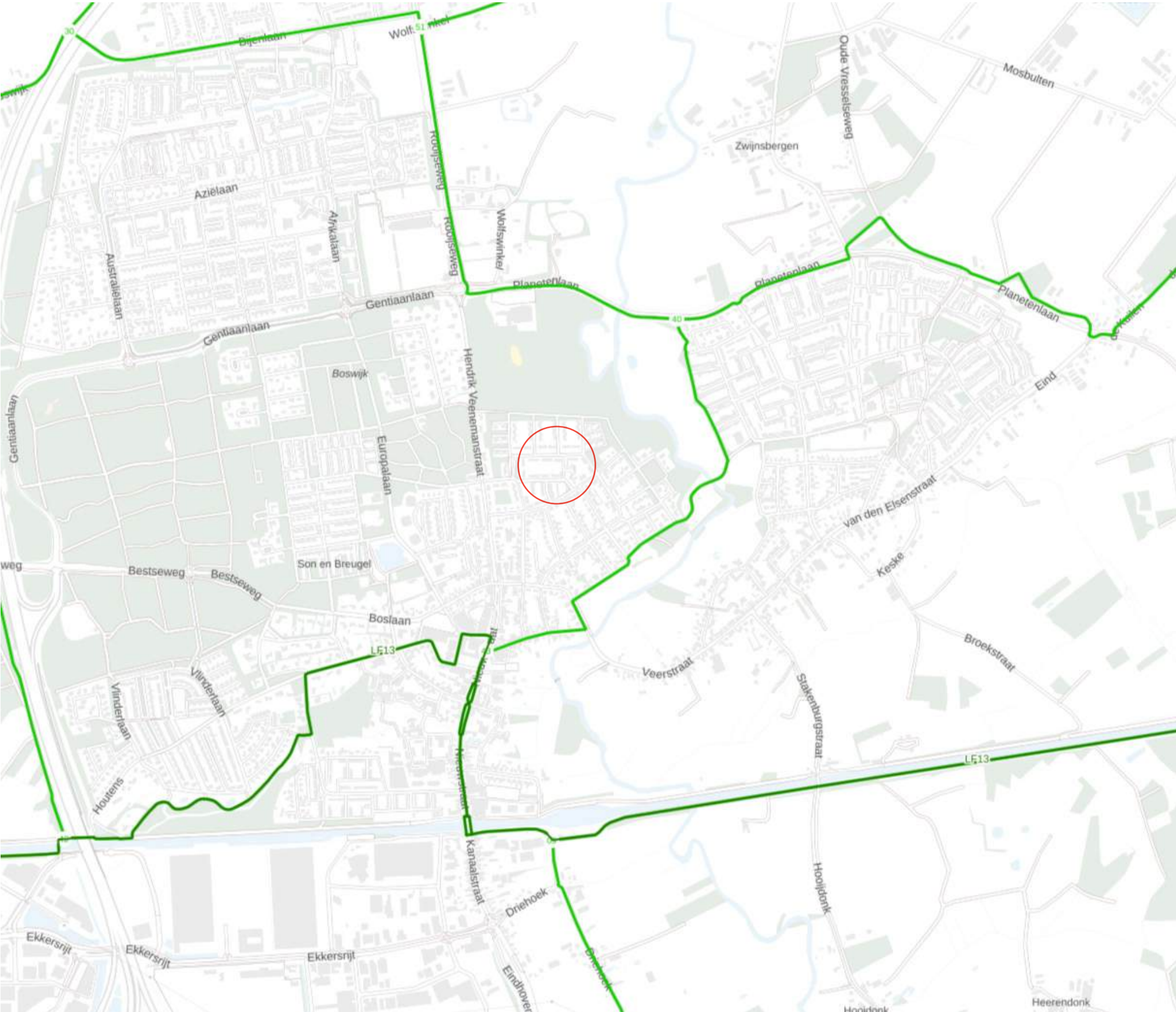
KANSRIJKE ELEMENTEN VOOR ONTWIKKELING

- bruggen over de Dommel herstellen en inzetten voor een ommetje door het Dommeldal

STAKEHOLDERS/PARTNERS

- gemeente Son en Breugel

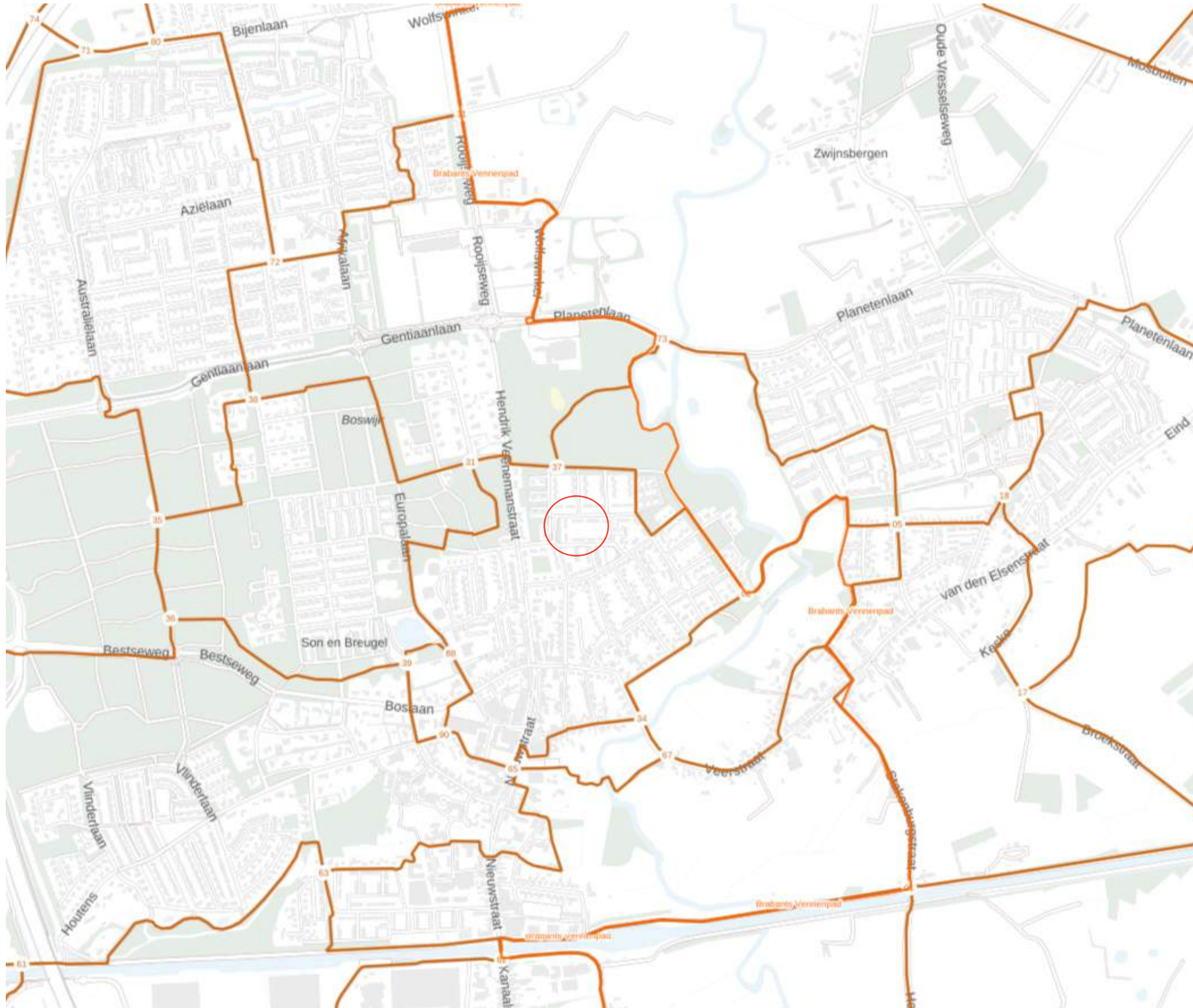
RECREATIE: LANDELIJKE EN REGIONALE FIETSROUTES



FIETS NETWERK

- verfijning of verbetering van de recreatieve fietsroutes nodig: zoals het fietspad langs de A50
- aanvullen van ommetjes en toegankelijkheid van het landschap, opvullen van ontbrekende schakels, bv. langs de Hendrik Veenemanstraat

RECREATIE: LANDELIJKE EN REGIONALE WANDELROUTES



WANDEL NETWERK

wandelnetwerk van 65 km binnen de gemeente

wandelroutes langs de Dommel en de Breugelse Beek kunnen verbeterd worden, evenals de ommetjes door en naar het landschap, opvullen van ontbrekende schakels

denk hierbij bv. aan de oversteek van het beekdal tussen de kernen van Son en Breugel

RECREATIE: CENTRUMGEBIED VAN SON

CENTRUM VAN SON

het centrum van Son fungeert als de centrale ontmoetingsplek binnen de gemeente

er heerst een bloeiend verenigingsleven binnen Son en Breugel

de planlocatie zit op uiterlijk 10 minuten fietsen van deze centrumvoorzieningen



RECREATIE: NATUUR EN RECREATIE

de vier ontwikkellijnen van het VGNP zijn

1. natuur, landschap en erfgoed als kans;
2. perspectief voor boeren en duurzame (voedsel)productie;
3. natuur en landschap tot in het hart van de stad en;
4. ontwikkeling van duurzaam (cultuur)toerisme.

RECREATIEVE VOORZIENINGEN

> Thermae Son (wellness en health resort), gelegen ten noorden van de planlocatie

> recreatieplas Aqua Best

> musuempark Bevrijdende vleugels

> centrum van Son en Breugel, winkelen, ontmoeting en ontspanning

> Dommeldal is dichtbij gelegen, maar is nog beperkt beleefbaar voor inwoners en recreanten. In de omgevingsvisie staat beschreven dat dit verbeterd dient te worden middels natte natuurontwikkeling, waterberging en extensieve recreatie

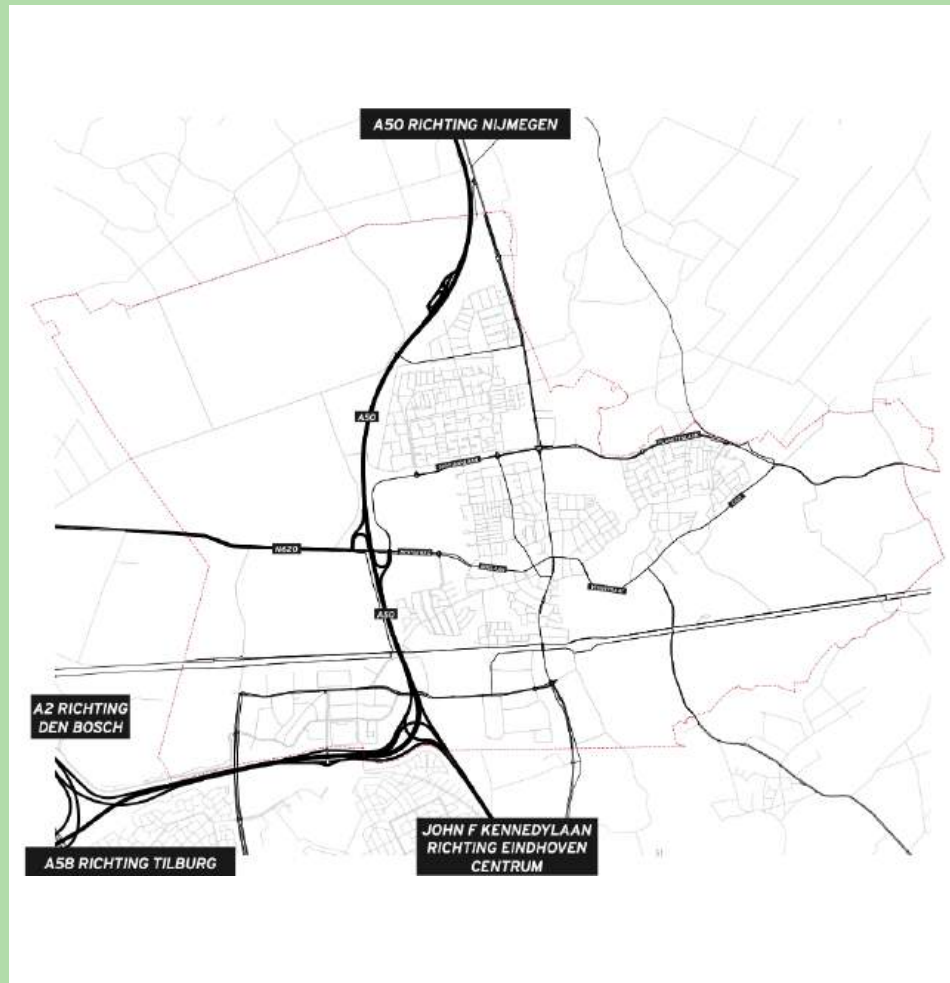
> het gebied waar de Groote Beek uitmondt in de Dommel (planlocatie!) is kansrijk voor het versterken van de beleving

> Son en Breugel is onderdeel van het Van Gogh Nationaal park (VGNP)

> de wijk zelf kent nog weinig plekken waar ruimte is gemaakt voor ontmoeting en maatschappelijke voorzieningen



CONCLUSIES NETWERKEN



KWALITEITEN/WAARDEN

- infrastructuur knooppunten geven grote bereikbaarheid
- goede toegankelijkheid van de wijk door nieuwe invalswegen
- voorzieningen goed te bereiken middels fiets en te voet
- historische radialen structuur
- groot wandelnetwerk aanwezig
- centrum v Son als centrale ontmoetingsplek
- bloeiend verenigingsleven

KNELPUNTEN

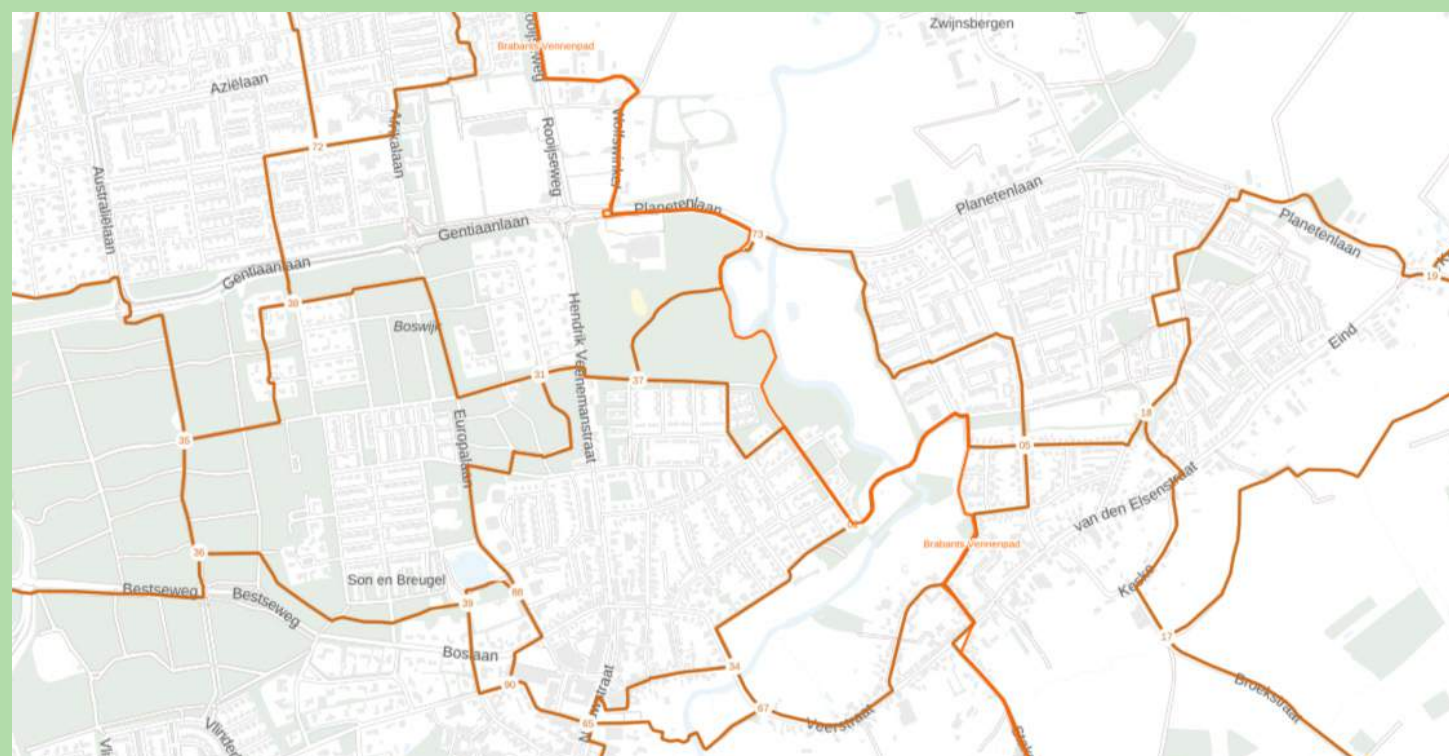
- congestieproblemen en sluipverkeer
- beperkte hoeveelheid OV opstappunten
- missing links in fietsnetwerk
- wandelroutes langs Dommel en Breugelse beek kunnen verbeter worden
- Dommeldal ligt dichtbij, maar beperkt beleefbaar
- beperkte hoeveelheid ontmoetingsplekken in de wijk
- veel ruimte in gebruik voor parkeren

BELEIDSUITGANGSPUNTEN

- toegankelijkheid van het landschap t.b.v. recreatie, opvullen van de ontbrekende schakels
- natte natuurontwikkeling, waterberging en extensieve recreatie

KANSRIJKE ELEMENTEN VOOR ONTWIKKELING

- locaties van verdwenen bruggen zouden aanleiding kunnen geven voor ommetje door het Dommeldal, oversteek van het beekdal tussen de kernen
- netwerken tbv ecosysteem verrijken
- verminderen van ruim opgezette infrastructuur



occupatie

SOCIAAL MAATSCHAPPELIJKE TRENDS - LANDELIJK



LANDELIJKE TREND: DE NIEUWE GENERATIE OUD

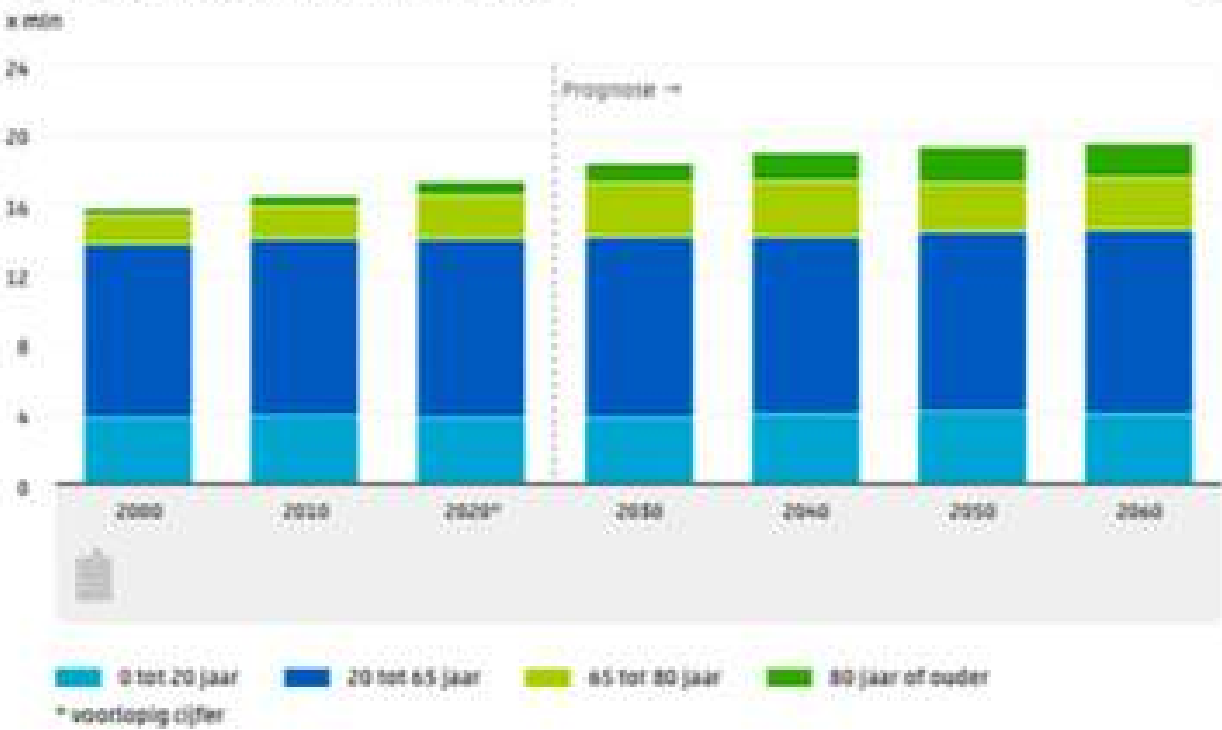
een nieuwe generatie van ‘ouderen’ ontstaat, vanaf je pensioen (60/65) tot dat je hulpbehoevend bent (80), het wordt ook wel de ‘derde levensfase’ genoemd

naar verwachting is in 2040 26% van de bevolking in Nederland 65 jaar of ouder, daarbij nemen ook het aantal 80+ers toe. De ouderen van nu zijn anders dan de ouderen in bv. de wederopbouwperiode van Nederland. Ze zijn hoger opgeleid, actiever, gezonder en vermogender.

Het aantal 80+ers zal naar verwachting toenemen van 0,8 miljoen in 2019 naar 1,2 miljoen in 2030. In 2040 wordt de piek verwacht, met 1,6 miljoen 80+ers.

Het aandeel 65+ers in de bevolking stijgt dan van 19% eind 2019 naar een maximum van bijna 26% rond 2040.

Bevolking naar leeftijd op 1 januari



SOCIAAL MAATSCHAPPELIJKE TRENDS - LANDELIJK



EENZAAMHEID EN VERBONDENHEID

in deze individualiserende maatschappij is de eenzaamheid een steeds groter probleem

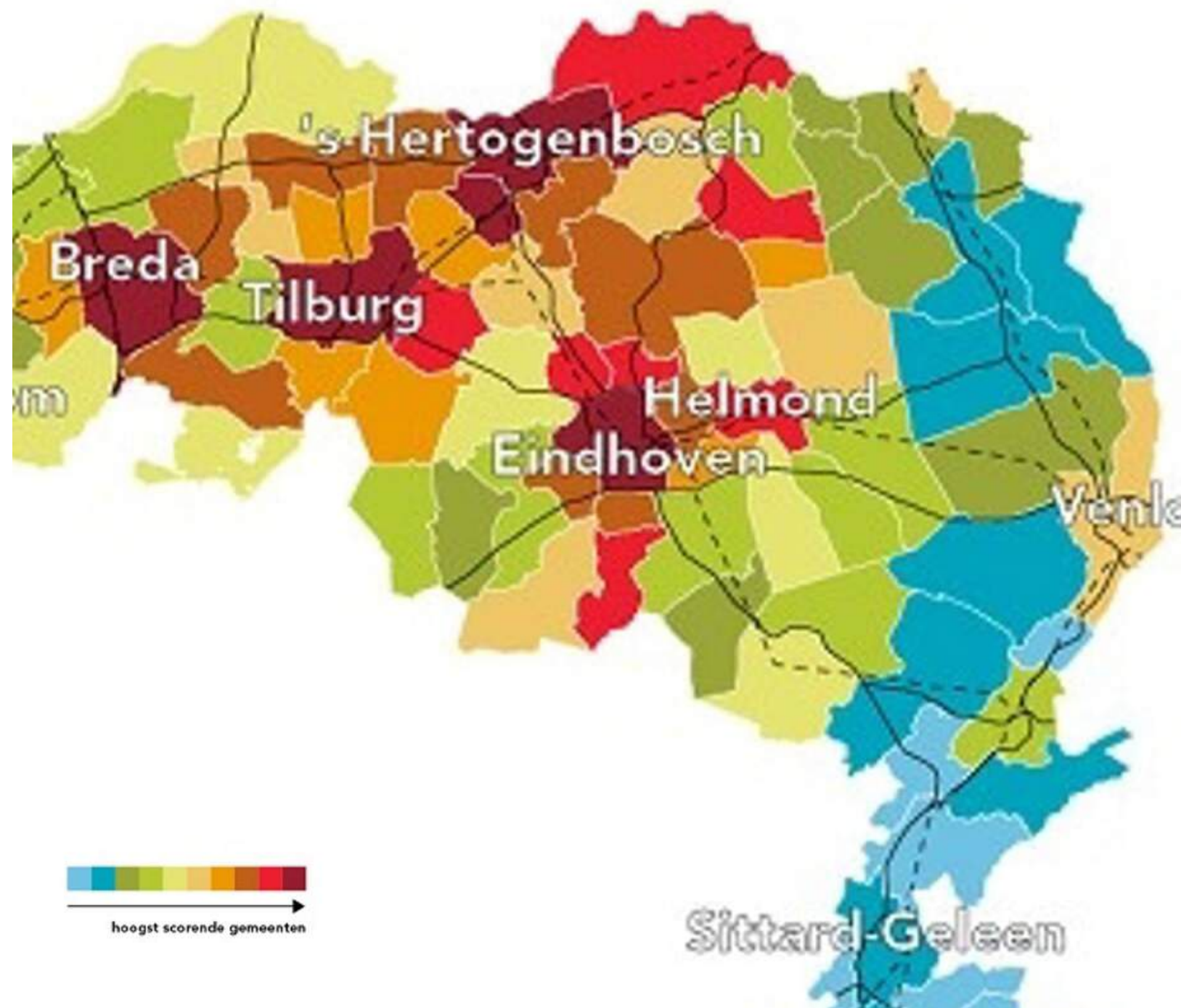
huishoudens worden kleiner, mensen wonen steeds vaker alleen

de 'grote verhalen' of zuilen zijn verdwenen en we staan veelal op onszelf

er zijn netwerken en plekken nodig waar je elkaar tegenkomt. een plek waar je vertraagd en ongedwongen een praatje kan maken

de corona-pandemie en de bijbehorende quarantaineperiodes hebben ons des te meer laten zien hoe belangrijk onderling contact is. woonmilieus moeten ook in onze emotionele behoeftes voorzien. onderdeel zijn van een gemeenschap helpt daarbij

SOCIAAL MAATSCHAPPELIJKE TRENDS - LANDELIJK



SNEL, GOEDKOOP EN VEEL BOUWEN

grote druk op de woningmarkt, vraagt om een efficiënte aanpak om snel geschikte woningen te bouwen

woningen dienen snel en flexibel gebouwd te kunnen worden en aangepast of eventueel verplaatst over de tijd

nieuwe en innovatieve woonvormen worden ontwikkeld

het moet niet alleen snel en in een grote oplage, maar ook goedkoop. er is een groot tekort aan betaalbare woningen, vooral starters kunnen geen betaalbare woning vinden

ook ouderen kunnen geen geschikte, kleinere woning vinden door de kosten, waardoor ze moeten blijven zitten en dit stopt de verdere doorstroom

er is een groot tekort in dit segment (klein, betaalbaar)

Figuur: woningdrukZuid Nederland (Bron: bpd.nl)

SOCIAAL MAATSCHAPPELIJKE TRENDS -NOORD BRABANT

TREND: GROEI EN DAARNA KRIMP VD BEVOLKING EN KLEINERE HUISHOUDENS

provincie Brabant kent zowel regio's met groei en met krimp, los van de regionale verschillen neemt de gemiddelde woningbezetting af, dat betekent dat er meer woningen nodig zijn voor eenzelfde aantal mensen (de huishoudens worden kleiner). eerste kaart: 2025 - 2035, tweede kaart: 2035 - 2050

2025-2035: Son en Breugel, krimp van 0,1
2035-2050: Son en Breugel, krimp van 0,37

Gemeente Eindhoven zal naar verwachting blijven groeien. Bij het maken van bouwplannen is het belangrijk om rekening te houden met deze regionale verschillen.

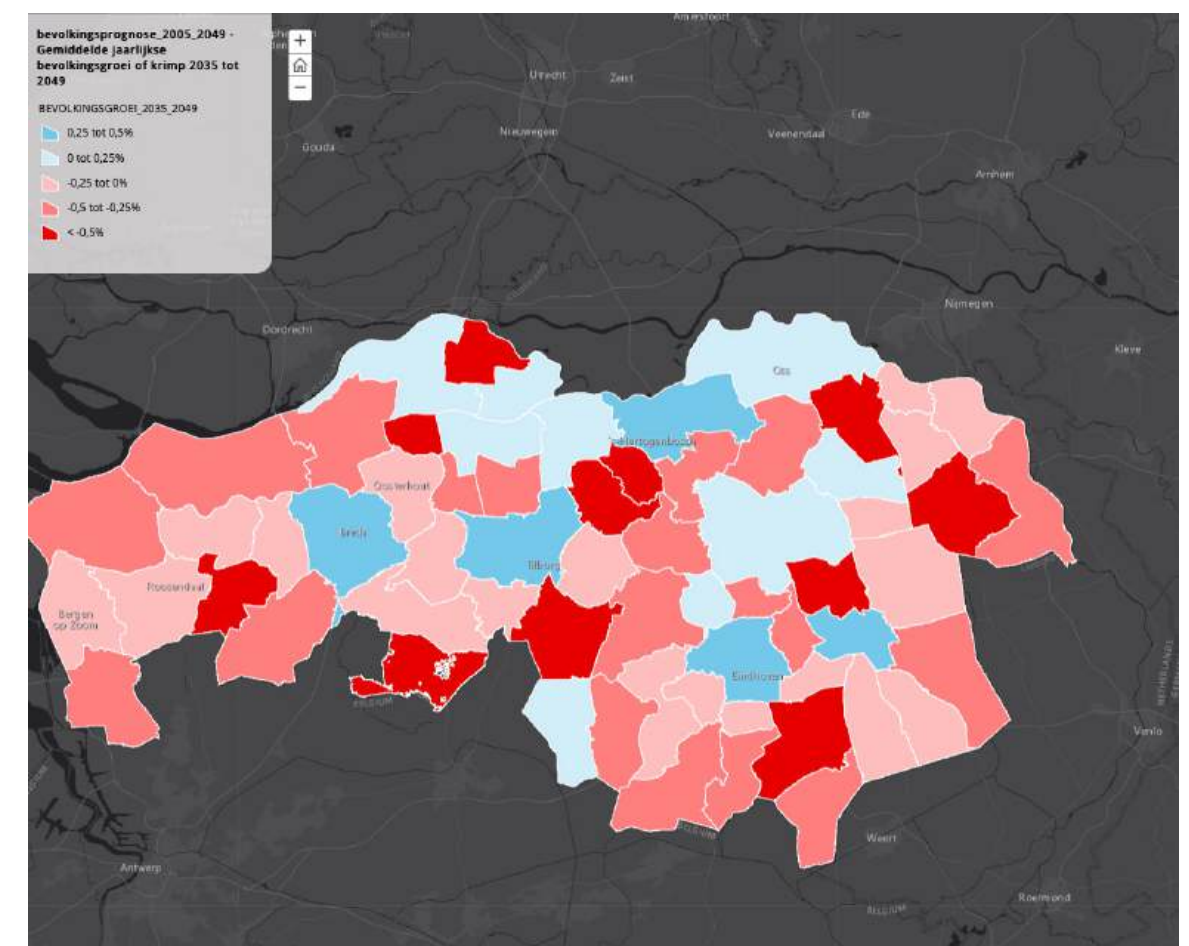
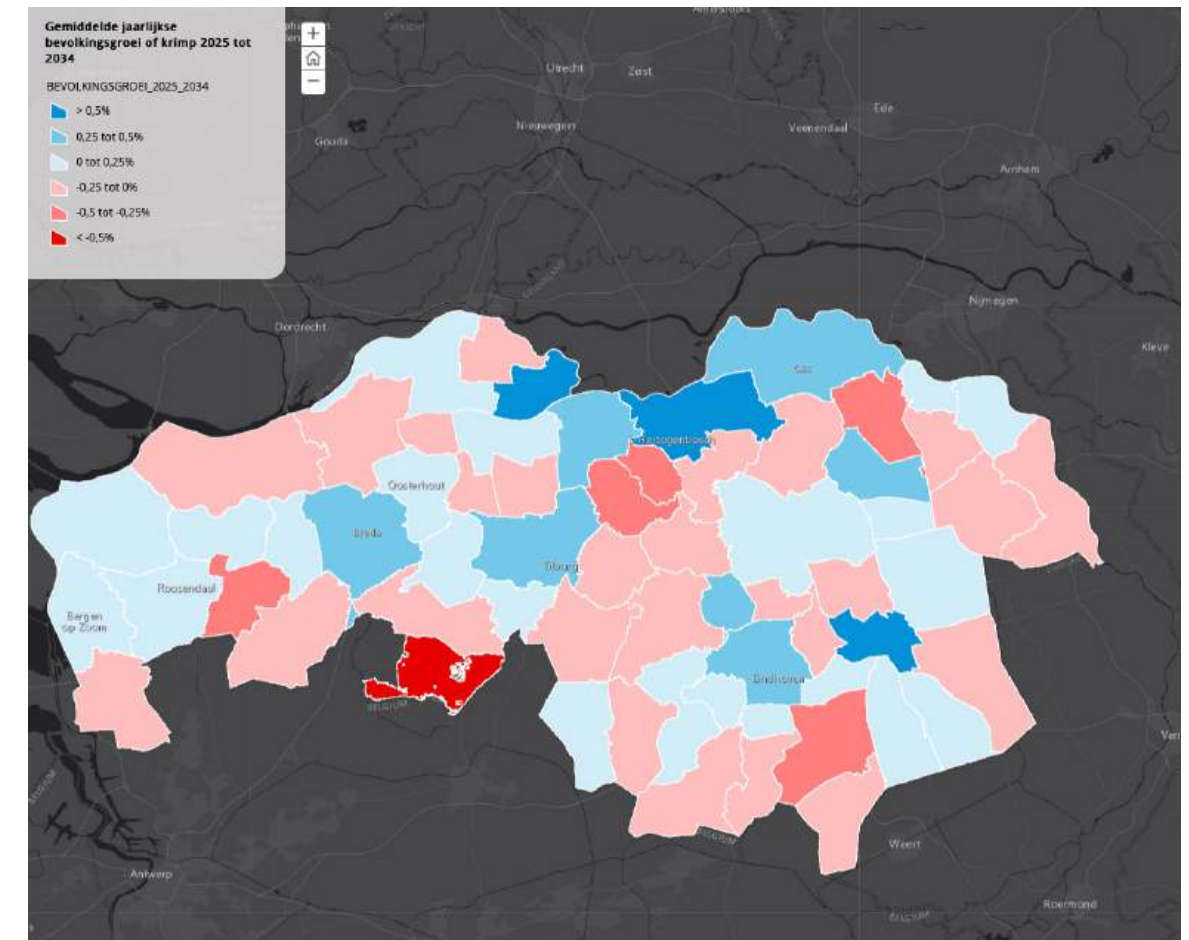
Verwachting in huishoudens:

- in 2050 bestaat ruim 42% van de huishoudens in Brabant uit eenpersoonshuishoudens. Dat is een groei van 12% ten opzichte van 2016. Dit is een gevolg van individualisering en de groei van het aantal alleenstaande 75'ers.
- 'roltrapregio' effect: jongeren vertrekken naar de stad en komen op latere leeftijd weer uitwaaien naar de omliggende dorpen
- groeiende vraag om nieuwe woonvormen, denk aan co-housing, microwonen, meergeneratiewonen en tiny houses.

Brabantse Agenda Wonen:

- accent op duurzame verstedelijking
- meer nadruk op bestaande woningvoorraad
- inzetten op flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen
- versterken van de regionale samenwerking
- inzetten op inbreiden, herstructureren en transformeren
- woningvoorraad verduurzamen en geschikt maken voor mensen met zorgvraag

-



DEMOGRAFIE SON EN BREUGEL (2022,2023)

5.240 INWONERS IN SON
- 2540 MAN
- 2700 VROUW

HUISHOUDENS SON

950 EENPERSOONS
865 STEL ZONDER KINDEREN
630 GEZIN

GEM. GROOTTE: 2,0

1.135 INWONERS IN BREUGEL
- 550 VROUW
- 585 VROUW

HUISHOUDENS BREUGEL

140 EENPERSOONS
165 STEL ZONDER KINDEREN
165 GEZIN

GEM. GROOTTE: 2,4

LEEFTIJDSGROEPEN SON

0-15:	605
15-25	500
25-45	835
45-65	1465
65+	1845

BEVOLKINGSDICHTHEID SON

1937 INWONERS / KM2

LEEFTIJDSGROEPEN BREUGEL

0-15:	185
15-25	125
25-45	215
45-65	325
65+	280

BEVOLKINGSDICHTHEID BREUGEL

993 INWONERS / KM2

GEBOORTE EN STERFTE SON

GEBOORTE:	+30
STERFTE:	-90

OPLEIDING EN INKOMEN SON

LAAG:	800
MIDDEL:	1300
HOOG:	1320

GEM. 37.700 EURO/JAAR

GEBOORTE EN STERFTE BREUGEL

GEBOORTE:	+5
STERFTE:	-10

OPLEIDING EN INKOMEN BREUGEL

LAAG:	150
MIDDEL:	350
HOOG:	240

GEM. 29.600 EURO/JAAR

DOOSTROOM STOKT!!
HOOG INKOMEN NODIG OM WONING TE
KUNNEN BETALEN

SOCIAALMAATSCHAPPELIJKE PROBLEMATIEK SON & BREUGEL

AANZIENLIJKE PROBLEMATIEK
IN GEZONDHEID: 54% VAN DE
INWONERS HEEFT OVERGEWICHT!

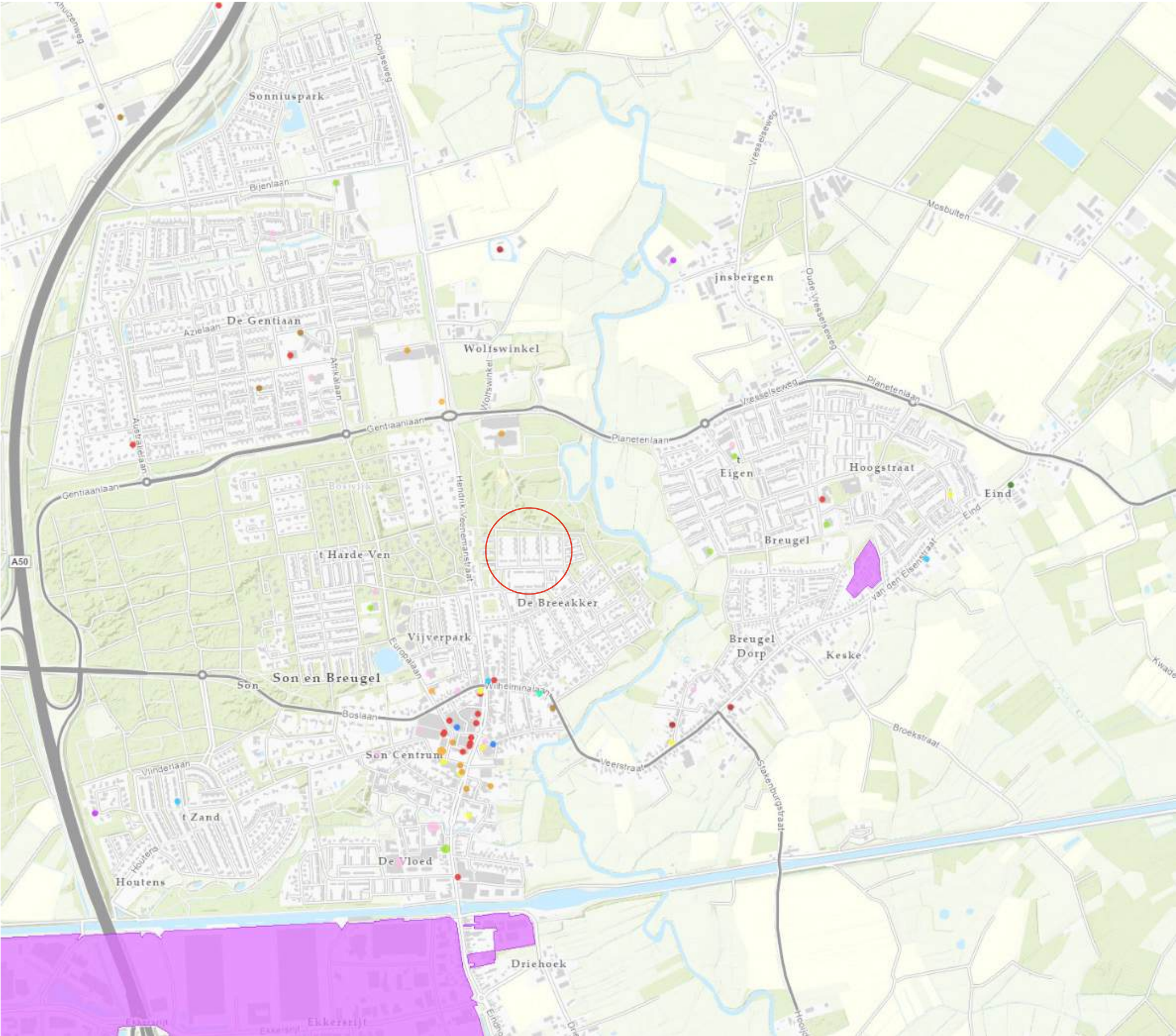
DECENTRALISATIE VD ZORG,
LANGER THUIS BLIJVEN WONEN
VAN OUDEREN, TOESTROOM
VAN VERGUNNINGSHOUDERS:
GROTE OPGAVES OP SOCIAAL-
MAATSCHAPPELIJK VLAK EN
TOENAME VAN KWETSBARE
INWONERS

21% VAN DE INWONERS GEEFT AAN
LAST TE HEBBEN VAN BEPERKINGEN
DOOR LANGDURIGE ZIEKTE

44% VAN DE INWONERS HEEFT EEN
MATIG/HOOG RISICO OP ANGST OF
DEPRESSIE

39% VAN DE INWONERS GEEFT AAN
ZICH REGELMATIG EENZAAM TE
VOELEN

VOORZIENINGEN SON EN BREUGEL



VOORZIENINGEN SON EN BREUGEL + PLANLOCATIE

overgrote deel van de voorzieningen en werkgelegenheid in Son en Breugel is te vinden in de oude kern van Son. De wijken Gentiaan, Sonniuspark, Hoogstraat, Eigen en Breugel zitten daardoor op een aanzienlijke afstand van voorzieningen en zijn daarin afhankelijk van de auto.

De woningen op de planlocatie zitten op 500-750 m van dorpscentrumvoorzieningen. Dit komt neer op 10 minuten lopen of 2 minuten fietsen.

> nabijheid van Ekkersrijt (Sciencepark en Meubelboulevard)

- Bouw;04; Bouw; Bouw
- Bouw;07; Bouw; Bouw
- Bouw;10
- Cultuur, sport en overige diensten;04; Cultuur, sport en overige diensten; Cultuur, sport en overige diensten
- Cultuur, sport en overige diensten;07; Cultuur, sport en overige diensten; Cultuur, sport en overige diensten
- Cultuur, sport en overige diensten;12
- Detailhandel en reparatie van auto's;04; Detailhandel en reparatie van auto's; Detailhandel en reparatie van auto's
- Detailhandel en reparatie van auto's;07; Detailhandel en reparatie van auto's; Detailhandel en reparatie van auto's
- Detailhandel en reparatie van auto's;10; Detailhandel en reparatie van auto's; Detailhandel en reparatie van auto's
- Financie instellingen;04; Financie instellingen; Financie instellingen
- Financie instellingen;07; Financie instellingen; Financie instellingen
- Financie instellingen;10; Financie instellingen; Financie instellingen
- Groothandel;04; Groothandel; Groothandel
- Groothandel;07; Groothandel; Groothandel
- Groothandel;10; Groothandel; Groothandel
- Horeca;04; Horeca; Horeca
- Horeca;07; Horeca; Horeca
- Horeca;10
- Industrie;04; Industrie; Industrie
- Industrie;07; Industrie; Industrie
- Industrie;10; Industrie; Industrie
- Informatie en communicatie;04; Informatie en communicatie; Informatie en communicatie
- Informatie en communicatie;07; Informatie en communicatie; Informatie en communicatie
- Informatie en communicatie;10
- Landbouw, bosbouw en visserij;04; Landbouw, bosbouw en visserij; Landbouw, bosbouw en visserij
- Landbouw, bosbouw en visserij;07; Landbouw, bosbouw en visserij; Landbouw, bosbouw en visserij
- Nutsbedrijven;04; Nutsbedrijven; Nutsbedrijven
- Nutsbedrijven;07; Nutsbedrijven; Nutsbedrijven
- Nutsbedrijven;10; Nutsbedrijven
- Onderwijs;04; Onderwijs; Onderwijs
- Onderwijs;07; Onderwijs; Onderwijs
- Onderwijs;10; Onderwijs; Onderwijs
- Overheid;04; Overheid; Overheid
- Overheid;07; Overheid; Overheid
- Overheid;10; Overheid; Overheid
- Vervoer en opslag;04; Vervoer en opslag; Vervoer en opslag
- Vervoer en opslag;07; Vervoer en opslag; Vervoer en opslag
- Vervoer en opslag;10; Vervoer en opslag; Vervoer en opslag
- Zakelijke diensten;04; Zakelijke diensten; Zakelijke diensten
- Zakelijke diensten;07; Zakelijke diensten; Zakelijke diensten
- Zakelijke diensten;10; Zakelijke diensten; Zakelijke diensten
- Zorg;04; Zorg; Zorg
- Zorg;07; Zorg; Zorg
- Zorg;10; Zorg; Zorg

VOORZIENINGEN INZOOM WIJK



VOORZIENINGEN PLANLOCATIE



WONINGBESTAND

SON
16% MEERGEZINSWONINGEN
84% EENGEZINSWONINGEN

97% BEWOOND
3% LEEGSTAND

74% KOOPWONING
26% HUURWONING :
16% CORPORATIE,
10% OVERIGE VERHUURDER

WOZ WAARDE SON:
OP Z'N LAAGST IN 2015: 298.000
OP ZO'N HOOGST IN 2023: 481.000

TYPE WONINGEN SON:
- APPARTEMENT 15%
- TUSSENWONING 35%
- HOEKWONING 17%
- 2 ONDER 1 KAP 13%
- VRIJSTAAND 18%

BOUWPERIODE SON:

- GROOTSTE DEEL IN 1950-1970
- REST IN 1970-2020

BREUGEL
5% MEERGEZINSWONINGEN
95% EENGEZINSWONINGEN

98% BEWOOND
2% LEEGSTAND

76% KOOPWONING
24% HUURWONING :
14% CORPORATIE,
10% OVERIGE VERHUURDER

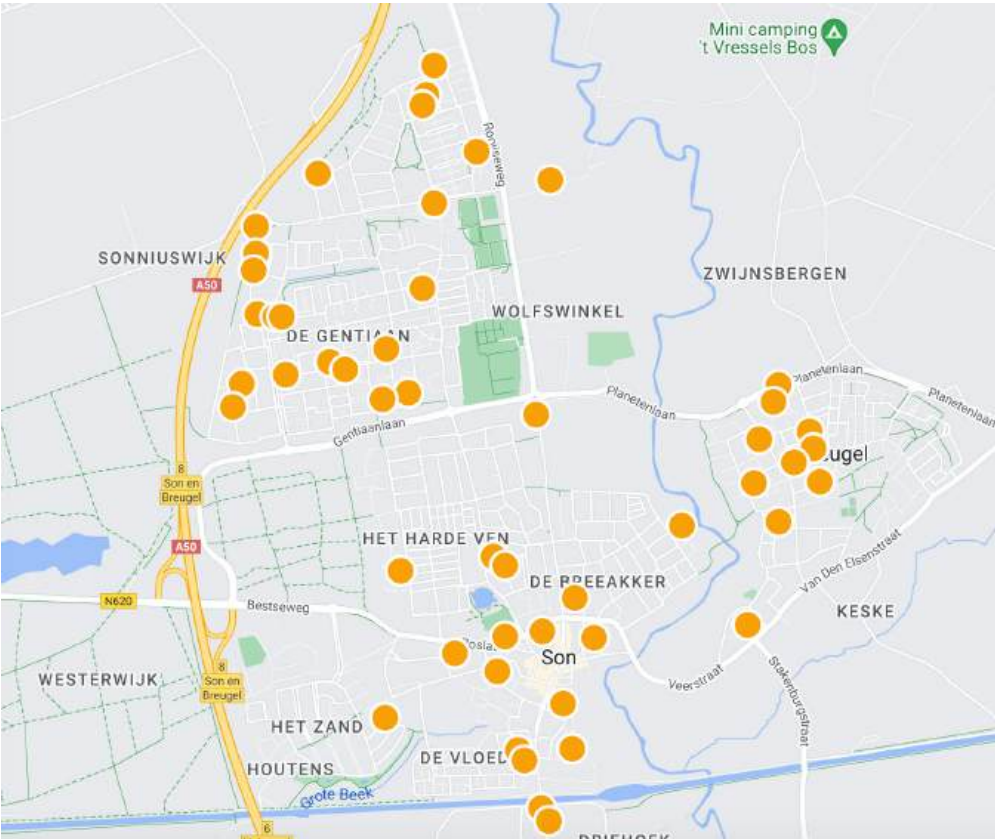
WOZ WAARDE BREUGEL
OP Z'N LAAGST IN 2016: 231.000
OP ZO'N HOOGST IN 2023: 395.000

TYPE WONINGEN BREUGEL
- APPARTEMENT 5%
- TUSSENWONING 50%
- HOEKWONING 22%
- 2 ONDER 1 KAP 8%
- VRIJSTAAND 15%

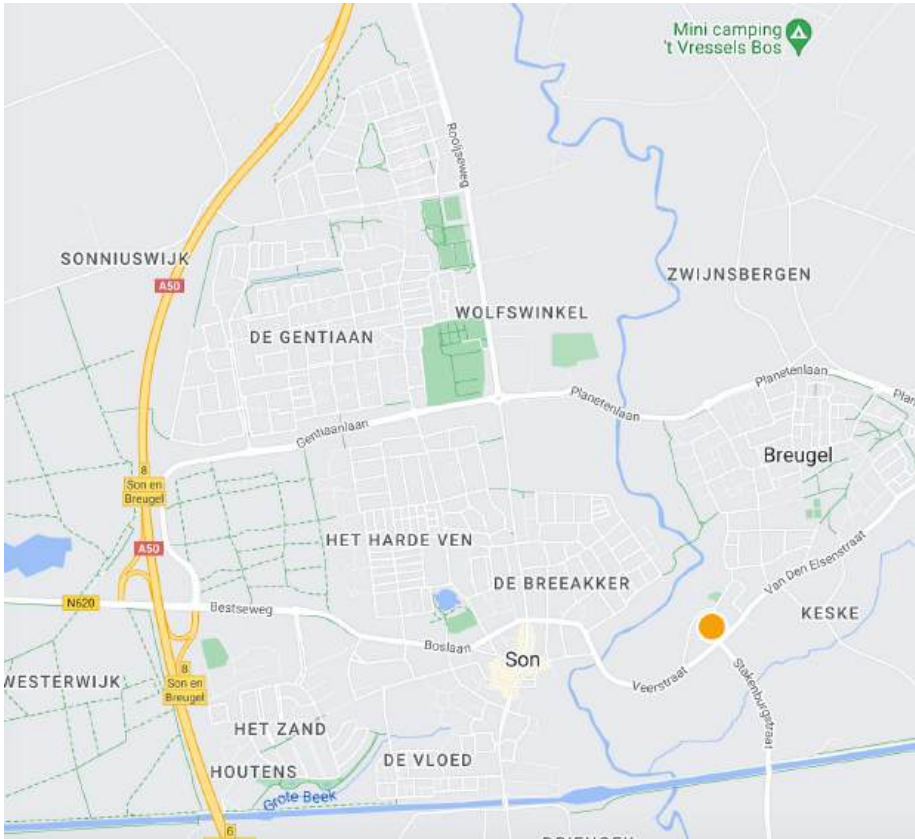
BOUWPERIODE SON:

- GROOTSTE DEEL IN 1950-1970
- REST IN 1970-2020

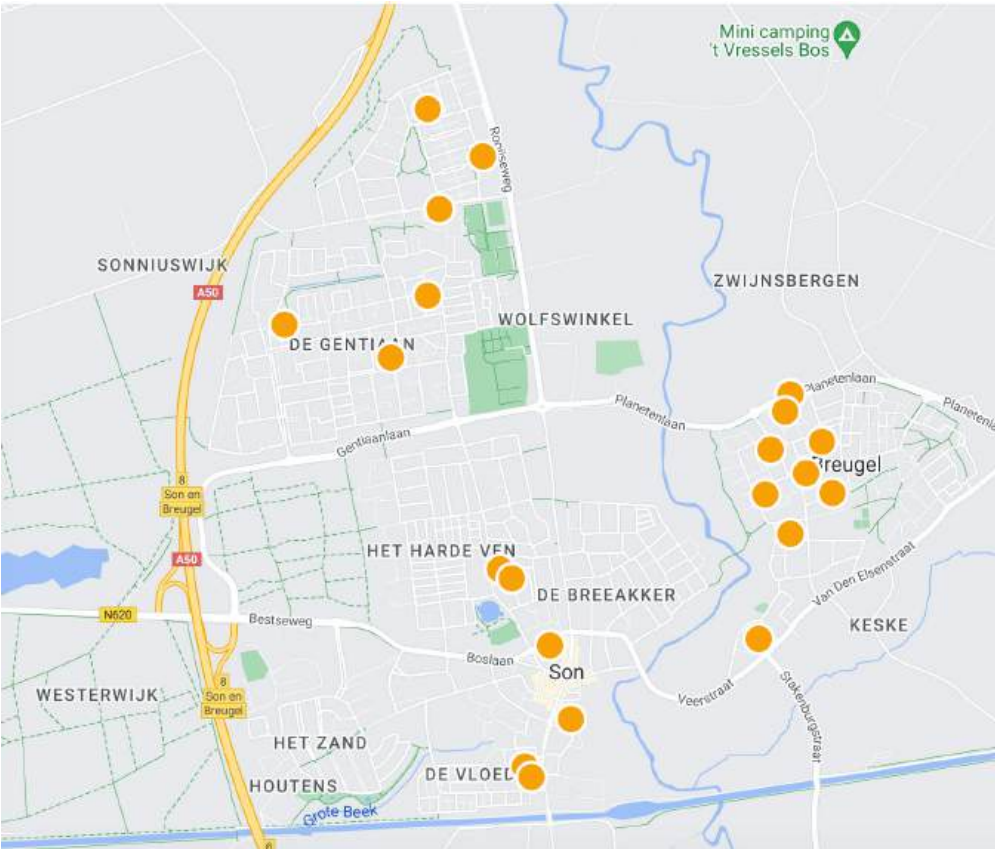
WONING BESCHIKBAARHEID



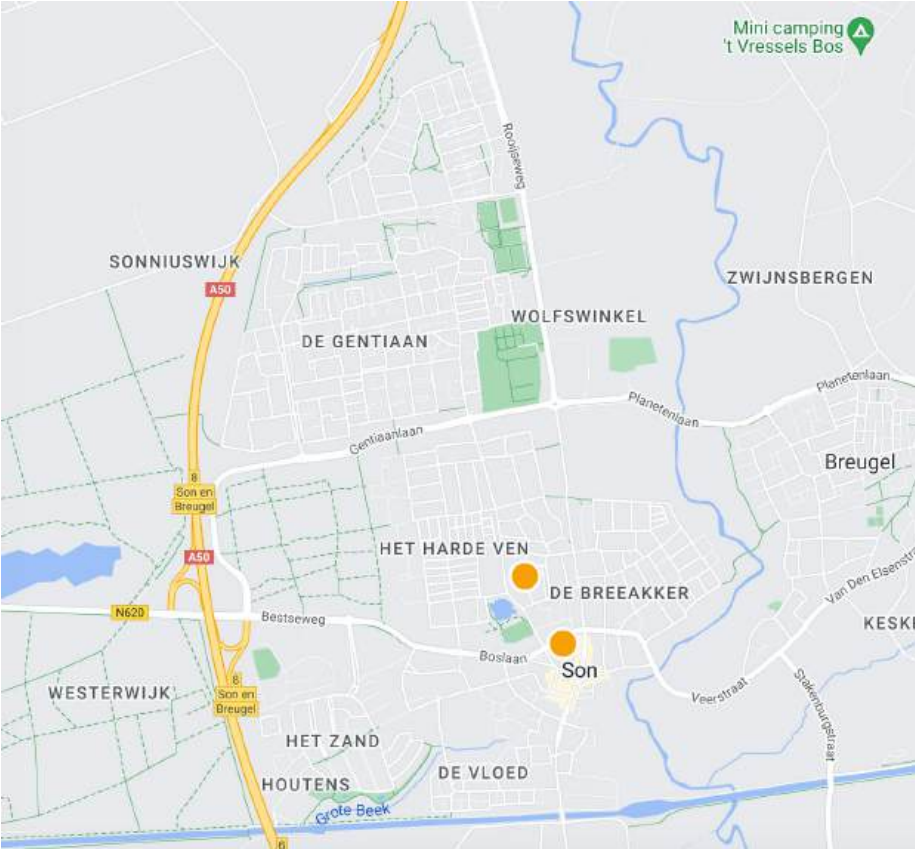
totaal aanbod beschikbare woningen



aanbod woningen tot 325.000 euro



aanbod woningen tot 500.000 euro

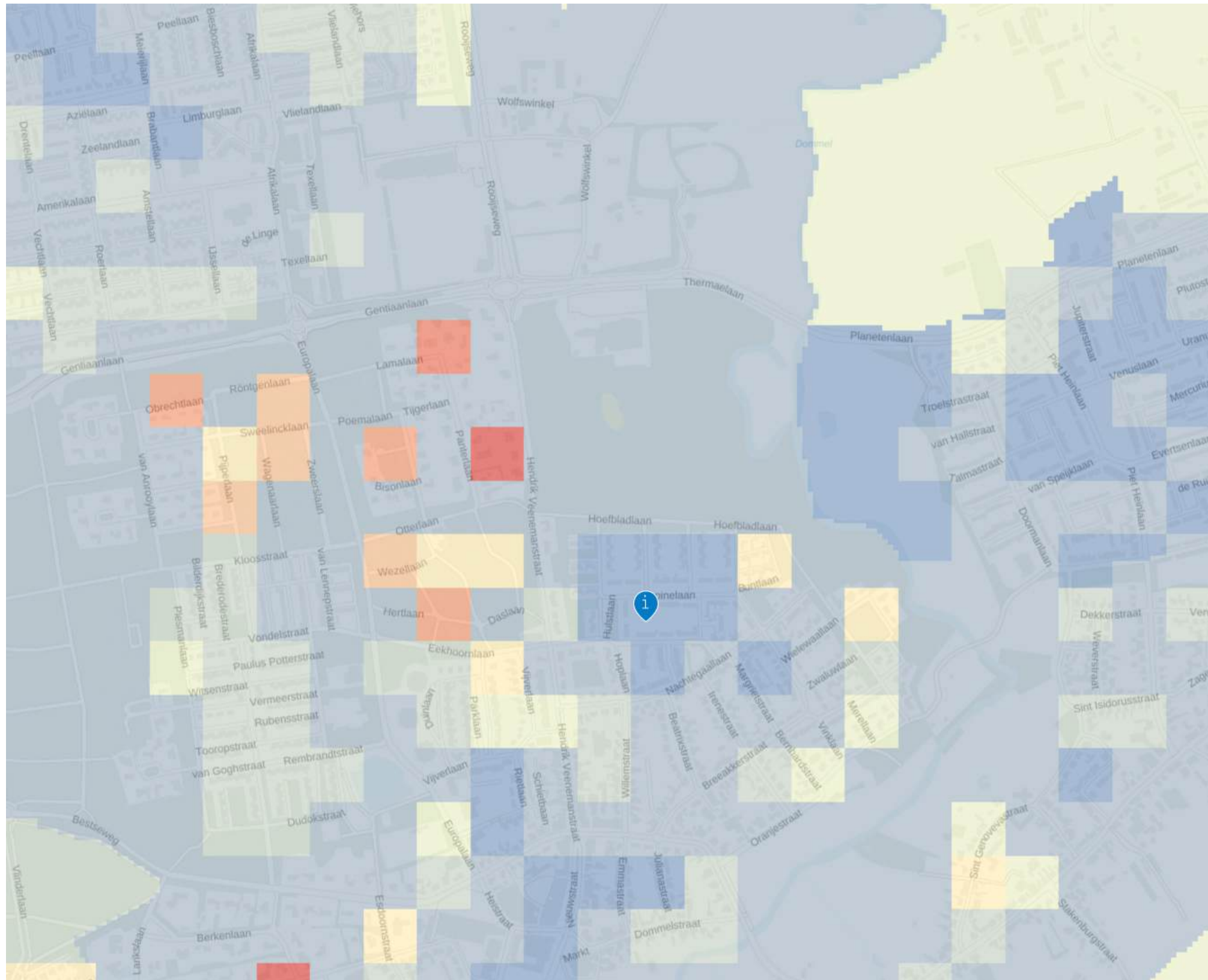


woningen kleiner of gelijk aan 100 m2

WONINGAANBOD, CHECK FUNDA MAART 2024

- onder de 325.000 euro zijn er geen koopwoningen beschikbaar op funda
- tekort aan betaalbare woningen
- onder de 100 m2 zijn er geen woningen beschikbaar
- tekort aan kleine woningen
- weinig beschikbare woningen in wijk Breeakker

WONINGBESTAND - WOZ WAARDE



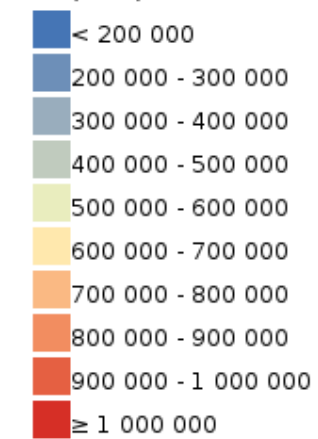
WONINGBESTAND WOZ

-de gemiddelde WOZ waarde in het plangebied is 235.000 euro

- uitschieter naar 675.000 euro aan de oostzijde, woningen gelegen aan het beekdal

- omrigende woningen hebben een WOZ-waarde tussen de 400 en 500.000 euro

Gemiddelde WOZ waarde 2022
(Euro)



BOUWKUNDIGE STAAT - BOUWJAAR



SITUATIE

- de planlocatie is veelal gebouwd in de jaren 60,
- woningen aan de Hendrik Veenemanstraat zijn vrij recent gebouwd, rond 2006

- Bouwjaar panden
- tot 1800
 - 1800 t/m 1850
 - 1850 t/m 1900
 - 1900 t/m 1930
 - 1930 t/m 1945
 - 1945 t/m 1960
 - 1960 t/m 1975
 - 1975 t/m 1985
 - 1985 t/m 1995
 - 1995 t/m 2005
 - 2005 en later

BOUWKUNDIGE STAAT - ENERGIELABELS



SITUATIE

- binnen de planlocatie is het meest voorkomende energielabel B, er zijn af en toe uitschieters naar energielabel C of D

Legenda:

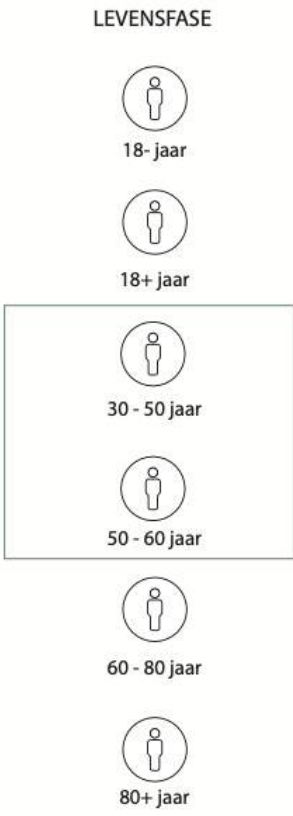
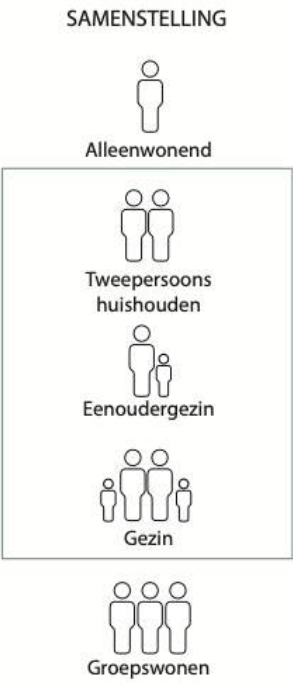
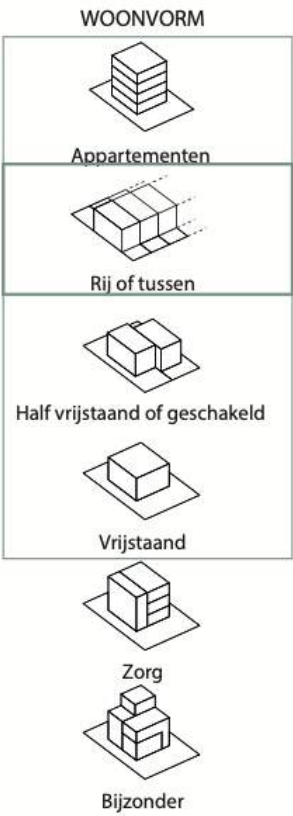
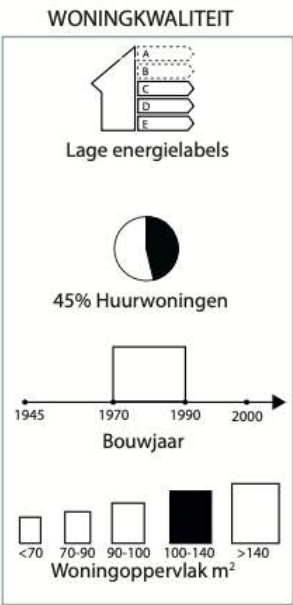
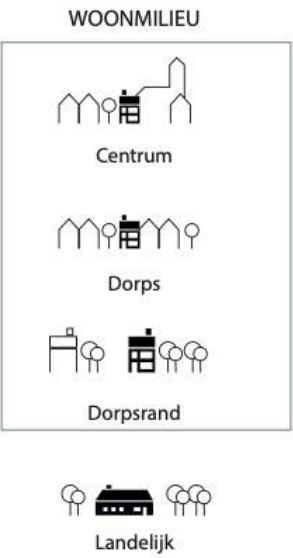
- Geen label
- Klasse A+++++
- Klasse A++++
- Klasse A+++
- Klasse A++
- Klasse A+
- Klasse A
- Klasse B
- Klasse C
- Klasse D
- Klasse E
- Klasse F

- platte daken bieden veel mogelijkheden om te verduurzamen, zo is het een ideale dakvorm om een groendak op te leggen. ook zijn platte daken geschikt voor zonne-panelen

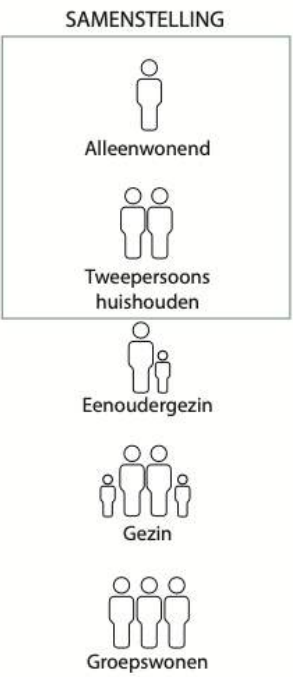
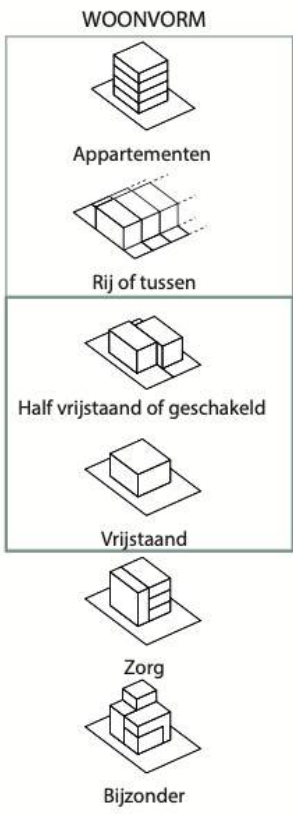
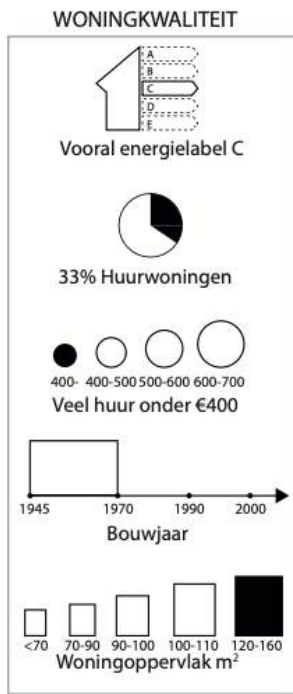
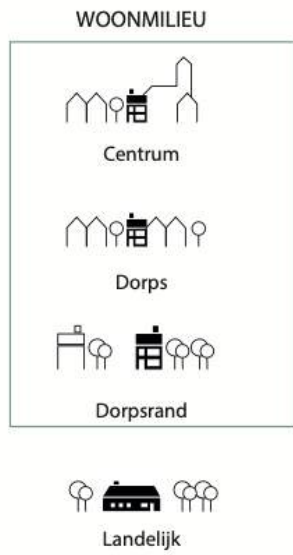
de wijk heeft vrijwel geen platte daken in het woningebestand, enkele woningen aan de rand (Buntlaan) en aan de Hendrik Veenemanstraat hebben een grotendeels plat dak.



WONINGBESTAND SON EN BREUGEL



BREUGEL



SON

WONINGBESTAND

- appartementen zijn vooral te vinden in het centrum van Son, de overige wijken worden getypeerd door grondgebonden woningen
- over het algemeen zijn de woningen in Breugel goedkoper dan in Son
- in Son zijn de meeste gewoningen gebouwd in de wederopbouwperiode (1945-1970)
- in Breugel zijn de meeste woningen gebouwd in de periode 1970-1990
- de woningen in Son zijn over het algemeen iets groter (120-160 m²) dan in Breugel (100-140 m²)
- de meest voorkomende huishoudens in Son zijn 1-en 2 persoonshuishoudens, in Breugel zijn dit 2 persoons en gezinnen

- de grootste leeftijdsfase-groep in Son is de 'gevorderde' (50-80 jaar), in Breugel is dit de middengroep (30-60 jaar)
- het type woning wat het meest voorkomt in Son, is de vrijstaande woning en 2-kapper. In Breugel is dit de tussenwoning

Prognose: meer behoefte aan appartementen in de sociale huur, en rijwoningen in de goedkope en middenhuur

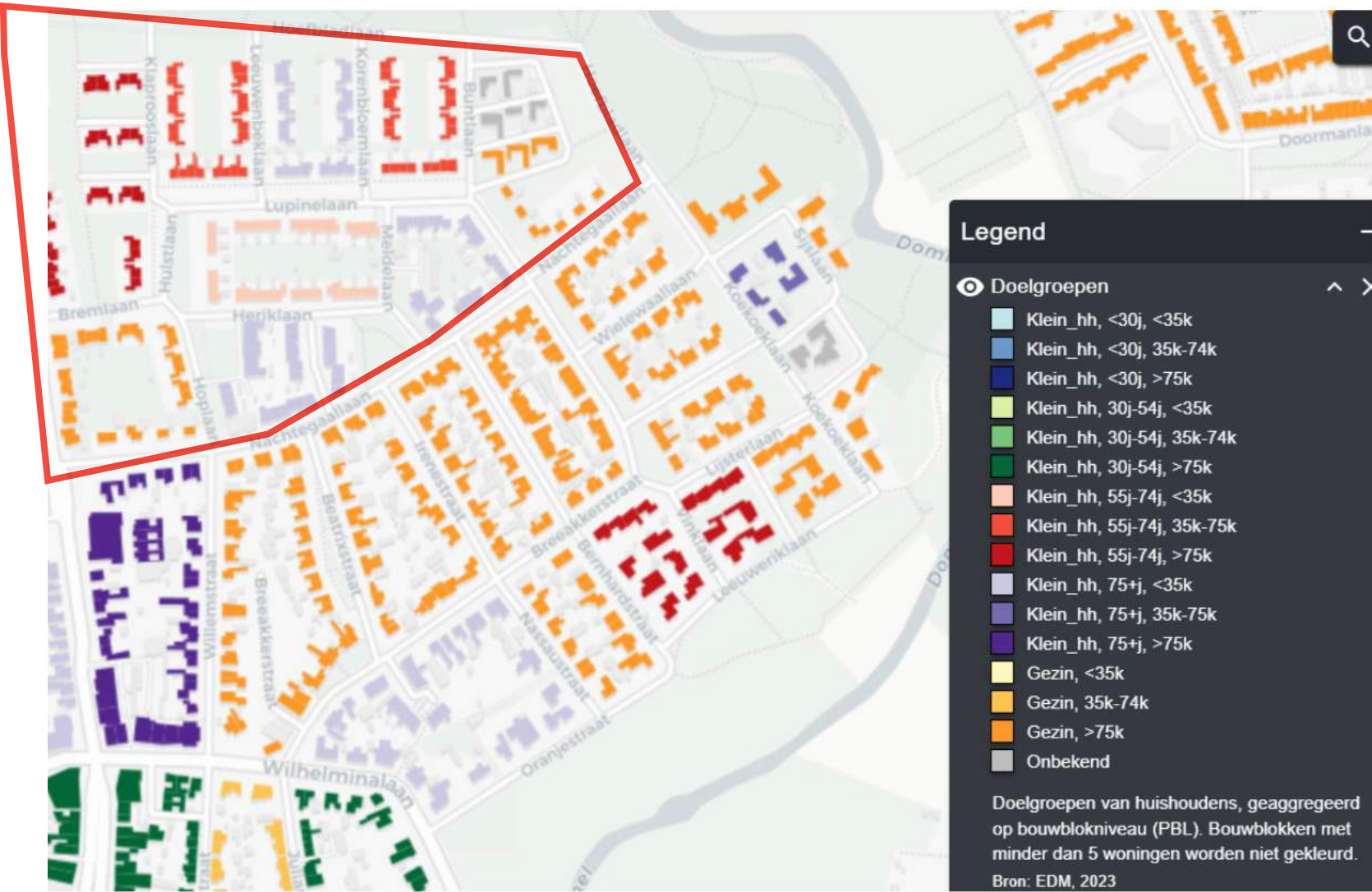
Prognose: meer behoefte aan zorgwoon-concepten en lichte vormen van zorg en onderlinge hulp (voor de doelgroep 'gevorderden')

HUISHOUDENS SON BREEAKKER / LUPINELAAN E.O.

straatnaam	(Multiple Items)							
Count of pc	Column Labels							
Row Labels	Minder dan 18.000 euro	18.000 - 26.000 euro	26.000 - 35.000 euro	35.000 - 50.000 euro	50.000 - 75.000 euro	75.000 - 100.000 euro	Meer dan 100.000 euro	Grand Total
Gezinnen met alleen jonge kinderen				4	2	3		9
Gezinnen met oudere kinderen			1	10	6	1	3	21
Middelbare alleenstaanden			4	4	7		1	16
Middelbare paren zonder kinderen				2	2		3	7
Onbekend				4	1			5
Oudere alleenstaanden		8	42	28	4			82
Oudere paren zonder kinderen	1	1	5	14	6	1	6	34
Grand Total	1	9	52	66	28	5	13	174

groot aandeel alleenstaande
ouderen met een modaal
inkomen

verhoudingsgewijs weinig
gezinnen



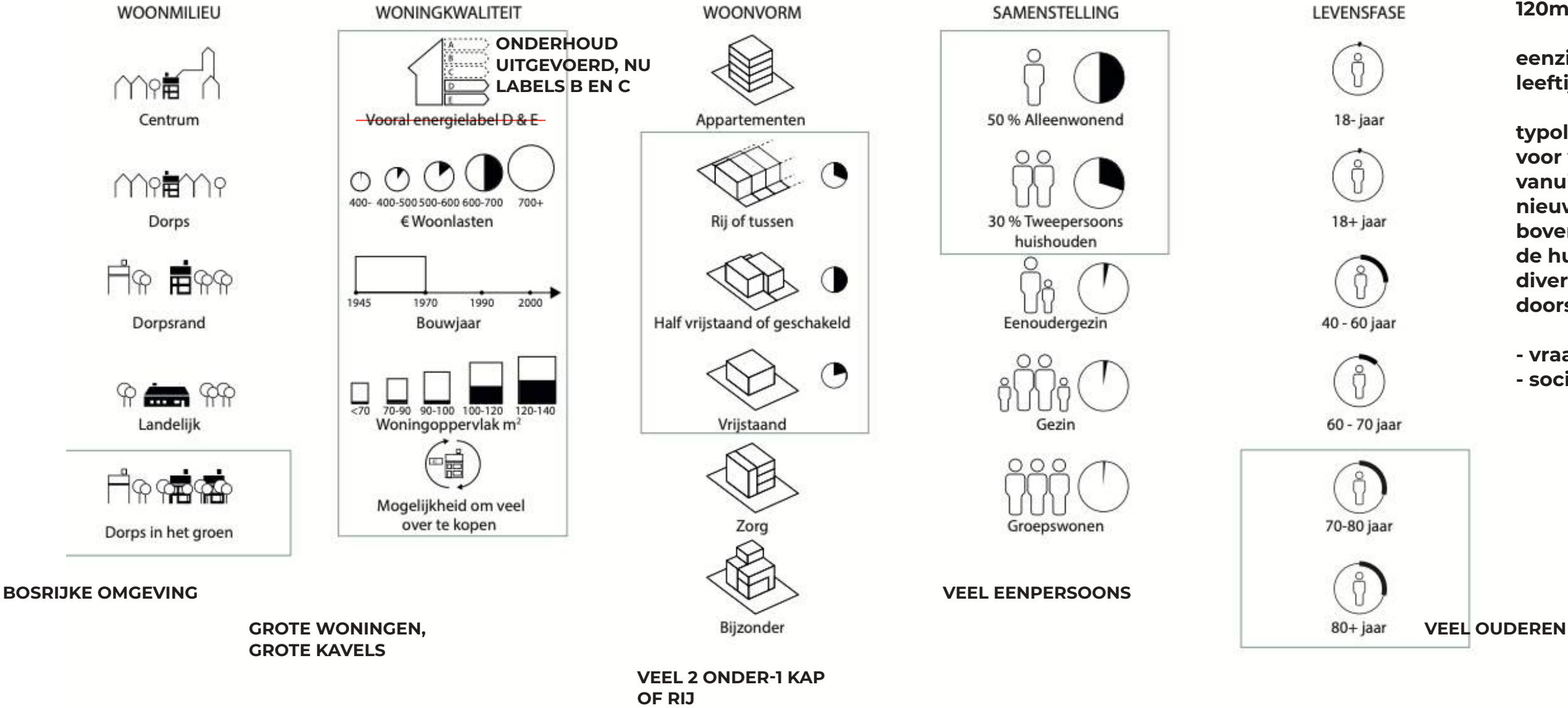
WONINGBESTAND SON - LUPINELAAN E.O.

De planlocatie is gelegen binnen de kern van Son, in de wijk Breeakker en bevat woningen in een dorpsrandmilieu, met gemiddeld energielabel B-C, gebouwd in de jaren 60, van 80-120m2, veel 2-kappers.

eenzijdige samenstelling: hoge leeftijd en kleine huishoudens

typologie laat weinig ruimte voor verdichting dmv splitsing vanuit eigen volume, sloop-nieuwbouw biedt wel kansen. bovendien liggen er kansen om de huishoudens samenstelling diverser te maken en doorstroom te bevorderen :

- vraag naar kleinere woningen
- socialere prijs



WIJKKARAKTERISTIEK BREEAKKER

WIJKTYPOLOGIE

| Son - Breeakker

1955-1960

De Breeakker is een groene, wat oudere wijk in Son en Breugel, ten noordoosten van de historische kern. Ook deze wijk is letterlijk uit het bos gekapt. De wijk is opgezet tussen oude linten/paden. Een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap-woningen en geschakelde woningen.



WONINGBESTAND SON - LUPINELAAN E.O. : STRATEN

DOORZICHTEN OP HET BOS

VOLWASSEN BOMEN

GROTE TUINEN



1. Lupinelaan



2. Hulstlaan



3. Nachtegaallaan



3. Korenbloemlaan



4. Hoefbladlaan



1. Hulstlaan

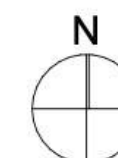
BREDE PROFIELEN

MIX VAN INHEEMS EN EXOTEN

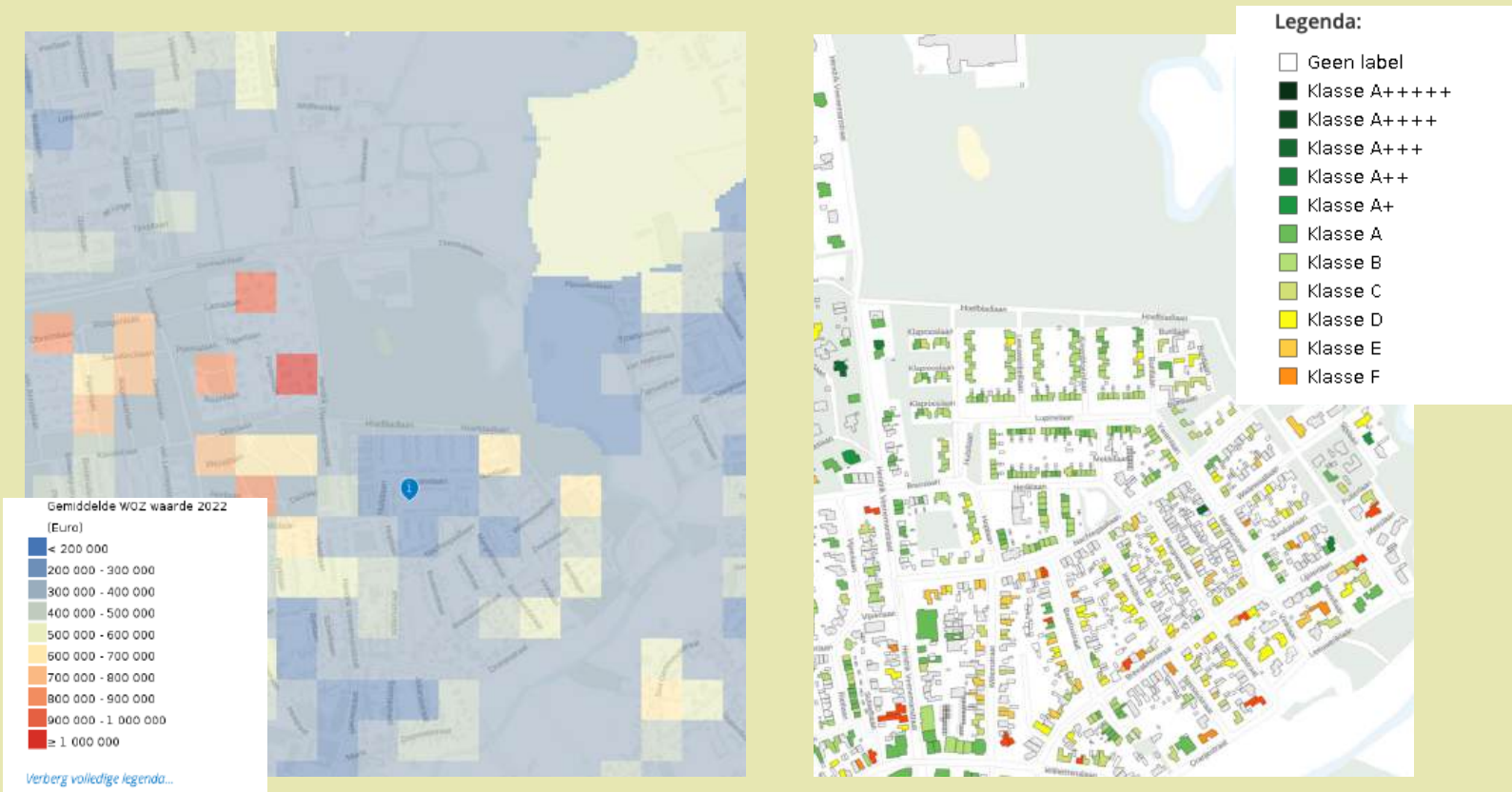
DIRECTE TOEGANG TOT
WANDELPADEN IN HET BOS

Situatie bestand 1:2000





CONCLUSIES OCCUPATIE



KWALITEITEN/WAARDEN

- bosrijke omgeving, dorps wonen in het groen
- ruimte opzet van de wijk
- veelheid aan volwassen groen
- mooie doorzichten op het bos
- grote tuinen, veel prive groen
- directe toegang tot de wandelpaden
- bewoners zijn trots op de wijk, investeren in de woning
- groot gevoel van eigenaarschap

KNELPUNTEN

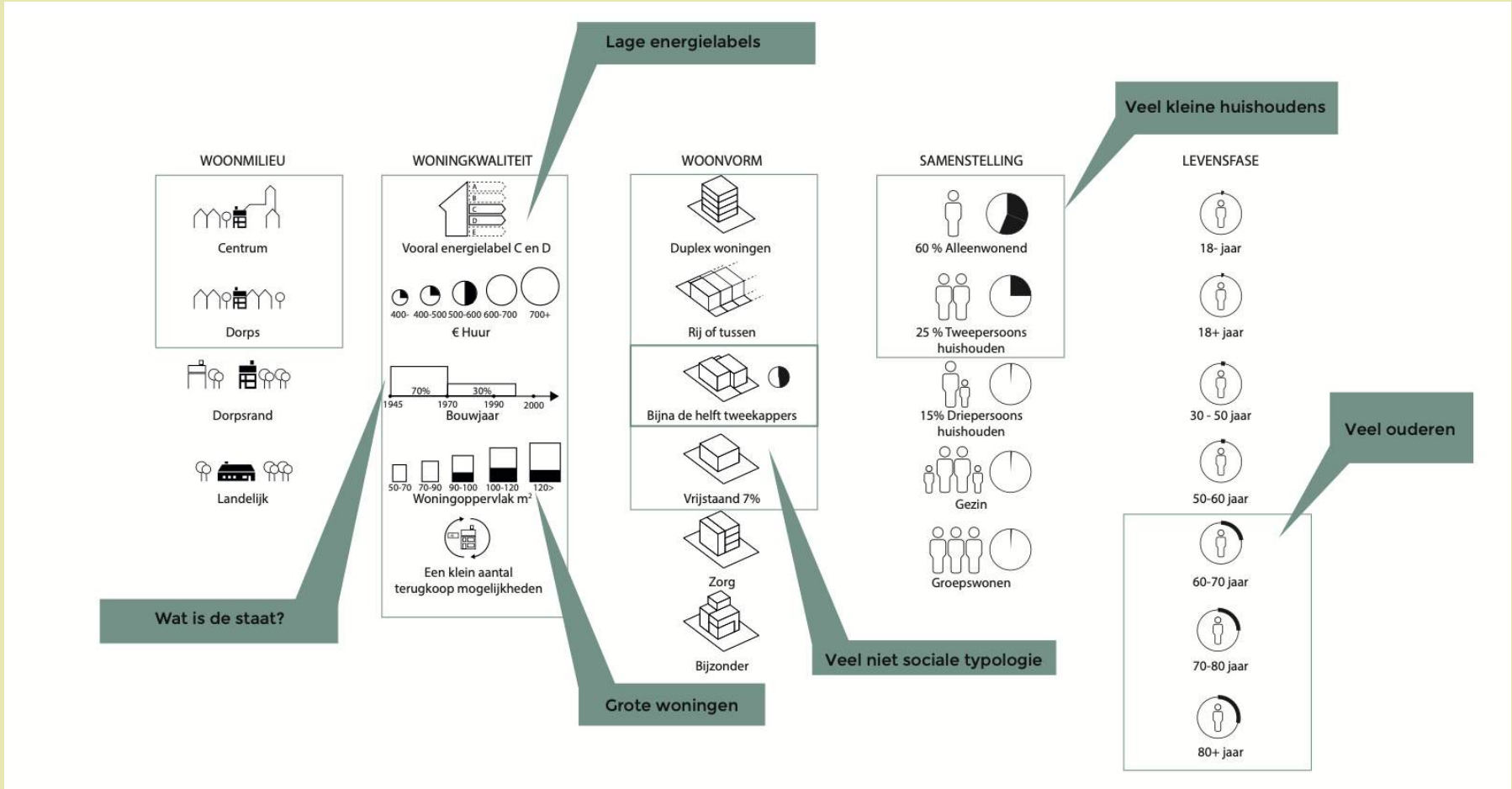
- toenemende vergrijzing
- sterke individualisering en vereenzaming
- grote woningbouwopgave
- beperkt aanbod voor starters en senioren
- doorstroom stukt: te groot en te duur
- veel huurwoningen
- huishoudens worden veel kleiner
- overgewicht, ziekte, angst, depressie, eenzaamheid
- toename van kwetsbare inwoners
- beperkte wijkvoorzieningen en ontmoetingsplekken
- mismatch huishoudens en woningtypes
- woningen hebben verduurzamingsopgave
- weinig gezinnen binnen de planlocatie
- overlast van natuur: riool, schaduw, stoepen
- geijkte groep van bewoners, nieuwelingen komen er lastig tussen

BELEIDSUITGANGSPUNTEN

- woningaanbod diversificeren, aanbieden van compacte en betaalbare woningen
- bestaande woningvoorraad verduurzamen

KANSRIJKE ELEMENTEN VOOR ONTWIKKELING

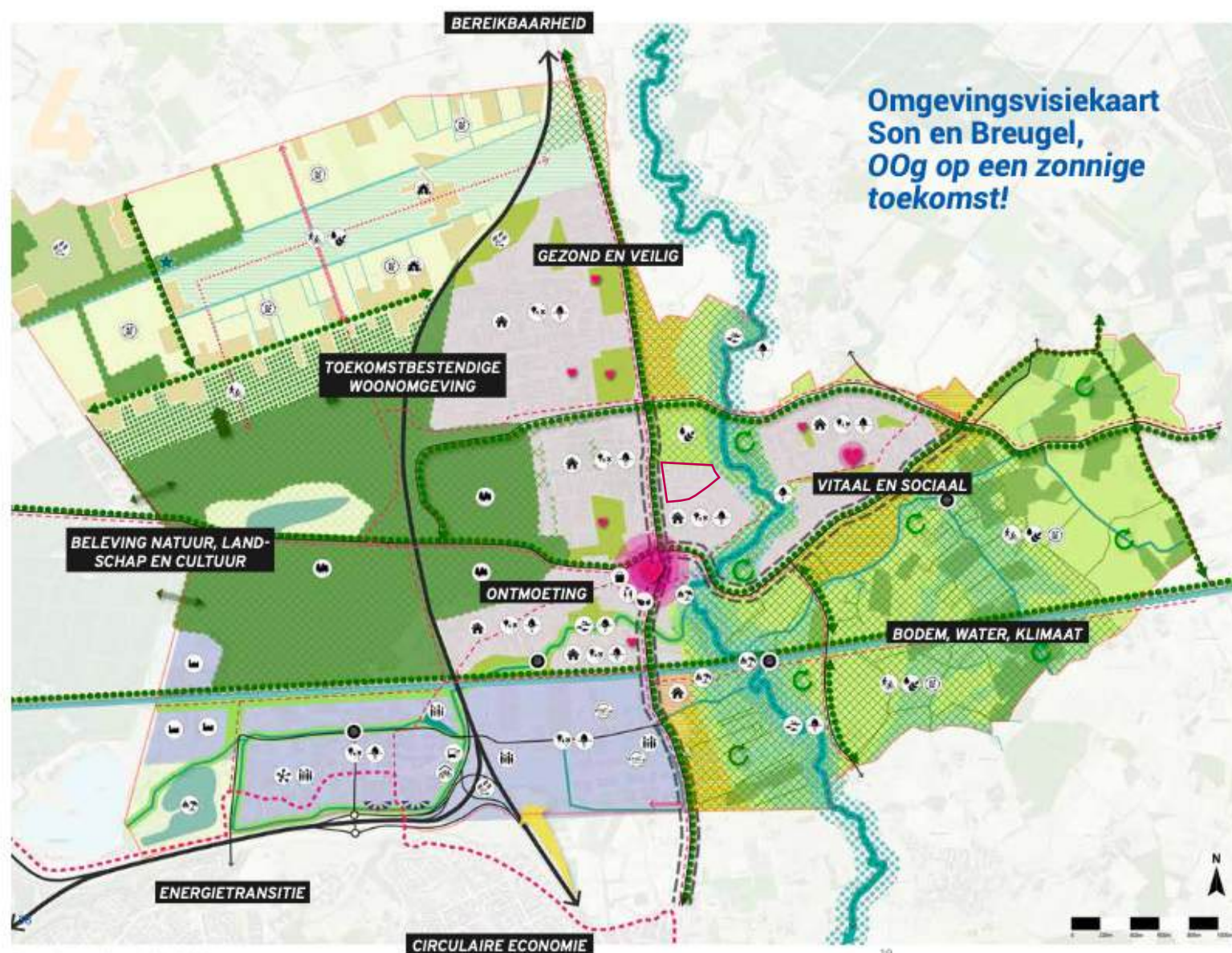
- invoeren van nieuwe woonvormen en woonconcepten voor menging doelgroep/bewoners
- voorzien in ontmoetingsruimtes en wijkvoorzieningen
- riool en bestrating worden binnenkort vervangen, kans om het gehele profiel aan te pakken
- introduceren van een nieuwe woontypologie
- volledige sloop en gedeeltelijke renovatie beide mogelijk
- toevoegen koopwoningen
- doorstroom van huur naar koop of van huur naar passende huur (scheefwonen)



overkoepelend beleid

OMGEVINGSVISIE GEMEENTE SON EN BREUGEL

POSITIE | Omgevingsvisie Son en Breugel [2022]



Bron: Omgevingsvisie 2022

19



WIJKEN (BREEKKER):

- Wonen in ruim opgezette en groene wijken met dorps karakter
- Plek voor ontmoeting en (maatschappelijke) voorzieningen
- Woningen voor jong en oud (levensloopbestendig)
- Klimaatadaptief en niet ten koste van bestaand groen
- Waterberging

NATUUR EN WATER:

- cultuurhistorische elementen benadrukken;
- kleinschalig verkavelde cultuurhistorisch landschap met esakkers;
- waterberigingscapaciteit vergroten
- stelsel van sloten en greppels in het landschap, als voeding voor de Dommel;
- vernatten bosgebieden op dekzandrug;
- Natuurnetwerk Brabant en ecologische verbinding van de Groote beek;
- ruimtelijke structuren van gehuchte en interactie landschap behouden/versterken;
- toegankelijk maken Dommeldal met ommetjes

ALGEMEEN OMGEVINGSVISIE:

- dorps wonen in een dynamische regio
- sterke sociale cohesie
- leven in het groen
- natuur en landbouw in buitengebied
- een sterke economie
- duurzaam son en breugel

STRUCTUURVISIE



Bestaande waarden

Leefgebieden

- wijken
- centra
- gehuchten
- linzen
- stedelijk groen (parken, begraafplaats, sportvelden)

Werklandschap

- sciencepark
- meubelplein
- grootschalig logistiek
- kleinschalig lokaal
- gemengd
- regionaal overslag centrum

Buitergebied

- stuifzand (heide en ven)
- bossen op dekzandgebied
- kleinschalig agrarisch landschap
- open agrarisch landschap
- karacteristieke lijnen
- natuurcompensatie

Uitnodigingen

- groene kamers
- half open landschap
- verbeteren groen-verbindingen
- zichlijnen

Uitnodigingen

- beleefbaarheid van beken
- ruimtelijke inpassing van de noordoostcorridor
- recreatieve functies
- slowlane
- aanvullen ontbrekende route schakels
- erroe potente Elkersrijt
- zichlocatie
- behoud openheid
- kano op de Dommel
- attentie eigen identiteit
- innovatie/ duurzaam agrarisch
- transformatie
- karranden
- extra ontsluiting

Legenda Structuurvisie Son en Breugel

structuurvisie
(bron: structuurvisie Son en Breugel 2020-2030 | gemeente Son en Breugel)

WOONVISIE

zes ambities uit de woonvisie 2012-2020:

1. focus op een evenwichtige leeftijdsopbouw en leefbaarheid op peil houden en versterken;
2. bieden van een geschikt woonklimaat voor de middengroep;
3. realiseren van kwalitatief hoogwaardige (groene/natuurinclusieve) woonmilieus;
4. behouden en versterken van het dorps karakter en maat/schaal;
5. klimaatadaptief ingericht en duurzaam karakter van de gemeente vergroten en;
6. inspelen op de vergrijzingstrend.

binnenstedelijk zijn er mogelijkheden door:

- gebruik te maken van woningsplitsing;
- eventuele transformatie van aanloopstraten richting het centrum;
- meer wonen op verdieping in het centrum;
- eventuele herstructurering van bepaalde woonwijken;
- inbreiding op locaties die momenteel geen functionele/ruimtelijke waarde hebben.

Aandacht voor de stedenbouwkundige kwaliteit is hierin een belangrijk uitgangspunt.

visie Wonen met Zorg:

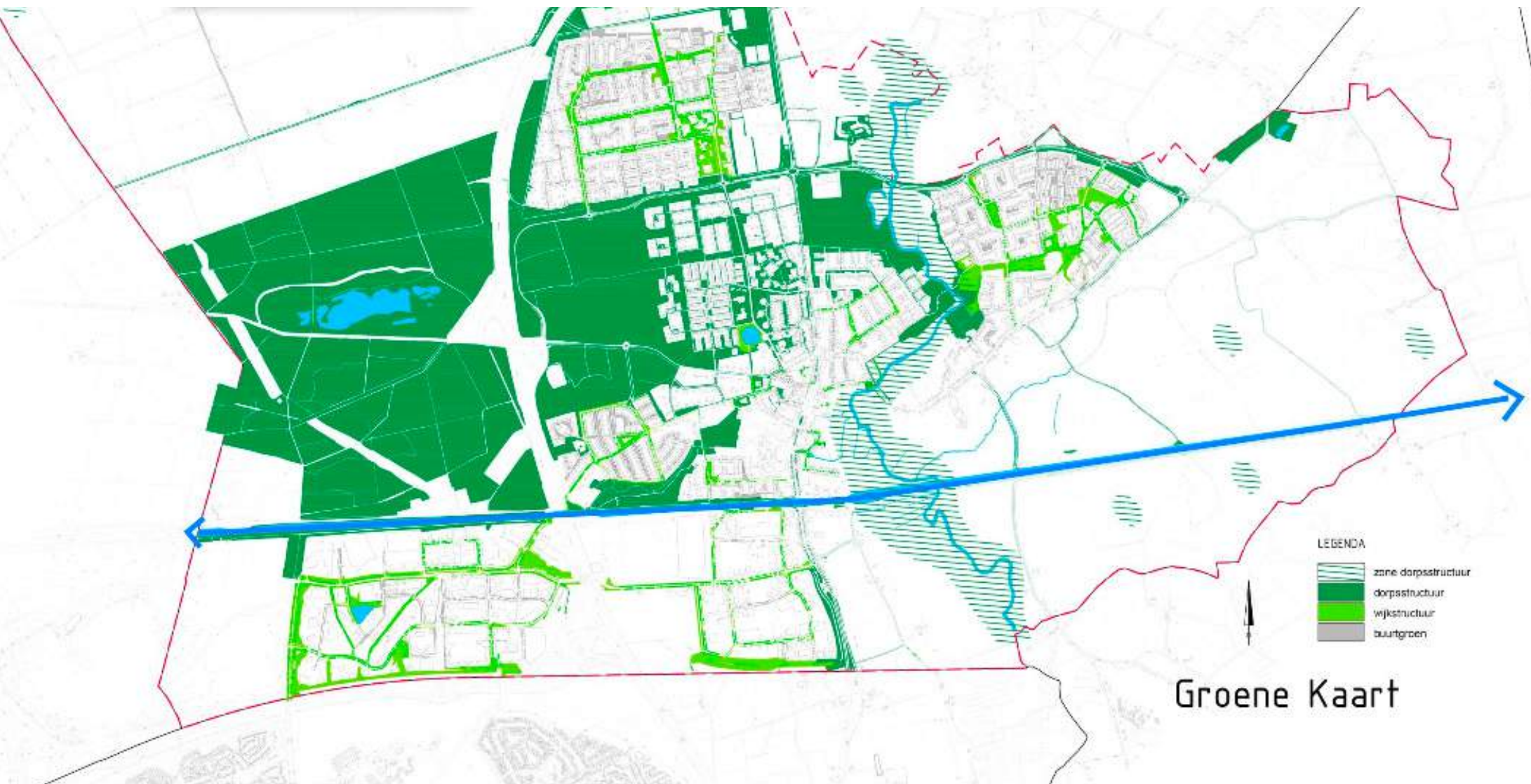
- bij voorkeur vervoersbewegingen terugdringen door woningen nabij voorzieningen te realiseren;
- naarmate de zorgintensiteit toeneemt, woon-zorgvoorzieningen bij voorkeur clusteren;
- met de vergrijzing groeit ook de behoefte aan passende woonvormen voor ouderen en mogelijkheden tot woning-aanpassing.

UITGANGSPUNTEN

- tot het jaar 2040 nog minimaal 700 woningen erbij bouwen
- bekende herontwikkelingslocaties zorgt voor 400-450 woningen, nog ongeveer 300 woningen elders
- vraag naar andere woonvormen: kleinere woningen en appartementen voor alle leeftijden en woonzorgvoorzieningen voor ouderen/gevorderden
- omvang van de sociale woningvoorraad blijft een aandachtspunt
- de 'Driehoek': versterken van natuur en landschapswaardes. naast incidentele woningbouw biedt de Driehoek plek voor meer intensieve woningbouw, wel op voorwaarde dat het bijdraagt aan het versterken van de bestaande linten en stedenbouwkundige structuur.
- planlocatie: mogelijkheid tot herstructurering van woonwijk



GROENBELEIDSPLAN EN BEHEER



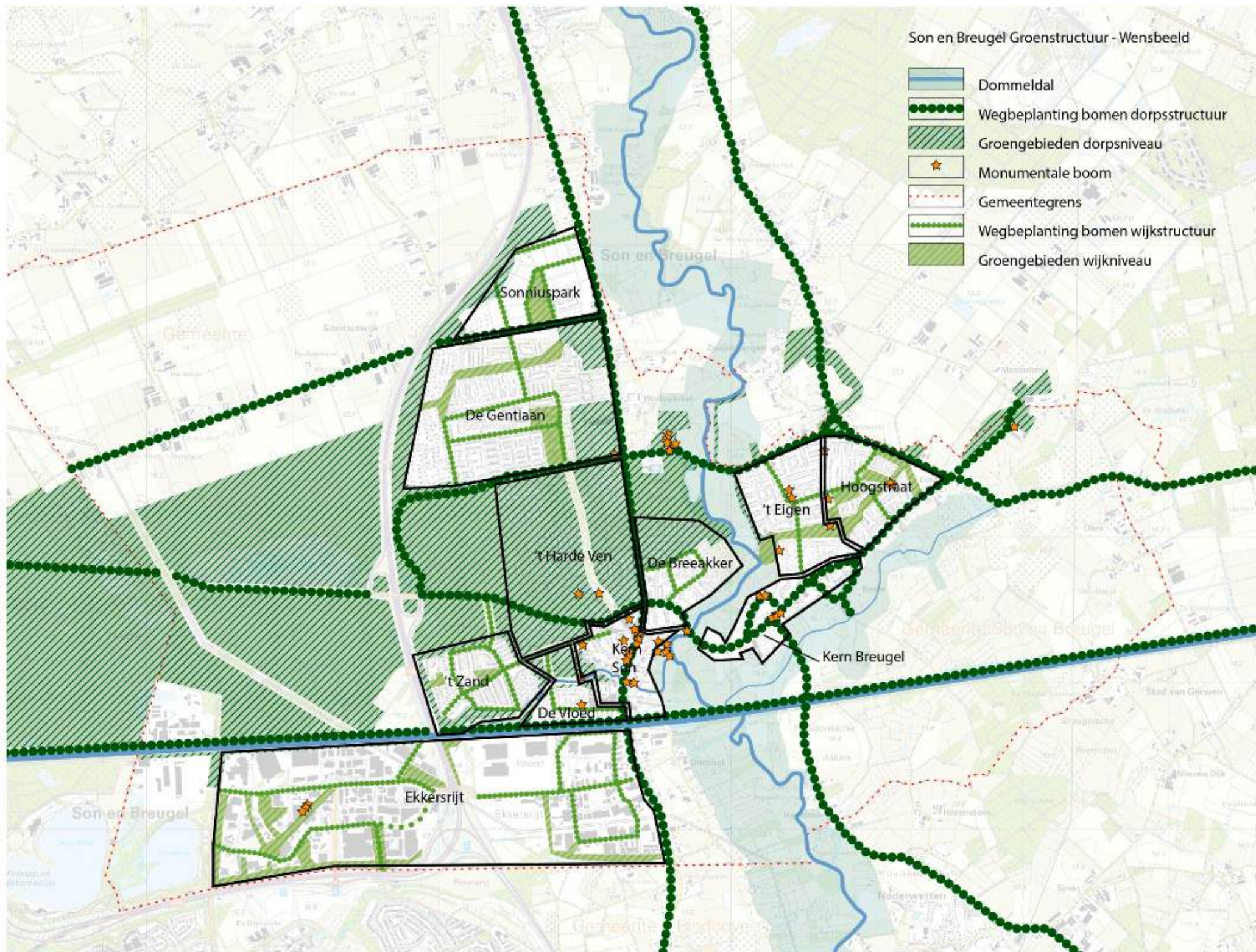
UITGANGSPUNTEN

- bomen zijn belangrijke dragers, ze dragen sterk bij aan het groene beeld door hun hoogte en omvang
- behoud en waar mogelijk versterken van de biodiversiteit
- creëren van groene buffers binnen en buiten de bebouwde kern
- aansluiten bij bestaande natuur
- rond waterlopen versterken van de biodiversiteit door besdragende beplanting, geleidelijke overgangen, meer water- en oeverbeplanting en nestkasten
- dommel beekdal doortrekken in aangrenzende stedelijke gebieden door bv. kleinschaligheid bij inrichting, broekbosjes, bloemrijke bermen, houtwallen, bomenrijen en spontane opslag van wilgen
- buitengebied: waar mogelijk versterken van de natuur, en landbouw zo duurzaam mogelijk. agrariërs kunnen nevenactiviteiten ontwikkelen die passen in een groen en duurzaam kader

- locatiegroen valt onder dorpsstructuur, niet wijkstructuur

- NOG DOEN: CHECK GROENBELEIDSPLAN OP SWOT ANALYSE PER BUURT

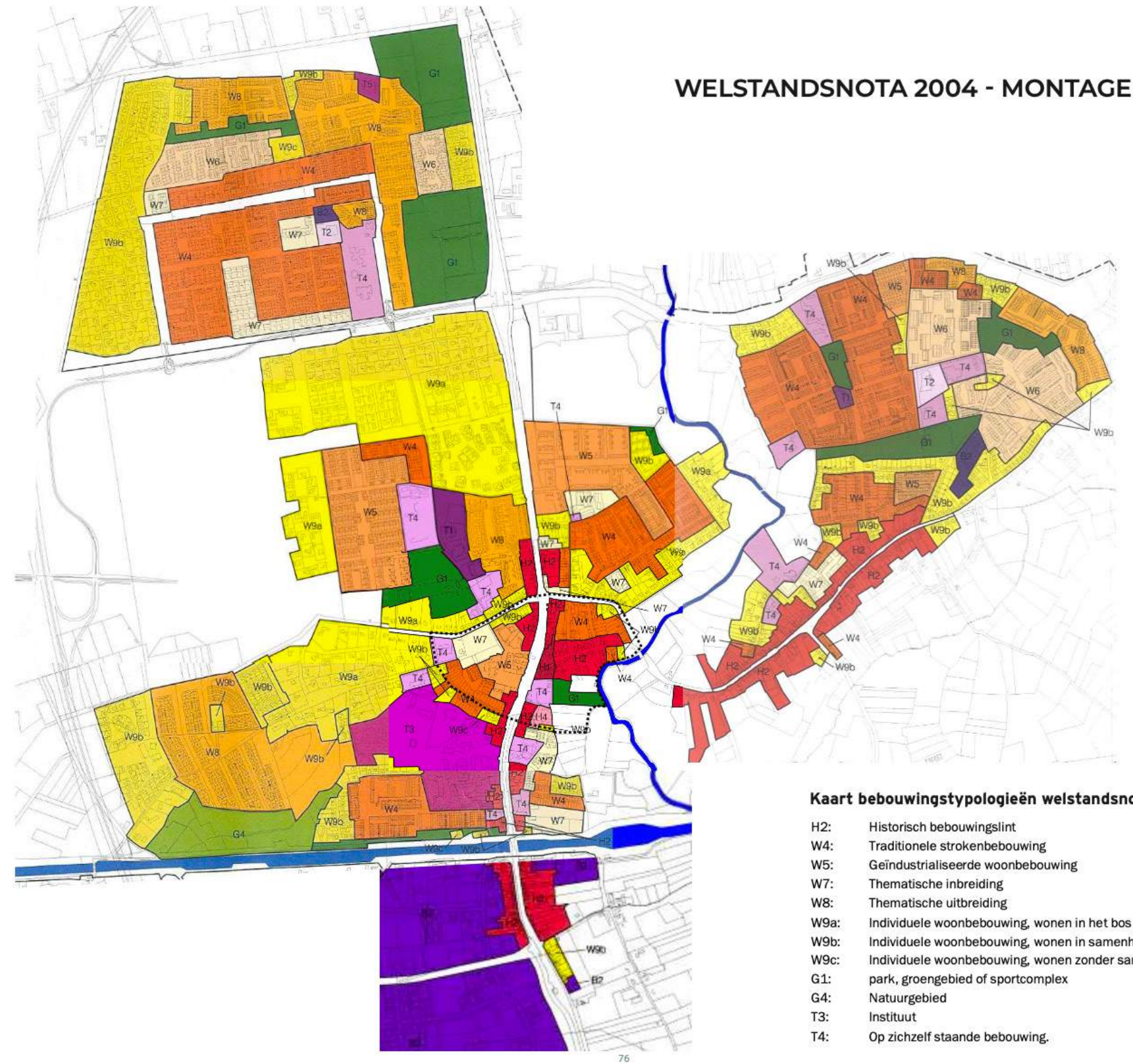
GROENBELEIDSPLAN EN BEHEER



WENSBEELD

- duidelijke samenhangende en herkenbare natuurlijke opbouw
- bomenstructuur langs de hoofdwegen
- beplanting afstemmen op het oorspronkelijke landschapstype: bos en heide in het westen, beekdal in het middel, kleinschalig kampenlandschap in het oosten
- (locatie ligt op overgang van bos type naar beekdal type)
- verhogen van de verscheidenheid aan soorten
- dommeldal behouden en versterken, beleefbaarheid vergroten
- bosrijke karakter van Breeakker behouden door herplantingsplicht bij kap van elke boom
- locatie valt onder groengebieden op dorpsniveau / bostype en ligt tegen het type dommeldal aan

WELSTANDSNOTA



KENMERKEN

- opvallend is dat de wijk ten westen van de planlocatie, ook gelegen in/aan het bosgebied aangeduid wordt als w9a:

w9a: INDIVIDUELE WOONBEBOUWING, WONEN IN HET BOS

- de planlocatie wordt aangeduid met W5, W7, W9b, G1 en T4:

W5: GEINDUSTRIALISEERDE WOONBEBOUWING

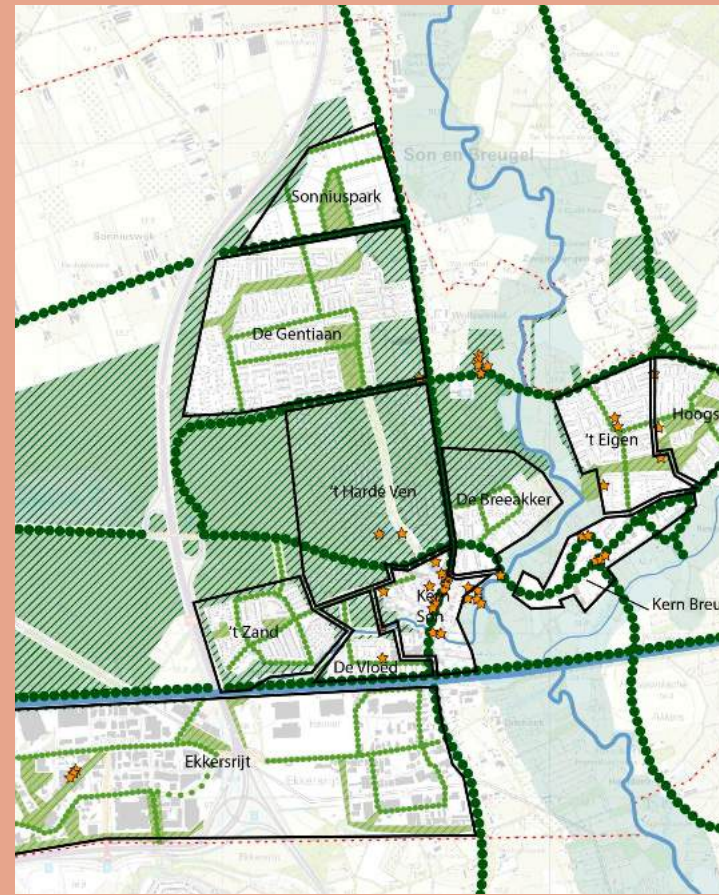
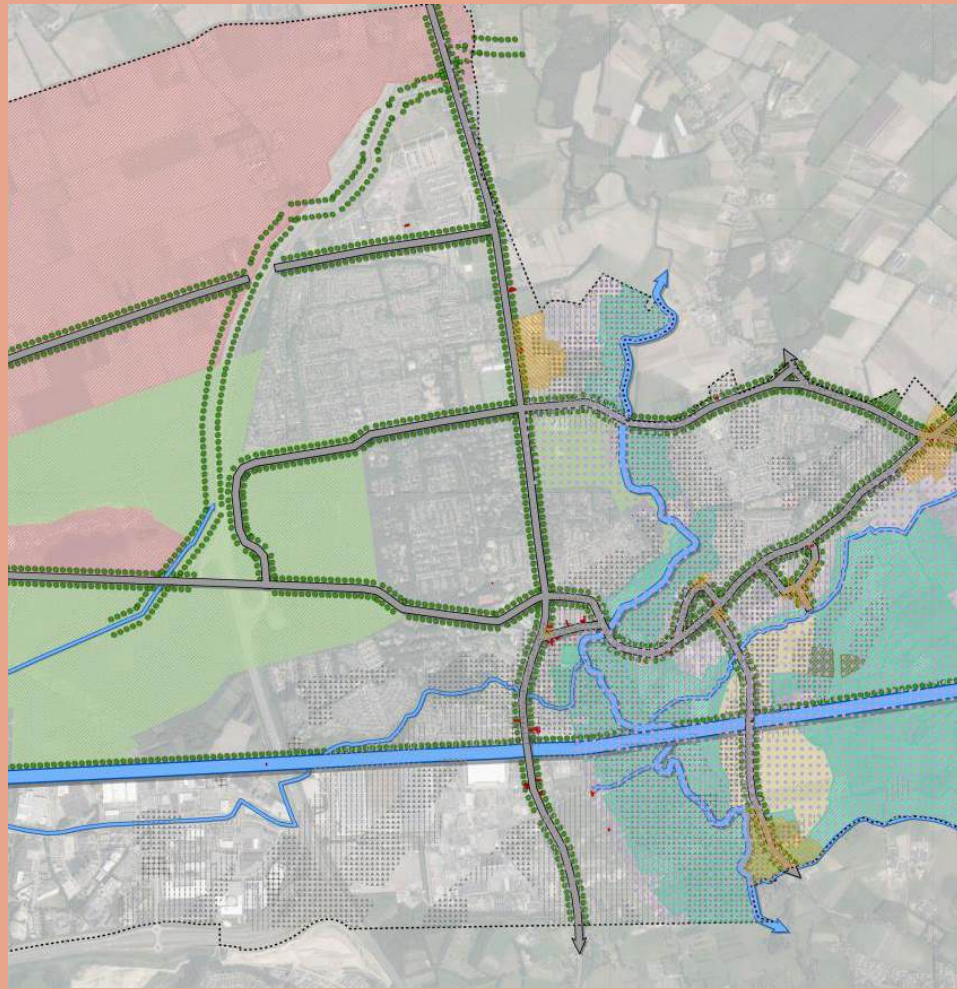
W7: THEMATISCHE INBREIDING

W9B: INDIVIDUELE WOONBEBOWUING, WONEN IN SAMENHANG

G1: PARK, GROENGEBIED, SPORTCOMPLEX

T4: OP ZICHZELF STAANDE BEBOUWING

CONCLUSIE OVERKOEPELEND BELEID



KWALITEITEN/WAARDENE

- ruim opgezet en groen karakter
- groen binnen de wijk valt niet alleen onder de wijkstructuur, maar ook onder de dorpsstructuur
- cultuurhistorie van de wijk valt onder typering 'geïndustrialiseerde woonbebouwing'

KNELPUNTEN

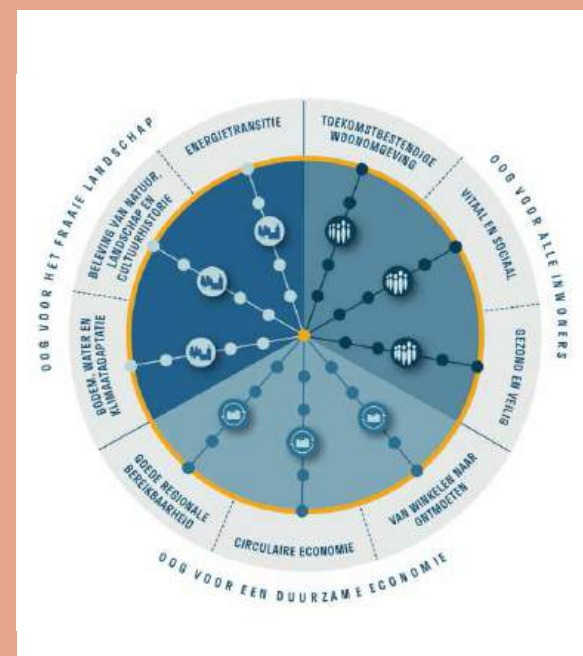
- waterbergingscapaciteit is niet voldoende, dient vergroot te worden
- grote woningbouwopgave: nog minimaal 700 woningen tot 2040
- omvang van sociale woonvoorraad als aandachtspunt

BELEIDSUITGANGSPUNTEN

- wijken levensloopbestendig maken
- cultuurhistorische elementen benadrukken
- meer plekken voor ontmoeting jong en oud
- versterken van de biodiversiteit rond waterlopen
- dorps, sociaal en groen wonen voor jong en oud
- prettig oud kunnen worden in je eigen buurt
- versterken van sociale verbinding door divers woningaanbod
- versterken van de natuurlijke leefomgeving

KANSRIJKE ELEMENTEN VOOR ONTWIKKELING

- vraag naar andere woonvormen
- mogelijkheid tot herstructureren vd wijk
- beplanting afstemmen op oorspronkelijk landschapstype



- documenten: Omgevingsvisie, Groenbeleidsplan, Woonvisie, Structuurvisie, erfgoed

identiteit

CULTUURHISTORIE



1900



1910-1919



1920-1929



1959



huidige situatie

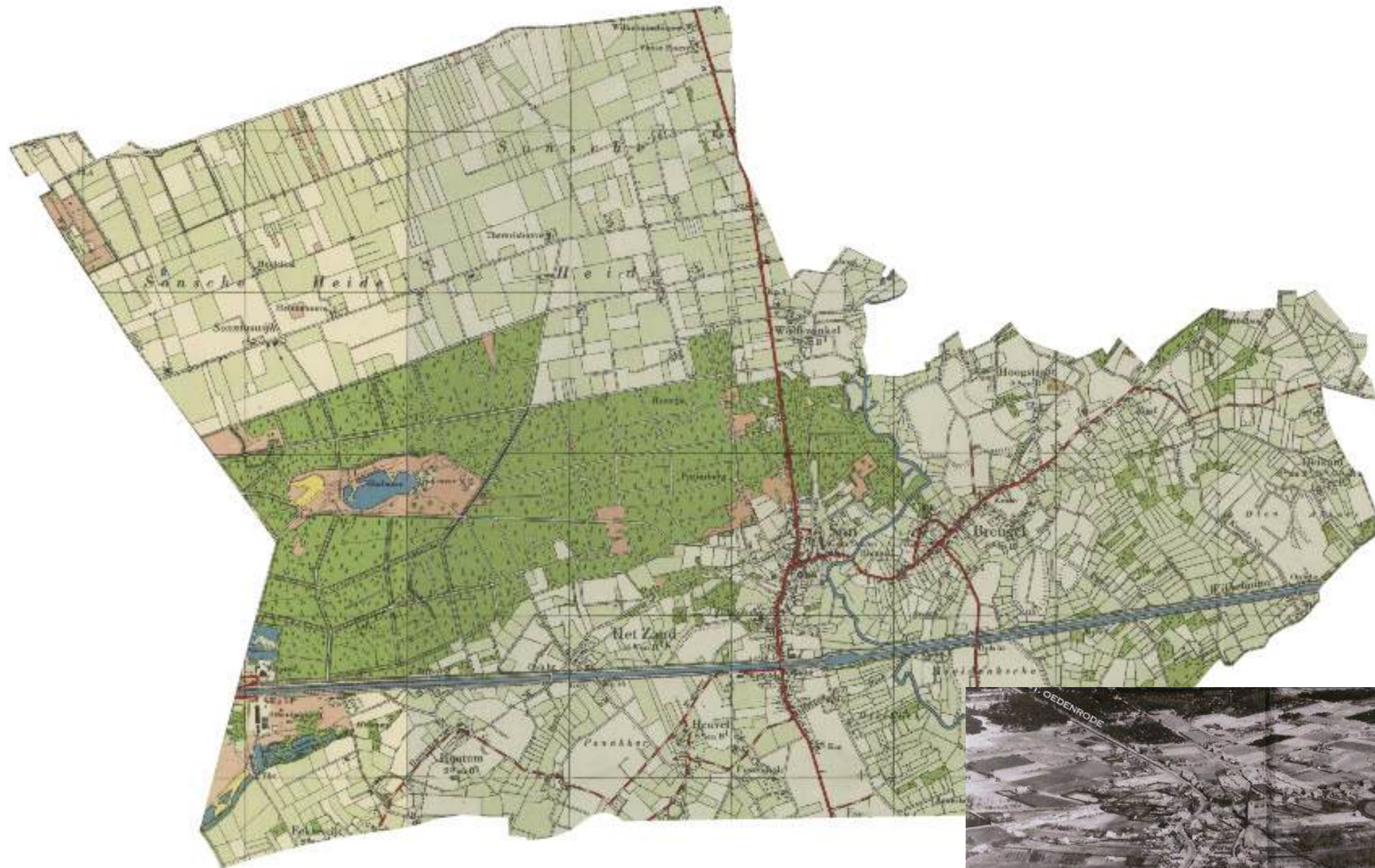


luchtfoto

Situatie historie

- "Son en Breugel, van elkaar gescheiden door de Dommel, zijn van oudsher één. Vanaf de middeleeuwen, voor zover in de geschiedenis is na te gaan, hebben ze een gemeenschappelijke schepensbank gehad. De dorpskernen van Son en Breugel zijn rond de 12de eeuw ontstaan als boerendorpen. In 1810 worden Son en Breugel op gezag van Napoleon Bonaparte samengevoegd tot één gemeente. Son en Breugel tellen dan circa 1.500 inwoners die voornamelijk een boerenbestaan leiden." (omgevingsvisie 2022)

CULTUURHISTORIE

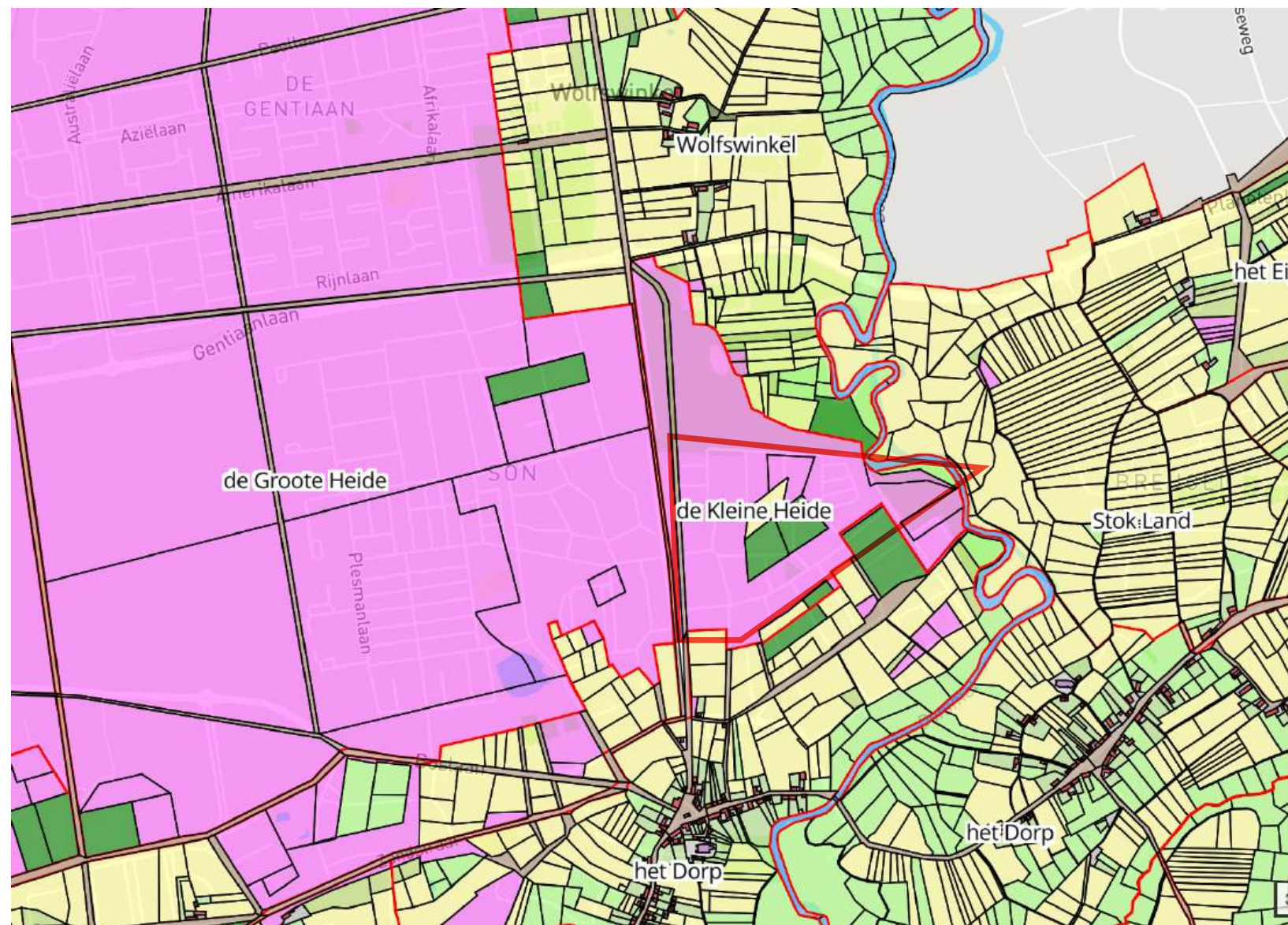


Situatie historie

- De Sonsche heide
 - Sonse dijk, route naar Best
 - Groote Beek
 - Dommel
 - Vroegere kern Son
 - Vroegere kern Breugel
 - Kanaal
-
- Een bijzondere plek in Son en Breugel is 't Harde Ven en Breekker: op deze plek kruisen de groenstructuur van het Oud Meer en de bebouwingsstructuur elkaar. De wijken zijn letterlijk uit het bos gekapt.



CULTUURHISTORIE KERNEN, BOS EN HEIDE



SITUATIE

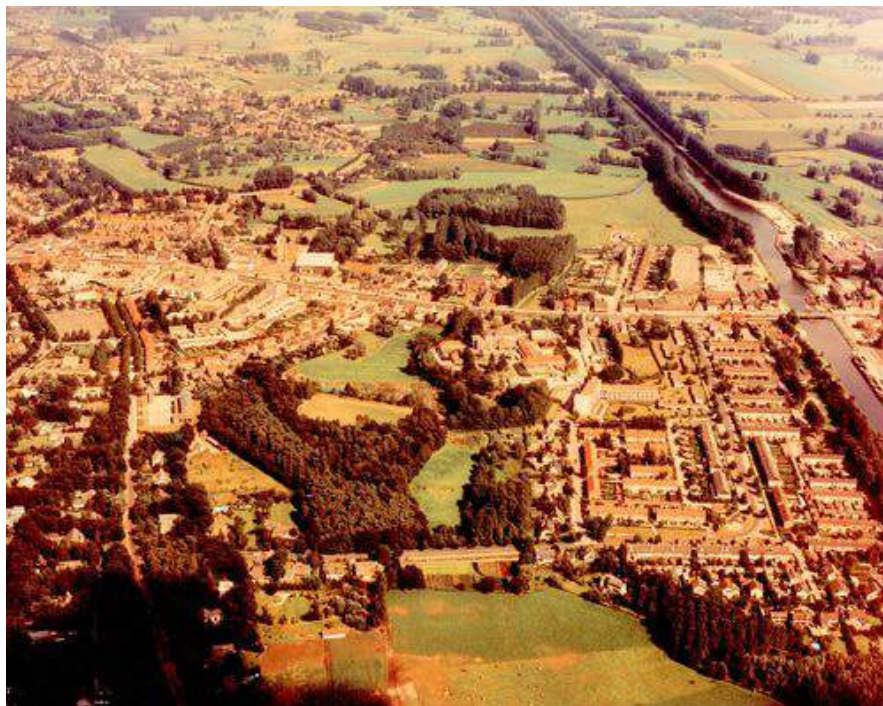
- > de oude kernen van Son en van Breugel zijn op dit kaartje goed zichtbaar, destijds nog kleine gehuchten, afscheiden door het beekdal van de Dommel
- van oorsprong was de wijk de overgang van bos / heide naar beekdallandschap en kleinschalig agrarisch landschap
- > om de oprukkende zandduinen en verstuiving tegen te gaan, werden de heuvels van de Sonse Bergen bebost.
- > de Dommel werd millennia lang in oostelijke richting gedrukt, wat te zien is op de kaarten. Nog veel vroeger liep de Dommel op de locatie van de Breeakker. Als je daar diep genoeg graaft, vind je nog een leemlaag

CULTUURHISTORIE



SITUATIE

> bouw van de wijken 't Harde Ven en de Breeakker, als een strak grid-patroon 'uitgesneden' uit het bos, en daartussen het oude lint en villawijken

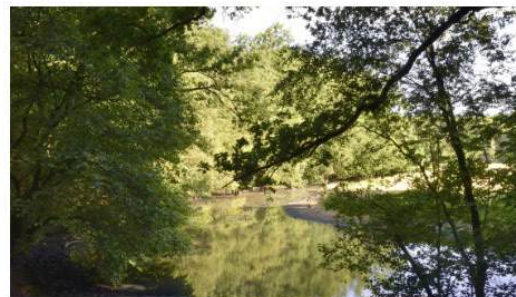


HISTORIE WIJK BREEAKKER EN SONSE BERGEN

LANDGOED SON = WIJK BREEAKKER + SONSE BERGEN!



IK WAS DESTIJD'S ELF JAAR EN BEN GETOGEN AAN DE RAND VAN DE SONSE BERGEN. DE HOEFBLADLAAN OVERSTEKEN EN DAN HET BOS IN. ZORGELOOS SPELEN, FANTASEREN, AVONTUUR BELEVEN EN HOLLEN OVER DE HEUVELS VAN HET BOS, DE ZANDVERSTUIVING. IN DE WINTER SCHAATSEN OP DE DODE ARM VAN DE DOMMEL, SLEETJE RIJDEN EN ROETSJEN OVER DE SNEEUW VAN DE 'STEILE' HEUVELS. ZULKS WAS EEN PRACHTIGE PLAATS OM OP TE GROEIEN."



LANDGOED SON

- Anton Phipps had in de twintiger jaren het doel voor ogen om in Son een ontspanningsoord te vestigen voor kinderen van zijn werknemers, waarvoor het gebied van de Sonse Bergen zich uitstekend leende. Bos, heide en vooral nog schoon Dommelwater waren hier in rijke mate aanwezig. Kortom, een ideale uitspanning voor de arbeider en zijn gezin. In enkele jaren groeide dit ontspanningsoord zich uit tot een ruim 272 hectare groot gebied, waar Philips de naam 'Landgoed Son' aan zou geven

- het landgoed strekte zich uit van Thermae Son, tot aan de Dommel, tot voorbij de Nachtegaallaan en tot aan de Hendrik Veenemanstraat. het landgoed verwierf grote recreatieve bekendheid, tot ver buiten de grenzen van Son, met name voor recreanten en werknemers van Philips uit Eindhoven

- in die tijd werd er nog volop in de schone en heldere Dommel en de dode Dommelarm gezwommen. Philips had bij het strandje aan de Dommelarm kleedhokjes laten plaatsen.

- de ouderen kennen het gebied waarschijnlijk nog uit hun jeugd, toen veel schoolreisjes en dagrecreatie uit de wijde omgeving naar de Sonse Bergen kwamen.



HISTORIE WIJK BREEAKKER EN SONSE BERGEN



**“ IN 1968 VERHUISDE ONS GEZIN VAN GELDROEP
NAAR DE LEEUWENBEKLAAN IN SON. MIJN VADER
WERKTE BIJ PHILIPS ALS KANTOOREMPLYOEE EN
KREEG NA INSCHRIJVING, HET HUIS AANGEBODEN BIJ
WOONBEDRIJF DE ‘NIEUWE ERVEN’.**



SITUATIE DE OORLOG EN ERNA

- Market Garden: 8.000 Amerikanen gedropt in de Sonniuswijken en het bosgebied wordt gebombardeerd, de kanaalbrug bij Son wordt opgeblazen. In het TBC sanatorium in Son wordt een militair hospitaal ingericht en op Wolfswinkel wordt een militaire begraafplaats aangelegd

- na de bevrijding worden inwoners, wier woningen in de oorlog zware schade hadden opgelopen, in nieuwbouw gehuisvest. De dorpskom wordt naar het westen en oosten uitgebreid

- 1 van de eerste grote wijken die gebouwd werd na de oorlog: aan de westkant van Son wordt een kleinschalige villawijk in de bossen ontwikkeld, en ten oosten de woonwijk Breeakker.

- door de bouw van Breeakker en de villawijk rond de Boslaan werd gemeente Son en Breugel steeds meer een forensengemeente

- Philips startte in 1958 ten zuiden van de Sonse Bergen woonbedrijf 'de Nieuwe Erven', een 100% Philips woningcorporatie, en bouwde 152 huurwoningen.

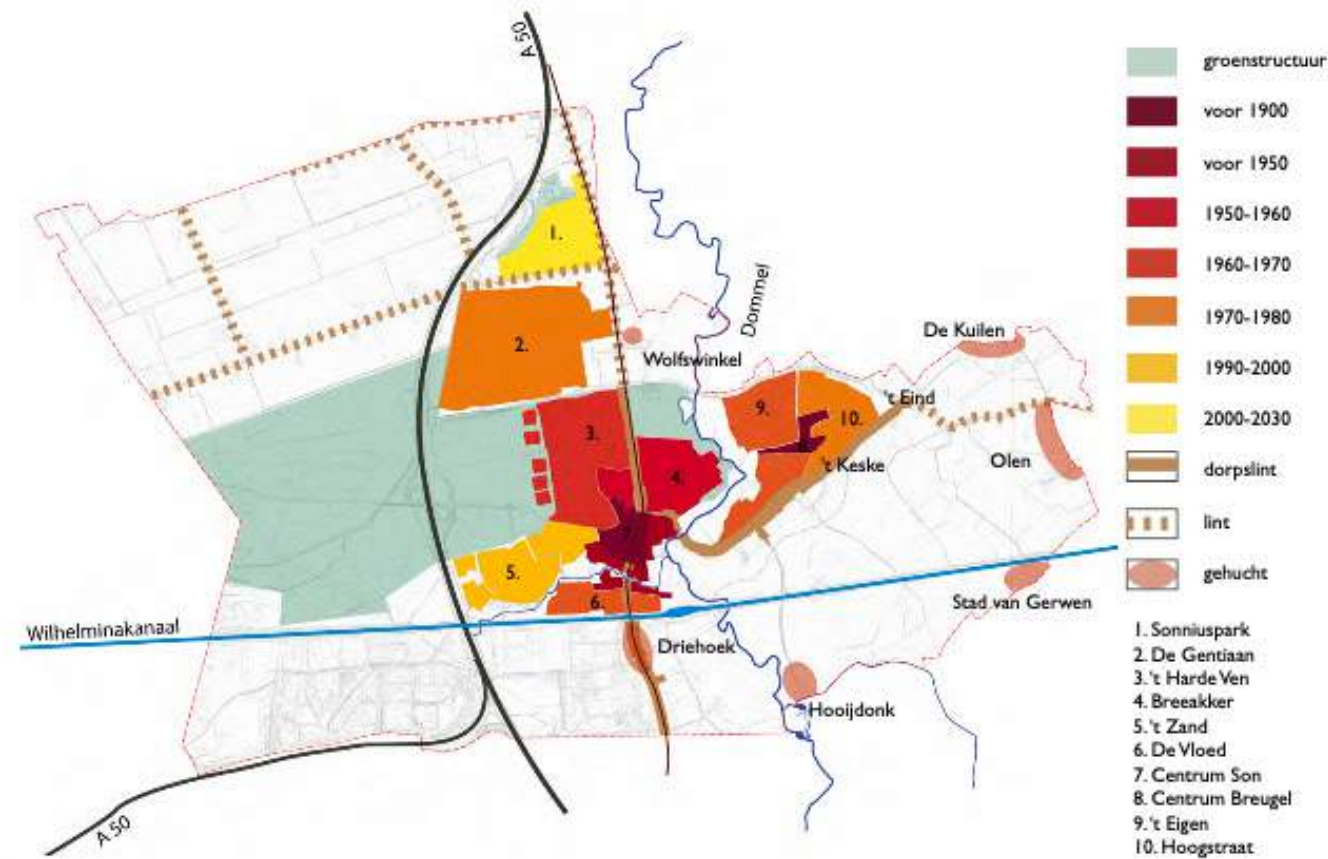
- in 1974 verkocht Philips de Sonse Bergen, hierna is het in handen geweest van Staatsbosbeheer en nu van de gemeente

LUCHTFOTO'S POSITIE BREEAKKER



CULTUURHISTORIE - KARAKTERISTIEK

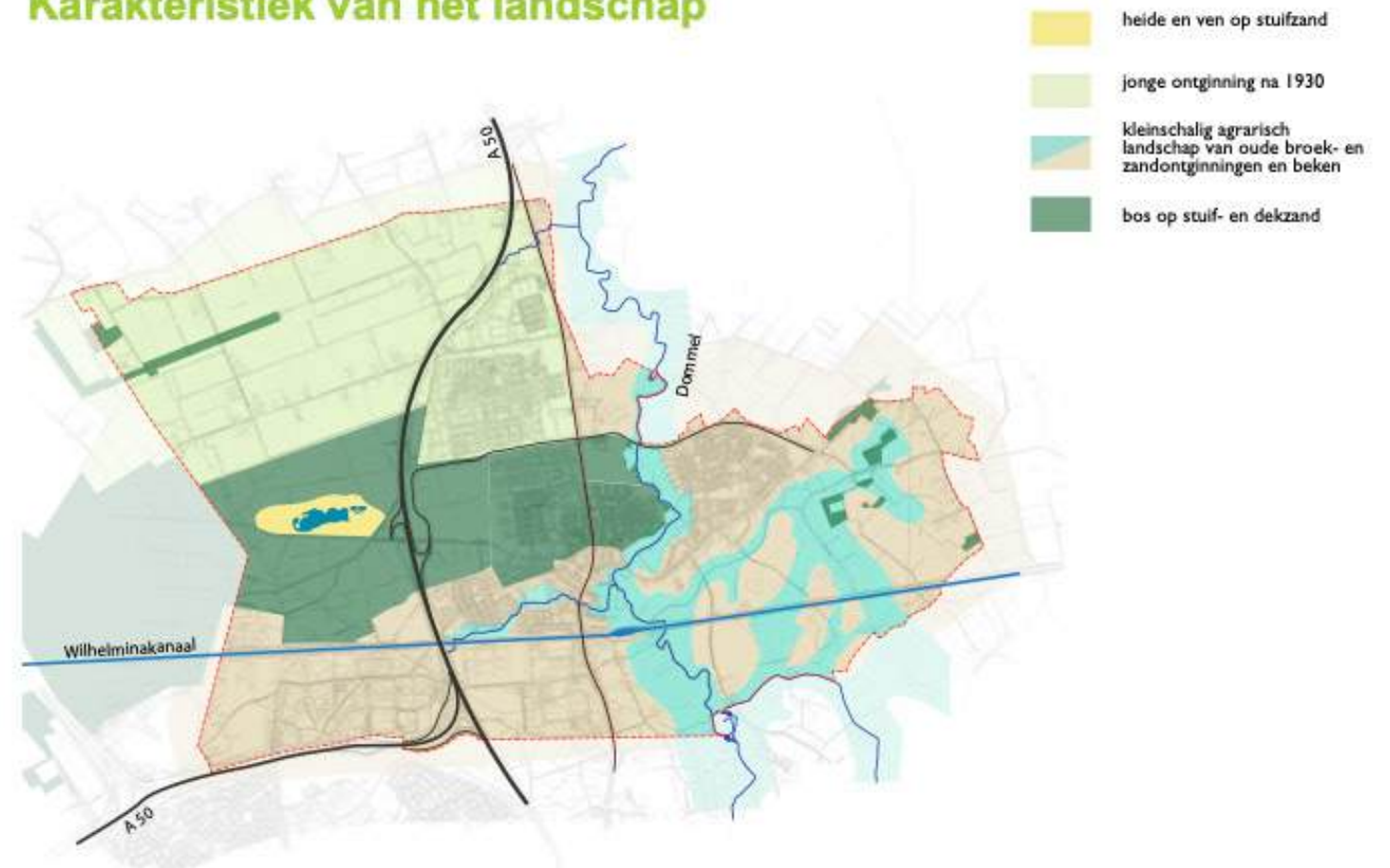
Karakteristiek van de wijken



Situatie karakteristiek van de wijken

- Sonniuspark, De Gentiaan, 't Harde Ven, Breeakker, 't Zand, De Vloed, Centrum Son, Centrum Breugel, 't Eigen, Hoogstraat

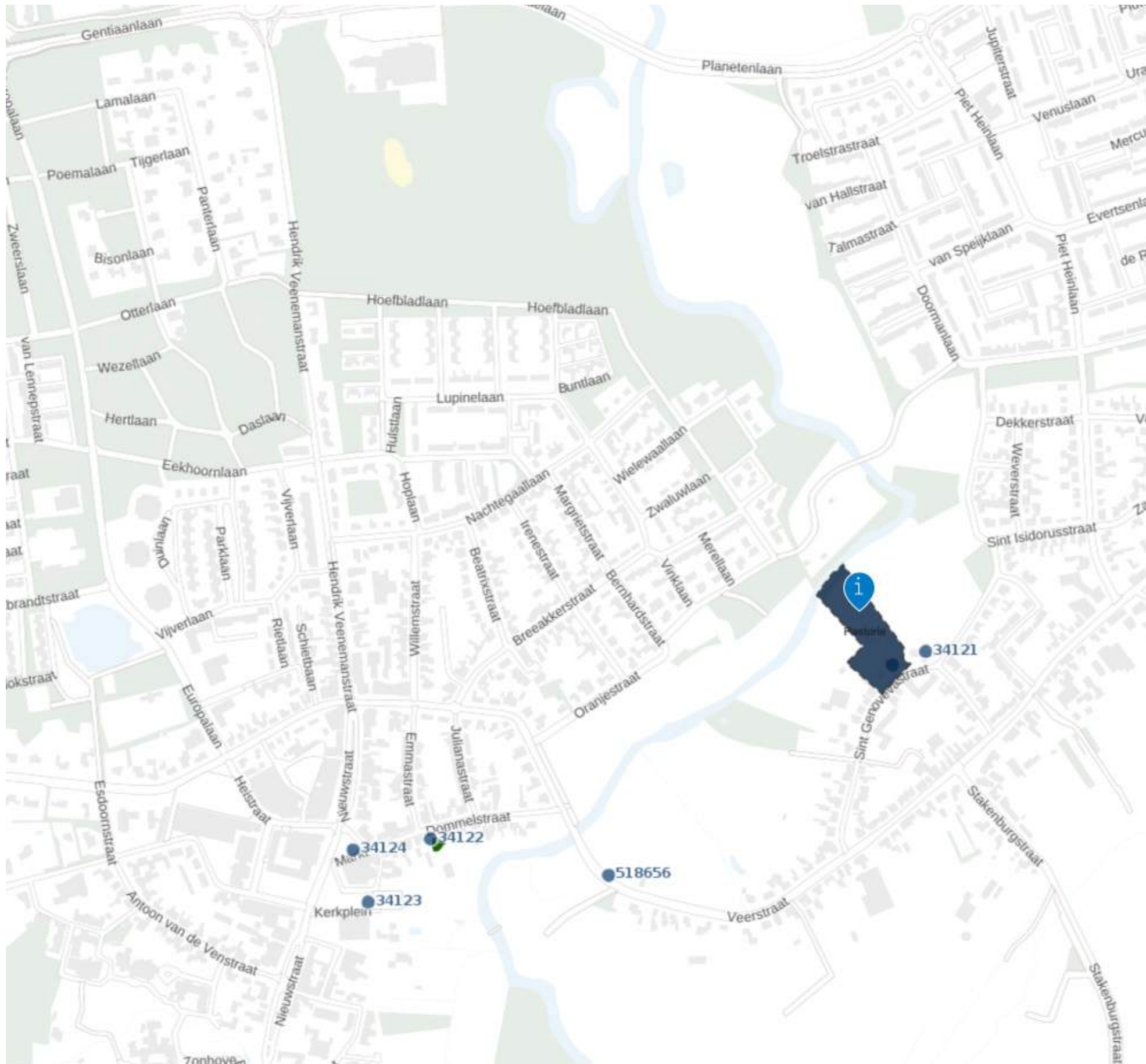
Karakteristiek van het landschap



Situatie karakteristiek van het landschap

- De Dommel scheidt de beide kernen
- Het Wilhelminakanaal
- De Sonse heide, natuur- en wandelgebied Sonse Bergen
- het Oud Meer
- Breugelse Beemden
- Beekdal van de Dommel, Breugelsche Beek
- Bosgebied de Nieuwe Heide

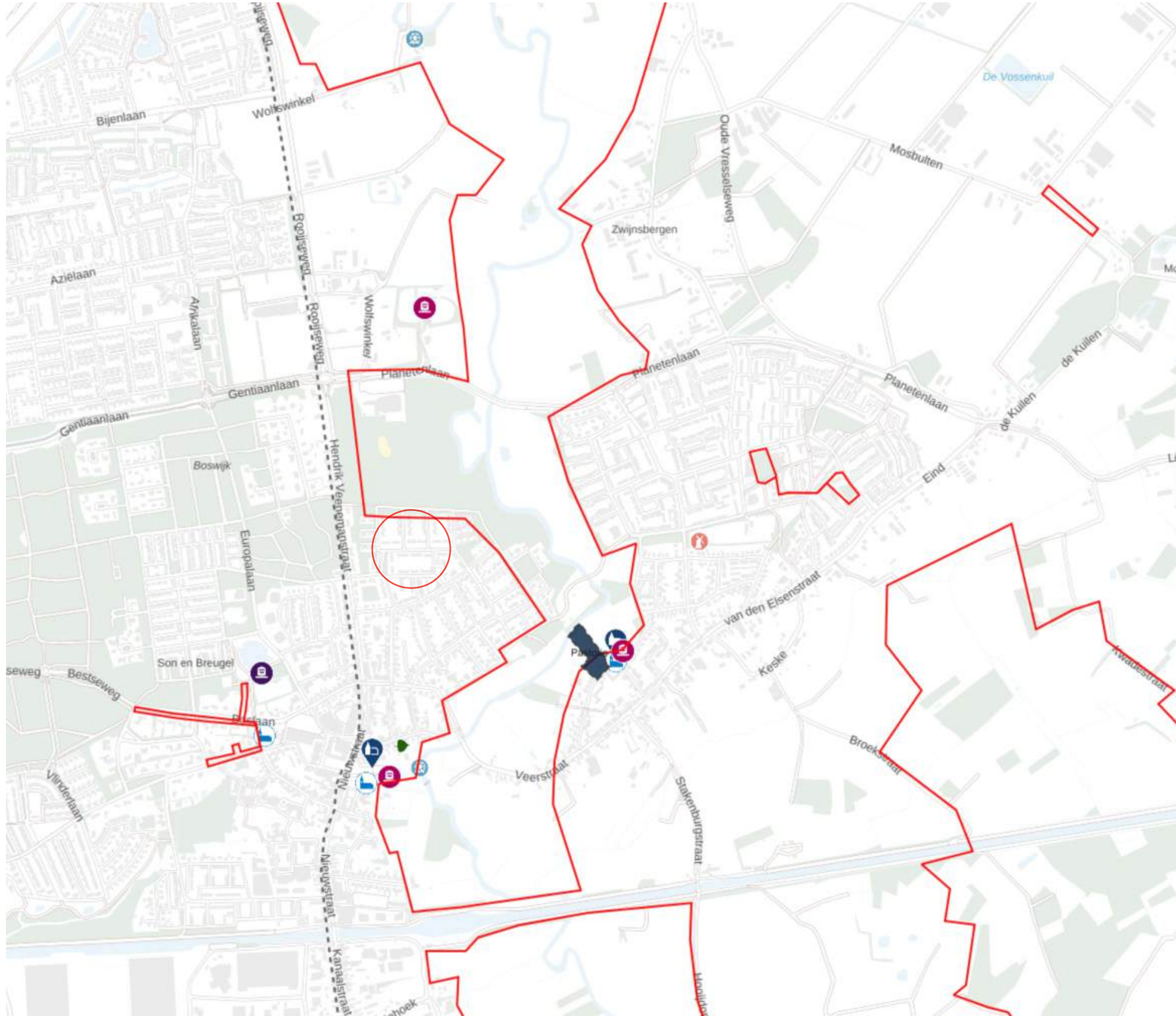
CULTUURHISTORIE - MONUMENTEN



SITUATIE

- groen rijksmonument: pastorietuin
- monumentale boom: in centrum van Son
- Rijksmonumenten: langs Dommelstraat en Veerstraat en St. Genovevstraat

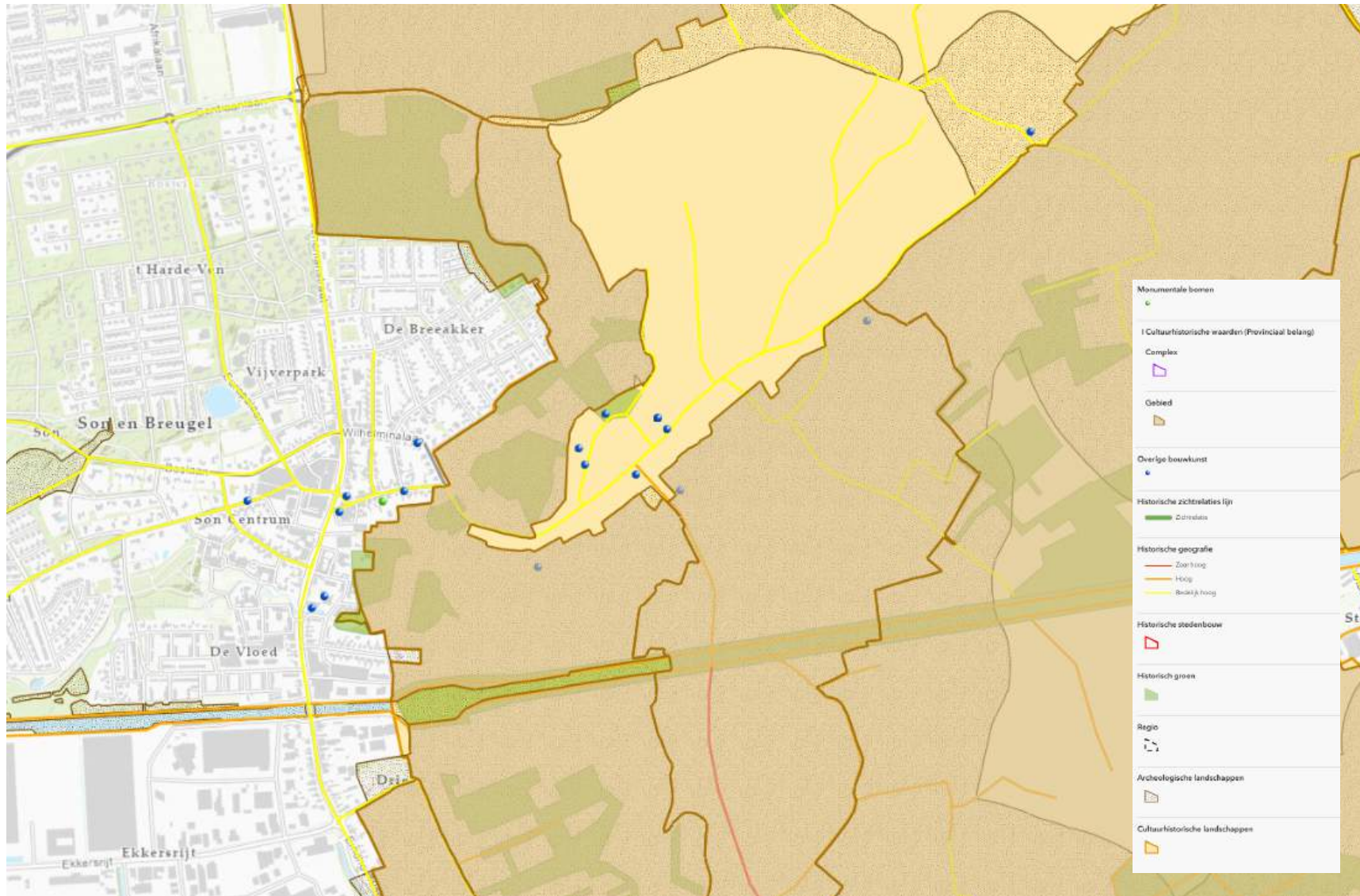
CULTUURHISTORIE - ERFGOED



SITUATIE

- landschap met oude boskernen, houtwallen: historisch landschap met akker, bos, grasland en moeras. Het Dommeldal tussen Sint-oedenrode en Son
- buitenplaats en park: pastorieterrein + kerk + begraafplaats
- kerk + begraafplaats in het centrum
- watermolen aan de Dommel nabij het centrum
- historische tramweg (Hendrik Veenemanstraat)

CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART NB



SITUATIE

ten noorden van planlocatie:

Sonse Bergen, onderdeel van het landschap Groene Woud.
kenmerken :

- de relatie van de hogere gronden met het beekdal van de Dommel
- de afgesneden meander
- de steilrand
- het eikenhakhout
- de wandelpaden

Sonse Bergen is een bosgebied aan de westrand van het Dommeldal en bestaat uit naald- en loofbos, grotendeels op gefixeerd stuifzand. Het maakt deel uit van de Midden-Brabantse dekzandrug, een brede oost-west lopende dekzandrug die in de laatste ijstijd is gevormd en die een belemmering vormde voor de afwatering. De Dommel is door deze rug heen gebroken en heeft een smal dal gevormd met een steilrand van enkele meters hoogteverschil. Langs de steilrand ligt een afgesneden meander. In de periode 1908-1927 zijn grote delen van het gebied ingeplant met grove den. Tussen 1926 en 1931 is het gebied aangekocht door Anton Philips, die er een ontspanningsoord vestigde voor kinderen van zijn werknemers. In 1935-1936 werd het gebied landschappelijk aangekleed door de aanplant van Japanse lariks, Douglasden, populier, eik en beuk. Het gebied werd gebruikt voor wandelen, kamperen en zwemmen. Het zuidelijke deel van het oorspronkelijke ontspanningsoord is thans bebouwd. Sinds 1991 is het gebied in eigendom en beheer bij Staatsbosbeheer.

Ten oosten van de planlocatie: Dommeldal

Het Dommeldal tussen Opwetten en Son is een goed bewaard gebleven kleinschalig beekdal met graslanden en broekbosjes, en met waardevolle overgangen naar de hogere gronden ten oosten en westen van het dal.

historische geografie: Willemstraat

historisch groen: binnen beekdal en Sonse Bergen

WEERSTAND TEGEN VERANDERING/VERKOPEN/VERHUIZEN...



De Mooi Sonen Breugel Krant

<https://www.mooisonenbreugel.nl> › nieuws › politiek › d...

Deel Breekker moet bij verkoop eerst huis aan gemeente ...

8 mrt 2023 — **Son en Breugel** - Een deel van huiseigenaren in de **Breekker** heeft een brief gekregen waarin staat dat als ze hun huis willen verkopen, ...



AD.nl

<https://www.ad.nl> › Algemeen Dagblad › Son en Breugel ›

Son maakt werk van veelbesproken voorkeursrecht in ... - AD

15 feb 2024 — **SON EN BREUGEL** - De gemeente **Son en Breugel** heeft twee Eindhovense bureaus ingeschakeld voor hulp bij de toekomstplannen voor de Sonse wijk ...



De Mooi Sonen Breugel Krant

<https://www.mooisonenbreugel.nl> › algemeen › algemeen ›

Voorkeursrecht Breekker wordt verder uitgewerkt

21 feb 2024 — **Son en Breugel** - In april 2023 stemde de gemeenteraad van **Son en Breugel** in met de toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op ...



Eindhovens Dagblad

<https://www.ed.nl> › Eindhovens Dagblad › Son en Breugel ›

Na huiseigenaren nu ook Woonbedrijf tegen plan om ...

20 apr 2023 — Na huiseigenaren nu ook Woonbedrijf tegen plan om gemeente eerste recht van koop te geven in Sonse wijk **Breekker**. **SON EN BREUGEL** - Niet alleen ...

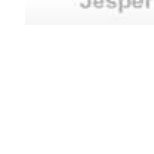


AD.nl

<https://www.ad.nl> › Algemeen Dagblad › Son en Breugel ›

Son pakt regie in Breekker; woningverkopers moeten ...

23 feb 2023 — **SON EN BREUGEL**- Bewoners van een deel van de Sonse wijk **Breekker** die hun woning willen verkopen, moeten die voortaan eerst aanbieden aan de ...



▲ Bewoners van de wijk Breekker in Son tijdens de viering van Koningsdag. © Sem Wijnhoven/DCI Media

Ondanks protest krijgt gemeente Son en Breugel eerste recht tot koop in de wijk Breekker

SON EN BREUGEL- Er ging veel onrust aan vooraf, maar de gemeente Son en Breugel krijgt toch het eerste recht tot koop op huizen in de Sonse wijk Breekker. Een meerderheid stemde donderdag in met het plan om in de buurt de regie te pakken. Pogingen om het gebied te verkleinen, mislukten.

Jesper de Vaan 21-04-23, 18:03 Laatste update: 21-04-23, 18:09 Bron: ED

Koude rillingen

De inwoners zijn verliefd op de wijk. Rust, groen, ruimte, geschiedenis en karakter. Bewoners, ongeacht hoe lang zij zich hebben gevestigd in het noordelijke deel van de Breekker, spraken uit dat zij sinds de brief weinig rust ervaren. *"Het is alleen aan de orde als je je huis wil verkopen,"* zei Dick Bos, die sinds een paar jaar met zijn vrouw Saskia in de Buntlaan woont. *"Maar wat als er iets met een van ons gebeurt?"* De koude rillingen kwamen opzetten toen het stel van een jurist hoorde dat het voorkeursbeleid zestien jaar kan duren en zelfs onteigening mogelijk is.

Leontine Brandt, ook bewoner van de wijk: *"Wij worden geconfronteerd met een college die beslissingen neemt over onze geliefde buurt en nog erger, over onze eigen woning. Daarbij verschuilt het college zich achter het zinnetje 'zo is nu eenmaal de procedure van deze wet.' Er wordt compleet voorbij gegaan aan de huidige bewoners die hiervan de dupe dreigen te worden. Wat is dit voor kil en ondemocratisch beleid?"*

Boosheid, frustratie en verzet om voorkeursrecht in de Breekker



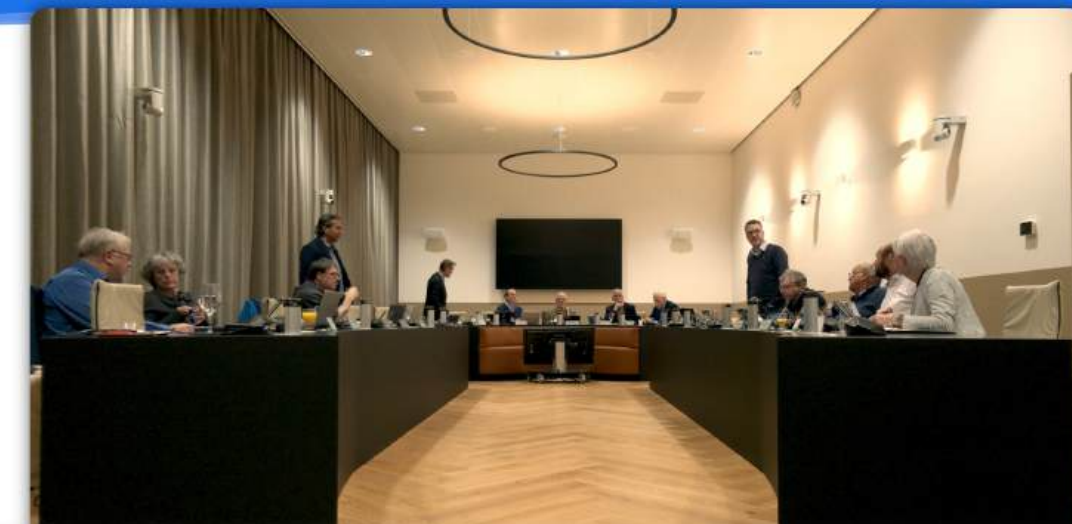
Rutger van der Heijden



24 maart 2023



13:11



BELEVING / IDENTITEIT : STRAATGESPREKKEN HISTORIE EN EIGENHEID



45 formulieren
geschreven



± 90 bewoners
gesproken



31 online
antwoorden

60 jaar

Gemiddelde leeftijd van
gesproken bewoners

94 jaar

Oudste bewoner
gesproken op straat

26 jaar

Gemiddelde
woonduur

Historie is levend

De historie leeft voort in de buurt: Oorspronkelijke bewoners vanuit Philips wonen er nu nog.

Huurwoningen werden daarna ook toegewezen aan mensen met *sleutelberoepen* > gemeente, politie, onderwijs

"De Breekker was een voorbeeldwijk waarmee de gemeente Son en Breugel terecht pronkte en van groot belang is geweest voor de ontkwikkeling van de gemeente Son en Breugel."

Architect Boersma uit Eindhoven heeft indertijd een fraai plan met mooie woningen ontworpen."

*"De **historie** van de wijk is uniek in Son. **Philips** is in de vorige eeuw bepalend geweest in deze hele regio en was **geroemd** om hoe ze voor hun werknemers zorgden. Zo ook door op de Breekker in Son een **ruime mooie wijk voor hun werknemers** te bouwen. Het vervult mij altijd met **trots** dat ook wij die **geschiedenis hier zichtbaar** hebben."*

"Deze mooie groene wijk die van eminent belang is geweest voor de huisvesting van o.a. Philips'- employees in de jaren "60" toen de regio Eindhoven ook al booming was (met name Philips, TUE, Ziekenhuizen). Veel werknemers van deze grote bedrijven vonden qua huisvesting hun weg naar deze gemeente en naar de wijk De Breekker."

"Toen ik de wijk binnenreed om het huis te bezichtigen wist ik het al. Ik had het huis zelf nog niet eens gezien"

"We hadden het huis graag willen kopen, maar dat mocht niet van Woonbedrijf"

Trots op de uitstraling

Trots op de groene en ruimtelijke uitstraling van de wijk

Schoonheid van de buurt is belangrijk

De buurt wordt (positief) ervaren als centerparcs en bewoners zijn trots om te vertellen dat bezoekers het ervaren als centerparcs.

"Als je aan mensen in Son en Breugel vraagt wat het mooiste deel is van Son en Breugel zeggen ze volgens mij allemaal Breekker"

"Dit is de mooiste buurt van Son en Breugel!"

"Hier moeten ze vanaf blijven!"

"Als familie hier op bezoek komt hebben ook zij altijd het gevoel dat ze op vakantie zijn."

Je komt hier niet zomaar terecht

Iedereen die we gesproken hebben geeft aan hier bewust te zijn komen wonen voor het groene en ruimtelijke karakter van de wijk.

Niet zozeer voor de huizen zelf.

Gevoelsmatig is Breekker Noord voor bewoners inderdaad een losse buurt, waar specifieke mensen wonen.

BELEVING / IDENTITEIT : STRAATGESPREKKEN SOCIALE COHESIE EN COMMITMENT



45 formulieren
geschreven



± 90 bewoners
gesproken



31 online
antwoorden

60 jaar

Gemiddelde leeftijd van
gesproken bewoners

94 jaar

Oudste bewoner
gesproken op straat

26 jaar

Gemiddelde
woontduur

Het is hier niet voor iedereen

Vroeger werden tuinen beter
(en samen) onderhouden en
was er daardoor meer sociale
cohesie.

Voor de lange termijn

Iedereen is tevreden over de
buurt, men vindt het heel
moeilijk om verbeterpunten
te noemen.

Mantelzorgwoningen zelf
verbouwd

Bewoners investeren in hun woning
alsof het een koopwoning is;
keukens, badkamers, vaste trap,
dakkapel, uitbouw, zonnepanelen

Bewoners verwachten
commitment van nieuwe
bewoners. Je moet wel van plan
zijn om er lang te blijven wonen.

Tweedeling huurders van
oudsher en nieuwe
huurders (<15jr).

*"Wij woonden in een rijtjeshuis, toen
de mogelijkheid er was zijn we
verhuisd naar een hoekwoning. Voor
nog meer tuin, en om nog dichterbij
het bos te zijn" (3 mensen)*

*"Na de scheiding moest ik de
Breeakker verlaten. Ik heb toen
ergens anders moeten wonen, maar
toen ik na 12 jaar weer terug kon
komen in het gebied voelde ik mij
pas echt weer thuis."*

*"Waar moeten die
families anders heen?"*

*"Ik wil graag mijn badkamer
verbouwen, maar ik durf niet te
investeren nu ik niet weet wat de
plannen gaan zijn."*

*"Het is hier een dooie boel.
Oud en jong mag meer gemixt,
een wijkcentrum erbij met
creatieve dingen, een deelauto
om oudere buren te
brengen..." (79jr)*

*"Er moet beter gelet worden op wie de
woningen in de wijk toegewezen
krijgen. De mensen die hier komen
wonen moeten passen bij het karakter
van de wijk"*

Hyperlokaal sociaal

Sociale cohesie wordt
hyperlokaal beleefd; per blok

Geen bewonersvereniging of
buurthuis. Bewoners zijn niet
verenigd met elkaar. Letterlijk
en figuurlijk.

Piaggio fungeerde als
pop-up buurthuis

Buren zorgen voor elkaar, volgens
onderlinge afspraak. (niet zozeer
iedereen, spontaan)

Na het Piaggio-gesprek
met elkaar koffie drinken
bij mensen thuis

Honden zijn
verbindende sociale
factor

*"Ons rijtje van vier zorgt goed
voor elkaar. We kijken naar
elkaar om. Als ik thuis ben zet ik
het hekje open, dan weet de
buurman dat ik er ben."*

*"Toen we hier kwamen
wonen zei ik tegen mijn
vrouw: we moeten een hond
nemen! Nu moet er een hond
komen!"*

*"Ik heb een tijdje
boodschappen gedaan voor
een buurvrouw in de straat
hiernaast, toen zij dat zelf
niet meer kon."*

BELEVING / IDENTITEIT : STRAATGESPREKKEN GROEN



45 formulieren
geschreven

60 jaar

Gemiddelde leeftijd van
gesproken bewoners



± 90 bewoners
gesproken

94 jaar

Oudste bewoner
gesproken op straat



31 online
antwoorden

26 jaar

Gemiddelde
woonduur

Hoeders van het groen

Onbegrip over
bos/boomverzorging en
onderhoud (bladeren laten
liggen, omgezaagde
bomen laten liggen).

*"Bouw dan maar in het
bos, dat stuk wat ze al
vernield hebben."*

Initiatief van bewoners:
alternatief beheersplan aan
gemeente voorgesteld ->
afgewezen. Deceptie. Geen
vertrouwen in dat de
gemeenteraad beslist wat
het beste is voor het dorp.

*"Bladblazen deden ze
vroeger 2x per week, en
nu 1x per jaar..."*

50 tinten groen

Samen leven met en in de
natuur. Het bos is je
achtertuin.

De mens is hier te gast.

Natuur geeft ook overlast.

- Riolering (wortels)
- Schaduw
- Gladde stoepen (bladval)

*"Eigenlijk zijn de eekhoorns en
de spechten gewoon mijn
huisdieren. Die voer ik ook"*

*"Ik zou graag zonnepanelen willen
net zoals mijn buurman, maar
door schaduw van de grote
bomen in mijn tuin is dat
helemaal niet rendabel"*

*"De boomwortels maken de
riolering kapot. Hierdoor
hebben we regelmatig
wateroverlast, en komt soms
het water vanuit het riool in
ons huis omhoog. [WB verwijst
naar gemeente en andersom]"*

*"Het bos is echt mijn
sanctuary"*

BELEVING / IDENTITEIT : STRAATGESPREKKEN POTENTIE VD WIJK



45 formulieren
geschreven

60 jaar

Gemiddelde leeftijd van
gesproken bewoners



± 90 bewoners
gesproken

94 jaar

Oudste bewoner
gesproken op straat



31 online
antwoorden

26 jaar

Gemiddelde
woonduur

Ideale locatie

Het centrum is dichtbij.
Mensen kunnen
daarheen voor de
voorzieningen.

Ligging ten opzichte van
de uitvalswegen is ideaal.

Afname veiligheid

Er is steeds meer
politie in de wijk, er
zijn mensen door de
politie uit hun huis
gehaald.

De afgelopen jaren
wordt er vaker
ingebroken in de
wijk.

*"Er is een Boa, maar die
zien we eigenlijk nooit.
Het zou wel fijn zijn als
we die vaker zien"*

Begrip voor woonopgave

Er is begrip dat gezinnen
misschien beter in de grote
huizen komen te wonen ipv
nu 1/2 senioren

Er is begrip voor de
woonopgave in Son en
Breugel en dat de gemeente
ruimte zoekt.

Mensen zien kans voor
seniorencomplex op de plek
van tijdelijke huurwoningen.
En het is 50/50 of mensen
zelf bereid daarheen te
verhuizen. Binnen de wijk
blijven dicht bij het bos is het
belangrijkste.

Doorstroming naar
seniorenwoningen is
bespreekbaar.

*"Als ze mij in een flat
douden dan kunnen ze er
een kist bij leveren."*

*"Ik hoop dat jong en oud in
de toekomst weer samen in
de buurt kunnen wonen."*

*"Ik snap wel dat er meer
woningen nodig zijn, maar dat
doe je toch niet over de rug
van huurders?"*

*"Laat de mensen in
koopwoningen met rust en
herindeel het gebied waar de
huurwoningen op staan"*

*"Verderop worden op 5 grote kavels
villa's gebouwd waar maar twee
mensen in kunnen wonen. Waarom zet
de gemeente daar niet gewoon een
paar flatgebouwen neer."*

*"Waarom maken ze
hier geen 65+ wijk
van?"*

*"Ik wil best kleiner wonen, als er
maar een plek is in de wijk waar ik
naartoe kan verhuizen. Dan pak ik zo
mijn verhuisdozen in."*

*"Ik ga hier alleen tussen
6 planken weg!"*

CONCLUSIE IDENTITEIT



KWALITEITEN/WAARDEN

- locatie is een bijzonder overgangsgebied van bos/heide naar beekdallandschap en kleinschalig agrarisch landschap
- Dommel en historisch beekdal
- cultuurhistorisch waardevol; de wijk was 1 van de eerste wijken in de wederopbouw; uitgesneden uit het bos, een orthogonaal patroon volgend
- men woont hier gemiddeld lang, eerste bewoners wonen er nog
- Centerparcs gevoel
- gelegen aan oude lint-structuur
- sterke identiteit en verbinding met Anton Philips via landgoed Son, een ontspanningsoord
- grote recreatieve bekendheid
- fijne plek voor gezinnen en kinderen
- overgangsgebied; dichtbij centrum en in het bos
- bewoners zijn trots op de wijk, 'voorbeeldwijk'
- begrip voor de woonopgave

KNELPUNTEN

- ooit zeer schone Dommel, nu kwaliteit verslechterd
- exclusieve karakter van de wijk: Philips medewerkers en mensen met 'sleutelberoepen'
- homogene samenstelling van het bos
- samenstelling vd wijk minder divers, doorstroom stukt
- weerstand tegen verandering
- tweedeling huurders van oudsher en nieuwe huurders
- 'een dooie boel', minder sociale cohesie dan vroeger
- sociaal, maar wel hyperlokaal
- ontevreden over groenbeheer door gemeente

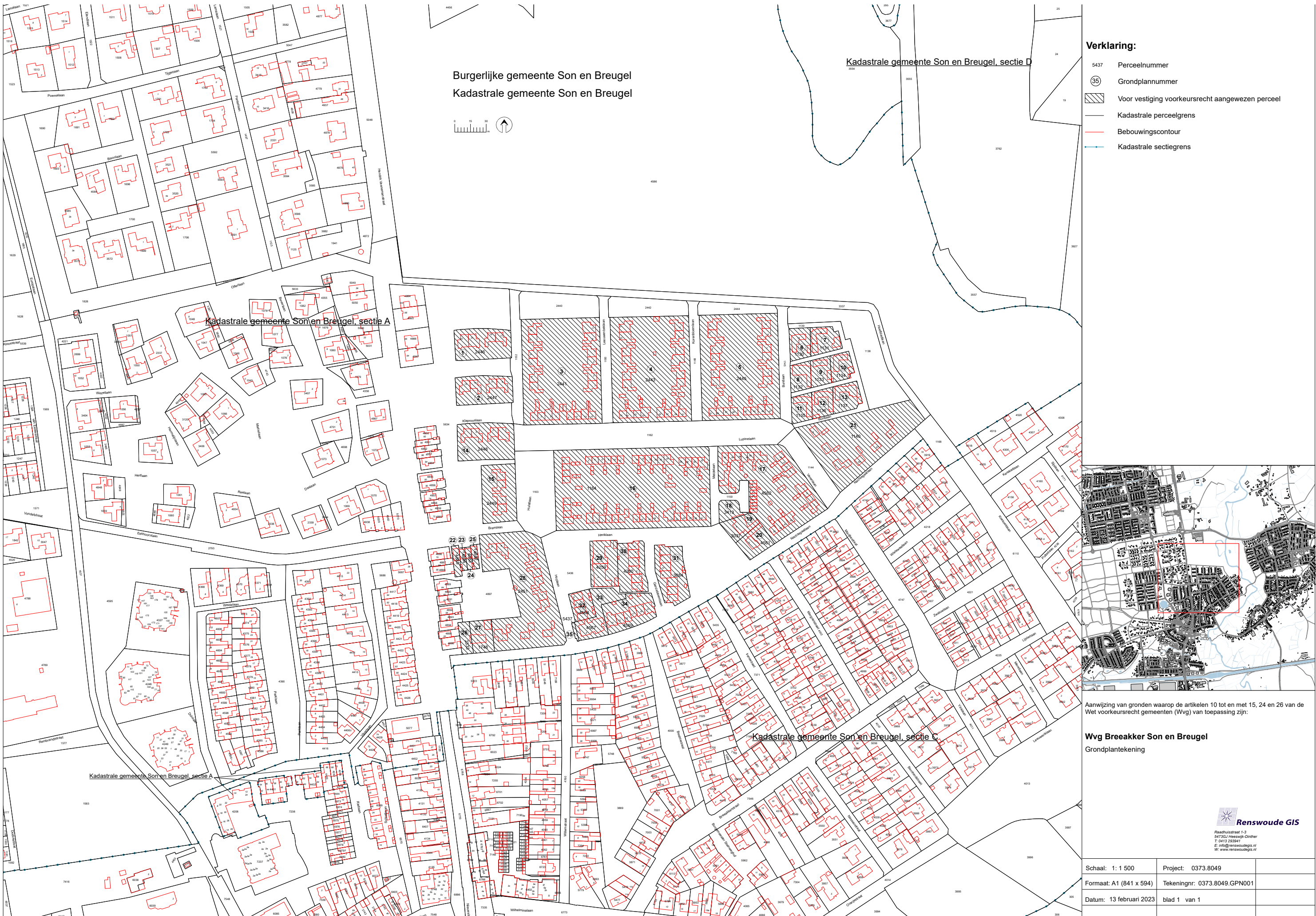
BELEIDSUITGANGSPUNTEN

- diversificeren van de bewonerssamenstelling, de wijk klaarmaken voor een inclusievere samenleving
- dorps, sociaal en groen wonen voor jong en oud
- prettig oud kunnen worden in eigen buurt
- versterken sociale verbinding door divers woning aanbod
- versterken van de natuurlijke leefomgeving

KANSRIJKE ELEMENTEN VOOR ONTWIKKELING

- regionale functie van Son en Breugel: uitvalsbasis voor (kennis)werkers vanuit Eindhoven
- wijk klaarmaken voor onderlinge zorg en zelfredzaamheid
- sterke binding met de plek gebruiken voor eigenaarschap en collectief beheer
- behouden en versterken groene identiteit
- interactie stimuleren en voorzieningen delen

**eigenaarschap en
vastgoed**



CONCLUSIE EIGENAARSCHAP EN VASTGOED



KWALITEITEN/WAARDEN

- veel eigendom woningcorporatie
- voorkeursrecht in werking
- waardevol deels verduurzaamd vastgoed
- ruime percelen met veel groen
- huren zijn laag, in verhouding tot grootte van woning en perceel
- merendeel verdient modaal of boven modaal

KNELPUNTEN

- bewoners niet positief tegenover WVG
- hoge WOZ waarde
- waarde van woningen is groot
- huren zijn laag, in verhouding tot grootte van woning en perceel

BELEIDSUITGANGSPUNTEN

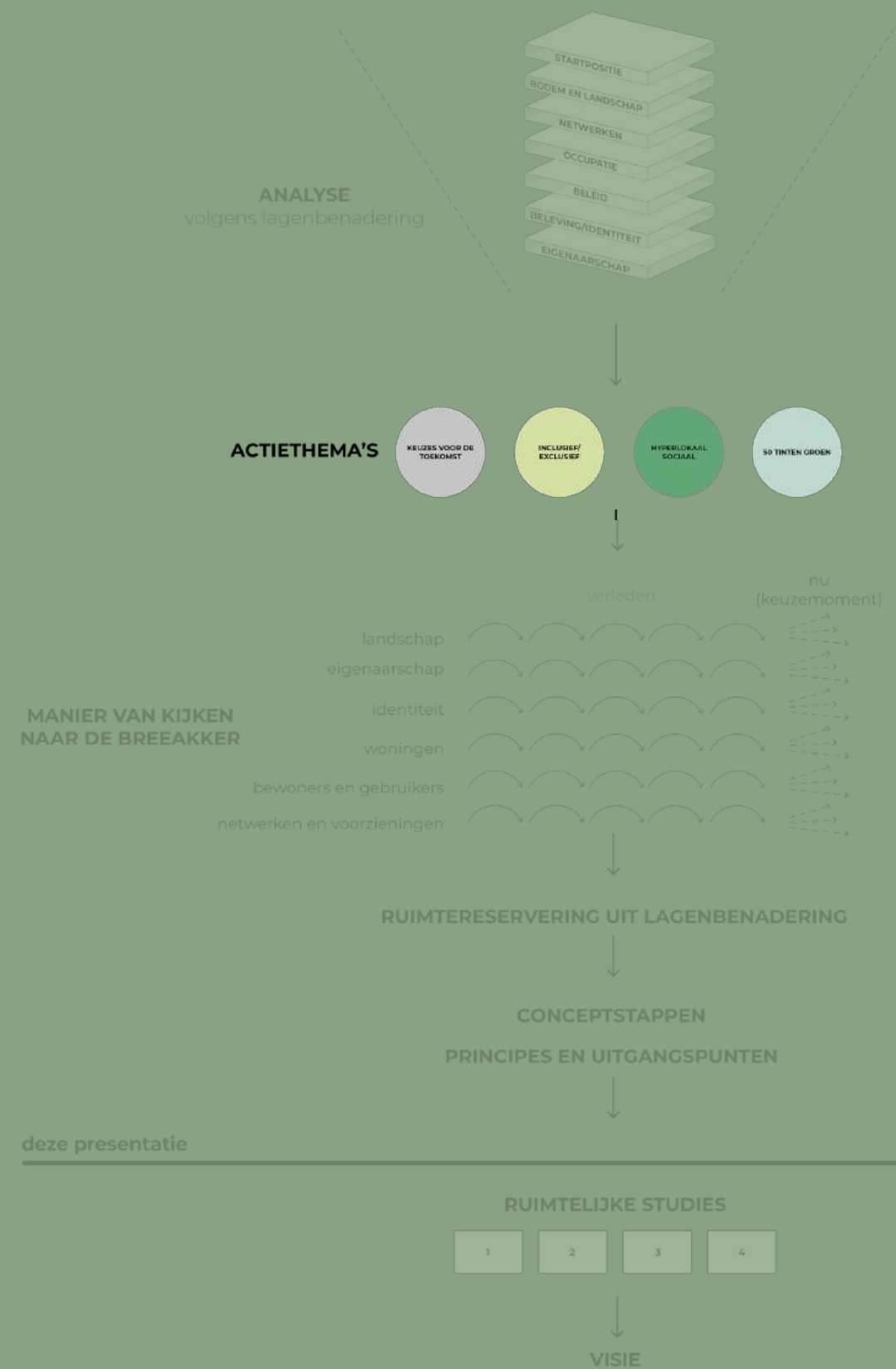
- wijken levensloopbestendig maken
- voorkeursrecht in werking
- meer plekken voor ontmoeting jong en oud
- klimaatadaptieve wijken

KANSRIJKE ELEMENTEN VOOR ONTWIKKELING

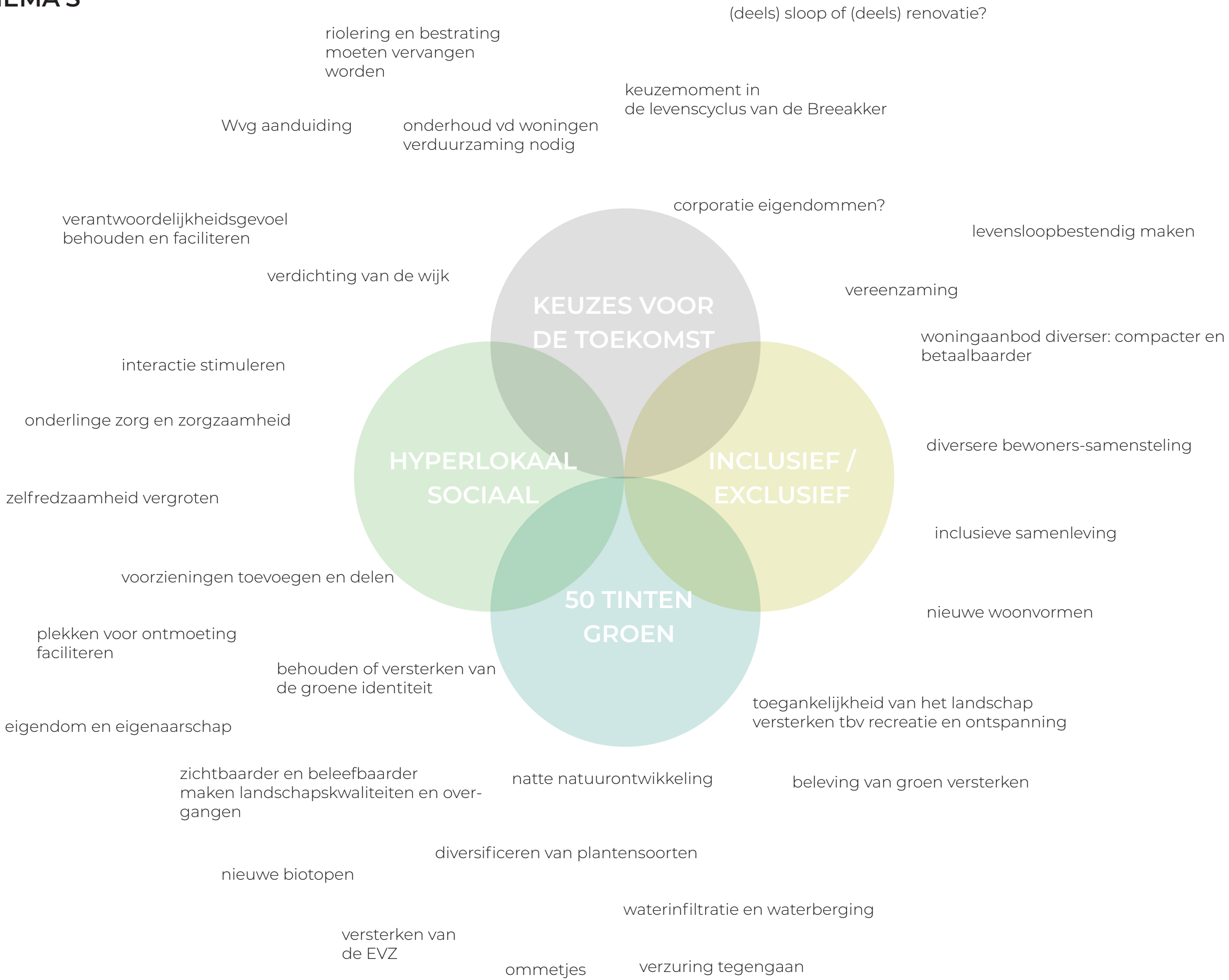
- bestaand vastgoed anders inzetten door verandering eigenaarschap; scheefwonen tegengaan
- doorstroom in de wijk
- verduurzamen
- ruimte maken voor nieuwe woonvormen / nieuwe typologie (levensloopbestendig, starters)
- wijk is ruim van opzet, verdichtingsmogelijkheden
- er is onderhoud nodig aan gehele infrastructuur: riool, vastgoed, en openbaar gebied (wegen, paden, verlichting) daarmee is het een kans tot verbetering van onderdelen of het geheel

actiethema's

Deze thema's zijn de conclusies die getrokken kunnen worden uit de analyses en de participatie.



ACTIETHEMA'S



KEUZES VOOR
DE TOEKOMST

We staan op een cruciaal moment in de ontwikkeling van woonwijk de Breeakker. De komende jaren moeten er belangrijke keuzes worden gemaakt over de toekomst van de infrastuctuur, het vastgoed en het openbare gebied. Deze keuzes bepalen hoe de wijk eruit komt te zien, wie er wonen en hoe we er wonen. De keuzes die we nu maken, hebben een directe impact op de samenstelling van de bewoners en hun manier van leven. Met deze keuzes willen we een wijk creëren die toekomstbestendig, leefbaar en klimaatadaptief is en waar er ruimte is voor jong en oud.

aanduiding voorkeursrecht

onderhoud van de woningen
verduurzaming nodig

verantwoordelijkheidsgevoel
behouden en faciliteren

keuzemoment in
de levenscyclus van Breeakker

*'Ik wil best kleiner wonen, als er maar een plek is
in de wijk waar ik naartoe kan verhuizen.
Dan pak ik zo mijn verhuisdozen in'*

quote uit participatiedocument cocosmos

(deels) sloop of (deels)
renovatie?

riolering en bestrating
moeten vervangen worden

*'Oud en jong mag meer gemixt, een wijk-
centrum erbij met creatieve dingen, een
deelauto om oudere burens te brengen..'*

quote uit participatiedocument cocosmos

corporatie eigendommen?

verdichting van de wijk

INCLUSIEF /
EXCLUSIEF

Wijk de Breekker heeft de potentie om een bijzonder inclusieve wijk te worden. Een plek waar mensen van alle leeftijden, met verschillende achtergronden, samenstellingen en inkomensniveaus samen wonen en elkaar ondersteunen. Het is meer dan een verzameling van huizen. Het is een diverse gemeenschap waar men zich welkom voelt, waar men betrokken en zorgzaam is naar elkaar.

levensloopbestendig maken

nieuwe woonvormen

‘Toen ik de wijk binnenreed om het huis te bezichtigen wist ik het al. Ik had het huis zelf nog niet eens gezien’

quote uit participatiedocument cocosmos

vereenzaming voorkomen/tegengaan

‘Ons rijtje van vier zorgt goed voor elkaar. We kijken naar elkaar om. Als ik thuis ben zet ik het hekje open, dan weet de buurman dat ik er ben’

quote uit participatiedocument cocosmos

woningaanbod diverser: compacter en betaalbaarder

inclusieve samenleving

diversere bewoners-samenstelling

‘Als je familie hier op bezoek komt hebben ook zij altijd het gevoel dat ze op vakantie zijn’

quote uit participatiedocument cocosmos

HYPERLOKAAL SOCIAAL

Bewoners van de Breeakker zijn trots op hun wijk en voelen zich sterk betrokken met het rijlen en zijlen. Dit gevoel van saamhorigheid is van grote waarde en vormt de basis voor een leefbare wijk. De sociale cohesie is de lijm die de wijk samenhoudt; een gevoel van verbondenheid en wederzijdse betrokkenheid tussen bewoners. We willen dat mensen in onze wijk kunnen blijven wonen, ongeacht leeftijd of levensfase. Dit betekent dat er aandacht moet zijn voor de doorstroom. Deze bestaande bewoners zijn een belangrijke factor in het behouden van de sociale en lokale binding. De wijk ligt bovendien in de bijzondere omgeving van de Sonse Bergen; deze natuurlijke omgeving dient omarmt en versterkt te worden. De Breeakker heeft zijn eigen unieke, authentieke identiteit, die we willen koesteren.

‘Dit is de mooiste buurt van Son en Breugel!’

quote uit participatiedocument cocosmos

‘Ik hoop dat jong en oud in de toekomst weer samen in de buurt kunnen wonen’

quote uit participatiedocument cocosmos

onderlinge zorg en zorgzaamheid

zelfredzaamheid vergroten

voorzieningen toevoegen en delen

‘De historie van de wijk is uniek in Son. Het vervult mij altijd met trots dat ook wij die geschiedenis hier zichtbaar hebben’

quote uit participatiedocument cocosmos

plekken voor ontmoeting faciliteren

buurthuis inzetten als ontmoetingsplek

interactie stimuleren

50 TINTEN
GROEN

De Breeakker is uniek. Omgeven door bos ademt het rust en natuur uit. Voor de Breeakker is dit een sterke identiteitsbepaler. Het groen is niet alleen een decor, maar een wezenlijk deel van de wijk. We willen de flora en fauna op waarde schatten en waar mogelijk versterken, middels het verbeteren, verrijken en vergroten van de biodiversiteit.

'Het bos is echt mijn sanctuary'

quote uit participatiedocument cocosmos

beleving van groen versterken

'Eigenlijk zijn de eekhoorns en de spechten gewoon mijn huisdieren. Die voer ik ook'

quote uit participatiedocument cocosmos

behouden of versterken van de groene identiteit

natte natuurontwikkeling

nieuwe biotopen

bewoners zijn hoeders van het groen

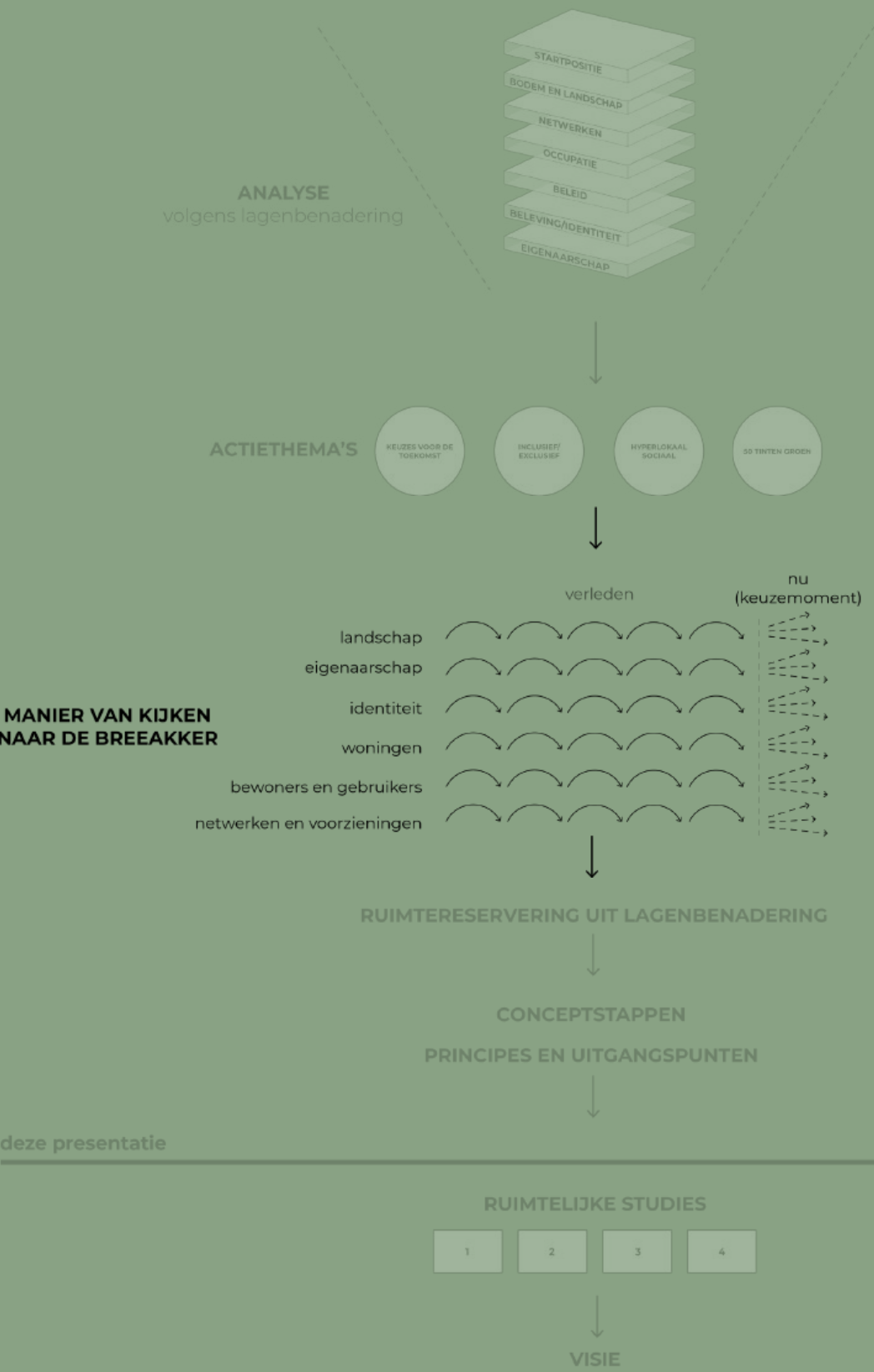
toegankelijkheid van het landschap versterken tbv recreatie en ontspanning

diversificeren van plantensoorten

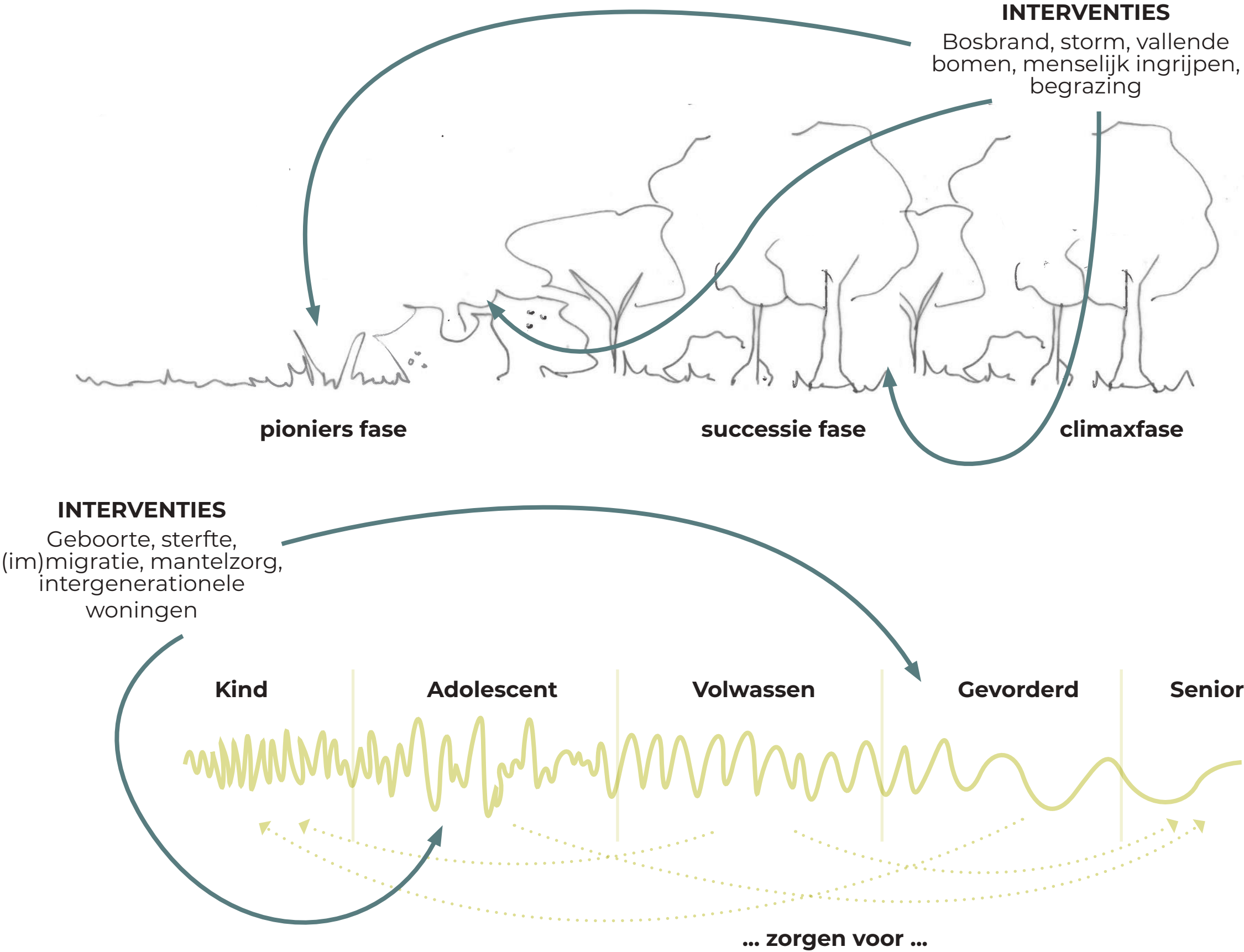
waterinfiltratie en waterberging

verzuring tegengaan

manier van kijken naar de Breeakker



CYCLUS VAN HET MENSENLEVEN EN HET LANDSCHAP

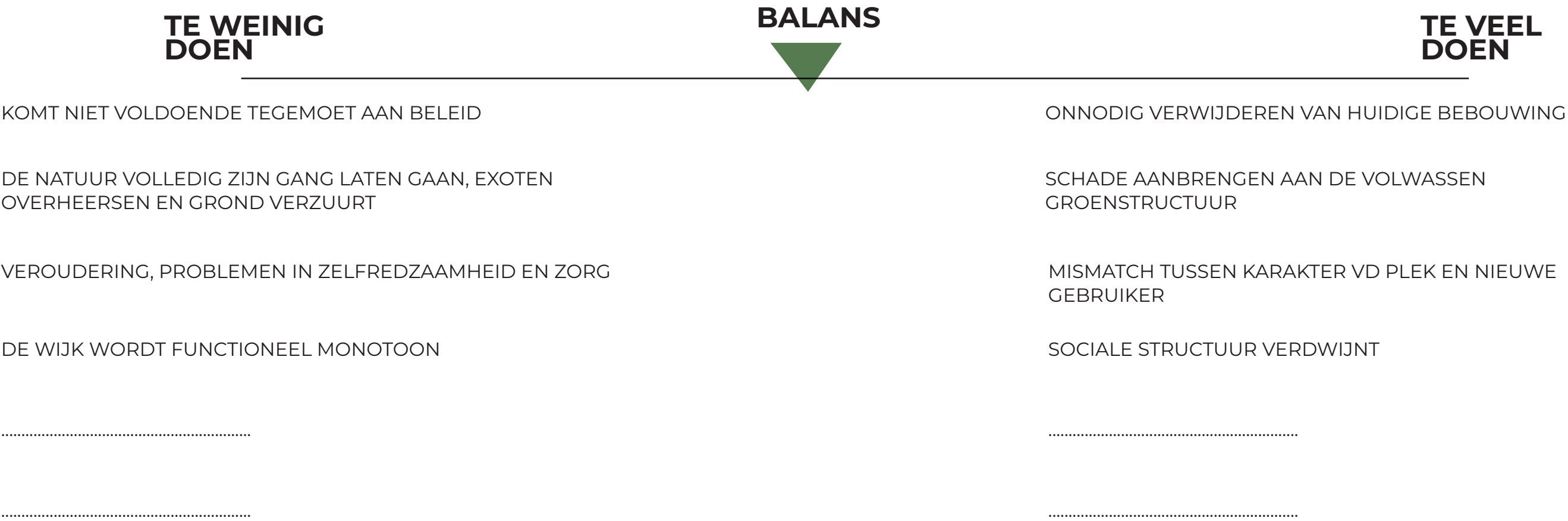


CYCLI WORDEN ONDERBROKEN DOOR NATUURLIJKE
INTERVENTIES, OF MENSELIJK TOEDOEN. DEZE HEBBEN
INVLOED OP VERSCHILLENDE STADIA VAN DE CYCLI

BINNEN IEDER THEMA KUNNEN WE HET KEUZEMOMENT
AANGRIJPEN EN STUREN OP DE TOEKOMST DOOR TE
BEPALEN WAAR IN DE LEVENSCYCLUS VAN DE BREEKKER
WE TERECHT WILLEN KOMEN



UITEENLOPENDE THEMA'S EN SCENARIOS VRAGEN OM EEN GEBALANCEERDE KEUZE ...



Dit hoofdstuk verkent de koers van de aanstaande transformatie,
per thema is een perspectief geschetst waarin we teruggrijpen op de
eerder opgestelde cycli, in het perspectief schetsen we een toekomstbeeld
en bekijken we waarop het beleid van de gemeente S&B aanstuurt

Beleidsthematische perspectieven

LEVENSCYCLUS SONSE BERGEN EN BREEAKKER

LANDSCHAP

coulissenlandschap in beekdal	heide en bos op dekzandrug	productiebos voor hout in de mijnbouw	verdwijnen typerende stuifduinen	boomkap t.b.v. wijk Breeakkers	vergroting contrast tussen beekdal- en dekzandlandschap	gecultiveerd groen in de wijk	verzuring en verschraling door monocultuur in bos	keuzeopties: • bestaande groen behouden • nieuwe soorten aanplanten, stimuleren biodiversiteit • terug naar pionierstadium stuifzandlandschap
1930 PHILIPS GROEIT STERK IN DE REGIO	1940 TWEEDE WERELDOORLOG	JAREN 60 WEDEROPBOUW	JAREN 90 EKKERSRIJT GROEI	NU WOONOPGAVE IN BRAINPORT REGIO				



PERSPECTIEF GROEN EN WATER

- het ecologisch waardevol groen met inheemse soorten en een hoge biodiversiteit blijft behouden en versterkt, hier blijven we af met de transformatie
- water wordt geborgen en geïnfiltreerd op de hoge zandgronden, vertraagd afgevoerd naar het beekdal van de Dommel
- er worden inrichtingsmaatregelen genomen om de biodiversiteit te stimuleren zoals paddenpoelen, takkenrillen en het realiseren van open verharding
- transformatie streeft naar natuurinclusieve bouw met biobased materialen
- bestaande ecologische kwaliteit blijft behouden, de gebieden waar minder ecologische kwaliteit aanwezig is, bieden ruimte voor transformatie
- groene verbinding met Dommeldal en Sonse bergen blijven in tact door doorlopende groene structuren en recreatieve routes



BELEID GROEN EN WATER

- waardevol groen behouden, compenseren wat wordt verwijderd
- biodiversiteit stimuleren
- water bergen, infiltreren en vertraagd afvoeren
- groen tot in de stad (van Gogh Nationaal Park)

LEVENS CYCLUS SONSE BERGEN EN BREEAKKER

NETWERKEN EN VOORZIENINGEN

natuurlijk landschap
begrazing door vee
recreatieve functies

bereikbaarheid
vergroot door
tijdelijke militaire
functie

geleidelijke
dorpsuitbreiding
aan Willemstraat

bouw wijk
Breeakker
enkele kleine
wijkfuncties

wijkfuncties
verhuizen naar
centrum
meer woningen in
Breeakker

aansluiting
op recreatieve
netwerken

wijk in de luwte
van dorp en
infrastructuur

keuzeopties:

- blijft zoals het is, alleen woonfuncties ondersteunen en verdichten
- verschillende kleinschalige functies toevoegen
- een multifunctionele wijk creëren (bijvoorbeeld, zorgfunctie toevoegen)

1930

PHILIPS GROEIT
STERK IN DE REGIO

1940

TWEEDE
WERELDOORLOG

JAREN 60

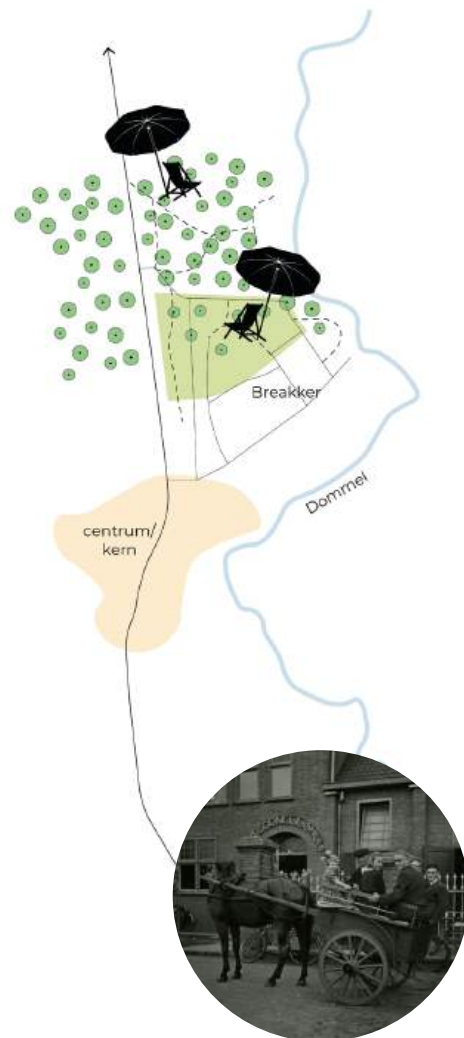
WEDEROPBOUW

JAREN 90

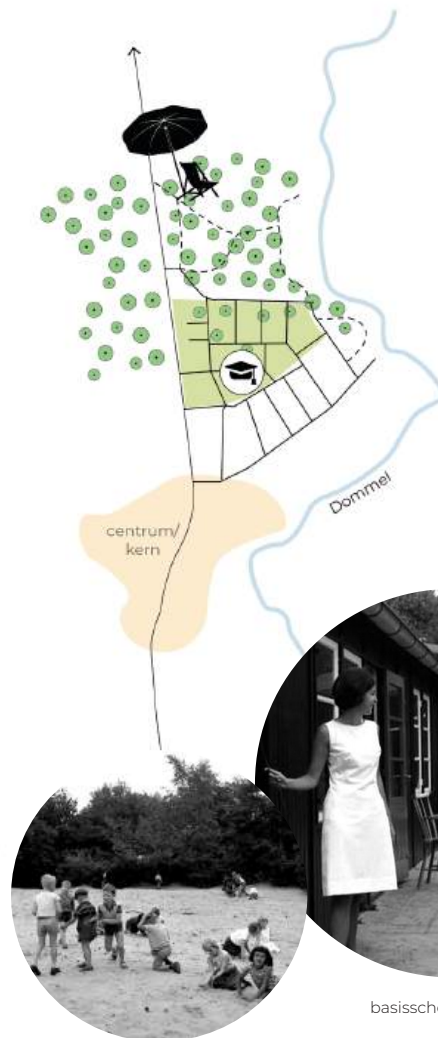
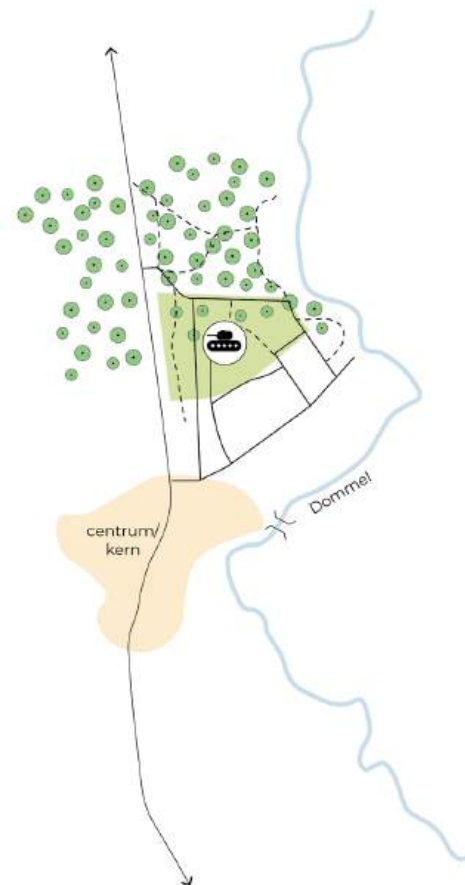
EKKERSRIJT GROEI

NU

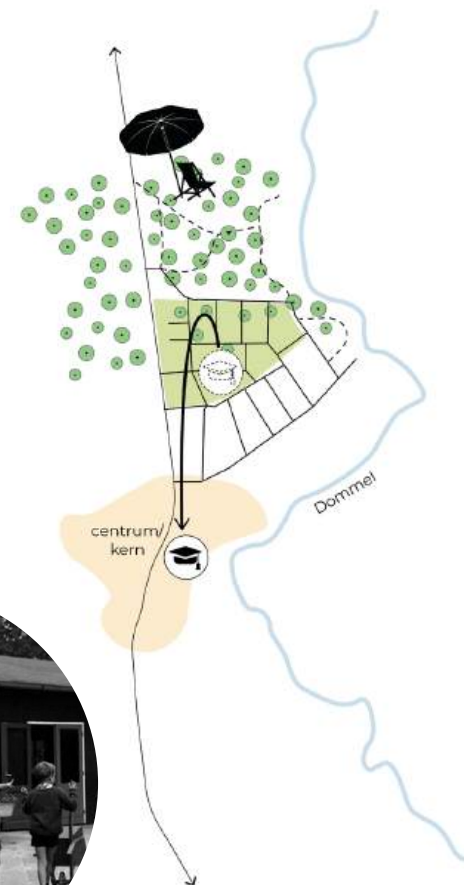
WOONOPGAVE IN
BRAINPORT REGIO



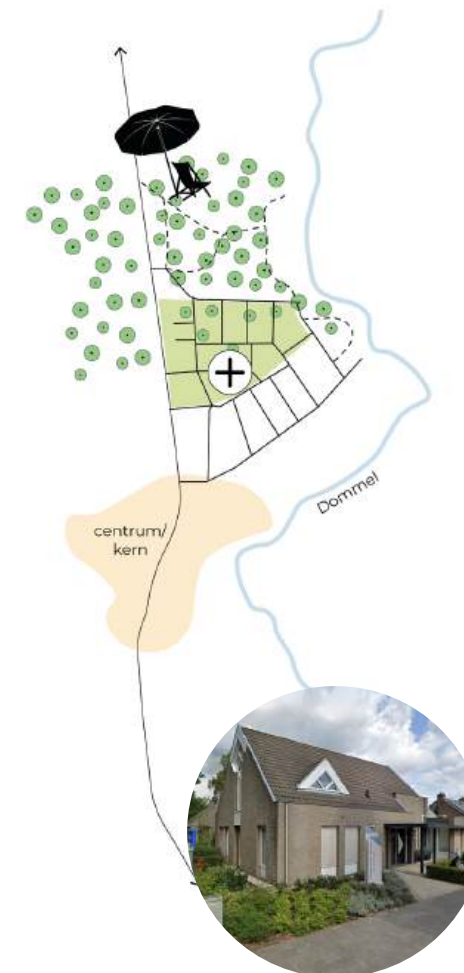
aankomst in Son met paard en wagen



kinderen van kleuterschool
spelen in Sonse Bergen



basisschool aan Hoplaan



tandarts aan Hoplaan/Nachtegaallaan

PERSPECTIEF BEREIKBAARHEID

- de bestaande infrastructuur wordt geconcentreerd en afgeschaald, alle woningen en voorzieningen blijven bereikbaar
- transformatie wordt vormgegeven volgens het STOMP-principe, waarbij voet- en fietsverkeer voorrang krijgt op autogebruik en deelmobiliteit
- de auto verdwijnt uit het straatbeeld door centrale parkeervoorzieningen te maken
- binnen de kaders van de transformatie wordt uitgegaan van minder autogebruik, een lagere parkeernorm en het inzetten deelmobiliteit binnen de wijk
- er wordt beter aangesloten op bestaande wegen en routestructuren in de nabije omgeving



BELEID BEREIKBAARHEID

- nabijheid van voorzieningen
- stimuleren (E-) fietsgebruik en voetgangersverkeer
- verbinden van recreatieve routes & toegankelijk maken Dommeldal
- Mobility as a Service, deelmobiliteit en OV

LEVENSCYCLUS SONSE BERGEN EN BREEAKKER

EIGENAARSCHAP

landgoed Son is
volledig van Philips

gebruik voor
militaire
doeleinden

Sonse Bergen en
Breeakker zijn
beide in eigendom
van Philips

Sonse Bergen
is verkocht aan
Staatsbosbeheer

woningen in
bezit van 'thuis,
Woonbedrijf
en particulieren

OVERNAME
WONINGEN VAN
PHILIPS

1930
PHILIPS GROEIT
STERK IN DE REGIO

1940
TWEEDE
WERELDOORLOG

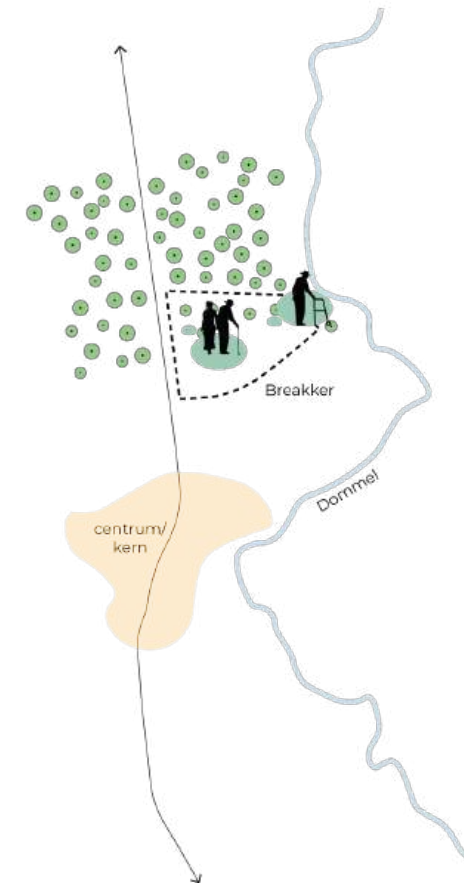
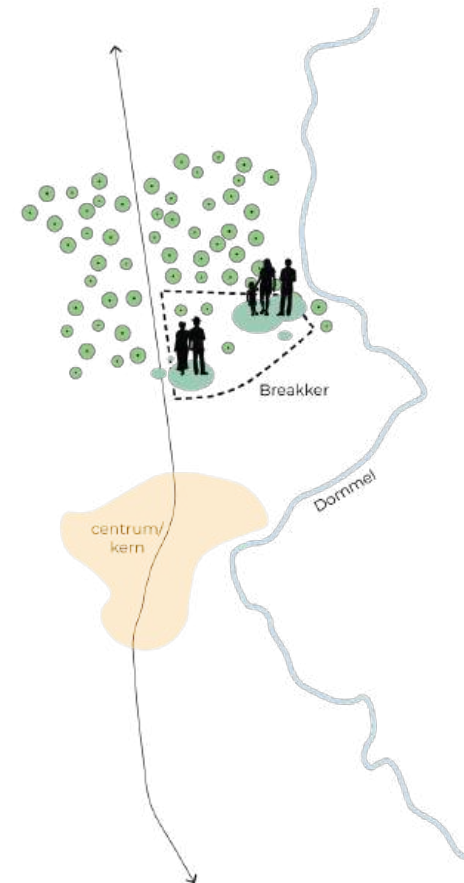
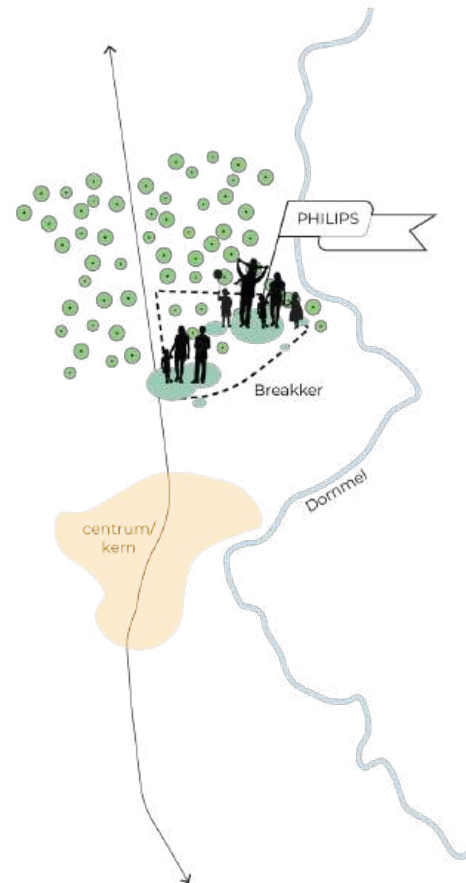
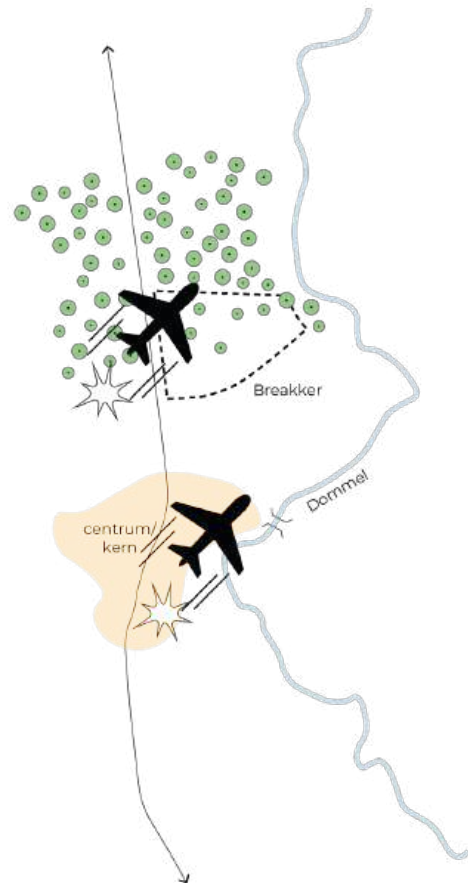
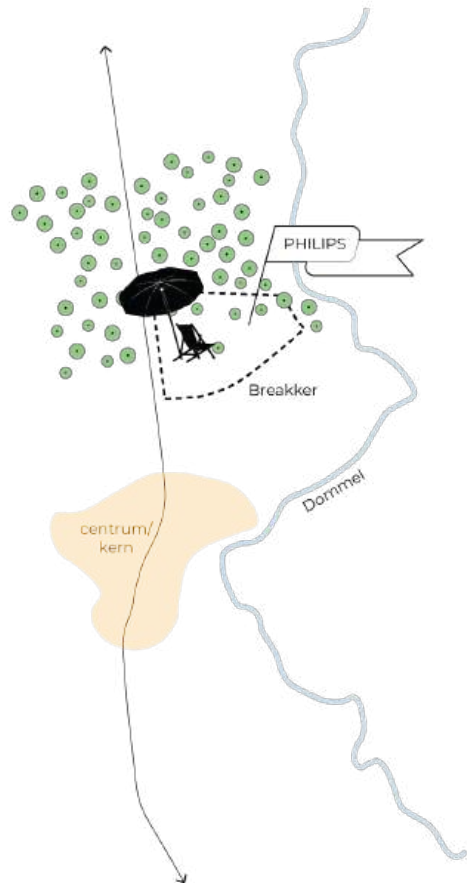
JAREN 60
WEDEROPBOUW

JAREN 90
EKKERSRIJT GROEI

NU
WOONOPGAVE IN
BRAINPORT REGIO

keuzeopties:

- bestaande eigendommen in bezit van wooncorporatie houden
- deels verkopen, deels in bezit van huidige eigenaren behouden
- versnipperd particulier eigendom
- verkopen corporatiebezit en gemeenteground aan 1 partij
- kavels anders inzetten; collectief eigendom en nieuwe eigendomsvormen



LEVENSCYCLUS SONSE BERGEN EN BREEAKKER

IDENTITEIT

landgoed voor medewerkers: ontspanning en gezondheid

strategische positie in oorlog

open gronden gunstig voor luchtverkeer

Breeakker als trotse wederopbouwwijk

wonen en leven in Breeakker, rustige woonwijk in het groen

veel gezinnen blijven hier wonen, het is goed toeven in Breeakker

binding met de wijk zorgt voor weinig doorloop en vernieuwing
zorgvraag stijgt

- keuzeopties:**
- bewonersgroep behouden
 - wijk open stellen voor mensen die gedeelde waarden kunnen onderschrijven
 - een open community voor iedereen

1930
PHILIPS GROEIT
STERK IN DE REGIO

1940
TWEEDE
WERELDOORLOG

JAREN 60
WEDEROPBOUW

JAREN 90
EKKERSRIJT GROEI

NU
WOONOPGAVE IN
BRAINPORT REGIO



vieren van de koningsdag



vieren van de koningsdag, nu

PERSPECTIEF SOCIAAL

- er komt een nieuw wijkhart waar sociale verbinding centraal staat
- kleinschalige voorzieningen op loopafstand, zoals een huisarts of ontmoetingsruimte
- meer eigenaarschap en zeggenschap in de buurt, actieve participatie van de bewoners
- starters en jonge gezinnen een plek bieden in de wijk (in nieuwe en bestaande woningen)
- senioren die te groot wonen krijgen de kans om binnen de wijk door te stromen naar;
- nieuwe woonvormen met gemeenschappelijke ruimtes en onderling contact
- verbinding tussen de buurten ten noorden en zuiden van de Nachtegaallaan
- (financiële) ondersteuning voor buurtinitiatieven zoals een buurtmoestuין of speelplek



BELEID SOCIAAL

- een evenwichtige bevolkingssamenstelling
- nieuwe sociale dynamiek door starters en middengroep
- jong en oud ontmoet elkaar

LEVENSCYCLUS SONSE BERGEN EN BREEAKKER

WONINGEN



Lupinelaaan direct na constructie



Lupinelaaan nu

LEVENSCYCLUS SONSE BERGEN EN BREEAKKER

BEWONERS

onbewoond
en selectieve
gebruikersdoelgroep

1930
PHILIPS GROEIT
STERK IN DE REGIO

onbewoond, gebruik
voor militaire
doeleinden

1940
TWEEDE
WERELDOORLOG

Philips bouwt voor
jonge gezinnen,
sleutelberoepen krijgen
voorrang,
Sonse bergen recreatief

JAREN 60
WEDEROPBOUW

ons kent ons,
weinig doorstroom
en steeds kleinere
huishoudens
geen verjonging
groeïende zorgvraag

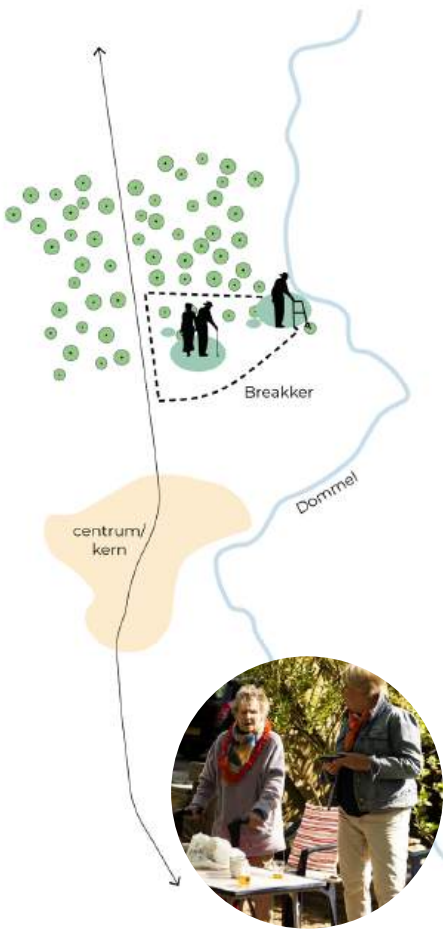
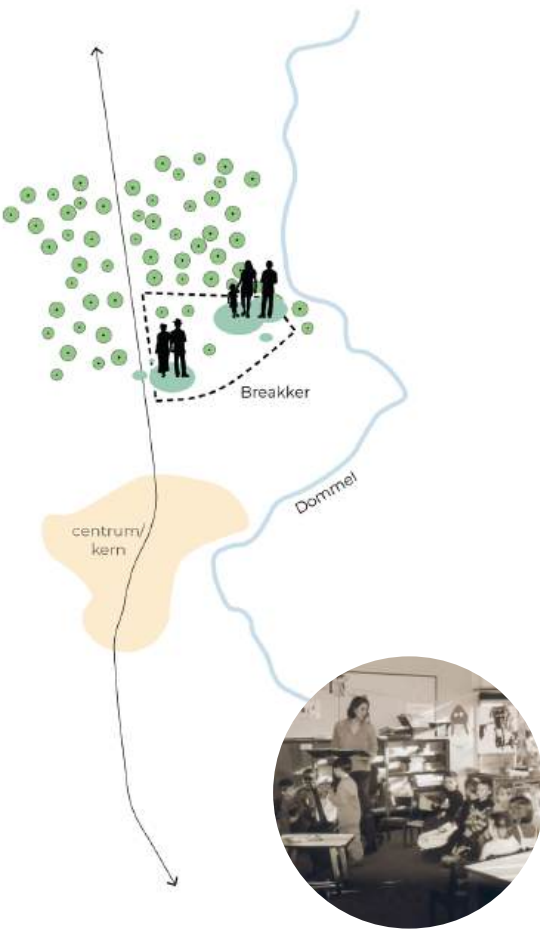
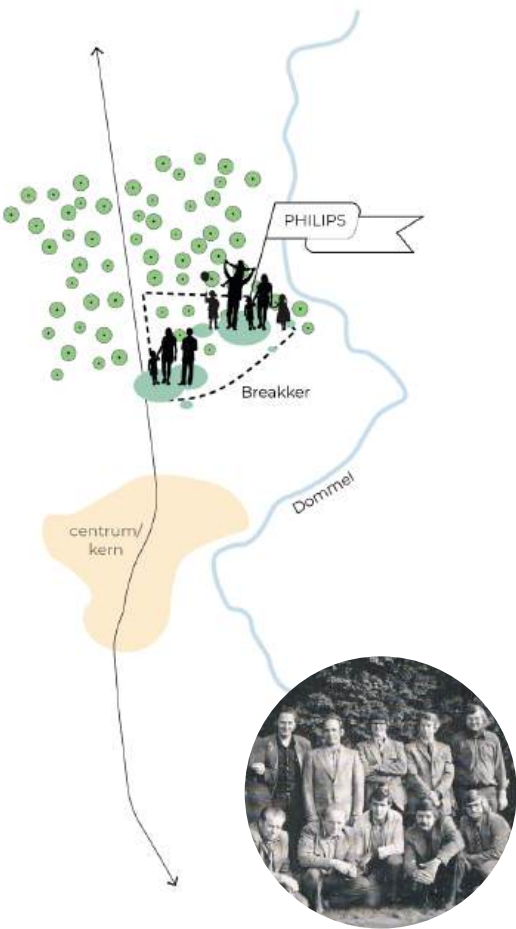
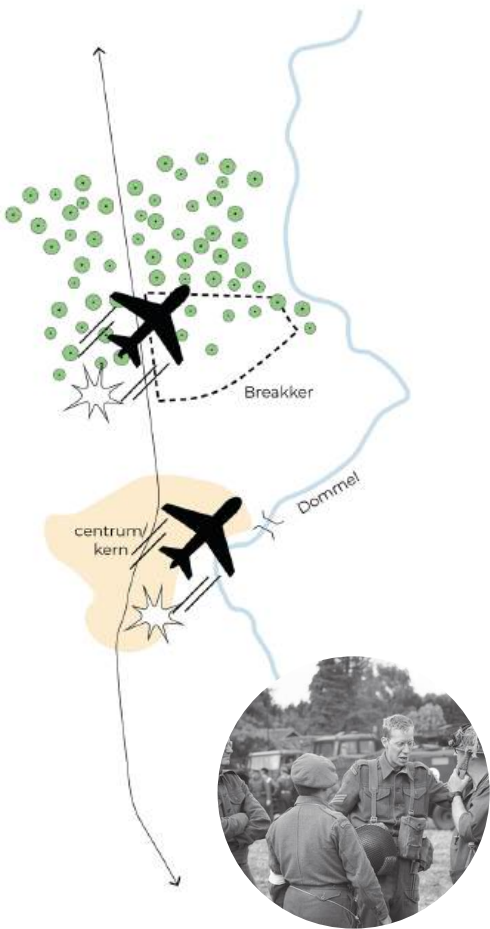
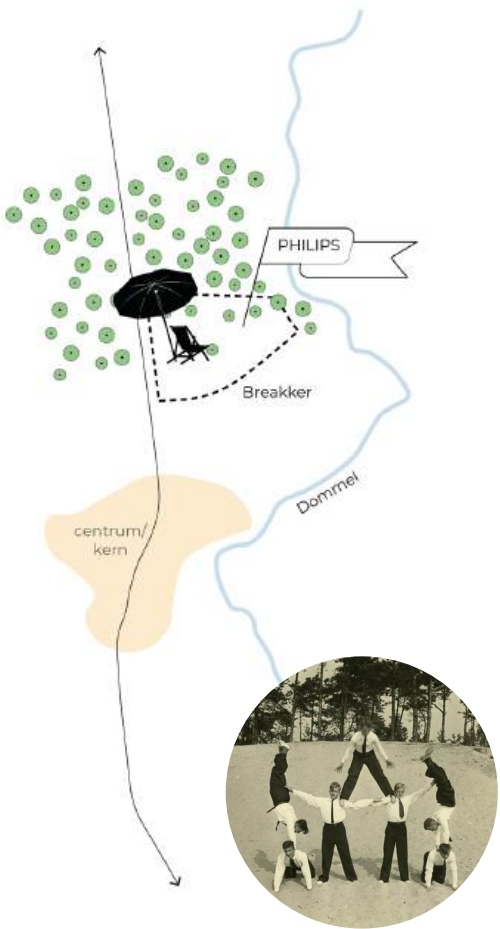
JAREN 90
EKKERSRIJT GROEI

veelal ouderen
(1 of 2-persoons)
in grote
gezinswoningen

NU
WOONOPGAVE IN
BRAINPORT REGIO

keuzeopties:

- alles blijft zoals het is, de buurt wordt ouder en (mantel) zorgvraag neemt toe
- mogelijk maken van doorstroom, door nieuwe woningtypologie (levensloopbestendig) voor de huidige bewoners toe te voegen.
- mogelijk maken van doorstroom door nieuwe woningtypologie toe te voegen voor nieuwe doelgroepen in de wijk (bv starters)
- de oudere bewoners gaan weg naar andere plek; verzorgingstehuis



PERSPECTIEF WONEN

- toevoegen van levensloopbestendige woningen voor doorstroming in de wijk
- nieuwe woonvormen zorgen voor het aantrekken van een jongere doelgroep en verhogen de collectiviteit in de wijk
- binnen nieuwe woonvormen is er ruimte voor collectieve woonvormen (CPO/ wooncoöperatie) of kleinere woningen
- gezamenlijke voorziening (buurtcentrum) met diverse functies biedt een permanent onderdak voor sociale activiteiten
- nieuwe (en getransformeerde) woningen zijn energieneutraal, er is ruimte voor een collectieve energievoorziening in de wijk (gedeelde bodemwarmte, zonne-energie, e.d.)
- nieuwe en getransformeerde woningen worden gemaakt met biobased materialen en worden natuurinclusief gebouwd.

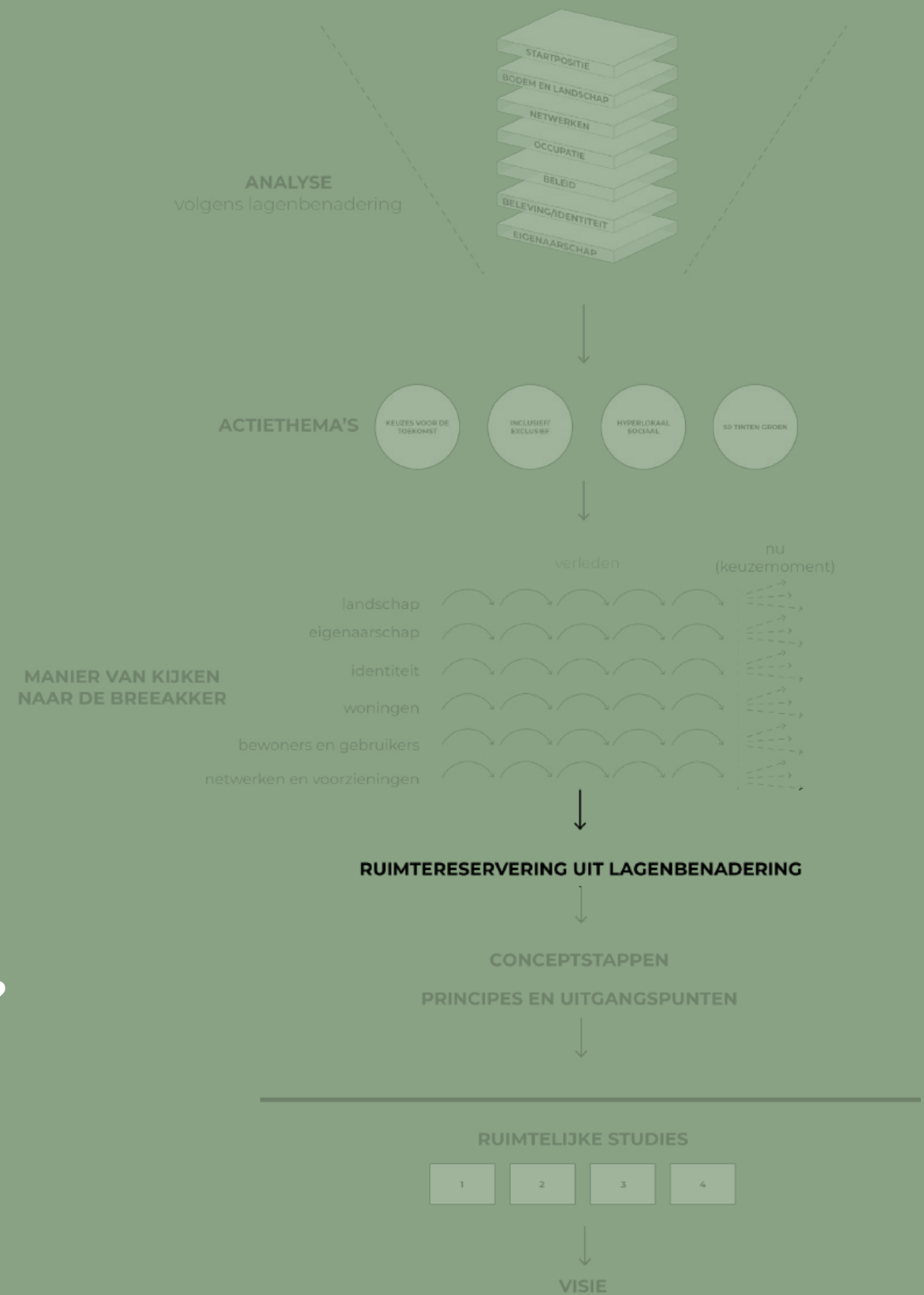


BELEID WONEN

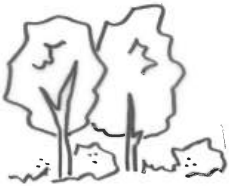
- toevoegen van levensloopbestendige woningen
- meer duurzame energieproductie
- duurzamere woningen = minder energieverbruik
- 50% van de energieopwekking in eigendom van de gemeenschap

Wat zijn kansrijke plekken voor transformatie?

ruimtereservering uit lagenbenadering



A



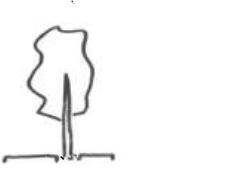
B



C



D



kwaliteit A: inheemse
 bomen en een struik- en
 kruidlaag van inheemse
 soorten

kwaliteit B: bomen met
 een struik- en kruidlaag
 met inheemse en
 exotische soorten

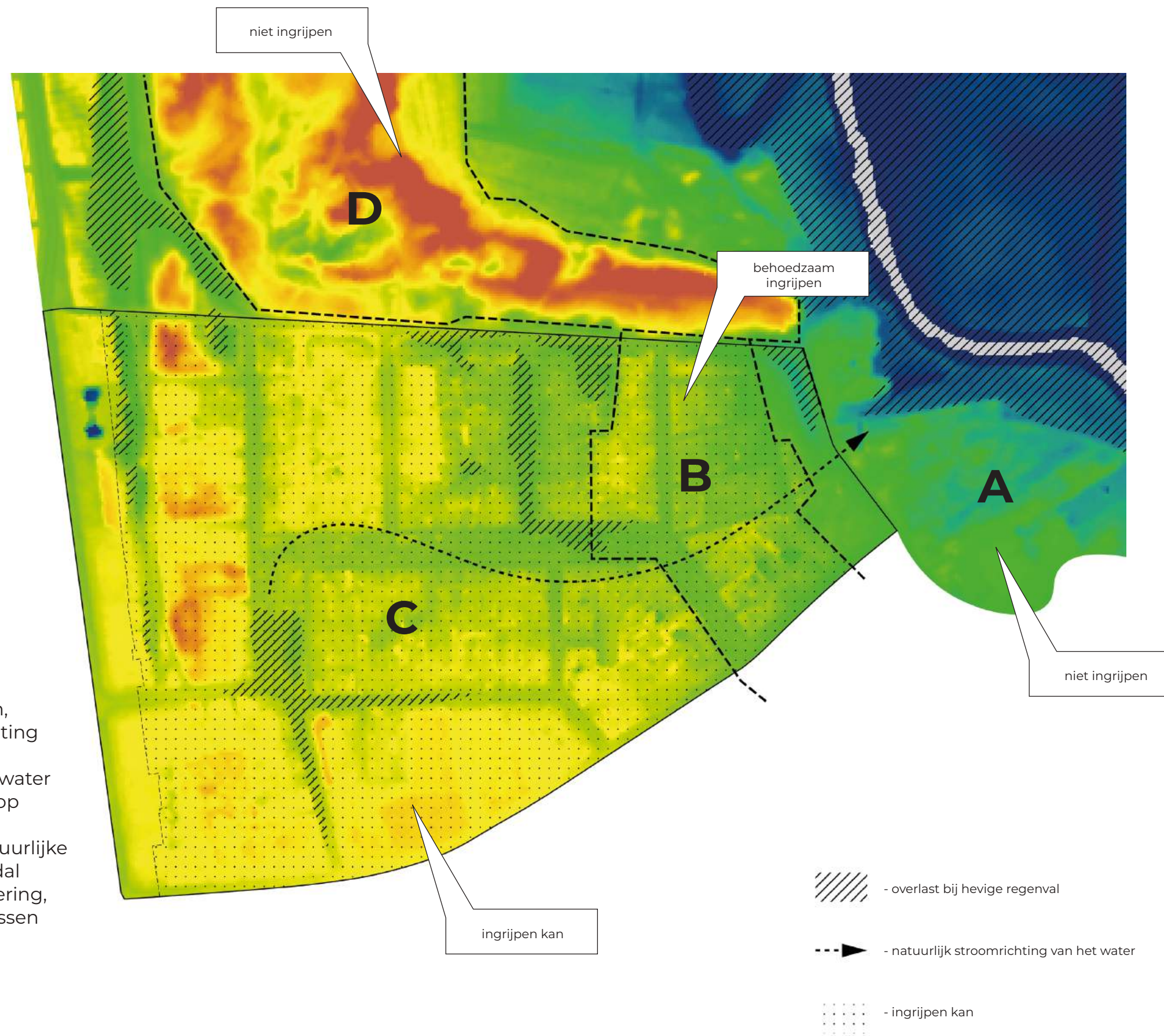
kwaliteit C: bomen met
 een onderbegroeiing
 van gras (al dan niet
 kruidenrijk)

kwaliteit D: bomen in
 een boomspiegel met
 slechte ondergrondse
 groeiomstandigheden



WAAR KUNNEN WE INGRIJPEN OP BASIS VAN DE ECOLOGISCHE KWALITEIT

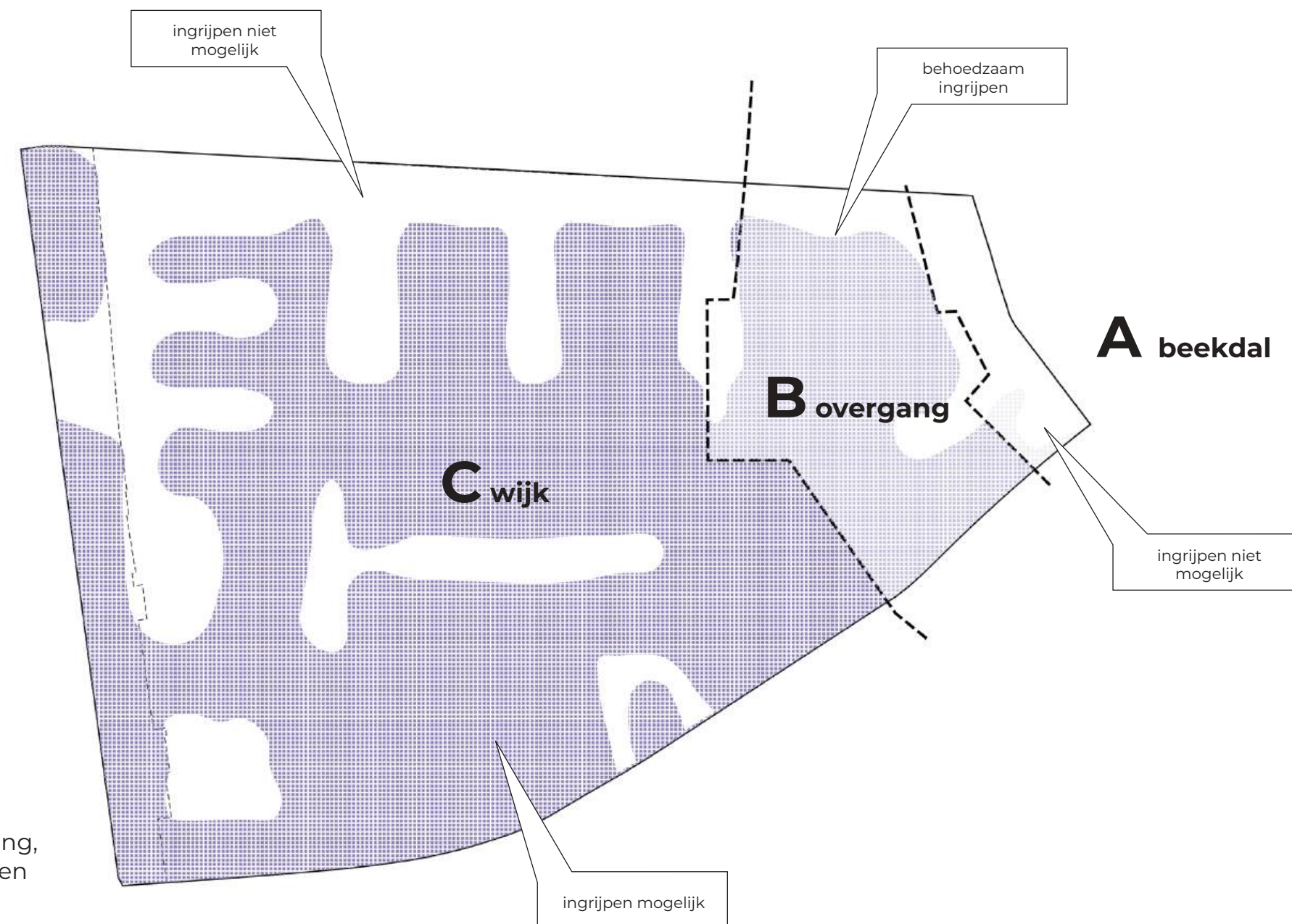
- A: beekdal Dommel, laag gelegen en gevoelig voor hoogwater , *niet ingrijpen*
- B: overgangsgebied hoog naar laag, dit vormt de natuurlijke afstroomrichting naar het beekdal, *behoedzaam ingrijpen: landschap gaat voor*
- C: hoog deel van de wijk, enkele natuurlijke laagtes zorgen voor waterberging en infiltratie, *ingrijpen kan*
- D: stuifduinen, water is hier niet tot overlast, *niet ingrijpen vanuit ligging*



SAMENVOEGEN:

- het hele plangebied loopt af naar het oosten, hierdoor loopt het water ook van nature richting het beekdal van de Dommel
- in het terrein liggen enkele laagtes waar nu water geïnfiltreerd wordt, de lager gelegen delen op straat geven overlast bij hevige regenval
- stroomrichting van het water vormt een natuurlijke verbinding van de dekzandrug en het beekdal
- ruimte behouden voor oppervlakkige afwatering, infiltratie en landschappelijke verbinding tussen dekzandrug en beekdal

KLIMAAT (RELIEF EN WATER)



MOTIVATIE:

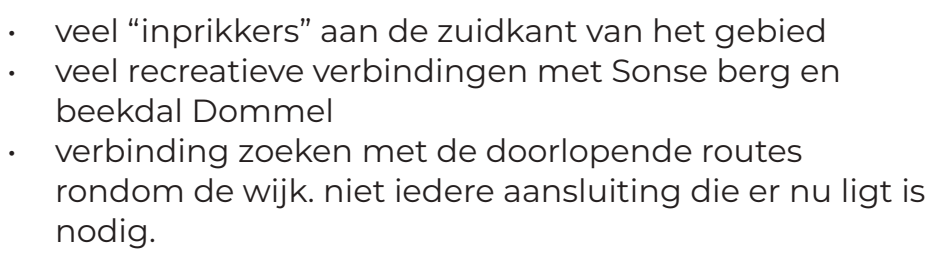
- ecologische kwaliteit (bos en inheemse beplanting) behouden
- ruimte behouden voor oppervlakkige afwatering, infiltratie en landschappelijke verbinding tussen dekzandrug en beekdal

CONCLUSIE 1. WAAR INGRIJPEN MOGELIJK VANUIT BODEM EN ECOLOGIE

- looppaden en langzaam verkeer zijn verplaatsbaar in de toekomst van de wijk
- Hoefbladlaan en meldelaan zijn niet (volledig) nodig om bereikbaarheid te garanderen
- overige wegen zijn benodigd voor het bereiken van de woningen, maar zijn aan vernieuwing toe
- werken volgens het STOMP-principe houdt de wijk bereikbaar en voorkomt onnodig autoverkeer en -gebruik



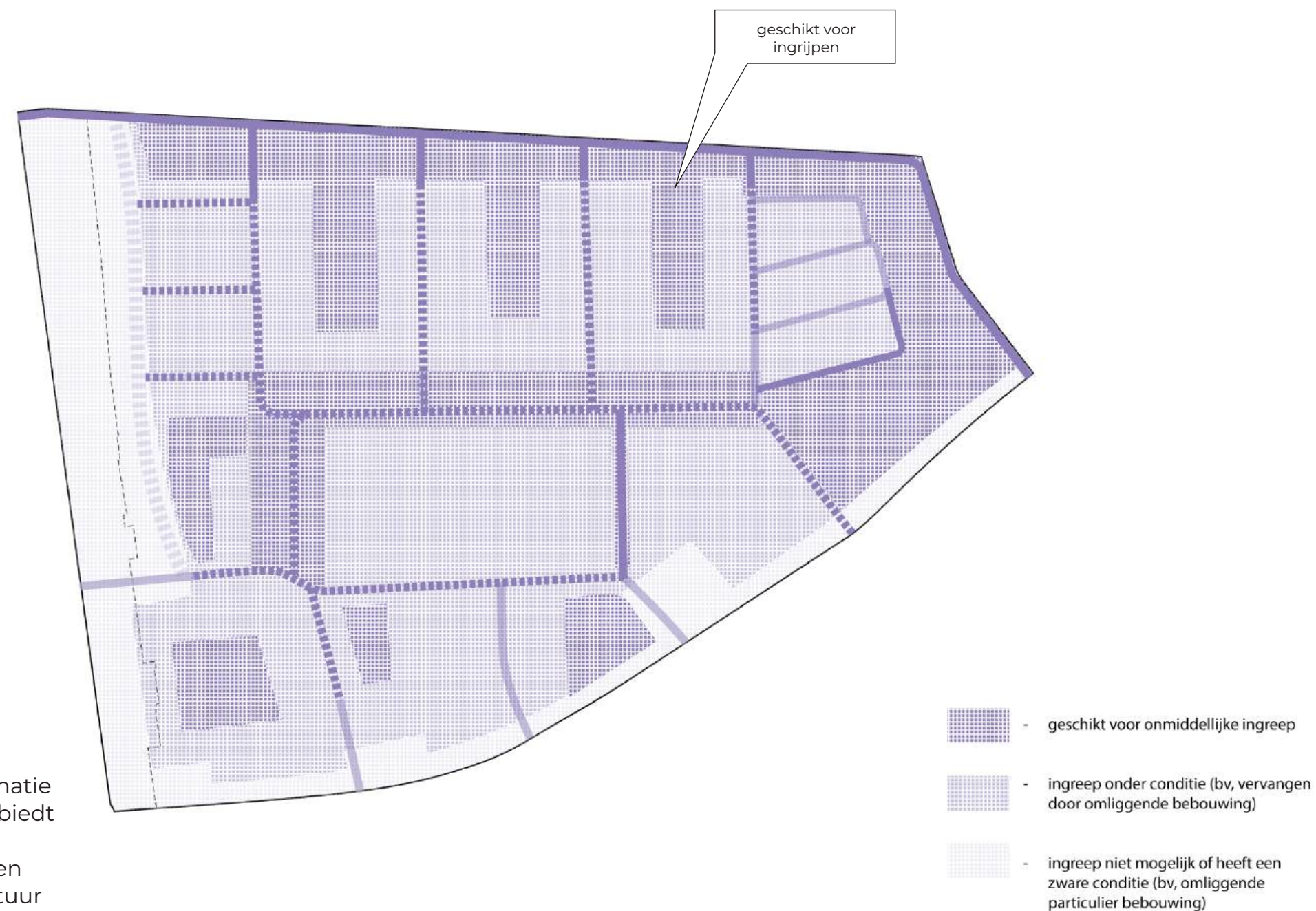
WAAR INGRIJPEN MOGELIJK VANUIT INFRASTRUCTUUR



VERBINDINGEN MET BUITENGEBIED EN DORP

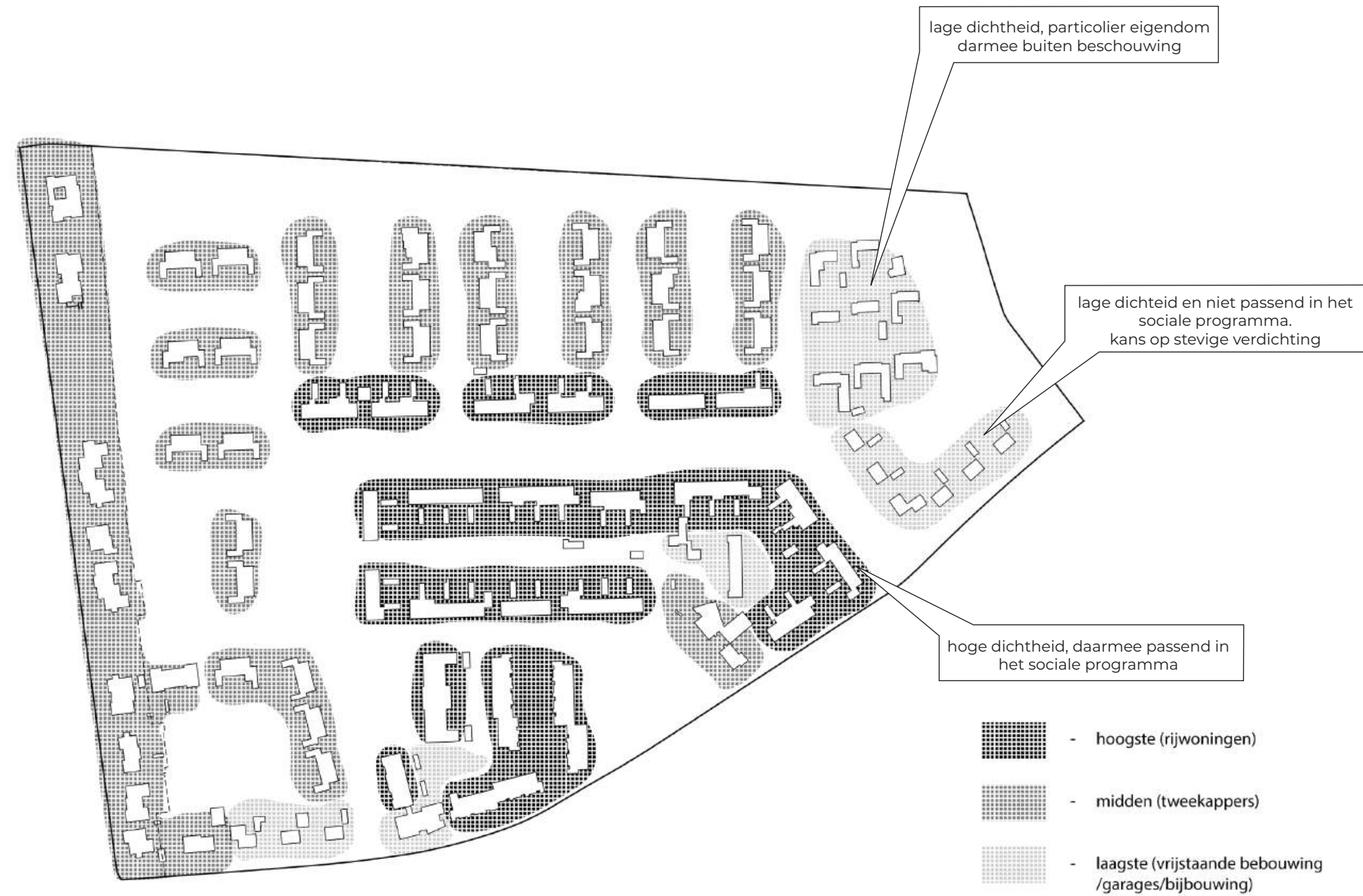
MOTIVATIE:

- delen waar geen (permanente) infrastructuur benodigd is, lenen zich het best voor transformatie
- veel infrastructuur is toe aan vernieuwing, dit biedt potentie voor transitie
- randen en particuliere gronden zorgen voor een benodigde aansluiting op de bestaande structuur



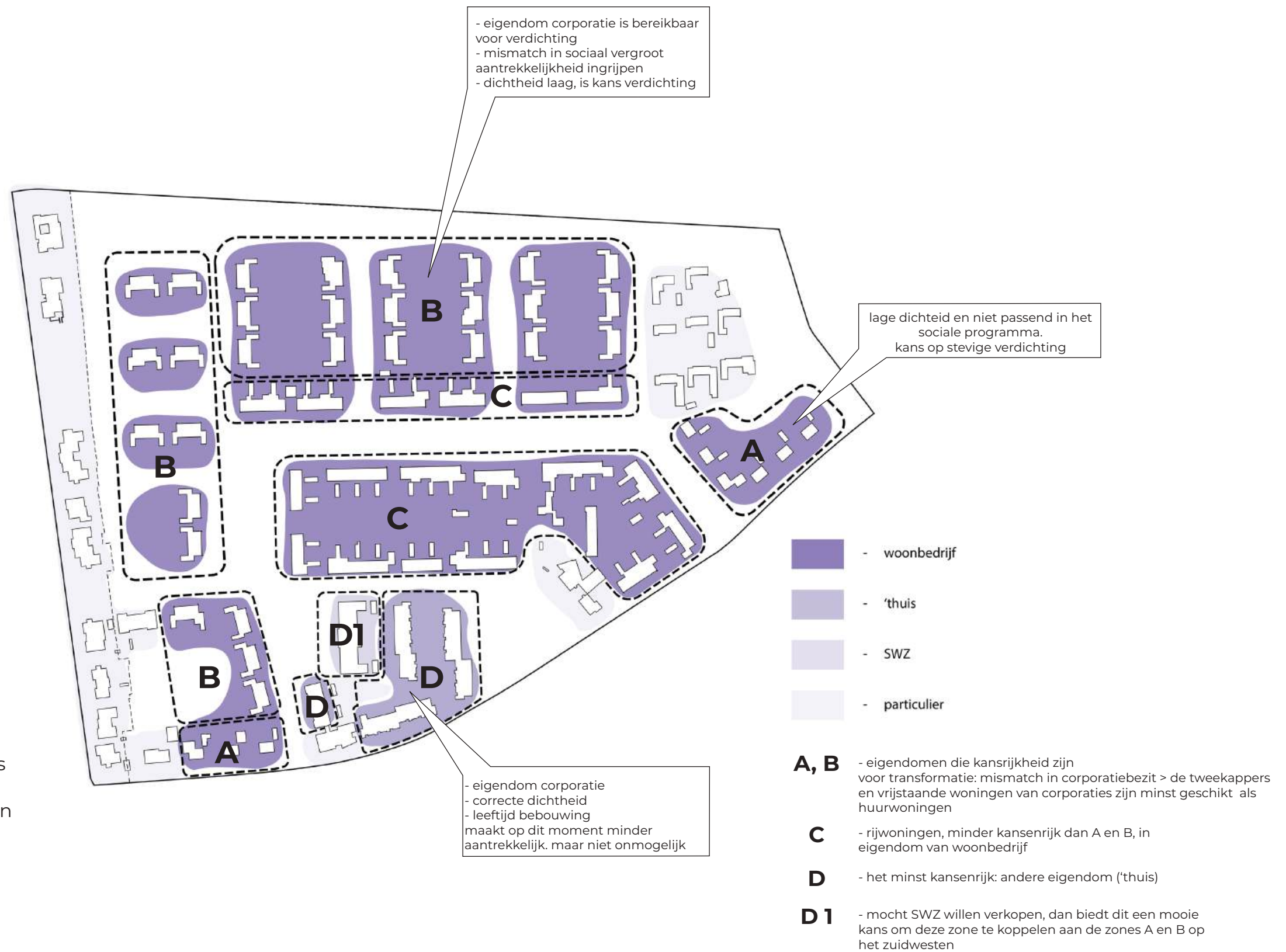
CONCLUSIE 2. WAAR INGROJPEN MOGELIJK VANUIT INFRASTRUCTUUR EN NETWERKEN

- verschil in dichtheden tussen rijwoningen, 2-onder-1-kap-woningen en vrijstaande woningen
- door lage dichtheid eerst te transformeren, kunnen we met weinig sloop veel verdichten

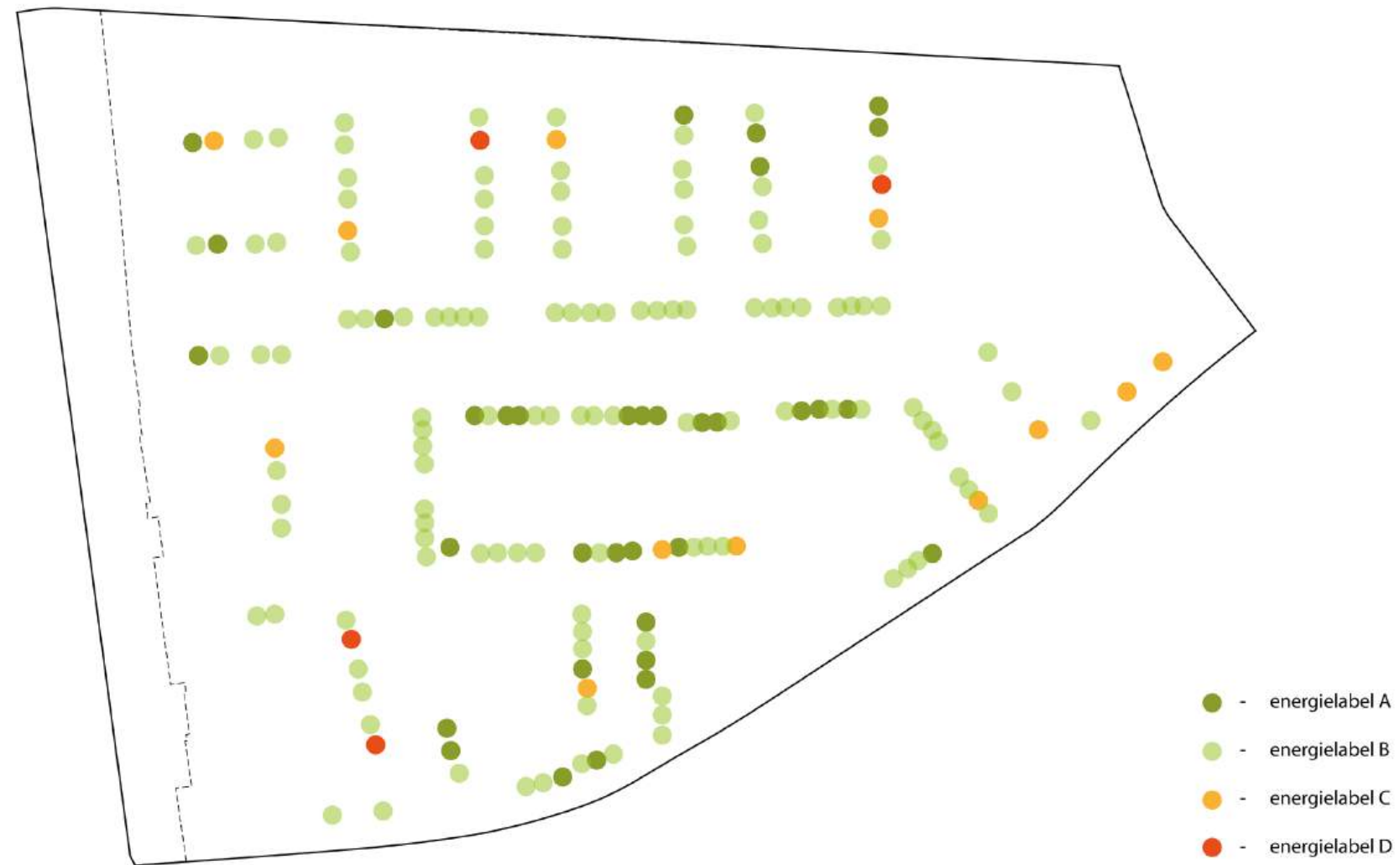


WAAR INGRIJPEN MOGELIJK VANUIT DICHTHEID

- verschillende eigenaren, particulier eigendom is moeilijker te betrekken in transformatie
- eigendom SWZ en 'thuis wellicht te betrekken in transformatie
- vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen zijn het minst geschikt als corporatie huurwoningen, hier is de scheefgroei tussen huurprijs en woningwaarde het grootst



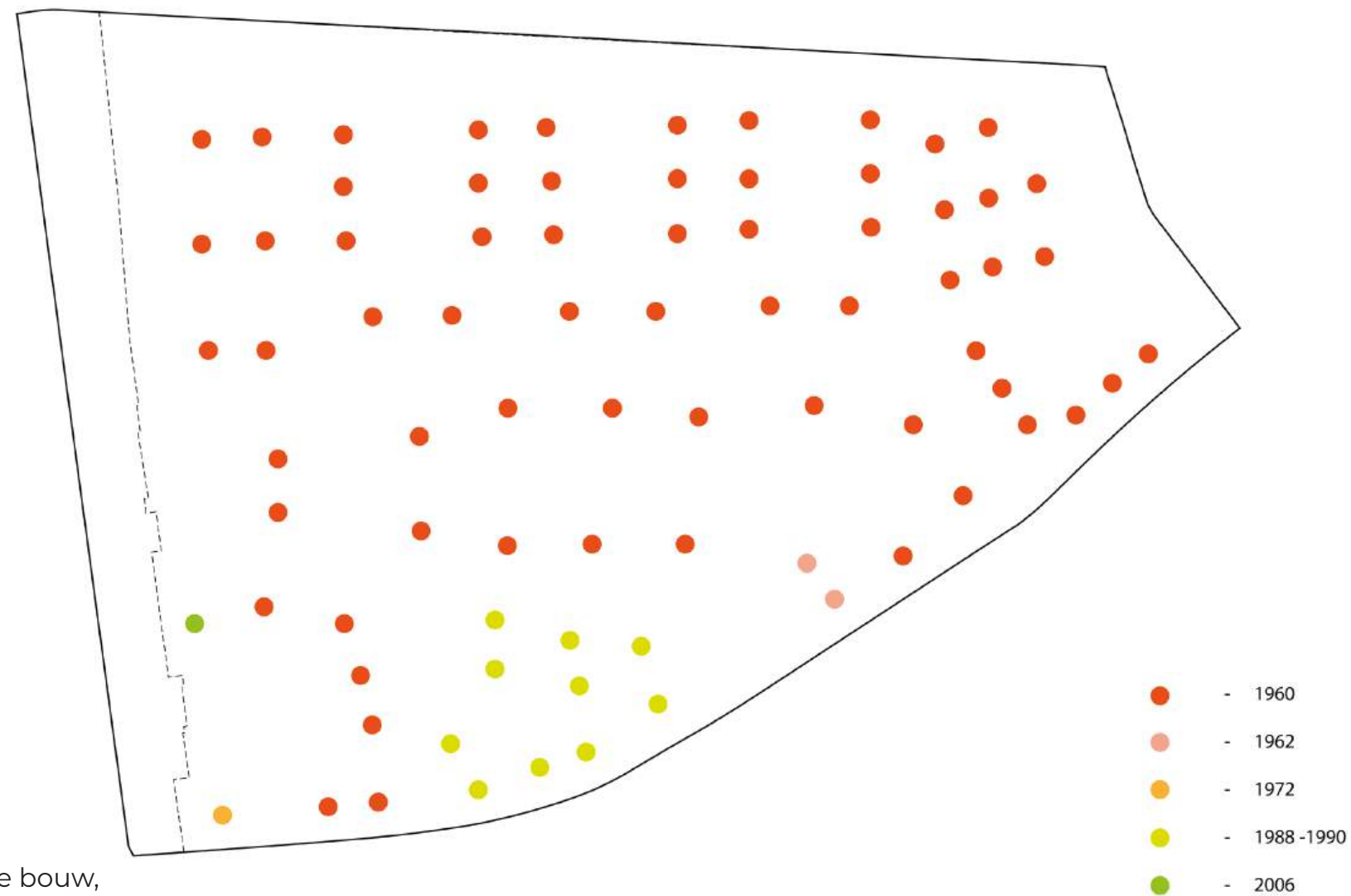
WAAR INGRIJPEN GEBOUWD OP EIGENDOM



CONCLUSIES:

- enkele woningen hebben een slechter energielabel, deze liggen verspreid over het gebied. Dit biedt geen directe aanleiding om bepaalde delen eerder of later te slopen

BOUWKUNDIGE STAAT (ENERGIELABELS)



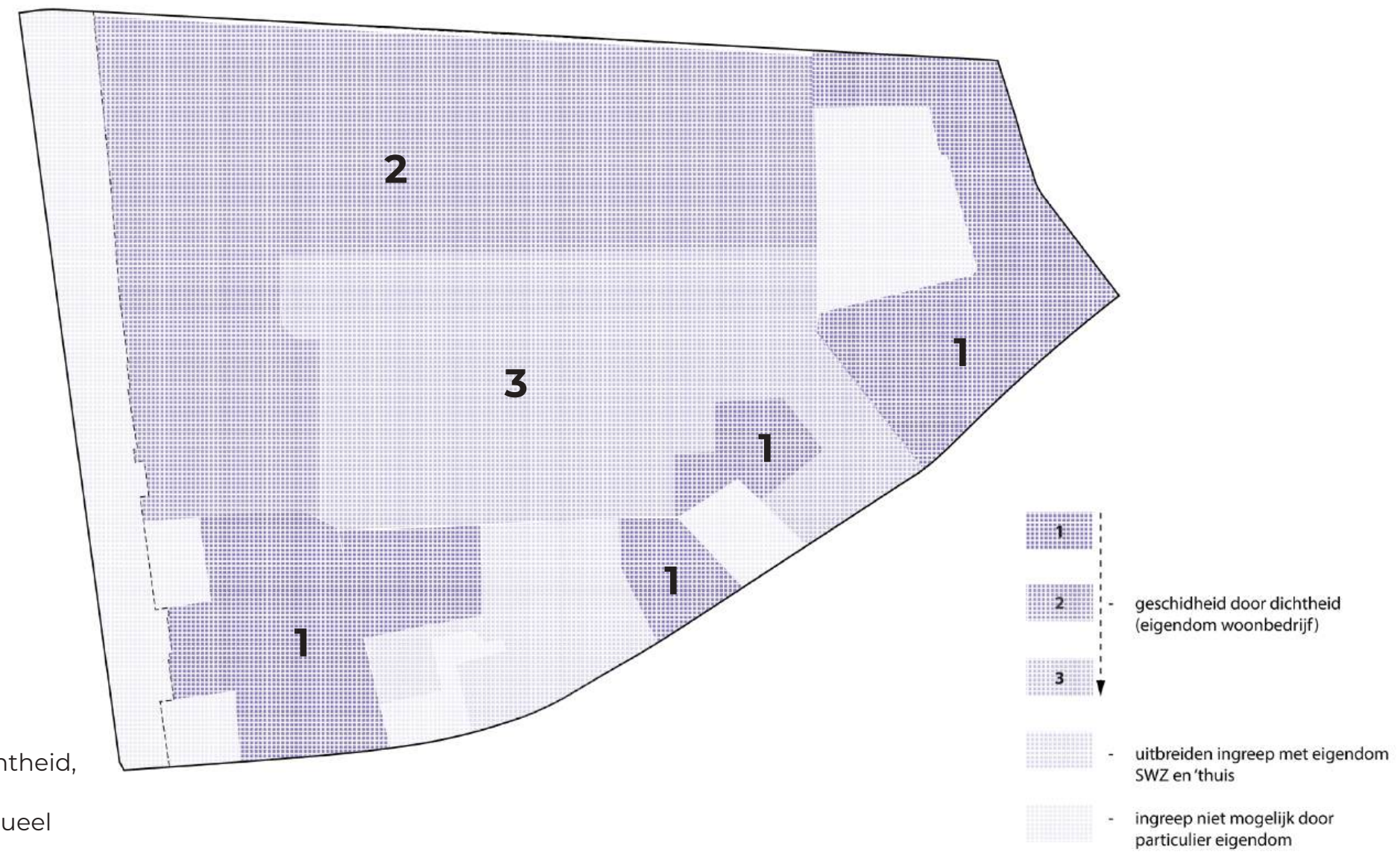
CONCLUSIES:

- enkele woningen aan de zuidrand zijn van latere bouw, deze vallen tevens in particulier, of ander eigendom
- vanuit leeftijd gezien zijn de corporatiewoningen uit de jaren '60 mogelijk aan grootschalig onderhoud en modernisatie toe.

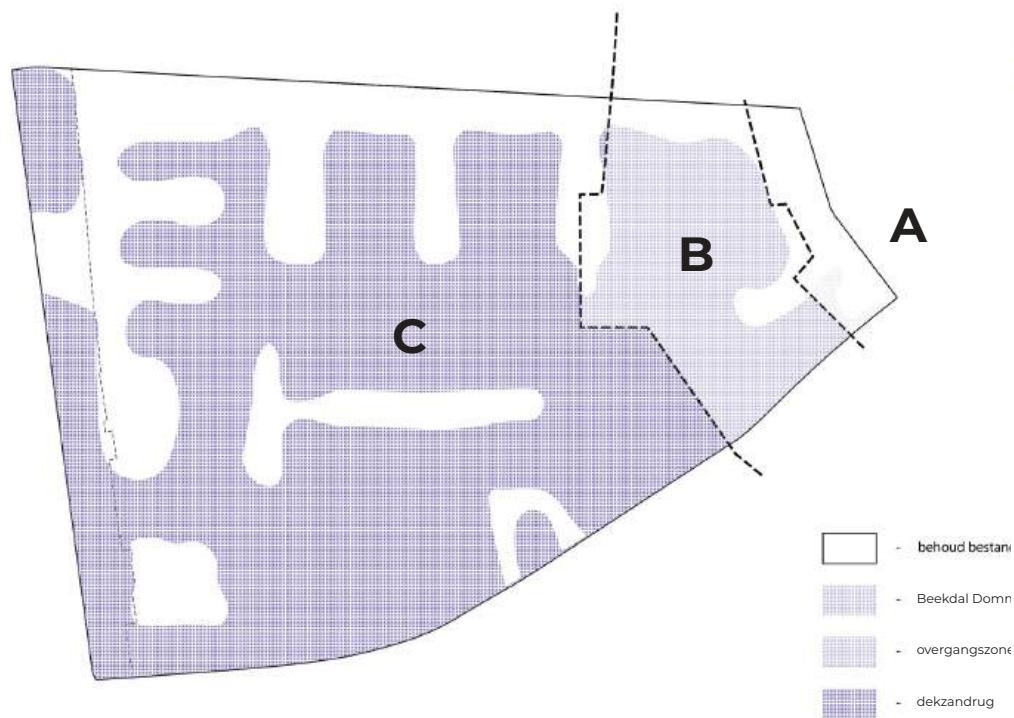
BOUWJAAR

MOTIVATIE:

- beginnen bij de woningen met de laagste dichtheid, hierdoor kan sneller verdicht worden
- plan baseren op eigendom woonbedrijf, eventueel uitbreiden met eigendommen SWZ en 'thuis



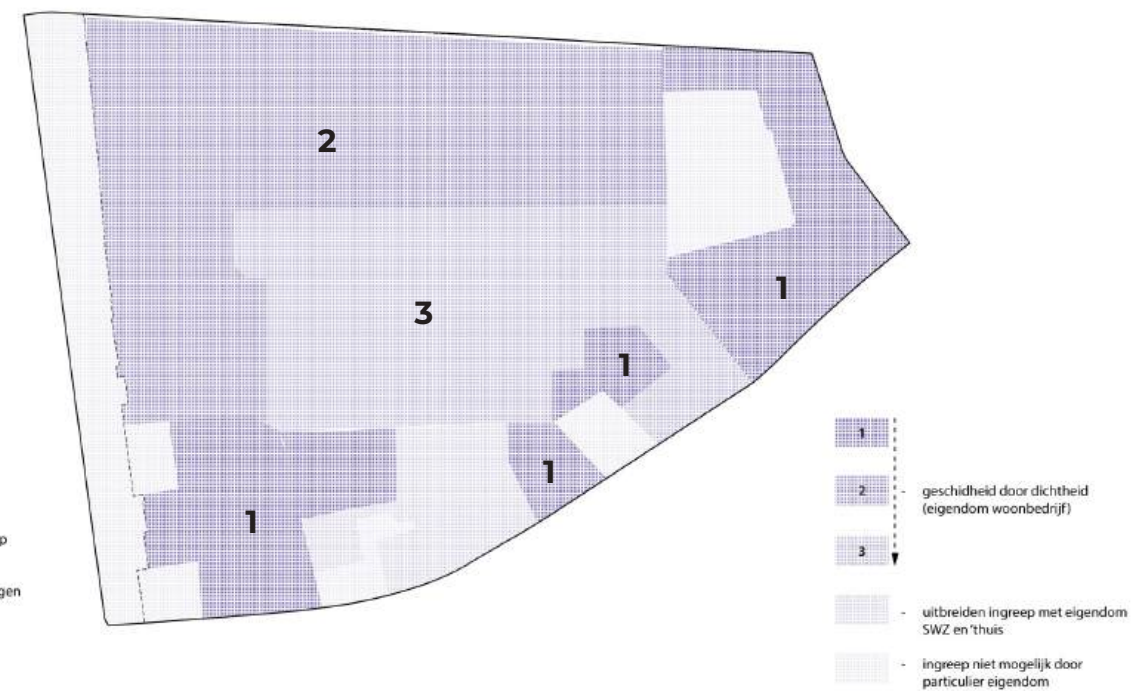
CONCLUSIE 3. WAAR INGRIJPEN MOGELIJK VANUIT BOUWKUNDIGE STAAT EN OCCUPATIE



waar ingrijpen mogelijk
vanuit bodem en landschap



waar ingrijpen mogelijk
vanuit infrastructuur



waar ingrijpen mogelijk
vanuit bouwkundige staat en occupatie

BIJ ELKAAR



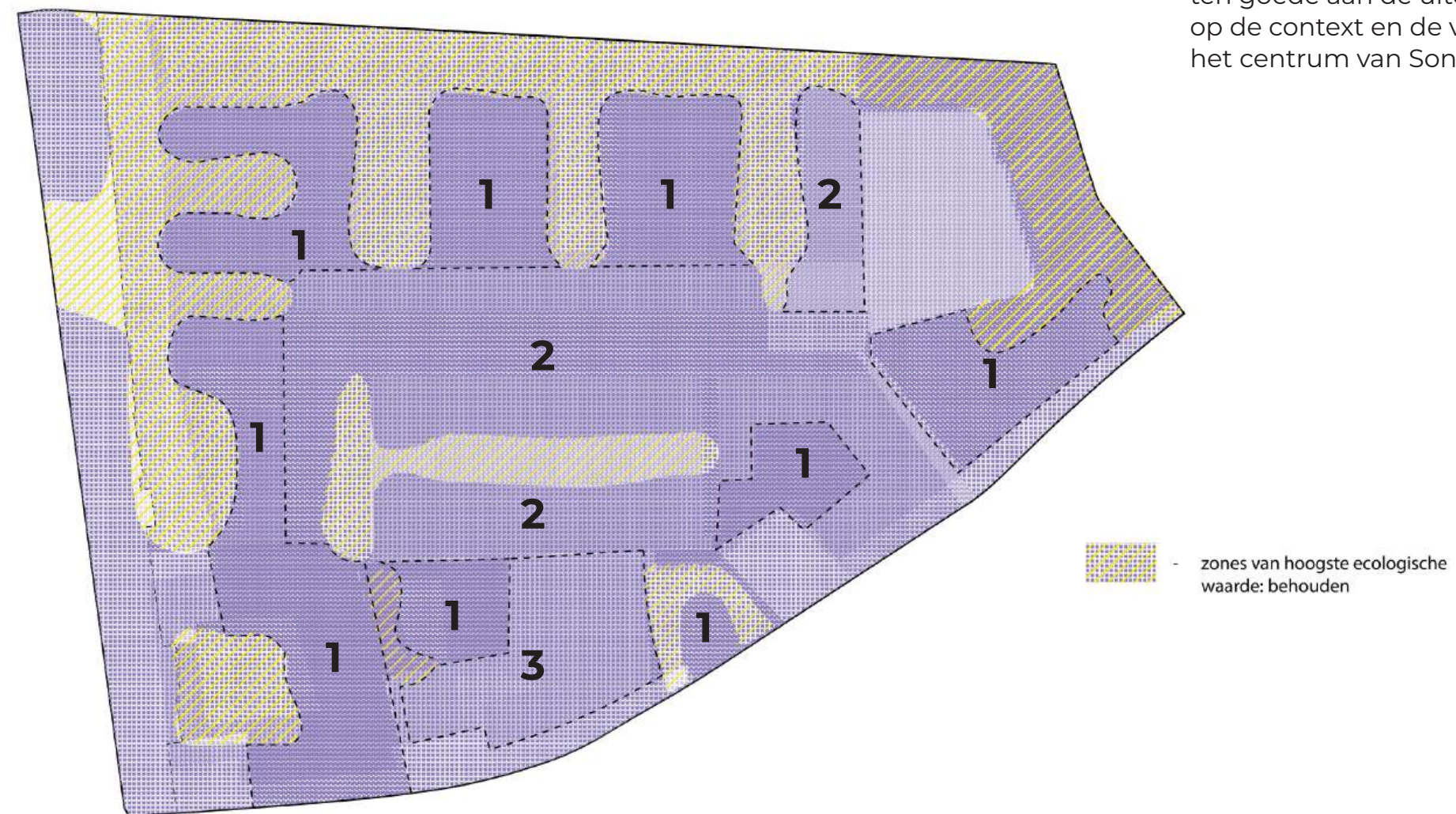
WAAR INGRIJPEN MOGELIJK KAARTEN OVER ELKAAR GELEGD

Volgorde van transformatie:

- 1: deze zones komen gunstig uit de ruimtereservering, maar dit betekent niet altijd dat er ook het makkelijkst, of snelst gebouwd kan worden. Hiervoor gelden een aantal spelregels.
- 2: deze zones grenzen aan 1, maar zijn vaak net wat dichter bebouwd, waardoor de transformatie in de openbare ruimte logisch lijkt, maar het transformeren van woningen minder voor de hand ligt
- 3: dit gebied valt in het eigendom van SVZ en 'thuis, de woningen zijn van een later bouwjaar, waardoor de waarschijnlijkheid tot transformatie lager ligt.

Spelregels:

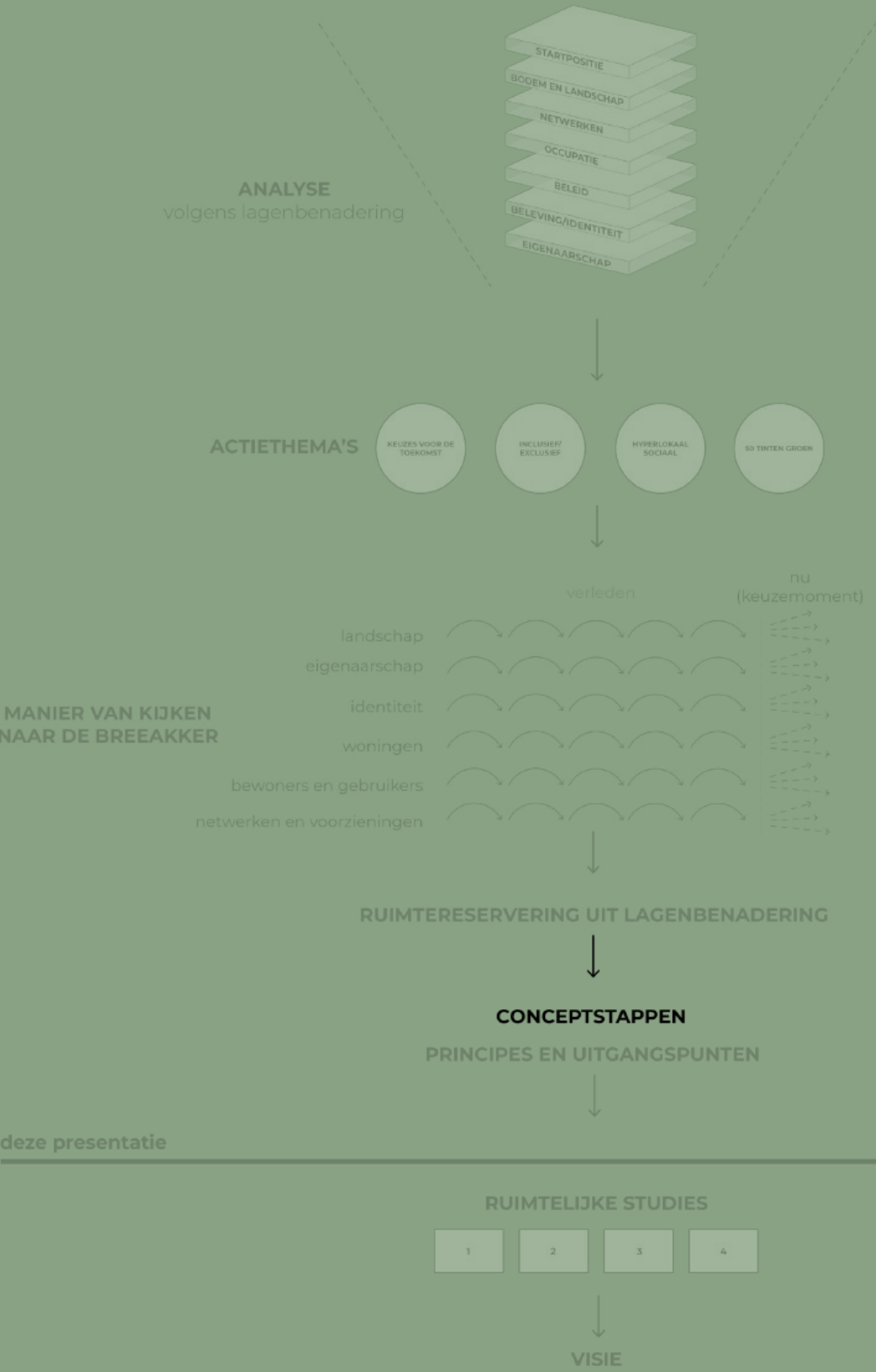
- in waardevol ecologisch gebied (kwaliteit A of B) wordt niet gebouwd
- transformatie van woningen moet passen binnen de totale context van het plan en het verdichtingsvraagstuk, hierdoor worden dunbebouwde gebieden sneller getransformeerd dan dichtbebouwde gebieden.
- verandering van infrastructuur is een aanleiding tot transformatie van woningen, waar deze rigoreus op de schop gaat, kan ook eerder aan transformatie van woningen worden gewerkt.
- transformatie van het gebied komt altijd ten goede aan de uiteindelijk aansluiting op de context en de verbinding met zowel het centrum van Son als de Sonse bergen

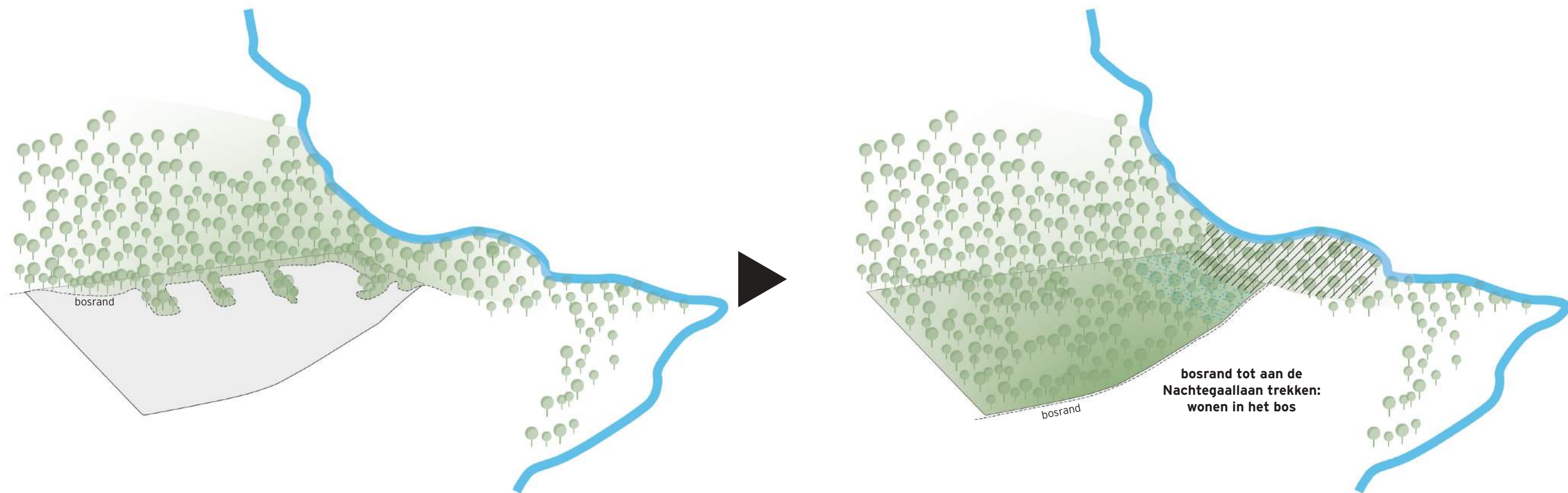


ZONES VOOR TOEPASSING

Hoe kunnen we ingrijpen op hoofdlijnen?

Conceptstappen





bestaand

toekomst

VERLENGEN BOSRAND

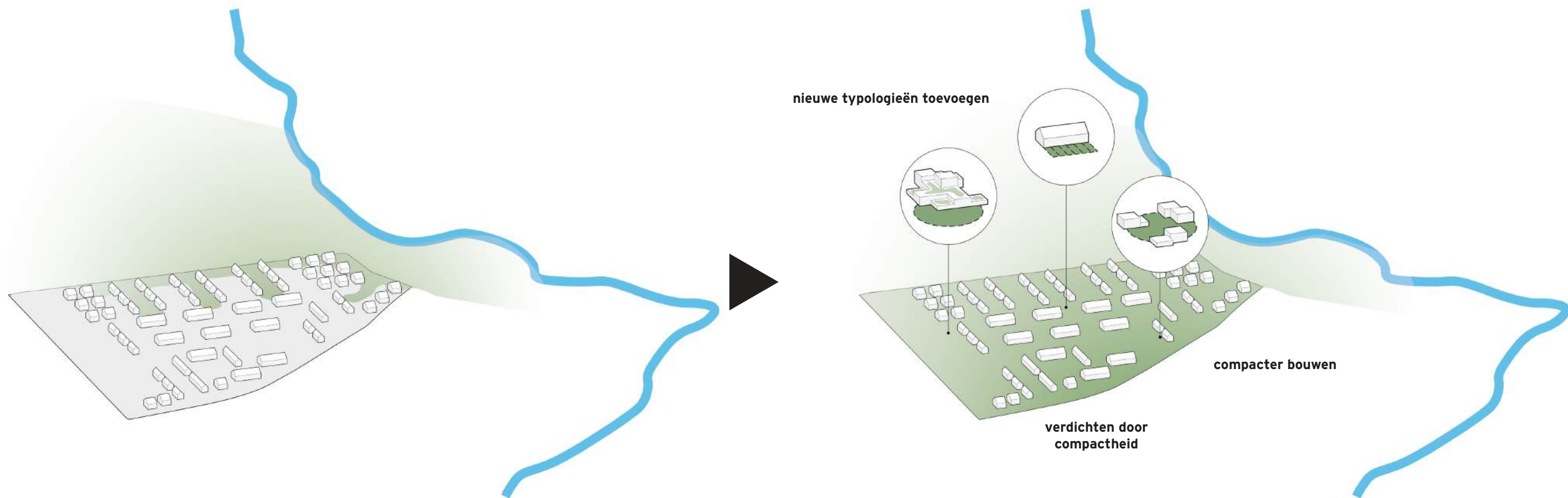
WONEN IN HET BOS



bestaand



toekomst



bestaand

toekomst

NIEUW TYPE BEBOUWING

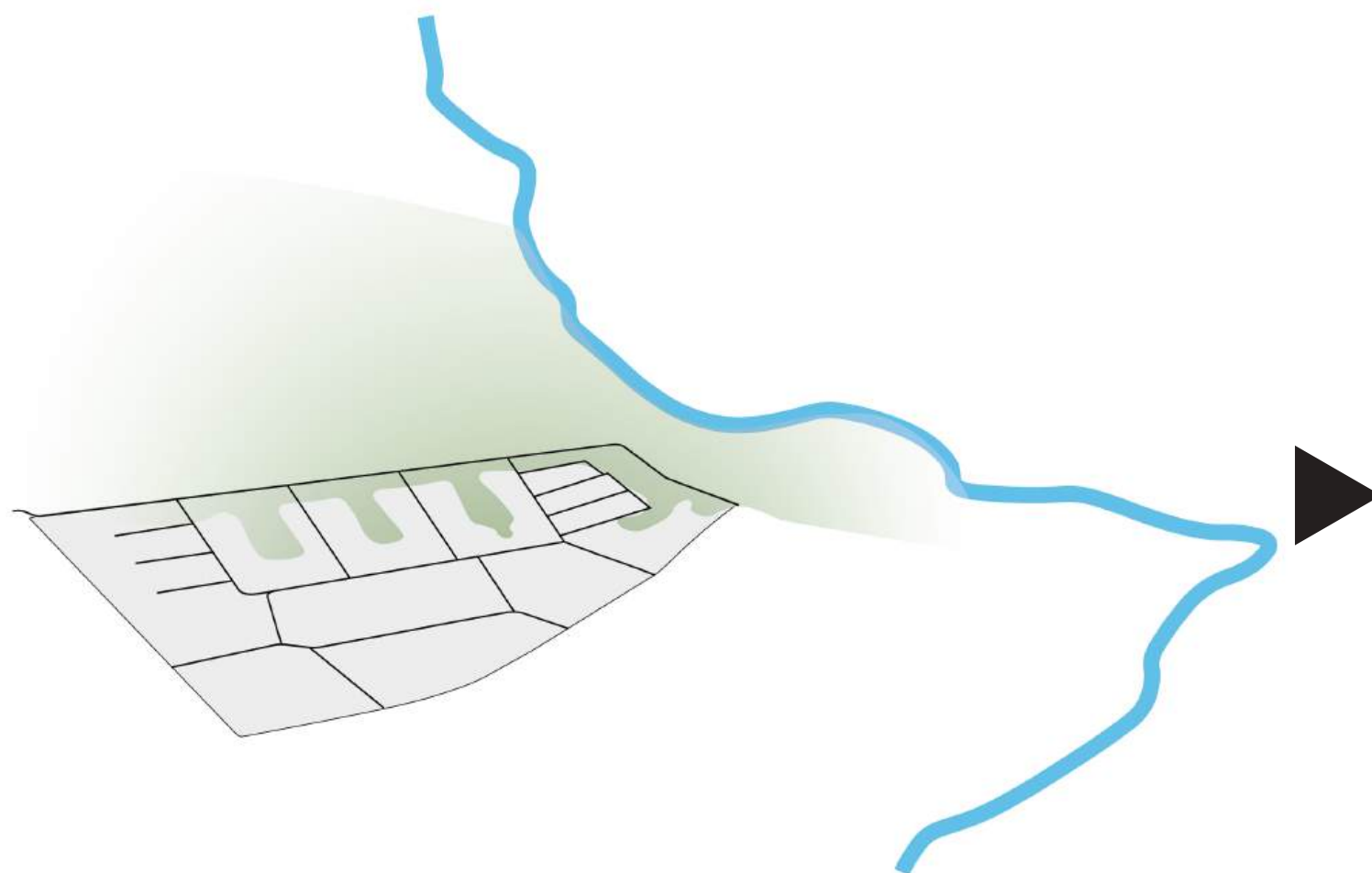
BEBOUWING



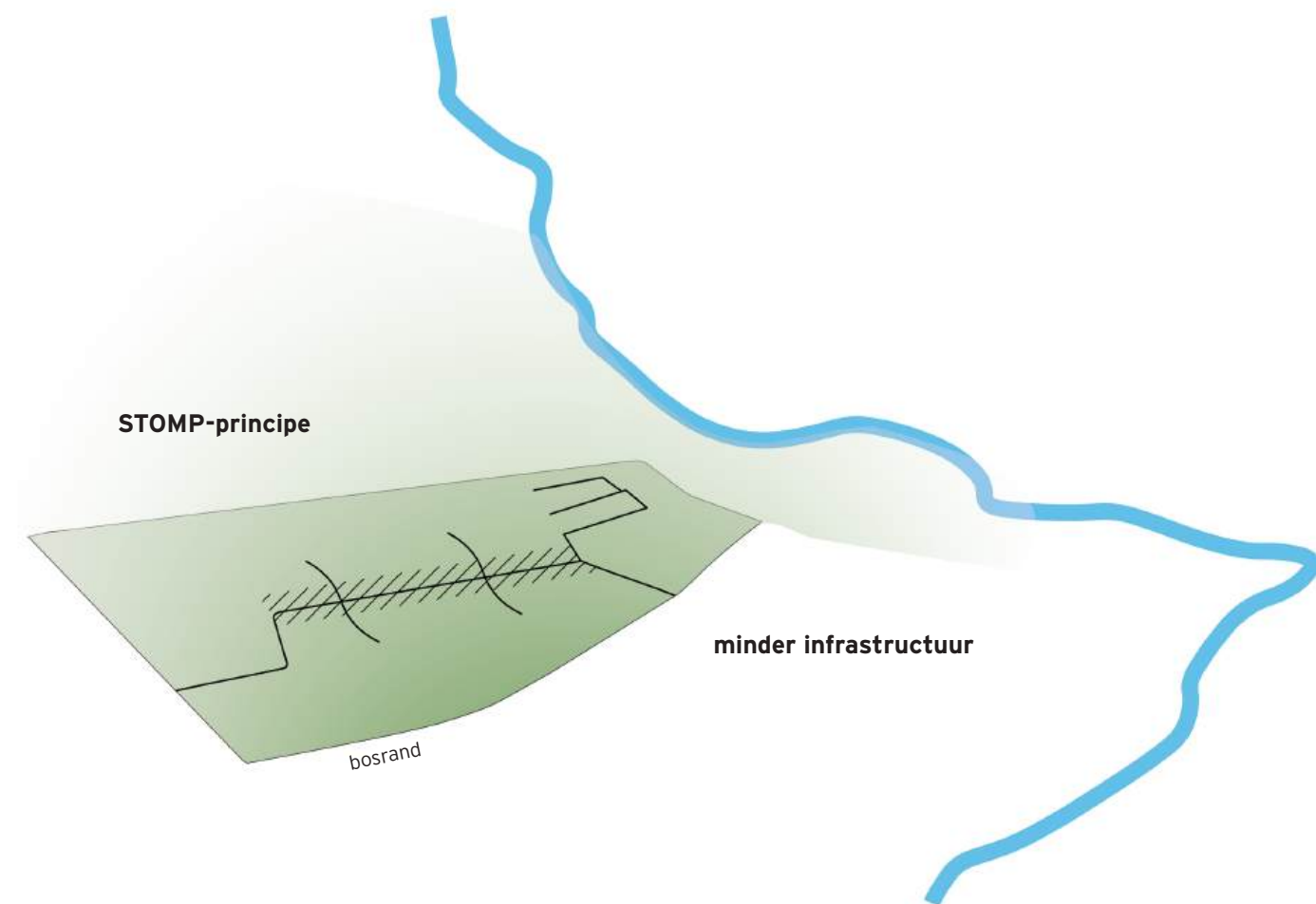
bestaand



toekomst



bestaand



minder infrastructuur

bosrand

toekomst

REDUCEREN INFRASTRUCTUUR

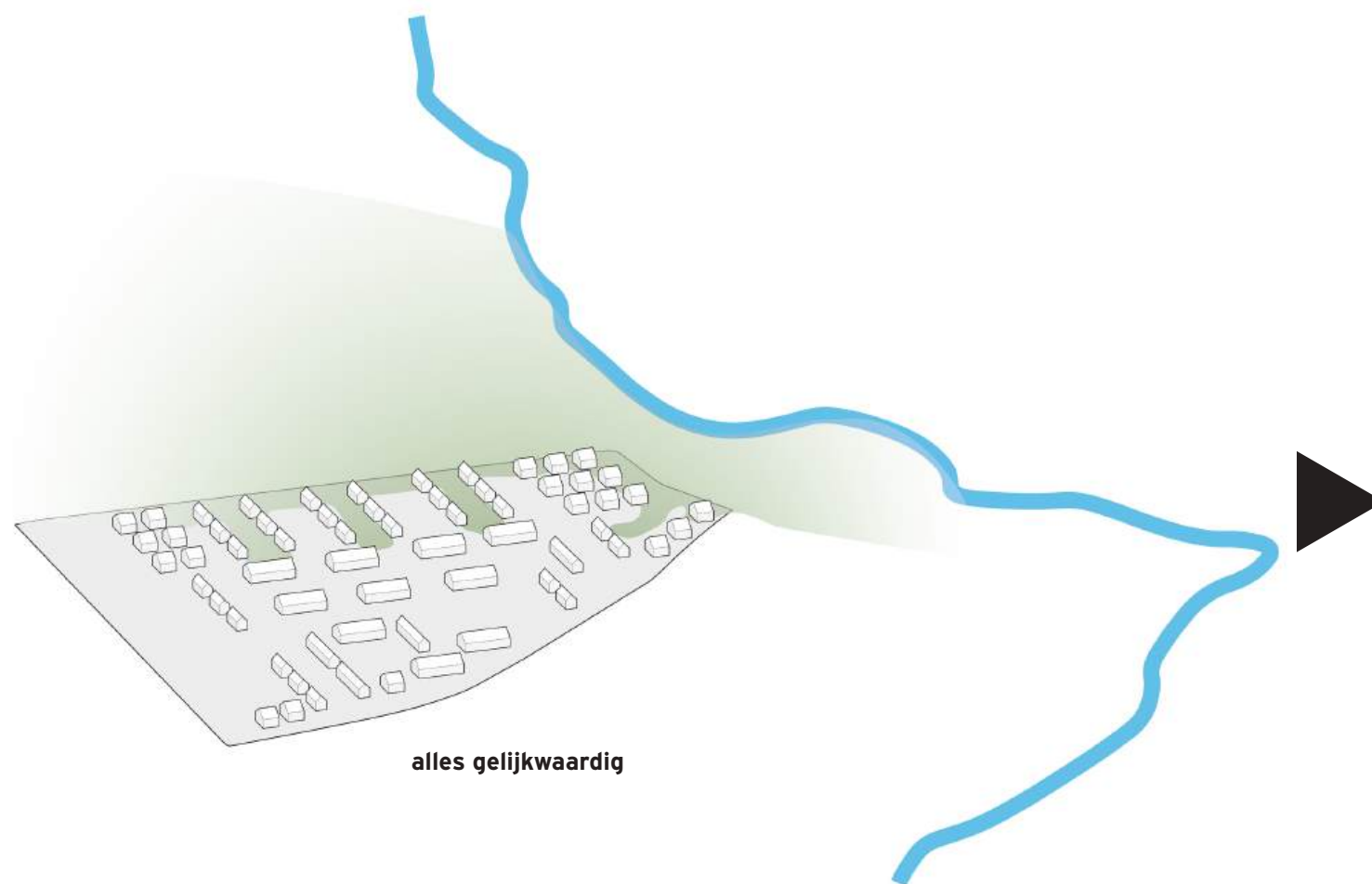
INFRASTRUCTUUR



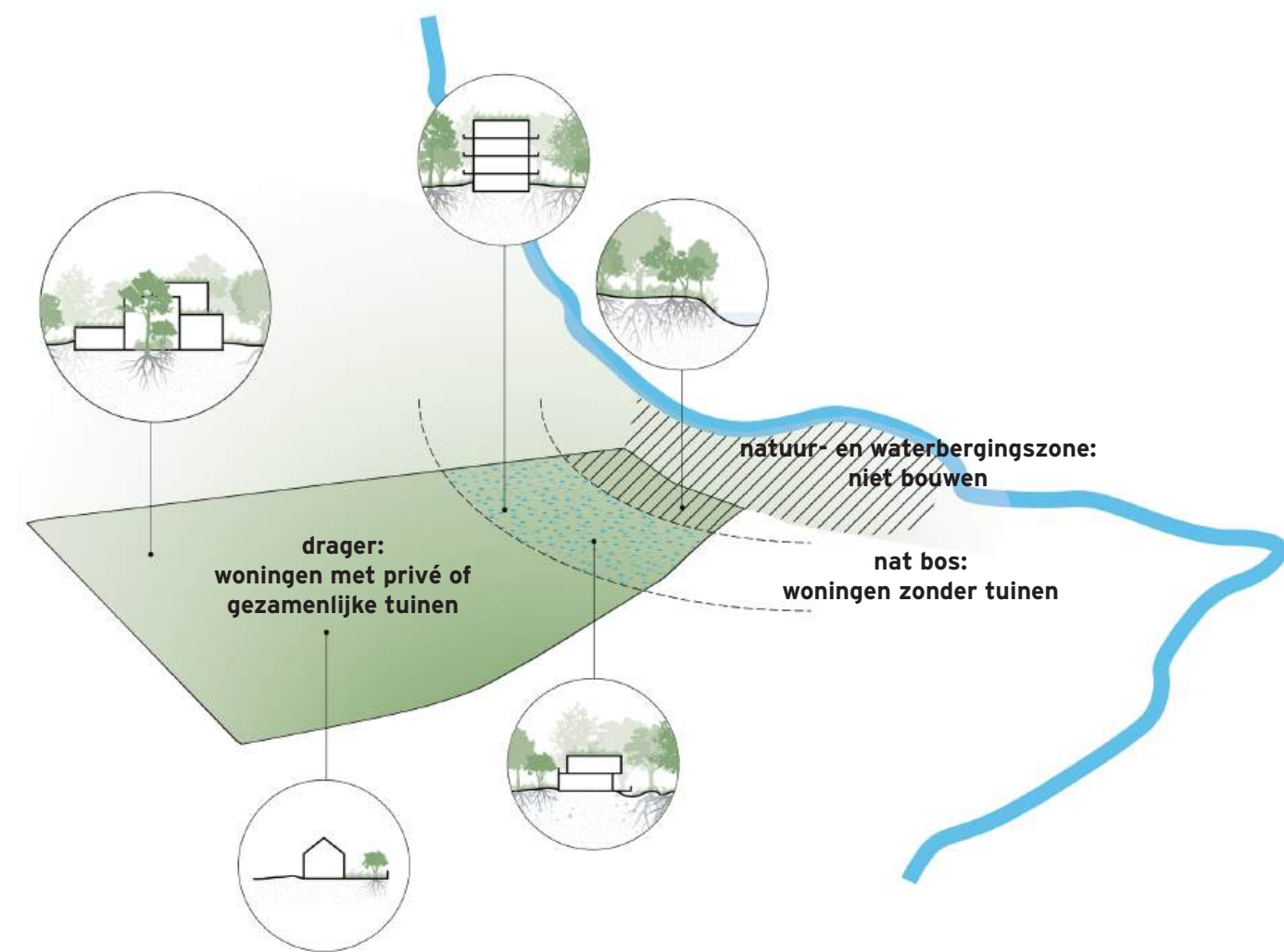
bestaand



toekomst



bestaand



toekomst

TRANSFORMATIE VANUIT BODEM EN WATER

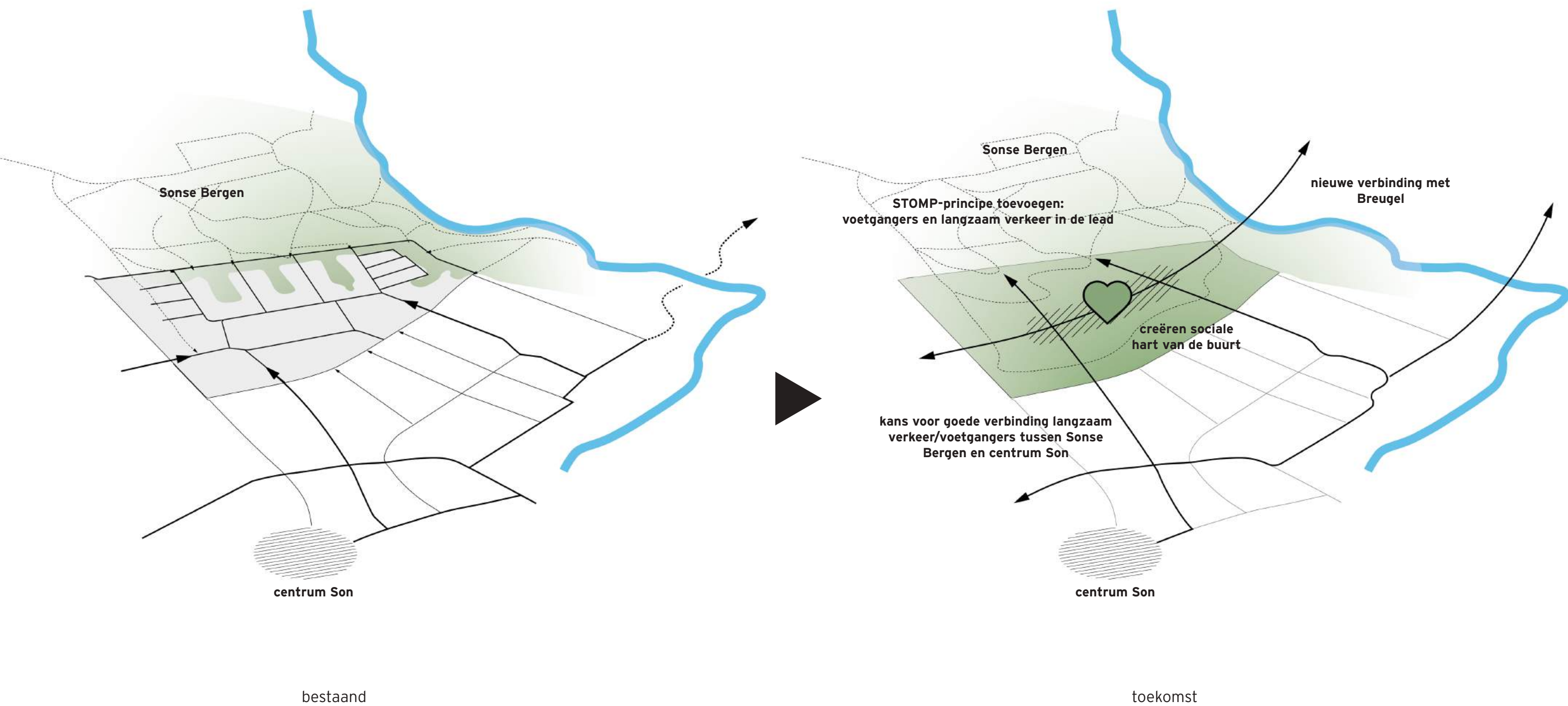
BOUWEN VANUIT KLIMAAT



bestaand



toekomst



NETWERKEN VERTRAGEN

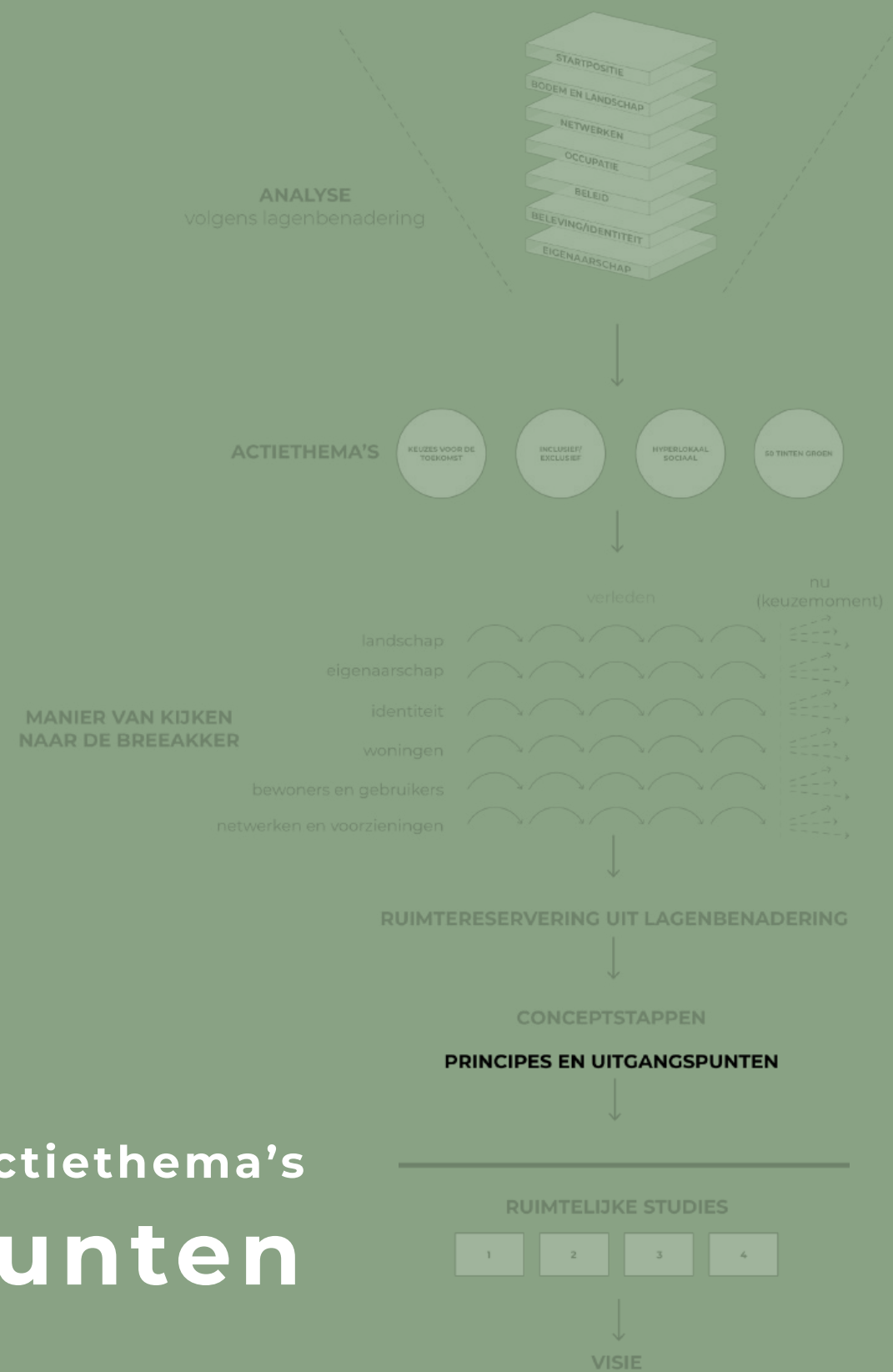
NETWERKEN



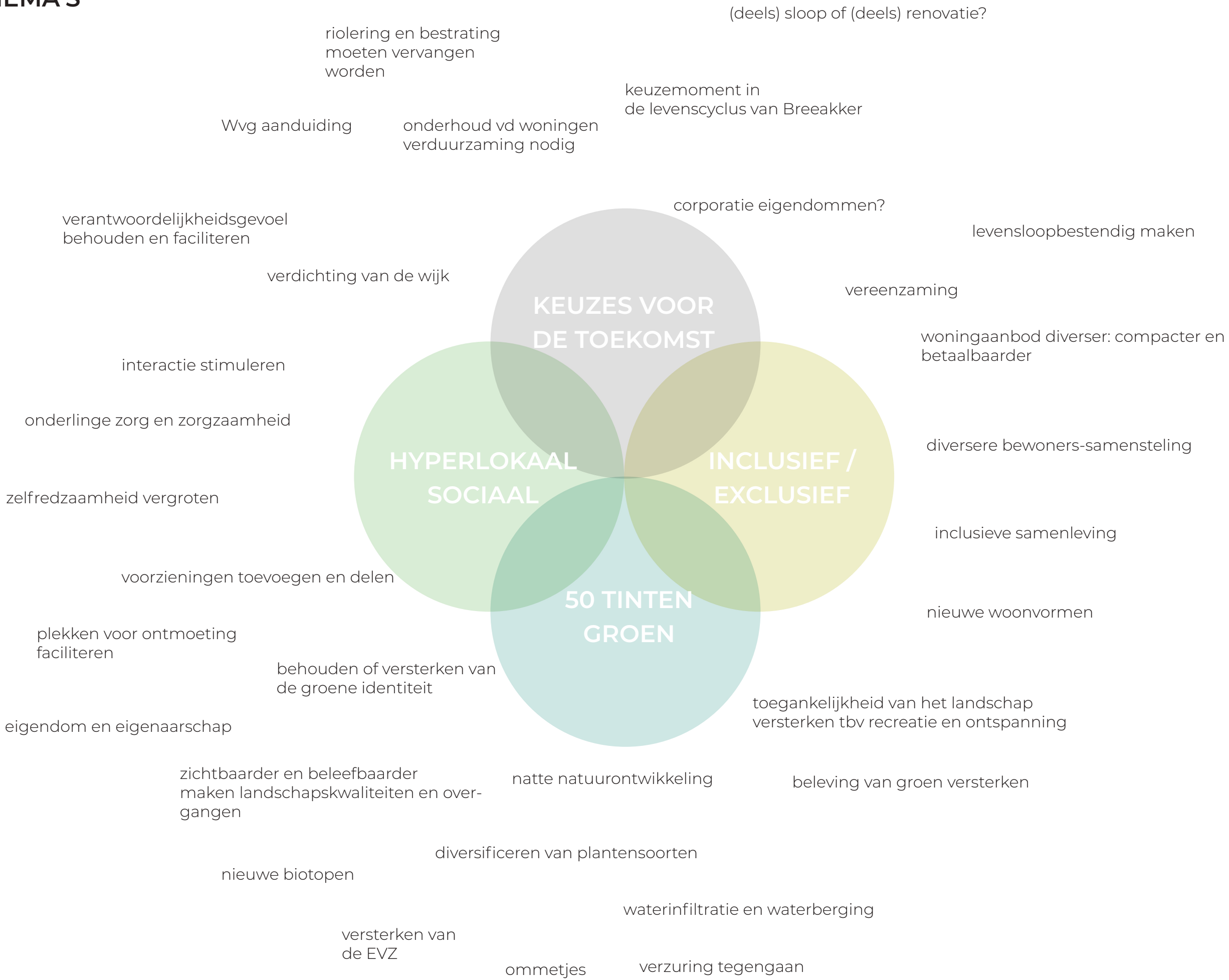
Hoe kunnen we ingrijpen?

Ruimtelijke ingrepen beredeneerd vanuit de actiethema's

Principes en uitgangspunten



ACTIETHEMA'S



KEUZES VOOR
DE TOEKOMST

We staan op een cruciaal moment in de ontwikkeling van woonwijk Breeakker. De komende jaren moeten er belangrijke keuzes worden gemaakt over de toekomst van de infrastuctuur, het vastgoed en het openbare gebied. Deze keuzes bepalen hoe de wijk eruit komt te zien, wie er wonen en hoe we er wonen. De keuzes die we nu maken, hebben een directe impact op de samenstelling van de bewoners en hun manier van leven. Met deze keuzes willen we een wijk creëren die toekomstbestendig, leefbaar en klimaatadaptief is en waar er ruimte is voor jong en oud.

aanduiding
voorkeursrecht

onderhoud van de woningen
verduurzaming nodig

verantwoordelijkheidsgevoel
behouden en faciliteren

keuzemoment in
de levenscyclus van Breeakker

*'Ik wil best kleiner wonen, als er maar een plek is
in de wijk waar ik naartoe kan verhuizen.
Dan pak ik zo mijn verhuisdozen in'*

quote uit participatiedocument cocosmos

(deels) sloop of (deels)
renovatie?

riolering en bestrating
moeten vervangen worden

*'Oud en jong mag meer gemixt, een wijk-
centrum erbij met creatieve dingen, een
deelauto om oudere burens te brengen..'*

quote uit participatiedocument cocosmos

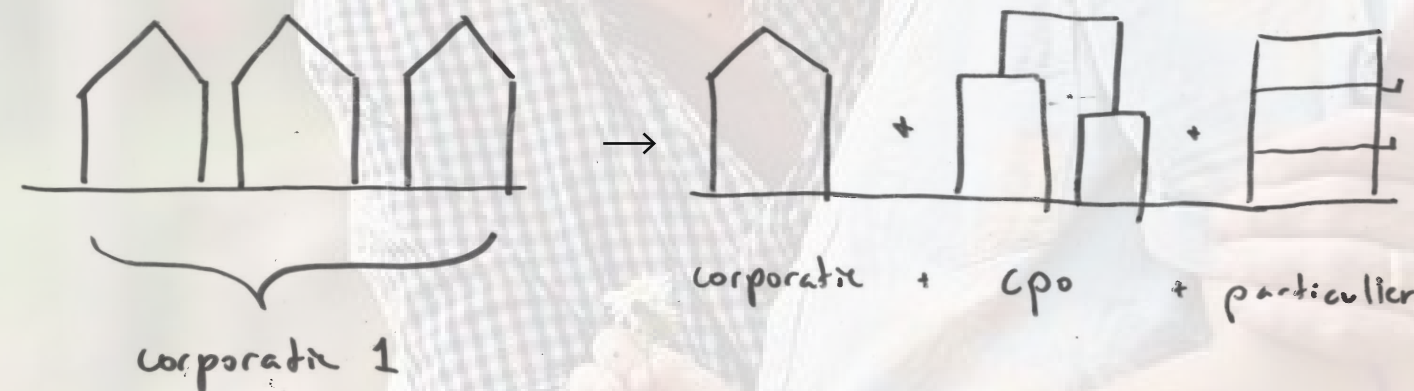
corporatie eigendommen?

verdichting van de wijk

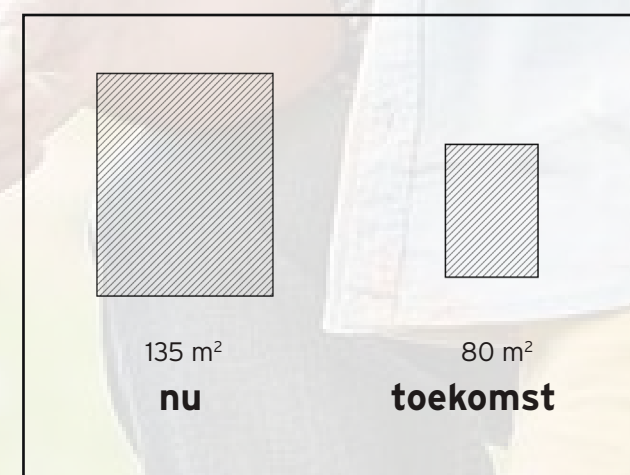
KEUZES VOOR
DE TOEKOMST



overstappen op duurzame energieproductie ...



verschillende vormen van eigendom
zorgt voor een gebalanceerde
bevolkingssamenstelling binnen de wijk



INCLUSIEF /
EXCLUSIEF

Wijk Breekker heeft de potentie om een bijzonder inclusieve wijk te worden. Een plek waar mensen van alle leeftijden, met verschillende achtergronden, samenstellingen en inkomensniveaus samen wonen en elkaar ondersteunen. Het is meer dan een verzameling van huizen. Het is een diverse gemeenschap waar men zich welkom voelt, waar men betrokken en zorgzaam is naar elkaar.

levensloopbestendig maken

nieuwe woonvormen

‘Toen ik de wijk binnenreed om het huis te bezichtigen wist ik het al. Ik had het huis zelf nog niet eens gezien’

quote uit participatiedocument cocosmos

vereenzaming voorkomen/tegengaan

‘Ons rijtje van vier zorgt goed voor elkaar. We kijken naar elkaar om. Als ik thuis ben zet ik het hekje open, dan weet de buurman dat ik er ben’

quote uit participatiedocument cocosmos

woningaanbod diverser: compacter en betaalbaarder

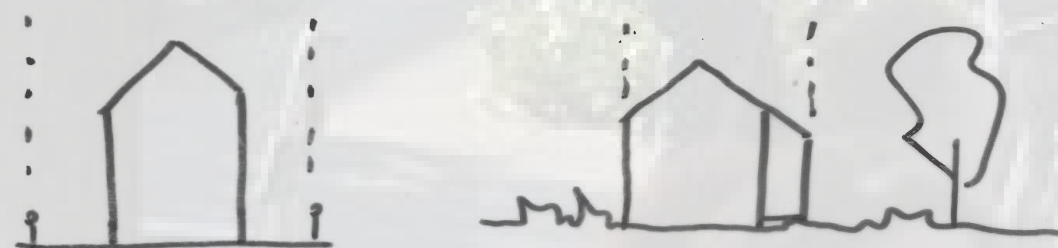
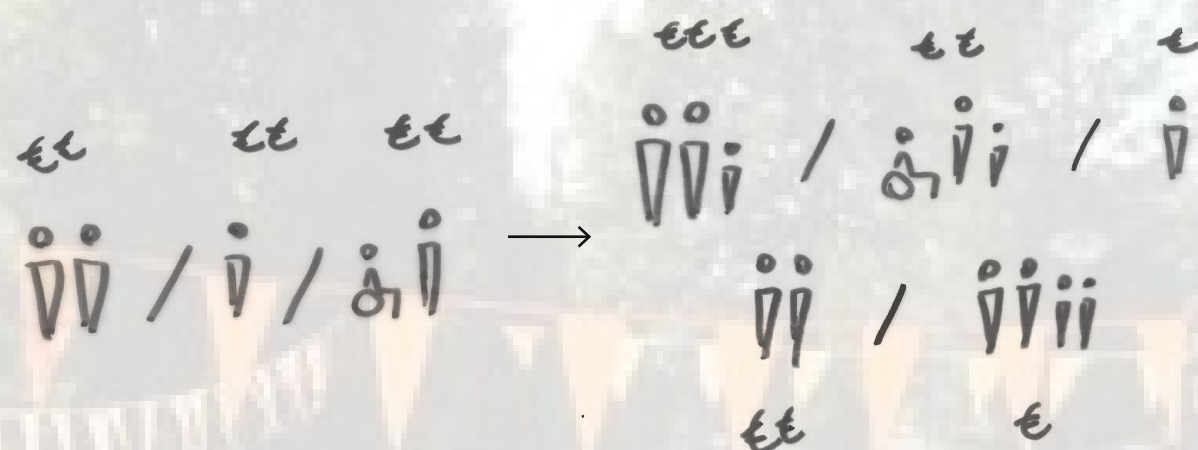
inclusieve samenleving

diversere bewoners-samenstelling

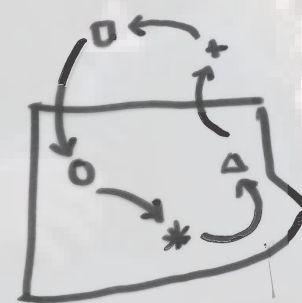
‘Als je familie hier op bezoek komt hebben ook zij altijd het gevoel dat ze op vakantie zijn’

quote uit participatiedocument cocosmos

INCLUSIEF /
EXCLUSIEF



minder grote percelen, meer collectieve
en openbare ruimte



toegankelijke beweegroute
door de wijk en Sonse bos

HYPERLOKAAL SOCIAAL

Bewoners van Breeakker zijn trots op hun wijk en voelen zich sterk betrokken met het rijlen en zijlen. Dit gevoel van saamhorigheid is van grote waarde en vormt de basis voor een leefbare wijk. De sociale cohesie is de lijm die de wijk samenhoudt; een gevoel van verbondenheid en wederzijdse betrokkenheid tussen bewoners. We willen dat mensen in onze wijk kunnen blijven wonen, ongeacht leeftijd of levensfase. Dit betekent dat er aandacht moet zijn voor de doorstroom. Deze bestaande bewoners zijn een belangrijke factor in het behouden van de sociale en lokale binding. De wijk ligt bovendien in de bijzondere omgeving van de Sonse Bergen; deze natuurlijke omgeving dient omarmt en versterkt te worden. Breeakker heeft zijn eigen unieke, authentieke identiteit, die we willen koesteren.

interactie stimuleren

‘Dit is de mooiste buurt van Son en Breugel!’

quote uit participatiedocument cocosmos

‘Ik hoop dat jong en oud in de toekomst weer samen in de buurt kunnen wonen’

quote uit participatiedocument cocosmos

onderlinge zorg en zorgzaamheid

zelfredzaamheid vergroten

voorzieningen toevoegen en delen

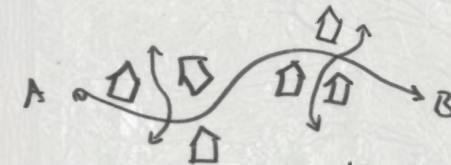
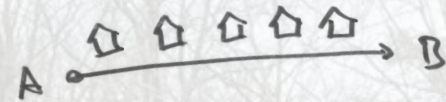
‘De historie van de wijk is uniek in Son. Het vervult mij altijd met trots dat ook wij die geschiedenis hier zichtbaar hebben’

quote uit participatiedocument cocosmos

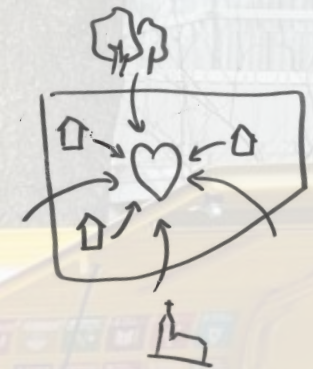
plekken voor ontmoeting faciliteren

buurthuis inzetten als ontmoetingsplek

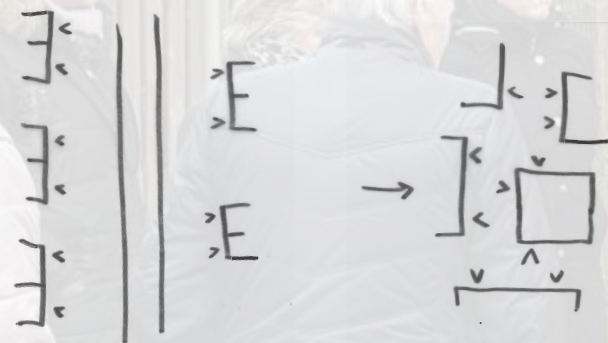
HYPERLOKAAL
SOCIAAL



van wonen aan de weg naar
wonen aan een route



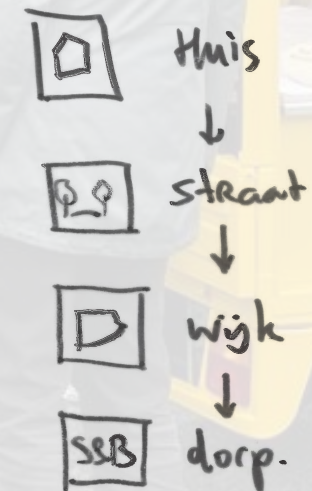
van individualistisch
naar collectief



thuis komen brengt je in
contact met de omgeving



meer ontmoeting door minder
obstakels en erscheidingen



sociale structuur door
verschillende schalen

50 TINTEN
GROEN

Breeakker is uniek. Omgeven door bos ademt het rust en natuur uit. Voor Breeakker is dit een sterke identiteitsbepaler. Het groen is niet alleen een decor, maar een wezenlijk deel van de wijk. We willen de flora en fauna op waarde schatten en waar mogelijk versterken, middels het verbeteren, verrijken en vergroten van de biodiversiteit.

'Het bos is echt mijn sanctuary'

quote uit participatiedocument cocosmos

beleving van groen versterken

'Eigenlijk zijn de eekhoorns en de spechten gewoon mijn huisdieren. Die voer ik ook'

quote uit participatiedocument cocosmos

behouden of versterken van de groene identiteit

natte natuurontwikkeling

nieuwe biotopen

bewoners zijn hoeders van het groen

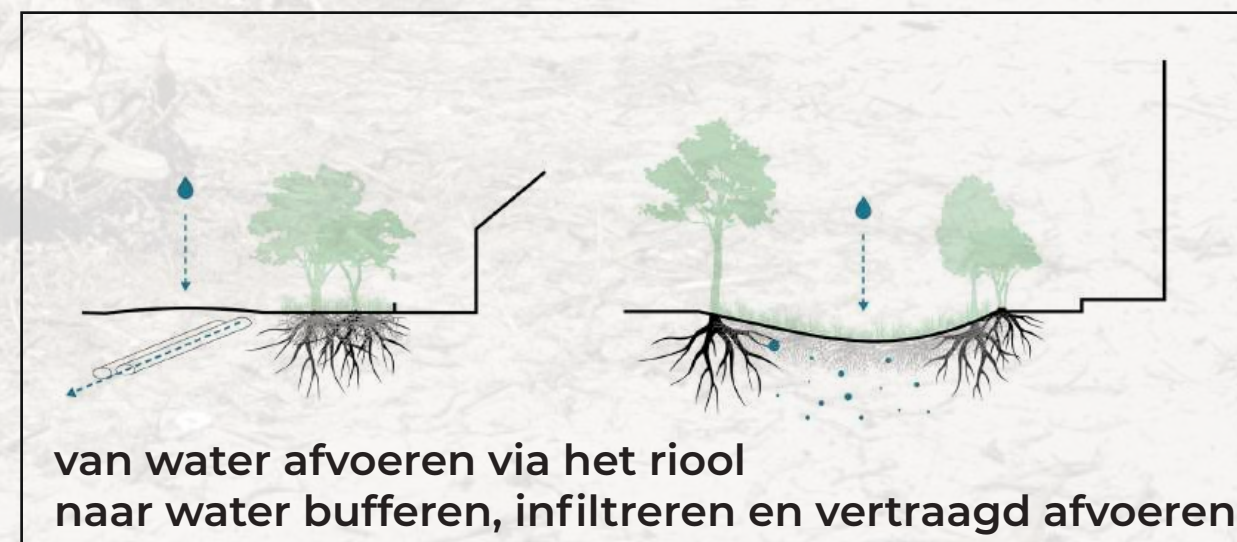
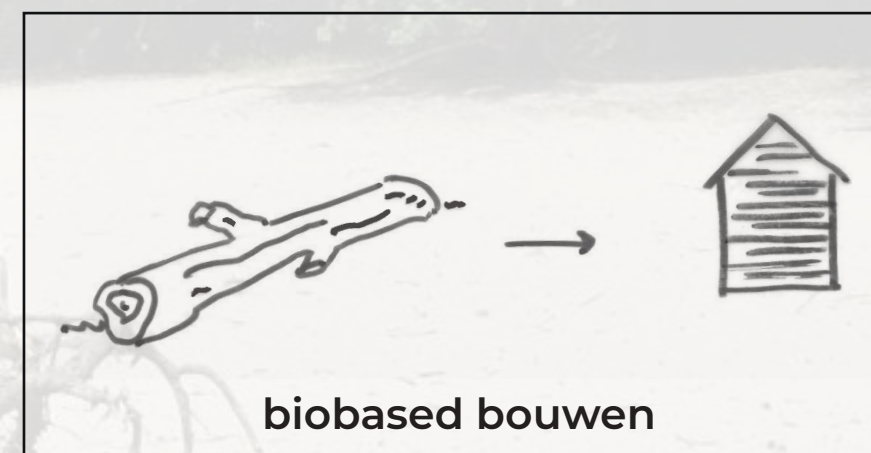
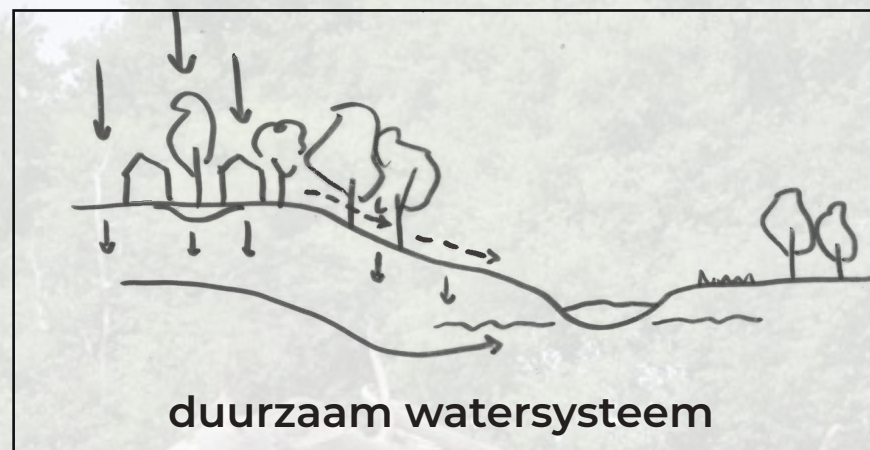
toegankelijkheid van het landschap versterken tbv recreatie en ontspanning

diversificeren van plantensoorten

waterinfiltratie en waterberging

verzuring tegengaan

50 TINTEN
GROEN

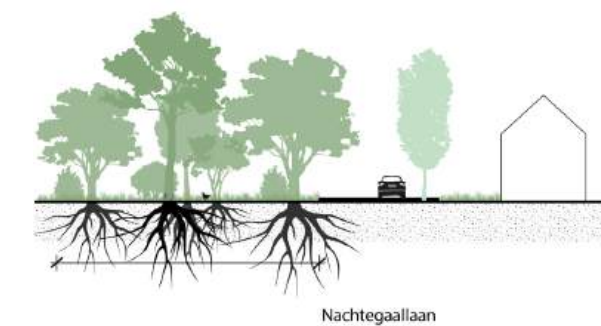




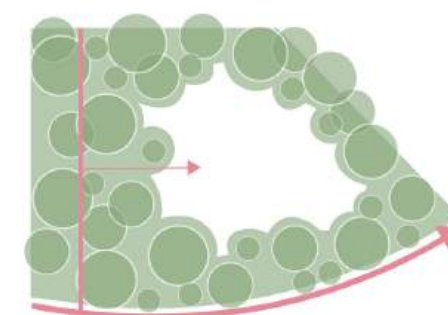
LUCHTFOTO 3D



LUCHTFOTO 3D MET AANGEGEVEN GROEN STRUCTUUR

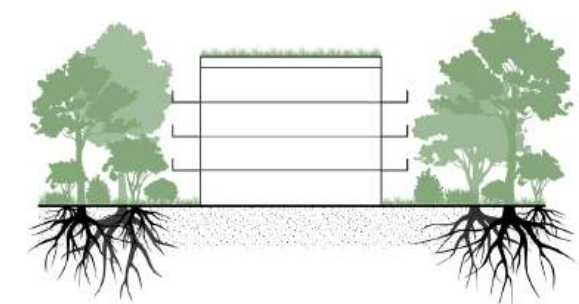


stevige maat bosrand langs Nachtegaallaan

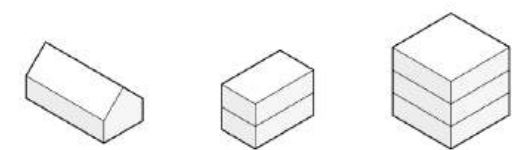


eerst bos, dan toegankelijk cluster

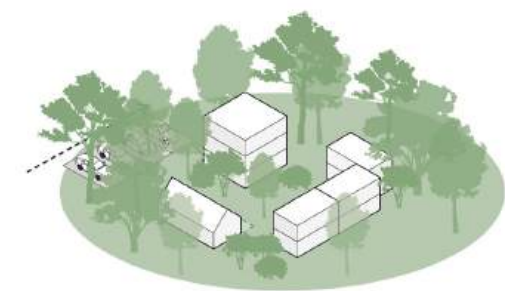
FACET - GROEN



groen tot aan de gevel



diversiteit in typologieën



vormen van clusters

FACET - RUIMTELIJK



1. DEKZANDRUG

- > water oppervlakkig infiltreren
- > water bergen en infiltreren in natuurlijke laagtes en wadi's
- > wadi's hebben overstort naar greppel
- > water zo veel mogelijk oppervlakkig afvoeren, verharding boven het maaiveld

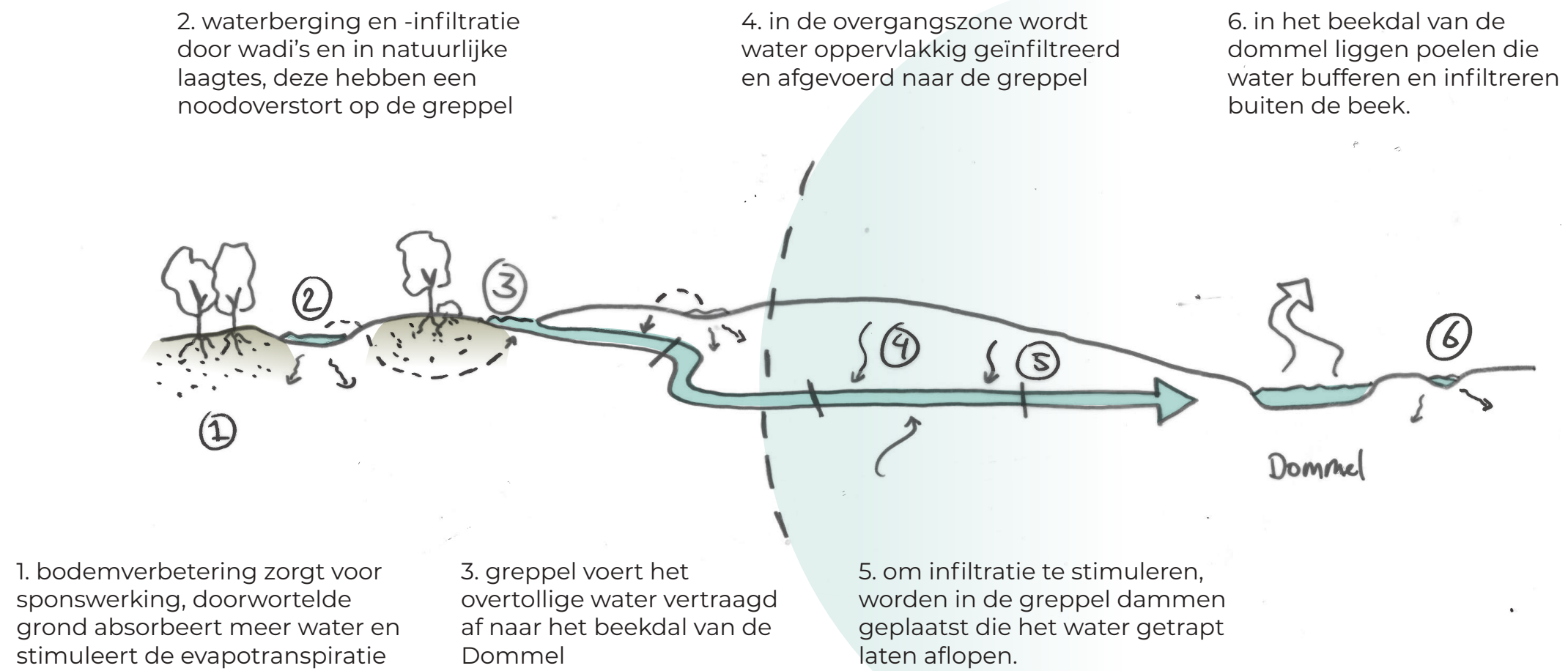
2. OVERGANG

- > water oppervlakkig infiltreren
- water vertraagd afvoeren richting greppel en beekdal Dommel
- > water zo veel mogelijk oppervlakkig afvoeren, verharding boven het maaiveld

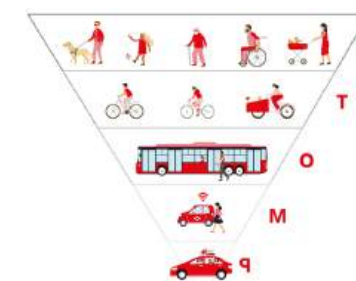
3. BEEKDAL DOMMEL

- > water vertraagd afvoeren via Dommel
- > water bergen en infiltreren in poelen

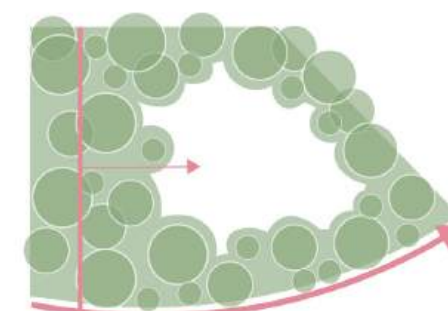
FACET - WATER



PRINCIPE BENADERING - WATER



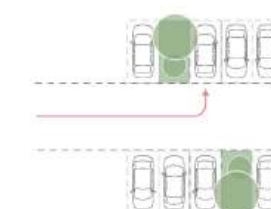
STOMP-principe



eerste bos, dan toegankelijk cluster



dreef vrij spelen van auto



parkeerhof, geen stoep straat

FACET - MOBILITEIT



wandelen



zitten

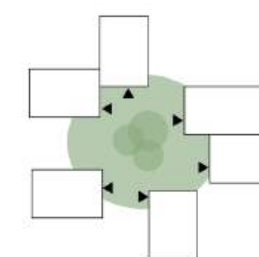


spelen

dreef - centrale ontmoetingsruimte van de wijk met verschillende activiteiten



spelen als thema



ontmoeting op het bouwvlek niveau: samen thuiskomen, speelplek voor eenieder per XX woningen

FACET - ONTMOETEN



FACET - EIGENDOM



collectieve buitenruimtes en eigenaarschap
(moestuin/beheer van buitenruimte)



minder grote private buitenruimtes (voortuinen)



bestaande bewoners niet wegduwen, maar plek
geven in de nieuwe wijk



RAAMWERK - IDENTITEIT

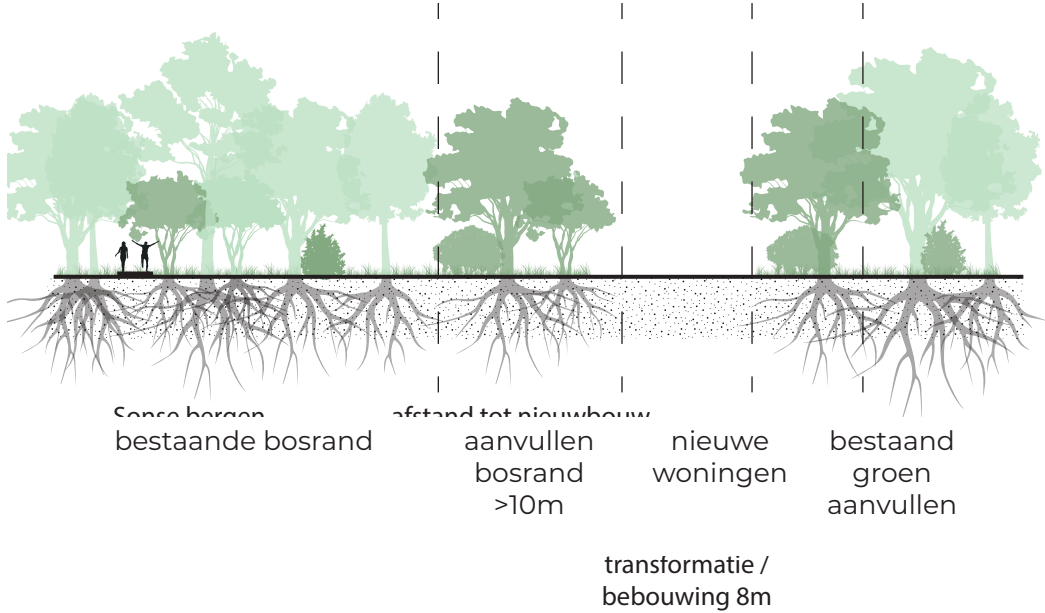


bewoners met een gedeelde visie, maar diverse sociaal-economische achtergrond

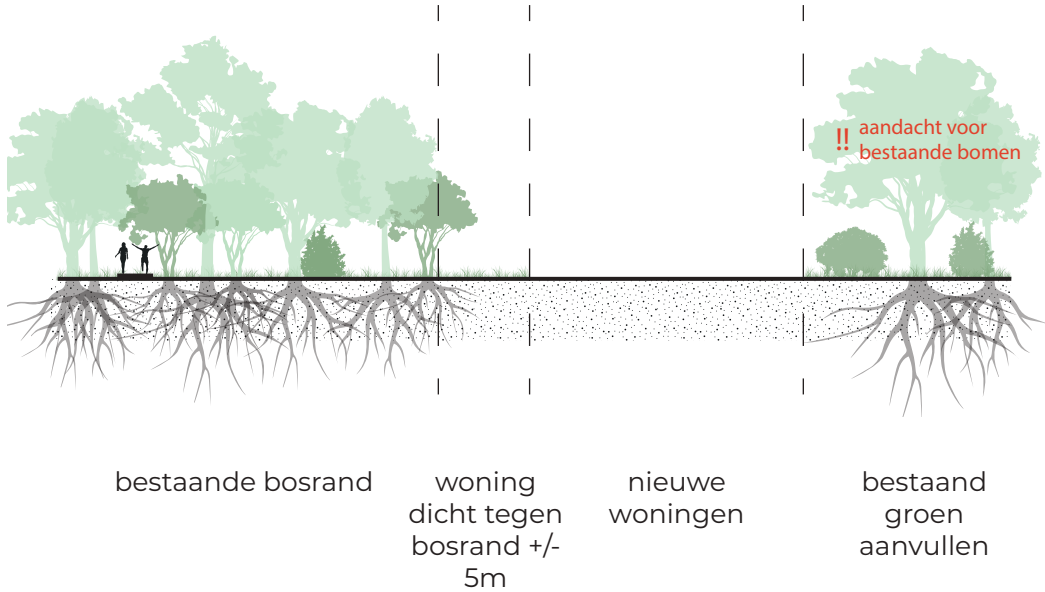


zorgzaam/samenredzaam; stimuleert collectiviteit en trots

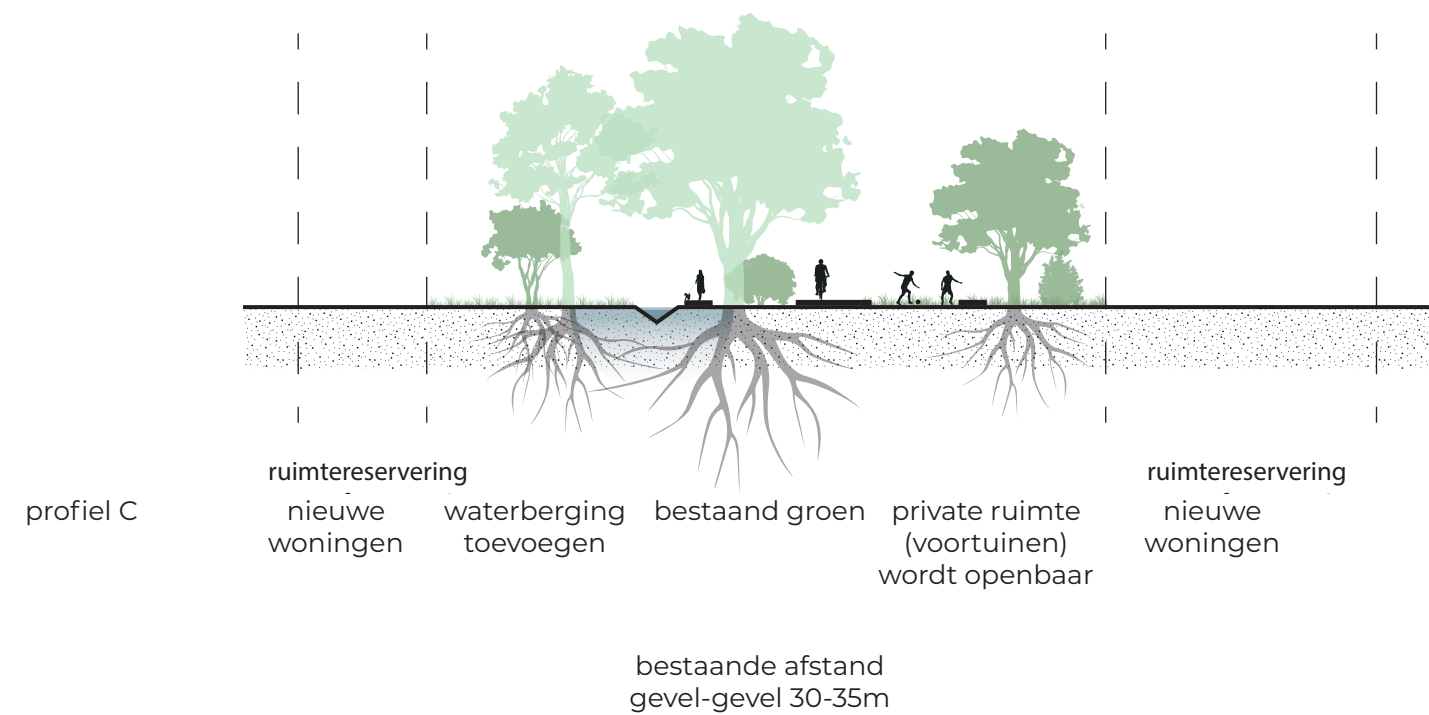
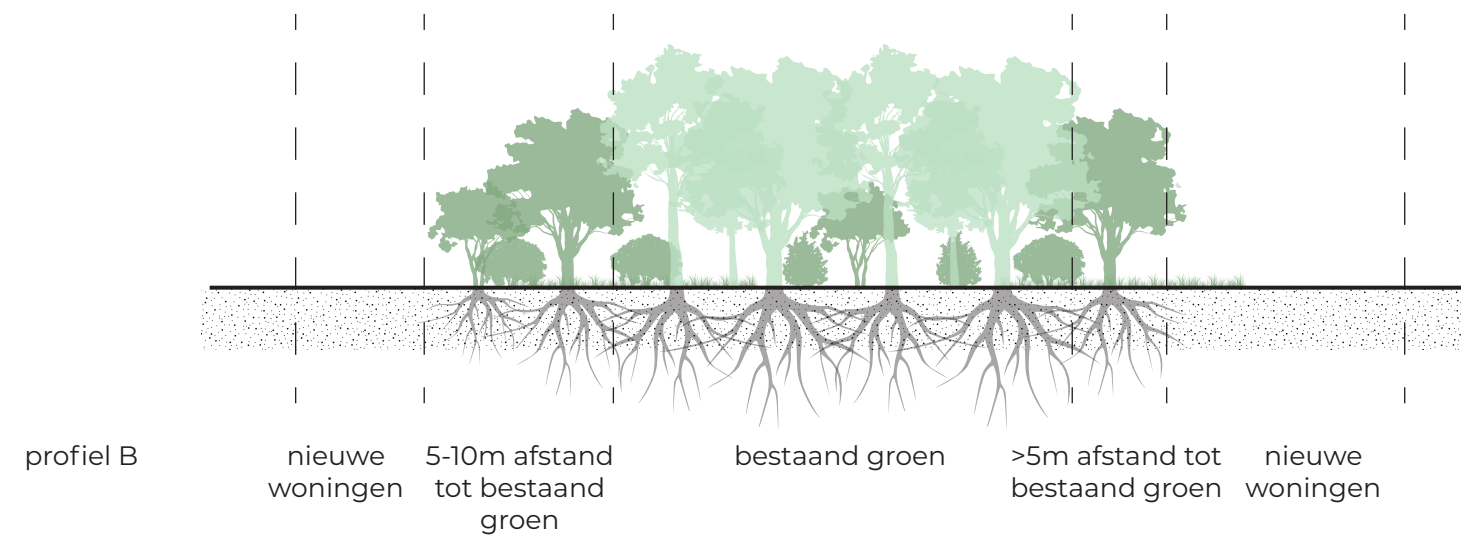
Profiel A
optie A: de bosrand
verder doortrekken



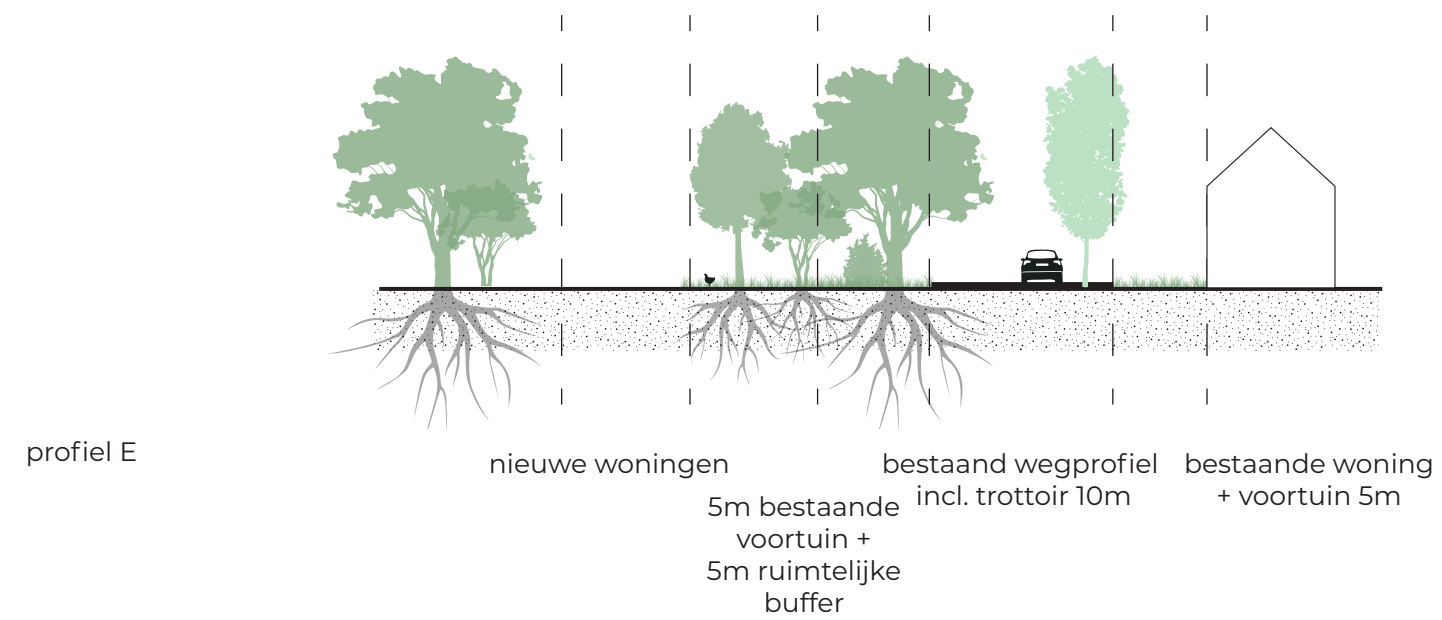
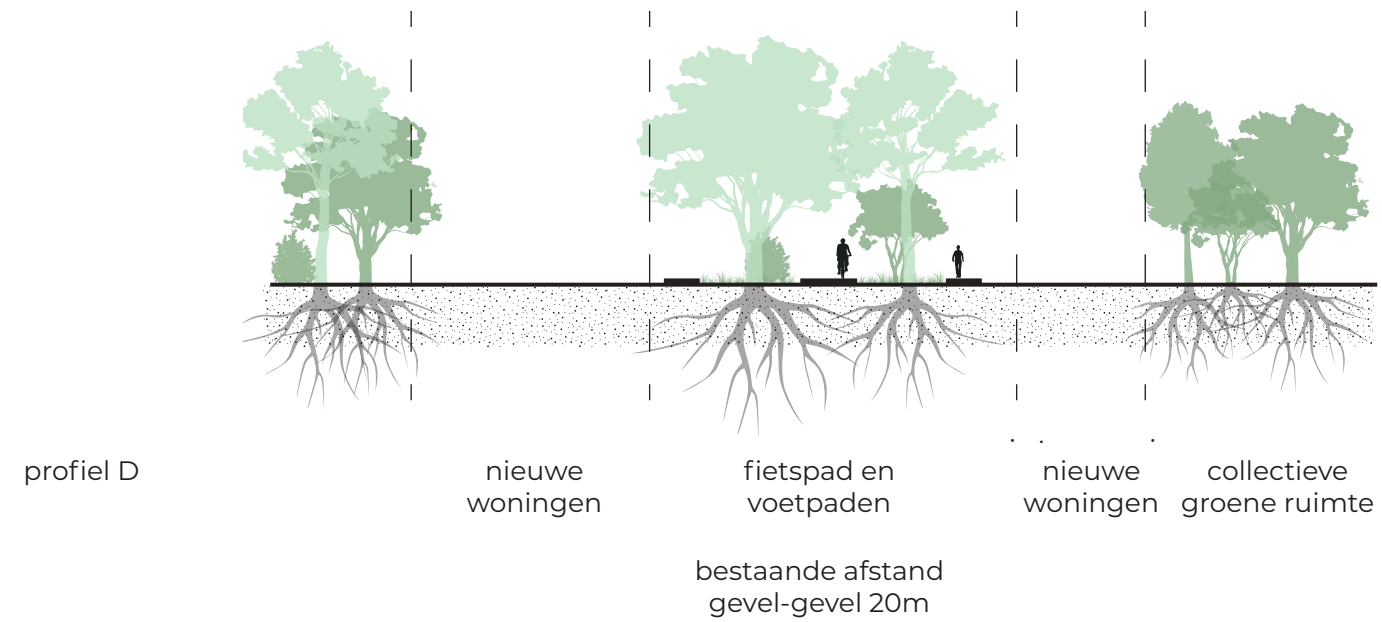
Profiel A
optie B: wonen aan de
bestaande bosrand



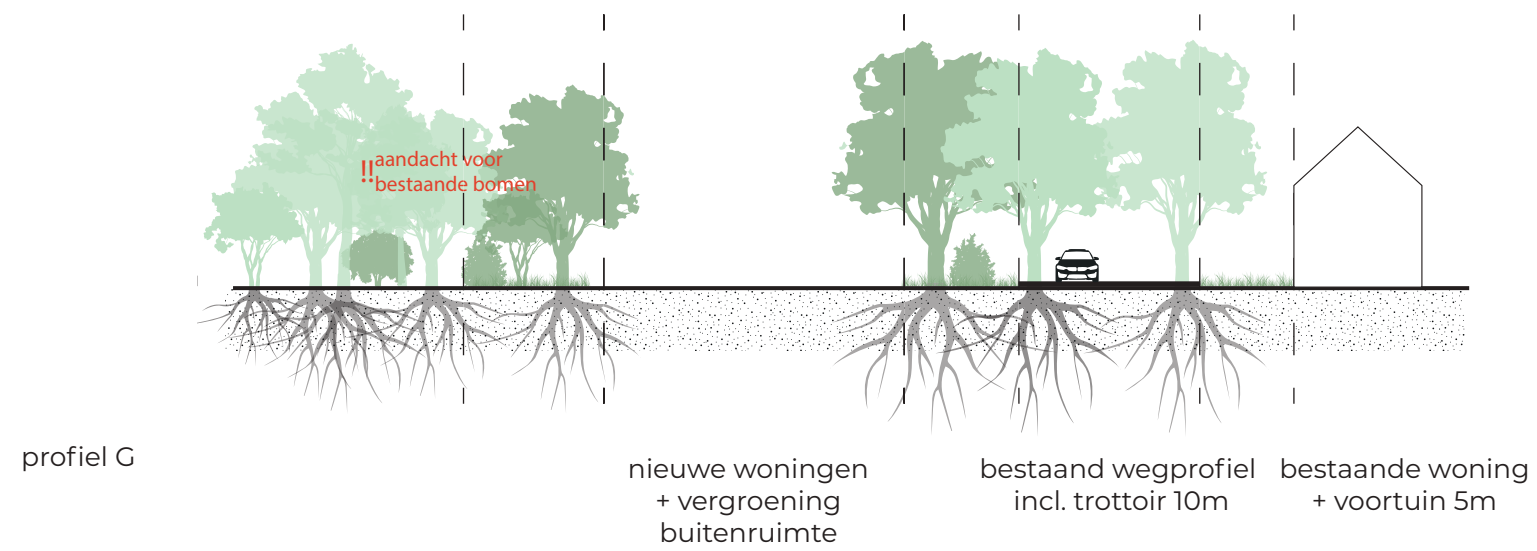
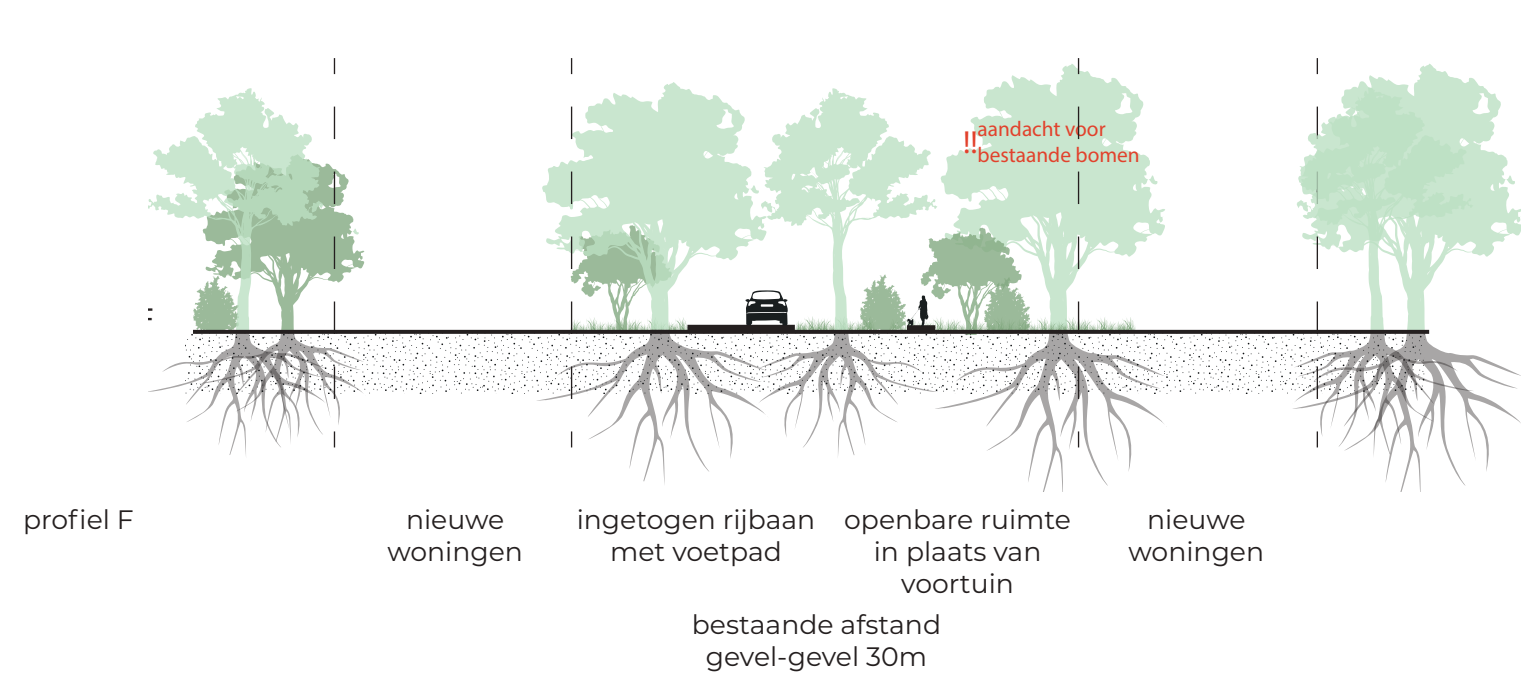
RAAMWERK - PRINCIPE PROFIEL A



RAAMWERK - PRINCIPE PROFIEL B+C



RAAMWERK - PRINCIPE PROFIEL D+E

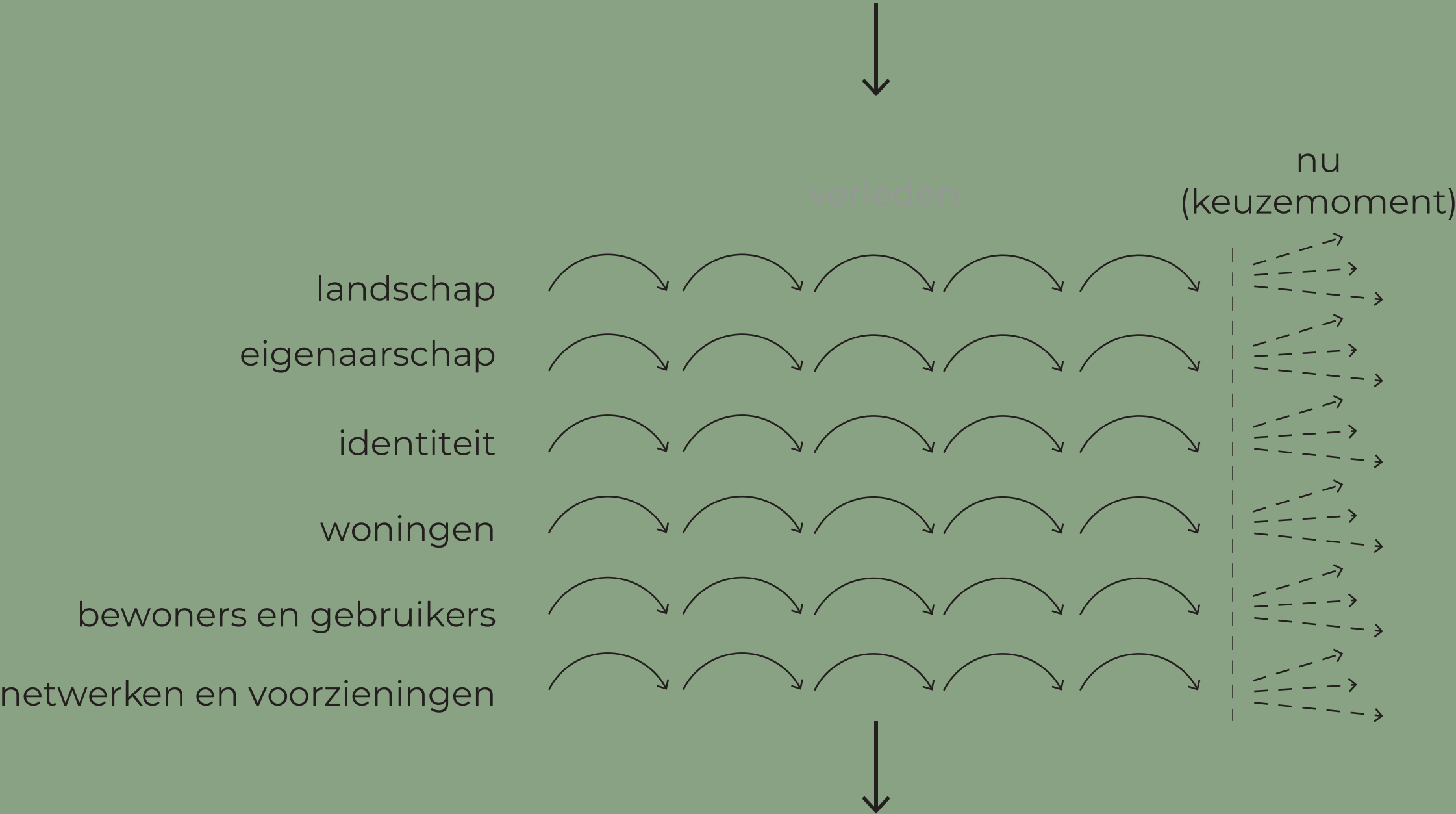


RAAMWERK - PRINCIPE PROFIEL F+G



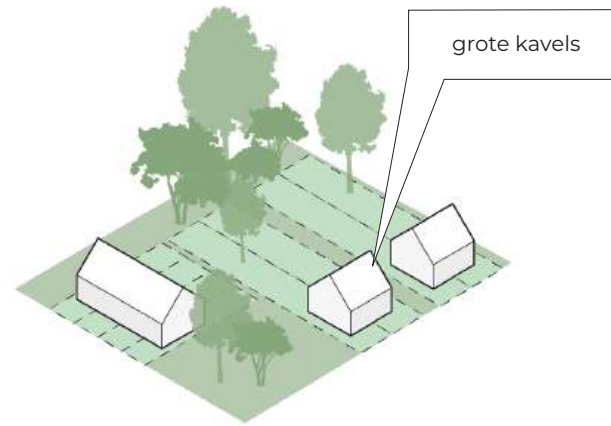


MANIER VAN KIJKEN VAN BREEAKKER

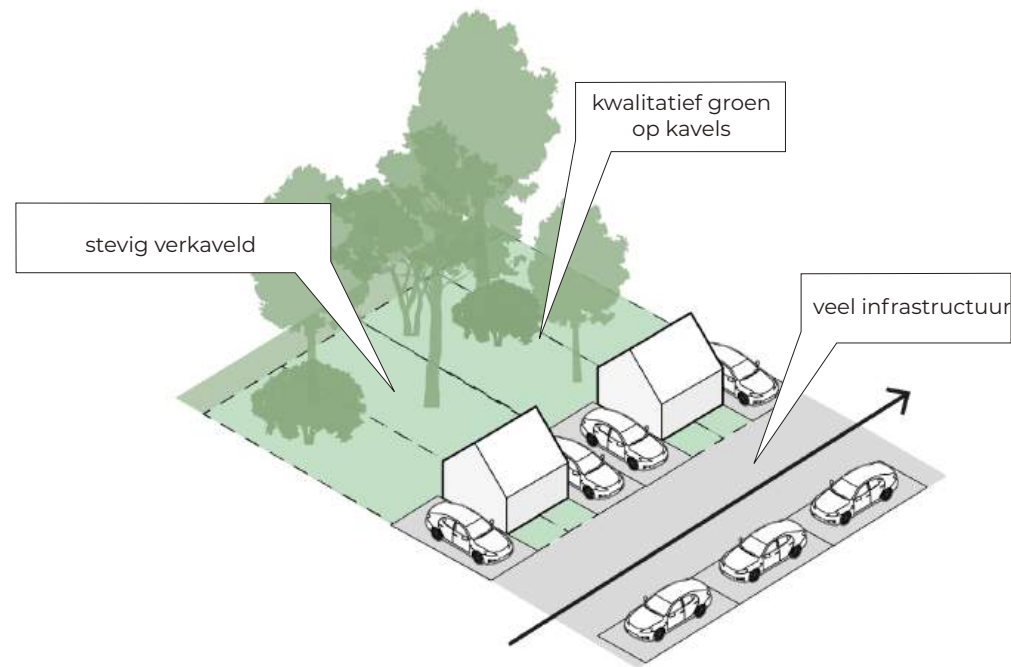


VERDICHTEN ?

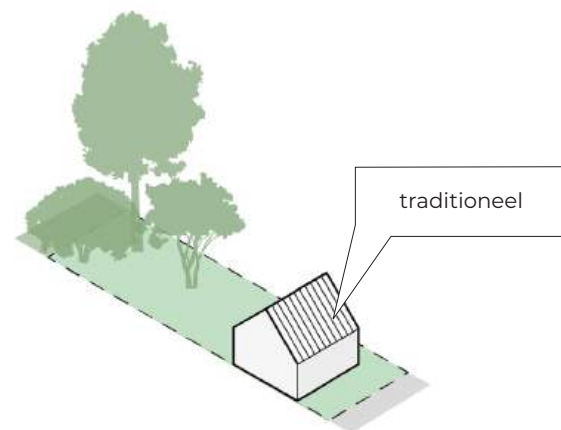
NU



**LANDSCHAP:
MEER GROEN**



WONEN

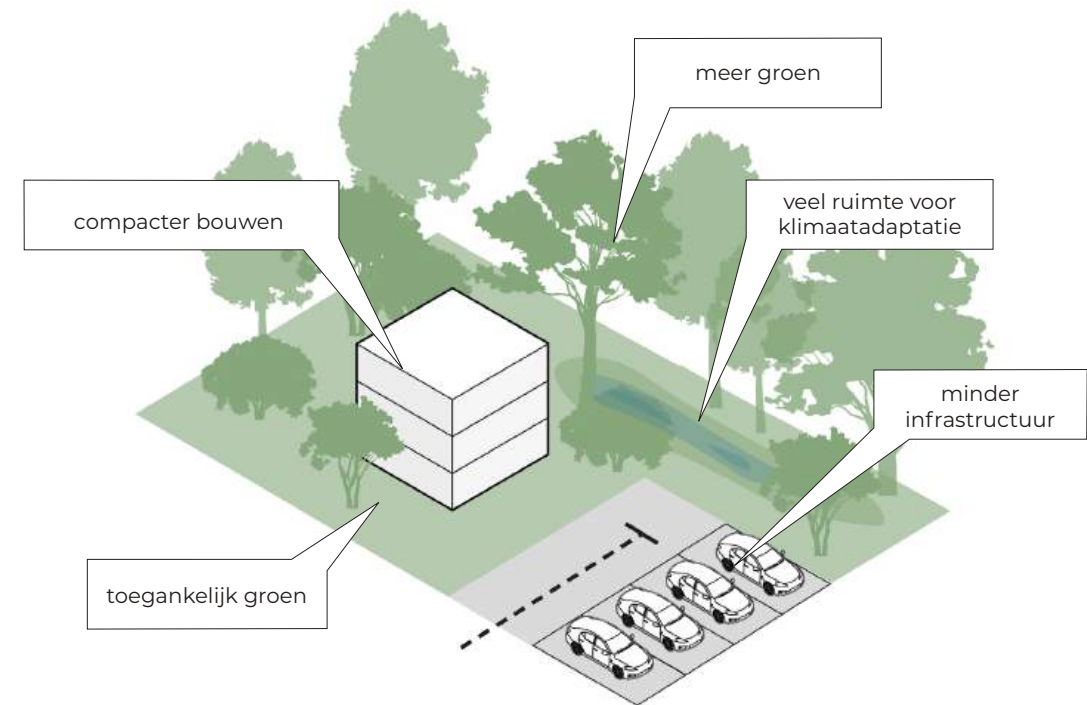


TOEKOMST

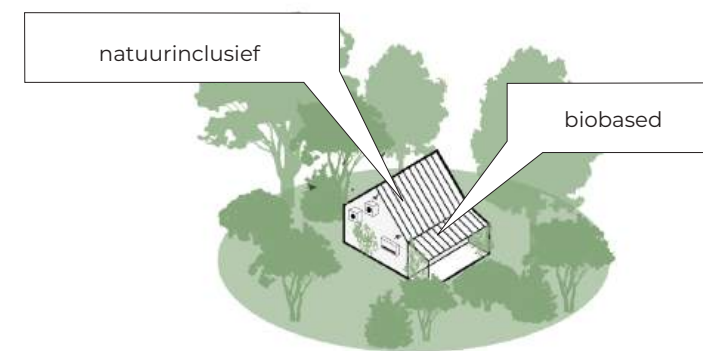


minder verdichten

stevig verdichten

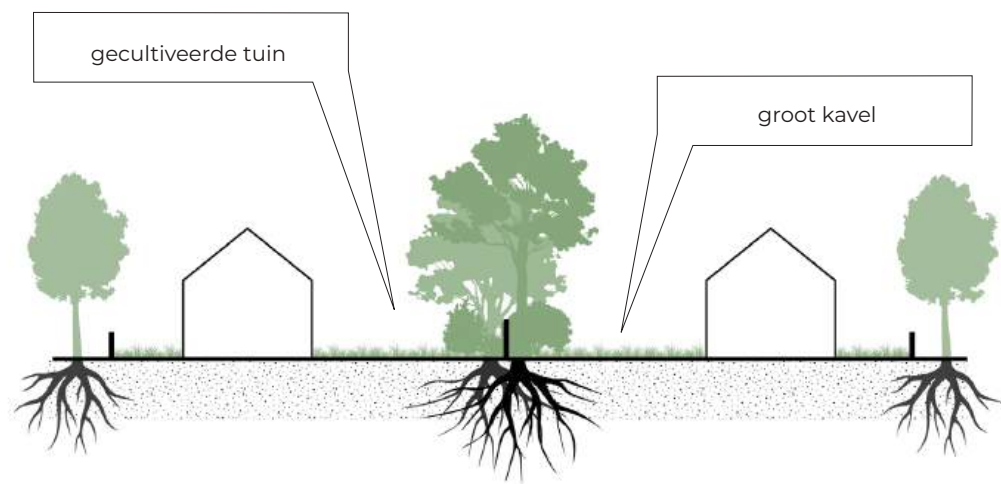


meer groen?



gezond wonen in het groen?

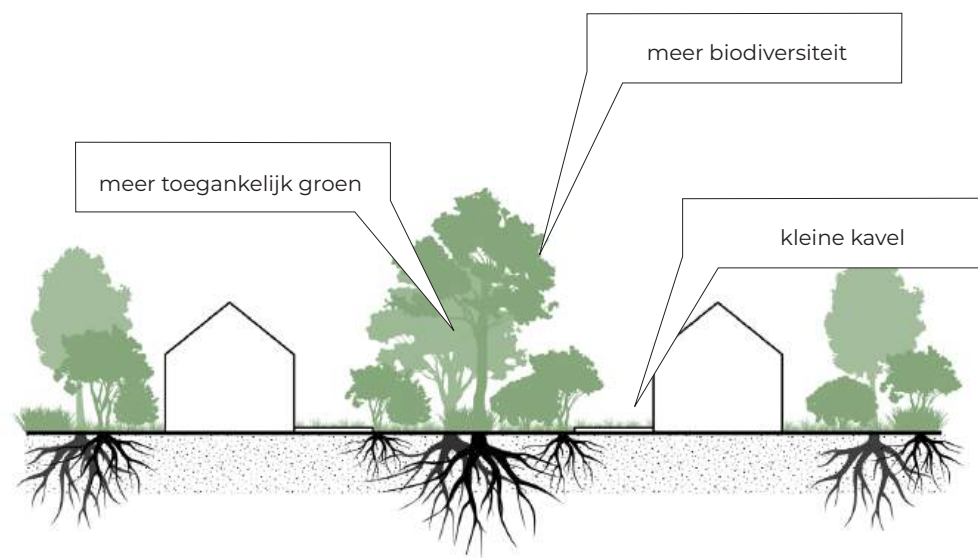
GEZOND WONEN VOOR IEDEREEN!



gecultiveerde tuin

groot kavel

nu

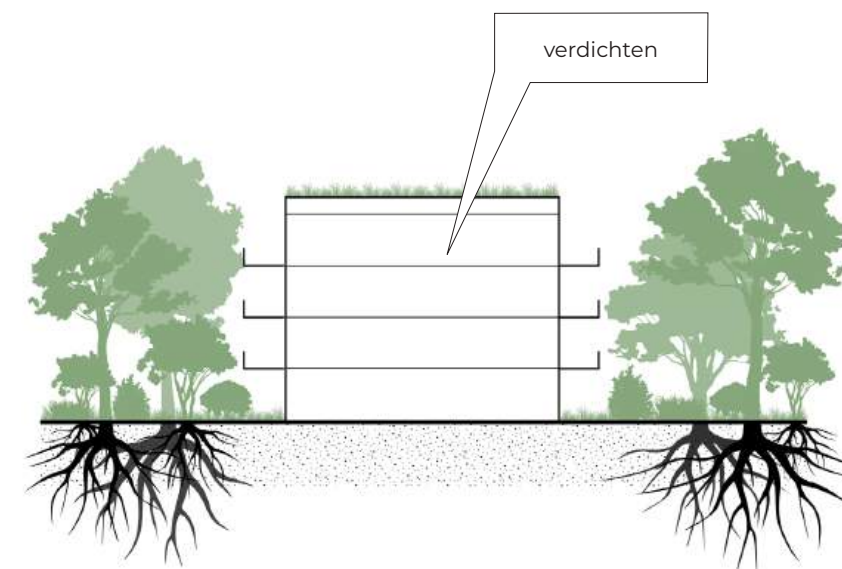


meer toegankelijk groen

meer biodiversiteit

kleine kavel

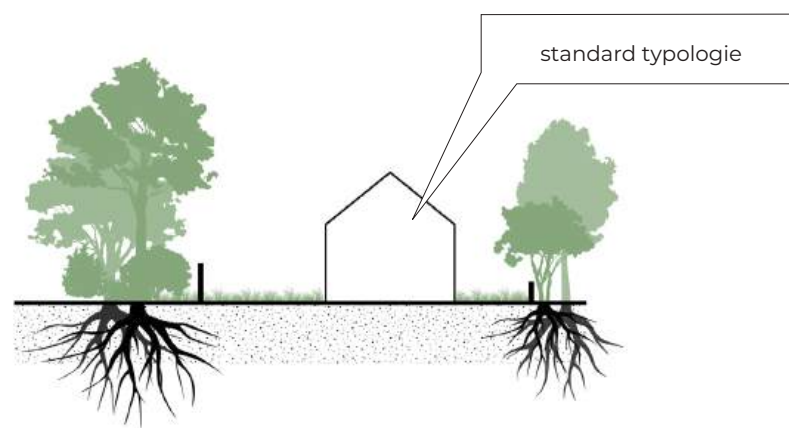
minder prive kavel, meer groen



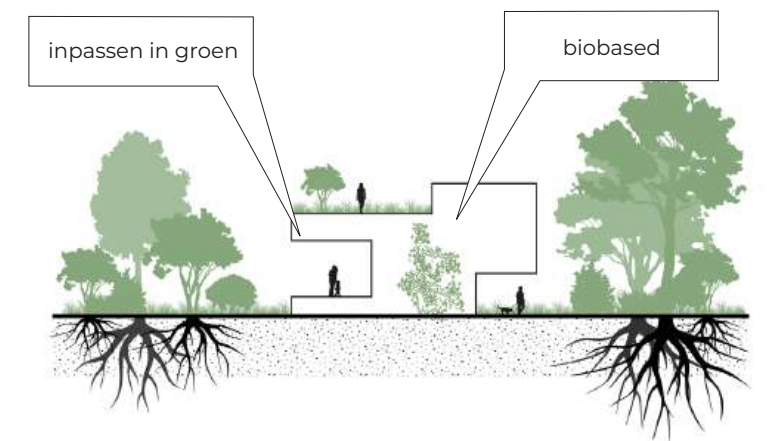
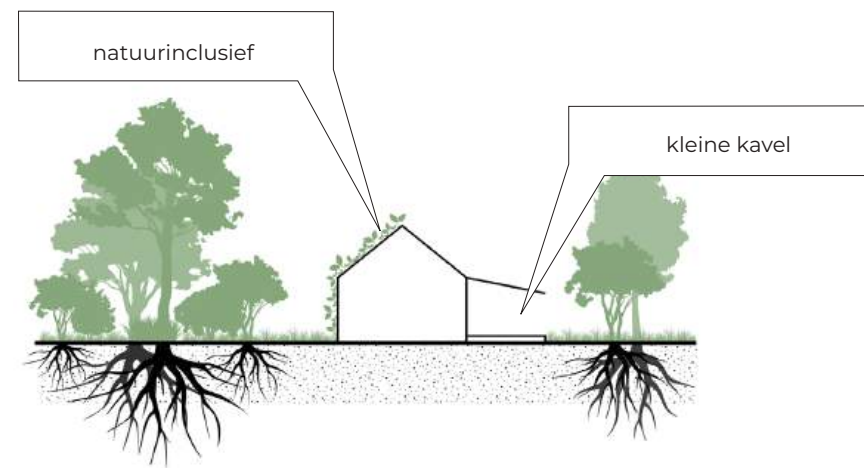
verdichten

compact bouwen, meer groen,
meer woningen

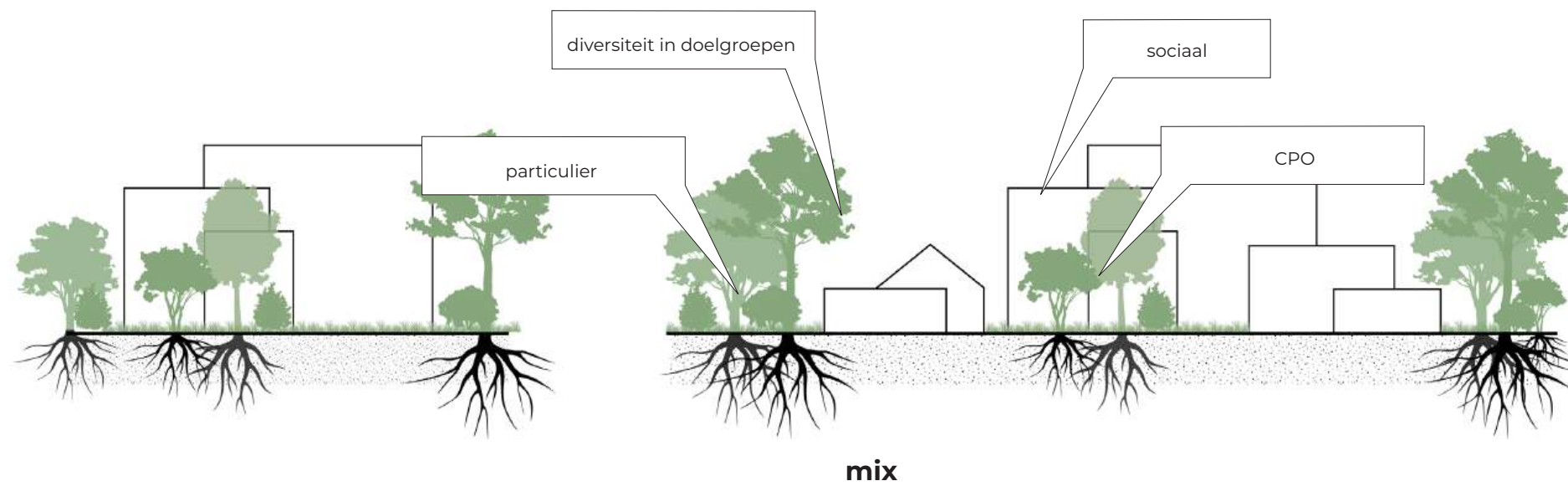
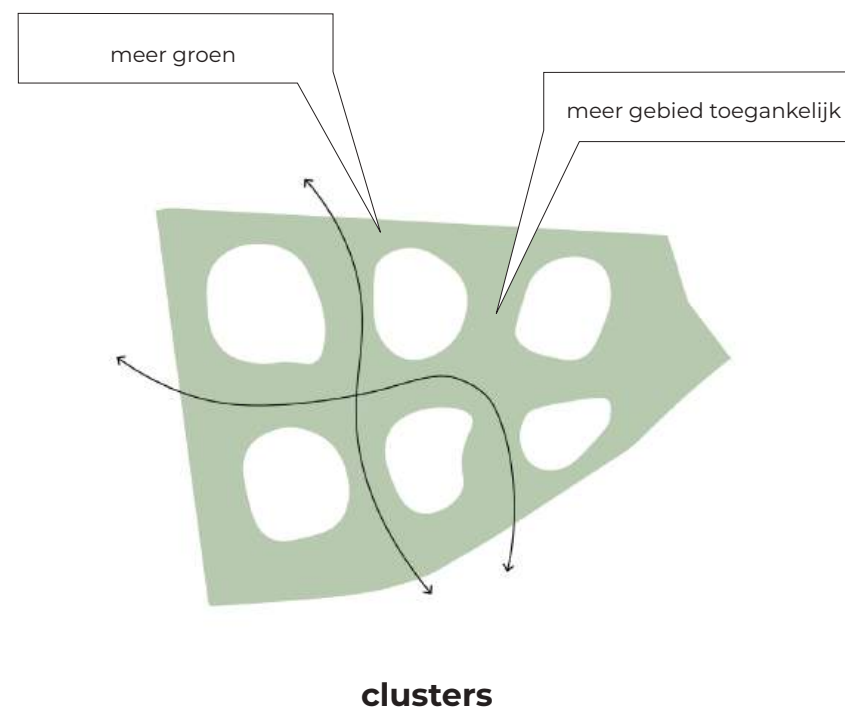
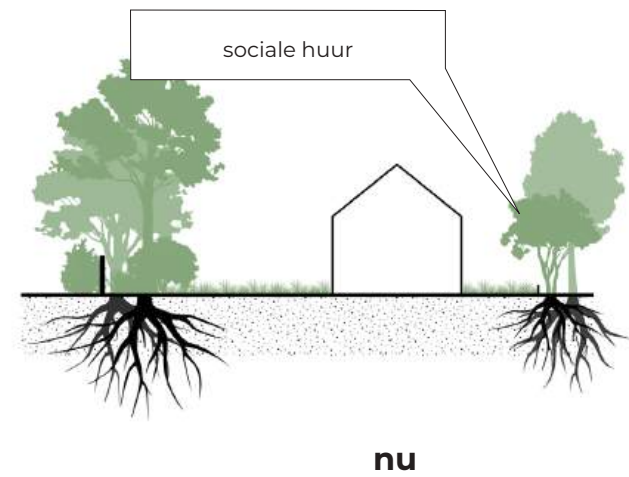
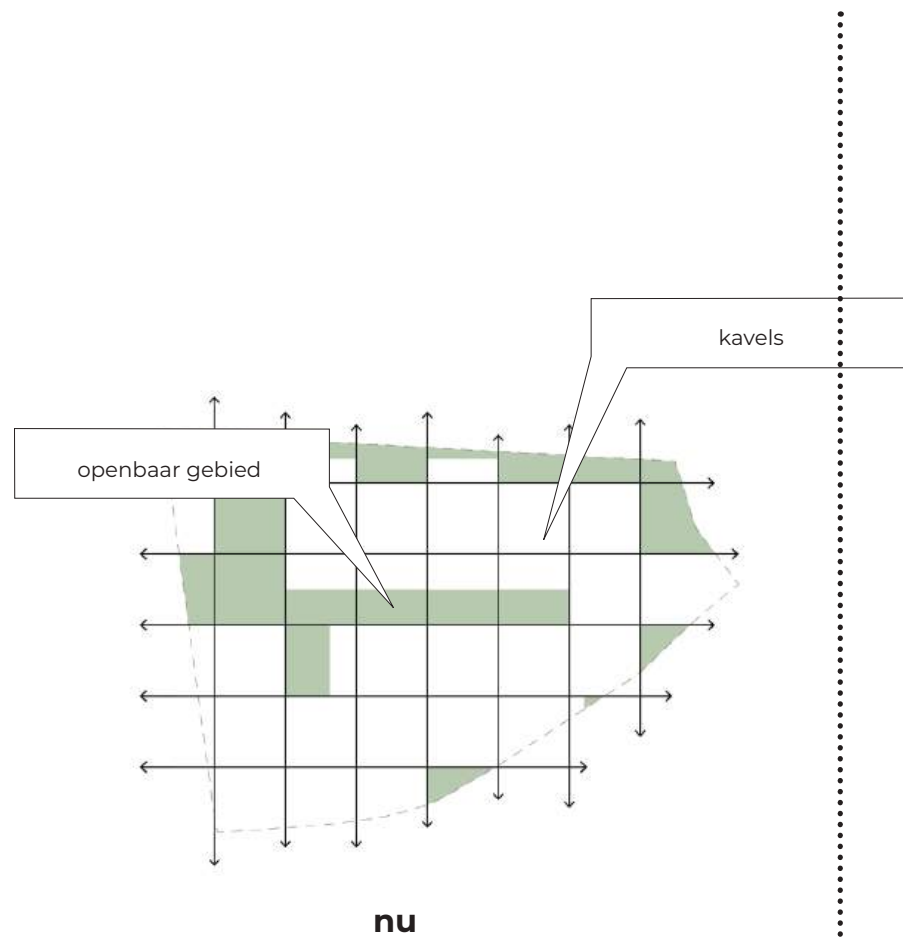
**LANDSCHAP:
MEER RUIMTE VOOR GROEN?**



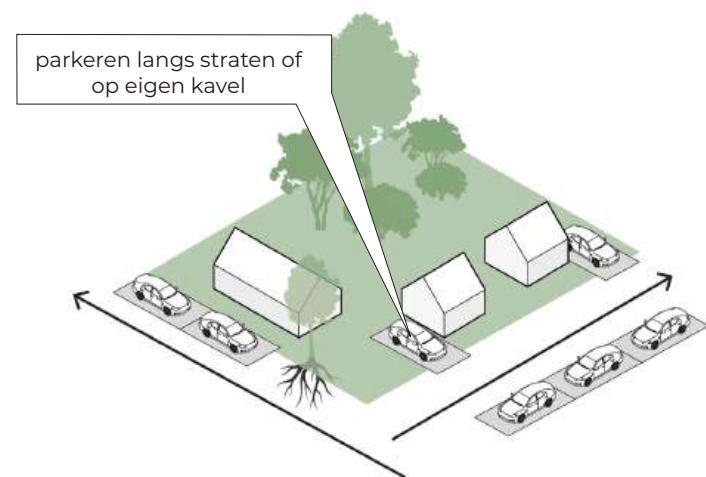
nu



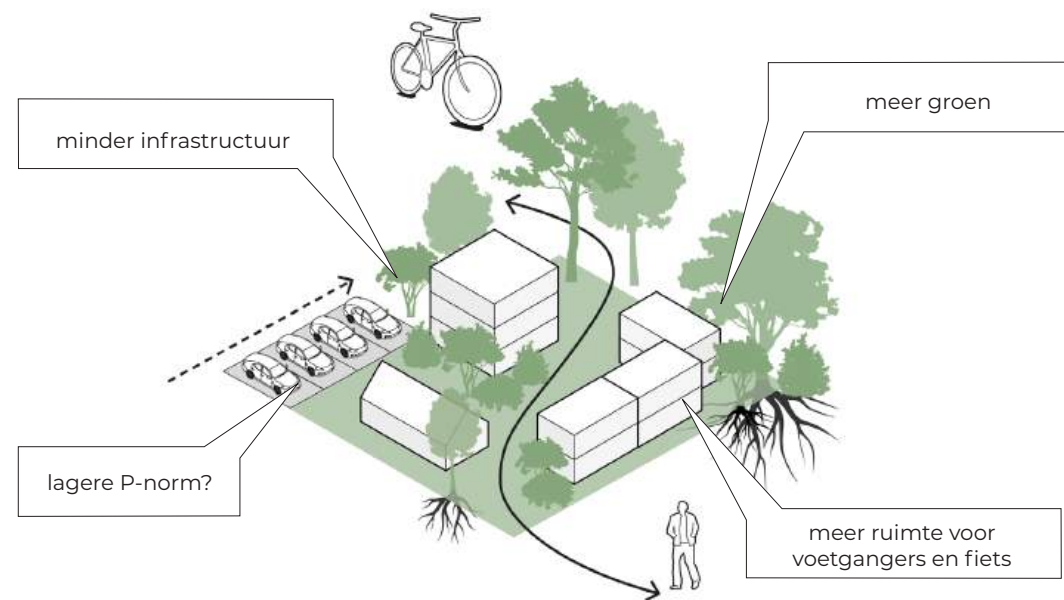
IDENTITEIT
IDENTITEIT VERBINDEN AAN BOS/GEZOND WONEN?



**EIGENAARSCHAP
MEER VARIATIE IN EIGENAARSCHAP?**

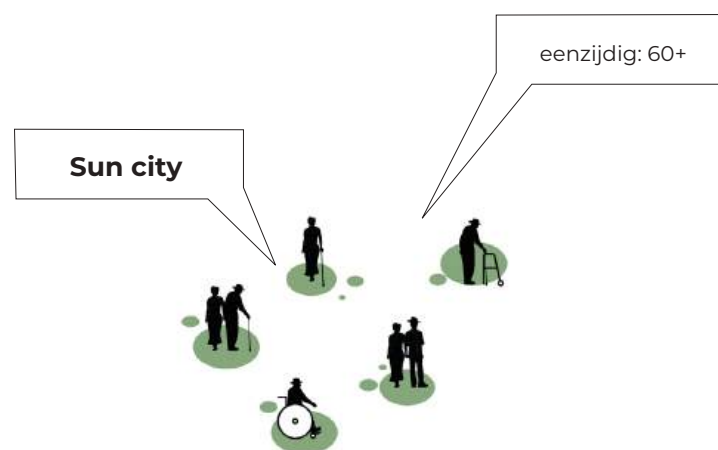


nu

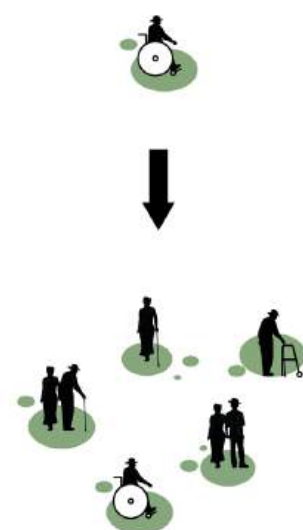


STOMP-principe toevoegen

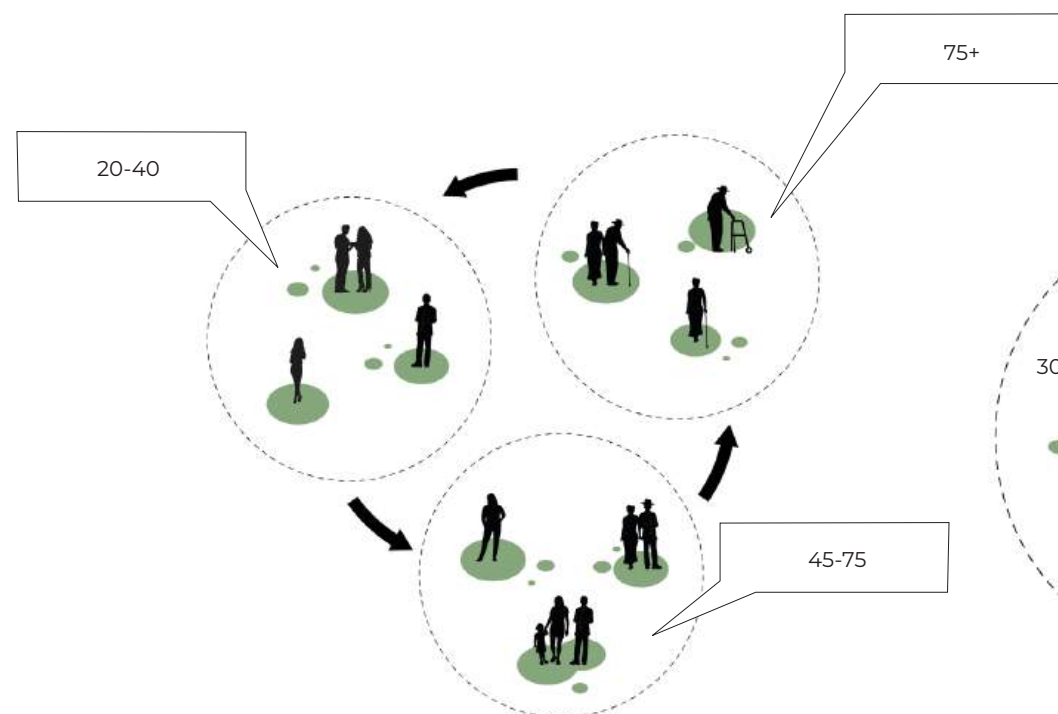
MOBILITEIT
MEER RUIMTE VOOR VOETGANGERS EN FIETS?



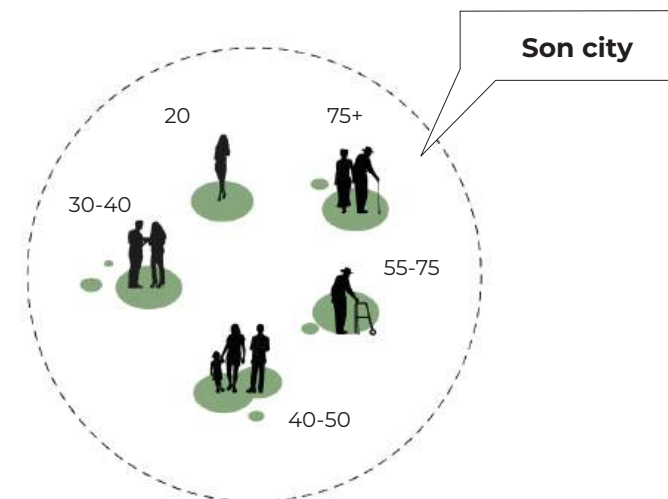
nu



gericht op ouderen:
een zorgwijk

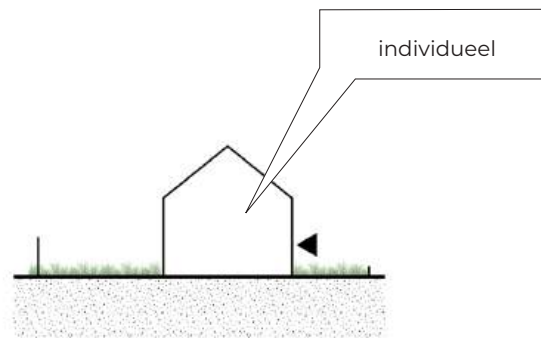


clusters van bewoners van
verschillende leeftijden

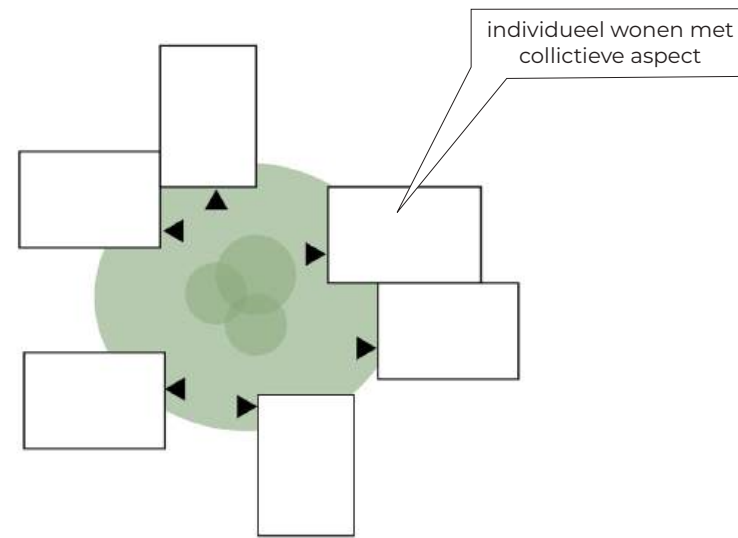


mix van verschillende leeftijden
binnen elk cluster/woning

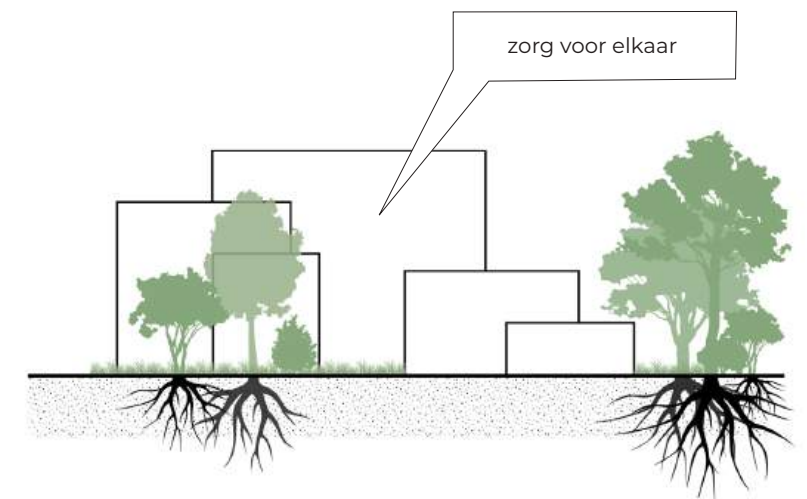
**DOELGROEPEN
VOOR WIE ONTWIKKELEN/BOUWEN?**



nu

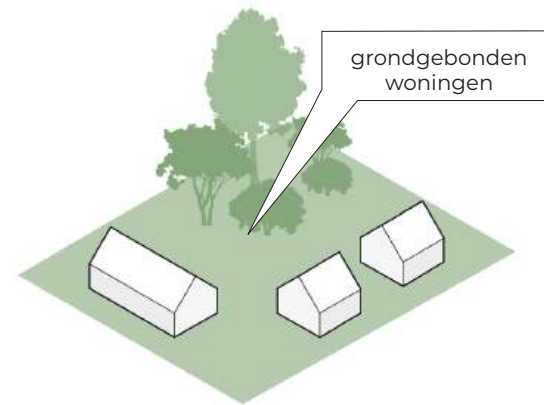


meer collectief

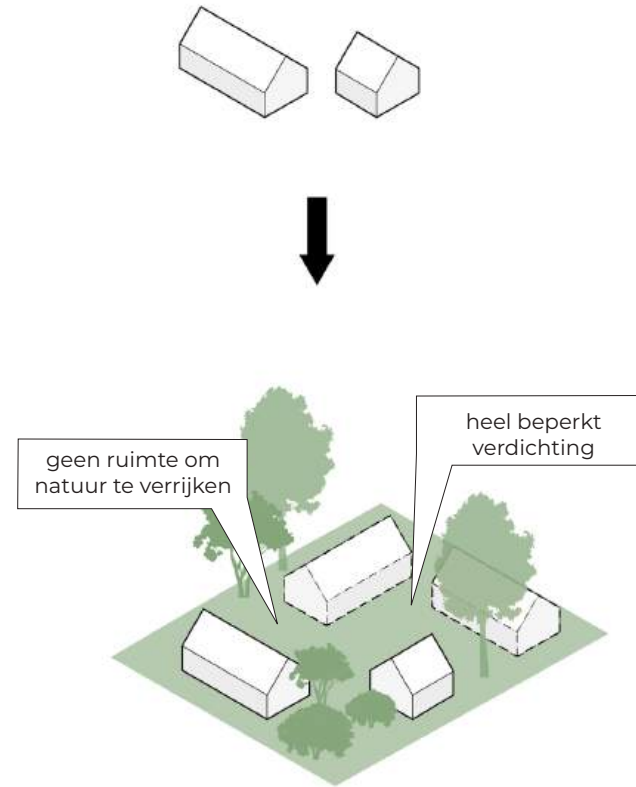


collectief wonen

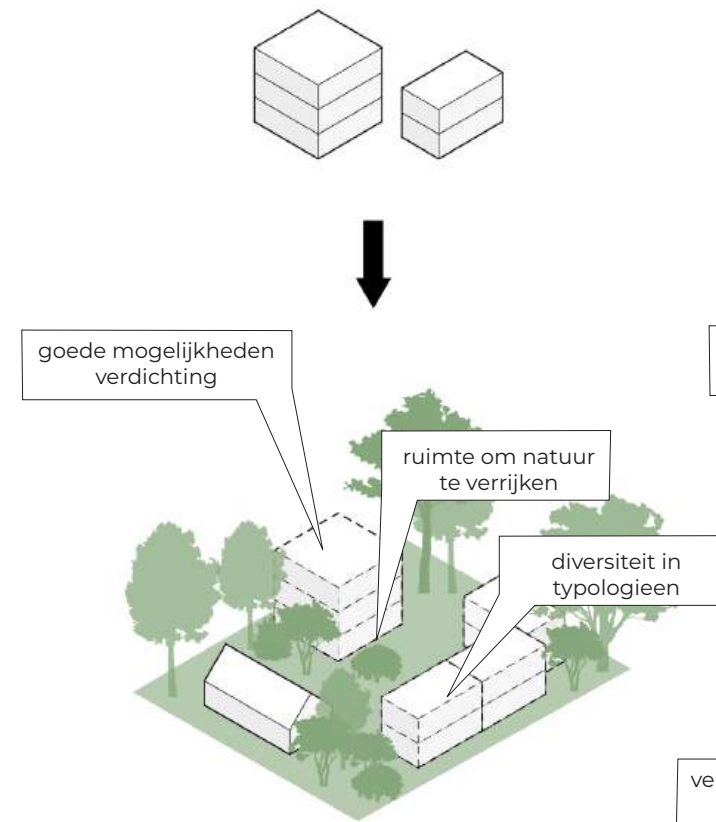
WONEN
HOE WILLEN WE WONEN?



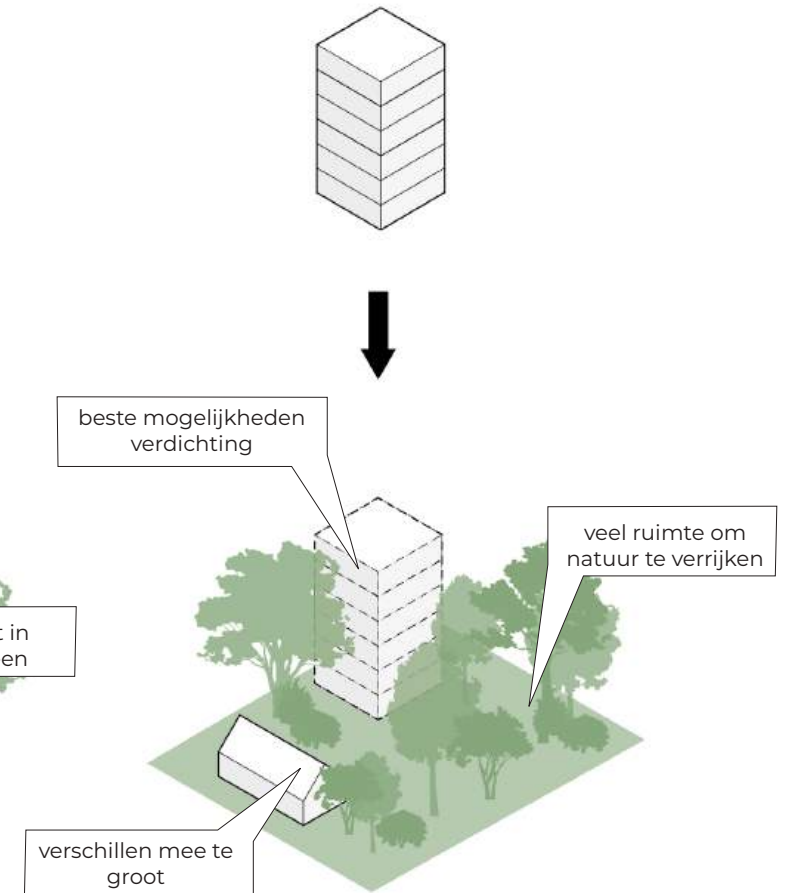
nu



sluiten bij bestaande typologieën

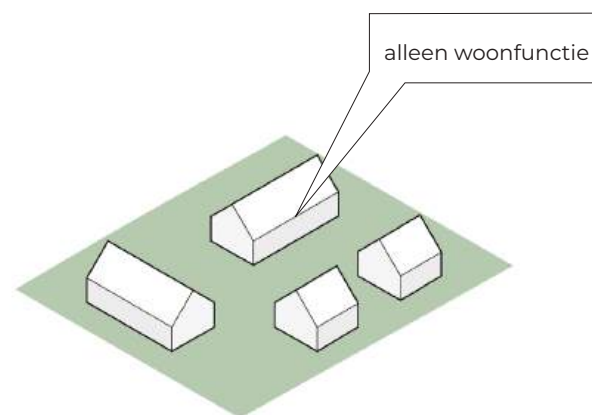


stapelen beperkte aantal lagen



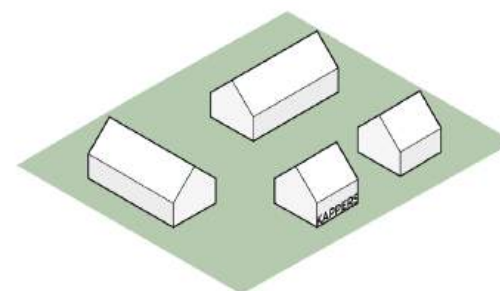
stapelen

**TYPOLOGIE
HOE VERDICHTEN WE?**



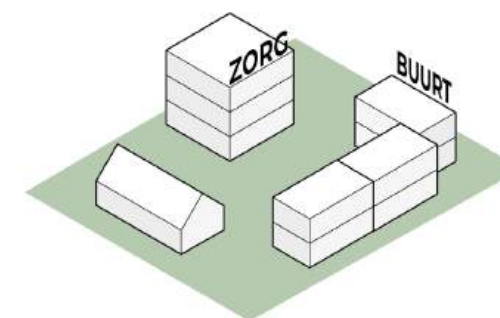
nu

KLEINE VOORZIENINGEN



kleinschalige functies toevoegen

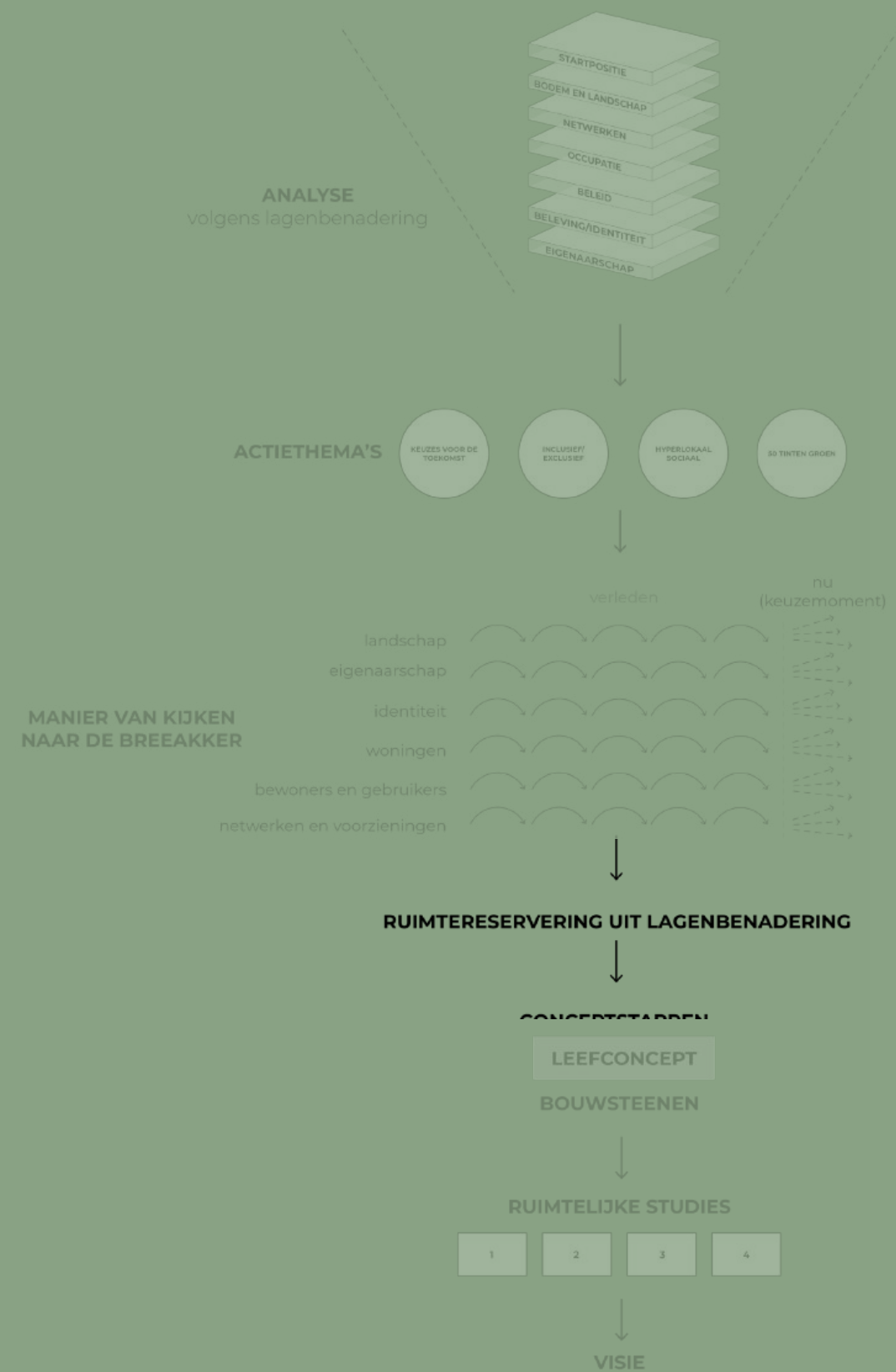
BUURTVOORZIENINGEN



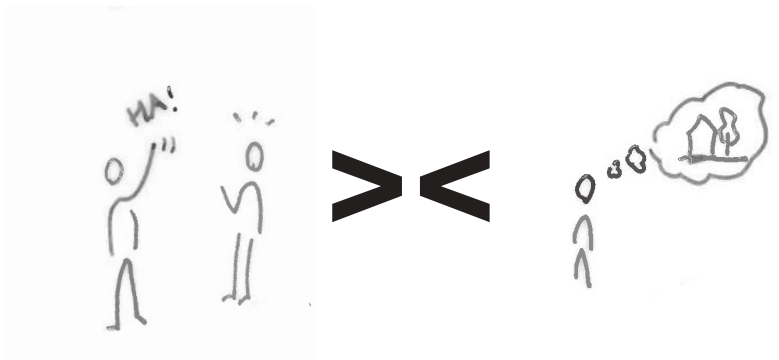
grootschalige functies toevoegen

FUNCTIONIES

scenario's



COMPLEX WEB AAN FACTOREN VOOR BREEAKKER:



“ons kent ons”

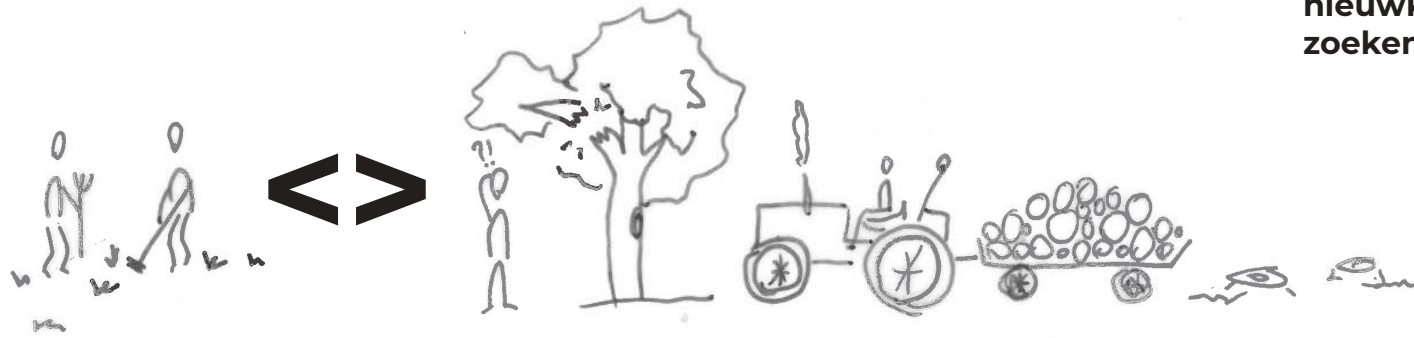
starters en
nieuwkomers
zoeken een thuis



eigenaarschap
weinig
versnipperd,
sturing vanuit 1
organisatie

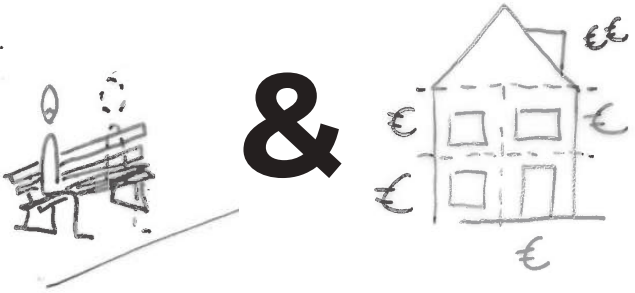


weinig verschillende
eigenaren, minder
dynamische ontwikkeling



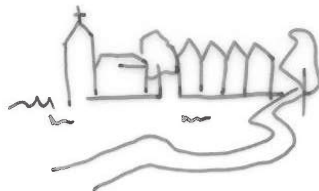
binding met de plek,
verantwoordelijk-
heidsgevoel en
eigenaarschap

groen, bos, openbare
ruimte in eigendom van
de gemeente

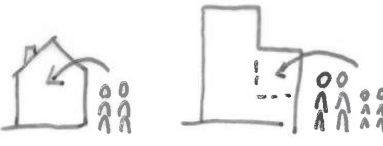


landelijke trends
(eenzaamheid,
woningtekort,
vergrijzing)

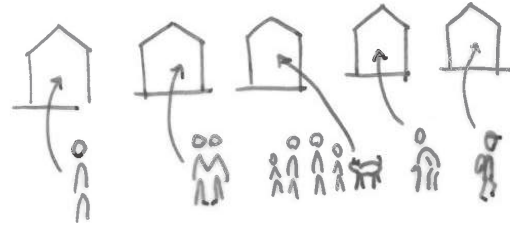
lokale uitdagingen
(onderhoud vd woningen,
gezondheidsproblematiek,
vergrijzing)



aantrekkelijke
en unieke locatie
: nabij centrum
en bos, mensen
willen niet weg



hoge prijzen van
de woningen,
doorstroom stopt



homogeen
woning aanbod

steeds bredere
range en
diversere
doelgroepen

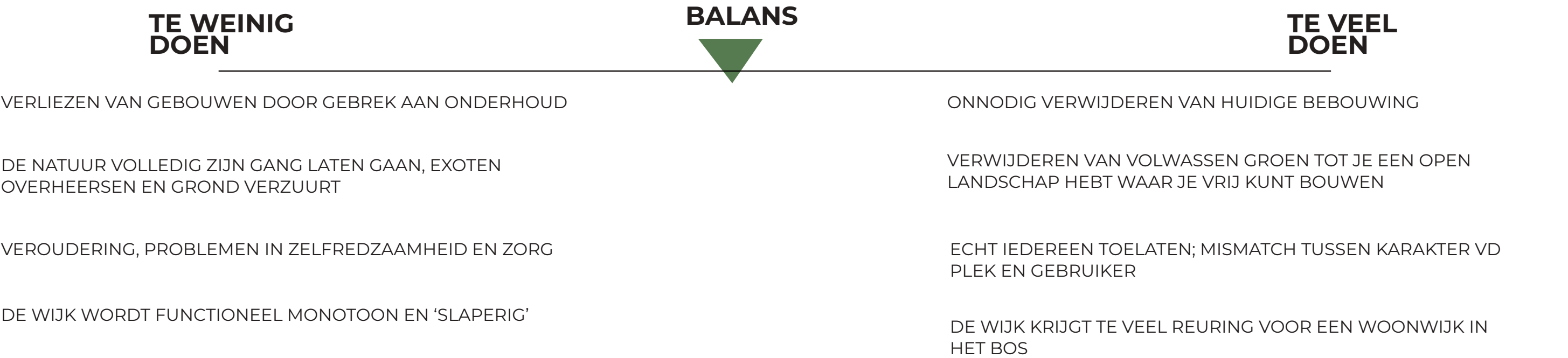


kwaliteit: wonen
in het bos



overlast van bladeren,
wortels en schaduw

UITEENLOPENDE THEMA'S EN SCENARIOS VRAGEN OM EEN GEBALANCEERDE KEUZE ...

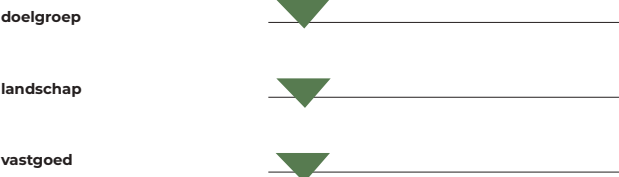


VERKENNING SCENARIOS

EEN VERGRIJZENDE BUURT

Alles blijft zoals het is

In dit scenario staat de sociale klok stil, geen nieuwe bewoners en de voorzieningen voor de bestaande en steeds ouder wordende bevolking blijven buiten de wijk. Omdat de wijk zo op zichzelf staat, wordt het een enclave in het bestaande bos. De openbare ruimte wordt extensief beheerd en er wordt niet aangestuurd op verjonging van het groen. Binnen de wijk gaat iedereen meer en meer op een eigen eilandje leven waardoor de sociale cohesie achteruit gaat. Daarnaast vindt ook verval plaats van vastgoed en openbaar gebied.



EEN ZORGZAME EN LEVENSLOOPBESTENDIGE BUURT

Het bestaande behouden en verdichten

De huidige bewoners van de wijk worden steeds ouder, in dit scenario komt er ook plek voor nieuwe bewoning. Door binnen de bestaande kaders nieuwe woningen toe te voegen, ontstaat er een nieuwe dynamiek in de wijk. Zo ontstaat er verhuizing binnen de wijk, doorstroom en minder scheefwonen. Door het toevoegen van nieuwe woningtypologieën voor andere doelgroepen, ontstaat er ook een nieuwe sociale dynamiek waar bewoners meer naar elkaar kunnen omkijken. Waardevol groen blijft behouden en verrijkt



NIEUWE DIVERSITEIT IN EEN ZORGZAME BUURT

Een deel van het bestaande slopen en nieuwe woonvormen toevoegen

Het bestaande woningaanbod wordt vernieuwd, in de wijk blijven de meeste woningen staan, maar er worden ook woningen gesloopt om ruimte te scheppen voor hogere dichtheden en andere woonvormen. Door deze verandering ontstaat er ruimte voor verbeterde doorstroming in de wijk en is er minder sprake van scheefwonen. Belangrijk is wel dat het groen in de wijk wordt verrijkt, de ruimte die niet wordt bebouwd, wordt ingezet als een collectieve en groene buitenruimte. Er ontstaat een levensloopbestendige en sociale wijk.



EEN NIEUWE TOEKOMSTBESTENDIGE BUURT

Sloop nieuwbouw

In dit scenario beginnen we met een carte blanche, de bestaande woningen worden gesloopt en er worden nieuwe typologieën ontworpen voor wonen en faciliteiten in de wijk (buurtzorg, sport, etc...). Deze flexibiliteit zorgt ervoor dat de nieuwe wijk bestend is tegen onverwachtse maatschappelijke veranderingen. Er is veel collectief eigenaarschap. Het landschap kan worden ingericht op de meest ecologische wijze door het bestaande groen te diversificeren.



WORKFRAME reframing
our city

woonScope
intrinsic conceptontwikkeling

LET'S TALK!