



Terugkoppeling Informatieavond plan Houtens 19

Op 1 juli was de tweede informatiebijeenkomst over de plannen voor de ontwikkeling van Houtens 19. Ondanks het warme weer waren er ongeveer 30 bezoekers. We danken iedereen voor hun aanwezigheid. In dit stuk leest u de veelgestelde vragen en reacties en hoe deze worden meegenomen in het vervolgproces.

De avond begon met een presentatie door Cees van Nuland (projectleider) en Hans van Houtum (architect). Daarna was er een informatiemarkt met informatie over de nieuwe verkeerssituatie, nieuwbouw, stedenbouwkundig plan en het proces. Bij de presentatieborden konden omwonenden en geïnteresseerden de plannen bekijken en vragen stellen aan experts van de gemeente en NBA Architecten.

Verkeer en ontsluiting

Tijdens de eerste informatiebijeenkomst bleek verkeer een belangrijk aandachtspunt. Tijdens de tweede bijeenkomst hebben we twee mogelijke manieren gepresenteerd om het nieuwe woongebied te ontsluiten.

Twee varianten voor de ontsluiting:

1. Een doodlopende weg
2. Een doorgaande weg

De meeste bezoekers gaven de voorkeur aan de **doodlopende weg**, vooral om sluipverkeer te voorkomen. Tegelijkertijd werden er zorgen geuit over de ligging van de weg, zoals:

- Koplampen die 's avonds naar binnen schijnen.
- Toename van verkeer in de wijk.
- De betrouwbaarheid van het gebruikte verkeersmodel.

Ook werd gevraagd hoe eerder gedeelde ideeën zijn meegenomen in het aangepaste plan. Die uitwerking volgt in de volgende fase.

Doodlopende weg



Doorgaande weg



renvooi

- 13x Rijwoningen in blokken van 2x 4 en 1x 5
- 3x vrijstaande woning
- 2x tweekapper
- 4x Patrowoningen
- 16x Rug - aan - rug woningen in blokken van 2x 8
- 30 Appartementen
- 39 parkeerplaatsen + 33 in appartementen blok
- Nieuwe wadi
- Bestaand oppervlakte water
- Bestaande bomen



Ontwikkeling Houtens II - Son en Breugel

Overzicht nieuwe situatie

Houtens II - 4024 TC | Son en Breugel
Zand Vangdijk B.V.

type: 02 datum: 19-03-2025
status: ontwerp 27-03-2025
schaal: 1:500 format: A1-L

www.houtens.nl | info@houtens.nl | telefoon: 0111 301 000 | fax: 0111 301 001



S-01 | 24055

Verwacht verkeer

Het zuidelijke deel van de Vlinderlaan heeft een maximale capaciteit van ongeveer 1.000 motorvoertuigbewegingen per dag. Een motorvoertuigbeweging is één rit: dus een auto die de wijk uitrijdt en later terugkomt telt als twee bewegingen. Volgens het verkeersmodel van de provincie worden er in 2030 zonder de nieuwe woningen ongeveer 700 bewegingen per dag verwacht op dit deel van de weg.



Inzicht in de verkeersverdeling van motorvoertuigen en capaciteit van de weg

De ontwikkeling van Houtens 19 zorgt naar verwachting voor 433 extra motorvoertuigbewegingen per dag. Bij een verdeling van 50% van het verkeer naar het westen en het oosten, betekent dit een toename van 217 motorvoertuigen per dag. Als dit wordt opgeteld bij de verwachte 700 bewegingen, komt dit totaal 917 motorvoertuigbewegingen per dag in 2030. Dat ligt onder de maximale capaciteit van de weg.

Op dit moment is dit nog een theoretische berekening. We gaan dit verder bestuderen en uitzoeken, net als de manier waarop de nieuwe weg precies zal aansluiten op de Vlinderlaan.

Verkeersveiligheid

Tijdens de informatiebijeenkomst zijn zorgen geuit over de veiligheid op de Vlinderlaan, vooral vanwege het snelrijdend verkeer en de onveilige situatie bij de kruising met Houtens.

In de verdere uitwerking van het plan wordt hier extra aandacht aan besteed. Door de inrichting van de weg slim aan te passen, kun je het rijgedrag beïnvloeden. Een voorbeeld hiervan is een verhoogd kruispunt (plateau), waardoor verkeer afremt en overstekende voetgangers en fietsers beter zichtbaar zijn.

Welke maatregelen het beste passen bij deze plek, wordt op dit moment nog onderzocht.

Hoe nu verder?

Er is nog geen definitieve keuze gemaakt voor de verkeersontsluiting. De gemeente heeft op dit moment wel een voorkeur voor de doodlopende weg. Zeker is dat de nieuwe weg zal aansluiten op de Vlinderlaan. In de komende periode gaan we met de betreffende omwonenden in gesprek.

De suggesties en opmerkingen die we hebben opgehaald over verkeer, nemen we mee bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Parkeren

Ook het aantal parkeerplaatsen is een punt van aandacht. Bewoners vroegen zich af of de parkeernorm die wordt gehanteerd voldoende is om aan de vraag te voldoen. Bij het ontwerp houden we rekening met: het type woningen (bijvoorbeeld sociale huur of koop) en het gemiddelde autobezit per huishouden, afhankelijk van het woningtype en de ligging. De parkeernormen (zie tabel) worden gebaseerd op landelijke richtlijnen (CROW). Het uitgangspunt is dat er binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen komen voor bewoners en bezoekers. De exacte berekeningen worden gemaakt in de volgende fase van het plan.

parkeercijfers per woning	minimaal	maximaal	aandeel oplaadpunten
koop, huis, vrijstaand	1,6	2,4	8-13% per woning
koop, huis, twee-onder-een-kap	1,5	2,3	8-13% per woning
sociale huur, huis	0,7	1,5	1-3% per woning
huur, appartement, vrije sector > 100 m2 bvo	1	1,8	8-13% per woning
huur, appartement, vrije sector < 100 m2 bvo	0,7	1,3	5-8% per woning

Stedenbouwkundigplan en groen

Privacy en zichtlijnen

Tijdens de eerste informatieavond gaven bewoners aan zich zorgen te maken over de privacy en de zichtlijnen van de nieuwe woningen. In overleg met de stedenbouwkundige zijn er daarom aanpassingen gedaan in het plan:



- Het appartementencomplex is gedraaid en iets verplaatst zodat bewoners vanuit hun balkon niet of nauwelijks in de achtertuinen van omliggende woningen kunnen kijken.
- Het blok met rug-aan-rugwoningen aan de noordzijde is ook iets opgeschoven en gedraaid om de zichtlijnen te verbeteren.



Stedenbouwkundig plan avond 1



Stedenbouwkundig plan avond 2

Tijdens de tweede informatieavond is het aangepaste stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Hierop kwamen zowel positieve reacties als nieuwe zorgen:

- Veel bewoners reageerden positief op de nieuwe ligging van het appartementencomplex.
- Zorgen over de verstedelijking van het gebied ten noorden van de nieuwe toegangsweg.
- Kritiek op de rooilijn (de afstand tot de weg) van de drie nieuwe woningen aan Houtens. Die zou volgens sommige bewoners te ver naar voren liggen.

Waarom onderscheid in twee deelgebieden

Het plan voor Houtens 19 ligt aan het beekdal van de Grote Beek. De nieuw aan te leggen weg verdeelt het gebied in twee delen. Deze delen hebben elk een eigen karakter, passend bij hun ligging en omgeving:

1. Clusterwonen

Het westelijke deel van het plan grenst aan de bestaande woonwijk 't Zand. Dit deel sluit aan bij het stedenbouwkundige karakter van de buurt: met per woning een eigen kavel, voortuin en achtertuin.

- Dit deel vormt een nieuwe rand van 't Zand.
- De inrichting van de straten en parkeerplekken krijgt een groen karakter.
- Deze opzet zorgt voor een logische aansluiting op de bestaande woonomgeving.

2. Beekdalwonen

Het oostelijke deel ligt tegen het beekdal aan. Hier blijft de groene omgeving zoveel mogelijk behouden. Dit deel krijgt een open, landschappelijke opzet met ruimte en lucht.

- Er komen losse gebouwen in het groen, met een zachte overgang naar het beekdal.
- De woningen hebben geen afgeschermd tuinen, maar een bescheiden buitenruimte zoals een balkon of een terras aan het openbaar groen.
- Dit deel heeft geen verkaveling en behoudt het open karakter van het landschap.

Deze twee verschillende invullingen sluiten zo goed mogelijk aan bij hun directe omgeving: een herkenbare woonstructuur aan de westzijde en een meer open, landschappelijk karakter aan de oostzijde richting het beekdal.

Uitleg over de rooilijn Houtens

De oorspronkelijke rooilijn van Houtens 3 ligt ver van de weg. Voor de nieuwe rooilijn is gekeken naar de rooilijnen van de direct naastgelegen woningen. Houtens 3A heeft 16.5m als kortste afstand tot kavelgrens, Houtens 1 heeft 10m als kortste afstand tot de kavelgrens.

De 3 nieuwe woningen liggen nu op 10m, 10,5m en 11m afstand van de kavelgrens.

Andere vragen

Over het stedenbouwkundige plannen ontvingen we ook diverse vragen:



Kan de parkeerkelder vergroot worden zodat er minder parkeerplaatsen in het openbaar gebied nodig zijn?

Het aanleggen van extra parkeerplekken in de kelder is duurder dan parkeren in de openbare ruimte. Daarom is een financiële afweging nodig. Ook wordt onderzocht of er voldoende ruimte is tussen de bestaande bomen voor een grotere kelder.



Kunnen bezoekersparkeerplaatsen aan het begin van het plangebied komen?

Deze suggestie nemen we mee.



Wordt er bij het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden met het 'public health rapport'?

Dit rapport wordt niet specifiek meegenomen in het ontwerp. Binnen het ontwerp wordt er altijd rekening gehouden met gezondheid en leefbaarheid. We houden ons daarbij aan wet- en regelgeving.

Ontwerp en nieuwbouw

Tijdens de eerste informatieavond deelden we het vlekkenplan, het type en het aantal woningen. Tijdens de tweede bijeenkomst lieten we ook de ontwerpen en plattegronden van de nieuwe woningen zien.

De meeste bezoekers reageerden positief op de ontwerpen. Er waren echter ook opmerkingen, met name over de woningen aan Houtens. Volgens sommige bewoners passen deze niet goed in het straatbeeld of bij de rest van de wijk.

Ook over de kleur van de woningen liepen de meningen uiteen. Niet iedereen vond de zandkleur passen bij de omgeving. Volgens het beeldregieplan moeten woningen aan de buitenkant van de Vlinderlaan wit zijn. Omdat de nieuwe woningen niet direct aan de Vlinderlaan liggen, geldt die regel hier niet. Toch wordt nog onderzocht of de drie woningen aan Houtens eventueel een andere kleur kunnen krijgen, zodat ze beter aansluiten op de bestaande bebouwing.

Proces

De komende periode werkt de gemeente samen met betrokken partijen verder aan het stedenbouwkundig plan en het ontwerp van de openbare ruimte. Daarbij worden de reacties en aandachtspunten uit de informatiebijeenkomsten meegenomen.

Op dit moment is er geen derde informatiebijeenkomst gepland.

Als er nieuwe informatie is, of als er een extra bijeenkomst nodig blijkt, melden we dat via de projectpagina. Voor de laatste stand van zaken kunt u terecht op:

www.sonenbreugel.nl/plan-houtens-19

Woningzoekenden

Op de avond waren ook verschillende woningzoekenden aanwezig. Ze maakten zich met name zorgen over de betaalbaarheid. De gemeente onderzoekt nog de mogelijkheid tot koopgarant. Dit is te combineren met de starterslening.

Starterslening

De gemeente wil starters op de woningmarkt een steuntje in de rug bieden bij de aanschaf van een huis door middel van de starterslening. Voor meer informatie over de lening kunt u kijken op de website van de gemeente: <https://www.sonenbreugel.nl/aanvragen-starterslening>.

Inschrijven voor de nieuwbouwwoningen

Het is op dit moment nog niet mogelijk om u in te schrijven voor een woning in Houtens 19. Zodra hierover meer informatie beschikbaar is, wordt dit gedeeld via de projectpagina van de gemeente: www.sonenbreugel.nl/plan-houtens-19. Houd deze pagina goed in de gaten voor updates over de inschrijfprocedure.

Passend toewijzen

Er gelden vanuit de overheid regels voor het verhuren van woningen. Dat betekent dat Woonstichting 'thuis' al hun sociale huurwoningen moeten verhuren aan woningzoekenden met een inkomen dat volgens de wet 'past' bij de huurprijs. Zo zorgt 'thuis' ervoor dat mensen met een lager inkomen verhuizen naar een betaalbare woning. Welke woningen voor jou passend zijn, zie je in het schema 'Passend toewijzen bij 'thuis'. <https://www.mijn-thuis.nl/ik-zoek/huurwoning-zoeken/passend-toewijzen/>

Inschrijven voor sociale huurwoningen

Wilt u in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, dan moet u ingeschreven staan bij Wooniezie. Voor meer informatie kunt u de website bezoeken: www.wooniezie.nl

Informatiebijeenkomst gemist?

De presentatie kunt u online terugkijken op de projectpagina: www.sonenbreugel.nl/plan-houtens-19

Heeft u vragen over de ontwikkeling naar aanleiding van de presentatie? Graag ontvangen we uw aanvulling uiterlijk 18-7-2025, zodat we een volledig beeld hebben.

U kunt uw reactie of vragen sturen naar row@sonenbreugel.nl