



Terugkoppeling Informatieavond ontwikkeling Houtens 19

Gemeente Son en Breugel heeft plannen voor de ontwikkeling van woningen en appartementen op Houtens 19. Tijdens de informatieavond op 31 maart 2025 vertelden we omwonenden over de plannen en gingen we in gesprek. Er waren 40 omwonenden aanwezig. We danken iedereen voor hun komst.

De avond bestond uit een presentatie door Cees van Nuland, projectleider van de ontwikkeling op Houtens 19. We vervolgden de avond door een informatiemarkt over verschillende thema's. Bij de presentatieborden konden omwonenden de plannen rustig bekijken en vragen stellen aan experts van de gemeente. Ook hebben we omwonenden gevraagd om te reageren en mee te denken over onder andere de nieuwe verkeerssituatie en het openbaar groen.

In deze folder leest u de belangrijkste vragen en reacties die we van omwonenden hebben ontvangen. Ook geven we aan hoe we de opmerkingen van omwonenden meenemen.

Meer informatie over de ontwikkeling en een uitgebreide 'veelgestelde vragen lijst' kunt u vinden op <https://www.sonenbreugel.nl/plan-houtens-19>



Foto's: Impressie informatieavond.

Aanleiding

De woningnood in Nederland is groot en met name het aantal betaalbare woningen is laag. In onze gemeente is deze zelfs zeer laag. Het aantal jongeren in onze gemeente die een woning zoeken, maar niks kunnen vinden, is groot. Met name omdat de woningen te duur zijn. Om ook deze jongeren in onze gemeente te houden, is er behoefte aan meer woningen en met name betaalbare woningen.

De opgave voor de gemeente Son en Breugel is om tussen nu en 2040 1.000 tot 1.350 woningen te bouwen. Daarbij hebben we afgesproken dat we bij elk project proberen te streven naar 66% betaalbare woningen.

Woningen en vlekkenplan

De reacties op het vlekkenplan voor de nieuwbouw op het plan Houtens 19 zijn wisselend. We hebben positieve geluiden gehoord over de ruimtelijkheid van de indeling, het behoud van bomen en nieuwe woningen voor jongeren. Ook hebben we verschillende vragen en zorgen gehoord over privacy en het uitzicht. Samen met direct omwonenden en de stedenbouwkundige gaan we kijken hoe we de privacy en het uitzicht zo goed mogelijk kunnen waarborgen.

*"Ik maak me zorgen
over mijn privacy door
de komst van het
appartementencomplex."*

Omwonenden hebben ook verschillende concrete suggesties gedaan voor het vlekkenplan. Samen met de stedenbouwkundige gaan we de suggesties onderzoeken. Hierbij worden de verschillende belangen tegen elkaar afgewogen.

Specifieke vragen over ontwerp woningen

We staan aan de beginfase van de nieuwbouwontwikkeling. Dit betekent dat we op dit moment een vlekkenplan hebben en een plan voor het type en aantal woningen. We kunnen nog geen details delen over het ontwerp van de woningen. Tijdens de volgende bijeenkomst zullen we de eerste schetsontwerpen presenteren.



Hoe hoog worden de appartementen?

Het appartementencomplex krijgt 4 lagen en wordt vanaf de grond ('maaiveld') ongeveer 15 meter hoog.



Hoeveel woonlagen zijn de rug-aan-rug woningen?

De rug-aan-rug woningen hebben 1 woonlaag en een kap.

Groen

Veel omwonenden kijken nu uit op een groengebied en zijn hier aan gehecht. Omwonenden hebben gedeeld dat de groenbeleving in het plan met name op de nieuwe bewoners is gericht, maar niet op de huidige bewoners. Omwonenden maken zich zorgen over de impact van de bouw op de huidige groene omgeving en wat dat doet met hun uitzicht.

Met de komst van nieuwe woningen zal het uitzicht veranderen. Het plan is gemaakt op basis van de bestaande groenstructuren. Het doel is om zo veel mogelijk bomen te behouden en de bestaande groenstructuur te versterken. Binnen de kaders van de gemeente en op basis van de bomen analyse proberen we de woningen zo te plaatsen dat het groene karakter gewaarborgd blijft. Op dit moment is een deel van het groen niet toegankelijk. Na de realisatie van het plan is het groen tussen de nieuwe woningen voor iedereen toegankelijk. Wanneer we de volgende versie van het plan presenteren gaan we ook input ophalen over de hoe de buitenruimte van toegevoegde waarde kan zijn voor zowel nieuwe bewoners als omwonenden.



Blijft de buurttuin behouden?

Ja, in het stedenbouwkundig plan blijft de buurttuin behouden.



Wat gebeurt er met het Beekdal?

Het Beekdal valt buiten het plangebied, vanuit dit project kunnen we geen uitspraken doen over het Beekdal.

Parkeren & Verkeer

Parkeren & Verkeer was een belangrijk onderwerp op de avond. We hebben verschillende zorgen gehoord over parkeren, drukte en veiligheid. Ook hebben omwonenden goed meegedacht en we hebben veel interessante ideeën opgehaald.

Parkeren

Momenteel zijn er weinig parkeerplekken bij de Vlinderlaan en zijstraten. Op Houtens wordt er in de berm geparkeerd en er zijn naar verhouding te veel laadplekken in de wijk. Omwonenden voorzien problemen wanneer het aantal bewoners en voertuigen toeneemt.

Specifieke vragen over parkeren:



Hoeveel parkeerplaatsen komen er?

Dat is nu nog niet berekend. Wel wordt dit nog berekend op basis van de parkeernormen per woning.

**Wat is de parkeernorm?**

Per woningtype en type verstedelijking is de parkeernorm verschillend. Op basis van de landelijke richtlijnen uit het CROW worden de parkeernormen bekeken en onderbouwd.

**Kun je bij twee-onder-een-kap- en patiowoningen op eigen terrein parkeren?**

Ja, bovengenoemde woonvormen bieden plek om op eigen terrein te parkeren.

**Is de parkeergarage van het appartementencomplex ondergronds?**

Ja, de parkeergarage is half verdiept en ligt dus deels ondergronds.

Verkeer

Door het toenemende aantal bewoners zal de verkeerssituatie veranderen. Omwonenden maken zich zorgen over:

- Toename in verkeersbewegingen;
- Koplampen: de ontsluitingsweg in het plan komt nu uit op bestaande woningen. Bewoners maken zich zorgen over de koplampen die naar binnen zullen schijnen.
- Bouwverkeer in de wijk gedurende 2 jaar.

We erkennen de zorgen en gaan samen met de verkeersdeskundige en direct omwonenden onderzoeken hoe we dit het beste kunnen oplossen. Omwonenden hebben zelf ook meerdere interessante en concrete suggesties gedaan; zoals o.a.: eenrichtingsverkeer, autoluwe zone, Houtense brug openstellen, Houtens afsluiten, ontsluitingsweg afbuigen. We zijn erg blij met de input en gaan dit voorleggen aan de verkeersdeskundige. Tijdens de volgende bijeenkomst laten we zien wat we mee hebben genomen in het plan.

Specifieke vragen over verkeer:**Hoeveel reisbewegingen worden verwacht in de wijk?**

Per woning gemiddeld 8 vervoersbewegingen per dag.

**Wordt de weg Houtens verbreed?**

De gemeente heeft plannen om van Houtens een fietsstraat te maken waar auto's te gast zijn.

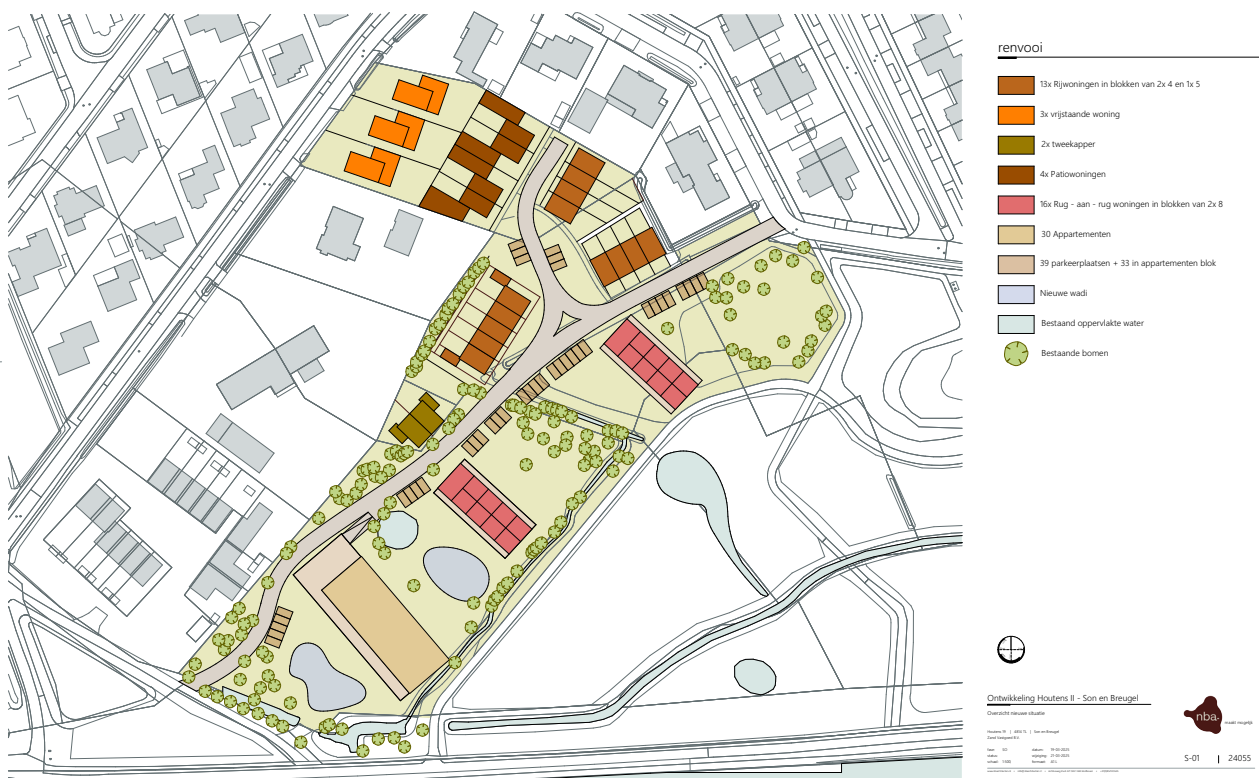
**Hoe zorgen we ervoor dat de snelheid laag blijft?**

In het voorlopig ontwerp leggen we de belangrijkste uitgangspunten vast. Verkeersveiligheid is daar een belangrijk onderdeel van. Er wordt gekeken welke invloed de verkeerstoename van de nieuwe woningen op de gehele wijk hebben. Vervolgens wordt beoordeeld of die invloed verantwoord is of dat daar maatregelen voor nodig zijn.

Veel omwonden hebben zorgen geuit over de verkeersveiligheid in 'Zand. Met name de volgende punten kwamen veel naar voren:

- Houtens is een drukke straat met veel schoolverkeer. Er is behoefte aan extra verlichting en ook werd voorgesteld om Houtens autoluw te maken.
- Op de rechte stukken in 't Zand wordt te hard gereden.
- De wandelpaden aan het einde van de weg Houtens houden op.
- De situatie bij het tunneltje is gevaarlijk.

We erkennen de zorgen over de verkeerskeurigheid en we gaan samen met de verkeersdeskundige kijken hoe we het toenemende verkeer op een veilige manier door de wijk kunnen leiden. De gemeente heeft plannen om van Houtens een fietsstraat te maken waar auto's te gast zijn. Ook vragen we aandacht voor verkeersnelheid bij onze collega's van verkeer. Het tunneltje valt buiten het plangebied, maar we gaan onderzoeken hoe de fietsstraat op Houtens en de nieuwe snelfiets route kunnen bijdragen aan de veiligheid in en naar het tunneltje.



Vlekkenplan.

Vervolg

Er komt een volgende bijeenkomst. Dan informeren wij u over de vervolgstappen en hoe we met uw input aan de slag gaan. U ontvangt tijdig een uitnodiging voor deze bijeenkomst.