

ONTWIKKELVISIE DE BREEAKKER - NOORDELIJK DEEL

SON EN BREUGEL

3 OKTOBER 2024





DE BREEAKKER

SON EN BREUGEL

INLEIDING

Met veel energie hebben we dit jaar gewerkt aan de opdracht van de gemeenteraad om een ontwikkelvisie te creëren voor het deel van de Breeakker in Son en Breugel waar het voorkeursrecht is gevestigd. De opdracht richtte zich op drie belangrijke thema's: verdichting, leefbaarheid en het toekomstbestendig maken van het gebied.

De aanleiding voor deze opdracht is de noodzaak om de riolering, ondergrondse infrastructuur en bovengrondse infrastructuur te upgraden. Daarnaast staat een groot deel van het corporatiebezit mogelijk op korte termijn op de nominatie om van eigenaar te wisselen.

De Wvg biedt de gemeente een kans om van de Breeakker een toekomstbestendige wijk te maken. Een wijk die de uitdagingen van de huidige tijd vastpakt en oplost. Een klimaatadaptieve wijk voor iedereen. Een wijk waar een stuk van de verdichtingsopgave van Son en Breugel ingevuld zou kunnen worden.

Om tot de ontwikkelvisie te komen, hebben we een zorgvuldig en integraal proces doorlopen. Gedurende het proces zijn de tussenresultaten gedeeld met de omgeving, direct aanwonenden en de gemeente. De input uit deze participatie vormde de basis voor de vervolgstappen.

De voorliggende ontwikkelvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- **RAAMWERKKAART:** Deze kaart biedt kaders voor de vervolgstap naar een stedenbouwkundige visie.
- **AMBITIES:** Deze maken het door de raad gedragen ambitieniveau zichtbaar voor toekomstige ontwikkelingen en planvorming in het gebied.
- **SCENARIO'S:** Met deze scenario's schetsen we de kansen en mogelijkheden van verschillende keuzes.
- **ONTWIKKELADVIES/STRATEGIE:** Dit advies geeft richting aan de verdere ontwikkeling van het gebied en geeft een globaal telplan.
- **ADVIES WVG:** we geven de potentie van de buurt weer en geven een advies voor het behoud van een deel van het WVG.
- **AANDBEVELING:** er wordt een aanbeveling gegeven voor een vervolgstap in de planvorming en de participatie.

Deze ontwikkelvisie vormt een stevige basis voor de verdere ontwikkeling van de Breeakker, met oog voor zowel de huidige als de toekomstige behoeften van de gemeenschap. Dit is de kans, het moment om van de Breeakker een toekomstbestendige, klimaatadaptieve, buurt te maken voor diverse doelgroepen!



PRODUCTEN

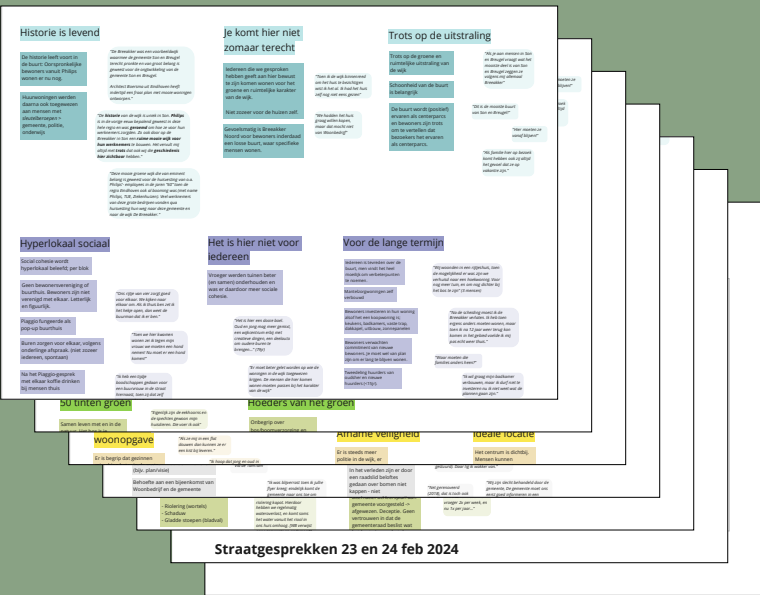
- De ontwikkelvisie bestaat uit:
- Ontwikkelvisie: (dit rapport)
 - Werkboek: in het werkboek wordt het gehele inhoudelijke proces inzichtelijk.
 - Procesverantwoording van de participatieparticipatie



ontwikkelvisie
(dit rapport)

3 oktober 2024

- raamwerkkaart
- spelregels
- scenario's
- ontwikkeladvies/strategie
- advies



procesverantwoording
participatie (door cocomos)

3 oktober 2024

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.



werkboek

3 oktober 2024

- analyse
- actiethema's
- manier van kijken naar de Breekker
- scenario's
- facetkaarten
- raamwerkkart
- telplan

PROCES

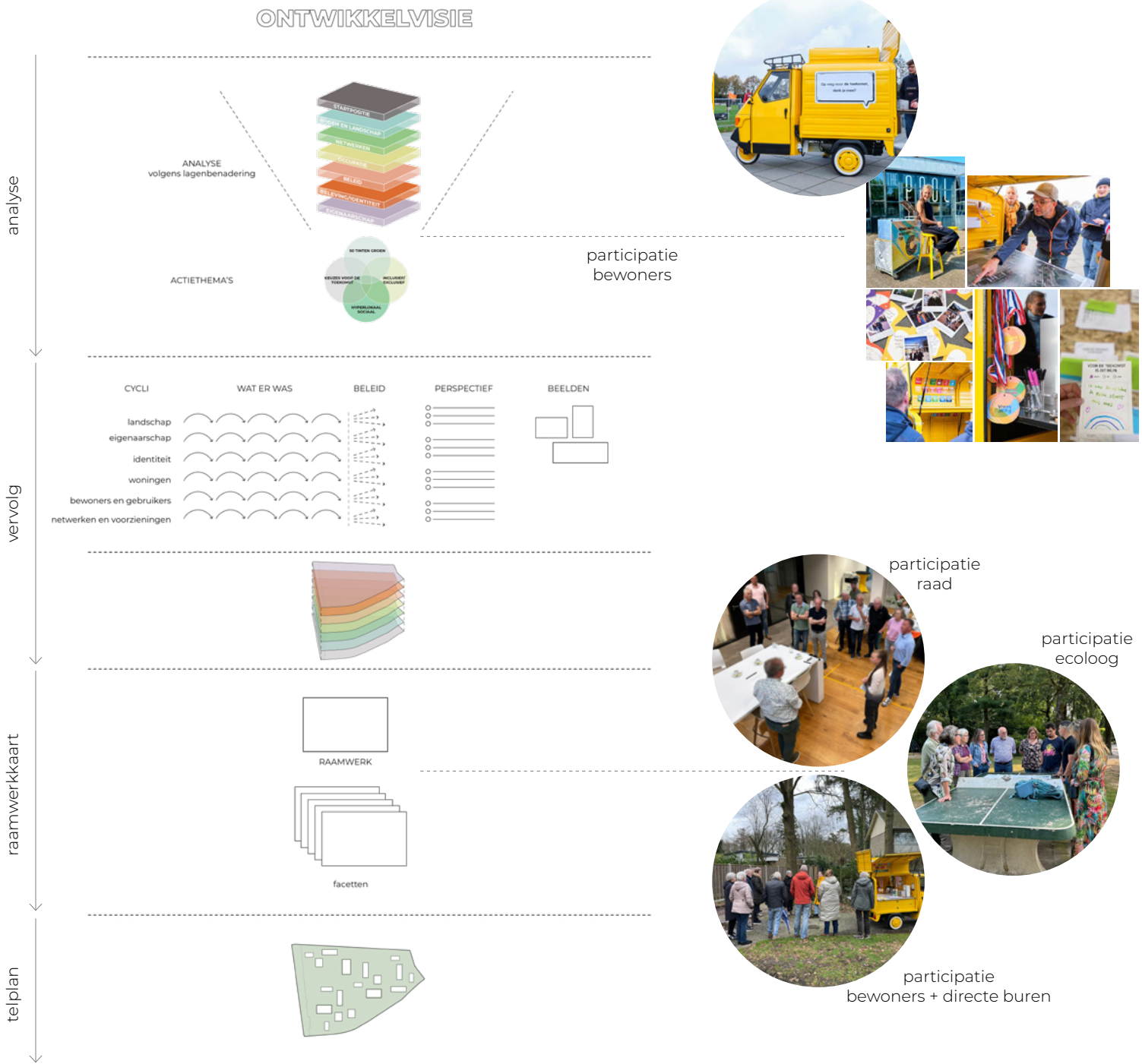
Het afgelopen jaar hebben we een zorgvuldig en integraal proces doorlopen met de gemeente, inwoners en eigen onderzoek. Hierbij waren verschillende disciplines betrokken, waaronder stedenbouw, groen, wonen, infrastructuur, verkeer en water.

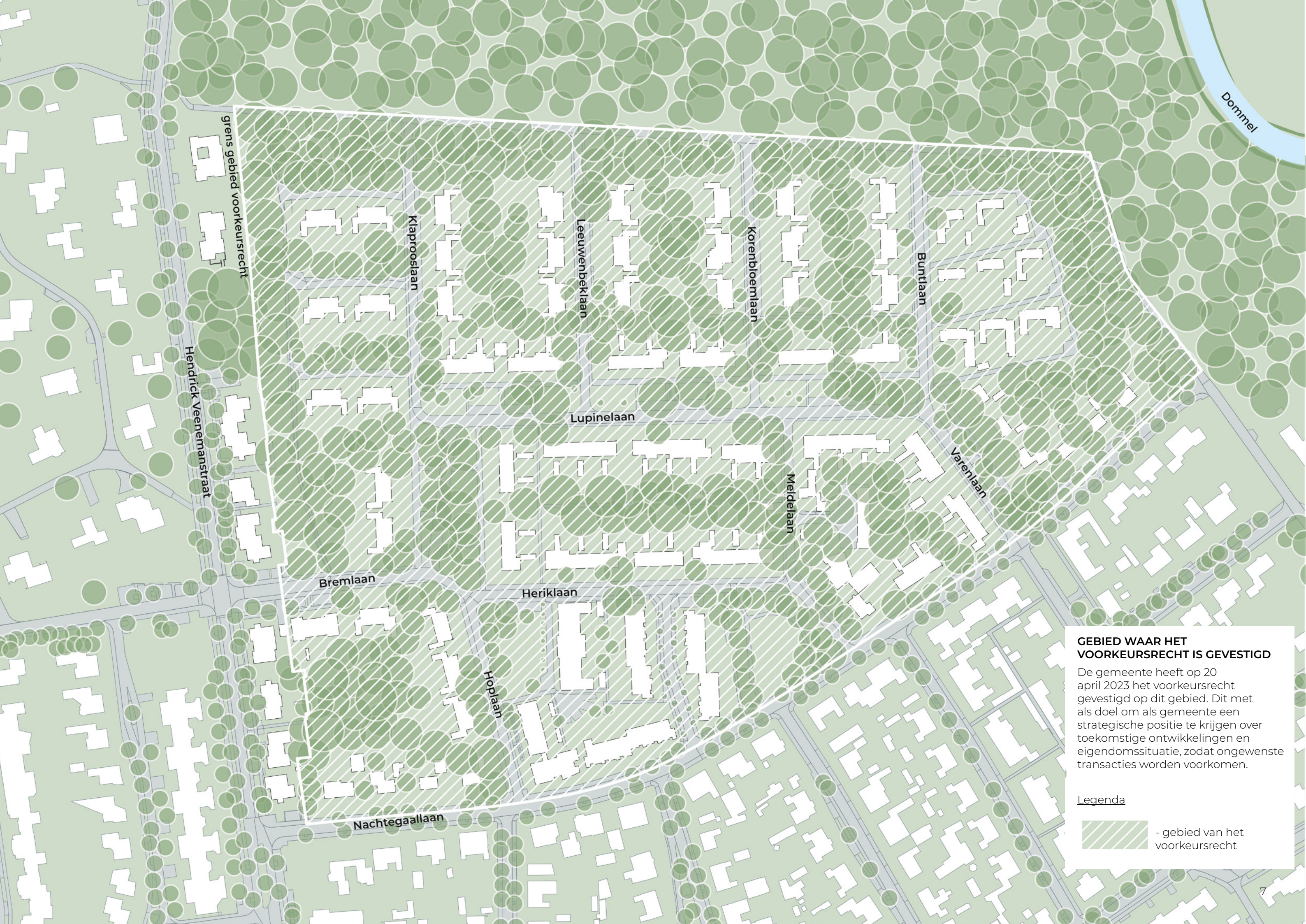
ANALYSE: Er is een gedegen analyse uitgevoerd van het gemeentelijk beleid binnen deze disciplines, waarbij een lagenbenadering is gehanteerd. Het beleid is grondig geanalyseerd, de specifieke situatie in de Breeakker is bestudeerd, en de huidige ecologische staat van het gebied is in kaart gebracht. Daarnaast hebben we gekeken naar de toekomstige potentie van het gebied. Parallel hieraan hebben we een participatietraject met de bewoners en de raad opgezet in de vorm van straatgesprekken.

Uit deze analyse en participatie zijn actiethema's naar voren gekomen, die als leidraad hebben gediend voor de verdere stappen in het proces.

VERVOLG: Op basis van de lagen waarop de analyse is uitgevoerd, hebben we een perspectief geschetst. Dit perspectief kijkt naar wat er was, wat de huidige situatie is, en wat de toekomst zou kunnen brengen, afhankelijk van de te maken keuzes. Parallel hieraan is er een diepgaande analyse gemaakt van het gebied op basis van deze lagen. De conclusies hiervan zijn terug te vinden op de facetkaarten in het werkboek.

Op basis van bovenstaande inzichten is de **RAAMWERKKAART** samengesteld. Deze kaart dient als instrument voor het maken van toekomstige keuzes en vormt de basis voor de vervolgstap naar een stedenbouwkundige visie.





Dommel

grens gebied voorkeursrecht

Hendrick Veenmanstraat

Klaprooslaan

Leeuwenbeklaan

Korenbloemlaan

Buntlaan

Lupinelaan

Meldelaan

Varenlaan

Bremelaan

Heriklaan

Hoplaan

Nachtegaallaan

GEBIED WAAR HET VOORKEURSRECHT IS GEVESTIGD

De gemeente heeft op 20 april 2023 het voorkeursrecht gevestigd op dit gebied. Dit met als doel om als gemeente een strategische positie te krijgen over toekomstige ontwikkelingen en eigendomssituatie, zodat ongewenste transacties worden voorkomen.

Legenda

-  - gebied van het voorkeursrecht



EIGENDOM en STAKEHOLDERS

Momenteel zijn er 2 corporaties eigenaar van een groot gedeelte van deze woningen. Eén van de corporaties wil zich gaan focussen op Eindhoven en Veldhoven en is daarom op zoek naar een nieuwe eigenaar voor deze woningen. Dit kan een belangrijk keerpunt van de buurt worden. Mede daarom is het voorkeursrecht gevestigd op het gebied.

De stakeholders in dit gebied zijn naast ondergenoemden de huurders, omwonende en de gemeente.

Legenda

-  - particulier
-  - stichting SWZ
-  - stichting Woonbedrijf
-  - Woonstichting 'thuis'

THEMA'S

Uit onze analyse en uit de participatie met inwoners van de wijk en gemeente zijn een aantal thema's gevormd. Deze thema's zijn een leidraad geweest bij de verdere uitwerking.

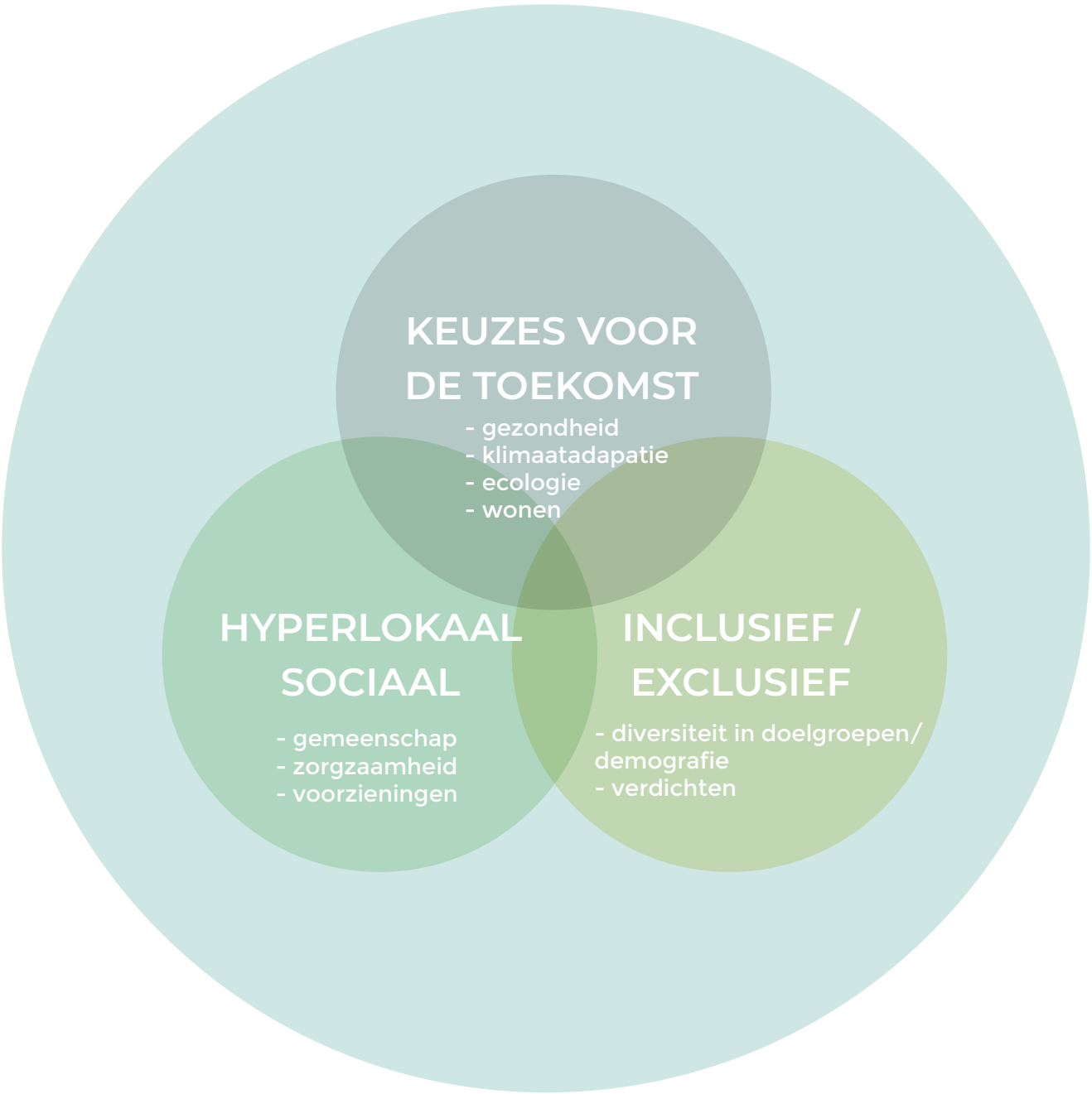
50 TINTEN GROEN: De Breeakker is uniek. Omgeven door bos ademt het rust en natuur uit. Voor de Breeakker is dit een sterke identiteitsbepaler. Het groen is een wezenlijk deel van de wijk. We willen de flora en fauna op waarde schatten en waar mogelijk versterken, middels het verbeteren, verrijken en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

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 infrastructuur, 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 kan de wijk ontstaan die toekomstbestendig, leefbaar en klimaatadaptief is en waar er ruimte is voor jong en oud.

INCLUSIEF/EXCLUSIEF: Wijk de Breeakker 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. Door het sociale en het groene karakter te versterken wordt het een bewuste keuze om hier te wonen. De Breeakker kan een onderscheidende woonkwaliteit en een onderscheidende manier van wonen krijgen.

HYPERLOKAAL/SOCIAAL: Bewoners van de Breeakker zijn trots op hun wijk en voelen zich sterk betrokken met het reilen en zeilen. 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. De 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.

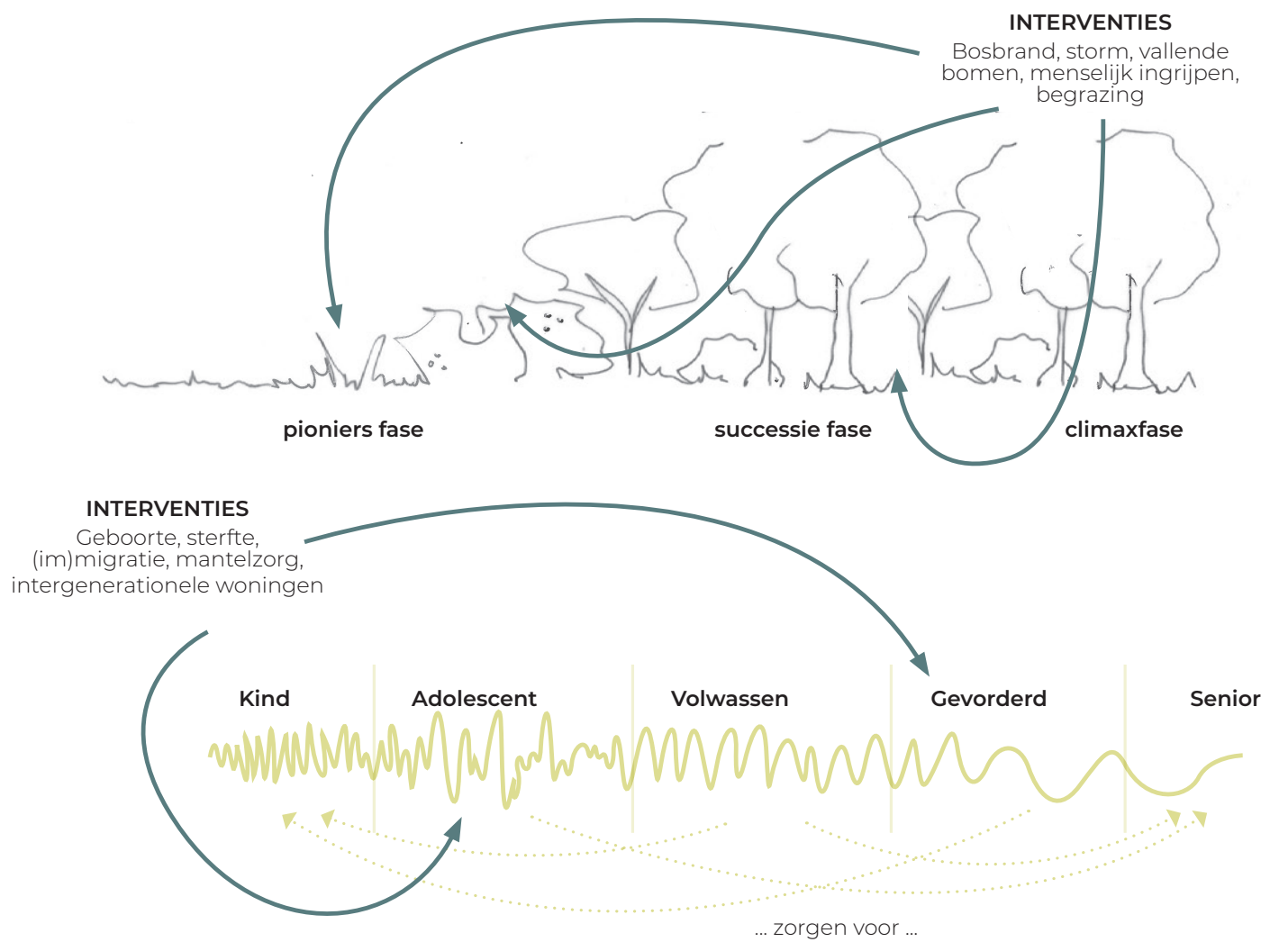


50 TINTEN GROEN
concept



CYCLUS VAN HET MENSENLEVEN EN HET LANDSCHAP

CONCEPT: De natuur bestaat uit cycli. Deze cycli worden onderbroken door natuurlijke interventies, of menselijk toedoen. Binnen ieder thema kunnen we het keuzemoment aangrijpen en sturen op de toekomst door te bepalen waar in de levenscyclus van de Breeakker we terecht willen komen. Verouderen, verval of vernieuwen en werken aan een nieuwe bestendige toekomst voor mens en natuur. De wijk Breeakker staat voor een keuzemoment: een toekomstbestendige buurt met veel potentie of blijven zoals het nu is en de veroudering door laten lopen.



RAAMWERKKAART

In tegenstelling tot veel buurten uit die tijd, waar gekapt werd en een aangeharkte buurt ontstond, is de Breeakker bij de bouw in de jaren zestig in het bos geplaatst. Dit geeft de buurt het authentieke karakter van wonen in het bos. Deze sterke identiteit willen we inzetten en uitbreiden. De nog bestaande en nog originele bosnatuur, die zich nu veelal in de tuinen van de woningen bevindt, vormt de drager van het raamwerk.

De bebouwingsclusters ontstaan op open plekken in het bos, 'een laar', daar waar ook nu bebouwing staat. De clusters in de laren zijn georganiseerd rondom een moment waar men samen thuis komt.

Ze kunnen verdicht worden door bestaande bebouwing te intensiveren, deels te slopen of geheel te slopen. Dit kan per laar verschillend zijn.

Uitgangspunt daarbij is dat de huidige grote kavels verkleind worden waardoor er meer ruimte blijft voor groen/bos.

Langzaamverkeer wordt dan door het groen georganiseerd. Parkeren niet meer laten plaats vinden op eigen grond, maar per laar te gaan organiseren.

De buurt wordt autoluw, overtollige infra wordt verwijderd en weer opgeslokt door het bos. De centrale dreef wordt bij voorkeur auto vrij in de toekomst. En wordt een plek voor ontmoeten en spel en wellicht voorzieningen die het wonen ondersteunen.

De Breeakker kan een veerkrachtige wijk worden door doelgroepen meer te gaan mixen dan nu het geval is. Verschil in leeftijden, grootte van huishouden, financiële draagkracht draagt bij aan veerkracht en biedt een waardevolle basis voor een leefbare woonomgeving. We raden aan om met verschillende typologieën te werken. Ook zal dit helpen bij de verdichtingsopgave. Denk aan woningengericht op kleinere huishoudens, grondgebonden en gestapeld.

Ook eigenaarschap speelt hierin een rol: nu is er overwegend corporatie bezit in dit deel van de wijk. Om meer mix te laten ontstaan kan men ook denken aan corporaties die werken aan middeldure huur en/of commerciële ontwikkelaars, collectief particulier opdrachtgeverschap enz.

Particuliere kavels kunnen een eigen laar zijn in dit gebied. De kavels zijn in te weven in de nieuwe structuur.



AMBITIES

VERLENGEN BOSRAND

Het bestaande bos dat vooral nog te vinden is in de tuinen van de corporatiewoningen vormt de basis voor de herontwikkeling van de Breeakker. De bosrand wordt als het ware verplaatst van de Hoefbladlaan naar de Nachtegaallaan. Het bestaande bos ten noorden van de Breeakker kan ecologisch verbeterd worden. Ons voorstel is om de kavels te verkleinen en het bos openbaar gebied te maken. Het bos vormt dan de drager voor het raamwerk. De bestaande woningen liggen aan open plekken in het bos, een laar. Het groen kan op deze manier geïntensiveerd en verbeterd worden. Daarnaast ontstaat er meer ruimte voor ontmoeten, spelen en water.



bestaand



toekomst

WONEN IN HET BOS



bestaand



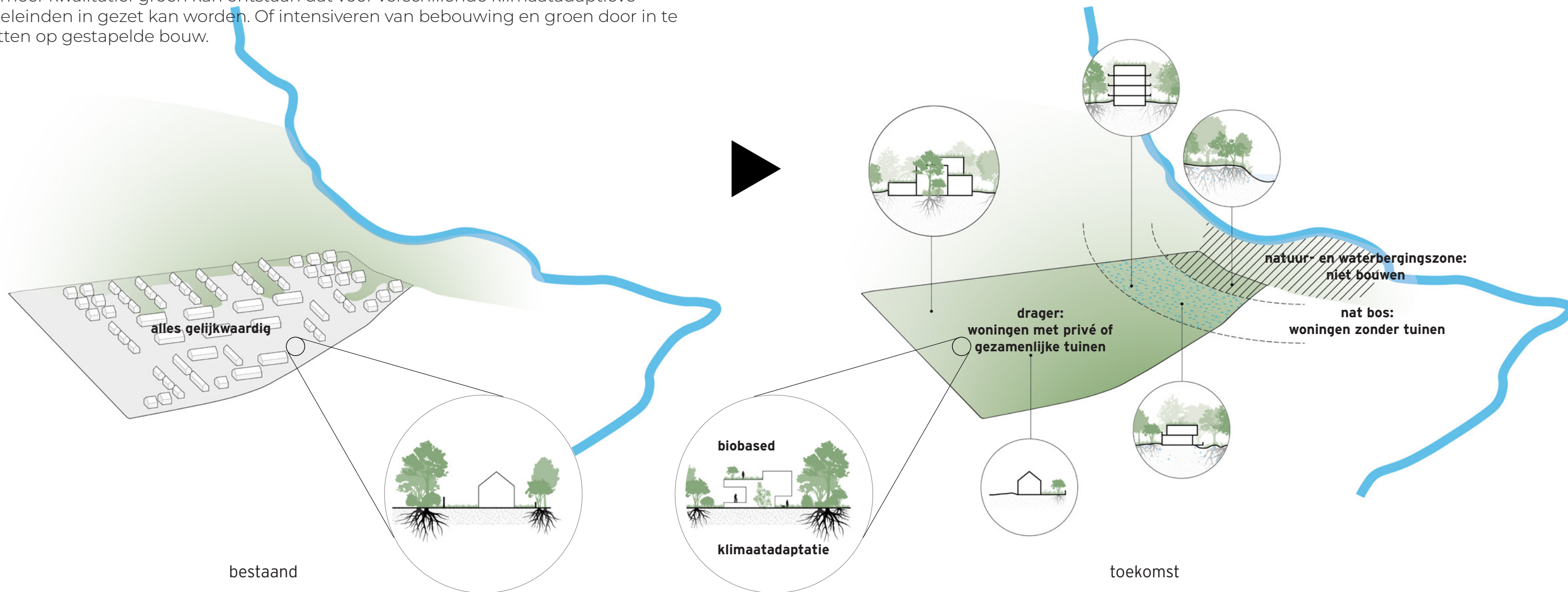
toekomst

TRANSFORMATIE VANUIT GROEN EN WATER

Het gebied is landschappelijk in te delen in 3 zones:

- Natuur en waterbergingszone: de zone direct grenzend aan de dommel uitsluitend voor water en natuur. Niet voor mens en dus niet voor bouw.
- Nat bos: de lager gelegen zone in de wijk, natter dan de rest. Geschikt voor compacte bouw/woningen zonder tuin.
- Drager: hoger gelegen zone, geschikt voor bebouwing evt met tuin.

Ambities die hier bij horen zijn inzetten met toekomstige bouw op natuurinclusiviteit en biobased bouwen. En het verkleinen van de kavels waardoor er meer kwalitatief groen kan ontstaan dat voor verschillende klimaatadaptieve doeleinden in gezet kan worden. Of intensiveren van bebouwing en groen door in te zetten op gestapelde bouw.



TRANSFORMATIE VANUIT GROEN EN WATER



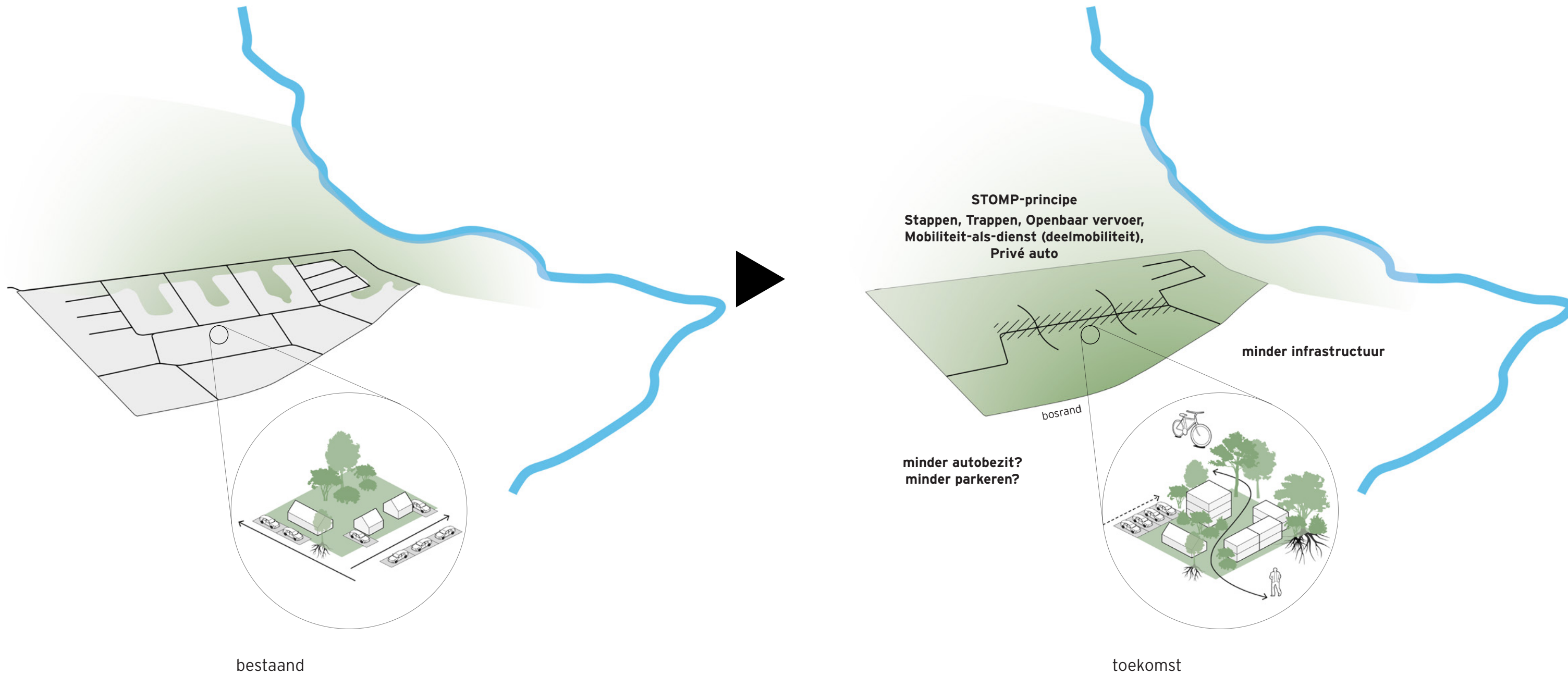
bestaand



toekomst

REDUCEREN INFRASTRUCTUUR

De Breeakker heeft een overdadige infrastructuur, brede profielen en veel niet noodzakelijke verharding. Waardevolle ruimte voor groen en ontmoeten komt beschikbaar door deze infra te reduceren. We stellen voor vanuit het STOMP – principe te gaan werken: stappen, trappen, OV en als laatste de privé auto. Inzetten op langzaam verkeer dus. Als er stevig verdicht moet worden is het ook een stap om na te denken over de parkeernorm in dit gebied.



INFRASTRUCTUUR



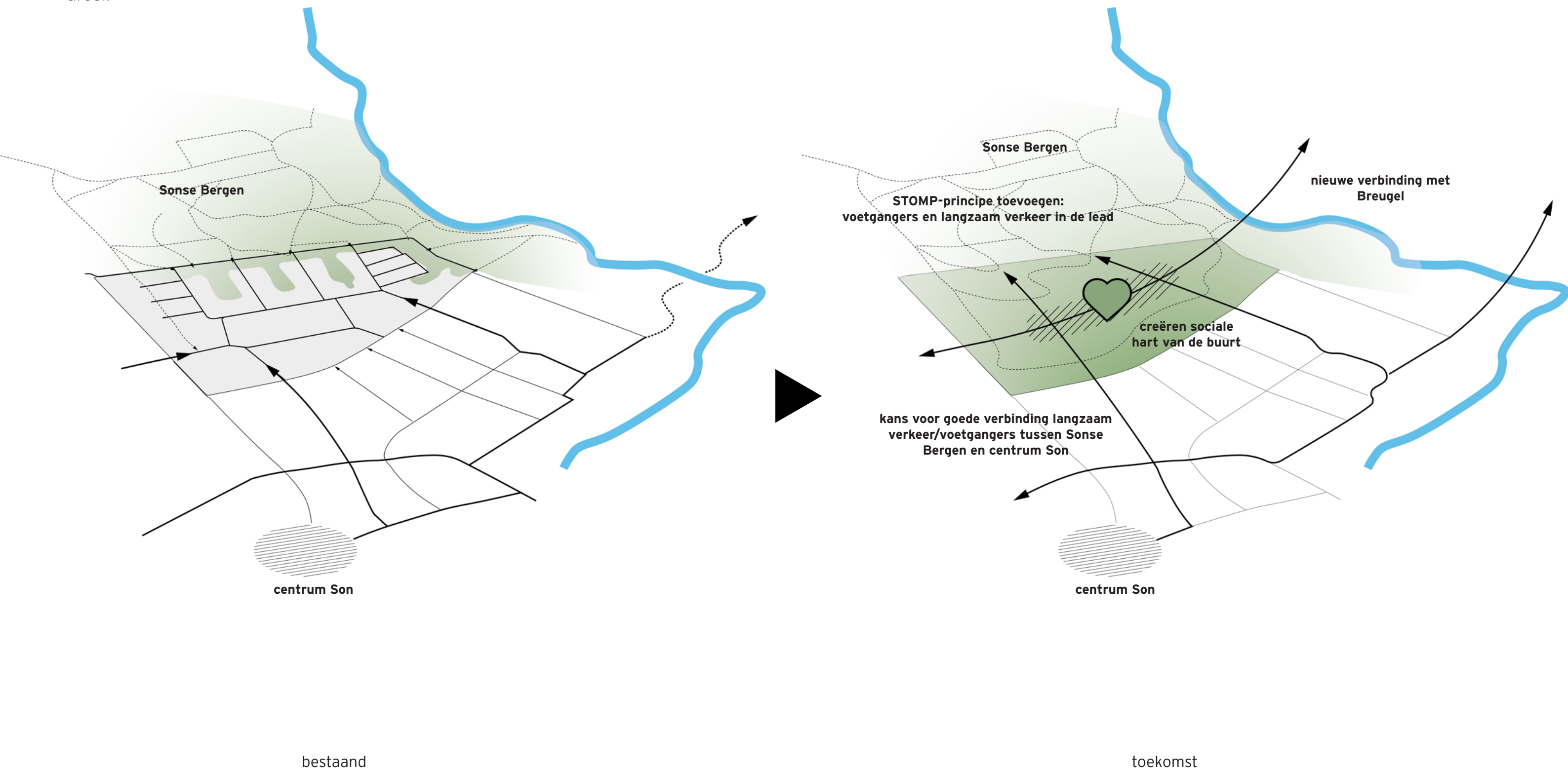
bestaand



toekomst

VERBINDING EN ONTMOETING

Aandacht voor het verbinden van de buurt met het centrum van Son en Breugel en de omliggende natuur. Daarnaast het creëren van ontmoeten in de laren en op de dreef.



NETWERKEN



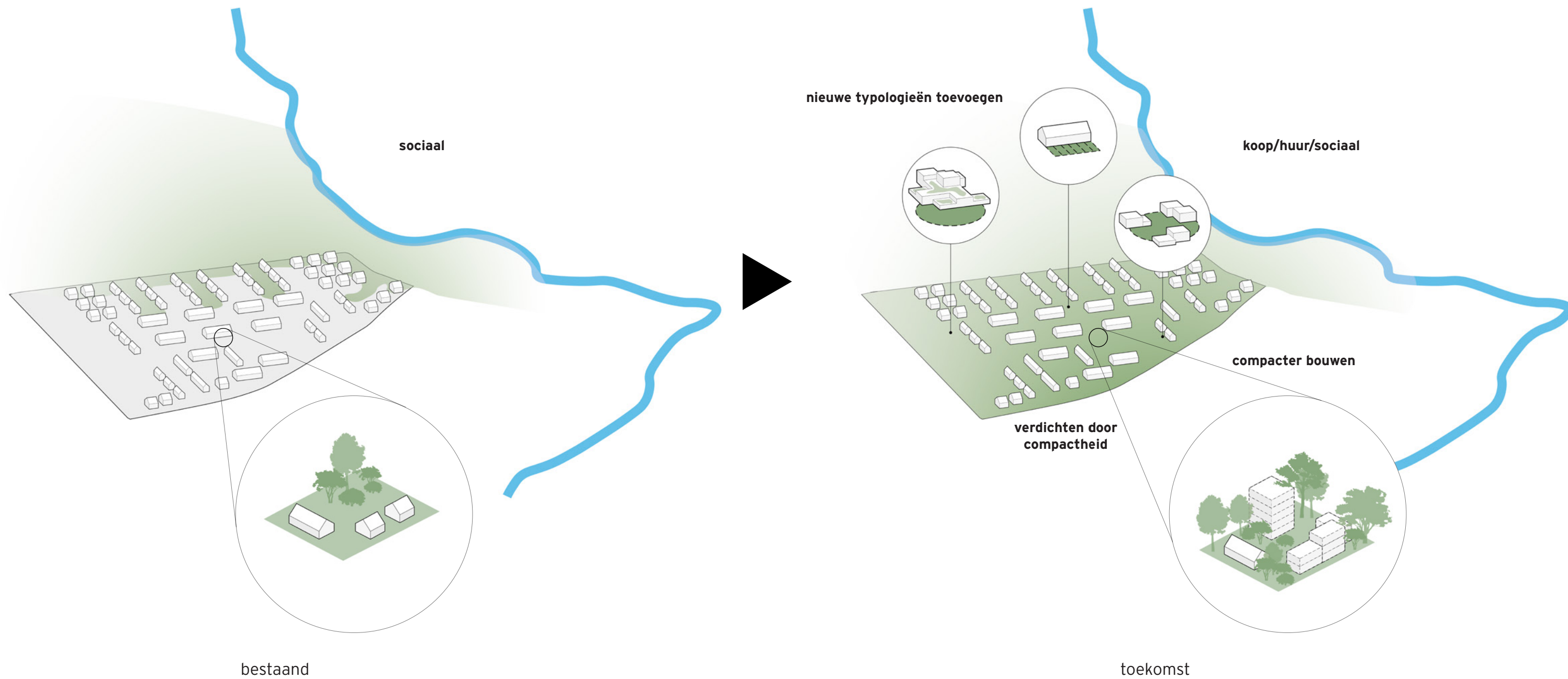
bestaand



toekomst

WONINGTYPOLOGIE EN -FUNCTIE

Variatie in woningtypologie heeft verschillende voordelen voor de Breeakker. Het verrijkt de diversiteit in doelgroepen: variatie in grootte van huishoudens, huur en koop in verschillende categorieën, verschil in leeftijd, enz. Daarnaast is er een stevige verdichtingslag te maken door kleinere woningen te bouwen of gestapelde woningen in te zetten. Naast de verdichting blijft er meer ruimte over voor groen. Naast wonen is het waardevol als er ondersteunende functies of bijvoorbeeld werken aan huis in de buurt zou komen.



BEBOUWING



RAAMWERKKAART



RAAMWERKKAART MET BESTAANDE BEBOUWING



SCENARIO'S

BALANS

Hoe om te gaan met de keuzes op de verschillende onderwerpen?

Om enig zicht te krijgen op wat keuzes betekenen hebben we een aantal scenario's opgesteld.

Van het ene extreme - niets doen, tot een ander extreme - een volledige sloop (die is niet gewenst omdat dit de huidige sociale community onderuit haalt). Daartussen hebben we twee varianten die minder extreem zijn. Niets doen is feitelijk geen optie wat betreft infra en waterhuishouding in het gebied. Maar hier toch meegenomen als scenario. Scenario volledige sloop niet wenselijk dus niet meegenomen.

TE WEINIG DOEN

komt niet voldoende tegemoet aan beleid

de natuur volledig zijn gang laten gaan, exoten
overheersen en grond verzuurt

veroudering, problemen in zelfredzaamheid en
zorg

de wijk wordt functioneel monotoon

problemen met infra

problemen met water

BALANS



TE VEEL DOEN

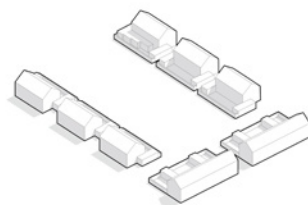
onnodig verwijderen van huidige bebouwing

schade aanbrengen aan de volwassen
groenstructuur

mismatch tussen karakter van de plek en nieuwe
gebruiker

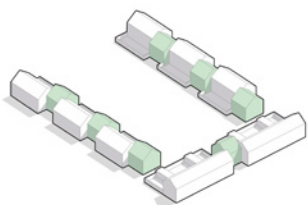
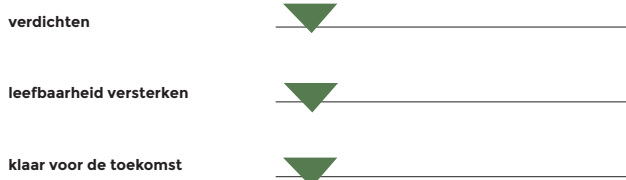
sociale structuur verdwijnt

VERKENNING SCENARIOS



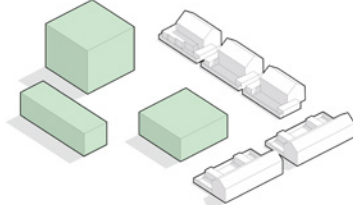
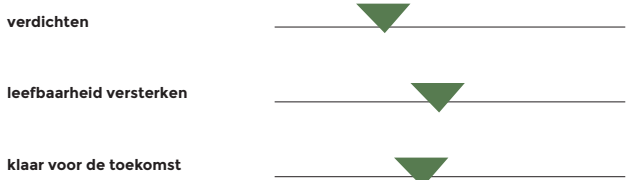
EEN VERGRIJZENDE BUURT
Alles blijft zoals het is

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
LEVENSLLOOPBESTENDIGE 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 en de infra wordt opgeknapt.



NIEUWE DIVERSITEIT IN EEN
KLIMAATADAPTIEVE ZORGZAME BUURT
Een deel van het bestaande slopen en nieuwe woonvormen toevoegen

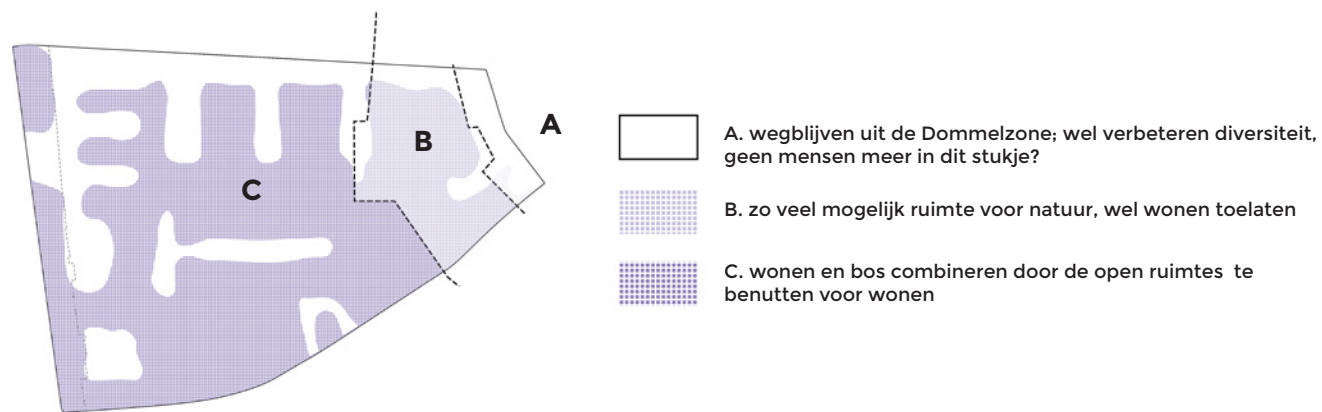
Het bestaande woningaanbod wordt vernieuwd, in de wijk blijven woningen staan, maar er worden ook woningen gesloopt om ruimte te scheppen voor hogere dichtheden en andere woonvormen. Door deze verandering ontstaat er ruimte voor verbeterde doorstroming in de wijk en is er minder sprake van scheefwonen.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



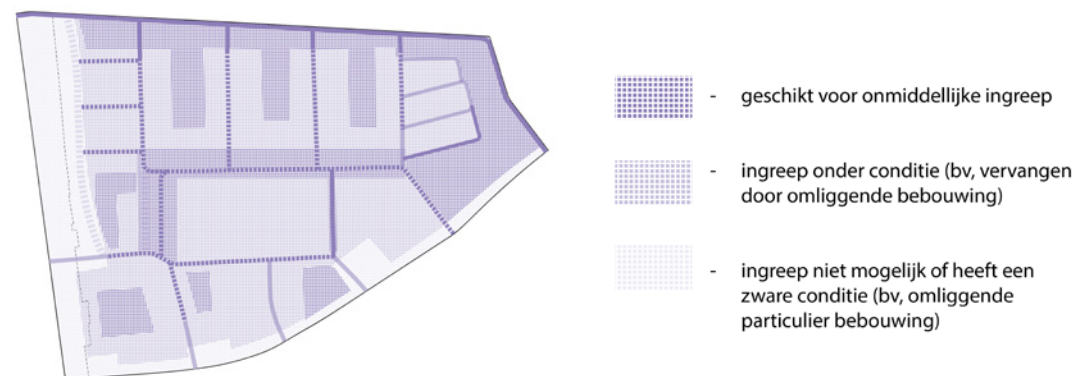
ONTWIKKELSTRATEGIE

WAAR KUNNEN WE INGRIJPEN?

INGRIJPEN VANUIT BODEM EN LANDSCHAP: Ecologische kwaliteit (bos en inheemse beplanting) behouden. Ruimte behouden voor afwatering, infiltratie en landschappelijke verbinding tussen dekzandrug en beekdal.

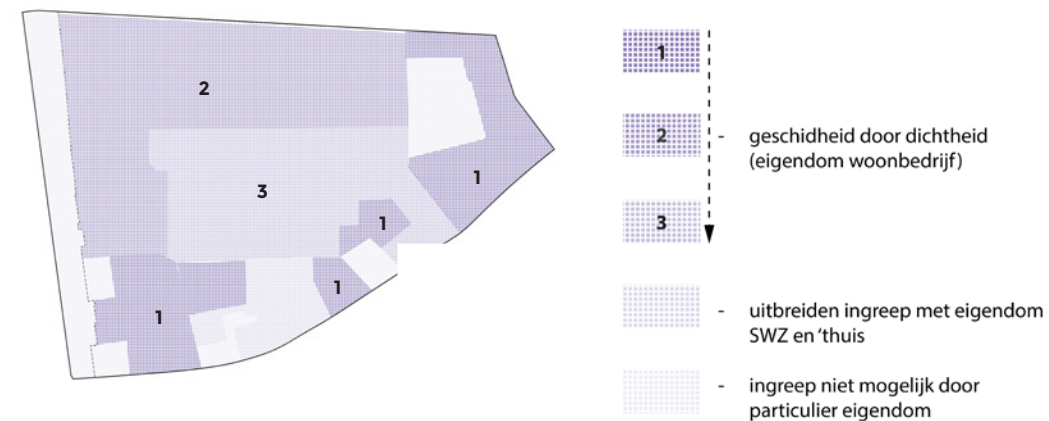


INGRIJPEN VANUIT INFRASTRUCTUUR: Delen waar geen (permanente) infrastructuur benodigd is, lenen zich het best voor transformatie. Veel infrastructuur is toe aan vernieuwing, dit biedt potentie voor transitie randen en particuliere gronden zorgen voor een benodigde aansluiting op de bestaande structuur.

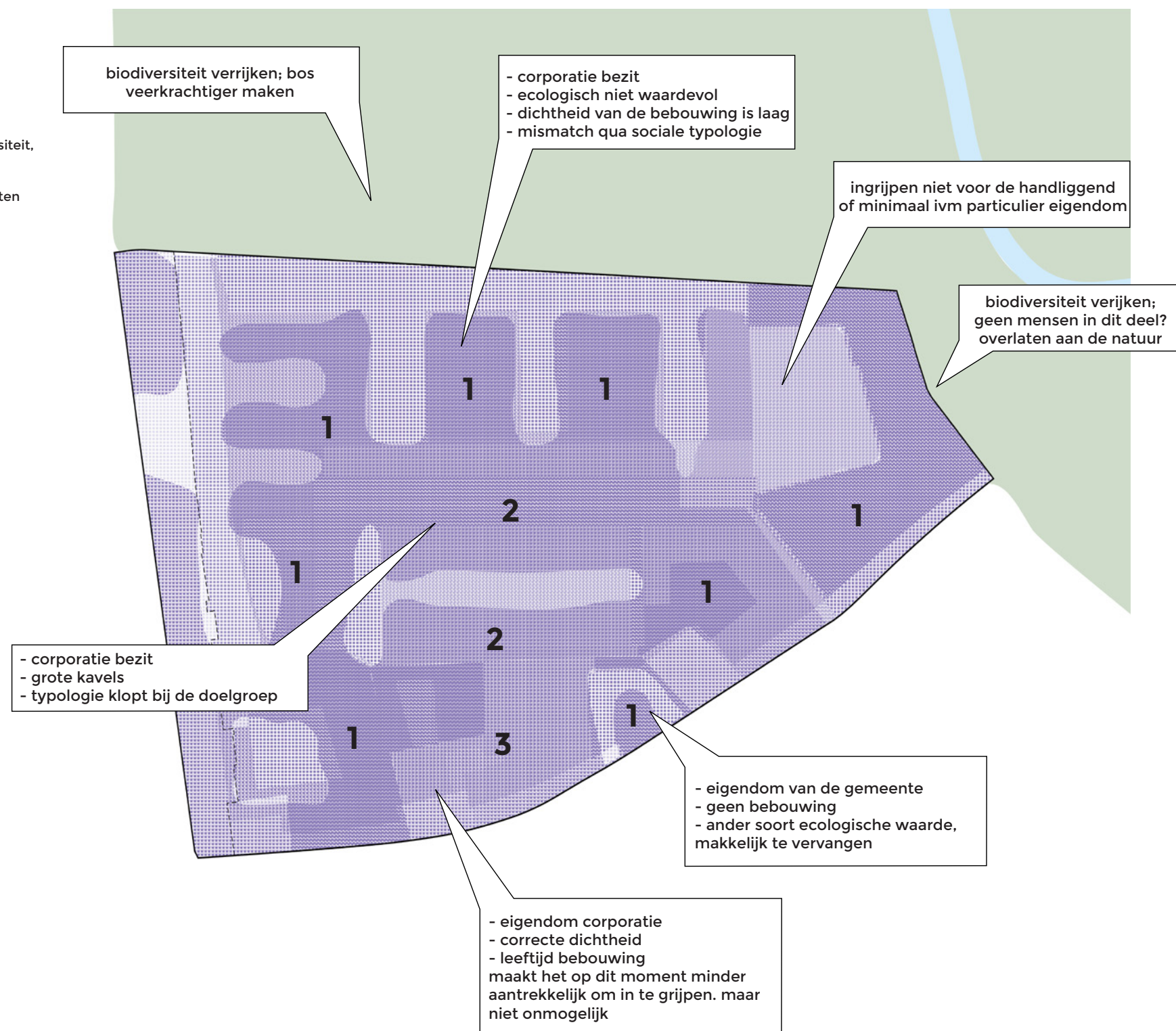


INGRIJPEN VANUIT BOUWKUNDIGE STAAT EN OCCUPATIE:

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.



VERSCHILLENDE INGREDIËNTE GECOMBINEERD:



POTENTIE VAN DE LOKATIE, ONTWIKKELSTRATEGIE

Indien je gaat verdichten en werken aan de leefbaarheid, met welke gebieden start je dan?

De urgentie hebben we beoordeeld op de aspecten:

- Eigenaarschap: van wie is het vastgoed en is het beschikbaar?
- Is de grond beschikbaar?
- Huidige typologie, is deze passende bij de doelgroep; bijvoorbeeld: een vrijstaande woning, of ruime 2-1 kap woning met grote tuin van een corporatie, is een niet passende typologie bij de doelgroep.
- Wil een eigenaar samenwerken ten behoeve van de gewenste typologie en doelgroep?
- Vastgoed dat in bezit is van een corporatie is daarin positief, mits er een weloverwogen en gedragen sociaal plan is. Particulier eigendom is daarin negatief.
- Hoeveel woningen moeten er gesloopt worden en wat komt er in aantal dan voor terug?

	HUIDIGE SITUATIE		VERDICHINGSKANS/POTENTIE		KLAAR VOOR DE TOEKOMST		LEEFBAARHEID
	eigenaar	passende typologie voor doelgroep	verdichtingskans/potentie	openbaar gebied inzetten	klimaat-adaptatief	ideale mix	versterken leefbaarheid
0	particulier	V	-	-			
1	diverse eigenaren	V/-	VV	VV			
2	Woonbedrijf	-	VV	V			
3	Woonbedrijf	-	VV	-			
4	Woonbedrijf	-	VV	V			
5	Woonbedrijf	V/-	V	-			



GEBIED VOORKEURSRECHT



ADVIES:

Het behouden van het voorkeursrecht op de Breeakker maakt het mogelijk een toekomst bestendige, klimaat adaptieve en inclusieve buurt te ontwikkelen in Son en Breugel. In dit gebied kan een stevige verdichting plaatsvinden waardoor doorgroei in de buurt mogelijk wordt. Er kan naast de bestaande gezinswoningen voorzien worden in typologieën voor kleinere huishoudens, starters en ouderen. Met de juiste balans tussen sociaal, middeldure huur en hoger segment. Het voorkeursrecht kan zodoende worden ingetrokken voor de particuliere kavels (hoger segment) als aangegeven op deze tekening. Deze percelen zijn goed in te weven in het raamwerk.

 - gebied van het voorkeursrecht

woonScope
—
intrinsieke conceptontwikkeling

van tuyn stedenbouw
landschap
onderzoek

FAAMARCHITECTS

LET'S TALK!