



Participatieverslag Bijeenkomst Ontwikkelplan Breekker –noordelijk deel-

Gemeente Son en Breugel

7 juli 2025

Rosanne Bloemraad, Philémonne Jaasma



Inhoudsopgave

👉 Aanleiding	3
👉 Methode: inloopbijeenkomst om vragen te stellen over het ontwikkelplan	4
👉 Feiten & cijfers	7
👉 Inzichten inloopbijeenkomst	8
👉 Onderwerpen per gesprekstafel	9
👉 Samenvatting kansen en zorgen	12
👉 Proces: terugblik en vervolgstappen	13
👉 Bijlage:	16
👉 1 Brochure voor bewoners	17
👉 2 Overzicht vragen en antwoorden (let op: volgt 17 juli 2025)	30

Aanleiding

Aanleiding

De gemeente heeft in 2023 het Voorkeursrecht gevestigd op een aantal percelen in het noordelijke deel van de wijk Breeakker, omdat zij kansen en mogelijkheden ziet om (delen van) deze woonwijk in de toekomst te (her)ontwikkelen, met aandacht voor:

- 👉 Dorps, sociaal en groen wonen voor jong en oud
- 👉 Prettig oud kunnen worden in je eigen buurt
- 👉 Het versterken van sociale verbinding door divers woningaanbod
- 👉 Het versterken van de natuurlijke leefomgeving

Wat is een ontwikkelplan?

In december 2024 heeft de gemeenteraad de 'Ontwikkelvisie Breeakker -noordelijk deel-' vastgesteld. Deze ontwikkelvisie wordt nu uitgewerkt tot een 'Ontwikkelplan Breeakker -noordelijk deel-'. Het ontwikkelplan geeft verdere invulling aan de kansen en mogelijkheden die het gebied veerkrachtig en toekomst bestendig maken. Het plan biedt zicht op:

- 👉 natuur / landschapontwikkeling
- 👉 mogelijkheden voor een andere invulling van de openbare ruimte;
- 👉 mogelijkheden voor meer en vooral andere woningen.



Aanpak | Inloopbijeenkomst om vragen te stellen over het ontwikkelplan

Bewoners van Breeakker –noordelijk deel- zijn per brief uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst op 23 juni 2025.

De brochure is voorafgaand aan de bijeenkomst op 19 juni 2025 gepubliceerd op het online platform www.toekomstbreeakkernoord.nl. Daarnaast was het ook mogelijk om de brochure te bekijken in het gemeentehuis op 19, 20 en 23 juni.

Tijdens de bijeenkomst op 23 juni werden er aan drie tafels gesprekken gevoerd. Er was hierbij gelegenheid om vragen te stellen over de inhoud van het ontwikkelplan. De onderdelen uit het ontwikkelplan werden aan twee tafels toegelicht. Daarnaast werden de aanleiding, het proces en de vervolgstappen van de gemeente getoond en uitgelegd aan bewoners.



Aanpak | Inloopbijeenkomst om vragen te stellen over het ontwikkelplan

- 👉 Bewoners kregen op de bijeenkomst de gelegenheid om vragen te stellen over de inhoud van de brochure die voorafgaand aan de bijeenkomst gedeeld is met de bewoners.
- 👉 Tijdens de bijeenkomst zijn ca. 230 vragen gesteld. Aan de verschillende tafels zijn de vragen en antwoorden genoteerd.
 - 👉 De vragen die gesteld zijn tijdens de bijeenkomst en via de mail worden samen met de antwoorden uiterlijk op donderdag 17 juli 2025 op het online platform gedeeld.
- 👉 Het kan zijn dat een vraag tijdens de bijeenkomst wel is genoteerd, maar toen nog niet volledig is beantwoord. In het document zijn deze vragen alsnog beantwoord.
- 👉 de meest gestelde vragen van deze informatieavond worden opgenomen op het platform op de Pagina 'Veelgestelde vragen'. Deze vindt u via de volgende link:
www.toekomstbreeakker noord.nl/veelgestelde-vragenEen toelichting op de besproken onderwerpen per tafel is te vinden op pagina 10 tot en met 12.

Aanpak | Tafelindeling bijeenkomst

Onderdelen van de brochure per gesprekstafel:

👉 **Gesprekstafel 1: Gemeente Son en Breugel**

Aan deze tafel konden bewoners al hun vragen stellen over:

- 👉 De aanleiding van het ontwikkelplan
- 👉 Het proces tot nu toe
- 👉 Hun toekomstperspectief
- 👉 De tijdlijn met de komende stappen

👉 **Gesprekstafel 2: Ontwikkelplan**

Groot formaat posters van de volgende onderdelen uit de brochure:

- 👉 Het ontwikkelplan
- 👉 Wat zou er nu al kunnen? Een kans?
- 👉 Doelgroepen
- 👉 Sfeer en beeldkwaliteit gebouwen

👉 **Gesprekstafel 3: Ontwikkelplan**

Groot formaat posters van de volgende onderdelen uit de brochure:

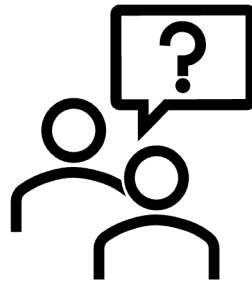
- 👉 Groen
- 👉 Ontmoeten en spelen
- 👉 Mobiliteit

Feiten en cijfers | Bijeenkomst



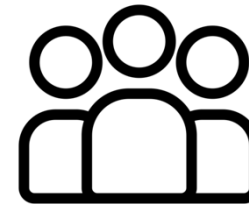
81 aanmeldingen

voor de
bijeenkomst



ca. 230 vragen

gesteld tijdens de
bijeenkomst



ca. 100 bewoners

aanwezig op de
bijeenkomst



Inzichten Inloopbijeenkomst

Inzichten | Kansen en zorgen

bewoners hebben, naast de vragen die zij hebben gesteld, ook kansen en zorgen gedeeld over de ontwikkeling tijdens de bijeenkomst:

Kansen

- 👉 **Gefaseerd bouwen om verhuisbewegingen te beperken**
Een aantal bewoners staan ervoor open om binnen de wijk te verhuizen naar een levensloopbestendige woning. Hierbij geven zij aan dat zij graag direct zouden willen doorverhuizen vanuit hun huidige woning, of in ieder geval de wijk niet willen verlaten. Andere bewoners geven ook aan best te willen verhuizen naar een andere bestaande woning in de wijk als er huizen gesloopt gaan worden.
- 👉 **Ontwikkelvormen bij nieuwe ontwikkeling**
Een aantal bewoners geeft aan kansen te zien in ontwikkelvormen zoals een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) bij de ontwikkeling van de Breeakker –noordelijk deel-. Daarnaast hebben verschillende huurders in de afgelopen jaren meermaals aan Woonbedrijf gevraagd of ze de woning mochten kopen, maar dat was niet mogelijk. Voor een aantal van deze huurders zouden koopwoningen in het gebied ook een kans zijn.

Zorgen

- 👉 **Duidelijkheid en transparantie**
Bewoners geven aan dat de onzekerheid, waar zij al lange tijd in zitten, het voor hen erg lastig maakt om mee te denken over de plannen of ermee in te stemmen. Zij hebben ook het idee dat het plan al verder is dan naar hen wordt gecommuniceerd. Zij geven aan het gevoel te hebben dat er stappen gezet zijn zonder de bewoners hiervan op de hoogte te stellen. Hierbij vraagt de buurt om duidelijke en transparante communicatie over het proces en het plan. Verzocht wordt om duidelijkheid te geven over wat al vast ligt en waar bewoners nog wel over mee kunnen denken.
- 👉 **Toekomstperspectief van huurders**
Bewoners hebben nog veel vragen over de inhoud van een sociaal plan en wie dit plan met hen gaat opzetten. De huurders geven aan dat zij nu niet het gevoel hebben dat er genoeg begrip is voor hun situatie en de onzekerheid waarin zij al lange tijd zitten. Ook trekken zij in twijfel of er voldoende alternatieve woonruimte beschikbaar is die vergelijkbaar is met de woningen waar zij nu in wonen.

Inzichten | Tafel 1: Gemeente Son en Breugel

Aan deze tafel hebben bewoners veel verschillende vragen gesteld over het proces, de stappen die tot nu toe zijn gezet, en de stappen die nog gaan komen. Hierbij vragen bewoners zich ook af wat deze stappen voor hen betekenen, en waar nog ruimte is om mee te denken. De onderwerpen die het meest naar voren zijn gekomen zijn:

1. Verkoopproces en eigenaar van het bezit van Woonbedrijf

bewoners vragen zich af of er al nieuws is over de verkoop/aankoop van de woningen van Woonbedrijf. Ook hebben zij vragen over wie de toekomstige eigenaar kan zijn en wat dit betekent voor de toekomst van de wijk.

2. Duidelijkheid over het proces tot aan de start bouw

Er is veel onduidelijkheid over wanneer er iets gaat veranderen in de wijk. Hoewel er de komende drie jaar niets verandert aan de woonsituatie, zijn bewoners vooral benieuwd wanneer er verandering gaat plaatsvinden. Ook willen zij weten wanneer dit met hen gedeeld zal worden.

3. Ruimte om mee te denken

Uit de gesprekken blijkt dat bewoners het gevoel hebben niet mee te kunnen denken over de plannen. Zij herkennen hun inbreng niet in de plannen. De vraag is dan ook hoeveel ruimte er is voor inspraak en of deze ruimte duidelijk gecommuniceerd wordt.

4. Informeren en betrekken van bewoners en aanwonenden

Voor bewoners en omwonenden voelt het soms alsof er beslissingen worden genomen zonder dat ze erbij betrokken zijn of hierover zijn geïnformeerd.

5. Bezwaarprocedures en mogelijkheden

Een groot aantal bewoners geeft aan het nog steeds niet eens te zijn met het ontwikkelplan en de veranderingen in de wijk. Zij herkennen zich niet in de kansen en mogelijkheden en willen graag weten wat de kans is dat er daadwerkelijk iets gaat veranderen in de wijk. Voor de formele procedures willen zij graag weten wanneer zij bezwaar in kunnen dienen.

6. Sociaal plan

Huurders willen graag weten wie het sociaal plan met hen zal opstellen en wat zij hiervan kunnen verwachten. Zij hebben vragen over de investeringen die zij zelf hebben gedaan, wat alternatieve huisvesting precies inhoudt en hoe een terugkeergarantie werkt.

Inzichten | Tafel 2: Ontwikkelplan

Aan deze tafel hebben bewoners veel verschillende vragen gesteld over onder andere de mogelijke scenario's die op de kaarten staan, de bouwhoogtes en welke woningtypologieën er in het ontwikkelplan staan. De onderwerpen die het meest naar voren zijn gekomen zijn:

1. Verschillende scenario's

bewoners geven aan dat het hen niet eerder duidelijk was dat volledige sloop van alle huizen in het voorkeursrecht een optie zou zijn. Zij vragen zich dan ook af hoe zij de twee gedeelde scenario's moeten interpreteren en of er ook nog andere scenario's mogelijk zijn. Hierbij vragen bewoners zich ook af of een scenario in één keer of ook in fases kan worden gerealiseerd.

2. Bouwhoogtes en positionering van de gebouwen

In de scenario's staan appartementengebouwen getekend van maximaal 5-6 lagen hoog. bewoners hebben de indruk dat er eerder gesproken werd over maximaal 4 woonlagen. Ook vragen zij zich af of er bij de plaatsing van de gebouwen voldoende gekeken is naar de verbinding met het zuidelijk deel van de wijk Breeakker.

3. Woningaantallen, typologieën en doelgroepen

bewoners vragen zich af hoeveel er verdicht wordt in het ontwikkelplan en voor wie de woningen bedoeld zijn. Ook willen zij weten hoe het aantal woningen tot stand is gekomen en of er voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd.

4. Balans tussen privé en gemeenschappelijke buitenruimte

De grote tuinen zijn belangrijk voor de bewoners. In scenario's van het ontwikkelplan zien zij dat deze privé tuinen voor een groot deel vervuld worden voor gemeenschappelijke groen. Hetzelfde geldt voor de Lupinelaan waar de Dreef staat ingetekend. bewoners vragen zich af waarom er is gekozen voor zoveel gemeenschappelijk groen en of er in de toekomst nog privé-tuinen worden opgenomen die voldoende privacy bieden.

Inzichten | Tafel 3: Ontwikkelplan

Aan deze tafel hebben bewoners vragen gesteld over de kwaliteit van het groen en de klimaatopgaven in de buurt. Ook zijn er vragen gesteld over parkeren, verkeer en verkeersveiligheid. De onderwerpen die het meest naar voren zijn gekomen zijn:

1. Behoud en kwaliteit van groen

In de wijk staan nu erg veel bomen, wat de meeste bewoners erg waarderen. In de brochure staat dat er een aantal bomen zullen worden verwijderd in de toekomst. bewoners willen graag weten waarom deze bomen aangewezen zijn. bewoners vragen zich ook af of er hiervoor bomen wordt teruggeplant en wat de invloed hiervan is op de biodiversiteit.

2. Water en wateroverlast

Er blijft regelmatig water in de wijk staan als het veel regent. bewoners vragen zich af hoe hiermee rekening wordt gehouden in de plannen. Ook merken bewoners op dat er steeds meer muggen zijn in de buurt. Zij vragen zich af of deze muggen op een wadi af zullen komen.

3. Parkeernorm in de buurt

bewoners vragen zich af hoe er tot tot de vermelde parkeernorm is gekomen en of deze parkeernorm op andere plekken in de gemeente al wordt toegepast. Dit omdat zij de parkeernorm voor een Son en Breugel erg laag vinden.

4. Veiligheid bij parkeren in koffers

In het ontwikkelplan staan parkeerkoffers ingetekend die niet direct aan de woonclusters grenzen. bewoners vragen zich hierbij af of het wel veilig is om hun auto op zo'n plek te parkeren. Is het misschien mogelijk om dichterbij huis te parkeren? Bijvoorbeeld in een (ondergrondse) parkeergarage?

5. Verkeersbewegingen in de wijk

Bij toename van het aantal woningen vragen bewoners zich af of de verkeersdrukte erg zal toenemen. Hoe is in de plannen rekening gehouden met de toekomstige verkeersbewegingen in de wijk? Er wordt getwijfeld of het verkeer niet vastloopt wanneer de infrastructuur wordt verminderd, ook als dit al op korte termijn wordt aangepakt.

6. Voorzieningen

Hoewel alle voorzieningen voor de bewoners op loopafstand zijn, vragen sommige bewoners zich toch af of je meer voorzieningen toe moet voegen als er meer mensen bij komen. Bijvoorbeeld voor jongeren.



Proces

Terugblik op de bijeenkomst en vooruitblik naar de vervolgstappen

Proces | Terugblik op de bijeenkomst

Veel belangstelling vanuit de wijk

- De opkomst op de bijeenkomst was hoog. Ongeveer 80% van de aanwezige bewoners had zich vooraf aangemeld voor een tijdvak.
- Ondanks de tijdvakken van een uur, zijn veel bewoners langer gebleven. Sommige bewoners hebben met elkaar, of met de experts gepraat, anderen zijn langer blijven zitten aan de gesprekstafels. Hierdoor werd het bij sommige gesprekstafels drukker in de loop van de avond.

Behoefte aan duidelijkheid over het proces

- bewoners gaven tijdens de bijeenkomst nogmaals het signaal af dat zij behoefte hebben aan duidelijkheid. Het proces duurt erg lang en het perspectief is voor de huurders nog steeds onduidelijk. Ook hebben bewoners het gevoel dat er meerdere verklaringen zijn gegeven voor de vestiging van het voorkeursrecht en dat de uitgangspunten tijdens het proces steeds zijn bijgesteld.
- Deze onduidelijkheid leidde bij een aantal bezoekers tot frustratie. Sommige bewoners hebben hun frustraties geuit in de gesprekken, anderen hebben ervoor gekozen om op te staan van de gesprekstafel en de bijeenkomst te verlaten.

Rol van de gemeente

- Het is voor de bewoners niet altijd duidelijk wat de rol van de gemeente in dit proces precies is, en wat de gemeente precies voor hen kan betekenen. Zij benadrukken dat zij het gevoel hebben dat de gemeente niet voor hen instaat en hen niet begrijpt. Zo zouden zij bijvoorbeeld graag zien dat de gemeente hen beschermt en een toekomstperspectief biedt.

Proces | Vooruitblik naar de vervolgstappen

- 👉 In de zomer van 2025 wordt het ontwikkelplan afgerond.
Tegelijkertijd worden ook de voorbereidingen voor het wijzigen van het omgevingsplan afgerond.
- 👉 In het najaar van 2025 zal het college van burgemeester en wethouders een besluit moeten nemen of dat het ontwerp van het omgevingsplan vrijgegeven wordt voor de procedure. Als het college besluit om het ontwerp van het omgevingsplan vrij te geven, start de periode dat bewoners een zienswijzen kunnen indienen.
- 👉 De stappen die hierna volgen kunt u vinden op www.toekomstbreeakker noord.nl/wat-kunt-u-verwachten



Bijlage 1: **Brochure voor bewoners**

An aerial view of a residential development plan for Breekker -noordelijk deel-. The plan shows a grid of rectangular building footprints interspersed with numerous circular green spaces, likely representing trees or small parks. The layout is organized into blocks, with a central area that might be a larger green space or a communal area. The overall design suggests a modern, green neighborhood.

Brochure voor bewoners **Inloopbijeenkomst voorkeursrechtgebied Breekker -noordelijk deel-**

*ter voorbereiding op de inloopbijeenkomst
van 23 juni 2025*

Op 23 juni 2025 is de tweede bijeenkomst over het ontwikkelplan voor Breekker -noordelijk deel-. In deze brochure leest u meer over de stand van zaken. Tijdens de bijeenkomst kunt u in groepjes in gesprek met medewerkers van de gemeente en van de bureaus Woonscope, FAAM Architects en cocosmos over het ontwikkelplan Breekker -noordelijk deel-.

Inhoudsopgave

Bouwen aan onze gemeenschap	4
De gemeente heeft verschillende mogelijkheden om woningbouw te stimuleren	4
Het voorkeursrecht past de gemeente toe op Breeakker -noordelijk deel-	5
Er zijn inmiddels een aantal stappen gezet	6
Van ontwikkelvisie naar ontwikkelplan	6
Welke stappen volgen er nog voordat er echt iets in de wijk gaat gebeuren?	7
Wat betekenen al deze plannen voor mij als inwoner van Breeakker -noordelijk deel-?	8
Heeft u op korte termijn verhuisplannen?	9
Wat kunt u op 23 juni 2025 aan kansen van het ontwikkelplan verwachten?	9

Het ontwikkelplan	10
<i>Wat kan er nu al? Een kans?</i>	12
<i>Doelgroepen</i>	14
<i>Groen</i>	16
<i>Ontmoeten en spelen</i>	18
<i>Mobiliteit</i>	20
<i>Sfeer en beeldkwaliteit gebouwen</i>	22

Bouwen aan onze gemeenschap

Je eigen woonplek hebben is erg belangrijk. Of je nu jong of oud bent. Veel mensen zoeken een eigen woonplek. Dat is lastig, want het woningtekort in Nederland is groot. Ook in Son en Breugel. Er zijn weinig woningen beschikbaar en daarom is het belangrijk dat we de komende jaren meer huizen bouwen.

In de gemeente zijn weinig braakliggende gronden om te bouwen. En de bebouwing ligt vaak al tot aan de gemeentegrens. Dat betekent dat we niet kunnen uitbreiden. Daarom moeten

we kijken welke gronden en buurten we (opnieuw) kunnen ontwikkelen en geschikt kunnen maken voor meer woningen. Hierbij houden we rekening met de (toekomstige) woonbehoefte van allerlei doelgroepen, zoals jongeren, starters, ouderen en mensen die speciale zorg nodig hebben.

Er zijn verschillende woningbouwprojecten in Son en Breugel. Op sommige plekken wordt er gebouwd, andere projecten zitten nog in de planfase.

De gemeente heeft verschillende mogelijkheden om woningbouw te stimuleren

Want de gemeente bouwt zelf geen woningen. De mogelijkheden die de gemeente heeft om woningbouw te stimuleren, zijn:

Het aankopen van gronden

De gemeente koopt gronden en andere plekken die vrijkomen. Bijvoorbeeld een perceel waar eerst een winkel was. Die gronden worden vervolgens verkocht aan ontwikkelaars die er woningen willen bouwen.

Het versoepelen van de regels om woningbouw mogelijk te maken

Zoals het aanpassen van het omgevingsplan voor een woningbouwontwikkeling, beleid voor mantelzorgwoningen op eigen perceel, woningsplitsing van bestaande huizen en tijdelijk verhuur van leegstaande panden.

Regie nemen om een gebied te (her)ontwikkelen

Wil de gemeente dat, dan kan gebruik gemaakt worden van het zogenaamde voorkeursrecht. Dat houdt in dat de gemeente een eerste recht van koop vestigt op bepaalde percelen (grond en bebouwing). De eigenaren zijn dan niet meer vrij om hun perceel (grond, woning en dergelijke) aan een willekeurig iemand te verkopen. Kiest een eigenaar voor verkoop, dan moet eerst een aanbieding worden gedaan aan de gemeente.

Op die manier heeft de gemeente in de toekomst meer mogelijkheden om een toekomstbestendige invulling van een gebied te realiseren, met oog voor de behoeften van de (samenstelling van de) gemeenschap en de omgeving. Denk daarbij aan woningen, groen en voorzieningen.

Het voorkeursrecht past de gemeente toe op Breekker -noordelijk deel-

In dit deel van de wijk Breekker moet de komende jaren zowel boven- als ondergronds veel gebeuren. Zoals het vernieuwen van de rioleringen en het maken van voorzieningen voor waterberging. De organisatie met het meeste woningbezit, Woonbedrijf, wil het bezit verkopen.

De gemeente ziet daarom mogelijkheden om de wijk op allerlei punten én in samenhang met elkaar te

(her)ontwikkelen: andere woonvormen, meer woningen voor huidige en toekomstige bewoners, in een groene omgeving die rekening houdt met klimaatverandering, met goede onder- en bovengrondse voorzieningen en met aandacht voor sociale cohesie. Doordat de gemeente de regie neemt, wordt voorkomen dat ontwikkelaars percelen opkopen, waardoor het gebied versnipperd raakt en versnipperd ontwikkelt.

Er zijn inmiddels een aantal stappen gezet

- De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor een mogelijke aankoop van de 151 huurwoningen van Woonbedrijf. De gesprekken met Woonbedrijf vinden nu plaats.
- De gemeente onderzoekt of het mogelijk is om in Breeakker -noordelijk deel- een andere opzet en invulling van het woongebied mogelijk te maken. Hierbij kijkt de gemeente naar onder andere diversiteit van doelgroepen, woontypes, meer woningen en andere woonvormen.
- In december 2024 heeft de gemeenteraad de ‘Ontwikkelvisie Breeakker -noordelijk deel-’ vastgesteld. Deze ontwikkelvisie beschrijft welke richting de gemeente wil geven aan de toekomst van het gebied. De ontwikkelvisie is een globaal plan. Het is nog niet heel gedetailleerd. De gemeente beschrijft in de ontwikkelvisie:
 - Wat zij wil bereiken in het gebied.
 - Wat voor soort wijk het moet worden.
 - Welke waarden belangrijk zijn. Zoals wonen, natuur/landschap, gemeenschapszin, duurzaamheid en leefbaarheid.

Van ontwikkelvisie naar ontwikkelplan

In januari 2025 is de gemeente gestart met een verdere uitwerking van de ontwikkelvisie in de vorm van een ontwikkelplan. Een ontwikkelplan geeft verdere richting aan de onderdelen natuur/landschap, een mogelijk andere invulling van de openbare ruimte en de kansen en mogelijkheden om meer en vooral andere woningen toe te voegen. Daarbij kijkt de gemeente naar ruimte voor andere woontypes en woonvormen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen.

Het is de bedoeling dat het ontwikkelplan begin juli 2025 klaar is.

Online platform

Alle informatie en documenten vindt u op het online platform: www.toekomstbreeakker noord.nl



Welke stappen volgen er nog voordat er echt iets in de wijk gaat gebeuren?

Alle stappen in het besluitvormingsproces vindt u op www.toekomstbreeakker noord.nl.

In het kort houdt dit in:

- De gemeente geeft het ‘Ontwikkelplan Breeakker -noordelijk deel-’ juridisch een plaats in het ‘Omgevingsplan Son en Breugel’.
- In het ‘Omgevingsplan Son en Breugel’ staat welke activiteiten er op een perceel of in een gebied zijn toegestaan. Een gebied mag bijvoorbeeld gebruikt worden voor wonen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, openbare ruimte, natuur/landschap, wegen.
- In het ‘Omgevingsplan Son en Breugel’ staan ook de regels die van toepassing zijn op voor de fysieke leefomgeving binnen de gemeente.
- Als het ‘Omgevingsplan Son en Breugel’ is gewijzigd, kunnen er bouwplannen worden ontwikkeld. Het ‘Ontwikkelplan Breeakker -noordelijk deel-’ is namelijk zelf geen bouwplan. Het is ook geen plan dat direct uitgevoerd kan worden.
- De gemeente ontwerpt en bouwt zelf geen woningen en maakt zelf geen bouwplan. Het maken van een bouwplan, het aanvragen van de benodigde vergunningen en de realisatie gebeurt door andere partijen. Zij kunnen, na aankoop van de grond, bouwplannen uitwerken binnen de kaders van het ‘Ontwikkelplan Breeakker -noordelijk deel-’ en het ‘Omgevingsplan Son en Breugel’.
- Om een bouwplan te mogen realiseren en om echt te mogen bouwen, moet een initiatiefnemer een omgevingsvergunning (voorheen: bouwvergunning) aanvragen. De gemeente kijkt bij de aanvraag voor een bouwvergunning of het bouwplan past binnen het ‘Ontwikkelplan Breeakker -noordelijk deel-’ en het ‘Omgevingsplan Son en Breugel’. Een bouwplan kan gaan over een deel van het gebied of voor een bouwproject.

Wat betekenen al deze plannen voor mij als inwoner van Breekker -noordelijk deel-?

Het 'Ontwikkelplan Breekker -noordelijk deel-' kijkt vooruit in de tijd. Het schetst de kaders en ambities voor toekomstige bouwplannen. Voorbereiding en uitwerking van bouwplannen vergt de nodige tijd. Wat betekent dat?

- De komende drie jaar verandert er niets aan uw woonsituatie. Er moet nog heel veel uitgewerkt worden. Zoals de inpassing van het ontwikkelplan in het 'Omgevingsplan Son en Breugel' en het proces van de omgevingsvergunning (zoals u hiervoor kunt lezen).
- De gemeente zet zich in om met nieuwe beoogde eigenaren/ontwikkelaars afspraken te maken over een sociaal plan. Een sociaal plan dat geldt voor alle huurders van de woningen die de nieuwe eigenaar koopt. In een sociaal plan kunnen dan afspraken worden gemaakt over de volgende onderwerpen:
 - Als u als huurder tijdelijk elders moet gaan wonen om uitvoering te geven aan een toekomstig bouwplan, dat u als huurder de mogelijkheid krijgt dat u kunt terugkeren naar een andere of nieuwe huurwoning in de wijk.
 - Dat u altijd een dak boven uw hoofd houdt.
 - Alternatieve huisvesting in het geval dat u uw huidige huurwoning moet verlaten.
- De gemeente zal zich inspannen dat bij de uitvoering van het ontwikkelplan voorrang gegeven wordt aan een bouwproject / bouwprojecten die voorzien in woningen geschikt voor de doorstroming van bewoners uit de wijk Breekker -noordelijk deel-.

Heeft u op korte termijn verhuisplannen?

Dan heeft u diverse mogelijkheden:

- U kunt zich inschrijven bij Wooniezie voor een andere huurwoning.
- Bij het SeniorenPunt (www.seniorenpunt.nl) kunt u terecht voor informatie over de mogelijkheden voor wonen, zorg en welzijn voor senioren in de regio Eindhoven.
- U kunt informatie inwinnen over woningbouwprojecten in Son en Breugel en in de regio. De informatie van de woningbouwprojecten in Son en Breugel vindt u op www.sonenbreugel.nl. Informatie over bouwprojecten in de regio vindt u op Publieke Woningbouw Monitor (www.woningbouwkaart.metropoolregioeindhoven.nl). Na de zomervakantie 2025 vindt u hier ook de informatie van Son en Breugel.

Wat kunt u op 23 juni 2025 aan kansen van het ontwikkelplan verwachten?

Onderwerpen die in het ontwikkelplan aan de orde komen:

- Welke soorten woningen er komen en voor wie.
- Scenario's voor wat mogelijk gesloopt kan worden en wat mogelijk behouden blijft.
- Hoe inwoners zich kunnen verplaatsen (zoals wegen en fietspaden) en verblijven.
- Hoe we omgaan met water en groen.

De afbeeldingen op bladzijde 10 tot en met 23 zijn afkomstig uit het ontwikkelplan.

Op 23 juni 2025 kunt u met de medewerkers van de bureaus Woonscope, FAAM Architects en Tom van Tuijn Stedenbouw in gesprek en vragen stellen over deze onderwerpen.

Het ontwikkelplan

De gemeente werkt aan een ontwikkelplan voor Breeakker -noordelijk deel-. In dit plan staan de spelregels voor nieuwe ontwikkelingen in de wijk. Denk daarbij aan woningbouw, groen, duurzaamheid en een prettige leefomgeving.

Met het ontwikkelplan wil de gemeente haar doelen behalen: voldoende en betaalbare woningen, een fijne en veilige buurt om in te wonen, en aandacht voor klimaat en duurzaamheid. Ook helpt het plan om doorstroming op de woningmarkt makkelijker te maken, zodat bewoners een woning kunnen vinden die past bij hun situatie.

Het ontwikkelplan is de basis voor het aanpassen van het omgevingsplan. Dat is het officiële plan waarin staat wat er juridisch en ruimtelijk mogelijk is in het gebied. Op basis daarvan kunnen in de toekomst meer gedetailleerde bouwplannen worden gemaakt, bijvoorbeeld voor een deel van de wijk of een bouwproject.



Wat zou er nu al kunnen? Een kans?

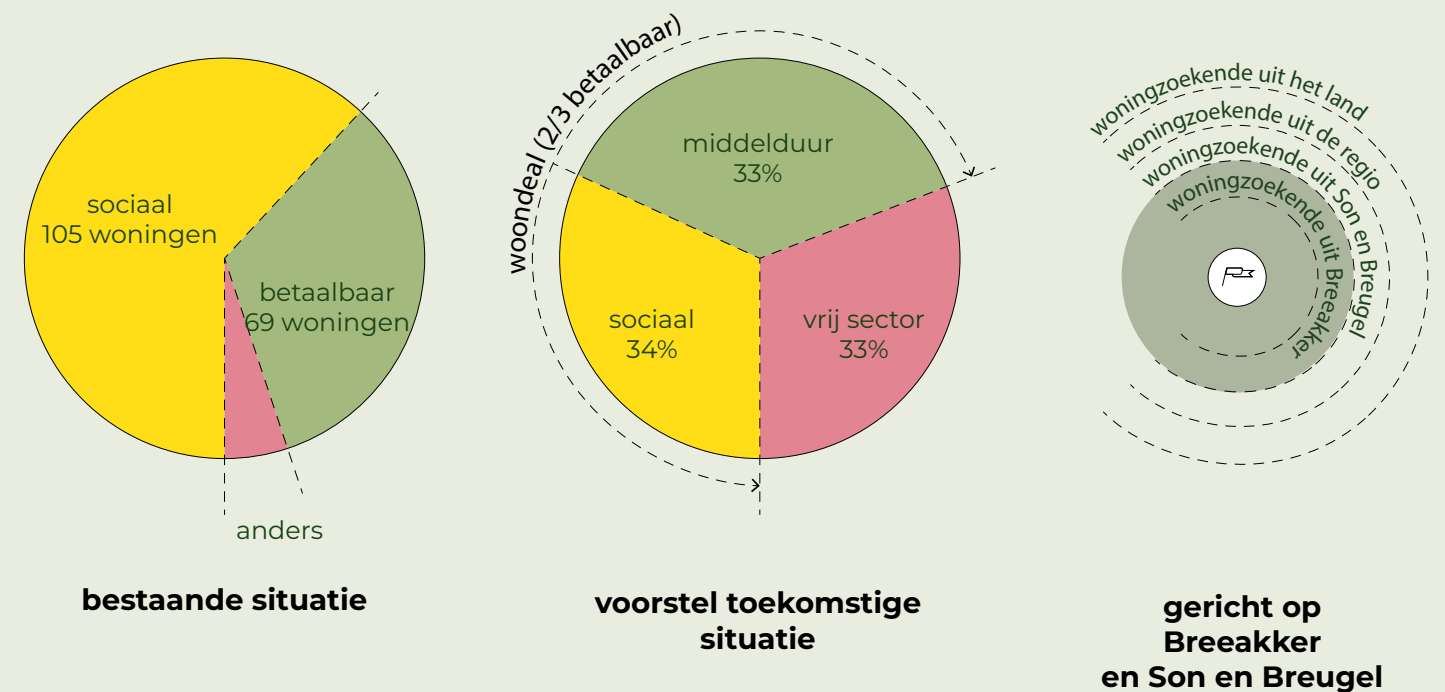
Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer en of de gemeente eigenaar wordt van het gebied en welke andere partijen betrokken zullen zijn. Daarom kunnen we nu nog niets zeggen over de volgorde van de ontwikkelingen of het tijdpad.

De komende jaren wijzigt er niets in uw woonsituatie. Wel kunnen we een start maken met de aanpak van de openbare ruimte. De eerste ideeën hiervoor staan op deze poster.



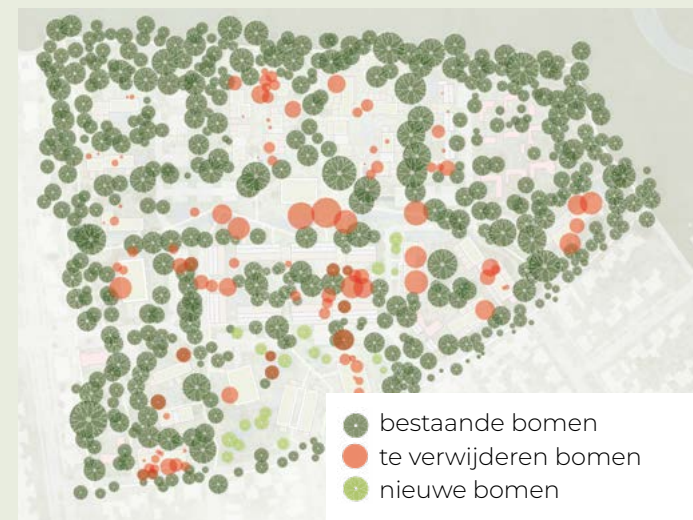
Doelgroepen

Er is een mogelijkheid dat een deel van de bestaande sociale huurwoningen behouden blijft als huurwoning. Er komen minimaal net zoveel sociale huurwoningen terug als er nu zijn in de Breeakker. Tegelijkertijd willen we de diversiteit van woningtypes en prijsklassen uitbreiden. Zoals gestapelde woningen, portiekwoningen en grondgebonden woningen, variërend van sociale huur tot middenhuur en vrije sector (koop en huur).



Groen

Groen is een heel belangrijk aandachtspunt in de planvorming. We gaan voor behoud én de versterking van de bestaande groenstructuur. De ontwikkeling van het gebied doen we in overleg met een ecooloog. Er komt ruimte voor water en bos. Het bos wordt dé basis en identiteit van de toekomstige ontwikkeling. Wanneer er bomen gekapt dienen te worden dan worden er extra bomen en struiken geplant. Dat gebeurt altijd in overleg met de ecooloog.



waardevolle bomen en bosstructuren richting Sonse Bergen



uitheemse bomen in plantsoen Lupinelaan



minder waardevolle bomen richting de Nachtegaallaan

Ontmoeten en spelen

We richten het openbaar gebied zo in dat het uitnodigt tot ontmoeten, spelen en ontdekken – voor jong en oud, op verschillende plekken in de wijk.

Op grotere schaal komt er ruimte voor gezamenlijk gebruik, spelen en ontspannen. Binnen de woonclusters ontstaan kleinere, informele plekjes waar kinderen kunnen spelen en buren elkaar kunnen ontmoeten.

Op dit paneel ziet u sfeerbeelden die laten zien hoe we deze ideeën willen laten terugkomen in de inrichting van het gebied.



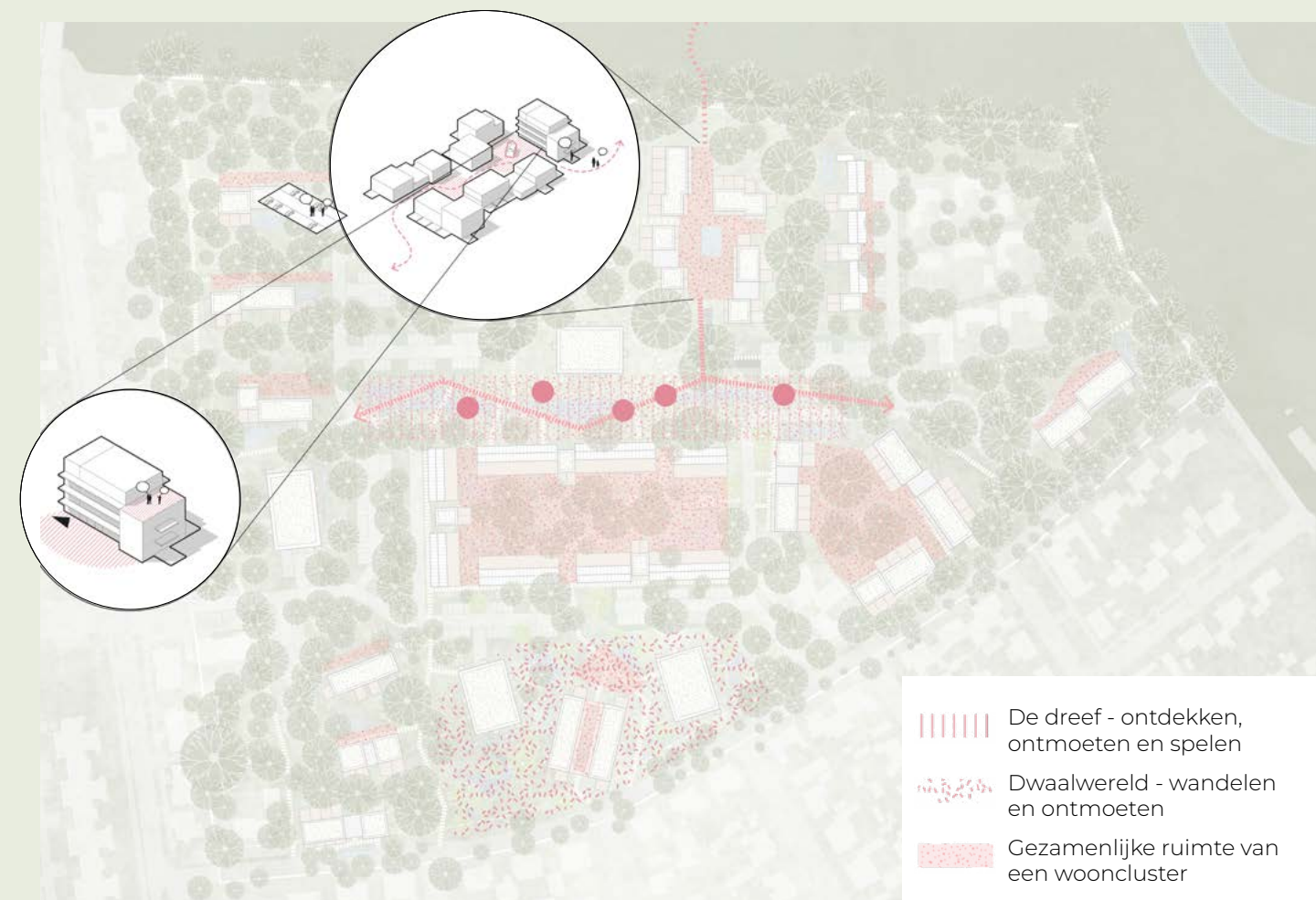
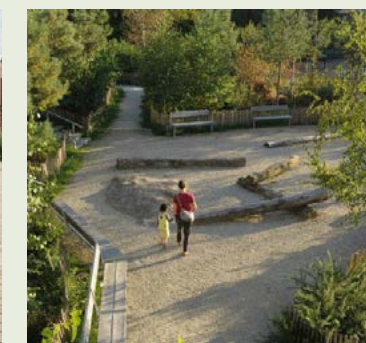
de dreef



dwaalwereld



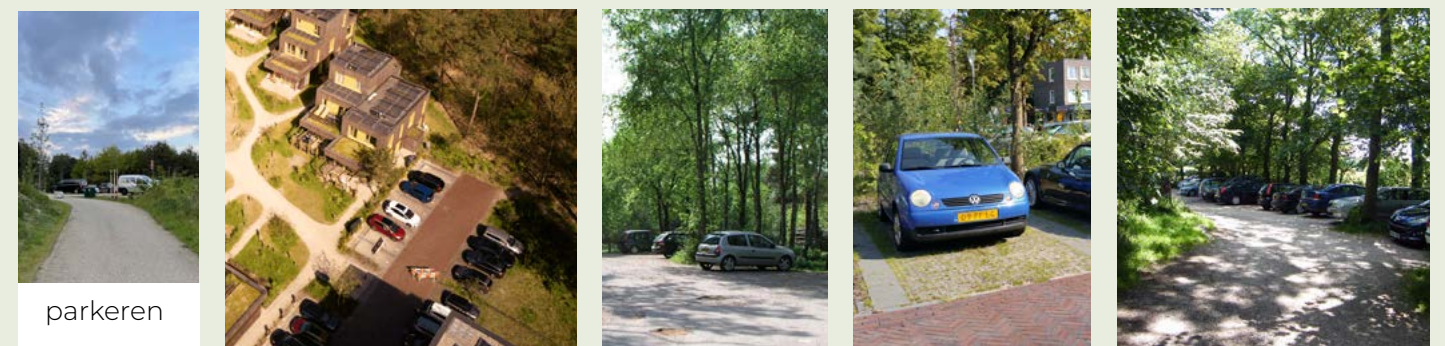
gezamenlijke ruimte



Mobiliteit

Voor de toekomstige ontwikkeling gaan we uit van het STOMP-principe: **Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service** (deelmobiliteit) en pas als laatste de **Privéauto**. Infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer wordt gereduceerd, met prioriteit voor voetgangers en fietsers. Woningen blijven goed bereikbaar en er zijn minder verkeerbewegingen in de wijk.

Parkeren gebeurt zoveel mogelijk in speciale parkeerzones, de zogenaamde 'koffers', aan de randen of tussen de woonblokken. Deze parkeeroplossingen worden zo ingericht dat ze bijdragen aan natuurinclusiviteit. Woningen krijgen geen eigen opstelplek voor een auto meer. Zo blijft er in de openbare ruimte zelf meer ruimte over voor groen, spelen en ontmoeten.



Sfeer en beeldkwaliteit gebouwen

De sfeer en beeldkwaliteit van de toekomstige gebouwen sluiten aan bij het natuurlijke karakter van het gebied. We streven naar een duurzame, ingetogen architectuur die opgaat in het groen, met gebruik van natuurlijke materialen en zachte kleuren. Buitenruimtes – zoals balkons, veranda's en terrassen – zijn geïntegreerd in de architectuur en vormen een vanzelfsprekend onderdeel van het geheel. De bebouwing wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving, ze heeft van alle kanten een verzorgde uitstraling. Ook de bergingen worden op een slimme manier binnen de gebouwen opgelost. Er komt een mix van woningtypen: gestapelde woningen, grondgebonden woningen en woonensembles, passend bij de landschappelijke opzet (zorgvuldig tussen de bomen geplaatst). Op dit paneel tonen we inspirerende voorbeelden die richting geven aan de gewenste uitstraling.



Juni 2025

Uitgifte van:



In samenwerking met:

FAAM ARCHITECTS

van tuijn stedenbouw



COCOSMOS
samen maken we de stad

Gemeente Son en Breugel

Raadhuisplein 1 | 5691 AL Son en Breugel

0499 - 491 491 | row@sonenbreugel.nl

Telefonische bereikbaarheid | maandag t/m donderdag 8:30-17:00 uur,
vrijdag 8:30-12:30 uur

Online platform | www.toekomstbreeakker noord.nl





Bijlage 2: Overzicht **Vragen en antwoorden** **Brochure voor bewoners**

Vragen en antwoorden | Brochure voor bewoners

- 7 juli 2025: De gemeente werkt op dit moment aan het beantwoorden van alle vragen. De vragen worden samen met de antwoorden uiterlijk op donderdag 17 juli 2025 op het online platform gedeeld en opgenomen in de bijlage van dit verslag.



Colofon

Participatieprocesbegeleiding bij het 'Ontwikkelpun Breeakker –noordelijk deel-' door cocosmos
in opdracht van gemeente Son en Breugel

cocosmos
samen maken we de stad

