



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

*ter voorbereiding op de inloopbijeenkomst
van 23 juni 2025*

Op 23 juni 2025 is de tweede bijeenkomst over het ontwikkelplan voor Breekakker -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 Breekakker -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.



mogelijk scenario nieuwbouw



situatie bestaand

mogelijk scenario - vele scenario's voorstelbaar

Wat zou er nu al kunnen? Een kans?

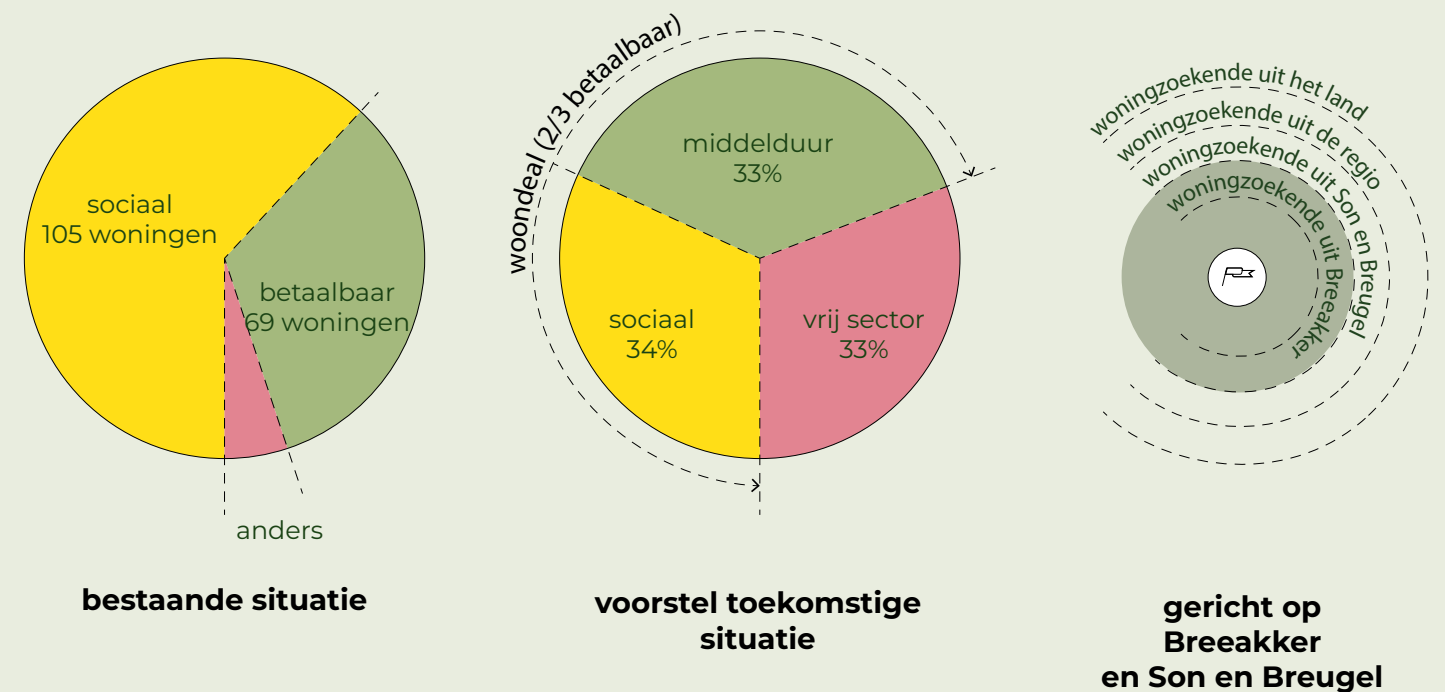
Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer en of de gemeente eigenaar wordt van het gebied en welke andere partijen betrokken zullen zijn. Daarom kunnen we nu nog niets zeggen over de volgorde van de ontwikkelingen of het tijdpad.

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.



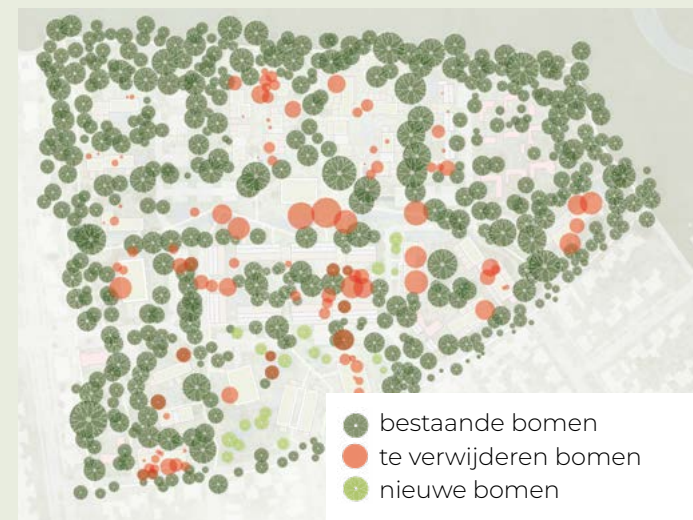
Doelgroepen

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.



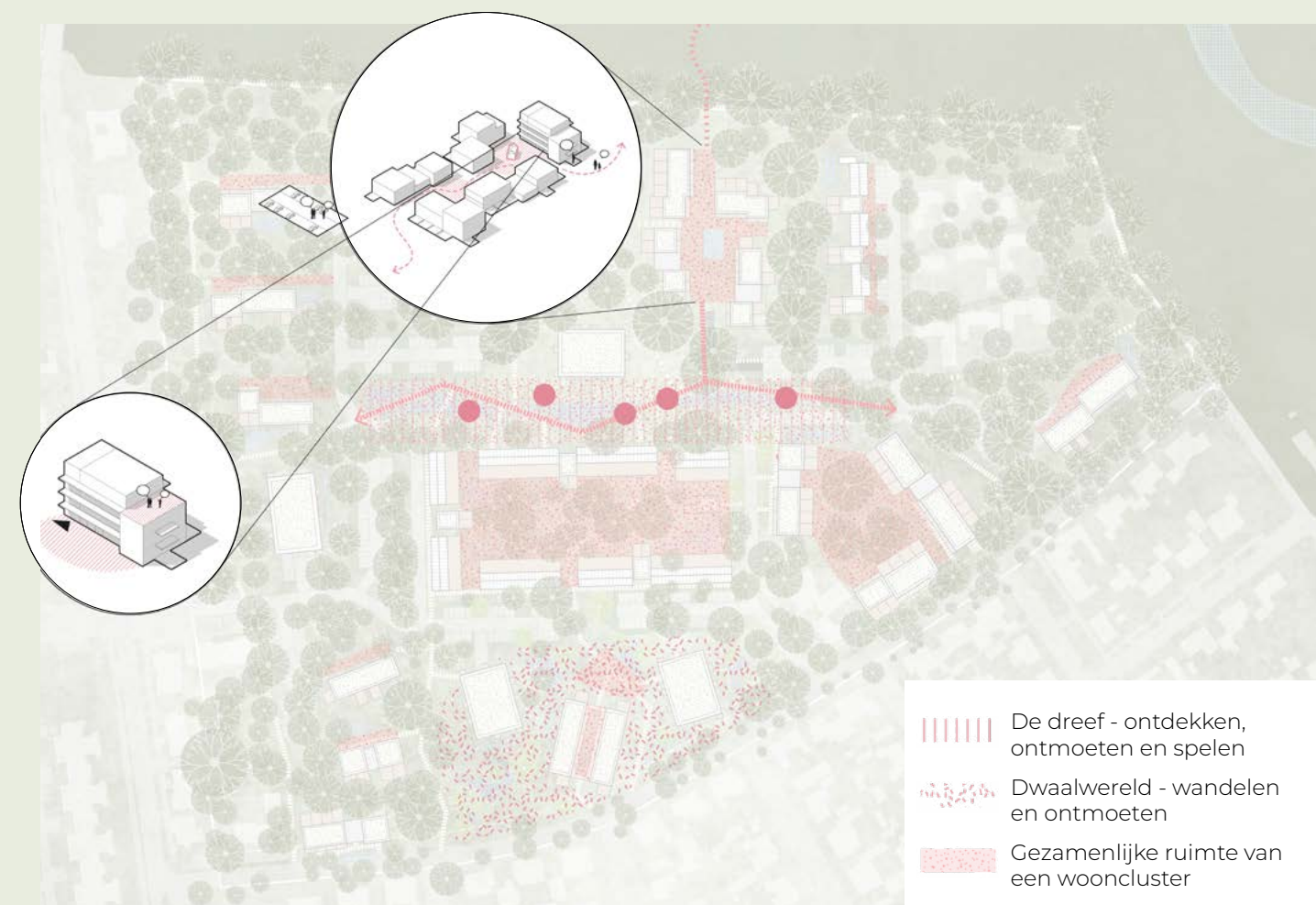
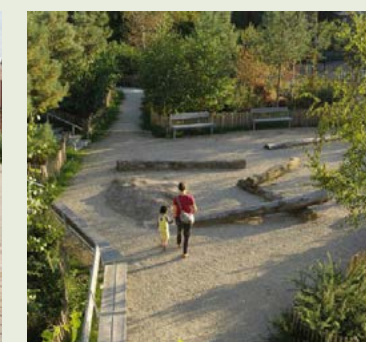
de dreef



dwaalwereld



gezamenlijke ruimte



- ||||| De dreef - ontdekken, ontmoeten en spelen
- ~~~~~ Dwaalwereld - wandelen en ontmoeten
- Gezamenlijke ruimte van een wooncluster

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.

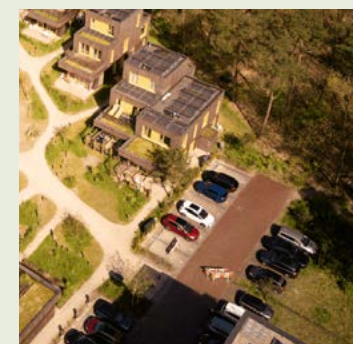
Parkeren gebeurt zoveel mogelijk in speciale parkeerzones, de zogenaamde 'koffers', aan de randen of tussen de woonblokken. Deze parkeeroplossingen worden zo ingericht dat ze bijdragen aan natuurinclusiviteit. Woningen krijgen geen eigen opstelplek voor een auto meer. Zo blijft er in de openbare ruimte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



voetpaden



parkeren



fietspaden



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

