



Eikenheuvel

Aanzet Gebiedsvisie

Digitale veldsessies; tussentijdse gesprek met omgeving en (markt)partijen, mei 2021



Mieke Latijnhouwers, Harry Bouquet, Mark van de Rijdt

Opening

- Doel: informeren proces & aandachtspunten voor vervolg
- Waar staan we
 - Voorkeursmodel gekozen: combi Peelrandbreuk en Buurtschap met 325 woningen
 - Optimalisatie voorkeursmodel
 - Eerste uitwerking van de gebiedsvisie
- Waar werken we naar toe: besluitvorming gebiedsvisie



Programma

1. Proces en vervolg (Mark van de Rijdt)
2. Uitwerking gebiedsvisie (Mieke Latijnhouwers)
3. Ontwerp Eikenheuvelweg (Harry Bouquet)

Uitgangspunten

1. Woningbouwopgave Uden tot 2030: 2.000 woningen
 - Op basis van huidige plancapaciteit: ruimte voor maximaal 375 op Eikenheuvel
2. Woonvisie: inclusieve wijk met divers woonprogramma
 - 40% sociale huur (min. 20%) en goedkope koop
 - 20% middeldure koop en 5% middeldure huur
 - 35% dure koop
3. Beste plan voor deze unieke locatie
 - Benutten van de kwaliteiten
 - Maatschappelijke ambities
 - In goed overleg met omgeving

IN EIKENHEUVEL...

In het unieke woonlandschap Eikenheuvel bouwen we circulair, klimaat adaptief, kijken we naar elkaar om, delen we, werken we aan onze gezondheid, genieten we en respecteren we onze leefomgeving

STAAN MENS EN NATUUR OP GELIJKE VOET

- Eikenheuvel is een eeuwenoud landschap dat een lange historie van veeteelt, fruitteelt en kleinschalige landbouw kent. Deze historie is onlosmakelijk verbonden met de plaatselijke landschapsstructuren. De cultuurhistorie is daarmee een belangrijke uitdrager van de plaatselijke identiteit. In Eikenheuvel zullen cultuurhistorische landschapsstructuren daarom een belangrijke vorm van de buitenruimte zijn.
- Eikenheuvel ligt op de grens van de landschapszone die ingeklemd wordt door Uden en Veghel. Deze zone vormt een belangrijke noord-zuid verbinding in het provinciale natuurnetwerk, met de Leijgraaf als ruggegraat. Door deze ligging is een robuuste groenstructuur in Eikenheuvel een essentieel onderdeel binnen de noord-zuid verbinding, en in de verbinding tussen Uden en het buitengebied.
- Eikenheuvel speelt een belangrijke rol voor het natuurnetwerk, maar de natuur speelt op zijn beurt een belangrijke rol voor Eikenheuvel. De bijdrage aan de gezondheid, de uitstraling en het leefplezier maken natuur een essentieel onderdeel binnen de woonomgeving. In Eikenheuvel zal de woonomgeving daarom verweven zijn met het natuurnetwerk.

WERKEN WE SAMEN MET NATUURLIJKE SYSTEMEN

- Eikenheuvel ligt binnen het invloedgebied van de Peelrandbreuk, een breuk die zowel provinciaal als plaatselijk een belangrijke rol speelt in de tot standkoming van het landschap. Hoewel de breuk invloed heeft op plaatselijke natuurlijke systemen, is hij in het landschap niet gemakkelijk te herkennen. In Eikenheuvel zal de Peelrandbreuk een herkenbare structuurdrager vormen en deel uitmaken van de identiteit.
- Kwaliteit van de Peelrandbreuk, de aanwezigheid van de Kleutersche loop en de toenemende wateropgave door klimaatverandering maakt de waterhuishouding een belangrijk aspect binnen Eikenheuvel. Binnen Eikenheuvel wordt ontworpen met water. Dit betekent dat water een integrale en zichtbare rol binnen het gebied krijgt die bijdraagt aan de bewustwording over klimaat- en watersystemen.
- Klimaatverandering leidt tot toenemende periodes van hitte en droogte. Door het groene karakter van Eikenheuvel is het gebied een relatief koele zone. Een toename aan bebouwing maakt het gebied echter vatbaar voor hitte- en droogteproblemen. Binnen Eikenheuvel wordt versterking daarom actief tegengegaan door het toepassen van robuuste groene alternatieven die voor ventilatie en verkoeling zorgen.

MAKEN WE SAMEN DE GEMEENSCHAP

- Uden heeft de afgelopen tientallen jaren flink uitgebreid. Een zelfde dichte opzet als de gerealiseerde wijken zou voor Eikenheuvel zonde zijn. Hier hebben we de kans om een overgang te realiseren van het stedelijke Uden naar het landelijke beekdal de Leijgraaf. Een uniek woonlandschap in harmonie met de omgeving en het eeuwenoude landschap, maar passend bij de verwachtingen van 2050!
- Eikenheuvel is van oorsprong een buurtschap waar door gedeelde gronden veel gemeenschapsgevoel bestond. De opzet van het nieuwe woonlandschap geeft aanleiding om elkaar op een zelfde manier te kennen, elkaar te helpen of om jezelf in te zetten voor het grotere geheel. Een schoolgebouw met multifunctionele mogelijkheden is hierin de spil. Ook gezamenlijke tuinen en andere faciliteiten in de openbare of collectieve ruimte ondersteunen dit.
- Uden heeft behoefte aan een passende mix van betaalbare starterswoningen, eenpersoonshuishouders en ruimere kavels. Uitgangspunt is dat iedereen een plek in Eikenheuvel moet kunnen vinden. Ook diegene met beperkte of afwijkende woonwensen. Een diversiteit aan woonvormen en creëert een gemengde en inclusieve woongemeenschap.

STAAT EEN GEZONDE LEEFOMGEVING CENTRAAL

- In Eikenheuvel staat een gezonde leefstijl voorop. Bereikbaarheid met de auto wordt in ieder geval tot binnen de plangrenzen gefaciliteerd, maar in het gebied is het ruimtegebruik van de auto altijd ondergeschikt aan het belang van de gezonde leefomgeving. Hier wordt ingezet op gezonde en duurzame vormen van mobiliteit. Ook worden faciliteiten gecreëerd om mobiliteitsbewegingen terug te dringen.
- Gezondheid heeft alles te maken met voedsel en bewustwording over de herkomst ervan. In Eikenheuvel is het mogelijk om jezelf en elkaar te voorzien van een duurzame maaltijd. Gezamenlijke moestuinen, boomgaarden of akkers dragen bij aan de voedselproductie, terugdringen van transportbewegingen en het creëren van bewustwording.
- Dicht bij huis lekker actief kunnen spelen en bewegen draagt direct bij aan een gezonde leefstijl. Eikenheuvel biedt een voor iedereen toegankelijke robuuste landschapsstructuur waarin jong en oud in contact met natuur kan bewegen, sporten en avontuurlijk kan spelen.
- Uitzicht vanuit je woning op groen draagt bij aan lichamelijke en geestelijke gezondheid. In Eikenheuvel hebben zoveel mogelijk woningen uitzicht op substantiele landschappelijk groene structuren.

Waar staan we (proces)



Vervolg

Van voorkeursmodel tot gebiedsvisie

- Voorkeursmodel ruimtelijke en programmatisch optimaliseren (325 – 375 woningen)
- Veldsessies met omwonenden en (markt)partijen (april – mei 2021)
- Reacties verwerken in gebiedsvisie, besluitvorming gemeenteraad (streven oktober 2021)

Hoe tot ontwikkeling brengen

- Strategie samenwerking met marktpartijen en financiering plan (maart 2021 – eind 2021)
- Fasering van plan (tweede helft 2021)

Vanaf 2022: ruimtelijke procedure > start bouwactiviteiten 2023 (?) / 2024



Communicatie en informatie

- Omwonenden gesproken (sessies: september en oktober 2020, mei 2021 & 1 op 1) over proces en eerste ruimtelijke schetsen: aandacht voor privacy, verkeer, overlast
- Grondeigenaren / marktpartijen doorlopend contact
- Informatie op projectpagina

Modellenstudie & varianten

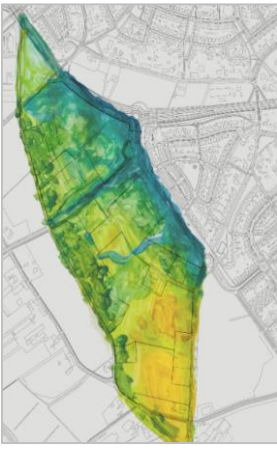
Model Buurtschap



Model Cultuurlandschap



Model Peelrandbreuk



Concept

Model Buurtschap



250 woningen

Model Cultuurlandschap



250 woningen

Model Peelrandbreuk



250 woningen

Variant 1



325 woningen



325 woningen



325 woningen

Variant 2



400 woningen



400 woningen



400 woningen

Variant 3

Combinatiemodel



Aandacht voor de Peelrandbreuk en wonen te midden van een bijzonder natuurgebied.



Verschillende karakteristieke erven met cultuurhistorische elementen waarbinnen aandacht is voor kerkepaden, boomgaarden, oude structuren en de oude es.

Gebiedsvisie

Onderwerpen:

- Groene raamwerk
 - Peelrandbreukzone
 - Woeste gronden
 - Centrale zone
 - Cultuurlandschap
 - Buurtgaarden
 - Groene buffer
- Infrastructuur
 - Auto
 - Fiets
 - Voet en calamiteiten
 - Struinpaden
- Ontwikkelvelden
 - Peelrandbreuk zone
 - Buurtschapzone

Concept,
ter bespreking

Groene Raamwerk

Uitgangspunten:

het groene raamwerk is openbaar gebied gericht op natuurbeleving, spelen en recreatie.

in het groene raamwerk vindt geen woningbouw plaats en worden geen auto's geparkeerd.

het groene raamwerk wordt zo minimaal mogelijk doorsneden door formele infrastructuur.

In het groene raamwerk is er de ruimte om regenwater maximaal te infiltreren, te bergen en af te voeren wanneer nodig.

**Concept,
ter bespreking**

Peelrandbreukzone + geluidswal

Uitgangspunten:

de peelrandbreuk zone is gericht op natuurbeleving, rust, en extensieve recreatie

de geluidswal wordt vanuit de peelrandbreuk zone landschappelijk / groen ingepast

in de peelrandbreuk zone is het wijst landschap het uitgangspunt bij de inrichting

de peelrandbreuk zone wordt enkel ontsloten door een struin/ vlonder pad en enkele speelaanleidingen



Concept,
ter bespreking



GEMEENTE
UDEN

Woeste gronden

Uitgangspunten:

de woeste gronden zijn gericht op natuurbeleving, actief transport, avontuurlijk spelen en buiten sporten

In de woeste gronden wordt een maximale hoeveelheid regenwater opgevangen



Concept,
ter bespreking

Centrale zone

Uitgangspunten:

de centrale zone is gericht op samenkomen, verblijven, beleven van biodiversiteit, oogsten, spelen en sport

de wateropgave die niet in de woongebieden zelf opgevangen kan worden krijgt een plek in de centrale zone



Concept,
ter bespreking

Cultuurlandschap

Uitgangspunten:

het cultuurlandschap is gericht op ontmoeten, verblijven, spelen en wandelen tussen kleine landschapselementen

In het cultuurlandschap wordt een maximale hoeveelheid regenwater opgevangen



Concept,
ter bespreking

Buurtgaarden

Uitgangspunten:

de inrichting van de buurtgaarden is voor circa 80% groen en bestaat naast gazon uit bomen, struiken en planten/kruiden

de buurtgaarden zijn openbaar toegankelijk maar mogen een semi-openbare sfeer hebben



Concept,
ter bespreking

Groene buffer

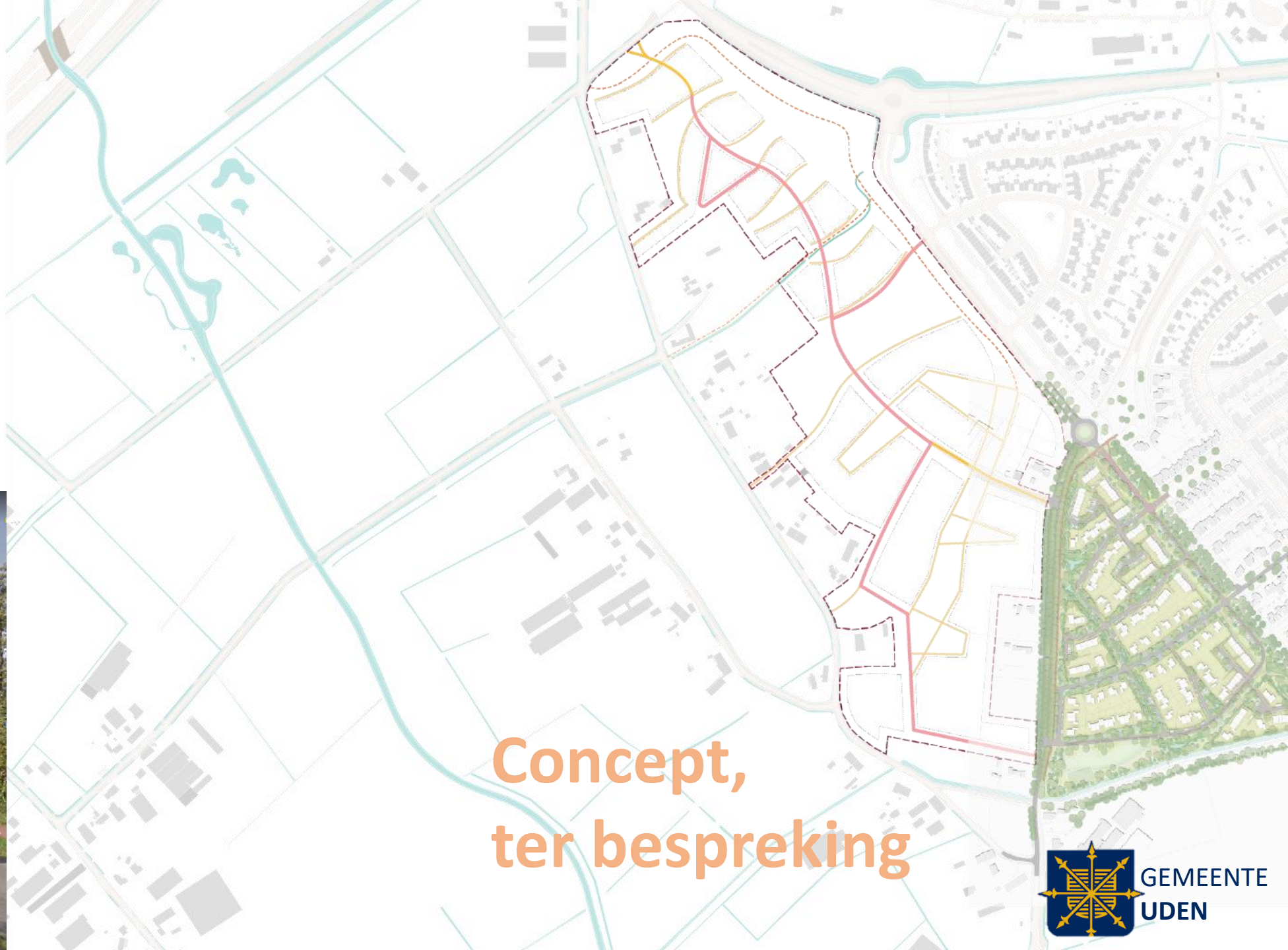
Uitgangspunten:

de groene buffer bestaat uit opgaand bosplantsoen met soorten die passen in het projectgebied en bijdragen aan klimaat en biodiversiteit



Concept,
ter bespreking

Totaal infra



Concept,
ter bespreking



GEMEENTE
UDEN

Auto

De centrale ontsluitingsweg is een weg waar auto, fiets en voetgangers hun weg vinden. De weg heeft een minimale breedte en heeft een bochtig karakter waardoor hoge snelheden uitgesloten zijn. Ter hoogte van de woonvelden is haaks parkeren gesitueerd.

- Parkeerplaatsen groene uitstraling
- Mogelijkheid voor elektrisch laden



Concept,
ter bespreking

Fiets

Fiets- en calamiteitentoeankelijkheid

De fiets gaat grotendeels over de centrale ontsluitingsweg maar heeft in het noorden en zuiden een eigen toegang tot het gebied. In het noorden aansluitend op de bestaande fietsverbinding aan de Munterweg, in het zuiden door het bestaande laantje van de Laarweg.

Zelfstandige fietspaden:

- duidelijk niet toegankelijk voor auto's
- afwijkend profiel/ materialisatie



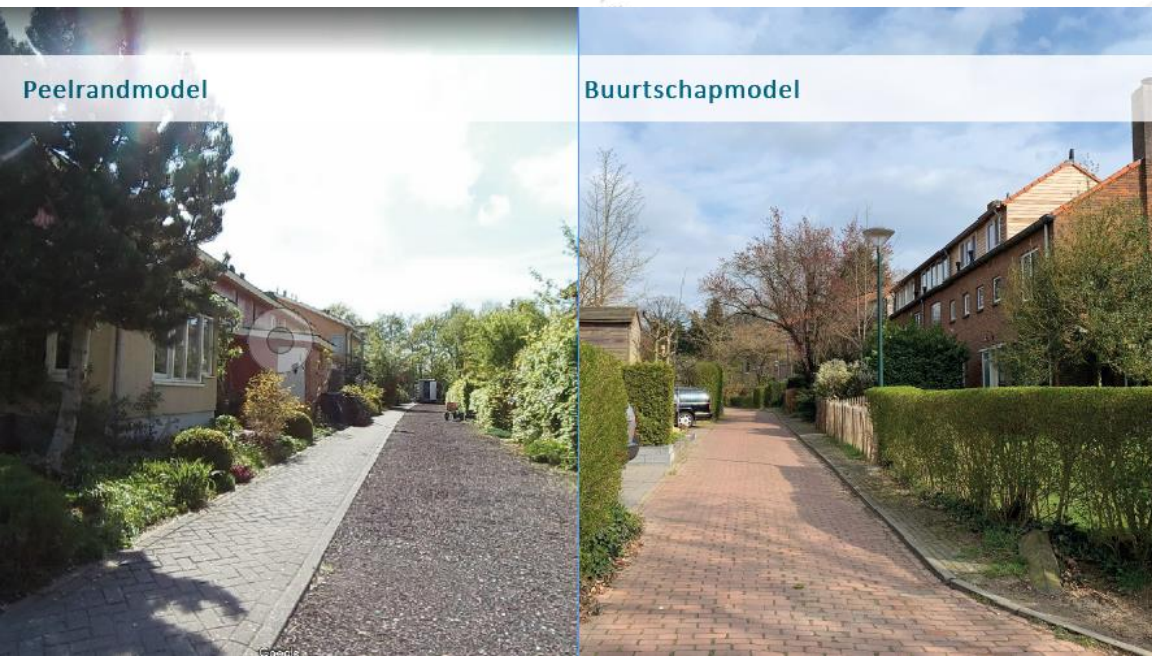
Concept,
ter bespreking

Voet en calamiteiten

Formele voetpaden

Het uitgebreide netwerk van comfortabele voetpaden brengt de bewoners naar de voordeur met karretjes boodschappen, kinderwagens, rollators en rolstoel. De voetpaden zijn breed genoeg om te dienen als speelruimte voor de kleinste kinderen, om je rolschaatsen uit te proberen of je eerste ritje zonder zijwieltjes.

- duidelijk niet toegankelijk voor auto's
- comfortabele breedte en materialisering



Concept,
ter bespreking

Struinpaden

Het netwerk van struinpaden geeft de mogelijkheid om rond te dwalen in het gebied zonder het idee te hebben dat je in bewoonde wereld bent. Er loopt een struinpad door de drassige peelrandbreuk-zone, als vlonder pad. Er loopt een struinpad langs de waterschap sloot en door de groene buffer. Beide paden zijn half- of onverhard en smal.

- duidelijk niet toegankelijk voor auto's, brommers en fietsen
- vlonder of half verharding
- breedte voor één persoon



Concept,
ter bespreking

Ontwikkelvelden

Peelrandbreuk zone

Velden voor geschakelde woningbouw zijn in het kaartje donkergrijs weergegeven. In deze velden staan de woningen in lijnvormige schakels, voornamelijk rij en enkele twee onder een kap. Alle woningen hebben zicht op de woeste gronden.

uitgangspunten:

- eenduidige architectuur
- in overeenstemming met de ambities voor Eikenheuvel

Licht grijze velden. Op deze ruime kavels zijn er meer mogelijkheden. Parkeren vindt op deze kavels veelal op eigen terrein plaats.

uitgangspunten:

- in overeenstemming met de ambities voor Eikenheuvel
- ...

Concept,
ter bespreking

Ontwikkelvelden Buurtschap zone

Velden voor geschakelde woningbouw zijn in het kaartje donkergrijs weergegeven. In deze velden staan de woningen in lijnvormige schakels. Alle woningen hebben zicht op een buurtgaard, het cultuurlandschap en de centrale groene zone.

Uitgangspunten:

- architectuur passend bij het buurtschap idee
- in overeenstemming met de ambities voor Eikenheuvel

Licht grijze velden. Op deze ruime kavels zijn er meer mogelijkheden. Parkeren vindt op deze kavels veelal op eigen terrein plaats.

Uitgangspunten:

- in overeenstemming met de ambities voor Eikenheuvel
- ...

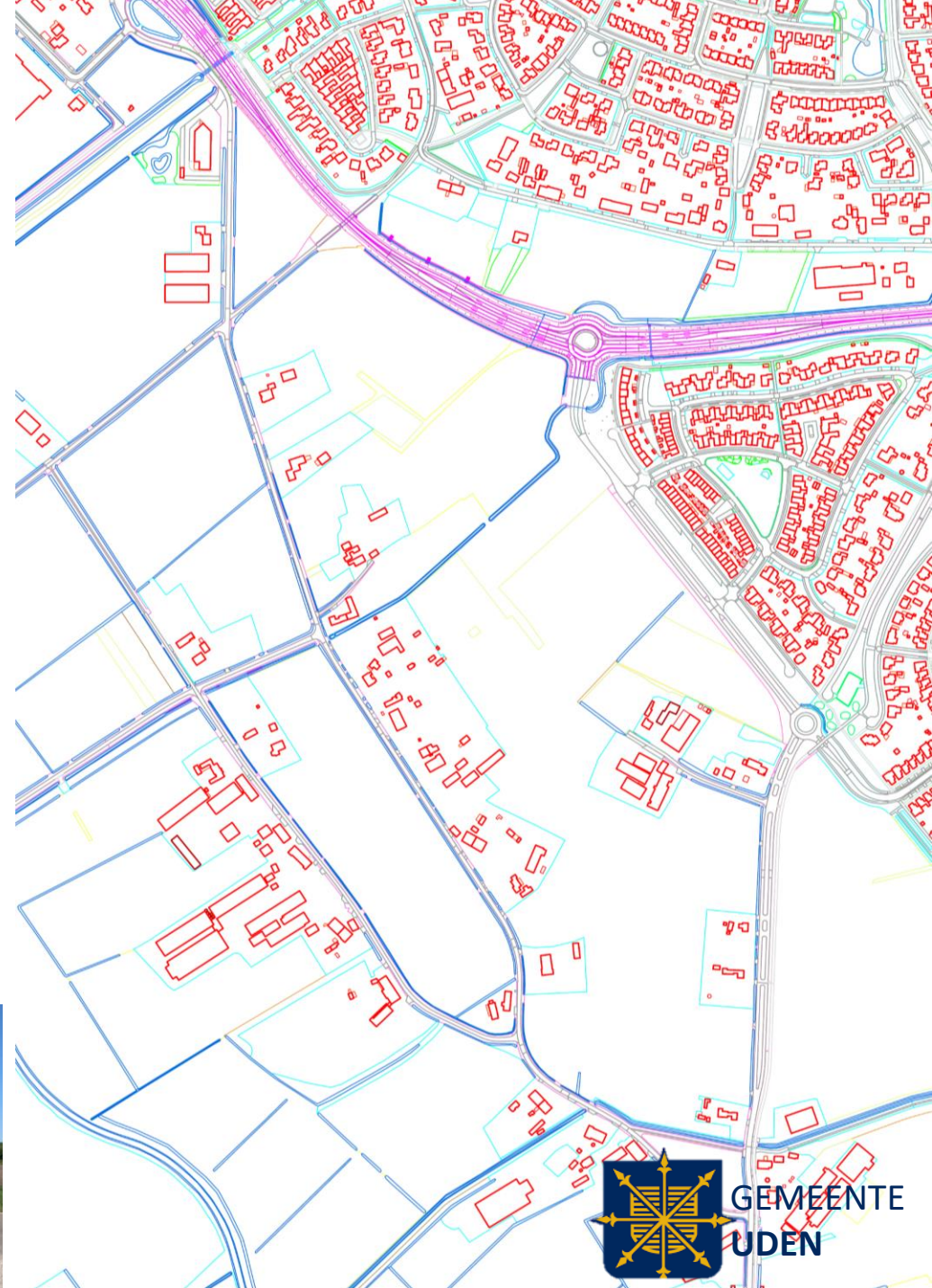
Concept,
ter bespreking

Eikenheuvelweg

Toelichting Harry Bouquet

Onze vragen aan u:

- Wat ziet de omgeving terug komen in het nieuwe ontwerp van de Eikenheuvelweg?
- Welke bestaande onderdelen dienen behouden te blijven in het ontwerp?
- Welke bestaande onderdelen moeten zeker niet terugkomen in het nieuwe ontwerp?



Eikenheuvelweg; buurtinitiatief

Eerste reacties:

- Terugdringen sluipverkeer
- Verlagen snelheid naar 30 km/uur
- Behoud van bomen langs de weg
- Geen verhogingen of extra drempels
- Toepassen van sluizen als snelheidsremmer
- Geen invoering van éénrichtingsverkeer

Eikenheuvelweg

Hoe verder:

- Uitwerking van vandaag ingebrachte punten
- In samenspraak met buurtbewoners concept ontwerp opstellen (3 bewoners)
- Presenteren concept ontwerp aan buurt en overige belanghebbenden
- Vaststellen definitief ontwerp door college van B&W
- Technisch uitwerken van plannen
- Juridische procedures t.b.v. verkeersbesluit (afhankelijk van ontwerp)
- Uitvoering



Eikenheuvel

Vragen, reacties en aandachtspunten