

GEBIEDSVISIE EIKENHEUVEL

WOONLANDSCHAP AAN DE RAND VAN UDEN ZUID

Informatiebijeenkomst 1 november 2023

Gemeente Maashorst

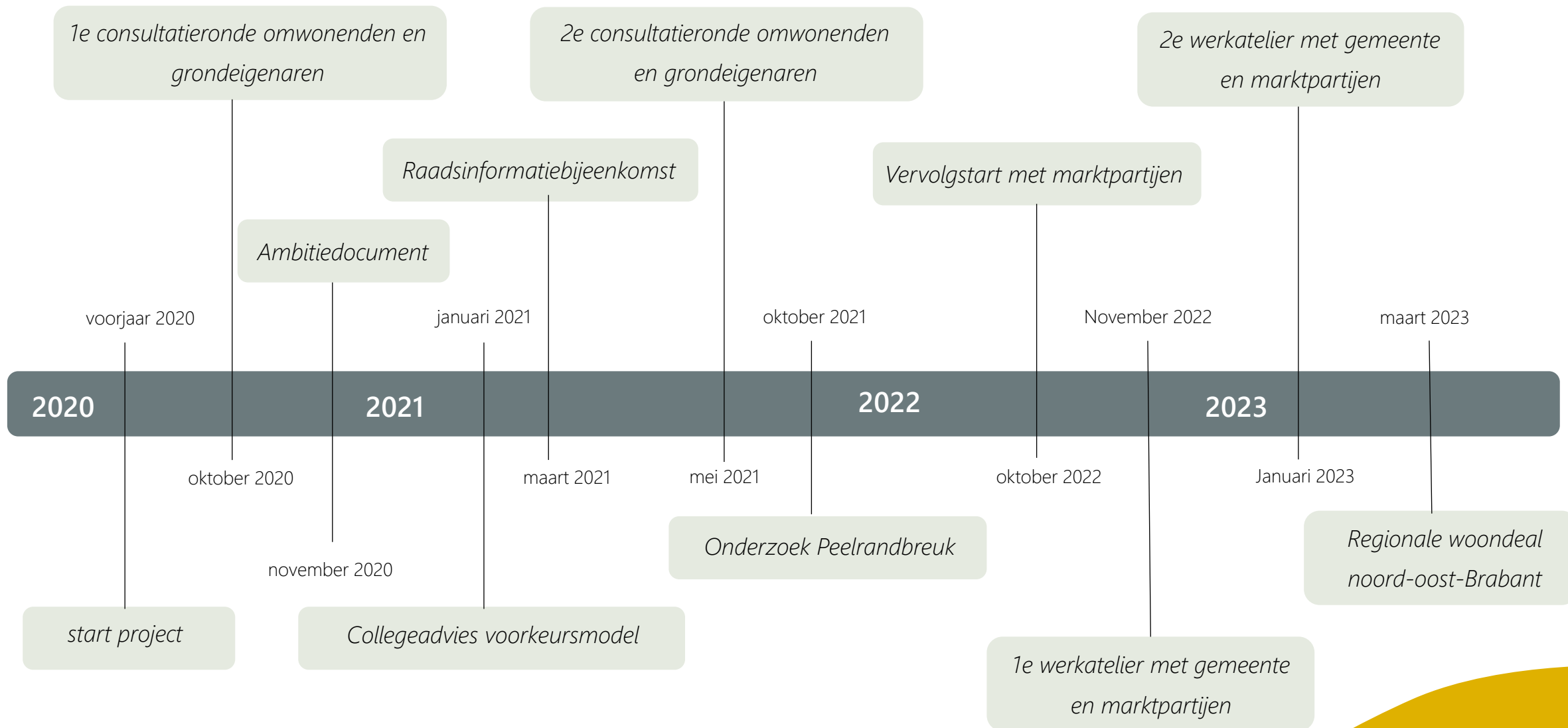


Welkom

Door Jacqueline Klomp

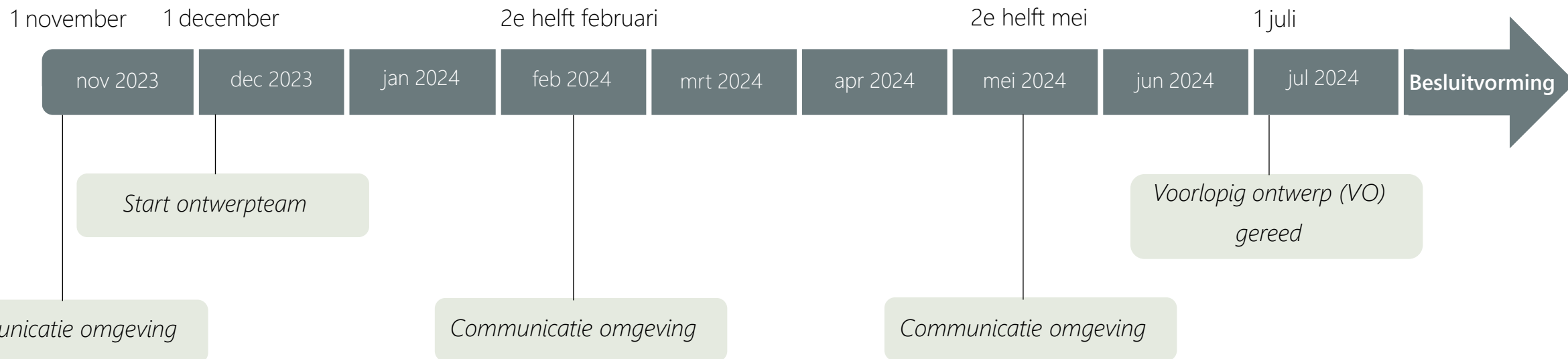
- 19.45 uur: Opening door Jacqueline Klomp
- 19.50 uur Welkom door wethouder Franko van Lankvelt
- 20.00 uur Toelichting proces door Jan Nijhof
- 20.10 uur Presentatie en toelichting Gebiedsvisie door Peter Oomen
- 20.35 uur Stellen van algemene vragen
- 20:50 uur Pauze
- 21.00-21.30 uur Stellen van vragen en/of maken van opmerkingen rondom tekeningen (reactieformulieren)

Aanleiding en proces

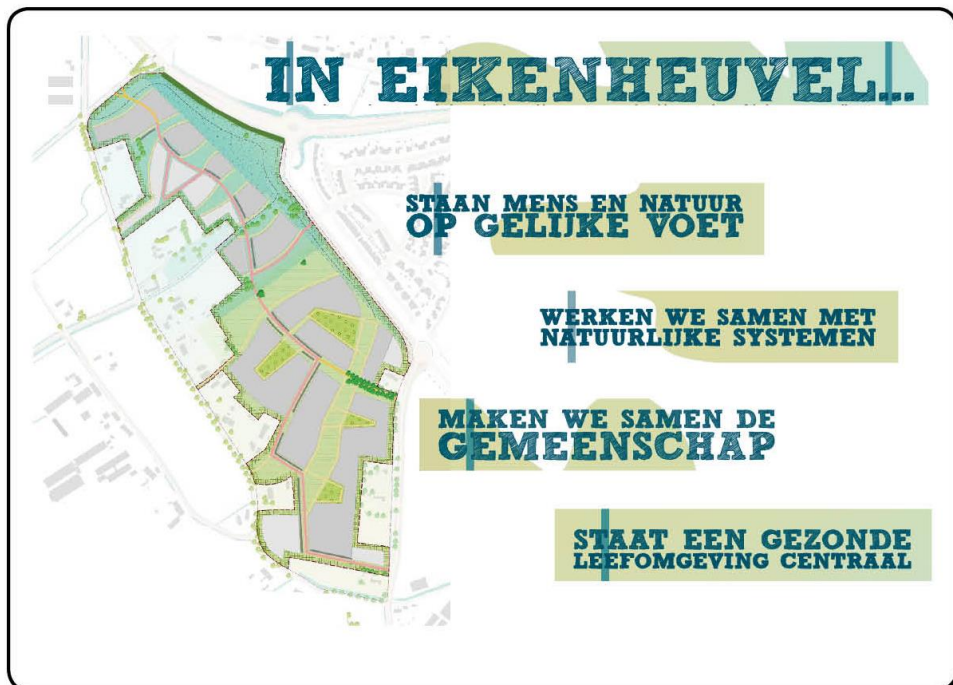


Aanleiding en proces

Van gebiedsvisie tot gebiedsplan



Aanleiding en proces



Aanpassing voorgaande visie omdat:

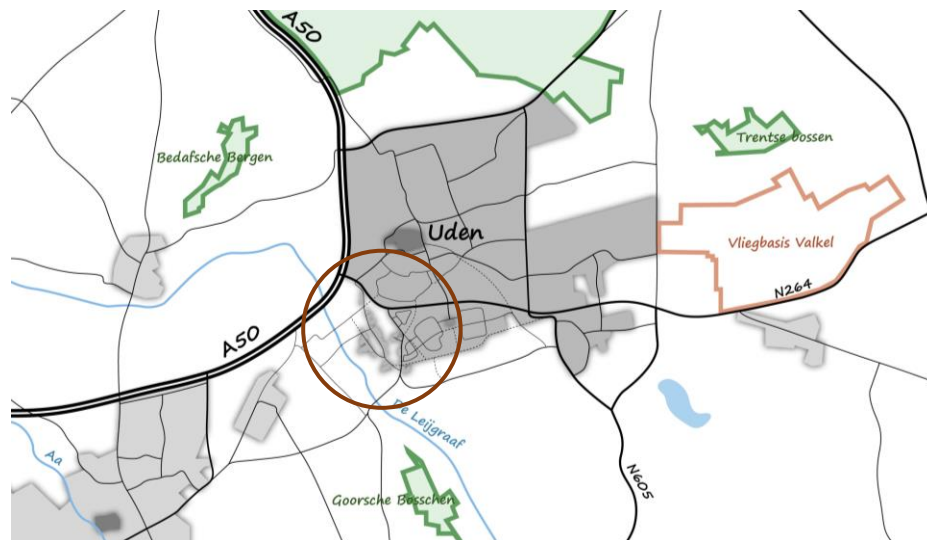
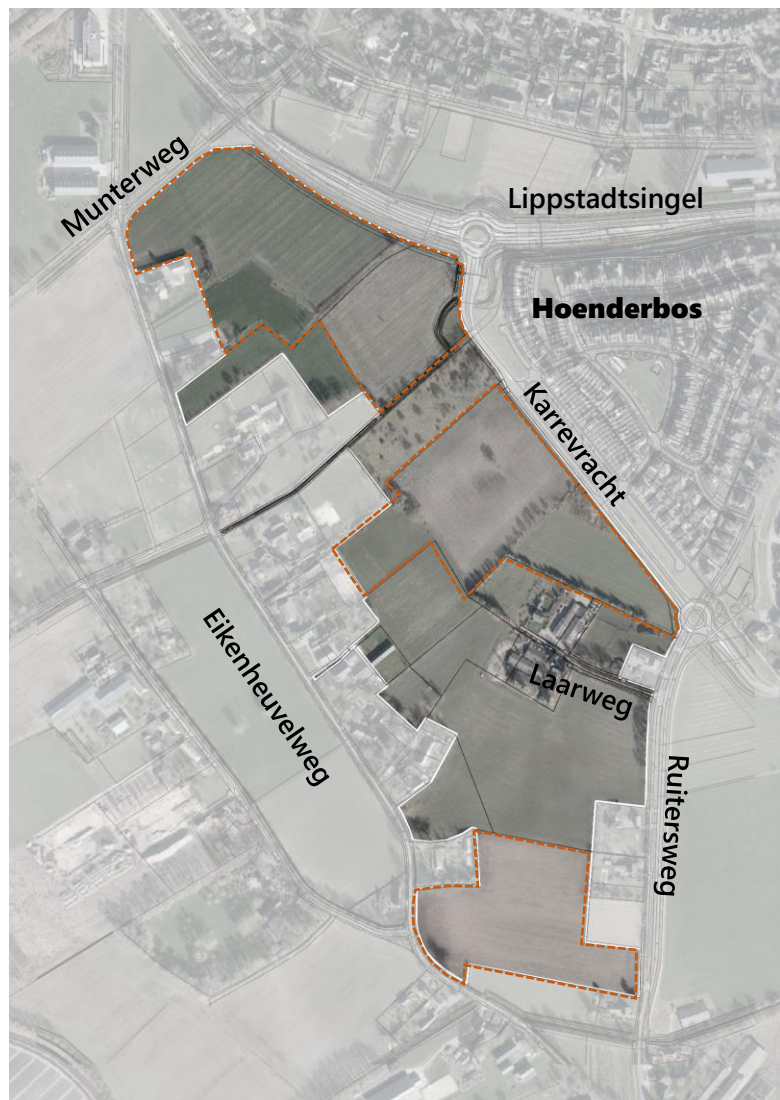
- Ander programma vanuit regionale woondeal
- Andere producten vanuit marktpartijen
 - Andere ligging Peelrandbreuk



Doel visie:

Vastleggen stedenbouwkundig en
landschappelijk kader op hoofdlijnen

Plangebied



Plangebied = ca 24 ha



Ambities

Staan mens en natuur
op gelijke voet



Werken we samen met
natuurlijke systemen



Maken we samen de
Gemeenschap



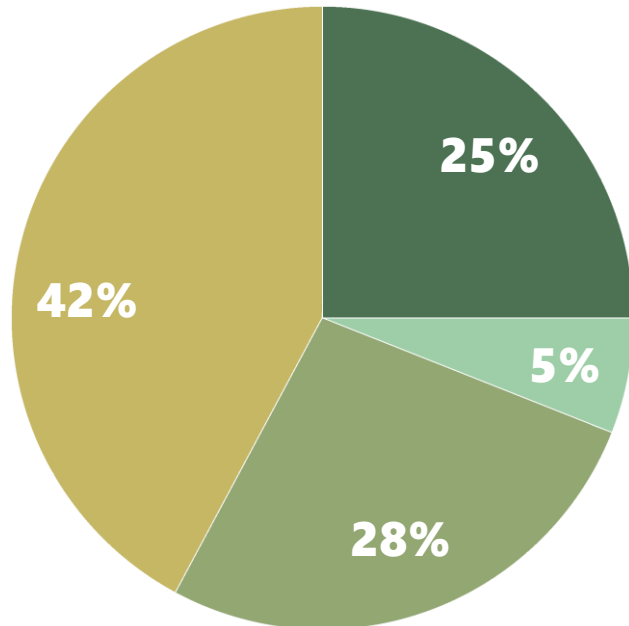
Staat een gezonde
leefomgeving centraal



Programmatische uitgangspunten

Programma:

Van 375 naar maximaal 460 woningen



Programmaverdeling:

25% sociale huur

5% goedkope koop tot €275.000,-

28% middeldure koop tot €355.000,-

42% dure koop/overig

Betere aansluiting op de regionale woondeal

Aandacht voor:

- Starters koop segment (kleine woningen)
- Levensloopbestendige- en 0-tredewoningen (o.a. appartementen)

Meer diversiteit in het woningbouwprogramma

Duurzaamheidsprincipes

Algemene principes

- Water, bodem en landschap zijn sturend
- Robuustheid (groen) gaan voor kleinschaligheid
 - Het is groen, tenzij
 - Het is donker, tenzij
- Meervoudig ruimtegebruik gaat vóór enkelvoudig ruimtegebruik



Duurzaam bouwen

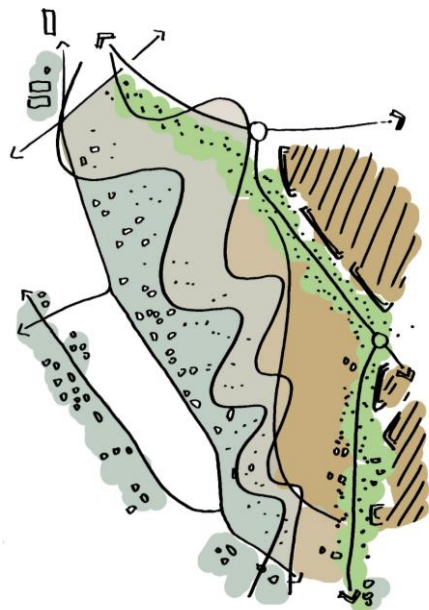
Klimaatbestendig bouwen

Natuurinclusief bouwen

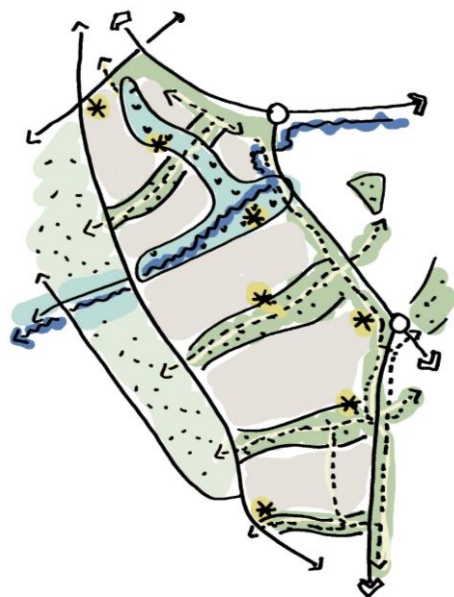
Stimuleren van de biodiversiteit



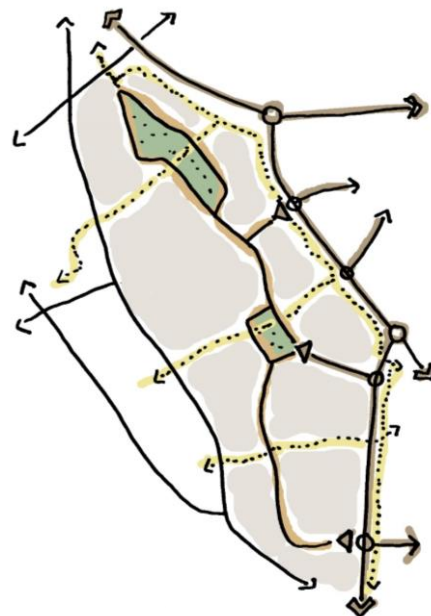
Ruimtelijk concept



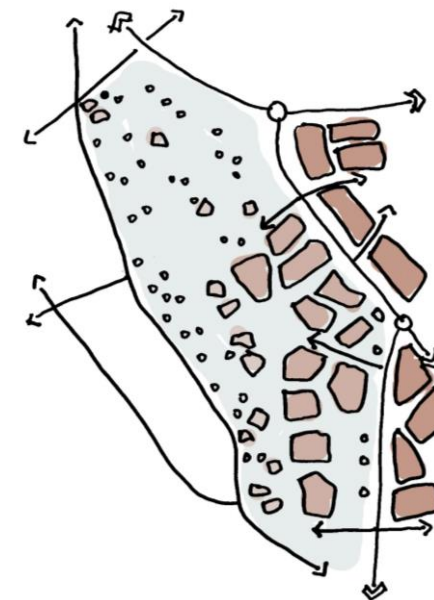
1 Overgang van bebouwing naar groen



2 Robuuste groenverbindingen van oost naar west

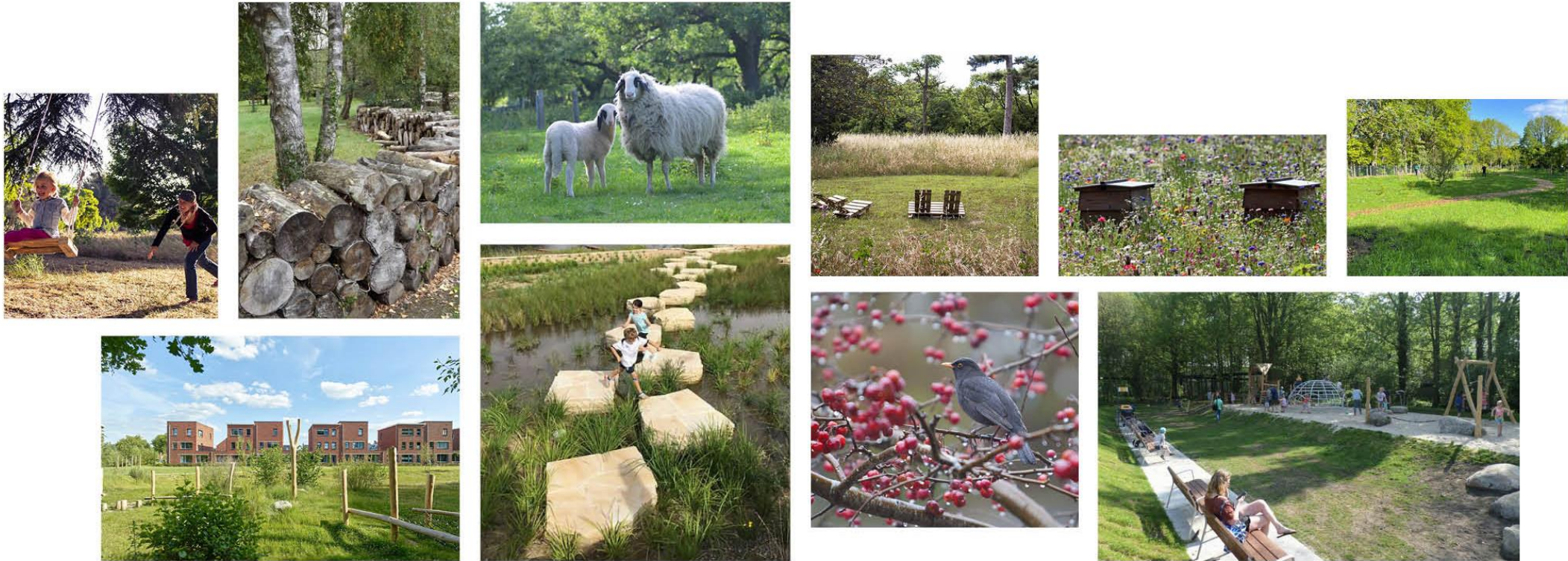


3 Ontsluiting met lusstructuren



4 Overgang van grootschalig naar kleinschalig

Ruimtelijk concept



In Eikenheuvel wonen we samen in een groen woonlandschap

Landschappelijk raamwerk



Het landschappelijk raamwerk is het beeldbepalende en structurerende element van Eikenheuvel.

Landschappelijk raamwerk



1 Wijstpark

2 Kleutersche loop

3 Landschappelijke zones naar buitengebied

4 Groene rand naar Uden

5 Centrale plek

6 Groenverbindingen door buurtjes

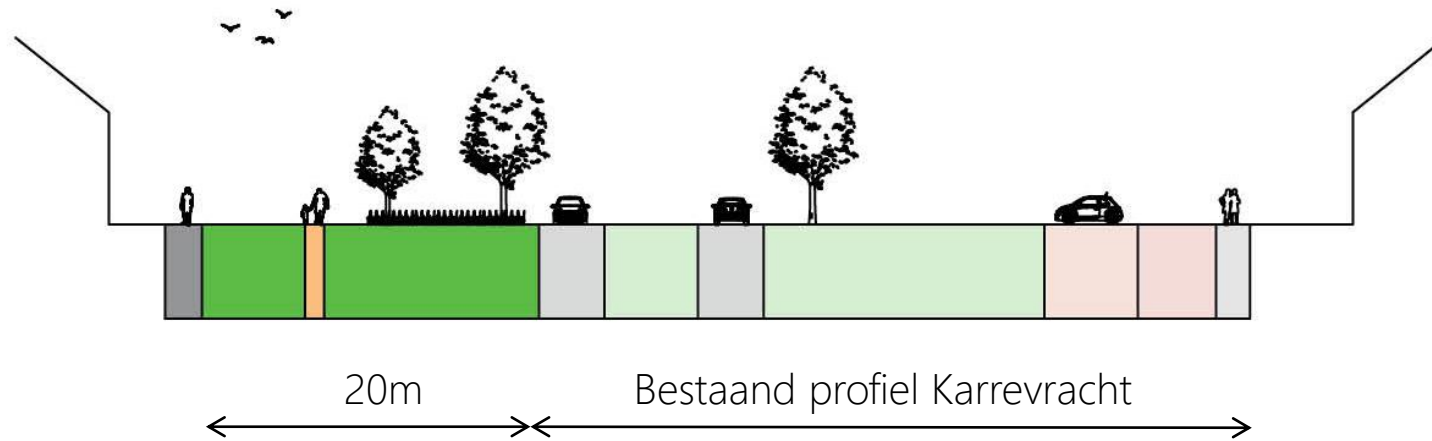
7 Groene rand (tuinen, beplanting) naar Eikenheuvelweg

8 Laanstructuren

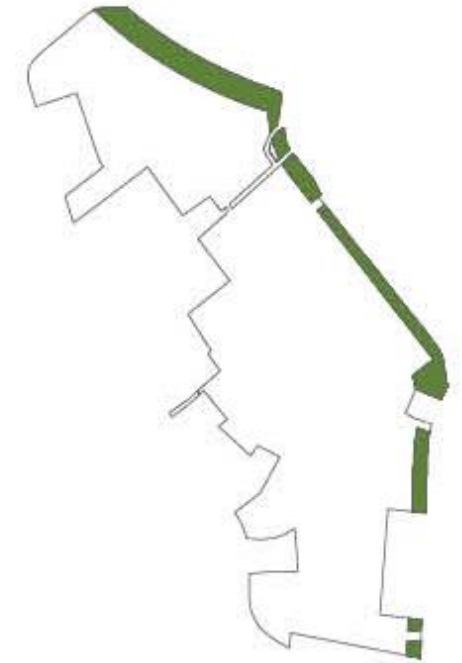
40% van het grondgebruik bestaat uit openbaar groen

Robuuste groenstructuren dooraderen de wijk

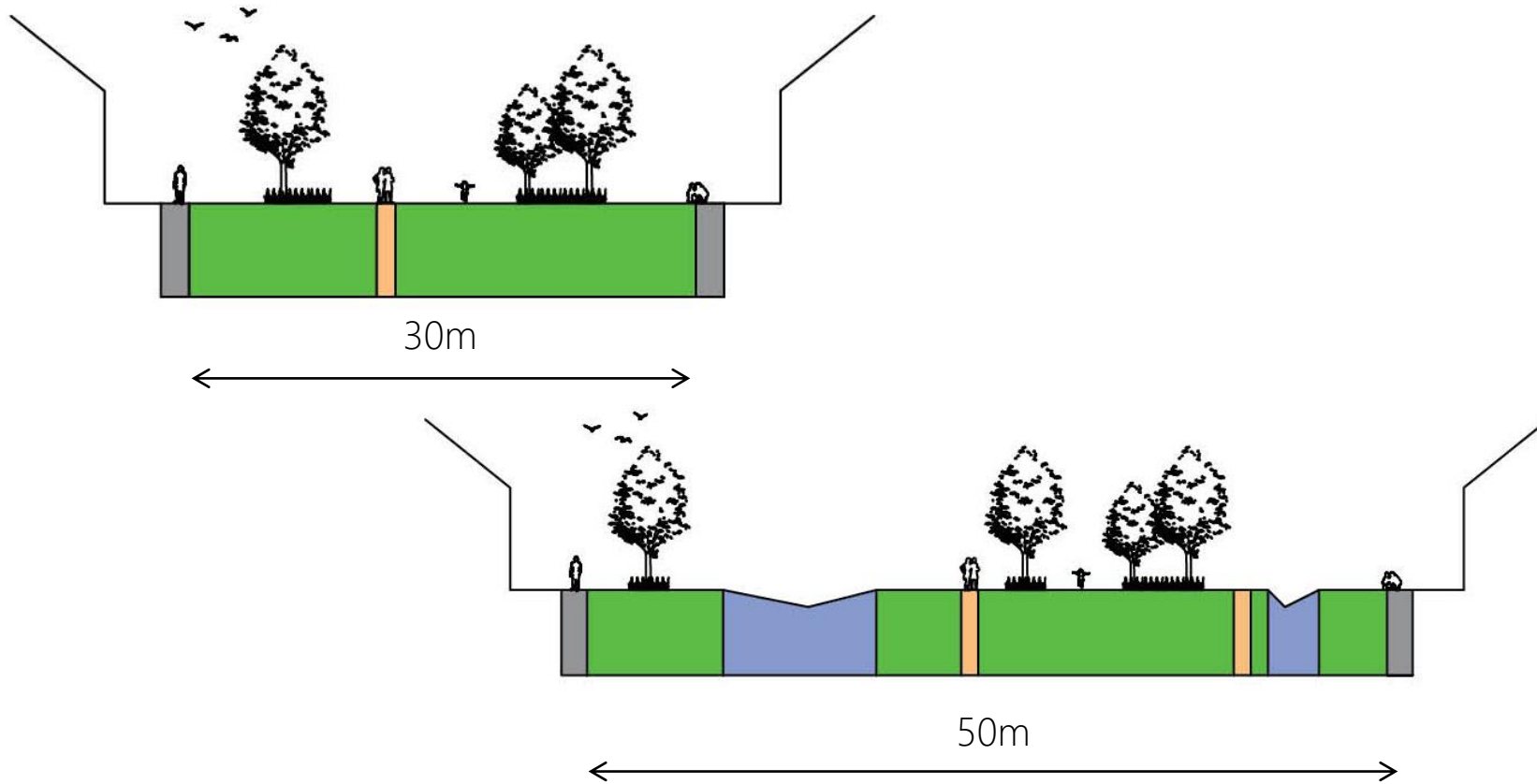
Landschappelijk raamwerk



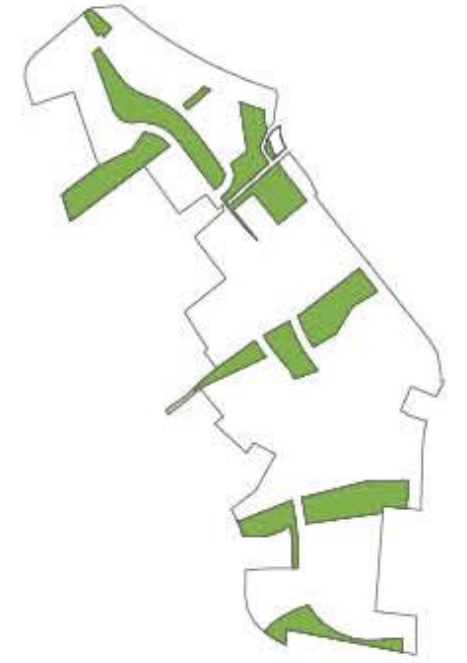
Groenbuffer aan Lippstadtsingel, Karrevracht en Ruitersweg minimaal 20m breed



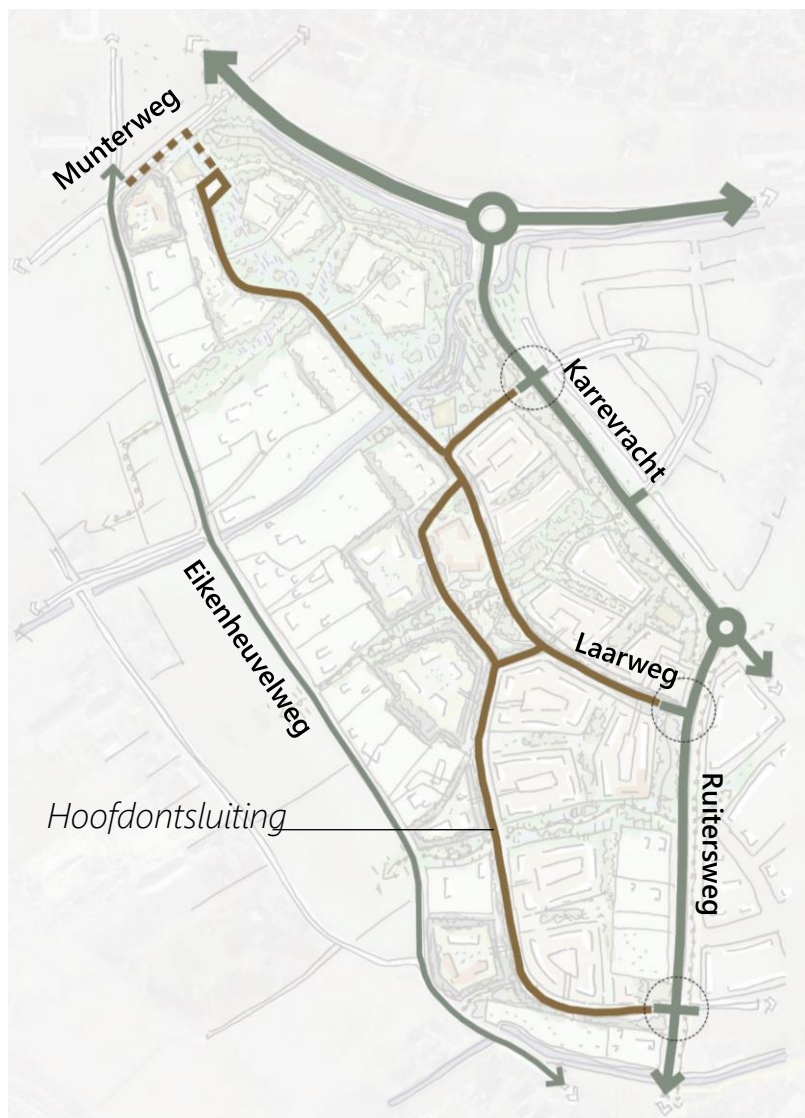
Landschappelijk raamwerk



Groen casco door de wijk 30 - 50m breed



Ontsluitingsstructuur



Uitgangspunten ontsluiting

Hoofdontsluiting met 2/3 aansluitingen

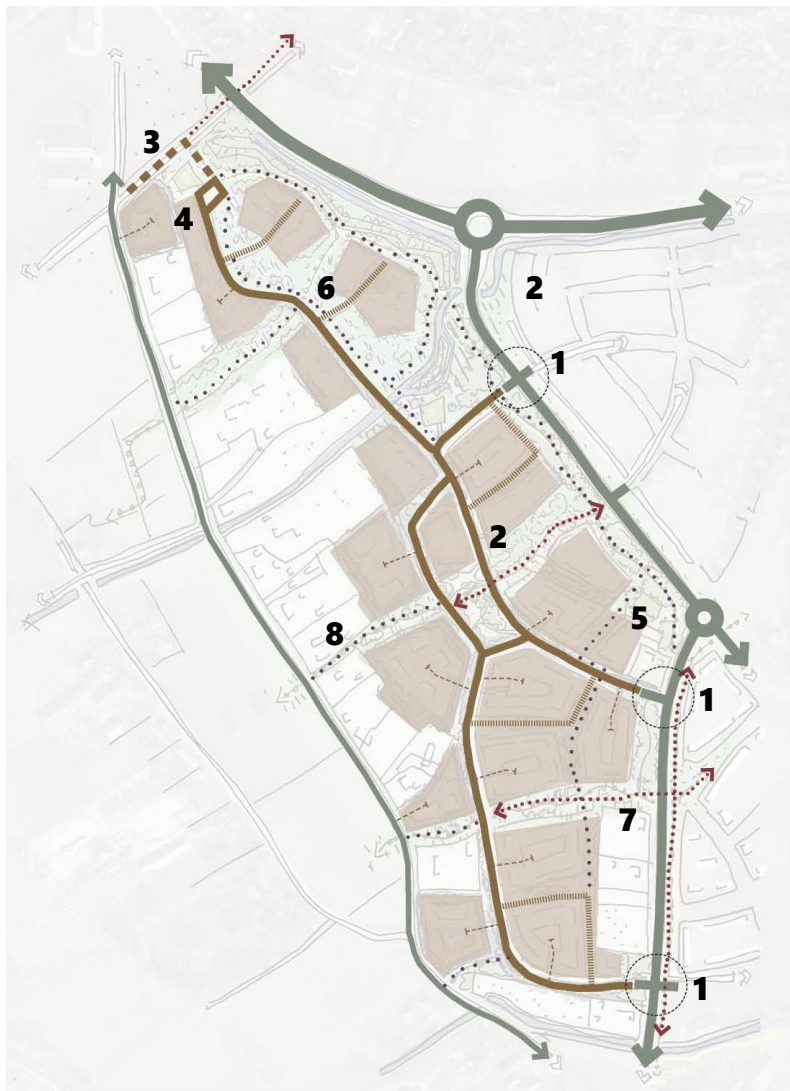
Slingerend verloop

Geen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer
op de Eikenheuvelweg en Munterweg

Een aantal kavels wordt ontsloten vanaf de Eikenheuvelweg

*We spannen ons in voor een goede
openbaar vervoersverbinding*

Ontsluitingsstructuur



1 Aansluiting op Karrevracht, Laarweg en Ruitersweg/De Ruiter

2 Hoofdontsluiting Eikenheuvel

3 Calamiteitenontsluiting naar Munterweg

4 Keerlus

5 Erven en woonstraatjes

6 Ontsluiting door Wijstpark

7 Langzaamverkeersroute

8 Struinpaden

*De wijk is goed bereikbaar
voor de auto*

*We stimuleren langzaamverkeer en
creëren nieuwe ommetjes*

Ontwikkelvelden



Uitgangspunten ontwikkelvelden

Verschillende typologieën (structuur, dichtheid, programma en sfeer)

maximaal 460 woningen

Aan Udense zijde meer rijwoningen dan aan de zijde van de Eikenheuvelweg

Flexibiliteit bij ontwikkeling velden

Woningen staan rondom plekken of op erven (sociale cohesie)

Ontwikkelvelden



1 Drie accenten in de vorm van appartementen (ca 4 lagen)

2 Ontmoetingsplek

3 Clusters in het groen

4 Wonen met wijst

5 Wonen op een erf

Ontwikkelvelden



*In Eikenheuvel woont iedereen
aan of in het groen*

*Er is een gevarieerd programma,
voor elk wat wils*

Proefverkaveling A1 en O3

Veld A1 (drie accenten): 20 appartementen

3 lagen met 4e terugliggende laag

Veld O3 (clusters in het groen): 60 woningen

Vrijstaand

Twee-onder-een-kapwoningen

Rijwoningen

Bebos



In de proefverkavelingen testen we het programma en het ruimtegebruik

Proefverkaveling B2

Veld B2 (wonen op een erf): 27 woningen

Variant A

Vrijstaand

Twee-onder-een-kap

Rijwoningen

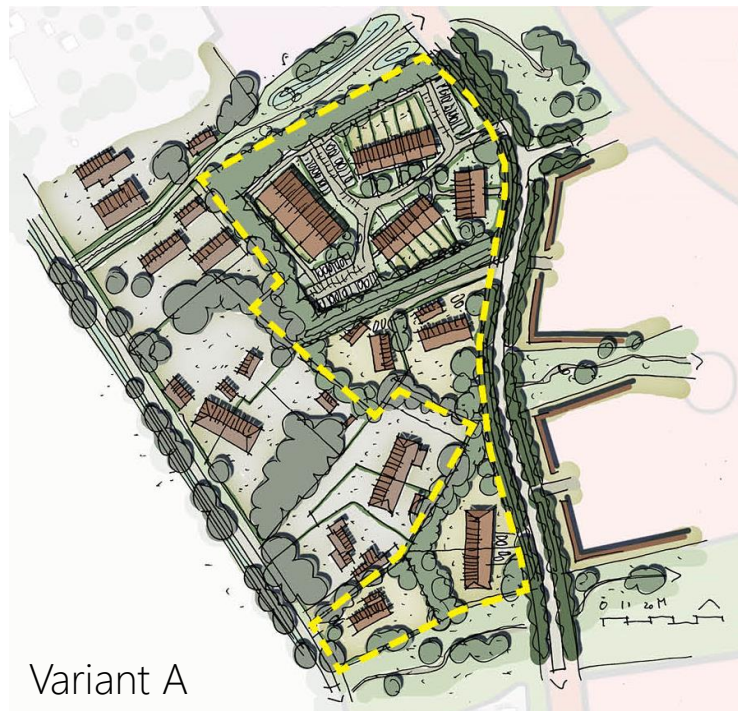
Rug aan rug woningen

Veld B2 (wonen op een erf): 16 woningen

Variant B

Vrijstaand

Twee-onder-een-kap



Variant A



Variant B

In de proefverkavelingen testen we het programma en het ruimtegebruik

Proefverkaveling K4 en K5

Velden K4 en K5 (wonen met wijst): 27 woningen

Vrijstaand

Twee-onder-een-kapwoningen

Rijwoningen



In de proefverkavelingen testen we het programma en het ruimtegebruik



Grondgebruik



1 Hoofdontsluiting

2 Landschappelijk raamwerk

3 Ontwikkelvelden, A, O, B, K

Uitgeefbaar ca 40%

Verharding ca 20%

Groen en water ca 40%

Vervolgonderzoek



Gebiedsvisie Eikenheuvel – Informatiebijeenkomst 1 november 2023

Vervolgonderzoeken

- 1 Flora en Fauna
- 2 Archeologie
- 3 Geluid
- 4 Bodem
- 5 Verkeersonderzoek
- 6 Externe veiligheid
- 7 Hydrologisch onderzoek
- 8 Peelrandbreuk (wijst)
- 9 Beplanting
- 10 Stikstof

Vervolgonderzoeken kunnen van invloed zijn op de visie



GEBIEDSVISIE EIKENHEUVEL **WOONLANDSCHAP AAN DE RAND VAN UDEN ZUID**

Dank voor uw aandacht