

GEBIEDSVISIE EIKENHEUVEL

WOONLANDSCHAP AAN DE RAND VAN UDEN ZUID



**Uitgangspunten voor de
stedenbouwkundige en landschappelijke
hoofdstructuur voor de gebiedsontwikkeling
Eikenheuvel**

gemeente Maashort

11 september 2023

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING I 1

2 ANALYSE I 6

3 AMBITIES I 12

4 VISIE I 16

5 VERVOLG I 25

6 BIJLAGEN I 27

1 INLEIDING

Voor u ligt de gebiedsvisie Eikenheuvel. Een visie die zich richt op de ontwikkeling van een nieuw woongebied aan de rand van Uden dicht bij het buurtschap Eikenheuvel.

In deze visie formuleren we op hoofdlijnen de kaders voor thema's zoals bebouwing, verkeer, groen en duurzaamheid. Daarnaast geven we een eerste aanzet voor de sfeer en identiteit van het nieuwe woongebied.

Deze visie is het startdocument 'Gebiedsontwikkeling Eikenheuvel' dat ter vaststelling voorgelegd wordt aan het college en de raad.



Plangebied



Luchtfoto met indicatieve weergave onderzoeksgebied gebiedsvisie, bron afbeelding: website gemeente Maashorst



Kleutersche loop

Aanleiding en leeswijzer

Leeswijzer

De opbouw van dit document is als volgt:

In hoofdstuk 1 schetsen we de aanleiding voor deze gebiedsvisie en een afbakening van de vraag. Het betreft hier een overzicht van vastgestelde documenten en stappen die we in het proces van deze gebiedsvisie al hebben doorlopen.

In hoofdstuk 2 geven we een situatieschets van het onderzoeksgebied, aangevuld met een ruimtelijke en programmatische analyse en de programmatische uitgangspunten.

De ambities en het ruimtelijk concept komen in hoofdstuk 3 aan bod.

Dit alles vormt de basis voor de ruimtelijke visie die we in hoofdstuk 4 beschrijven. De visie gaat in op de relevante stedenbouwkundige en landschappelijke zaken.

Hoofdstuk 5 geeft informatie over het vervolg. Ten slotte zijn in hoofdstuk 6 bijlagen toegevoegd die als input voor de visie hebben gediend.

Aanleiding en proces

De gemeente Maashorst ontwikkelt het gebied Eikenheuvel voor woningbouw. Dat is het gebied ten westen van Uden-Zuid, tussen de Ruitersweg, Karrevracht, Lippstadtsingel, Munterweg en Eikenheuvelweg. Gezien de ligging grenzend aan Uden-Zuid, is Eikenheuvel de meest geschikte locatie voor verdere uitbreiding van Uden.

Eikenheuvel is een gebied van ongeveer 24 hectare. Het gebied dat voor ontwikkeling in aanmerking komt, heeft verschillende eigenaren. De gemeente heeft een groot deel in eigendom. Daarnaast hebben een aantal ontwikkelende partijen eigendommen in het gebied. Samen met de gemeente hebben deze marktpartijen deze gebiedsvisie opgesteld.

Deze gebiedsvisie is een vervolgstap op documenten die in een eerder stadium voor de gebiedsontwikkeling Eikenheuvel gemaakt zijn en deels zijn vastgesteld door het college. De uitgangspunten en ambities die daarin worden benoemd, hebben we als leidraad genomen voor deze visie.

Door nieuwe inzichten en ontwikkelingen is de gebiedsvisie aangepast. De visie is bedoeld om het stedenbouwkundige en landschappelijke kader op hoofdlijnen vast te leggen. Het startdocument vormt de basis voor het vervolgproces. In het gebied moeten nog vervolgonderzoeken plaatsvinden. De uitkomsten hiervan kunnen invloed hebben op de planuitwerkingen in het vervolgproces.



Model Peelrandbreuk



Model Buurtschap

Combinatiemodel Eikenheuvel, bron: Aanzet gebiedsvisie Eikenheuvel, gemeente Uden

IN EIKENHEUVEL..

STAA N MENS EN NATUUR
OP GELIJKE VOET

WERKEN WE SAMEN MET
NATUURLIJKE SYSTEMEN

MAKEN WE SAMEN DE
GEMEENSCHAP

STAAT EEN GEZONDE
LEEFOMGEVING CENTRAAL

Hoofdambities Eikenheuvel, bron: ambitiedocument Eikenheuvel gemeente Maashorst

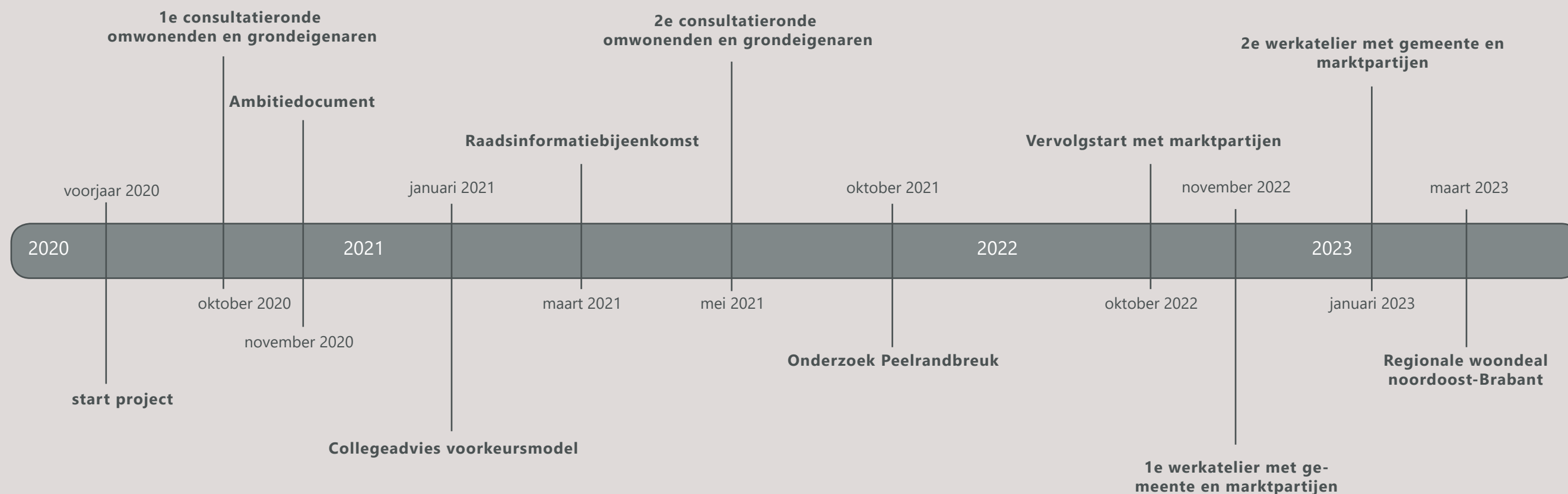


Aanzet gebiedsvisie

Aanzet gebiedsvisie Eikenheuvel, bron: Aanzet gebiedsvisie Eikenheuvel, gemeente Uden

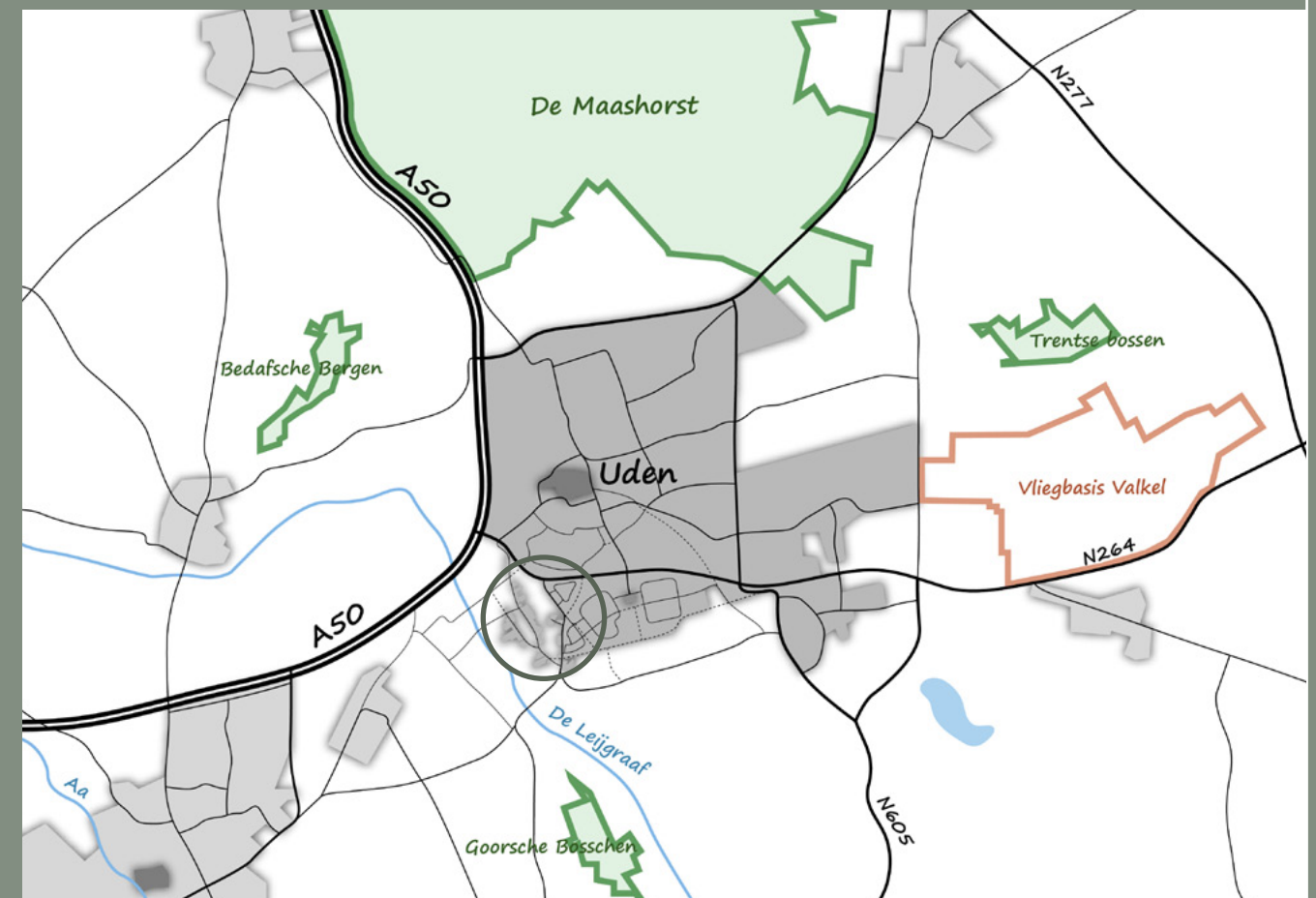
Proces

Om tot deze gebiedsvisie te komen, is een aantal stappen doorlopen. Het college heeft een ambitiedocument vastgesteld en er is een voorkeur uitgesproken voor een ruimtelijke invulling. Eerder is gesproken met direct omwonenden, grondeigenaren en marktpartijen over deze ontwikkeling. Al deze input vormt de basis voor deze visie.



2 ANALYSE

Van het gebied hebben we de belangrijkste stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken in beeld gebracht. Hierbij is gebruik gemaakt van uitgebreide landschapsanalyses die tijdens de ambitiefase van het project gemaakt zijn. Deze analyse heeft geresulteerd in ruimtelijke uitgangspunten voor de visie. Daarnaast geven we de programmatische uitgangspunten die van belang zijn voor de gebiedsvisie.



Ligging in groter verband

Impressie plangebied



1 Erven in het groen aan Eikenheuvelweg



2 Landelijk kleinschalig profiel



3 Groen landschapsdecor



4 Overgang stad en land



5 Ruitersweg

Ligging in groter verband

De ontwikkellocatie Eikenheuvel ligt in een landelijke omgeving aan de zuidwest kant van Uden. Op de overgang van de uitbreidingswijken van Uden zuid en het landelijk gebied met daarin het buurtschap Eikenheuvel. Het landschap heeft een agrarisch karakter met agrarische percelen, lanen, bosjes en verspreid liggende erven. Het beekdal van de Leijgraaf is een belangrijk landschappelijk element. De A50 en de N264 zijn bepalende hoofdontsluitingswegen. Met name de N264 (Lippstadtsingel) vormt in het stedelijk weefsel een barrière tussen Uden zuid en de rest van Uden. Toch ligt het centrum van Uden met alle voorzieningen voor langzaam verkeer dichtbij. Op ca 1,5 km fietsafstand.

Ligging binnen Uden zuid

De wijk Hoenderbos en de in ontwikkeling zijnde wijk De Ruiter liggen naast de locatie. De Karrevracht en Ruitersweg liggen tussen beide. Deze wegen hebben een groene uitstraling met brede bermen en bomenrijen. De inrichting van deze wegen is gericht op doorstroming. Vanuit het gebied zijn er goede langzaamverkeersverbindingen mogelijk naar Uden zuid en het landelijk gebied aan de Eikenheuvelweg. Deze weg heeft een informeel en landelijk karakter. De bebouwing aan de Eikenheuvelweg sluit hierop aan. Informeel geplaatste grote woonpercelen met veelal boerderijachtige bebouwingstypen. Het beeld is groen. Door het gebied stroomt van oost naar west de Kleutersche loop. De loop heeft een efficiënte inrichting gericht op afvoer. Aan de zuidzijde van de loop zijn mooie bomengroepen aanwezig. In het gebied is één weg aanwezig, de Laarweg. Deze doodlopende weg ontsluit twee voormalige agrarische erven. Aan de Laarweg en rondom de twee erven zijn mooie lanen en houtwallen aanwezig.



Laarweg

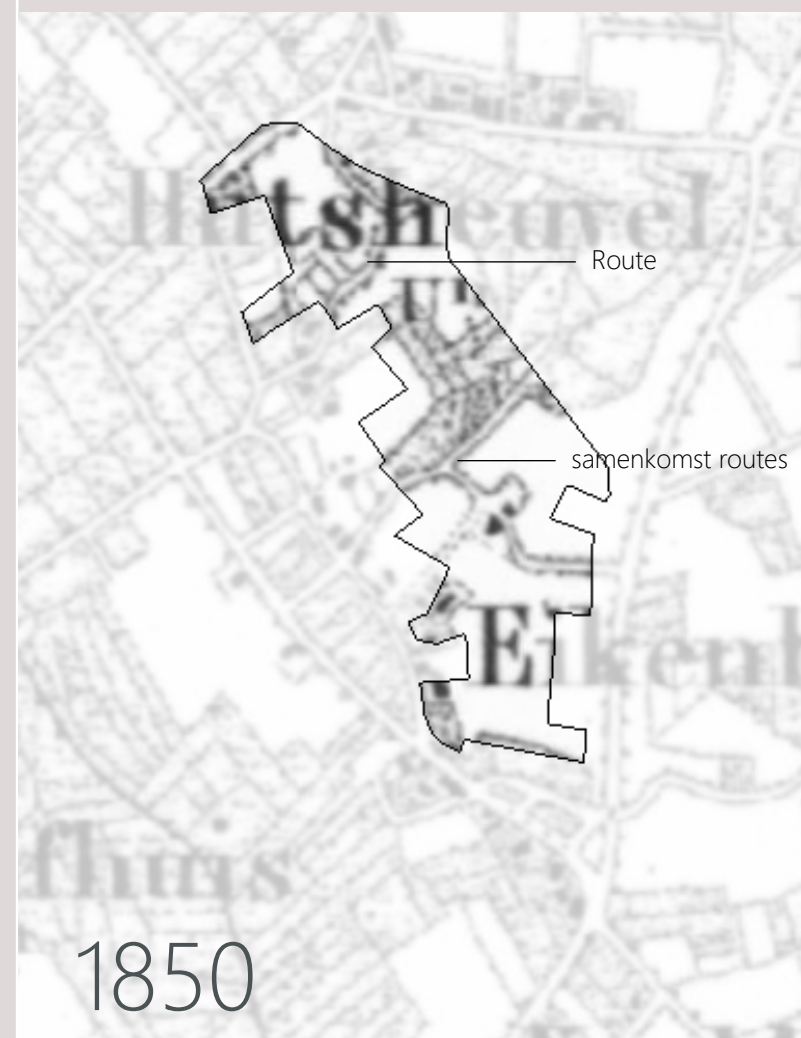
Historische context

De locatie Eikenheuvel is een oud cultuurlandschap dat in de loop van de tijd door ruilverkavelingen en ander agrarisch gebruik kenmerkende elementen is kwijtgeraakt, zoals verkavelingspatronen, routes en beplantingsstructuren. Desondanks heeft het gebied nog veel karakter en waarde.

Eikenheuvel is al lang in gebruik als akkerland. Deze oude akkers of essen zijn kenmerkend voor het gebied. In de loop van de tijd zijn ze wel minder zichtbaar geworden. De natuurlijke hoogteverschillen in het terrein zijn hierdoor min of meer geëgaliseerd. Het gebied wordt van oudsher doorkruist door paden die in oost

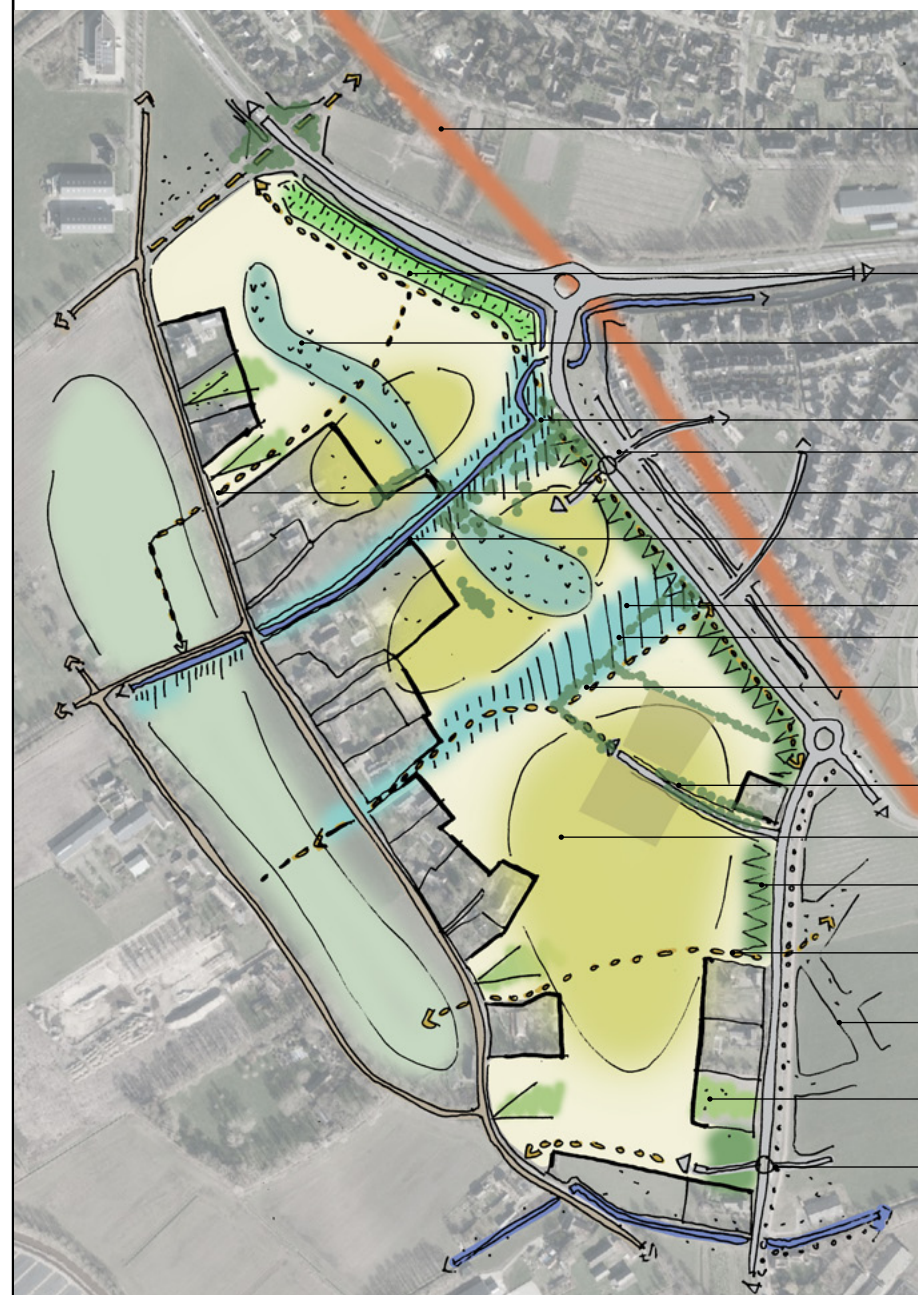
westelijke richting lopen. Het zijn oude routes vanuit Eikenheuvel naar de meer oostelijk gelegen hogere gronden en buurtschappen in de omgeving. Ten westen van het plangebied is het beekdal van de Leijgraaf, met de bijbehorende kleinschalige verkavelingen haaks op de beek, goed herkenbaar. Vanaf de hoger

gelegen gronden aan de oostzijde lopen richting het beekdal van de Leijgraaf kleine lopen, zoals de Kleutersche loop. Rondom deze lopen zijn de gronden natter en is er sprake van weiden omzoomd door houtwallen.



Ruimtelijke analyse en uitgangspunten

Voor Eikenheuvel is al veel onderzoek gedaan (ambitiedocument, modellenstudie). Wij hebben al deze waardevolle input in onze analyse meegenomen. We benoemen hieronder een aantal thema's en uitgangspunten die voor de visie van belang zijn.



Analyse en uitgangspunten

Peelrandbreuk

De Peelrandbreuk blijkt na onderzoek buiten het plangebied te vallen. Maar er zijn wel indicaties van wijst in het gebied. Het betreft een zone aan de noordzijde van het plangebied, waarschijnlijk een zijbreuk(je). Nader onderzoek is gewenst. We vinden het belangrijk om eventuele wijstzones in het plan de ruimte te geven.

Historische routes

Door het gebied hebben vroeger routes gelopen in oost-westelijke richting. Deze zijn grotendeels verdwenen. Aan deze routes waren vaak kenmerkende landschapsstructuren gekoppeld. We willen deze graag in het nieuwe plan (op een nieuwe manier) terug laten komen.

Waardevolle beplanting

In het gebied is op een aantal plekken waardevolle beplanting aanwezig. Soms een solitaire boom, soms een bosje of houtwal. We vinden het belangrijk om bestaande waardevolle beplanting in het nieuwe ontwerp op te nemen en de ruimte te geven.

Groene buffer naar Uden

Langs de Lippstadtsingel, Karrevracht en Ruitersweg maken we een groene bufferzone tussen deze wegen en de wijk. Hierin kunnen geluidswerende voorzieningen toegepast worden. We vinden het belangrijk dat het groene karakter van de wijk ook vanaf de hoofdontsluitingswegen duidelijk zichtbaar is.

Ontsluiting

De nieuwe wijk wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Karrevracht, Laarweg en Ruitersweg. Drie aansluitpunten zorgen voor een evenwichtige verdeling van het verkeer. Op de Eikenheuvelweg sluiten alleen langzaamverkeerspaden aan.

Woningbouwprogramma

Eikenheuvel wordt een woonwijk met een groen karakter. Alle woningen richten zich op het groen en de groenstructuren in de wijk zijn ruim opgezet om landschap en natuur de ruimte te geven. We vinden het belangrijk dat iedereen van deze unieke kwaliteit kan genieten. Een divers woningaanbod voor alle doelgroepen is daarom uitgangspunt.

Programma

Het woningbouwprogramma bestaat uit maximaal 460 woningen. Dit zijn 85 woningen meer dan de maximaal 375 woningen waar in eerdere studies vanuit is gegaan. Omdat we kleinere woningen realiseren, op kleinere kavels, en 60 appartementen toevoegen blijft het te bebouwen oppervlak gelijk aan dat van eerdere studies. Zowel de appartemeten als de kleinere koopwoningen zorgen voor een divers woningbouwprogramma dat meer aansluit op de regionale woondeal.

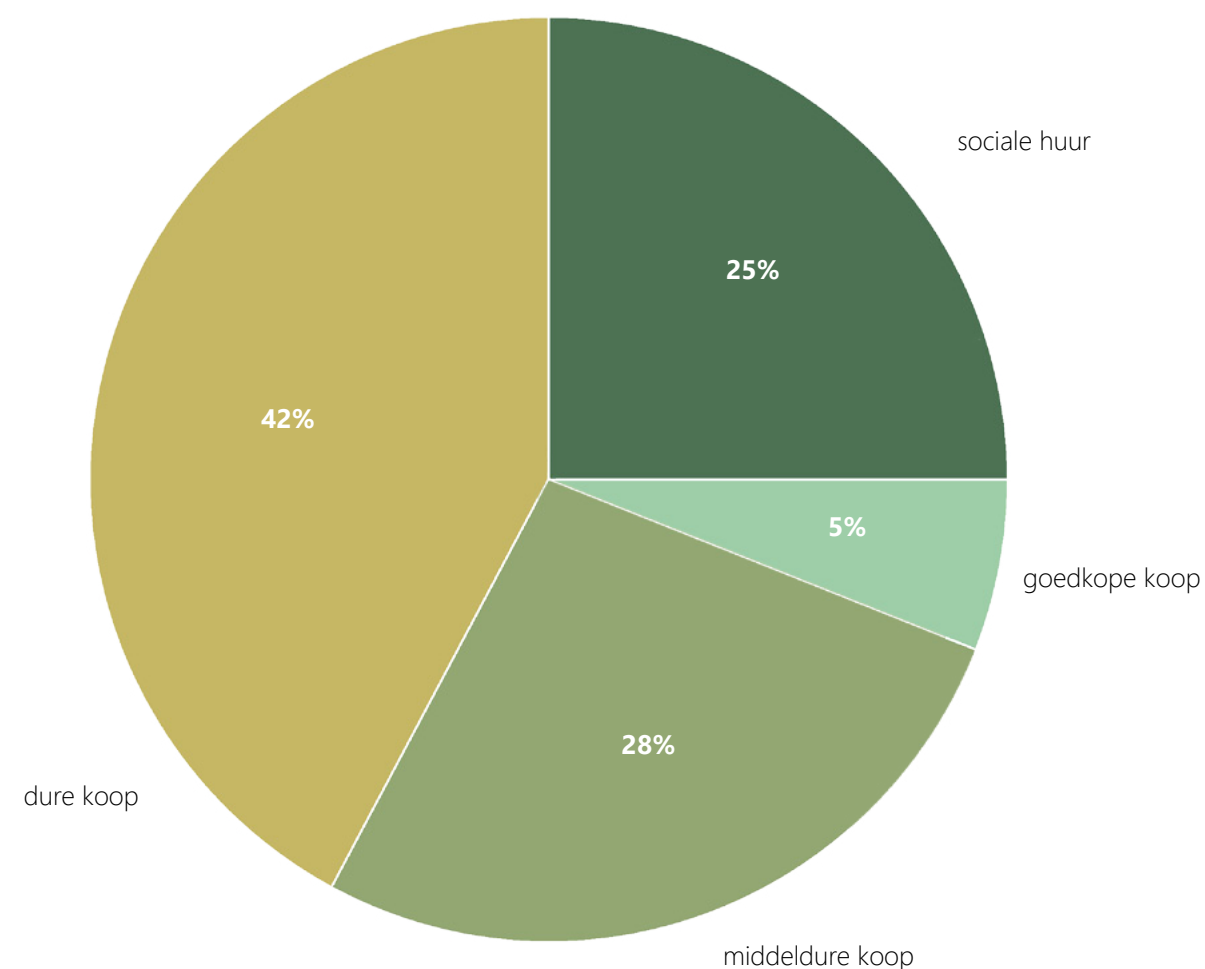
Het woningbouwprogramma is als volgt onderverdeeld:

- 25% sociale huur
- 5% goedkope koop tot €275.000,-
- 28% middeldure koop tot €355.000,-
- 42% dure koop/overig

Voor wie bouwen we

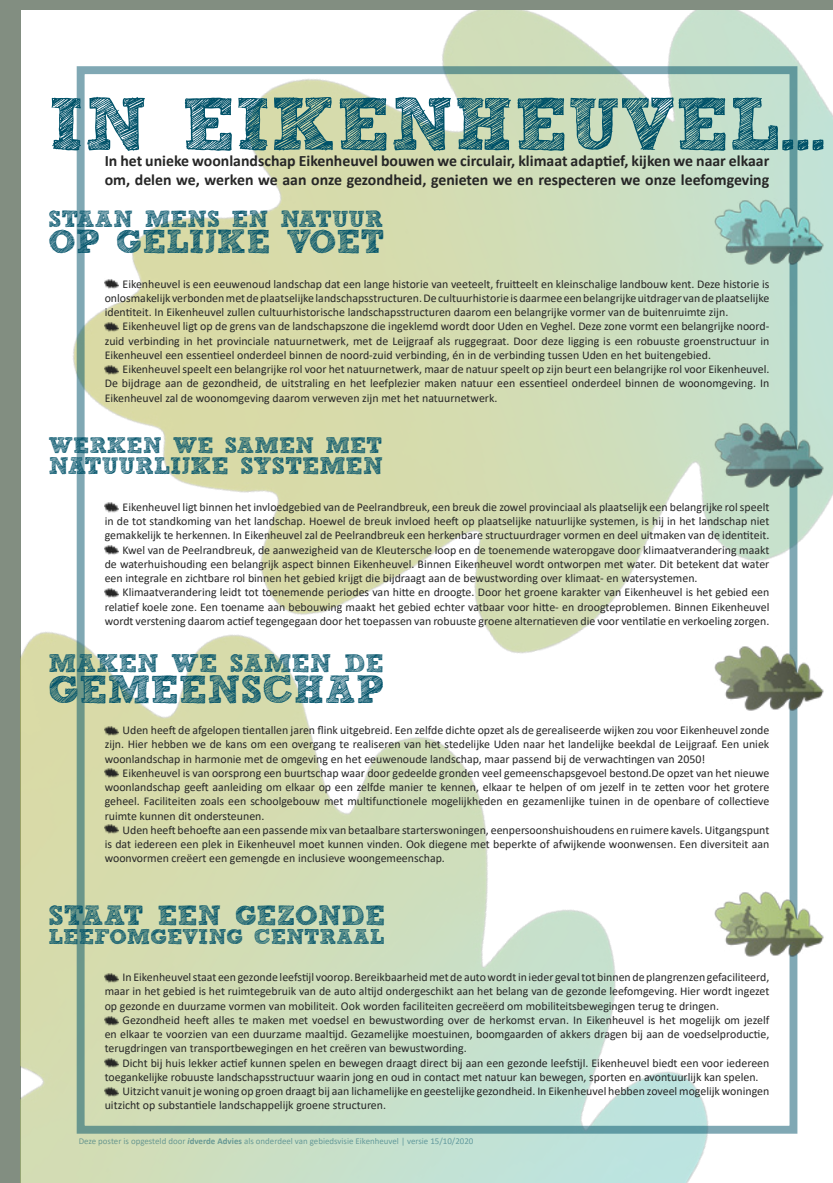
Eikenheuvel wordt een wijk waar iedereen zich thuis kan voelen. Door het gevarieerde programma is er voor elk wat wils. In het goedkope (koop) segment zal er specifieke aandacht zijn voor woningtypes geschikt voor starters. De goedkoopste woningen zijn minimaal 50m² en hebben een buitenruimte. In Eikenheuvel krijgen ook levensloopbestendige en nultreden woningen een plek..

Binnen alle categorieën kunnen vormen van zorg of begeleid wonen ondergebracht worden. Daarnaast is er in het plan ruimte voor een maatschappelijke voorziening. Het programma en de invulling hiervan zijn nader te bepalen.



3 AMBITIES

Voor het gebied zijn vier ambities vastgesteld. We geven in dit hoofdstuk aan hoe we deze ambities in onze visie vertalen. Duurzaamheid is hierbij een belangrijk thema.



Poster met vastgestelde ambities Eikenheuvel

Ambities



In Eikenheuvel staan mens en natuur op gelijke voet

We gaan uit van een sterke groene basis met een ruime maat. We vermijden snippergroen en bundelen het groen in ruime groenzones. De ruime maatvoering maakt het mogelijk de openbare ruimte een natuurlijk karakter (biodiversiteit) te geven. De groene basis verbindt het stedelijk gebied met het landelijk gebied en de Leijgraaf. Bestaande waardevolle beplanting laten we staan en maken we onderdeel van het groen in de wijk. Woningen kijken uit op het groen. Binnen en buiten staan met elkaar in verbinding. Bij de uitwerking van de woningen en de buitenruimte gaan we uit van een natuurinclusief ontwerp.

In Eikenheuvel werken we samen met natuurlijke systemen

Ondanks dat de Peelrandbreuk niet in het gebied zelf ligt, zijn er indicaties dat er aan de noordzijde van het gebied een zone met wijst is. Dit fenomeen, dat heel specifiek is voor de Peelrandbreuk, willen we in het plan de ruimte geven. We gaan uit van een klimaatadaptief ontwerp. We maken gebruik van de natuurlijke verschillen in het terrein.



In Eikenheuvel maken we samen de gemeenschap

In Eikenheuvel maken we een divers woningbouwprogramma waarin iedereen een plek kan vinden. Van een sociale huurwoning tot een dure vrijstaande woning. Van jong tot oud. In de stedenbouwkundige opzet zorgen we ervoor dat mensen samen rondom een groene plek of op een erf wonen. We versterken hiermee de sociale cohesie. In Eikenheuvel komt veel openbaar groen. In al dit groen is er ruimte om kleinschalige buurttuinen of andere initiatieven te ontplooien. Dit is afhankelijk van de wensen en ideeën van de nieuwe bewoners. We leggen dit niet van tevoren vast.

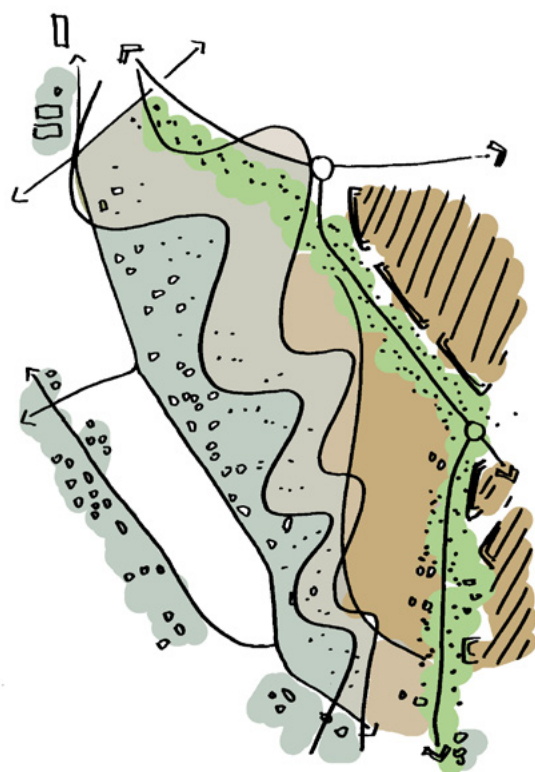
In Eikenheuvel staat een gezonde leefomgeving centraal

In Eikenheuvel woon je in en met het groen. Buiten is altijd dichtbij om te spelen, sporten, verblijven of ontspannen. We stimuleren het gebruik van langzaam verkeer door goede langzaamverkeersverbindingen te maken naar het stedelijk en het landelijk gebied. Het vele groen gaat hittestress tegen en biedt letterlijk ruimte in het huidige drukke bestaan.



Ruimtelijk concept

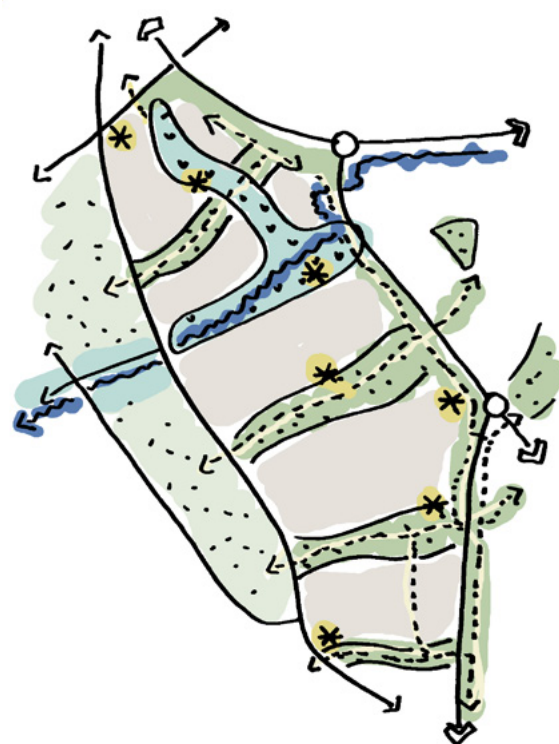
Onze ambities hebben we vertaald naar een ruimtelijk concept. Het concept richt zich op stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten. Die dienen als basis voor de visie en later de verkavelingsplannen. We hebben 4 thema's benoemd.



Overgang van bebouwing naar groen

Van planmatig ontwikkelde woonwijken naar erven aan de Eikenheuvelweg

Groene rand rondom Karrevracht en Ruitersweg

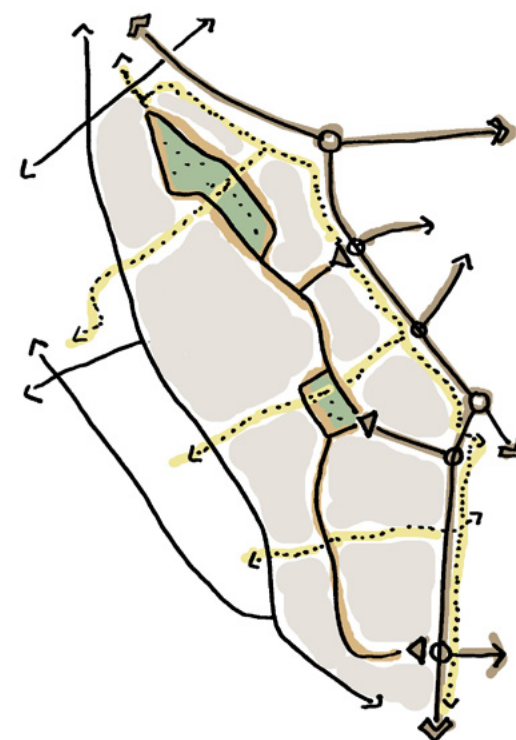


Robuuste groenverbindingen van oost naar west

Langzaamverkeersnetwerk gekoppeld aan groenstructuren

Ruimte voor Kleutersche loop en kwelzone (wijst)

Bijzondere punten in de wijk zijn gekoppeld aan het routenetwerk

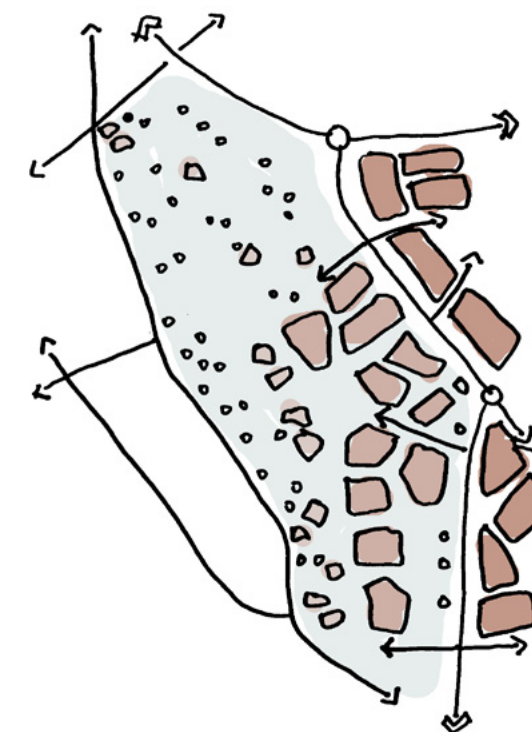


Ontsluiting met lusstructuren

Centrale groenplekken in de wijk

Gebogen tracé wegen

Langzaamverkeersroutes van oost naar west



Overgang van grootschalig naar kleinschalig

Van een grote bebouwingsskorrel met een hogere dichtheid (bouwblokken) naar een kleine bebouwingsskorrel (historisch erf) met een lage dichtheid

Duurzaamheidsprincipes

Maashorst werkt momenteel aan een duurzaamheidsagenda, die door de raad wordt vastgesteld. De agenda is een leidraad voor de doelen en uitgangspunten voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Algemene principes vanuit de duurzaamheidsagenda zijn:

- 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

Uiteraard zijn alle woningen in plan Eikenheuvel gasloos en voldoen ze aan de dan geldende normen. Bewoners krijgen de keuze om de woning nog duurzamer te bouwen.

Natuurinclusief bouwen

In Eikenheuvel willen we natuurinclusief bouwen. Maashorst stelt hier nu regels voor op waaraan voldaan moet worden.

Circulair en biobased bouwen

Een gebouw is circulair als bij de bouw en het beheer materialen in een gesloten kringloop worden gehouden, zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem. De producten van nu zijn de grondstoffen voor later.

Stimuleren van de biodiversiteit

- Water en bodem zijn sturend voor natuurinclusieve (door)ontwikkeling. Deze is gericht op de versterking van inheemse en lokale soorten.
- Iedere ruimtelijke ingreep levert een bijdrage aan de verbetering van de biodiversiteit en adaptatie aan een veranderend klimaat.

- Natuurinclusieve maatregelen zijn gericht op specifieke doelsoorten gekoppeld aan de natuurlijke omgeving.
- Daar waar noodzakelijk wordt gekozen voor nachtflora- en fauna vriendelijke verlichting.
- Boomsoorten zijn gevarieerd en geselecteerd op veerkrachtigheid in relatie tot een veranderend klimaat.

Klimaatbestendig bouwen

- Voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in onze ruimtelijke inrichting, landgebruik en landbeheer zijn de eigenschappen van bodem en ondergrond sturend.
- Iedere ruimtelijke ingreep, landgebruik en beheer levert een bijdrage aan de vergroting waterrobustheid en klimaatveerkrachtigheid, bijvoorbeeld het optimaliseren van de groen/blauwe dooradering.
- Waterinfiltratie wordt verbeterd door onnodige bodemafdekking te voorkomen.
- De maatlat voor een klimaat-adaptieve en natuurinclusieve bebouwde omgeving wordt toegepast:

<https://klimaatadaptatienederland.nl/actueel/actueel/nieuws/2023/kabinet-komt-landelijke-maatlat-klimaatadaptief/>

https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2023Z05065&did=2023D11915

Toepassingen voor Eikenheuvel

Na een uitgebreid onderzoek naar flora en fauna stellen we een ecologisch plan op. Daarin doen we concrete voorstellen om de natuur de

ruimte te geven in de wijk. Dit om te komen tot een volledig geïntegreerd natuurinclusief ontwerp. Bijvoorbeeld egelroutes, nestkasten voor vogels en vleermuizen, een insectenhotel etc.

Naast voorzieningen voor dieren is het ook van belang groen de wijk in te brengen. Uiteraard door een goed groenplan te maken voor de openbare ruimte. We kiezen voor groene erf-afscheidingsen en eventueel groene daken van bergingen en garages. We sturen aan op bomen in voortuinen en de aanleg van geveltuintjes. We kiezen voor waterdoorlatende verharding van parkeerplaatsen. Naast het toepassen van waterdoorlatende bestrating is een klimaatbestendig groenplan noodzakelijk.

Verlaagd aangelegde groenstroken naast voetpaden en wegen zorgen voor extra waterberging.

4 VISIE

In Eikenheuvel wonen we samen in een groen woonlandschap

De visie is op hoofdlijnen en bestaat uit een kaart waar de belangrijkste ruimtelijke structuren op staan. De belangrijke ruimtelijke thema's lichten we toe met themakaarten en inspiratiebeelden. Deze visie biedt de ruimtelijke kaders voor de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan.



Visieschets



Visieschets

In Eikenheuvel brengen we landschap, natuur en mensen bij elkaar. Cultuurhistorische elementen, de bodem en de hydrologische situatie met de Peelrandbreuk in de buurt hebben de basis van dit plan bepaald. Het ontwerp is ruim van opzet. Eikenheuvel wordt hiermee een groene wijk, die een schakel vormt tussen Uden zuid en het buitengebied. We vinden het belangrijk dat de visie een bepaalde flexibiliteit heeft, waardoor we tijdens de planvorming kunnen inspelen op aanvullende randvoorwaarden en in de toekomst op veranderingen in de woningmarkt.

Landschappelijk raamwerk



Landschappelijk raamwerk bestaat uit 8 hoofdelementen

Het landschappelijk raamwerk is de groene basis die het beeld en de structuur van Eikenheuvel bepaalt. Het bestaat uit verschillende elementen met ieder een eigen karakter. Het raamwerk is belangrijk want het borgt het groene karakter van Eikenheuvel. Ook zorgt het voor een goede inpassing van de bouwvelden en voor goede overgangen naar de omgeving. Daar-

naast is het belangrijk voor de biodiversiteit in het gebied. Dit alles maakt Eikenheuvel tot een aangename leefomgeving waarbij buiten leven met de natuur centraal staat. Het raamwerk bestaat uit de volgende elementen.



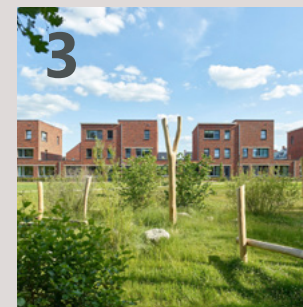
Wijstpark

In dit gebied staat het fenomeen wijst centraal. De kwel krijgt de ruimte waardoor er bijzondere flora kan ontstaan. Dit gebied heeft een sterk natuurlijk karakter, met drogere en nattere delen en verschillende soorten vegetatie.



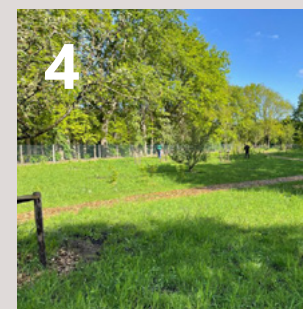
Kleutersche loop

De Kleutersche loop is een efficiënt ingerichte waterloop. We willen de loop en de oevers natuurlijker maken en meer ruimte geven. Goed voor waterberging en voor de natuur.



Landschapszones

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt het plan doorsneden door 3 landschapszones. Ze verbinden het buitengebied rondom Eikenheuvel met Uden zuid. Ze zijn robuust (op het breedste punt 30 tot 50m breed) en hebben een natuurlijk karakter. Cultuurhistorische landschapselementen (bomenrijen, houtwallen, struwelen, boomgaardjes) zijn kenmerkend voor deze zones. De natuur staat hier minder op de voorgrond dan in het wijstpark. Er is ook ruimte voor recreëren, spel, sport en ontspanning. Wegen en parkeerplaatsen komen buiten deze zones.



Groene rand naar omgeving

Naast de Lippstadtsingel, Karrevracht en Ruitersweg maken we een groene buffer (minimaal 20m breed). De nieuwe bebouwing van Eikenheuvel ligt hierdoor wat verscholen in het groen. Aan de Lippstadtsingel komt een natuurlijk vormgegeven geluidswal. Paden ontsluiten de woningen die uitkijken op deze zone en verbinden het padennetwerk met de omliggende buurten.



Impressie verdeling groenstructuur Eikenheuvel, landschappelijk raamwerk met groen binnen bouwblokken



Centrale plek in de wijk

Centraal in het plan maken we een ontmoetingsplek voor bewoners. De ontmoetingsplek voor de wijk kan een gezamenlijke tuin, gebouw, dierenweide of iets anders zijn. De bedoeling is dat er een plek is in Eikenheuvel waar bewoners samen dingen kunnen doen en organiseren.



Kleinschalige groenverbindingen tussen de landschapszones

De grotere landschapsstructuren worden in noordzuidelijke richting met elkaar verbonden door kleinschalige groenverbindingen. Deze liggen op buurtniveau binnen de bouwvelden. Het zijn groenzones (ca 10m breed) met paden en kleinschalige landschapselementen. Het groen kan gecombineerd worden met een rijbaan voor auto's om de woningen te ontsluiten.



Groene rand naar bewoners Eikenheuvel

We houden rekening met de privacy van de huidige bewoners door ofwel vrije kavels met grote tuinen aan hun tuinen te laten grenzen of door groenzones tussen de nieuwe bebouwing en hun tuinen te plaatsen. Bij het gebruik van een groenzone is er sprake van een landschappelijk ingericht erf dat tegen hun tuin grenst.



Laanstructuren

De hoofdwegen worden ingericht als lanen met bomen aan beide kanten. De lanen hebben een landschappelijk karakter en bestaan uit boomsoorten die passen bij het landschap.

Recreatief gebruik

De landschapszones, het wijstpark en de groene randen van het plan bieden veel ruimte om buiten te zijn. Het netwerk van groen maakt veel ommetjes mogelijk vanuit de wijk naar het buitengebied, maar ook vanuit Uden zuid naar het buitengebied. De wijk krijgt hiermee een belangrijke schakelfunctie. Zowel voor wandelaars als voor fietsers. De verschillende paden in het plan kunnen verhard zijn maar ook onverhard waarbij er meer sprake is van een struinp pad. In de groenzones is er ruimte om te spelen en te bewegen. Op een aantal plekken kunnen speelplekken ingericht worden. Deze hebben een natuurlijk karakter.

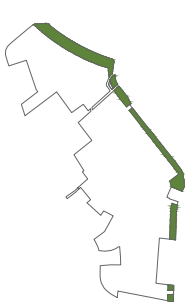
Natuurinclusieve openbare ruimte

Met de ontwikkeling van Eikenheuvel houden we rekening met biodiversiteit. Dit doen we door te denken vanuit een systeem waarbij alles met elkaar verbonden is. De bomen en heesters zorgen voor voedsel en broed- en schuilplekken voor vogels. De beplantingssoorten die we in het gebied toevoegen worden daarop uitgekozen. Het stuifmeel van sommige bomen is in het voorjaar belangrijk voor insecten. Het hogere gras met wilde bloemen trekt in de zomer insecten aan. De insecten in het gebied zorgen voor de bestuiving van de bloemen, maar zijn ook voedsel voor de vogels. We helpen de dieren een

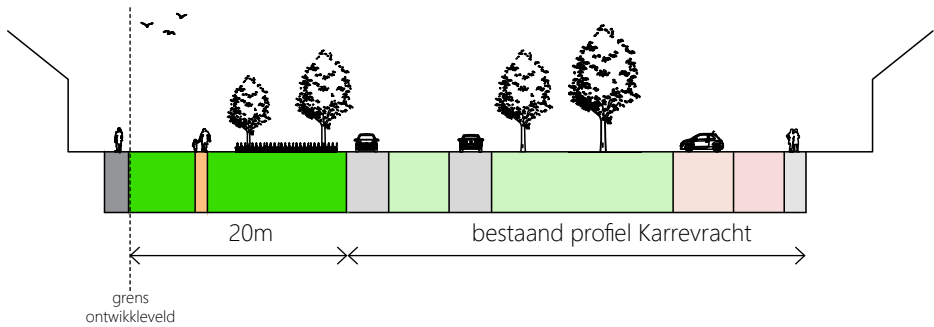
beetje door plekken te maken waar insecten, vogels en kleine zoogdieren kunnen schuilen of een nest kunnen maken. Een minder opgeruimde en gemaaide openbare ruimte droogt minder snel uit en is beter voor de bodem en het bodemleven. Door te denken vanuit het systeem voegen een we een duurzaam stukje natuur toe aan de stad.

Klimaatadaptief ontwerp

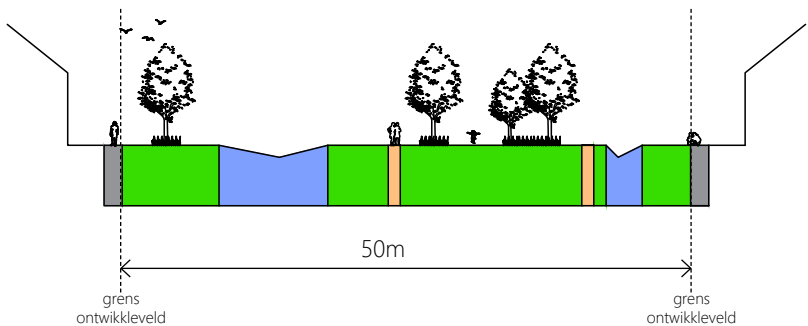
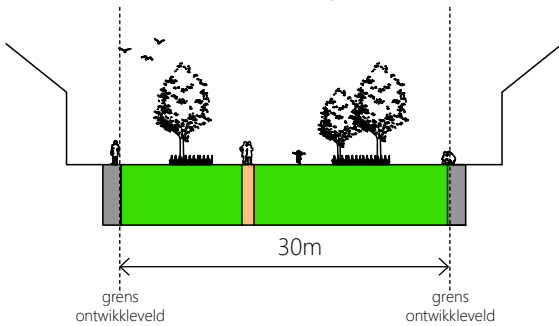
De buitenruimte van Eikenheuvel is een robuust ontwerp dat rekening houdt met extreme regenval, droogte en hittestress. Het vele groen zorgt ervoor dat op warme dagen de omgeving niet oververhit raakt. Daarom zorgen we voor zo min mogelijk verharding en combineren we die waar mogelijk met groen. Aan extreme droogte kunnen we in principe niet veel doen. In het plan gaan we er wel zo goed mogelijk mee om. Regenwater vangen we op in wadi's. Eenmaal in de wadi kan het langzaam infiltreren in de bodem. We proberen verdamping zoveel mogelijk tegen te gaan. Dit doen we door grassen hoger te laten groeien en groepjes heesters te planten, waaronder natuurlijke compost kan ontstaan.



Groenbuffer aan Lippstadtsingel, Karrevracht en Ruitersweg minimaal 20m breed

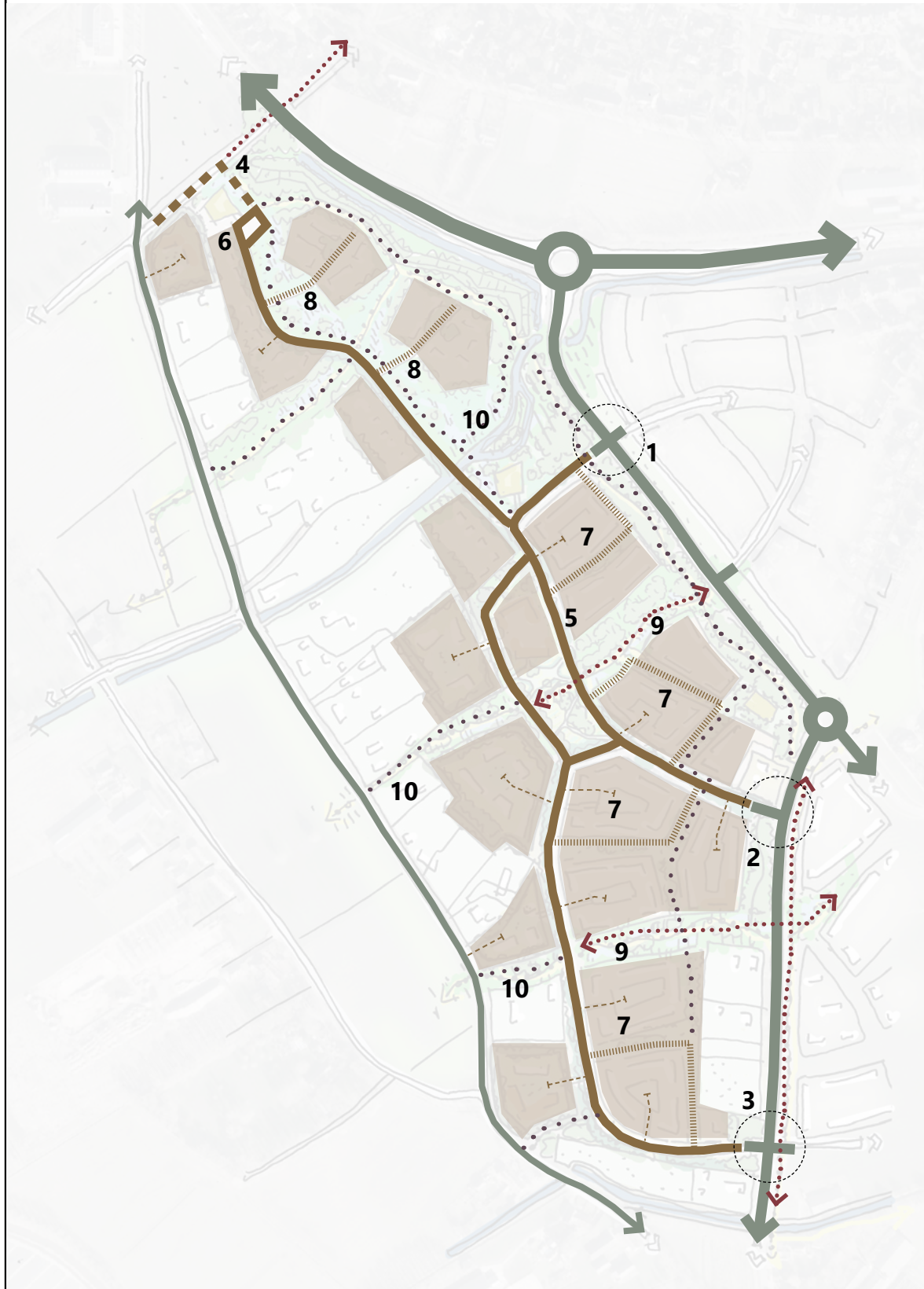


Groen casco door de wijk 30 - 50m breed



Sfeerimpressie gebruik openbare ruimte

Ontsluitingsstructuren



principe ontsluitingsstructuur Eikenheuvel

Aansluiting op de omgeving

Eikenheuvel krijgt drie ontsluitingen op de omgeving. Op de Karrevracht aansluitend op de Langgevel. We sluiten twee keer aan op de Ruitersweg: via de Laarweg en ter hoogte van De Ruiter. Aan de noordzijde is een calamiteitenaansluiting op de Munterweg. Het plan Eikenheuvel staat voor gemotoriseerd verkeer niet in verbinding met de Eikenheuvelweg. Wel krijgt een beperkt aantal kavels een ontsluiting op de Eikenheuvelweg.

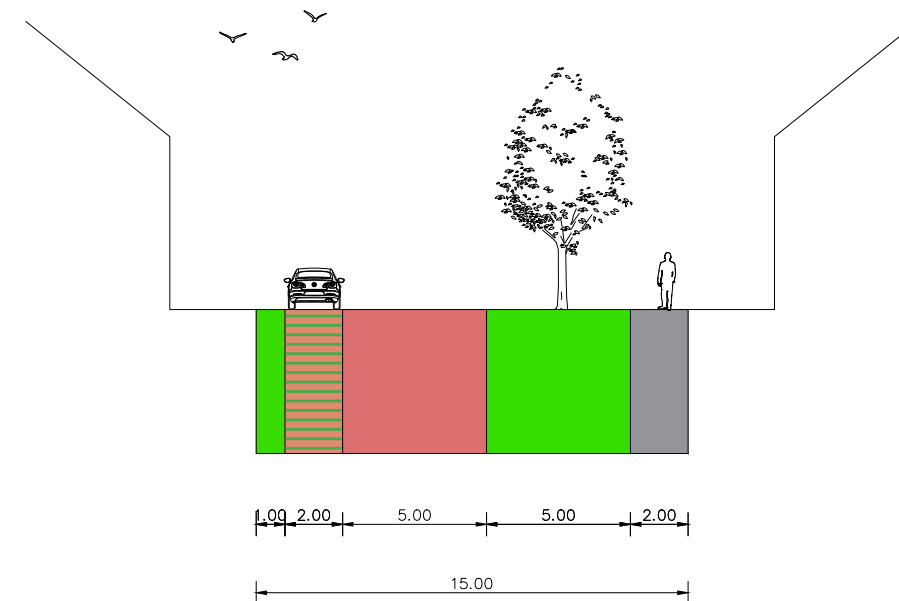
Hoofdontsluiting Eikenheuvel

De hoofdontsluitingsweg door Eikenheuvel heeft een slingerend verloop zoals we ook bij de Eikenheuvelweg zien. De weg heeft een groen karakter en wordt begeleid door een laan. In dit stadium gaan we uit van een principeprofiel van 15 meter met een rijbaan, een loopzone, langsparkeren en groen. De opbouw van dit profiel kan nog veranderen. Aan de noordzijde van het plangebied is de ontsluitingsstructuur voor autoverkeer doodlopend. Hier maken we een ruime keerlus. De woonvelden met woonstraten, erven en parkeerhoven worden vanaf de hoofdontsluitingsweg

ontsloten. Hier kunnen de profielen smaller en groener worden. Een profiel met een karrespoor is hiervan een voorbeeld. De ontsluiting van de woonvelden vindt plaats binnen de vastgestelde woonvelden, niet in de groenzones. Uitzondering hierop zijn de twee verbindingswegen die door het wijstpark lopen. Ze ontsluiten twee bijzondere woonvelden die in het wijstpark liggen. Deze wegen krijgen een speciale groene uitstraling die past bij het park. Parkeerplaatsen worden waar mogelijk groen en waterdoorlatend uitgevoerd.

Langzaamverkeersroutes

Er zijn twee vrijliggende langzaamverkeersroutes (9) die Eikenheuvel verbinden met de Karrevracht en de Ruitersweg (Uden zuid). Daarnaast is er een netwerk van paden dat door het plan loopt (10). Deze paden zijn informeler van karakter.



Principeprofiel van 15m voor hoofdontsluiting

Ontwikkelvelden



principe ontwikkelvelden

Door het landschappelijk raamwerk en de ontsluitingsstructuur is duidelijk waar woningen gebouwd kunnen worden. We onderscheiden hierin vier soorten ontwikkelvelden die van elkaar verschillen in structuur, dichtheid, programma en sfeer.

Een groot deel van het programma bestaat uit (kleine) rijwoningen. Dit vraagt in de stedenbouwkundige uitwerking een bepaalde benadering zodat de kleine kavels, het parkeren en de erfafscheidingen op een stedenbouwkundig juiste manier worden opgelost. Op hoofdlijnen is de woningdichtheid aan de noord-oost-/oostzijde van het plangebied hoger (meer rijwoningen) dan aan de zijde van de Eikenheuvelweg. Daar wordt meer vrijstaande bebouwing toegepast. Ondanks het verschil in dichtheid is Eikenheuvel in zijn geheel een bijzonder groen woongebied. Dit komt



door het relatief lage bebouwingspercentage van ca 40% en de robuuste groenzones waar alle ontwikkelvelden aan grenzen.

Groen en water maken 40% uit van het grondgebruik in deze wijk. Het grootste deel van het groen en het water is opgenomen in het landschappelijk raamwerk een kleiner percentage in de ontwikkelvelden.

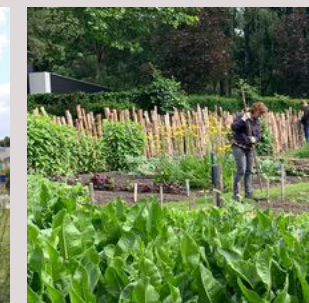
In deze visie geven we verschillende voorbeelden van hoe de wijk eruit kan komen zien. De architectuur is nog niet bepaald. De afbeeldingen zijn slechts een voorbeeld.

1 Typologie Drie accenten

De drie appartementengebouwen zijn accenten zijn in Eikenheuvel. We plaatsen ze op een strategische plek in het groen. Ze markeren de wijk van buitenaf. Eén gebouw markeert de entree van de wijk aan de Karrevracht. Het andere gebouw staat bij de rotonde Karrevracht Ruitersweg. Het derde gebouw staat aan de noordzijde van het wijstpark. We denken aan gebouwen van ca 4 lagen hoog in een groene setting. Het parkeren wordt rondom de gebouwen groen ingepast. De appartementen hebben balkons of kleine terrasjes op de begane grond. We vinden het belangrijk dat de bewoners van binnenuit verbinding hebben met het landschap rondom het gebouw.

2 Ontmoetingsplek

Centraal in de wijk is er ruimte voor een ontmoetingsplek. En kan daarmee het hart van de wijk worden. De invulling hiervan wordt later bepaald.



Ontwikkelvelden



3 Typologie Clusters in het groen

Deze velden liggen aan de zijde van de Karrevracht en Ruitersweg. Ze sluiten aan op de hoofdontsluiting en grenzen aan de landschapszones en de groene randen van de wijk. In de woonvelden komt een divers programma, maar de nadruk ligt op rijwoningen. Per veld kunnen verschillende bouwblokken ingepast worden. We vinden het belangrijk dat de velden flexibiliteit bieden om verschillende programma's in te passen. Het is belangrijk dat er in de velden een kleinschalige groenstructuur ontstaat die in verbinding staat met het landschappelijk raamwerk. Parkeren gebeurt uit het zicht in hofjes of groen ingepast in de openbare ruimte.



5 Typologie Wonen op een erf

Aan de rand van de wijk op de overgang naar de bestaande kavels aan de Eikenheuvelweg komen een aantal erven. De woningdichtheid is hier wat lager om het landschappelijke karakter te benadrukken. Een goede samenhang tussen bebouwing en landschap is het uitgangspunt. In de erven komen vooral vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Op enkele plaatsen zijn rijwoningen of rug-aan-rugwoningen ook denkbaar.



4 Typologie Wonen met wijst

Dit noordelijke plandeel grenst aan het wijstpark. Twee ontwikkelvelden liggen er zelfs middenin. In de ontwikkelvelden aan de zijde van de Eikenheuvelweg komen vooral vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Het is belangrijk dat er een ruime tuin is richting de bestaande kavels aan de Eikenheuvelweg. De twee ontwikkelvelden in het wijstpark krijgen een wat hogere bebouwingsdichtheid. Hier komen rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Deze woningen grenzen met hun tuinen aan het park. Het is belangrijk dat hier de overgang privé-openbaar zorgvuldig en beheersbaar wordt vormgegeven. Terraswoningen zouden hier een goede invulling kunnen zijn.



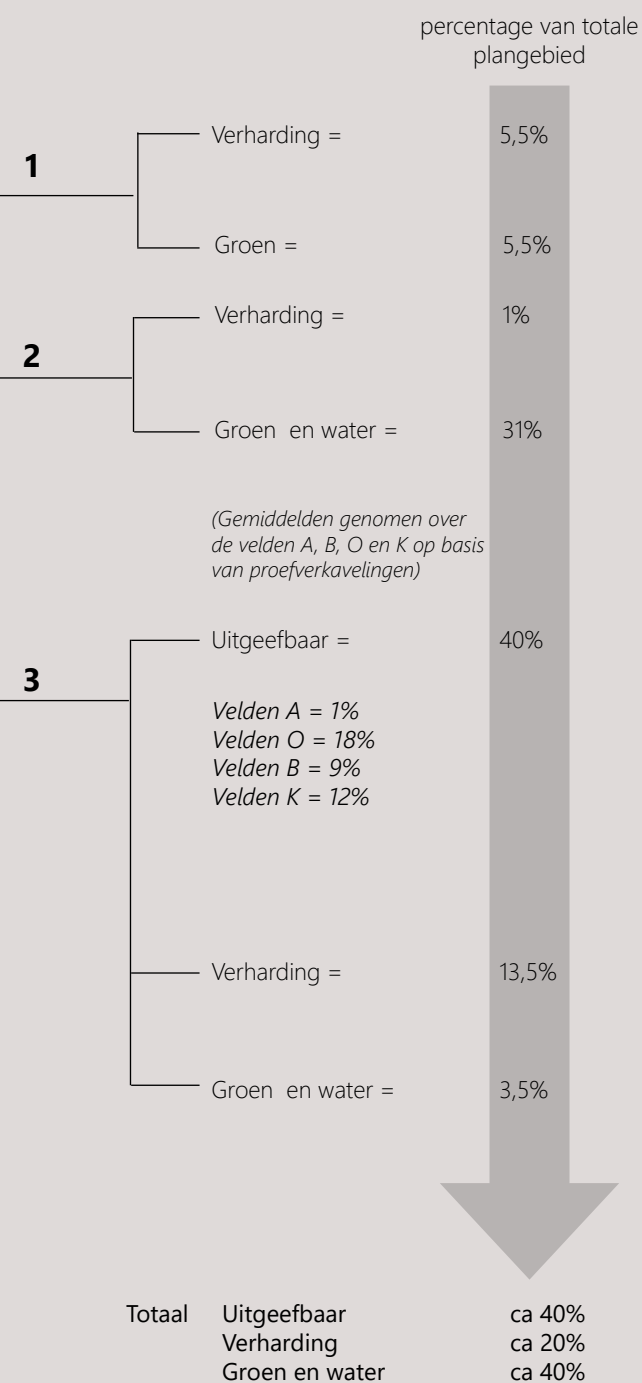
Gondgebruik en programma



Plangebied = ca 244725m2

- 1 Hoofdontsluiting
- 2 Landschappelijk raamwerk
- 3 Ontwikkelvelden A, O, B, K

Grondgebruikkaart



Grondgebruik

Het grondgebruik kent de volgende hoofdverdeling:
Groen: 40%
Uitgeefbaar/bebouwbaar: 40%
Verhardingen: 20%

De percentages van het grondgebruik zijn tot stand gekomen door proefverkavelingen en een grondgebruikkaart. Op basis van de proefverkavelingen hebben we per ontwikkelveld een aanname gedaan voor het grondgebruik.

De grondgebruikkaart geeft een hoofdverdeling van het grondgebruik. Ter verduidelijking van de kaart zijn de volgende zaken van belang:

- De ontwikkelvelden A, B, O en K zijn niet altijd 100% uitgeefbaar. Een deel ervan bestaat uit verhardingen en groen/water, afhankelijk van de gekozen verkaveling.
- Het landschappelijk raamwerk bestaat uit groen, water en voor een klein deel uit verhardingen.
- Voor het profiel van de hoofdontsluiting gaan we uit van 50% verharding en 50% groen.

5 VERVOLG

Deze visie geeft het ruimtelijk raamwerk voor de gebiedsontwikkeling Eikenheuvel. Het is een visie op hoofdlijnen. In de uitwerking zijn er nog veel keuzes te maken en onderzoeken die gedaan moeten worden kunnen van invloed zijn op de visie.

Vervolgonderzoek

Vervolgonderzoeken

Om tot een uitgewerkte gebiedsvisie te komen met stedenbouwkundige uitwerkingen voor de bouwvelden en een landschapsplan voor het landschappelijk raamwerk is vervolgonderzoek nodig. De uitkomsten van deze onderzoeken vormen de input voor het ontwerp in de vervolgfase van het proces. Het kan zijn dat elementen of delen van deze visie aangepast moeten worden door de uitkomsten van de vervolgonderzoeken. Een deel van deze onderzoeken zijn ook nodig voor het Omgevingsplan dat opgesteld moet worden. De volgende onderzoeken zijn voor de ruimtelijke uitwerking van het plan van belang:

Flora en fauna:

Het is zeer waarschijnlijk dat er in Eikenheuvel beschermde soorten aanwezig zijn volgens de Flora- en faunawet. Het is goed om een in vroeg stadium inzichtelijk te hebben waar we mee te maken hebben en hoe we met de aanwezige beschermde soorten om moeten gaan.

Nader onderzoek Peelrandbreuk:

In het onderzoek naar de Peelrandbreuk in Eikenheuvel zijn er aanwijzingen van wijst in het gebied gevonden. Om de exacte zone van de wijst te kunnen bepalen, is vervolgonderzoek nodig.

Archeologie:

Het is van belang om in een vroeg stadium inzichtelijk te hebben of er waardevolle archeologische objecten of structuren aanwezig zijn. Eventueel kunnen we deze in het plan opnemen.

Geluid:

De Lippstadtsingel, Karrevracht en Ruitersweg geven geluidsbelasting op het gebied. Er is onderzoek nodig om inzichtelijk te krijgen met welke afstanden of maatregelen rekening moet worden gehouden.

Beplanting:

In de visie hebben we op hoofdlijnen rekening gehouden met waardevolle beplanting in Eikenheuvel.

Een gedetailleerde inventarisatie en inmeting van de te behouden beplanting is nodig om een goede vertaling te kunnen maken in de stedenbouwkundige uitwerking en de uitwerking van het landschappelijk raamwerk.

Hydrologisch en bodemonderzoek:

Om de waterhuishoudkundige situatie op een juiste wijze te kunnen vertalen is input over de hydrologische situatie gewenst.

Verkeersonderzoek:

Onderzoek kan van belang zijn voor hoofdontsluitingen en voor de opzet van de stedenbouwkundige structuur.

Externe veiligheid:

Onderzoek naar Externe veiligheid betreft bijvoorbeeld de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid.



Foto van het plangebied genomen vanaf de Karrevracht

6 BIJLAGEN

Proefverkavelingen om het programma te testen

Tijdens het proces hebben we verkavelingsstudies gemaakt om te testen of de bouwvelden die we voor ogen hebben goed en flexibel te verkavelen zijn. De studies zijn ook gebruikt om te onderzoeken hoeveel woningen in het plan gerealiseerd kunnen worden.

Proefverkaveling velden O3 en A1



Programma proefverkaveling

Programma in veld A1:

- Appartementen:
- 3 lagen met 4e terugliggende laag
 - Parkeren op maaiveld
 - Bergingen inpandig

Totaal ca 20 appartementen

Programma in veld O3:

- Grondgebonden woningen:
- Vrijstaand 1
 - Twee-onder-een-kapwoningen 2
 - Rijwoningen 22
 - Beneden- en bovenwoningen 14
 - Rijwoningen (1 pp eigen terrein) 21

Totaal 60

Proefverkaveling veld B2 variant A



Optie:
Kleinschalig appartementengebouw
ipv twee-onder-een-kapwoning (6 stuks)
Totaal +4 woningen

Programma proefverkaveling variant A

Programma in veld B2:

Grondgebonden woningen:

- Vrijstaand 3
- Twee-onder-een-kapwoningen 4
- Rijwoningen 12
- Rug aan rug woningen 8

Totaal 27 woningen



Proefverkaveling veld B2 variant B



Programma proefverkaveling variant B

Programma in veld B2:

Grondgebonden woningen:

- Vrijstaand 10
- Twee-onder-een-kapwoningen 6

Totaal 16



Proefverkaveling velden K4 en K5



Programma proefverkaveling

Programma in velden K4 en K5:

- Grondgebonden woningen:
- Vrijstaand 9
 - Twee-onder-een-kapwoningen 12
 - Rijwoningen 6

Totaal 27

COLOFON

NieuwBlauw
stedenbouw en landschap
www.nieuwblauw.nl

Correspondentie adres:
Piuslaan 157
5643 PB Eindhoven

Bezoekadres:
Boschstraat 90
5301 AG Zaltbommel

KvK-nr: 54077273
info@nieuwblauw.nl

Projectnummer
UDE018 - versie 05

Datum
11 september 2023

In opdracht van

maashorst 



Combinatie Uden Zuid V.O.F.