



# 2

## EIKENHEUVEL MODELLENSTUDIE



# Colofon

Januari 2021

Versie 17/01/2021

Opgesteld door:



**idverde Advies BV**

**Tuin- en landschapsarchitecten | omgevingsadviseurs**

**Willemsplein 2-4**

**5211 AK Den Bosch**

**T: 073 205 11 00**

**advies@idverde.nl**

**www.idverdeadvies.nl**



# EIKENHEUVEL

## MODELLENSTUDIE

Onderzoek naar 3 modellen in verschillende bebouwingsdichtheden.



# Inhoud

Pagina	Hoofdstuk
7	<b>1. Inleiding</b>
9	<b>2. Van analyse naar model</b>
10	2.1 Bodem, Landschap en Buurtschap
12	2.2 Drie modellen passend bij Eikenheuvel
17	<b>3. Uitwerking landschapsmodellen</b>
18	3.1 Model Peelrandbreuk
24	3.2 Model Cultuurlandschap
30	3.3 Model Buurtschap
37	<b>4. Drie bebouwingsopgaven</b>
38	4.1 Model Peelrandbreuk
40	4.2 Model Cultuurlandschap
42	4.3 Model Buurtschap
45	<b>5. Beoordeling modellen</b>
46	5.1 Beoordeling Model Peelrandbreuk
48	5.2 Beoordeling Model Cultuurlandschap
50	5.3 Beoordeling Model Buurtschap
52	5.4 Overzicht beoordeling modellen
54	<b>6. Conclusie</b>
56	6.1 Conclusie modellen
58	6.2 Beoordeling Combinatie model
60	6.3 Inzichten



# 1

## Inleiding

Na afronding van de voorbereidingsfase is de volgende stap in het proces het opstellen van de modellen. Dit is de tweede fase om tot de gebiedsvisie voor Eikenheuvel te komen.

1. Voorbereidingsfase
- 2. Modellen**
3. Voorkeursmodel
4. Gebiedsvisie

De afstemming heeft plaats gevonden tussen het ontwerpteam, de gemeentelijke projectgroep en de opdrachtgever. De drie modellen en drie bebouwingsopgaven zijn besproken en aan de hand van de ambities criteria opgesteld. De uitkomst van deze criteria en de doorrekening van de grondexploitatie vormen de basis voor de keuze van het best passende voorkeursmodel. In de vervolfasen wordt het voorkeursmodel verder uitgewerkt in combinatie met een toelichtende en samenvattende gebiedsvisie van het gehele proces.

Dit document is het eindresultaat van de modellenstudie. Middels drie landschappelijke modellen, inpassen van de bebouwingsopgave (drie varianten voor elk model) en weging van de varianten aan de ambitiecriteria is de basis gelegd voor het vervolgtraject.





# 2

## Van analyse naar model

Tijdens de eerste fase, de gebiedsvisie en ambities, zijn de karakteristieken van Eikenheuvel onderzocht en beschreven. Tijdens deze analyse zijn diverse aspecten naar voren gekomen die Eikenheuvel uniek maken. In dit hoofdstuk worden deze typische karakteristieken van Eikenheuvel als uitgangspunt genomen voor de verschillende modellen. Hierdoor waarborgen we de aansluiting van de nieuwe ontwikkeling bij het typische karakter van Eikenheuvel.

## 2.1 Bodem, historie en buurtschap

Binnen de conclusie van de landschapsanalyse komen verschillende elementen aan bod die Eikenheuvel een uniek karakter geven. Deze elementen zijn onder te verdelen in drie hoofdthema's:

### Bodem

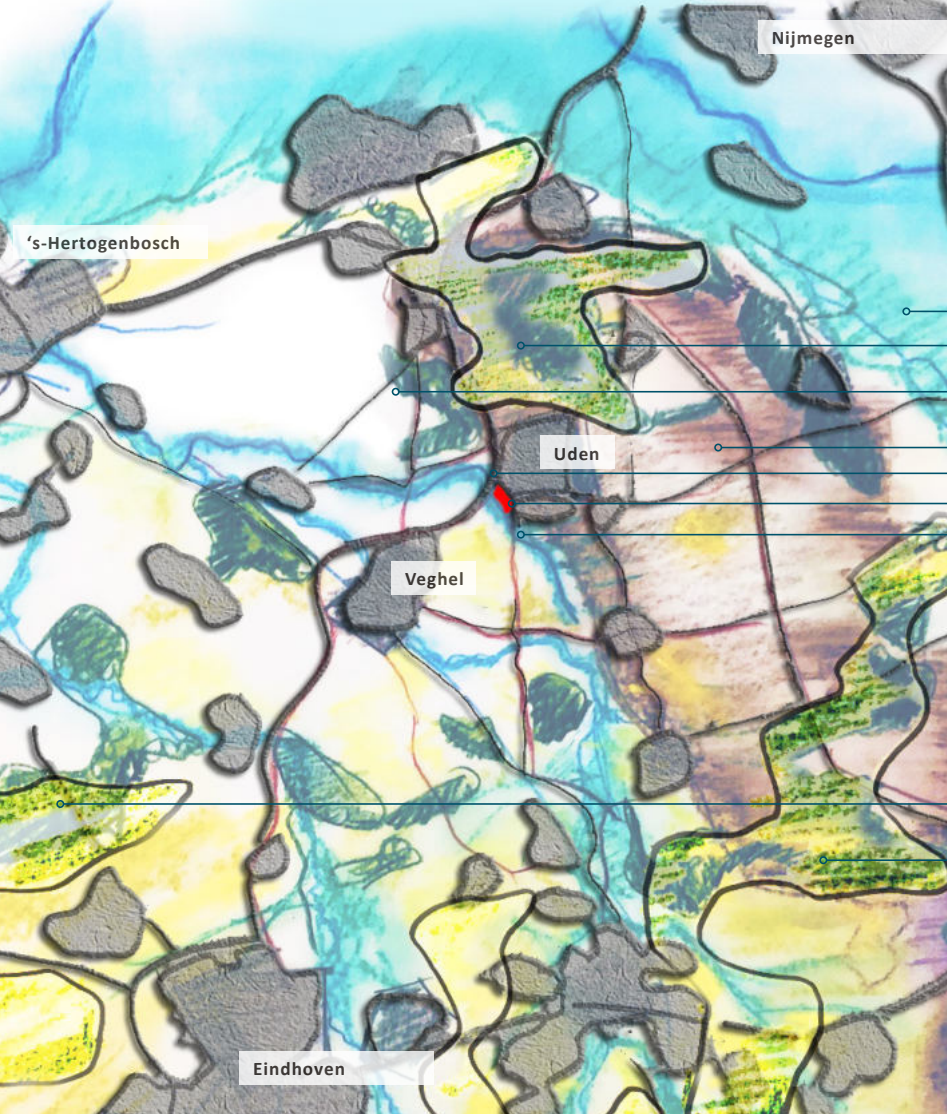
De Peelrandbreuk, kwelwater en overgangsgebied van peelhorst naar de centrale slenk met de Leijgraaf geven dit gebied een bijzonder karakter. Deze thema's zullen in *Model Peelrandbreuk* benadrukt worden.

### Oude landschappelijke structuren

Veel verschillende landschappelijke elementen als boomgaarden, notenbomen op het erf, monumentale bomen, kerkenpaden, es en frankische driehoek refereren aan een oud cultuurhistorisch landschap. Deze elementen krijgen een nadrukkelijke plek in *Model Cultuurlandschap*.

### Buurtschap Eikenheuvel

Eikenheuvel heeft ook een belangrijk sociaal aspect. De es, frankische driehoek en karakteristieke lintbebouwing refereren naar een tijd waarbij het buurtschap een belangrijk rol speelde in het leven van de mensen. In *Model Buurtschap* wordt aandacht besteed aan het sociale aspect van samen wonen op een bijzondere plek als Eikenheuvel.



Nijmegen

's-Hertogenbosch

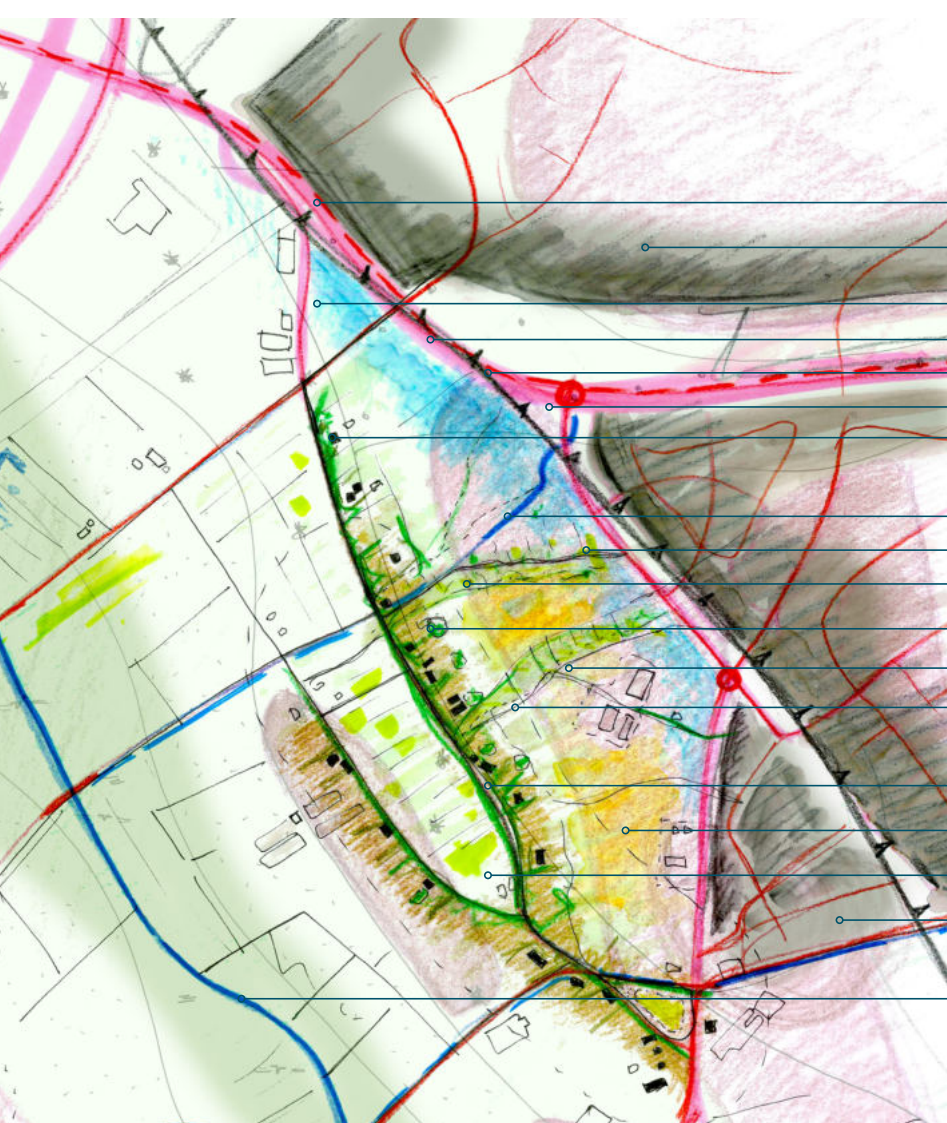
Uden

Veghel

Eindhoven

## Op overgangen en langs verbindingen

- Het rivierengebied van de Maas
- De Maashorst
- Bedafsche bergen en wijstgronden
- De Peelhorst, verhoging van zand en grind
- Belangrijke verbinding A50
- Buurtschap Eikenheuvel
- Bekenlandschap De Leijgraaf
- Het Groene Woud
- De Peel, hier voornamelijk bestaande uit heide en bos



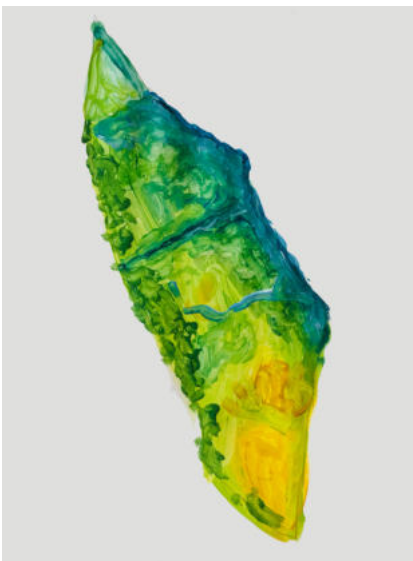
## Pareltje van Uden

- Busverbinding
- Verstedelijking Uden
- Fietsverbinding
- Belangrijke hoofdverbinding van Uden
- Peelrandbreuk
- Kwelzone voor de Peelrandbreuk
- Vroeger vormde boomgaarden en (noten) bomen een belangrijk onderdeel op het erf
- Kleutersche Loop
- Oorspronkelijke ligging waterloop
- Oude landschappelijke structuur
- Buurtschap Eikenheuvel
- Monumentale bomen
- Kerkenpaden
- Belangrijke groenstructuur
- Es
- Frankische driehoek
- De Ruiter
- De Leijgraaf

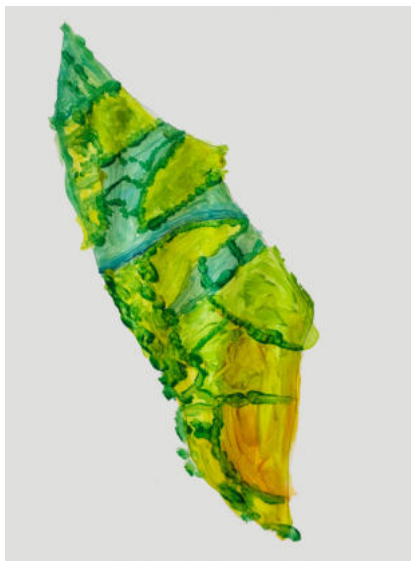
## 2.2 Drie modellen passend bij Eikenheuvel

Om een eerste beeld te vormen bij het potentiële karakter van de verschillende modellen, is er een verkennende model- en referentiestudie gedaan. De resultaten worden in dit hoofdstuk behandeld middels een collage en trefwoorden. Bij elk model worden twee referentieprojecten benoemd die van inspiratie zijn voor het model. In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op de ruimtelijke principes van elk model.

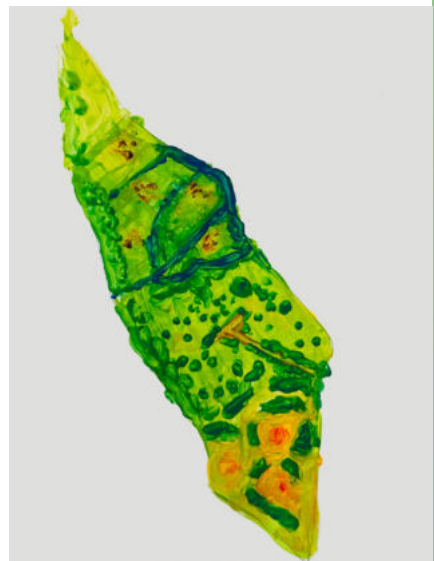
**1. Model Peelrandbreuk**



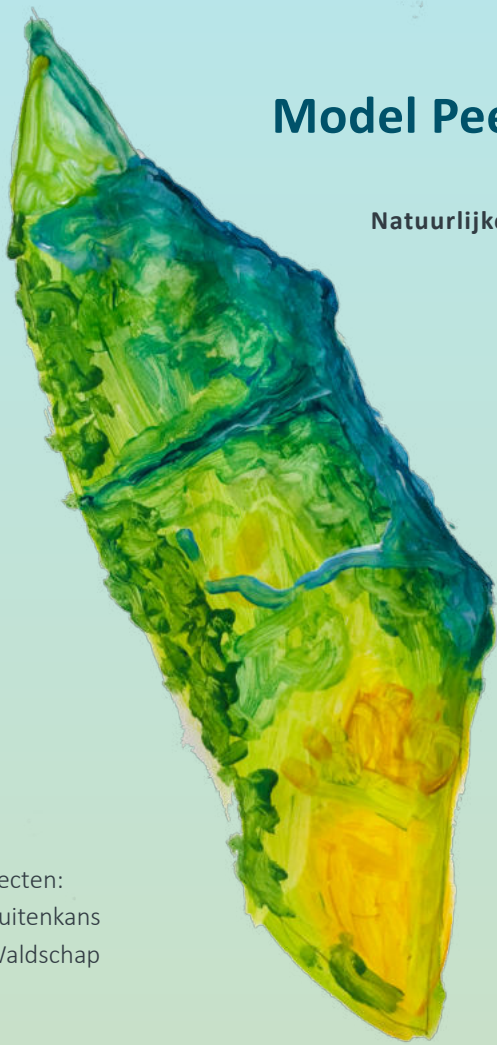
**2. Model Cultuurlandschap**



**3. Model Buurtschap**



# Model Peelrandbreuk



Natuurlijke systemen

Peelrandbreuk

Ruigte

Kwelwater

Wijstgronden terug brengen

Pionieren

Mens te gast

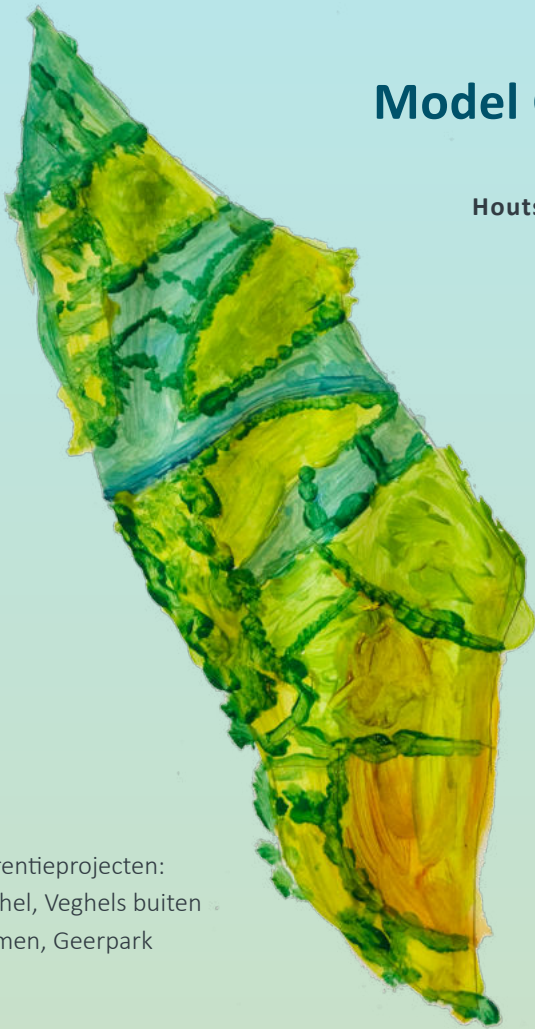
Autovrij

Referentieprojecten:

- Almere, De Buitenkans
- Eindhoven, Waldschap



# Model Cultuurlandschap



Houtsingels

Historie

Kerkenpaden

Kleinschalige landschapselementen

Parkachtig landschap

Bebouwingskamers

Referentieprojecten:

- Veghel, Veghels buiten
- Vlijmen, Geerpark

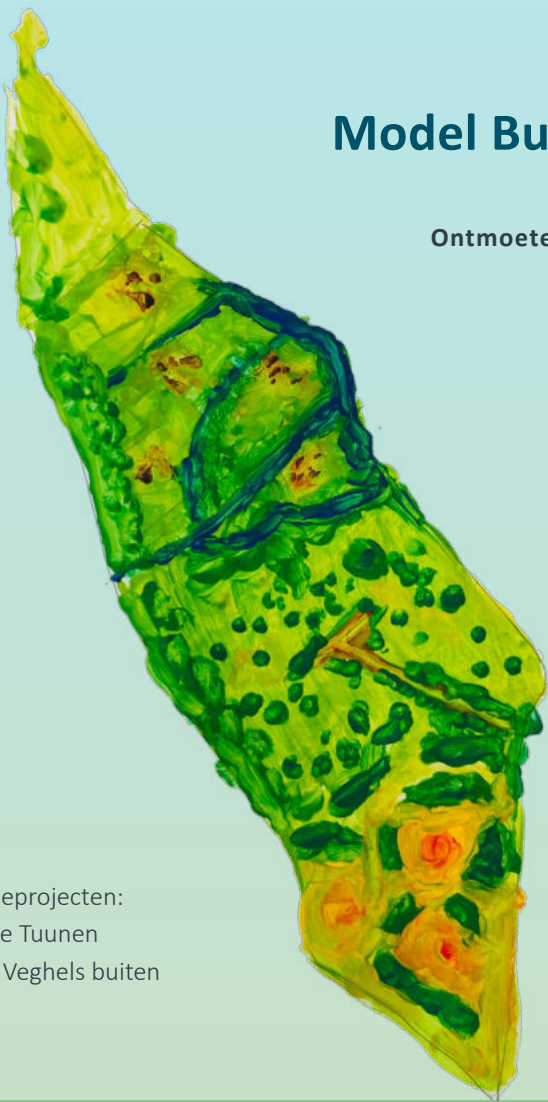
Kleutersche Loop

Autoluw

Wonen met zicht op een authentiek landschap



# Model Buurtschap



Ontmoeten

Boomgaard

Es

Brink

Functioneel karakter van grote schuren  
en boeren erven

Tuinachtig karakter

Collectief

Auto buiten de erven

Referentieprojecten:

- Texel, De Tuunen
- Veghel, Veghels buiten







# 3

## Uitwerking landschapsmodellen

Eikenheuvel is een uniek stukje Udens landschap. Er is daarom voor gekozen om het landschap als basis te nemen voor de nieuwe ontwikkeling. De drie landschapsmodellen hebben allemaal een belangrijke landschappelijke basis. De Peelrandbreuk wordt zichtbaar en beleefbaar in model één. We gaan terug naar de basis; de bodem en waterstromingen. De Peelrandbreuk krijgt meer ruimte en wordt beleefbaar. Natuurlijke systemen en ruige natuur zorgen voor een natuurlijk sfeer. Het oude cultuurlandschap wordt in model twee teruggebracht met kerkepaden, kleinschalige landschapselementen en een kleinschalig agrarisch parkachtig landschap. Binnen het derde model staat het buurtschap voorop. Samenkomen op een erf, binnen een tuin en in gebouwen krijgt hier een plek. De verschillende erven krijgen eigen sferen. De thema's weiland, boomgaard en de es representeren hier de verschillende landschappen van Eikenheuvel.

## 3.1 Model Peelrandbreuk

### Het model

Binnen Model Peelrandbreuk is de landschapsvormende Peelrandbreuk de voornaamste structuurdrager van het woonlandschap Eikenheuvel. Deze geologische breuk heeft een voorname rol gespeeld in de vorming van het Brabantse landschap. Ruimtelijk is de Peelrandbreuk door de eeuwen heen verdwenen uit het landschap, maar de breuk heeft nog steeds een definiërende rol binnen de natuurlijke systemen in het gebied, met name het hydrologische systeem. Zo is de breuk bepalend voor de kwel in het gebied, de samenstelling van het water en de stroomrichting van het water. Deze hydrologische kenmerken hebben de potentie opnieuw bepalend te zijn voor de vorming van het landschap.

Om de landschappelijke systemen als kwaliteit voor het woonlandschap in te zetten, wordt er in dit model gekozen om de noord-zuid georiënteerde loop van de breuk als uitgangspunt te nemen voor de oriëntatie van het woonlandschap. De breuk zelf is basis voor een oostelijk gelegen natuurlijke zone, waar ruimte wordt gegeven aan spontane kwel en natte natuur. De hoogste concentratie aan bebouwing in het gebied bevindt zich daarom aan de westelijke zijde, waar het door een enkele ontsluitingsas ontsloten wordt. In de centrale zone die zo wordt gecreëerd liggen bewoningslinten te midden van de natuur.

### De Partners

De Peelrandbreuk met zijn wijstgronden zijn zeldzaam binnen Nederland en komen ook elders in Europa haast niet voor. De wijstgronden tussen Uden en Vorstenbosch zijn daarom in 2004 uitgeroepen tot aardkundig monument. Met deze bijzondere status is het hoogstwaarschijnlijk mogelijk om de natuurlijke zone en wijstgronden samen met natuurorganisaties, het waterschap en het rijk te realiseren. In samenwerking met deze natuurorganisatie zouden de natuurwaarde en de wijstgronden gewaarborgd kunnen worden. Het bijzondere gebied wordt hierdoor niet gewoon openbaar gebied, maar echte natuur.



## 3.1 Model Peelrandbreuk

### Het landschap

In dit landschapsmodel bepalen de natuurlijke systemen de sfeer van het gebied. Het kwelwater van de peelrandbreuk wordt langs de noordoostelijke grens van het plangebied aan de oppervlakte gebracht. De natuur krijgt hier een robuust en ruig karakter. Het groen en natuur wordt hier zo min mogelijk beïnvloed in de aanleg en de beheersfase. Hierdoor zullen gebiedseigen soorten van het gebied hier weer zichtbaar worden. Voor het beheer en onderhoud worden extensieve opties, zoals begrazing, onderzocht.

### De bebouwing

Door bewoningslijnen te creëren die het gebied inprikken vanaf de centrale ontsluiting worden de woningen omgeven door een natuurlijke context. Deze verweving van wonen en natuur vindt plaats in het hele gebied. De bebouwing aan de westelijk gelegen onsluitingslijn heeft een hoge dichtheid. Vanaf dit lint naar het oosten toe neemt deze dichtheid geleidelijk af. De voorgevels van de bebouwing staan aan het hoofdpad en hebben uitzicht richting de natuurlijke zones.



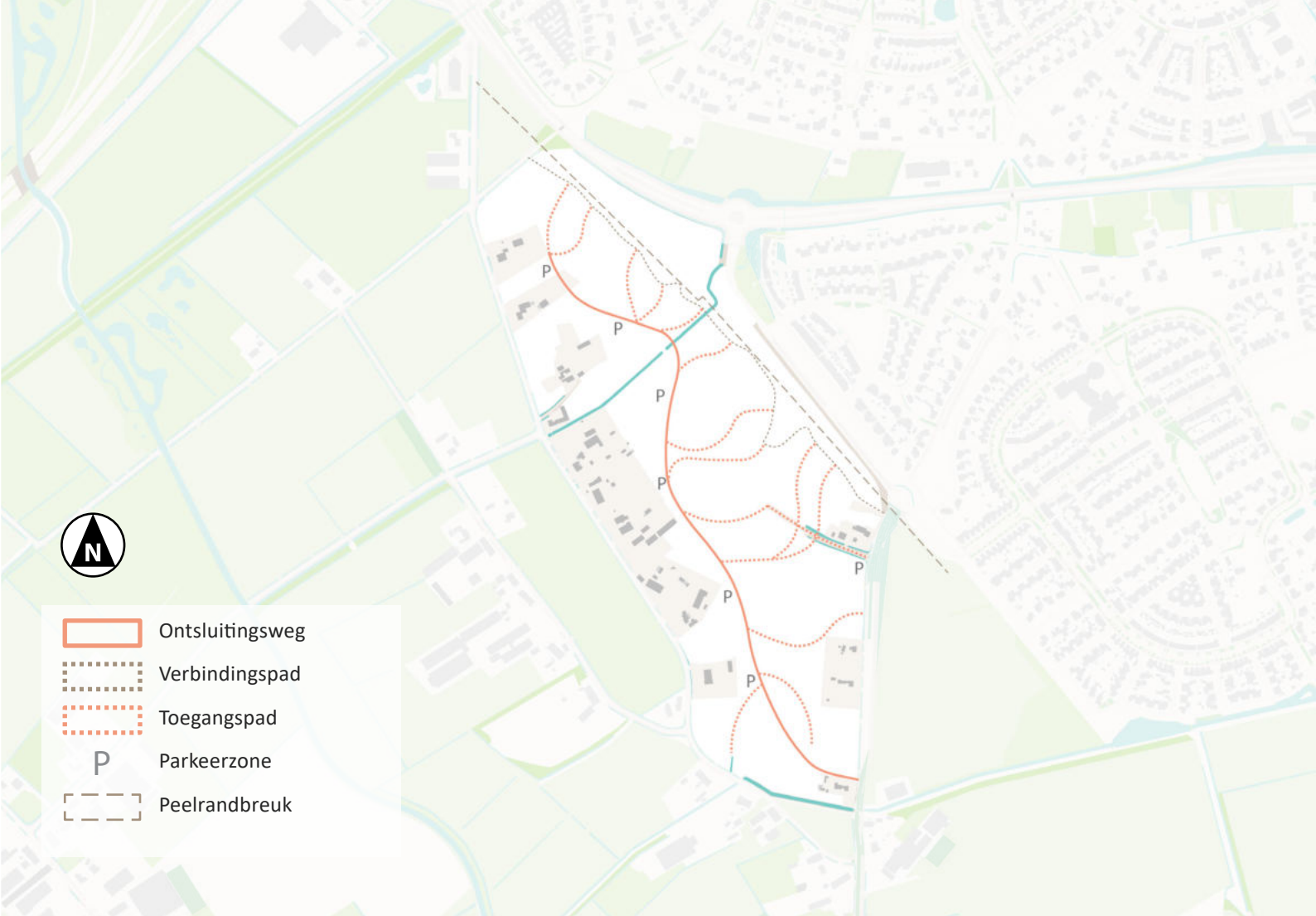
## 3.1 Model Peelrandbreuk

### De infrastructuur

In het Peelrandmodel is de mens te gast in de natuur. Er komt een enkele hoofdroute voor gemotoriseerd verkeer, waarlangs parkeren in landschappelijk ingepaste parkeerplaatsen plaatsvindt. Vanaf deze parkeerplaatsen wandel je naar de woning. De woningen liggen aan de hoofdweg en aan de bebouwingslinten die hieraan grenzen. Bewoners zullen tot 200 meter moeten lopen om hun woning te bereiken. De recreatieve infrastructuur bestaat uit hoogwaardige vlonderpaden die de verschillende linten met elkaar verbinden. Ze vormen aantrekkelijke routes door het natuurlijke landschap.

### Openbaar versus privé

Het natuurlijke landschap krijgt een hoofdzakelijk openbaar karakter waar iedereen kan recreëren. Voorzieningen die botsen met het natuurlijke karakter van het woonlandschap bevinden zich uitsluitend in de westelijke zone nabij de ontsluitingsweg. Private tuinen grenzen aan openbare landschappelijke zones en krijgen richtlijnen mee om het natuurlijke karakter te waarborgen. In het openbare gebied liggen kansen voor natuurorganisaties, waterschappen en de waarborging van groene ambities.



## 3.2 Model Cultuurlandschap

### Het model

Binnen model Cultuurlandschap wordt het eeuwenoude cultuurlandschap als voornaamste inspiratie genomen voor de ruimtelijke identiteit van het woonlandschap Eikenheuvel. Aan de basis van dit cultuurlandschap staat een lange interactie tussen mens en natuur, waarbij het landschap bepalend was voor het menselijke gebruik en de mens op zijn beurt het landschap vormde. De cultuurhistorische elementen die hieruit zijn voortgekomen, zijn dan ook alles behalve willekeurig, maar volgen een navolgbare samenhang. Deze samenhang staat aan de basis van de identiteit van Eikenheuvel.

Om de samenhang tussen de cultuurhistorische elementen en hun context te behouden wordt er binnen dit model gekozen voor een scherpe scheiding tussen het landschap en de bebouwing. De bebouwing is geconcentreerd en hoofdzakelijk op het landschap georiënteerd. Ook worden verkeersbewegingen minimaal door het landschap geleid. Op deze manier wordt het open en landelijke karakter zoveel mogelijk behouden en beleefd.

### De Partners

De groenstructuur tussen de bebouwingskamers krijgt een cultuurhistorisch karakter. Verschillende kleine velden of weilanden worden hier gesitueerd. De velden liggen in een gradiënt van droog tot natter en hadden vroeger een agrarische functie. Er zijn verschillende mogelijkheden voor invulling van deze velden. Voorbeelden zijn:

- een (biologische) boer zou op deze velden voedsel kunnen verbouwen. Je kunt hierbij ook denken het systeem van "De Herenboeren".
- een andere mogelijkheid zou het houden van vee kunnen zijn. Een schapsherder die zijn schapen hier (in de winter en kraamtijd) houdt.
- groen en zorg is ook een waardevolle combinatie. Een zorgboerderij zou hier mooi op zijn plek zijn. De combinatie van mens en landschap zorgt voor veel mogelijkheden.
- ook zou er aan een natuureducatieve plek gedacht kunnen worden, waarbij het landschap kan worden benut en kinderen met de natuur in aanraking komen. Ten noorden van Uden is Natuurcentrum de Maashorst gesitueerd. Een ondersteunend buitenlokaal, zo dicht bij de bebouwde kom van Uden Zuid interessant kunnen zijn voor verschillende scholen.





## 3.2 Model Cultuurlandschap

### Het landschap

In de landschapsstructuur staat de cultuurhistorie centraal. Oude waterlopen, kerkepaden, boomstructuren en kavellijnen vormen de basis van de waterlopen, paden, boomstructuren en lijnen in het nieuwe woonlandschap Eikenheuvel en vormen samen een sterke en ruim opgezette groenstructuur. Binnen deze groenstructuur wordt invulling gegeven aan verschillende groene en duurzame ambities. Het is een aantrekkelijk woonlandschap met een cultuurhistorische karakter en een toekomstgerichte invulling.

### De bebouwing

Binnen de sterke groenstructuur bevinden zich verschillende kamers, waarin de woningen zijn opgenomen. De kamers variëren in grootte en hebben elk een onderscheidend karakter. De huizen staan zoveel mogelijk op de rand van de kamers, zijn georiënteerd op het landschap en staan met hun voet in het groen. Op deze manier wordt een sterke connectie tussen de bebouwing en het landschap gecreëerd. Binnen de kamers bevinden zich de tuinen en een functionele ruimte waar geparkeerd wordt. De hoge bebouwingsdichtheid in de kamers waarborgt het ruime en groene karakter van het landschap.



## 3.2 Model Cultuurlandschap

### De infrastructuur

Het landschap wordt zoveel mogelijk ontzien van autoverkeer. De kamers binnen het landschap zijn daarom op een effectieve manier ontsloten. De auto staat aan de achterzijde van de woning, centraal binnen de kamers. Vanuit deze gezamenlijke parkeerplaatsen is de woning bereikbaar. Binnen het landschap ligt een uitgebreide recreatieve padenstructuur opgenomen die dwarsverbindingen tussen Uden en het buitengebied vormt en rondgangen mogelijk maakt. Hierbij wordt onder andere gebruik gemaakt van historische lijnen zoals kerkepaden.

### Openbaar versus privé

Het landschap rondom de bebouwde kamers bestaat hoofdzakelijk uit openbaar groen. In dit landschap is ruimte voor verschillende functies, zoals gezamenlijke tuin, biologisch boeren of waterberging, binnen een kleinschalige karakter. De privétuinen zijn gericht naar de binnenkant van de bebouwde kamers. Door de voorkanten van de woningen richting het landschap te richten kan er op een fraaie manier vorm gegeven worden aan de overgang tussen de openbare ruimte en privéruimtes en is er sociale controle op het openbare landschap. De gemeenschappelijke ruimte in het centrum van de kamers krijgen een semi-privaat en omsloten karakter.



## 3.3 Model Buurtschap

### Het model

Binnen Model Buurtschap vormt gemeenschappelijk wonen en leven binnen Eikenheuvel het uitgangspunt voor de ruimtelijk opbouw van het woonlandschap. Deze levensstijl krijgt uiting binnen kleine woonclusters die gebaseerd zijn op het idee van boerenerven. Elk erf is een eenheid waarbinnen enkele tientallen woningen om een gemeenschappelijke binnenruimte liggen. De wooneenheden hebben een variërende oriëntatie en plaatsing, waardoor er een speelse en transparante ruimte ontstaat. In de gezamenlijke binnenruimte bevinden zich openbare en collectieve functies.

Centraal door het gebied loopt een groene ononderbroken landschapszone. Ontsluitingswegen liggen daarom exclusief aan de randen van het gebied. Uitlopers van de groene zone vormen tevens de groene buffer tussen verschillende erven, waardoor natuur voor iedereen dichtbij is. De landschapszone is in drie onderscheidende eenheden onder te verdelen: de weide, de boomgaard en de es. Deze eenheden karakteriseren het landschap, en geven identiteit aan de erven binnen deze eenheden.

### De Partners

In Model Buurtschap gaan de nieuwe inwoners van Eikenheuvel zich deels ontfermen over verschillende collectieve tuinen. Het onderhoud van deze tuinen wordt ondersteund door bijvoorbeeld een boer of zorgboerderij. Door lid te worden van het collectief met bijvoorbeeld een abonnement voor voedsel, ondersteunen de inwoners de boer of initiatiefnemer. Daarnaast is er ruimte voor water. Samen met het waterschap kan worden gekeken naar mogelijkheden voor extra waterbergingscapaciteit.



## 3.3 Model Buurtschap

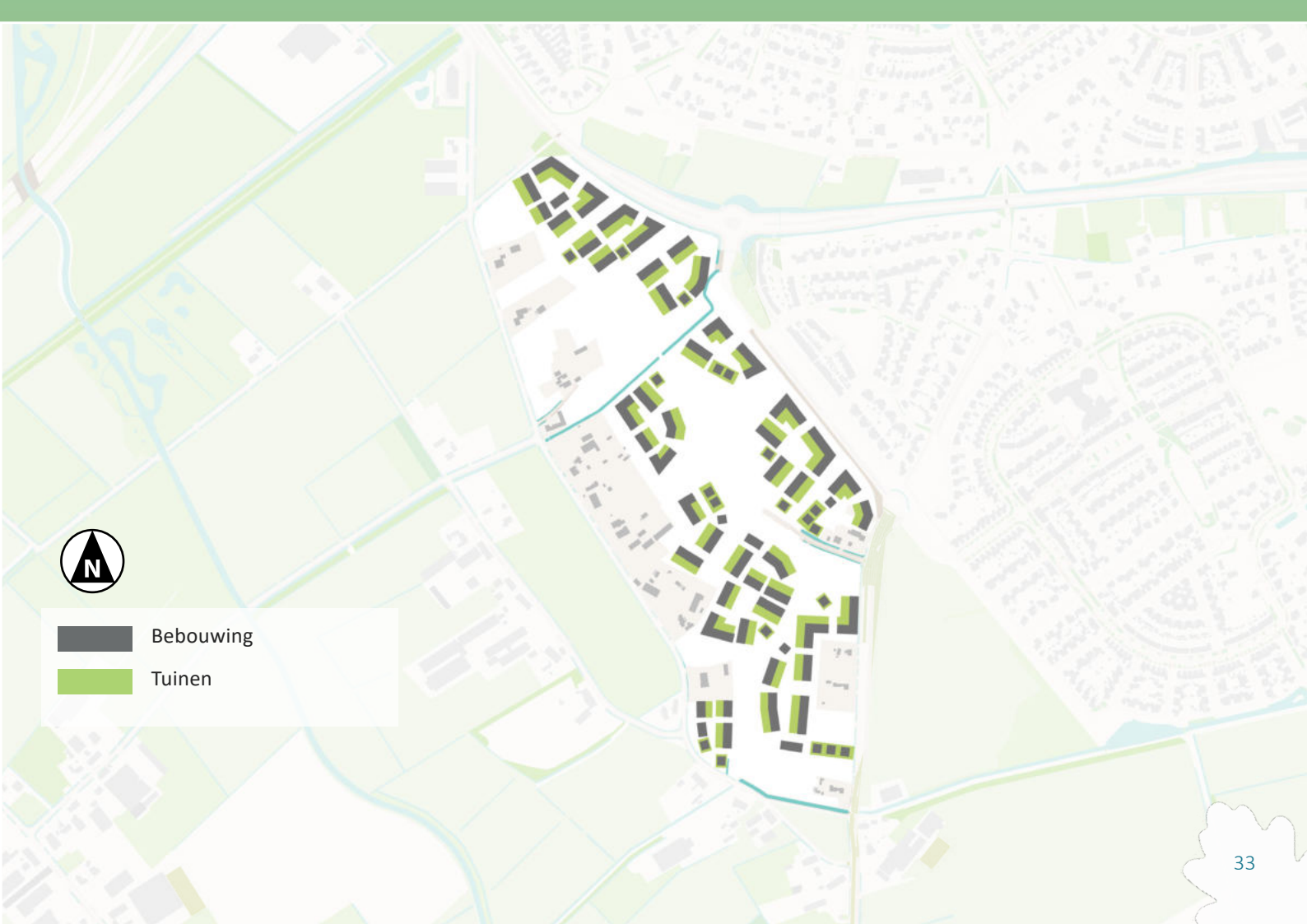
### Het landschap

Het landschap binnen model Buurtschap is het verbindende element tussen de verschillende erven in het gebied. Het is een centraal gelegen ononderbroken noord-zuid georiënteerde zone waarbinnen recreatieve activiteiten plaatsvinden. Er zijn drie eenheden te onderscheiden binnen deze zone: de weide, de boomgaard en de es. Deze drie eenheden bepalen het karakter van het landschap. Zo heeft de weide een nat karakter waar water een voorname rol speelt, zul je in de boomgaard veel plukbomen aantreffen en heeft de es een agrarisch karakter. Deze karakters lopen door in de erven en bepalen mede hun identiteit.

### De bebouwing

Bebouwing in Model Buurtschap haalt inspiratie uit een boerenerf. Op deze manier wordt er een informele sfeer gecreëerd waar ruimte is voor collectieve activiteiten. Bebouwing op het erf heeft een wisselende oriëntatie en bestaat uit diverse korrelgroottes. De bebouwingsblokken zijn transparant, waardoor er vele looproutes mogelijk zijn. De grootste en dichtste bouwblokken liggen doorgaans aan de buitenzijdes van het gebied aan de ontsluitingswegen. De landschapszijdes van de erven zijn transparanter en kleinschaliger om verbinding met het landschap te creëren. Elk erf heeft een centrale gemeenschappelijke ruimte, waar plaats is voor bijvoorbeeld een boomgaard, speelplek, gedeelde tuin of een multifunctioneel gebouw. Zo worden er hechte gemeenschappen gecreëerd.





## 3.3 Model Buurtschap

### De infrastructuur

Gemotoriseerd verkeer kan tot aan buitenzijdes van de erven komen, waar er geparkeerd wordt. Vanaf hier kan men lopend het erf op en verder het gebied in. Ontsluitingswegen kruisen op geen enkel punt de centrale groenstructuur. Door de centrale groenstructuur loopt een centrale recreatieve noord-zuidverbinding, die het gebied inbedt in het recreatieve netwerk. Alle erven zijn verbonden met deze centrale as. Binnen het erf is de infrastructuur niet gedefinieerd, maar worden looproutes slechts gesuggereerd, waardoor er vrije bewegingen mogelijk zijn.

### Openbaar versus privé

Het gemeenschappelijke karakter van de erven wordt vertaald in een groot aandeel (semi-) openbare ruimte, waar met name bewoners van het erf gezamenlijke activiteiten hebben en gezamenlijke verantwoordelijkheid dragen. Private tuinen zijn relatief klein, ten behoeve van een groot aandeel openbaar gebied. De centrale groenstrook is een zone die ook ruimte biedt voor bewoners buiten Eikenheuvel. Programma in dit gebied is daarom in mindere mate van lokale schaal.





# 4

## Drie bebouwingsopgaven

Om een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden per model zijn deze alle drie onderzocht op de bebouwingsopgave van Uden. In elk model zijn 250, 325 den 400 woningen ingepast in dezelfde verhouding.

sociale huur	20%	100/110 m <sup>2</sup>
goedkope koop	25%	125/150 m <sup>2</sup>
middeldure koop	25%	250 m <sup>2</sup>
vrije sector huur	5%	200-250 m <sup>2</sup>
vrije sector koop	12,5%	375-400 m <sup>2</sup>
vrije sector koop	12,5%	600-975 m <sup>2</sup>

Op verzoek van de gemeente Uden is het aantal woningen vastgelegd met bijbehorend kaveloppervlak. Dit heeft geresulteerd in 3 snelle verkavelingsvarianten per landschapsmodel. Zo dienen de varianten ook gelezen te worden. In samenwerking met idverde en Bureau Dhondt is nog een verbeter slag te maken voor de verschillende modellen.

In de varianten is op dit moment alleen de woningopgave verwerkt. Eventuele voorzieningen zoals een multifunctioneel gebouw, bezoekerscentrum, zorgboederij of bedrijfsruimtes worden op een later moment meegenomen in het proces.

# 4.1 Model Peelrandbreuk

## Toelichting

In model Peelrandbreuk liggen de woningen langs uitlopers van een noord-zuid georiënteerde hoofdontsluiting. In tegenstelling tot de andere modellen zijn de woningen gericht op de uitlopers en grenzen de tuinen aan het groengebied. De tuinen worden een onderdeel van het landschap. De verdichting van de woningbouw aan de uitlopers neemt af naarmate de afstand tot de hoofdontsluitingsroute toeneemt. Het woningbouwprogramma is gelijkmatig verdeeld over de verschillende uitlopers, of over dicht bij elkaar gelegen uitlopers.

Bij de verdichting van het woningbouwprogramma worden extra uitlopers toegevoegd. In de meest intensieve variant zijn de uitlopers bijna niet meer als zodanig te herkennen, omdat de groenzones tussen de bebouwingsvlakken bijna helemaal verdwijnen.

## Conceptkaart



## Variant 1

250 woningen



### 246 woningen:

- 56 sociale huur (110 m<sup>2</sup>)
- 77 goedkope koop (150 m<sup>2</sup>)
- 43 middeldure koop (250 m<sup>2</sup>)
- 14 vrije sector huur (250 m<sup>2</sup>)
- 28 vrije sector koop (400 m<sup>2</sup>)
- 28 vrije sector koop (600 m<sup>2</sup>)

Totaal projectgebied	24,2 ha.
Uitgeefbaar	6,7 ha.
Wegen	2,8 ha.
Groen	0 ha.
Landschap	14,6 ha.

Totale uitgeefbare grond 28%

## Variant 2

325 woningen



### 327 woningen:

- 75 sociale huur (110 m<sup>2</sup>)
- 90 goedkope koop (150 m<sup>2</sup>)
- 66 middeldure koop (250 m<sup>2</sup>)
- 22 vrije sector huur (250 m<sup>2</sup>)
- 35 vrije sector koop (400 m<sup>2</sup>)
- 39 vrije sector koop (600 m<sup>2</sup>)

Totaal projectgebied	24,2 ha.
Uitgeefbaar	8,9 ha.
Wegen	3,1 ha.
Groen	0 ha.
Landschap	12,2 ha.

Totale uitgeefbare grond 37%

## Variant 3

400 woningen



### 389 woningen:

- 81 sociale huur (110 m<sup>2</sup>)
- 102 goedkope koop (150 m<sup>2</sup>)
- 80 middeldure koop (250 m<sup>2</sup>)
- 26 vrije sector huur (250 m<sup>2</sup>)
- 51 vrije sector koop (400 m<sup>2</sup>)
- 49 vrije sector koop (600 m<sup>2</sup>)

Totaal projectgebied	24,2 ha.
Uitgeefbaar	11,3 ha.
Wegen	3,1 ha.
Groen	0 ha.
Landschap	9,8 ha.

Totale uitgeefbare grond 47%

## 4.2 Cultuurlandschap model

### Toelichting

Het model cultuurlandschap is opgebouwd uit verschillende middelgrote clusters of kamers in het landschap. De woningen zijn met de voorzijden naar het landschap gericht zodat de relatie tussen de woningen en de omgeving niet wordt verstoord door erfafscheidingen. Parkeren gebeurt in parkeercoffers tussen de bouwblokken zodat het zicht op het landschap vrij blijft van geparkeerde auto's. Bij de verdichting zijn bestaande clusters uitgebreid en nieuwe clusters toegevoegd. Het woningbouwprogramma is gelijkmatig verdeeld over het plangebied.

### Conceptkaart



### Variant 1

250 woningen



#### 255 woningen:

- 61 sociale huur (110 m<sup>2</sup>)
- 63 goedkope koop (150 m<sup>2</sup>)
- 54 middeldure koop (250 m<sup>2</sup>)
- 18 vrije sector huur (250 m<sup>2</sup>)
- 34 vrije sector koop (400 m<sup>2</sup>)
- 25 vrije sector koop (600 m<sup>2</sup>)

Totaal projectgebied	24,2 ha.
Uitgeefbaar	6,7 ha.
Wegen	4,0 ha.
Groen	0,2 ha.
Landschap	13,2 ha.

Totale uitgeefbare grond 28%



## Variant 2

325 woningen



### 332 woningen:

- 79 sociale huur (110 m<sup>2</sup>)
- 80 goedkope koop (150 m<sup>2</sup>)
- 68 middeldure koop (250 m<sup>2</sup>)
- 23 vrije sector huur (250 m<sup>2</sup>)
- 42 vrije sector koop (400 m<sup>2</sup>)
- 40 vrije sector koop (600 m<sup>2</sup>)

Totaal projectgebied	24,2 ha.
Uitgeefbaar	8,7 ha.
Wegen	5,1 ha.
Groen	0,6 ha.
Landschap	9,7 ha.

Totale uitgeefbare grond 36%

## Variant 3

400 woningen



### 395 woningen:

- 87 sociale huur (110 m<sup>2</sup>)
- 113 goedkope koop (150 m<sup>2</sup>)
- 80 middeldure koop (250 m<sup>2</sup>)
- 27 vrije sector huur (250 m<sup>2</sup>)
- 48 vrije sector koop (400 m<sup>2</sup>)
- 40 vrije sector koop (600 m<sup>2</sup>)

Totaal projectgebied	24,2 ha.
Uitgeefbaar	10,3 ha.
Wegen	6,1 ha.
Groen	0,5 ha.
Landschap	8,7 ha.

Totale uitgeefbare grond 43%

## 4.3 Buurtschap model

### Toelichting

In het model Buurtschap liggen enkele kleinere bebouwingsclusters. Het landschap slingert ononderbroken tussen deze clusters door. In de clusters, de buurtschappen, liggen gemeenschappelijke erven waar zich openbare en collectieve functies bevinden. De woningen zijn wisselend op de groene omgeving of op de gemeenschappelijke erven gericht. De verschillende buurtschappen krijgen een eigen karakter. Het woningbouwprogramma is gelijkmatig verdeeld over de buurtschappen. Bij de verdichting van het woningprogramma worden de buurtschappen vergroot en ontstaat een extra buurtschap. De extra woningbouw gaat ten koste van de groene landschapszone in het noordelijke deel van het plangebied en deze verdwijnt bij de meest intensieve bebouwingsvariant.

### Conceptkaart



### Variant 1

250 woningen



#### 250 woningen:

- 50 sociale huur (110 m<sup>2</sup>)
- 66 goedkope koop (150 m<sup>2</sup>)
- 56 middeldure koop (250 m<sup>2</sup>)
- 19 vrije sector huur (250 m<sup>2</sup>)
- 34 vrije sector koop (400 m<sup>2</sup>)
- 25 vrije sector koop (600 m<sup>2</sup>)

Totaal projectgebied	24,2 ha.
Uitgeefbaar	7,1 ha.
Wegen	3,0 ha.
Groen	2,4 ha.
Landschap	11,6 ha.

Totale uitgeefbare grond 29%

## Variant 2

325 woningen



### 321 woningen:

- 69 sociale huur (110 m<sup>2</sup>)
- 79 goedkope koop (150 m<sup>2</sup>)
- 74 middeldure koop (250 m<sup>2</sup>)
- 24 vrije sector huur (250 m<sup>2</sup>)
- 40 vrije sector koop (400 m<sup>2</sup>)
- 35 vrije sector koop (600 m<sup>2</sup>)

Totaal projectgebied	24,2 ha.
Uitgeefbaar	9,0 ha.
Wegen	3,4 ha.
Groen	3,1 ha.
Landschap	8,7 ha.

Totale uitgeefbare grond 40%

## Variant 3

400 woningen

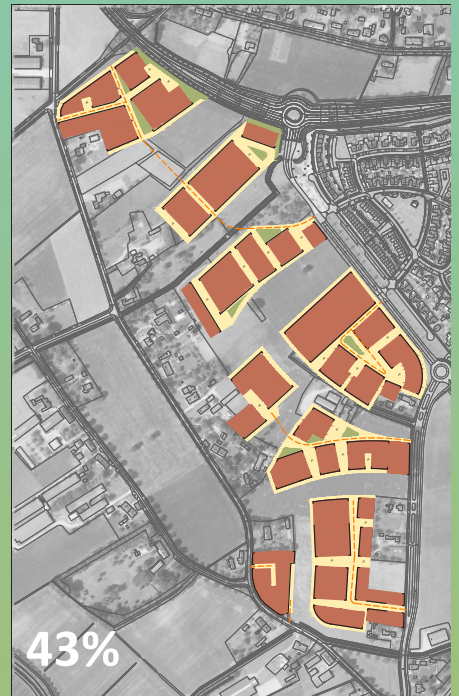


### 390 woningen:

- 82 sociale huur (110 m<sup>2</sup>)
- 100 goedkope koop (150 m<sup>2</sup>)
- 88 middeldure koop (250 m<sup>2</sup>)
- 29 vrije sector huur (250 m<sup>2</sup>)
- 53 vrije sector koop (400 m<sup>2</sup>)
- 38 vrije sector koop (600 m<sup>2</sup>)

Totaal projectgebied	24,2 ha.
Uitgeefbaar	10,7 ha.
Wegen	3,3 ha.
Groen	3,4 ha.
Landschap	6,8 ha.

Totale uitgeefbare grond 44%



# 5

## Beoordeling modellen

Om een goede afweging te kunnen maken zijn alle negen modellen beoordeeld. Bij deze beoordeling zijn de ambities als uitgangspunts genomen.

## 5.1 Beoordeling Model Peelrandbreuk

### In Eikenheuvel staan mens en natuur op gelijke voet



Cultuurhistorische landschapsstructuren zijn een belangrijke vorm van de buitenruimte in Eikenheuvel.

Een robuuste groenstructuur in Eikenheuvel is een essentieel onderdeel binnen de noord-zuid verbinding, én in de verbinding tussen Uden en het buitengebied.

In Eikenheuvel zal de woonomgeving verweven zijn met het natuurnetwerk.

### In Eikenheuvel werken we samen met natuurlijke systemen



In Eikenheuvel zal de Peelrandbreuk een herkenbare structuurdrager vormen en deel uitmaken van de identiteit.

Water krijgt een integrale en zichtbare rol binnen het gebied, die bijdraagt aan de bewustwording over klimaat- en watersystemen.

Binnen Eikenheuvel wordt versterking actief tegengegaan door het toepassen van robuuste groene alternatieven die voor ventilatie en verkoeling zorgen.

### In Eikenheuvel maken we samen de gemeenschap



Eikenheuvel vormt de overgang van het stedelijke Uden naar het landelijke beekdal de Leijgraaf en is een uniek woonlandschap.

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 diversiteit aan woonvormen en creëert een gemengde en inclusieve woongemeenschap.

### In Eikenheuvel hebben we een gezonde leefstijl



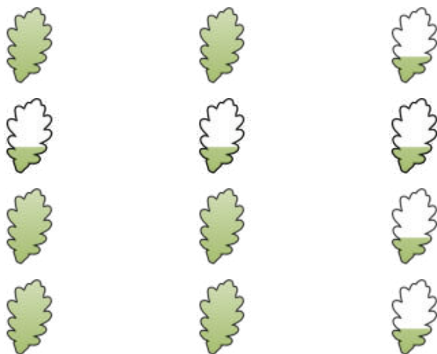
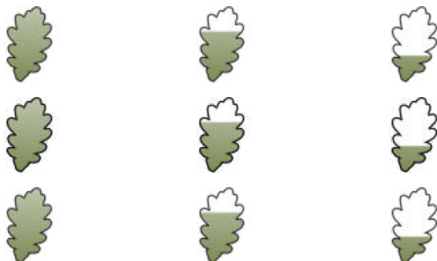
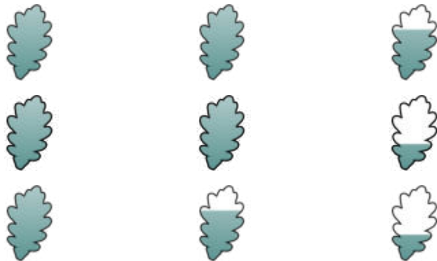
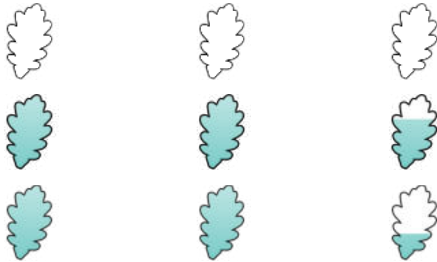
Het ruimtegebruik van de auto wordt ondergeschikt aan het belang van de gezonde leefomgeving en er wordt ingezet op gezonde en duurzame vormen van mobiliteit.

Gezamenlijke moestuinen, boomgaarden of akkers dragen bij aan de voedselproductie, terugdringen van transportbewegingen en het creëren van bewustwording.

Eikenheuvel biedt een toegankelijke robuuste landschapsstructuur waarin jong en oud in contact met natuur kan bewegen, sporten en avontuurlijk kan spelen.

In Eikenheuvel hebben zoveel mogelijk woningen uitzicht op substantiele landschappelijk groene structuren.

Extensief      Middel      Intensief



11,3

9,7

4,7

### Extensief





Model Peelrandbreuk scoort in de extensieve variant bijna de maximale score. De meeste ambities komen dan ook ruimschoots aan bod. Cultuurhistorische landschapsstructuren en voedselproductie komen in dit model echter minimaal tot niet aan de orde, omdat deze in dit model ondergeschikt worden gesteld aan de uiting van de Peelrandbreuk, de natuur en het watersysteem. Door het creëren van lange woonlinten in de natuur ontstaat er een uniek woonlandschap. De auto blijft aan het woonlint waardoor deze zeer ondergeschikt is en niet door de nieuwe leefomgeving rijdt.

### Middel

Bij de middelste variant verandert het karakter van het model enigszins. Het unieke woonlandschap en de inclusiviteit van de woongemeenschap wordt minder. Ook wordt het hitteiland-effect door de verdichting van het stedelijke landschap groter. Wel blijven er mogelijkheden om de Peelrandbreuk en het watersysteem vrij te houden en beleefbaar te maken en is het nog steeds goed mogelijk om in een groene omgeving en met een gezonde leefstijl in Eikenheuvel te wonen.

### Intensief

Het intensieve model zorgt voor een grote verdichting van het gebied waardoor er beperkte ruimte is voor het vrijhouden van de Peelrandbreuk, het creëren van een substantiële natuurzone en het realiseren van een groene leefomgeving voor iedereen. Ook het unieke karakter van het woonlandschap verdwijnt grotendeels. Hierdoor krijgt, op een enkele ambitie na, deze variant een beduidend lagere score.

-  Er wordt **geen** invulling gegeven aan deze ambitie
-  Er wordt **minimale** invulling gegeven aan deze ambitie
-  Er wordt **voldoende** invulling gegeven aan deze ambitie
-  Er wordt **nadrukkelijke** invulling gegeven aan deze ambitie

## 5.2 Beoordeling Model Cultuurlandschap

### In Eikenheuvel staan mens en natuur op gelijke voet



Cultuurhistorische landschapsstructuren zijn een belangrijke vormer van de buitenruimte in Eikenheuvel.

Een robuuste groenstructuur in Eikenheuvel is een essentieel onderdeel binnen de noord-zuid verbinding, én in de verbinding tussen Uden en het buitengebied.

In Eikenheuvel zal de woonomgeving verweven zijn met het natuurnetwerk.

### In Eikenheuvel werken we samen met natuurlijke systemen

In Eikenheuvel zal de Peelrandbreuk een herkenbare structuurdrager vormen en deel uitmaken van de identiteit.



Water krijgt een integrale en zichtbare rol binnen het gebied, die bijdraagt aan de bewustwording over klimaat- en watersystemen.

Binnen Eikenheuvel wordt versterking actief tegengegaan door het toepassen van robuuste groene alternatieven die voor ventilatie en verkoeling zorgen.

### In Eikenheuvel maken we samen de gemeenschap



Eikenheuvel vormt de overgang van het stedelijke Uden naar het landelijke beekdal de Leijgraaf en is een uniek woonlandschap.

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 diversiteit aan woonvormen en creëert een gemengde en inclusieve woongemeenschap.

### In Eikenheuvel hebben we een gezonde leefstijl



Het ruimtegebruik van de auto altijd ondergeschikt aan het belang van de gezonde leefomgeving en er wordt ingezet op gezonde en duurzame vormen van mobiliteit.

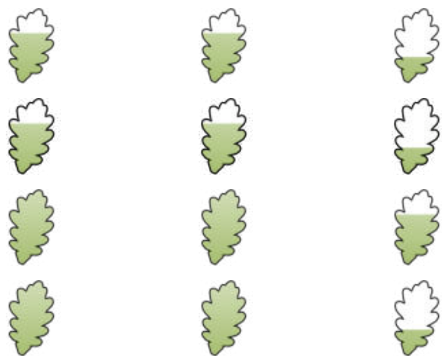
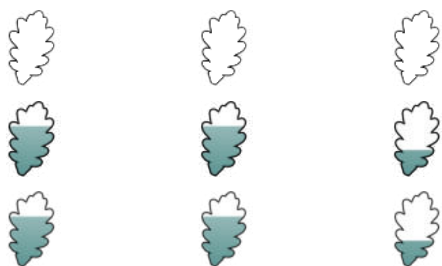
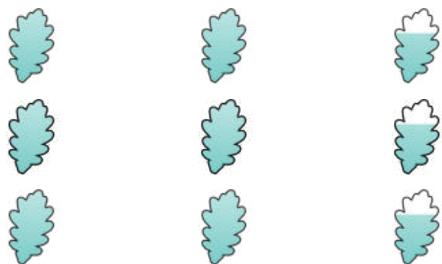
Gezamenlijke moestuinen, boomgaarden of akkers dragen bij aan de voedselproductie, terugdringen van transportbewegingen en het creëren van bewustwording.

Eikenheuvel biedt een toegankelijke robuuste landschapsstructuur waarin jong en oud in contact met natuur kan bewegen, sporten en avontuurlijk kan spelen.

In Eikenheuvel hebben zoveel mogelijk woningen uitzicht op substantiele landschappelijk groene structuren.



Extensief      Middel      Intensief



9,7 

9,7 

5,3 

### Extensief





Model Cultuurlandschap scoort vooral op de ambities 'mens en natuur op gelijke voet' en 'een gezonde leefstijl' erg hoog. Ambities 'de natuurlijke systemen' en 'een uniek woonlandschap' scoren lager. Dit komt voort uit de keuze om de bebouwing te concentreren en het cultuurlandschap invulling te geven. Dit beperkt de manieren om nadrukkelijke invulling te geven aan natuurlijke systemen en een uniek woonlandschap.

### Middel

In de variant met een middelintensieve bebouwing verandert er minimaal iets aan de invulling van de ambities. Dit is uit te leggen door het feit dat het concept als uitgangspunt een balans heeft waarbinnen gebieden met een hoge concentratie aan woningen zijn toegestaan. Dit biedt ook ruimte voor een middelintensieve woonopgave en laat tevens ruimte voor landschappelijke kwaliteiten.

### Intensief

In de intensieve variant scoren vooral de thema's 'natuurlijke systemen', 'het unieke woonlandschap' en 'gezonde leefstijl' minder. Toch loopt dit model in verhouding tot model Peelrandbreuk en Buurtschap minder snel terug in de score doordat dit model een hoge concentratie aan woningen toestaat, zoals ook toegelicht onder 'Middel'.

-  Er wordt **geen** invulling gegeven aan deze ambitie
-  Er wordt **minimale** invulling gegeven aan deze ambitie
-  Er wordt **voldoende** invulling gegeven aan deze ambitie
-  Er wordt **nadrukkelijke** invulling gegeven aan deze ambitie

## 5.3 Beoordeling Model Buurtschap

### In Eikenheuvel staan mens en natuur op gelijke voet



Cultuurhistorische landschapsstructuren zijn een belangrijke vormer van de buitenruimte in Eikenheuvel.

Een robuuste groenstructuur in Eikenheuvel is een essentieel onderdeel binnen de noord-zuid verbinding, én in de verbinding tussen Uden en het buitengebied.

In Eikenheuvel zal de woonomgeving verweven zijn met het natuurnetwerk.

### In Eikenheuvel werken we samen met natuurlijke systemen



In Eikenheuvel zal de Peelrandbreuk een herkenbare structuurdrager vormen en deel uitmaken van de identiteit.

Water krijgt een integrale en zichtbare rol binnen het gebied, die bijdraagt aan de bewustwording over klimaat- en watersystemen.

Binnen Eikenheuvel wordt versterking actief tegengegaan door het toepassen van robuuste groene alternatieven die voor ventilatie en verkoeling zorgen.

### In Eikenheuvel maken we samen de gemeenschap



Eikenheuvel vormt de overgang van het stedelijke Uden naar het landelijke beekdal de Leijgraaf en is een uniek woonlandschap.

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 diversiteit aan woonvormen en creëert een gemengde en inclusieve woongemeenschap.

### In Eikenheuvel hebben we een gezonde leefstijl



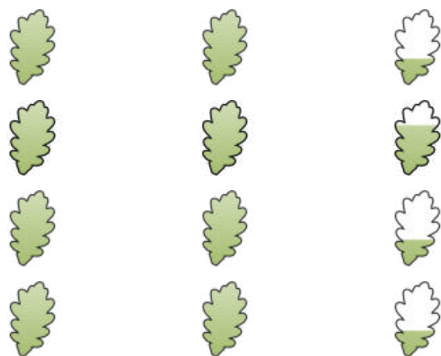
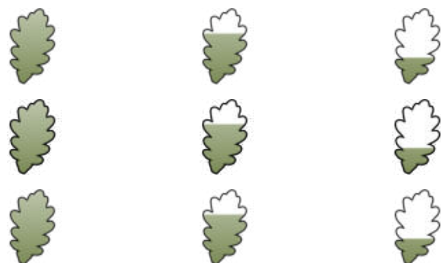
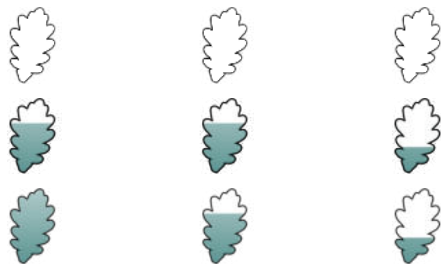
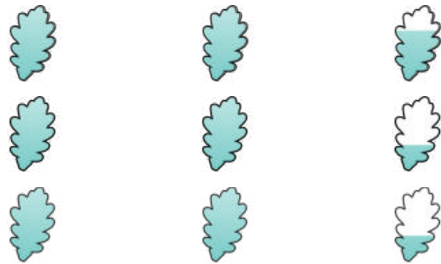
Het ruimtegebruik van de auto altijd ondergeschikt aan het belang van de gezonde leefomgeving en er wordt ingezet op gezonde en duurzame vormen van mobiliteit.

Gezamenlijke moestuinen, boomgaarden of akkers dragen bij aan de voedselproductie, terugdringen van transportbewegingen en het creëren van bewustwording.

Eikenheuvel biedt een toegankelijke robuuste landschapsstructuur waarin jong en oud in contact met natuur kan bewegen, sporten en avontuurlijk kan spelen.

In Eikenheuvel hebben zoveel mogelijk woningen uitzicht op substantiele landschappelijk groene structuren.

Extensief      Middel      Intensief



11,7

10,3

4,7

### Extensief





Model Buurtschap scoort in de extensieve variant de hoogste score van alle negen de varianten. De punten worden voornamelijk verloren op het feit dat de Peelrandbreuk en het watersysteem beperkte invulling kunnen krijgen. De Peelrandbreuk vormt in de modelschets zelfs de achterkant van het landschap.

### Middel

In de middelste variant scoren de natuurlijke systemen en het unieke woonlandschap lager. Ondanks dit bestaat er tussen deze twee varianten een minimaal kwaliteits verschil. Een middelintensieve woningopgave biedt nog steeds ruimte voor een sterke centrale groenstructuur en de erven blijven binnen een grotere woonopgave gewaarborgd.

### Intensief

Bij deze hoge woonopgave is het onvermijdelijk dat de centrale doorgaande landschapsstructuur op enkele plekken wordt doorbroken. Dit doet afbreuk aan veel van de landschappelijke kwaliteiten. Ook krijgen de buurtschappen een grotere hoeveelheid woningen, waardoor de de gemeenschappelijke ruimtes en het gemeenschapskarakter onder druk komt te staan.

-  Er wordt **geen** invulling gegeven aan deze ambitie
-  Er wordt **minimale** invulling gegeven aan deze ambitie
-  Er wordt **voldoende** invulling gegeven aan deze ambitie
-  Er wordt **nadrukkelijke** invulling gegeven aan deze ambitie

## 5.4 Overzicht beoordeling modellen

Extensief

### In Eikenheuvel staan mens en natuur op gelijke voet



Cultuurhistorische landschapsstructuren zijn een belangrijke vorm van de buitenruimte in Eikenheuvel.

Een robuuste groenstructuur in Eikenheuvel is een essentieel onderdeel binnen de noord-zuid verbinding, én in de verbinding tussen Uden en het buitengebied.

In Eikenheuvel zal de woonomgeving verweven zijn met het natuurnetwerk.



### In Eikenheuvel werken we samen met natuurlijke systemen



In Eikenheuvel zal de Peelrandbreuk een herkenbare structuurdrager vormen en deel uitmaken van de identiteit.

Water krijgt een integrale en zichtbare rol binnen het gebied, die bijdraagt aan de bewustwording over klimaat- en watersystemen.

Binnen Eikenheuvel wordt verstening actief tegengegaan door het toepassen van robuuste groene alternatieven die voor ventilatie en verkoeling zorgen.



### In Eikenheuvel maken we samen de gemeenschap



Eikenheuvel vormt de overgang van het stedelijke Uden naar het landelijke beekdal de Leijgraaf en is een uniek woonlandschap.

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 diversiteit aan woonvormen en creëert een gemengde en inclusieve woongemeenschap.



### In Eikenheuvel hebben we een gezonde leefstijl



Het ruimtegebruik van de auto altijd ondergeschikt aan het belang van de gezonde leefomgeving en er wordt ingezet op gezonde en duurzame vormen van mobiliteit.





Gezamenlijke moestuinen, boomgaarden of akkers dragen bij aan de voedselproductie, teruggdringen van transportbewegingen en het creëren van bewustwording.



Eikenheuvel biedt een toegankelijke robuuste landschapsstructuur waarin jong en oud in contact met natuur kan bewegen, sporten en avontuurlijk kan spelen.

In Eikenheuvel hebben zoveel mogelijk woningen uitzicht op substantiele landschappelijk groene structuren.



11,3

-  Er wordt **geen** invulling gegeven aan deze ambitie
-  Er wordt **minimale** invulling gegeven aan deze ambitie
-  Er wordt **voldoende** invulling gegeven aan deze ambitie
-  Er wordt **nadrukkelijke** invulling gegeven aan deze ambitie

Model Peelrandbreuk		Model Cultuurlandschap			Model Buurtschap		
Middel	Intensief	Extensief	Middel	Intensief	Extensief	Middel	Intensief
							
							
							
							
10,0 	4,7 	9,7 	9,7 	5,3 	11,7 	10,3 	4,7 



# 6 Conclusie

## 6.1 Conclusie modellen

Model Peelrandbreuk en model Buurtschap ontlopen elkaar weinig in de hoogte van de score. Model Peelrandbreuk scoort hoog als het gaat om de natuurlijke systemen. Model Buurtschap scoort hoog op cultuurhistorische elementen en gemeenschappelijkheid. Daarnaast bieden beide modellen een uniek woonkarakter. Model Cultuurlandschap scoort net als Model Buurtschap hoog in de ambities voor cultuurhistorie en natuurlijke systemen, maar weet minder te scoren op het unieke woonlandschap en de gezamenlijkheid door de stedelijke intensiteit van de woongebieden.

Als er gekeken wordt naar de verschillende dichtheden is te zien dat bij de drie modellen de overgang van extensief naar middel een minimaal kwaliteitsverschil zit. Model Cultuurlandschap weet het beste invulling te geven aan een hoge woonopgave en heeft daarom het minste kwaliteitsverlies richting een grote hoeveelheid bebouwing.

### **Advies voorkeursmodel**

Modellen 1 en 3 zouden elkaar goed aan kunnen vullen, doordat ze gecombineerd invulling geven aan alle ambities. Hierdoor zijn ze in staat te zorgen voor een uniek woonlandschap. Er zou daarom gekozen kunnen worden om deze twee te combineren als voorkeursalternatief.

Deze keuze is ook goed te beargumenteren vanuit een ruimtelijke overweging. Model 1 komt het beste tot zijn recht in het noordelijke gedeelte, nabij de ligging van de Peelrandbreuk, maar verliest kwaliteit in het zuiden, buiten de directe omgeving van de Peelrandbreuk. Model 3 past juist mooi bij de ligging van de oorspronkelijke es en in de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen, maar weet het noorden niet ten volle te benutten. Een gecombineerd model zou binnen de normering de hoogste score kunnen behalen, mits er geen beperkende effecten uit de keuze voor een hoge woningopgave bij komen.

### **Dichtheid**

De stap van extensief naar middel doet minimale afbreuk aan de ambities. Er is in beide gevallen een goede balans mogelijk tussen een waardevol en bijzonder landschap als een aangenaam en gezonde woonvorm. In het geval van een intensieve variant zien we de balans verdwijnen. Hiermee komen niet alleen de landschappelijke kwaliteiten onder druk te staan, maar zal ook het aangenaam en gezonde wonen niet meer volledig tot uiting komen. Ons advies, gesterkt door de gezamenlijk gedragen ambities, is daarom om voor een middelintensieve woonvariant te gaan.





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.

## 6.2 Beoordeling Combinatie model

### In Eikenheuvel staan mens en natuur op gelijke voet



Cultuurhistorische landschapsstructuren zijn een belangrijke vormer van de buitenruimte in Eikenheuvel.

Een robuuste groenstructuur in Eikenheuvel is een essentieel onderdeel binnen de noord-zuid verbinding, én in de verbinding tussen Uden en het buitengebied.

In Eikenheuvel zal de woonomgeving verweven zijn met het natuurnetwerk.

### In Eikenheuvel werken we samen met natuurlijke systemen



In Eikenheuvel zal de Peelrandbreuk een herkenbare structuurdrager vormen en deel uitmaken van de identiteit.

Water krijgt een integrale en zichtbare rol binnen het gebied, die bijdraagt aan de bewustwording over klimaat- en watersystemen.

Binnen Eikenheuvel wordt versterking actief tegengegaan door het toepassen van robuuste groene alternatieven die voor ventilatie en verkoeling zorgen.

### In Eikenheuvel maken we samen de gemeenschap



Eikenheuvel vormt de overgang van het stedelijke Uden naar het landelijke beekdal de Leijgraaf en is een uniek woonlandschap.

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 diversiteit aan woonvormen en creëert een gemengde en inclusieve woongemeenschap.

### In Eikenheuvel hebben we een gezonde leefstijl



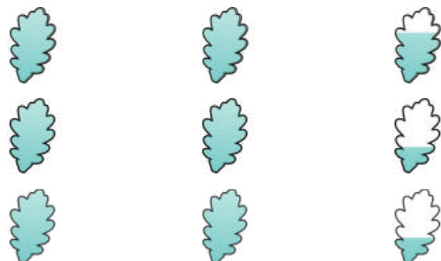
Het ruimtegebruik van de auto altijd ondergeschikt aan het belang van de gezonde leefomgeving en er wordt ingezet op gezonde en duurzame vormen van mobiliteit.

Gezamenlijke moestuinen, boomgaarden of akkers dragen bij aan de voedselproductie, terugdringen van transportbewegingen en het creëren van bewustwording.

Eikenheuvel biedt een toegankelijke robuuste landschapsstructuur waarin jong en oud in contact met natuur kan bewegen, sporten en avontuurlijk kan spelen.

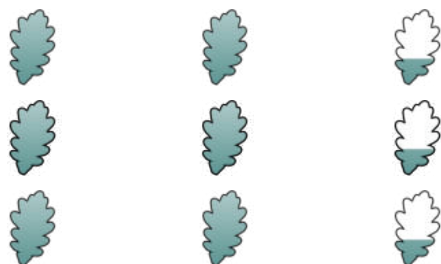
In Eikenheuvel hebben zoveel mogelijk woningen uitzicht op substantiele landschappelijk groene structuren.

Extensief      Middel      Intensief



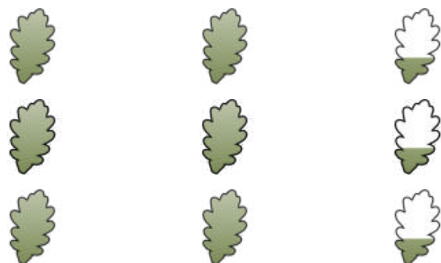
### Extensief

Het combinatie model legt de focus in het noordelijke gebied op de peelrandbreuk en de zuidkant op het cultuurhistorische landschap en het wonen in een buurtschap. Doordat zoveel onderwerpen worden aanraakt komen alle ambities goed aan bod.



### Middel

Ook bij het realiseren van 325 huizen komen alle ambities goed tot zijn recht. Hierdoor maakt het voor het behalen van de ambities geen verschil in vergelijking tot de extensieve variant.

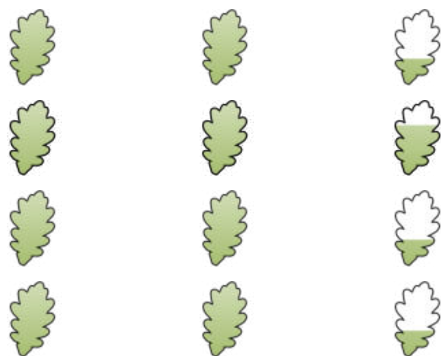






### Intensief

Bij een hoge woonopgave van 400 woningen is het onvermijdelijk dat de ruimte voor de peelrandbreuk en buurtschap model met een robuuste landschapsstructuur minder tot zijn recht komt. Daarnaast zullen de bebouwingslinten van het peelrandmodel als zeer stenig gaan aanvoelen en krijgen de buurtschappen een grotere hoeveelheid woningen. Hierdoor komen het natuurlijke- en het gemeenschapskarakter onder druk te staan.

#### Aandachtspunt:

Het is belangrijk dat er in het combinatiemodel nagedacht wordt over de samenhang tussen de twee delen. Ga je inzetten op twee totaal verschillende delen of zijn er kenmerkende elementen die voor beide modellen hetzelfde blijven en voor herkenbaarheid zorgen?



-  Er wordt **geen** invulling gegeven aan deze ambitie
-  Er wordt **minimale** invulling gegeven aan deze ambitie
-  Er wordt **voldoende** invulling gegeven aan deze ambitie
-  Er wordt **nadrukkelijke** invulling gegeven aan deze ambitie

13 

13 

5 

## 6.3 Inzichten

De modellenstudie is een ruimtelijke verkenning van de ambities die in een eerder stadium zijn opgesteld. Deze ruimtelijke verkenning neemt enkele extremen als uitgangspunt voor de verschillende modellen om potentiële kwaliteiten en aandachtspunten inzichtelijk te krijgen.

De modellenstudie is een processtap binnen het opstellen van de gebiedsvisie. Gedurende dit proces ontstaan er steeds weer nieuwe inzichten. Sommige daarvan zijn van directe invloed op de uitgangspunten van de modellen en zijn verwerkt in de modellenstudie. Andere inzichten hebben pas relevantie na de selectie van een keuzemodel en worden daarom pas in een volgend stadium behandeld. Wat op de naastgelegen pagina volgt is een serie aandachtspunten die vallen onder deze laatstgenoemde inzichten en daarom nog niet uitgewerkt zijn.

De volgende stap, de selectie van het keuzemodel, zal zich daarom nooit beperken tot de uitwerking van een enkel model, maar zal de uitgangspunten van één (of meerdere) model als vertrekpunt nemen voor het creëren van een model waarbij alle inzichten, de kansen en de aandachtspunten, van de drie modellen in acht genomen worden om tot het beste resultaat te komen.

## Aandachtspunten

- Het creëren van nieuwe natuurwaarden
  - o welke natuurwaarden worden nagestreefd?
  - o wat is er nodig om deze natuur tot stand te brengen?
  - o hoeveel grondverzet is er nodig in geval van afgraving?
  - o hoe worden deze natuurwaarden beheerd?
  - o welke partijen worden betrokken bij de nieuwe natuur?
- Milieu- en veiligheidsvoorzieningen
  - o het plangebied moet vanaf 2 kanten toegankelijk zijn voor hulpdiensten.
  - o hulpdiensten moeten tot aan de voordeur kunnen komen.
  - o afscherming van N264 uitwerken, mogelijk in combinatie met woningen.
- Infrastructuur
  - o bereidheid tot het lopen van auto tot voordeur nader bekijken.
  - o bereikbaarheid van woningen door diensten als pakketbezorging en afvaldiensten nader bekijken.
  - o verkeersaansluitingen op Hoenderbos III afstemmen.
  - o hoeveelheid verkeersaansluitingen beperken.
  - o geleiding binnen erven bekijken.
  - o oppassen met eventuele gladheid van vlonderpaden.
- Overig
  - o juridische invulling van gebied met semi-openbaar karakter.
  - o bestaande boerderij meenemen, bijvoorbeeld binnen zorgactiviteiten.
  - o bereidheid tot gedeelde tuinen nader bekijken.