Een woest woonlandschap

Postelseweg Eersel, ruimtelijke verkenning en ambitie

Postelseweg, Eersel
Ruimtelijke verkenning

14 mei 2020

In opdracht van:

Kragt Groep

+31 (0)40 72 00 966
info@kragtgroep.nl
www.kragtgroep.nl

Achtseweg Zuid 161B
5651 GW Eindhoven

Uitgevoerd door:

Tom van Tuijn Stedenbouw

+31 6 212 212 39
info@tomvantuijn.com
www.tomvantuijn.com

Nachtegaallaan 13m
5613CM Eindhoven

Studio Blad

+31(0)345 50 81 24
hello@studio-blad.com
www.studio-blad.com

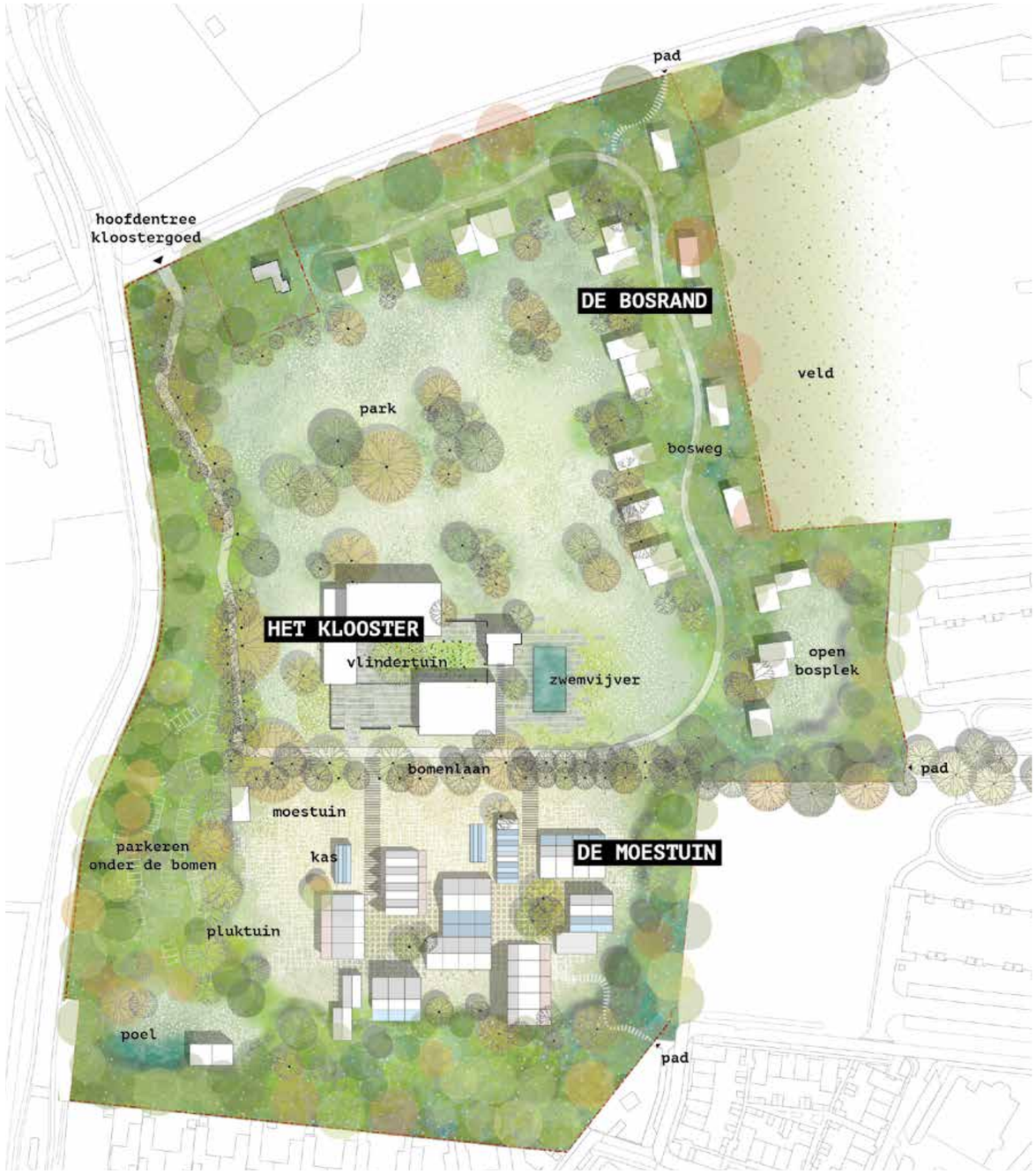
Bergstraat 8
4141BV Leerdam

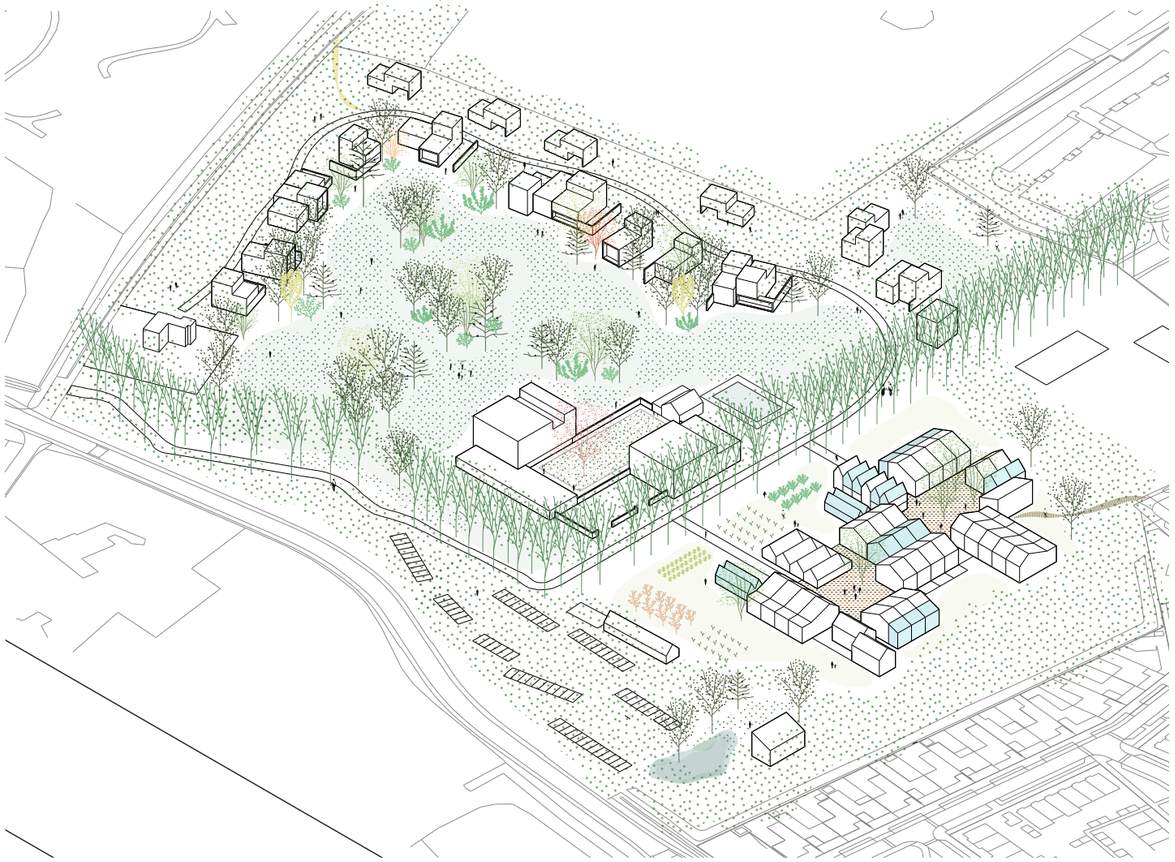




ZUIVER - BOSRIJK EINDHOVEN

Nieuwbouw 50 woningen





KLOOSTERGOED THERESIA - VUGHT

Gebiedstransformatie circa 110 woningen





CPO MEER&DEEL

Interactief ontwikkelproces voor 40 woningen



TE VELD TIJDELIJK WONEN

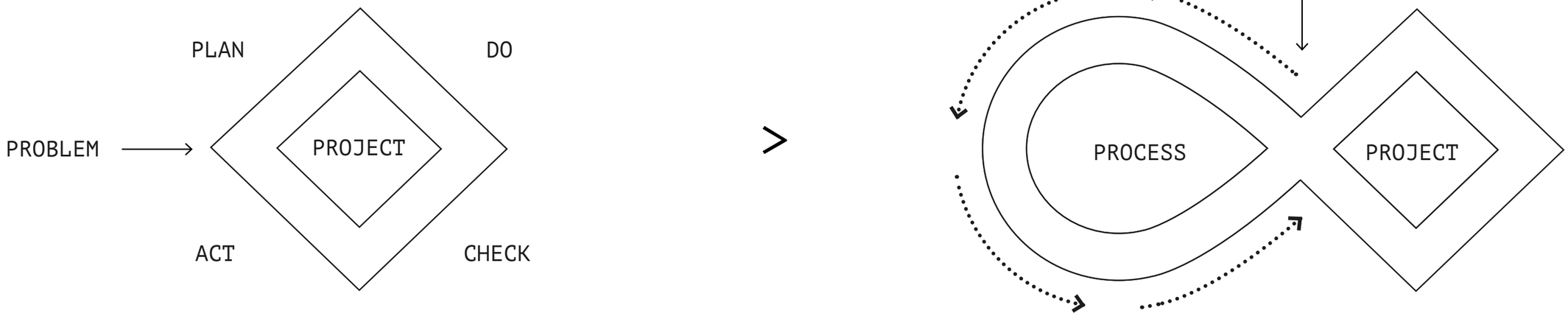
Strategie, concept en stedenbouwkundig plan voor 500 tijdelijke woningen in een permanent landschap





Locatie

AAN DE POSTELSEWEG IN EERSEL



Aaanpak

GENUANCEERDE EN GELAAGDE MANIER VAN WERKEN

Onderzoeken

Concept

Ruimtelijke vertaling

Formele uitwerking

1 Vanuit het verleden: historische ontwikkeling

2 Via het heden: locatiebezoek

3 Naar de toekomst: beleid en ontwikkelingen

4 Aanknopingspunten uit het Eerselse landschap

5 Concept voor een nieuw woonlandschap

6 Verdieping: Landschappelijk wonen

7 Landschappelijk raamwerk

8 De invulling van het landschappelijk raamwerk

Aanpak

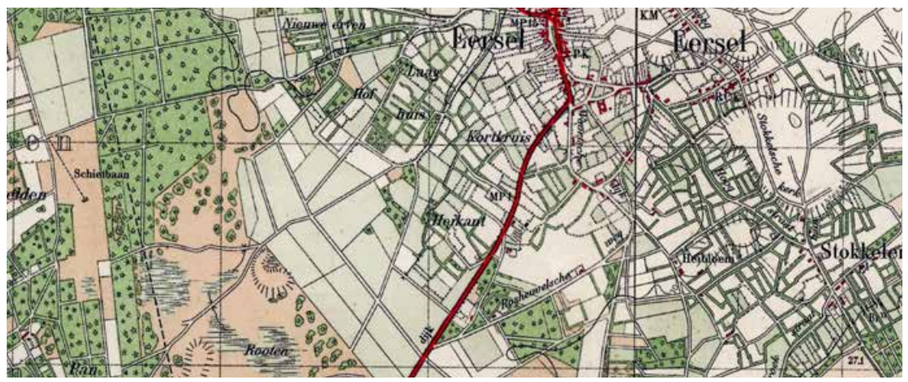
GENUANCEERDE EN GELAAGDE MANIER VAN WERKEN

1

Vanuit het verleden: historische ontwikkeling







De Brabantse beekdalen kregen hun vorm in de laatste ijstijd. Door het smelten van dikke pakken sneeuw ontstonden smeltwaterstromen die brede dalen uitschuurden in het dekzand. Na de ijstijd ontdooide de bevroren bodem definitief.

Grondwaterstromen werden belangrijker en de waterafvoer verliep gelijkmatiger. De beken kregen daardoor een meanderend karakter, waarbij de kronkels zich steeds bleven verplaatsen. De waterafvoer werd minder dynamisch waardoor het beekdal zich geleidelijk vulde met fijne sedimenten als fijn zand en leem. Het reliëf van de dalvorm vervlakte door deze opvullingen en werd daardoor minder zichtbaar.

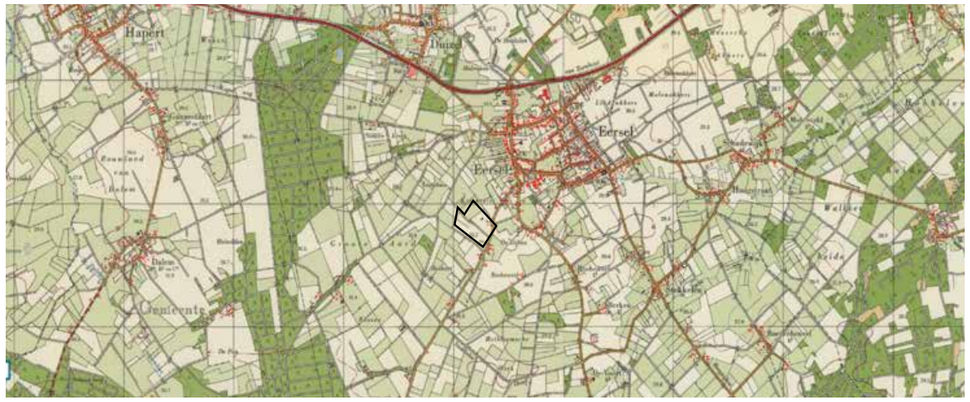
In de winterperiode trad de beek door de hoge waterafvoer buiten zijn oevers en de beekdalen vulden zich met overstromingswater. Door het mildere klimaat ontwikkelde zich in deze drassige langgerekte laagten een weelderige vegetatie die bestond uit moerasbossen en rietvelden. De moerasbossen bestonden vooral uit elzen, wilgen en essen. De westzijde van de beekdalen was vaak vruchtbaarder dan de oostzijde door de aanwezigheid van fijner (lemiger) materiaal. Relatief veeleisende bomen als beuk, linde en iep kregen hier de kans om te groeien, terwijl aan de oostzijde de berk overheerste.

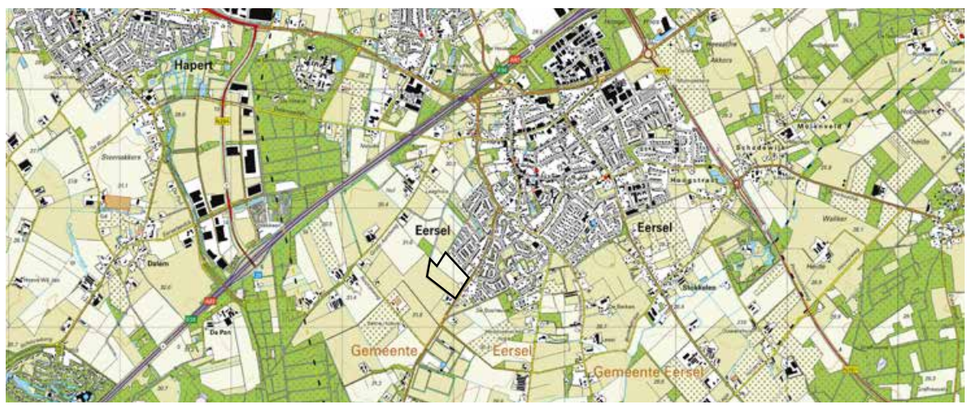
Door de slechte afwatering vormde zich veen aan de bovenloop van de beken. Dit veen gaf net als een spons slechts geleidelijk water af aan de beken. Bij veel regenval, en vooral in de winterperiode, traden de beken vaak buiten hun oevers. Het beekwater bevatte veel beekslib dat neersloeg op de overstroomde delen die daardoor relatief vruchtbaar werden

Vanuit het verleden...

PERIODE 1900 - 1930







Invloeden van de mens
De beekdalhellingen waren het meest geschikt om als akkerland ontgonnen te worden. Het was er niet te nat, maar ook niet te droog en de grond was er relatief vruchtbaar. De eerste vroegmiddeleeuwse nederzettingen lagen vooral langs de westzijde van het beekdal omdat de grond daar vruchtbaarder was. Het vee liet men voedsel zoeken in de naastliggende bossen. De beekdalen waren nog veel te nat om als weidegrond te dienen en bleven grotendeels onaangetast. Na het jaar 1000 was men door toenemende bevolkingsgroei genoodzaakt om het akkerareaal aanzienlijk uit te breiden.De hoeveelheid mest die nodig was om de vruchtbaarheidvan de akkers op peil te houden moest wordenvergroot. De dierlijke mest werd hiertoe vermengd metander materialen zoals heideplaggen en bosstrooisel. Overbeweiding van de bossen en het winnen van plaggenen bosstrooisel leidden er toe dat de natuurlijke bossen langzaam verdwenen en er een heideachtige vegetatie voor in de plaats kwam. Deze heide leverde steeds minder goed voedsel voor het vee op. Bovendien nam de vraag naar mest voor het akkerland steeds toe.

Door de ontginning werden de beekdalen ook meer toegankelijk. Het water van de beek werd dan ook niet meer alleen als drinkwater voor mens en dier gebruikt. Men ging het ook voor ambachtelijke toepassingen gebruiken,waarvan de watermolen het belangrijkste is.Uiteraard begon de boer met de ontginning van diedelen van de beekdalen die dicht bij huis lagen. Verderweg bleven de moerassen als delen der wildernis liggen.Het broekbos in de beekdalen werd in de loop van de tijdgekapt en er werden greppels gegraven, loodrecht opde beek om het gebied te ontwateren. Langzamerhandwerd de natuurlijke begroeiing in en om het beekdal teruggedrongen. De natste delen langs de beek kwamen hierbij het laatst aan de beurt. Door de menselijke invloeden (hooien, beweiden) kregen ontkiemde boomzaden geen kans tot volwassen boom te worden en er ontwikkelde zich een natuurlijke grasachtige vegetatie: blauw grasland (naar de weerschijn van een veelvuldig voorkomende grassoort). Dit grasland werd voornamelijk als hooiland gebruikt. Deze hooilanden langs de beek worden in Noord-Brabant 'beemden' genoemd. Reeds in de veertiende eeuw kwam deze benaming al veelvuldig voor.

Ook in de beekdalen ontstond een geleidelijke overgang van voedselrijk naar voedselarm. De delen vlak bij huis werden meestal bemest met de mest van de daar lopende koeien. De verder van huis liggende beemden werden alleen gehooid. Bemesting van deze hooilanden was nauwelijks de moeite waard; de boer kon de mest wel beter gebruiken. Voldoende voedsel voor het vee dat men hield voor demestvoorziening is door de eeuwen heen een belangrijkprobleem geweest. Het hooi van de beemden werd gebruiktals voer in de winter, meestal vond ook beweidingplaats na de hooiwinning. Het gebruik van voedergewassenop grote schaal is pas in de negentiende eeuw goed op gang gekomen. Het areaal akkerland had men in het verleden veel te hard nodig voor de productie van graan voor de eigen voedselproductie. De rest van het voedsel moest het vee van de overige graslanden halen. Volgens Lindemans (1946) lagen deze grasvelden "overal en nergens"oftewel " alle gronden die niet ingesloten werden voor den akkerbouw en hooiwinst, stonden beschikbaar voor de grazing van het vee, incluis de bosschen...". Kunstweiden, dat wil zeggen met graszaad ingezaaid land, kwamen nauwelijks voor. Pas in de negentiende eeuw ziet men het aantal kunstweiden sterk toenemen

Behalve aanpassingen in de loop van de beken, vooral ten behoeve van de watermolens, is er in de beekdalen veel grond vergraven. Het meeste land was zeer nat, dus ophoging of bezanding voor stevigheid van de zode, betere begaanbaarheid en drogere omstandigheden zal zeker zijn voorgekomen.

Daarnaast werden sloten en greppels gegraven om natte delen te ontwateren. Het materiaal hieruit (zand en veen) zal over het land uitgespreid zijn. Zeker in natte gebieden is de concentratie evenwijdig lopende sloten en greppels hoog.
Door de slechte afwatering vormde zich veen aan de bovenloop van de beken. Dit veen gaf net als een spons slechts geleidelijk water af aan de beken. Bij veel regenval en vooral in de winterperiode traden de beken vaak buiten hun oevers. Het beekwater bevatte veel beekslib dat neersloeg op de overstroomde delen die daardoor relatief vruchtbaar werden. Er kon zo ook organisch materiaal als blad, plantenresten en takken op het land komen. Op deze wijze ontstaat natuurlijke ophoging en verhoging van het organische stofgehalte.

Vanuit het verleden...

PERIODE 1950 - 2019



1930

2020

Vanuit het verleden...

VAN 1930 NAAR 2020

2

Via het heden: locatiebezoek









Via het heden...

LOCATIEBEZOEK 2020

Entree Eersel, Postelseweg



VERRE UITZICHTEN



VERANDERENDE SEIZOENEN

BOERENERF



KAMERS



LANGE DOORZICHTEN

Via het heden...

LOCATIEBEZOEK 2020

Zicht vanaf de Postelseweg op de planlocatie





BOSPLANTSOENEN



DOORZICHTEN NAAR HET OPEN LANDSCHAP







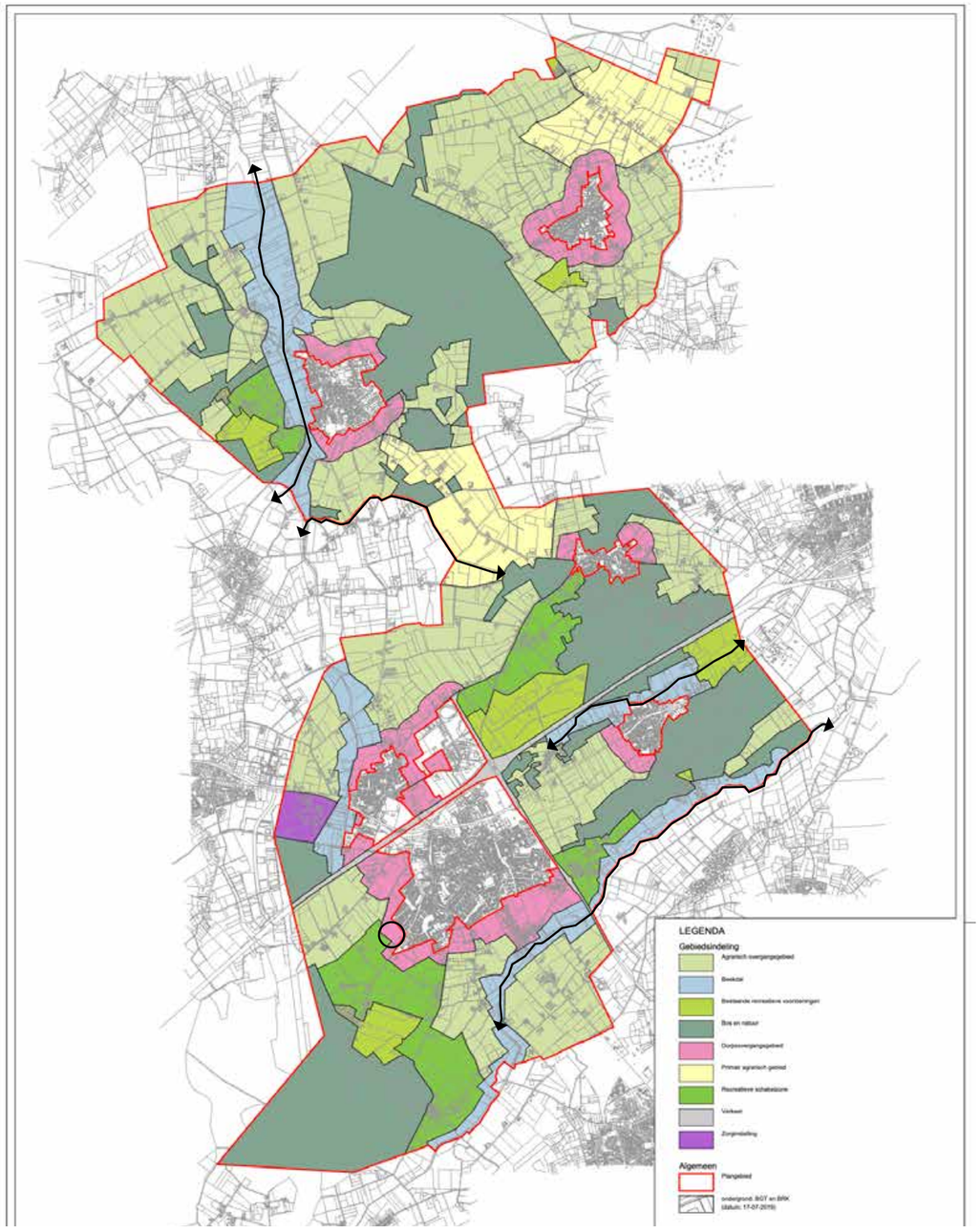
Via het heden...

LOCATIEBEZOEK 2020

Overgangen van woongebied op buitengebied rond Vinkenbos

3

Naar de toekomst: beleid en ontwikkelingen



De oudste bebouwing in het buitengebied is volledig agrarisch en geconcentreerd in de dorpen en linten en rond de akkers. Typerend is de langgevelboerderij of de jongere erven met woonboerderij en losse stallen. De tweede generatie boerderijen zijn niet geclusterd in linten, maar staan meer verspreid langs wegen. Na de oorlog zijn er nieuwe, intensieve agrarische bedrijven gestart.

Bebouwingspatronen in het buitengebied zijn gemengd. In de dorpsranden en linten is de bebouwingsconcentratie en de diversiteit het grootst en hier komt de meest waardevolle bebouwing voor.

De kern van Eersel is niet zo zeer afhankelijk van functies of voorzieningen in het buitengebied, maar bewoners gebruiken vooral het buitengebied als uitloop en recreatieve dagbesteding. De toegankelijkheid en het palet aan recreatieve voorzieningen kan daarvoor worden versterkt. Deze visie zet in om het buitengebied rond Eersel meer geschikt te maken voor recreatie.

om te voorkomen dat het buitengebied in rap tempo versteend, is het niet zonder meer mogelijk om nieuwe woningen in het buitengebied te realiseren. Uitgangspunt is inbreiding voor uitbreiding. Uitzonderingen voor woningbouw in het buitengebied:
- Ruimte voor Ruimte woningen
- ontwikkelen van een landgoed
- splitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden
- tijdelijke huisvesting
- nieuwe vormen van wonen (gebiedsgerichte meerwaardebenadering)
- omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning

Naar de toekomst

Visie Buitengebied (1)

planlocatie is deel van het ‘Dorpsovergangsgebied’. Zuidwestelijk van de planlocatie ligt een recreatieve schakelzone (in aanvulling op bestaande recreatieve voorzieningen een toename van kleinschalige recreatieve mogelijkheden, samen met een versterking van natuur en landschap). In zwart: ecologische verbindingszones.

Zonering – dorpsovergangsgebied	Wenselijk	Mogelijk	Ongewenst
Agrarische bedrijven		Akkerbouw. Natuurinclusieve landbouw. Nieuwe vormen.	Intensieve veehouderij
Agrarische verwante bedrijven		x	
Agrarisch technische hulpbedrijven			x
Ambachtelijke bedrijven		x	
Zakelijke dienstverlening	Kantoor- en vergaderlocaties (beperken publieksaantrekking).		
Dagrecreatie	Experience, ondersteuning uitloop en routegebonden recreatie.		
Verblijfsrecreatie	Kleinschalig, hoogwaardig.		
Horeca	Ondergeschikt bij recreatie / agrarische functie.		
Detailhandel		Als nevenactiviteit.	
Wonen	Landgoed, splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning.	Ruimte voor Ruimte	
Sociale / culturele / educatieve / zorgvoorzieningen	Seniorenzorg, kinderopvang, intramuraal, dagbesteding, zorgtoerisme.		
Opslag	Bij voorkeur gerelateerd aan ambachten, statische opslag.		

de planlocatie hoort tot het gebied 'dorspontwikkeling/dorpsovergang'. Hier is al reeds functiemenging aanwezig. Deze gronden maken veelal uit van kleinschalige oude ontginningen. De nadruk ligt hier op een kwalitatief hoge woonomgeving. In aanvulling op de reguliere ontwikkelingen in de kern, biedt het gebied kansen voor functiemenging van kleinschalige functies op het gebied van wonen, agrarisch vewante bedrijvigheid, hoogwaardig zorgaanbod, kleinschalige voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, kunst, cultuur en sport/recreatie.

Het is niet de bedoeling om het volledige gebied dat is aangeduid als lokaal dorpsovergangsgebied te verstenen. Wel is het zo dat de uitbreidingslocaties voor woningbouw onderdeel uitmaken van dit gebied.

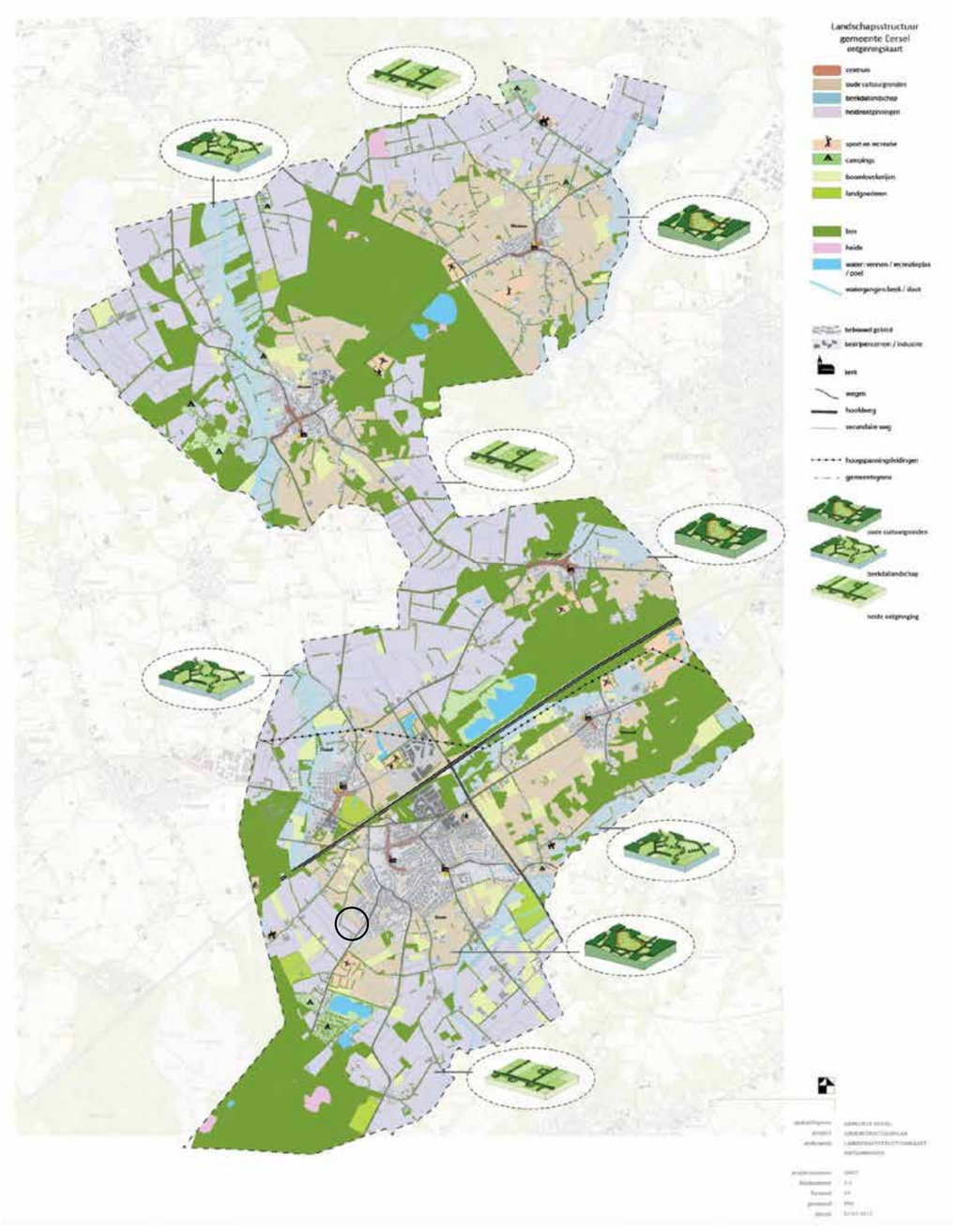
te versterken kwaliteiten:

- verminderen van overtollige bebouwing door sloop
- biodiversiteit en natuurontwikkeling
- versterken (voormalig) aanwezige waarden
- milieuwinst
- maatschappelijke bijdrage of meerwaarde
- perceelsoverstijgende landschappelijke kwaliteitsverbetering
- duurzaamheid / energie
- klimaatbestendigheid
- innovatie

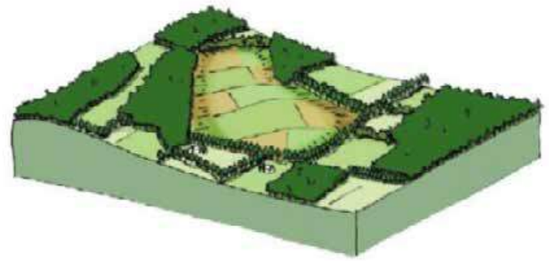
Naar de toekomst

Visie Buitengebied (2)

planlocatie is deel van het 'Dorpsovergangsgebied'.



streefbeeld oude cultuurgronden (essen/kampen)

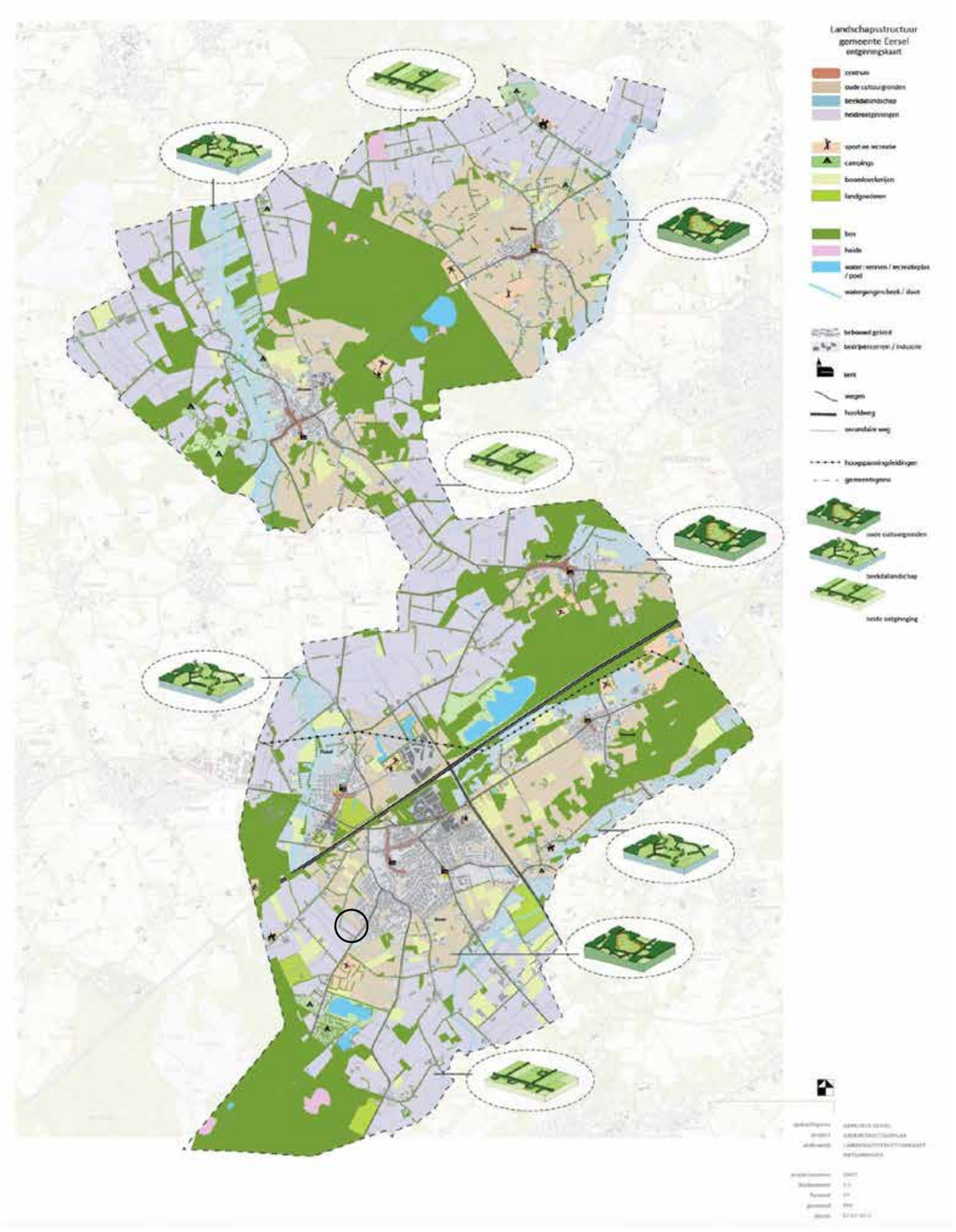


Landschapszone	Voorerf	Achtererf	Landschap
Oude cultuurgronden	~~Hakhoutsingel~~	Hakhoutsingel	~~Hakhoutsingel~~
	Bossingel	Bossingel	Bossingel
	~~Elzensingel~~	~~Elzensingel~~	~~Elzensingel~~
	~~Hakhoutbosje~~	~~Hakhoutbosje~~	~~Hakhoutbosje~~
	~~Griendje~~	~~Griendje~~	~~Griendje~~
	~~Klein bosje~~	~~Klein bosje~~	Klein bosje
	~~Struweelhaag~~	Struweelhaag	Struweelhaag
	Knip- en scheerheg	Knip- en scheerheg	~~Knip- en scheerheg~~
	Landschapsboom als solitair	Landschapsboom als solitair	Landschapsboom als solitait
	Landschapsboom in bomenrij (geen agrarische medegebruik)	Landschapsboom in bomenrij (geen agrarische medegebruik)	Landschapsboom in bomenrij (geen agrarische medegebruik)
	~~Landschapsboom als bomenrij in grasland~~	~~Landschapsboom als bomenrij in grasland~~	Landschapsboom als bomenrij in grasland
	~~Knotboom~~	~~Knotboom~~	~~Knotboom~~
	Hoogstamfruitboomgaard	~~Hoogstamfruitboomgaard~~	Hoogstamfruitboomgaard
	Amfibieënpoel	Amfibieënpoel	Amfibieënpoel
	~~Weidevogelpoel~~	~~Weidevogelpoel~~	~~Weidevogelpoel~~
	~~Natuuroever riet~~	~~Natuuroever riet~~	~~Natuuroever riet~~
	~~Natuuroever nat grasland~~	~~Natuuroever nat grasland~~	~~Natuuroever nat grasland~~
	~~Bloemrijk grasland~~	~~Bloemrijk grasland~~	Bloemrijk grasland
	~~Bloemrijke rand~~	Bloemrijke rand	Bloemrijke rand
	~~Kruidenrijke zoom~~	Kruidenrijke zoom	Kruidenrijke zoom
	~~Graslandflora- en faunarand~~	~~Graslandflora- en faunarand~~	Graslandflora- en faunarand
	~~Weiderand~~	~~Weiderand~~	Weiderand
	~~Wandelpad over boerenland~~	~~Wandelpad over boerenland~~	Wandelpad over boerenland
	~~Onverharde weg met bloemrijke berm~~	~~Onverharde weg met bloemrijke berm~~	Onverharde weg met bloemrijke berm
	~~Onverharde weg met bomen~~	~~Onverharde weg met bomen~~	Onverharde weg met bomen

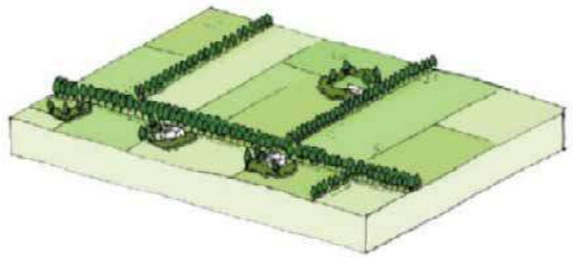
Naar de toekomst

Nota ‘Groen Loont’ (1)

Het verschil met Visie Buitengebied is dat de planlocatie twee landschapstypes omvat, ipv 1. In dit onderzoek valt de panlocatie onder zowel de oude cultuurgronden (oost) als de heideontginngingen.
zie ook hoofdstuk 4 ‘landschaps-, randen- en recreatiepakketten’ voor gedetailleerde informatie over de te gebruiken landschapselementen (eisen, beheer, inrichting etc.)



streefbeeld heideontginningslandschap

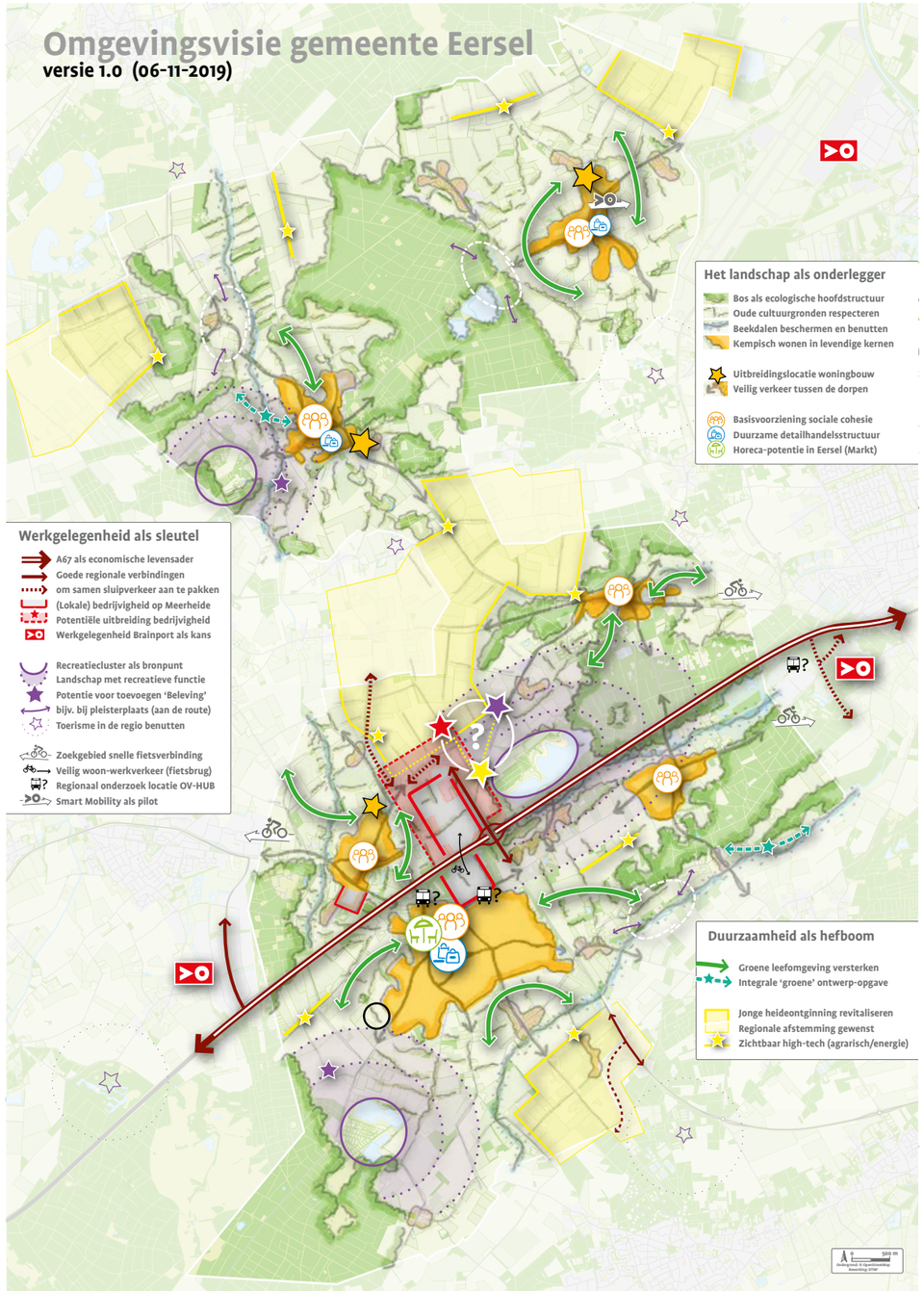


Landschapszone	Voorerf	Achtererf	Landschap
Heide-ontginningslandschap	~~Hakhoutsingel~~	Hakhoutsingel	~~Hakhoutsingel~~
	~~Bossingel~~	Bossingel	~~Bossingel~~
	~~Elzensingel~~	~~Elzensingel~~	~~Elzensingel~~
	~~Hakhoutbosje~~	~~Hakhoutbosje~~	~~Hakhoutbosje~~
	~~Griendje~~	~~Griendje~~	~~Griendje~~
	~~Klein bosje~~	~~Klein bosje~~	~~Klein bosje~~
	~~Struweelhaag~~	Struweelhaag	~~Struweelhaag~~
	Knip- en scheerheg	Knip- en scheerheg	~~Knip- en scheerheg~~
	Landschapsboom als solitair	Landschapsboom als solitair	~~Landschapsboom als solitair~~
	Landschapsboom in bomenrij (geen agrarische medegebruik)	Landschapsboom in bomenrij (geen agrarische medegebruik)	Landschapsboom in bomenrij (geen agrarische medegebruik)
	~~Landschapsboom als bomenrij in grasland~~	~~Landschapsboom als bomenrij in grasland~~	~~Landschapsboom als bomenrij in grasland~~
	~~Knotboom~~	~~Knotboom~~	~~Knotboom~~
	Hoogstamfruitboomgaard	~~Hoogstamfruitboomgaard~~	~~Hoogstamfruitboomgaard~~
	Amfibieënpoel	Amfibieënpoel	Amfibieënpoel
	~~Weidevogelpoel~~	~~Weidevogelpoel~~	Weidevogelpoel
	~~Natuuroever nat~~	~~Natuuroever nat~~	Natuuroever nat
	~~Natuuroever nat grasland~~	~~Natuuroever nat grasland~~	Natuuroever nat grasland
	~~Bloemrijk grasland~~	~~Bloemrijk grasland~~	Bloemrijk grasland
	~~Bloemrijke rand~~	Bloemrijke rand	Bloemrijke rand
	~~Kruidenrijke zoom~~	Kruidenrijke zoom	Kruidenrijke zoom
	~~Graslandflora- en faunarand~~	~~Graslandflora- en faunarand~~	~~Graslandflora- en faunarand~~
	~~Weiderand~~	~~Weiderand~~	Weiderand
	~~Wandelpad over boerenland~~	~~Wandelpad over boerenland~~	Wandelpad over boerenland
	~~Onverharde weg met bloemrijke berm~~	~~Onverharde weg met bloemrijke berm~~	Onverharde weg met bloemrijke berm
	~~Onverharde weg met bomen~~	~~Onverharde weg met bomen~~	Onverharde weg met bomen

Naar de toekomst

Nota ‘Groen Loont’ (2)

Het verschil met Visie Buitengebied is dat de planlocatie twee landschapstypes omvat, ipv 1. In dit onderzoek Valt de panlocatie onder zowel de oude cultuurgronden (oost) als de heideontginngingen.
zie ook hoofdstuk 4 ‘landschaps-, randen- en recreatiepakketten’ voor gedetailleerde informatie over de te gebruiken landschapselementen (eisen, beheer, inrichting etc.)



Uitgangspunten voor de omgevingsvisie komen uit de Toekomstvisie. Deze ontwikkelingen zijn: vergrijzing, ontgroening, het nieuwe werken, veranderende mobiliteit en duurzame energieproductie.

De gemeente Eersel is onderdeel van Brainport. De regio kent een bovengemiddelde economische groei in vergelijking tot het landelijk gemiddelde.

Drie hoofdambities:
- Kempisch wonen
- aangesloten op een wereldregio
- in een 21e eeuwse cultuur

Kempisch wonen: als contramal van de nabijgelegen stedelijke woonmilieus. Versterking van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. De draagkracht van het landschapstype en de dorpse identiteit zijn maatgevend voor toekomstige ontwikkelingen.

21e eeuws: een duurzame, dynamische en innovatieve cultuur, waarin initiatieven uit de kernen en uit de regio leidend zijn. Duurzaamheid en innovatie als hefboom ter versterking van de fysieke leefomgeving.

In de Kempen is er de komende jaren sprake van krimp en vergrijzing. De gemeente Eersel probeert zich hiervoor te wapenen door zich te profileren als een aantrekkelijke woongemeente voor jonge gezinnen. Instroom is gewenst, zolang dit niet ten koste gaat van de Kempische identiteit en sterke sociale cohesie in de dorpsgemeenschappen.

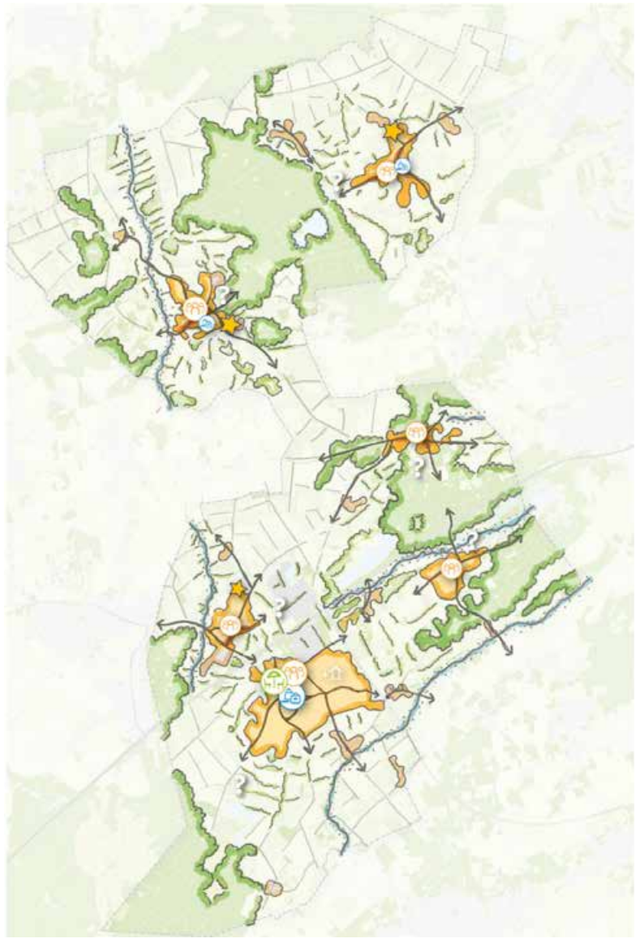
De Kempengemeenten hebben de ambitie uitgesproken om energieneutraal te worden. Om dit te bewerkstelligen, zal er binnen de Kempen, naast een flinke besparingsopgave ook nog een aanzienlijk deel van de energie duurzaam moeten worden opgewekt.

Aangesloten op een wereldregio: goede verbindingen en ruimte bieden aan bedrijven die kansen zien in Eersel. Zowel voor de maakindustrie, als voor de vrijetijdseconomie. Een aantrekkelijke omgeving voor jonge gezinnen en techneuten.

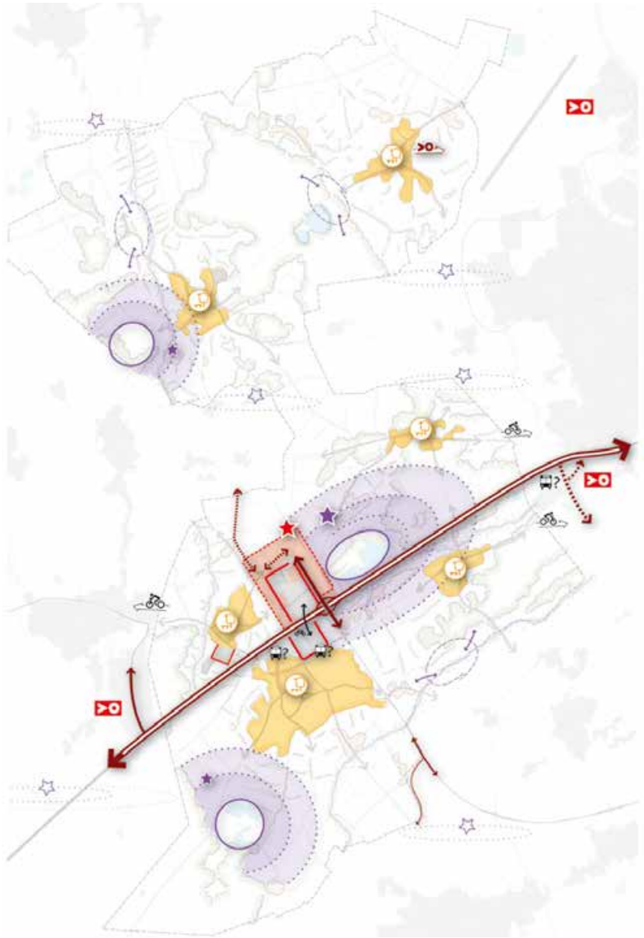
Naar de toekomst

Omgevingsvisie Eersel 2019 (1)

voor de planlocatie is het van belang om de oude cultuurgronden te respecteren. Daarnaast kan de groene leefomgeving versterkt worden (als rand van Eersel: de overgang van groen naar rood). De Postelseweg loopt uit in een landschap met een recreatieve functie. Er wordt gestreefd om het 'Kempische wonen' beleefbaar te maken.



De aantrekkelijke woongemeente van de regio. Inbreiding boven uitbreiding (met uitzondering van gereserveerde loaties). Groene dorpsranden tbv aantrekkelijk leefklimaat. Sociale vitaliteit in de dorpen. Goede en veilige verbindingen tussen dorpen.



potentie voor vrijetijdseconomie (enkele sterke recreatieclusters). Verbonden met de regio (via A67), rond de afrit grote kansen voor ontwikkeling van gemengde bedrijvigheid. Van belang om goede woon-werk verbindingen te maken met de regio (smart mobility).



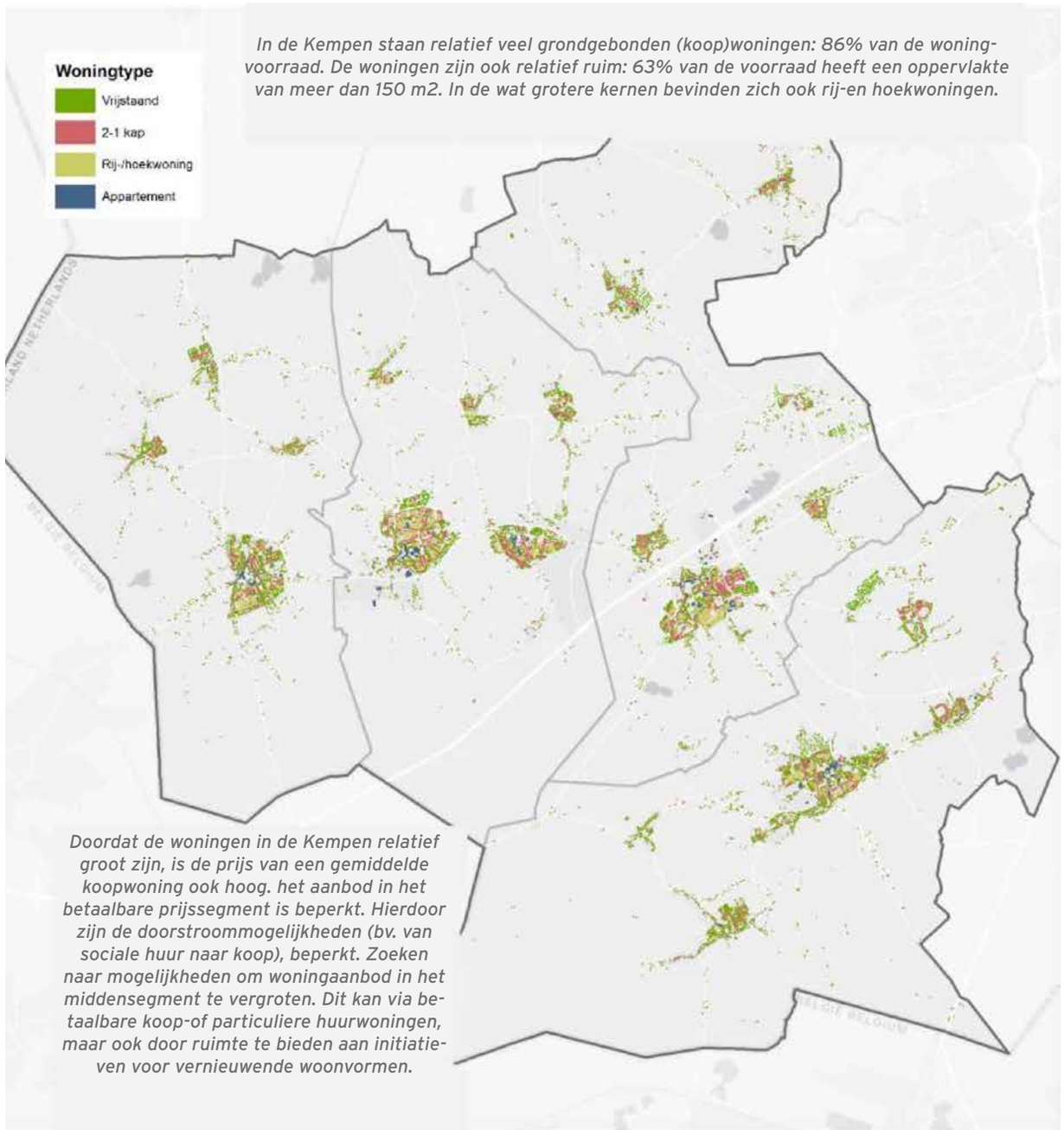
groene leefomgeving behouden en versterken. Klimaatadaptatie als kans voor gebiedsontwikkeling. verstening tegengaan. innovatie als proeftuin van Brainport. een zichtbaar high-tech profiel. inpassing van zon- en windenergie. VAB's: open staan voor kwalitatief sterke, creatieve en innovatieve ontwikkelingen.

Naar de toekomst

Omgevingsvisie Eersel 2019 (2)

Het landschap als onderlegger, werkgelegenheid als sleutel & duurzaamheid als hefboom

In de Kempen staan relatief veel grondgebonden (koop)woningen: 86% van de woningvoorraad. De woningen zijn ook relatief ruim: 63% van de voorraad heeft een oppervlakte van meer dan 150 m2. In de wat grotere kernen bevinden zich ook rij-en hoekwoningen.



Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, is de prijs van een gemiddelde koopwoning ook hoog. het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroommogelijkheden (bv. van sociale huur naar koop), beperkt. Zoeken naar mogelijkheden om woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dit kan via betaalbare koop-of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan initiatieven voor vernieuwende woonvormen.

Kempisch wonen: midden in de natuur, en toch is de stad altijd dichtbij. Daarnaast beschikken de dorpen over alle dagelijkse voorzieningen die je nodig hebt, als rustieke dorpjes waar het vooral prettig wonen is. De mensen kennen elkaar goed: ons kent ons. We zijn bereid elkaar te helpen als dat nodig is.

Een aanzienlijk deel van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. Op dit moment is maar 25% van de woningen in de regio een huurwoning. Met 16% vormt de sociale huursector een relatief klein aandeel. Eersel kent de meeste sociale huurwoningen, met name ten zuidoosten van de kern. We streven naar gemeleerde woonwijken. Bij nieuwbouw houden we aan dat bij substantiele projecten minimaal 20% sociale huur wordt nagestreefd

Er vindt vooral sterke vergrijzing plaats in de hoofdkernen. Dit hangt ook samen met het uitgebreide voorzieningenniveau in deze kernen. De bereikbaarheid van voorzieningen kan de komende jaren een grote rol gaan spelen in het faciliteren van het langer zelfstandig wonen van ouderen en andere mensen met een zorgvraag.

Grote verhuisstroom zichtbaar vanuit regio Eindhoven naar de Kempengemeentes.

nieuwbouw moet vooral binnen bestaand gebied plaatsvinden (op herontwikkelingslocaties) en minder inzetten op uitbreidingslocaties. Dit om het groene, dorpse karakter van de regio te bewaren.

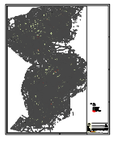
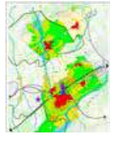
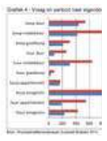
Als regio willen we ruimte geven voor CPO projecten van starters of oudere particuliere bezitters (eventueel met aanvullende zorgvoorzieningen), of Tiny Houses. De bestemmingsplannen moeten deze flexibiliteit geven en nieuwe woonvormen mogelijk maken.

om zowel voor de groep starters als 55-plussers het woningaanbod te vergroten, willen we sterker inzetten op kleinere, levensloopgeschikte woningen

Naar de toekomst

Kempische Visie wonen 2019 - 2023

5 speerpunten: versnellen van de bouwproductie op een zorgvuldige manier / behoud voor betaalbaar wonen / zorg voor elkaar faciliteren (levensloopbestendig) / klaar voor de toekomst (energieneutraal en gasloos) / werken en wonen (arbeidsmigranten en kenniswerkers)

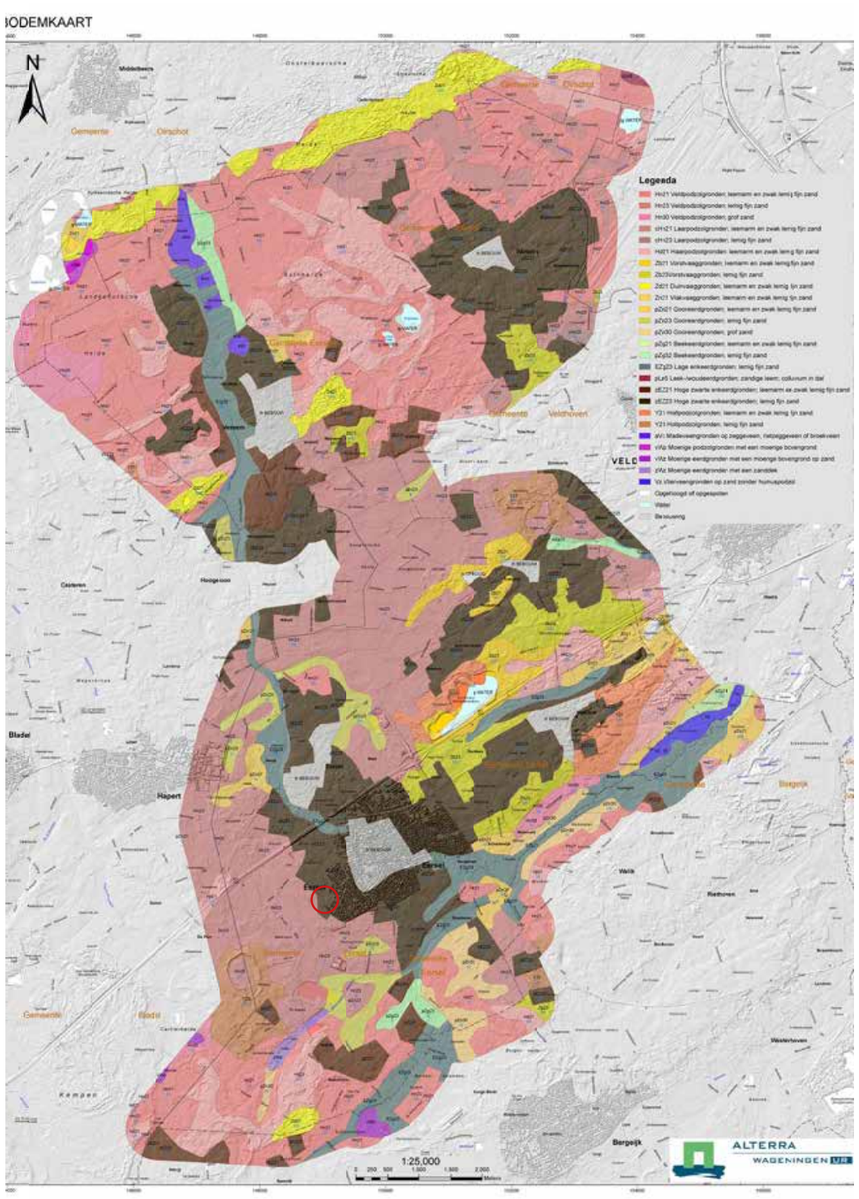
BELEIDSDOCUMENT	DUIDING VAN DE LOCATIE	VOORWAARDEN	AANKNOPINGSPUNTEN
 STRUCTUURVISIE 2011	buitengebied	- alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk indien het leidt tot een **verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied**	**- kleinschalig mozaieklandschap: inzetten van kleinschalige groenelementen** - half-open landschap - woningen voor starters en senioren - **mogelijkheid tot nieuwe woonvormen (bv. CPO)**
 STRUCTUURVISIE PLUS 2005	zoeklocatie uitbreidingsmogelijkheden wonen	- landschappelijk raamwerk is leidend	- randen gebruiken als **landschappelijke buffer**
 LANDSCHAPS-ONTWIKKELINGSPLAN 2007	oude cultuurgronden	- versterken van kenmerkende elementen per landschapstype **- kenmerkende kleinschaligheid** dient in stand te worden gehouden	- kleine kavels, gebogen vormen, houtwallen en singels, laanbeplantingen en bospercelen - creeeren van **zachte overgangen tussen kern en buitengebied**
 VISIE BUITEN GEBIED	dorpsovergangsgebied	- onder voorwaarden in buitengebied bouwen (RvR, landgoed, tijdelijk, **nieuwe woonvormen)** - versterken van biodiversiteit, natuurwaarden, duurzaamheid en klimaatbestendigheid	- diversiteit in bebouwing - gebied geschikter maken voor recreatie - mogelijkheid functiemenging kleinschalige functies (wonen, zorg, recreatie etc.) **- nieuwe vormen van wonen** - **gebiedsgerichte meerwaarde benadering**
 NOTA GROEN LOONT	oude cultuurgronden heideontginningen	x	- zie lijst voor **te gebruiken landschapselementen**
 OMGEVINGSVISIE EERSEL 2019	overgang van kern naar groene leefomgeving	- nieuwe doelgroepen mogen niet ten koste gaan van **identiteit en sociale cohesie** - goede woon-werkverbindingen met regio - groene leefomgeving behouden en versterken	- profileren als aantrekkelijk voor jonge gezinnen (**groene dorpsrand = aantrekkelijk leefklimaat**) - klimaatadaptatie, duurzaameid, innovatie, energieneutraliteit
 EERSEL BEELDKWALITEITSPLAN 2012	x	x	- aan te duiden als mogelijk lint / kerkepad / akkerrandweg. zie lijst voor te gebruiken elementen
 KEMPISCHE VISIE WONEN 2019-2023	gemeente met relatief veel dure grondgebonden woningen	- behoud van betaalbaar wonen - levensloopbestendigheid faciliteren - nieuwbouw minimaal 20% sociale huur - nieuwbouw vooral binnen bestaand gebied	**- aanbod betaalbaar en middensegment verhogen** - **vernieuwende woonvormen** (tiny houses en CPO) - ruimte voor arbeidsmigranten en kenniswerkers - ouderen zelfstandigheid bieden middels voorzieningen - energie neutraal bouwen en wonen
 WOONVISIE EERSEL 2015	gemeente met veel vraag naar 1-gezinswoningen	- toevoegen van woningen voor starters (koop, max 190.000) en senioren (huur) - inbouwen van flexibiliteit wegens veranderende woonwensen	- oog voor kenniswerkers en arbeidsmigranten - **evenwicht sterke steden en vitaal landelijk gebied** - vernieuwen en transformeren
 BESTEMMINGSPLAN PANBERG	x	x	- mogelijkheid voor herinrichting tot landgoed, natte graslanden aanleggen en recreatie naar het gebied brengen

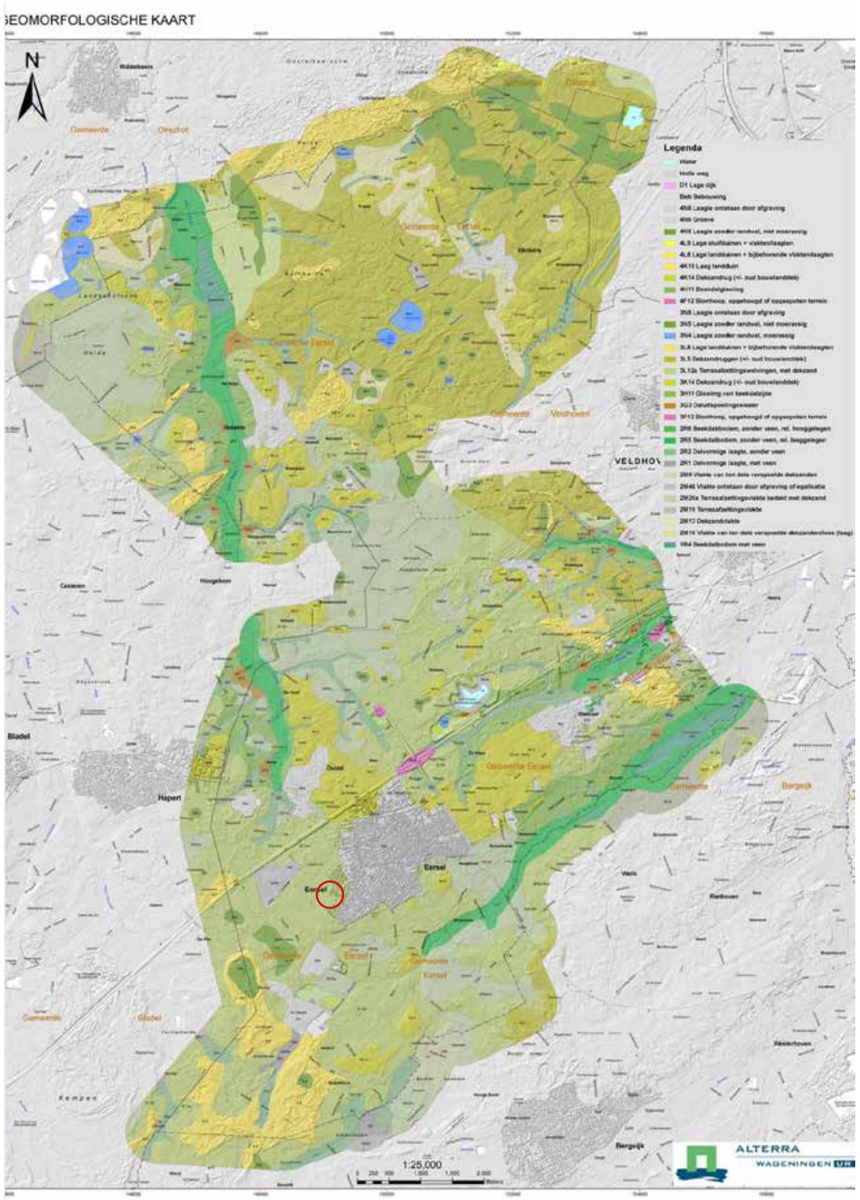
Naar de toekomst

Beleidsanalyse

4

Aanknopingspunten uit het Eerselse landschap



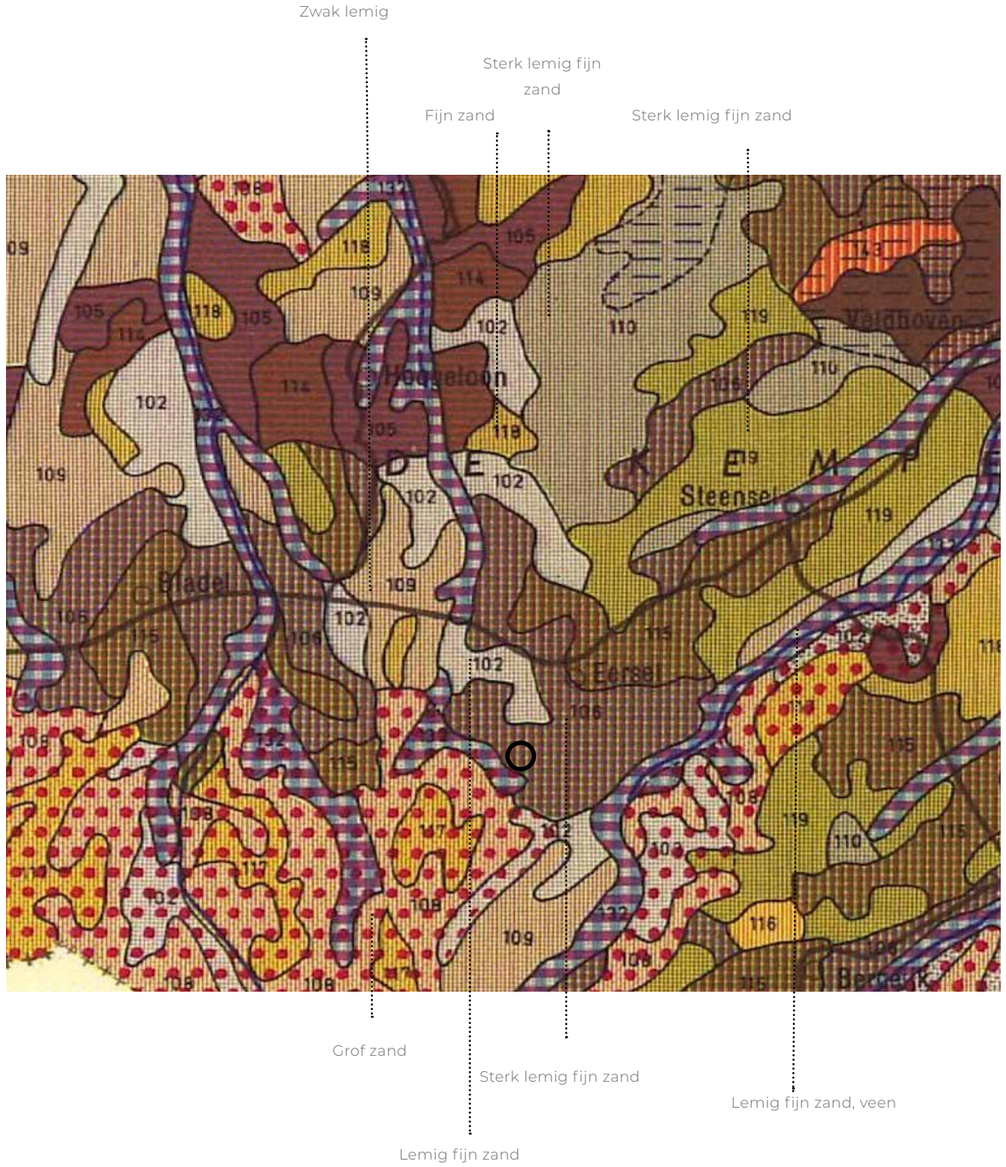


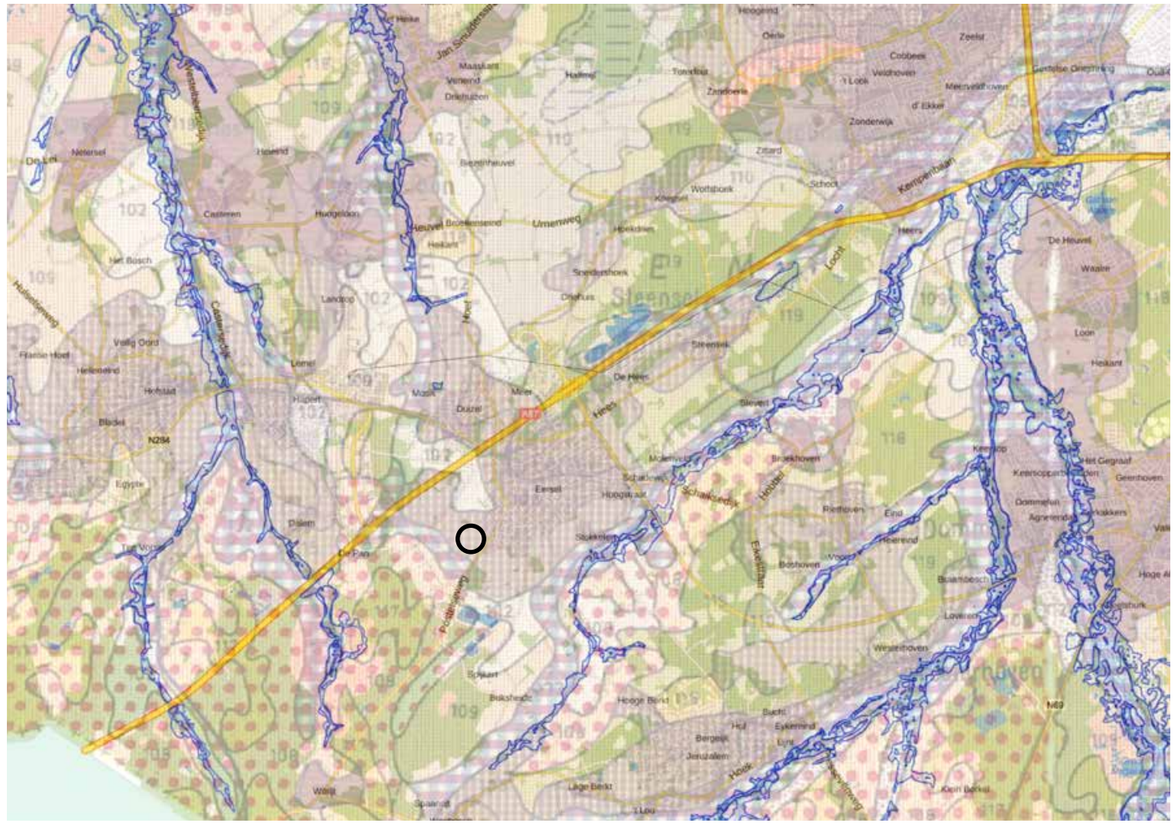
BEEKDAL & ZANDRUGGEN LANDSCHAP

Aanknopingspunten Eersels landschap

Bodem en Geomorfologie buitengebied

De planlocatie ligt op de grens van de overgang van laarpodzandgronden (lemig fijn zand) & hoge zwarte enkeerdgronden (leemarm, zwak en lemig fijn zand)
oude cultuurgronden (essen-kampenlandschap) > kleinschalig, omzoomde akkers
ontginningslandschap > grootschalig, open, rationeel-blokvormige verkaveling

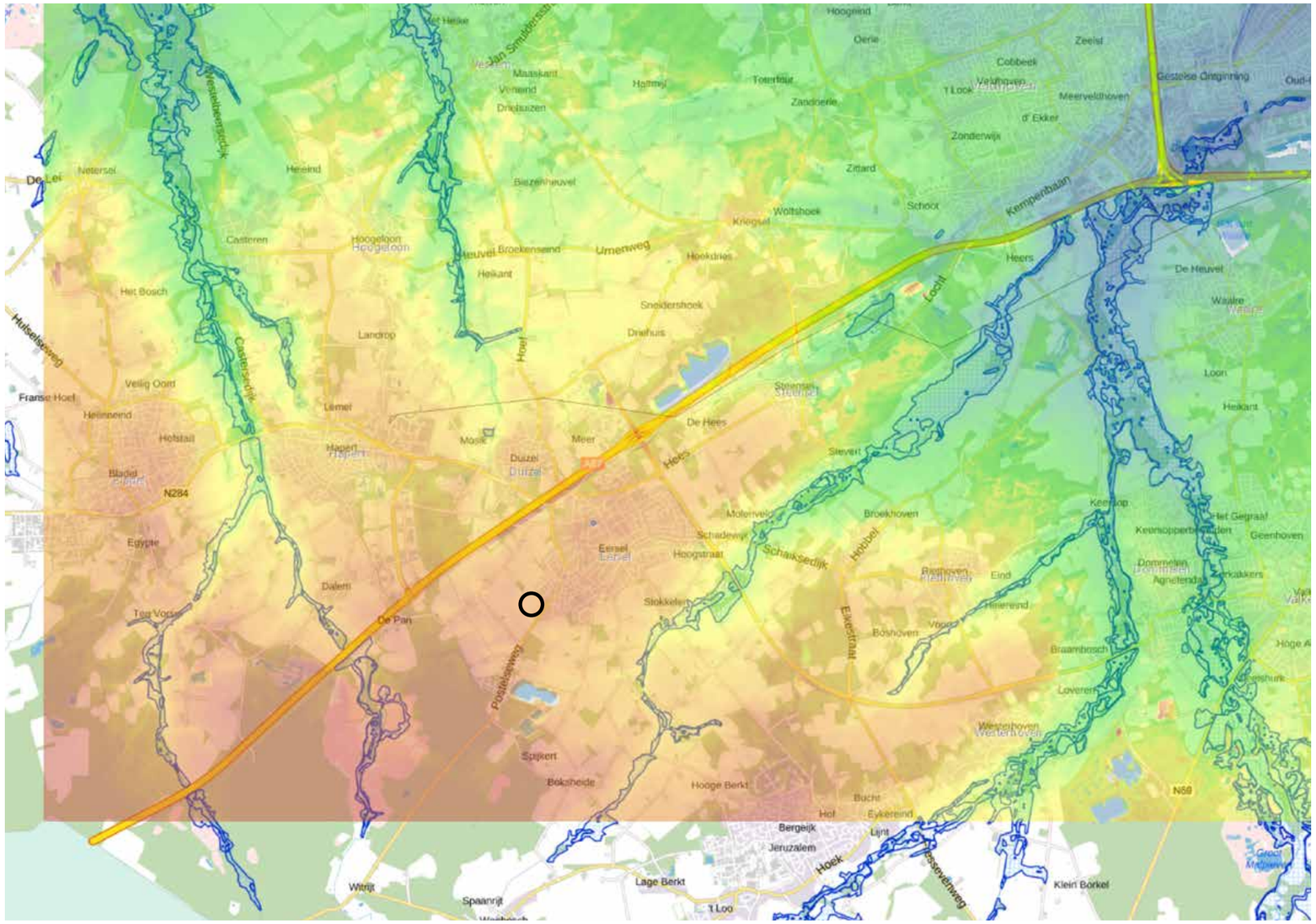




Aanknopingspunten Eersels landschap

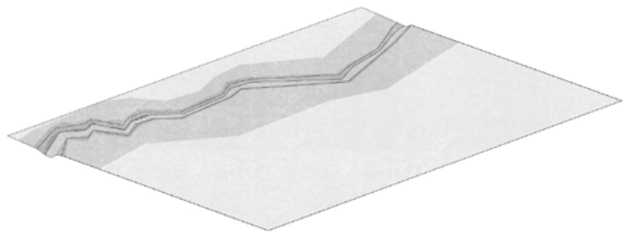
Onderliggend landschap: de Kempen en zijn beekdalen

Het beekdalenlandschap rond Eersel maakt onderdeel uit van een zwak golvend dekzandplateau dat bestaat uit dekzandvlakten- en ruggen. De dekzandruggen hebben een grofzandige en arme bodem waar regenwater infiltreert dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Het plateau, dat begint in Belgie, daalt af in noordelijke richting. De beken, in de Nederlandse Kempen, stromen daarom ook allemaal in noordelijke richting

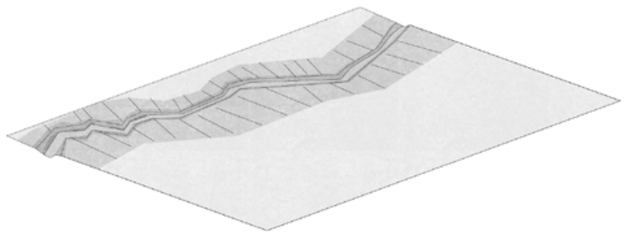


Aanknopingspunten Eersels landschap

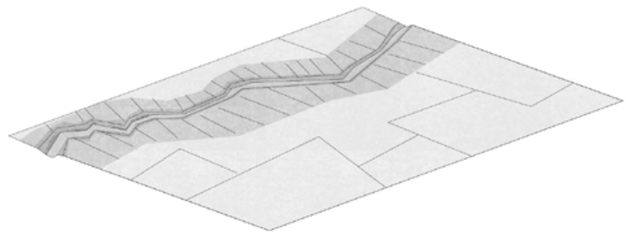
Beekdal-landschap en hoogteverschillen



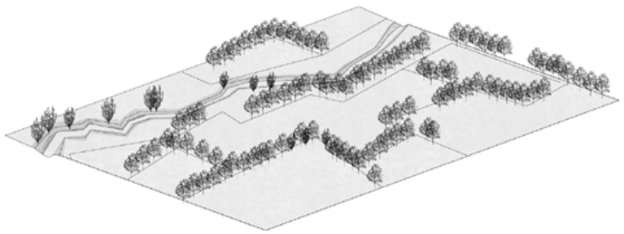
1
De beek / beekdalen als herkenbaar in gebied (vanuit historie)



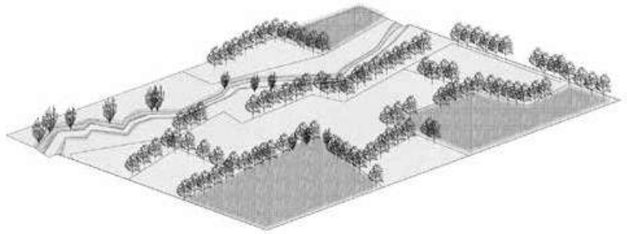
2
De kleinschalige verkaveling aan de beek vs de woeste gronden



3
woeste gronden omgezet in cultuurlandschap



4
Beek in hedendaags landschap als vergeten element



5
seizoensbeleving in de landschapskamers
veranderend landschap door productielandschap

Aanknopingspunten Eersels landschap

Landschapsanalyse (door de tijd)



Aanknopingspunten Eersels landschap

Exemplarisch landschap (groen)

Het vergeten landschap van beekdalen en woeste gronden
Inspiratie situatie 1930



Aanknopingspunten Eersels landschap

Verhalend landschap (geel)

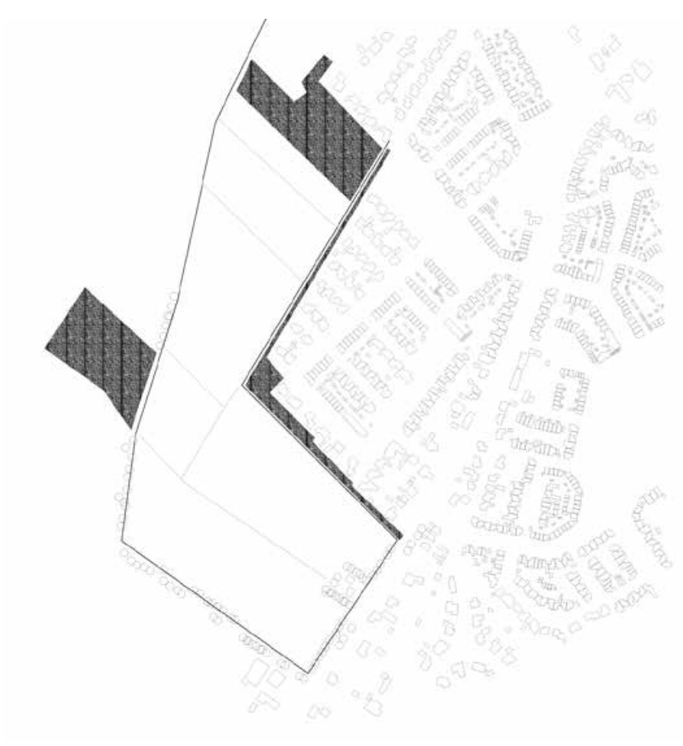
Het maakbare landschap van productiegronden
het naar de hand zetten van de mens
De stap van 1930 naar de situatie anno 2020



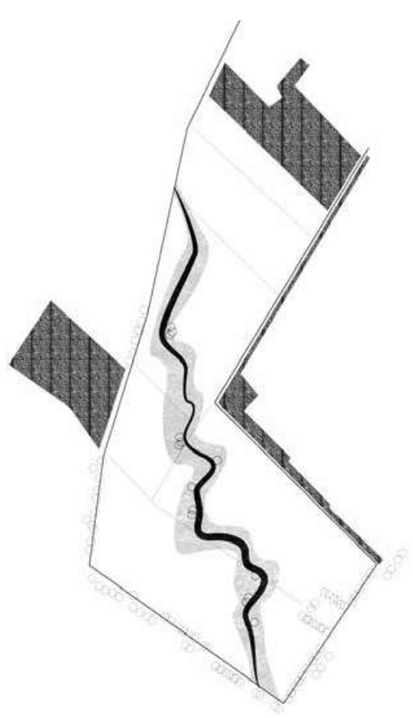
Aanknopingspunten Eersels landschap

Occupatie van het landschap (rood)

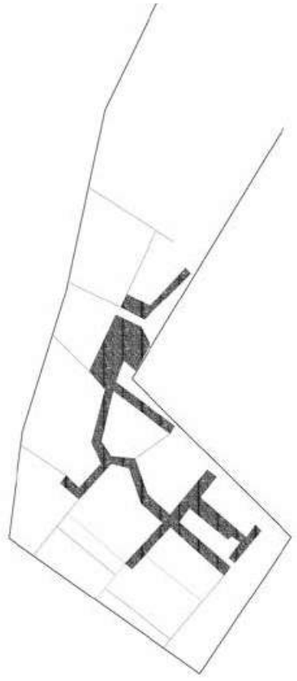
De occupatie van het landschap door boerenerven, lintbebouwing, parkachtige woonwijken en recreatieve landschappen. De landwegen die de landschappelijke kamers verdelen en de informele (veld)paden die de akkers en velden doorkruisen.
Situatie 2020



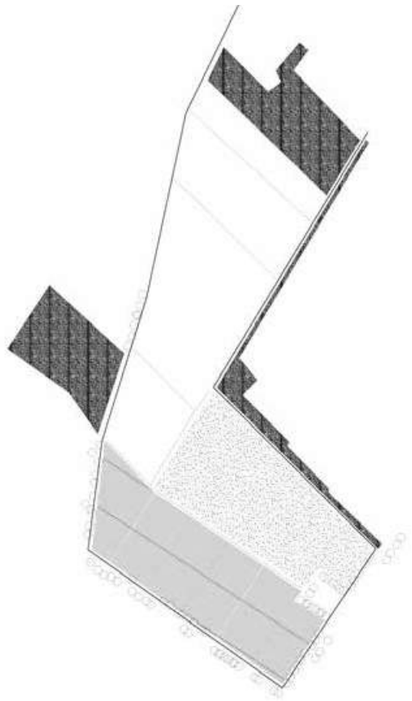
‘KAMERLANDSCHAP’
diversiteit van randen
open/gesloten
verbinding met context



BEEKDAL LANDSCHAP
omliggend landschap in abstracte vorm naar binnen halen
‘rode draad’ door nieuwe ontwikkeling
routing
verbinding



VERKAVELING A 1930
kleine kamers
bosstroken, hagen, houtwallen,
fragmentarisch



AKKERBOUW
seizoensbeleving
door het jaar heen divers
open/gesloten
productielandschap

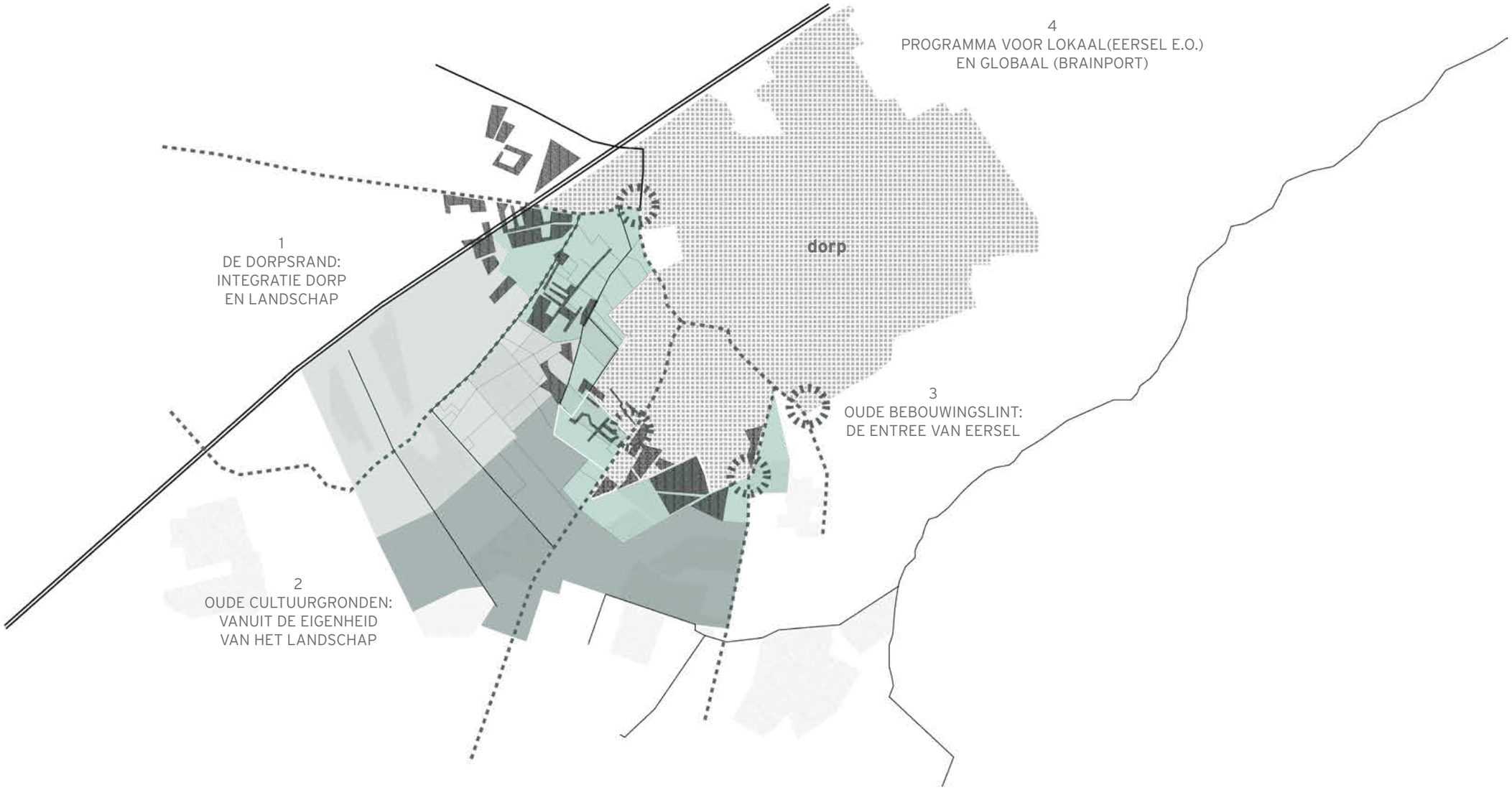
Bouwstenen

Exemplarisch landschap

De Kempen en zijn beekdalen: landschapselementen

5

Concept voor een nieuw woonlandschap



Concept

Een nieuw woonlandschap

HET PURE KEMPISCHE KARAKTER

De Kempische regio heeft een bijzonder puur karakter. Zowel in ruimtelijk zin door de ‘nabijheid’ van het onvervalste cultuurlijke en authentieke natuurlijke landschap. En ook in gemeenschapszin door de onderlinge verbondenheid en gemoedelijkheid. Beide zijn niet hoogdravend maar eerlijk en zonder opsmuk. Dit karakter vormt samen met de nabijheid van voorzieningen en de dorpse schaal een goede voedingsbodem voor een nieuwe buurt. Het voortborduren op deze kernwaarden kan iets moois laten groeien.

VAN GENERIEK NAAR SPECIFIEK

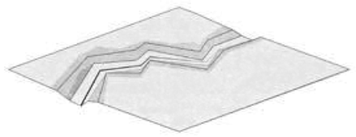
Veel dorpen groeien kavel voor kavel en straat voor straat. Een nieuw weefsel ontstaat maar een intrinsieke identiteit of kwaliteit of de aandacht voor de inbedding in de omgeving ontbreekt nog wel eens. De formule van "woonvormen x setting van woningen x de beleving van de openbare ruimte" moet hier een andere uitkomst krijgen dan wat er in de omgeving aanwezig is. Integraal en gebiedsgericht dus. Het gebied zal daarmee het palet aan diverse woonomgevingen in Eersel rijker maken en daarmee de (toekomstige) Eerselenaar iets te kiezen geven!

VERRIJKEN VAN DE GEMEENSCHAP

Het gebied zoekt de gezonde mix van woningtypes en leefstijlen op. Inclusief, met aandacht voor betaalbaarheid, maar niet door onder te doen in kwaliteit van de woonomgeving. Daarin kan het, vanuit de sterke positie in Brainport, aantrekkelijk zijn voor de (jonge) gezinnen en expats. Het creëren van condities voor het (laagdrempelig) vormen van een gemeenschap is daarbij belangrijk.

HET LANDSCHAP NAAR BINNEN IN PLAATS VAN HET DORP NAAR BUITEN

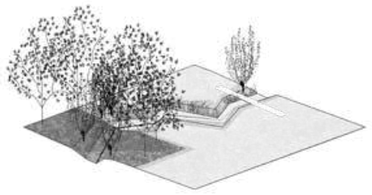
De ligging op de overgang van een recreatief, cultuurlijk en natuurlijk landschap en de dorpse sfeer kan een krachtige kernwaarde van de plek worden. Het is daarmee niet het een óf het ander. Maar beide. Het oorspronkelijke kleinschalige landschap biedt hiervoor "gratis en voor niks" de aanknopingspunten. De natuur als fundamenteel onderdeel van de woonomgeving door het inzetten van inheemse soorten, de beleving van seizoenen en het gevoel van wonen in het landschap.



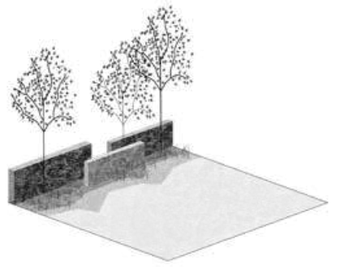
Beek en Beemden



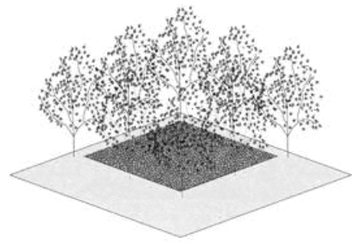
Beekdal



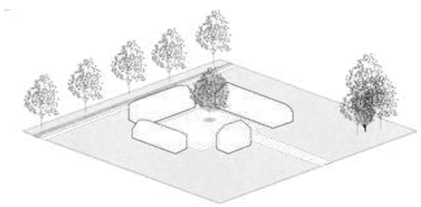
Bosjes en broekbosjes



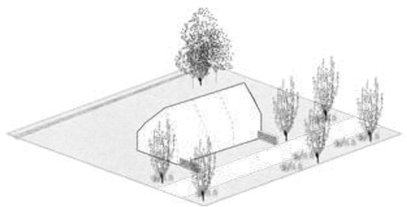
Heggen en houtkanten



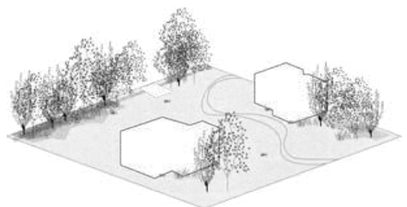
Woeste grond



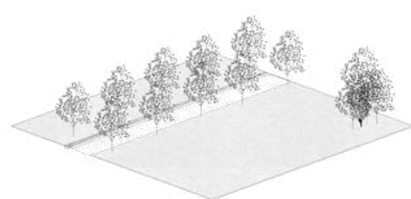
Boerenerf



Lintbebouwing



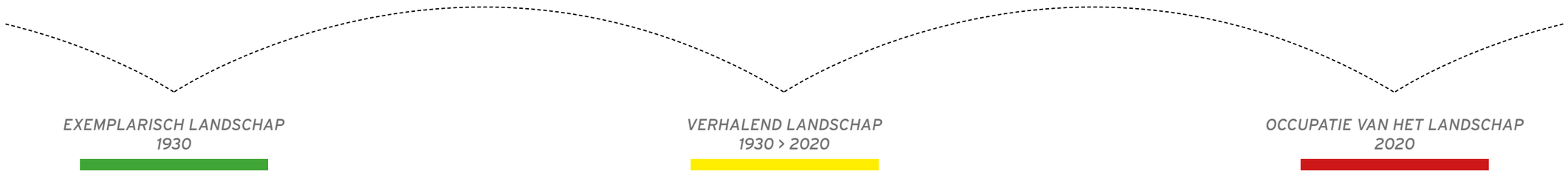
Parkachtige setting



Landwegen

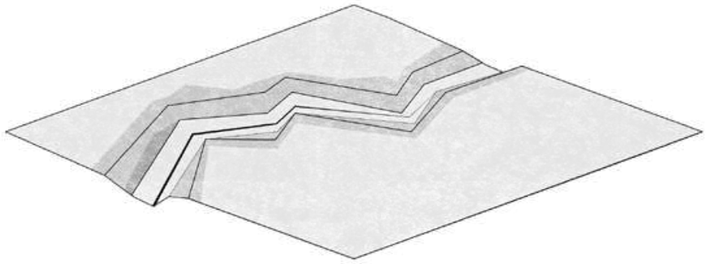


Veldpaden



Bouwstenen

bouwstenen uit de 3 lagen





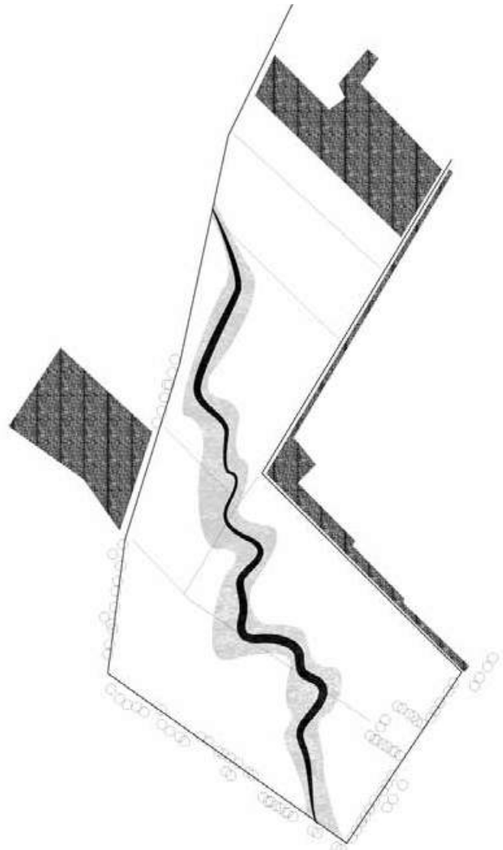






BEEK EN BEEMDEN
Door de ontginningen ontstonden in de beekdalen velden en beemden, waar het gras als voedsel voor het vee kon dienen. Deze velden en beemden lagen als een langgerekt lint langs de beken. Men kon deze gebieden slechts vanaf de hogere delen binnengaan. In alle beekdalen van de Kempen werd twee keer per jaar gras gemaaid en droog geoogst.

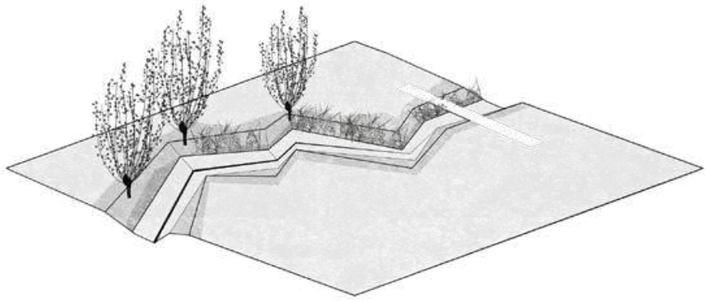
Mogelijkheden:
- routing
- recreatie
- sport en spel
- openheid
- ecologie en biodiversiteit



Bouwstenen

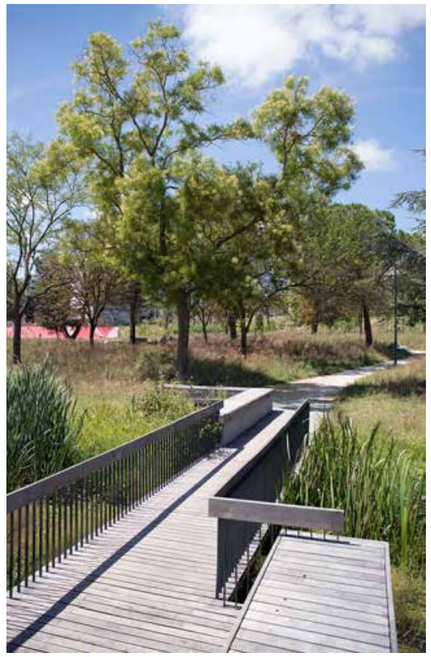
Exemplarisch landschap

Het landschap in de beekdalen bestond voornamelijk uit de volgende landschapselementen:
- beemden
- heggen en houtkanten
- bosjes en broekbosjes
- woeste gronden

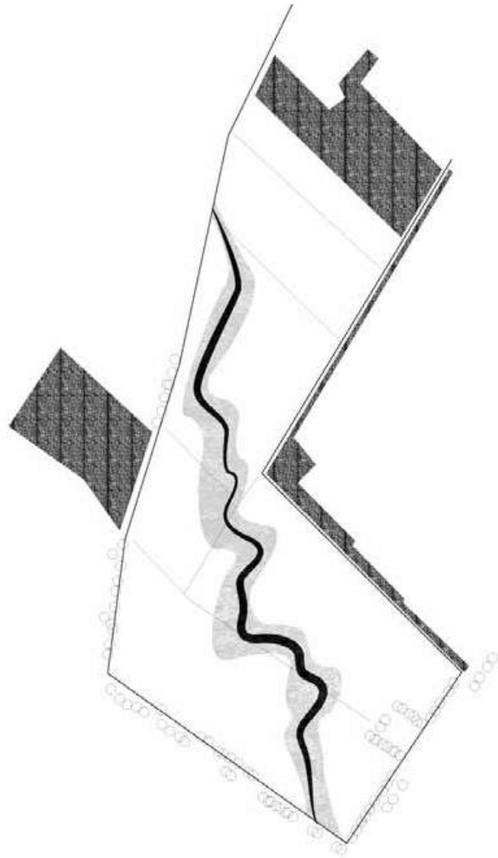


BEEKDAL

Mogelijkheden:
- ecologie en biodiversiteit
- afwatering
- water vasthouden en inzijgen
- landschapselement versterken
- routing
- recreatie



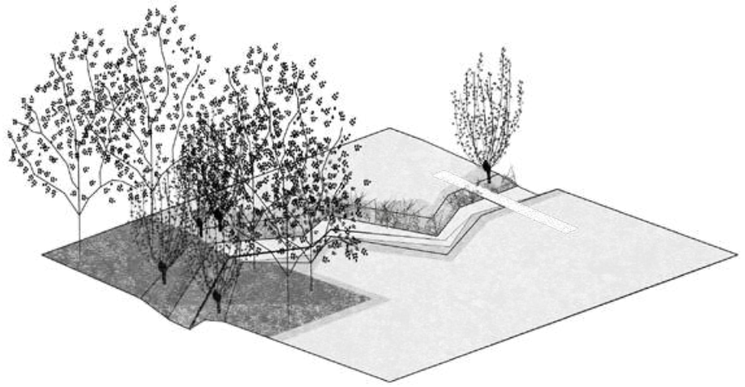




Bouwstenen

Exemplarisch landschap

De Kempen en zijn beekdalen



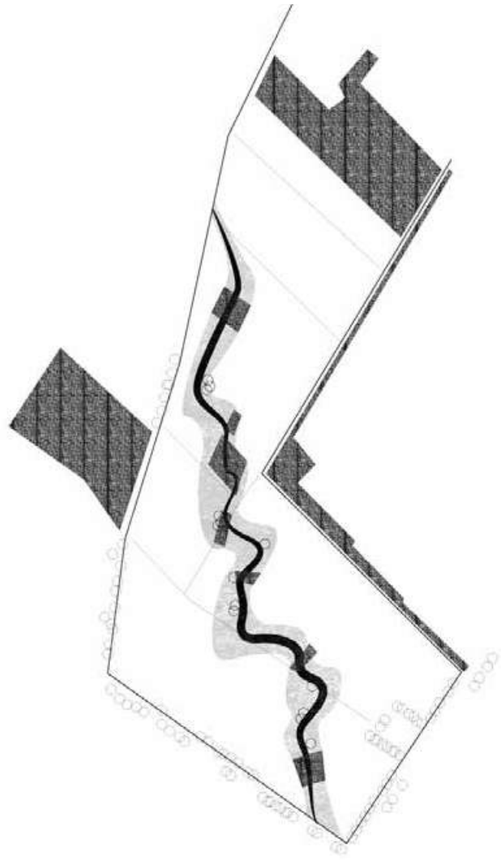






BOSJES EN BROEKBOSJES
Op de laagste en moerassige plaatsen in de beekdalen groeiden nog lang de oorspronkelijke begroeiing, de broekbossen. Die werden beheerd als hakhoutbossen en leverden hakhout.

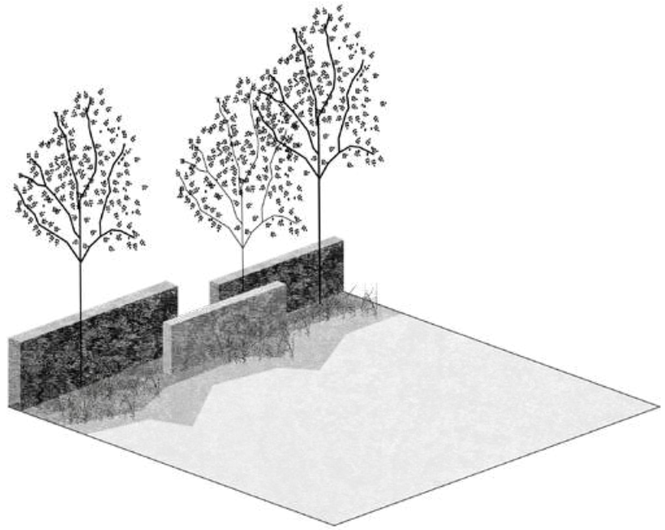
Mogelijkheden:
- ecologie en biodiversiteit
- massa
- privacy



Bouwstenen

Exemplarisch landschap

bosjes en broekbosjes





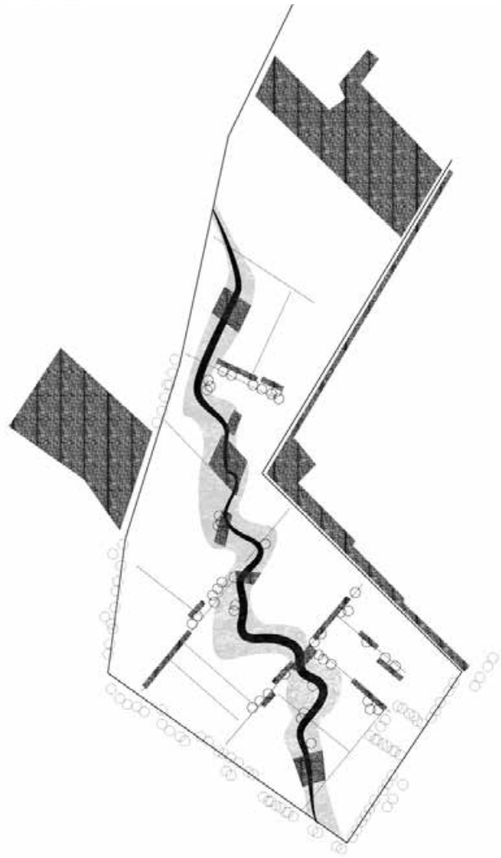






HEGGEN EN HOUTKANTEN
De kavelgrenzen in de beemden waren meestal begroeid met heggen of singels van de daar van nature voorkomende elzen. Dit landschappelijk element moest voorkomen dat dieren uitbraken/ naar naastgelegen percelen overliepen. De meest voorkomende houtsoorten in de houtkanten zijn elzen en eiken. De elzen komen vooral voor op de natte delen van het beekdal en de eiken voornamelijk op de hogere en drogere delen. Ook zijn Meidoorn, Liguster en Hulst terug te vinden.

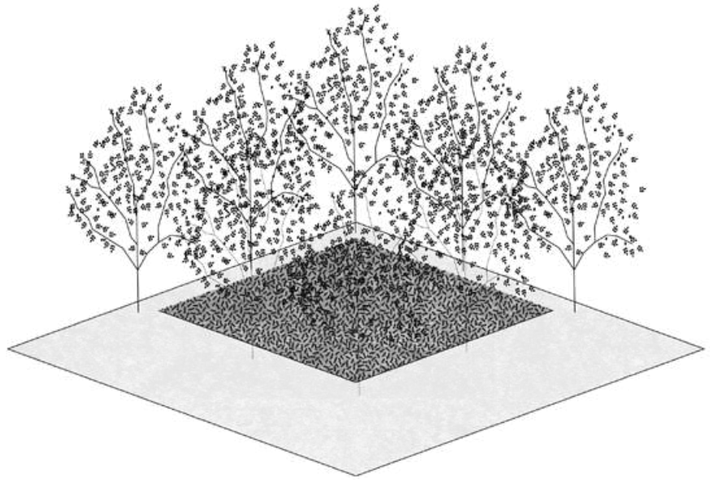
Mogelijkheden:
- afbakening kamerstructuur
- privacy
- sturing perceptie
- richting



Bouwstenen

Exemplarisch landschap

Heggen en houtkanten



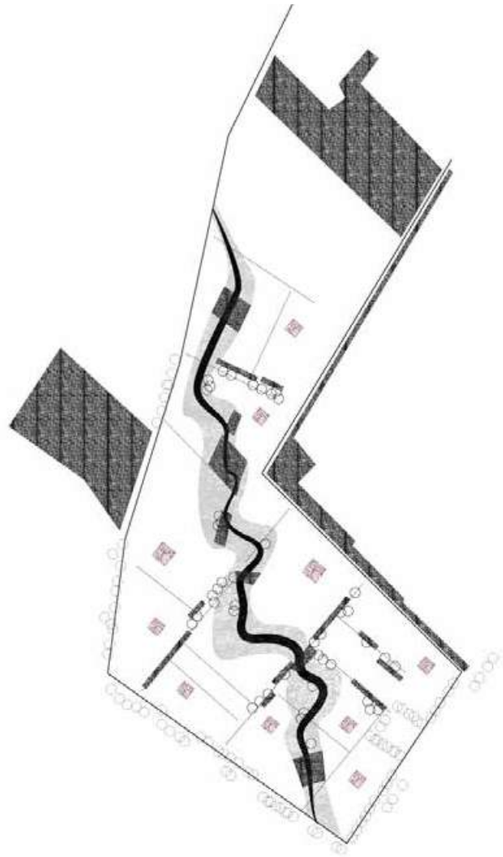






WOESTE GROND
Niet ontgonnen gronden. Heidevelden.

Mogelijkheden:
- sport en spel
- samenkomst
- seizoensbeleving



Bouwstenen

Exemplarisch landschap

veenputten en woeste gronden







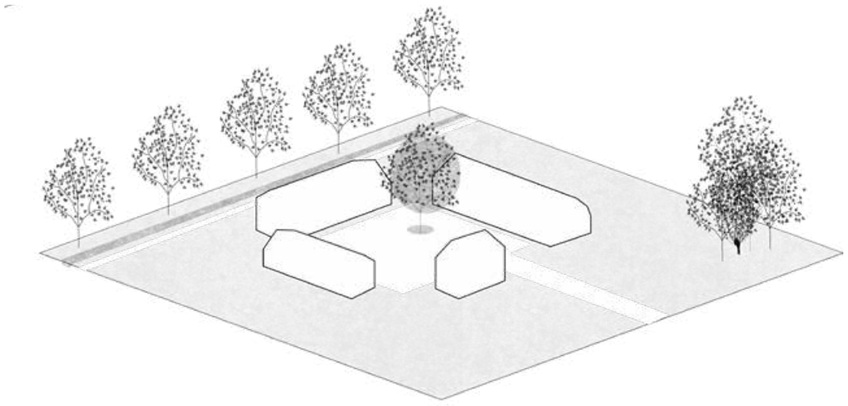




BOERENERF

Boerenerven zijn vaak te vinden aan landelijke wegen en buurtwegen. Deze liggen buiten de bebouwde kom, met het zicht op het aanpalende land. Boerenerven hebben een kleinschalig karakter, door de inrichting van erven en opstallen. Ze hebben een sterk groen karakter door erfbeplanting die mogelijkheid geeft tot doorzichten op het landschap. Soms wordt er gebruik gemaakt van greppels. Parkeren wordt veelal niet aan de weg gedaan, maar op het erf.

Componenten:
- groepering van gebouwen rondom een erf
- toegangsweg tot het erf
- paden in het veld tussen de akkerlanden
- solitaire bomen op het erf
- greppels als afwatering
- verbrokkelde structuur van groepjes bomen of restanten van laanstructuren



Bouwstenen

Occupatie van het landschap

Het (boeren)erf
(clusteren)





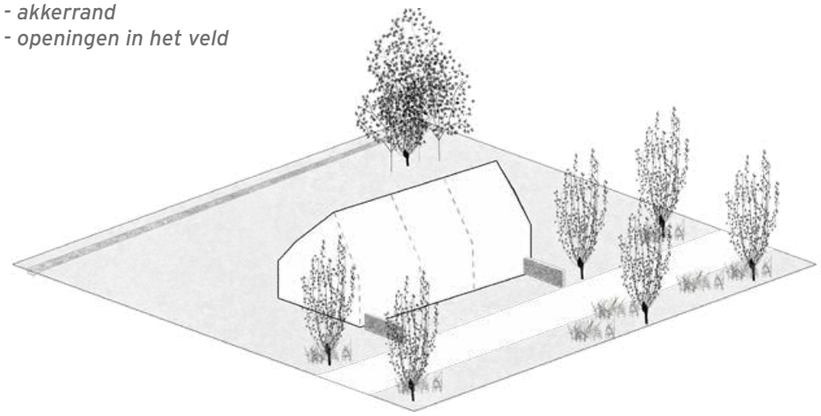




LINTBEBOUWING:

Aaneenschakelingen van schuren of langgevelboerderijen vind je aan linten, een driesprong of een akkerrand. Linten zijn doorgaande wegen van dorp tot dorp (vaak lopen de linten ook tot aan het hart). De Postelseweg is een lintweg. Naast woningen zijn er soms ook winkels, horeca en bedrijven te vinden aan het lint. De lineariteit wordt benadrukt met laanbeplanting met Kempische soorten, zoals de koningslinde. Akkerranden hebben een sterk groen karakter, soms worden ze begrensd met hagen of greppels. Parkeren gebeurt meestal aan de weg.

Componenten:
- laanbeplanting en bomenrijen (inheemse loofbomen)
- verbrokkelde boomstructuren (groepjes bomen of restanten van laanstructuren)
- groene grasbermen
- greppels
- leilindes
- straat in de vorm van lint
- akkerrand
- openingen in het veld



Bouwstenen

Occupatie van het landschap

Lintbebouwing aan de weg of driesprong
(schakelen)
aaneenschakelingen van woningen, schuren of langgevelboerderijen





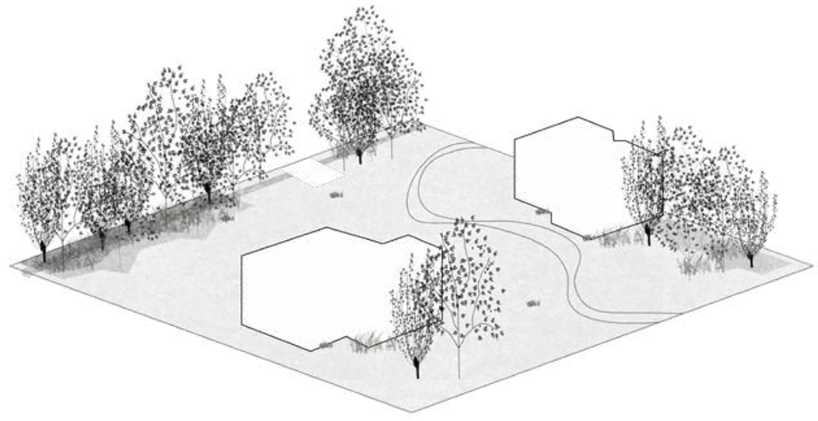




PARKACHTIGE SETTING

Een sterk landschappelijk karakter, met slingerende wandelpaden en onverharde zandpaden. Afhankelijk van het gekozen landschapstype kunnen hier verschillende groencomponenten ingezet worden.

Componenten:
- beekvegetatie / oeverbeplanting
- greppels (ruig begroeid)
- bosplantsoen (inheemse planten, vaak heesters)
- natuurlijke grassen en bloemen
- slingerende wegen
- paadjes tussen de haag door



Bouwstenen

Occupatie van het landschap

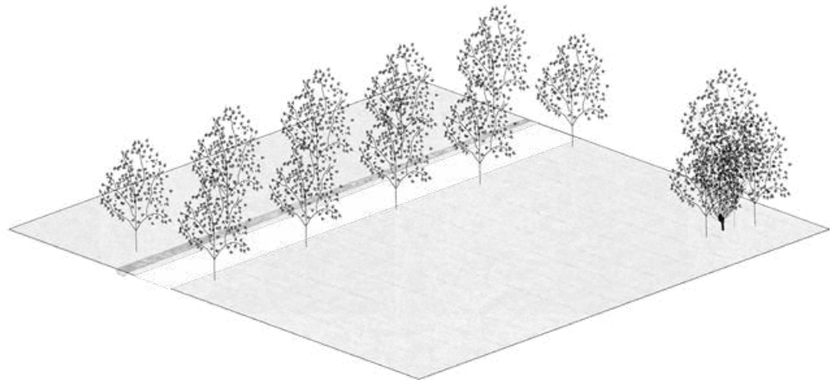
recreatief en parkachtig
(spreiden)
recreatie, woningen in een parkachtige omgeving







LANDWEGEN



Bouwstenen

Occupatie van het landschap

Op landschappelijke landwegen geinspireerde wegen door het gebied.
Op de grens tussen landschappelijke kamers en omzoomd met groen.

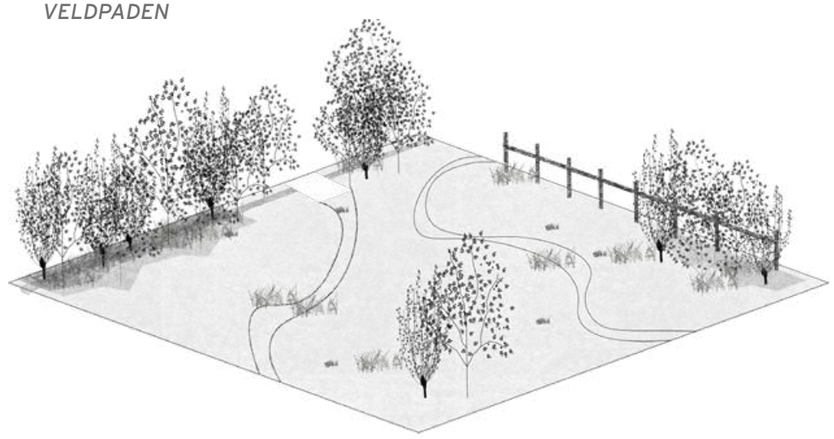








VELDPADEN



Bouwstenen

Occupatie van het landschap

(informele) paden door het landschap, als informele routing door het gebied

VER

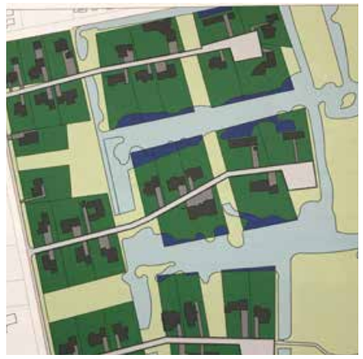
6

Verdieping: Landschappelijk wonen

LAGE DICHTHEID ⟷ HOGE DICHTHEID

Rietlanden,
Picardhof





3,1 WONINGEN PER
HECTARE
5% BEBOUWD
GEMIDDELD 260 M2 BVO

Craeyenburch, Nootdorp

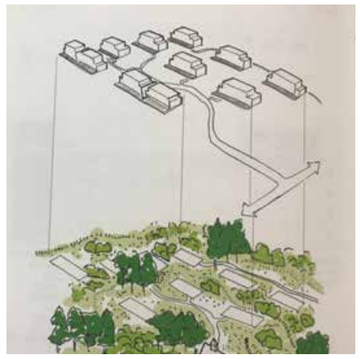




7,2 WONINGEN PER
HECTARE
13% BEBOUWD
250-280 M2 BVO

De Ville Buiten,
Schiermonnikoog

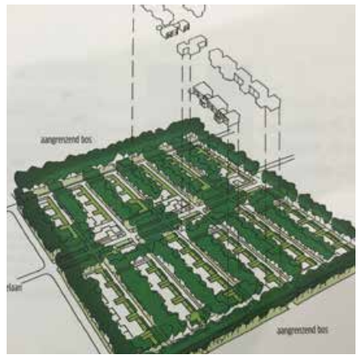




11,4 WONINGEN PER
HECTARE
15% BEBOUWD
187 M2 BVO

't Harde Ven,
Son en Breugel

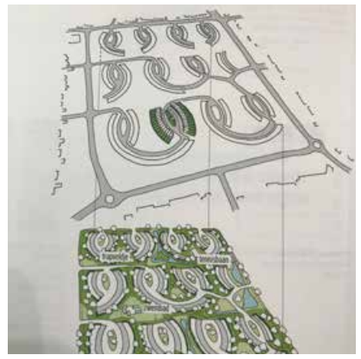




17,5 WONINGEN PER
HECTARE
17% BEBOUWD
GEMIDDELD 180 M2 BVO

Europarkstad





27,2 WONINGEN PER
HECTARE
15% BEBOUWD
162 M2 BVO

Stadstuin
Amersfoort





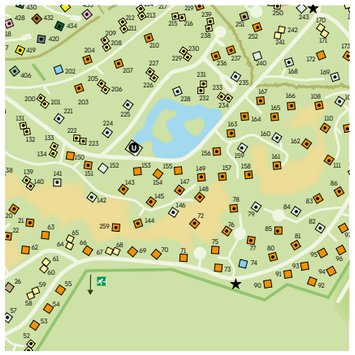
43,9 WONINGEN PER
HECTARE
18% BEBOUWD
110-140 M2 BVO

Uitwerking: landschappelijk wonen

Studie dichtheden

Landal
Sluftervallei





7,4 WONINGEN PER
HECTARE
50 - 200 M2 BVO

Recreatiepark ‘t Eekhoornnest,
Soest





12,2 WONINGEN PER
HECTARE
6% BEBOUWD
140 M2 BVO

Centerparks
Zandvoort





17,8 WONINGEN PER
HECTARE
50 - 140 M2 BVO

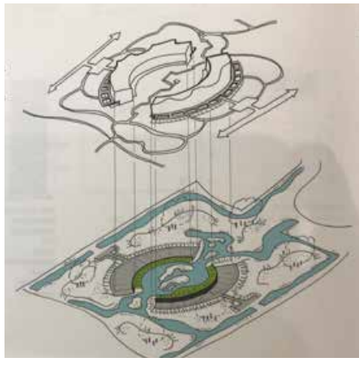
Uitwerking: landschappelijk wonen

De kwaliteit van recreatieparken

OMSLUITEN

Heerenwoud, Heerenveen





6,4 WONINGEN PER HECTARE
5% BEBOUWD
201-268 M2 BVO

SPREIDEN

De Steenenkamer, Voorst





5,3 WONINGEN PER HECTARE
12% BEBOUWD
GEMIDDELD 155 M2 BVO

SCHAKELEN

Verandawoningen, Almere





12,8 WONINGEN PER HECTARE
8% BEBOUWD
140-158 M2 BVO

SCHAKELEN

Douwelever Have, Deventer



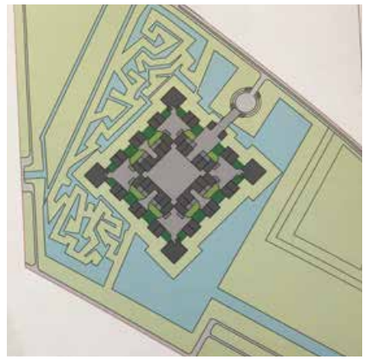


26,2 WONINGEN PER HECTARE
15% BEBOUWD
110-175 M2 BVO

EENHEID

Lelienhuize



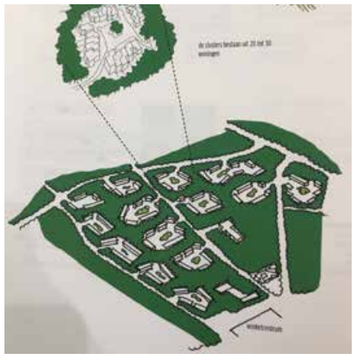


6,2 WONINGEN PER HECTARE
4% BEBOUWD
120-250 M2 BVO

CLUSTEREN

Doorwerth





18,8 WONINGEN PER HECTARE
16,5% BEBOUWD
145-215 M2 BVO

Uitwerking: landschappelijk wonen

Studie landschappelijke verkavelingen



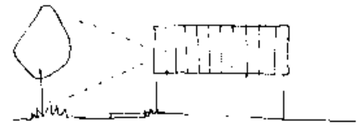




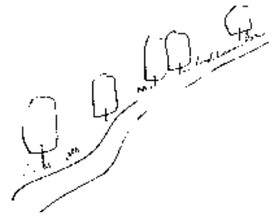




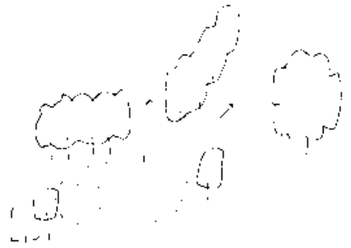
Vanzelfsprekenheid van groen, aansluiten bij landschap



Elke woning heeft een Zichtrelatie met groen



Een bewust ontworpen overgang met het omliggende landschap



Spelen met beleving: Afwisselend open, Half-open, gesloten

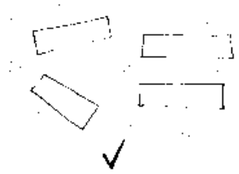
Kenmerken van Landschappelijk wonen

Landschappelijke inbedding





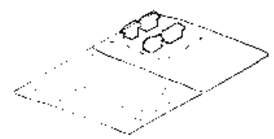
Streven naar
30% Prive <> 70% (semi)openbaar



losheid vd
verkaveling



woningen staan in het landschap in plaats van aan een conventionele straat



Streven naar circa 20% bebouwd en 50% groen

Kenmerken van Landschappelijk wonen

Positionering en verkaveling

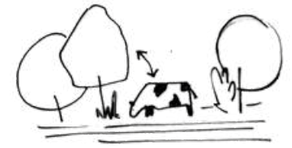




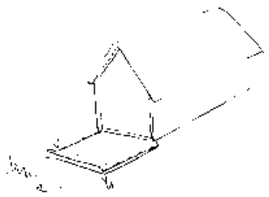




groene erfafscheidingen



wederkerigheid: ruimte geven aan en benutten van het landschap (productie, grazen)

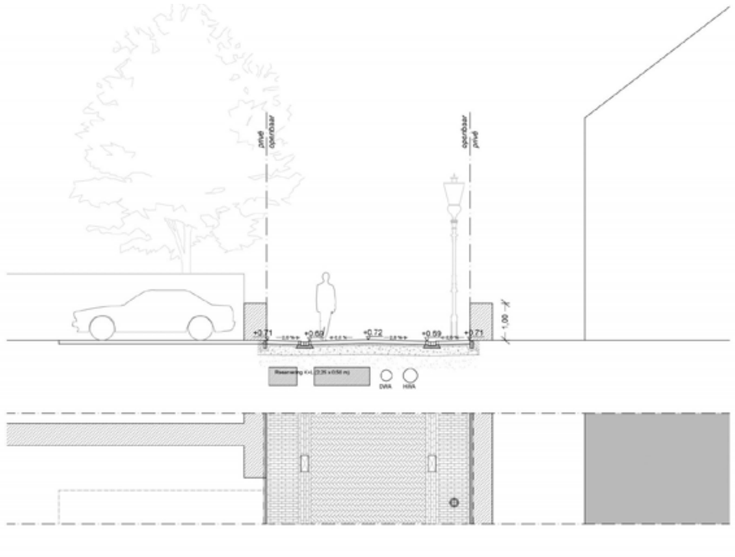


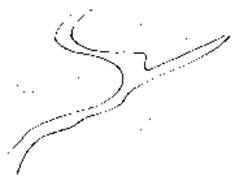
alternatieve buitenruimte (beperkte omheinde tuinen)

Kenmerken van Landschappelijk wonen

Buitenruimte en tuinen



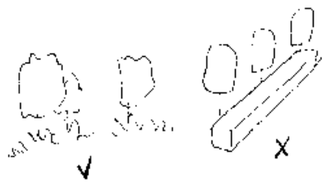




landschappelijke suggestie van infrastructuur



terughoudendheid 'grijze' functies (minimaliseren, maskeren)



Natuurlijke inrichting (openbare) ruimte in plaats van Cultuurlijke



wandelroutes om landschap te ervaren

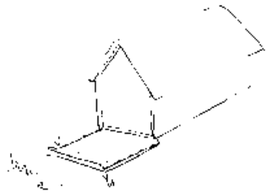
Kenmerken van Landschappelijk wonen

Openbare ruimte

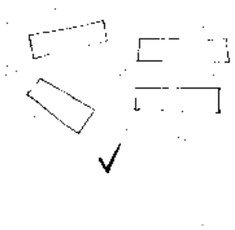




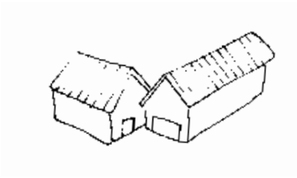




alternatieve buitenruimte (beperkte omheinde tuinen)



doorzichten en zichtrelaties: geen dichte wandbebouwing



woning heeft (gebiedseigen) landschappelijke kwaliteit en vorm

Detaillering en materiaalgebruik vormen een logisch verlengstuk van landschappelijke concept

Kenmerken van Landschappelijk wonen

Bebouwing

VER

7

Landschappelijk raamwerk



Raamwerk

Een landschappelijk raamwerk voor het woonlandschap



Raamwerk

Suggestie van invulling landschappelijk raamwerk

VER

8

De invulling van het landschappelijk raamwerk



Anja



Jacqueline



Ruud, 36, Eersel



Pieter, Eindhoven



Bas, 36, Eindhoven



Jeroen & Gonny, 50, Eersel



Girt-Jan

Programma

Interviews Eerselse woondromen



WAT ER NOG NIET IS

- binnen het budget, maar met kwaliteit
- divers en gemixt
- de jonge Eerselenaar vasthouden, de vertrokken Eerselenaar terugbrengen en aantrekkelijk worden voor nieuwe doelgroepen



NIET CONVENTIONEEL; PRIKKELEND EN KARAKTERISTIEK

- niet saai en geordend
- eigenzinnig
- woningen niet allemaal hetzelfde



BALANS TUSSEN INTERACTIE EN PRIVACY

- je buren kennen
- eigen tuin, patio of veranda
- dichtbij gezamenlijk groen
- samen doen en samen delen



WONEN IN EEN VRIJ EN VEILIG LANDSCHAP

- de auto niet dominant
- overdadig groen
- vrijheid door ruimte en uitzicht
- kinderen veilig spelen

Programma

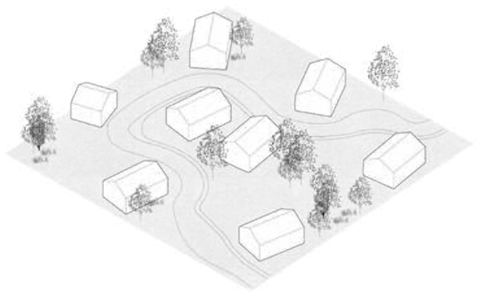
Eerselse woondromen: vanuit positie in Brainport en niet te bescheiden

CATEGORIE	EERSEL ALGEMEEN (%) (woonbehoeftenonderzoek, 2014)	STREVEN IN PLAN (%)	TYPOLOGIE	WOONKENMERKEN
BETAALBARE HUUR	1% (incl. sociale huur)	ntb	grondgebonden rijwoning 60-100m2 bvo type verandawoning, modulaire woning, tiny house	groot terras of veranda in mandelig of openbaar landschap
MIDDEN HUUR	16% (incl. sociale huur)	ntb	rijwoning 100-125m2 bvo type schuurwoning, erfwoning	groot terras in mandelig of openbaar landschap of kleine tuin
DURE HUUR	2%	ntb	appartement > 125 m2 bvo type special	
BETAALBARE KOOP	7%	ntb	rijwoning 80-125m2 bvo type schuurwoning, erfwoning	kleine tuin of groot terras in mandelig of openbaar landschap
MIDDEN KOOP	35%	ntb	geschakelde woning, 2-onder-1-kap 100-150m2 bvo type parkwoning, erfwoning	eigen tuin
DURE KOOP	39%	nbt	vrijstaande of hoekwoning, appartement > 150m2 bvo type parkwoning, erfwoning, bijzondere typelogie	eigen tuin, oprit

IN SAMENWERKING MET GEMEENTE IN TE VULLEN

De invulling van het landschappelijke raamwerk

Een diverse wijk: woningtypes en -kenmerken (in samenwerking met gemeente in te vullen)

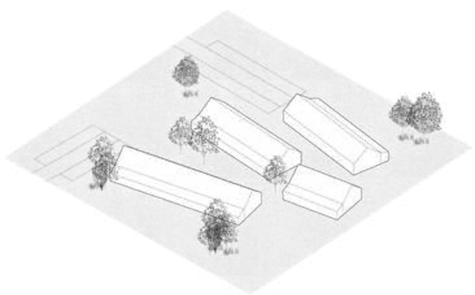


type A.1

parksetting

tweekappers en vrijstaand
middelduur en duur (koop)

parkeren op eigen terrein/inpandig
tuin / terras met gedeeld landschap

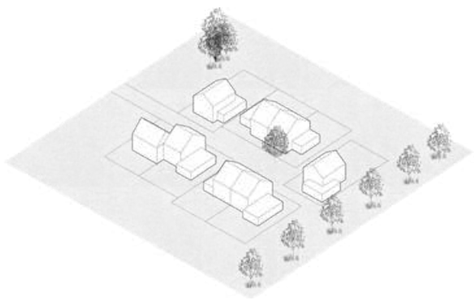


type A.2

parksetting

rijwoning
betaalbaar (huur/koop)

parkeren openbaar geclusterd
veranda en gedeeld landschap

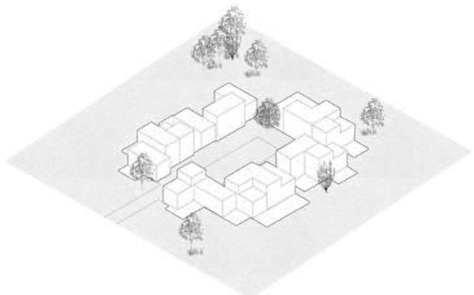


type B.1

erfsetting

tweekappers en vrijstaand
middelduur en duur (koop)

parkeren op eigen terrein
tuinen en collectief erf

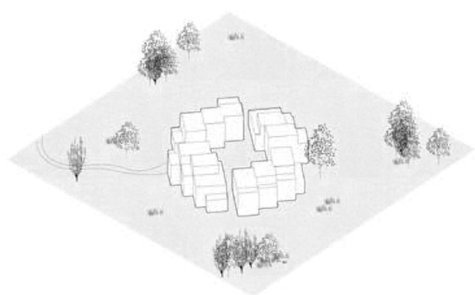


type B.2

erfsetting

rijwoning/geschakeld
betaalbaar en middelduur (huur/koop)

parkeren openbaar geclusterd
terras en collectief erf



type B.3

erfsetting

appartementen of grondgebonden
middelduur en duur (huur/koop)

parkeren onder half verdiept dek
terras en collectief dek











De invulling van het landschappelijke raamwerk

Diverse clusters, diverse types









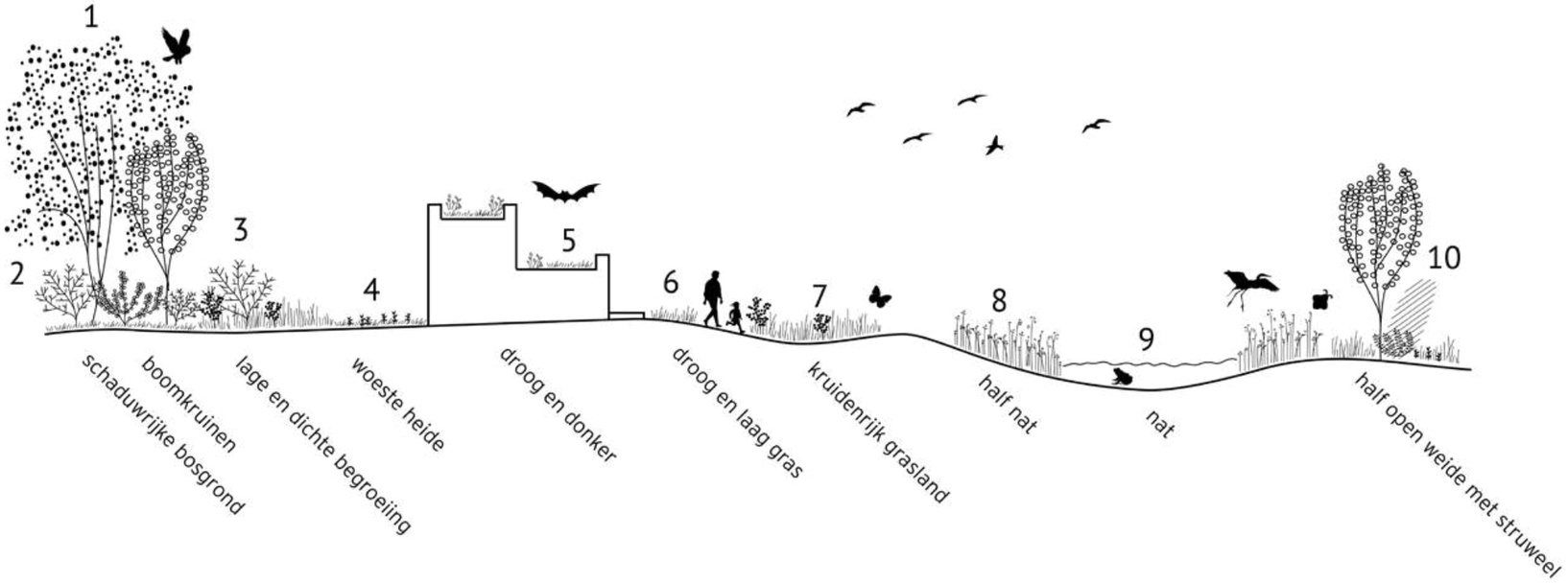





De invulling van het landschappelijke raamwerk

Een speelse en actieve buurt





De invulling van het landschappelijke raamwerk

Verbetering van de ecologie en klimaatrobuust