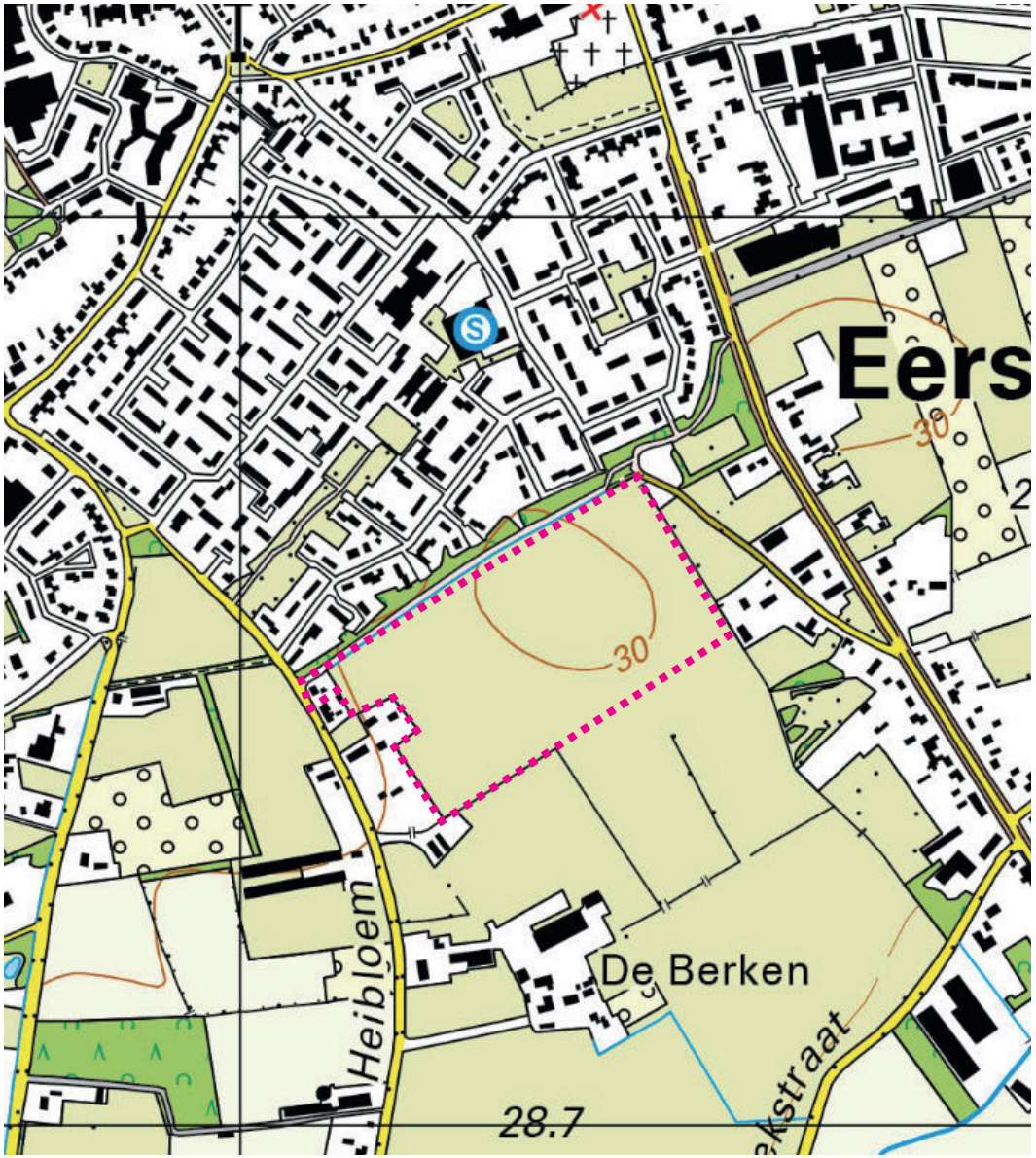
Toelichting Gebiedsconcept Veldhoek

14 februari 2023

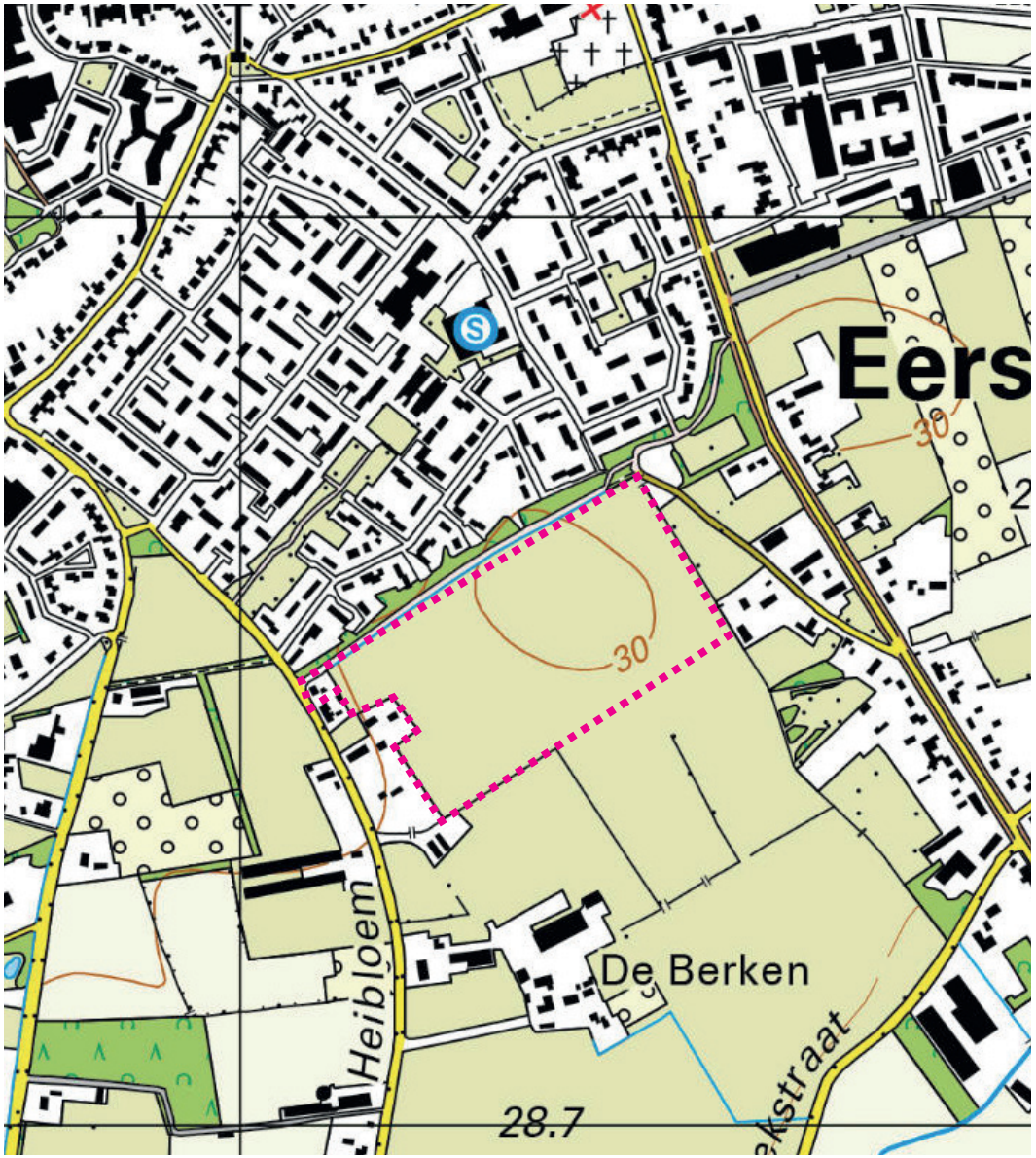
Inhoud



- Opgave
- Proces
  - Keukentafelgesprekken
  - Dialoogavonden
  - Ambtenarensessies
- Ruimtelijke karakteristieken
- Ruimtelijke uitgangspunten
- Gebiedsconcept
- Vervolg

Opgave

Opgave



Woonprogramma:

- 150-200 woningen
- groot aantal betaalbare woningen (2/3)

Ruimtelijke opgave:

- goede aansluiting op het dorp
- behoud en versterking landschappelijke kwaliteit (landschap, cultuurhistorie, biodiversiteit, water en recreatief medegebruik).
- nieuwe woonbuurt met hoge kwaliteit, geen standaard uitbreiding

Proces





1. Inventarisatie

Ophalen wensen, zorgen en kansen:

- Individuele keukentafelgesprekken met direct aanwonenden (ca. 15)
- Actieve plenaire dialoogavonden (ca. 120)

GROOTSE ZORGEN

- Verdwijnen uitzicht / verkeersveiligheid / fiets-veiligheid Plaatse / hoogbouw / verdwijnen ‘t Waaike
-

GROOTSTE KANSEN

- Betaalbare huizen voor senioren en starters

2. Tussentijdse terugkoppeling

Concept ‘Gebiedsconcept’:

- keukentafelgesprekken met degene aan wiens wensen niet voldaan worden en mee-genomen waarom niet.
- Plenaire terugkoppeling (ca. 120)

Samenvatting advies Verkeer:

- ca 80% via Stokkelen
- ca 20% via Heibloem
- aansluiting op Stokkelen noodzakelijk: voorkomen ongecontroleerd sluipverkeer.
- tweede aansluiting op Heibloem nodig: i.v.m. hulpdiensten/calamiteiten
- doorsteek Plaatse is veilig én landschappelijke te maken, met bijzondere aandacht voor fietser:
  - voorrangssituatie fietser over Plaatse i.c.m. drempels voor kruisend autoverkeer



Samenvatting Hydroloog:

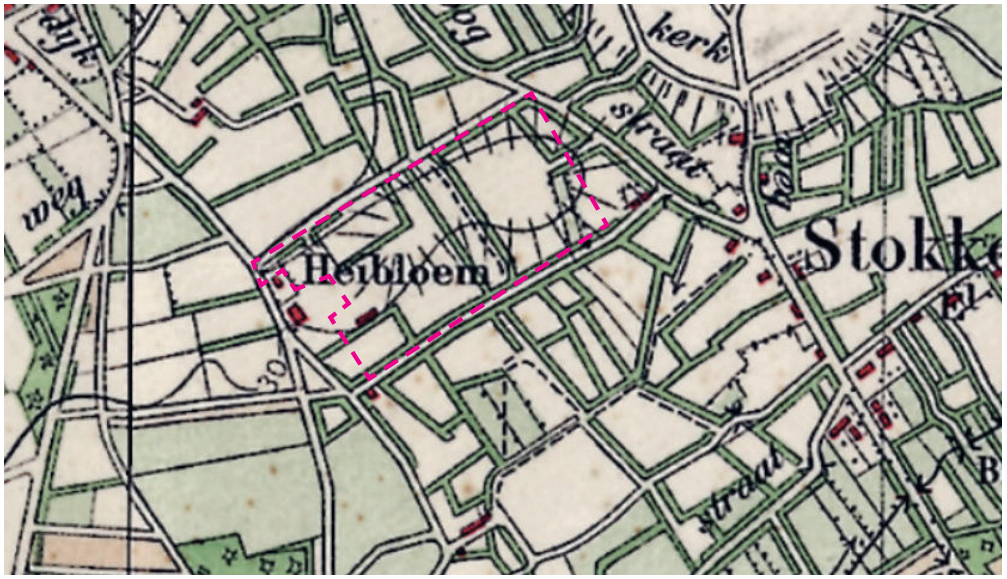
- Wateroverlast t.p.v. Carcquefouplein en Gebr. Hoekstraat
- Taakstelling om binnen 3 jaar problematiek op te lossen
- Afkoppelen via Hoolstraat: zoekgebied Eersel Zuid



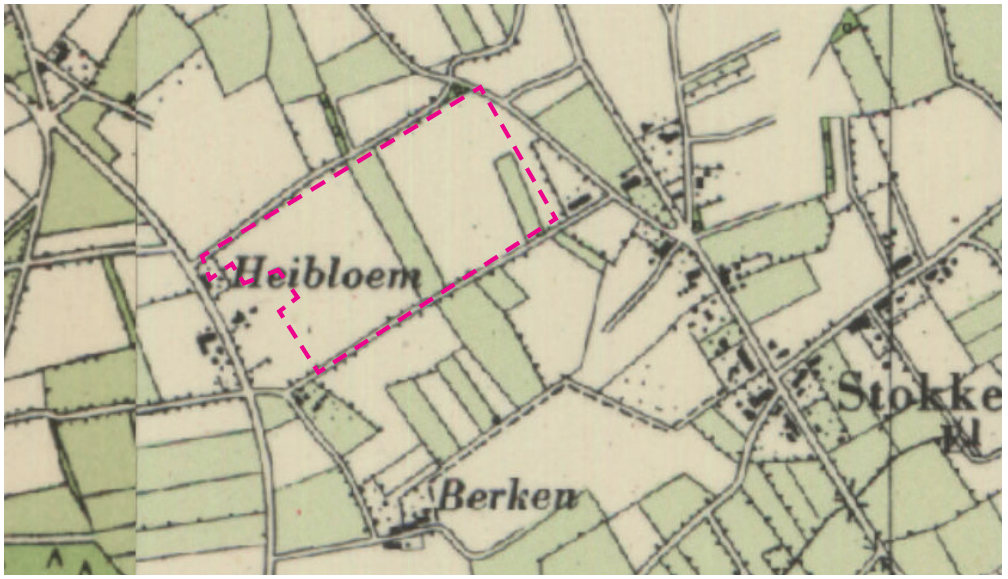
MEEKOPPELKANS

- Integrale ontwikkeling woonwijk + oplossen waterproblematiek
- landschappelijke laagtes met kruidenrijk mengsel

Ruimtelijke karakteristieken



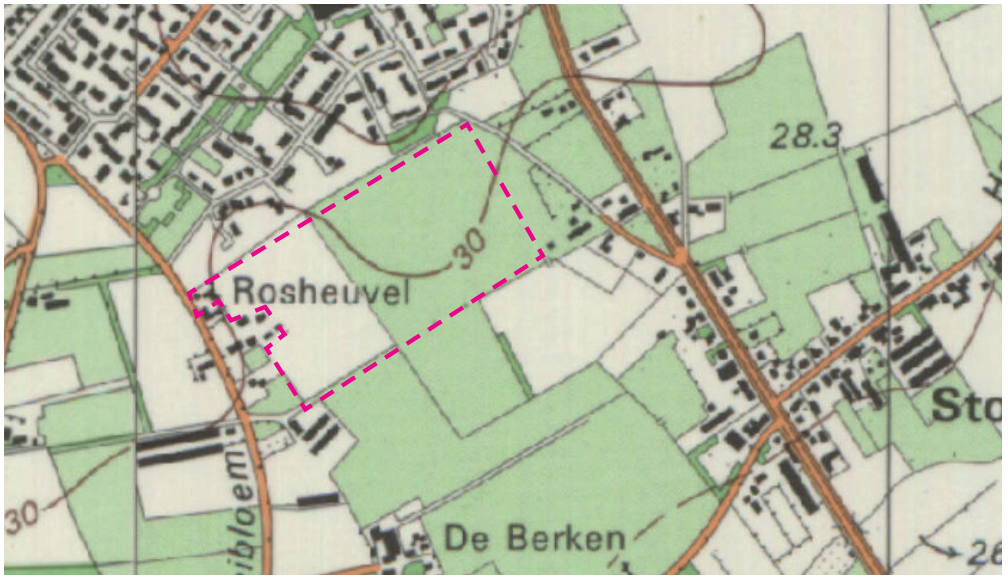
Situatie rond 1935



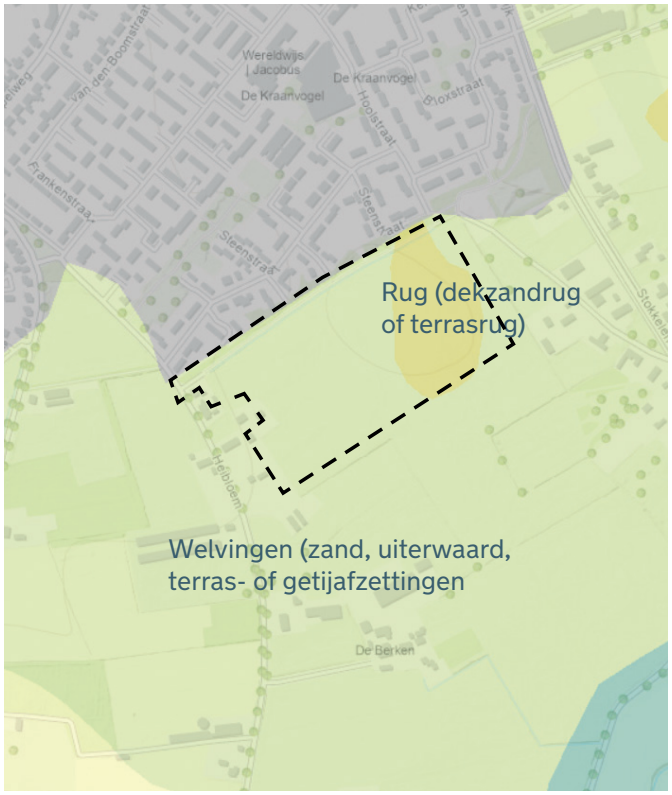
Situatie rond 1955



Situatie rond 1970



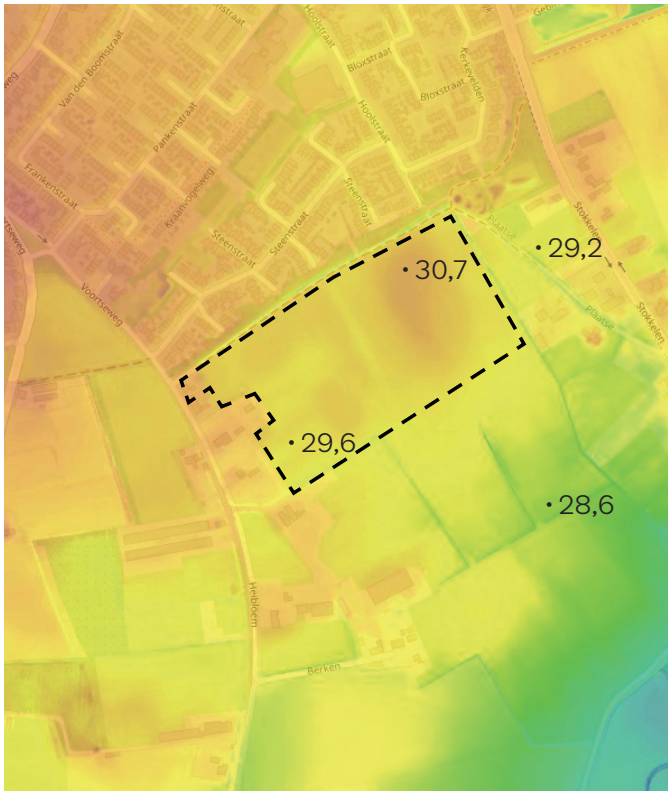
Situatie rond 1985



Geomorfologie



Bodem



Hoogte


Veelgebruikte en fraaie wandel- en fietsroute


brede eikensingel


opgaande beplanting omzoomt erf
harde rand


Fraai historisch lint Plaatse
met authentieke uitstraling


lange doorzichten


relatie woonwijk - buitengebied


hoogteverschillen


zicht over het plangebied vanuit Plaatse


paden verbinden alle hofjes


plangebied nauwelijks
zichtbaar vanaf Heibloem
woning in eigendom gemeente
Heibloem


Plaatse en Hoolstraat als fietsverbinding


Aansluiting Hoolstraat


Speelbos Waaike
Crossbaan


rommelig groen


rommelig groen en fraaie bomen


1 woonblok met voorzijdes aan landschap



achterzijdes gericht naar het landschap



Ruimtelijke uitgangspunten


Plaatse
!
Heibloem
zoekgebied woonontwikkeling
robuuste groene inpassing
landschappelijke rand
ontwikkeling op afstand Plaatse
mogelijke ontsluiting
nieuwe lv-paden
hoofd fietsroute
afkoppelen water
dekzandrug
historische tracé


betaalbaar en landelijk


wonen in hoven




voorstelbaar, mits...


autoluw


kruidenrijk groen


informele plekken


parkeren in groene hoven


groene randen

Ontwerpstudie

Een puzzel...

Puzzel om te voldoen aan alle uitgangspunten:

- betaalbare en kleine woningen
- aantal woningen en parkeren
- oplossen wateropgave
- financiële haalbaarheid
- ruimtelijke kwaliteit & landelijke woonsfeer
- goed inpassen en aansluiten op haar omgeving

Ontwerpstudie



Model 1: Maximale woonvelden

- > 200 woningen
- Waterbergingsopgave niet inpas-baar
- Ruimtelijke kwaliteit op spanning
- Financieel haalbaar



Model 2: Erven om centrale brink

- ca 120 woningen
- waterbergingsopgave inpasbaar
- informeel en landschappelijk wonen
- Financieel niet haalbaar



Model 3: Buurtschapjes en erven aan het lint

- ca 175 woningen
- waterbergingsopgave inpasbaar
- informeel en landschappelijk wonen
- Financieel haalbaar

Gebiedsconcept

Voorkeursmodel | Wonen in twee buurtschapjes

Karakteristieken:

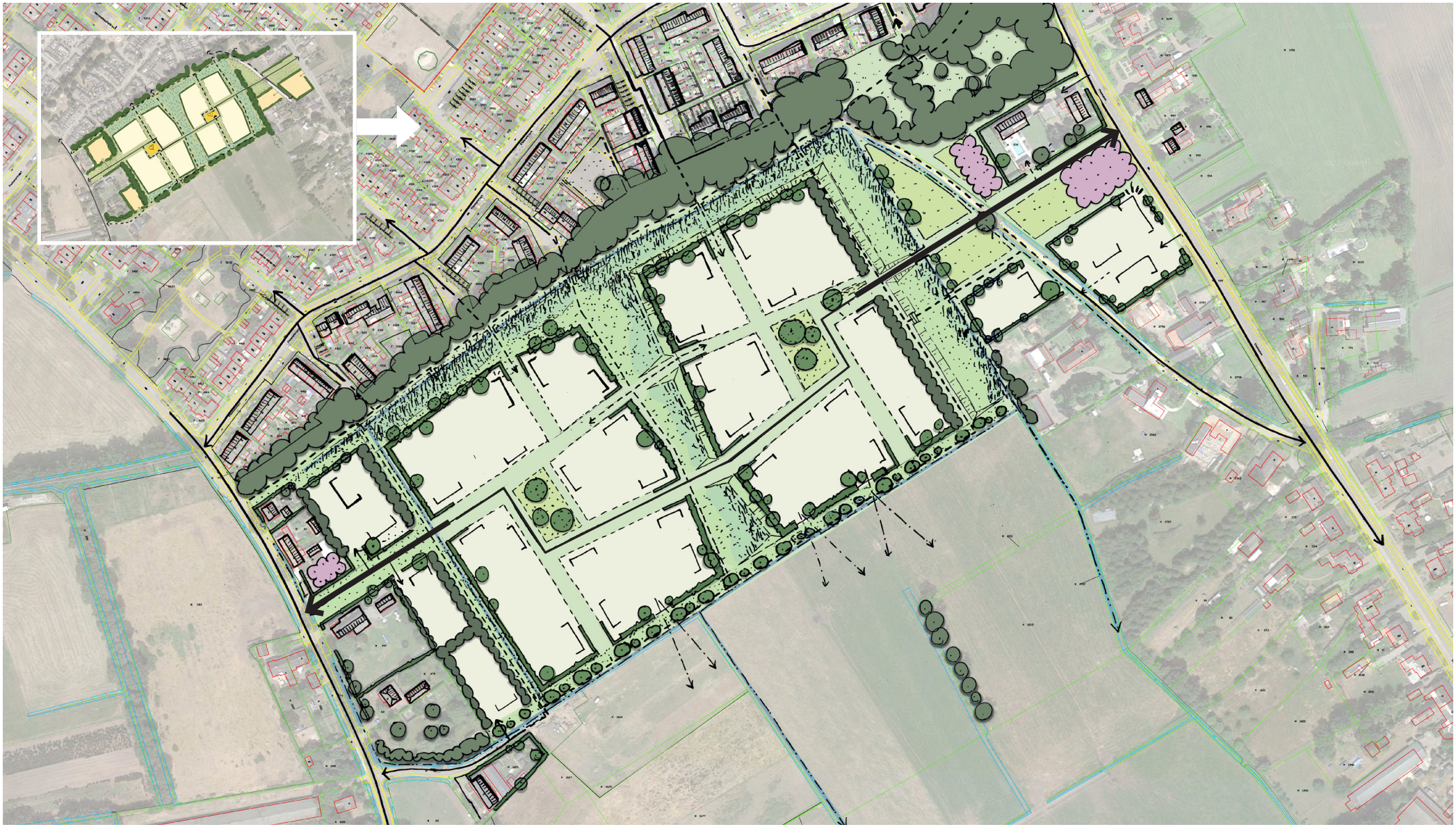
- robuuste landschappelijke omlijsting
- ruimte voor biodiversiteit / wateropvang / klimaatadaptatie
- twee buurtschapjes in een informele woonsfeer rondom een centrale groenplek
- robuust toegankelijk landschapspark tussen de buurtschapjes
- Erven aan Plaatse en Heibloem met behoud van landschappelijke kwaliteit van de historische linten
- nieuwe weg is ondergeschikt en informeel
- auto te gast en parkeren in groene hoven
- fijnmazige recreatieve routes

Bouwvorm en -hoogte:

- landelijk en Eersels: lage goten en grote kappen
- lager aan de randen
- rondom centrale groenplek buurtschapjes ruimte voor een hogere kap



Verbeeld idee



Landschappelijke randen



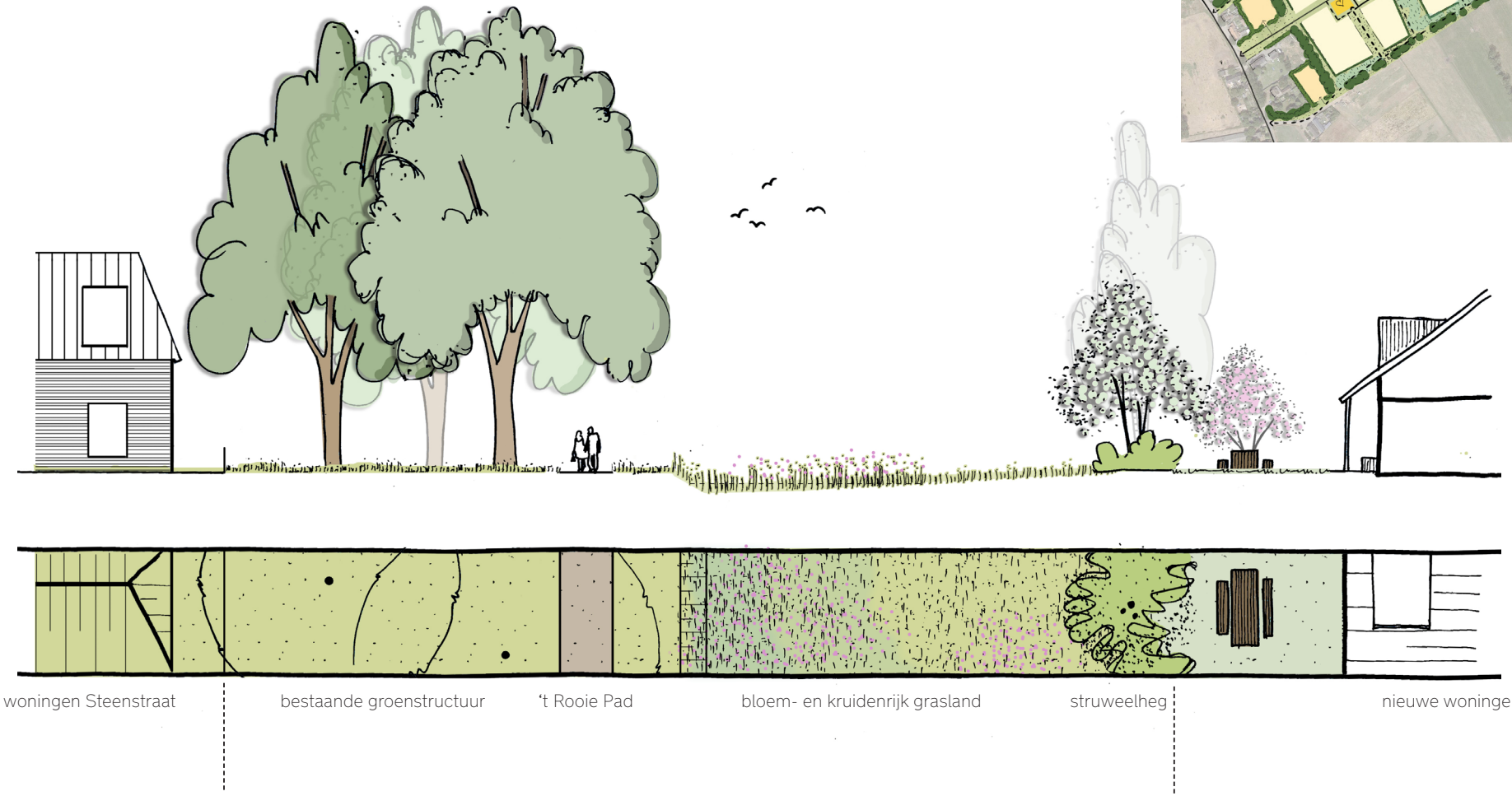






Landschappelijke rand | Noordwestzijde






www.ideelbeelden.nl

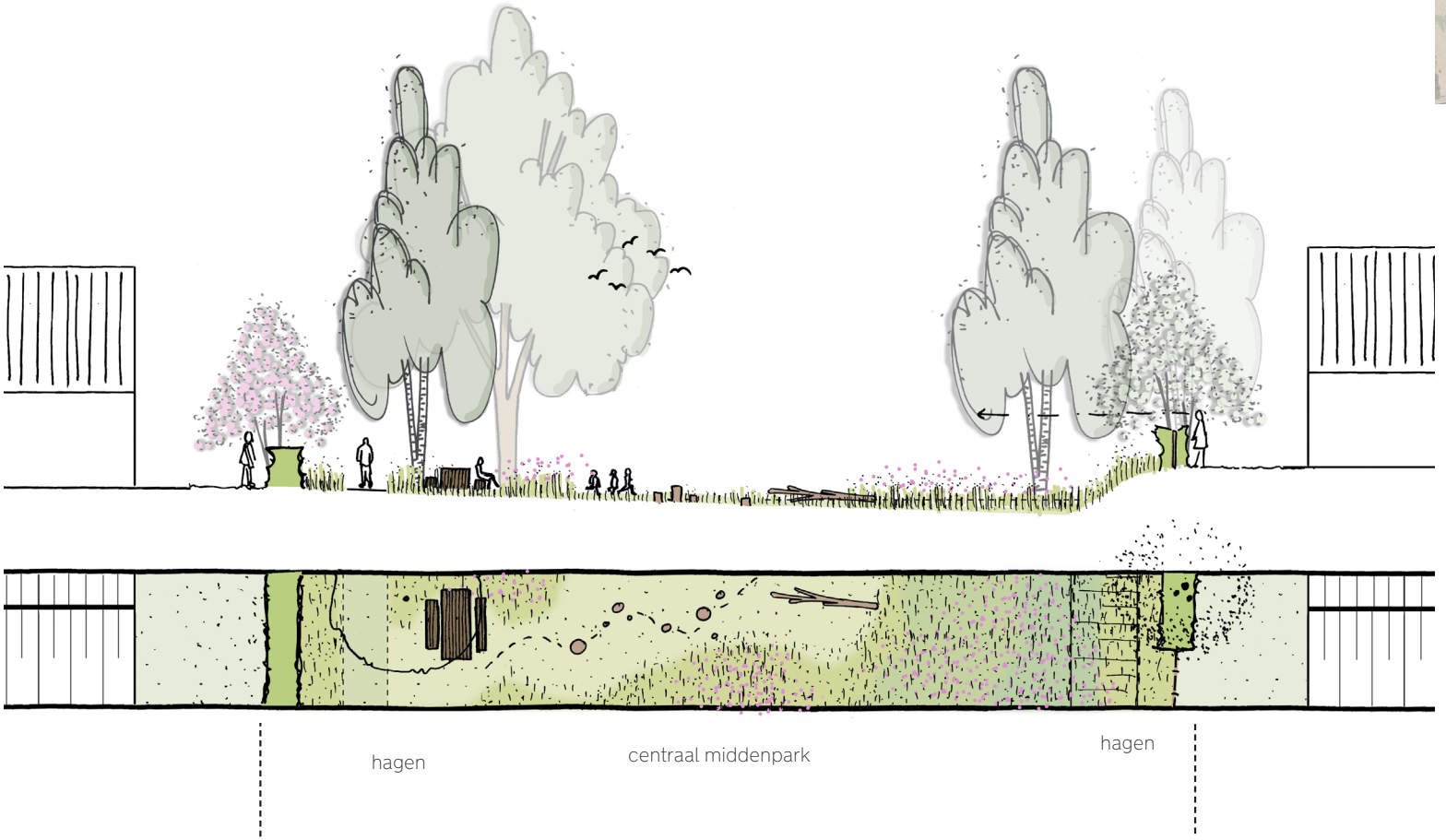






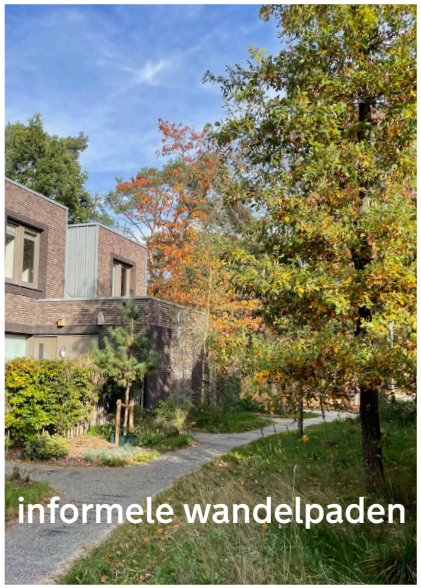





hagen
centraal middenpark
hagen


wegen opties versmallen met graskeien


parkeren in groene hoven


informele wandelpaden


autoluw


auto te gast


struinpaden



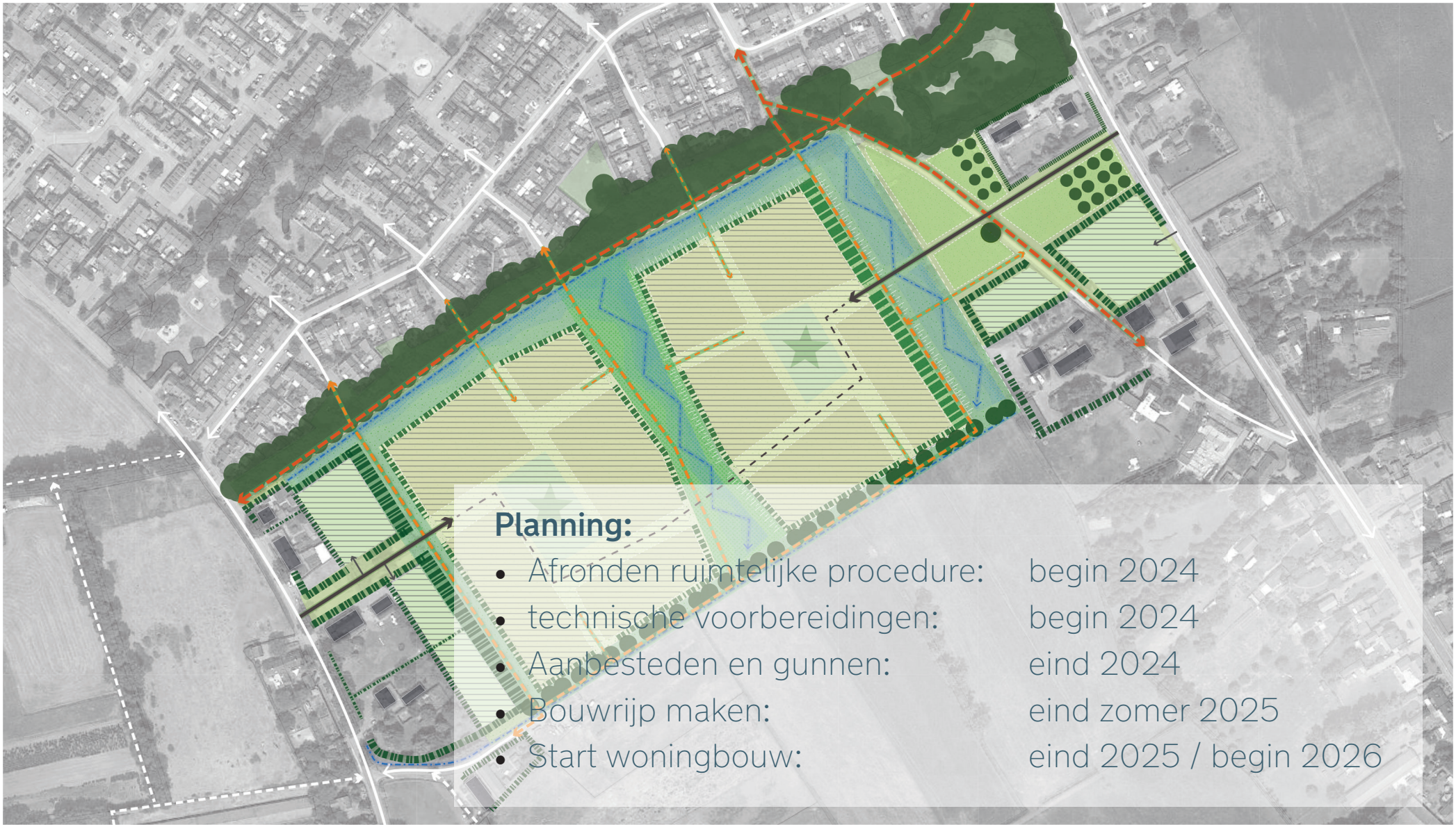








Planning



Planning:

- Afronden ruimtelijke procedure: begin 2024
- technische voorbereidingen: begin 2024
- Aanbesteden en gunnen: eind 2024
- Bouwrijp maken: eind zomer 2025
- Start woningbouw: eind 2025 / begin 2026