

Ruimtelijk kader Gebiedsontwikkeling Stokkelsche Akker

Gemeente Eersel

1 mei 2024

Inhoud en colofon

1	Inleiding	3
2	Gebiedsanalyse	7
3	Visie	18
4	Uitgangspunten	19

Colofon

opdrachtgever: gemeente Eersel
datum: 1 mei 2024
documentnaam: 2409_Ruimtelijk kader_Stokkelsche Akker

auteur: Teske de Ruijter en Maud Lansu
maud@verhoevenderuijter.nl

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land
hoogstraat 301
5654 nb eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

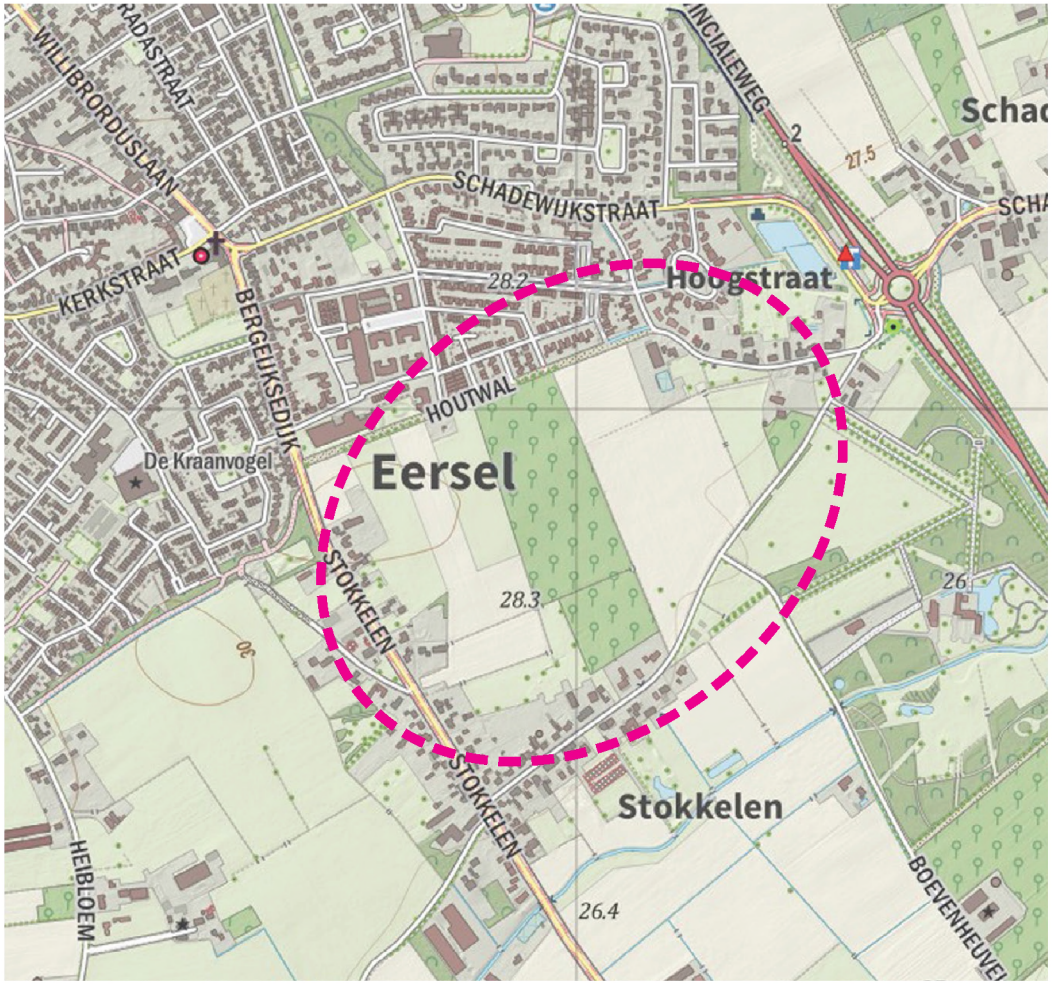
1 Inleiding

Aanleiding en doel notitie

Vanwege het groeiend aantal inwoners heeft de Gemeente Eersel in de ‘Ruimtelijke visie woonuitbreidingen’ (2022) meerdere locaties in de zuidelijk dorpsrand aangewezen als zoekgebied voor een woningbouwlocatie, waaronder het gebied tussen Stokkelen en Hoogstraat. Vanuit een multicriteria-analyse is bepaald dat deze locatie de eerste is die de gemeente Eersel tot ontwikkeling wil brengen.

In de hierbovengenoemde visie is beschreven dat een woonontwikkeling gepaard gaat met een robuuste landschapsontwikkeling en impuls voor de leefomgeving. Hierdoor kan een aantrekkelijk leef- en uitloopgebied ontstaan voor de bestaande bewoners in Kerkebogten alswel de nieuwe bewoners. En, er wordt uitwerking gegeven aan de gemeentelijke opgaven rondom klimaat en biodiversiteit.

In deze notitie zijn de landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied op hoofdlijnen uitgewerkt, op basis van een verdiepende gebiedsanalyse. Deze uitgangspunten vormen het ruimtelijk kader, dat als basis dient voor de omgevingsdialoog en het op te stellen gebiedsconcept voor het gebied.



Plangebied op topografische kaart

Het plangebied en omgeving

Het plangebied bestaat uit agrarisch gebied, tussen het zandpad Houtwal, Hoogstraat, de achtergrens van tuinen aan de Hazenstraat en Stokkelen.

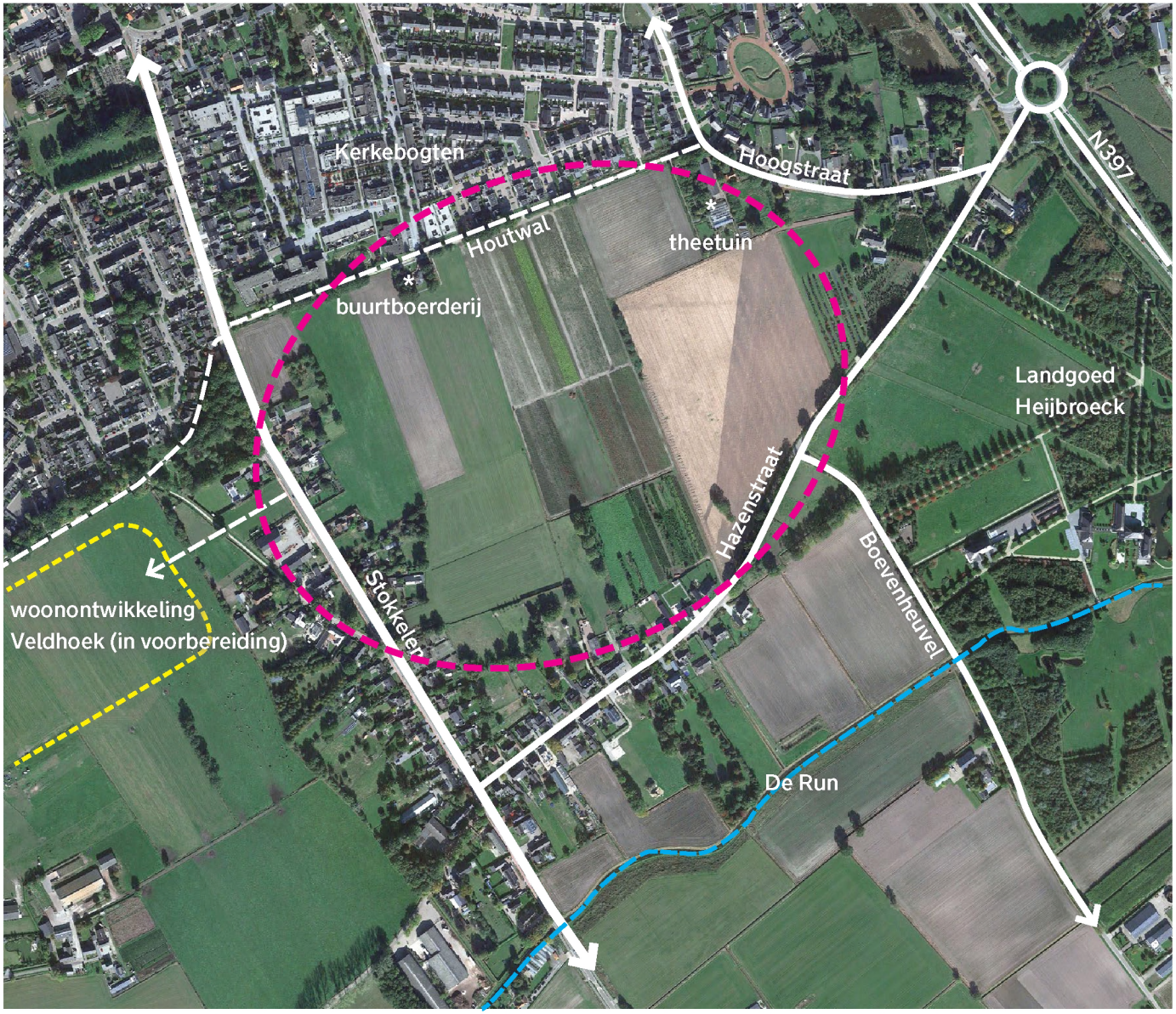
De directe omgeving van het plangebied bestaat uit:

<u>Houtwal en Kerkebogten</u>
- Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het zandpad Houtwal. Dit is een recreatieve ontsluiting tussen de Hoogstraat en Stokkelen. Aan dit pad ligt ook de buurtboerderij.
- Aan de andere zijde van de Houtwal ligt de woonwijk Kerkebogten.

<u>Stokkelen (bebouwingsconcentratie)</u>
- Aan de zuid- en westzijde ligt Stokkelen, een buurtschap met woningen parallel aan de weg Stokkelen, de entree-route van de kern Eersel.
- Ten westen van Stokkelen is de woonwijk Veldhoek in voorbereiding.

<u>Landgoed Heijbroeck</u>
- Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt het landgoed Heijbroeck. Dit gebied is recreatief toegankelijk.

<u>Hoogstraat (bebouwingsconcentratie)</u>
- Aan de noordoostzijde ligt de Hoogstraat, een buurtschap aan de dorpsrand van Eersel.
- In de oksel Houtwal-Hoogstraat ligt de theetuin.



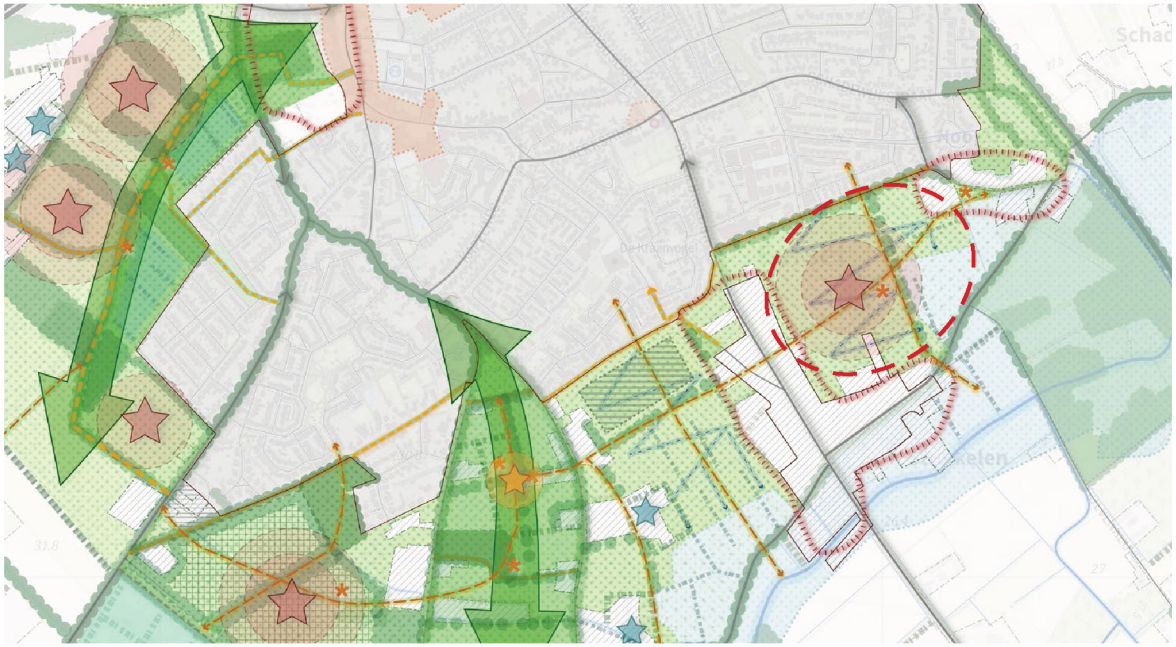
2 Opgave en ambitie

Beleidsopgave: gebied als onderdeel van dorpsovergangszone

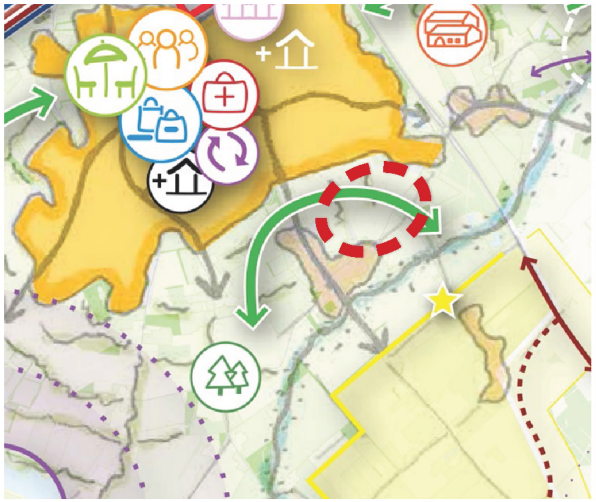
Omgevingsvisie 2.0 (2021) en visie buitengebied 2.0 (2021)
Voor het plangebied wordt in de omgevingsvisie gesteld dat het versterken van de groene leefomgeving voor bewoners van belang is en dat landschap een van de belangrijke kernwaarden is van de gemeente. In de visie buitengebied is het plangebied geduid als een dorpsovergangsgebied: kwalitatief hoge woonomgeving, versterken woon- en voorzieningenniveau en kansen voor functiemenging van kleinschalige functies. Dit is verder uitgewerkt in de ruimtelijke visie woonuitbreidingen.

Ruimtelijke visie woonuitbreidingen (2022)
In de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen (2022) is de gehele zuidelijke dorpsrand van Eersel, van Hoogstraat tot aan de Groote Aardweg, beschreven als dorpsovergangszone: "*een landschappelijke schil rondom het dorp, bestaande uit een groen-blauw raamwerk waarin woonbuurten en (kleinschalige) voorzieningen een plek krijgen. Het betreft een landschappelijk uitloopgebied voor zowel de bestaande als toekomstige bewoners van Eersel met als doel: de versterking van het welbevinden, ontspanning, gezondheid en de sociale cohesie.*"

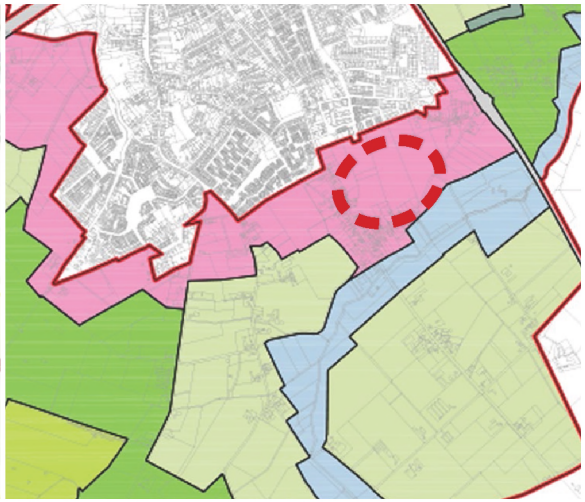
In deze landschapszone/dorpsovergangszone krijgen de nieuwe woonbuurten van Eersel een plek. Veldhoek is de eerste die is uitgewerkt, deze locatie de volgende. Het is van belang dat onder andere de routes voor langzaamverkeer op elkaar aansluiten.



Uitsnede van de conclusiekaart Ruimtelijke visie woonuitbreidingen (2022)



Omgevingsvisie 2.0

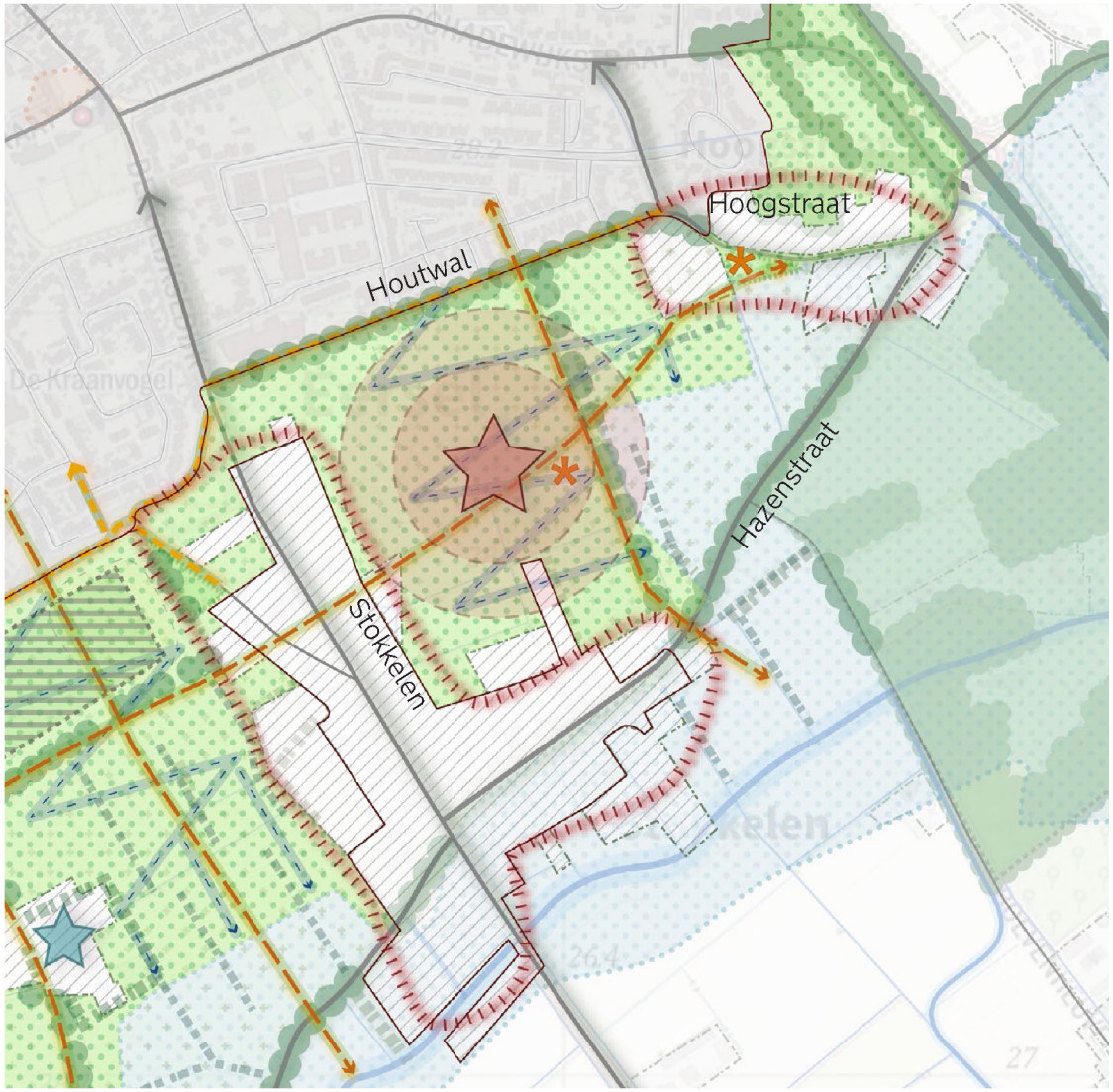


Uitsnede Visie Buitengebied 2.0

Uitgangspunten uit Ruimtelijke visie woonuitbreidingen (2022)

Voor het gebied Stokkelen-Houtwal beschrijft de ruimtelijke visie woninguitbreidingen de volgende kansen voor een groen-rode ontwikkelstrategie en brede ruimtelijke meerwaarde:

- groene robuuste inpassing Kerkebogten en versterking van de landschappelijke kwaliteiten en biodiversiteit.
- ontwikkelen klimaatadaptieve inrichting in samenhang met gebiedsontwikkeling de Run.
- versterking van het uitloopgebied voor de buurtbewoners Kerkebogten met paden en kleinschalige recreatieve functies.
- eventuele combinatie met kleinschalig, natuurinclusief agrarisch gebruik, gezien de goede cultuurgronden.

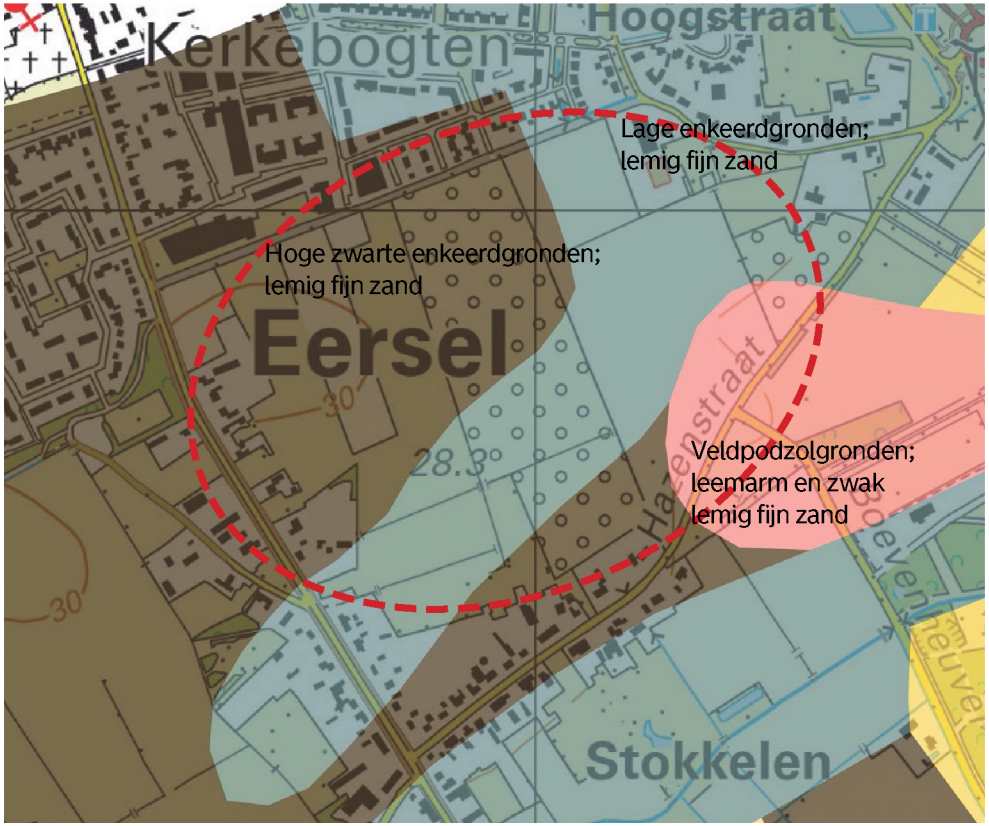


Uitsnede Ruimtelijke visie woonuitbreidingen (2022)

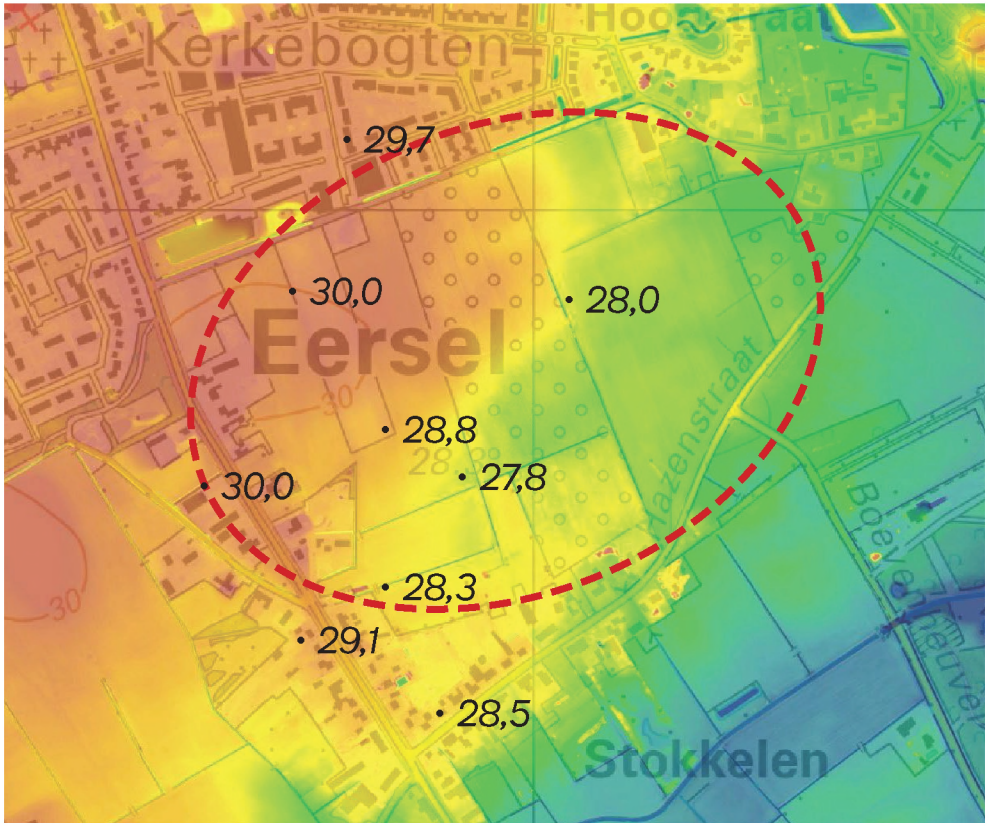
3. Beknopte gebiedsanalyse

Ondergrond

- Het plangebied ligt op de overgang van hogere gronden, een oud akkercomplex op de dekzandrug, naar lagere gronden, het beekdal van de Run. Opvallend is het sterke hoogte verschil tussen het noordwestelijk deel en het zuidoostelijk deel van het gebied, circa 2m.
- Een groot deel van het plangebied bestaat uit enkeerdgronden, dit zijn vruchtbare landbouwgronden.



Bodemkaart



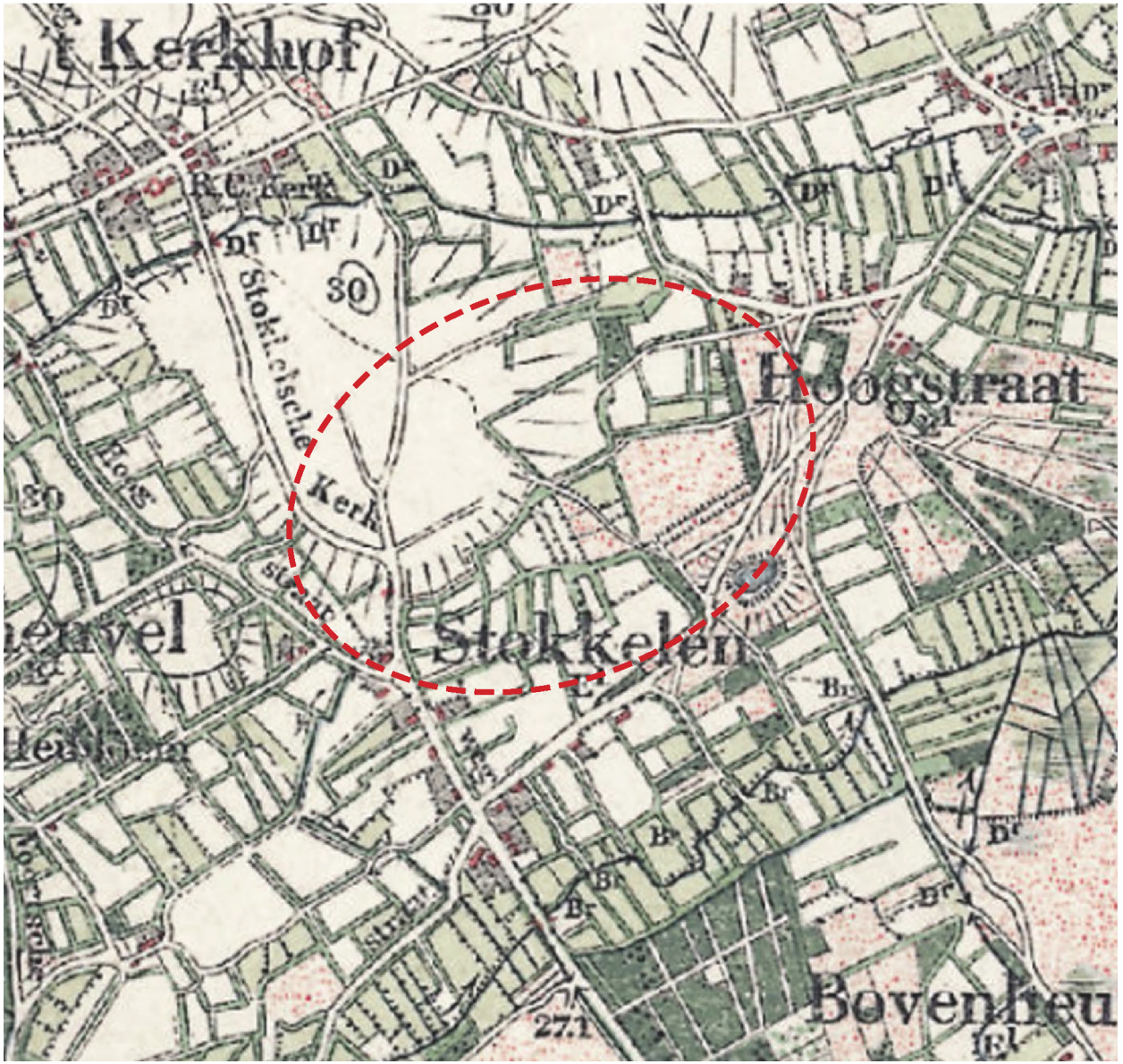
Hoogtekaart

Historische ontwikkeling

- Het landschap is afgelopen eeuw sterk veranderd, van een kleinschalig agrarisch landschap met vele paden en houtwallen, naar een open en ontoegankelijk gebied in de dorpsrand van Eersel.
- Onderdelen van oude routes, waaronder het oude kerkepad tussen Stokkelen - kerk Eersel, zijn nog zichtbaar en waardevol om te behouden.
- Stokkelen en Hoogstraat zijn oude buurtschappen, nog steeds zichtbaar in het landschap. Bij ontwikkeling is aandacht noodzakelijk voor een zorgvuldige overgang en aansluiting, met name bij de meest authentieke delen.
- Op het Minuutplan zijn de paden en percelering al goed zichtbaar. De hogere akkers aan de noordzijde van het plangebied werden destijds geduid als de “Stokkelsche Akker”.



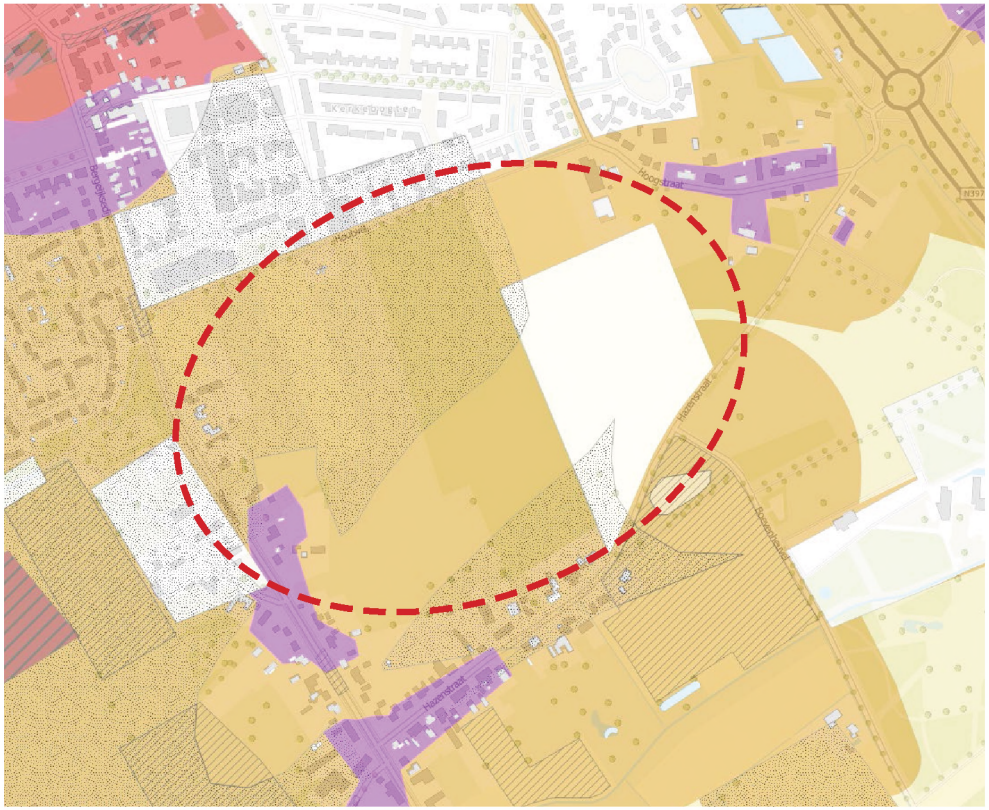
Minuutplan ca 1820, met daarop de naam Stokkelsche Akker



Situatie rond 1900

Archeologische verwachtingswaarden

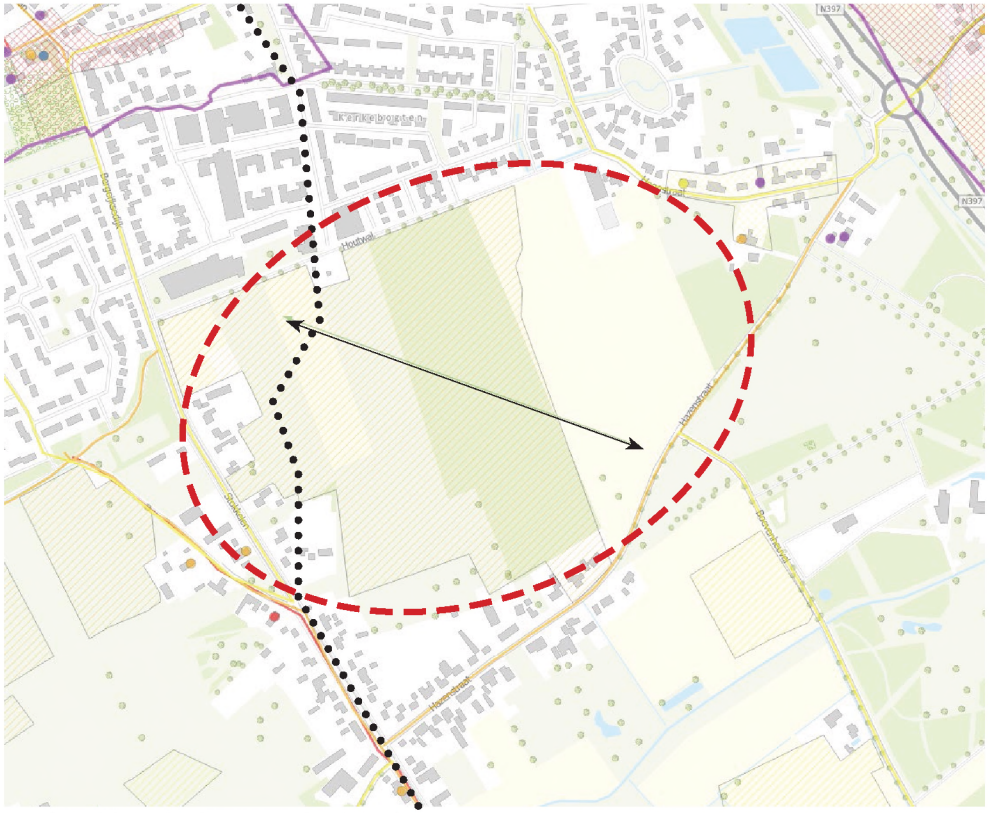
- Er zijn zeer veel vondsten (o.a. uit de Romeinse tijd) gedaan bij het archeologische onderzoek bij de realisatie van de woonwijk Kerkebogten.
- Ook voor het plangebied geldt een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.
- Op de kaart zijn in het paars de historische kernen van de buurtschappen Stokkelen en Hoogstraat geduid.



Archeologische waardenkaart

Cultuurhistorische waarden

- Uit het overleg met specialist Erfgoed en Cultuurhistorie blijkt het voormalige kerkepad van waarde te zijn. Het tracé hiervan is toegevoegd aan de CHW-kaart (zwarte bollenlijn).
- Het gehucht Hoogstraat is een gewaardeerd oud gehucht met waardevolle boerderijen. In het plangebied is een zichtlijn op de kerk vanuit het oude tracé Boevenheuvel opgenomen. Door de ontwikkeling van het Dolium, is enkel de kerktoren in de verte nog zichtbaar.



Cultuurhistorische waardenkaart

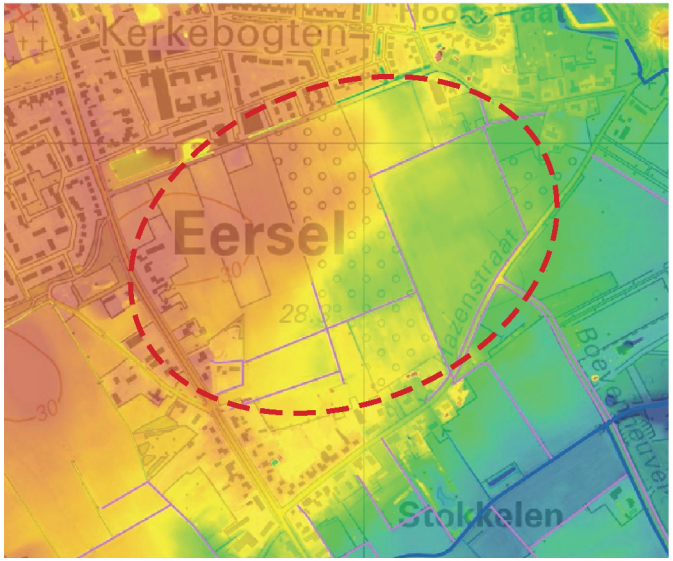
Watersysteem

- Het plangebied watert af richting het zuidoosten, op de Run. Het watersysteem in het plangebied gaat veranderen door de aanpassingen in het afwateringssysteem van de woonwijk Kerkebogten (gepland in voorjaar 2024). Uit het overleg met *Waterschap de Dommel blijkt dat vervolgonderzoek nodig is om nieuwe grondwaterstanden te achterhalen.*

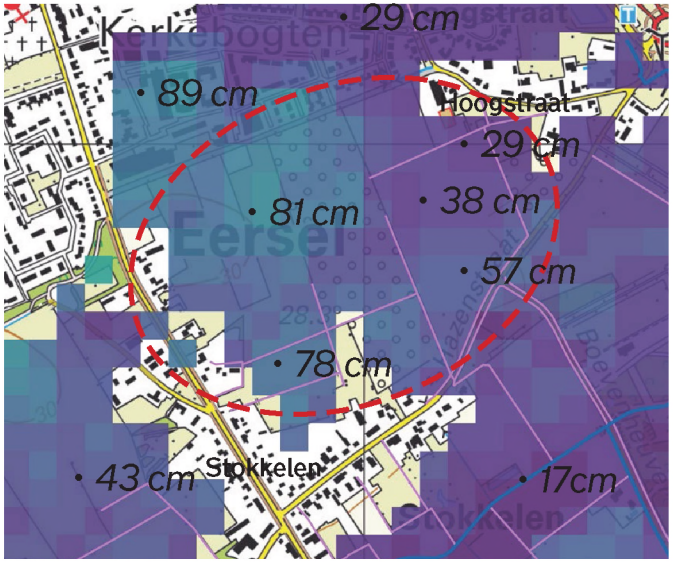
- Gezien de lagere en geomorfologische ligging zullen de percelen rondom Hoogstraat, aan de oostzijde van het plangebied, ook na de aanpassingen bij de ontwatering van Kerkebogten, relatief nat blijven. Hierdoor zijn zij niet geschikt zijn voor woningbouw.

- Beleid waterschap: Het gebied is geduid als 'Hoge kop' en 'Flank'. Dit betekent dat er vanuit het Handelingsperspectief, in afstemming met het Waterschap, geen belemmering is voor woningbouw.

- Voor het beekdal van Run, een Natura 2000-status, wordt een gebiedsontwikkeling opgestart, onder andere met als doel hydrologisch herstel en instandhouding en herstel van natuurwaarden. Op dit moment lijkt dit niet van invloed op het plangebied.



Hoogtekaart met legger



Grondwaterstanden (GHG)



Handelingsperspectieven kaart

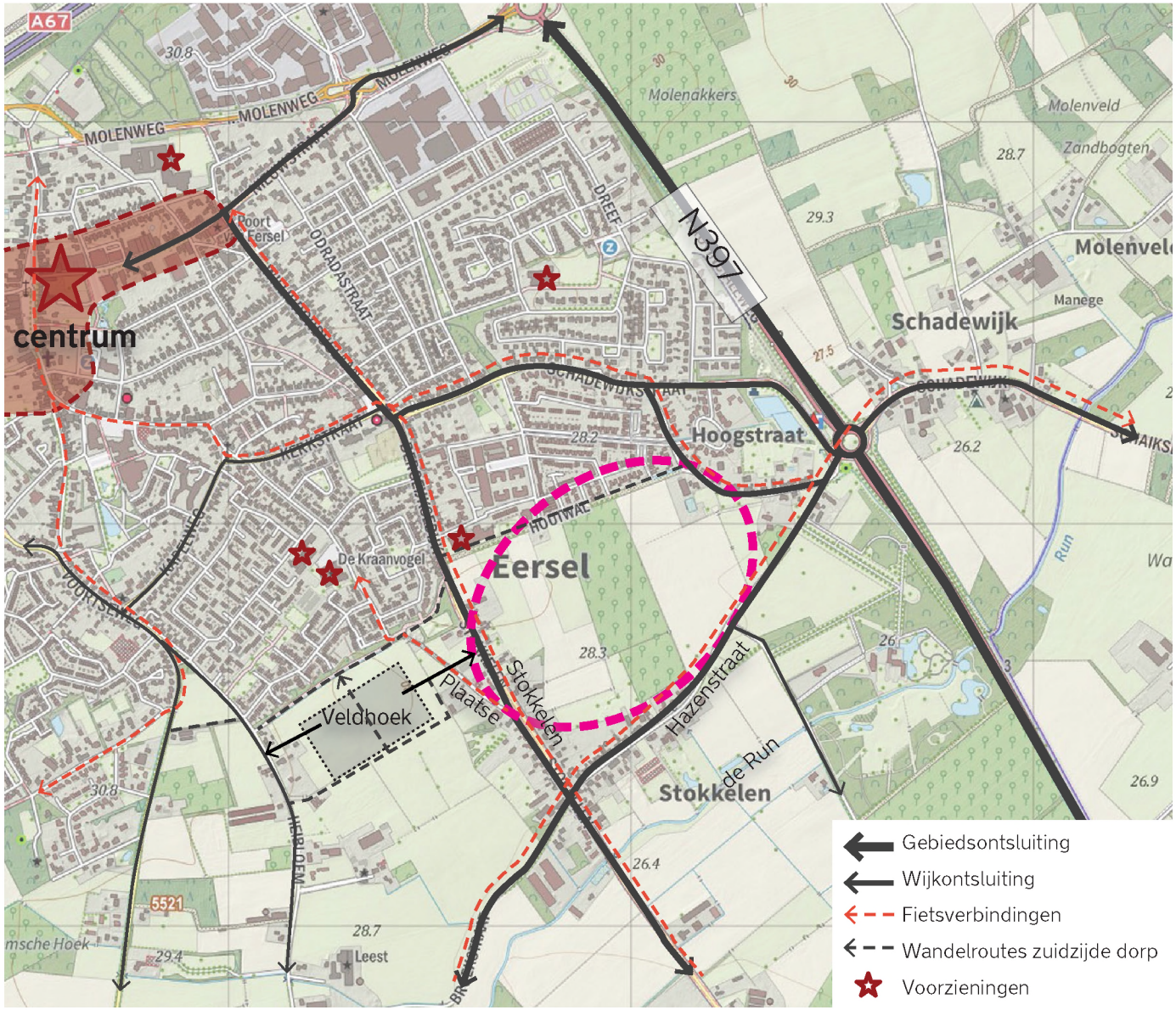
3.4 Aansluitingen op omgeving

Bereikbaarheid auto

- Het plangebied ligt ten zuiden van Eersel. Het grenst aan de weg Stokkelen, een gebiedsontsluitingweg naar het centrum van Eersel. Het centrum ligt op een relatief grote afstand, in de noordwesthoek van Eersel.
- De Hazenstraat vormt een directe verbinding met de N397. De N-weg en snelweg zijn vanuit hier zeer goed bereikbaar.
- Verkeersadvies: bij de ontwikkeling van een woonwijk is het realiseren van tenminste twee hoofdontsluitingen, via Stokkelen en de Hazenstraat, nodig.

Bereikbaarheid fiets

- Stokkelen en Plaatse is een belangrijke fietsverbinding tussen het buitengebied, scholen/voorzieningen en het centrum van Eersel.



Kerkebogten en houtwal

- Houtwal vormt een drukbezochte recreatieve wandel- en ruiter/menroute langs de huidige dorpsrand. Er zijn geen wandelpaden tussen Hazenstraat-Houtwal en Hoogstraat-Stokkelen.

- Bewoners van Kerkebogten en Hoogstraat hebben nu een beperkt uitloop richting het landelijk gebied, door het ontbreken van wandelpaden. Ook ontbreekt het nu aan groene, aantrekkelijke buitenruimten. De gebiedsontwikkeling biedt hierin kansen, het is van belang om goed aan te sluiten op de bestaande routes en voorzieningen in Kerkebogten.

- Rondom Houtwal-Stokkelen liggen enkele maatschappelijke voorzieningen geclusterd: het Dolium (een zorgcentrum), de buurtboerderij en vlindertuin. Aan de zijde van de Hoogstraat ligt de Tinteltuin.

Veldhoek

- Aan de westzijde van Stokkelen wordt de woonwijk Veldhoek ontwikkeld, nieuwe routes voor langzaam verkeer in het plangebied dienen daarop aan te sluiten.



3.5 Gebiedsbeleving en -karakteristiek







Houtwal en Kerkebogten, een harde dorpsgrens

- Houtwal is een fraai recreatief zandpad tussen het ontoegankelijk agrarisch gebied (het plangebied) en de woonwijk Kerkebogten. Op enkele plekken langs het pad staan groepen volwassen bomen.
- Kerkebogten vormt een harde dorpsrand met hieraan veel blinde gevels en achterzijdes. Door de watergang tussen het zandpad en de woonwijk is de Houtwal slechts op enkele plekken bereikbaar. De watergang is diep en breed. Er is hierdoor geen ruimte voor een groene inpassing. Dit maakt de dorpsrand stenig, rommelig en weinig aantrekkelijk.

Cluster van maatschappelijke voorzieningen

- De buurtboerderij heeft een belangrijke buurtfunctie. Het perceel wordt door hoge hekken omrand. Het doet daardoor niet mee met zijn omgeving en is niet landschappelijk ingepast.
- In de hoek Stokkelen-Houtwal liggen meerdere voorzieningen bij elkaar. Deze zijn echter intern gericht en hebben geen interactie met de buitenruimte.
- Het zorgcentrum Dolium fungeert als een belangrijke bovenwijkse zorgvoorziening met onder meer huisarts, fysio etc. Het gebouw heeft een forse maat en schaal, maar is door brede groenzone redelijk ingepast.

Buurtschap Stokkelen

- Het buurtschap bestaat uit lintbebouwing van vrijstaande woningen en vormt een zelfstandig buurtschap met een eigen karakter en buurtvereniging. Gevarieerde landschappelijke beplantingen en tuinen geven het buurtschap een fraai groen beeld en entree naar de kern Eersel.
- Het cultuurhistorisch karakter van Stokkelen is veelal verdwenen door het verdichten van het lint met burgerwoningen. Op de splitsing Stokkelen-Plaatse is het historisch karakter nog sterk beleefbaar. Hier ligt ook het voormalig Kerkepad, wat verderop wordt onderbroken door een tuin.
- Er zijn vanuit de weg enkele verre doorzichten over het plangebied.


Stokkelen: buurtschap met woningen aan de doorgaande weg


Fraai zicht over de akkers met volwassen bomen


karakteristieke groene ruimte met oude boerderijen daaraan

landschappelijke beplantingen

authentieke landweg Plaetse

Stokkelen is een doorgaande weg, de entree-weg naar de kern Eersel

voormalig tracé kerkepad > nu een doodlopend woonpad

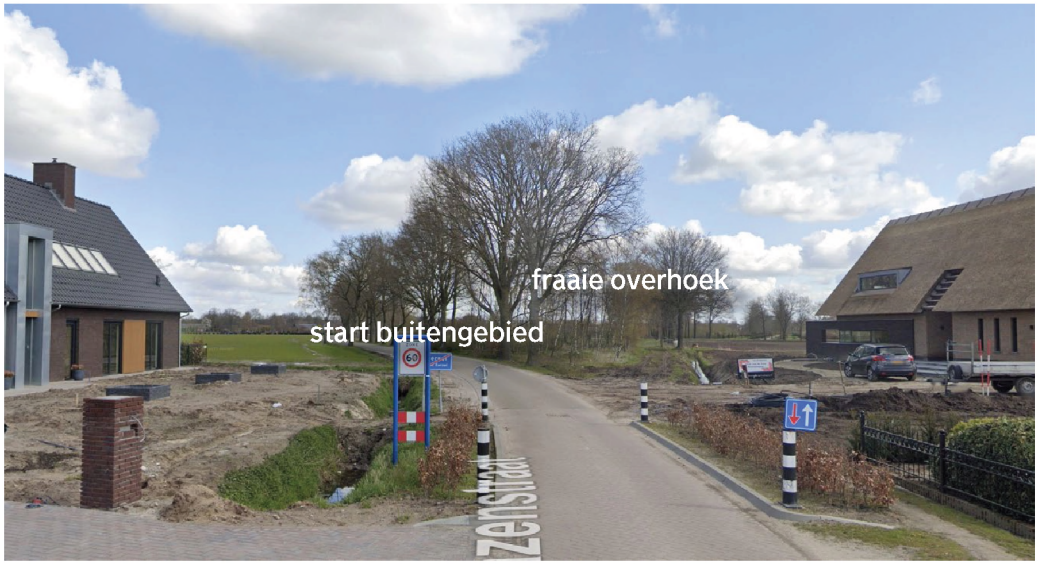
Fietsroute Eersel - Bergeijk

Hazenstraat, een woonstraat in het buitengebied

- Het cultuurhistorisch en landelijk karakter Hazenstraat is veelal verdwenen, o.a. door het recent aangepaste straatprofiel, de burgerwoningen en de verdwenen doorzichten over de akkers.
- Hazenstraat heeft scherpe overgang naar landelijk gebied. Landelijke sfeer is vanaf hier beleefbaar door smalle rijbaan in grasbermen en zichten.

Plangebied

- Het plangebied is zeer open. Vanuit Hazenstraat-oost zijn er verre zichten op de dorpsrand.
- Rondom Stokkelen staan een fraaie bomenrij en bomengroep op de akkers.





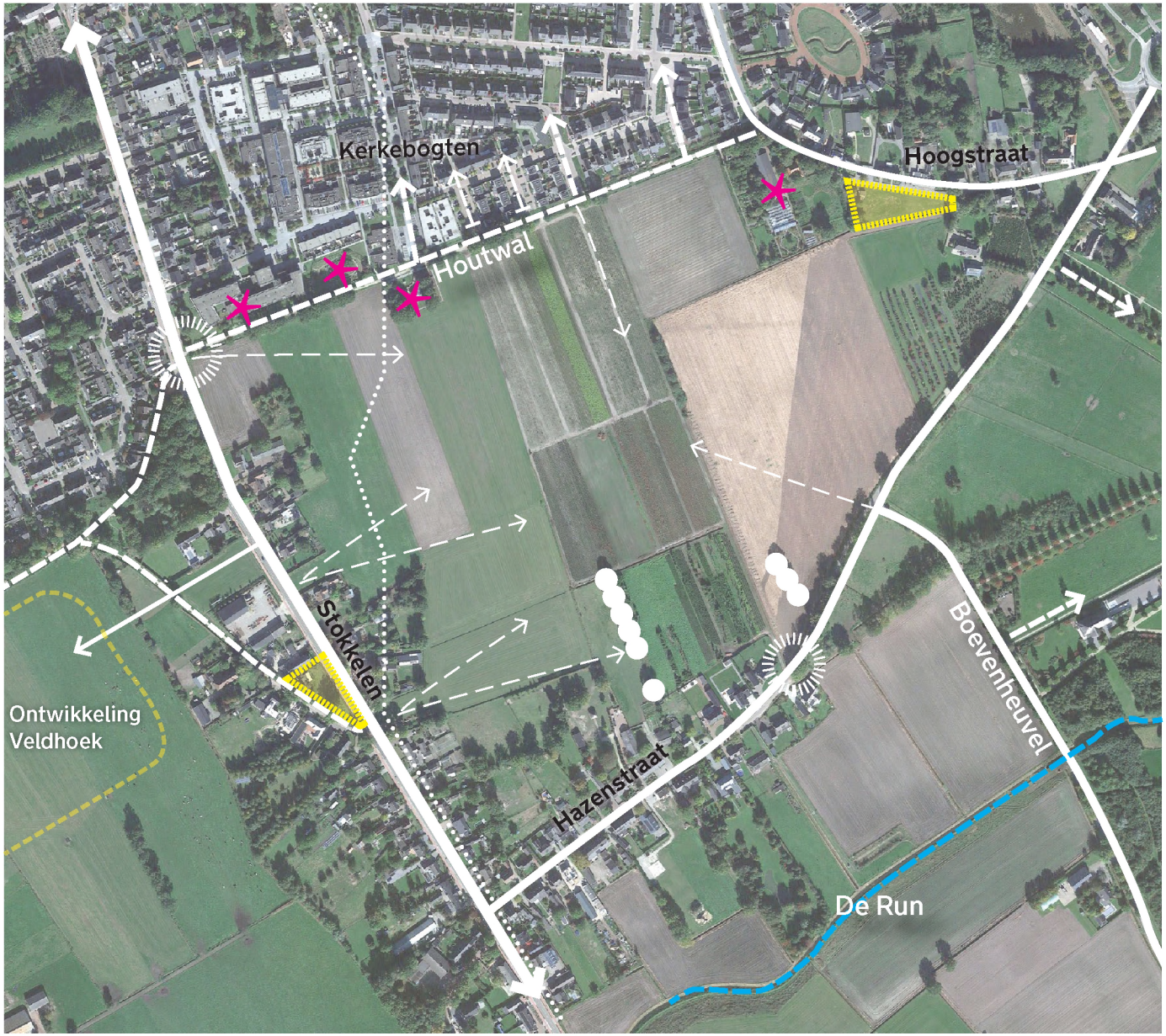






Hoogstraat, een authentiek buurtschap

- Het buurtschap heeft een cultuurhistorisch en nog altijd authentiek karakter:
  - langgevelboerderijen en erven met bijpassendde kavel/erfinrichting
  - fraaie groene ruimte als relict aan de voormalige padenstructuur
- De Tinteltuin, op de hoek Houtwal-Hoogstraat, is onderdeel van de ervenwereld aan de Hoogstraat.



Overzicht ruimtelijke karakteristiek

Hoogstraat

- Authentiek karakter buurtschap Hoogstraat nog aanwezig en beleefbaar.
- Fraaie groene overhoek langs voormalig pad

Houtwal en dorpsrand Kerkebogten

- Fraai zandpad met groepen volwassen bomen. Kans om nieuwe woonbuurt en Kerkebogten recreatief te verbinden.
- Harde dorpsrand Kerkebogten, hier ontbreekt landschappelijke inpassing op meerdere plekken.
- Clustervan voorzieningen in de dorpsrand: buurtboerderij, vlindertuin, Tinteltuin en zorgcentrum Dolium.

Plangebied

- Open gebied met verre zichten.
- Voormalig tracé Kerkepad is niet beleefbaar in het zoekgebied.
- Volwassen losse bomenrij op kavelrand

Buurtschap Stokkelen

- Buurtschap van woningen aan de doorgaande weg met enkele zichten op de akkers.
  Op splitsing Plaatse-Stokkelen is cultuurhistorisch karakter beleefbaar. Hier is ook een fraai zicht op het zoekgebied.

Hazenstraat

- Verdicht woonlint met scherpe overgang naar landelijk gebied.
- Vanuit Boevenheuvel is geen (wandel)mogelijkheid naar Houtwal.

3. Visie / ruimtelijk concept

De visie op het gebied bestaat uit enkele hoofdpunten:

Een robuuste landschappelijke structuur
Een nieuwe woonbuurt gaat samen met een aantrekkelijk en recreatief landschap, dat ruimte biedt aan een hoog leefkwaliteit voor bestaande en nieuwe bewoners. De landschappelijke structuur bestaat uit twee hoofdonderdelen:

Het Dorpspark: de groenzone tussen Kerkebogten en de nieuwe woonbuurt
Dorpspark Houtwal heeft een bovenwijkse en verbindende functie tussen Kerkebogten en de nieuwe woonbuurt en is van recreatieve en maatschappelijke betekenis. Het is een brede parkzone waar bewoners en bezoekers kunnen recreëren in het groen. Er is ruimte voor programmering zoals natuurlijk spelen, boomgaardjes, een pluktuin, beweegroute, theehuis, buurtmoestuin, evt kiosk, als ook de buurtboerderij.

De landschapszone rondom, met daarin het 'rondje rondom'.
Tussen de nieuwe ontwikkeling en de omliggende buurtschappen is een aaneengesloten landschappelijke zone voorzien die de nieuwe woonbuurt inbed in zijn omgeving. De bestaande buurtschappen behouden hierdoor hun eigen identiteit in een landschappelijke setting. De landschappelijke zone kent een landelijke-parkachtige sfeer met o.a. ruimte voor waterberging, spelen, boomgaard, hobbymatig gehouden dierenweiden en wandelpaden die aansluiten op de paden in de omgeving. Met een gebiedseigen groeninrichting die de biodiversiteit versterkt en de nieuwe woningen landschappelijk inpast. De route hier doorheen, het 'rondje rondom', maakt een langere wandeling door het groen mogelijk ook voor bestaande bewoners van de kern.

Woonbuurt met een sterke eigen identiteit en gemeenschappelijkheid
De woonbuurt wordt ontwikkeld vanuit een samenhangende identiteit en sluit aan bij de dorpse en landelijke karakteristiek van Eersel en de locatie. Uitgangspunt is dat met de ontwikkeling van de wijk gemeenschappelijkheid en ontmoeting wordt gefaciliteerd, zodat mensen zich ook echt thuis en geborgen gaan voelen en er een sterke sociale cohesie ontstaat. Met als doel dat dit bijdraagt aan welzijn en gezondheid en samenredzaamheid wordt gestimuleerd.

Maatschappelijke en levendige pit van voorzieningen in het groen
Gekoppeld aan het dorpspark en nabij het zorgcentrum Dolium krijgen in de noordwestzijde van het plangebied maatschappelijke voorzieningen een plek, zoals de school, zorgvoorzieningen voor ouderen etc.



4. Uitgangspunten

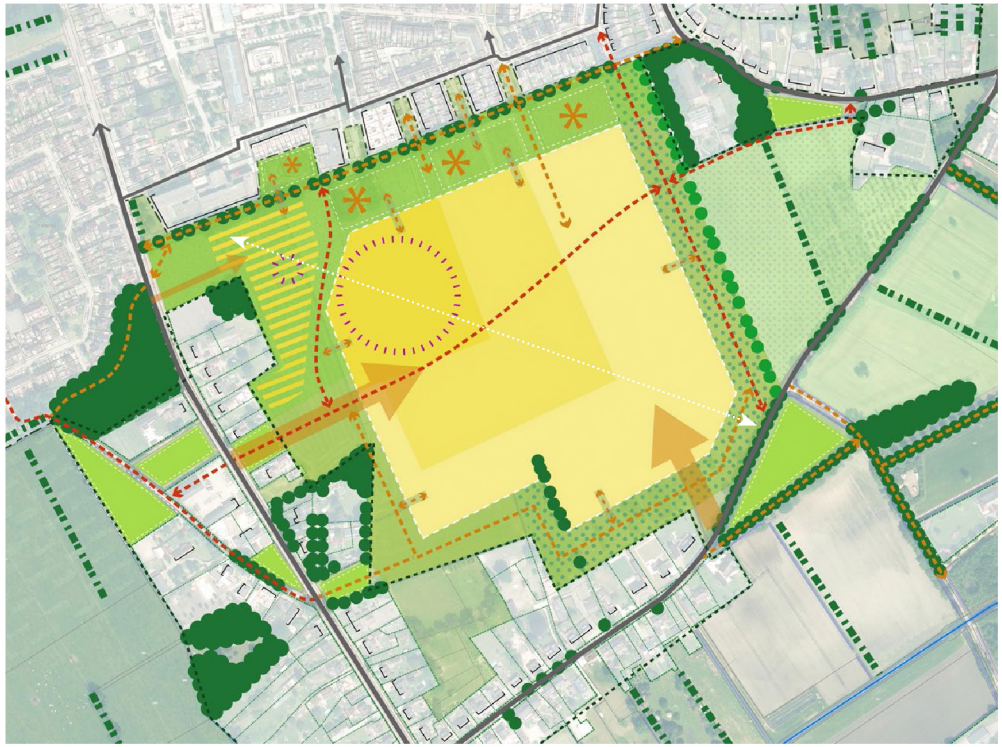
1. Landschap

Dorpspark Houtwal

- De parkzone heeft een parkachtige sfeer met kruidenrijke velden, landschapsbomen, ruimte voor spelen, bankjes. Inrichtingselementen hebben een natuurlijke uitstraling. Kleinschalige maatschappelijke voorzieningen en wateropvang hebben een plek. Het dorpspark heeft een robuuste breedte en krijgt een samenhangende planuitwerking. De daadwerkelijke functies en invulling is onderwerp van gesprek voor de nog te voeren omgevingsdialoog.
- De buurtboerderij wordt ingepast in het park.
- Het zandpad en aanliggende bomenrij de Houtwal blijft behouden als belangrijke verbinding in de wandelstructuur voor de kern Eersel. De bomenrij wordt aangevuld met bomen.
- De blinde gevels en achterkanten van Kerkebogten worden (indien mogelijk) landschappelijk ingepast. Er dient daartoe onderzocht te worden of de zone tussen het zandpad Houtwal en kavelgrenzen beplant kan worden. Hiervoor moet huidige greppel verlegt worden naar de zuidzijde van het pad. Er ligt de kans deze uit te voeren als landschappelijke laagte met een natuurvriendelijke oever of waar kinderen in kunnen spelen.
- De nieuwe woonbuurt sluit aan op het dorpspark o.a. met goede routes.

Landschapszones ‘Rondje Rondom’

- Deze robuuste landschappelijke zone heeft een landelijke uitstraling met ruimte voor wandelpaden temidden van landschapsbomen, singels, hagen, kruidenrijk gras in laagtes. Ook kunnen kleine dierenweides in deze strook worden opgenomen.
- In de laagste delen van deze strook (zuidwesten) wordt er ruimte voor waterberging opgenomen in landschappelijke laagtes (geen organisch vormgegeven wadi’s).
- Wandelpad ‘Rondje Rondom’ is opgenomen in deze zone en wordt vormgegeven als een comforabel wandelpad voor alle doelgroepen. Een deel van de route volgt het tracé van het voormalige Kerkepad en sluit aan op recreatieve paden in de omgeving.
- Woonontwikkeling wordt aan landschapszijde afwisselend ingepast met bomen, struwelen en hagen, zodat er een groen dorpsilhouette onstaat.



Buurtschappen

- Door de afstand tussen de ontwikkeling en de buurtschappen Stokkelen , Hazenstraat en Hoogstraat, blijven deze hun karakter behouden.
- Binnen de buurtschappen wordt ingezet op behoud en versterken van: waardevolle zichten en cultuurhistorische relicten, erven met erfbeplanting, behoud en versterken groene overhoeken, het inrichten van open ruimtes als kruidenrijke weides / boomgaardjes.

2. Verkeer

Gemotoriseerd verkeer

- Hoofdontsluiting nieuwe buurt takt één keer aan op Stokkelen en één keer op Hazenstraat (aan het begin van het woonlint). Bij ontwerp tracé van het gemotoriseerde verkeer met bijbehorende wegprofiel dient rekening gehouden te worden met het voorkomen van sluipverkeer.

Langzaam verkeer

- Het plangebied vormt een schakel tussen verschillende gebieden. Er lopen 2 doorgaande fiets-en wandelroutes door het plangebied, die een verbindende functie hebben tussen Kerkebogten en het buitengebied en Hoogstraat met Veldhoek (zie uitgangspuntenkaart). Een logische en veilige aansluiting met Veldhoek, de Plaatse, 't Rooie Pad, Stokkelen en Hoogstraat is van belang.
- Het dorpspark en het 'rondje rondom' wordt ingericht voor voetgangers, kinderen en mensen met beperking. Vanuit zowel de nieuwe ontwikkeling als Kerkebogten sluiten de paden aan op deze structuur.
- De Houtwal blijft onderdeel van een fiets- en menroute.
- Het voormalige Kerkepad verbindt de nieuwe ontwikkeling met het maatschappelijke hart van de nieuwe buurt en Kerkebogten.

3. Wonen

De uitwerking van het stedenbouwkundig concept vraagt nadere studie. In dit kader worden de volgende uitgangspunten meegegeven:

- De nieuwe woonbuurt krijgt een eigen identiteit die passend is bij de dorpse en landelijk karakteristiek van Eersel en de locatie. Dit kan een eigentijdse vertaling zijn op het Kempische wonen. In de vervolgstap dient te worden onderzocht wat deze eigen identiteit wordt.
- Samenredzaamheid en sociale cohesie vragen om een passende stedenbouwkundige structuur, met ruimte die uitnodigt voor informele ontmoetingen en buurtgevoel. Bijvoorbeeld door smalle, autoluwe en groene leefstraten, uitgekiende groene plekken en aandacht voor de overgang van openbaar naar privéruimte (lage hagen, brabants stoepje, dakoverstekken/pergola's). Auto's worden maximaal opgevangen in hoven.
- Het woonprogramma moet voldoen aan het actuele gemeentelijk woonbeleid. Uitgangspunt is 1/3e deel sociale woningbouw (30% sociale huurwoningen (te exploiteren door een toegelaten instelling (woningcorporatie)), 1/3e deel betaalbaar en 1/3e deel vrij.
- In het deel direct aan Stokkelen en het maatschappelijk hart is ruimte voor collectieve woonconcepten opgenomen in het groen van het dorpspark.

4. Functies

- School of zorgvoorziening wordt opgenomen van in totaal ca. 1,5 ha. Dit is voorzien in de noordwestzijde van het bouwvlak, in aansluiting op het Dolium, de vlindertuin en de buurtboerderij. Dit vormt samen met nieuwe voorzieningen het maatschappelijke hart van de buurt.
- In de zone grenzend aan Stokkelen, het dorpspark en westzijde van het Kerkepad is, indien landschappelijk goed ingepast, aanvullende ruimte voor kleinschaligere maatschappelijke voorzieningen en collectieve woon(zorg)concepten. Van belang is een goede verweving met het dorpspark. Deze zijde heeft dan zijn eigen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.

5. Bouwhoogtes en dichtheid

- In het hart geldt een maximum van 3 tot 4 bouwlagen. Hierbij is het van belang dat maat, schaal, architectuurstijl en bebouwingskorrel goed aansluiten bij de omliggende woningen.
- Aan de landschapszijde sluit de bebouwing aan op het landelijke karakter van het gebied met beperkte bouwhoogte.

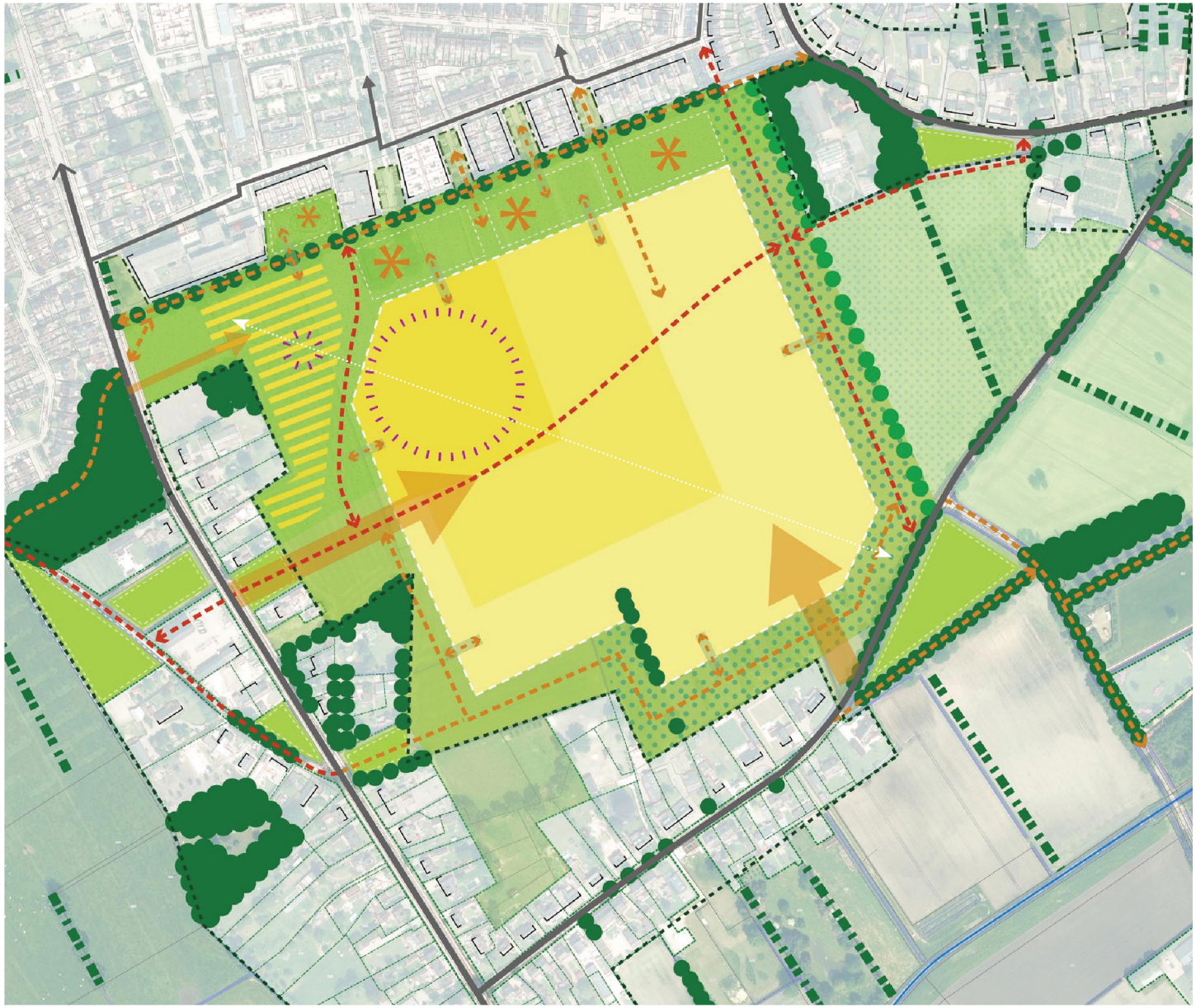
6. Water

Hydrologisch Neutraal bouwen

- Er wordt hydrologische neutraal gebouwd. Daarbij zijn de lager gelegen delen in de landschapszone, in het zuidoosten, gereserveerd voor waterberging. In de overige randen en het woongebied wordt tevens het hemelwater opgevangen en geinfiltreerd, bij piekbuien wordt het vertraagd afgevoerd naar de laagste delen.
- In overleg met het Waterschap wordt de oostelijke begrenzing van het bouwveld nog bepaald. Dit dient nader onderzocht te worden o.b.v. grondwaterstanden / eisen waterschap.
- Ten zuiden wordt op korte termijn gestart met het project ‘Levende Run’. Vanuit Waterschap lijken hiervoor vooralsnog geen aanvullende eisen / kaders voor deze ontwikkeling. Later in het proces dient dit opnieuw afgestemd te worden.

Uitgangspuntenkaart

- Dorpspark
- Rondje Rondom
- zoekgebied school en intramurale voorziening
- evt maatschappelijke voorzieningen of (zorg) wonen in dorpspark
- kleinschalige parkvoorziening (buurtboerderij, pluktuin, spelen, kiosk etc.)
- landschapszone
- zoekgebied waterberging
- gradient bouwhoogte van hoog naar laag
- zoekgebied hoofdontsluiting auto
- zoekgebied aanvullende ontsluiting
- doorgaande fiets/wandelroute
- wandelroute
- verbindingen wonen <> wandelpaden
- zichtlijn op kerk mogelijk te behouden



Referentiebeelden Dorpspark Houtwal


buurtboerderij
met brede maatschappelijke functie


ontmoetingsplek


spelen


spelen op trapveldje


fruitboomgaard




buurtboerderij


moestuin en dagbesteding


pluktuin

Referentiebeelden landschappelijke zone ‘Rondje Rondom’


kruidenrijke velden


landschappelijke inbedding wonen in de rand


pad is verbonden met nieuwe woonbuurt


ruimte voor waterberging in natte laagtes




spelen onderdeel van landschap


pad prikt in op nieuwe woonbuurt


dierenweitje

Uitgangspuntenkaart
met kadastrale percelen

