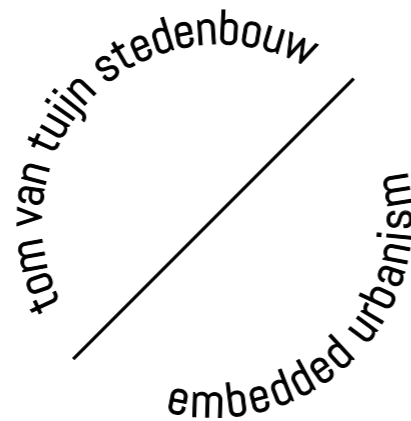


# STG

Gebiedsconcept Scandinavian Tobacco Group Eersel

# Gebiedsconcept Scandinavian Tobacco Group Eersel

19 april 2021



**HOESBERGEN STEDENBOUW**  
*concept & ontwerp voor dorp en stad*

**In opdracht van:**

Gemeente Eersel  
  
(0497)531300  
gemeente@eersel.nl  
www.eersel.nl

Adres:  
Dijk 15  
5521 AW Eersel

**Uitgevoerd door:**

Tom van Tuijn Stedenbouw  
  
040 2094164  
info@tomvantuijn.com  
www.tomvantuijn.com

Adres:  
Nachtegaallaan 13M  
5613 CM Eindhoven

**In samenwerking met:**

Hoesbergen Advies  
  
06 12 34 22 07  
info@hoesbergenadvies.nl  
www.hoesbergenadvies.nl

Adres:  
Jeroen Boschlaan 2  
5613 GA Eindhoven



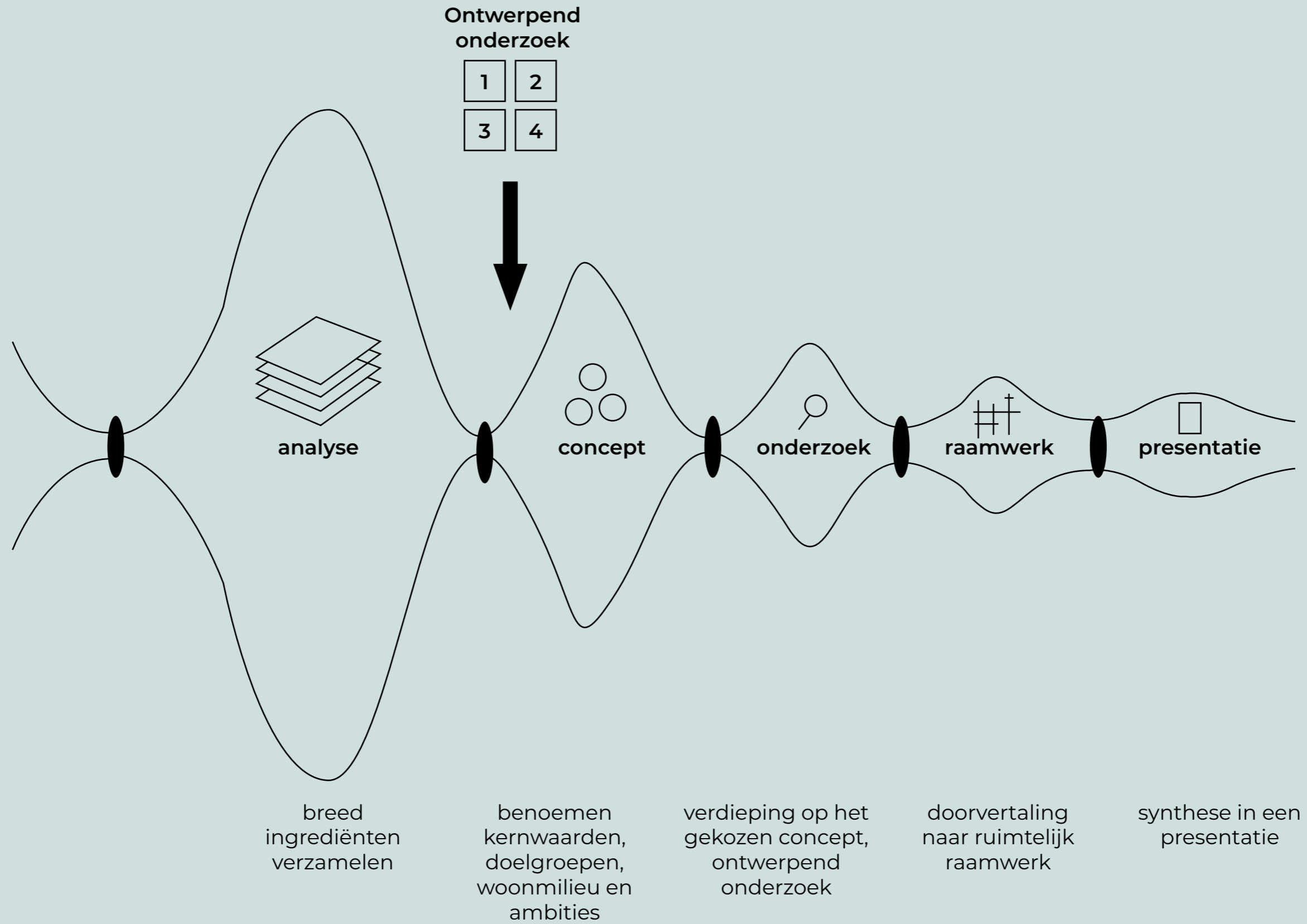




## Plangebied:

De Scandinavian Tobacco Group (STG), te Eersel, tussen de Nieuwstraat, Monseigneur de Haasstraat, Mortel en de Kuilenhurk.

In zuid-west hoek van het terrein liggen 3 garages, in de oost hoek van het terrein ligt een bouwmarkt. Deze liggen buiten het eigendomsterrein van de STG. Ten zuiden van de planlocatie ligt een school met speciaal onderwijs, het doel is om deze te betrekken de visievorming. Het terrein van STG is ongeveer 45396 m<sup>2</sup>. Het terrein van STG + de garages en bouwmarkt bedraagt ongeveer 53599 m<sup>2</sup>.



# 1

# Ingrediënten

Vanuit een brede analyse worden ingrediënten verzameld voor het gebied. Naast de ruimtelijke analyse worden aanknopingspunten gevonden voor het te realiseren programma. Ook zachte waarden uit gesprekken, zoals lokale betekenissen, krijgen een plek.

Historisch  
Landschap



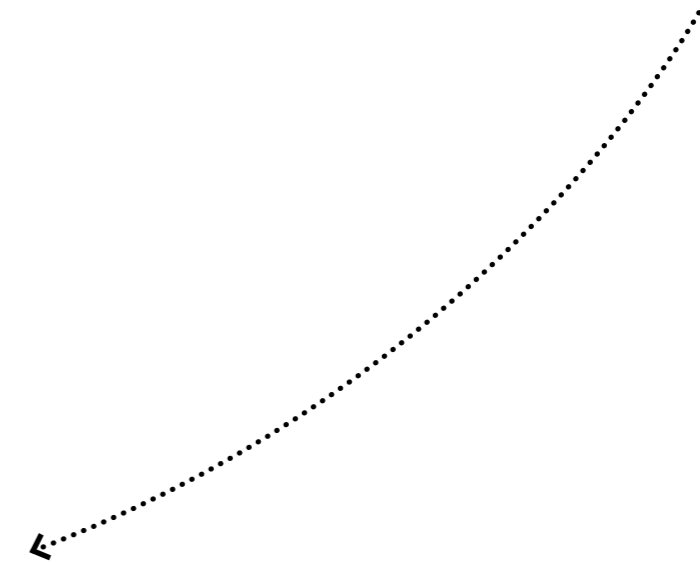
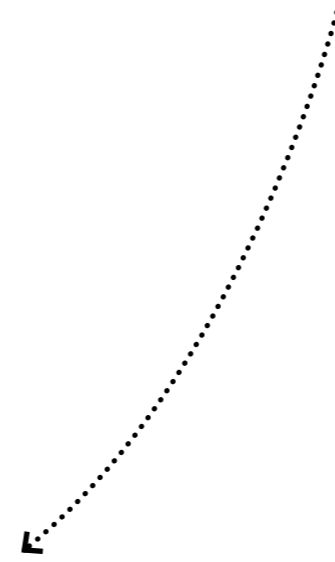
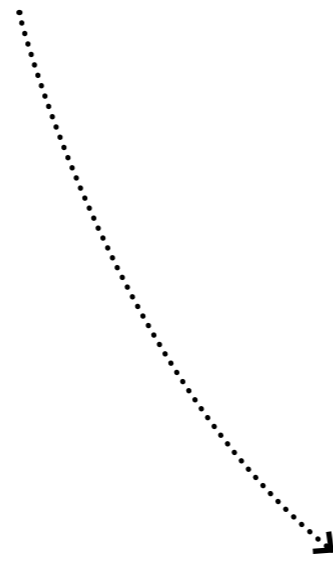
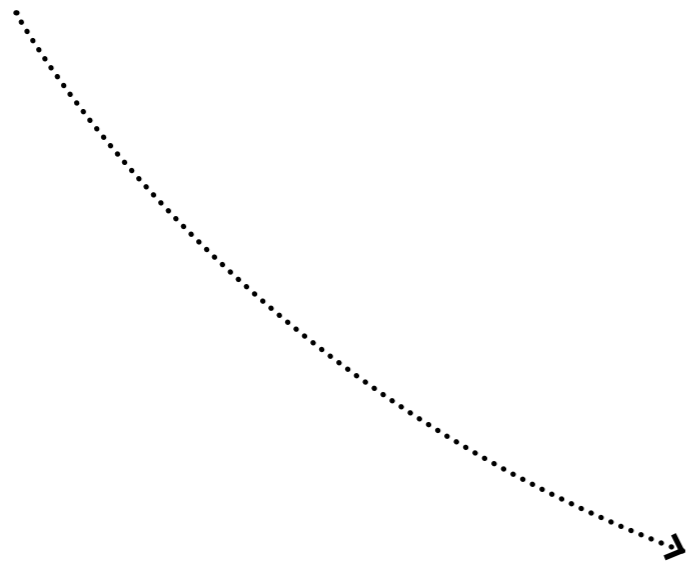
Verhalend  
Landschap



Fysiek  
Landschap













Toekomstig  
Landschap

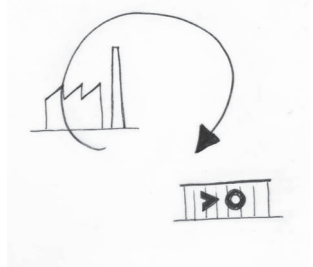


**Ingrediënten**



| BELEIDSDOCUMENT  | DUIDING VAN DE LOCATIE                               | VOORWAARDEN   | AANKNOPINGSPUNTEN   |
|--|--|---|---|
|  DNA GEMEENTE EERSEL                  | Gemeente Eersel                                      | -   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nabij Eindhoven Airport. Nabij <b>Brainport Eindhoven</b> (focus expats, jonge gezinnen).</li> <li><b>Boeren en techneuten</b> leven met elkaar (niet naast elkaar).</li> <li>Kempische ondernemers (MKB, slimme maakindustrie).</li> </ul>  |
|  OMGEVINGSVISIE 2019                  | Gemeente Eersel                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Beeldkwaliteitsplan.</li> <li>Beleids/bestemmingsplan 'Groen Loont'.</li> <li>Duurzaamheidsbeleid.</li> <li>Toekomstige <b>verbondenheid tussen werkgelegenheid en woongebieden</b> (Brainport, Kempisch bedrijvenpark, HTC)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Trends van vergrijzing en ontgroening.</li> <li><b>Duurzaamheid</b> ontwikkeling nodig.</li> <li>Toerisme/recreatie kans.</li> <li><b>Werkgelegenheid</b> is de sleutel (HNW, Brainport).</li> <li>Afrit A67 is <b>entree Eersel</b>.</li> <li>Gebied ten noorden van Tabaksfabriek wordt voorgesteld als <b>regionale OV-hub</b>.</li> </ul>            |
|  TOEKOMSTVISIE 2013-2030              | Gemeente Eersel                                      | -   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Doelgroep: jonge gezinnen.</li> <li><b>Stimuleren sociale cohesie</b>.</li> <li>Evenwichtig opgebouwde kleine kernen.</li> <li><b>Aansluiting op onderneming in regio</b> (Brainport, HNW, MKB, vrijetijdseconomie, Eindhoven Airport)</li> <li>Participatie.</li> <li>Duurzaamheid.</li> </ul>  |
|  DUURZAAMHEIDSBELEID 2017-2025        | Gemeente Eersel                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Energieneutraal in 2025. <b>Klimaatbestendigheid</b> nastreven.</li> <li>Duurzaam bouwen (EPC, EPG, EPBD labels).</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Toepassing grootschalige zon- en windenergie.</li> <li><b>Biodiversiteit</b> behouden en verbeteren.</li> <li>Klimaat m.b.t. wateroverlast, droogtestress en hittestress.</li> <li>Nieuwbouw van het gas af.</li> <li><b>Duurzaam vervoer</b> aantrekkelijk maken.</li> <li><b>Vergroening en minder verharding</b>.</li> </ul>                          |
|  BOMENBELEIDSPAN 2013                | Gemeente Eersel                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Beeldkwaliteitsplan.</li> <li>Behoud, herstel en aanvulling van natuur (landschap, bomen, etc).</li> <li>Richtlijnen voor ontwerp bomen en afstanden tot gebouwen, objecten en grenzen.</li> <li>Bomen Effecten Analyse.</li> <li>Herplantplicht.</li> <li>Zorgplicht.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Landschapstype met identiteit.</li> <li>Tot stand brengen van <b>ecologische verbindingzones</b>.</li> <li>Ontwikkelen van recreatiewaarden.</li> <li>In stand houden cultuurhistorische waarden.</li> </ul>   |
|  BESTEMMINGSPLAN 'GROEN LOONT' 2017 | Gemeente Eersel, m.u.v. buitengebied en kom Vessem   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Herstel, behoud en <b>versterking landschappelijke kwaliteiten</b>.</li> <li>Groene openbare ruimte goed ingericht en onderhoud.</li> <li><b>Gevarieerde groene</b> omgeving.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Versterking groenstructuur.</li> <li><b>Tegengaan verstening</b>.</li> <li><b>Kansen diversiteit</b>.</li> <li>Verbinden routestructuren.</li> <li>Kansen biodiversiteit benoemde soorten.</li> <li>Lijst te gebruiken landschapselementen.</li> </ul>   |
|  BEELDKWALITEITSPAN 2012            | Gemeente Eersel                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Beter ontwerp <b>Nieuwstraat als entree Eersel</b></li> <li><b>Groene, parkachtige toegang Eersel</b>, aanvullen met bomen, eenvoudig groen profiel</li> <li>Voorkom het dichtbouwen van grote kavels</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zie lijst te gebruiken elementen (type dorpsruimtes, groene bouwstenen, harde bouwstenen, meubilair, bijzondere elementen, architectuur handvaten).</li> </ul>   |
|  WOONVISIE 2015                     | Eersel   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Woningen voor <b>starters, jonge gezinnen en senioren</b>.</li> <li>Goedkope koopwoningen, sociale huurwoningen en doorstroomwoningen.</li> <li>Inbouwen van <b>flexibiliteit/levensloopbestendigheid</b> (woonwensen toekomst).</li> <li>Nieuwbouw moet 40% in sociale sector.</li> <li>Nieuwbouw streeft naar 25% energiezuiniger bouwen dan bouwbesluit voorschrijft.</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sprake van krimp en vergrijzing.</li> <li>Oog voor <b>kennisswerkers, expats en arbeidsmigranten</b>.</li> <li>Mogelijkheid van short stay en long stay.</li> <li>Evenwicht sterke steden en vitaal landelijk gebied.</li> <li>Doelgroep: kwetsbare groep, <b>mensen met laag inkomen</b> (en secundair de inkomens tussen 34.000 en 43.000).</li> </ul> |
|  KEMPISCHE VISIE OP WONEN 2019-2023 | Gemeente Bergeijk, Bladel, Eersel, Reusel-De Mierden | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verwachte woningbehoefte (+ 460 woningen).</li> <li>Faciliteren zorg en levensloopbestendigheid</li> <li>Nieuwbouw min. 40% sociale sector, waarvan minstens de helft sociale huur.</li> <li>Nieuwbouw moet energieneutraal en aardgasloos.</li> <li>Vergroten <b>aanbod kleine, betaalbare woningen</b>, gericht op starters en 1+2 persoons huishoudens van 55 jaar en ouder.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vergrijzing.</li> <li>Aanbod betaalbaar en middensegment verhogen.</li> <li><b>Vernieuwende woonvormen (tiny houses en CPO)</b>.</li> <li>Ruimte voor <b>arbeidsmigranten en kennisswerkers</b>.</li> <li>Ouderen zelfstandigheid bieden middels voorzieningen.</li> <li>Energie neutraal bouwen en wonen.</li> </ul>                                    |
|  PARAPLUPLAN PARKEREN 2018          | Gemeente Eersel                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Acceptabele <b>loopafstand voor woningen is 100m</b>.</li> <li><b>Parkeernorm</b> voor woning <b>tussen 1.2 en 2.6</b> (zie woningtypes).</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mogelijk bijzondere parkeerregels voor school ten zuiden van tabaksfabriek.</li> </ul>   |
|  BESTEMMINGSPLAN 'KOM EERSEL' 2013  | Gemeente Eersel                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bestemming Bedrijf-2: max. 80% bebouwd, max. 9 m hoog, max. 9 m goothoogte.</li> <li>Gebouw tot bestemmingsgrens min. Afstand van 3 meter.</li> <li><b>Archeologisch rapport nodig</b> bij het bouwen van een oppervlakte groter dan 500m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Archeologische waarde van 4.2</b>.</li> <li><b>Mortelveld</b> is locatie van evenementen, evenals de entree van Eersel/Kempen.</li> </ul>   |
|  VERKEERSVISIE 2020                 | Gemeente Eersel                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ontwikkeling van <b>mobiliteitsknooppunt / OV-hub</b> ten noorden van plangebied</li> <li>Verbetering <b>onveilige</b> situatie Monseigneur de Haasstraat (m.b.t. intensiteit)</li> <li>Verbetering <b>onveilige</b> ervaring ovonde Molenweg (m.b.t. oversteek fietsers)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Goede bereikbaarheid binnen <b>Brainportregio</b></li> <li>Voorkomen sluipverkeer door dorpen/buurtschappen, aanleiding OV-hub</li> <li>Mogelijke ontwikkeling van <b>connectie over/onder de A67</b></li> </ul>   |

# Ingrediënten in bouwstenen



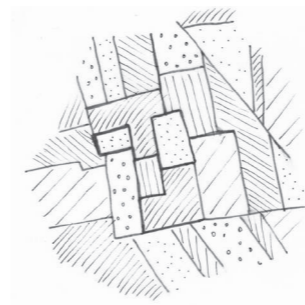
**Betekenis van de plek**  
van tabaksindustrie naar  
moderne brainport  
industrie, onderdeel van  
concept



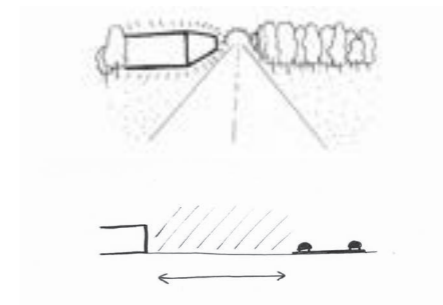
**Schakelpunt**  
van snel naar langzaam,  
van groen naar steen, van  
landschap naar dorp



**Landschap aansluiting**  
gebiedseigen en  
herkenbaar groen



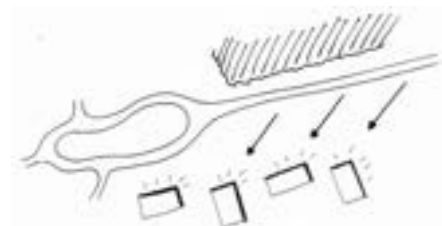
**Landschap lappendeken**  
in kleinschaligheid schuilt  
inspiratie voor kwaliteit



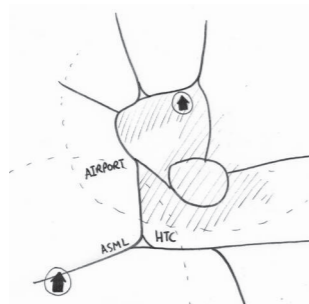
**Entree moment**  
ontspannen groene buffer  
tussen snelweg en dorp,  
fabriek is eerste  
ontmoeting met het dorp



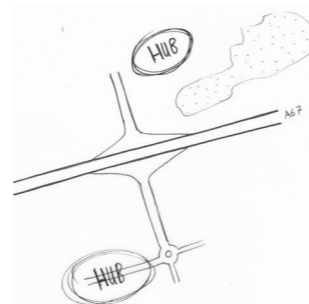
**Entree ovonde**  
vraagt om ruimtelijk accent  
voor markeren westelijke  
dorpsentree



**Entree als aankondiging**  
nieuwbouw toont zich  
als eerste moment aan  
Molenweg



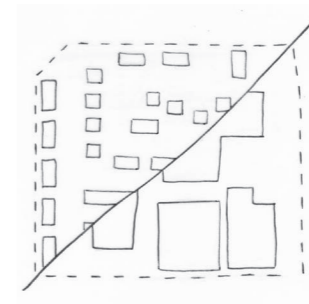
**Infrastructuur positie**  
directe ligging aan de  
snelweg en OV-punt, snelle  
connectie brainport



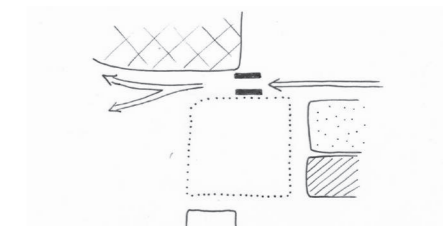
**Infrastructuur OV-hub**  
kansen te onderzoeken van  
mogelijke regionale OV-hub



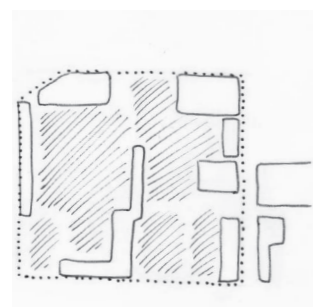
**Brainport regio**  
plek maakt deel uit van  
brainport regio, dorps  
versus werelds



**Schaalverkleining**  
transformeren van  
bedrijventerrein naar  
woonwijk, aandacht voor  
routing



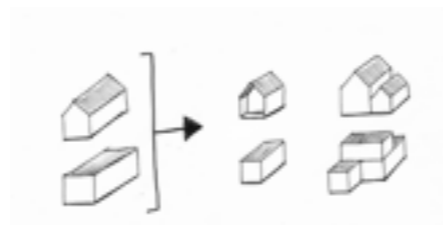
**Omliggende publieke  
functies**  
vormen het gebied tot een  
figuurlijk publiek bezit van  
Eersel



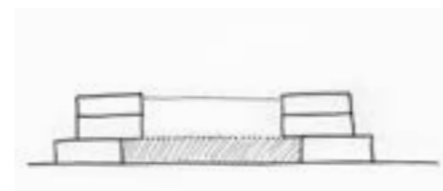
**Restruimtes lappendeken**  
restruimtes openbare  
ruimte als integraal  
onderdeel van nieuwe wijk



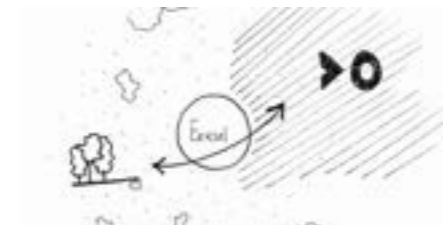
**Gezonde woonmix**  
streven naar gezonde mix  
van koop en huur, aandacht  
voor doorstroming, starters  
en gevorderden



**Diverse woonvormen**  
kleine woningen,  
CPO, zelfbouw,  
kangoeroewoningen,  
't Knarrehogje



**Kempische woonvormen**  
een gemeenschappelijke  
laag, ongedwongen en  
uitnodigend, omkijken naar  
elkaar



**Starters uit de regio**  
dorps kunnen wonen in de  
nabijheid van de stad en  
werkgelegenheid



**Duurzaamheid**  
ambities m.b.t.  
klimaatbestendigheid,  
hittestress, energie,  
ecologie, mobiliteit, sociale  
impact

# Ingrediënten op kaart



1. Nieuwe betekenis voor prominente plek en functie in het dorp
2. Mee te nemen/ontwikkelen in plan: de garages en bouwmarkt
3. Positie: waar ligt grens dorp en landschap
4. Antwoord op de relatie tussen plangebied en de dorpsentree, specifiek ook voor Nieuwstraat
5. Open en groene zone, afstand tot de weg behouden
6. Presentatie aan Molenweg
7. Belangrijk OV-punt, mogelijk toekomstig regionale OV-hub
8. Connectie met het landschap
9. Multifunctioneel terrein met publieke betekenis bestendigen. Mogelijke kwaliteitsimpuls.
10. Positie: wat is relatie met sportvoorzieningen?
11. Positie: hoe haakt locatie aan op plangebied?
12. Nieuwstraat als belangrijke, oude, structuur bestendigen
13. Schakelmoment van snel naar langzaam, van landschap naar dorp, van auto naar gemengd
14. Belangrijk oversteekpunt bij de school

- Betaalbaarheid
- Starters en gevorderden, kleine huishoudens
- Positionering in de Brainport regio
- Ontwikkeling gevarieerde groene omgeving, inheems groen
- Bouw duurzaam en klimaatbestendig
- Woningtype: aanvulling op palet aan woonmilieus
- Parkeernorm 1.2 tot 2.6
- Archeologische waarde is 4.2

# 2

# Concept

Het concept gaat in op het te realiseren woonmilieu door positionering van het gebied, de kernwaarden (welk verhaal vertelt dit gebied?), doelgroepen en de gekozen stedenbouwkundige/landschappelijke benadering.

## Thuiskomen in het Kempische dorp

Dit is dé plek in de Kempen. Op een overgang van landschap naar dorp benut het de beide kwaliteiten. En elke keer als je vanuit de noordoostzijde het dorp betreedt denk je aan thuiskomen. Het thuiskomen vertoont nauwe verwantschap met het Kempische landschap. Een herkenbaar landschap met een bijzonder puur karakter. Net als de mensen. De geborgenheid en gemoedelijkheid, de dorpsbeleving, het cultureel, recreatieve én natuurlijke landschap naast elkaar als mede de gemeenschappelijkheid zijn belangrijke waarden.



## Een herkenbaar woonlandschap

Je woont hier lommerrijk, landschappelijk en ontspannen. Met het landschap alomtegenwoordig. Alsof het landschap het dorp binnen komt stromen. De natuur als fundamenteel onderdeel van de woonomgeving door wonen in het landschap. Dat maakt het net even anders dan anders. Het is een gebied met eigenheid door een krachtig concept. Met gebouwen die als sculpturen in het landschap staan. Het gebied zal het palet aan diverse woonomgevingen in Eersel rijker maken zodat de keuzemogelijkheden toenemen. Hier is veel ruimte om te spelen en verblijven. De auto heeft zich teruggetrokken.



## Een verantwoord antwoord

Waar de tabaksfabriek lang van waarde is geweest voor de regio krijgt de plek nu een nieuwe rol. Gebiedsgericht en integraal formuleert het een verantwoord antwoord met als resultaat een gezonde en vriendelijke leefomgeving. Een belangrijk onderdeel hiervan is de aandacht voor betaalbaarheid en doelgroepen die nu weinig aanbod in het dorp hebben. Maar ook het open staan voor een diverse woonvraag door ruimte te bieden aan verschillende typologieën. Daarbij creëren we mogelijkheden voor het (laagdrempelig) vormen van een gemeenschap. Dit alles zonder in te boeten op kwaliteit van de woonomgeving. Door compact te bouwen, met veel ruimte met een natuurlijke inrichting, die uitdaagt tot buiten zijn, spelen en bewegen ontstaat een hoogwaardig woonlandschap.





Steven (25) is nu twee jaar aan het werk na het afronden van zijn opleiding als hovenier. Momenteel woont hij noodgedwongen bij zijn ouders in het dorp. Hij is al een hele tijd op zoek naar een woning. Hij wil graag de stap maken naar een eigen plek, liefst nabij het centrum. Huur of koop maakt hem niet uit. Betaalbaarheid wel. Er is op dit moment geen aanbod voor hem. Het hoeft niet heel groot te zijn maar mocht hij een partner vinden dan wil hij er wel blijven wonen. Een tuin is minder van belang, zolang hij een plek heeft waar de BBQ kan staan.



Nellie en Jan (74 en 75) wonen al hun hele leven in Eersel. Beiden hebben in de tabaksindustrie gewerkt en maar zijn al geruime tijd met pensioen. Beiden zijn nog fit en mobiel. Ze fietsen veel door de regio en drinken een paar keer per week koffie op de markt. Ze zijn op zoek naar een plek waar ze ook kunnen blijven wonen als één van beiden slechter te been wordt. Bij vrienden in Eindhoven hebben ze een mooi voorbeeld gezien: een gelijkvloers appartement met de mogelijkheid om zorg in te schakelen en dichtbij voorzieningen. Aanbod is er op dit moment nauwelijks, zeker niet in een groene omgeving.

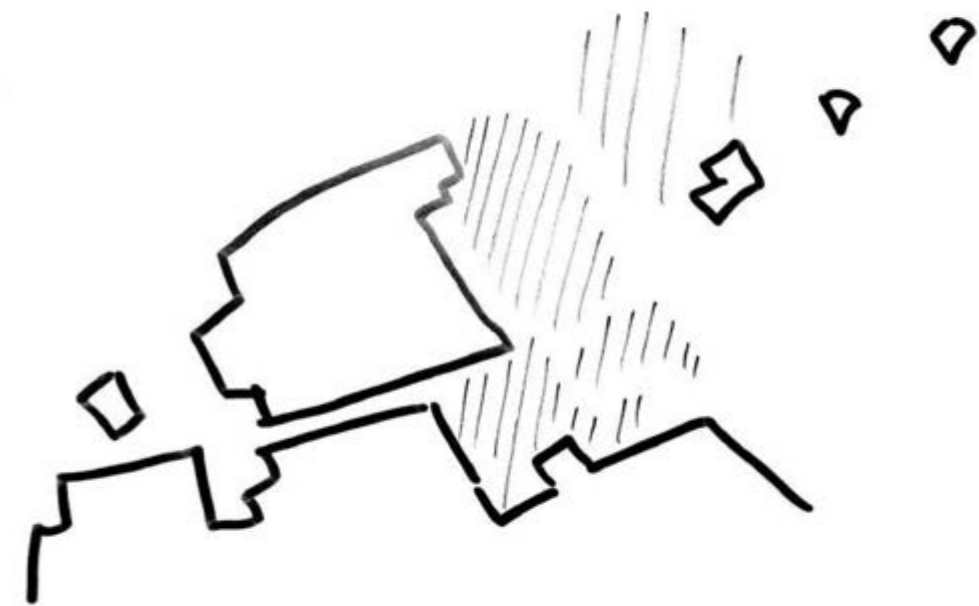
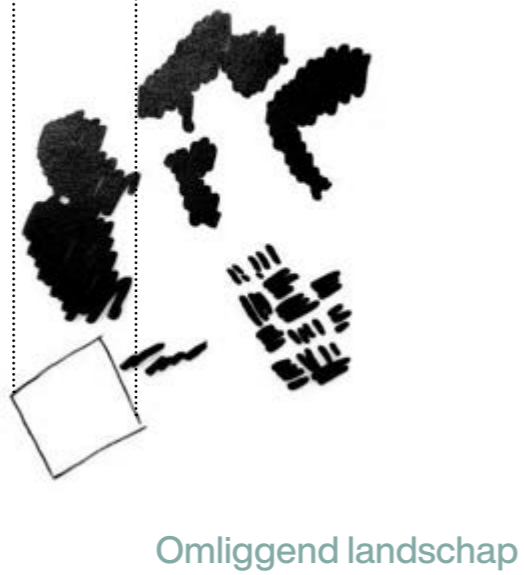
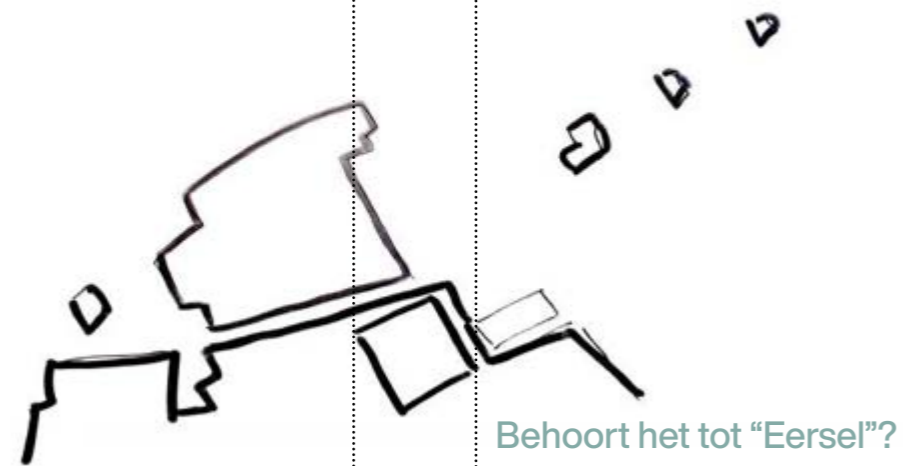
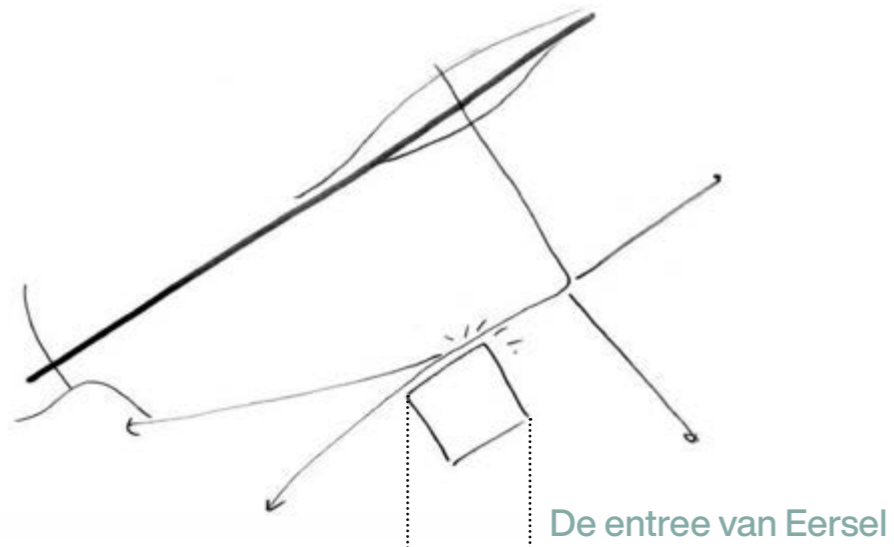


Iza en Abel (31 en 33) wonen nu nog in een studio van 55m<sup>2</sup> in de randstad. Iza is geboren en getogen in Eersel. Ze hebben elkaar leren kennen tijdens hun studie in Amsterdam. Hun eerste kindje is op komst en ze willen graag rustiger en ruimer gaan wonen in hun huidige studio in de stad. Het liefst terug naar de Kempen, waar het leven gemoedelijk en gastvrij is. Ze zoeken naar een kindvriendelijke plek, dichtbij de restaurants en winkels en in een moderne wijk. Liever geen standaard woning met een Gamma-schutting. Abel heeft al een baan gevonden in Eindhoven, dus een goede verbinding is belangrijk.



Ed en Lianne (61 en 59) wonen in een grote woonboerderij in Netersel. Ze hebben er mooie momenten meegemaakt maar nu de kinderen het huis uit zijn zoeken ze naar iets kleiner. Het onderhoud van de tuin gaat ze tegenstaan maar de luxe willen ze niet opgeven. Ze zoeken in de regio naar een alternatief met veel kwaliteit en groen. Iets dorps maar met stadse allure. Een plek waar ze gemakkelijk het openbaar vervoer naar Eindhoven kunnen pakken omdat daar de kinderen wonen. Ze passen elke week op hun kleinkinderen.





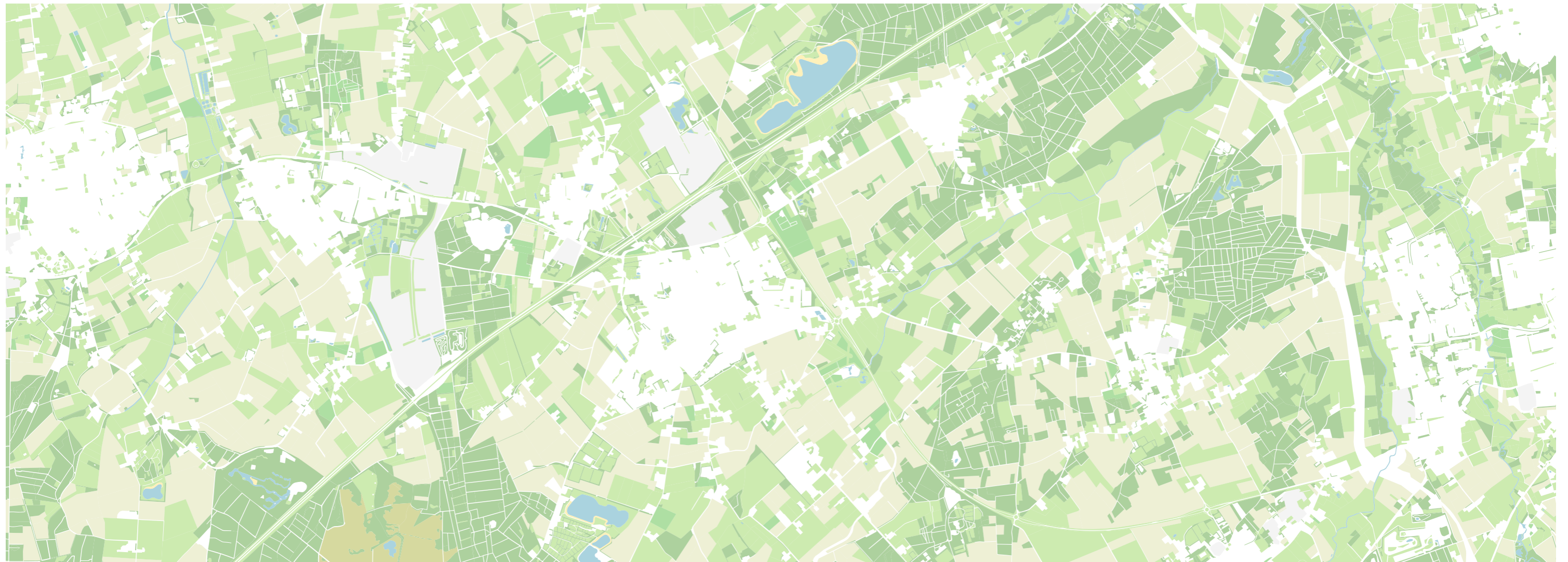
Groene entree met de identiteit van Eersel maar het hoeft niet persé de gebouwde structuur van Eersel te volgen

# lo-/loo

'lo' of een 'loo' is 'open plek in een bos' of 'bosje op hoge zandgrond'

# sela

De uitgang -sel of -sele komt veel voor in plaatsnamen, die kan afkomstig zijn van het Germaanse woord 'sela', huis met een kamer.





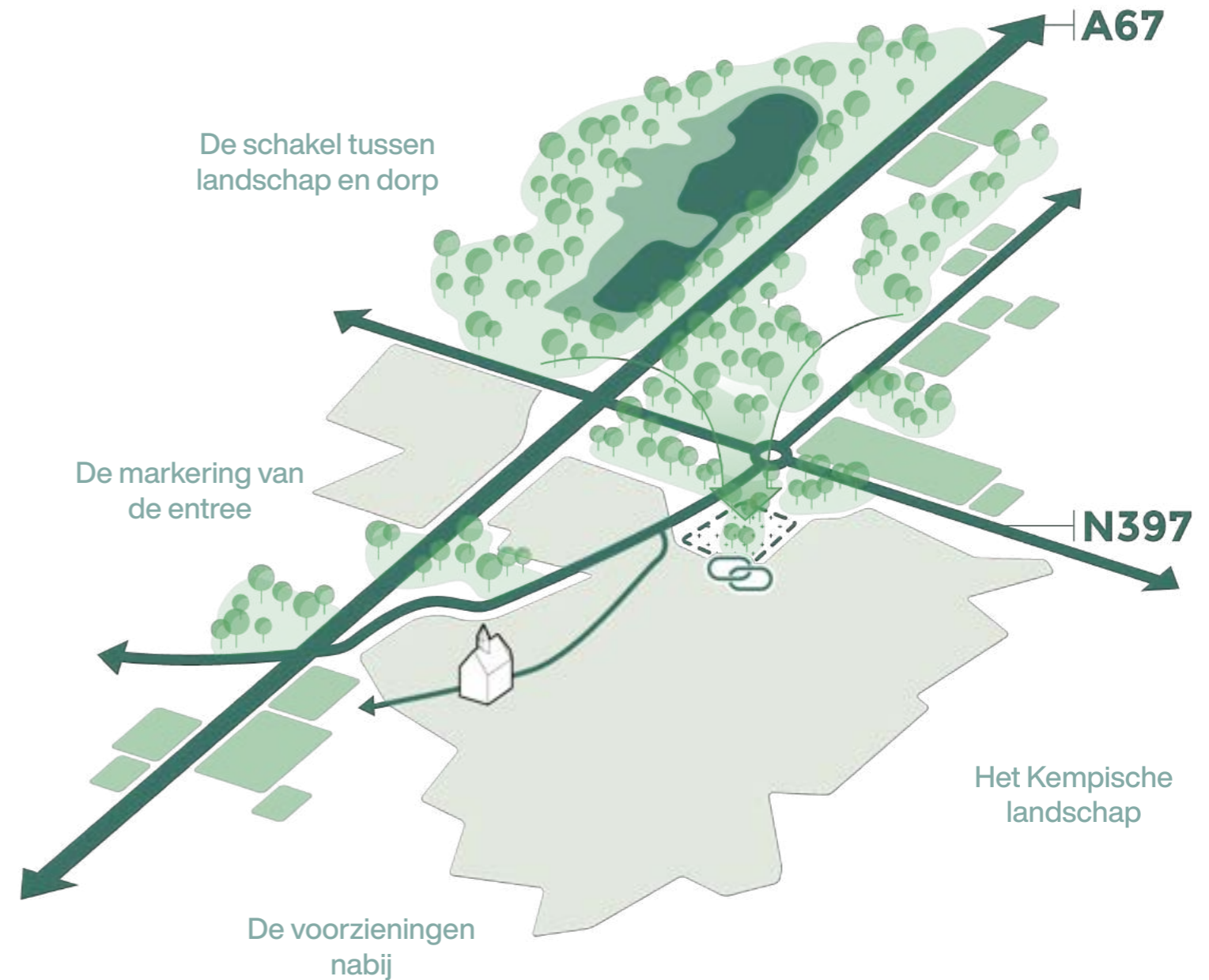
A

Creëren van massa of ruimte op grote schaal. Vormen van een kamer door verschillende grenzen te creëren - muur, bossage, open ruimte in een massa

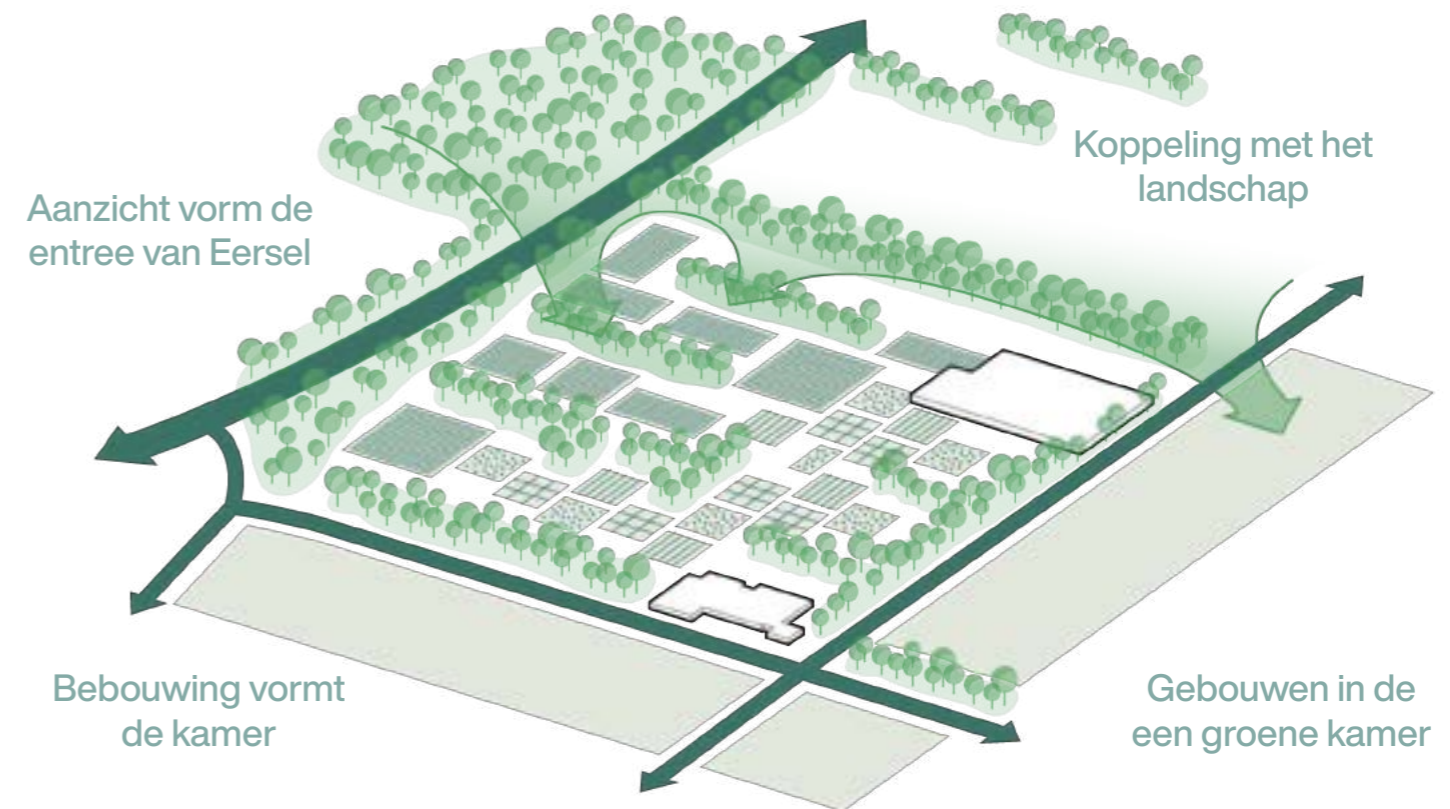
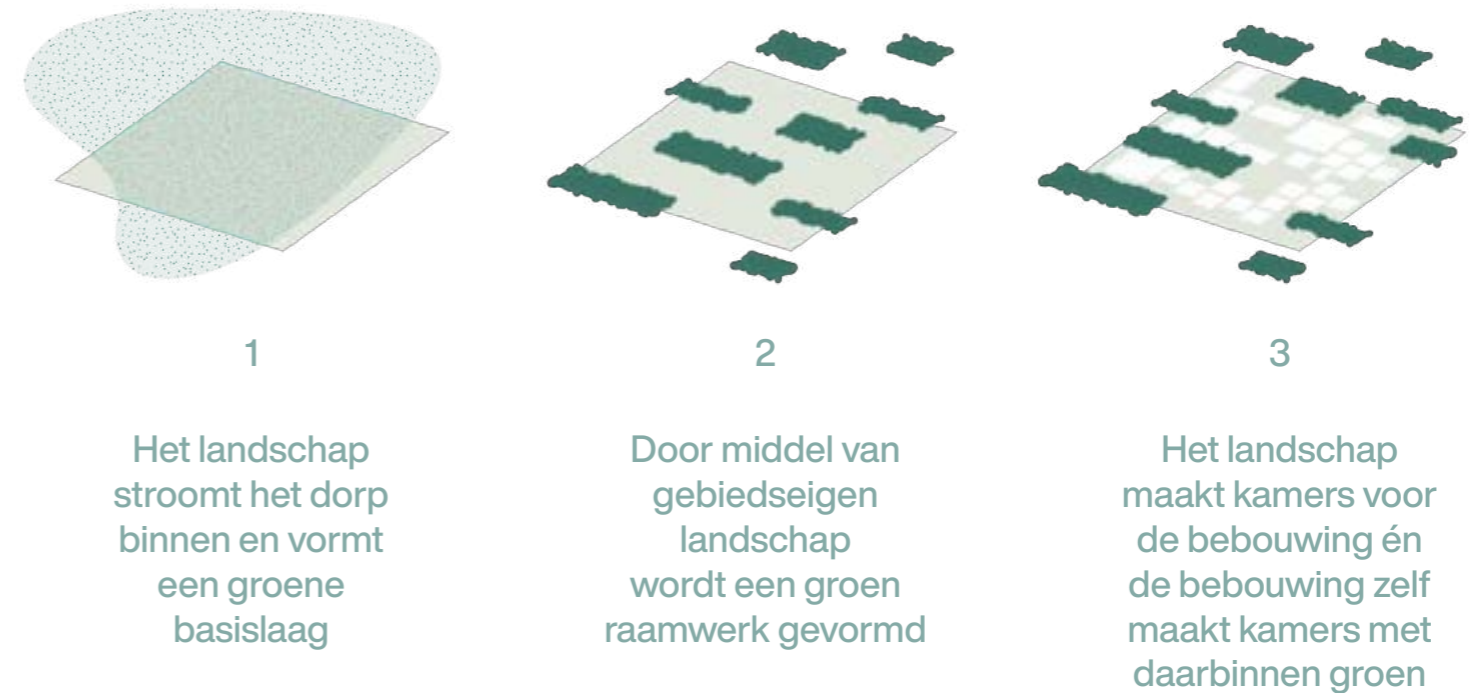
B

Creëren van massa of ruimte op gebouwniveau. Ruimte als abstractie-inversie van de ruimte

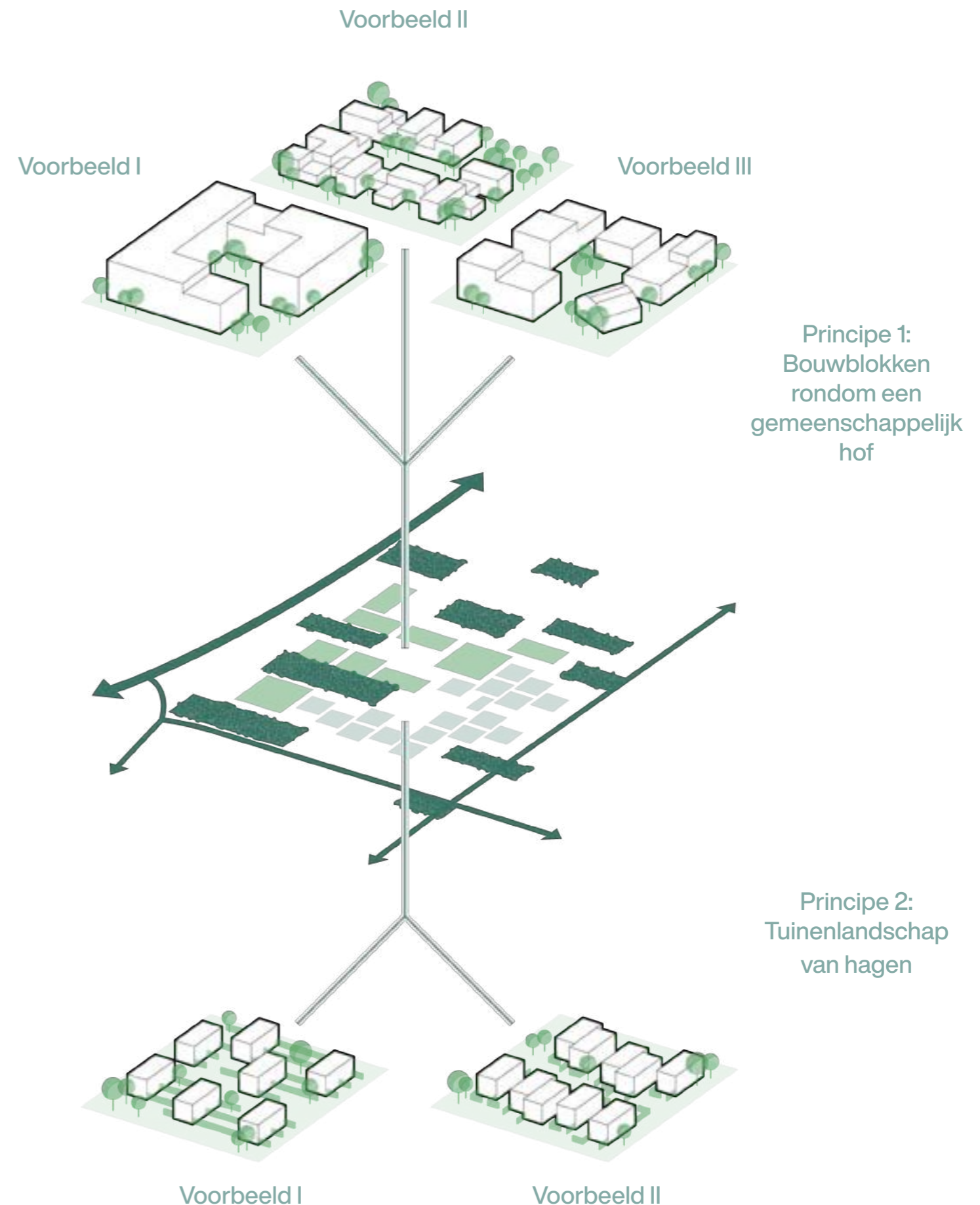
- De buurt als schakel van het Kempische landschap naar het Kempische dorp
- De dorpskern binnen handbereik én een directe relatie met het landschap
- Een lommerrijke en groene beleving, van binnenuit en van buitenaf. Ligging van de buurt aan het Mortelveld/'t Stuivertje en sportvoorzieningen.
- De markering van de entree van Eersel.



- Het landschap 'stroomt' het dorp binnen.
- Landschap als belangrijk (dragend) raamwerk.
- Adaptief raamwerk: mogelijk maken van diverse woonvormen en typologieën.
- Groene verankering: tussenzone aan Molenweg, afwaarderen ventweg en Kuilenhurk, overwegen afwaardering Mortel
- Twee principes: groen maakt kamers (zuidwest) en bebouwing maakt kamers (noordoost)
- Verbindende lijnen tussen dorp en publieke plek 't Stuivertje. Sterke wandel- en fietsverbindingen naar dorp, hub en buitengebied.
- Te behouden gebouwen in raamwerk, mogelijke toekomstige ontwikkelingen



- Het landschap is sterk ingestoken op gezondheid van mens en leefomgeving. Thema's als natuurinclusief, hittestress, klimaatrobustheid, welbevinden krijgen een plek.
- Twee principes, groen maakt kamers en bebouwing maakt kamers, vertalen zich door naar een tuinenlandschap van hagen (zuidwest) en blokken rondom een gemeenschappelijke binnenruimte (noordoost).
- Diverse woningtypes maken een diverse buurt, in leefstijlen, leeftijden en achtergronden.
- De nadruk ligt op kleinere huishoudens i.v.m. betaalbaarheid, groei van deze vraag én huidige onderaanbod in de regio. Aangevuld met andere/ grotere types.
- Alternatieve woonvormen en -typologieën zijn mogelijk, denk bijvoorbeeld aan een woongenootschap, collectief wonen, CPOplus of woonzorgconcepten.
- Bebouwing is divers in opzet maar binnen een familie in uitstraling. Gestapelde bebouwing is mogelijk aan de Molenweg.
- Geen doorgaand verkeer, parkeren concentreren.



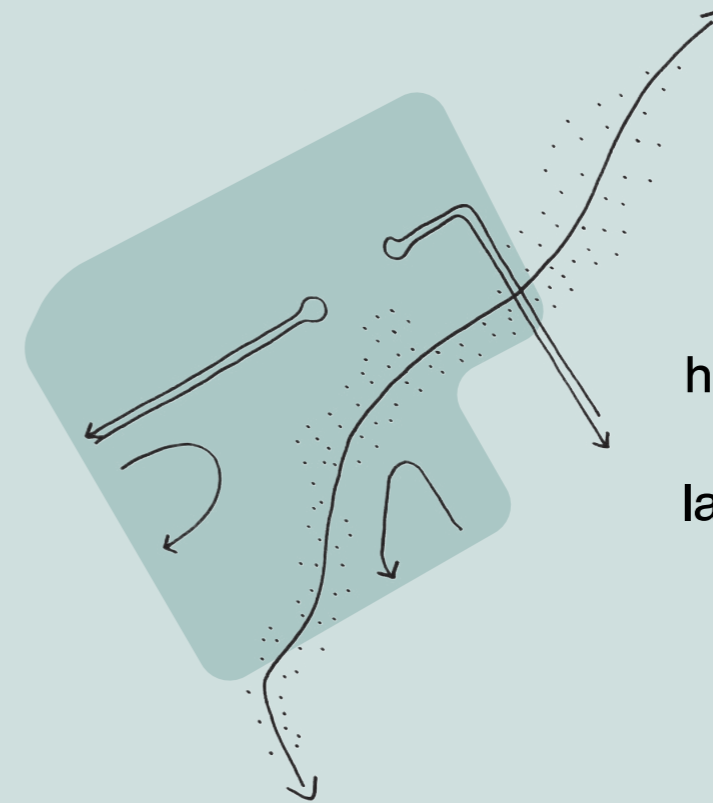
# 3

# Raamwerkkaart

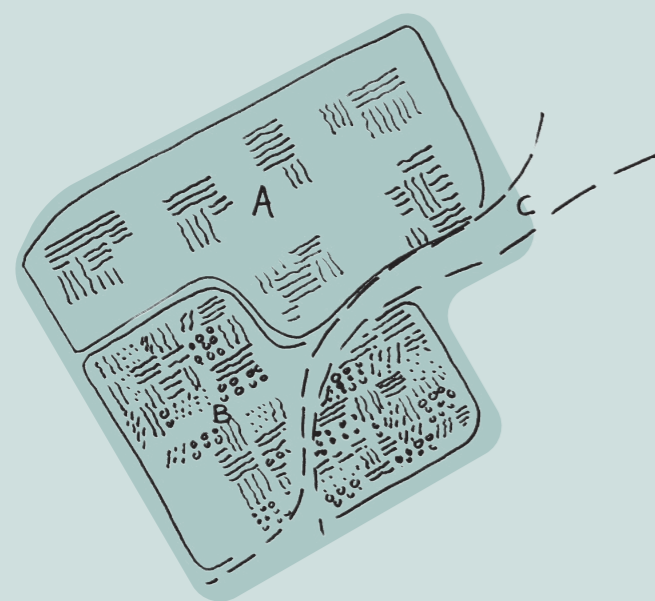
De raamwerkkaart definieert de hoofdopzet van de bouwvelden. De kaart borgt het concept, de publieke waarden én geeft de belangrijkste kaders, zoals aansluiting op omgeving, belangrijke routing en hoofdstructuur.



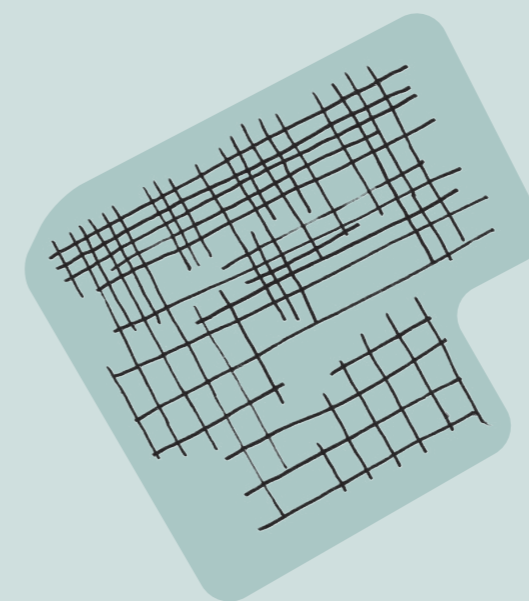
**1**  
**Landschap:**  
Grid van bomen, referentie naar kwekerijlandschap, arboretum van bomen. Het tuinenlandschap en de groene binnenwereld.



**2**  
**Verbindingen:**  
Het landschap stroomt het dorp binnen / het dorp is verbonden aan het landschap. De voetganger beweegt vrij, de auto wordt gestuurd.



**3**  
**Drie zones:**  
a. De Hoven  
b. De Tuinen  
c. De Weelde



**4**  
**De compositie van hogere volumes aan de Molenweg aflopend naar een informele sfeer.**



# Raamwerkkaart STC



De raamwerkkaart definieert de hoofdstructuur en publieke waarden.  
De hierin getoonde verkaveling vormt een inspiratie en zal nog  
onderwerp zijn van nadere studie.



Schaal 1:2000

# 4

# Spelregels

De spelregels definiëren kaders en kenmerken. Ze inspireren ten behoeve van de concrete planvorming. Ze vormen de brug naar concrete oplossingen maar laten ook ruimte voor de uitwerking.

## De Weelde: Het landschap als drager

### Ruimtelijk

Het landschap vormt de robuuste drager van de buurt. Het is structurerend en hoogwaardig. De basis is een groen vlak (veld) dat doorgezet wordt vanuit het Mortelveld. Daarop organiseren bomenlanen, solitaire bomen en hagen de ruimte.

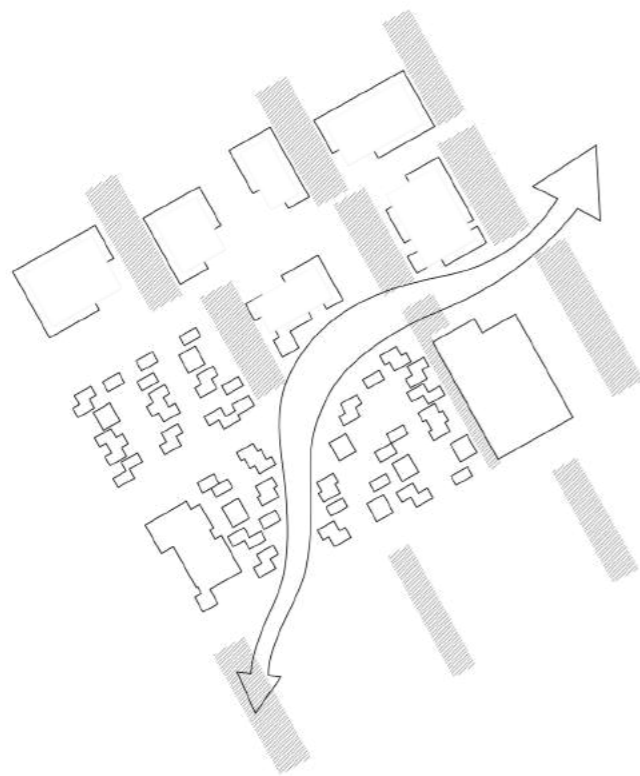
### Beeld

De vormgeving haalt inspiratie uit de tuinderijen en kwekerijen, het productielandschap, het ontginningslandschap, de moestuinen en de tabaksindustrie.



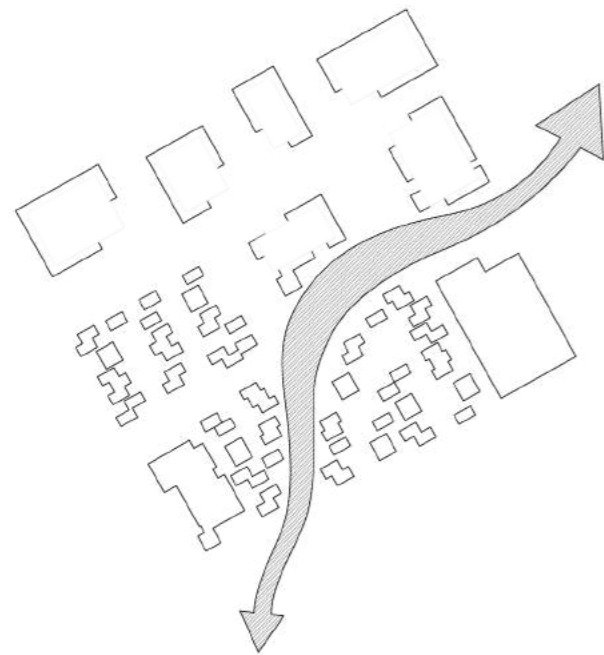
## De bomenrijen

Het basisraamwerk bestaat uit bomenrijen die refereren naar het typische kwekerijenlandschap. Samen vormen de diverse rijen een arboretum van veelal inheemse bomen. De bomen, in twee of drie rijen dik, creëren een robuust netwerk van landschappelijke kamers die een variëteit aan bebouwing kunnen doen landen.



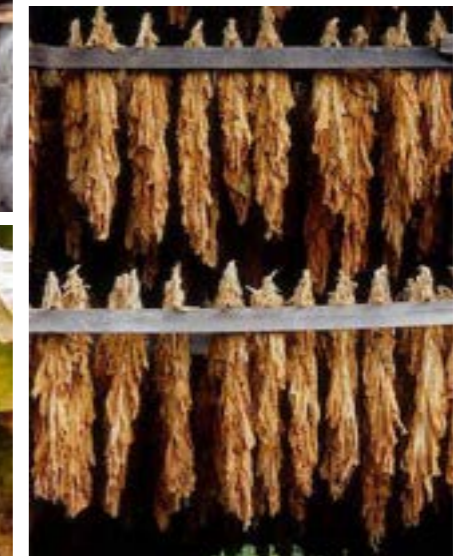
## De verbindende route

Dwars door het gebied stroomt het landschap het dorp in. Een verbindende route brengt het landschap nabij. Het koppelt het Mortelveld nadrukkelijker aan het dorp als belangrijke publieke plek. De route wordt geprogrammeerd en meerlaags ingezet: als verblijfsplek, voor waterberging en als plek om te spelen en bewegen.



## De beplanting

De beplanting van de tuinen, hoven en het landschap vindt zijn inspiratie in de tabaksindustrie van weleer. Direct of indirect. Dit vertaalt zich bijvoorbeeld naar bloemen en zaden, de pluktuin, zadencollectie, bloemenboeketten en gedroogde bloemen. Een weelde aan (een diverse!) natuurbeleving.



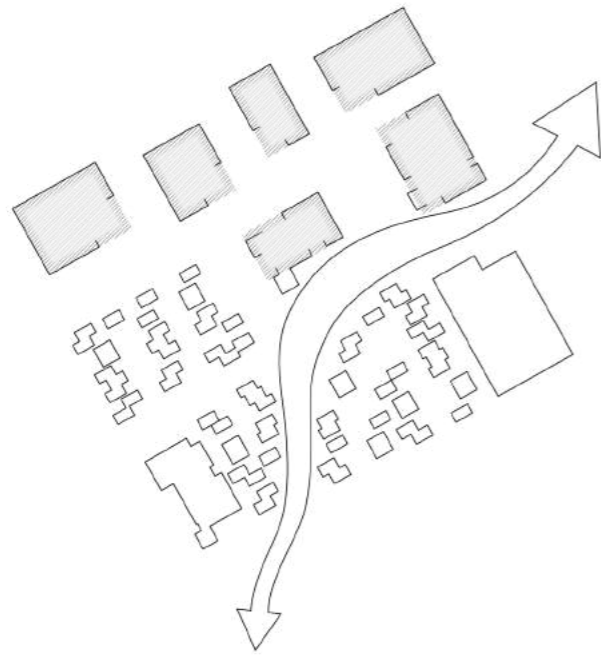
## Bebouwing in het landschap

Het landschap vormt de verbindende basislaag.

Gebouwen en verharding liggen dan ook letterlijk óp het landschap. Het landschap 'botst' tegen de bouwblokken aan in De Hoven of tegen de hagen bij De Tuinen.

De bebouwing heeft een alzijdige kwaliteit.

Buitenruimtes zijn integraal onderdeel van het ontwerp.



## De Hoven: Sculpturen in het landschap

### Ruimtelijk

Compacte, sculpturale bouwvorm. Integrale vormgeving van gebouw, buitenruimtes, binnenhof en aansluiting op landschap. Collectieve binnenzijde, individuele buitenzijde. Hoger en steviger aan Molenweg, lager en gefragmenteerder binnenin. De bouwblokken vormen samen een ensemble aan de Molenweg.

### Type woningen

Appartementen/studio's, boven- en benedenwoningen, kleine grondgebonden woningen of combinaties daarvan.

### Ontwikkelvorm

Projectmatig als totaal, per bouwveld, CPO-plus per bouwveld. Bijzonder concept per bouwveld.

### Beeld

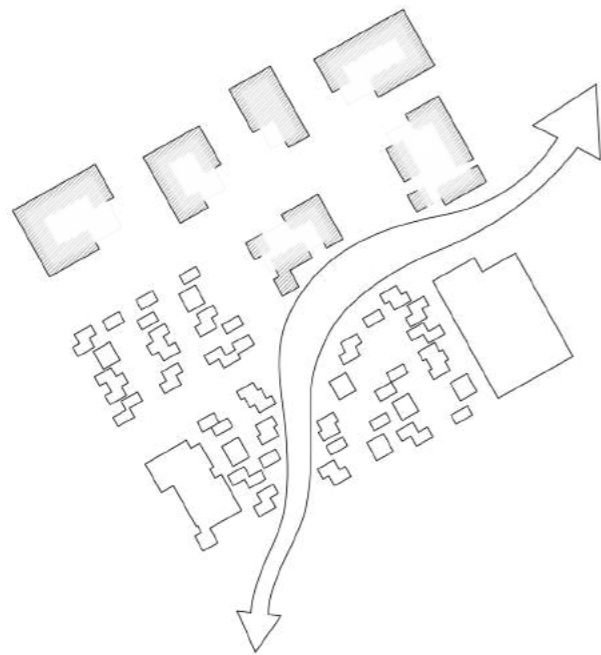
Eigentijdse architectuur. Natuurlijke materialen, samenspel met landschap. Denk aan tactiele materialen, terughoudend in kleur en natuurlijke uitstraling.



## De bouwblokken

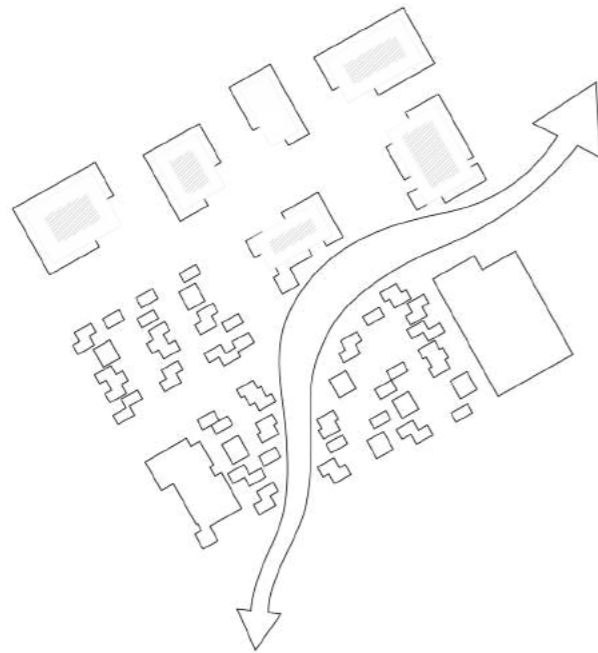
De bouwblokken vormen alzijdige volumes die in het landschap tussen de bomenrijen staan. Ze nemen afstand tot de bomenrijen en zijn te ervaren als sculpturen. De bebouwing omsluit een binnentuin.

De architectuur schikt zich naar het natuurlijke landschap. Voor alle bebouwing wordt één architectonische stijl gedefinieerd waardoor het geheel zich als één krachtig concept presenteert.



## De binnenhoven

Binnenin de hoven zijn magische groene binnenwerelden gelegen. Plekken waar je op ontdekking kunt gaan in de schaduwrijke tuinen. Waar het landschap openbaar en vrij is, zijn de tuinen meer beschermend en rustig.



## De Tuinen: Informeel groen patchwork

### Ruimtelijk

Patchwork van tuinen en bebouwing. Een netwerk van biodiverse hagen. De erfafscheidingen samen hebben een publieke betekenis. De schaal sluit aan op de omliggende woonwijken. Oriëntatie van woningen kan wisselend zijn, evenals de ligging van de tuinen.

### Type woningen

Grondgebonden woningen in diverse type en maten.

### Ontwikkelvorm

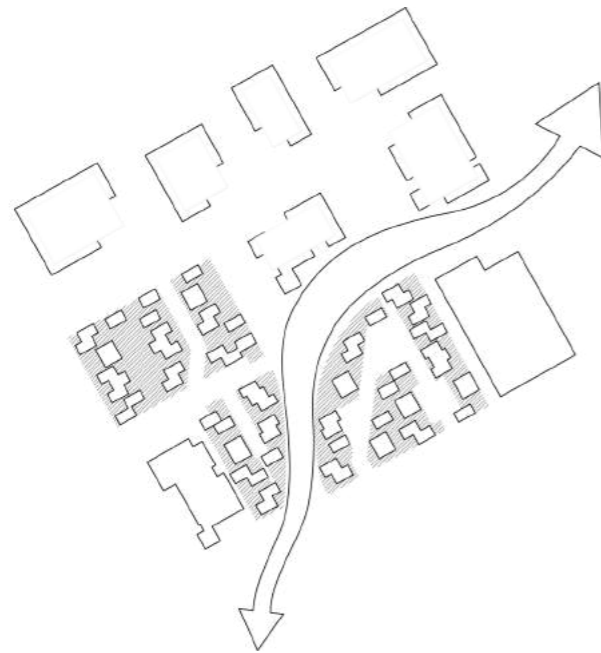
Projectmatig als totaal.

### Beeld

Eigentijdse architectuur. Natuurlijke materialen, samenspel met landschap. Denk aan tactiele materialen, terughoudend in kleur en natuurlijke uitstraling.

## Een tuinenlandschap

Het zuidwestelijk deel van het plangebied bestaat uit patchwork van tuinen en woningen. Door de wisselende schakelingen én groottes van percelen en woningen ontstaat een informeel gebied. De perspectieven op de bebouwing zijn steeds wisselend evenals de oriëntatie. De tuinen worden omzoomd door groene hagen met ecologische waarden.



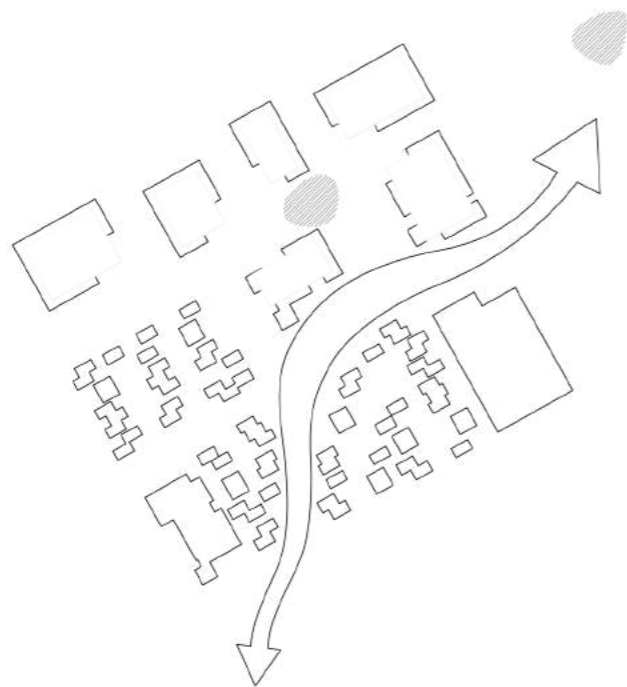
## Collectieve plek

### Ruimtelijk

In het landschappelijk raamwerk ligt een ontmoetingsplek. Een plek voor de buurt. Vrij te programmeren. De collectieve plek ligt in het plangebied of op het Mortelveld. Het bestendigt de betekenis van het gebied als publieke plek, als plek van samenkomst, vieren en ontspannen.

### Beeld

Een vorm, element of plek die vooral mogelijkheden maakt in plaats van functie definieert. Gecultiveerde tegenhanger van het natuurlijke landschap.



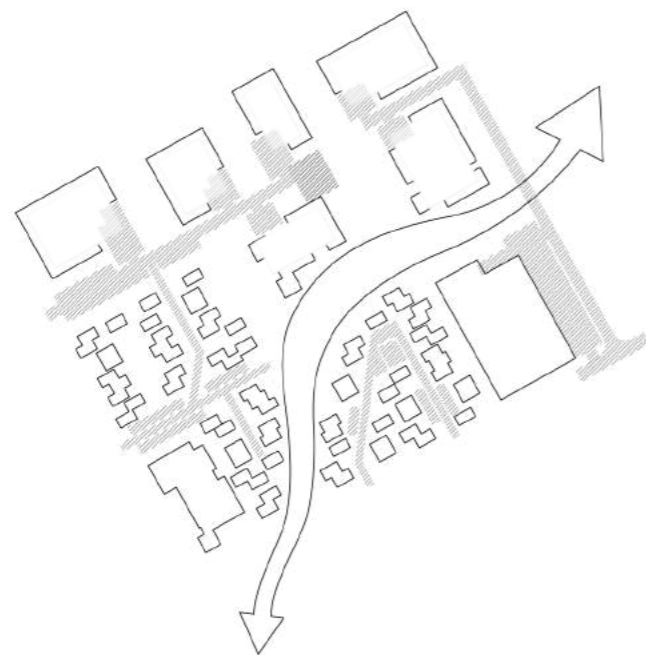
# Verharding

## Ruimtelijk

De wegen, paden en parkeervlakken liggen als het ware op het groene vlak van het landschap of verweven daarmee. Aan beide zijde van de weg is gras.

## Beeld

Het beeld refereert aan de landschappelijke uitstraling van de buurt, in materiaal en detaillering. Halfverharding, open bestrating en het toepassen van gradienten (tussenvorm hard en zacht) zijn daarin mogelijk.

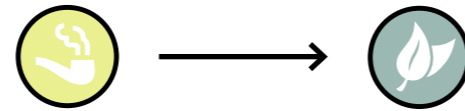


# 6

# Facetten

De facetten definiëren de belangrijkste uitgangspunten per thema. Daarnaast worden hierin ook relevante opgaven rondom duurzaamheid/materiaal, mobiliteit/parkeren, groen/ecologie, water/klimaat geadresseerd.

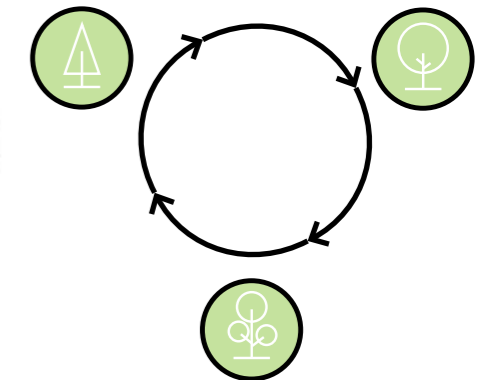
Leerzaam landschap en verhaal van de plek vertellen:  
de tabaksindustrie en het ontginningslandschap



De groene ruimte programmeren met functies:  
verblijven, bewegen, spel, relatie met evenementenveld



Natuurinclusief: creëren diverse biotopen, gebruik  
makend van inheemse soorten, ecologisch plan



Schaduw en  
natuurlijke koeling



Tuinenlandschap stimuleert biodiversiteit  
door groene erfafscheidingen



Groen geeft gevoel van rust en welbevinden:  
elke woning uitzicht op groen



Water vasthouden in het gebied  
ten bate van het groen



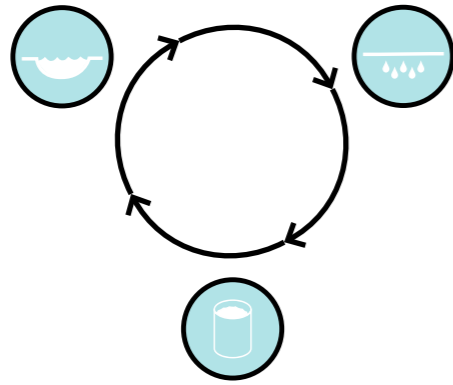
Herkenbaar Kempisch landschap



Groen reduceert fijnstof en CO2



Water opvangen, bergen, vertragend afvoeren en inzigen in bodem



Verharding met lichte kleuren om hittestress tegen te gaan



Terughoudendheid met verharding



Centrale verbindende route als watermachine

Groene daken in combinatie met zonnepanelen

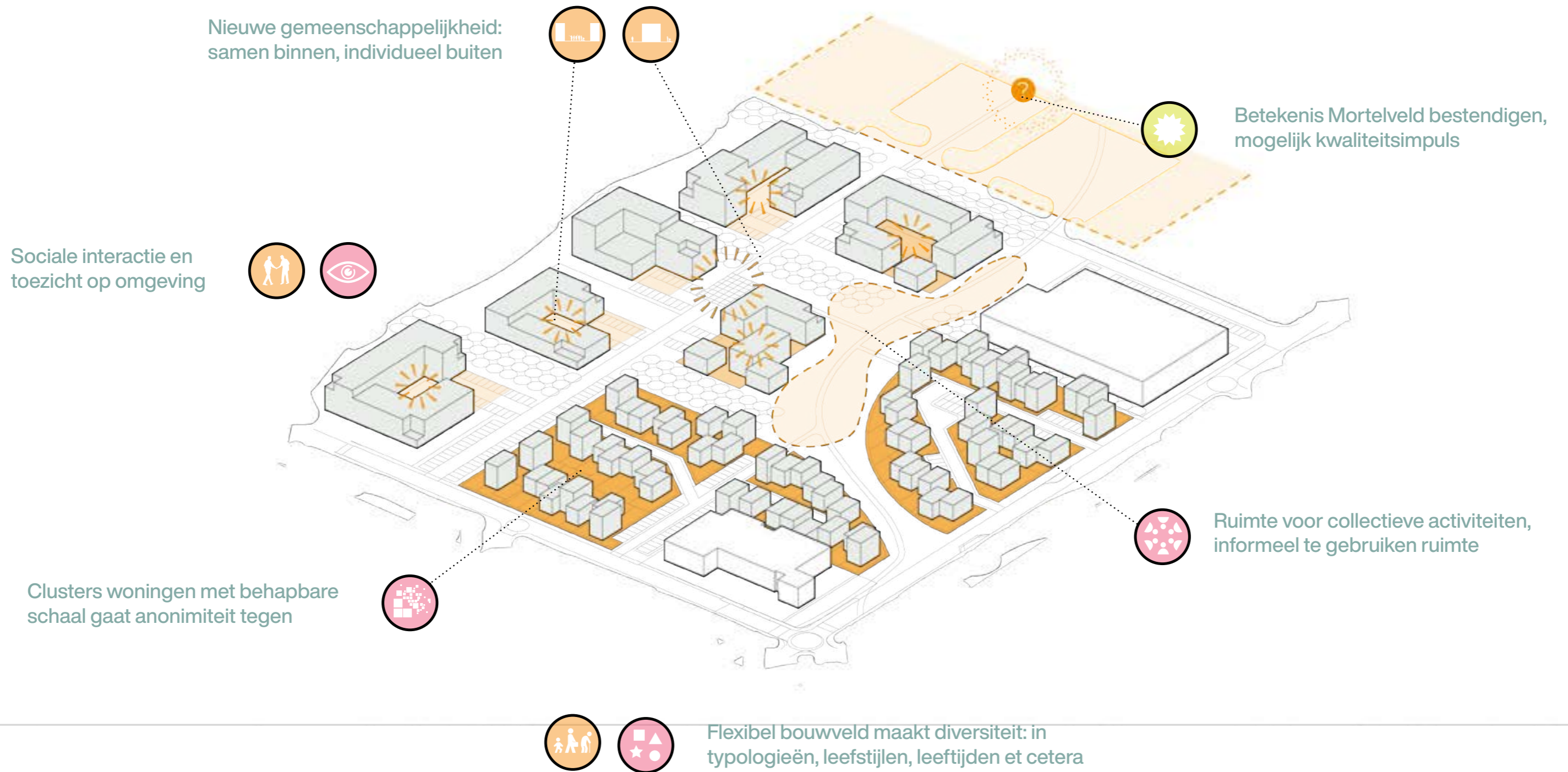


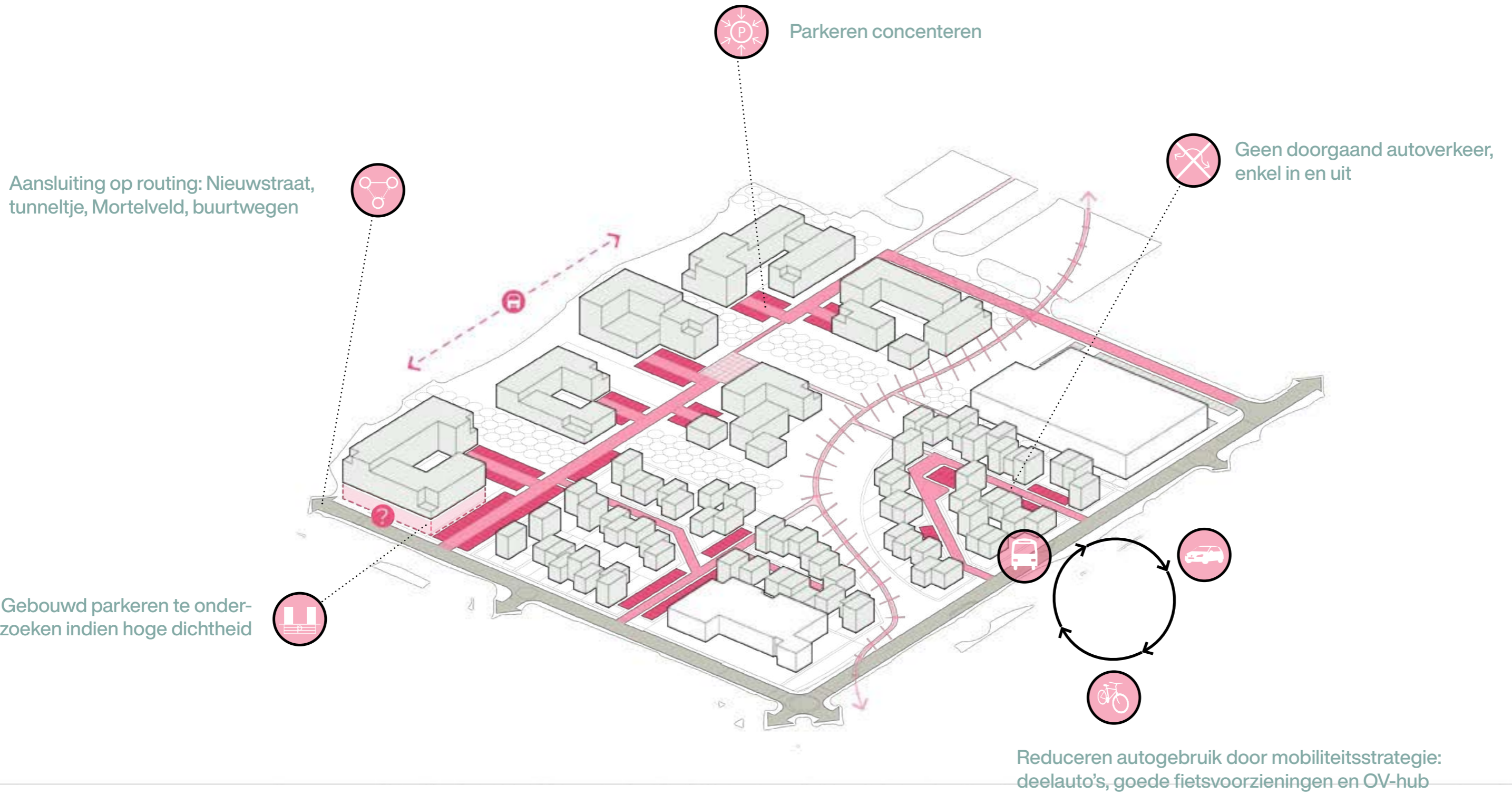
Waterberging zichtbare rol in openbare ruimte



Groen ligt lager dan verharding



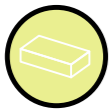




# Energie en materiaalgebruik nader te bepalen



Circulair materiaalgebruik



Inspiratie in de sigarenindustrie: het houten sigarendoosje als circulair materiaal



Zonnepanelen voor energie opwekking



Toepassing van gedeeld gebruik op gebied van mobiliteit, woonservices, energie



Voorzieningen voor elektrisch rijden

# Proefverkaveling

## Aantallen

De proefverkaveling komt uit op een aantal van 106 grondgebonden woningen en 118 appartementen. Er zijn circa 190-200 parkeerplaatsen.

Aantallen afhankelijk van gekozen/verdeling woningtypologieën en parkeeroplossing (gebouwd/maaiveld/mobiliteitsstrategie).

## Ruimtelijke verhouding

|        |                      |  |
|--------|----------------------|--|
| Groen  | 29364 m <sup>2</sup> | alle onverharde oppervlaktes zoals landschap en tuinen     |
| Rood   | 16262 m <sup>2</sup> | alle verharde oppervlaktes zoals infrastructuur en bebouwd |
| Totaal | 45626 m <sup>2</sup> |  |

## Ruimtegebruik:

| Plandeel                            | Oppervlakte          |
|-------------------------------------|----------------------|
| Wegen auto's                        | 3494 m <sup>2</sup>  |
| Parkeerplaatsen                     | 2450 m <sup>2</sup>  |
| Plein                               | 424 m <sup>2</sup>   |
| <b>Bebouwd</b>                      | 9894 m <sup>2</sup>  |
| Hoven appartementgebouwen           | 1024 m <sup>2</sup>  |
| Tuinen g.g.b. woningen (incl. haag) | 7815 m <sup>2</sup>  |
| Voetpaden                           | 1047 m <sup>2</sup>  |
| Park landschap                      | 19478 m <sup>2</sup> |

|                           |       |                      |
|---------------------------|-------|----------------------|
| Totale plangebied         | ————— | 45626 m <sup>2</sup> |
| Totaal uitgeefbaar gebied | ----- | 23459 m <sup>2</sup> |



## BVO/GO:

| Woning type                     | Grondoppervlak<br>oppervlakte van de<br>bebouwde grond | Bouwlagen<br>het totaal aantal<br>bouwlagen | BVO<br>grondoppervlak x<br>aantal bouwlagen | GO<br>BVO x factor<br>gebruiksoppervlak | Schatting aantallen<br>Aantal woningen o.b.v. een<br>gemiddeld oppervlak |
|---------------------------------|--|---|---|---|--|
| Appartementen blok              | 4142 m <sup>2</sup>                                    | 3x (gemiddeld)                              | 12426 m <sup>2</sup>                        | 8284 m <sup>2</sup>                     | 118x (gem. 70 m <sup>2</sup> )   |
| Grondgebonden woningen blok     | 1820 m <sup>2</sup>                                    | 2x (60%), 3x (40%)                          | 4368 m <sup>2</sup>                         | 4368 m <sup>2</sup>                     | 34x (gem. 130 m <sup>2</sup> )   |
| Grondgebonden woningen met tuin | 3932 m <sup>2</sup>                                    | 2x (60%), 3x (40%)                          | 9437 m <sup>2</sup>                         | 9437 m <sup>2</sup>                     | 72x (gem. 130 m <sup>2</sup> )   |
| <b>Totalen:</b>                 | 9894 m <sup>2</sup>                                    |   | 26231 m <sup>2</sup>                        | 22089 m <sup>2</sup>                    | 224 woningen   |

# 7

# Proces

Vanuit het gebiedsconcept wordt het vervolgproces bepaald. De vorm van de ontwikkeling, de kwaliteitsbewaking en de rolverdelingen.

**De planlocatie is een van dé ontwikkellocaties in de Kempen. De unieke ligging tussen dorp en landschap, in de nabijheid van de stad, goed verbonden door middel van OV, fietsroutes en auto maken in potentie een populaire plek.**

**De locatie vormt de entree van het dorp. Een entree die je maar één keer kan maken. Dit vraagt om een hoogwaardig en krachtige gebiedsontwikkeling. Kortom, de lat hoog leggen, strak sturen op concept en kwaliteit en vanuit de intrinsieke kracht van de locatie ontwikkelen.**

**Er moet een balans gevonden worden tussen betaalbaarheid en hoogwaardige bebouwing en inrichting. Investeren in de openbare ruimte is daar een belangrijk onderdeel van. Regie op de kwaliteit van de bebouwing is een ander aspect.**

**De ontwikkeling vraagt niet alleen om een fysiek-financiële invulling maar om een gebiedsontwikkelaar die integraal aan de planvorming werkt.**