

LEEUWERIK FASE IV

PROJECTTEAM

Gemeente Hilvarenbeek

Dorma Corten

Anchila Severijns

Jim Leemans

Sander Klein - Obbink

Steef Gorissen

Van Dun Advies

Martijn Gerards

Floris van Hoof

Bas Willemse



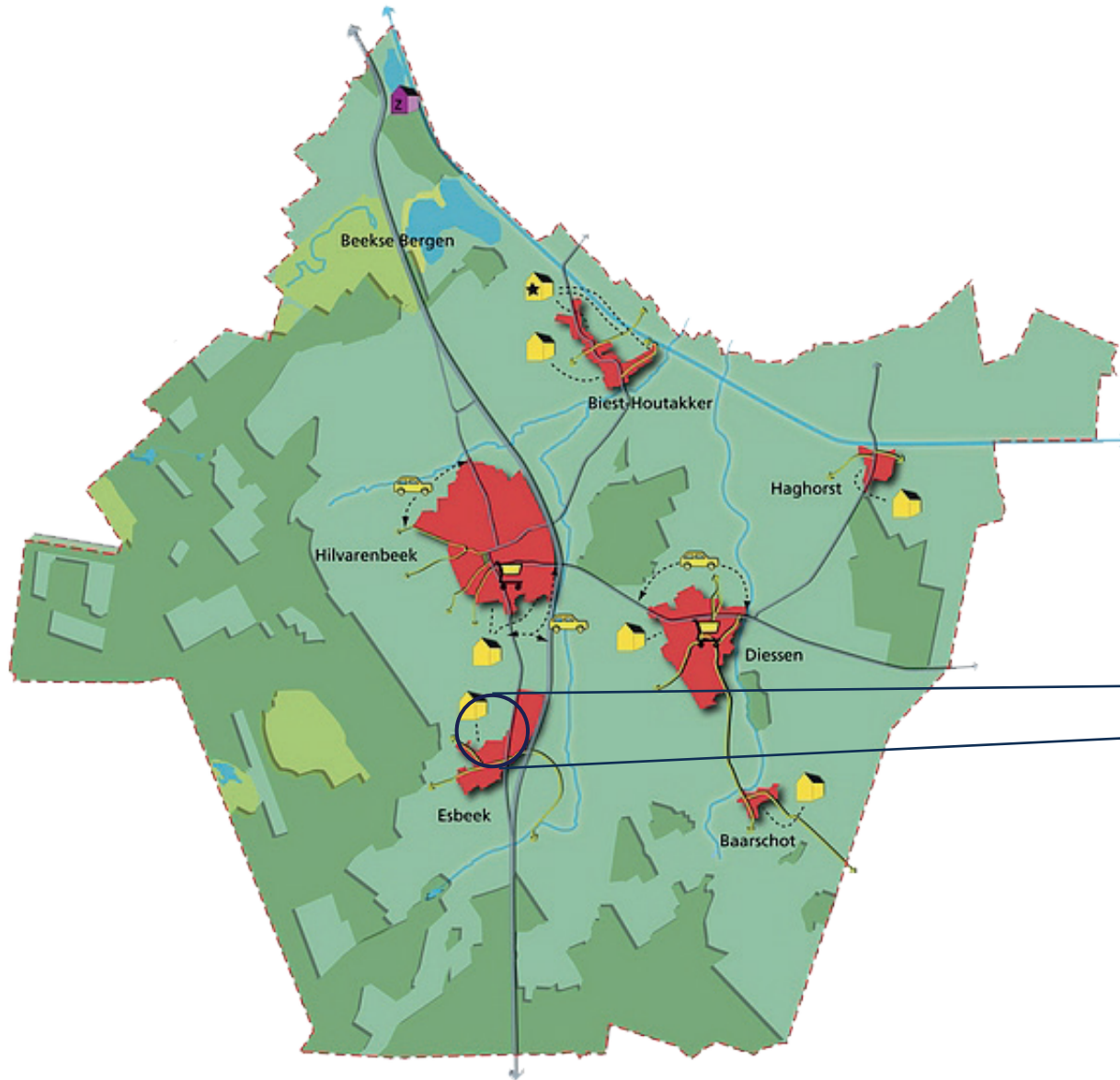




Inhoudsopgave

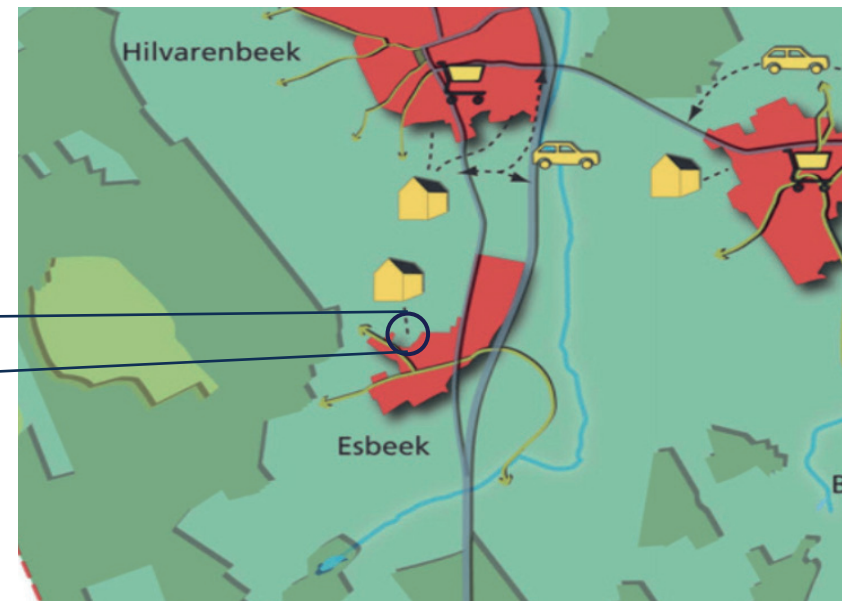
- Beleid/visie
- Plangebied
- Thema bestaand
- Thema beoogd
- Stedenbouwkundige randvoorwaarden
- Stedenbouwkundig plan
- Procedure & planning

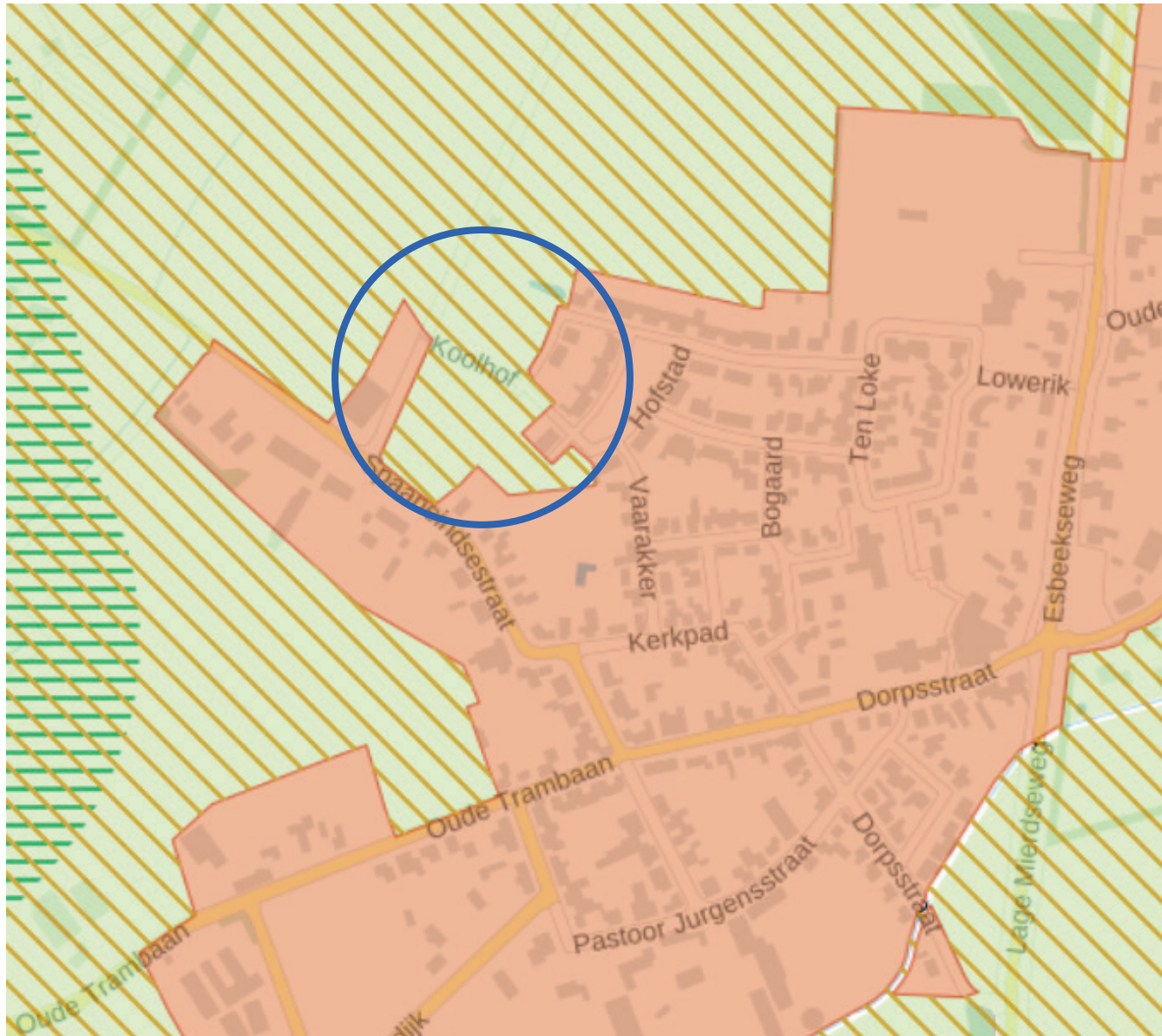




Structuurvisie Hilvarenbeek

- Beoogde woningbouwontwikkeling
- Gedifferentieerd aanbod (sociale sector & koop)
- Bevordering betaalbare woningen
- Bouwen naar behoefte



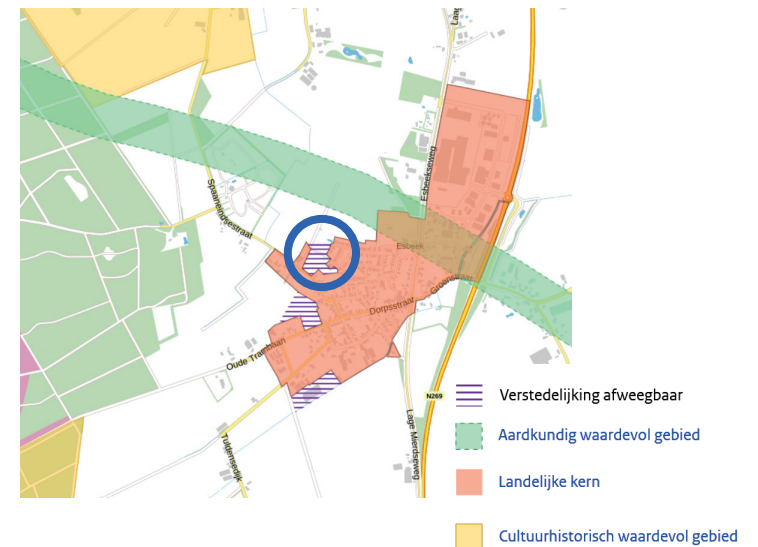


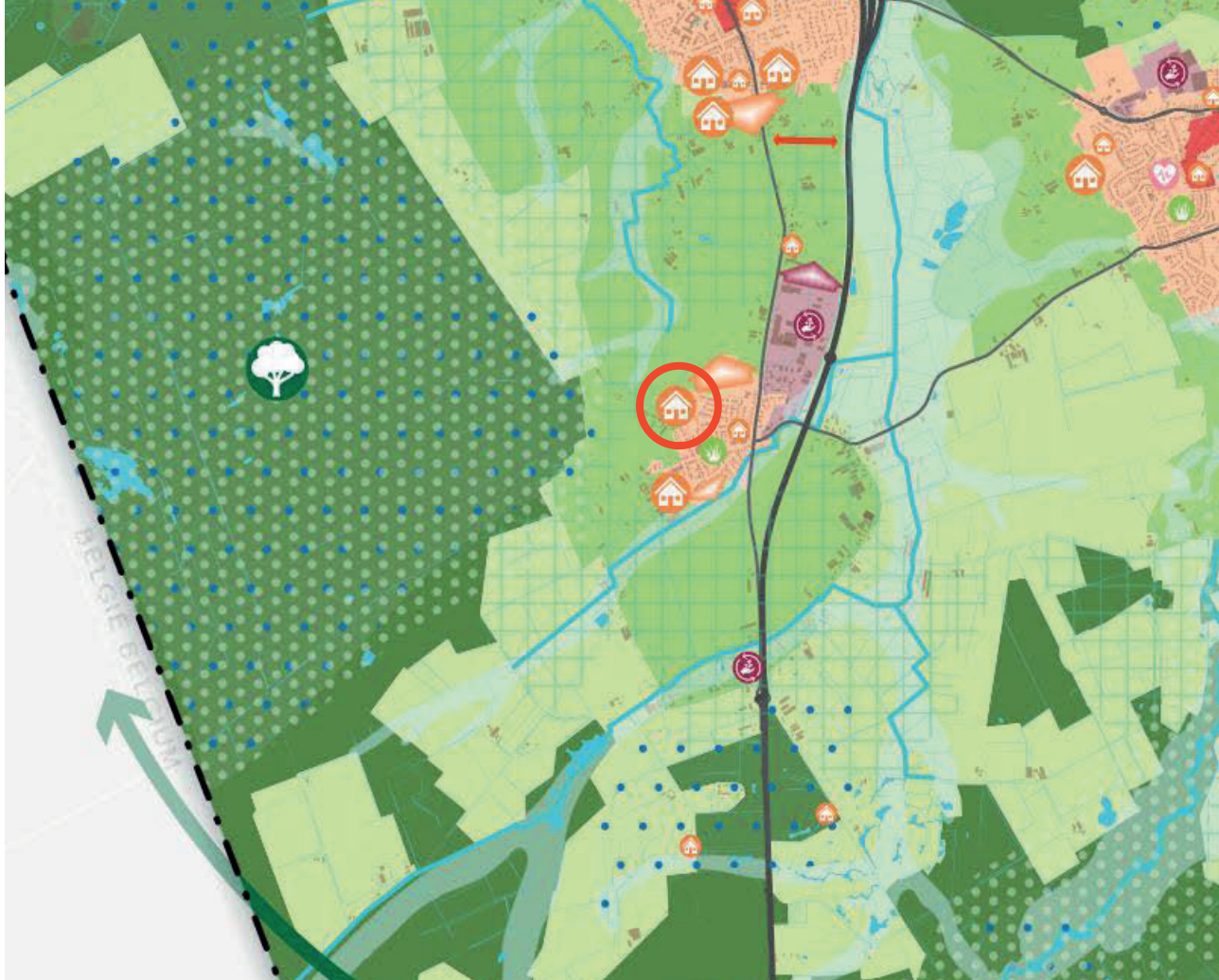
Omgevingsverordening

- afdeling 3: stedelijke ontwikkeling en mobiliteit
- duurzame stedelijke ontwikkeling
- voor wonen, werken, voorzieningen

Stedelijk gebied

Landelijk gebied





Zonering Toetsingcriteria

- Voldoen aan beleidsuitgangspunten
- Passend binnen ruimtelijke structuur
- Voldoen aan actuele behoefte
- Aansluiten op de woonvisie

An aerial photograph of a residential neighborhood. A white boundary line outlines a specific area that includes a large green field, a smaller green field, and a rectangular pond. The area is divided into several lots, many of which are outlined in red. The surrounding area includes a large brown field, a road, and other residential lots. The map is oriented with the top-left corner at the top.





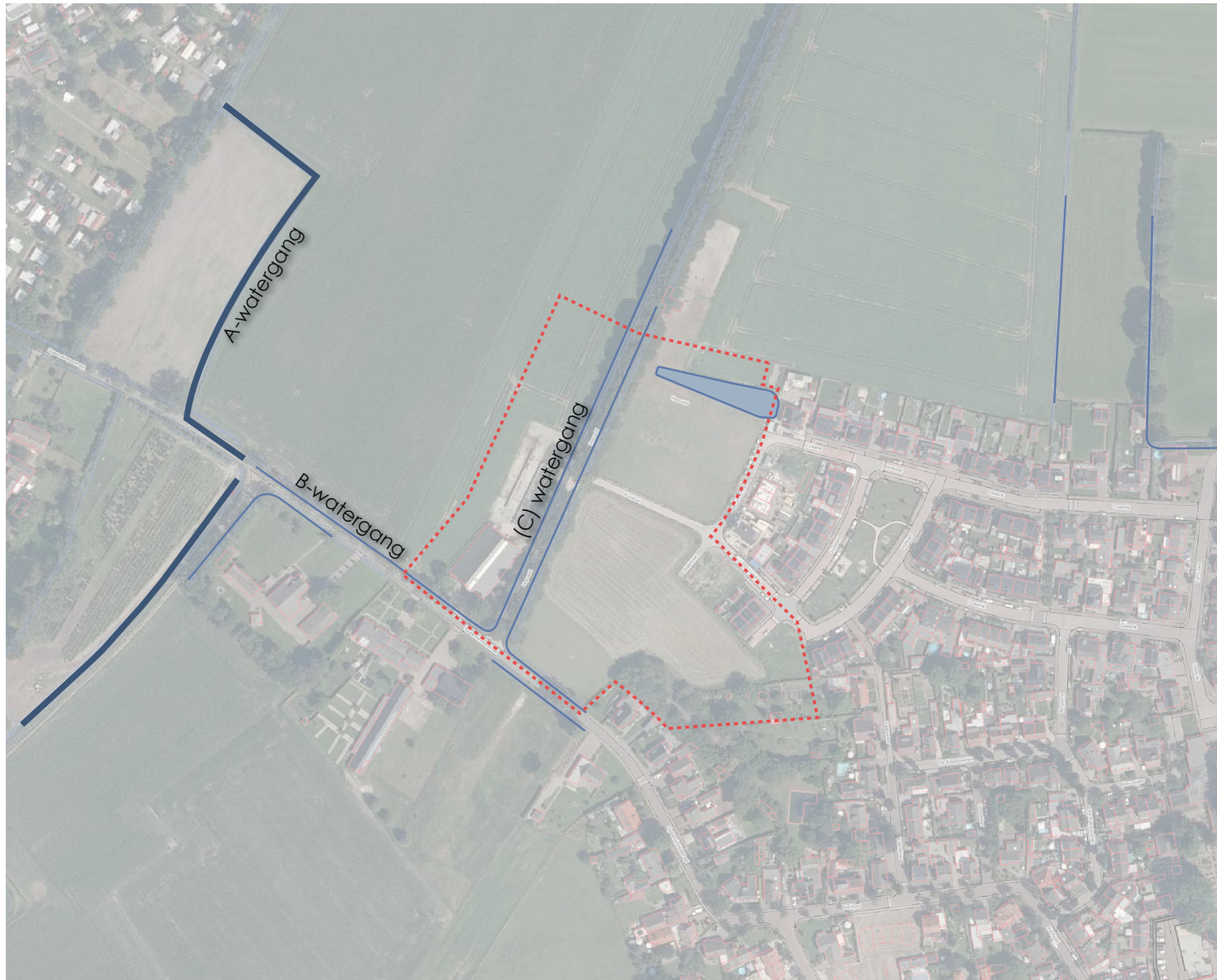
Groene kernrand Esbeek

- groen/wadi Leeuwerik fase III
- overgangsgebied Esbeek
- Historische laanstructuur zandweg



Laanstructuur zandweg

THEMA - water (bestaand)



Afwatering kernrand

- Bestaande retentie
- B-watgang langs plan
- C-watgang langs pad



B-watgang langs plangebied



Ontsluiting Esbeek & fase III

- Ontsluiting spaaneindsestraat
- Structuur voor fase IV
- Logische structuur dorp en buitengebied

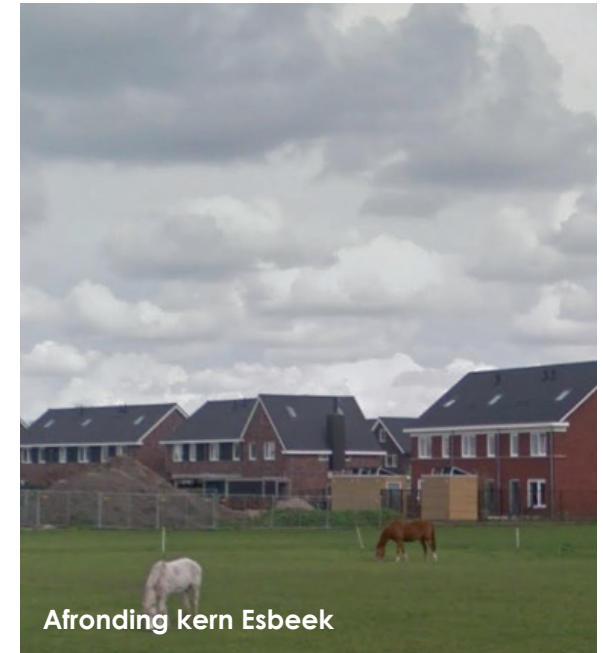


THEMA - bebouwing (bestaand)



Bebouwing rand Esbeek

- Fase III volledig opgericht
- Variatie in programma
- Geen afgerond dorp door doolopende wegen



Afronding kern Esbeek

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

ALGEMEEN

- Logische afronding van de kern Esbeek
- Overgang van 'stad naar land'
- Duurzame inrichting 'groen boven rood'
- Betaalbaar en toekomstbestendig inrichten

Ontsluiting

- Verbinding tussen Spaaneindsestraat en fase III
- Autogebruik ontmoedigen
- Prominente langzaamverkeersroutes
- Parkeren uit het zicht.

Groen & water

- Aansluiten op bestaande structuren
- Groene overgang van 'stad naar land'
- Combineren groen - water - sport - ontmoeten
- Versterken biodiversiteit (natuurinclusief)
- Wateropvang en afvoer integraal oplossen

Wonen

- Aansluiten op Leeuwerik fase III
- Gevarieerd woningbouwprogramma
- Woondeal(30/40/30 principe)
- Geen hoogbouw
- Woningen gericht op groen en water



Park als drager van Leeuwerik fase IV

Structuur

- Aansluiting op fase III
- Overgang van 'stad naar land'
- Bestaande structuren versterken
- nieuwe structuren mee laten dragen
- Groene afronding Esbeek
- Laanstructuur behouden en versterken

Opgave

- Groen als openbare plek voor verblijven en recreatie
- Basis in bewegen en samenkomen
- Vergroten van de biodiversiteit door verbinden van groenstructuren in omgeving





Wateropgave combineren met park

Structuur

- Wateropvang binnen parkgebied
- Aflopend richting het landschap
- Bovengrondse watergangen
- Interactieve inrichting
- Centrale opvang - wadi's

Opgave

- Klimaatverandering vraagt om aanpak
- Wateropvang en behoud
- Vergroten van de biodiversiteit





Wonen aan het park

Structuur

- Gevarieerd woningbouwprogramma
- Aansluiten bij de woondeal (30/40/30)
- Park creëert 'wooneilanden'
- Aansluiten op Leeuwerik fase III
- Geen hoogbouw

Opgave

- Maatschappelijke doeleinden behalen (duurzaam - levensloopbestendig)
- Gefaseerde realisatie - woningaanbod



Duurzame woningbouw



Ontsluiting en parkeren uit het zicht

Structuur

- Ontsluiting via Spaaneindsestraat en Lowerik (fase III)
- Parkeren binnen wooneilanden (parkeerhof)
- Aansluiten op Leeuwerik fase III
- Ontsluiting woningen aan achterzijde

Opgave

- Fiets- en wandelpaden via fase III - door het park naar buitengebied
- Geen wegen aan parkzijde (calamiteiten uitgezonderd)
- Langzaamverkeer verbindt gebieden



THEMA - visie Leeuwerik fase IV



Park als kapstok van het plan

Opgave

- Park als groene drager van alle stedenbouwkundige onderdelen
- Gericht op toekomstbestendig leven
- Gevarieerd woningbouwprogramma
- Combineren van natuur - water - sport
- Overgang van stedelijk naar landelijk
- Logische afronding Esbeek



STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Park als kapstok van het plan

Dragers

- Park als drager van Leeuwerik fase IV
- Wateropgave combineren met park (interactief)
- Wonen aan het park
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht



PARKZIJDE



Vergroten biodiversiteit **Natuurlijk spelen**



DEELGEBIED A



Inrichten als 'boerenerf' Struweelhaag



DEELGEBIED B



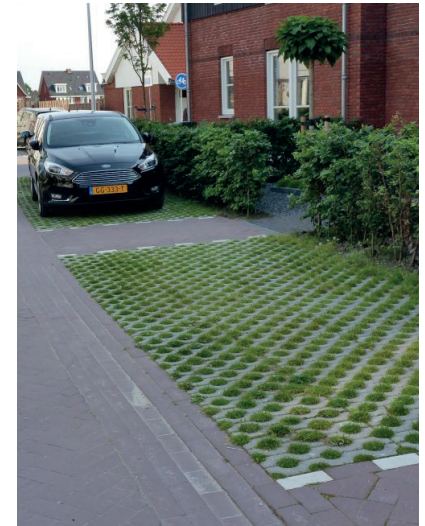
Parkeren op achterterrein



DEELGEBIED C



Twee-onder-één-kapwoningen



Halfverharding



DEELGEBIED D



Aansluiting op fase III



Referentie BeBo-woning



ONTSLUITING SPAANEINDESESTRAAT



Ruimte tot perceel - Groene buffer



PROCEDURE & PLANNING

Procedure

- Plan Leeuwerik > onderdeel van Omgevingsplan Hilvarenbeek
- Omgevingsplan omvat altijd de gehele gemeente
- Kunnen meerdere ontwikkelingen in meegenomen worden
- Eén omgevingsplan tegelijk in procedure

Planning

- Najaar 2025
verwerken reacties op het plan
Verwerken reacties waterschap/ provincie
- December
concept plan, overeenkomsten,
onderzoeken gereed - inloopbijeenkomst
Aanleveren bij gemeente voor verwerking in
omgevingsplan
- 1e kwartaal
Opstellen concept omgevingsplan
- Mei 2026
Ontwerp Omgevingsplan ter visie
6 weken reactietermijn voor zienswijzen
- 3e kwartaal
Verwerken zienswijzen
Vaststelling omgevingsplan
- Eind 2026
Onherroepelijk omgevingsplan
- 2027
1e verkoop kavels

PARTICIPATIE

Wijziging omgevingsplan & participatie

- Voorbereidende fase
- Officiële bekendmaking via:
-www.hilvarenbeek.nl/bekendmakingen

Een woning of kavel kopen

- Inschrijven bij gemeente Hilvarenbeek
Hilvarenbeek.nl/inschrijven-nieuwbouw-of-bouwkavel
- Uitgifte gemeente volgens toewijzigingsverordening
- Voorrang starters en senioren
- Grondprijzen vast te stellen voor project (nu indicatief €350 - €555 per m²)
- *Huurwoningen*
- Inschrijven en toewijzing via Woning in Zicht (www.woninginzicht.nl)

