

### **Toelichting stedenbouwkundig plan Heihoek-West, Vierlingsbeek**

Het concept stedenbouwkundig plan Heihoek-West betreft een groene, klimaatadaptieve en duurzame uitbreiding van de bestaande wijk Heihoek in Vierlingsbeek. Het plan voor de ontwikkeling van circa 83 woningen is gelegen aan de noordwestzijde van Vierlingsbeek, tussen de bestaande wijk Heihoek, de Spoorstraat en het bedrijventerrein aan de Molenweg. Het plangebied is door de Provincie Noord-Brabant aangewezen als zoeklocatie voor woningbouw. De ontwikkeling biedt kansen om het stedelijk weefsel van Vierlingsbeek af te ronden en woningbouw te ontwikkelen op de grens tussen de stedelijke kern en het buitengebied van het dorp.

Het concept stedenbouwkundig plan Heihoek-West sluit zowel in ontsluitingsstructuur als typomorfologie aan op de bestaande wijk Heihoek. De hoofdontsluiting van het plan vindt enerzijds plaats via de noordwestzijde; aantakkend op de Molenweg. Anderzijds hecht de hoofdontsluiting aan op de bestaande doodlopende structuren van de wijk Heihoek. Door een meerzijdig ontsluitingsprincipe wordt de verkeersdruk verspreid over meerdere toegangswegen. Hierbij zorgt met name de directe afwikkeling op de Molenweg er voor dat de verkeersdruk op de smalle Spoorstraat – een van de hoofdontsluitingswegen in Vierlingsbeek – niet zal toenemen. Om wel een verbinding te maken tussen de Spoorstraat, het plangebied en het aangrenzend buitengebied van Vierlingsbeek, wordt in het zuidelijk deel van de planlocatie een langzaam verkeersroute beoogd. Deze langzaam verkeersroute takt aan op de bestaande inrit aan de Spoorstraat en loopt in noordoostelijke richting omhoog. De keuze voor de schuine lijn voor de langzaam verkeersroute is bewust gemaakt, aangezien op deze manier de natuurlijke steilrand die in het plangebied aanwezig is niet in zowel haar belevingswaarde als landschappelijke waarde wordt aangetast. Ter versterking van de beleving en het landschap wordt de ruimte tussen de steilrand en de Spoorstraat ingericht middels een wadi (ten gunste van waterberging). Tevens wordt het perceel van de bestaande woning aan de Spoorstraat groen ingekleed ten gunste van de privacy van deze bewoners.

Zowel aan de noord-, oost-, zuid- en westzijde van het plangebied wordt de ontwikkeling groen omzoomd. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de bestaande robuuste groenstructuur die de begrenzing van de stedelijke kern van Vierlingsbeek vormt. Ter inkleding van de ontsluiting aantakkend op de Molenweg wordt deze robuuste groenstructuur in westelijke richting doorgetrokken. De oostzijde van het plangebied wordt afgezoomd door de bestaande groen bosschage, bestaande uit volwassen en kwalitatieve bomen. De westzijde van het plangebied wordt tevens afgezoomd middels een groen bosschage. Deze groenstructuur bestaat echter uit bestaande én nieuw aan te planten bomen. Daarnaast is aan deze zijde ook een groen hoogtetalud toegepast ten gunste van een nette afzoming van het naastgelegen bedrijventerrein. Centraal in het plangebied is een groen hart gelegen, waarin naast groen een wadi is ingepast. Net als de wadi in het zuidelijke deel van de planlocatie is deze wadi benodigd voor het bergen van water. Rondom én in de wadi zijn verschillende natuurlijke speelplekken beoogd. Daarnaast biedt het groene hart ook de mogelijkheid om ontmoeten, spelen en bewegen te stimuleren.

In het concept stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de geluidscontour die optreedt vanaf het bedrijventerrein. Aan de westzijde van het plangebied is hiertoe een hoogtetalud toegepast, en zijn evenals de achtertuinen van de westelijke percelen dieper. In de zuidoostelijke hoek van het plangebied is het bedrijfspand van Siebert gevestigd. Ten gunste van de planontwikkeling wordt het huidige pand gesloopt en is aan de zuidzijde tegen het woningbouwplan nieuwbouw van Siebert voorzien.

De algehele planvorming biedt ruimte aan de ontwikkeling van ongeveer 83 woningen, bestaande uit een mix van levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen, levensloopbestendige vrijstaande woningen, rijwoningen, vrijstaande woningen, grote twee-onder-een-kapwoningen, compacte twee-onder-een-kapwoningen voor starters en sociale huurwoningen. De verschillende woningtypologieën zijn in het plangebied strategisch verdeeld zodat er bij een gefaseerde ontwikkeling een gevarieerd programma voor diverse doelgroepen ontwikkeld wordt. Hierbij speelt de strategische verkaveling in op de huidige dynamiek van de woningmarkt. Conform de parkeerbalans is het parkeren ingepast; zowel als parkeren op eigen terrein en parkeren in het openbaar gebied.