

The background is a stylized, monochromatic illustration in shades of blue and purple. It depicts a landscape with various elements: a winding path or road, several clusters of buildings represented by simple rectangular shapes, and numerous trees of different sizes and shapes. The overall style is graphic and modern.

Concept landschappelijk en programmatisch kader **Wienkeskoel**

22.09.2025 | CONCEPT

HeusschenCopier
L A N D S C H A P S K R A C H T

Inhoud

- p. 03 **Participatiesessies**
- p. 10 **Landschappelijk en programmatisch kader**
- p. 19 **Ruimtelijk kader**
- p. 61 **Samenvatting en vervolg**

Participatiesessies

Participatieavond 1



Participatieavond 1



Participatieavond 2

Wienkeskoel Scenario A



Levendige woonwijk voor iedereen

In dit scenario is er ruimte voor heel veel verschillende doelgroepen (meergeneratiegezin, zorgbehoevende, senioren, starters en alleenstaande) die in allerlei verschillende woontypen gaan wonen (van tiny house tot seniorenwoning).

Omdat er diverse mensen komen wonen zijn er ook veel voorzieningen nodig zoals kinderopvang maar ook een jongerencentrum en dagbesteding voor senioren.

Qua verkeer is er voornamelijk sprake van langzaam, lokaal verkeer wat gebruik maakt van wandel/fietspaden, 30 km-straten en woonerven. De wijk is groen en heeft een landschappelijk karakter (natuurspeeltuin, boomgaard, moestuin en wadi).

Wienkeskoel Scenario B



Traditioneel wonen voor jonge mensen

In dit scenario wonen er vooral jonge mensen (starters en gezinnen) in de wijk. Deze mensen wonen in vrijstaande woningen, rijwoningen of tweekappers/geschakelde woningen.

Er is bij deze woningen extra veel aandacht voor duurzaamheid (oplaadpunten, gezamenlijke wijkbatterij). De gezinnen komen er vooral om te wonen, er is geen behoefte aan extra voorzieningen, anders dan 1 (natuur-)speeltuin.

Qua verkeer vinden we ruime straten, met groen en voldoende parkeerplekken. Ook zijn er wandel- en fietspaden. De wijk heeft net onderhouden groen, waaronder bomen, plantsoenen en wadi's.

Wienkeskoel Scenario C



Dorps wonen in een groene omgeving

In dit scenario wonen er vooral doelgroepen die passen bij een dorp als Melick (senioren, gezinnen, starters) in de wijk. Deze mensen wonen in collectieve woonvormen (hofjes/seniorenwoningen) of in vrijstaande woningen.

In dit scenario is er veel aandacht voor gezondheid. Qua voorzieningen komt er een gezondheidscentrum, meerdere speeltuinen/buitenruimtes en een dagbesteding voor senioren.

Qua verkeer vinden we straten die autoluw zijn en zijn bedoeld als ontmoetingsplek, met gemeenschappelijke parkeerplekken, wandel- en fietspaden, en woonerven. Bij al deze verkeersvoorzieningen is er ruime aandacht voor groen zoals bomen, wadi's, park(bos), boomgaard en een natuurspeeltuin.

Participatieavond 2



Participatieavond 2



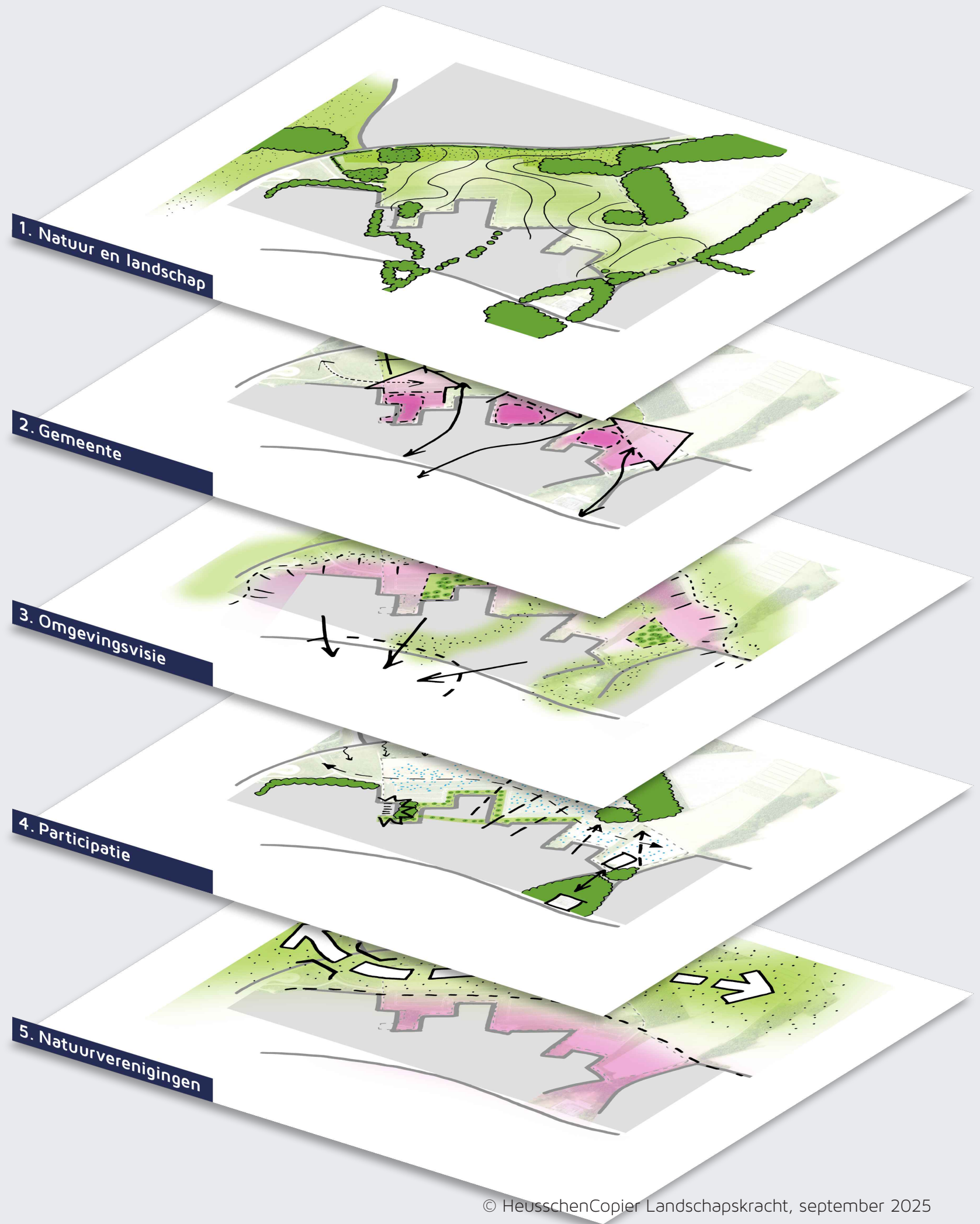
Uitgangspunten / aandachtspunten

- Dorps woonmilieu met sterke, **landschappelijke kwaliteiten**;
- Doorwaadbaar gebied voor **fietser en voetganger** met logische aansluitingen op de omgeving;
- Een woonwijk met een woningaanbod voor uiteenlopende **doelgroepen**;
- Leidende thema's zijn rust, ruimte en **groenbeleving**;
- Bufferen en natuurlijk laten infiltreren van **regenwater**;
- **Voorzieningen** moeten in relatie tot bestaande voorzieningen worden beschouwd;
- Zorgen omtrent uitbreiding van bestaand **woonwagenveld**;
- Aandacht voor **bereikbaarheid** en verkeersintensiteit

Landschappelijk en programmatisch kader

Uitgangspunten | Overzicht

1. Natuur en landschap
2. Gemeente
3. Omgevingsvisie
4. Participatie
5. Natuurverenigingen



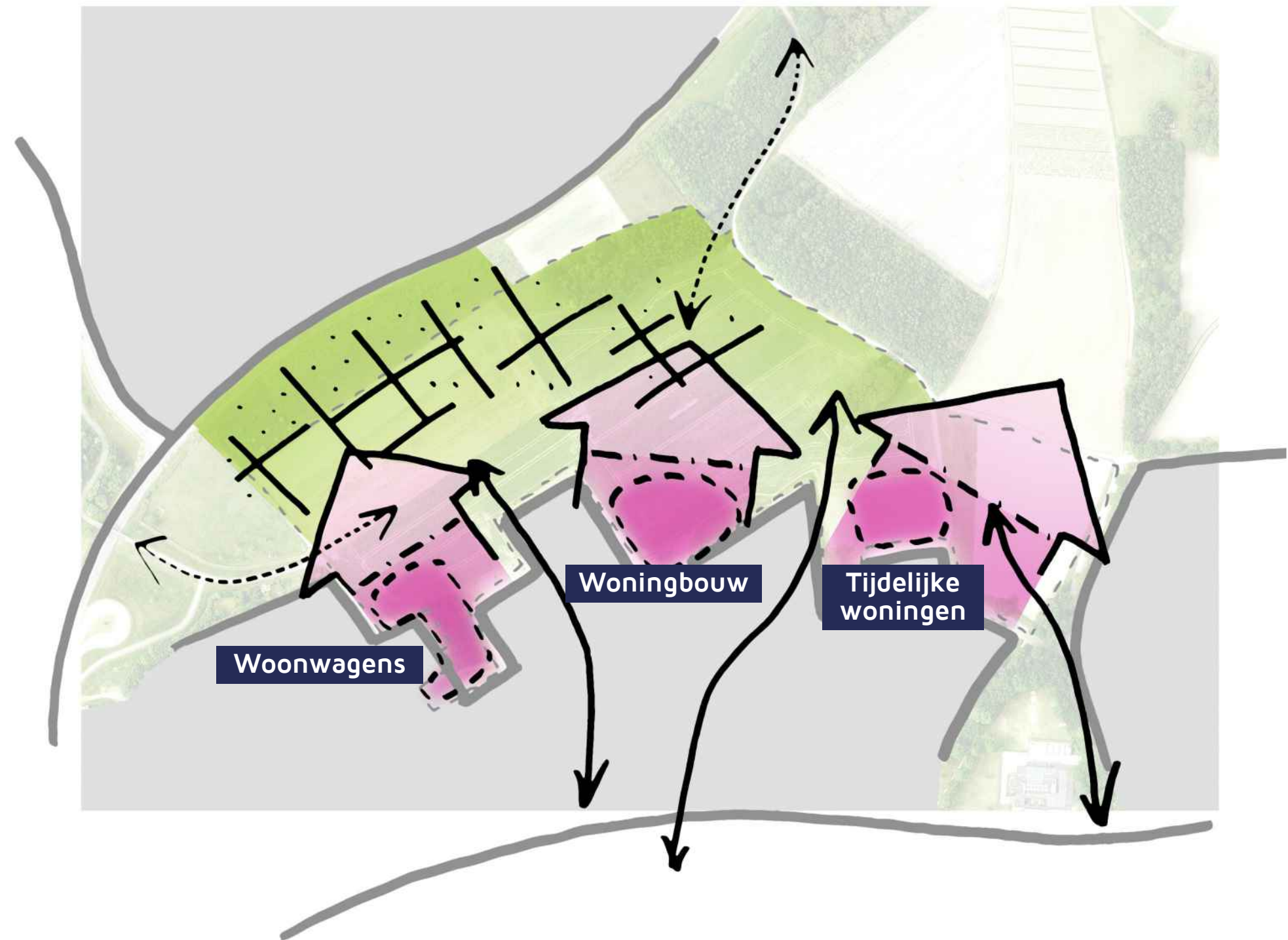
Uitgangspunten | Natuur en landschap

- Water- en bodemsturend
- Respecteren bestaand groen en landschapselementen
- Aandacht voor subtiele hoogteverschillen
- Respecteren zone Natuurnetwerk Nederland



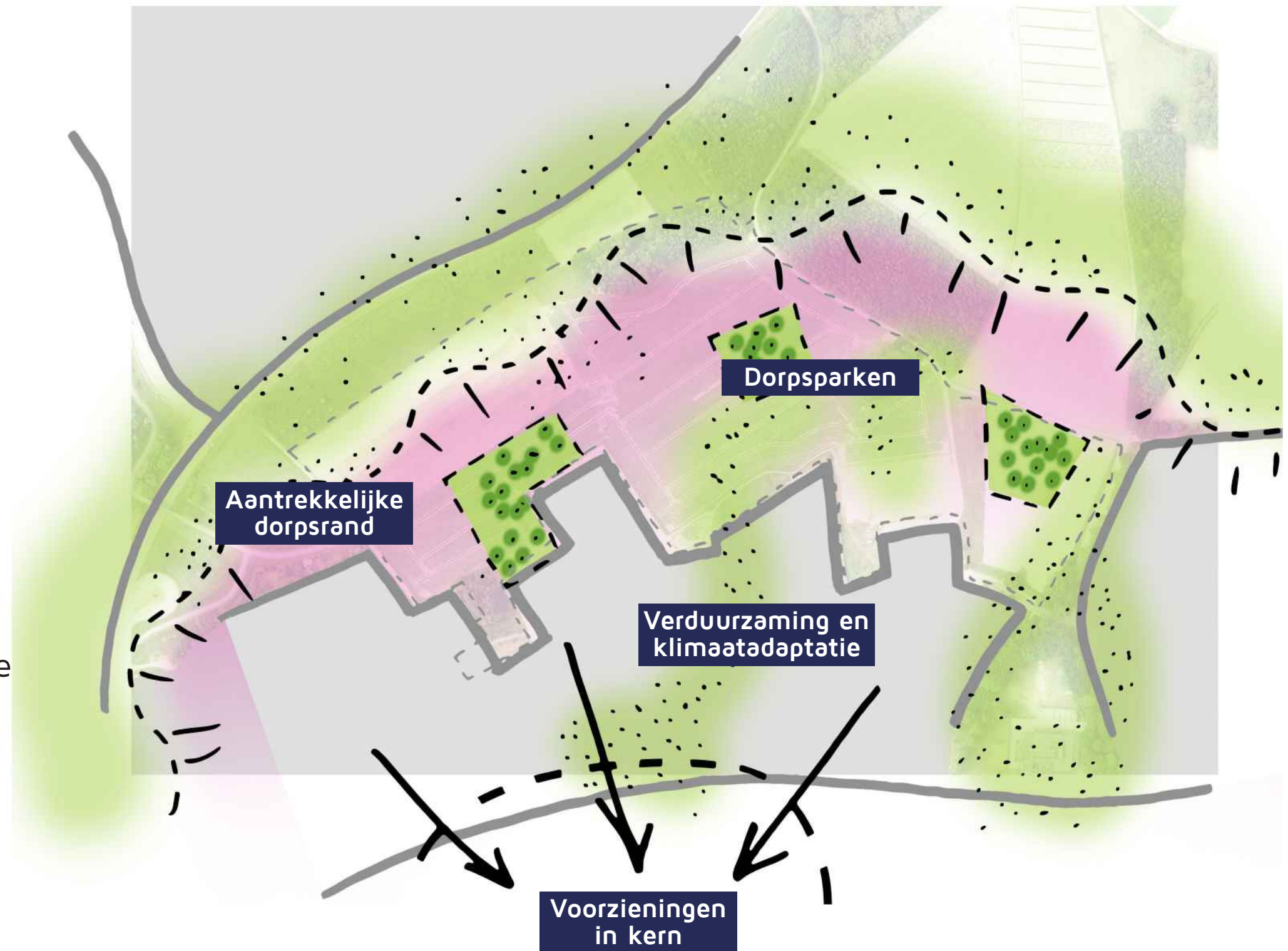
Uitgangspunten | Gemeente

- Uitbreiding van het woonwagenkamp met 5 plekken aansluitend aan het bestaande kamp
- Huidige tijdelijke woningen blijven komende 15 jaar
- Beperkt ruimte voor maatschappelijke voorzieningen
- Aandacht voor ontsluiting
- Fasering in ontwerp rekening houdend met dascompensatiegebied Aan de Vallei
- Rekening houden met woningindeling (2/3 betaalbaar (27% sociale huur) en 1/3 vrije sector
- Planologische kaders woningbouwontwikkeling, 10 nieuwe woningen aan huidige kernrand



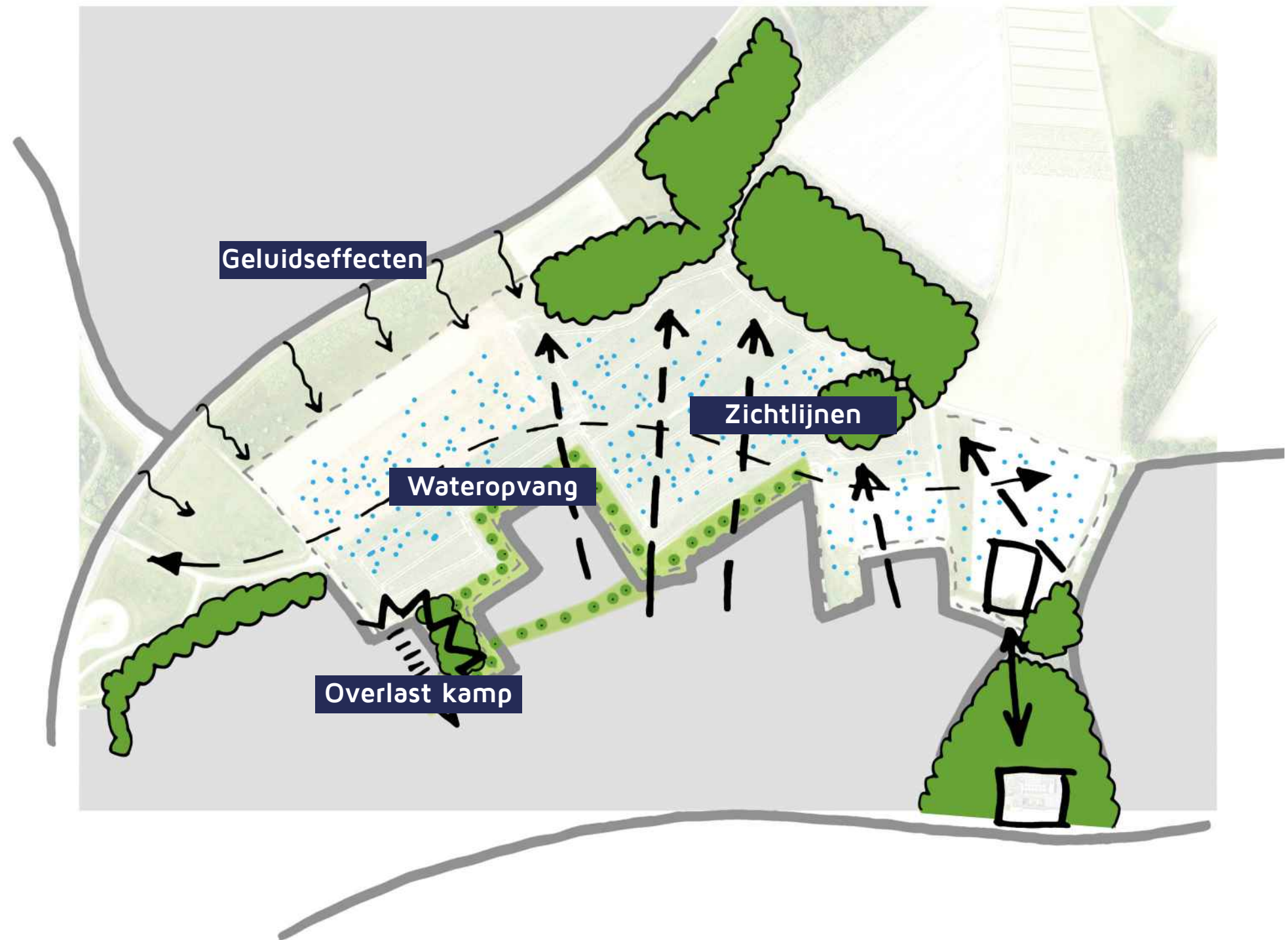
Uitgangspunten | Omgevingsvisie

- Er is behoefte aan levensloopbestendige woningbouw en woonconcepten met een zorgcomponent
- Ook starters en jonge gezinnen behoren tot belangrijke doelgroepen
- Voorzieningen concentreren in kern
- Compacte kernen met duidelijke en aantrekkelijke dorpsranden
- Verduurzaming en klimaatadaptatie van vastgoed en openbare ruimte
- Versterken groene uitstraling kernen onder andere door dorpsparken



Uitgangspunten | Participatie

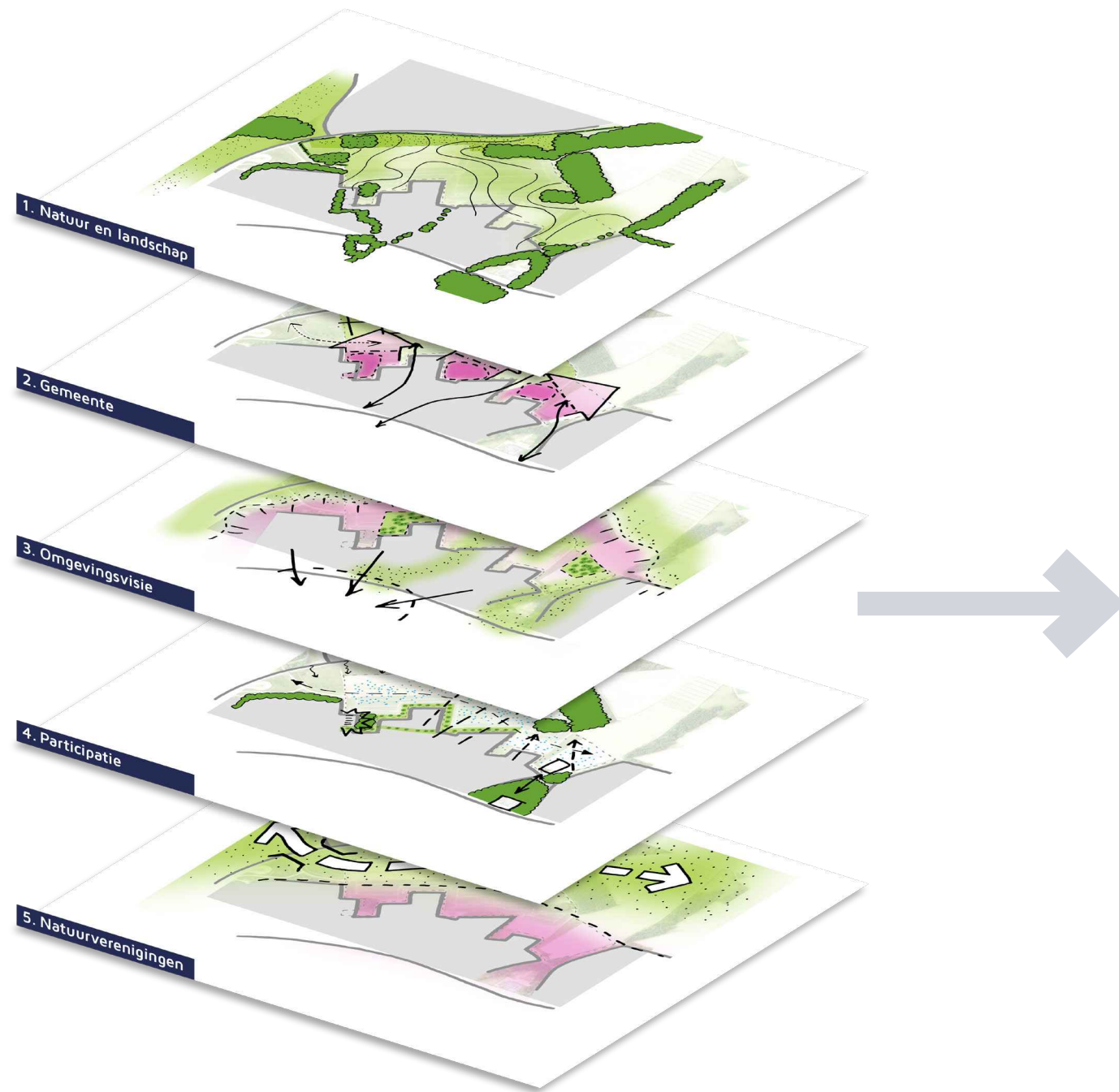
- Respecteren bestaand groen en afronding bestaande kern
- Behoud zichtlijnen op houtopstanden en bosjes in het landschap
- Voldoende vrijliggende fiets- en wandelpaden
- Clusteren van maatschappelijke voorzieningen in nabijheid van school
- Aandacht voor wateropvang
- Aandacht voor geluidseffecten N293
- Aandacht voor tegengaan overlast woonwagenkamp
- Mix van woningtypologieën:
 - vrijstaande woningen
 - 2-onder-1 kap woningen
 - rijwoningen
 - urban villa's
 - hofwoningen
 - seniorenwoningen



- Aandacht voor natuurinclusief bouwen
- Robuuste, aaneengesloten ecologische verbindingen
- Aandacht bij woningbouw voor soorten als huismus, vleermuis, zwaluw
- Verkennen mogelijkheden ecoducten
- Aandacht voor beheer op lange termijn

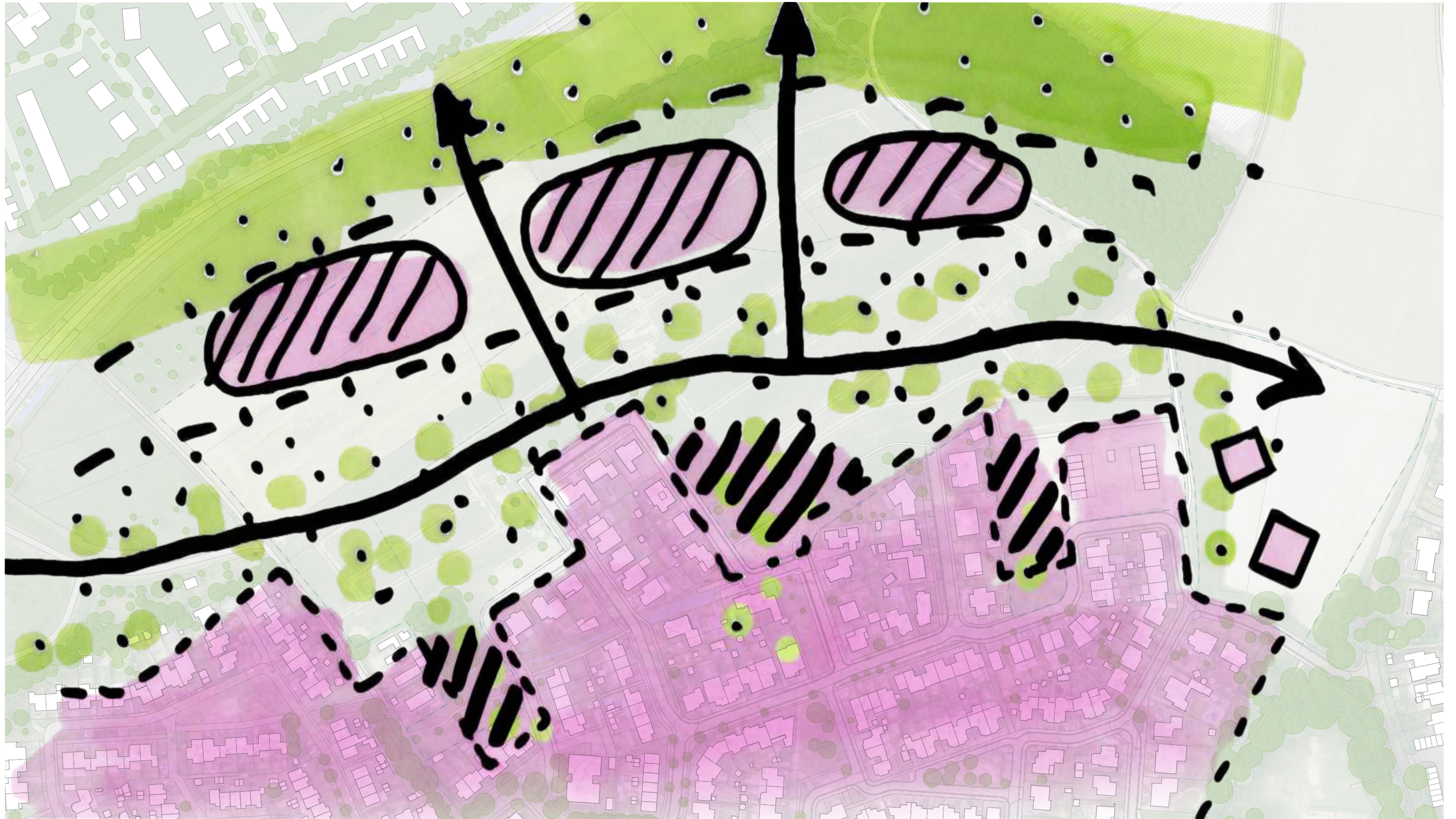
- Aandacht voor natuurinclusief bouwen
- Robuuste, aaneengesloten ecologische verbindingen
- Aandacht bij woningbouw voor soorten als huismus, vleermuis, zwaluw
- Verkennen mogelijkheden ecoducten
- Aandacht voor beheer op lange termijn

Wooneilanden aan groene dorpsrand



Wooneilanden aan groene dorpsrand

Landschappelijk en programmatief kader



Concept ruimtelijk kader

Ruimtelijk kader

- Een ruimtelijk kader verankert de relatie tussen **gebouwde ontwikkeling en het landschap** in heldere richtlijnen voor nadere uitwerking.
- Een ruimtelijk kader **geeft een beeld** van woontypologieën, positionering en oriëntatie van woningen, architectonische verschijningsvorm, ontsluiting en routing, groen en gebruik van de buitenruimte.
- Een ruimtelijk kader schetst daarmee een beeld van de mogelijke **landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische** ontwikkeling van het plangebied.
- Een ruimtelijk kader geeft geen eindbeeld, maar een **ambitie** voor verdere uitwerking.

Ruimtelijk kader | **Plankaart**



Ruimtelijk kader | Overzichtsbeeld



Middengebied | Landschappelijk karakter



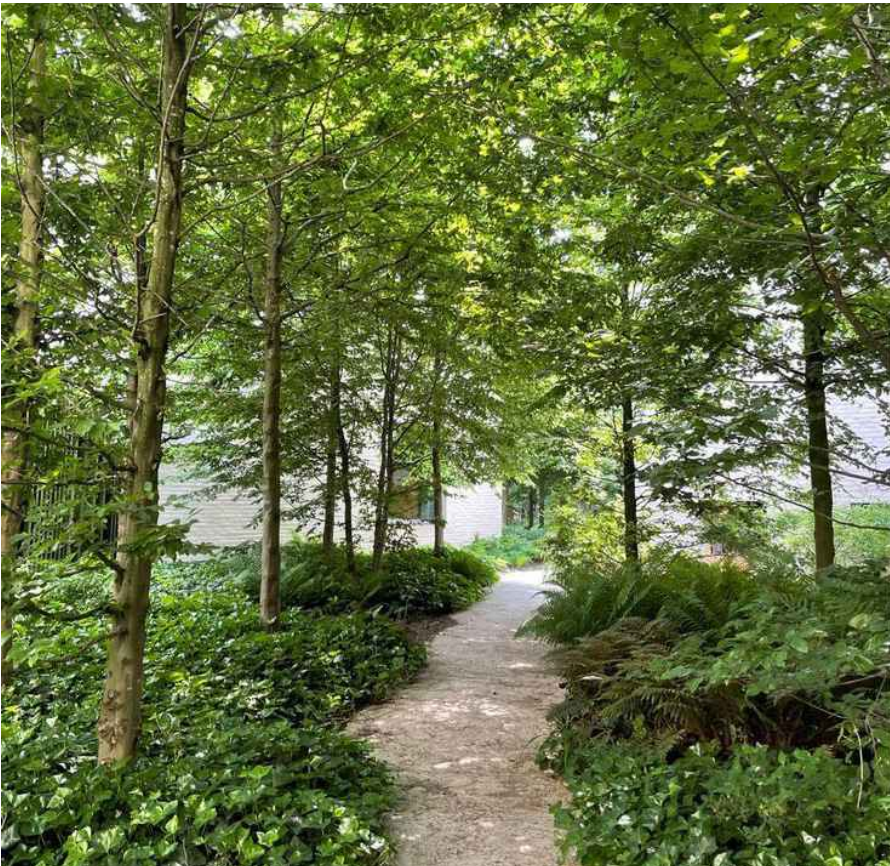
Middengebied | Boomgaard



Middengebied | Waterrijk park met speelaanleiding



Middengebied | **Park met bosrijk karakter**



Middengebied | Landschappelijk karakter



Middengebied | Landschappelijk karakter



Deelgebied 1 | **Woonwagenlocatie**

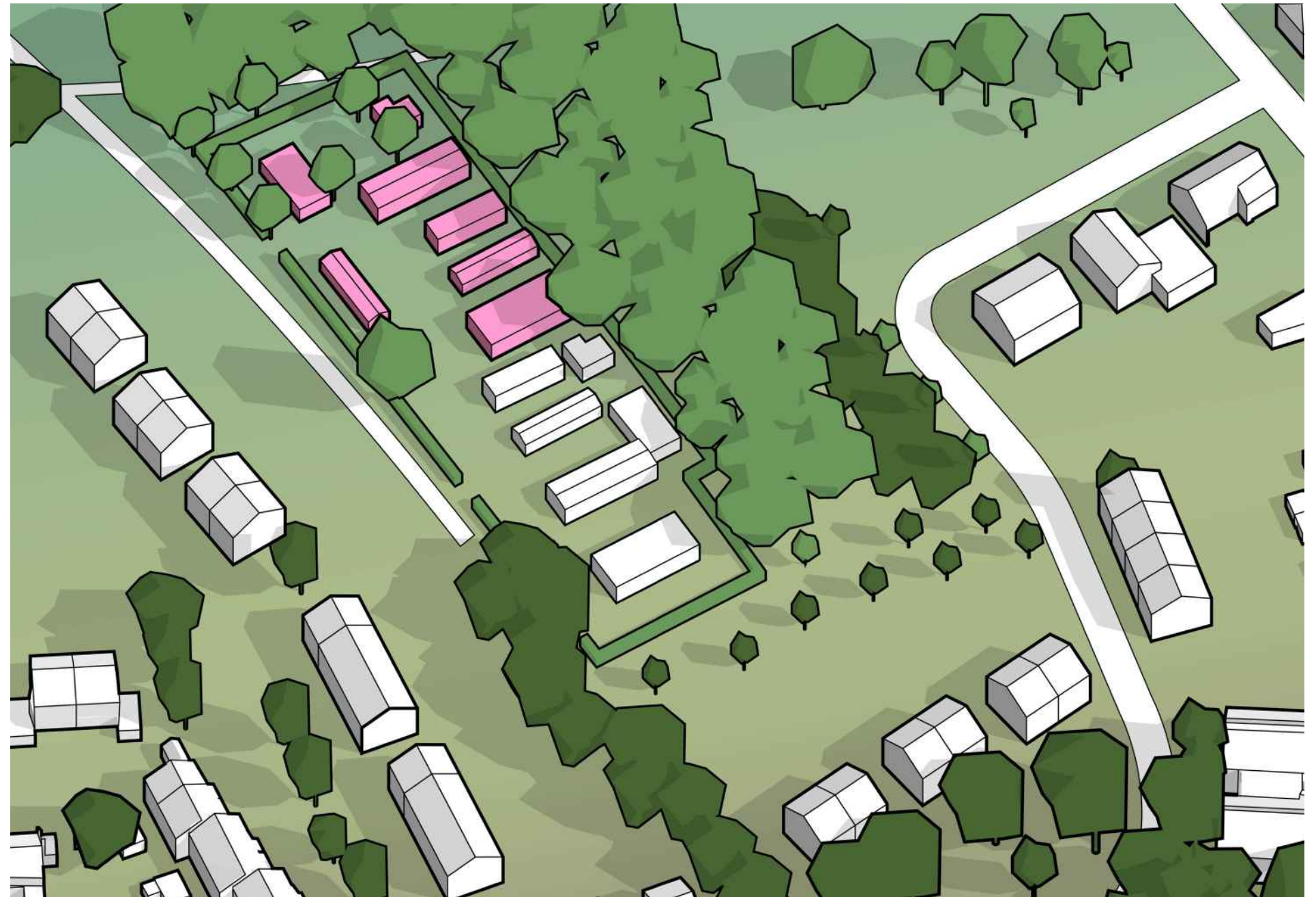


Deelgebied 1 | Woonwagenlocatie

Voor de uitbreiding van de woonwagenlocatie zijn **meerdere varianten onderzocht**.

De hiernaast getoonde uitbreiding in de lengte richting **langs de Linderweg** vormt geen logische afronding van de dorpsrand en botst met doelen **natuurcompensatie**.

Er is gekozen voor een andere variant waarbij meer in de dorpsrand wordt uitgebreid.



Deelgebied 1 | Woonwagenlocatie



Woningen 5 woonwagens



Doelgroep Woonwagenbewoners



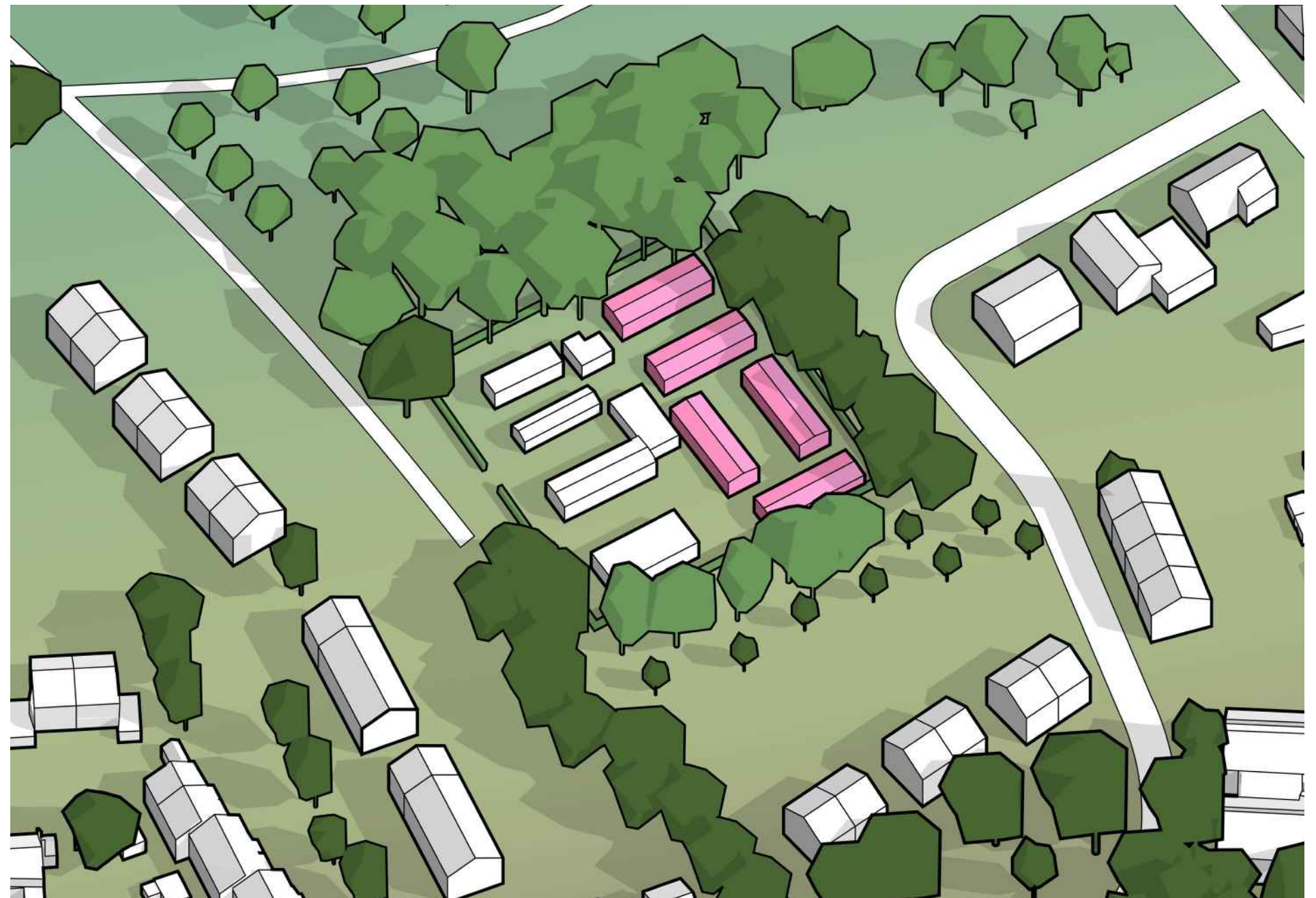
Ontsluiting Uitbreiding aansluitend aan bestaand woonwagenkamp, ontsluiting via bestaande wegen



Groen Versterken groene mantel rondom woonwagenkamp, bestaande uit struweel en bomen



Landschap Logische afronding dorpsrand

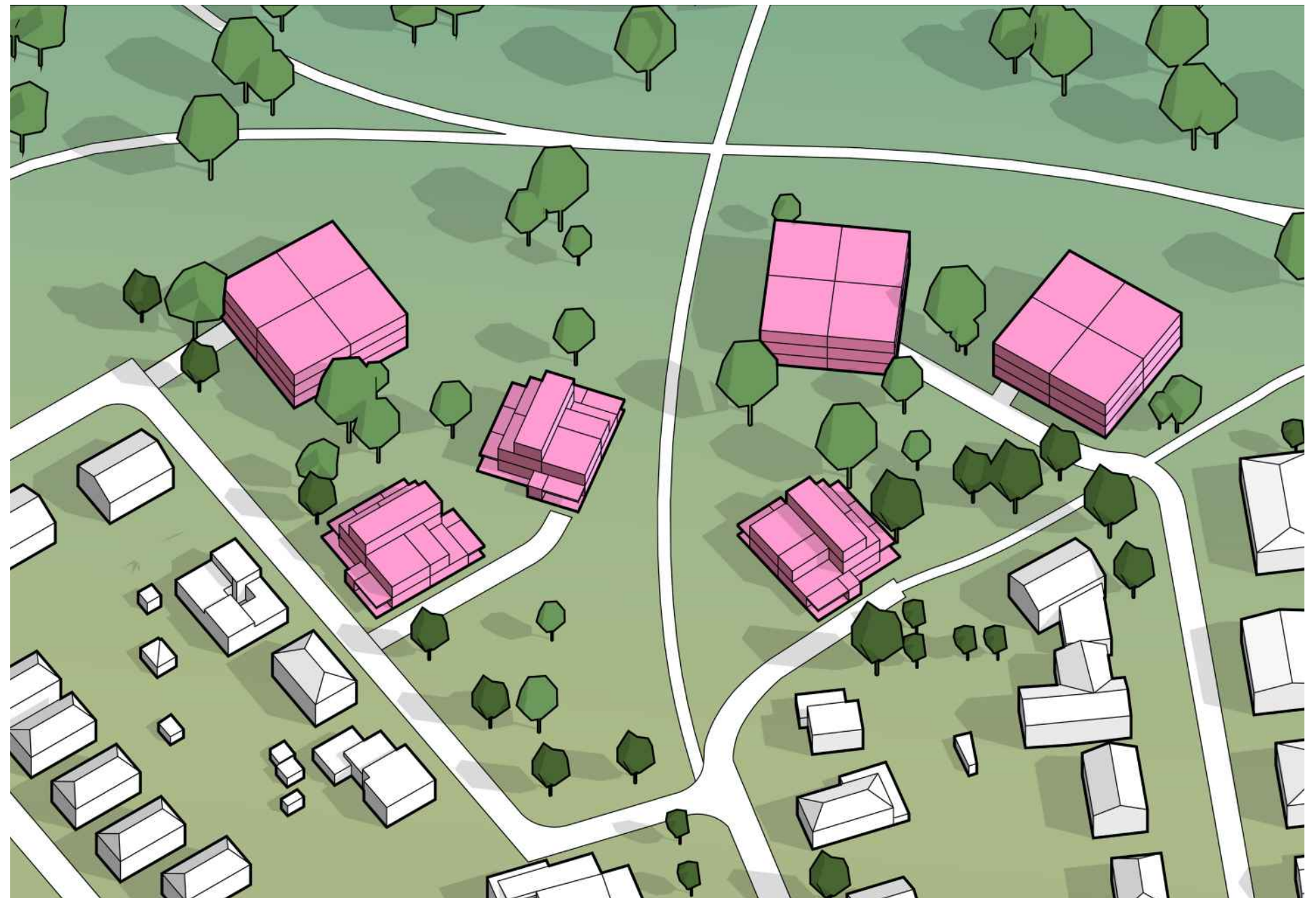


Deelgebied 2 | Afronding dorpsrand



Deelgebied 2 | Afronding dorpsrand

-  **Woningen** Combinatie van urban villa's en geclusterde volumes in het groen. Hogere woningaantallen realiseerbaar in urban villa's. Geclusterde volumes passen binnen bestaande bestemmingsplan
-  **Doelgroep** Woningtypologie urban villa's biedt ruimte voor appartementen, passend bij woningbehoefte
-  **Ontsluiting** Via bestaande structuren, aandacht voor paden en ruimte voor groen tussen gebouwen
-  **Groen** Doorzetten groenstructuren vanuit dorp, aandacht wateropvang
-  **Landschap** Aandacht voor behoud zichtlijnen en interactie tussen woonwijk en landschap



Deelgebied 2 | Afronding dorpsrand



Deelgebied 2 | Afronding dorpsrand



Deelgebied 2 | Afronding dorpsrand



Deelgebied 3| Tijdelijke woningen



Deelgebied 3 | Tijdelijke woningen - komende 15 jaar



Woningen Traditionele typologie tweekappers. Tijdelijke woningen blijven komende 15 jaar



Doelgroep Gezinswoningen met tuin, mogelijk sociale huurwoningen



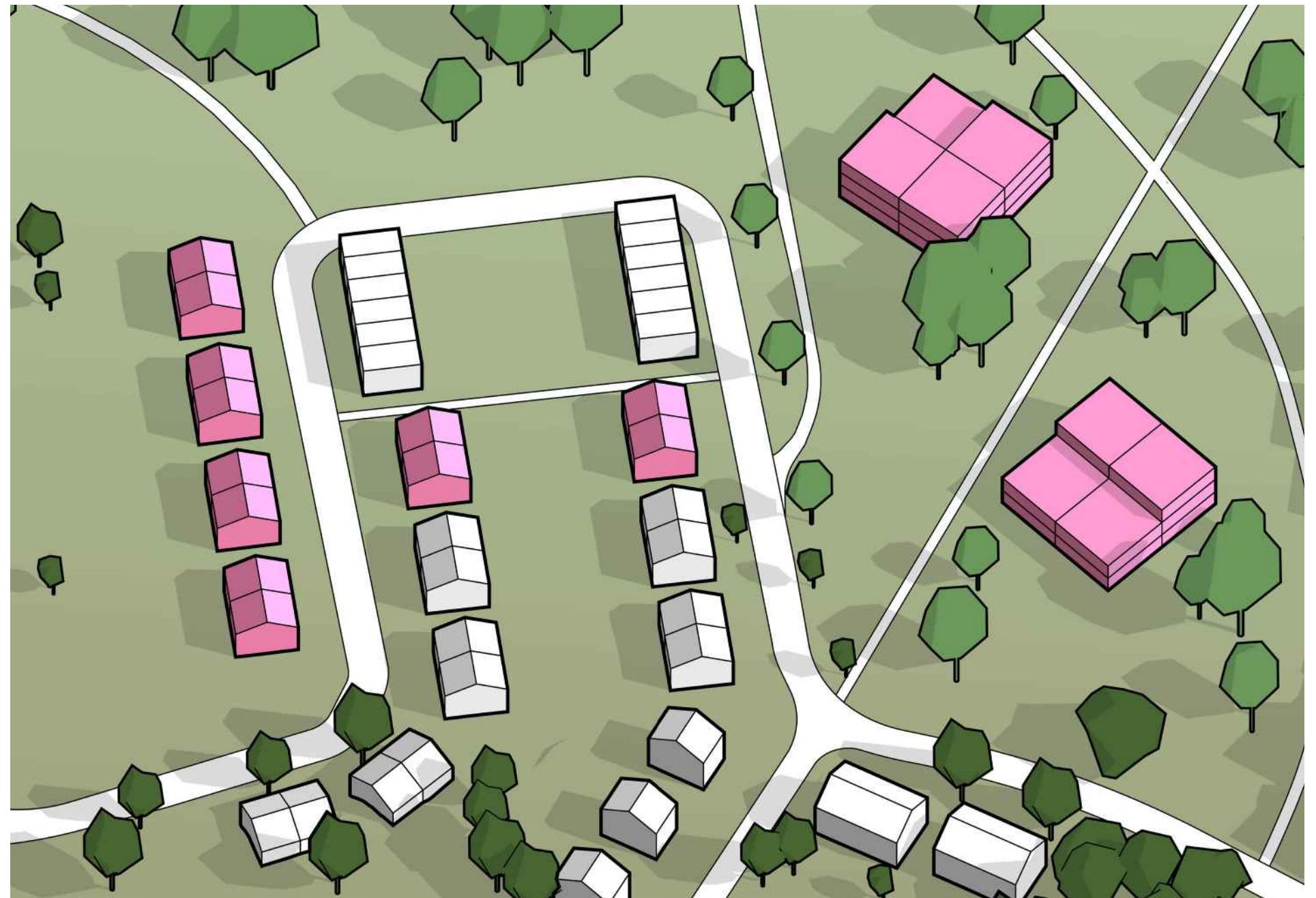
Ontsluiting Ontsluiting via bestaande structuren. Parkeren op eigen perceel



Groen Nabij centraal park



Landschap Logische afronding dorpsrand



Deelgebied 3 | Tijdelijke woningen - optie na tijdelijke woningen



Woningen Traditionele typologie tweekappers. Ook een optie voor de plek van de tijdelijke woningen



Doelgroep Gezinswoningen met tuin, mogelijk sociale huurwoningen



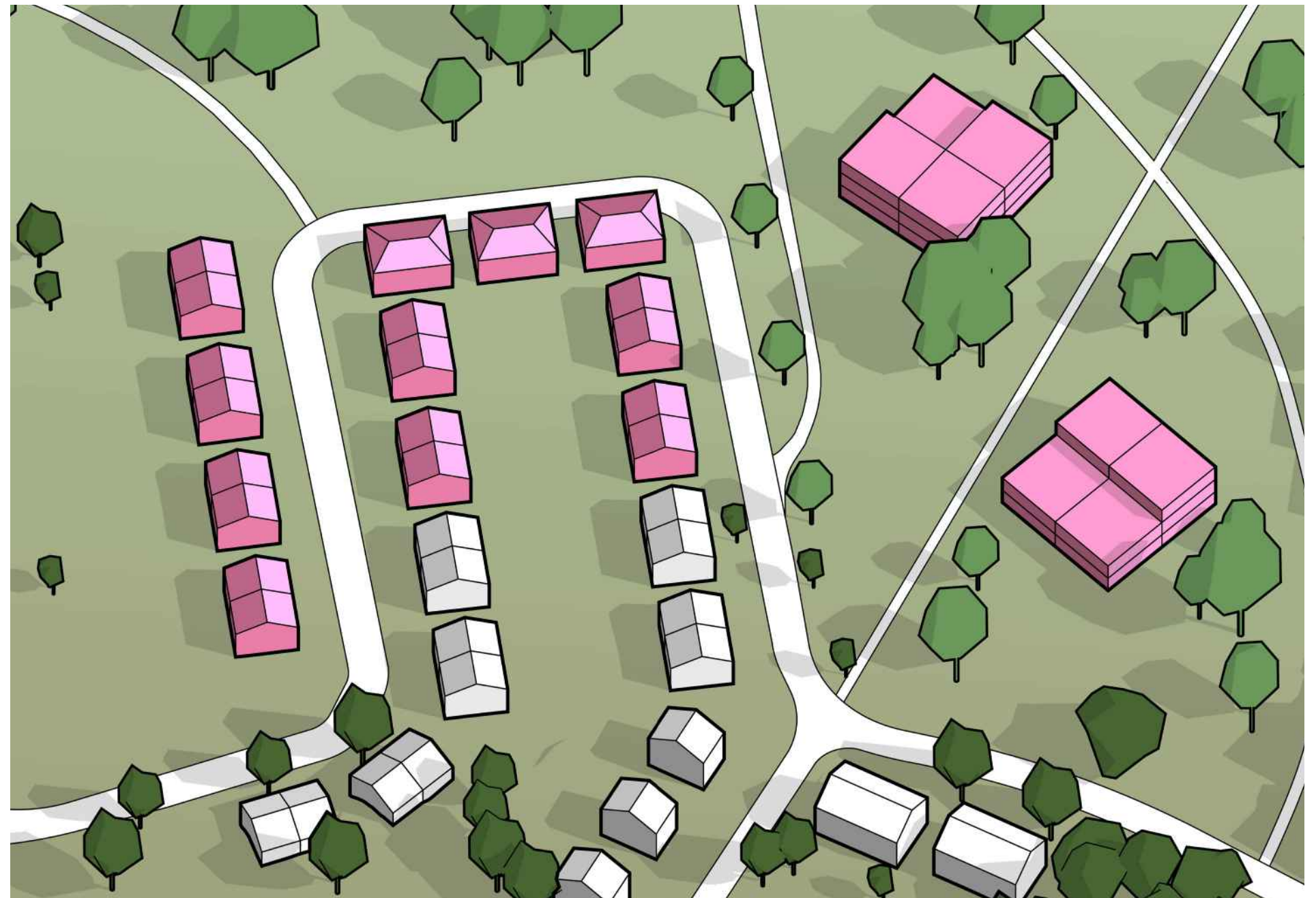
Ontsluiting Ontsluiting via bestaande structuren, stukje Bartelsstraat verdwijnt. Parkeren op eigen perceel



Groen Nabij centraal park



Landschap Logische afronding dorpsrand



Deelgebied 3| Tijdelijke woningen

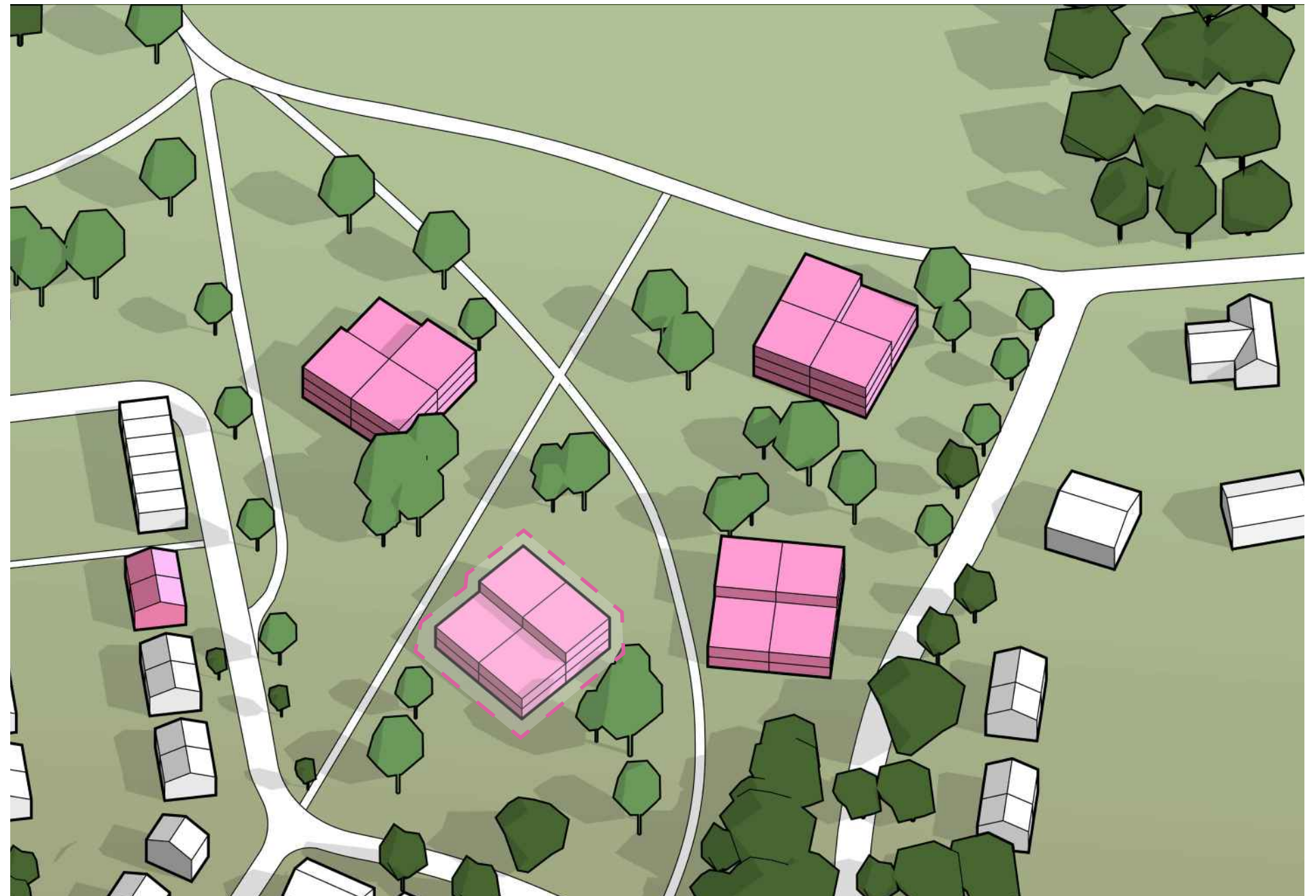


Deelgebied 4 | Oostelijk plangebied



Deelgebied 4 | Oostelijk plangebied

-  **Woningen** Typologie urban villa's met appartementen
-  **Doelgroep** Woningen nabij kern en maatschappelijke voorzieningen in aansluiting op school. Ruimte voor sociale huurwoningen
-  **Ontsluiting** Via Bartelsstraat en Parklaan. Tussen bebouwing struinpaden voor extensief recreatief medegebruik
-  **Groen** Tussen bebouwing aandacht voor openheid in de vorm van een groene zone met een natuurlijk karakter
-  **Landschap** Oostelijk plangebied vraagt om onderscheidende invulling, groenstructuur vormt verbinding tussen dorp en buitengebied



Deelgebied 4 | Oostelijk plangebied



Deelgebied 4 | Oostelijk plangebied



Deelgebied 4 | Oostelijk plangebied



Deelgebied 5 | Groene boskamer



Deelgebied 5 | Groene boskamer

-  **Woningen** 3-kappers, speels gegroepeerd op half-verhoogd centrale plein dat autovrij is
-  **Doelgroep** Gezinswoningen, koppels en mogelijkheid sociale huur
-  **Ontsluiting** Ontsluiting vanuit randweg aan noordzijde plangebied. Parkeren in halfverdiepte parkeerkelder
-  **Groen** Parkeerkelder heeft daglicht en bomen op parkeerniveau, waarvan de kruinen op het verhoogde woonplein door een sparing steken
-  **Landschap** Eilanden spelen in op topografie van het terrein. Dit eiland heeft een bosrijk karakter met veel begroeiing



Deelgebied 5 | Groene boskamer



Deelgebied 5 | Groene boskamer



Deelgebied 6 | **Bosrijk wonen**



Deelgebied 6 | Bosrijk wonen



Woningen Variatie in woningen, 2 en 3 laags, verschillende kapvormen en oriëntaties



Doelgroep Sociale huurwoningen, zorgconcepten, ouderen en gezinnen



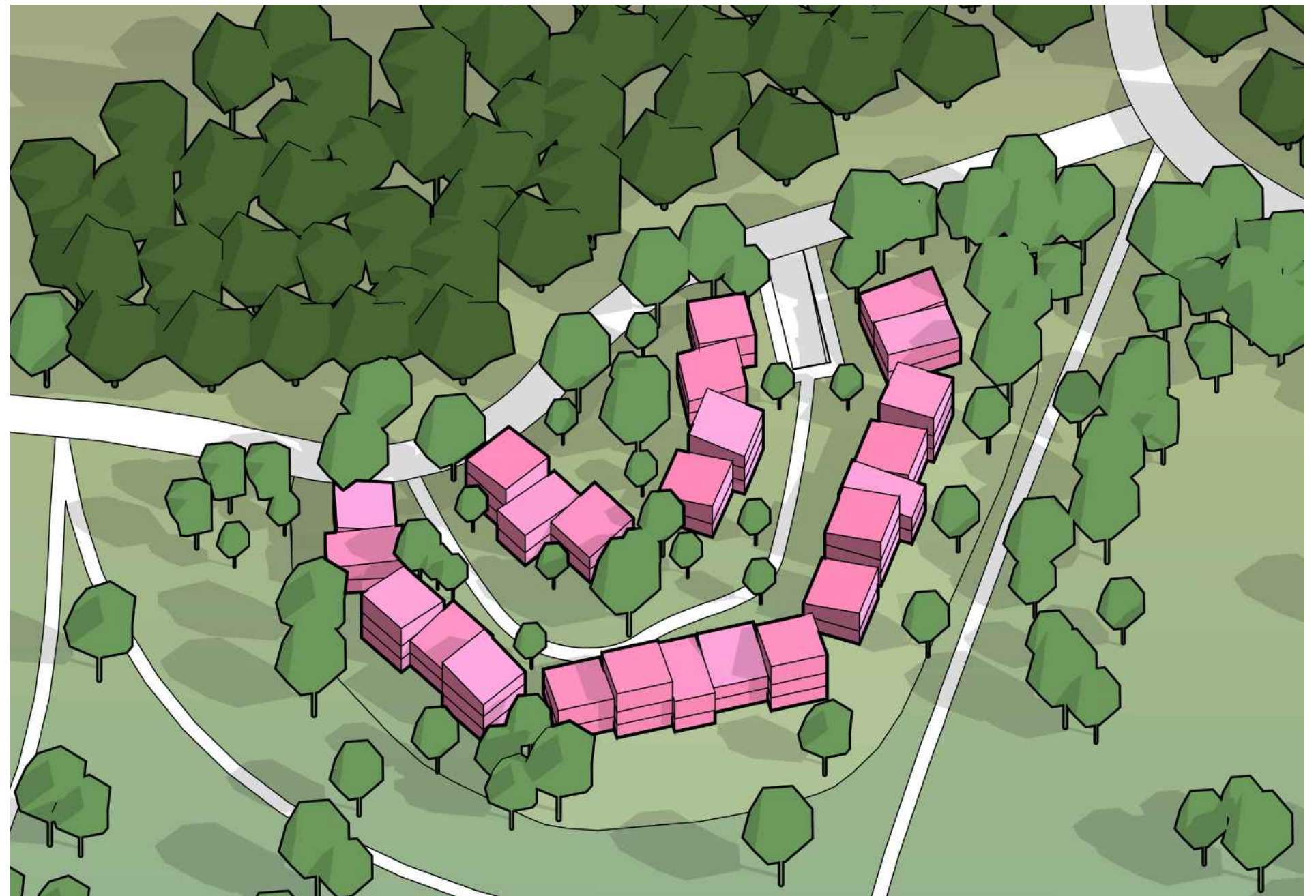
Ontsluiting Ontsluiting vanuit randweg aan noordzijde plangebied. Parkeren in halfverdiepte parkeerkelder



Groen Eiland heeft een bosrijk karakter met veel begroeiing. Binnengebied is autovrij en groen ingericht



Landschap Eilanden spelen in op topografie van het terrein.



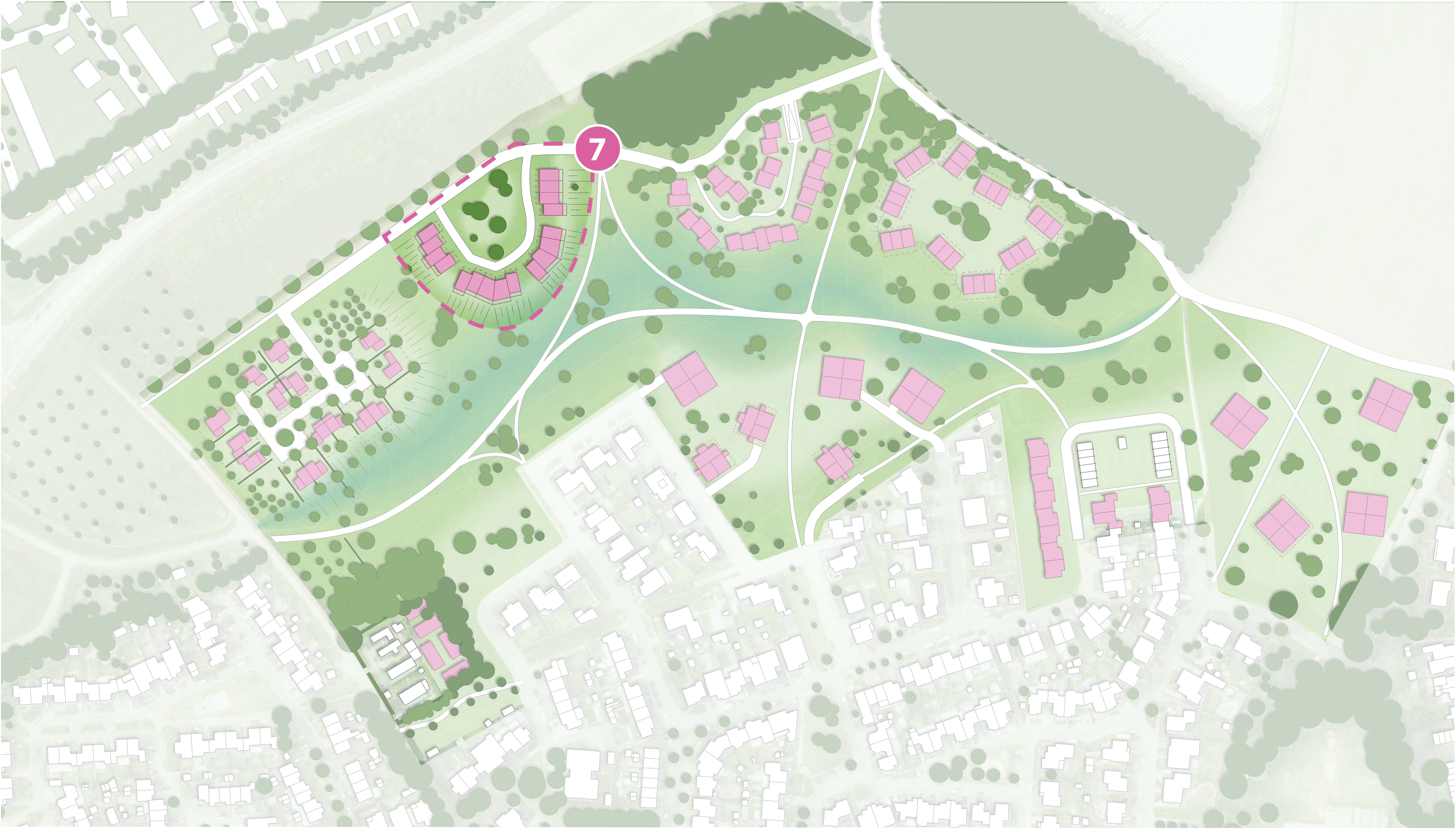
Deelgebied 6 | **Bosrijk wonen**



Deelgebied 6 | **Bosrijk wonen**



Deelgebied 7 | Terpwoningen



Deelgebied 7 | Terpwoningen



Woningen Split-level woning typologie met hoogwaardig contact met omliggende landschap op terpen



Doelgroep Gezinnen



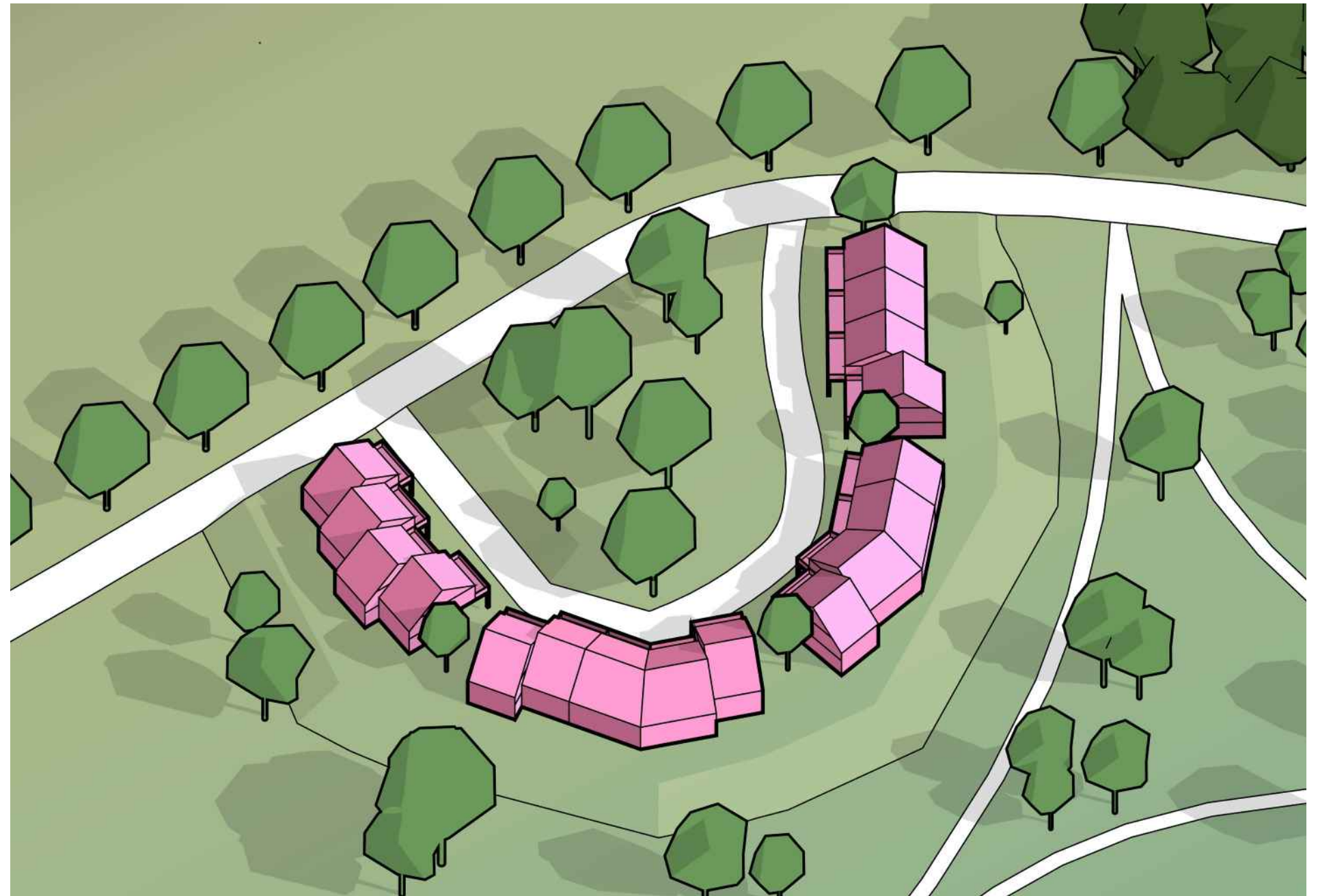
Ontsluiting Ontsluiting vanuit randweg aan noordzijde plangebied. Randweg verandert hier van karakter naar laan. Parkeergelegenheid voor 2 auto's onder de woning.



Groen Binnengebied is autovrij en groen ingericht



Landschap Eilanden spelen in op topografie van het terrein. Dit eiland ligt op een verhoogde terp, waardoor contact met landschap ontstaat



Deelgebied 7 | **Terpwoningen**



Deelgebied 7 | Terpwoningen



Deelgebied 8 | Wonen in de boomgaard



Deelgebied 8 | Wonen in de boomgaard



Woningen Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen



Doelgroep Gezinnen en ouderen, ruimte voor zelfbouwoningen



Ontsluiting Woningen worden ontsloten vanuit een centrale weg met hofjes. Parkeren op eigen perceel



Groen Karakter van het cultuurlandschap met boomgaarden en hagen



Landschap Refererend aan nabijgelegen kleinschalige cultuurlandschap met boomgaarden



Deelgebied 8 | Wonen in de boomgaard



Deelgebied 8 | Wonen in de boomgaard



Samenvatting en vervolg

Ruimtelijk kader



Ruimtelijk kader | Fasering woningaantallen



Ruimtelijk kader



Vervolg

- Bandbreedte aantal woningen **tussen 190 en 225**. Definitief woningaantal afhankelijk van economische haalbaarheid
- **Financiële doorrekening** van het plan.
- **Onderzoeken** naar o.a. verkeersontsluiting en ecologie
- Verkennen mogelijke **fasering** afhankelijk van natuurcompensatie
- Contacteren **partijen** voor maatschappelijke functies
- Contacteren partijen voor ontwikkeling plannen (bijv. **Wonen Limburg**)
- Verdere verfijning en aanscherping in **stedenbouwkundig plan**
- **Suggesties en richtlijnen** voor bijvoorbeeld architectuur, buitenruimte, parkeren en groen
- Ruimtelijk kader wordt **eind 2025** voorgelegd aan gemeenteraad

