

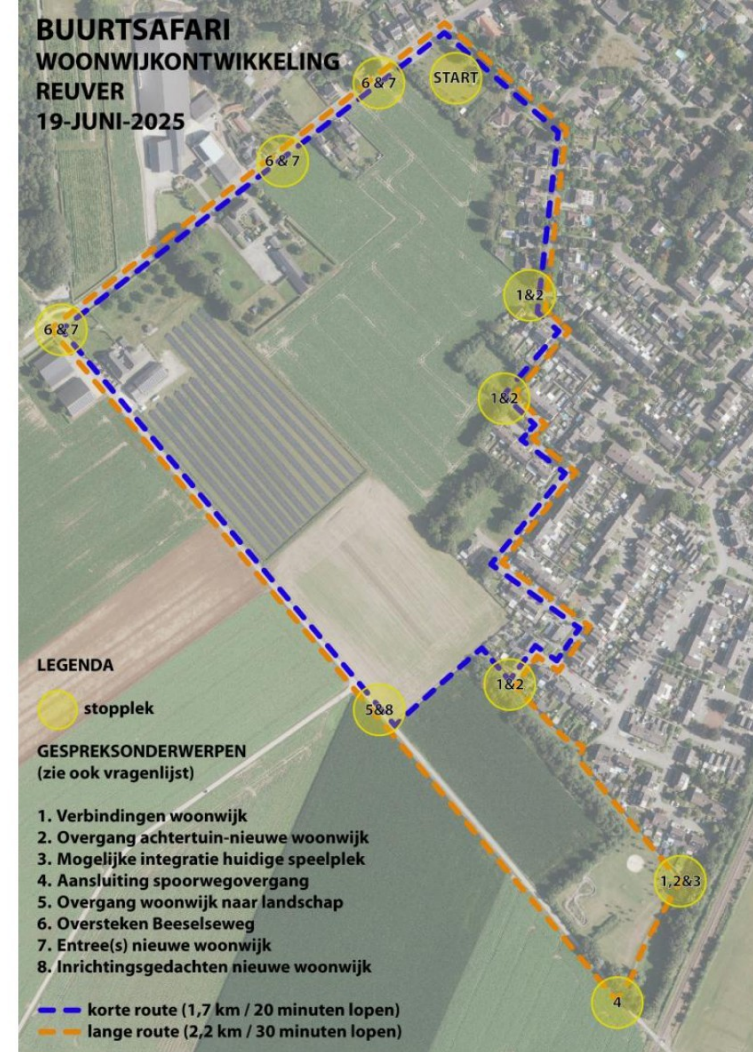


# CONCEPT- DEFINITIEF STEDENBOUWKUNDIG-LANDSCHAPPELIJK ONTWERP 'WILDE HOEVEN' REUVER

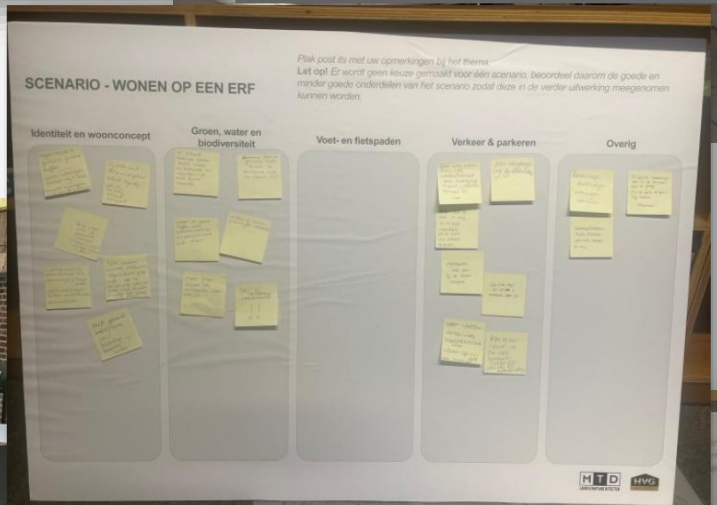
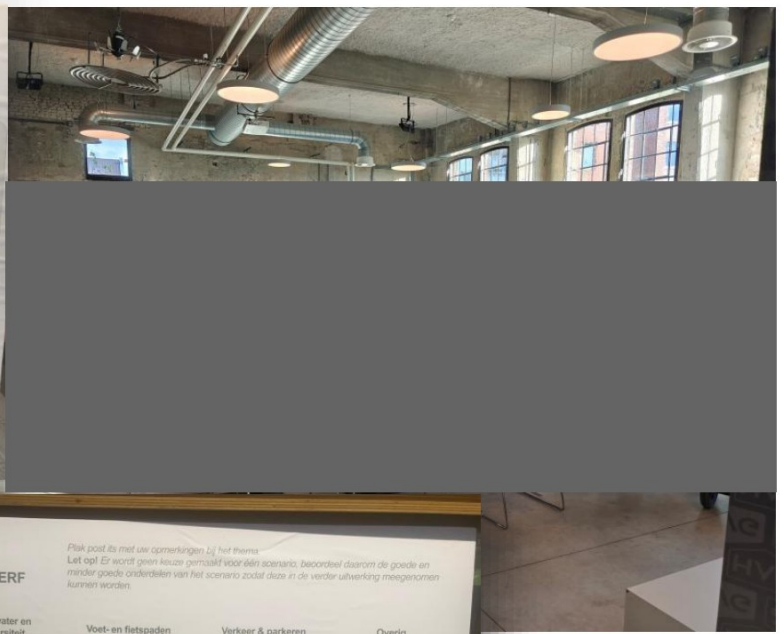
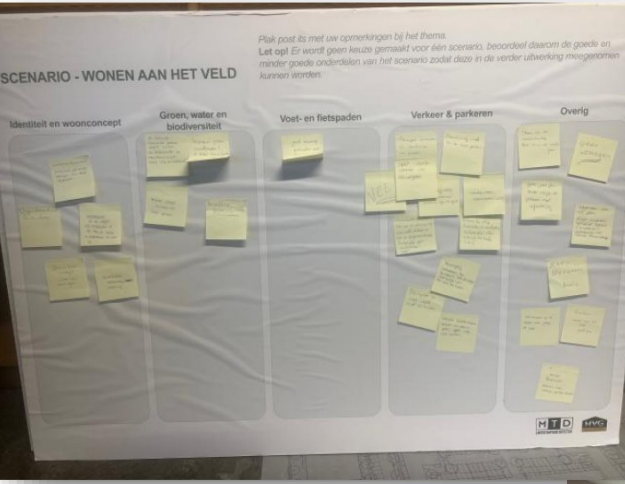
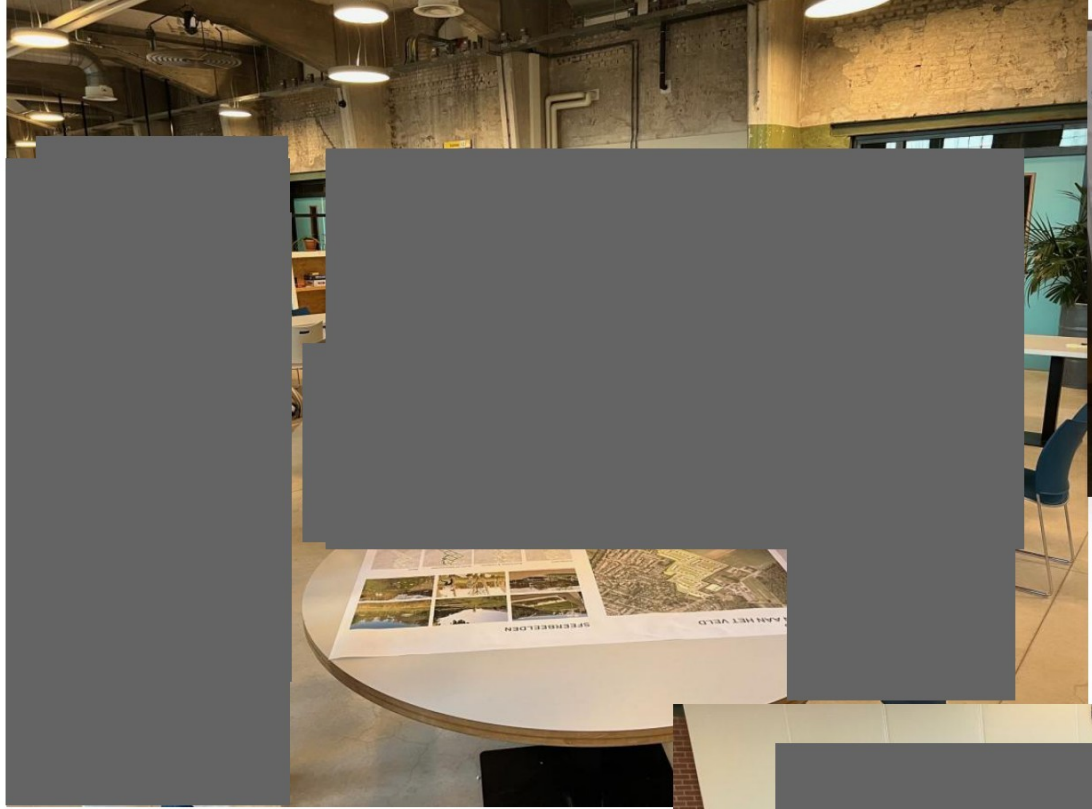
# BUURTSAFARI 19 JUNI J.L.



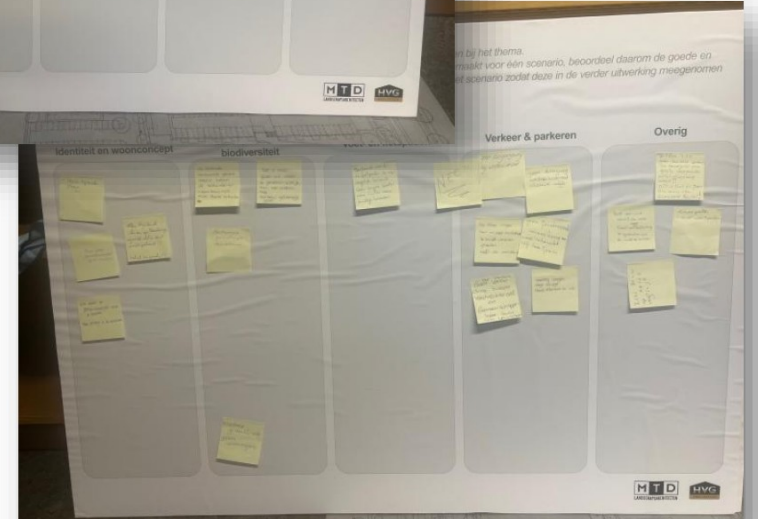
## BUURTSAFARI WOONWIJKONTWIKKELING REUVER 19-JUNI-2025



**Participatie met omgeving**



2<sup>E</sup> PARTICIPATIE BIJEENKOMING  
4 VARIANTEN – INLOOP  
11 SEPTEMBER 2025



## Fase Variantenstudie/scenario's

(zijn ook besproken in 2<sup>e</sup> ambtelijke workshop en gepresenteerd in 2<sup>e</sup> participatiebijeenkomst en raadsvergadering)



**HVG** VERZIN JIJ DE LEUKSTE PROJECTNAAM?

ons nieuwbouwplan in  
er zijn we op zoek naar  
akkende projectnaam.  
naam die perfect past bij  
ek waar straks een  
ve mooie woonwijk  
liseerd gaat worden.

j de naam waar wij naar  
ek zijn? Laat het ons  
n!

**HEB JIJ EEN LEUK IDEE?**

1. Scan de QR-code
2. Vul het formulier in met de projectnaam die jij hebt verzonnen
3. Maak kans op eeuwige roem en een leuke attentie!



[www.hvgrealestate.nl/verzin-de-projectnaam](http://www.hvgrealestate.nl/verzin-de-projectnaam)

**JOUW MENING TELT?**

1. Scan de QR-code
2. Geef per scenario de sterke punten en aandachtspunten door
3. Zorg samen met ons voor een woonomgeving waar iedereen zich thuisvoelt!



[www.hvgrealestate.nl/nieuwbouwproject-reuver](http://www.hvgrealestate.nl/nieuwbouwproject-reuver)

## Input raadsvergadering: gebiedsanalyse en 4 SCENARIO'S 16 SEPTEMBER 2025

- Aanwezig: ongeveer 10 raadsleden, projectteam en wethouder
- Terugkoppeling van reeds doorlopen participatieproces en input daaruit
- Toelichting op gebiedsanalyse en de 4 scenario's
- In 2 groepen aan tafel scenario's verder besproken op plussen/minnen/aandachtspunten/voorkeuren

### Samenvatting opgehaalde reacties:

- Let op beheerbaarheid van groen, met name de groene buffers
- Mix van woonvormen gewenst
- Appartementen ook mogelijk
- 1 groep met duidelijke voorkeur voor 'wonen op de akker', gecombineerd met erfwonen en 1 of twee kleine clusters 'gemeenschappelijke tuin'
- 'afzomen' van bestaande woonwijk wordt als positief gezien
- Klimaatrobuste openbare ruimte/groen wordt belangrijk geacht
- Bij erfwonen aandacht voor overgang tuinen naar openbaar groen, als dat niet geborgd kan worden dan niet doen
- Wonen aan een veld heeft veel nadelen, deze niet doen
- Wonen met gemeenschappelijke achtertuinen wordt niet als haalbaar/wenselijk gezien voor de hele woonbuurt

## 1e en 2e collegesessie: 2 juli en 22 SEPTEMBER 2025

### 1e collegesessie:

- Kennismaking en kennisnemen van de opgave, analyse landschap en globale vertrekpunten voor de opgave, als ook het voorliggende (participatie-) proces
- Aandachtspunten voor spoorwegovergang (afstemming ProRail)
- Aandachtspunt voor verkeerskundig onderzoek ivm verkeerafwikkeling
- Mag een onderscheidende woonbuurt woden met aandacht voor klimaatopgave, biodiversiteit, duurzaamheid en STOMP principes
- Woningbouwprogramma gebaseerd op woonvisie gemeente, voor deze locatie minder social en 'sterke schouders'en doorstroming

### 2e collegesessie:

- Kennisneming van doorlopen (participatie-)proces
- Aandacht voor verkeersafwikkeling, afhankelijk van resultaten verkeerskundig onderzoek
- Voorkeur voor wonen op de Akker met toevoeging van erfwonen en eventueel een cluster met gemeenschappelijke tuin
- Meer appartementen/gestapelde woningen is mogelijk, ook voor midden en duurder segment
- Betrekken van 'groentje' aan Vogelsweide in stedenbouwkundig plan
- Aandacht voor fasering zonneweide
- Optimalisatie aantal woningen naar 20-25 woningen per hectare onderzoeken
- Aandacht voor beheer van groene buffers

# 5. VERTALING NAAR HET GEBIED

In de Vogels Weide staat landschappelijk wonen centraal. Het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp kenmerkt zich door het naar binnen halen van het akkerlandschap dat ten zuiden van de Hovergelei ligt. Een centrale groene 'long' legt een verbinding met dit zuidelijk gelegen landschap en loopt door tot aan de aansluiting op de Beeselseweg, aan de noordzijde van het plangebied.

Het stedenbouwkundig plan kent drie verschillende woonsferen:

1. Wonen aan het groen
2. Wonen aan het erf
3. Wonen aan de groene rand

## Wonen aan het groen

Deze woningen zijn direct georiënteerd op het omringende akkerlandschap en de centrale groene structuur van het plan. Ze bieden bewoners een ruim uitzicht en een sterke verbinding met het groen.

## Wonen aan het erf

De woonerven worden gekenmerkt door verschillende woningtypen die gegroepeerd zijn rondom een gezamenlijk binnengebied. Dit erf vormt een veilige, besloten plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kinderen ongestoord kunnen spelen. De voorgevels van de woningen zijn gericht op het erf, terwijl de achtergevels uitkijken op de centrale groenstructuur en het akkerlandschap. Om de overgang van openbaar naar privé zorgvuldig vorm te geven, worden de erven licht verhoogd aangelegd en voorzien van brede struweelzones.

## Wonen aan de groene rand

Deze woningen liggen aan de groene omzooming van het plangebied en zijn gekoppeld aan de hoofdontsluiting. Ze combineren een groene, rustige oriëntatie met goede bereikbaarheid.

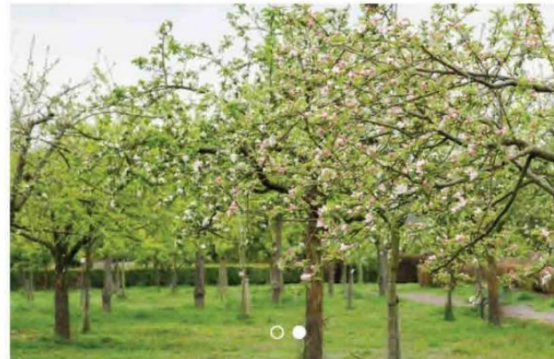
Per erf is er één zijde waar woningen zich ook richting de 'buitenkant' van het erf oriënteren. Hiermee ontstaat voldoende sociale controle op de openbare ruimte en wordt voorkomen dat de erven een te introvert karakter krijgen.

Door het gebied loopt de hoofdontsluiting van de Beeselseweg naar de spoorwegovergang. Langs deze weg wordt op enkele plekken geparkeerd voor de woningen die hier hun adres hebben. Het overige parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost in parkeerkoffers, die in de hoeken van de erven of aan de achterzijde van de woningen zijn gesitueerd.

Het woningaanbod in het plan is divers en bestaat uit appartementen, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Per bouwveld is gezocht naar een goede mix van typologieën.



*Kampenlandschap en heideontginning ontmoeten elkaar in de centrale groene structuur.*



## Landschap

Het landschappelijke ontwerp vindt zijn oorsprong in de overgang tussen twee karakteristieke Limburgse landschapstypen: het kampenlandschap en de droge heideontginning. Deze overgang vormt de basis voor de inrichting van de centrale groene structuur. De kerngedachte is om de karakteristieke openheid en vrije zichtlijnen van het omliggende akkerlandschap door te zetten in het plangebied.

### Centrale groene structuur

De centrale groene structuur vormt een geleidelijke overgang van kampenlandschap naar droge heideontginning.

Het kampenlandschap wordt vertegenwoordigd door boomgaarden, houtwallen, extensieve wadi's, kruidenrijke stroken en heggen. De droge heideontginning komt tot uiting in de afwisseling van open ruimtes en besloten plekken, erfbeplanting in de vorm van struweelzones, en kruidenrijke bermen langs de Hovergelei.

Het akkerlandschap wordt gekenmerkt door bloemenmengsels en kruidenrijke grassen. Vanaf de centrale groene structuur blijft het open uitzicht op het omliggende landschap behouden.

### Groene zoomen

Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied worden brede groene zoomen gerealiseerd. Deze vervullen meerdere functies: privacy, beschutting tegen wind en stuifzand, en ecologische verbindingen. Aan de noordzijde, grenzend aan de bestaande woonwijk, worden bestaande houtwallen behouden en waar mogelijk verbreed en versterkt. Aan de zuidzijde, waar het plangebied grenst aan het akkerlandschap, worden nieuwe robuuste struweelzones aangeplant.

Het afwisselend open en gesloten karakter sluit aan bij de historische perceelsstructuur, waar houtwallen van oudsher de perceelsgrenzen markeerden. Daarnaast fungeren de zoomen als schakels in het lokale ecologische netwerk en versterken ze de biodiversiteit.

De overgang tussen openbaar en privé wordt gevormd door brede struweelstroken – een kenmerkend element in het Limburgse landschap.

### Parkeren in het groen

Parkeervoorzieningen worden landschappelijk ingepast onder bomen in de groene zoomen aan de randen van het gebied, in parkeervakken met grasbetontegels afgewisseld met hagen en bomen, en langs de hoofdontsluitingswegen geïntegreerd in het groen.



*struweelstroken als erfgrenzen*



*boomgaarden als programmering van het landschap*



*parkeerplaatsen worden groen ingepast*



*woonerven met kleinschalige groene plekken*



*groene inpassing hoofdontsluitingswegen*



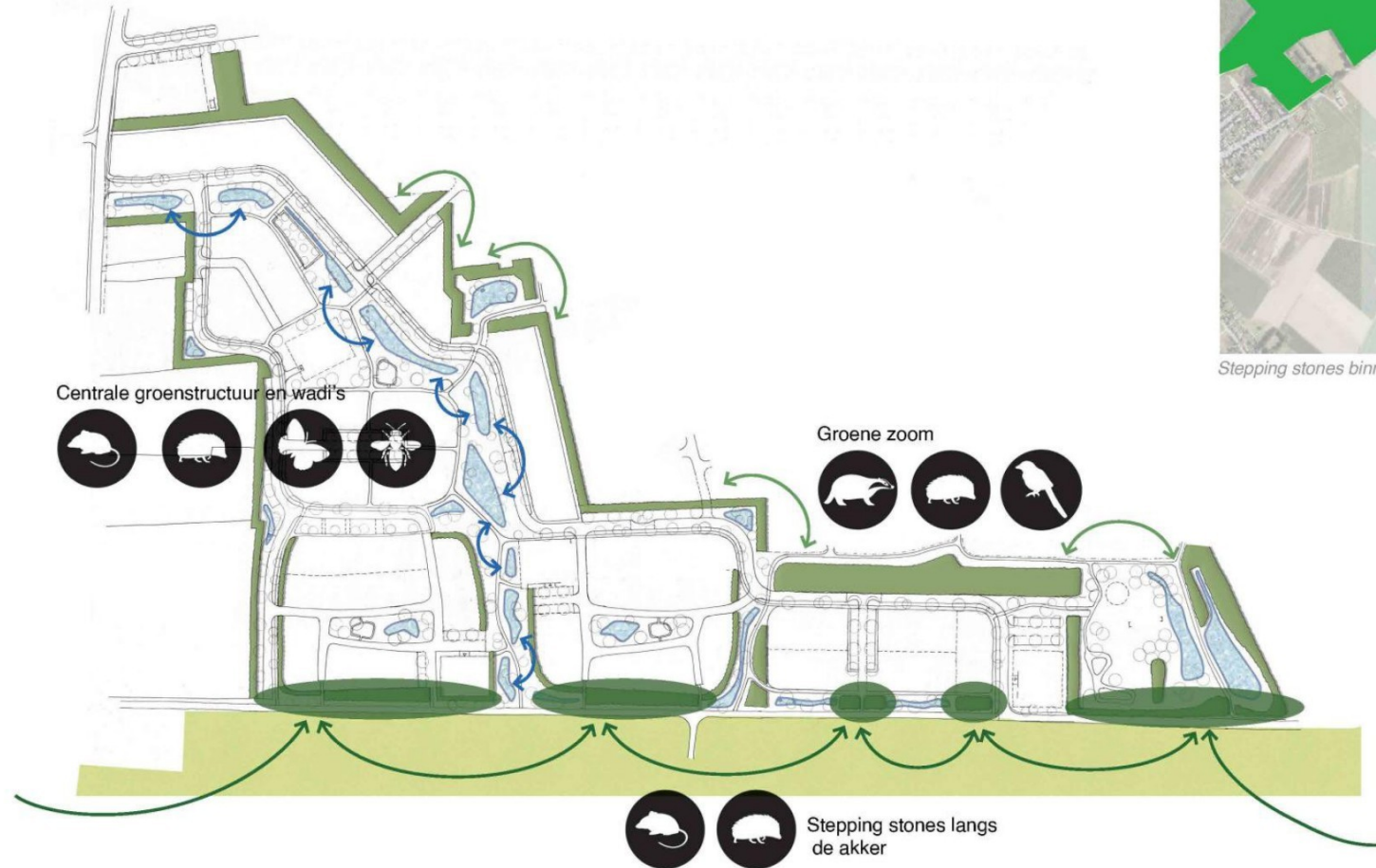
*centrale groene structuur met beplante wadi's en voorkanten naar de openbare ruimte*

## Ecologie en biodiversiteit

De bestaande groene zoom tussen de bestaande wijk en het plangebied biedt beschutting voor kleine zoogdieren zoals egels en de das. De hoge bomen in de groene zoom bieden een veilige leefomgeving voor vogels en vormen een belangrijke ecologische verbinding.

Het kruidenrijke grasland in de centrale groenstructuur en de inheemse bloemen en planten in de wadi's zorgen voor meer biodiversiteit. Het is een habitat voor kleine zoogdieren zoals muizen, spitsmuizen en egels en voor insecten zoals vlinders, wilde bijen en zweefvliegen.

De struweelstroken aan de zuidzijde van het plan, grenzend aan de akkers, functioneren als stepping stones binnen de bredere ecologische structuur. Hier kunnen egels, muizen en andere kleine dieren veilig van oost naar west door en langs het gebied bewegen.



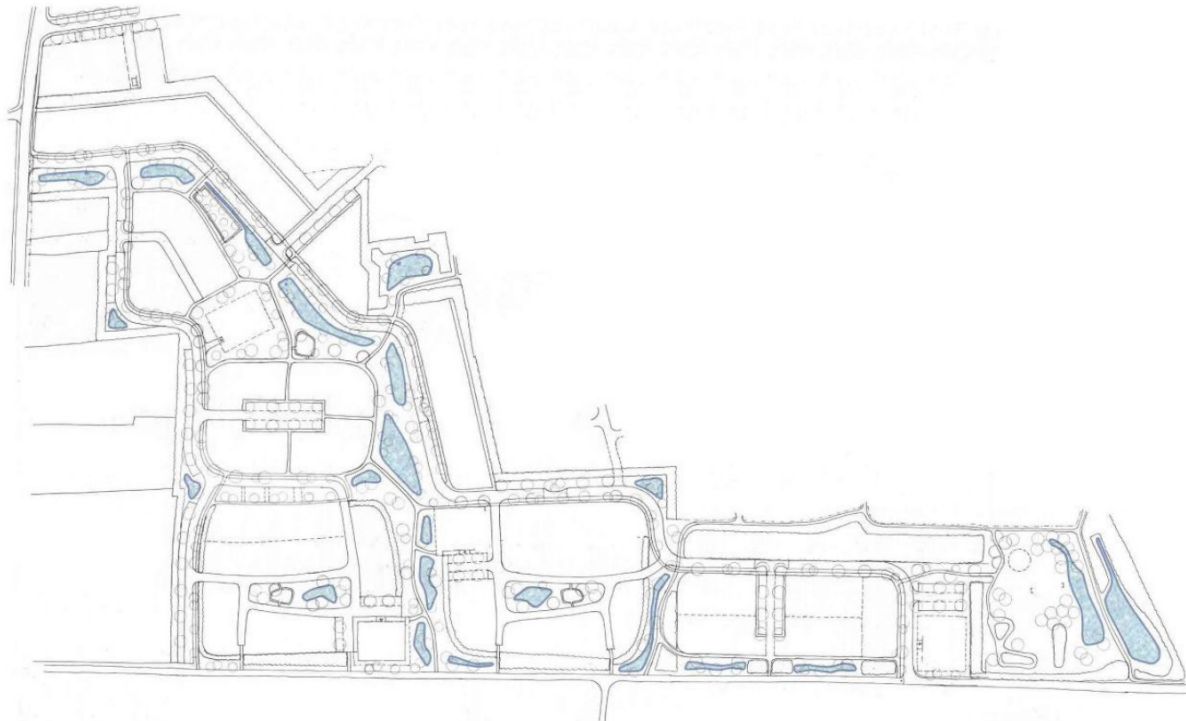
Stepping stones binnen de bredere ecologische structuur, Natuurnetwerk Limburg

## Waterberging en wadi's

- De bouwvelden worden verhoogd aangelegd, per bouwveld wordt het hemelwater verzameld en geleid naar de wadi's in het plangebied
- Op de erven wordt het water in eerste plaats verzameld op het groen van het erf, wanneer deze zijn maximale capaciteit heeft bereikt, loopt het water over naar de lager gelegen wadi's in de centrale groene zone.
- Middels infiltratieriolen wordt het water naar de wadi's geleid, de capaciteit en het infiltratievermogen van deze roilen zelf worden meegerekend met de waterbergingscapaciteit van het gebied.
- De wadi's worden beplant met inheemse, kruidenrijke beplanting en bomen die bestand zijn tegen vochtige wortels

### Capaciteit/diepte wadi's

			100 mm
Verharding	29887 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
Verharding (weg, parkeren en paden)	19390 m <sup>2</sup>		1939
Parkeren (privé)	1937 m <sup>2</sup>		194
Daken	8561 m <sup>2</sup>		856
			2989 m <sup>2</sup>
Wadi	4749 m <sup>2</sup>		0,63 cm water



wadi's in de centrale groenstructuur gecombineerd met speelaanleidingen

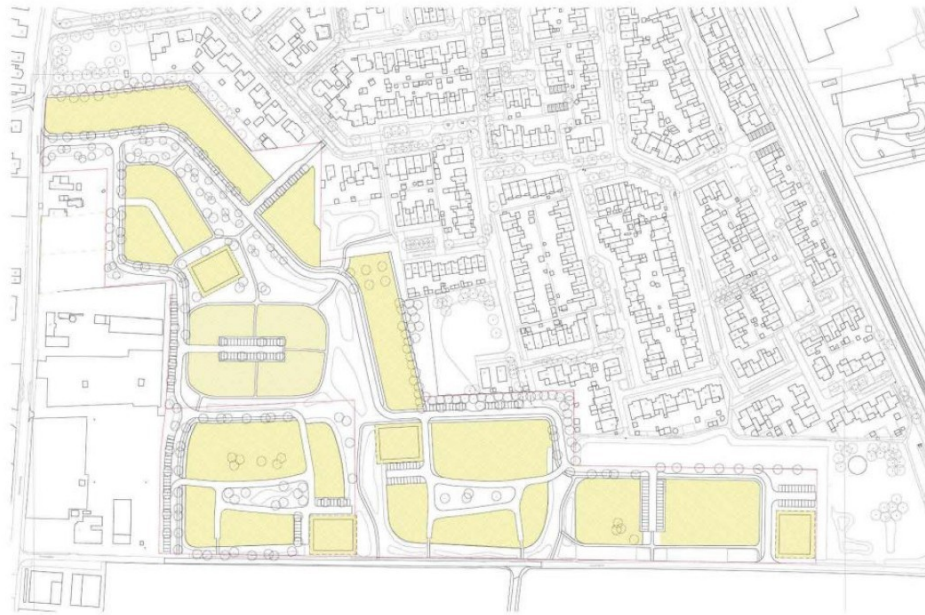


beplante wadi's

## Bouwvelden

Plangebied: 93.865 m<sup>2</sup>  
Uitgeefbaar: 45.477 m<sup>2</sup>  
48% uitgeefbaar

Fase 1: 36.809 m<sup>2</sup> uitgeefbaar  
Fase 2: 17.194 m<sup>2</sup> uitgeefbaar



## Woonvormen

- Wonen aan het erf  
De voorkanten van de woningen zijn richting het erf georiënteerd. Het is een mix van vrijstaande, twee-onder-een-kap, rijwoningen en een appartementenblokje.
- Wonen aan het groen
- Wonen aan de groene rand



wonen aan het erf



wonen aan het groen



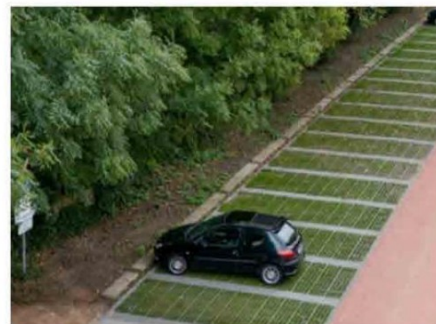
wonen aan de groene rand



appartementen aan het groen

## Parkeren

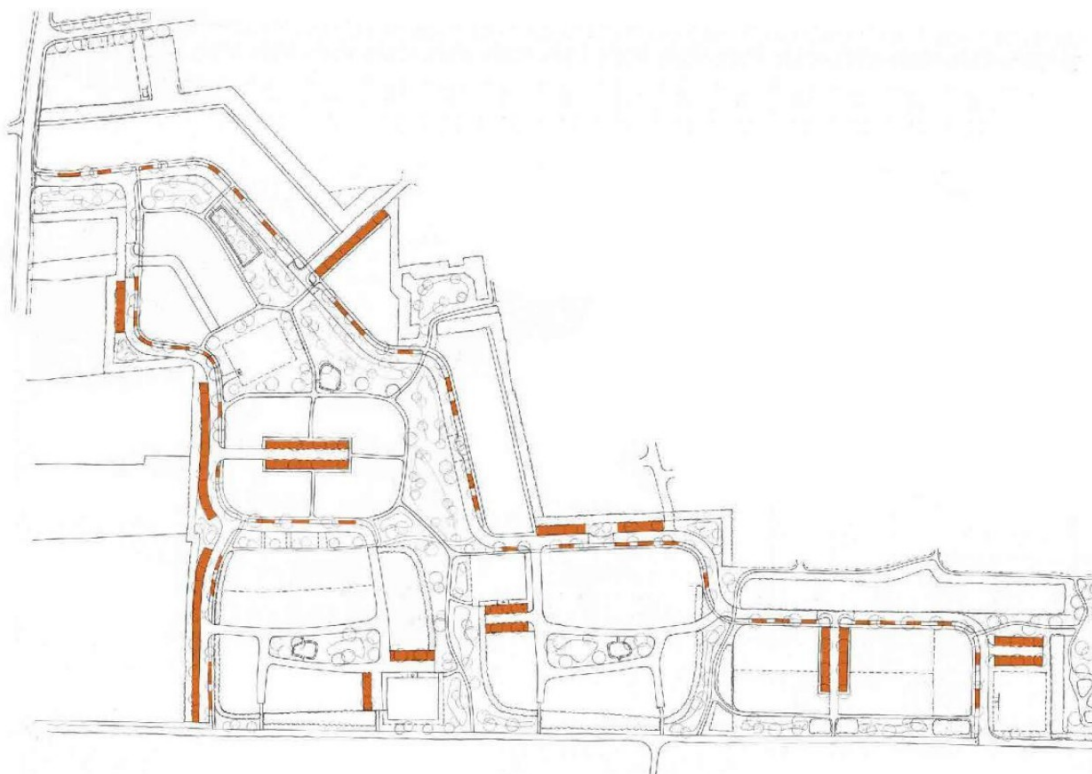
- Het parkeren wordt zo veel mogelijk op eigen terrein opgelost, dit wordt gedaan op de kavels van de vrijstaande woningen, de twee-onder-een-kap woningen en de hoekwoningen.
- Parkeren in de openbare ruimte wordt zo veel mogelijk aan de randen van het gebied opgelost.
- Tussenwoningen en appartementen parkeren in het openbaar gebied nabij de woning
- Parkeren in het openbaar gebied wordt zo groen mogelijk ingepast door gebruik te maken van grasbetontegels, hagen rondom de parkeervakken en door te parkeren onder de bomen.
- Langs de hoofdontsluiting zijn langsparkeervakken in de groenzone opgenomen tussen de rijbaan en het vrijliggende voetpad.



haaks parkeren



langs parkeren



### Parkeerbalans o.b.v. testverkeveling

Woningtypologie	Segment	Gem p-norm	aandeel bezoek	woningen	p-behoefte
Vrijstaand	Koop	2,1	0,2	21	48,3
Twee-onder-één-kap	Koop	1,9	0,2	42	88,2
Tussen/hoekwoning	Koop	1,7	0,2	71	134,9
Appartement (>100m <sup>2</sup> go)	Koop	1,8	0,2	0	0
Appartement (75-100m <sup>2</sup> go)	Koop	1,4	0,2	26	41,6
Appartement (<75m <sup>2</sup> go)	Koop	1,3	0,2	0	0
Grondgebonden	Huur (vrije sector)	1,4	0,2	34	54,4
Appartement (> 100m <sup>2</sup> go)	Huur (vrije sector)	1,3	0,2	16	24
Appartement (75-100m <sup>2</sup> go)	Huur (vrije sector)	1	0,2	0	0
Appartement (<75m <sup>2</sup> go)	Huur (vrije sector)	1	0,2	0	0
Appartement (> 100m <sup>2</sup> go)	Sociale huur	1,3	0,2	20	30
Appartement (75-100m <sup>2</sup> go)	Sociale huur	1	0,2	0	0
Appartement (<75m <sup>2</sup> go)	Sociale huur	1	0,2	0	0
Appartement (<50m <sup>2</sup> go)	Sociale huur	0,9	0,2	0	0
				<b>230</b>	<b>421,4</b>
			In model		420
			saldo		

HVG

'WILDE HOEVEN' - REUVER

This board displays a large site plan on the left, a smaller plan in the middle, and a grid of photos at the bottom. A central text block is titled 'OPTIMALE HOEFTE EN UITWIKSELINGEN'. The board is annotated with several yellow sticky notes and a QR code.

'WILDE HOEVEN' - REUVER

This board features a site plan on the left and a series of architectural elevations on the right, showing different building profiles and landscaping.

'WILDE HOEVEN' - REUVER

This board shows a site plan on the left and a collection of landscape photographs on the right, illustrating the intended greenery and outdoor spaces.

3E PARTICIPATIEBIJEENKOMST 8 JUNI 2026



### 'WILDE HOEVEN' - REUVER

GENOTOREND VERWIJEN

WOONWONEN

VARIANTENSTUDIE / SCENARIO'S

ORIGINELE AMBITIES EN UITGANGSPUNTEN

ONTWERP



# HVG

WILDE HOEVEN - REUVER

WILDE HOEVEN - REUVER

WILDE HOEVEN - REUVER

# PARTICIPATIE EN PROCES



Schrijf je in en blijf op de hoogte

## VARIANTENSTUDIE/ SCENARIO'S



wonen op de akker



wonen op een erf



wonen met gemeenschappelijke tuin



wonen aan het veld

## OPGEHAALDE AMBITIES EN UITGANGSPUNTEN

### COLLEGE EN RAAD

#### 1. Sfeer en identiteit

- Een onderscheidende en kwalitatieve woonomgeving met aandacht voor klimaat, biodiversiteit en duurzaamheid wordt nagestreefd.
- De ontwikkeling mag een voorbeeld vormen voor een nieuwe generatie woonwijken binnen de gemeente.
- Een mix van woonvormen wordt wenselijk geacht.
- Het 'afzomen' van de bestaande woonwijk met een kwalitatieve overgang naar het nieuwe gebied wordt als positief beoordeeld.

#### 2. Bebouwing en woningprogramma

- Een woningbouwprogramma gericht op doorstroming en midden- en hogere segmenten wordt passend geacht.
- De mogelijkheid voor meer appartementen of gestapelde woningen dient te worden onderzocht.
- Een mix van woonvormen wordt wenselijk geacht.
- Appartementen worden als mogelijke toevoeging gezien.
- Een stedenbouwkundige opzet gebaseerd op 'wonen aan de akker' in combinatie met erven krijgt bij een deel van de raad de voorkeur.

#### 3. Mobiliteit en bereikbaarheid

- Een verkeerskundig onderzoek naar de ontsluiting en verkeersafwikkeling dient te worden uitgevoerd.
- Verschillende ontsluitingsscenario's dienen te worden onderzocht.
- De verkeersstructuur en ontsluiting worden als belangrijk aandachtspunt benoemd.

#### 4. Groen, landschap en openbare ruimte

- Een robuuste groene openbare ruimte met ruimte voor wateropvang en biodiversiteit wordt als randvoorwaarde gesteld.
- Klimaatrobuuste en groene openbare ruimte wordt belangrijk geacht.
- Aandacht voor beheerbaarheid van groenstructuren.
- Toevoeging openbaar gebied gelegen aan de Vogelsweide aan het woningbouwplan

#### 5. Klimaat, water en duurzaamheid

- Klimaatadaptatie, duurzaamheid en biodiversiteit worden als belangrijke uitgangspunten benoemd.
- De wateropgave dient verder te worden afgestemd met de bredere wateropgave in de bestaande woonwijken.

### PARTICIPATIE OMWONENDEN

#### 1. Sfeer en identiteit

- Een landelijk en groen karakter van de wijk wordt wenselijk geacht.
- Een rustige en veilige woonomgeving wordt belangrijk gevonden.
- Het vrije uitzicht en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied dienen zoveel mogelijk te worden gerespecteerd.

#### 2. Bebouwing en woningprogramma

- Een gevarieerd woningaanbod wordt wenselijk geacht, met aandacht voor starters, senioren en levensloopbestendige woningen.
- Hoogbouw wordt over het algemeen niet wenselijk gevonden.
- Aansluiting bij de schaal en uitstraling van de bestaande wijk wordt belangrijk geacht.

#### 3. Mobiliteit en bereikbaarheid

- Geen directe autoverbindingen met de bestaande woonwijk worden wenselijk geacht.
- Verbindingen voor langzaam verkeer (wandelen en fietsen) worden juist wenselijk geacht.
- Sluipverkeer en verkeersonveiligheid dienen te worden voorkomen.
- Bestaande recreatieve routes dienen te worden behouden.

#### 4. Groen, landschap en openbare ruimte

- Bestaande groene structuren dienen zoveel mogelijk te worden behouden.
- Groene buffers tussen bestaande en nieuwe woningen worden wenselijk geacht.
- Behoud van natuurwaarden en fauna in het gebied wordt belangrijk gevonden.
- Speelplekken dienen te worden behouden of verbeterd.

#### 5. Klimaat, water en duurzaamheid

- Regenwateropvang en duurzame oplossingen worden positief beoordeeld.
- Behoud van flora en fauna in het gebied wordt belangrijk gevonden.

## ONTWERP



# 'WILDE HOEVEN' - REUVER



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP



Schrijf je in  
en blijf op  
de hoogte



GEMOTORISEERD  
VERKEER



WOONVORMEN  
(architectuur ter illustratie)



parkeervelden



wonen aan het erf



wonen aan de groene rand



parkeerplaatsen worden groen ingepast



wonen aan het groen



appartementen aan het groen

# 'WILDE HOEVEN' - REUVER



Schrijf je in  
en blijf op  
de hoogte



LANGZAAM VERKEER



losliggende voetpaden langs hooftontsluiting



verharde voetpaden voor voetgangers in de groenstructuur



GROENSTRUCTUUR + WATERBERGING



boomgaarden als programmering van het landschap



centrale groene structuur met deplanitatie wadi's en voorplanten naar de openbare ruimte



wadi's in de centrale groenstructuur gecombineerd met speeltoestelingen



struweelstroken als erengrenzen

# 'WILDE HOEVEN' - REUVER



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

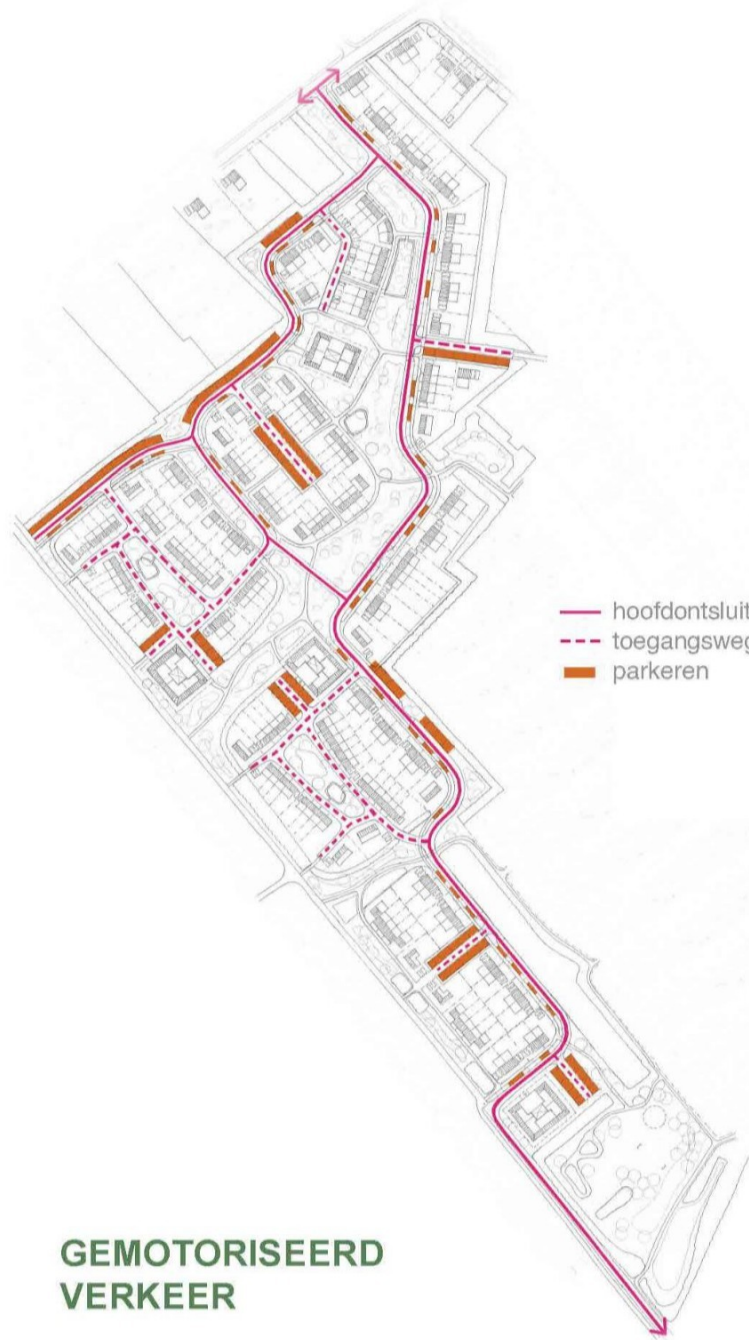


Schrijf je in  
en blijf op  
de hoogte



PROFIELEN





- hoofdontsluitingswegen
- - - toegangswegen/ erven
- parkeren

**GEMOTORISEERD  
VERKEER**



- losliggend voetpad  
langs ontsluitingsweg
- voetpad in het groen
- - - shared space (erven)
- fietsers over rijbaan
- Hovergelei

**LANGZAAM  
VERKEER**

## GROENSTRUCTUUR + WATERBERGING



## WOONVORMEN (architectuur ter illustratie)



Schrijf je  
en blijf  
de hoog



## opgehaalde reacties 15 juni 2026

- **Behoeftte aan levensloopbestendige woningen**
- **Worden er ook 'vrije kavels' verkocht?**
- **Aandacht voor overlast (koplampen bestaande woningen overzijde/verkeerskundig) bij aansluiting nieuwe wijk op Beeselseweg**
- **Jammer dat bestaand 'groentje' bij ingang Vogelsweijde bebouwd wordt**
- **Groenstrook in overgang naar bestaande woonwijk mag 'dicht en hoog' zijn**
- **Kan er wat langsparkeren komen op Beeselseweg, waar nu oude bushalte ligt?**
- **Doorsteken voor autoverkeer naar bestaande woonwijk niet gewenst**
- **Aandacht voor snelheidsbeperkende maatregelen op wegen**
- **Behoeftte aan 'starterswoningen', koop met 2 slaapkamers**
- **Geef 'eigen' inwoners voorrang op 'goedkopere' woningen.**
- **Waarom geen aansluiting op Beeselseweg op een andere plek (meer zuidelijk)**
- **Over het geheel veel waardering voor plan, groene opzet met differentiatie in woningen**



**BEDANKT VOOR UW AANDACHT**