



QUBUS VASTGOED
ontwikkeling & realisatie

studio
412
creatieve broedplaats voor
architectuur en techniek



LA | ARCHITECTEN
INGENIEURS

STRUCTUURONTWERP

GEBIEDSONTWIKKELING EERDE - HAAKAKKER III

Haakakker III Principes

Dit stedenbouwkundig voorontwerp voor Haakakker twee is tot stand gekomen in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente Meierijstad (Maarten Nabbe) in een schetsmiddag heeft deze samen met de architecten Koen Donkers en Hans van de Tillaart al schetsend de uitgangspunten bepaald om tot een goed plan te komen voor het gebied Haakakker III tussen de Schoolhuisweg en De Kuilen in Eerde.

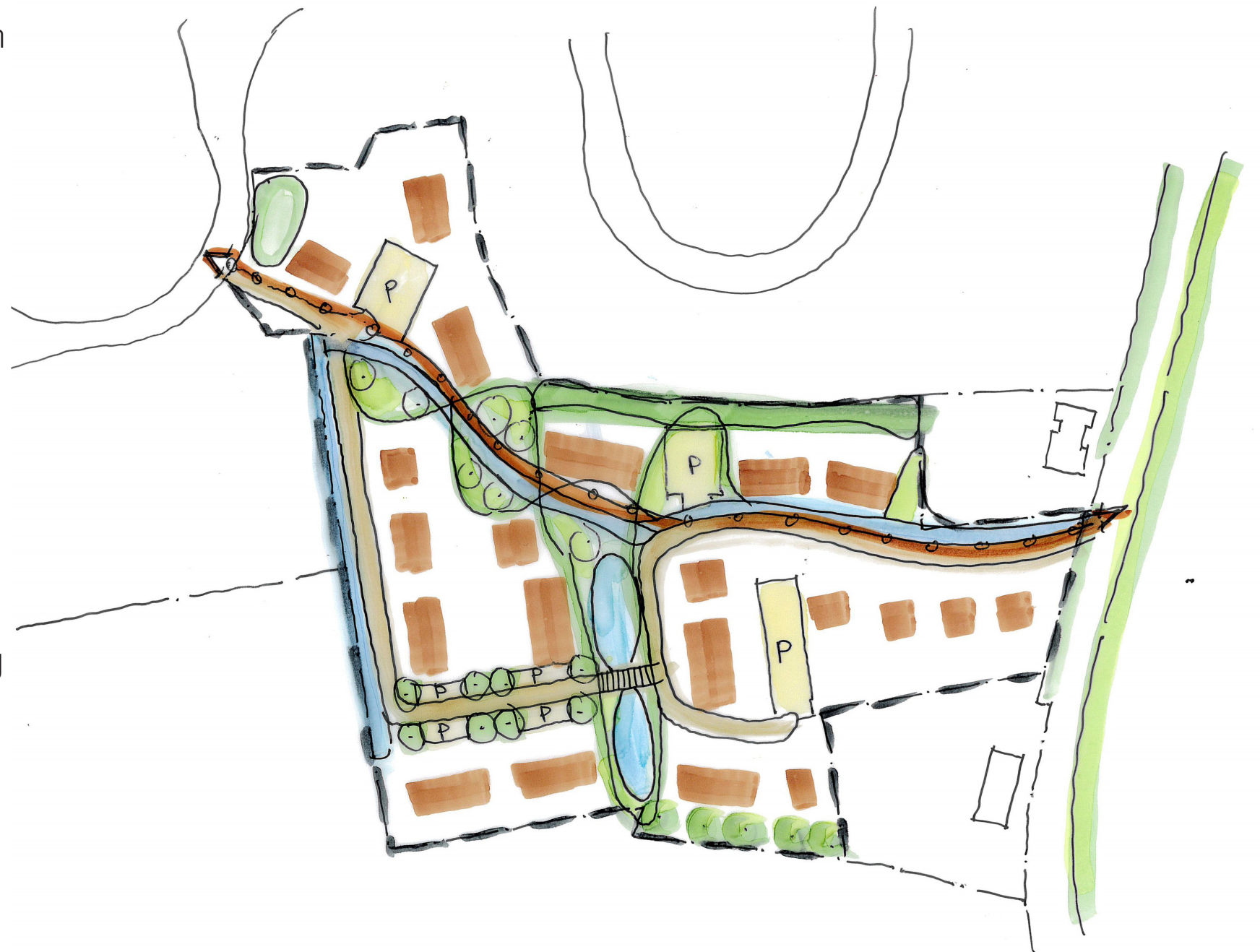
In de navolgende analyse geven we aan hoe een aantal structuren zijn opgebouwd binnen het plan;

- Groen Blauw structuur
- Bebouwingsstructuur
- Verkeersstructuur

Daarna hebben we ook een 3D uitwerking gemaakt van het stedenbouwkundige plan. Met een aantal views die de kwaliteit van het gebied onderstrepen.

Onderliggend aan die stedenbouwkundig plan ligt ook een analyse voor de verhouding openbaar/privé, verhard/onverhard, groen en blauw. Ook is er al gekeken naar de branchering van de woningen zodat deze zou passen in de typologie verdeling die wordt genoemd in de woonvisie.

Wij zien dit als een belangrijke stap richting het concreet maken van de plannen en treden graag in overleg over de details van het plan en de verdere uitwerking in een bestemmingsplan.



STRUCTUURSCHETS



Blauwe mantel

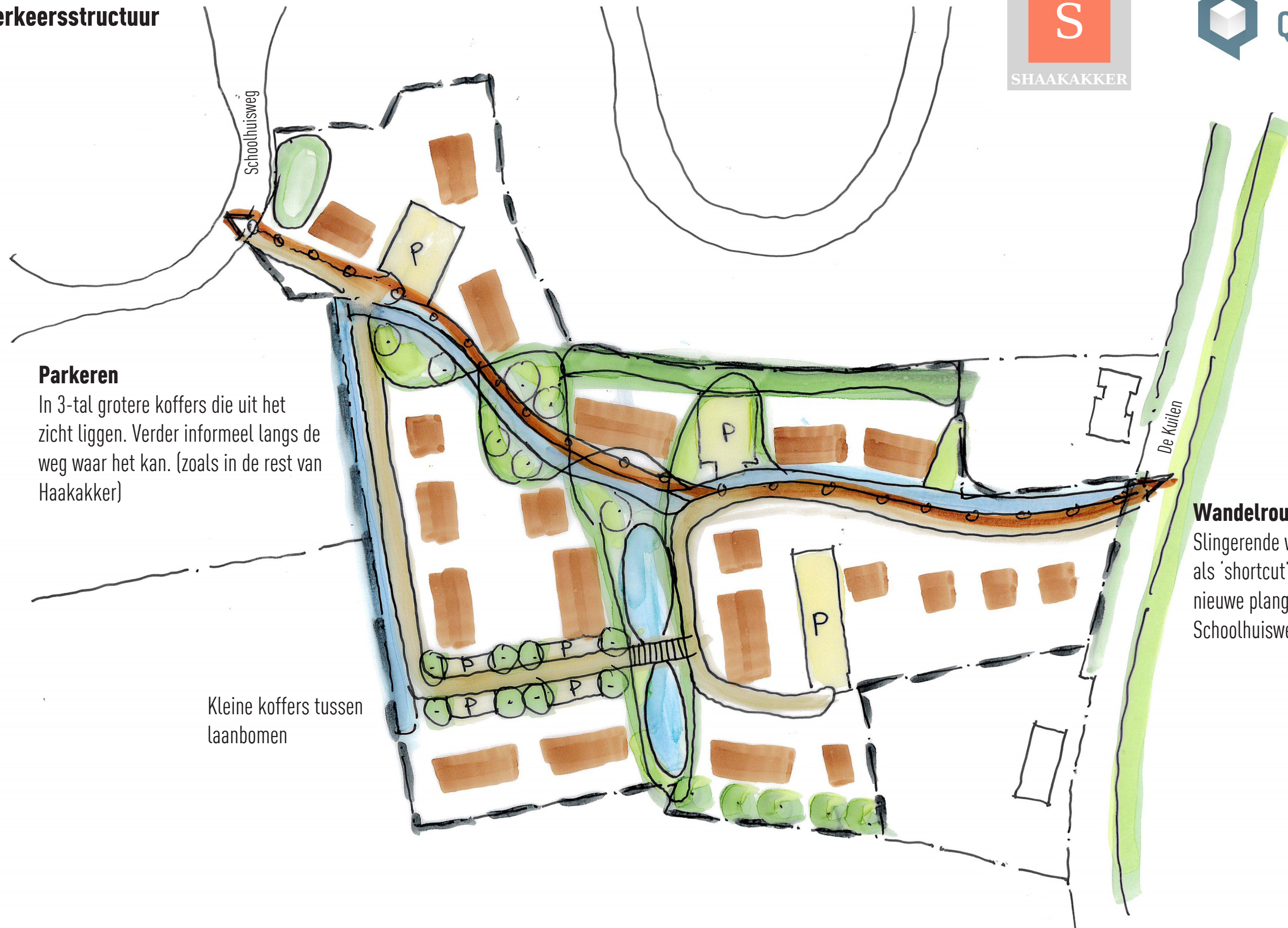
Bestaande sloot gebruiken als structurerend element; midden in het plangebied gebruiken om een wadi te maken als groen blauw hart van het plan

Groene stepping stones
begeleiden een kort ommetje door het nieuwe gebied



Bouwblokken

Een twintigtal bouwblokken voegen zich naar de structuur.



Parkeren

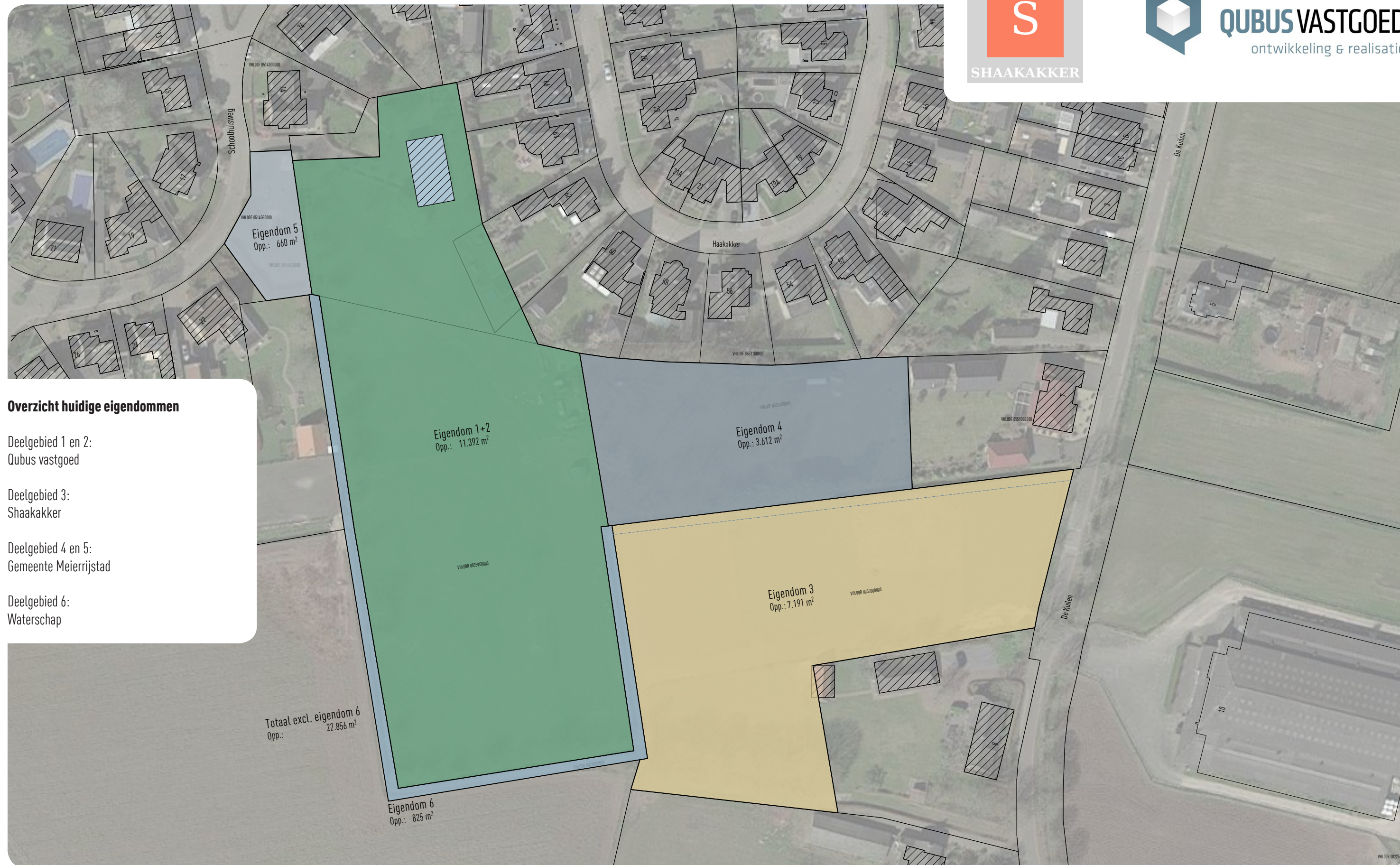
In 3-tal grotere koffers die uit het zicht liggen. Verder informeel langs de weg waar het kan. (zoals in de rest van Haakakker)

Kleine koffers tussen laanbomen

Wandelroute

Slingerende wandelroute als 'shortcut' door het nieuwe plangebied. Tussen Schoolhuisweg en De Kuilen





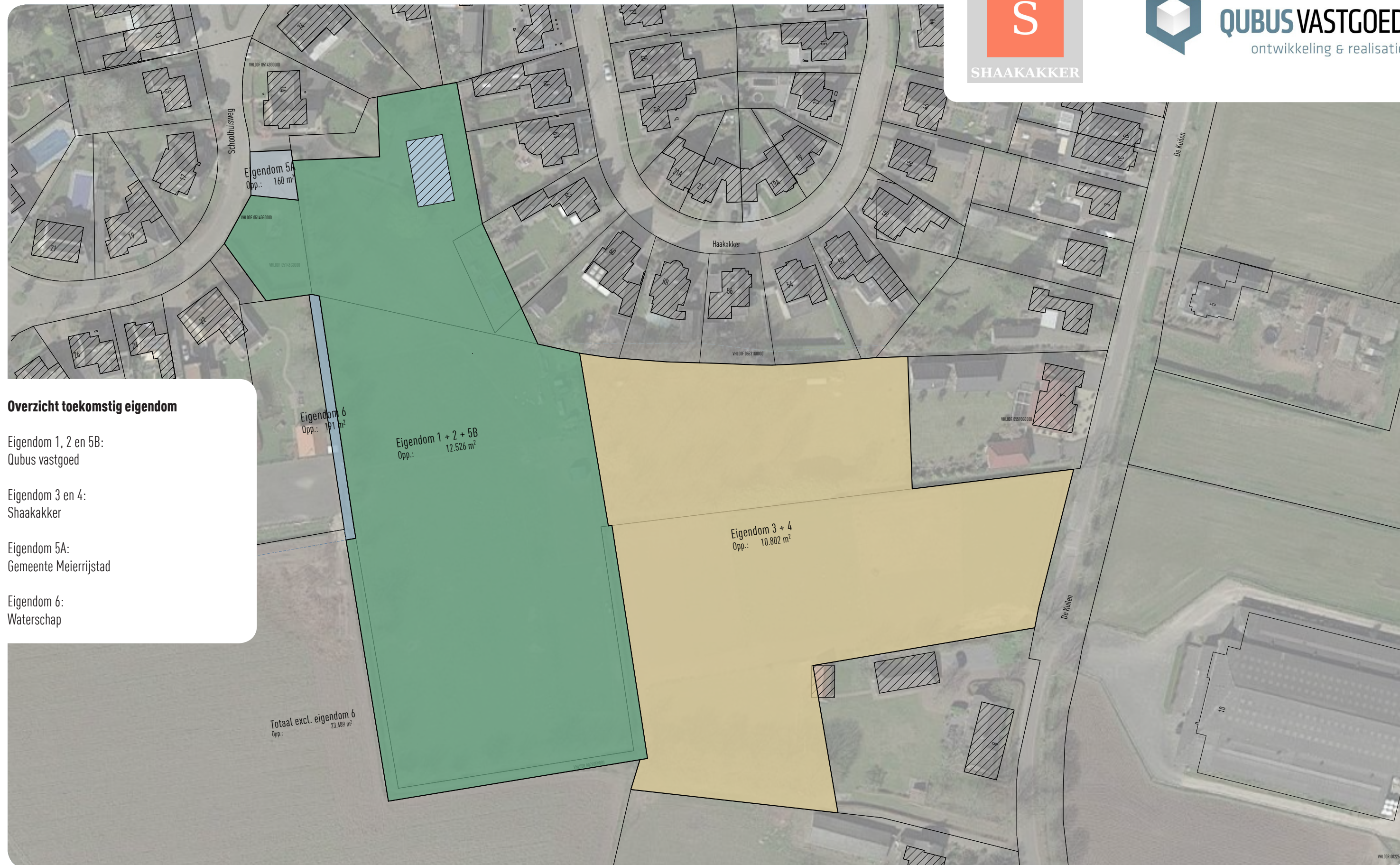
Overzicht huidige eigendommen

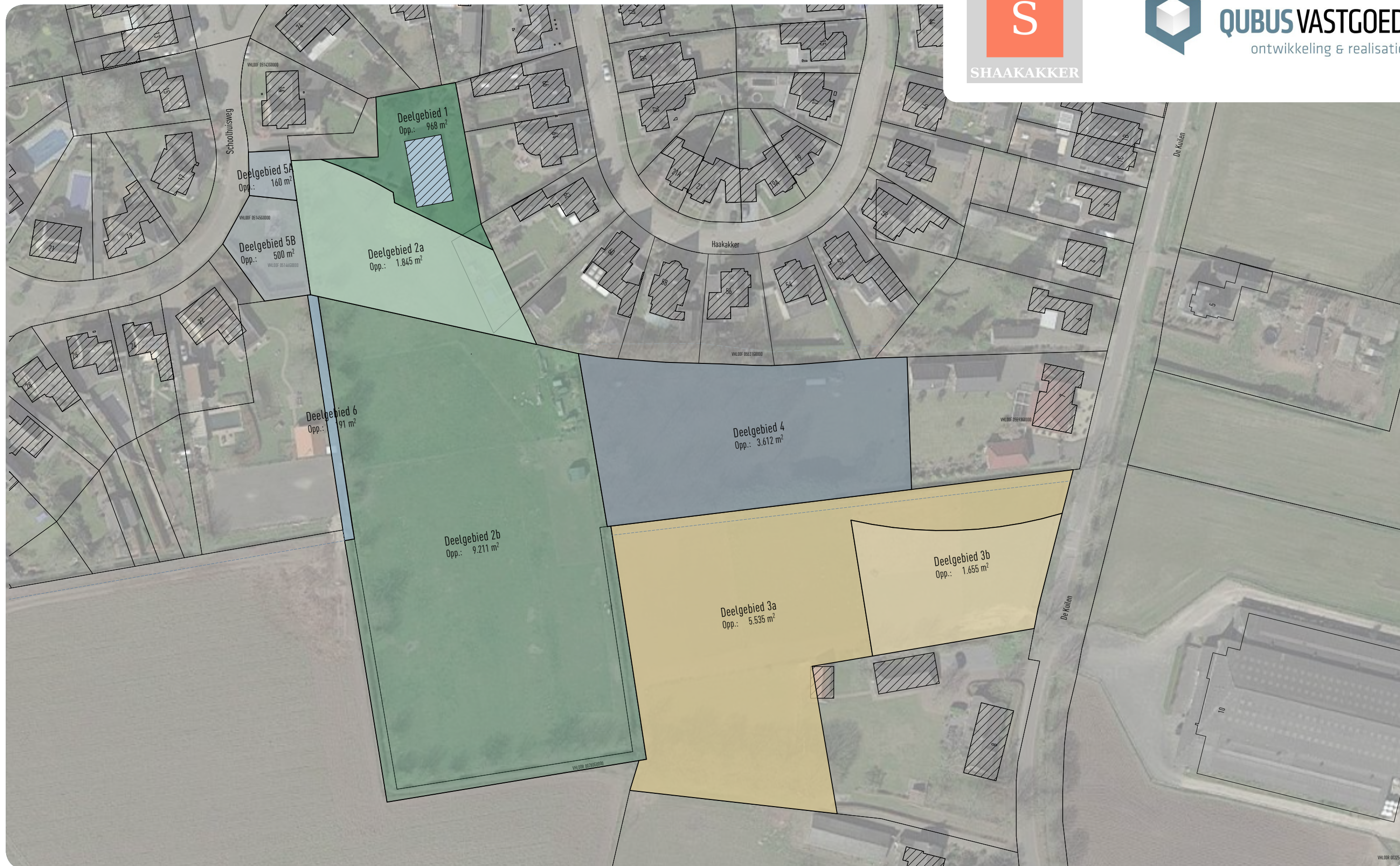
Deelgebied 1 en 2:
Qubus vastgoed

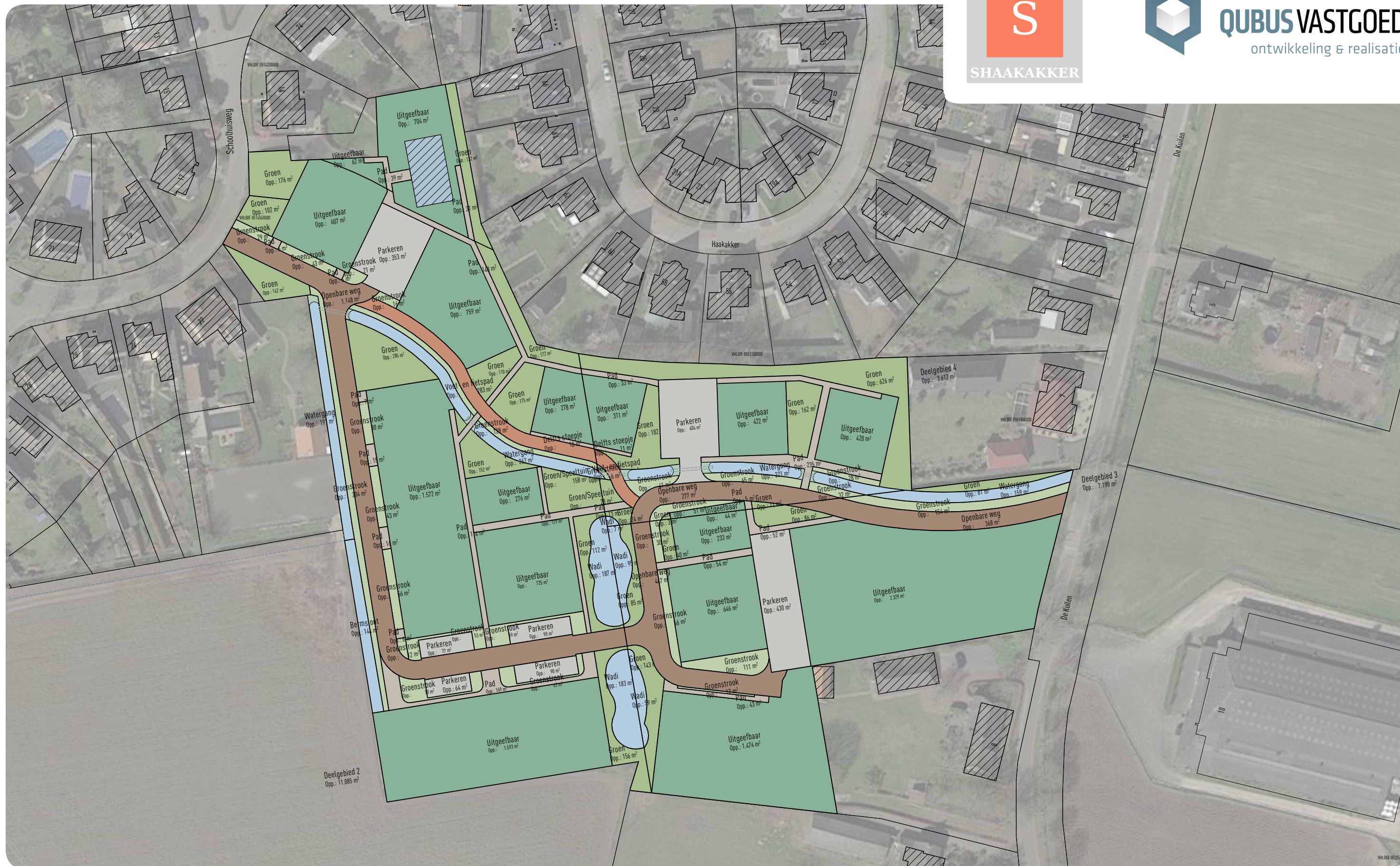
Deelgebied 3:
Shaakakker

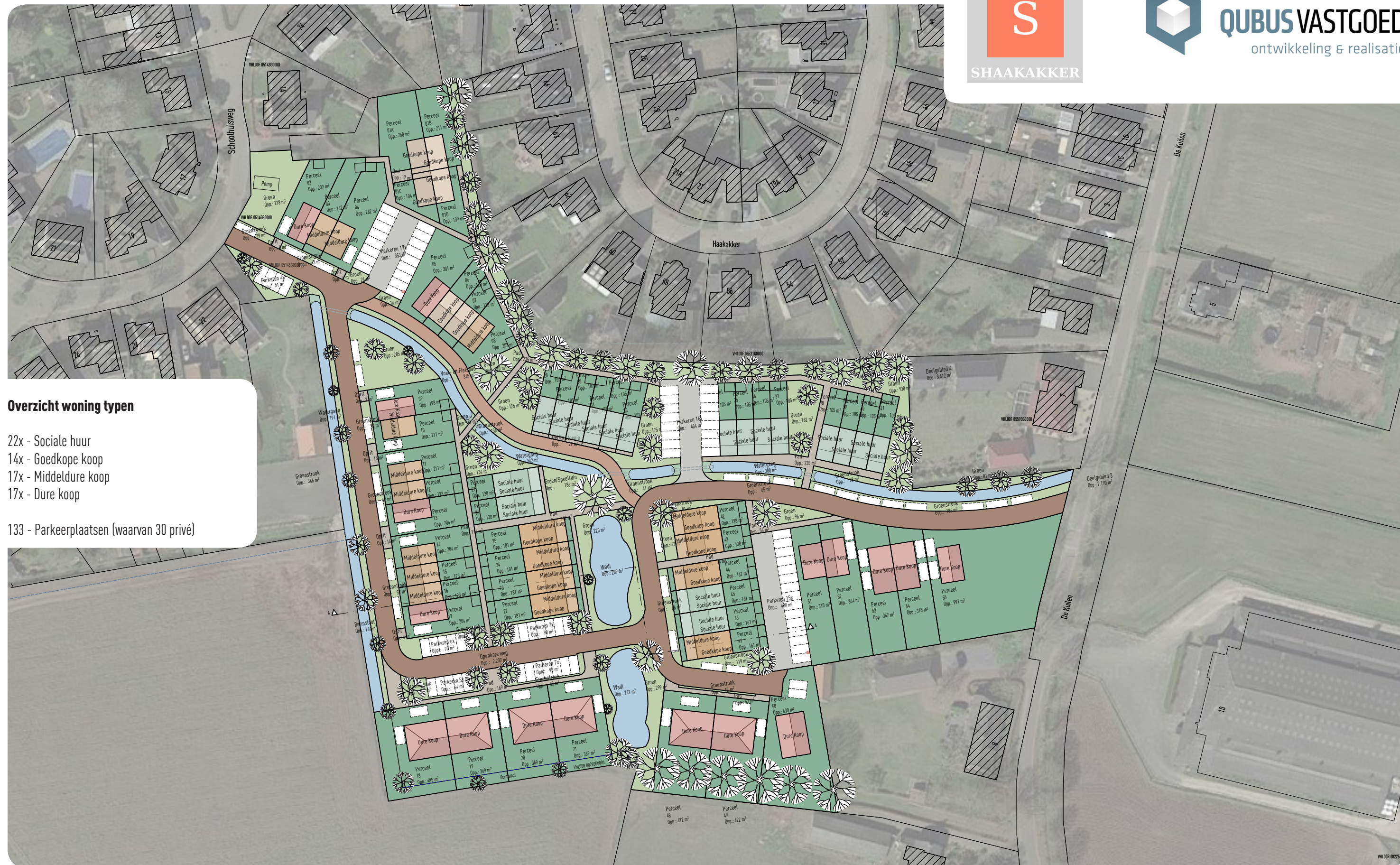
Deelgebied 4 en 5:
Gemeente Meierijstad

Deelgebied 6:
Waterschap









Overzicht woning typen

- 22x - Sociale huur
- 14x - Goedkope koop
- 17x - Middeldure koop
- 17x - Dure koop
- 133 - Parkeerplaatsen (waarvan 30 privé)



Oppervlakteoverzicht Bestaande Eigendommen			20-11-2023
Eigendomsdeel 1+2	11392 Paul Raymakers	48%	
Eigendomsdeel 3	7190 Ton Verhoeven - Hans Verouden	30%	
Eigendomsdeel 4	3612 Gemeente Meierijstad	15%	
Eigendomsdeel 5	660 Gemeente Meierijstad	3%	
Eigendomsdeel 6	825 Waterschap	3%	
Totaal Plangebied	23679	100%	

Oppervlakteoverzicht Toekomstige Eigendommen		
Eigendomsdeel 1+2+5b	12526 Paul Raymakers	53% (inclusief nieuw deel sloot Waterschap)
Eigendomsdeel 3+4	10802 Ton Verhoeven - Hans Verouden	46% (inclusief nieuw deel sloot Waterschap)
Eigendomsdeel 5a	160 Gemeente Meierijstad	1% (Pomplocatie)
Eigendomsdeel 6	191 Waterschap	1% (restdeel bestaand eigendom)
Totaal Plangebied	23679	100%

Ontwikkелgebied		
Deelgebied 1+2a+b+5b	12526 Paul Raymakers	54%
Deelgebied 3a+b	7190 Ton Verhoeven - Hans Verouden	31%
Deelgebied 4	3612 Ton Verhoeven - Hans Verouden	15% Te verwerven van Gemeente Meierijstad
Totaal Plangebied	23328	100%

Uitgeefbare grond		
Deelgebied 1+2a+b+5b	6577 Paul Raymakers	53%
Deelgebied 3a+b	4681 Ton Verhoeven - Hans Verouden	65%
Deelgebied 4	1197 Ton Verhoeven - Hans Verouden	33%
Totaal Plangebied	12455	53%

Groen in ontwikkelgebied (groen + groenstrook + speeltuin)		
Deelgebied 1+2a+b+5b	2511 Paul Raymakers	20%
Deelgebied 3a+b	830 Ton Verhoeven - Hans Verouden	12%
Deelgebied 4	1072 Ton Verhoeven - Hans Verouden	30%
Totaal Plangebied	4413	19%

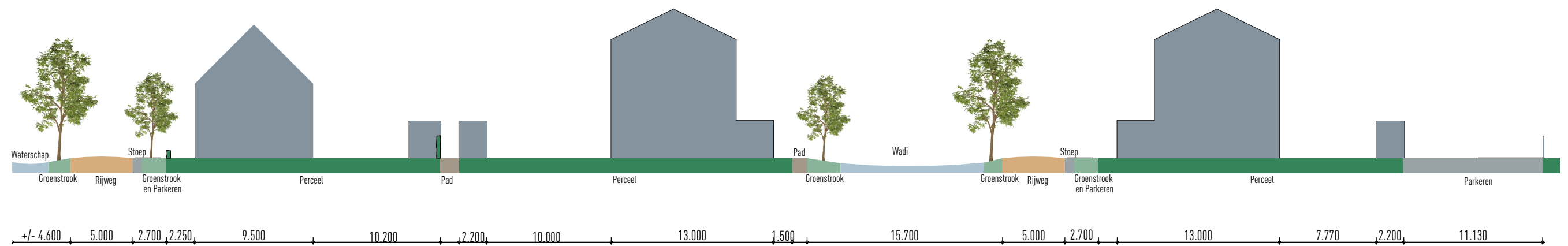
Groen in ontwikkelgebied (groen + groenstrook + speeltuin en Sloot / Wadi)		
Deelgebied 1+2a+b+5b	3286 Paul Raymakers	26%
Deelgebied 3a+b	1141 Ton Verhoeven - Hans Verouden	16%
Deelgebied 4	1300 Ton Verhoeven - Hans Verouden	36%
Totaal Plangebied	5727	25%

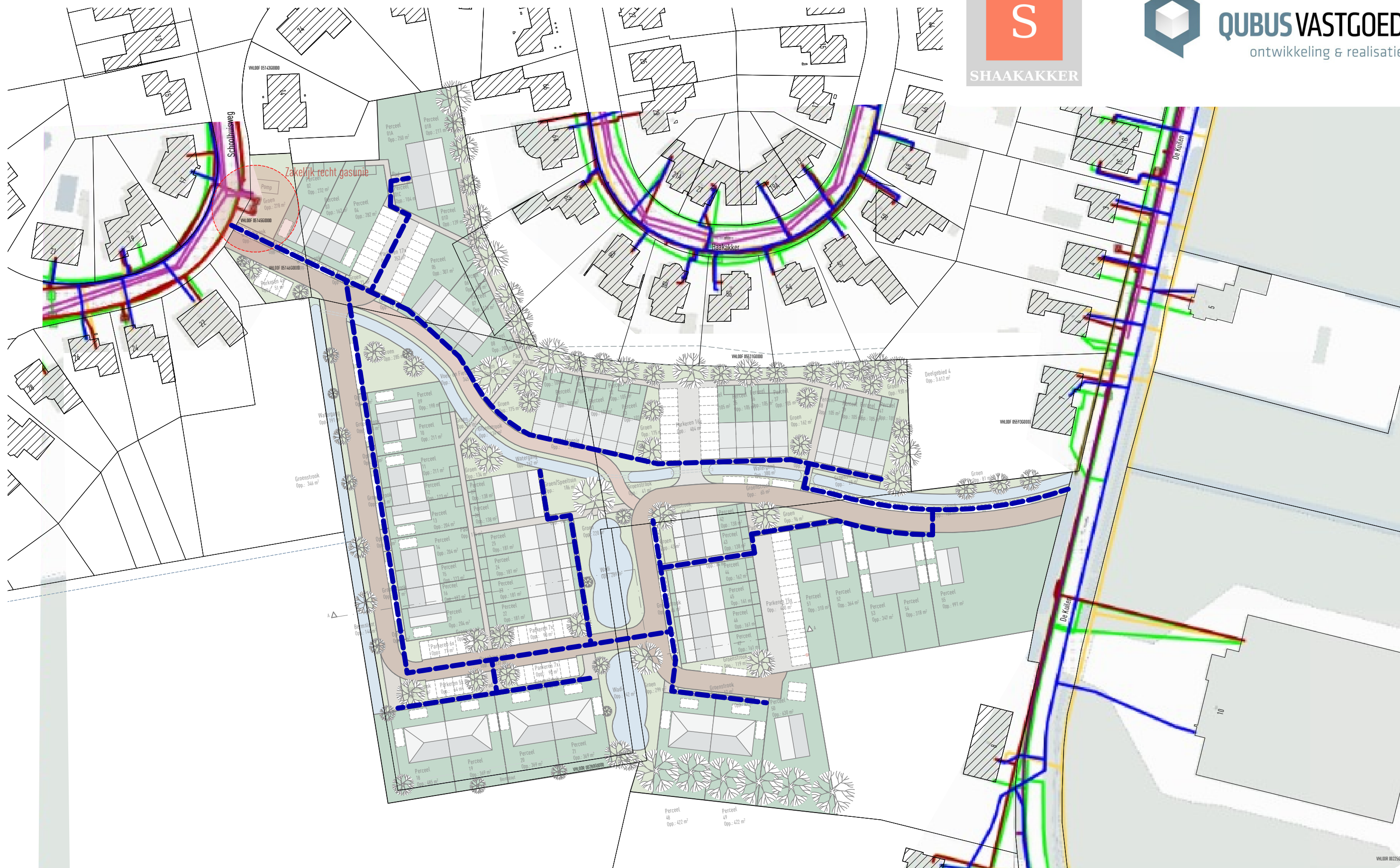
Overzicht Woningtypen	Categorie	Plandeel 1+2		Plandeel 3		Plandeel 4		Totaal
Seniorenappartement	SH	2	5%	2	10%		0%	4
Startersappartement	SH	2	5%	2	10%		0%	4
Seniorenappartement	MDK	4	10%	4	20%		0%	8
Startersappartement	SK	4	10%	4	20%		0%	8
Schuurwoningen	SK	4	10%		0%		0%	4
Rijwoning a-sym kap smal 4,8m	SH	3	8%		0%	11	100%	14
Rijwoning 2l+k Langskap	SK	2	5%		0%		0%	2
Rijwoning 2l+k Langskap	MDK	9	23%		0%		0%	9
Rijwoning 2l+k Dwarskap	DK	5	13%	2	10%		0%	7
Tweekapper Langgevel	DK	4	10%	2	10%		0%	6
Vrijstaande woning	DK		0%	4	20%		0%	4
Totaal		39	100%	20	100%	11	100%	70
Aantal eenheden per hectare		31,1		27,8		30,5		30,0
Aantal bouwblokken per hectare		23,3		25,0		30,5		28,3

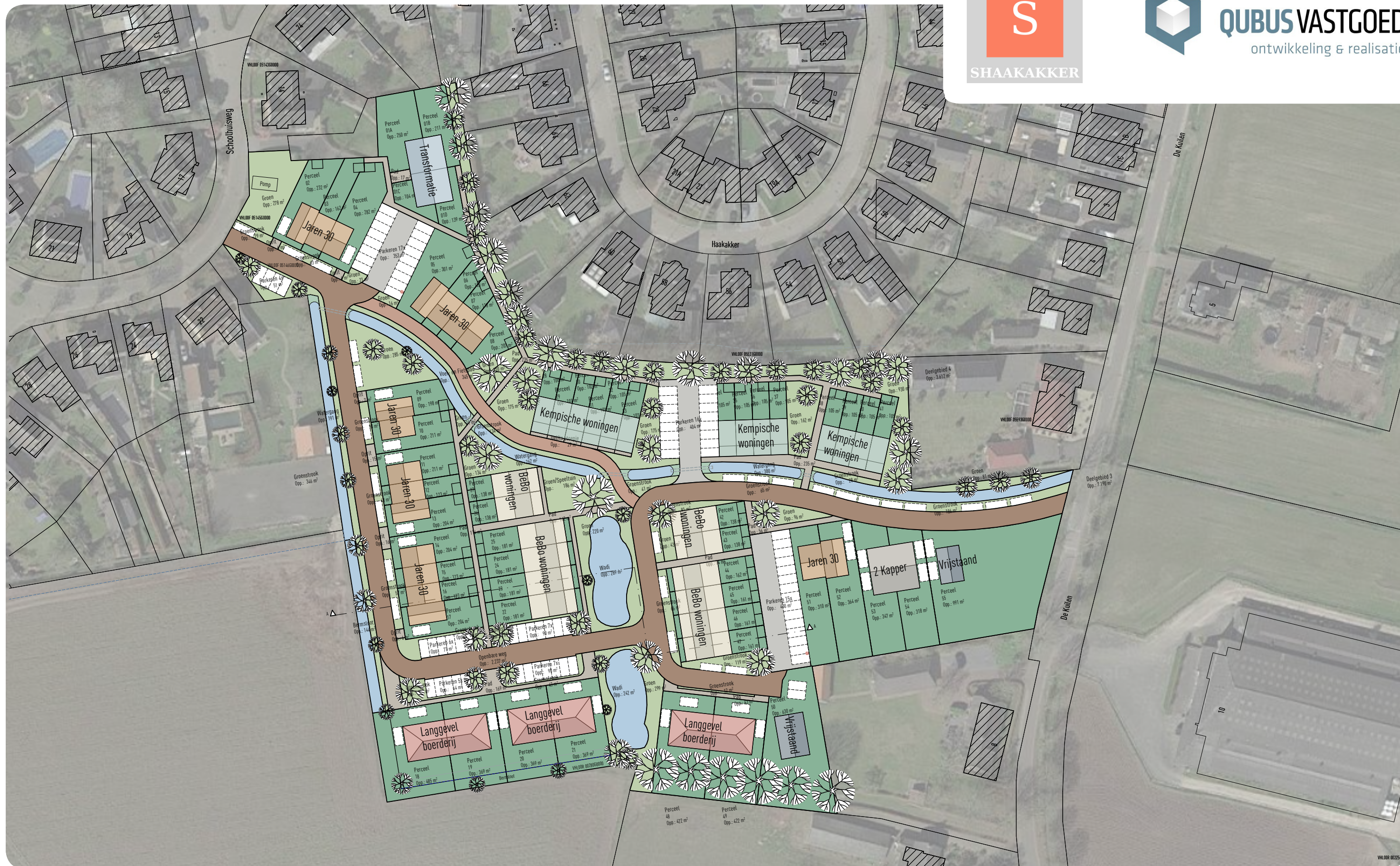
Overzicht Categorie	Categorie	Plandeel 1+2		Plandeel 3		Plandeel 4		Totaal	
Sociaal Huur	SH	7	18%	4	20%	11	100%	22	31%
Sociaal Koop tot max € 244.000	SK	10	26%	4	20%	0	0%	14	20%
Middel dure Koop tot max € 355.000	MDK	13	33%	4	20%	0	0%	17	24%
Dure Koop boven € 355.000	DK	9	23%	8	40%	0	0%	17	24%
Prijspleil juli 2023 voor basiswoning zonder keuzeopties kopers.									

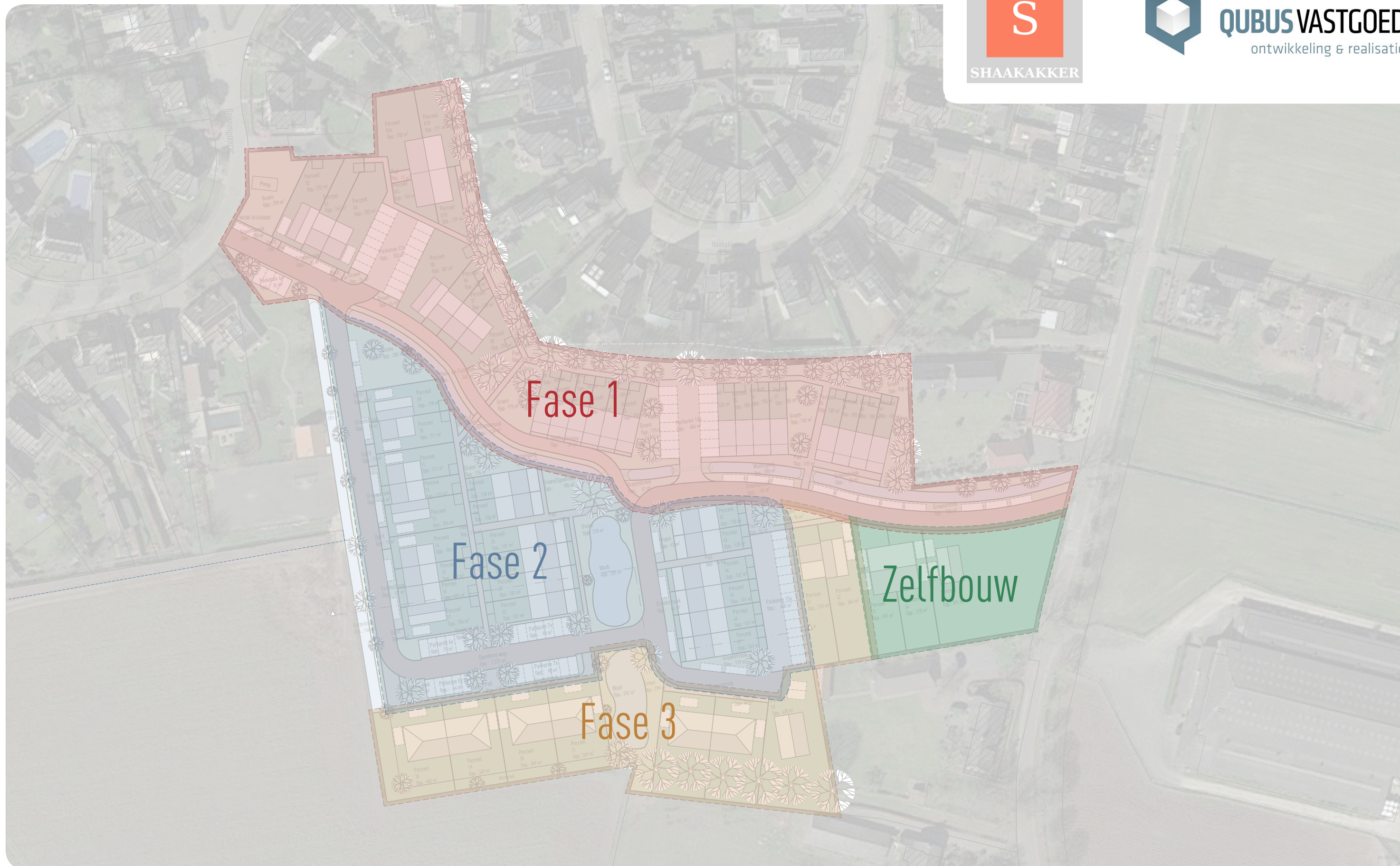
Parkeren Bruto	Norm	Plandeel 1+2	Plandeel 3	Plandeel 4	Totaal
Seniorenappartement	1,8	10,8	10,8	0	21,6
Startersappartement	1,8	10,8	10,8	0	21,6
Rijwoning a-sym kap smal 4,8m	2,2	19,8	0	24,2	44
Rijwoning 2l+k Langskap	2,2	19,8	0	0	19,8
Rijwoning 2l+k Dwarskap	2,2	11	4,4	0	15,4
Tweekapper Langgevel	2,4	9,6	4,8	0	14,4
Vrijstaande woning	2,4	0	9,6	0	9,6
Totaal Bruto		81,8	40,4	24,2	146,4
Aanwezig		72	42	19	133
Waarvan aantal bezoekersparkeren		11,7	6	3,3	21
Aanwezig in zone groenstrook		10	13	3	26

Parkeeronderbouwing Netto, zie rapportage bureau Buitenruimte November 2023 (combinatie openbaar en eigen terrein)	133
--	-----











OVERZICHT PLANGEBIED



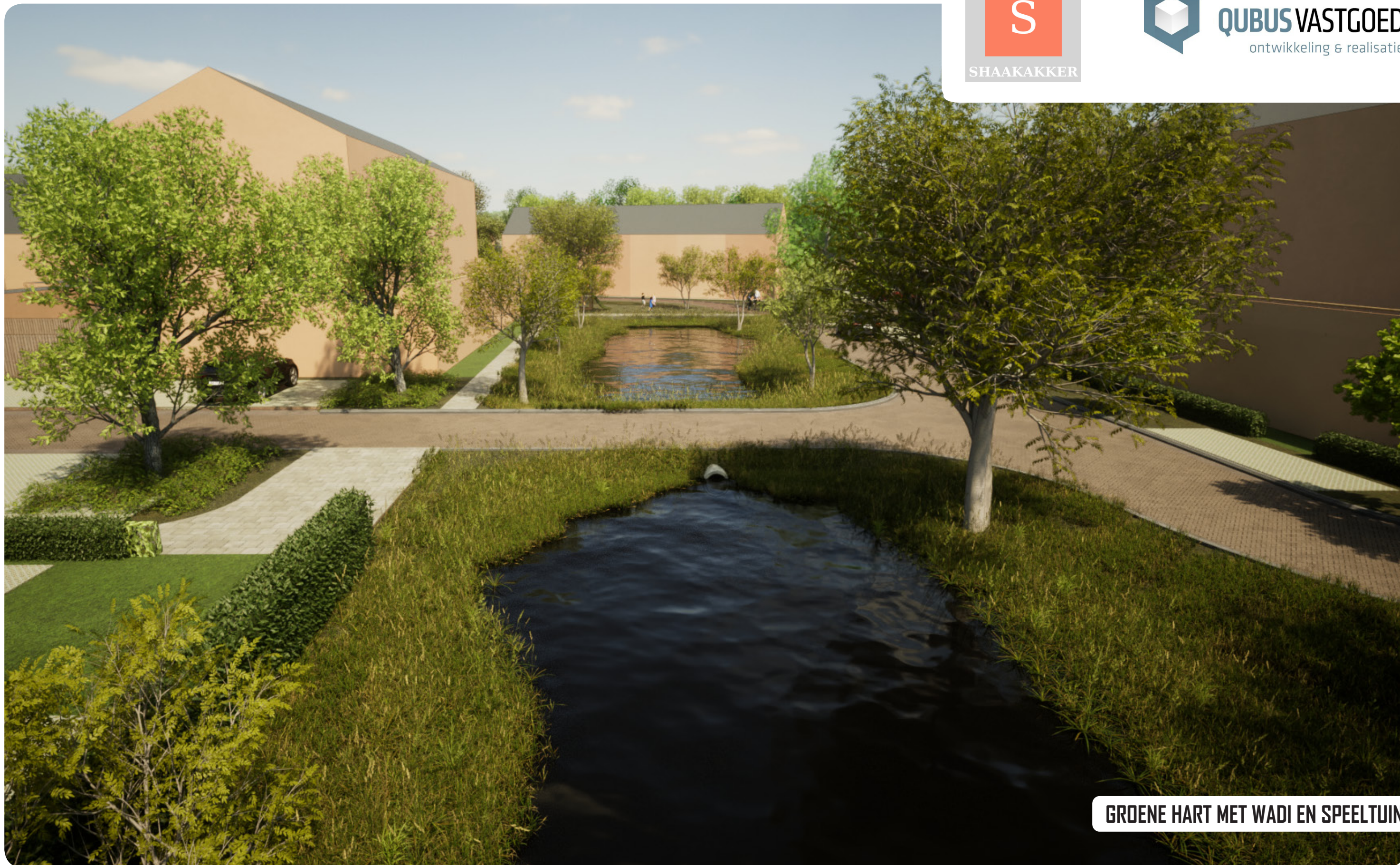
BIRDSEYE VIEW VAN DE HAAKAKKER



BIRDSEYE VIEW VAN DE KUILEN



STRAATPROFIEL MET PARKEERKOFFERS



GROENE HART MET WADI EN SPEELTUIN



DOORZICHT VOET-/FIETSPAD



DOORZICHT VOET-/FIETSPAD



Vudel Invest BV
Kapelstraat 25
5466 PA Eerde



QUBUS VASTGOED
ontwikkeling & realisatie

Qubus Vastgoedontwikkeling BV
Pannebakkerstraat 4B
5405 BP Uden



Studio 412 BV
Essenstraat 1
5616 LG Eindhoven



**LA | ARCHITECTEN
INGENIEURS**

LA Architecten Ingenieurs
Hoogstraat 15
5462 CW Veghel