Minitopia

In samenwerking met 5.1.2.e
en Ruimte voor Ruimte



Sint-Oedenrode, Kortestraat
SCHETSPLAN [concept]
d.d.: 06-03-2026





Kortestraat

Minitopia





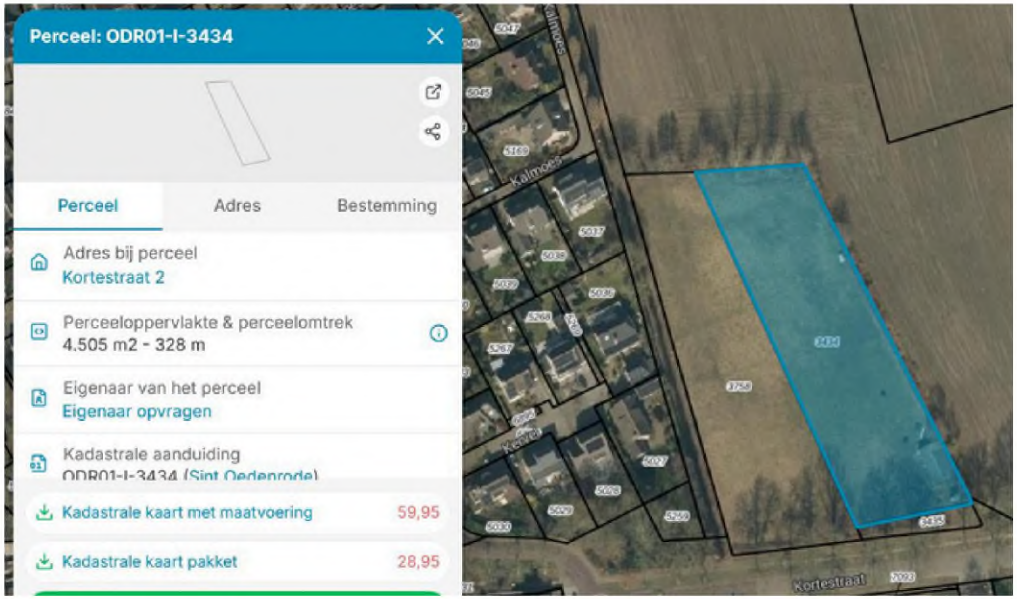


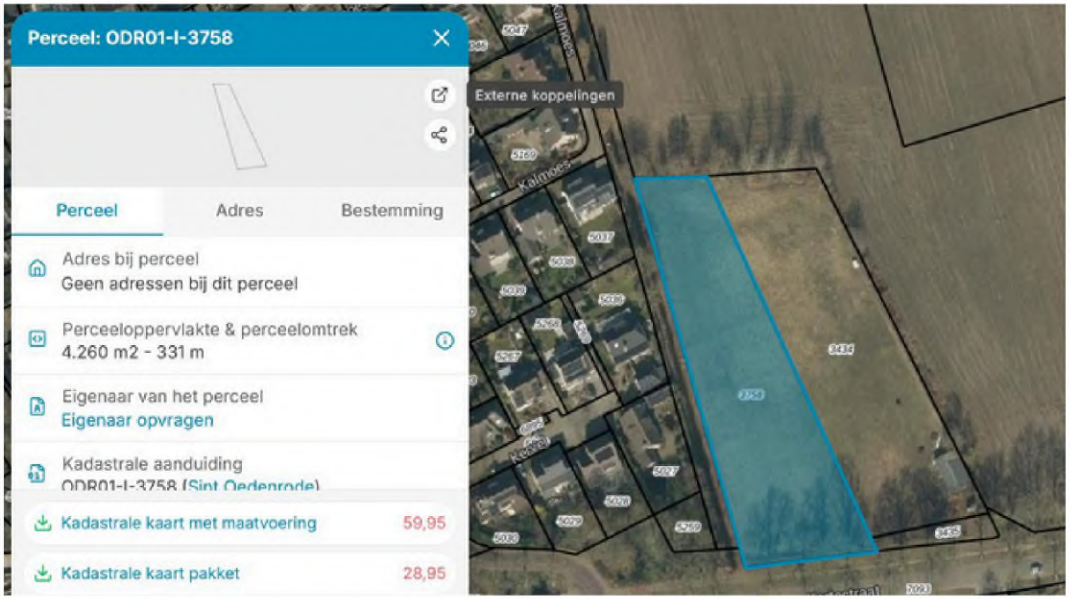
Kortestraat

Minitopia


Locatie contouren
De Helden van Kien
centrum Sint-Oedenrode







Kadastrale kaart
Kortestraat 2, Sint-Oedenrode

Minitopia

SWOT
Lagenanalyse

Sterktes

- Ligt op hogere gronden (dekzandvlakte) /op overgangszone tussen hoog en laag
- Groene omgeving, onderdeel van lokaal groen netwerk
- Binnen Omgevingsvisie is er ruimte voor wonen, waterberging, klimaatopgaves en natuur
- De oude tramlijn lag ernaast, met vele recreatieve, maatschappelijke en cultuurhistorische functies
- Laanbeplanting is aangewezen als historisch groen
- Nabijheid van Domiaancentrum, een voormalig klooster
- Beperkt last van hittestress, een koele plek met opgaand groen
- Geen risico's op externe veiligheid
- Onderdeel van de groene longen/groene scheggen van Sint-Oedenrode
- Bosschages op het plangebied vormen een groene buffer
- Goed verbonden met de auto
- Voorzieningen op fiets-afstand
- Recreatief netwerk van fiets en wandelpaden
- Sport en spel in de omgeving aanwezig

Zwaktes

- Matige luchtkwaliteit
- Redelijke geluidsoverlast van de weg (51-55 dB)
- beperkt bereikbaar met het OV
- kans op verdroging van de grond, inzetten op water infiltratie, berging/buffering

Uitdagingen

- Hoge en middelhoge archeologische verwachting aangeduid in bestemmingsplan
- Westzijde van het plangebied kan mogelijk nat worden bij hevige piekbuien, het water zakt naar het laagste punt
- Hoofdwatergang aanwezig, met beschermingszone (ca.5 meter)
- Waterstucturen zijn gefocust op het snel afvoeren van water, mogelijk oevers afvlakken of natuurlijker inrichten?
- Naastgelegen gewaspercelen kunnen mogelijk zorgen voor een spuitzone (ca. 50m)

Kansen

- Woonverandering faciliteren: kleinere woningen voor kleinere huishoudens
- Betaalbaarheid, ook voor starters
- Doorstroming op gang brengen
- Gemeente wil inzetten op modulaire bouw en houtbouw
- Nieuwe woonvorm aanbieden: collectiviteit, betrokkenheid, flexwonen, modulair wonen, tiny houses
- Bijdragen aan de flexibele schil (flexibele woningen op tijdelijke locaties), om de hoge urgentie deels op te vangen, door het actuele gat tussen vraag en aanbod gedeeltelijk te overbruggen.
- Bouwen voor starters, gevorderden en goedkope koop
- Inspelen op landschapsvisie: deel van oude heide ontginningen, versterken van landschapskwaliteiten middels kleine groenelementen

Bestemmingen

LEGENDA

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- infrastructuur
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- ontspanning en vermaak
- water
- wonen
- woongebied
- overig

Kadastrale grenzen

Natuur- en landschapsvisie gemeente Meierijstad

Landschapsvisie

Verklaring landschap

- Gemeentegrens Meierijstad
- Stedelijk gebied
- Beekdal
- Stuifzandduinen
- Oude ontginningen
- Jonge heide ontginningen
- Jonge broek ontginningen
- Bosgebieden (NNB)
- Natte natuurparels
- Landschappelijk raamwerk groene kaart
- Ecologische verbindingen (NNB)

Visie

- Versterken kwaliteiten beekdallandschap en behouden zichtrelaties omgeving
- Stroomgebied ontwikkelen als EVZ
- Onderzoeken mogelijkheden voor vernatting
- Uitbreiden met droge en natte verbindingen
- Onderzoeken mogelijkheden natuurontwikkeling
- Ontwikkelen nieuwe bospercelen in aansluiting op de landschappelijke karakteristiek
- Ontwikkelen robuuste, natuur- en landschappelijke verbinding
- Behouden en versterken van kleinschalig landschap door natuurinclusieve landbouw met mix van functies en versterken van de biodiversiteit
- Uitbreiden natuurinclusieve land-/bosbouw
- Onderzoeken mogelijkheden natuurinclusieve landbouw
- Beschermen landschappelijke hoogteverschillen bos/beekdal
- Beschermen weidevogelgebied
- Uitbreiden recreatieve mogelijkheden
- Zoekgebied nieuwe landgoederen/-ontwikkeling
- Onderzoeken kenmerkende karakteristieken landschap en natuur gericht op behoud en passend beheer

MEIRIJSTAD

MEI040 Datum: 18 december 2024

Historische ontwikkeling

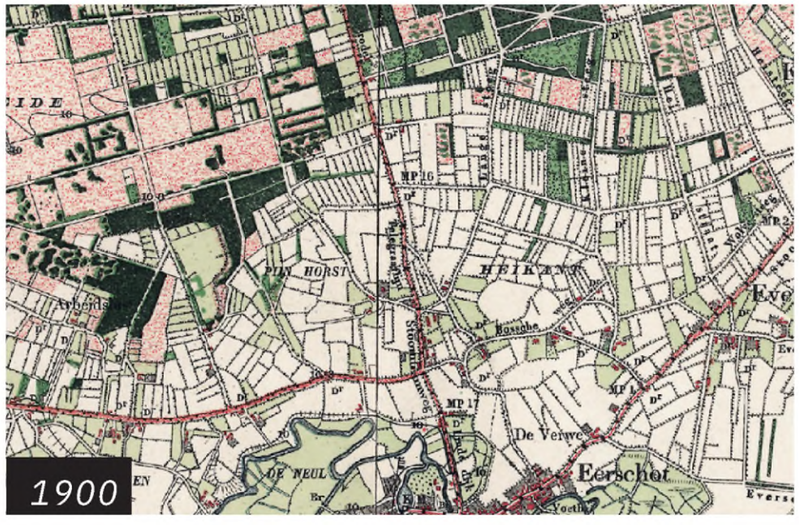
- De Schijndelseweg is een verbinder tussen het centrum van Sint-Oedenrode, Schijndel en verder door naar ‘s Hertogenbosch. Niet alleen liep de tramlijn over die weg, maar ook de telegramlijn.
- De locatie is voornamelijk landbouwgrond geweest met een strokenverkaveling die parallel liep aan de Schijndelseweg. Voor 1850 was deze omringd door bomen, en nog eerder zal het waarschijnlijk heidegrond geweest zijn.
- Tussen Sint Oedenrode en de locatie lag er nog het buurtschap Heikant
- Vanaf de jaren 2000 is Sint-Oedenrode flink gegroeid richting het noorden en heeft buurtschap Heikant in zich opgenomen. Ook is er een wijk vernoemd naar dit buurtschap













Historische verhalen

- Aan de Schijndelseweg liggen vele (voormalige) maatschappelijke en cultuur-historische objecten. Sint
- Oedenrode had een rijke klompenindustrie vanaf de 17e eeuw met het hoogtepunt rond 1900.



Buitenrust

Buitenrustis rond 1908 door 5.1.2.e (5.1.2.e) 5.1.2.e opgericht als café, pension, restaurant, een rustplaats voor talrijke wandelaars. Rondom het gebouw lag een park waar vrij in gewandeld kon worden, en de plek had z'n eigen tramhalte. Later heeft 5.1.2.e de plek gebruikt als klompenfabriek, in het achterste gedeelte van het huis en in een grote hal in de tuin werden de klompen gemaakt. Voordat hij zelfstandig begon heeft hij samen met zijn broers de mechanisatie van de klompenmakerij ingezet. Hij werd "de genius" genoemd, omdat hij zo bedreven was in het maken van mallen.
Jan vond zelf dat zijn pasvorm zijn klompen bijzonder maakten, speciaal voor de 'Rooise mens'. Jan was ervan overtuigd dat de mensen in de streek rondom Rooi wat plattere en bredere voeten hadden. De zoon van 5.1.2.e heeft het bedrijf verplaatst, het gebouw is nu een woonhuis.



Huize Cornelia

Vroegereentuindersbedrijf, woning, bakhuis, grote kippenkooi en een fruitboomgaard, is het huis vernoemd naar de familie, omdat de naam Cornelia daar veel in voorkwam. Nu zit er een Expat winkel die producten uit Engelstalige landen verkoopt, zoals Amerika, Australië en Schotland.



Damiaancentrum

Dit huisvan dePaters van de HH. Harten kreeg achtereenvolgens de namen: Damianusstichting, Missiehuis Pater Damiaan en Damiaancollege. Na de oorspronkelijke functie van kleinseminarie zijn er sinds 1973 verschillende stichtingen op het gebied van de geestelijke gezondheidszorg in gevestigd. Tegenwoordig is de naam Damiaancentrum en functioneert het gebouw als huiskamer van Sint Oedenrode, een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en mee kunnen doen aan georganiseerde activiteiten



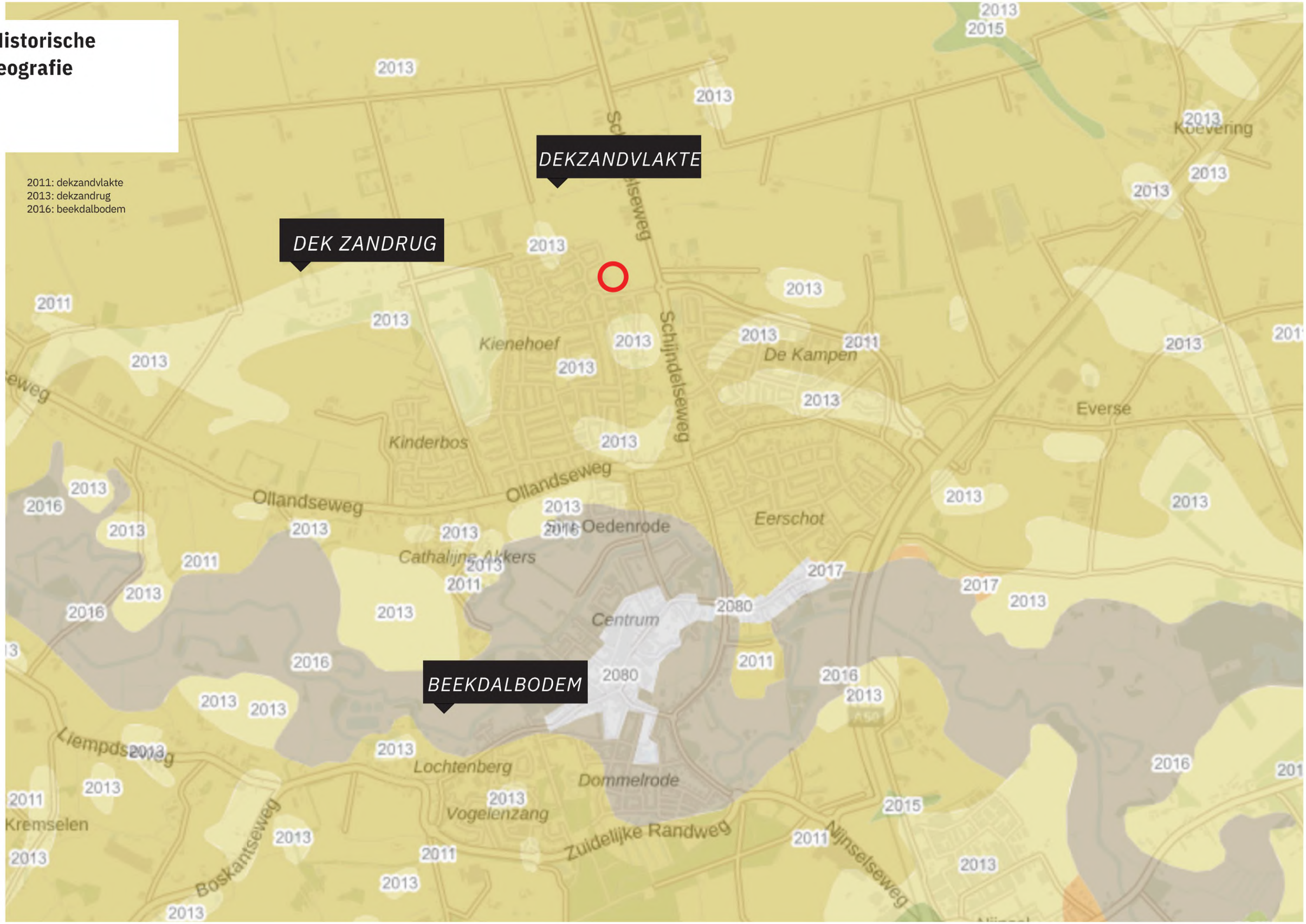
De Rooise boerderij

Voor de boerderij,dienu gebruikt wordt als restaurant, heeft hier een ander gebouw gestaan dat lang heeft dienst gedaan als Herberg en later als café. Vanaf 1851 zat er ook de handboogschutterij 'Semper Unitas' bij.

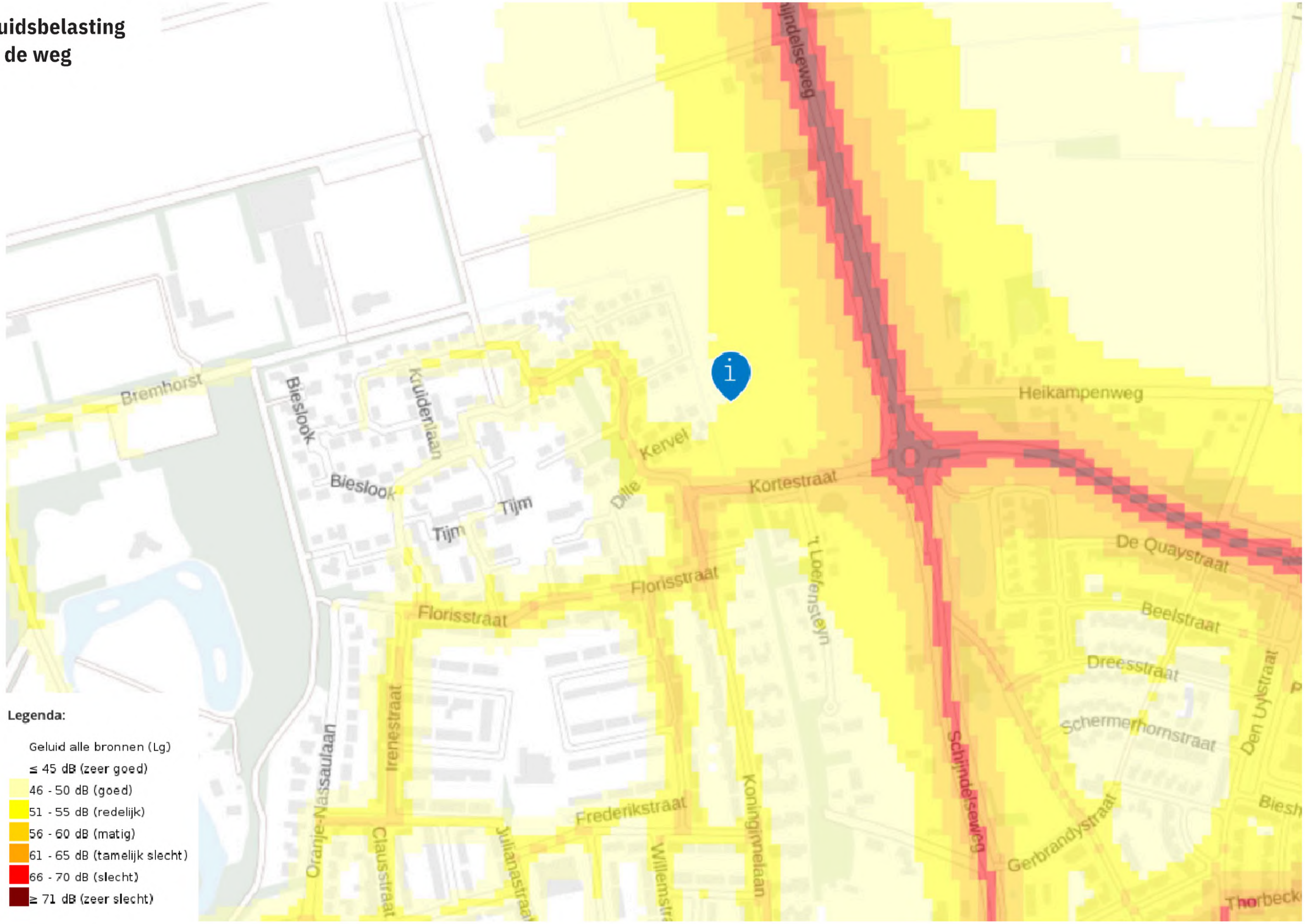


Historische geografie

2011: dekzandvlakte
2013: dekzandrug
2016: beekdalbodem



Geluidsbelasting van de weg



KERNWAARDEN MINITOPIA



SAMEN

Een gemeenschap waarin bewoners elkaar dragen en versterken: iedereen levert op eigen wijze een bijdrage aan het dagelijkse leven, de collectieve ruimtes en de activiteiten die verbinding en wederzijds support creëren.



GROEN

Een woonomgeving waar natuur leidend is: kleinschalige biobased woningen staan vrij in een open, biodivers landschap dat gezamenlijk wordt ingericht, onderhouden en gekoesterd.

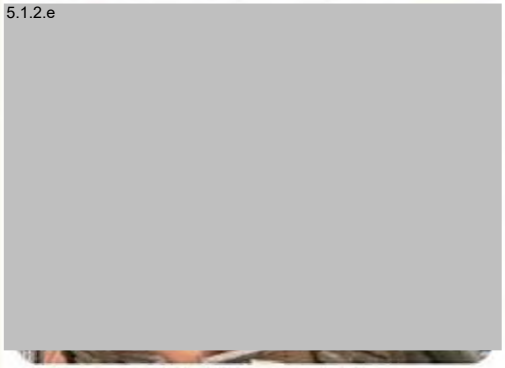


DIALOOG

Een cultuur van luisteren en uitwisselen: bewoners bouwen aan vertrouwen en gezamenlijke besluiten door open gesprekken, momenten van stilte en initiatieven die recht doen aan ieders stem en overtuiging.

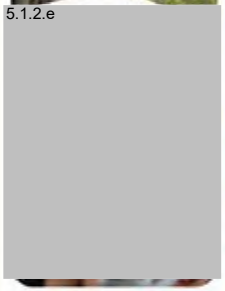
Minitopia

SAMEN



Minifest Minitopia Poeldonk, 's-Hertogenbosch 2025







Kernwaarden

- Light community (Minitopia): Iedereen draagt bij aan de collectieve ruimtes en activiteiten, in ieders eigen tempo en kracht.
- Diversiteit als kracht: Jong en oud, gezinnen, individuen, starters, internationale bewoners, levensbeschouwelijke diversiteit: iedereen is welkom die zich wil verbinden aan de waarden van de gemeenschap.

Praktijk – Zo leven we samen

- Iedere cluster vormt een kleine gemeenschap die samen verantwoordelijk is voor het gebruik en onderhoud van de collectieve tuin.
- Er is ruimte voor ontmoetingen zoals stiltemomenten, diners, tuinwerkdagen, workshops, dialoogavonden, vieringen of buurtactiviteiten.
- Bewoners organiseren zelf activiteiten, gesteund door zowel Minitopia als de Focolarebeweging.
- Auto's blijven op de parkeerplaats; de woonkamers zijn autovrij, groen en gericht op spel, ontmoeting en rust.
- Bewoners investeren minimaal 4 uur per week in de collectieve ruimte, tuinen, moestuin, workshops, dialoogavonden, vieringen of buurtactiviteiten. Deze inzet geldt als vrijwilligerswerk en draagt bij aan zowel het onderhoud van de plek als de opbouw van de gemeenschap, waarbij iedere bewoner bijdraagt vanuit de eigen interesses en talenten.

Minitopia

GROEN



Minitopia locatie Poeldonk, 's-Hertogenbosch



Minitopia locatie Buurtschap te Veld, Eindhoven

Kernwaarden

- Natuur als medebewoner: Het gebied wordt groen, biodivers en uitnodigend voor flora en fauna.
- Kleine ecologische voetafdruk: Compacte biobased woningen van maximaal 50 m² footprint. Woningen zijn verplaatsbaar, demontabel of circulair ontworpen.
- Groene bossages: De clusters worden omringd door groenstroken en bomen die niet alleen zorgen voor een natuurlijke uitstraling, maar ook bijdragen aan een gezonde waterhuishouding en meer beschutting. Binnen deze bossages worden wadi's aangelegd om regenwater op een natuurlijke manier op te vangen en te laten infiltreren.
- Niet verkavelen: De woningen staan los in het landschap en worden niet omheind. Bewoners betalen voor hun eigen footprint, terwijl de omliggende buitenruimte een gezamenlijk karakter houdt. De tuin en het groen worden samen ingericht en beheerd, zodat het landschap open, natuurlijk en verbonden blijft.

Praktijk – Zo wonen we in het groen

- De gezamenlijke "Kamertuin" wordt door bewoners ontworpen en onderhouden.
- Groene zones bevatten wadi's, kruidenrijke velden en plekken voor spelen, stilte en biodiversiteit.
- Erfafscheidingen worden niet toegepast; openheid en zichtlijnen blijven leidend.
- Duurzame technieken zoals zonne-energie, recirculatiedouches of circulaire bouwmaterialen worden gestimuleerd.

Minitopia

DIALOOG





Kernwaarden

- Dialoog & respect: Mensen van verschillende overtuigingen werken samen vanuit wederzijds respect, gelijkwaardigheid en openheid. Universele waarden zoals rechtvaardigheid, menselijke waardigheid, solidariteit en verantwoordelijkheid vormen de basis.
- Gemeenschapsontwikkeling: Samenleven is een groeiend proces. De gemeenschap ontwikkelt zich door ontmoeting, dialoogbijeenkomsten, vormingsactiviteiten en gezamenlijke projecten.
- Gedeelde verantwoordelijkheid: Bewoners nemen actief deel aan besluitvorming, delen ervaringen en dragen gezamenlijk zorg voor de leefomgeving en het welzijn van de gemeenschap.

Praktijk – Zo bouwen we aan verbondenheid

- Culturele evenementen, cursussen, lezingen en gezamenlijke sociale projecten worden gestimuleerd om verbinding te versterken.
- Open communicatie over wat er speelt in de gemeenschap, zodat iedereen zich gehoord voelt en kan bijdragen aan oplossingen.

Minitopia



Tijdelijk wonen in een community, in het buitengebied

Minitopia



Modulaire verplaatsbare tinyhouses, combinatie van planmatig en vrije invulling



Batterij, ismRabobank



Groene parkeerkoffer



Planuitgangspunten

DOELGROEP EN SELECTIE

Stichting Minitopiawerft haar bewoners met een lokale campagne en spreekt de huidige wachtlijst aan met meer dan 3.000 inschrijvingen. De doelgroep van Minitopiais zeer divers, van studenten, gezinnen tot aan gepensioneerden. Die laatste zien wij als een groeiende groep. Steeds meer ouderen weten ons te vinden. Wij vinden dat een hele fijne toevoeging aan de demografische samenstelling. Zo kunnen ouderen weer gezinnen helpen met oppassen bv en de jongeren kunnen de ouderen helpen.
Potentiële bewoners en geïnteresseerden wordt gevraagd een onderbouwd plan in te zenden die met een zelfbouwplan of een prefab-huis willen kopen willen meedoen. Een aantal woningen zal via reguliere verkoop lopen (koop woning, huur grond), deze krijgen een vragenlijst. Met eenlijst vancriteria wordeneen shortlistgemaakt vanbewoners



die kunnen pitchen.De puntenwaar wijoplettenbijde criteriazijn: haalbaarheid van het plan op financiële basis maar ook in tijdsbestek. Niemand heeft behoefte aan een chronische bouwer die veel troep rond zijn/haar huis heeft staan. Ook kijken wij of degene past binnen het concept. Je gaat immers wonen in een collectieve tuin met andere en dat is niet voor iedereen weggelegd. Het is een light community waarin er meer wordt gedeeld dan alleen een 'hoi' op straat. Je hoeft zeker niet elke avond bij mekaar te eten, maar je deelt de collectieve tuin overleg daarover en overleg over andere collectieve zaken zoals fietstalling, gedeeld gereedschap is wel aanwezig.
Hieruit wordt een selectie gemaakt van een groep bewoners.

Minitopia

DOELGROEP EN SELECTIE, voorbeeld

Inschrijfformulier 2e fase

Start bouw naar verwachting voorjaar 2022

Naam

Voornaam

Achternaam

E-mail

Adres

Straat

Huisnummer

Woonplaats

Provincie

Postcode

Telefoonnummer

(000) 000-0000

Wat is je leeftijd?

Wat is je motivatie om op Buurtschap te Veld te komen wonen?

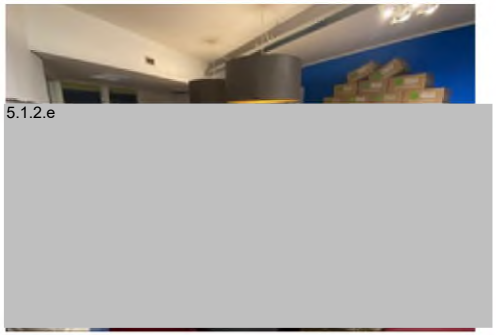
Type here...

We streven naar een sociale woonomgeving waar aandacht voor elkaar is. Wat is jouw idee hierbij? Wat zou jij hierin kunnen betekenen?

Type here...

Daarnaast zetten we in op de ontwikkeling van een groene omgeving, met veel bomen, planten en dieren. Wat zou jij hierin kunnen betekenen?

Type here...



5.1.2.e

Minitopia

DOELGROEP EN SELECTIE

Wat is het idee voor jouw woning? Of, als deze al klaar is, hoe ziet jouw woning eruit? Probeer zo concreet mogelijk te zijn. Denk aan de vorm van je woning, afmetingen, materialen, duurzame toepassingen en andere bijzonderheden. We krijgen graag een indruk van de binnen- en van de buitenkant. We stimuleren een eigenzinnige uitstraling. Hou wel rekening met een maximale footprint van 50m2.

Type here...

Upload hier je artist impression, moodboard, tekening of afbeelding van je woning.

Browse Files

Sleep bestanden hier naartoe

Hoe ziet je bouwproces eruit? Bouw je wel of niet volledig op locatie, alleen of met anderen en hoe lang denk je daar over te doen? Wij houden i.v.m. de leefbaarheid op Buurtschap te Veld een maximale bouwtijd op locatie van zes maanden aan.

Type here...

Kun je toelichten hoe je de woning wil financieren? Wij weten uit ervaring dat het verkrijgen van een hypotheek voor deze tijdelijk woonwijze lastig kan zijn. Daarom is het goed om ook alvast een plan voor je financiering te hebben.

Type here...

het goed om ook alvast een plan voor je financiering te hebben.

Type here...

Als je uiteindelijk tot de geselecteerde bewoners hoort zijn de inschrijvingskosten € 500,- inclusief btw per inzending. De huur van de grond is afhankelijk van de grootte van je woning: € 300 voor max 35 m2, € 350 voor max 50m2 en € 400 voor max 100m2, btw vrijgesteld. Dit gaat in zodra het bouwen begint of je woning op de locatie wordt geplaatst. Deze kosten staan los van je andere reguliere kosten als gemeentelijke belastingen, elektriciteit en water.

- [ ] ik ben op de hoogte en akkoord met de € 500,- inschrijfgeld.
- [ ] ik ben op de hoogte en akkoord met de maandelijkse huurprijs

Hier kan je je laatste opmerkingen kwijt.

Type here...

Bedankt voor je inschrijving!

Wij van Minitopia hopen er samen met jou een bijzondere, duurzame woonomgeving van te maken!

Versturen

Powered by **Jotform**

Minitopia





referentie

Modulaire verplaatsbare tinyhouses, vrijstaand en semi-geschakeld, combinatie van planmatig en vrije invulling

- 45 woningen
- 45 parkeerplaatsen, inclbezoekers (norm tinyhouse: 0,8)

Schets verkaveling Variant 1

Minitopia





referentie

Modulaire verplaatsbare tinyhouses, vrijstaand en semi-geschakeld, combinatie van planmatig en vrije invulling

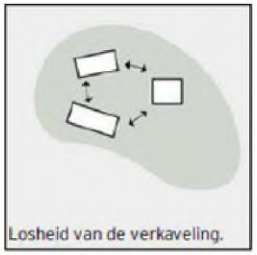
- 50 woningen
- 50 parkeerplaatsen, inclbezoekers (norm tinyhouse0,8)

Schets verkaveling
Variant 2

Minitopia



Referentie dichtheid: Minitopia Eindhoven, Buurtschap te veld
5 meter tussen de woningen, collectief gebied ingezaaid en nader bepaalt iom bewoners





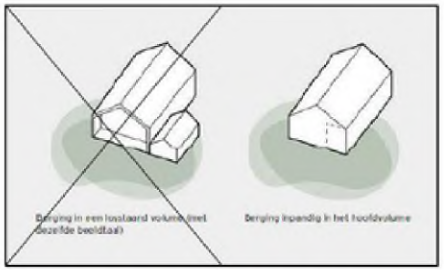
Losse plaatsing van woningen, alles is ingericht en bepaalt om zoveel mogelijk het oorspronkelijke en eenvoudige landschap te behouden. Alle ingrepen dienen het landschap te respecteren, danwel te versterken. Woningen zijn los geplaatst en te gast in het landschap , woningen hebben een natuurlijke uitstraling



Voorbeeld van toegestane terrassen/ vlonders, max 2m over 1 gevel (ref: minitopia Eindhoven)



Paden naar de voordeuren: traject te bepalen door bewoners vanuit veldpad. Keuze materiaal pad bewoner: houtsnipperpad, houten delen, gemaaid pad of staptegels.
(Referentie: snipperpad minitopia roosendaal, Tiny Oevers)



Individuele losse buitenbergingen niet toegestaan



Terreinverlichting, half hoog
Ontwerp: Kranen/ Gille





Afscheding met schapenhekjes, ntb iom met bewoners (ref: Minitopia Roosendaal)



Schuttingen en hagen niet toegestaan

BEELDKWALITEITSPLAN

Minitopia