



los · stad om land



Stedenbouwkundige visie | 't Hazzo

Stedenbouwkundige Visie 't Hazzo  
8 maart 2017

Projectteam:

Namens de Gemeente Waalre en LOS Stadomland:

- Koen de Jong
- Marloes Everts
- Gerbert Smulders

Status: concept

**LOS stadomland B.V.**

Postbus 142  
5201 AC 's Hertogenbosch  
Reutsedijk 9  
5264 PC te Vught

Tel: 073 - 7113770  
info@losstadomland.nl  
www.losstadomland.nl

**Gemeente Waalre**

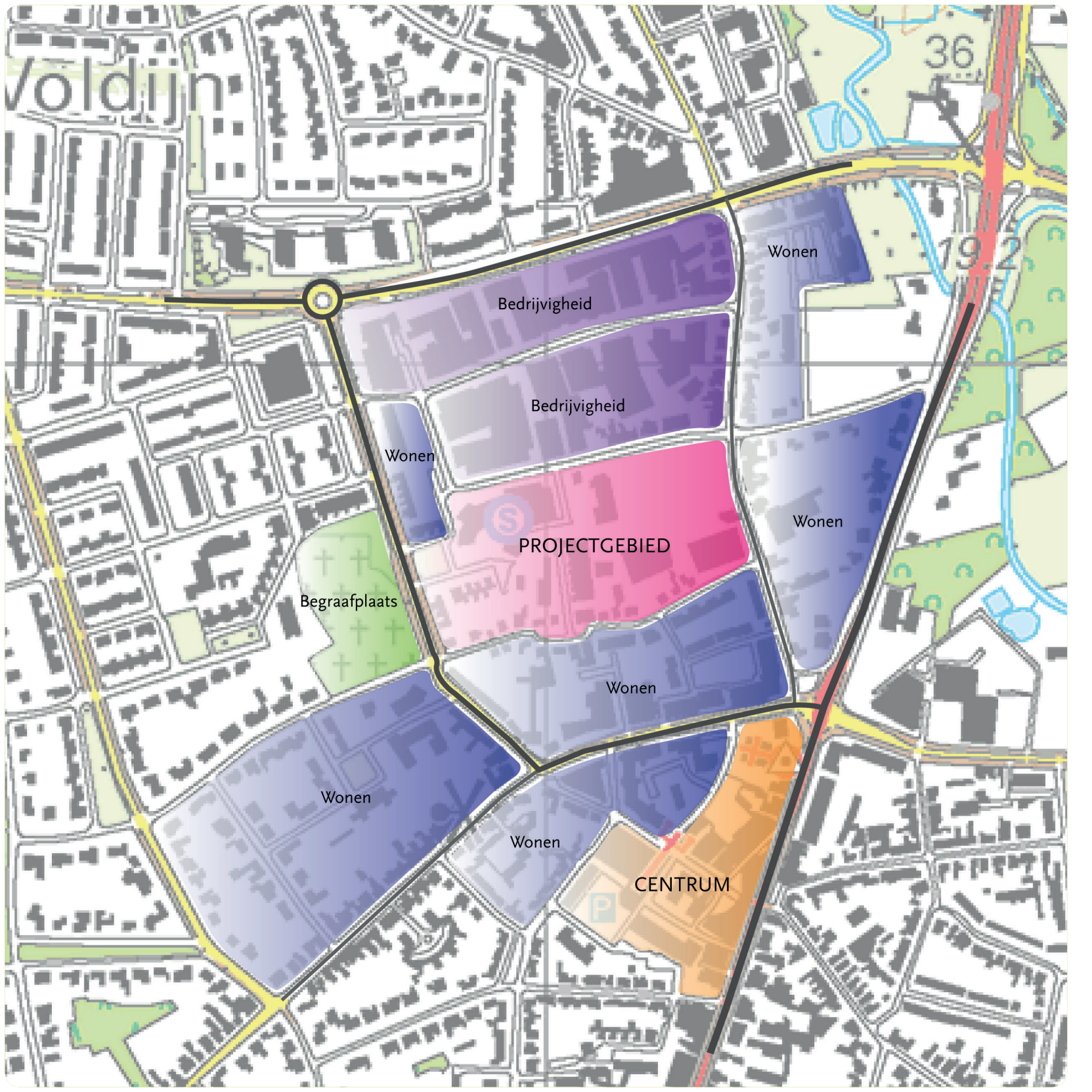
Postbus 10.000  
5580 GA Waalre  
Laan van Diepenvoorde 32  
5582 LA Waalre

Tel: 040-2282500  
gemeente@waalre.nl  
www.waalre.nl

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>5</b>
Inleiding	
Status van de visie	
Leeswijzer	
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>7</b>
Analyse	
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>13</b>
Ambitie	
Ontwikkelingsvisie	
Voorzijde 't Hazzo	
Uitgewerkte modellen	
Achterzijde 't Hazzo	
Principes	
Referenties	
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>35</b>
Energie	
Milieu/groen	
Milieu/Water	
Milieu/Bebouwing en infrastructuur	
Gebruikskwaliteit/Mobiliteit	
Gebruikskwaliteit/Belevingswaarde, sociale veiligheid, sociale cohesie	
Toekomstwaarde	
<b>Bijlage</b>	<b>41</b>
Verslag bewonersavond	





Voldijn

36

19.2

Bedrijvigheid

Wonen

Bedrijvigheid

Wonen

PROJECTGEBIED

Wonen

Begraafplaats

Wonen

Wonen

Wonen

CENTRUM

# Hoofdstuk 1

## Inleiding

De gemeente Waalre heeft behoefte aan een visie op de omgeving van 't Hazzo. Deze behoefte heeft enkele achtergronden. Zo ligt achter 't Hazzo een bedrijfsperceel dat al enkele jaren braak ligt. Daarnaast heeft de gemeente besloten dat zij een nieuw MFG gaat realiseren als gevolg waarvan delen van het huidige Hazzo afgestoten en gesloopt zullen worden. De sporthal zal wel behouden blijven.

Om sturing te geven aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied heeft de gemeente behoefte aan een visie. De gebiedsontwikkeling van deze gronden is voor een deel in handen van de gemeente maar voor een groot deel ook in handen van verschillende eigenaren. De gemeente wil met deze visie een samenhangend toekomstbeeld schetsen waarmee zij zelf én de eigenaren verder kunnen met de transformatie van dit gebied.

## Status van de visie

Deze visie zal in het voorjaar van 2017 aangeboden worden aan de gemeenteraad ter vaststelling. Daarmee wordt ze het kader voor een verdere stedenbouwkundige planuitwerking en benodigde bestemmingsplan wijziging.

De visie is tot stand gekomen na enkele consultaties met diverse grondeigenaren. Tevens heeft er in juli van 2016 een bewonersavond plaatsgevonden waarin bewoners zijn uitgenodigd mee te denken over de gewenste richting.

De in de visie uitgewerkte modellen geven een goed beeld van de mogelijke toekomstige invulling van het gebied, maar zijn geen blauwdruk. Wel bieden zij samen met de visiekaart(en) de kaders en uitgangspunten voor de verdere planontwikkelingen. Van belang is te realiseren dat de visie een voornamelijk ruimtelijke visie is. Bij de verdere uitwerking en besluitvorming zullen keuzes ten aanzien van bijvoorbeeld woningtypologie nog nader moeten worden ingevuld.

## Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in Hoofdstuk 2 een analyse gegeven van de locatie en de daar aanwezige kwaliteiten en knelpunten. In Hoofdstuk 3 volgt de visie en de ambitie voor het gebied met spelregels voor verdere uitwerking van de deelgebieden. Hoofdstuk 4 gaat dieper in op de kansen die we zien om duurzame ontwikkeling een plek te geven. In de bijlage is een verslag van de bewonersavond opgenomen.



*Kwaliteiten van het plangebied*

# Hoofdstuk 2

## Analyse

Het plangebied is vooral verrassend; het is een rommelig gebied met wonen, braakliggende grond, een aantal bedrijven en een gemeenschapshuis met grote sporthal. We vinden veel verschillende sferen en beelden op een relatief klein gebied terug.

Aan de zijde van de Primulalaan is het gebied prettig groen. Die sfeer wordt vooral bepaald door de bomen aan deze laan, de begraafplaats aan de overzijde en de platanen op het grasveld voor 't Hazzo.

Het plangebied wordt omringd door enkele omliggende wegen. Daarvan hebben de Gestelsestraat en Akkerstraat een prettig dorps en los karakter. Zeker de Gestelsestraat is als oude route kenmerkend. De woningen bestaan uit afwisselend vrijstaande woningen, tweekappers en korte rijtjes.

De vele omliggende woningen liggen met hun achterkanten naar het plangebied. Soms zijn er diepe tuinen en op enkele plekken ligt een klein wekje. Het geheel oogt dorps.

Aan de noordzijde, grenzend aan de Prunellalaan, ligt het gebied direct aan een bedrijventerrein waarvan een deel “verkleurd” is naar wonen. Het voelt als een overgangsgedebied. Het geheel is wel wat rommelig.

Dwars door het gebied loopt de Klaprooslaan, een woonpad met daaraan aan één zijde patio's. Het is een aardige straat maar voelt wel als een toevalligheid vooral omdat deze doodlopend is. Deze straat heeft verder ook weinig contact met het binnengebied.

Opvallend in het plangebied is uiteraard, door zijn schaal en gebruik, 't Hazzo zelf. Hoewel het een ontmoetingsgebouw betreft is het een groot introvert gebouw met veel dichte gevels. Daarnaast valt het braakliggend groene terrein op, waar in het verleden bedrijfsgebouwen gestaan hebben. In de hoek waar de Gestelsestraat en Akkerstraat samen komen liggen ook nog enkele bedrijfsloodsen omringd door woningen.



*Knelpunten van het plangebied*



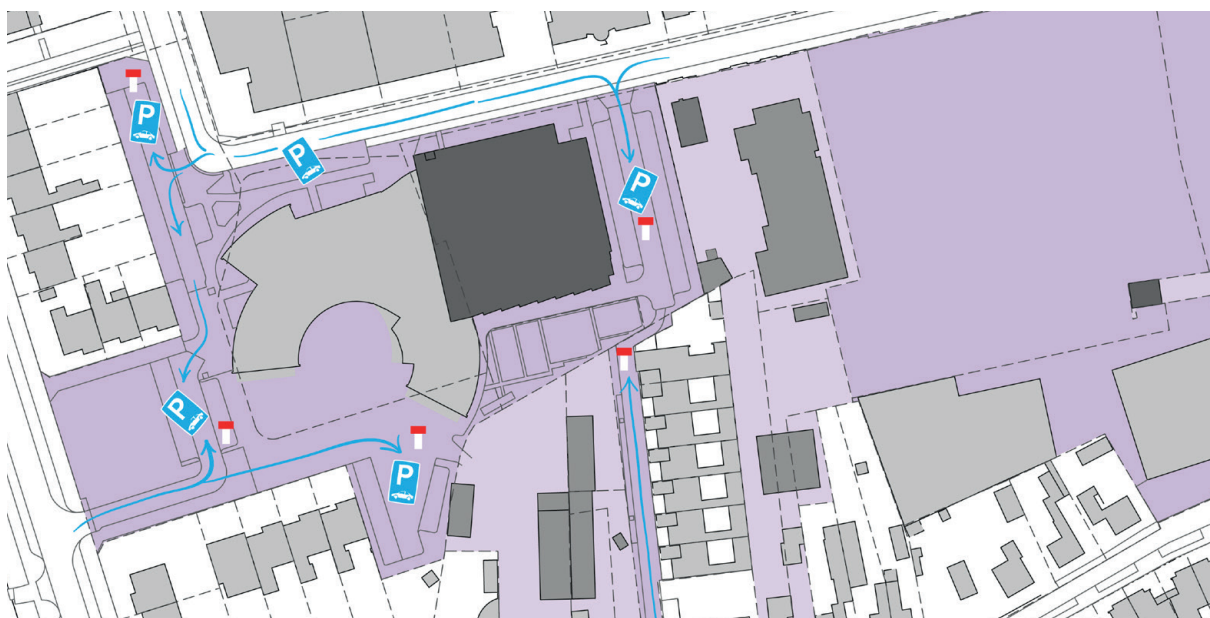
Het gebied kent een aantal groene plekjes, door bomen die her en der verspreid staan. Het grote braakliggende voormalig bedrijfsperceel draagt hier natuurlijk ook aan bij, wat echter van tijdelijke aard is. De achtertuinen die grenzen aan het gebied geven het geheel een lichtelijk rommelig, maar ontspannen en groen karakter.

Centraal en enigszins verstopt in het gebied ligt, verscholen achter 't Hazzo, een door groen omringde jeu-de-boules baan.

Opvallend knelpunt in het gebied zijn de doodlopende en eenrichtingsverkeer straten met onduidelijke profielen aan de voorzijde van 't Hazzo.

#### **Verkeer en Parkeren**

Zoals gezegd is het gebied rommelig. Dat geldt ook voor de parkeersituatie en de wijze waarop 't Hazzo bereikt kan worden. Parkeren ligt verspreid rondom het gebouw. Soms is er sprake van eenrichtingsverkeer of zijn parkeerplaatsen voor vergunninghouders bestemd.



*Huidig parkeerbeeld voorzijde 't Hazzo*



*Verschillende zones opgenomen in het eindbeeld voor een samenhangende visie*



### **Gefaseerd ontwikkelen**

Een groot deel van het gebied is in eigendom van de gemeente Waalre. Een drietal percelen worden in de visie betrokken welke in eigendom zijn van derden, te weten kantoorgebouw van Goudsmit, het terrein van de voormalige houthandel aan de Gestelsestraat en Prunellalaan en de bedrijfspercelen in de hoek van de Gelstestraat/Akkerstraat. Met name de ontwikkeling aan de achterzijde van 't Hazzo is geheel afhankelijk van de wensen en bereidwilligheid van deze grotere grondeigenaren. Eventuele herontwikkeling van een bestaand kantoor-/ bedrijfspand (thans Goudsmit) is bepalend voor de samenhang die in het gebied kan ontstaan.

In de gebiedsvisie beperken we ons niet tot alleen de gemeentelijke gronden en genoemde bedrijfspercelen. We betrekken voor de studie ook enkele diepere privépercelen omdat we vermoeden dat met het betrekken van deze gronden een meer samenhangende visie is te maken. De visie mag hier echter niet afhankelijk van zijn. In de gebiedsvisie is ervoor gekozen een eindbeeld te schetsen, echter gefaseerde ontwikkelingen zijn voorstelbaar.



*Huidige situatie projectgebied met projectgrens*

# Hoofdstuk 3

## Ambitie

We willen het gebied rondom sporthal 't Hazzo ontwikkelen tot een samenhangend woongebied dat aansluit bij de kwaliteiten van Aalst.

Bestaande gebiedskwaliteiten, zoals de groene waarden, willen we veiligstellen omdat ze identiteit geven aan de nieuwe ontwikkeling. Ook het dorpse karakter van de Gestelsestraat en Akkerstraat dragen daaraan bij.

Het gebied ligt direct naast een bedrijventerrein en het is onze ambitie dat de dynamiek van het bedrijventerrein zich zoveel mogelijk afwendt van de gebiedsontwikkeling. Op de zeer lange termijn is het zelfs de vraag of een bedrijventerrein op deze plek de meest logische is.

't Hazzo zal blijven functioneren als een belangrijke sporthal die ook iets voor de omgeving kan betekenen. De toekomstige intensiteit van 't Hazzo zal zich moeten richten op de zijde van het bedrijventerrein zodat het woongebied ontlast wordt.

## Ontwikkelingsvisie

De ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied hangen sterk af van de beschikbare ruimte, ofwel bereidheid van eigenaren om mee te gaan in een transformatie.

Vanuit de gemeente is helder dat de omgeving van de voorzijde van 't Hazzo zal wijzigen. Direct aanliggend zijn er enkele diepe percelen van particulieren. Vanuit het gebied geredeneerd is het voorstelbaar dat delen van deze gronden mee gaan in de gebiedsontwikkeling.



Visiekaart uitwerking variant #1

## Voorzijde 't Hazzo

Bijgaand geven we de visiekaart met twee mogelijke varianten voor de herontwikkeling van de voorzijde van 't Hazzo. Naast een verdieping op de visie volgen 7 uitgewerkte voorbeeldmodellen van het gebied waarbij de varianten zich zowel op de voorzijde als de achterzijde van 't Hazzo richten. Deze varianten zijn op onderdelen verschillend maar hebben vergelijkbare ambities. We beschrijven hier eerst de ambities van de visie.

Een deel van het huidige Hazzo zal worden gesloopt. Aan de westzijde van 't Hazzo, waar gebouwen afgebroken worden, zijn wat ons betreft twee modellen mogelijk, namelijk;

1. Een bouwblok met galerijontsluiting aan de Prunellalaan. Hierin is gemixt gebruik mogelijk, zoals appartementen en nieuwe voorzieningen zoals sportgerelateerde functies. Dit bouwblok wordt grotendeels losgekoppeld van 't Hazzo om te voorkomen dat er één massief gebouw ontstaat.

Een centraal koppelend element verbindt de sporthal met het nieuwe bouwblok. In deze laag zijn de nevenfuncties van 't Hazzo opgenomen, zoals een kantine. Het bouwblok is lichtelijk gedraaid om een interessante ruimte in het binnengebied te vormen. De appartementen zijn gunstig gelegen op de zon en hebben zicht op het groene binnengebied.


2. Appartementen die tegen de westgevel van 't Hazzo zijn geplakt, met in de plint hiervan nevenfuncties van 't Hazzo zoals de kantine. Met dit woongebouw wordt de sporthal als het ware ingepakt, waardoor een positief, levendig beeld naar de omgeving wordt gecreëerd. Ook deze woningen hebben een gunstige oriëntatie ten opzichte van de zon.

In beide modellen is de entree van 't Hazzo aan de Prunellalaan gesitueerd om onder andere het binnengebied te ontlasten.



Visiekaart uitwerking variant #2





We denken dat 't Hazzo als ontmoetingsfunctie tevens een functionele meerwaarde kan hebben voor de naast- en bovengelegen appartementen. De sporthal wordt aan de voorzijde dus stevig aangepast. Ook aan de andere zijden menen we dat de uitstraling van het gebouw beter kan. Daarbij denken we aan het toepassen van groene gevels maar ook het benutten van de gevel als klim- en speelmuur. Dit laatste zou mooi kunnen nabij de huidige jeu-de-boulesbaan. Het is leuk om deze te handhaven, wel moet in de uitwerking gekeken worden of deze exact gehandhaafd kan worden.

In de ruimte rondom 't Hazzo willen we de bestaande groene kwaliteiten van bijvoorbeeld het platanenveld en andere waardevolle bomen zoveel mogelijk behouden. Met een doorgaande groene structuur wordt een verbinding gelegd tussen de twee deelgebieden, aan de voorzijde en achterzijde van 't Hazzo. Er is tevens een kans om dit door te trekken over de Primulalaan naar de begraafplaats.

We kiezen ervoor om in deze min of meer doorlopende groene ruimte losjes enkele (clusters van) grondgebonden woningen te plaatsen. We gaan uit van laagbouw in een patiosfeer of grondgebonden woningen in 2 lagen met eventueel een kap.

Zuidelijk van de groene lob ligt een zone waar we ook grondgebonden woningen zien. Deze zijn ruimtevormend en geven door hun positionering richting aan de groene route.

Met name aan de voorzijde van 't Hazzo speelt de openbare ruimte een dominante rol. De doorgaande groene lob speelt hier de hoofdrol en verbindende factor tussen de voorzijde van 't Hazzo en de achterzijde. Met het inzetten van smalle meanderende paden willen we de beleving van dit groen versterken. In het groen vinden we af en toe een bankje of een speelplek. Hoewel alle woningen met de auto bereikbaar moeten zijn heerst het gevoel dat de auto te gast is in een fiets- en voetgangerszone. We willen dit bereiken door ook de wegen van de auto's naar de huizen een minimaal benodigde maat te geven met aan weerszijden bijvoorbeeld een strook van grasbetontegels of een soortgelijke verharding met groene uitstraling.

Wat betreft de ontsluiting van 't Hazzo zal zich dit gaan concentreren aan de Prunellalaan. De doorsteek voor auto's via de Primulalaan en Trolliuslaan komt te vervallen, zodat het parkachtige gebied aan de voorzijde van 't Hazzo enkel voor bestemmingsverkeer wordt en dus autoluw.

Voor de samenhang in de gebiedsontwikkeling is het leggen van een relatie tussen de voor- en achterzijde van 't Hazzo bepalend. Daarvoor is de gemeente afhankelijk van transformatie van eerdergenoemde kantoor-/ bedrijfspand dat ligt aan de Prunellalaan.

We willen de relatie tussen de twee deelgebieden visueel tot stand brengen met een doorgaande groene structuur. Daarin komt een pad te liggen voor het langzame verkeer, fietsers en voetgangers. Een verbinding voor auto's wordt dus niet gemaakt om zodoende een rustig woongebied te creëren.



*Model #1 laat een besloten woongebied zien. Het aan 't Hazzo gekoppelde bouwblok dient als buffer naar de Prunellalaan waardoor een beschut binnengebied gecreëerd wordt. Centraal zijn patioclusters in het groen geplaatst. Door de ontsluiting hiervan zo centraal mogelijk te situeren blijft een parkachtige setting zo sterk mogelijk behouden.*

In principe hebben alle woningen een parkeerplaats op eigen terrein. Bezoekersparkeerplaatsen moeten goed in de openbare ruimte worden ingepast. In de uitwerking van het plan zal serieus aandacht besteed moeten worden aan de actuele parkeersituatie en de volgens de CROW geldende parkeernormen worden gehanteerd.

## Uitgewerkte modellen

De 7 uitgewerkte stedenbouwkundige modellen op deze en volgende pagina's laten verschillende varianten zien van zowel de voorzijde als de achterzijde van 't Hazzo. Waarbij er diverse bouwstenen genoemd worden welke op verschillende manieren te combineren zijn.



*Samenhang tussen de deelgebieden verzwakt wanneer meerdere percelen niet meegenomen worden in de visie*



*Model #2 is een variant op het eerste model maar toont een setting die nog iets luchtiger is, met kleinere patioclusters. Met het doorzetten van geschakelde eengezinswoningen reageren we op de stedenbouwkundige structuur aan de Trolliuslaan.*



*Model #3 reageert op de huidige patio's aan de Klaprooslaan door de stedenbouwkundige structuur te spiegelen en verder door te zetten in het projectgebied. De overige patio's liggen losjes in een parkachtige setting. Om dit losse karakter te bereiken en de connectie met 't Hazzo te behouden wordt een knip gemaakt in de rij met patio's.*



*Model #4 reageert met het doorzetten van de geschakelde eengezinswoningen juist op de stedenbouwkundige structuur aan de Trolliuslaan.*



*Model #5a toont de meest parkachtige setting van alle modellen, waarbij kleine patioclusters in het groen liggen.*

## Achterzijde 't Hazzo

De achterzijde van 't Hazzo zien we als een kleinschalig te ontwikkelen woongebied. Dat woongebied willen we middels een groene route koppelen aan het gebied aan de voorzijde van 't Hazzo.

De belangrijkste keuzes voor de herontwikkeling zijn:

Het maken van een rand aan het deelgebied door het huidige dorpse afwisselende beeld van de Gestelsestraat voort te zetten. Zowel aan de Gestelsestraat als de Prunellalaan worden grondgebonden woningen, in een divers aanbod, gebouwd in maximaal 2 bouwlagen met een kap. Hier is differentiatie gewenst, waardoor een beeld ontstaat dat aansluit bij de stedenbouwkundige korrel en sfeer van de Gestelsestraat. Mits passend bij de huidige korrel en gewenste bouwhoogte zien wij kleinschalige appartementen ook als een mogelijkheid op de hoek van de Gestelsestraat met de Akkerstraat.

Parkeren vindt voor de woningen aan de rand hoofdzakelijk op eigen terrein plaats. Het surplus zal een plek moeten krijgen langs de weg in de openbare ruimte. De volgens de CROW geldende parkeernormen dienen gehanteerd te worden. Uiteraard dient rekening gehouden te worden met de bestaande situatie. Bij onvoldoende mogelijkheden tot parkeren in de omgeving zal de woningdichtheid hierop aangepast moeten worden.

De randen van het deelgebied worden voorzien van bomen in de openbare ruimte. Hierdoor worden de Gestelsestraat en de Prunellalaan minder stenig van karakter en sluiten ze beter aan bij de sfeer van de woonstraten in Aalst.

Door een nieuwe rand te maken ontstaat er vervolgens een binnengebied dat een geheel eigen sfeer mag krijgen die afwijkt van de buitenrand.



Het gebied moet in ieder geval op 2 plekken ontsloten worden voor auto's. Dit gebeurt bij voorkeur aan de Gestelsestraat en aan de Prunellalaan. De in de visikaart en modellen weergegeven locaties van de ontsluitingen zijn slechts ter indicatie. In de planuitwerking zal moeten blijken wat de meest optimale ontsluiting is.

Wat betreft bouwhoogte sluiten de buitenrand en het binnengebied wel op elkaar aan. We denken aan woningen in 2 bouwlagen met een kap.

In het binnengebied ontstaat een speels hof waar genoeg alle woningen direct aan liggen en op uitkijken.

Parkeren wordt hier bijvoorbeeld opgelost in enkele hoeken waarmee "het blik" aan het zicht is onttrokken. Het overige parkeren zal in het hof worden ingepast.

Het hof biedt voldoende ruimte voor groen en spelen maar ook voor het opvangen en infiltreren van regenwater. De gemeente is zich bewust van het feit dat er reeds wateroverlast bestaat. In de uitwerking van

de visie naar een bouwplan zullen voorzieningen getroffen moeten worden zodat er voldoende water kan worden geïnfiltreerd dan wel gebufferd kan worden in het gebied. Hier zal in het kader van een op te stellen omgevingsplan onderzoek naar gedaan moeten worden.

Op enkele plaatsen vanuit het hof kunnen extra ontsluitingen voorzien worden voor fietsers en voetgangers om zodoende interessante routes voor langzaam verkeer op te nemen in het projectgebied.

Algemeen geldt voor het gehele projectgebied een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Zoals al eerder aangegeven wordt voor het hele plangebied de volgens de CROW geldende parkeernorm gehanteerd.



*Model #6 laat een voorbeelduitwerking aan de achterzijde van 't Hazzo zien. Deze variant heeft 3 ontsluitingen en kent een afwijkende sfeer aan de binnenzijde, ten opzichte van de lossere en gedifferentieerdere opzet van de randen.*



*Model #7 laat de voorbeelduitwerking aan de achterzijde van 't Hazzo zien. De randen zijn duidelijk losser en gedifferentieerder van opzet dan het meer gesloten hof aan de binnenzijde. Deze variant heeft twee ontsluitingen.*



*Doorlopende groene structuur verbindt de 2 deelgebieden*



*Groenstructuur binnen de deelgebieden*



*Diverse oriëntatie van de bebouwing*

## Principes

De eerder beschreven principes worden hierbij nogmaals in een vereenvoudigd schema samengevat.



*Diverse routemogelijkheden en ontsluitingen voor langzaam verkeer*



*Auto te gast in het projectgebied - ontsluiting 't Hazzo aan de Prunellalaan, overige ontsluitingen ter indicatie ingetekend.*



*Patiosetting aan de voorzijde van 't Hazzo met een eigen karakter en sfeer*

## Referenties

Enkele referenties behorende bij de diverse deelgebieden.

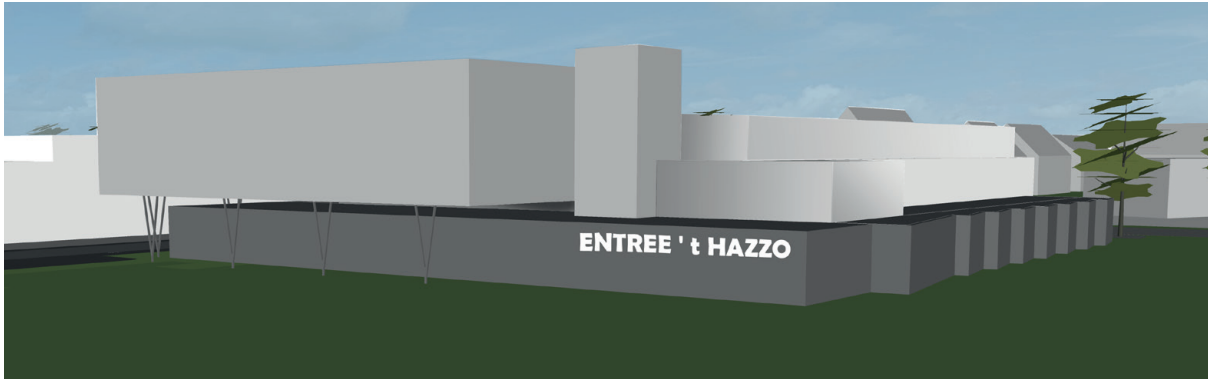
*Het huidige dorps afwisselende en gedifferentieerde beeld wordt voortgezet aan de randen*



*Ook het hof in het binnengebied aan de achterzijde van 't Hazzo heeft een eigen karakter en sfeer, in 2 bouwlagen met een kap uitgevoerd.*







*Ideëën voor aanpassingen aan de gevels van 't Hazzo*



# Hoofdstuk 4

Gemeente Waalre heeft een conceptnotitie duurzaam nieuwbouw 2017-2020 opgesteld. Hierin geeft de gemeente aan dat ze op dit vlak verder wil gaan dan de wettelijke EPC-eisen en breder dan alleen het thema energie. Waalre hanteert de methode GPR-gebouw om met partijen in gesprek te gaan en te onderzoeken wat toepasbaar is.

Het stedenbouwkundig plan kan kansen bieden, is voorwaardenscheppend, voor duurzame invulling. Deze invulling moet op gebouw niveau en in de openbare ruimte verder worden opgepakt. Om de kansen op gebiedsniveau inzichtelijk te maken en te bepalen wordt de zogenaamde DCBA methode<sup>1</sup> gehanteerd.

De thema's die onderscheiden worden vanuit stedenbouw, op grond van de systematiek GPR-gebouw en GPR-stedenbouw, zijn:

- Energie
- Milieu
- Gezondheid
- Gebruikskwaliteit
- Toekomstwaarde.

---

<sup>1</sup> D staat voor “normal”, C voor de correctie op “normal”, B staat voor beperk schade tot een minimum en A staat voor absoluut de beste keuze.

Hieronder geven we weer welke kansen we zien in de gebiedsvisie 't Hazzo op genoemde thema's. Daarbij is tevens gekeken naar de thema's zoals genoemd in de bijlage van genoemde beleidsnotitie. We gaan hier vooral in op die aspecten die spelen op het stedenbouwkundig niveau. Dit is dus geen uitputtend overzicht.

## Energie

- Aandeel en oriëntatie dakoppervlak geschikt voor zonne-energie
- Aandeel woningen zuid verkaveld
- Lokaal energienetwerk

De verkaveling is zodanig dat er veel woningen zuid verkaveld worden. Door woningen die niet optimaal zuid liggen kunnen dakvlakken op de zon gericht worden. Indien we patio's of appartementen voorstellen wordt voorgesteld om de dakrand op te trekken zodat het zicht op opstaande zonnepanelen wordt ontnomen.

Het dak van de sporthal van 't Hazzo biedt mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen. De realisatie hiervan is reeds een voornemen van de Gemeente Waalre.



## Milieu/groen

- De hoeveelheid (openbaar) groen en meervoudig ruimtegebruik ervan
- Mate van aansluiting op netwerken
- Groen als drager
- Behoud van waardevolle elementen
- De kwaliteit van het groen: aandeel duurzame soorten, faciliteiten voor verhogen faunakwaliteit, geschikt voor ecologisch beheer

In de gebiedsvisie wordt voorgesteld bestaande waardevolle bomen te behouden. In beginsel hoeft de grond niet opgehoogd te worden. Er wordt een doorlopende groene ruimte voorgesteld die de twee deelgebieden met elkaar verbindt. Er is tevens een kans deze door te trekken naar de begraafplaats via het bestaande groene veldje met platanen. De kwaliteit van de doorlopende groene ruimte ligt in de mogelijkheid tot meervoudig ruimtegebruik, zoals speelplekken, recreatief gebruik, ontmoetingsruimte en waterbuffering.

We zien kansen de gesloten gevels van 't Hazzo te vergroenen. De sortiment- en beheerkeuze bepaald in hoge mate de natuurlijke waarde.

## Milieu/Water

- Waterberging: Regenwater vasthouden en vertraagd afvoeren, dak en riool ontkoppelen, groene daken
- Aansluiting op bestaande structuren
- Kwaliteit water en waterstructuur: water natuurlijk zuiveren, faciliteiten voor faunakwaliteit, natuurlijke oevers

- Drinkwater niet benutten als huishoudelijk water
- Oppervlaktewater; seizoensberging, inlaat alleen bij extremen

Het is de ambitie water zoveel mogelijk te infiltreren. Een nader onderzoek zal moeten uitwijzen in hoeverre er (technische) maatregelen getroffen moeten worden om wateroverlast nu en in de toekomst tegen te gaan, zoals een wadi of IT-riool. Er is behoorlijk wat groene ruimte die bruikbaar is voor infiltratie en tijdelijke berging.

In de visie wordt ernaar gestreefd zo min mogelijk verharding aan te leggen. Dat is gunstig met het oog op water en groen. In de uitwerking moeten paden functioneel ontworpen worden maar zo smal mogelijk.

## Milieu/Bebouwing en infrastructuur

- Behouden van oorspronkelijke bebouwing
- Benutten oorspronkelijke wegenstructuren

Het GPR kijkt ook naar bewaren en hergebruik van gebouwen en verkeersstructuren.

Voor de gebiedsvisie is dit aspect minder relevant. Wel geldt dat een deel van 't Hazzo wordt bewaard, namelijk de sporthal, die nog in technisch goede staat verkeerd. De omliggende verkeersstructuur wordt ook behouden. Het plan stuurt aan op het versterken van het beeld van zowel de Gestelsestraat als de Prunellalaan.



## Gebruikskwaliteit/Mobiliteit

- Langzaam verkeer heeft voorrang
- Wegen worden kindvriendelijk ingericht.
- Benutten mogelijkheden OV

In de gebiedsvisie is volop ruimte voor langzaam verkeer. Doorgaande wandel- en fietsroutes worden versterkt en spelen een hoofdrol in het projectgebied.

Doorgaande autoroutes worden juist vermeden. Het woongebied is enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer, waardoor het woongebied zo luw mogelijk wordt en de verkeersveiligheid vergroot. De bereikbaarheid van 't Hazzo wordt naar de buitenrand verplaatst zodat de drukte samenvalt met het bedrijventerrein.

Aan de Gestelsestraat zal voldoende parkeren op eigen terrein moeten komen zodat de verkeersveiligheid van de straat niet onder druk komt.

## Gebruikskwaliteit/Belevingswaarde, sociale veiligheid, sociale cohesie

- Aanwezigheid van ontmoetingsplekken extern of intern
- Aanwezigheid van plekken voor gezamenlijke activiteit
- Voldoende entrees en activiteiten in de plint
- Begrijpelijk opzet van de wijk,
- Inrichting nodigt uit tot gebruik,
- Collectieve functies
- Gemengde typologieën, spreiding van de doelgroepen
- Centrale ondergrondse afvalinzameling, ook om zwaar verkeer in de gebieden te mijden

Er is sprake van een doorlopende groenstructuur die uitnodigt tot ontmoeten en gebruik. De visie kent twee herkenbare woonmilieus; een grondgebonden hof met voldoende groen waar ruimte is voor gezinnen. Centraal in dit deelgebied zijn er mogelijkheden voor een collectieve functie zoals bijvoorbeeld een moestuin.

Het tweede woonmilieu, een ruimte nabij 't Hazzo die zich meer leent voor appartementen en patio's die ook geschikt zijn voor bijvoorbeeld ouderen. Koppeling met 't Hazzo biedt aanleiding tot ontmoeting.

De opzet van het plan is eenvoudig en overzichtelijk en heeft een duidelijk afleesbare structuur. Dit vergroot het gevoel van veiligheid.

## Toekomstwaarde

- Bestendigheids wateroverlast
- Bestaande structuren versterken
- Flexibiliteit

Wanneer we naar de toekomstwaarde van de visie kijken komen er meerdere van de eerder beschreven punten terug.

Zo speelt het beperken van wateroverlast een belangrijke rol in de toekomst. In de visie is een groot deel groene ruimte opgenomen die bruikbaar is voor diverse voorzieningen en infiltratie. Ook draagt de flexibiliteit van de stedenbouwkundige opzet en kavelstructuur bij aan de toekomstbestendigheid van de Visie.





# Bijlage

## Verslag bewonersavond 13 juli 2016 Gebiedsvisie 't Hazzo.

Op 13 juli 2016 is door de gemeente Waalre een bijeenkomst georganiseerd met betrekking tot de ontwikkeling van een gebiedsvisie voor 't Hazzo en omgeving. Bij deze avond, waarvoor omwonenden en eigenaren van panden in de omgeving van 't Hazzo waren uitgenodigd, waren ca. 40 mensen aanwezig. Tijdens deze avond is door de gemeente onder meer een toelichting gegeven op de aanleiding en het doel achter de gebiedsvisie waar op dit moment aan wordt gewerkt.

Na de ontvangst is door de K. de Jong van de gemeente een korte introductie gegeven over de aanleiding voor het opstellen van de gebiedsvisie en het proces dat hiervoor wordt doorlopen. Omdat een toekomstige ontwikkeling van het projectgebied, dat grofweg is afgebakend door de Primulalaan, Prunellalaan, Akkerstraat en Gestelsestraat, voor de omwonenden uiteraard de nodige impact zal hebben vindt de gemeente het belangrijk hen daarbij in een vroegtijdig stadium te betrekken.

Vervolgens heeft in 2 rondes een levendig gesprek plaatsgevonden over de ideeën van omwonenden en de gemeente over de toekomstige ontwikkelingen rondom 't Hazzo en het achtergelegen gebied.

In een 1e ronde zijn bewoners uitgenodigd op posters van het bestaande gebied opmerkingen te plaatsen. Het doel hiervan was inzicht te krijgen over hoe de omwonenden het gebied zien, welke kwaliteiten men ziet en wil behouden, waar knelpunten zitten die verbeterd zouden kunnen en/of moeten worden en welke suggesties en ideeën er bij de omwonenden zelf leven over de manier waarop het gebied in de toekomst zou kunnen worden ingevuld.

Vervolgens is door Gerbert Smulders van het bureau LOS Stadomland, dat samen met de gemeente aan de ontwikkeling van de gebiedsvisie werkt, een presentatie gegeven van de eerste concepten en ideeën die door LOS en de gemeente zijn bedacht voor de mogelijke toekomstige invulling van het gebied.



In een 2e ronde is daarna in groepen van ca. 10 personen verder gediscussieerd over de schetsen die door de gemeente zijn gepresenteerd en de in de 1e ronde gemaakte opmerkingen. Na de discussie vond een korte terugkoppeling plaats.

Hieronder zijn de belangrijkste aandachtspunten, opmerkingen en ideeën die in de 2e ronde aan de verschillende tafels naar voren zijn gekomen kort samengevat.

### **Uitkomsten 2e gespreksronde bewonersavond**

#### **'t Hazzo – Waalre**

Omdat het gebied waarop de visie betrekking zal hebben door de bestaande structuren (sporthal en woningen Klaprooslaan) min of meer in twee gebieden is te verdelen, zijn hieronder voor beide gebiedsdelen de belangrijkste opmerkingen/suggesties benoemd.

#### **Gebied 1 (ten westen van de Klaprooslaan)**

- Aan de zijde van het groene veldje, met platanen, dat nu ligt aan de Primulaan mag geen bebouwing komen op dit gedeelte, zeker niet in de vorm van hoogbouw. Oostelijk van het veldje zou bebouwing wel kunnen;
- Realiseren van appartementen voor de woningen aan de Troliuslaan en Primullalaan is niet wenselijk. Eventueel iets oostelijker wel mogelijkheden voor laagbouw, bijvoorbeeld in de vorm van patio's of een andere typologie met maximaal 2 bouwlagen;
- De (groene) verbinding tussen gebied 1 en gebied 2 spreekt de omwonenden erg aan. Hiermee zou ook de huidige wandel- en fietsverbinding richting het centrum versterkt kunnen worden;

- Een knip richting Troliuslaan is een goed idee, om sluipverkeer tegen te gaan. Eventueel terugbrengen van het autoverkeer over de Geraniumlaan kan daarbij voor een betere doorstroming zorgen;

- Seniorenwoningen passen hier goed en woningen voor gezinnen;

- Voor senioren kan gedacht worden aan een steunpunt bij de sporthal (de ouderen moeten ergens heen kunnen);

- Een speelvoorziening voor kleine kinderen past hier ook goed. In de wijde omtrek is geen speelvoorziening voor kleine kinderen;

- De ontsluiting en entree van de sporthal zou het beste via de Prunellalaan kunnen, parkeren ook daar en ten oosten van de sporthal;

- Idee van appartementen aan de sporthal wordt positief ontvangen. Hoeft niet per se (alleen) aan de westelijke kant. Wel aandacht voor de hoogte;

- De patiowoningen sluiten volgens een aantal omwonenden het best aan bij de huidige bebouwing;

- Appartementen zijn ook voorstelbaar maar 2 bouwlagen is eigenlijk hoog genoeg;

- Het groen inpassen van 't Hazzo is gewenst;

- Gebied is erg geschikt voor ouderenwoningen, een relatie met 't Hazzo als klein ontmoetingspunt is daarbij een plus;

- Groen behouden en bij nieuwe ontwikkeling groen toevoegen;



## **Gebied 2 (ten oosten van de Klaprooslaan):**

- Bebouwing aan de Akkerstraat en Gestelsestraat in een passende stijl doorzetten;
- In het hofje in het midden mag best wat anders komen;
- De ontsluitingen van het gebied kunnen het best via Gestelsestraat en Prunellalaan, een auto-ontsluiting aan de Akkerstraat is niet wenselijk;
- Een mogelijke voetgangers- of fietsontsluiting op de Akkerstraat zou wel goed zijn;
- Bomen aan de Gestelsestraat zouden een verbetering zijn, de straat is erg kaal;
- Door woningbouw verdwijnt ook een parkeerplaats die bij bestaande bedrijfsbebouwing hoort. Deze parkeerplaats wordt op dit moment ook door omwonenden gebruikt, waardoor de vraag rijst of er wel voldoende parkeerplaatsen overblijven. Op dit moment zijn er eigenlijk al niet voldoende parkeerplaatsen;
- Er staan her en der in het gebied nog enkele bomen die een aantal omwonenden graag wil behouden;
- Een speelplek voor kinderen ontbreekt nu nog in de omgeving, dus het zou mooi zijn als dit in het binnenhof opgenomen zou kunnen worden;
- Er zal goed omgesprongen moeten worden met het huidige probleem van wateroverlast, dus veel groen of voorzieningen die een positieve bijdrage hieraan leveren;

- Om het gebied een eigen karakter te geven moet het misschien wel autovrij worden, parkeren elders oplossen;
- Het zou een mooi gebied kunnen zijn waar duurzaamheid centraal staat. 't Hazzo kan volgelegd worden met zonnepanelen;
- Men ziet in dit gebied vooral gezinswoningen;
- Zorg voor goede bereikbaarheid voor voetgangers en/of fietsers;
- Voor het middengebied is groen gewenst, is aandachtspunt voor hele gebied;

## **Algemeen**

Naast de opmerkingen ten aanzien van de te onderscheiden deelgebieden binnen het projectgebied en de gemaakte eerste ontwerpen waren er ook nog een aantal algemene punten die werden benoemd, waaronder:

## **Wateroverlast**

Door verschillende omwonenden werd aangegeven dat wateroverlast ook in de huidige situatie een belangrijk punt van aandacht voor de zone rond met name de Akkerstraat. Het water kan op dit moment onvoldoende worden afgevoerd. Het is belangrijk om hier bij de toekomstige ontwikkeling voorzieningen voor te treffen. Buffering, infiltratie, groen, parkje, moestuinen, etc.



### **Sluipverkeer**

De Gestelsestraat en de Akkerstraat worden intensief gebruikt door sluipverkeer. Deze auto's rijden veelal hard. Bij toekomstige ontwikkeling ook aandacht voor voorkomen van overlast door (sluip)verkeer.

### **Dorps en speels karakter**

Bij de bouw van woningen wordt een dorps en speels karakter door veel omwonenden als wenselijk gezien. De woningen, zoals in de presentatie getoond zijn wellicht té modern.

### **Woningtypes**

De voorkeur gaat uit naar een goede verhouding en afwisseling tussen huur- en koopwoningen, voor diverse doelgroepen. Woningen voor gezinnen kunnen worden afgewisseld met seniorenwoningen, met name in gebied 1 liggen hiervoor kansen. Beide gebieden moeten verbonden worden, zowel fysiek als door een mix van bewoners.

### **Routing**

Het zou mooi zijn als er een ommetje gemaakt kan worden door het projectgebied. Dit zou ook interessant zijn voor de mensen die in de omliggende kantoren werken.

### **Parkeerplaats 't Hazzo**

De parkeerplaats aan de achterzijde van 't Hazzo (oostzijde) wordt door hangjongeren gebruikt als ontmoetingsplek. Ook ligt er regelmatig huisvuil. Het beter toegankelijk maken en eventueel betrekken van de parkeerplaats bij het projectgebied zou dit probleem op kunnen lossen. Aandacht voor parkeren en ontsluitingen;

### **Voorzieningen - bibliotheek**

Het behoud van een ontmoetingsruimte, onder andere voor senioren, en voorzieningen als de bibliotheek zou positief zijn.

Tot slot werd nog aangegeven dat het wellicht voor de totale planontwikkeling beter zou zijn als ook de sporthal mee zou kunnen worden genomen, dat wil zeggen gesloopt en elders herbouwd, als dit mogelijk zou zijn. Dat zou ervoor pleiten te kijken naar de mogelijkheden en niet financiële aspecten leidend te maken. Ook wordt er nog 'angst' uitgesproken dat het allemaal teveel tijd zal kosten en de plannen daarom nooit zullen worden uitgevoerd.

### **Conclusie**

In algemene zin kunnen we constateren dat er sprake was van een positieve sfeer. Met name de ontwikkeling aan de zijde van de Gestelsestraat werd (met de nodige nuances) positief ontvangen. Op het deel aan de zijde van 't Hazzo werd ten aanzien van de ontwikkeling ook positief gereageerd met die kanttekening dat bouwen in meerdere lagen (appartementen) door veel bewoners als onwenselijk werd ervaren.

Al met al was het een goede bijeenkomst waarbij de omwonenden hun bijdrage hebben kunnen leveren aan de gebiedsvisie voor 't Hazzo en omgeving. Deze bijdragen zullen worden meegenomen in de verdere uitwerking van de gebiedsvisie.

Waalre, juli 2016







**los · stad om land**

**LOS stadomland B.V.**

Postbus 142

5201 AC 's Hertogenbosch

Reutsedijk 9

5264 PC te Vught

Tel: 073 - 7113770

[info@losstadomland.nl](mailto:info@losstadomland.nl)

[www.losstadomland.nl](http://www.losstadomland.nl)

Stedenbouwkundige visie | 't Hazzo