

Gebiedsvisie Ekenrooi-zuid

Van bos naar beekdal in een wijk voor iedereen

RAADSINFORMATIE BIJEENKOMST 2 JUNI 2026



bpd

bouwfonds gebiedsontwikkeling

heijmans



Introductie

Team gebiedsontwikkeling Ekenrooi zuid



Agenda

1. Proces en participatie /door Tessa
2. Gebiedsvisie: hoe verder gegaan?
& 2 Dilemma's /door Tom
3. Ruimtelijke ordening /door Bram

Wat is er tot nu toe gebeurd? En planning vervolg

Tempo maken in gebiedsontwikkeling



1. Ophalen – juni-september 2025

1. Omwonenden
2. Sleutelfiguren
3. Specialisten gemeente
4. Het dorp
5. Ontwikkelwerkgroep
6. Projectteam gemeente

1-1 gesprekken
1-1 gesprekken
PSU
Open bijeenkomst
Bijeenkomst
Ontwerpteam overleg

2. Verifiëren – oktober-november 2025

1. Sleutelfiguren
2. Het dorp
3. Ontwikkelwerkgroep
4. Projectteam gemeente

1-1 gesprekken
Open bijeenkomsten 1 oktober en 1 december
Bijeenkomst
Ontwerpteam overleg

3. Testen – december 2025 – oktober 2026

1. Specialisten gemeente
2. Projectteam gemeente
3. Het dorp
4. College en raad
5. Ontwikkelwerkgroep
6. Sleutelfiguren en omwonenden

Ontwerpaterlier 8 december
Ontwerpteam overleg
Open bijeenkomst 16 december & september 2026
Presentatie 16 december & 2 juni
1 extra bijeenkomst
Betrokken houden na vaststellen gebiedsvisie,
aangevuld met 1-1 gesprekken indien nodig

Participatie

Wat hebben we met de input gedaan?



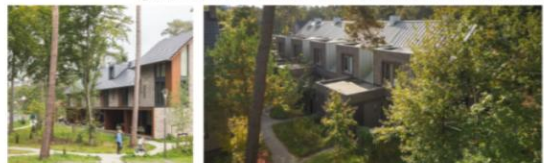
Iedereen doet mee, iedereen vindt een plek

We bouwen aan een buurt waar diversiteit de norm is: betaalbaar en gevarieerd wonen, met de volkstuinen als levendige schakel tussen burens.



Groene verbindingen voor mens én natuur

Het landschap krijgt de hoofdrol: een natuurinclusieve wijk met beleefbare groene zones die de buurt verbinden en de natuur versterken.



1. Heb aandacht voor de ontsluiting

- Ekenrooi bestaat uit een **fijnmazig** wegennetwerk
- De aansluitingen hebben een smal wegprofiel

2. Behoud het bestaande karakter

- Het is een prachtige plek, **versterk het bestaande karakter**
- Behoud zoveel mogelijk **volkstuinen**
- Lage **landelijke** bouwvolumes

3. Vraag naar senioren- en starterswoningen

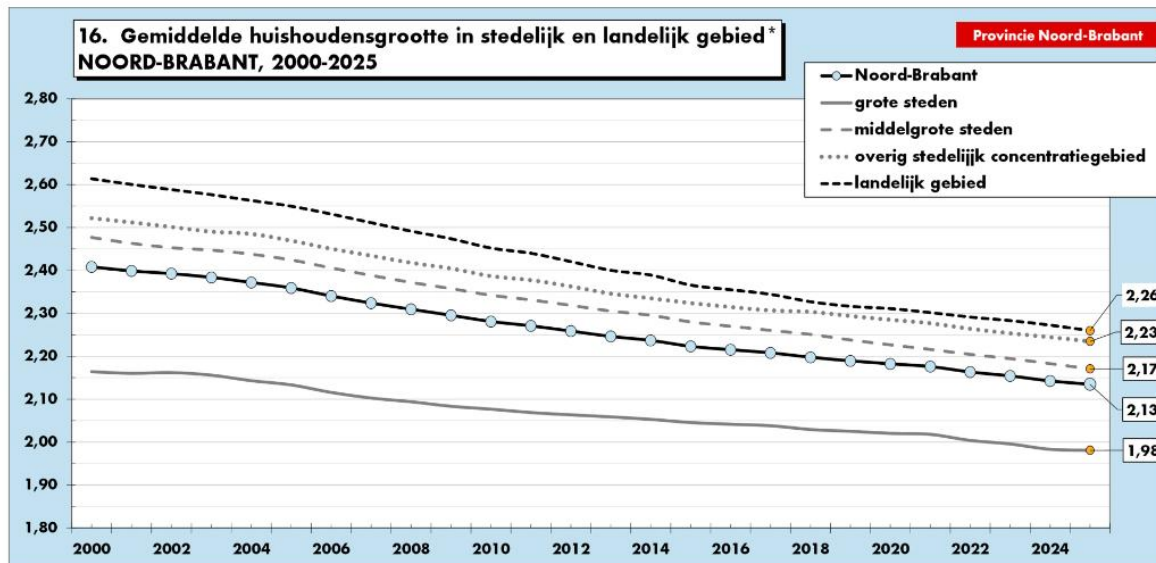
- Grote wens naar **variatie en mix van types en doelgroepen**
- Kleinere betaalbare woningen voor **starters**
- Levensloopbestendige woningen voor **senioren**

4. Maak een groene wijk

- Wens voor **bosachtig wonen** met groen tussen de woningen

Vervolg gebiedsontwikkeling

Oproep gedeputeerde Brabant: ontwikkel wat past bij demografie



* Bij het berekenen van de gemiddelde huishoudensgrootte (aantal personen per huishouden) is de groep mensen die in instellingen of tehuizen woont niet meegerekend.

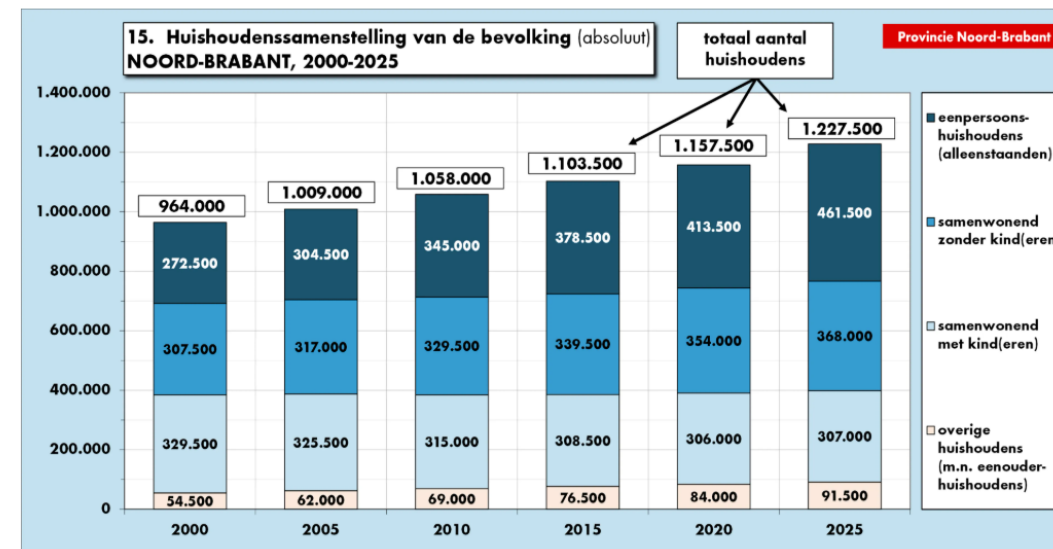
Bronnen: CBS-StatLine, december 2025; Woningmarktmonitor ABF Research, december 2025 | bewerking: Provincie Noord-Brabant.



Door vergrijzing en individualisering wordt verwacht dat de huishoudensgrootte de komende decennia verder afneemt, naar ongeveer 2,05 rond het midden van deze eeuw.

Sterke groei aantal alleenstaanden

Sinds 2000 zijn er in Noord-Brabant 263.500 huishoudens bijgekomen, een groei van bijna 27,5%. In dezelfde periode groeide de bevolking met 13% (+308.000 inwoners). De sterkere groei van het aantal huishoudens komt door vergrijzing en individualisering. Hierdoor is vooral het aantal eenpersoonshuishoudens sterk toegenomen.



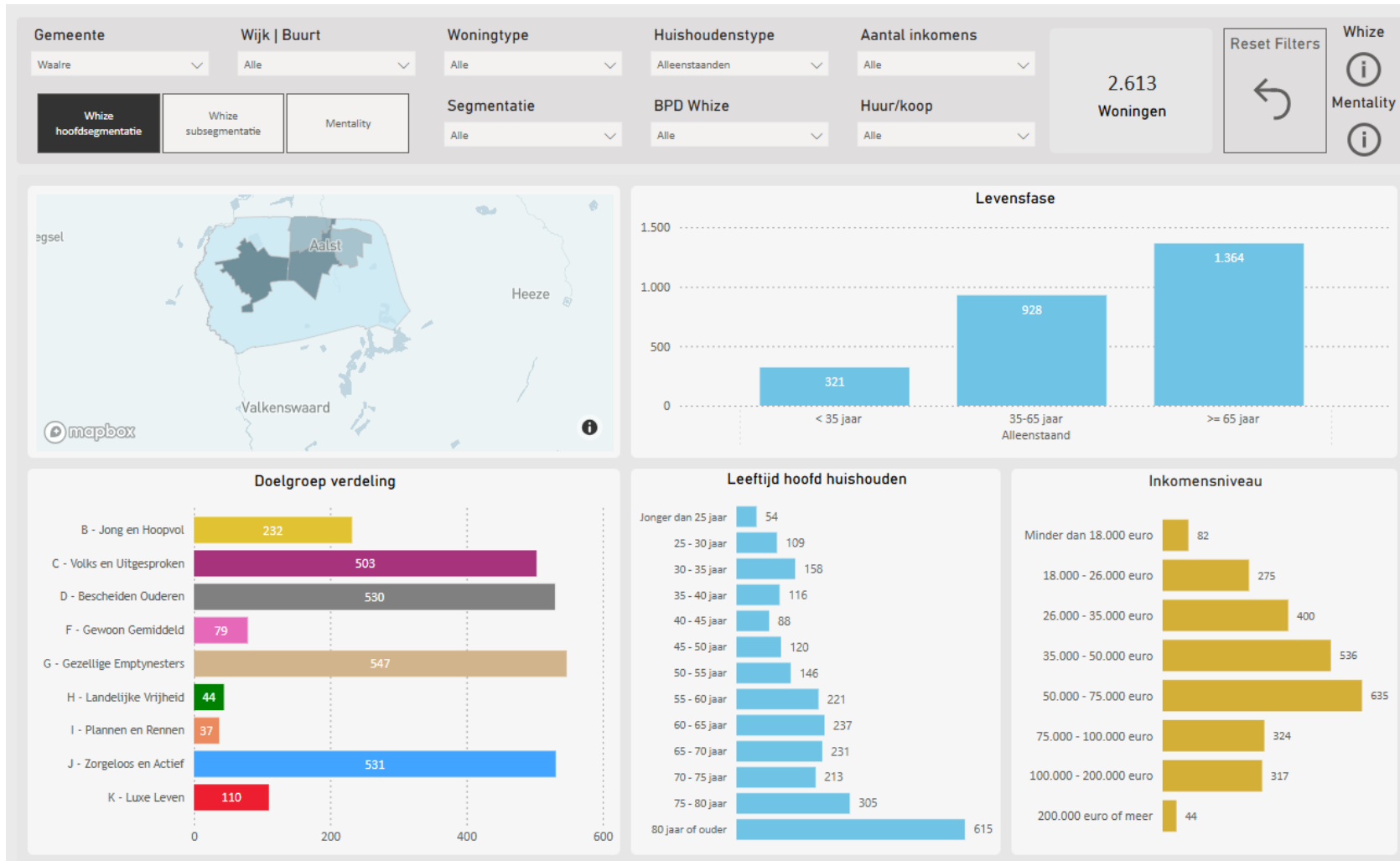
* De in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 500-tallen; hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen.

Bronnen 15 t/m 15b.: CBS-statline, december 2025 | bewerking: Provincie Noord-Brabant.

In 25 jaar kwamen er 189.000 eenpersoonshuishoudens bij, een toename van bijna 70%. Daarmee wordt 72% van de totale huishoudensgroei sinds 2000 verklaard, zie beeld 15a.

Vervolg gebiedsontwikkeling

Studie – ontwikkeling demografie gemeente waalre

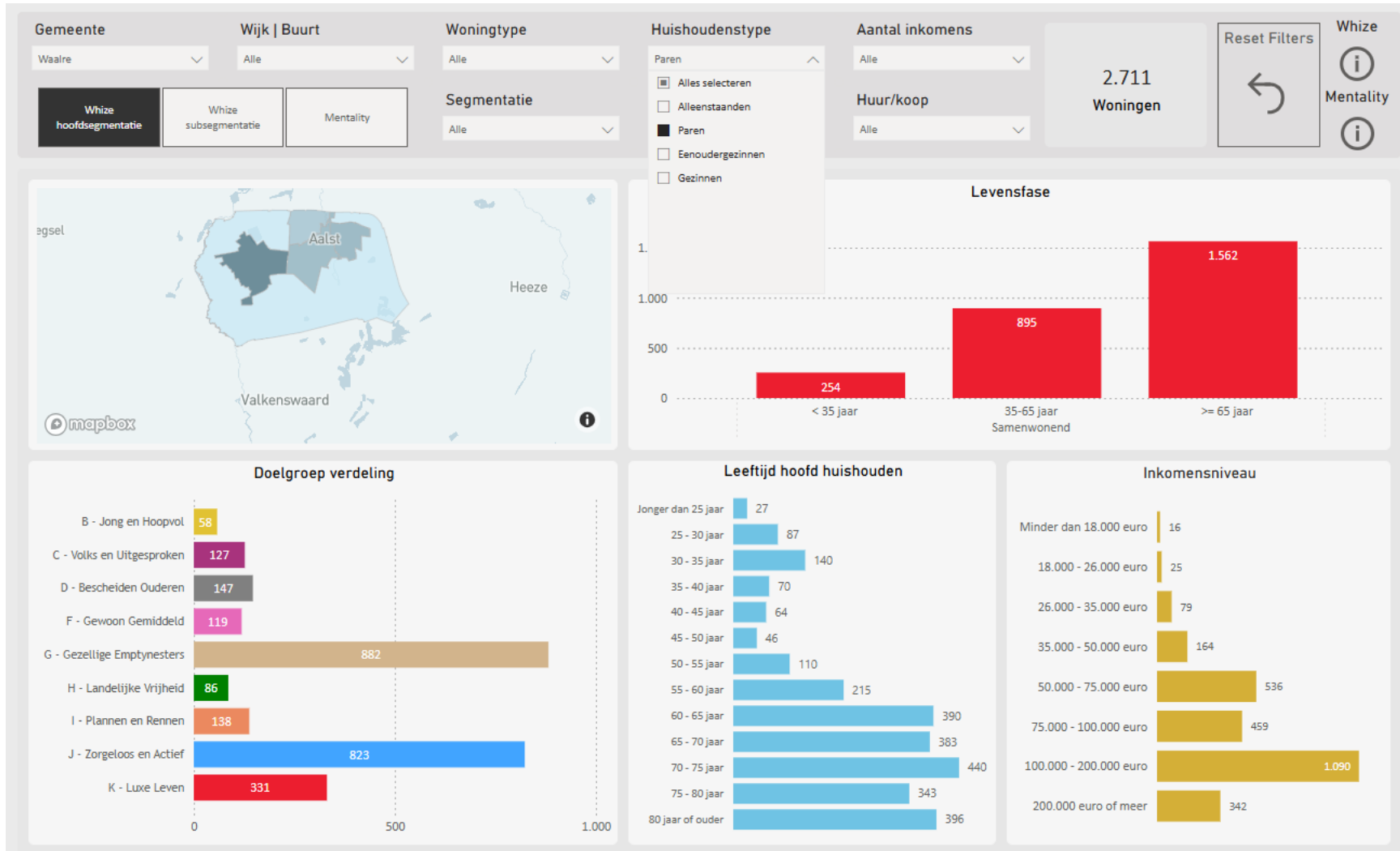


Huishoudenssamenstelling Gemeente Waalre

Totaal aantal woningen	8.123
Alleenstaand	2.613 (= 32,3%)
Paren	2.711 (= 33,3)
Totaal één en tweepersoonshuishouden	5.324 (= 65,5%)

Vervolg gebiedsontwikkeling

Studie – ontwikkeling demografie gemeente Waalre



Huishoudenssamenstelling Gemeente Waalre

Totaal aantal woningen	8.123
Alleenstaand	2.613 (= 32,3%)
Paren	2.711 (= 33,3)
Totaal één en tweepersoonshuishouden	5.324 (= 65,5%)

Gebiedsvisie Hoe verder gegaan? & Dilemma's



1
Compact wonen
in ongedwongen sfeer



Je eigen tuin, én
samen een erf



Groots landschap als tuin



2
Ontmoeten zonder
moeten

SAMEN OP JEZELF

Natuurlijke rust, stijlvol wonen



LIEFDE VOOR HET LANDSCHAP

Recreatie
in het landschap

Cultuurhistorie en
ecologie bevorderen



3
Een gedeelde plek,
met ruimte voor ieders
eigenheid

MICROCENRALITEIT

Klimaatadaptief



4
Waar elke wandeling een
ontmoeting kan zijn



Kleinschalig weefsel



1. waar komen we vandaan



Dorpse maat en schaal

De bebouwing en openbare ruimte is fijn- en kleinschalig



Landschap heeft de hoofdrol

Verloop horizontaal: van Bos naar Beekdal
Verloop verticaal: geleidelijke overgang van dorp naar landschap



Verbindende centrale as

Een doorgaande route voor mens en dier
Een recreatieve en natuurlijke verbinder tussen dorp en bos



Gespreide ontsluiting

De verkeersontsluiting wordt verdeeld over de verschillende wegen



Volkstuinen als sociale bouwstenen van de wijk

Beleefbaar, toegankelijk en onderdeel van het ontdeklandschap



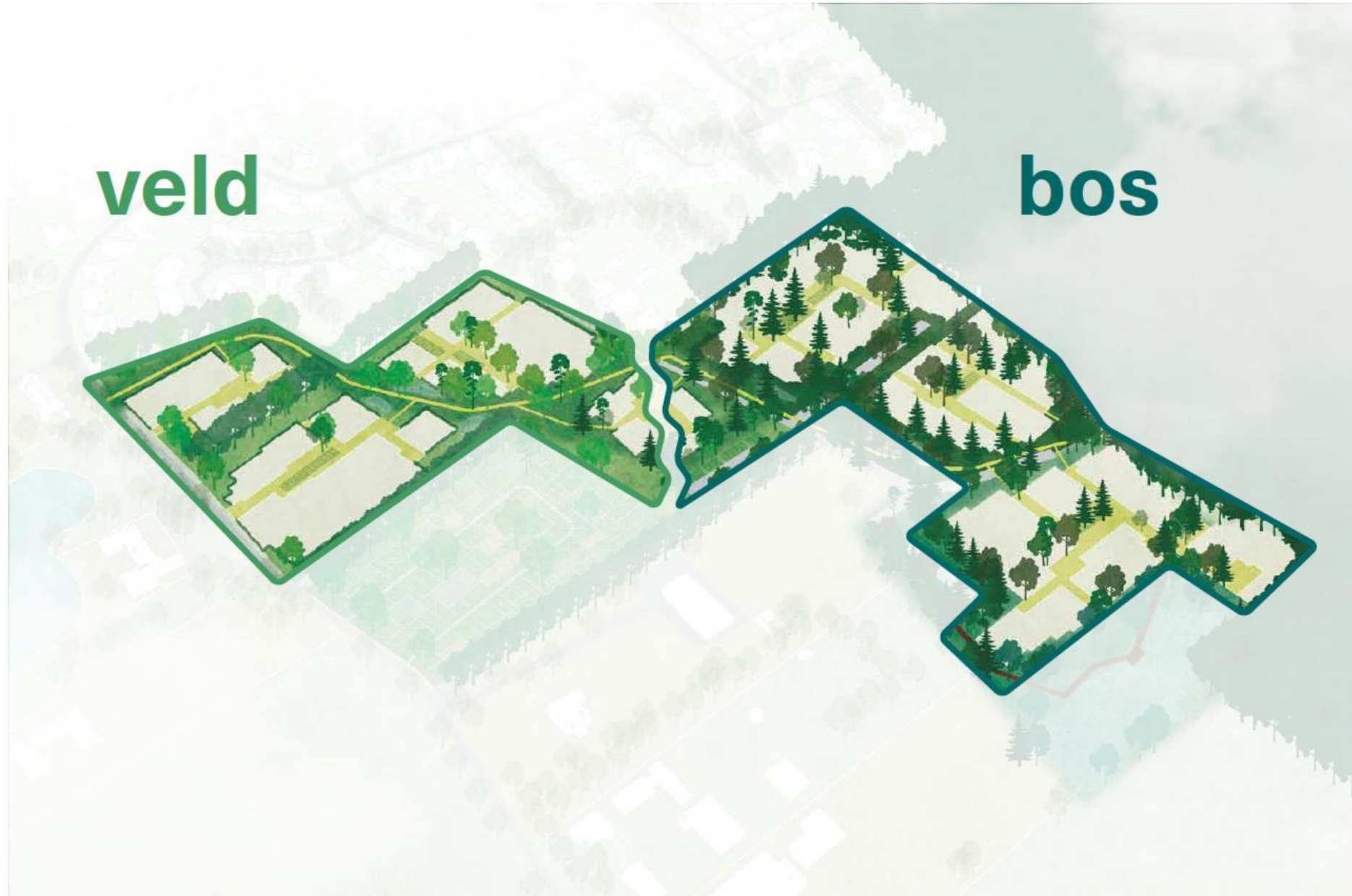
Gemixte compacte woonclusters

Alzijdig, programma in de mix, beperkt omvang een bindend element/sociale kern per wooncluster

1. waar komen we vandaan



1. waar komen we vandaan



2. herijking uitgangspunt



afstand bewaken tot de bosrand - bufferzone
#compensatiebosje onderzoek Achtereindse-
straat 1a



Landschap heeft de hoofdrol

horizontaal: van Bos naar Beekdal
verticaal: geleidelijke overgang van
dorp naar landschap



2. herijking uitgangspunt



centrale groenstrook wordt versmalt - 10m

fietsroute over Achtereindestraat

grond verwerven Achtereindsestraat 1a



Verbindende centrale as

een doorgaande route voor mens en
dier een recreatieve en natuurlijke
verbinder tussen dorp en bos

2. herijking uitgangspunt: stelling 1 van 2

een groene doorgaande fiets-/
wandelroute centraal door de wijk



OF
een groene zone voor flora en fauna,
de recreatieve route via de
Achtereindestraat



2. herijking uitgangspunt



moestuinen meer onderdeel van de wijk

ontwerp moestuinen meenemen
in openbare ruimte



Volkstuinen als sociale bouwstenen van de wijk

beleefbaar, toegankelijk en onderdeel
van het ontdeklandschap



2. herijking uitgangspunt



- # Wie komen er wonen?
- # Welke woningtypologieën zoeken de doelgroepen?
- # Stapelen? - meer ruimte voor groen



Gemixte compacte woonclusters

alzijdig, programma in de mix,
beperkt omvang een bindend
element/sociale kern per wooncluster



2. herijking uitgangspunt: stelling 2 van 2

sturen op een wijkdichtheid van 25 wo/
ha met 'reguliere' woningen
voor gezinnen van 4 personen



OF

sturen op veranderende demografie met
grotere diversiteit aan woningen en
daarmee een dichtheid van 50 wo/ha
met 1 en 2 persoonhuishoudens



Ruimtelijke ordening

Sfeerbeeld wonen in het landschap

3. Ruimtelijke ordening

Concept verbeelding voor wijziging omgevingsplan



Ekenrooi zuid: Het nieuwe landschap tussen bos en beekdal



Vanaf 2027 transformeert
landbouwgrond in **een
moderne, duurzame dorpswijk
met wonen voor iedereen**



Toegewijd team
zorgt voor **razendsnelle
ontwikkeling** door:

- Helder doel
- Open communicatie
- Heldere drijfveren

Omwonenden en
**belangstellenden participeren
actief** bij totstandkoming van
de nieuwe plannen.



Ontwikkeling van Ekenrooi zuid
vormt **het nieuwe landschap
tussen bos en beekdal.**



**Bedankt voor jullie
aandacht!**