



RUITER
DE VAN
HOEVEN

Gebiedsvisie De Pracht

Gemeente Waalre | mei 2021



Gebiedsvisie De Pracht

opdrachtgever: Gemeente Waalre
datum: 17 mei 2021
documentnaam: 2027_R001b
contactpersoon gemeente: Bram Daamen
auteur: Marianne Verhoeven en Teske de Ruijter
teske@verhoevenderuijter.nl

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land
Hoogstraat 301
5654 NB Eindhoven
+31 (0)40 293 95 90
www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4	6	Noordzijde: herinrichting en doorkijk naar de toekomst	36	
	1.1	Aanleiding	4	6.1	Model 1: Herinrichting van de buitenruimte	36
	1.2	Opgave	4	6.2	Toekomstbeeld: doorkijk naar toekoms	38
	1.3	Werkwijze	6			
2	Uitkomsten Proces	8	7	Uitwerking woonontwikkeling gebied Rooische Hoeve	40	
	2.1	Gesprekken met de stakeholders	8	7.1	Variant 1: Wonen in een erfensemble	40
	2.2	Uitkomsten ruimtelijke verkenning	10	7.2	Variant 1: Ruimtelijke kaders	42
	2.3	Conclusie en afwegingen	12	7.3	Variant 2: Appartementen in het groen	44
				7.4	Variant 2: Ruimtelijke kaders	46
3	Ruimtelijke analyse	16	8	Vervolgproces	48	
	3.1	Demografie	16	8.1	Uitvoering noordzijde	48
	3.2	Het maatschappelijke ‘hart’	16	8.2	Uitvoering zuidzijde	48
	3.3	Historische ontwikkeling	18			
	3.4	Ruimtelijke karakteristiek	20			
	3.6	Conclusie ruimtelijke karakteristiek	26	Bijlagen		50
4	Omgevingsdialog: ideeën en wensen van omwonenden	28		1.	Perspectieven stakeholders	52
	4.1	In gesprek met bewoners	28	2.	Zonnestudie	56
	4.2	Overall conclusie bewonersbijeenkomsten	28			
5	Stedenbouwkundige visie	32				
	5.1	Visie op de Pracht en omgeving	32			
	5.2	Uitgangspunten voor een samenhangend gebied	34			

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Plangebied 'De Pracht' ligt in de wijk Ekenrooi, aan de oostzijde van Aalst. Het gebied wordt begrensd door de Sophiastreet, de Fredrik Hendrikstraat, de Karel V Laan en de achterzijde van de woningen langs de Maria van Bourgondiëlaan.

Het plangebied heeft twee delen die zich ruimtelijk/stedenbouwkundig duidelijk van elkaar onderscheiden:

- Een noordelijk deel dat wordt gevormt door een cluster van maatschappelijke voorzieningen;
- Een zuidelijk deel met de boerderij De Rooische Hoeve en daaromheen veel (historisch) groen.

In Waalre is er een grote behoefte aan betaalbare woningen voor starters en senioren. De gemeente zoekt locaties waar de komende tien jaar 200 van zulke woningen gebouwd kunnen worden en ziet de locatie van de Rooische Hoeve in dat licht als een kansrijke locatie. Ze stelt wel als voorwaarde dat bij zo'n ontwikkeling rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden en dat zo'n ontwikkeling op een goede manier in de bestaande situatie wordt ingepast.

Ook het noordelijk deel van het plangebied vraagt om een herbeoordeling van de plek. Het gebied functioneert naar behoren maar oogt sleets en gedateerd. Bovendien naderen de gebouwen het einde van hun afschrijvingstermijn.

Het grootste deel van het plangebied is in eigendom van de gemeente, net als een deel van de maatschappelijke voorzieningen. Het andere vastgoed, waaronder een woning aan de Sophiastreet, is particulier bezit. De Rooische Hoeve met de gronden daaromheen is in bezit van woonstichting 'thuis.

1.2 Opgave

Gezien de urgente vraag naar betaalbare woningen voor senioren en starters wil de gemeente de herontwikkeling van de Rooische Hoeve faciliteren. Daarom heeft de Raad in 2020 gevraagd om een samenhangende visie voor het gehele gebied De Pracht. Die visie dient rekening te houden met de stakeholders, de omwonenden en met de ruimtelijke kwaliteit. De verwachting is, dat door een samenhangende visie van zowel het noordelijke als het zuidelijke deel, meerwaarde voor het totaal kan ontstaan. Die meerwaarde zal zich naar verwachting vooral manifesteren in maatschappelijk gebruik, ruimtelijke kwaliteit en in het vervullen van de woningbouwbehoefte. Belangrijk uitgangspunt van de vraag van de Raad is dat zo'n ontwikkeling voor de gemeente kostenneutraal blijft.

Om antwoord te geven op het verzoek, onderzoekt en beschrijft deze visie het volgende:

- het huidige gebruik van het gebied De Pracht en de kansen en knelpunten daarin;
- de huidige ruimtelijke/stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied en de relatie daarvan met de omgeving;
- de mogelijke toekomstige invulling van De Pracht en de effecten daarvan op de omgeving;
- de programmatische en ruimtelijke kaders voor de toekomstige ontwikkelingen van het gebied, op basis waarvan de gemeente vervolgens kan aanjagen en later kan toetsen.

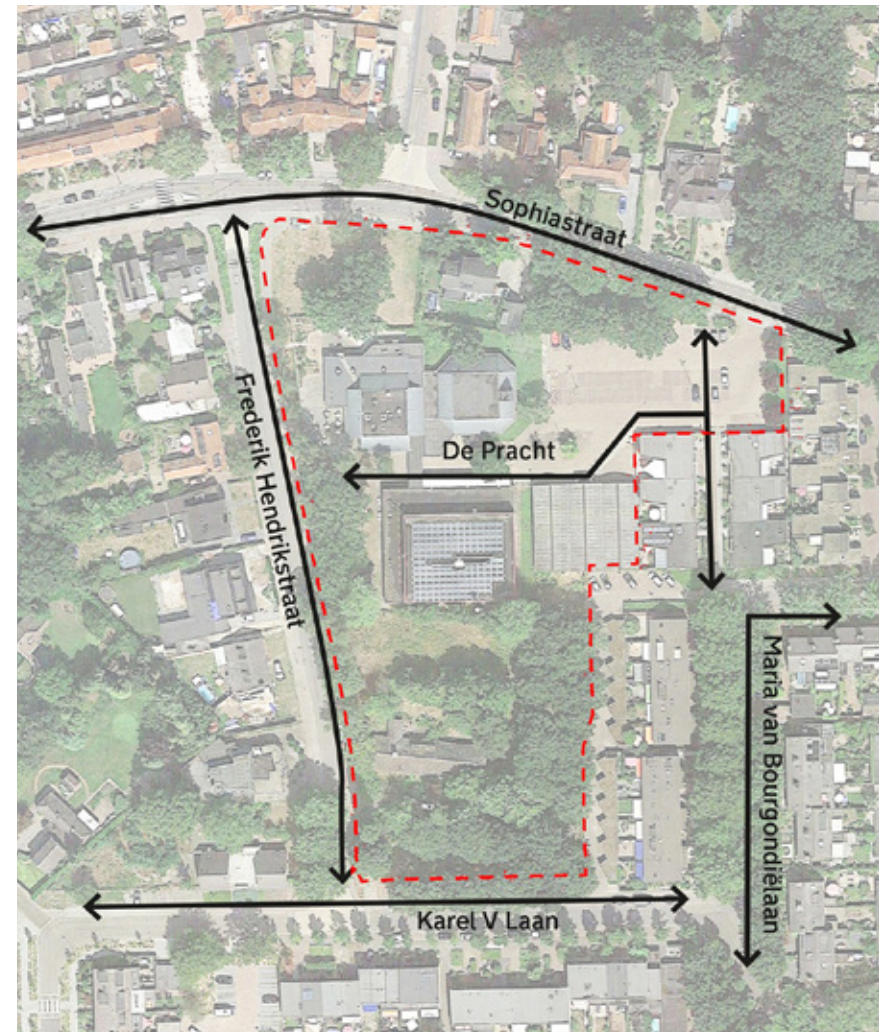
De visie is tot stand gekomen in samenspraak met betrokken gebruikers, eigenaren, omwonenden en ambtenaren van de gemeente. Daartoe is een intensieve dialoog gevoerd.

KADERSTELLING GEMEENTERAAD (maart 2020)

De gemeenteraad de volgende kaders meegegeven voor de gebiedsvisie:

- Een gedragen visie voor het plangebied, door het betrekken van eigenaren, huurders en omwonenden;
- Realiseren van betaalbare, sociale woningen;
- Bedienen van de doelgroep 1-2 persoons huishoudens, een ander segment dan de al aanwezige gezinswoningen;
- Borgen van de groene kwaliteit: behoud bomen en voorkomen van snippergroen;
- Plan dient aan te sluiten bij de omgeving
- Onderzoek het noordelijk en het zuidelijk deel in samenhang;
- Aandacht voor duurzaamheid.

Kaderstelling van de gemeenteraad, d.d. 3 maart 2020



Plangebied De Pracht e.o.

1.3 Werkwijze

Om tot de visie te komen zijn de volgende stappen doorlopen:

Interviews stakeholders

In september en oktober 2020 zijn alle stakeholders uit het plangebied geïnterviewd. Dit zijn:

- de voorzitter en beheerder van Gemeenschapshuis De Pracht;
- de beheerder van sporthal De Pracht;
- de pastoor en pastoraalwerker van de Trinity Church en de secretaris van de Parochie (eigenaar Trinity Church);
- de gebouweigenaar en de ondernemers van Paramount Fitness;
- de gebiedsontwikkelaar van Woonstichting 'thuis';
- de eigenaar van de woning aan de Sophiastraat.

Ruimtelijke analyse en modellenstudie

Eris een ruimtelijke analyse opgesteld op basis waarvan stedenbouwkundige kaders zijn geformuleerd. Deze doen uitspraken over ontsluiting, groen, relatie tot de omgeving, functie, bouwvelden en bouwhoogten. Daarnaast is een analyse gemaakt van het gemeentelijk beleid. Op basis van deze analyse en de input van de stakeholders zijn enkele ruimtelijke modellen opgesteld. Deze modellen zijn gebruikt als input voor de eerste brede bijeenkomst.

Toetsen uitgangspunten, modellenstudie en ophalen aanvullende wensen

Op 7 december 2020 was de eerste brede bijeenkomst. De opkomst was groot. In verband met de richtlijnen rondom COVID-19 was een fysieke bijeenkomst uitgesloten, maar vijftig omwonenden, stakeholders en geïnteresseerden hadden de moeite genomen om digitaal aanwezig te zijn. Op de avond zijn veel reacties opgehaald waarmee de analyse en uitgangspunten konden worden getoetst en de modellen konden worden

aangescherpt. Daarnaast werden aanvullende wensen en zorgen gedeeld. Tevens is de presentatie op de gemeentelijke website geplaatst en de mogelijkheid geboden om gedurende drie weken aanvullende reacties te sturen. Een aantal bewoners heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om één op één verder in gesprek te gaan.

In hoofdstuk 4 zijn de reacties naar aanleiding van de presentatie samengevat.

Verdieping voorkeursscenario's

26 Januari 2021 vond een brede gemeentelijke werksessie plaats. Er is gesproken met ambtenaren van de betrokken beleidssectoren: onderwijs en sport, wonen, sociaal domein, planeconomie, groen, openbare ruimte en beheer. De resultaten uit de bewonersavond zijn teruggekoppeld en de voorkeursscenario's zijn aangescherpt. Vervolgens is de financiële haalbaarheid van de scenario's nader onderzocht. En is een bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd voor het gehele plangebied.

Bewonersavond

30 en 31 maart 2021 zijn vier dialoogsessies gehouden met omwonenden. Daarin is een terugkoppeling gegeven van wat er in de brede gemeentelijke werksessie is opgehaald, welke aanbevelingen en opmerkingen wel en welke niet in de voorkeursscenario's verwerkt zijn en welke afweging daarin gemaakt zijn. Ook konden bewoners reageren op de aangescherpte voorkeursscenario's. Een aantal bewoners aan de Maria van Bourgondiëlaan 1-23 heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om namens hun straatdeel om één op één verder in gesprek te gaan. Wensen die meegenomen konden worden, zijn verwerkt in de ruimtelijke kaders.

In hoofdstuk 4 zijn de reacties naar aanleiding van de dialoogsessies verwerkt in de samenvatting.

Synthese

Op basis van de bewonersavond is de visie uitgewerkt en is er voor zowel het noordelijk deel als het zuidelijk deel een ruimtelijk kader opgesteld. Zie daarvoor hoofdstuk 6 en 7.

OVERZICHT VAN HET PROCES NAAR GEBIEDSVISIE

- September '20: Interviews met stakeholders in het plangebied
Ophalen van de kijk op het gebied en de toekomstwensen voor het eigen onderdeel
- Sept.-dec. '20: Ruimtelijke analyse en modellenstudie
- December '20: Online bijeenkomst met omwonenden en stakeholders
Toetsen van de uitgangspunten, feedback op modellenstudie en ophalen aanvullende wensen, zorgen en aandachtspunten
- Januari '21: Integrale ambtelijke werksessie
Toetsen modellenstudie en ophalen aanvullende randvoorwaarden
- Januari '21: Aanvullende 1 op 1 gesprekken omwonenden De Pracht en Frederik Hendrikstraat
N.a.v. bewonersavond nadere wensen en zorgen opgehaald
- Jan.-maart '21: Verdieping voorkeursscenario's, aanvullende BEA-onderzoek en financiële analyse
- Maart '21: Online dialoogsessies(4x) met omwonenden en stakeholders
Terugkoppeling resultaten bewonersavond en toetsen ruimtelijke scenario's
- April '21: Aanvullende 1 op 1 gesprekken bewoners Maria van Bourgondiëlaan
N.a.v. bewonersavond nadere wensen en zorgen opgehaald
- Mei '21: Aanpassen ruimtelijke kaders zuidzijde n.a.v. bewonersgesprekken Maria van Bourgondiëlaan

Het doorlopen proces naar een gebiedsvisie

2 Uitkomsten proces

2.1 Gesprekken met de stakeholders

Gemeenschapshuis de Pracht

Het gemeenschapshuis vervult een belangrijke functie voor de wijk. Er zijn uiteenlopende activiteiten voor jong en oud en ondersteunt door zo'n 150 vrijwilligers. Om de activiteiten op een goede manier voort te kunnen zetten is meer ruimte nodig die gevonden kan worden door aan de noordzijde van het pand een extra ruimte aan te bouwen. Een alternatief is het beheer van de kerk over nemen. De gemeente voert nu overleg met de kerk om de mogelijkheden daartoe te onderzoeken.

Ook is vervangende nieuwbouw onderzocht. Een knelpunt daarbij is dat gedurende de bouw de deuren gesloten moeten worden (of goede tijdelijke huisvesting gevonden moet worden). Ook kan de huidige manier van exploitatie veranderen bij de komst van een MFA. Het anders vormgeven van de exploitatie kan leiden tot hogere kosten & veranderingen (verschraling) van het activiteiten aanbod. Hier zijn zorgen over vanuit het bestuur van de Pracht. Het gemeenschapshuis wil graag in dit gebouw blijven. De staat ervan is nog goed en de ruimtebehoefte lijkt relatief eenvoudig op te lossen.

De Sporthal

De sporthal wordt niet alleen door recreatieve sporters gebruikt, maar ook door de twee basisscholen in Ekenrooi. Het gebouw is net aangepast zodat het weer 15 jaar mee kan. Het dakoppervlak is op dit moment verhuurd aan een partij ten behoeve van een zonnepanelen project.

Het grootste knelpunt is het recht van de basisscholen op een gymzaal. Wanneer die verdwijnt moet er binnen een straal van 500 meter van de scholen een nieuwe faciliteit voor bewegingsonderwijs worden gebouwd. De ruimte daarvoor is nog niet gevonden en de financiële dekking ontbreekt.

De kerk

De Trinity Church huurt op dit moment de kerk van het parochiebestuur. Vanwege hun doelgroep heeft de Trinity Church liever een plek in Eindhoven. Die is er niet. Daarom zijn ze blij met locatie aan De Pracht ondermeer door de goede bereikbaarheid en de goede contacten met de buurt en het gemeenschapshuis. Het Parochiebestuur staat open voor eventuele verkoop/verhuur van het pand en/of inbreng van het pand bij een herontwikkeling van het gebied. Het bestuur staat open om mee te denken.

De fitness

De fitness is een belangrijke functie voor de buurt, naast dat buurtbewoners er sporten is er tijd en ruimte voor een gesprek aan de bar. De uitbaters komen uit de buurt. Het gebouw is particulier eigendom. Het biedt bij lage kosten een mooi rendement. Vervangende nieuwbouw is bespreekbaar, mits financieel aantrekkelijk. Daarvoor zijn grofweg meer dan 8 appartementen nodig, wat tot 2 à 3 bouwlagen zou leiden. Indien op de huidige locatie gerealiseerd heeft dat flinke gevolgen voor het woongenot van de bewoners van de aangrenzende patio's.

De woning aan de Sophiastreet

De eigenaar woont hier naar eigen zeggen 'als God in Frankrijk.' Als het gebied wordt herontwikkeld staat hij open voor verkoop van zijn perceel. Naar verwachting is de grondprijs hoog wat herontwikkelen voor een MFA lastig maakt.

De Rooische Hoeve

Woonstichting 'thuis heeft de boerderij met de omliggende grond in 2007 aangekocht. Ze willen graag meewerken aan een goede en passende ruimtelijke invulling en hoopt op korte termijn duidelijkheid onder welke voorwaarden ze hier mogen gaan bouwen.

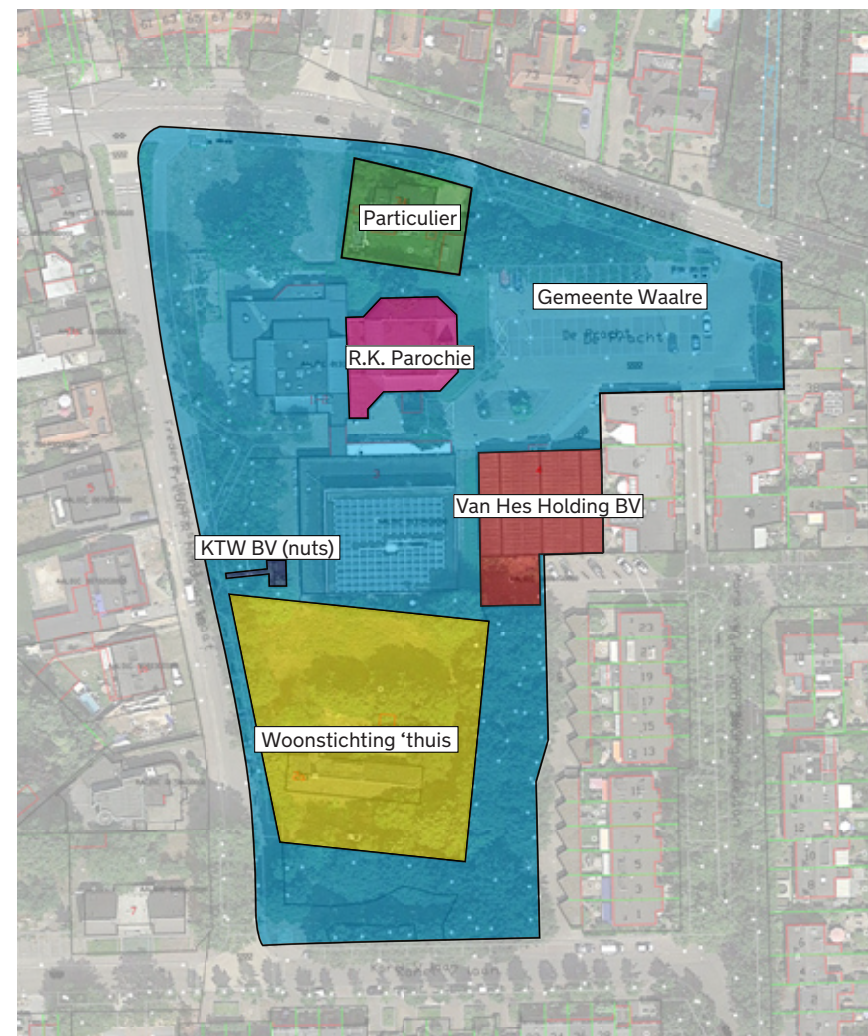
De mogelijkheid om de hoeve om te vormen naar 4 sociale woningen is door 'thuis begin 2020 onderzocht. Conclusie is dat deze ingreep financieel een grote investering met zich meebrengt en dat tegelijkertijd weinig karakteristieke elementen van de hoeve behouden kunnen blijven omwille van de huidige functionele, technische en duurzaamheidseisen. Daarnaast is door behoud van de hoeve het niet mogelijk om op een goede manier aanvullende woningen in dit gebied te realiseren.

Bij omvorming van de hoeve dient te veel geld geïnvesteerd te worden met te weinig maatschappelijke meerwaarde. Dit past niet bij de doelstelling die zij als wooncorporatie hanteren.

De omwonenden

Zij zien De Pracht als het hart van hun wijk en willen dit graag zo behouden en verder versterken. Ook de voorzieningen moeten volgens hen behouden blijven. Ze zien mogelijkheden voor aanvulling met een gezondheidscentrum, een buurttuin of een horecagelegenheid. Het groene karakter wordt gewaardeerd net als de privacy van omwonenden. Om die reden wordt hoogbouw niet als passend gezien. De verschijningsvorm van de sporthal is ze een doorn in het oog.

De stakeholders, hun belangen en de uitkomsten zijn in bijlage 1 weergegeven.



Eigenaren in het plangebied

2.2 Uitkomsten ruimtelijke verkenning

Het plangebied De Pracht als geheel

Op basis morfologie, functie, routestructuren en groenstructuur valt het plangebied ruimtelijk in tweeën uiteen: het noordelijk deel en het zuidelijk deel. Programmatisch is het logisch om de noordzijde als het hart van de wijk te behouden en te versterken en de zuidzijde onderdeel te laten zijn van de woonwijk. De onderlinge samenhang wordt dan vooral bewerkstelligd door te verbeteren wandelroutes en een te versterken groenstructuur.

De noordzijde

Het is een ingewikkelde puzzel om voor de noordzijde tot een goede ruimtelijke invulling te komen. Dat komt door de vele (niet ruimtelijke) randvoorwaarden en onderlinge afhankelijkheden. Fasering speelt daarbij een grote rol.

- Het gemeenschapshuis moet altijd door kunnen gaan. Voor nieuwbouw langere tijd de deuren sluiten is desastreus voor alles wat tot nu toe is opgebouwd.
- De sporthal heeft een dominante plek in het gebied en scheidt daarmee noord en zuid ruimtelijk van elkaar. Omdat het slopen de komende 15 jaar niet aan de orde lijkt blijft dit gebouw voorlopig dwingend voor de (on)mogelijkheden voor de inrichting van het gebied. Los daarvan: ook over 15 jaar zal bij eventuele sloop van de sporthal een locatie voor bewegingsonderwijs van de basisscholen teruggebouwd moeten worden. Ook hier zullen nog financiën voor gevonden moeten worden.
- De hoek Sophiastraat - Fredrik Hendriklaan is stedenbouwkundig gezien de meest logische plek om de maatschappelijke voorzieningen te situeren. De ligging van de woning Sophiastraat 34 dwingt nieuwbouw echter naar een plek verder van de Sophiastraat af. Een alternatief is dat de woning wordt aangekocht. Deze extra kosten kunnen worden opgevangen door de bouw van extra woningen. Die extra woningen

leiden op hun beurt tot hogere gebouwen (stapelen van functies) waar de omwonenden niet achter staan.

- Voor de huidige fitness zijn ruimtelijk twee mogelijkheden. Op de huidige locatie vervangende nieuwbouw met appartementen er bovenop, of de fitness verplaatsen naar een MFA. Wanneer rekening wordt gehouden met een goed woon- en leefklimaat voor de aangrenzende patio's is de bouwhoogte en daarmee het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden op deze locatie te beperkt voor een financieel positief resultaat.
- De openbare ruimte leent zich beperkt voor ontwikkeling richting bebouwing. Zo is de groene ruimte op de hoek van de Sophiastraat en de Frederik Hendrikstraat van cultuurhistorische waarde en draagt het bij aan een fraai zicht op het gemeenschapshuis. De plek heeft mogelijk potentie als ontmoetingsruimte die de buurt aangeeft te missen.
- Het aantal parkeerplaatsen dient bij continuering van de huidige functies gelijk te blijven. Dat betekent dat het parkeerterrein aan de Sophiastraat gehandhaafd moet blijven of ten minste een andere plek in het gebied moet krijgen. Het parkeren is wel efficiënter en aantrekkelijker in te delen.

De zuidzijde

De Rooische Hoeve met daaromheen het groen is een karakteristieke plek met een lange geschiedenis. Het gebouw is vanuit monumentaal en cultuurhistorisch oogpunt echter niet waardevol. Verbouwen naar 4 tot 5 wooneenheden is niet mogelijk omdat daardoor het uiterlijk dermate zou worden aangetast dat van de oorspronkelijke hoeve nauwelijks iets overeind blijft. De woonplattegronden zijn niet in te passen in de huidige gevelindeling.

Aan de oostzijde van het kavel staat een driedubbele eikensingel. Deze was onderdeel van het oorspronkelijke erf. De bomen zijn vitaal en de gemeente

vindt het vanuit duurzaamheid en biodiversiteit belangrijk deze bomen te sparen. Mochten er zwaarwegende afwegingen zijn, bijvoorbeeld een urgente woningbouwbehoefte, is het voorstelbaar de binnenste bomenrij daarvoor op te geven.

De bomen dragen bij aan een fraai groen silhouet vanuit de Frederik Hendrikstraat, een groene afscherming vanuit de achtertuinen van de Maria van Bourgondiëlaan. Tevens zorgt het voor een goede inpassing van een toekomstig woonmilieu en draagt het bij aan de ruimtelijke kwaliteit voor zowel de omgeving als de toekomstige ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 gaat uitvoerig in op de ruimtelijke analyse.

2.3 Conclusie en afwegingen

Noord en zuid

De ruimtelijke analyse laat zien dat het noordelijke deel stedenbouwkundig duidelijk verschilt van het zuidelijk deel. Herontwikkeling van het noordelijk deel blijkt een lastige puzzel waarin tijd en geld de hoofdrol spelen.

Het zuidelijke deel kan op kortere termijn ontwikkeld worden gezien de grondposities en de maatschappelijke urgentie. Daarom zijn noord en zuid in deze visie als twee afzonderlijke delen behouden en hebben ze elk een eigen identiteit gekregen. De onderlinge samenhang wordt vergroot door het versterken van de groenstructuren en de aanleg van wandelpaden.

De noordzijde

Sloop van de bestaande gebouwen en nieuwbouw van één multifunctionele accommodatie (MFA) lijkt hier een voor de hand liggende oplossing en zou zowel voor het gebruik, de toekomstbestendigheid als voor de stedenbouwkundige situatie een uitkomst bieden. Daarnaast zou in of rond zo'n MFA extra ruimte ontstaan om (sociale) woningen te realiseren.

Voor de financiële haalbaarheid van een MFA is een robuust programma essentieel, met huurders en gebruikers die voor langere tijd een verbintenis aangaan. Het gemeenschapshuis heeft maar weinig middelen om in te brengen. De fitness zou een voor de hand liggende mede-eigenaar/gebruiker kunnen zijn. Vanwege het compacte centrum beleid en de visie 'Vitaal Dorpshart Aalst' is een uitbreiding van het detailhandel echter uitgesloten. Aanvullende maatschappelijke voorzieningen zijn niet bij de gemeente bekend of zijn niet rendabel. Met de bouw van appartementen op en rond het MFA kunnen extra financiën worden gerealiseerd. Om kostenneutraal uit te komen lijken er meerdere bouwlagen nodig waarvoor geen draagvlak is bij omwonenden.

Met andere woorden, het vervangen van de gebouwen in het noordelijk deel is voorlopig niet aan de orde. Daarom zet de visie in op het verbeteren van de uitstraling en versterken van de verblijfskwaliteit door de herinrichting van de openbare ruimte en waar mogelijk verbeteren van het uiterlijk van de gebouwen. Dit is in hoofdstuk 6 uitgewerkt. Om toch een doorkijk te geven naar een toekomstige invulling van het gebied is tevens een ruimtelijke invulling voor de Pracht met een MFA weergegeven.



1. Herinrichting van de buitenruimte 2. Doorkijk naar toekomstige invulling

1. Herinrichting van de buitenruimte

Ruimtelijke kwaliteit	Revitaliseren	+
Toekomstbestendige invulling	Klimaatadaptieve inrichting	+/-
Faciliteren gemeenschapshuis	Extra ruimte gefaciliteerd	+
Versterken sociale ontmoetingen	Ruimte voor participatieve invulling	+
Draagvlak omgeving	Voorkeursscenario	+
Woningbouwbehoefte	Geen woningbouw	-
Financieel	- Ca. 500.000,-	-

2. Toekomstbeeld: doorkijk naar een toekomstige invulling

Ruimtelijke kwaliteit	Herinrichting	+
Toekomstbestendige invulling	Klimaatadaptieve inrichting	+
Faciliteren gemeenschapshuis	Extra ruimte incl fitness	+
Versterken sociale ontmoetingen	Ruimte voor participatieve invulling	+
Draagvlak omgeving	Wisselend	+/-
Woningbouwbehoefte	28/50 app en 4 patio's	+
Financieel	- Ca. > 2.5mln	-

Afwegingsoverzicht van de twee modellen voor het plangebied Noord

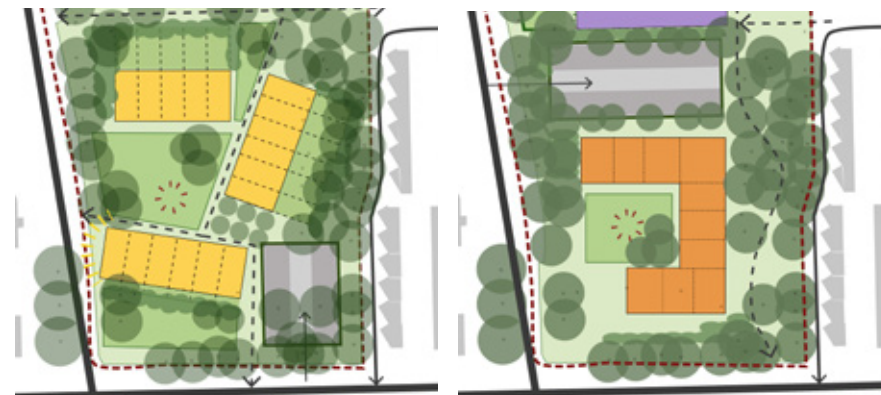
De zuidzijde

Zoals in de vorige paragraaf al is aangegeven, leent de Rooische Hoeve zich qua bouwvolume en architectuur niet voor het onderbrengen van 4 tot 5 wooneenheden. Bovendien zijn de kosten daarvoor te hoog in relatie tot de opbrengst die van de doelgroep van Woonstichting 'thuis kan worden gevraagd. Sloop en nieuwbouw lijkt daarom de enige oplossing.

Daartoe zijn in de visie twee mogelijke ontwikkelingsrichtingen geschetst die ruimtelijk goed inpasbaar zijn en voldoen aan de uitgangspunten die zijn meegegeven door de raad. : een hoeve-model en een model appartementen in het groen.

Het hoeve-model respecteert de cultuurhistorische context en kan op het meeste draagvlak van omwonenden rekenen. Het heeft echter ook een aantal nadelen. Zo kunnen er minder wooneenheden gerealiseerd worden (ca. 17), moet de helft van de bestaande bomen wijken en is het financiële rendement voor 'thuis kritiek/negatief. Het model appartementen in het groen kan niet op draagvlak rekenen van de bewoners aan de Maria van Bourgondiëlaan 1-23. Waar ze nu vanuit hun woningen en tuinen vrij uitzicht op groen hebben, ontstaat een zichtrelatie vanuit de tweede en derde bouwlaag van de nieuwbouw naar hun woning en tuin. Voordeel van dit model is dat er meer wooneenheden (ca. 25- 28) gerealiseerd kunnen worden, dat vrijwel alle vitale bomen kunnen blijven staan, en dat het financiële resultaat voor de woningcorporatie beter is.

In hoofdstuk 7 zijn de verschillende varianten beschreven en is er per variant aangegeven wat de kaders zijn bij eventuele realisatie ervan.



1. Wonen in een erfensemble

2. Appartementen in het groen

1. Wonen in een erfensemble

Ruimtelijke kwaliteit	Dorpse uitstraling van de stedenbouwkundige opzet	+
Cultuurhistorie	Nieuw woonmilieu met sterke verwijzing naar verleden	+
Woningbouwbehoefte	17 eenheden	+
Draagvlak omgeving	Beperkte weerstand	+
Impact woongenot omgeving	Meer verkeersbewegingen, overige impact beperkt	+
Bijdrage sociale ontmoetingen	Groene overmaat voor inpassing moestuin, n.t.b.	+
Handhaven vitale bomen	Ca. 17/22 bomen wijken	-
Parkeren	Op eigen terrein	+
Financieel	kritiek/negatief	-

2. Appartementen in het groen

Ruimtelijke kwaliteit	Compacte stedenbouwkundige vorm in robuuste groene mal	+
Cultuurhistorie	Nieuw woonmilieu zonder verwijzing naar verleden	-
Woningbouwbehoefte	25-28 eenheden	++
Draagvlak omgeving	Bij bewoners Maria van Bourgondiëlaan 1-23 geen dragvlak. Weerstand bij overige omwonenden beperkt.	-
Impact woongenot omgeving	Meer verkeersbewegingen. Zichtrelatie appartementen met Maria van Bourgondiëlaan 1-23. Geen direct zonverlies door appartementen	-
Bijdrage sociale ontmoetingen	Groene overmaat voor inpassing moestuin/speeltuin, n.t.b.	+
Handhaven vitale bomen	Ca. 9 bomen wijken	+
Parkeren	Op eigen terrein	+
Financieel	Haalbaar	+

Afwegingsoverzicht van de twee modellen voor het plangebied Rooische Hoeve

3 Ruimtelijke analyse

3.1 Demografie

Ekenrooi telt ongeveer 1.650 huishoudens en 4.000 inwoners. De meeste huizen zijn koopwoningen (85%) waarvan 97% gezinswoningen.

In heel Aalst-Waalre, en dus ook in Ekenrooi, is een groot tekort aan woningen voor starters en senioren en dan met name woningen in de sociale huursector.

De gemeentelijke woonvisie “Goed wonen in 2030” (gemeente Waalre, 2019) heeft daarom als doel gesteld om de komende jaren vooral te bouwen voor:

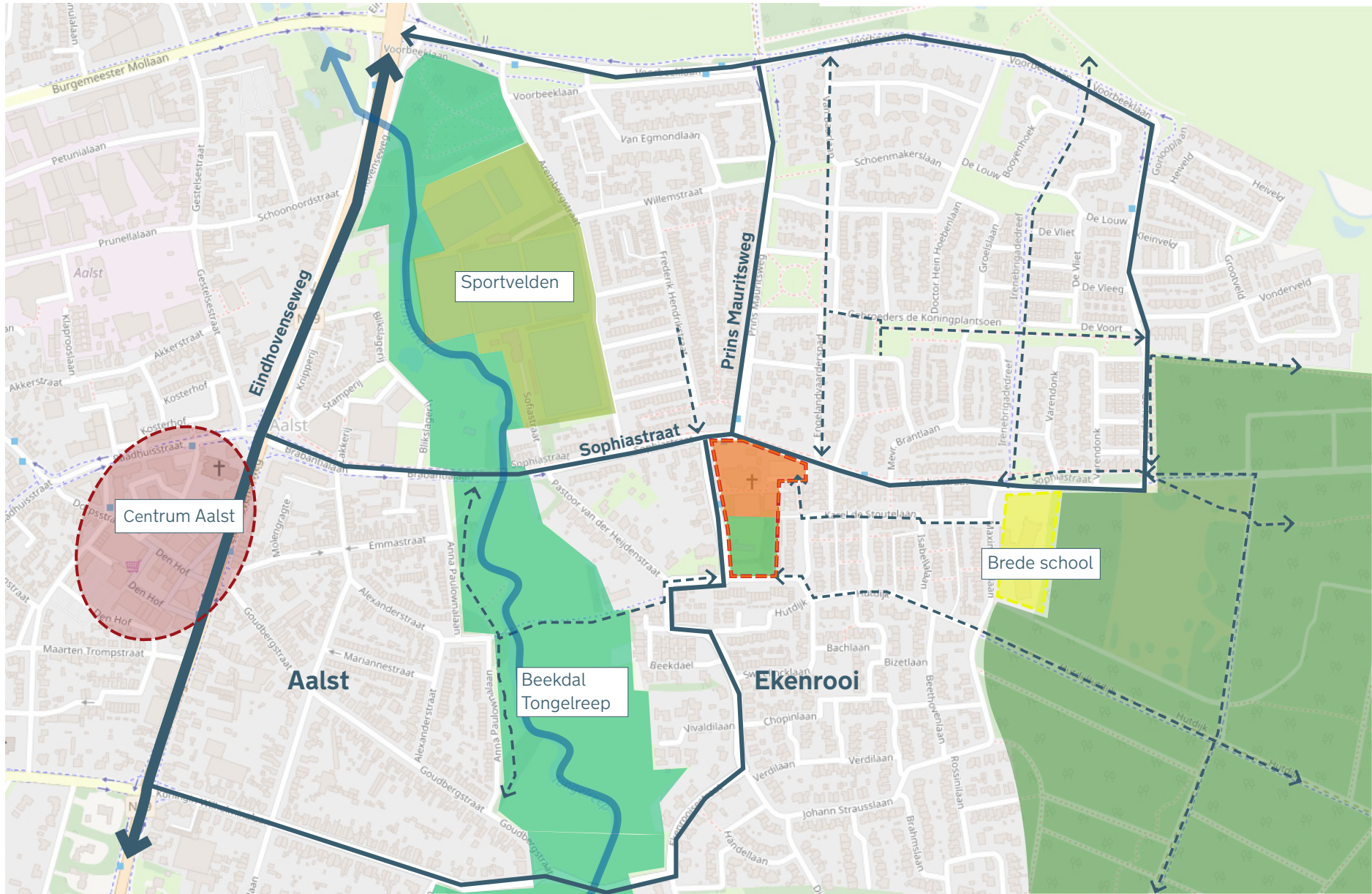
- Jongeren en starters: nieuwbouw goedkopere huursector + goedkope koop (110 eenheden in 10 jaar);
- Senioren: in alle prijsklassen;
- Sociale huurwoningen (200 in komende 10 jaar).

3.2 Het maatschappelijke ‘hart’

Vrijwel alle dagelijkse commerciële en maatschappelijke voorzieningen liggen in het centrum van Aalst aan de overkant van de drukke N69. De gemeente hanteert het compacte centrum beleid: in de kernen van Waalre en Aalst wordt detailhandel gestimuleerd en vanwege de beperktere afzetmarkt zijn aanvullende centra of een verspreiding niet wenselijk.

Desalniettemin biedt Gemeenschapscentrum De Pracht onderdak aan tal van maatschappelijke voorzieningen en activiteiten op wijkniveau.

De gemeente, de bewoners van Ekenrooi en de gebruikers van De Pracht ervaren het gebied De Pracht als het hart van de wijk en het gemeenschapshuis als cruciale en vitale ontmoetingsplek. Een functie om te koesteren.



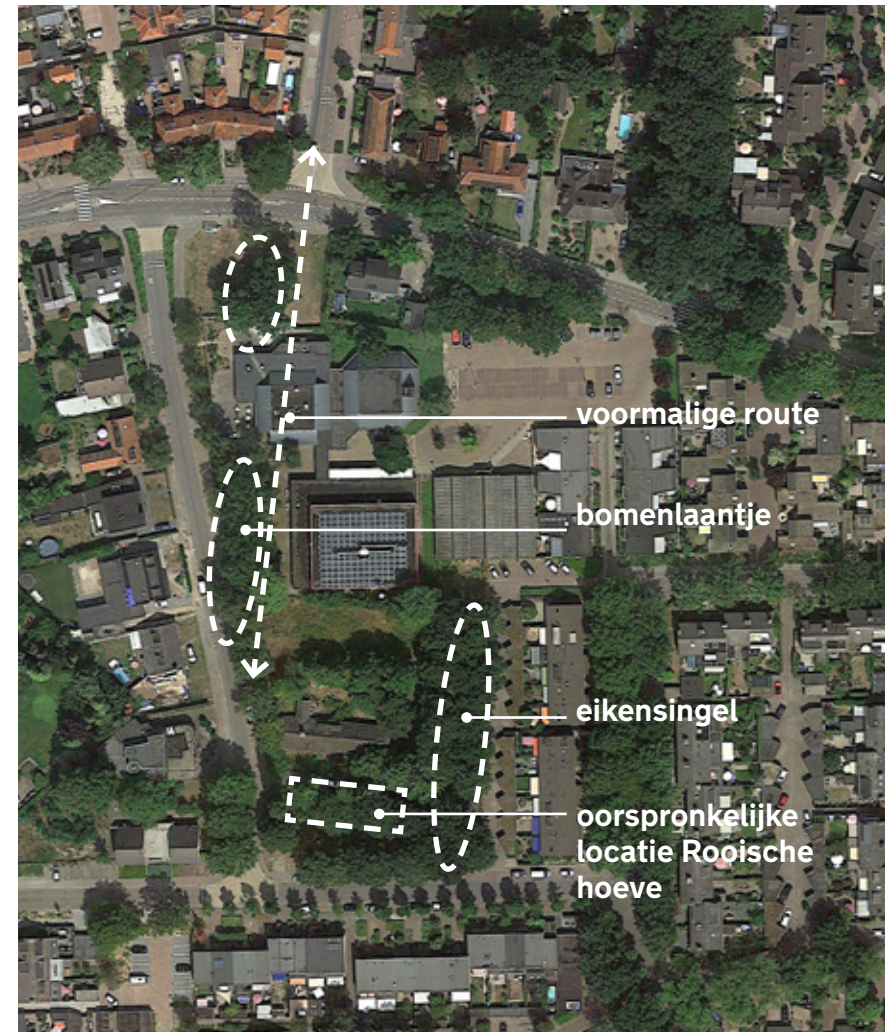
Het plangebied als centraal maatschappelijke voorzieningencluster in Ekenrooi

3.3 Historische ontwikkeling

Ekenrooi was van oorsprong een zelfstandig buurtschap, ontstaan op een knooppunt van wegen op hoger gelegen zandgronden tegen de oostrand van het beekdal van de Tongelreep. Terwijl aan de overzijde van de beek Aalst flink groeide, is Ekenrooi nog vrij lang onveranderd gebleven. Pas vanaf de jaren '80 groeit het aantal woningen explosief en ontstaat de huidige wijk. Opvallend daarbij zijn de grotere bebouwingsmassa's die horen bij de maatschappelijke voorzieningen op de locatie De Pracht. Ze vormen een contrast met de historische opbouw en de kleine bebouwingskorrel die hier eerder te vinden was.

Herkenbare relictten

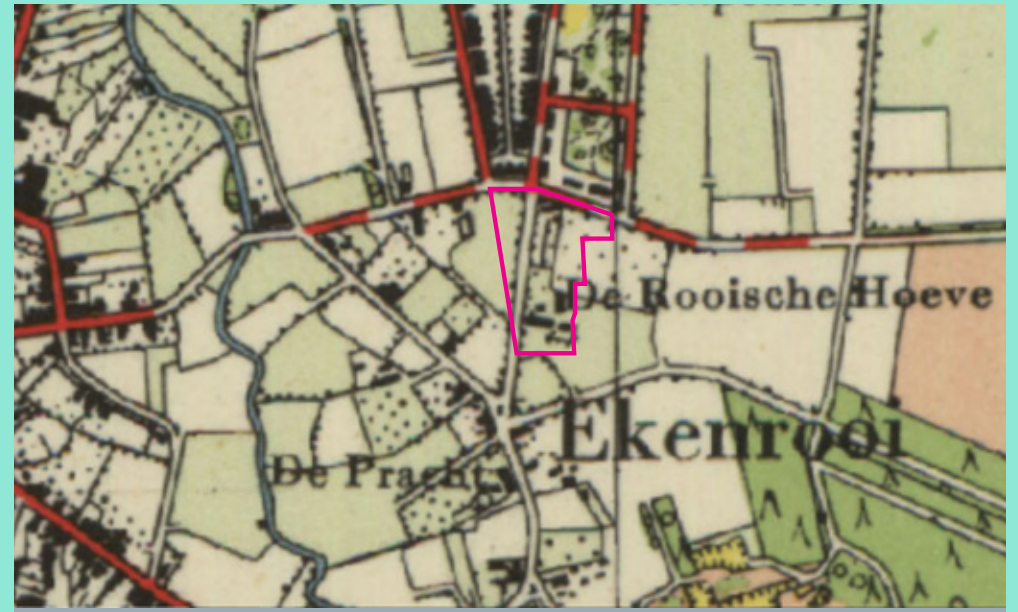
In het plangebied zijn enkele relictten van vroeger terug te vinden. Zo liep van oudsher de Prins Mauritsweg door en deze vormde samen met de Frederik Hendrikstraat een karakteristieke spie met daarbinnen een veldje. In de jaren '80 is een deel van de route weggehaald om plaats te maken voor het huidige maatschappelijke voorzieningencluster. De twee bomenlaantjes verraden echter de loop van de voormalige route nog.



Herkenbare relictten



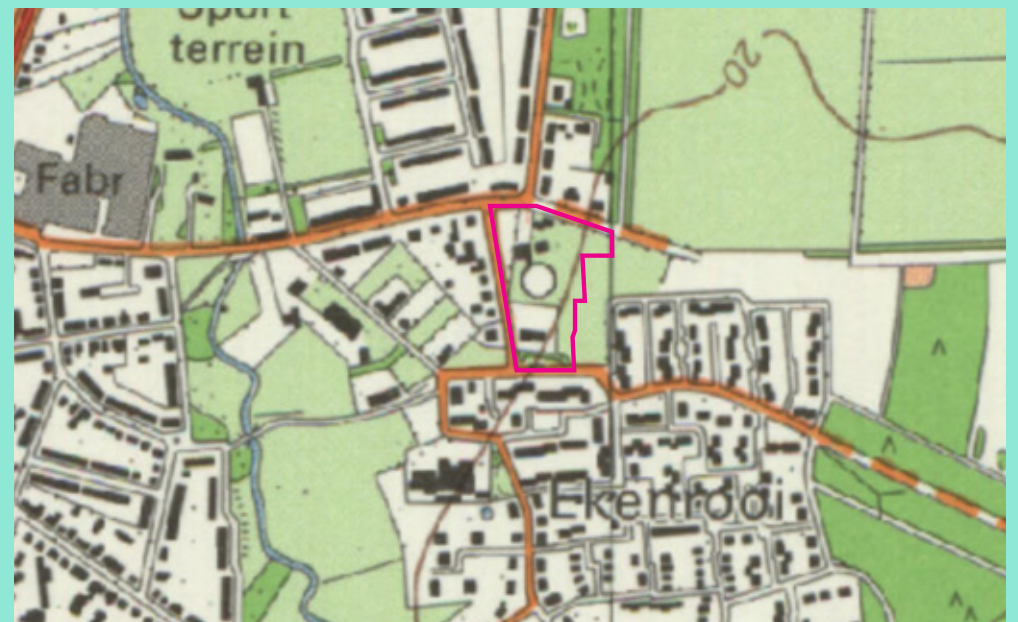
Plangebied omstreeks 1920



Plangebied omstreeks 1960



Plangebied omstreeks 1980



Plangebied omstreeks 1990

De Rooische hoeve

De huidige Rooische Hoeve is niet de hoeve op de oude kaarten. De oorspronkelijke locatie van de Rooische Hoeve stond enkele meters ten zuiden van de huidige plek waar de huidige boerderij in de jaren '70 is gebouwd. Het open veld tussen de bomen maakt deze vroegere plek nog zichtbaar. Ook is aan de oostzijde de stevige kavelrandbeplanting met grote eiken nog aanwezig. Deze scheidt het perceel van het naastgelegen achterpad. De huidige boerderij met de groene buitenruimte (weide, erfbeplanting) oogt authentiek en vormt een karakteristieke plek in het straatbeeld. Het gebouw heeft geen monumentale en cultuurhistorische waarde.



Oorspronkelijke Rooische Hoeve uit 1858,

3.4 Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied heeft duidelijk twee delen:

- Het noordelijk deel dat wordt gevormt door het cluster van maatschappelijke voorzieningen, ontsloten via de parkeerplaats aan de Sophiastreet;
- Het zuidelijk deel met daarin de boerderij De Rooische Hoeve.

Het noordelijke deel oogt ambivalent. Hoewel het maatschappelijk cluster zich op een zichtlocatie bevindt, keren de gebouwen zich van de omliggende straten en de centrale parkeerplaats af. Ze zijn intern geïntendeerd met hun entrees aan de binnenzijde. Alleen de entree van de fitness is gericht op de parkeerplaats.

Het zuidelijk deel ademt een landelijke sfeer door de boerderij, de gebiedseigen erfbeplanting en het paardenweitje ten noorden daarvan. Aan de oostzijde ligt een stevige eikensingel die het geheel inpast en de achtertuinen van de woningen aan de Maria van Bourgondiëlaan afgeschermt. De boerderij is wat naar achter gesitueerd en toont zich niet echt aan de weg. Langs de Karel V Laan ligt een grasveldje.



Stenige uitstraling noordzijde

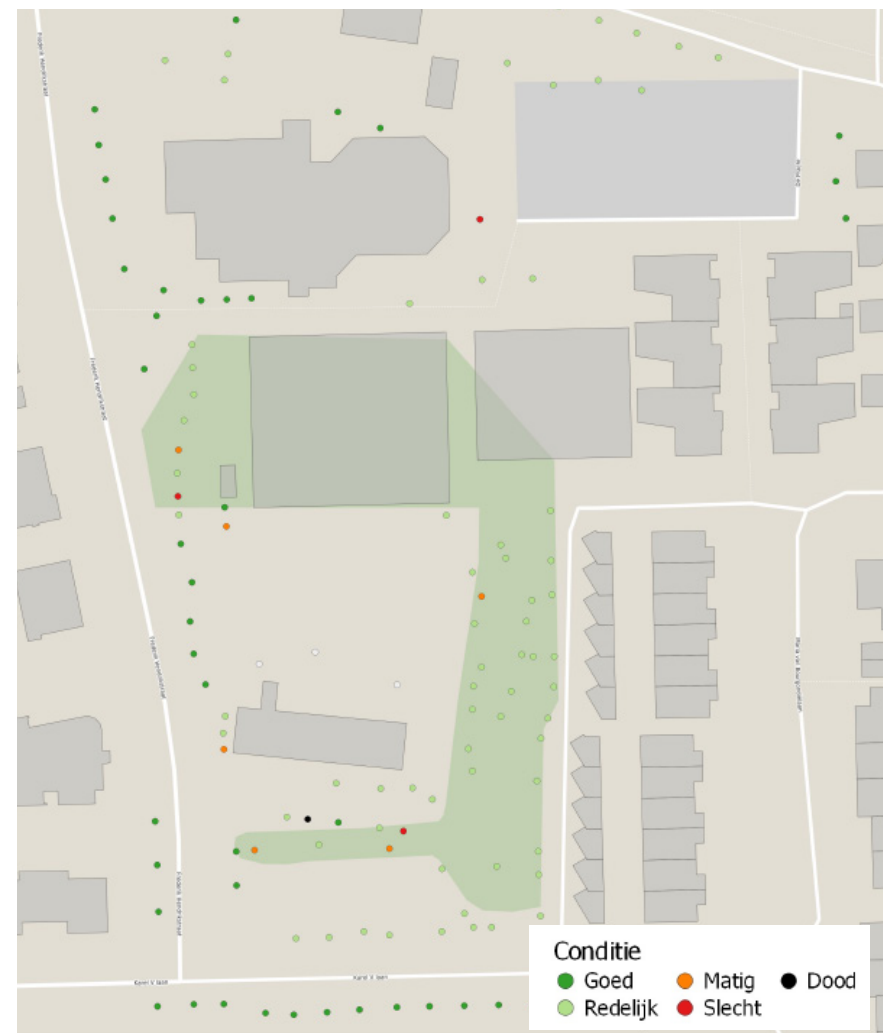
Landelijke sfeer zuidzijde

Groenstructuur

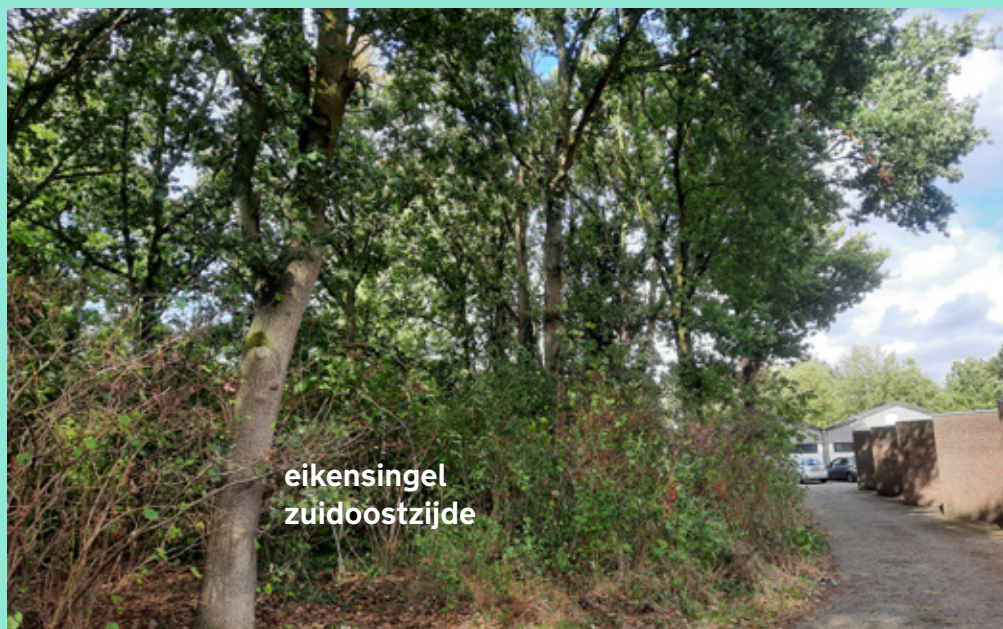
De Pracht en omgeving is erg groen. De brede straatprofielen met volwassen bomenlanen, de groene ruimtes en overhoeken in combinatie met groene voortuinen geven een opvallend fraai en groen karakter.

De gemeente hecht veel waarde aan het behouden en versterken van het groene karakter. In het Beleid- en beheerplan (2019) van de gemeente zijn de Sophiastraat en de Frederik Hendrikstraat als belangrijke laanstructuren aangeduid. Er heeft een Bomen Effect Analyse plaatsgevonden waaruit blijkt dat nagenoeg alle bomen redelijk tot goed van kwaliteit zijn. Uitgangspunt is daarom dat bij de ontwikkeling zo veel mogelijk bomen gespaard dienen te worden.

Het inrichting van het groen aan de randen van het plangebied is wisselend (gras of bodembedekkers) en doet op verschillende plekken sleets en rommelig aan. Dit groen verdient daarom extra onderhoud.



Bomen Effect Analyse 2021



Opgaand groen op en rondom het plangebied

Bebouwing

De bebouwing rondom het plangebied is grondgebonden, afwisselend vrijstaand of geschakeld en bestaat vooral uit 1 tot 2 lagen met een kap. De patio's aan De Pracht hebben 1 laag en zijn plat afgedekt. Kerk, gemeenschapshuis, sporthal en sportschool wijken qua volume af van de rest van de wijk. De bebouwing heeft een grotere korrel, al sluit de hoogte wel aan bij de omgeving. Over het algemeen is de architectuur van deze voorzieningen erg sober en gedateerd.

Met name de sporthal valt door zijn vormgeving, kleurstelling en positionering uit de toon. Tevens zorgt het luifel aan de sporthal boven de fietsenstalling voor een donkere en weinig aantrekkelijke entree.

Daarnaast is de solitaire ligging van de Rooische Hoeve opvallend. De hoeve die, ondanks de latere herbouw, niet overschreven is door de grootschalige stedelijke ontwikkeling rondom.



De bebouwing op De Pracht is groter dan de omliggende bebouwing



Bebouwing op en rondom het plangebied heeft een beperkte bouwhoogte

Openbare ruimte

De Sophiastreet, de Frederik Hendrikstraat en de Karel V Laan hebben een helder en vaak groene profielopbouw. De rijbaan is uitgevoerd in asfalt, de parkeerplaatsen overwegend in gebakken klinkers en het trottoir in betontegels. Wisselend begeleiden bomenlanen de weg, soms in grasbermen dan weer als onderdeel van het trottoir.

De openbare ruimte van De Pracht kenmerkt zich door een overmaat aan verharding. Door de veelheid aan paaltjes, materialen en gesloten gevelwanden oogt het plein rommelig en niet verwelkomend.

De straat aan de achterzijdes van de garageboxen, behorend bij de woningen aan de Maria van Bourgondiëlaan, geeft ook een desolate indruk. De straat is smal, de garageboxen zorgen voor een gesloten wand en de houtwal oogt rommelig.

3.6 Conclusie ruimtelijke karakteristiek

- De huidige groene omlijsting van het plangebied is een kwaliteit.
- Gemeenschapshuis De Pracht toont zich fraai aan de kop Frederik Hendrikstraat/Sophiastreet en is zo zichtbaar als centrale functie van de wijk.
- De entree's van het voorzieningencluster zijn intern georiënteerd. De gevels zonder ramen en deuren zijn naar de buitenzijde gericht. Dit maakt de uitstraling anoniem.
- De buitenruimte heeft een rommelige en sleetse uitstraling.
- De toegankelijkheid van de voetganger is niet optimaal.
- De Rooische hoeve is een karakteristieke plek en oogt authentiek. De plek heeft een lange geschiedenis, maar het gebouw is vanuit monumentaal en cultuurhistorisch oogpunt niet waardevol.
- De bebouwing in de omgeving is divers van aard (rij/vrijstaand/patio) met een geringe bouwhoogte (1 á 2 lagen, platgedekt of met kap). De bebouwing aan de oostzijde staat met zijn achterzijden naar het gebied, dit zorgt ervoor dat het gebied anoniem en verlaten oogt wanneer het niet in gebruik is.



veel verharding en achterkanten

anonieme uitstraling

parkeren op avonden en zondagen (over)vol



wat rommelige entree



entree's aan de binnenzijde

Entree voorzieningen intern gericht en weinig verwelkomend

4 Omgevingsdialog: ideeën en wensen van omwonenden

4.1 In gesprek met bewoners

Brede bewonersbijeenkomst

Op 7 december 2020 heeft is een digitale bewonersbijeenkomst gehouden. De avond had het volgende doel:

- informeren over het proces van de gebiedsvisie;
- uitgangspunten voor de locaties toetsen;
- draagvlak voor verschillende ontwikkelingsmogelijkheden toetsen;
- overige ideeën, zorgen wensen en aandachtspunten ophalen.

Vanwege de maatregelen rondom COVID-19 is een digitale avond ingericht, waarbij, ondanks dat er geen fysiek dialoog kon plaatsvinden, getracht is op interactieve wijze de meningen van de deelnemers te peilen. Er waren circa 50 aanwezigen. Bij een aantal bewoners bleek behoefte aan aanvullende één op één gesprekken. Om die reden hebben in januari enkele gesprekken plaats gevonden met de bewoners aan de Frederik Hendriklaan en van De Pracht.

Dialoogsessies

Op 30 en 31 maart 2021 vonden vier dialoogsessies plaats. Deze vonden wederom digitaal plaats. Elke sessie bestond uit circa 10 bewoners. Doel van de avond was het terugkoppelen van:

- de opgehaalde wensen en ideeën en wat daarvan is meegenomen in de visie of juist niet.
- de ruimtelijke uitgangspunten/kaders die o.b.v. de brede bijeenkomst is aangescherpt.
- de twee scenario's voor de noord- en zuidzijde van het plangebied die o.b.v. de brede bijeenkomst is aangescherpt.

Bij een aantal bewoners was behoefte aan aanvullende één op één gesprekken. In april hebben een tweetal gesprekken plaats gevonden met een aantal bewoners van de Maria van Bourgondiëlaan.

4.2 Overall conclusie bewonersbijeenkomsten

Proces

Opvallend is de grote betrokkenheid van de bewoners bij hun omgeving. Er is veel opgehaald rondom wensen, ideeën voor de plek maar ook het gebrek aan vertrouwen wat bewoners in de ontwikkelende partij 'thuis en in de gemeente hebben. De vijandigheid richting 'thuis is groot. Er wordt getwijfeld aan de intentie van de gemeente bij het opstellen van de visie en er zijn twijfels over de financiële haalbaarheid en faseerbaarheid.

Opvallend was dat bij de dialoogsessies de weerstand deels weggenomen leek. Bewoners gaven aan dat ze zich gehoord voelden. Er waren echter ook enkele bewoners die zich tijdens de dialoogsessie negatief uitspraken over de mogelijke appartementen die werden getoond in een van de scenario's.

De weerstand bleek na afloop van de digitale dialoogsessies groter dan tijdens de avonden opgemerkt. De bewoners van de Maria van Bourgondiëlaan 1-23 hebben zich verenigd en hun zorgen middels een brief aan de gemeente geuit. Er is veel weerstand over het proces en er zijn zorgen over de afname van hun woonkwaliteit. Om die reden is op 19 en 29 april met een aantal bewoners op locatie verder gesproken. Met name is hun weerstand gericht over de afname van hun privacy. Een derde leeflaag in de vorm van appartementen geeft een continue zichtrelatie richting hun tuin en woning.



Modellen die getoond en besproken zijn op de bewonersbijeenkomsten in december 2020 (bovenste 3) en maart 2021 (onderste 2)

Ruimtelijk

De meest gedeelde opvattingen die zijn aangegeven door de bewoners:

- De sporthal is een doorn in het oog;
- Er is een grote aversie tegen 'hoogbouw'. Een derde bouwlaag wordt daarmee als hoogbouw gezien. Dit komt omdat op deze laag continue gewoond wordt en directe zichten in hun woning en tuin ontstaan. De bewoners hechten juist aan hun huidige privacy;
- Er zijn zorgen over schaduwwerking/vermindering lichtinval bij het realiseren van appartementen;
- Mensen hechten veel waarde aan het (behoud en versterken) van het groene karakter;
- De sfeer van de Rooische Hoeve wordt zeer gewaardeerd;
- De openbare ruimte en de gebouwen aan de noordzijde verdienen meer elan.

Programmatisch

De bewoners hebben een aantal aanvullende wensen ten aanzien van de voorzieningen, bijvoorbeeld een gezondheidscentrum of een supermarkt.

Overige opvattingen:

- Behoud van gebied De Pracht als centrum voor de wijk;
- Wens voor aanvullende (maatschappelijke) voorzieningen;
- Behoefte aan versterken ontmoetingsfunctie (spelen, horeca, kinderboerderij, moestuin e.d.);
- Behoefte aan appartementen / kleine wooneenheden voor starters en senioren wordt gedeeld;
- Wisselende reacties op parkeren: 50/50 wil meer/minder.



5 Stedenbouwkundige visie

5.1 Visie op de Pracht en omgeving

Op basis van de gesprekken met alle stakeholders, de bijeenkomsten met bewoners, het gemeentelijk beleid, de ruimtelijke analyse en de financiële haalbaarheidstoets is een nieuw perspectief voor het gebied geschetst. Hoewel het noordelijk en het zuidelijk deel als twee zelfstandige ruimtelijke eenheden functioneren hebben ze een duidelijke onderlinge samenhang. Daarom zijn er ook uitgangspunten voor het gebied als geheel geformuleerd. Dit is hieronder verder uiteengezet.

1. Het behouden en versterken van De Pracht en omgeving (noordelijk deel) als maatschappelijk hart van de wijk.

Koesteren wat er is

De noordzijde behoudt zijn functie als het maatschappelijke hart van Ekenrooi. Daarbij blijven de afzonderlijke voorzieningen behouden. De sterke sociale cohesie, de laagdrempelige ontmoetingsfunctie en het zelforganiserend vermogen van de betrokkenen zijn daarbij de motor. Dit dient gekoesterd en ondersteund te worden. Alleen zo kan het het gemeenschapshuis haar voorzieningen op orde houden. Uitbreiding van de keuken en de opslag worden gefaciliteerd en het wederzijds gebruik van beschikbare ruimtes wordt voortgezet en waar mogelijk uitgebreid. Ook wordt bekeken of het gebouw van de parochie gebruikt kan worden om het ruimtegebrek op te lossen. Het realiseren van uitbreiding maakt gemeenschapshuis de Pracht toekomstbestendiger, activiteiten kunnen worden behouden en waar mogelijk wordt het aanbod versterkt.

Voorzieningen

Gezien het compact centrumbeleid van de gemeente zal de wens van omwonenden om op de locatie De Pracht nieuwe voorzieningen zoals een supermarkt, kapper of fysiotherapeut te realiseren, achterwege blijven.

Horeca is reeds voorzien in het gemeenschapshuis de Pracht. Het gemeenschapshuis beschikt over een horecavergunning en een klein terras.

Een aantrekkelijke en levendige buitenruimte

De ontmoetingsfunctie en de sociale betekenis van het gebied kan nog verder versterkt worden door de herinrichting van de openbare ruimte. Daarbij dient de functionaliteit te worden verbeterd en de uitstraling aantrekkelijker gemaakt te worden. Uitgangspunten hiervoor zijn in hoofdstuk 5 verder uitgewerkt.

Transformatie maatschappelijk vastgoed met wonen pas over 10-15 jaar kansrijk

Voor deze visie is onderzocht of er mogelijkheden zijn om de maatschappelijke functies samen te brengen in één multifunctioneel gebouw en daarbij tevens woningbouw mogelijk te maken. Dat blijkt vooralsnog niet haalbaar omdat:

- door recente renovaties de sporthal nog 15 jaar mee kan;
- de investeringskosten voor de gemeente buitenproportioneel zijn;
- de sporthal kan op dit moment niet kan worden gemist (het vervult de functie voor verplicht bewegingsonderwijs voor de basisscholen).

Daarom wordt er op dit moment gekozen voor het handhaven van het bestaande vastgoed. Daarbij is kleinschalige aanpassing wel nodig. Over 10 jaar dient dit besluit opnieuw te worden bekeken om te zien of een samenhangende transformatie van het gebied dan wel mogelijk/kansrijk is. Daarvoor is in hoofdstuk 5 een doorkijk gegeven.



- Maatschappelijke voorzieningen evt i.c.m. woningen
- Inpassen parkeerhof
- Versterken oriëntatie
- Ontmoetingsruimte
- Versterken driehoek i.c.m. ontmoetingsfunctie
- Landschappelijke inpassing sporthal
- Groene omlijsting
- Landschappelijk wonen
- Nieuwe wandelpaden
- Behoud buitenste eikensingel

2. Herontwikkelen van de Rooische Hoeve tot lommerijk woonmilieu

Omwonenden geven er de voorkeur aan om het oorspronkelijke gebouw van de Rooische Hoeve te behouden. Herontwikkeling ervan tot sociale woningen blijkt echter onmogelijk. De gemeente en Woonstichting 'thuis vinden het vanuit maatschappelijk perspectief belangrijk dat er voldoende sociale en betaalbare woningen gebouwd worden voor de inwoners. Het zuidelijk deel biedt daarvoor op dit moment heel goede kansen. Daarom gaat deze visie uit van sloop en passende nieuwbouw. Daarvoor worden in het volgende hoofdstuk twee modellen gepresenteerd: een grondgebonden variant en een variant met appartementen. Belangrijk punt is een goede ruimtelijke inpassing van het gebouw en van het parkeren in de bestaande situatie. Daarbij zijn zowel het behoud en het versterken van het bestaande groen als de effecten van de nieuwbouw op de omgeving onderzocht.

5.2 Uitgangspunten voor een samenhangend gebied

1. Het groene karakter, de groene 'omlijsting' van het gebied behouden, 'oppoetsen' en versterken.

Het plangebied is in zijn geheel fraai omlijst door robuuste groenstructuren. Enkele hiervan zijn van cultuurhistorische waarde. Dit groen dient behouden en gerestaureerd te worden. Het heeft op verschillende plekken een andere uitstraling en bij de uitwerking dient hierin meer samenhang te worden aangebracht, bijvoorbeeld in groene bermen langs de trottoirs.

2. Het parkeren

Voor zowel het zuidelijk als het noordelijk deel is het de opgave om het parkeren op goede wijze te bundelen. In het noordelijk deel zijn er voldoende parkeerplaatsen, maar deze kunnen ter wille van de ruimtelijke kwaliteit beter worden ingepast. In het zuiden dient bij de woonontwikkeling het parkeren op het terrein zelf te worden opgelost. Dit gebeurt in groen ingepaste parkeerplaatsen. Enkele langsparkeerplaatsen zouden t.b.v. bezoekersparkeren langs de straat kunnen gerealiseerd.

3. Het hele gebied goed 'dooraderen' met wandelroutes

Het gebied mist nu een noord-zuid en een oost-west verbinding voor langzaam verkeer. Met de herontwikkeling van zowel de buitenruimte in het noorden als de woonontwikkeling in het zuiden dienen deze te worden gerealiseerd en op elkaar te worden aangesloten.



6 Noordzijde: herinrichting en doorkijk naar de toekomst

6.1 Herinrichting van de buitenruimte

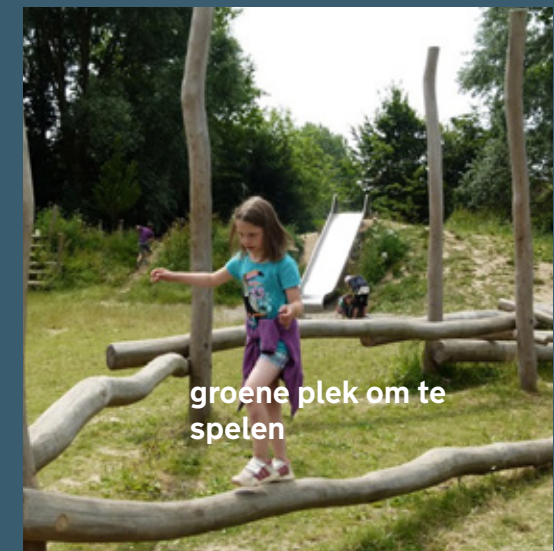
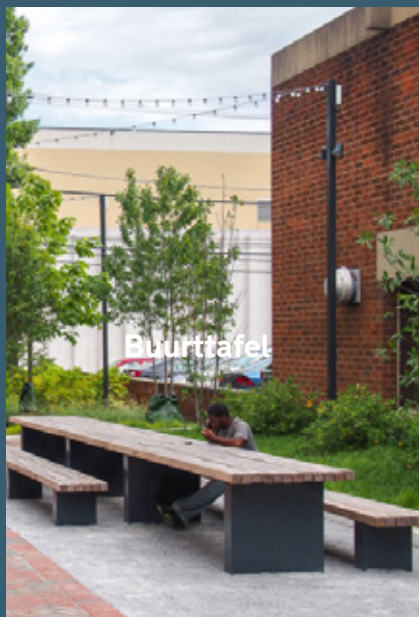
Uit het proces blijkt dat de openbare ruimte rondom De Pracht toe is aan een face-lift. Doel daarvan is een goed functionerende, aantrekkelijke en groene buitenruimte die ontmoeting faciliteert. Daartoe zijn door bewoners en gebruikers van het gebied al verschillende suggesties gedaan. In een vervolgstap dient dit samen met hen verder te worden uitgewerkt.

Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- De parkeerplaatsen worden gebundeld, groen omrand en naar de Sophiastreet verplaatst.
- Op de overhoek die daardoor ontstaat tussen de kerk en fitness is er ruimte voor een centrale verblijfsplek.
- Voorgesteld wordt om de luifel aan de sporthal te verwijderen zodat er ruimte ontstaat voor een aantrekkelijke en groene entree voor zowel het gemeenschapshuis, de kerk als de sporthal. Aan de westzijde van de sporthal is ruimte om de fietsenstalling groen in te passen.
- De gevel van de sporthal verfraaien. Bijvoorbeeld door vergroening van de gevel of met een houten betimmering.
- De groene ruimte aan de noordwestzijde dient te worden opgeknapt, waarbij er rekening wordt gehouden met de historische context van de bomen. Tevens kunnen dan enkele wensen van bewoners gebruikers een plek kunnen krijgen, zoals ruimte om te spelen of een gezamenlijke moes- of pluktuin.



Herinrichting van de buitenruimte



6.2 Toekomstbeeld: doorkijk naar een toekomstige invulling

Tijdens het proces zijn ook de mogelijkheden van een grootschaliger gebiedsontwikkeling met sloop-nieuwbouw van het bestaande vastgoed verkend.. Dat maakt een nieuwe invulling mogelijk waarbij het maatschappelijk hart nog steeds de kern vormt, maar dan in een duurzame en toekomstbestedige multifunctionele accommodatie (MFA). Aanvullend daarop is er ook wonen mogelijk met ca. 30-55 eenheden.

Het scenario blijkt financieel niet mogelijk te zijn aangezien het een aanzienlijke investering (+/- 2,5 miljoen euro) vraagt van de gemeente. Over 10-15 jaar wanneer de gemeente wederom voor de keuze staat om groot onderhoud, renovatie en/of vervangende nieuwbouw te plegen wordt deze vraag weer actueel. Derhalve is dit scenario als doorkijk naar de toekomst opgenomen in deze visie.

In naastliggend model is dit als volgt uitgewerkt:

- De MFA ligt aan de noordzijde met daarin het gemeenschapshuis, de fitness met daarboven ruimte voor appartementen
- Het MFA is gericht op de hoek Frederik Hendrikstraat/Sophiastraat en de openbare ruimte die hieraan grenst kan op verschillende manieren collectief gebruikt worden.
- De sporthal en de huidige fitness worden gesloopt en bieden ruimte voor appartementen en patio's. Nabij de basisscholen is dan een nieuwe gymzaal nodig.
- Het parkeren gebeurt (half) verdiept onder de nieuwbouw en in de openbare ruimte aan de oostzijde van de MFA gebundeld.



Toekomstbeeld: doorkijk naar een toekomstige invulling



7 Uitwerking woonontwikkeling gebied Rooische Hoeve

Er zijn twee varianten voor ontwikkeling van lommerrijke woonmilieus aan de zuidzijde:

1. een erfensemble, gebaseerd op de uitstraling van de Rooische Hoeve.
2. appartementen met een stevige groene omlijsting.

Beiden varianten zijn ruimtelijk voorstelbaar en voldoen aan de uitgangspunten uit van de raad. Elke variant heeft wel ieder enkele voor- en nadelen. Voor elke variant is daarom een apart ruimtelijk kader opgesteld waarin richtlijnen zijn opgenomen met betrekking tot de uitvoering. Deze kaders worden in dit hoofdstuk behandeld.

7.1 Variant 1 Wonen in een erfensemble

In deze variant vormen de bebouwing, de openbare ruimte en het groen samen een ensemble dat refereert naar de oorspronkelijk hoeve met schuren. De nieuwe hoofdwooning volgt de karakteristieke positionering van de huidige hoeve, op de tweede lijn ontstaat ruimte voor (eigentijdse) schuurwoningen.

De hoevewoningen kunnen zowel grondgebonden zijn, als op de tweede laag appartementen hebben. Belangrijk is dat de hoofdvorm en de sfeer passen bij het archetype boerderij.

De hoevewoningen krijgen een dubbelzijdige oriëntatie. Aan de achterzijde moet de inpassing naar de Karel V-laan zorgvuldig worden vormgegeven. De buitenruimte biedt ruimte voor groene functies in een collectieve sfeer, passend bij een hoeve: zoals een moestuin, een fruitboomgaardje, een pluktuin enzovoorts.

De twee woonschuren kunnen grondgebonden zijn met een privé of semi-openbare buitenruimte, landschappelijke inpassing van openbaar/privé is hier eveneens van belang. Indien de hoofdvorm van het archetype schuur gerespecteerd wordt, zijn appartementen op de tweede laag tevens voorstelbaar.



Variant 1: Erfensemble



geïnspireerd door de geschiedenis van de hoeve



fruitboomgaard



betaalbare levensloop bestendige woningen



een gemeenschappelijke nutstuin



moestuin



parkeren in groene hoven



ruimte voor gemeenschappelijkheid



gezamenlijke pluktuin



appartementen in een hoeve

7.2 Variant 1 Ruimtelijke kaders Wonen in een erfensemble

Sfeer:

- Een woonsfeer geïnspireerd op het erf van de Rooische Hoeve;
- Bebouwing, openbare ruimte en groen vormen tezamen een erfensemble.

Functie:

- Wonen;
- Collectieve openbare ontmoetingsplekken (nader in te vullen met huidige en toekomstige bewoners)

Beeldkwaliteit bebouwing:

- Hoogwaardige architectuur, passend bij de karakteristieken van de een hoeve met bijpassende schuurwoningen. Dit kan een eigentijdse vertaling zijn.

Bouwvorm:

- Archetype hoofdboerderij: 1 laag met zadeldak, evt. in combinatie met kenmerkende wolfseind;
- Archetype woonschuur: 1 laag met zadeldak;
- Dakkapellen dienen zich te voegen bij de hoofdvorm.

Bouwhoogte:

- Goothoogte maximaal 3,5 meter;
- Nokhoogte maximaal 8 meter;
- Mogelijkheid voor appartementen op de 2e laag, mits in kapvorm en passend in de hoofdvorm.
-

Oriëntatie:

- De hoofdboerderij is gericht op de Frederik Hendrikstraat;
- Woonschuren op de tweede lijn, achter de hoofdboerderij, gericht op het collectieve hof.

Ontsluiting en parkeren:

- Parkeren oplossen op eigen terrein;
- Parkeren op eigen terrein in hof, groen ingepast en bereikbaar via de Karel V-laan. Eventuele aanvullende bezoekerparkeerplaatsen te realiseren langs de Frederik Hendrikstraat;
- Gebied is bewandelbaar voor voetgangers in noord-zuid en in oost-west richting en houdt rekening met een toekomstige ontwikkeling van de noordzijde.

Landschappelijke inpassing:

- Vitale bomen buiten het bouwvlak dienen behouden te blijven;
- De overgang tussen openbaar en privé moet landschappelijk worden ingericht middels hagen.

Duurzaamheid:

- Bouwen volgens gemeentelijke beleidseisen m.b.t. duurzaam bouwen, maar ook ruimte voor experiment met duurzame materialen;
- Waterneutraal ontwikkelen;
- Bij afweging zonnepanelen / behoud bomen, is het behoud van vitale bomen leidend.



Legenda:

- Groene omlijsting
- Vitale bomen behouden
- Bouwvlak
- ↑ Aantal bouwlagen
- Oriëntatie gevel
- ↗ Verbijzondering / verwijzing
- Rooise Hoeve
- ||||| Groene inpassing kavels
- Collectieve buitenruimte
- Parkeren op eigen terrein
- Wandelroutes

Variant 1: Ruimtelijke kaders

7.3 Variant 2 Appartementen in het groen

De basis voor deze variant vormt de stevige groenstructuur die rondom het kavel ligt. De volwassen, vitale bomen blijven gespaard en vormen het landschappelijke casco waarbinnen appartementen in een parkachtige omgeving wordt gerealiseerd.

De architectuur is hoogwaardig en ingetogen. Natuurlijke materialen, een kleurenpalet in aardetinten, rustige details en gevelindeling vormen een samenhangend geheel met de groene omgeving.

Centraal ligt een collectieve hof. Hier is ruimte voor een invulling die past bij de bewoners. Van belang is een goede aansluiting van de appartementen naar het collectieve hof: de intermediaire ruimte. Goed gepositioneerde gevelopeningen, overstekken, loggia's en privé buitenruimtes dragen bij aan de levendigheid en sociale ogen van het gebied.

De appartementen hebben maximaal drie bouwlagen waarvan de derde vanuit de Frederik Hendrikstraat, Karel V-laan en de achterzijde van de Maria van Bourgondiëlaan gezien, terug ligt.

Van belang is om zorgvuldig om te gaan met de zichtrelatie richting de achterzijden van de woningen van de Maria van Bourgondiëlaan 1-23 (zie paragraaf 4.2). Dit kan bijvoorbeeld door aan deze zijde (deels) in twee lagen te bouwen, een terugliggende derde bouwlaag te maken, en/of de galerij aan deze zijde te positioneren i.p.v. de leefruimtes van de appartementen.



Variant 2: appartementen in het groen



terasjes als
intermediaire ruimte

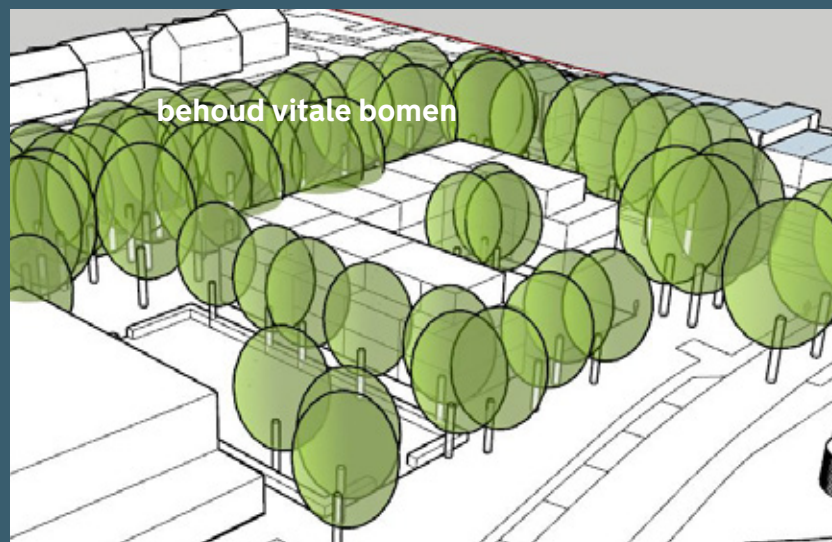
wonen aan het groen



collectief binnenhofje



groene voet en
warme materialen



behoud vitale bomen



derde bouwlaag
terugliggend

7.4 Variant 2 Ruimtelijke kaders Appartementen in het groen

Sfeer:

- Parkwonen;
- Bebouwing, openbare ruimte en groen vormen een samenhangende, parkachtige sfeer.

Functie:

- Wonen;
- Collectieve openbare ontmoetingsplekken (nader in te vullen met huidige en toekomstige bewoners)

Beeldkwaliteit bebouwing:

- De architectuur is hoogwaardig en ingetogen;
- Natuurlijke materialen, een kleurenpalet in aardetinten;
- Rustige details en gevelindeling.

Bouwworm

- Helder, rechthoekig hoofdvolume;
- Galerijen, balkons, loggia's en verschillende bouwhoogtes vormen een samenhangend geheel binnen het hoofdvolume;
- Het dak is platgedekt.

Bouwhoogte:

- Maximaal 2 lagen met een terugliggende 3e bouwlaag;
- Hoogte maximaal 11 meter.

Oriëntatie:

- Goede aansluiting appartementen begane grond op het collectieve hof (een levendige plint);
- Goede intermediaire ruimte middels o.a. gevelopeningen, overstekken, loggia's en privé buitenruimtes ;
- Zorgvuldige inpassing aan de buitenzijde;
- Zichtrelatie richting achtertuinen Maria van Bourgondiëlaan minimaliseren;
- Bergingen grenzen niet aan het collectieve hof of aan de omliggende straten.

Ontsluiting en parkeren:

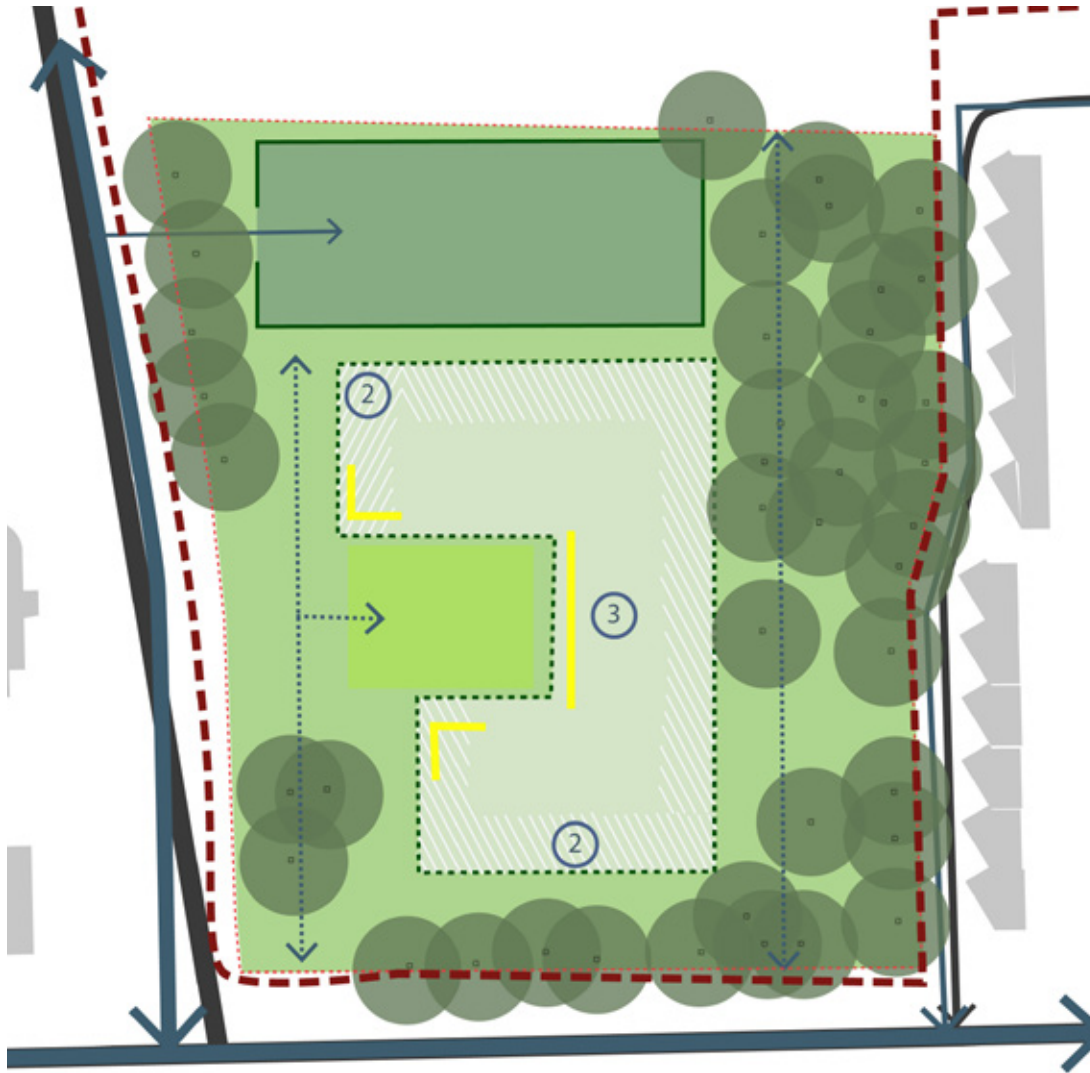
- Parkeren oplossen op eigen terrein;
- Parkeren op eigen terrein, groen ingepast en bereikbaar via de Frederik Hendrikstraat;
- Gebied is bewandelbaar voor voetgangers in noord-zuid en in oost-west richting.

Landschappelijke inpassing

- Vitale bomen buiten bouwvlak behouden;
- Overgang tussen openbaar en privé zorgvuldig inpassen

Duurzaamheid:

- Bouwen volgens gemeentelijke beleidseisen m.b.t. duurzaam bouwen, maar ook ruimte voor experiment met duurzame materialen;
- Waterneutraal ontwikkelen;
- Bij afweging zonnepanelen / behoud bomen, is het behoud van vitale bomen leidend.



Legenda:

-  Groene omlijsting
-  Vitale bomen behouden
-  Bouwvlak
-  Aantal bouwlagen
-  Set-back gevel
-  Levendige plint
-  Collectieve ruimte
-  Parkeren op eigen terrein
-  Wandelroutes

8 Vervolgproces

8.1 Uitvoering noordzijde

Voor de uitvoer van dit project zal budget toegekend moeten worden door de raad.

De ambitie is om in 2022 een nadere uitwerking van de maatregelen met bijbehorend kostenoverzicht uitgewerkt te hebben en ter besluitvorming voor te leggen aan de raad. Uitvoering is niet eerder voorzien dan 2023.

8.2 Uitvoering zuidzijde

De gemeente zal afspraken maken met de ontwikkelende partij over uitwerking van de visie.

Na vaststelling van de visie kan de ruimtelijke procedure opgestart worden om woningbouwontwikkeling mogelijk te maken op de plek van de Rooische Hoeve.



Bijlagen

- Bijlage 1: Samenvatting interviews met stakeholders in het plangebied
- Bijlage 2: Zonnestudie



Bijlage 1 Perspectieven stakeholders

Gemeenschapshuis de Pracht

Het gemeenschapshuis is het sociaal maatschappelijk hart van Aalst. Het huisvest tal van activiteiten:

- Het biedt ruimte aan jong en oud voor het zelf organiseren van dansgroepen, kookklassen, een elektroclub, knutselclub en jeu de boules;
- De Commissie Zorg en Welzijn biedt er oa dagbesteding aan kwetsbare ouderen en organiseert er een repair cafe;
- Het biedt ruimte aan cursussen en workshops;
- En de zaal wordt commercieel aan vaste huurders verhuurd, zoals de vogelvereniging, vluchtelingen werk etc.

Het gemeenschapshuis is goed georganiseerd en drijft op een zeer grote groep vrijwilligers uit het dorp. Recent hebben ze de onderscheiding 'appeltje van oranje' ontvangen van koningin Maxima. Een waardering waar ze terecht erg trots op zijn.

Behoefte

Het gemeenschapshuis ligt centraal in de wijk, wordt zeer goed gevonden en blijft daarom graag op deze locatie gehuisvest. Er is echter wel grote behoefte aan extra ruimte, zowel voor keukenvoorzieningen als voor opslag. Als de kerk en het gemeenschapshuis zouden worden samengevoegd ontstaan daar mogelijkheden voor doordat dan eenvoudig van elkaars ruimtes gebruik gemaakt kan worden. Daardoor komt er ook extra ruimte vrij, bijvoorbeeld aan de noordkant van het gebouw. Daarnaast is er behoefte aan een horeca-gelegenheid.

Sporthal De Pracht

Gezien de beperkte afmetingen is de sporthal niet te gebruiken voor officiële wedstrijden maar alleen voor recreatieve sport. Twee basisscholen zijn de hoofdgebruikers. In de avond wordt de sporthal recreatief gebruikt. De oude keuken dient als jeugdhonk. Het gebouw is goed onderhouden en recent is een nieuwe vloer gelegd en zijn een boiler en zonnepanelen geïnstalleerd. De sporthal kan hierdoor weer tien tot vijftien jaar mee.

Behoefte

Een sportkantine zou van toegevoegde waarde zijn maar zou zich niet rendabel laten exploiteren. Gebruikers nemen nu zelf iets te drinken mee.



Links Gemeenschapshuis De Pracht en rechts Sporthal De Pracht



Stakeholders in plangebied De Pracht

Trinity Church

De Trinity Church is een engelstalige kerk die zich richt op internationale kenniswerkers in de brede regio. Vooral op zondag ontvangen zij veel bezoekers (150), waarvan een groot deel (50) kinderen is. Voor enkele avondactiviteiten gebruiken zij een ruimte in het gemeenschapshuis. De kerk organiseert ook enkele buurtactiviteiten, bijvoorbeeld rondkerst. Het gebouw is goed onderhouden en in eigendom van de R.K. Parochie Willibrordus.

Behoefte

De huidige locatie is voor de kerk aantrekkelijk vanwege de goede bereikbaarheid, de parkeerfaciliteit en het fijne contact met de buurt. Een buitenspeelplek voor de kinderen wordt wel gemist. Nu spelen ze in de sporthal. Gezien de herkomst van de meeste bezoekers lijkt een locatie in Eindhoven meer voor de hand te liggen, maar daar is vooralsnog geen passende huisvesting voorhanden.



De Trinity Church

De Parochie staat er wel voor open om afstand te doen van deze kerk en is op dit moment daarvoor in overleg met de gemeente.

Paramount Fitness / Van Hess

Paramount Fitness vindt het belangrijk om een laagdrempelige sociale ontmoetingsplek te zijn voor jong en oud. De ondernemers komen uit de buurt en werken graag lokaal. Dat het gebouw centraal in Ekenrooi ligt en over goede parkeervoorzieningen beschikt vinden ze belangrijk. Daar staat tegenover dat het gebouw voor het huidige gebruik geen optimale indeling heeft.

Behoefte

Gezien de suboptimale indeling en omdat de economische waarde van het gebouw beperkt is staan zowel de ondernemers als de eigenaar open voor een vervangende nieuwbouw op deze plek.



Paramount Fitness

Woonstichting 'thuis

De Rooische Hoeve is in eigendom van Woonstichting 'thuis. Op dit moment wordt de boerderij tijdelijk bewoond. Het gebouw is bouwkundig niet om te vormen naar woningen in de sociale sector. Om die reden wil 'thuis op deze locatie graag vervangende nieuwbouw realiseren.

Behoefte

De gronden zijn al sinds 2007 in bezit van de woonstichting. Ze wil daarom op korte termijn kunnen ontwikkelen. De beoogde doelgroep zijn kleinere huishoudens, zoals starters, senioren of kleine gezinnen in de sociale sector.



De Rooische Hoeve

Bewoner Sophiastraat

De bewoner van het woonhuis aan de Sophiastraat heeft de boerderij die op deze plek stond vervangen voor een nieuwbouwwoning. Hij woont hier graag en waardeert de vrijheid die de locatie biedt.

Behoefte

De bewoner wenst op deze locatie te blijven wonen. Mocht er in de toekomst meer programma en bebouwing op of rondom zijn perceel worden voorzien, dan vreest hij dat zijn woongenot te veel af neemt. In dat geval staat hij er voor open om zijn kavel te verkopen.

Conclusie

De stakeholders in het gebied waarderen de locatie waarop zij gehuisvest zijn en willen hun activiteiten hier graag voortzetten. Hoewel ze constructief samenwerken om beschikbare ruimte met elkaar te delen, ervaren ze het huidige tekort aan ruimte toch als groot probleem.

Uit gesprekken met vertegenwoordigers van de sporthal en het gemeenschapshuis blijkt dat een zelfstandige horecavoorziening wenselijk en kansrijk is. Hiervoor zijn er in de huidige situatie echter verschillende beperkingen, zowel juridisch als wat betreft een rendabele exploitatie.

Het vastgoed aan de noordzijde is goed beheerd en functioneert naar behoren, maar is tevens gedateert en heeft geen specifieke bijzondere waarde.

Bijlage 2 Zonnestudie Zuidelijk Plandeel

Er is onderzocht of de ontwikkeling van appartementen van 3 lagen leidt tot vermindering van daglichttoetreding en schaduwval voor de woningen aan de Maria van Bourgondiëlaan 1-23.

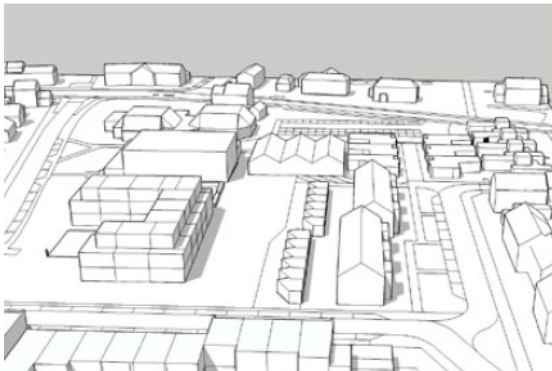
Conclusie schaduwval:

De beoogde appartementen staan op voldoende afstand van de woningen en veroorzaakt geen slagschaduw. Ook het niet toepassen van een setback (terugliggende derde bouwlaag) heeft hierop geen invloed.

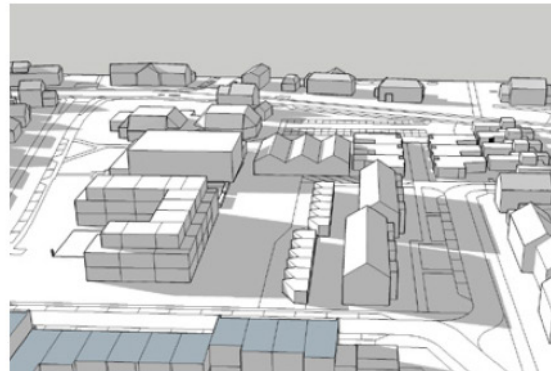
Zichtrelatie:

Wel ontstaat er een directe zichtrelatie tussen de beoogde appartementen en de woningen. Deze is in de winter het grootst, als de bomen geen blad dragen.

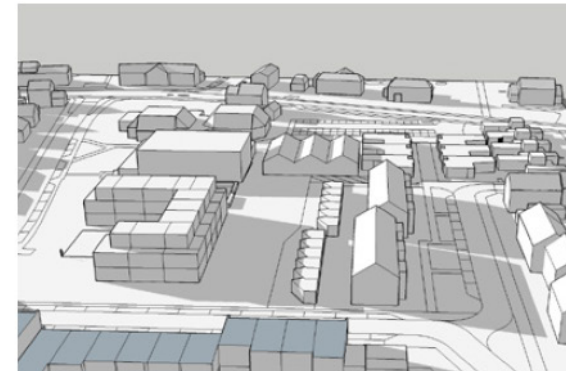
In de zomer is onder de boomkruinen nu de hemel zichtbaar. De appartementen zullen dit zicht blokkeren.



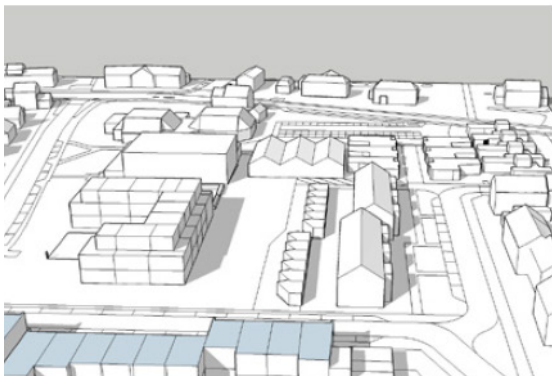
Juni 14.00uur | Geen schaduwwerking achtertuin



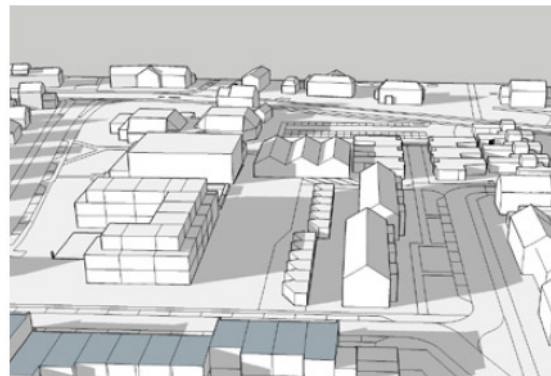
Juni 18.30uur | Schaduw op garageboxen



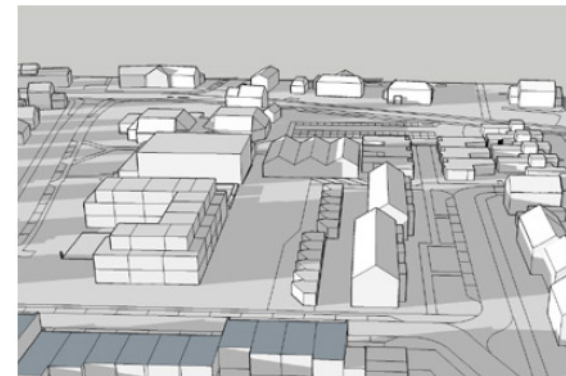
Juni 19.00uur | Tuin in schaduw door garageboxen



Oktober 14.00uur | Geen schaduwwerking achtertuin



Oktober 16.00uur | Schaduw op garageboxen



Oktober 17.00uur | Tuin in schaduw door garageboxen

