

Inhoudsopgave

1	Oud landschap in een dynamische regio	3
2	Beleid, plannen en ambities	5
3	De westrand onder de loep	9
4	Visie	17
5	Dommel	31
6	Flank	35
7	Loon	39
8	Heikant	45
9	Dorpsrand	49
10	Doorwerking	59
11	Colofon	61





Plangrens

1 Oud landschap in een dynamische regio

Langzaam en snel

Waalre dankt zijn kwaliteit als aantrekkelijke woongemeente voor een groot deel aan de landelijke ligging te midden van bossen en kleinschalig cultuurlandschap. Tegelijkertijd maakt Waalre onderdeel uit van de stedelijke regio Eindhoven-Helmond, wat gepaard gaat met een grote dynamiek. Dit leidt niet alleen tot vraag naar bijvoorbeeld meer woningen (zoals in de dorpsrand), maar ook naar aan verstedelijking gerelateerde functies, waaronder een goed uitloopgebied en uitbreiding van de toeristisch recreatieve voorzieningen. De landbouw, een belangrijke landschapsvormende factor van het cultuurlandschap rond de dorpen, verandert in snel tempo. Schaalvergroting en afname van de hoeveelheid bedrijven stellen vragen aan het gebied in de vorm van kavelruil, verbreding van de bedrijfsvoering en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing.

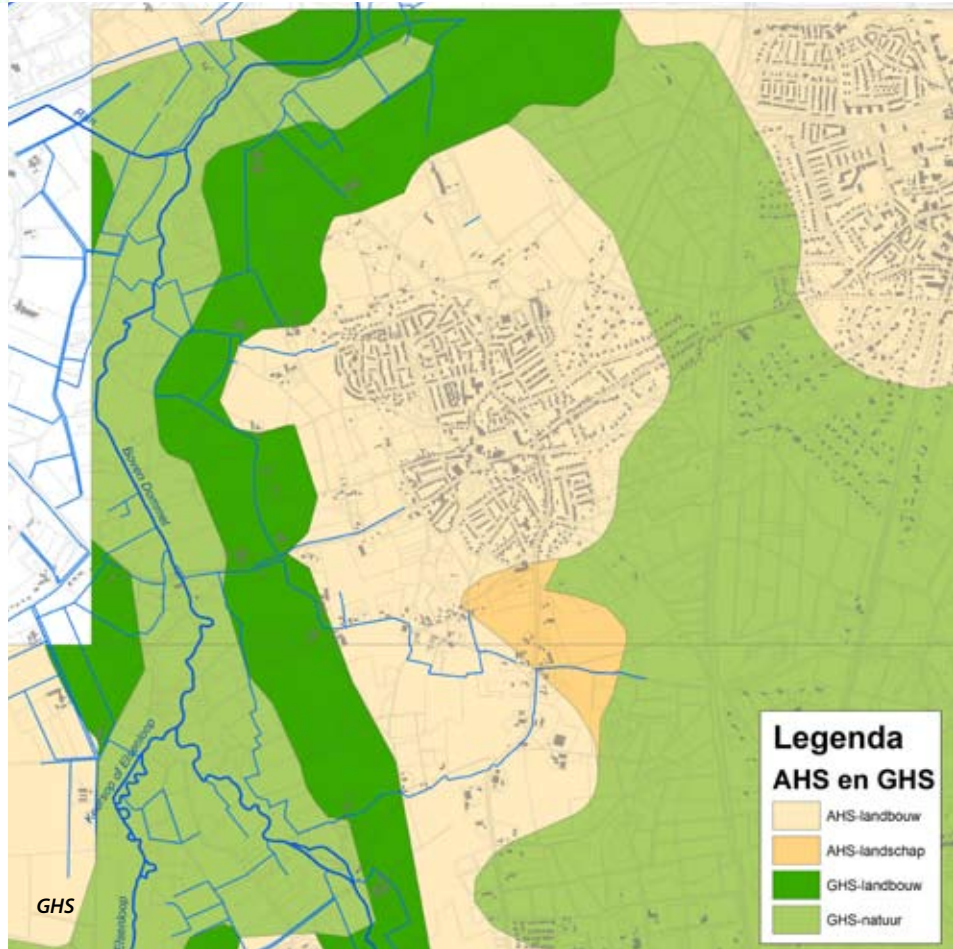
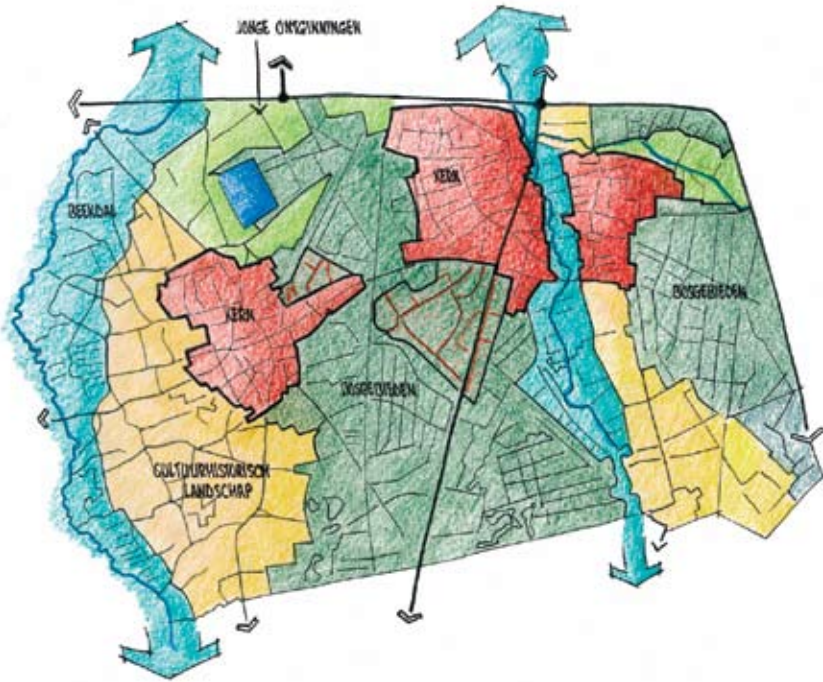
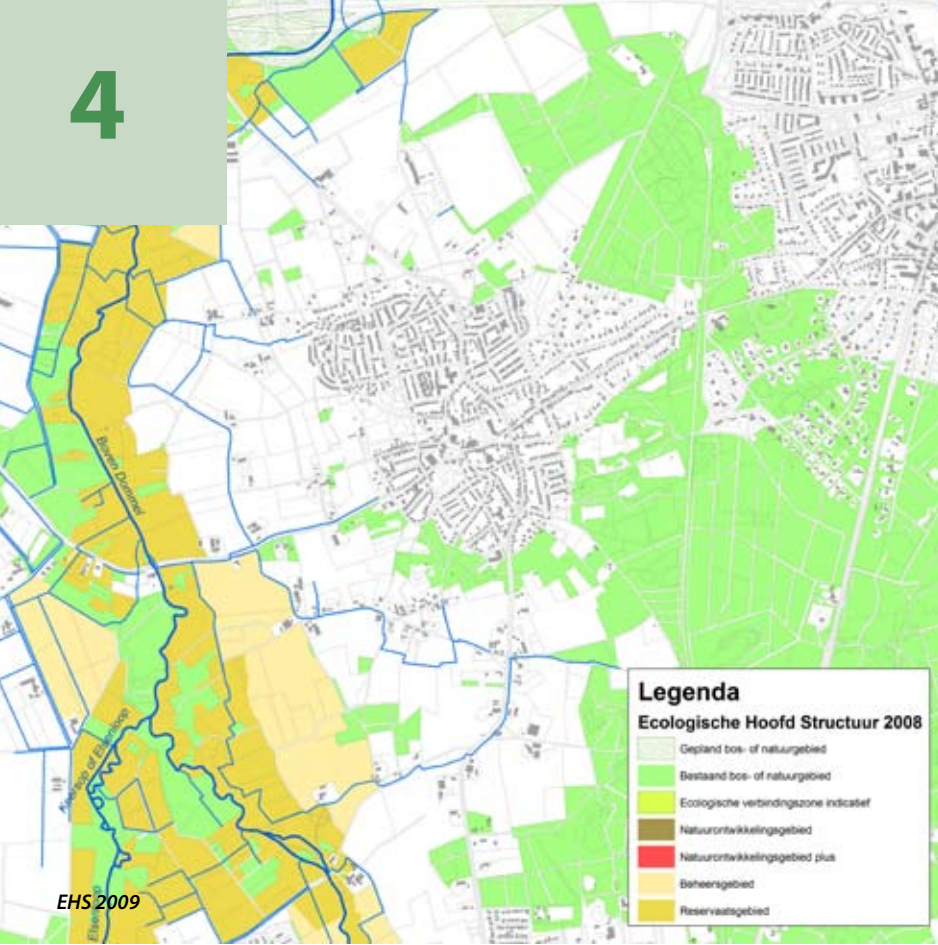
Veiligstellen en ontwikkelen

Aan de westkant van Waalre-Dorp ligt een kleinschalig cultuurlandschap met daarin een half natuurlijk beekdal, oude akkergronden en fraaie buurtschappen. De gemeente wil de kwaliteiten van dit gebied veilig stellen en verder ontwikkelen. Daarbij zal ze geholpen worden door het beleid van rijk en provincie dat grote delen van het landschap de komende jaren omvormt tot natuur of er restrictief beleid voor formuleert (ecologische hoofdstructuur, zoneringslandbouw, beschermd dorpsgezicht). Tegelijkertijd wil de gemeente er mogelijkheden bieden aan nieuwe economische dragers, zodat het gebied zijn vitaliteit kan behouden. Dit is een voorwaarde om verrommeling tegen te gaan en de kwaliteit van het landschap verder te ontwikkelen.

Een ontwikkelingsgericht plan

Om richting te geven aan de ontwikkeling van het gebied heeft de gemeente deze gebiedsvisie laten opstellen. Het schetst hoe het landschap tussen het dorp Waalre en de Dommel zich de komende jaren kan ontwikkelen op een manier die past bij de historisch gegroeide landschappelijke kwaliteiten die het gebied kenmerken. Het is een toetsingskader voor mogelijke initiatieven die zich kunnen aandienen en een bouwsteen voor de integrale structuurvisie die voor de hele gemeente Waalre gemaakt gaat worden. Het is geen uitvoeringsgericht plan. Realisatie zal de komende jaren plaats vinden via verschillende projecten en door verschillende partijen: zowel overheid als particulieren. Daarbij zal deze visie steeds inspiratiebron zijn en de kaders stellen.

Het opstellen van deze visie is mede mogelijk gemaakt door de Reconstructiecommissie Boven-Dommel met een subsidie van de Provincie Noord Brabant. Het opstellen is gelijktijdig gebeurt met het opstarten van het kavelruil project Valkenswaard/Waalre dat in het kader van de reconstructie wordt voorbereid. Voor zover beide trajecten synchroon liepen zijn eerste ideeën en uitkomsten al onderling uitgewisseld.



2 Beleid, plannen en ambities

Het plangebied heeft in het beleid van rijk, provincie, stadsregio en gemeente de status van landelijk gebied. Daarin zijn doelen als stedelijk uitloopgebied, natuur (ecologische hoofdstructuur en natte natuurparel) en waterberging aan het gebied gekoppeld. De landbouw blijft een belangrijke plaats houden. Voor de stadsregio Eindhoven is het plangebied onderdeel van een groene wig (Dommeldal) die vanuit het zuiden komend, via de Hightech campus en Genneper parken het stadscentrum in prikt. Zo'n kwalitatief groene omgeving wordt gezien als belangrijke bijdrage aan het vestigingsklimaat voor hoogwaardige kennisbedrijven in de regio (Brainport). Daarnaast draagt het in belangrijke mate bij aan de hoogwaardige woonomgeving die Waalre is.

De gemeente heeft de ambitie om haar toeristisch recreatieve profiel verder te versterken en ziet daarvoor onder andere in het plangebied kansen. Vrijkomende agrarische bebouwing biedt hiertoe nieuwe mogelijkheden. Er wordt onder andere ingezet op versterken van de verblijfsrecreatie en plattelandstoerisme, betere routestructuren en het ontwikkelen van een recreatieve poort. Bovendien wordt ingezet op een verdere versterking van de samenhang tussen de drie kernen van de gemeente.

Het beleid van rijk, provincie, stadsregio, waterschap en gemeente is in de tabel op de volgende bladzijde samengevat.

Overzicht beleid

Rijk en provincie

In de interim-structuurvisie is het gebied aangeduid als ecologische hoofdstructuur (GHS-natuur en GHS-landbouw en als agrarische hoofdstructuur (AHS). Dit is onder andere uitgewerkt in de natuurgebiedplannen. Hierin is de ecologische hoofdstructuur begrensd en zijn aan die structuur zogenaamde natuurdoeltypen zijn gekoppeld. (per 1 januari 2010, in samenhang met de introductie van een nieuw stelsel voor natuur en landschapsbeheer zijn de natuurgebiedsplannen vervangen door zogenaamde ambitiekaarten) In het (nog niet vigerende) voorontwerp voor de nieuwe structuurvisie is het kaartbeeld nagenoeg gelijk gebleven maar zijn de terminologie en de sturingsprincipes wezenlijk anders. De Dommel maakt deel uit van het Natura2000 gebied Leenderbos, Grootte Heide en De Plateaux.

Het landschap aan de westkant van Waalre maakt deel uit van het reconstructiegebied Boven-Dommel. Hiervoor is een reconstructieplan vastgesteld. Het grootste deel van het gebied westrand Waalre-Dorp valt binnen de aanduiding extensiveringgebied (natuur en overig). Twee gebieden zijn aangewezen als verwevinggebied. Deze liggen tussen de Heuvelstraat en de Molenstraat en rond Heikant. In het kader van de reconstructie is het kavelruilproject Valkenswaard/Waalre opgestart waarmee de verschillende reconstructiedoelen zoals natuurontwikkeling, waterberging en landbouwkundige structuurverbetering worden verwezenlijkt. Het reconstructieplan Boven-Dommel is doorvertaald in het gemeentelijk reconstructieplan 2009-2010

Stadsregio

Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke regio Eindhoven, een samenwerking op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, wonen, verkeer en vervoer, economische ontwikkeling en milieu. De regio heeft een regionaal structuurplan opgesteld waarin de keuzes op regionaal schaalniveau voor de woningbouw- en bedrijventerreinontwikkeling zijn vastgelegd. Het is zowel een toetsingskader voor bestemmingsplannen als een kader voor strategische gebiedsontwikkeling. Een van de projecten gebiedsontwikkeling is de A2-Zone (Brainport Avenue) waarmee de stadsregio zichzelf wil etaleren als innovatieve hightech regio. Hierbinnen is het deelproject Slowlane A2 geformuleerd: en samenbindend element en ruimtelijke drager van nieuwe campussen en te herstructureren bedrijventerreinen. Natuur, technologie, (fiets)mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit worden samen ingezet om bereikbaarheid en vestigingsklimaat te versterken. De Slowlane A2 schampt het plangebied aan de noordzijde en biedt kansen om ook de westrand van Waalre-Dorp te integreren in de groene setting van hoogwaardige kennisbedrijven. Gekoppeld aan de Slowlane zijn zogenaamde Woudlopers, fietsroutes vanuit Brainport Avenue naar het buitengebied.

Waterschap

Het waterschap De Dommel staat aan de lat voor het realiseren van de waterdoelen in het gebied. Het grondwaterregiem wordt geoptimaliseerd voor de te ontwikkelen natuur en voor de landbouw. De grote waterbergingsopgave zal stroomopwaarts van Valkenswaard worden gerealiseerd zodat er in het plangebied geen ingrijpende voorzieningen voor hoeven worden getroffen. Wel wil het waterschap, vooruitlopend op eventueel herstel van de Dommel, aan beide zijden van de beek stroken grond van 25 meter breed aankopen waar water als gevolg van de voor de toekomst verwachte grotere dynamiek in de beek, vaker dan nu kan overstromen. Voorlopig is herstel van de Dommel nog niet aan de orde omdat het beekwater en de beekbodem nog te veel verontreinigd zijn. Nog steeds wordt er in België vervuild water op de beek geloosd. Er wordt wel gewerkt aan het mogelijk maken van vismigratie via de Dommel. Daarvoor is bij de Volmolen een vistrap geplaatst en wordt er ter plaatse van de Loondermolen binnen afzienbare tijd één gerealiseerd.

Gemeente

Het structuurplan voor Waalre uit 2003 schetst een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld voor de korte en middellange termijn. Daarin wordt het dorp Waalre aangeduid als "typisch Kempisch dorp" met een sterke binding met het naastliggende cultuurlandschap (plangebied). De drie dorpen Waalre, Aalst en Ekenrooi blijven individuele eenheden, gescheiden door een sterke noord-zuid gerichte landschappelijke geleding en er wordt gesteld dat groei in oost-west richting min of meer zijn landschappelijke grenzen heeft bereikt. Het plangebied is het westelijke deel van die geleding. Grote uitbreiding van het areaal woningen of bedrijven vindt niet hier maar vooral in de bestaande plannen voor Waalre Noord plaats.

De Toekomstvisie Waalre 2020 geeft een beeld hoe Waalre er in 2020 uit zou kunnen zien. In gedachten is een sprong in de tijd gemaakt om een nieuwe koers voor de gemeente uit te stippelen. Deze toekomstvisie is met de medewerking van een groot aantal inwoners, vertegenwoordigers van maatschappelijke instellingen en met de gemeentelijke organisatie tot stand gekomen. De toekomstvisie is opgebouwd rond de thema's woonklimaat, leefklimaat, bedrijfsklimaat en bestuursklimaat. De toekomstvisie moet de komende 15 jaren houvast bieden voor het te voeren gemeentelijk beleid. De visie is ook van belang voor het verkrijgen van o.a. de noodzakelijke medewerking van andere overheden voor de realisering van het toekomstbeeld en voor de onderbouwing daarvan. Voor het plangebied zijn de volgende punten uit de visie het meest relevant:

- Eén van de sterke punten van Waalre is de groene leefomgeving. De groene ruimte is intact gebleven doordat er compact is gebouwd en er zuinig met de ruimte wordt omgesprongen. De groene gebieden zijn flink onderhanden genomen en het gebied is dicht dooraderd met skate-, wandel- of fietsroutes;
- Voor ondernemers heeft Waalre het imago van een 'exclusieve gemeente';
- Schaalvergroting in de agrarische sector zorgt voor vermindering van het aantal bedrijven. Hierdoor komen gebouwen leeg en gronden vrij. Boerenbedrijven zijn verkocht en omgevormd tot zorgboerderij, een camping en een golfbaan. De boeren die er nog zitten, hebben naast hun boerenbedrijf ook toeristisch-recreatieve activiteiten ontwikkeld;
- Wat betreft het toeristisch-recreatief aanbod heeft een kwaliteitsverbetering van het bestaand product en productdifferentiatie plaats gevonden.

De nota Contouren lokale economie en centrumvisie is een startnotitie om te komen tot het opstellen van kaders voor het economisch beleid en de centrumvisie van Waalre door de raad. Dit beleid zal een plaats moeten krijgen in de toekomstige structuurvisie. De startnotitie bevat de hoofdcontouren van de lokale economie en van een toekomstige centrumvisie voor Waalre in het jaar 2030. Hierin zijn de visie en meningen van de ondernemers uit Waalre geïntegreerd. Op basis van deze nota is een werksessie met ondernemers, raadsleden, college en ambtenaren gehouden. De uitkomsten daarvan zijn in een 24 puntenplan verwerkt. Voor het plangebied zijn de volgende punten het meest relevant:

- In sociaal economisch opzicht denken in een oost-west richting. De dorpskernen Waalre, Aalst en Ekenrooi verbinden, waarbij De Volmolen en De Hut van Mie Peels begin- en eindpunt zijn;
- Ruimte voor sport en recreatie in de buitenlucht aan de eindpunten van deze oost-west as;
- Regionale fietsroutes door de gemeente;
- De Markt in Waalre als recreatief en cultuurhistorische parel;
- Waalre als de groenfontein van de Kempen! Het versterken van Waalre als groene gemeente waar het uiterst plezierig werken en wonen is, met veel ruimte en rust en in een natuurlijke omgeving;
- Versterking van natuur langs de Dommel en Tongelreep;
- Ruimte voor schaarse exclusieve bebouwing in het groen, waarbij de relatie tussen wonen en natuur zorgvuldig is vormgegeven.

In 2004 heeft de gemeenteraad toerisme en recreatie als een van haar speerpunten benoemd. Daarbij wil ze nauw samenwerken met ondernemers en belanghebbenden. Om kansen optimaal te benutten en te sturen heeft ze haar doelen en programma geformuleerd in een nota toerisme en recreatie 2005–2010. Het stuk is bedoeld als kapstok en toetsingskader voor toeristische projecten. Om de toeristisch-recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente zo optimaal mogelijk te benutten wordt ingezet op onder andere het versterken van routegebonden structuren, het ontwikkelen van een recreatieve poort, verbeteren van horeca en detailhandel, versterken van verblijfsrecreatie en plattelandstoerisme (neveninkomsten agrariërs), promotie en handhaving. Aan de nota is een actieplan gekoppeld met 14 programma's.

In 2008 is een fietspadenplan opgesteld met als doel het fietsnetwerk, de fietswegvakken en fietsparkeren te verbeteren. Er zijn concrete voorstellen waarvan de volgende voor het plangebied relevant zijn:

- Uitvoeren van het plan voor een verhard fietspad langs de Loondermolenweg;
- Verbreden en verharderen van het fietspad door Loon en van het westelijk deel de verharding verbeteren.

Daarnaast werkt de gemeente aan realisatie van het Dommelpad: een recreatief fiets/wandelpad dat onderdeel uit maakt van een route vanuit het centrum van Eindhoven richting Valkenswaard en verder naar de Belgische grens.



Deze boerderij is gebouwd op de restanten van het 'Kasteel Loon'. De voormalige zetel van de heer van de heerlijkheden Waalre, Valkenswaard en Aalst lag aan de kruising van de Dommel met de toentertijd belangrijkste verbindingsweg tussen Waalre en Valkenswaard.



In Waalre draaiden in het verleden twee watermolens. De Loondermolen is inmiddels verdwenen, maar de Volmolen staat er nog wel, al is het in een gerestaureerde vorm. Samen met het cafe De Volmolen vormt zij de westelijke entree van de gemeente Waalre.



Doordat er in het gebied geen ruilverkaveling heeft plaatsgevonden, zijn er nog veel zandpaden. Samen vormen ze een uniek recreatief wandelnetwerk. Voor fietsers zijn ze niet ideaal. Er ontbreken dan ook een aantal schakels in een goed begaanbaar fietsnetwerk.



Het gebied heeft een kleinschalig en authentiek karakter. Daar dragen de oude beplanting, houtwallen, hagen en erfbeplanting aan bij.

3 De westrand onder de loep

Ondergrond

Het plangebied ligt op de oostflank van het Dommeldal tussen hoge, deels verstoven zandgronden met vennen in het oosten en de Dommel en de Keersop in het westen. Op drie plaatsen (Heuvel, Loon en ten zuiden van Heikant) hebben kleine waterloopjes, die vanuit de hogere gronden richting de beek lopen, dalvormige insnijdingen in het naar de beek aflopende reliëf gevormd.

Bewoningsgeschiedenis

Het gebied is al lang bewoond. Bij afgraving van gronden ten noorden van de voormalige Loondermolen zijn restanten van waterputten en scherven van aardewerk uit de Romeinse tijd gevonden. Aan het einde van de Middeleeuwen laggen er hoog op de flank van het beekdal een reeks buurtschappen, waaronder Heuvel, Waalre, Loon en Heikant. Uit die tijd stamt het kasteel Loon dat de woonplaats was van de heer van de heerlijkheden Waalre, Valkenswaard en Aalst. Het kasteel is inmiddels vervallen maar restanten ervan zijn terug te vinden in een boerderij ter plaatse. Ook de Loondermolen en de Volmolen, twee watermolens langs de Dommel stammen uit deze periode. De eerste is inmiddels verdwenen, aan de laatste herinneren de naam van een kampeerterreinen en een eigentijdse replica van de molen zelf.

Het eeuwenlang gehanteerde landbouwsysteem, waarbij de lage, natte gronden langs de beken werden gebruikt als hooiland, de flanken naar de hogere gronden als bouwland en de bossen en heide op de hoogste gronden om het vee te laten grazen, heeft zijn stempel op het landschap gedrukt. Waar de driedeling op veel plaatsen is verdwenen, is deze bij Waalre nog heel goed herkenbaar, ondanks het feit dat gebruik en daarmee het uiterlijk van de eenheden sterk is veranderd. Er heeft in het gebied nooit een ruilverkaveling plaats gevonden, waardoor grondeigendom en daarmee de verkaveling op veel plaatsen nog kleinschalig is. De meeste paden en oude (zand)wegen zijn er nog en zijn toegankelijk. Overal in het gebied zijn oude beplantingen te vinden.



In het gebied komen opvallende hoogteverschillen voor, onder andere door de insnijding van enkele kleine waterloopjes die van de hoge gronden naar de Dommel lopen.



Langs de oevers van de Dommel komen hoge natuurwaarden voor. De beek is voor de recreanten echter moeilijk te bereiken.



De landbouw heeft het landelijk gebied van Waalre gemaakt tot wat het nu is. Maar niet voor alle boeren lonkt een duurzaam toekomstperspectief. Realisatie en beheer van de EHS en recreatieve activiteiten bieden kansen om de bedrijfsvoering te verbreden.



Het gebied ten westen van de Heikantstraat verrommelt door verschillende autonome ontwikkelingen. Hier liggen kansen om met gerichte ontwikkelingen het recreatieve profiel van de gemeente te versterken én het landschap te verfraaien.

Water en natuur

De Dommel en Keersop worden gevoed vanuit het Kempisch plateau. Deels via oppervlaktewater en deels door kwel. De water- en waterbodempkwaliteit van de Dommel is slecht als gevolg van langdurige lozingen bovenstrooms (die ook nu nog plaats vinden). In de gronden langs de beek kwelt water op dat afkomstig is van de hogere gronden aan weerszijden van het beekdal (ondiepe kwel) en van de gebieden ten zuiden van Waalre tot in België (regionale kwel). De gronden op de flanken van het beekdal wateren via sloten af op de Dommel. De eerder genoemde waterloopjes vervullen daar een rol in, met name benedenstrooms. Bovenstrooms staan ze tegenwoordig vaak droog. De meest noordelijke van de drie zorgt samen met een meer recent gegraven sloot langs de Molenstraat voor de afwatering van het stedelijk gebied van Waalre.

Voor de kwel maakt dat de gronden langs de beken hoge (potentiële) natuurwaarden kennen. De Dommel is een van de weinige laaglandbeken in Brabant die redelijk vrij meanderend door het landschap stroomt. Het beekdal herbergt tal van bijzondere plant- en diersoorten, onder andere langs slootkanten en in de broekbossen. Het gebied is onderdeel van de EHS en een deel is aangewezen als Natte Natuurparel. De Dommel maakt ook deel uit van het Natura2000 gebied Leenderbos, Grootte Heide en De Plateaux. Ook de bossen op de hoge gronden aan de oostzijde van het plangebied zijn onderdeel van de EHS en omdat er verschillende vennen (Vlasrootven, Meertjesven) in liggen, zijn ze tevens aangewezen als Natte Natuurparel. De vele verspreid liggende bosjes, een aantal houtwallen, oude bomenrijen, slootkanten en wegbermen (van onverharde wegen) zorgen er voor dat het hele landschap van betekenis

is als leef- en migratiegebied voor kleine zoogdieren, vogels, insecten, amfibieën en planten.

Landbouw

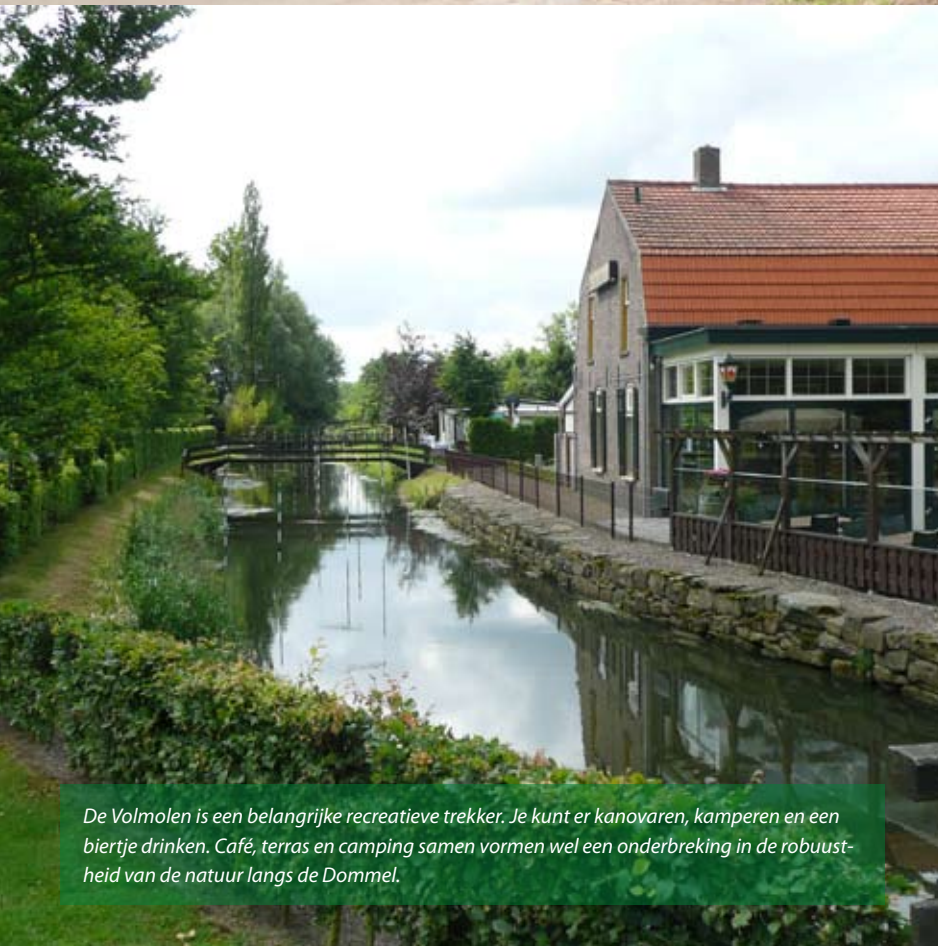
In het reconstructieplan is een integrale zonering aangegeven. Het grootste deel van het plangebied valt binnen de aanduiding extensiveringgebied (natuur en overig). Twee gebieden zijn aangewezen als verwevinggebied: tussen de Heuvelstraat en de Molenstraat en rond Heikant. Landbouw is de belangrijkste vorm van grondgebruik in het gebied. Volgens opgave van ZLTO zijn er 6 landbouwbedrijven, drie melkveebedrijven, twee melkveebedrijven met neveninkomsten en een akkerbouwbedrijf. Rond Heikant zitten twee wat grotere paardenhouderijen. 6 bedrijven is vergeleken met de voor agrarisch gebruik beschikbare hoeveelheid grond groot. Zeker als ook de natuurdoelstellingen uit het provinciaal beleid worden gerealiseerd. Wanneer alle melkveebedrijven voor weidegang blijven kiezen, zal de benodigde schaalvergroting er voor zorgen dat er voor minder bedrijven ruimte is dan nu. Het is echter niet realistisch te veronderstellen dat alle bedrijven zich langs het spoor van schaalvergroting zullen ontwikkelen. Een aantal zal wellicht stoppen en anderen zullen kiezen voor een verbrede vorm van landbouw, waarbij een deel van de inkomsten uit andere dan agrarische activiteiten komt. Het is niet ondenkbaar dat ook andere concepten bedacht worden, waarbij én koeien in de wei gehouden worden én bedrijven op een andere bedrijfsvoering overstappen.



Het oude buurtschap Loon is een pareltje in het landschap. Al sinds de Middeleeuwen liggen rondom de plaatse boerderijen. Een aantal van de gebouwen die er nu staan zijn rijksmonument en het geheel is aangeduid als beschermd dorpsgezicht.



De dorpsrand van Waalre heeft verschillende gezichten. De woningbouwlocatie Waalre West is op eigenzinnige wijze verbonden met het buitengebied. Voor de hele dorpsrand ligt er de opgave om het maken van ommetjes rond het dorp te verbeteren.



De Volmolen is een belangrijke recreatieve trekker. Je kunt er kanovaren, kamperen en een biertje drinken. Café, terras en camping samen vormen wel een onderbreking in de robuustheid van de natuur langs de Dommel.



Activiteitenboerderij 't Geveltje maakt dankbaar gebruik van het aantrekkelijke landschap ten westen van Waalre. Het gebied biedt volop kansen om het recreatieve aanbod uit te breiden.

Wonen

De kern Waalre is in de laatste honderd jaar flink gegroeid en heeft de buurtschappen Heuvel, Hoogstraat en Bolksheuvel in zich opgenomen. Hoewel er in het dorp een aantal (voormalige) ambachtsbedrijven en kleine fabriekjes te vinden zijn, is de groei vooral het gevolg van uitbreiding van de woonbebouwing. Ten noorden en ten zuiden van het oude dorpshart zijn buurten ontstaan, maar de groei naar het westen toe is beperkt gebleven. Daardoor ligt het dorpshart relatief dicht tegen het buitengebied aan. Het deel van de dorpsrand ten zuiden van de Molenstraat is begrensd met een stevige strook bos. Bij de opzet van de noordelijke wijken is in de stedenbouwkundige opzet een afronding en organische overgang naar het naastliggende landschap nagestreefd. Een opvallend groen element in de dorpsrand is het sportpark.

Burgerwoningen in het buitengebied staan vooral in de buurtschappen (Heikant, Loon en Timmereind). Twee opvallende woonplekken hangen samen met de beide oude watermolens. De gronden rond de woonboerderij die bij de voormalige Loondermolen staat worden door de eigenaar ontwikkeld tot Landgoed De Loondermolen. Op de plaats van de voormalige Volmolen staat een eigentijdse replica die (deels) een woonfunctie heeft.

Recreatie

Het afwisselende landschap rond Waalre heeft een belangrijke functie als uitloopgebied voor het dorp, maar ook voor Dommelen, de noordelijke wijk van Valkenswaard en de villa's in de bossen ten zuiden van Aalst. Het dichte net van paden en wegen leent zich uitstekend voor wandelen en fietsen en de horeca bij de Volmolen en Loon en speeltuin De Klimbim zijn favoriete bestemmingen. Belangrijk is te beseffen dat het plangebied als uitloopgebied niet op zichzelf staat maar onderdeel is van een veel groter uitloopgebied ten zuiden van Eindhoven. Het vormt één geheel met het gebied rond de Meeris in het noorden en het gebied rond het Gagelven in het zuidoosten. Via de Holstlaan en het voormalig spoortracé is het verbonden met Eindhoven en Valkenswaard en op dit moment wordt er gewerkt aan het realiseren van het Dommelpad, een fiets/wandelroute vanaf de Belgische grens tot in het hart van Den Bosch. Verblijfsrecreatie is te vinden bij camping de Volmolen. Bovendien ligt er langs de Heikantstraat, helemaal in het zuiden van het plangebied, een bosje wat de bestemming verblijfsrecreatie heeft en waar initiatieven zijn om vakantiewoningen te bouwen. Naast het "kasteel" ligt activiteitenboerderij 't Geveltje die onder andere tochten door het gebied organiseert met steps en skelters en badkuipvaren op de Dommel.

Overzicht SWOT

Sterk

- Oud landschap met grote historische continuïteit (weinig veranderde verkaveling en wegenpatroon, dicht wegennet, landschapselementen als bosjes, lanen, opvallende cultuurhistorische artefacten/relicten)
- Typisch Brabants dekzandlandschap met driedeling beek(dal), flank met voormalige akkers en hoge dekzandrug. Sterke noord-zuid gerichtheid die over het algemeen goed herkenbaar is (door loop van de beek, wegenpatroon, dorps- en bosrand en door noord-zuid gerichte vergezichten).
- Een grotendeels "oorspronkelijk" Dommeldal met meanderende beken, bosjes, houtwallen, kleine kavels en slootkanten. Gebied met hoge natuurwaarden en een beeld dat al voor een belangrijk deel datgene is dat in het beleid wordt nagestreefd (EHS, NNP).
- Goed afgeronde dorpsrand. In het zuiden door bos en in het noorden door een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet. Het sportpark vormt een groene "pit" waardoor groen ver het dorp in wordt getrokken.
- Het agrarisch cultuurlandschap is weinig verrommeld. Met uitzondering van de Heikant is er weinig (zichtbare) niet agrarische bedrijvigheid.
- Het gebied kent een relatief dichte dooradering met wegen en paden waardoor het een grote betekenis als recreatief uitloop en fiets gebied heeft. Er zijn aantrekkelijke bestemmingen zoals de Volmolen, café 'T Loon, de Klimbim, en het dorpshart van Waalre. Het gebied heeft op een paar schakels na ook een goede koppeling met recreatieve routes in de omgeving.
- De omgeving van Loon is een pareltje, waar de tijd stil lijkt te staan (plaatse met oude bomen, lanen en heggen, verhardingen/verlichting en oude boerderijen, waarvan veel monumenten)

Zwak

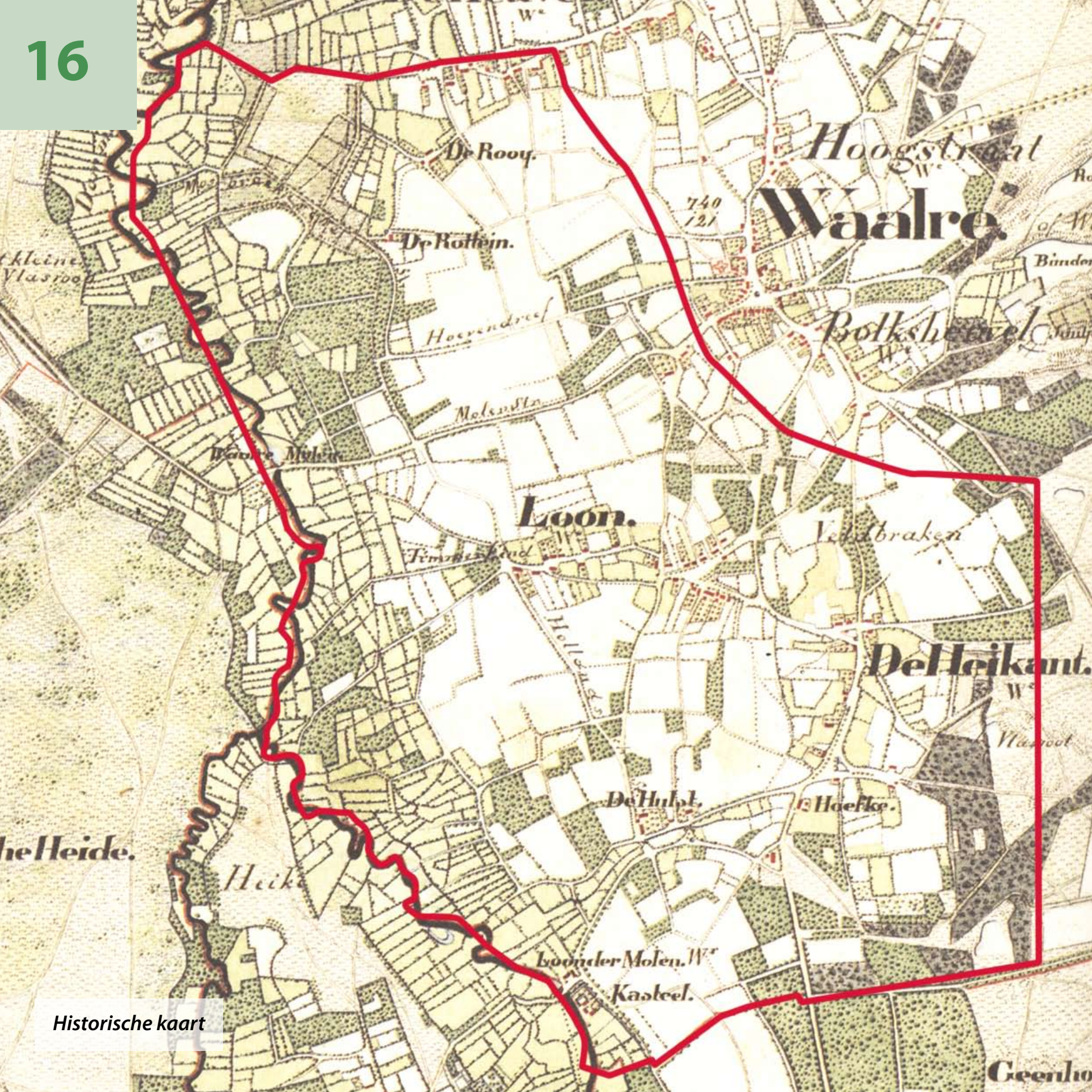
- Het eigendom van gronden rond de Dommel is sterk versnipperd, met name in het gebied de Elshouters. Dit kan realisatie van de beoogde natuurdoelen in de weg staan.
- Op een aantal plaatsen zijn de noord-zuid verlopende wegen niet of nauwelijks geaccentueerd met groen. Vooral direct ten noorden van de Molenstraat maakt dit dat de noord-zuid richting in het landschap minder goed beleefbaar is.
- Er is nauwelijks toezicht op het beheer van landschapselementen (bomen, houtwallen) waardoor deze langzaam uit het gebied aan het verdwijnen zijn.
- De grote open huiskavel van het agrarisch bedrijf langs de Molenstraat die vanaf de Dommel tot aan de Mosbroekseweg loopt, draagt niet bij aan het versterken van de noord-zuid richting in het landschap omdat die een "hap" haalt uit het kleinschalige landschap langs de Dommel. Hierdoor is de overgang tussen het gebied langs de Dommel en het agrarisch gebied ten oosten daarvan niet meer herkenbaar.
- In het gebied zijn een aantal eigentijdse gebouwen zichtbaar die door velen als storend worden beschouwd. Van de toren van ASML kan worden gezegd dat deze laat zien dat de dynamische stad niet ver is. Het prominent aanwezige gebouw van tuincentrum Coppelmans wordt echter vooral als storend ervaren).
- De omgeving van de Heikant verrommelt, met name aan de oostkant van de Heikantstraat. Bedrijven met een primair agrarische functie verdwijnen en de opstallen en gronden worden onder andere voor opslag gebruikt.
- Voor wandelaars ontbreken er een aantal schakels in het padenverloop om de gronden langs de Dommel goed te kunnen bereiken. Ook een voetgangerskruising met Dommel, ergens tussen de Volmolen en Dommelen, ontbreekt, waardoor het moeilijk is de overkant van de beek in een wandeling te betrekken.
- Een goede noord-zuid route ontbreekt in het gebied waardoor het moeilijk is om als wandelaar of fietser vanuit het zuiden, via het gebied naar Eindhoven te komen. Vanuit Eindhoven/Brainport zijn er initiatieven om dit gestalte te geven (Slowlane). Aan het vervolg richting Belgische grens wordt gewerkt (Dommelpad)
- De verkeerssituatie in de kern Waalre (stoplicht Bergstraat / Willibrorduslaan) leidt tot sluiproutes door het gebied. Wegen zijn daar niet op ingericht wat tot overlast, kapotte verharding en bermen en gevaarlijk situaties leidt. Met name de route Heikant – Loon –Timmereind - Molenstraat is zo'n sluiproute.

Bedreiging

- Camping de Volmolen ligt op de westoever van de Dommel. De ondernemer heeft plannen om zijn bedrijf te vergroten met een deel op de oostoever. Het is belangrijk om daarbij de robuuste passage van de Dommel te waarborgen door ten minste de drie-eenheid beek – oever – landschap op adequate manier langs het kampeerterrein te voeren.
- Boeren maken voor een belangrijk deel het landschap, maar er zijn te weinig gronden om alle boeren in het gebied een duurzaam toekomstperspectief te bieden. Dit vraagt om ingrijpen en creatieve oplossingen (kavelruil, verbreding van de activiteiten, zinvolle herbesteding van gebouwen) waarbij gewaakt moet worden dat nieuwe activiteiten in het gebied/op erven passend zijn en geen verrommeling van het landschap tot gevolg hebben.
- Vergroten van de schaal van de landbouw vraagt om grotere en modernere stallen/erven. Deze dienen goed in het gebied te worden ingepast.
- De drukke Molenstraat kruist de geplande EHS. Dit vraagt om adequate ontsnipperingsmaatregelen.
- De dorpsrand is nu vrijwel geheel “duurzaam afgerond”. De noordzijde van het sportpark, langs de Meester Slootsweg en de omgeving Molenstraat-Dreefstraat zijn daarop de uitzondering. Vanuit de kwaliteiten van het gebied zullen daarom voor deze twee plekken richtlijnen geformuleerd moeten worden hoe middels een rood/groene verweving de dorpsrand hier “af” gemaakt kan worden.
- Autonome ontwikkelingen zorgen er voor dat de omgeving van Heikant verrommelt. Dit vraagt om regie en initiatieven tot kwaliteitsverbetering.

Kans

- Realisatie van het ruimtelijk beleid van rijk en provincie, maar ook van de structuurvisie van de gemeente bieden uitgelezen kans om de landschapsstructuur, natuur en het recreatief medegebruik van de beekdalzone te versterken.
- Het project kavelruil is een belangrijk middel om dit te verwezenlijken maar biedt vooral kansen om de situatie voor de boeren in het gebied voor de toekomst op orde te krijgen.
- Het gebied kan als historisch gegroeid Kempisch landschap een belangrijke rol spelen in het versterken van het toeristisch recreatief profiel van de gemeente. Dat biedt op zijn beurt kansen voor verbreding zoekende agrariërs en/of vrijkomende bebouwing en erven.
- In het gebied zitten welwillende ondernemers die graag bereid zijn hieraan invulling te geven.
- De goede bereikbaarheid van de Heikant biedt in samenhang met de daar beschikbare ruimte en de strategische ligging tussen bos en cultuurlandschap kansen voor ontwikkeling van wat grootschaliger recreatieve ondernemingen. Dit dient dan gepaard te gaan met “opruimen” van de verrommeling en maatregelen ter versterking van het landschap ter plekke.
- Onderzocht zou kunnen worden of water uit het gebied in plaats van het direct op de Dommel te lozen, te gebruiken is om (na voorzuiveren) de gronden langs de beek te bevoeien/vernatten en daarmee een deel van de natuurdoelen te realiseren. Dit om voor te sorteren op sanering van de Dommel. Voor de aanvoer kunnen de historische kleine waterloopjes worden gebruikt die dan gelijktijdig als landschapselement/ecologische dooradering van het gebied kunnen worden ingericht.
- Aan de zuidkant van het plangebied reiken de bossen rond Heikant en de bossen op de Dommeloever dicht tot elkaar. Het maken van een fysieke verbinding, bijvoorbeeld met kleine landschapselementen of bosjes, biedt dieren kansen om tussen beide bosgebieden te migreren.



Historische kaart

4 Visie

Kansen voor combinaties

De belangrijkste functie in het gebied ten westen van Waalre Dorp is de landbouw. Dat blijft zo. Maar verschillende beleidsdoelen en ambities leggen een claim op het gebied die het de zittende boeren niet makkelijker maakt. Een goede economische basis is een belangrijke pijler voor behoud van agrarisch cultuurlandschap. Door het aangaan van nieuwe combinaties, bijvoorbeeld tussen landbouw en natuur, landbouw en plattelandstoerisme en toerisme en natuurbeleving moet een nieuwe duurzame economische vitaliteit in het gebied ontstaan. Maar ook combinaties van nieuwe ontwikkelingen en landschapsversterking zullen het gebied toekomstbestendig moeten maken. Deze visie geeft daar handvaten voor.

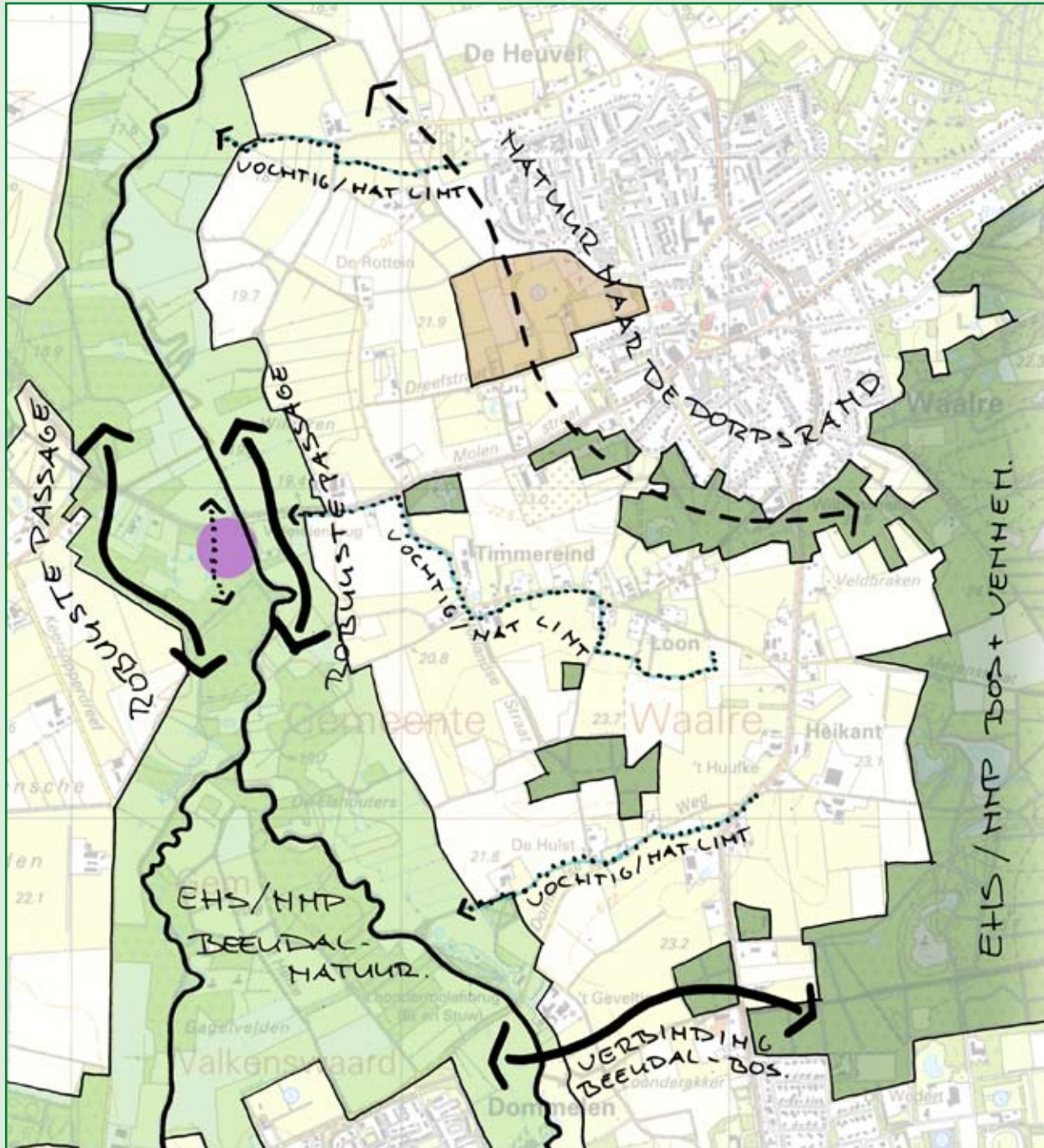
Verleden en toekomst

De westrand van Waalre Dorp is een oud cultuurlandschap dat in vergelijking met veel andere gebieden weinig veranderd is. Het ontleent zijn schoonheid en waarde onder andere aan de aanwezige verkaveling, het wegenpatroon, de plaatsen (met bomen beplante driehoeken), oude waterlopen, het reliëf en de aanwezigheid van oude relictten en monumenten. Dat verdient het om gekoesterd te worden en vormt tevens de basis voor hedendaags gebruik. Als zodanig is het een volwassen decor voor bijvoorbeeld (kleinschalige) toeristisch recreatieve ontwikkelingen, waarmee de gemeente haar positie op dit gebied kan versterken of voor wandelaars en fietsers uit het dorp, die de gemeente graag een aantrekkelijke woonomgeving wil bieden. Deze visie geeft aan hoe verleden en toekomst met elkaar verbonden kunnen worden zodat een rijk en aantrekkelijk gebied ontstaat waar mensen graag vertoeven.

Versterken en inpassen

Nieuwe ontwikkelingen toestaan zonder het historische op te geven vraagt om een zorgvuldig omgaan met het bestaande landschap met zijn kenmerkende kwaliteiten. Deze kwaliteiten dienen niet alleen behouden te blijven, maar ook te worden versterkt. Alleen zo blijft de aantrekkelijkheid voor bewoners en recreanten gewaarborgd en wordt de opnamecapaciteit voor nieuwe ontwikkelingen vergroot. Andersom moeten nieuwe ontwikkelingen op het gebied zijn toegesneden: ze moeten in het bestaande landschap worden ingepast en ze moeten een bijdrage leveren aan het versterken van dat landschap.

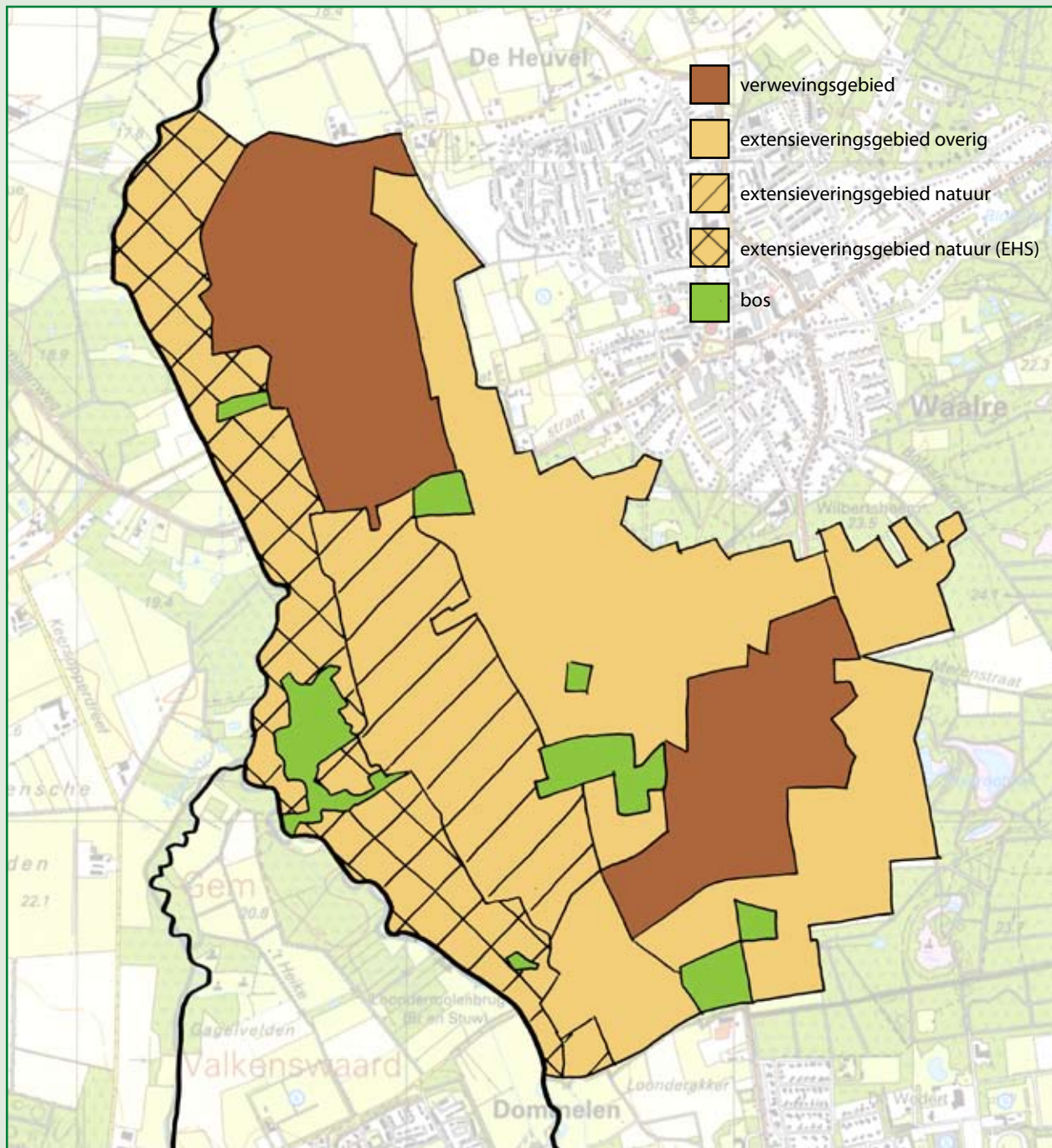
Onderstaand zijn deze ideeën voor de aspecten landschap, water en natuur, landbouw, wonen en werken en recreatie en toerisme uitgewerkt. De uitspraken hebben betrekking op het gebied als geheel. In de hoofdstukken daarna is dit voor vijf deelgebieden nader uitgewerkt.



Ambities natuur

Landschap

- De geleidelijke overgang tussen het beekdal van de Dommel via de flank naar de hoge dekzandrug is een van de belangrijke kenmerken van het landschap die behouden dienen te blijven. Die overgang is vooral zichtbaar in de verschillen in schaal, grondgebruik en natuur/begroeiing. Door het gericht inzetten van deze elementen/eigenschappen wordt de ruimtelijke opbouw van het landschap versterkt.
- Daarnaast is de noord-zuid gerichtheid een belangrijk kenmerk van het landschap. Dat komt bijvoorbeeld tot uiting in lange vergezichten van noord naar zuid (vooral op de flank) en in lange, vaak beplante, wegen die noord – zuid lopen, maar ook in scherpe overgangen van oost naar west zoals tussen de dorpsrand en het buitengebied of het agrarisch landschap en de natuur langs de Dommel. Deze gerichtheid dient verder versterkt te worden. Dit is vooral relevant ter plaatse van de grote open huiskavel van het agrarisch bedrijf langs de Molenstraat die vanaf de Dommel tot aan de Mostbroekweg loopt.
- Landschapselementen als bosjes, hagen, houtwallen en bomenrijen, maar ook sloten, paden en zandwegen bepalen in belangrijke mate de structuur van het landschap. Ze zorgen voor beslotenheid en het groene karakter en verdienen het vanuit dat oogpunt behouden en versterkt te worden. Dat versterken gebeurt niet overal op dezelfde manier, maar op de plek toegespitst, waarmee de structuur van het landschap wordt versterkt. Langs de Dommel, rond Loon en bij de dorpsrand meer, de gebieden daartussen minder.
- Kleine landschapselementen worden wel eens beschouwd als “snippergroen”. Zoals gezegd hebben ze wel betekenis voor landschap en natuur. Behoud is daarom uitgangspunt. Wel kan het zijn dat een enkel onderdeel van dit snippergroen geen specifieke bijdrage levert aan de ruimtelijke structuur van het landschap. Wanneer om wat voor reden kap daarvan gewenst is, dient compensatie elders in het gebied plaats te vinden, maar dan op een plaats waar het de landschapsstructuur wel versterkt.
- Investeren in het versterken van structuren heeft weinig zin als het landschap door verrommeling alsnog zijn kwaliteit verliest. Uitgangspunt is dat het oprichten van dakjes en schuurtjes, het plaatsen van containers en caravans en het aanleggen van verlichte paardenbakken etc. in het buitengebied niet is toegestaan. Een uitzondering kan worden gemaakt voor erven, mits dat gebeurt binnen de voorwaarden die het bestemmingsplan daarvoor stelt. Als dat dan gebeurt, dient een en andere adequaat te worden afgeschermd met groen .
- De westrand van Waalre-Dorp is een historisch landschap, weinig veranderd en met relatief veel zichtbare oude elementen en patronen. Behoud en versterken van de landschappelijke opbouw/structuur betekent recht doen aan deze historisch gegroeide situatie en dus behoud van cultuurhistorische waarden. Behoud en hierop voortbouwen is de beste manier om continuïteit tussen verleden, heden en toekomst te waarborgen. Door binnen deze gedachte ook nieuwe ontwikkelingen toe te staan, die recht doen aan de historisch gegroeide situatie wordt gewerkt aan “behoud door ontwikkeling”.



Zonering landbouw

Water en natuur

- Langs de Dommel wordt vol ingezet op realisatie van de ecologische hoofdstructuur en de natte natuurparel, geholpen door het beleid en de daarvoor beschikbare middelen. Onderzocht kan worden of water uit het gebied (eventueel na voorzuivering) kan worden gebruikt voor vernatting van natuur langs de beek. De oude sloten/ waterloopjes die vanuit de hogere gronden richting de Dommel lopen, kunnen daarbij een rol spelen. Door ze als vochtig tot natte linten te ontwikkelen verbinden ze het agrarisch gebied met de natuur langs de beek. Door ze weer zichtbaar te maken wordt bovendien een stukje cultuurhistorie weer beleefbaar.
- De hoge zandgronden in het oosten liggen goeddeels buiten het plangebied. Van die delen die binnen het plangebied liggen worden de natuurwaarden versterkt door omvorming van naaldbos naar gemengd bos en het creëren van structuurrijke bosranden en –zomen.
- Om de natuur van de hoge zandgronden te verbinden met die langs de Dommel zal op minimaal één plek een verbinding tussen beide gerealiseerd worden. Daarvoor biedt de smalste plek tegen de zuidrand van het plangebied wellicht de beste kansen, omdat hier al een aantal bosjes ligt en de afstand en dus het ruimtebeslag nodig voor de verbinding het kleinst is. Bijkomend voordeel is dat het realiseren van de verbinding wellicht gepaard kan gaan met het uit zicht nemen van de bebouwing van tuincentrum Coppelmans.
- Om de natuur naar het dorp te brengen worden de groene linten en stapstenen die nu al in de dorpsrand aanwezig zijn verder versterkt en aangevuld. Zo ontstaat een verbinding

tussen de bossen aan de oostkant van het plangebied enerzijds en het Dommeldal aan de westkant en de Meeris aan de noordkant daarvan anderzijds. Deze verbinding is van betekenis voor vogels en kleine zoogdieren.

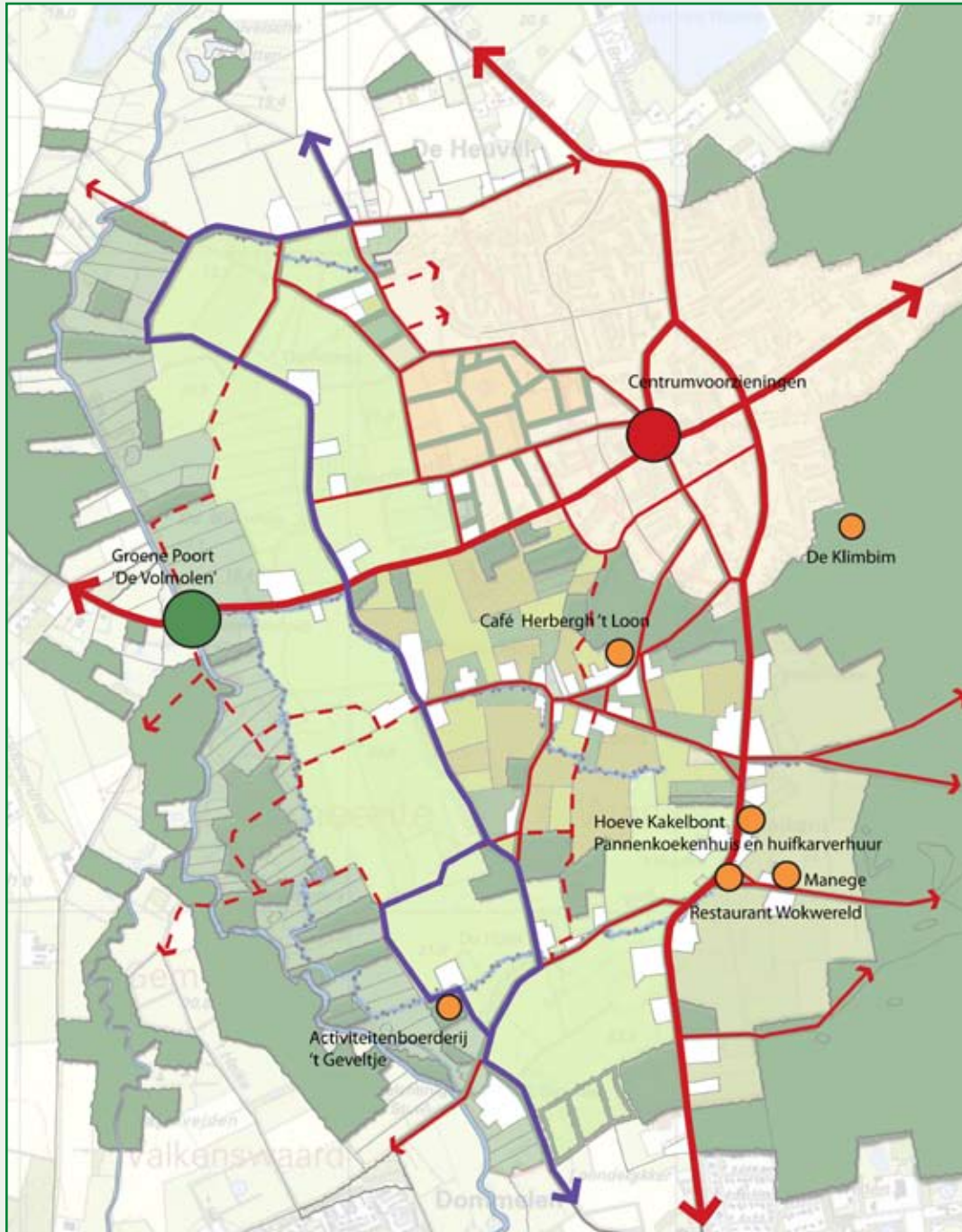
Landbouw

- Een vitaal landschap vraagt om vitale agrarische bedrijven. In het gebied wordt ingezet op het versterken van de grondgebonden landbouw, met name de melkveehouderij. Dit zal de komende jaren gepaard gaan met schaalvergroting en gelijktijdige afname van de hoeveelheid bedrijven. Het lopende kavelruilproject geeft daar vorm aan. Binnen het plangebied bieden vooral de flank en Heikant, maar ook het zuidelijk deel van het gebied Loon ruimte aan zulke grondgebonden landbouw.
- Om hun bedrijfsvoering te verbreden, moeten boeren in staat gesteld worden delen van de EHS zelf te realiseren en te beheren.
- De grotere stallen en silo's zullen op adequate manier moeten worden ingepast in het landschap. De vrijkomende agrarische bebouwing moet op zinvolle wijze worden hergebruikt zonder dat dit overlast of verrommeling met zich mee brengt.
- Om de afhankelijkheid van de beschikbaarheid van grond in de bedrijfsvoering te beperken wordt ruimte geboden aan verbrede bedrijfsvoering. Die verbreding moet het toeristisch recreatieve profiel van het gebied ten goede komen (kamperen bij de boer, bed & breakfast, etc).



Stedelijke ontwikkelingen

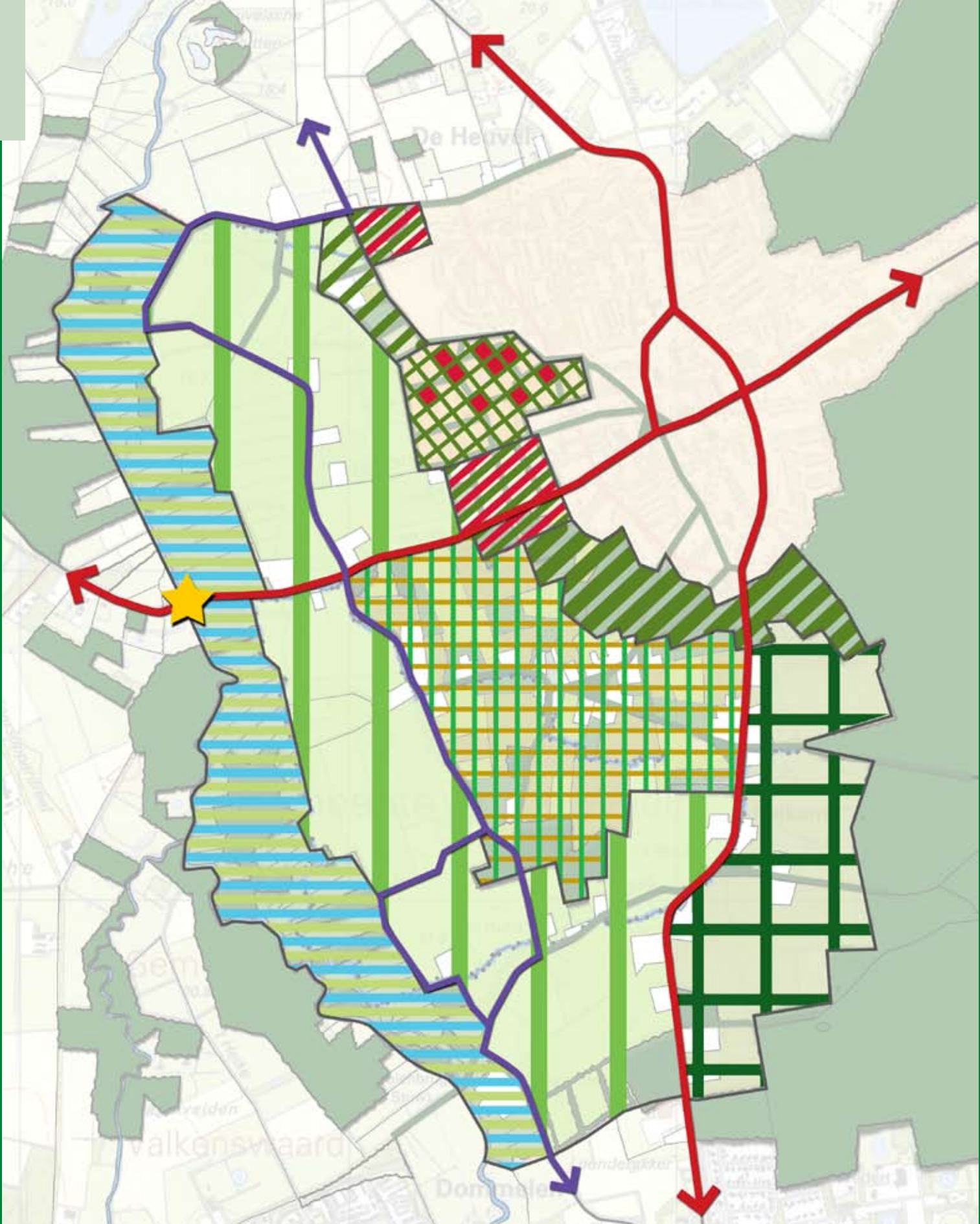
- De zorgvuldige afronding van de dorpsrand dient gerespecteerd te worden: in principe groeit het dorp niet verder naar het westen toe. In het zuidelijk deel van de dorpsrand zorgen de bospercelen tussen Loon en Waalre er voor dat de afronding van het dorp hier op orde is. In het noordelijk deel van de dorpsrand is de Rooisestraat/Meester Slootsweg en het verlengde daarvan tot aan naar de Molenstraat de verste grens voor dorpse bebouwing. In deze vorm geeft de dorpsrand mede vorm aan de noord-zuid gerichtheid in het landschap. Bij verdere uitbreiding komt de landschapsstructuur hier onder druk te staan.
- Uitzondering hierop zijn twee plekken waar de afronding nog niet op orde is: ten noorden van het sportpark, langs de Meester Slootsweg en rond de Molenstraat en de Dreefstraat. Op deze twee plekken dient een visie te worden ontwikkeld hoe middels een dorpse verweving van rood en groen een duurzame overgang gemaakt kan worden van het dorp naar het buitengebied.
- Het wonen gebeurt in principe in het dorp. (Burger) bewoning in het buitengebied gebeurt vooral in de buurtschappen. Dat blijft zo. Om het landelijke karakter van het gebied te behouden wordt uitbreiding van de hoeveelheid bebouwing (met uitzondering van agrarische bebouwing) in het buitengebied in principe niet toegestaan. Wel kan, conform provinciaal beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing, een woning, kantoor aan huis of atelier een zinvolle functie zijn om een historisch of beeldbepalend (bij)gebouw te behouden. Voorwaarde is dat dit gebeurt zonder dat het erf groter wordt, zonder dat hinder of visuele overlast wordt veroorzaakt en zonder dat de beeldkwaliteit in de omgeving wordt aangetast. Daarom moet de initiatiefnemer een plan voor erfinrichting indienen waarop ook is aangegeven



Verknopen toeristisch recreatieve voorzieningen

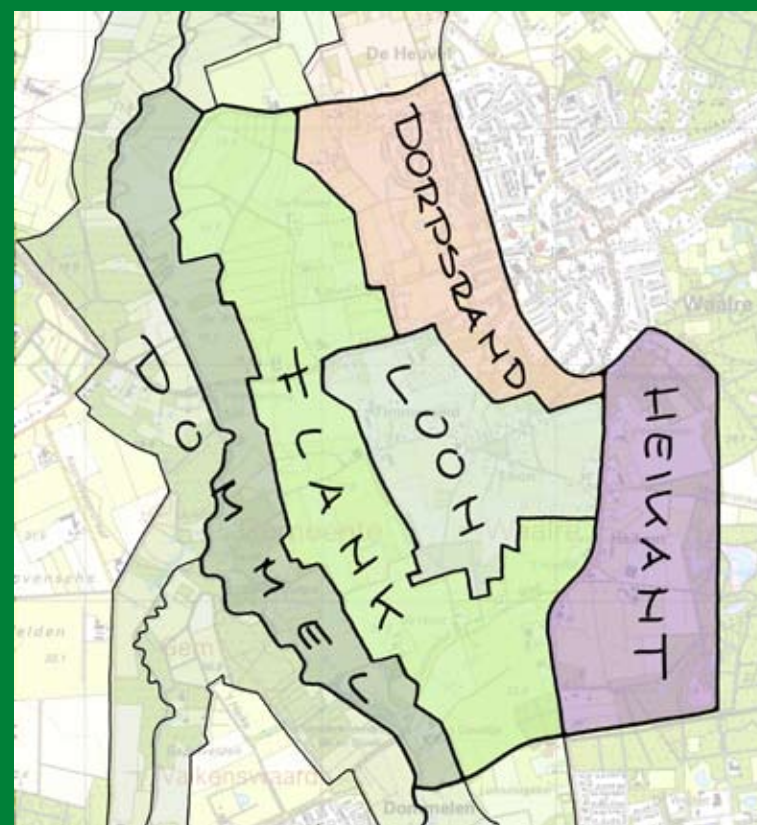
Recreatie, toerisme

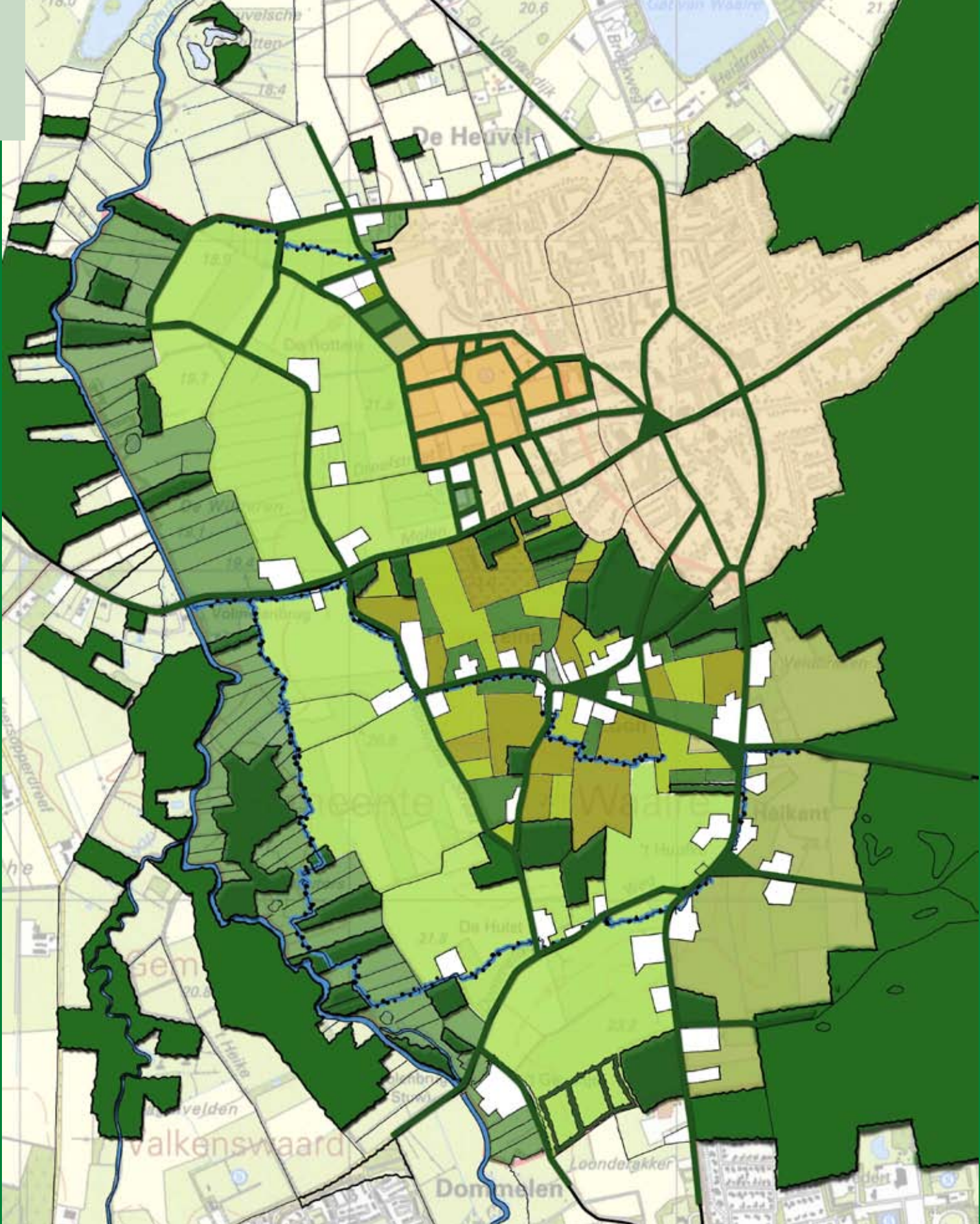
- Het plangebied staat recreatief niet op zichzelf. Dat betekent dat er goede verbindingen worden gemaakt met de omgeving van de Meeris in het noorden en de bossen rond het Vlasrootven en het Meertjesven in het zuiden. De ontbrekende delen in het Dommelpad worden aangevuld en/of verbeterd. Dit kan functioneren als verbindende schakel in een recreatieve route tussen Eindhoven, de Kempen en verder richting de Belgische grens. Als zodanig zal het ook optimaal kunnen functioneren als een van de Woudlopers horend bij de Slowlane A2.
- De dichte dooradering van het gebied met wegen en paden dient gehandhaafd te blijven. Dit is een bijzondere eigenschap van het gebied en bijzonder waardevol in relatie tot de ligging tegen het dorp aan. (ommetjes) Op een aantal plaatsen verdient deze dooradering verdere optimalisering: aansluiting op de Volmolen en aansluiting op de noordelijke dorpsrand. Het gebied moet een rol gaan spelen in het versterken van het toeristisch recreatieve profiel van de gemeente als Bourgondisch dorp(en). Naast een bruisend dorpshart, uitgestrekte bossen en natuur hoort daar een aantrekkelijk cultuurlandschap bij. Door kwalitatief hoogwaardig verblijf in het gebied mogelijk te maken (hotel, bed and breakfast, kamperen (bij de boer)) of er activiteiten te ontplooiën (activiteitenboerderij) draagt het gebied bij aan dat toeristisch recreatieve profiel.
- Nieuwe toeristisch recreatieve initiatieven in het gebied dienen kleinschalig te zijn, beperkt in hun visuele uitstraling en te passen binnen de landschappelijke structuur van het gebied. Grootschaliger initiatieven met een grotere ruimtelijke impact, bijvoorbeeld een kampeerterrein, vakantiewoningen of een manege, kunnen een plaats krijgen tussen de Heikantstraat en de bossen rond het Vlasrootven. Verdichting van het landschap is hier, tegen de bosranden aan, landschappelijk alleszins acceptabel, de omgeving aantrekkelijk en het gebied is goed bereikbaar. Door de initiatieven te koppelen aan een kwaliteitsimpuls voor het gebied kan worden bijgedragen aan het terugdringen van de verrommeling hier.
- Om het landschap, de natuur langs de Dommel en de bossen rond het Vlasrootven en het Meertjesven onder de aandacht te brengen en te ontsluiten is het ontwikkelen van een recreatieve poort een zinvolle optie. De locatie Volmolen zou een mogelijke optie voor zo'n initiatief zijn. Het ligt nabij het snijpunt van één van de invalswegen naar de gemeente en het Dommelpad, (de belangrijkste bovenlokale recreatieve verbinding in het gebied) in een aantrekkelijk gebied te midden van natuur en cultuurhistorie en kan de verbreding van een bestaande toeristisch recreatieve activiteit zijn. Gezien de (potentiële) kwaliteiten van de omgeving van de Volmolen is het belangrijk bij de keuze en eventuele verdere uitwerking van zo'n initiatief het ruimtegebruik en de versterking van de omgeving niet groter te laten worden dan nu het geval is.
- Cultuurhistorie is overal in het gebied aanwezig. Door met recreatieve ontsluiting die cultuurhistorie toegankelijk te maken kan ze beleefbaar worden gemaakt en kunnen verbanden zichtbaar worden gemaakt. (bijvoorbeeld: dorp - kerkepad - buurtschap - kasteel - (verdwenen) molen) Daarbij gaat het er niet om overal een bord bij te zetten, maar wel om de recreant zelf in staat te stellen dit soort verbanden te ontdekken.



Structuurkaart Westrand Waalre Dorp

-  Versterken en ontwikkelen natuurlandschap
-  Primair landbouw
-  Wonen en werken in historische landelijke setting
-  Nieuwe functies versterken landschap
-  Versterken groene lanenstructuur
-  Campus: maatschappelijke voorzieningen in groene setting
-  Dorpse verweving van groen en bebouwing
-  Behoud groene afronding dorpsrand
-  Recreatieve poort
-  Dommelpad
-  Hoofdwegenstructuur





Landschapsbeeld Westrand Waalre Dorp



Kleinschalig besloten beekdallandschap



Open agrarisch gebied



Kleinschalig mozaïek van erven, beplanting en agrarische percelen



'Bos'kamers



Bos



Beplante waterloop



Hoofdstructuur van opgaande beplanting



Groene campus



Dorp



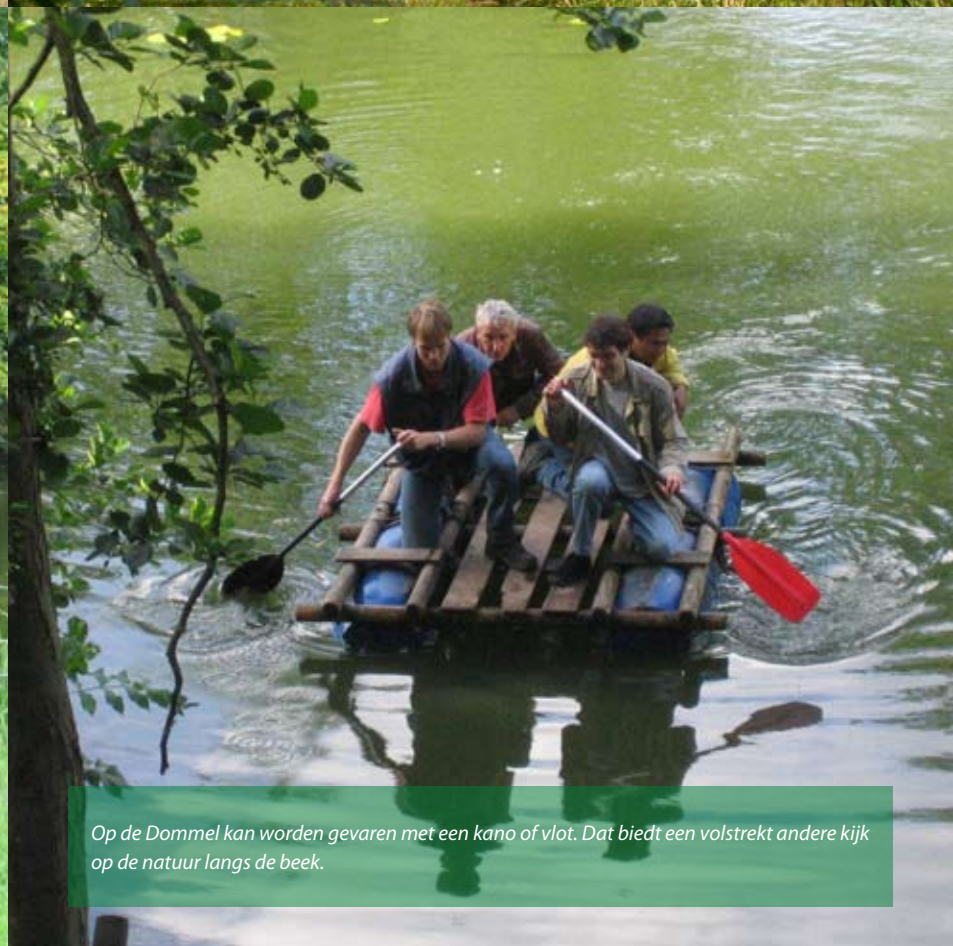
De natuur langs de Dommel wordt een afwisseling van bosjes en houtwallen met natte graslandjes en rietmoeras.



Geen verharde wandelroutes, maar struinpaden. Het spreekt voor zich dat in de natuur de hond aan de lijn hoort.



Met eenvoudige voorzieningen kunnen wandelmogelijkheden gecombineerd worden met het inscharen van grazers.



Op de Dommel kan worden gevaren met een kano of vlot. Dat biedt een volstrekt andere kijk op de natuur langs de beek.

5 Dommel

Begrenzing

Het gebied Dommel omvat de gronden in het beekdal van de Dommel en rond de samenkomst van Dommel en Keersop. De begrenzing aan de westkant is de beek en aan de oostkant de grenzen van de EHS (reservaatgebied). Deze zijn op een paar plaatsen gecorrigeerd naar bestaande kavelgrenzen en grenzen op de historische kaart van 1850.

Koers

Op grond van de bestaande kwaliteiten en het ruimtelijke beleid (ecologische hoofdstructuur en natte natuurparel) is de primaire koers voor dit gebied het versterken en ontwikkelen van natuur en landschap (realisatie EHS). Deze hoofdkoers laat zich combineren met waterberging en extensief recreatief gebruik als wandelen en fietsen. Ontwikkelingen die hiermee in strijd zijn en die verstoring van de natuur, het landschapsbeeld of onomkeerbare (negatieve) effecten op bodem en waterhuishouding hebben, zijn hier niet toegestaan. Uitbreiding en nieuwbouw van bebouwing is in principe niet toegestaan.

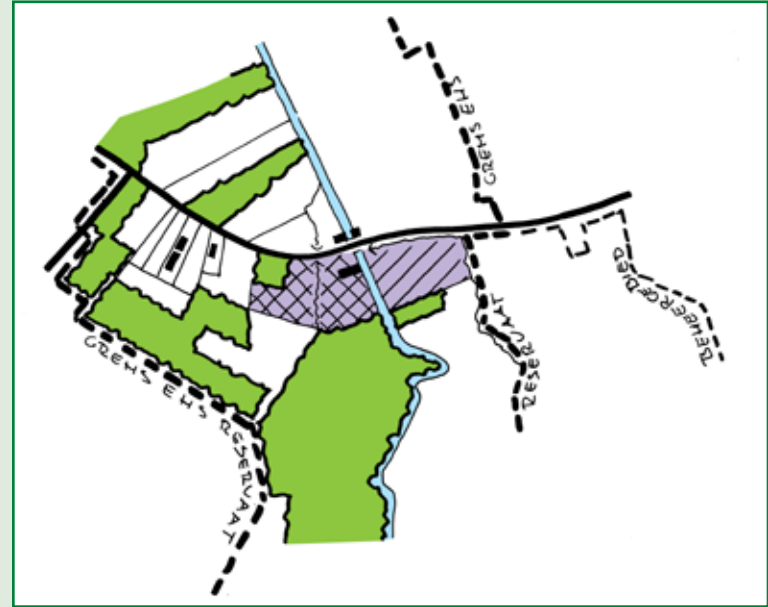
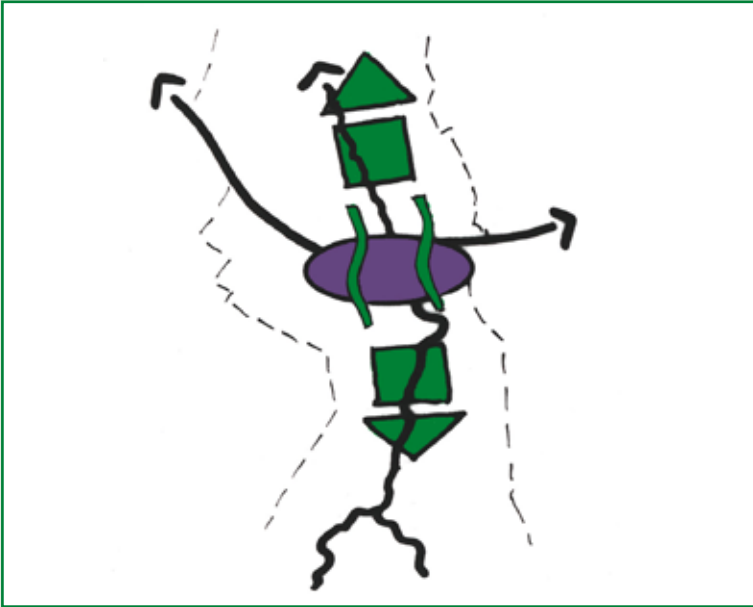
Landschap

- De kleinschalige afwisseling van bosjes, (grasland) percelen en sloten langs de Dommel blijft behouden en wordt verder versterkt. Daar levert het realiseren van de natuurdoeltypen uit het natuurgebiedsplan een belangrijke bijdrage aan.
- Het terrein net ten noorden van de Molenstraat vraagt om een verdere verdichting en verkleining van de schaal van het landschap. Daarbij dient in ieder geval de overgang van het deelgebied Dommel naar het deelgebied Flank te worden geaccentueerd. Dit kan door het aanplanten met

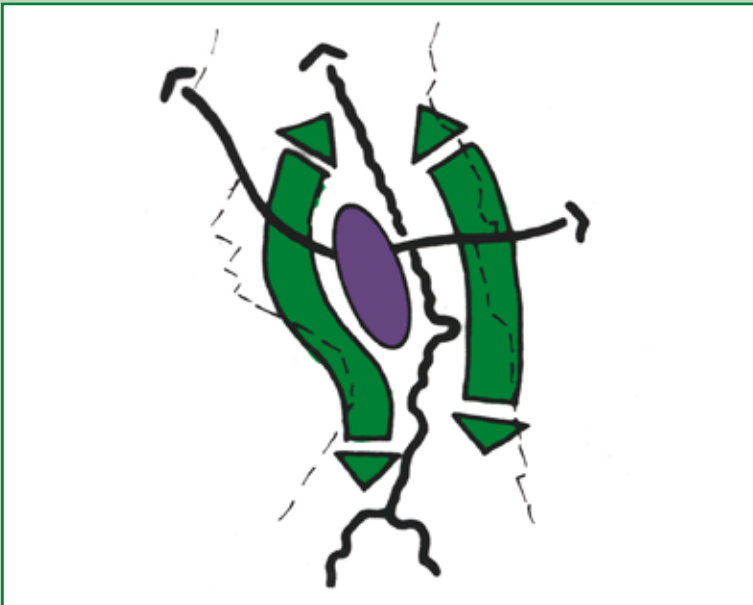
bosjes en houtwallen van eik en els. Een aantal daarvan zijn al aangegeven in het natuurgebiedsplan.

Water en natuur

- Ingezet wordt op realisatie van de natuurdoelen die zijn vastgelegd in het natuurgebiedsplan. Daarmee ontstaat een afwisseling van moeras vlak langs de beek, overgaand in vochtige schraallanden (natte weilanden) en vervolgens bloemrijke graslanden verder van de beek. Dat afgewisseld met beuken-eikenbossen voorzien van brede zoomvegetaties.
- Kampeerterrein de Volmolen dient robuust passeerbaar te zijn voor natuur. Dat betekent dat ook na uitbreiding aan de oostzijde de drie-eenheid beek – oever – landschap op adequate manier langs de camping gevoerd moet kunnen worden.
- Om de natuurdoelen te realiseren is een verdere vernatting van (delen van) het gebied gewenst. Gebruik van Dommelwater is daarvoor niet geschikt (verontreinigd), maar optimaliseren van het gebruik van kwel naar alle waarschijnlijkheid wel. Dit komt aan het oppervlak via het dichte slotenpatroon langs de beek. De afvoer hiervan op de Dommel moet worden beperkt. Overigens is het vanuit cultuurhistorisch oogpunt gewenst het slotenpatroon te behouden en alleen de afvoer naar de beek te reguleren.
- Een andere mogelijkheid om het gebied te vernatten is de aanvoer van water uit het plangebied via de historische waterloopjes vanuit Heuvel, Loon en ten zuiden van Heikant (landbouwwater, stedelijk water). Na voorzuivering zou het vervolgens gebruikt kunnen worden om de natuur langs de Dommel van water te voorzien. Dit grijpt terug op het historisch principe van vloeiveides.



Huidig voorstel: het Kampeerterein breidt uit op de oostoever van de Dommel. Het gevolg is dat er een onderbreking ontstaat in de robuustheid van de natuur langs de beek



Alternatief: Uitbreiding van het kampeerterein gebeurt op de westoever en de oostoever wordt ingericht als natuur. Zo blijft een robuuste passage over tussen de natuur ten noorden en ten zuiden van het kampeerterein.

- Een mooi initiatief is dat van de eigenaar van de boerderij bij de Loondermolen. Hier wordt rond een bestaande woonboerderij een landgoed ontwikkeld via het verwerven van gronden en het daarop realiseren van EHS. Niet het bouwen van woningen maar het ontwikkelen van een substantieel oppervlakte particuliere natuur is het doel. Het is belangrijk dat daarbij aandacht wordt geschonken aan een zekere mate van toegankelijkheid van die natuur.

Landbouw

- In het deelgebied Dommel zal primair agrarisch gebruik van gronden in de toekomst niet meer het geval zijn. Het beheer van de voorgestane natuurdoeltypen bloemrijk grasland en vochtig schraalland laten zich echter integreren in een agrarische bedrijfsvoering. Als zodanig kan het gebied een rol blijven vervullen voor de boeren, zij het met een aangepaste bedrijfsvoering.

Wonen

- Meer woonbebouwing dan nu is in het deelgebied Dommel niet voorzien.

Recreatie

- Recreatief medegebruik blijft beperkt tot een aantal wandelpaden door de natuur. Een aantal daarvan liggen er al, een aantal andere dienen nog te worden gerealiseerd. Om de Volmolen beter aan te sluiten op het Dommelpad wordt een verbinding voor voetgangers gemaakt van het café via de oost-oever van de beek naar het noorden en van het café naar het zuiden, en dan afbuigend naar het oosten aansluitend op Timmereind. Daarnaast kan een nieuw voetpad dat de beek kruist het gebied tussen Keersop en Dommel vanuit Waalre bereikbaar maken, waardoor de

wandelmogelijkheden aanzienlijk worden vergroot. De precieze plek van deze routes dient nog bepaald te worden en is afhankelijk van de aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden in het gebied.

- De Volmolen leent zich uitstekend voor de functie van recreatieve poort. Wanneer de eigenaar hier kansen in ziet, kan hij, samen met de gemeente, hieraan invulling geven. Gezien de ligging midden tussen de natuur vraagt het ontwikkelen van een recreatieve poort hier wel nauwgezet maatwerk. (zie inzet)

Realisatie

Realisatie van dit gebied zal vrijwel helemaal gebeuren via het spoor van realisatie van de EHS. Daarvoor is per 1 januari 2010 een nieuw stelsel voor natuur en landschapsbeheer van kracht op basis waarvan boeren, terreinbeherende instanties en particulieren vergoedingen kunnen krijgen het beheer van natuur en voor eenmalige investeringen die nodig zijn om de natuurkwaliteit te verbeteren, de zogeheten kwaliteitsimpulsen. De reconstructie is het platform waarin dit voor het plangebied gestalte krijgt.



In de Flank zijn weidse vergezichten in noord – zuid richting mogelijk.



Koeien in de wei horen bij het agrarisch cultuurlandschap. Bovendien versterkt het de band tussen producent en consument.



De dichte structuur van wegen en paden op de Flank bieden mogelijkheden voor wandelen en fietsen.



Verbrede landbouw kan een aantrekkelijke pijler zijn voor de agrarische sector.

6 Flank

Begrenzing

Het gebied Flank omvat de gronden tussen het beekdal van de Dommel en de dorpsrand cq het gebied rond Loon. De begrenzing aan de westkant is die van de EHS (reservaatgebied), aan de oostkant het extensiveringgebied overig (dorpsrand en Loon), genuanceerd naar de loop van kavelgrenzen en wegen.

Koers

Op grond van landschappelijke kenmerken en de integrale zonering voor landbouw (deel valt samen met verwevinggebied, deel met extensiveringgebied landbouw) is de primaire koers voor dit gebied de landbouw. Deze hoofdkeers laat zich combineren met recreatief medegebruik. De inrichting (verkaveling, schaligheid) dient zodanig te zijn dat de landbouw hier de komende decennia goed uit de voeten kan. De dooradering met wegen en paden blijft op een paar kleine aanvullingen na zoals die nu is, zodat recreatief medegebruik van het gebied mogelijk blijft. Uitbreiding en nieuwbouw anders dan voor agrarische doeleinden is in principe niet toegestaan.

Landschap

- De schaal van dit deelgebied zal naar verwachting door het vergroten van de kavels en aaneensluiten van agrarisch eigendom de komende jaren groter worden. Zeker in verhouding tot de gebieden aan weerszijden hiervan. Dit past binnen de landschappelijke overgang van Dommel naar hogere gronden. Door die schaalvergroting zal dit deelgebied zich, nog meer dan nu, onderscheiden van de naastliggende gebieden, wat de identiteit ervan versterkt.
- De schaalvergroting brengt met zich mee dat kavelgrenzen veranderen en verdwijnen. Belangrijk is toekomstige kavelgrenzen zo veel mogelijk samen te laten vallen met

bestaande (vaak oude) kavelgrenzen. In ieder geval zullen de historische waterlopen die van de hoge gronden naar de Dommel lopen, en de vele vaak historische wegen en paden moeten worden gerespecteerd in de nieuwe kavelbegrenzing.

- Herverkaveling en kavels samenvoegen mag niet ten koste gaan van kleine landschapselementen als bosjes, houtwallen en bomenrijen. Belangrijk is om nieuwe kavelgrenzen te laten samenvallen met zulke kleine landschapselementen zodat ze behouden kunnen blijven. Vooral die elementen die de noord-zuid richting van het landschap ondersteunen verdienen in dit licht aandacht.
- Verdere versterking van de noord-zuid richting is in dit deelgebied belangrijk. Het open karakter maakt dat deze richting hier in principe goed te ervaren is. Daarom worden de noord-zuid lopende wegen (Mostbroekseweg, Rooisestraat, Meester Slotsweg en de Hollandsestraat), sterker aangezet met beplanting. Dat hoeven geen lange eenvormige lanen te worden, maar kan door rijen bomen (eik, berk) of een houtwal, afgewisseld met een enkele opening van 30 tot 50 meter.
- Bij nieuwe aanplant van groen moet steeds een zorgvuldige afweging worden gemaakt tussen belang voor de landbouw (oppervlakteverlies en schaduwwerking) en betekenis van de beplanting voor het versterken van de landschapsstructuur.

Water en natuur

- De oude sloten/waterloopjes die vanuit de hogere gronden richting de Dommel lopen worden als landschapselementen versterkt door er op onregelmatige afstand elzen, berken en eiken langs te planten die als hakhout of bomen worden beheerd.



Het open landschap van de Flank

- Wanneer de kans zich daartoe voordoet kan net ten noorden van de gemeentegrens met Valkenswaard, op het smalste deel tussen Dommeldal en hoge, beboste gronden, een verbinding worden gemaakt voor planten en dieren. Dit door een strook van 100 tot 150 meter aan te leggen waar kavelgrensbeplanting en kleine bosclementen afwisselen met landbouwgrond. Door beplanting strategisch te plaatsen kan er bovendien voor worden gezorgd dat de gebouwen van het tuincentrum niet meer te zien zijn.

Landbouw

- Er komen in het gebied geen erven bij. Vergroten van bedrijven gebeurt op bestaande erven of zo nodig direct daar tegen aan (vergroten van het agrarisch bouwblok). Zo'n uitbreiding dient op adequate manier te zijn afgeschermd met erfbeplanting (ca. 10 meter breed, eik, berk en struiklaag). Dat hoeft niet perse helemaal rondom. Beplanting aan één zijde kan al veel effect hebben. Schermt het niet af, dan vormt het wel een achtergrond waar een stal tegen weg valt. Belangrijk is dat het directe zicht vanuit het dorp en vanaf de langslopende weg niet vol op onafgeschermd bebouwing is gericht (coulisserie).

Wonen en werken

- Uitbreiding van bewoning op de flank is beperkt. Alleen wanneer hierdoor voor het gebied kenmerkende boerderijgebouwen behouden kunnen blijven of wanneer zo een nieuwe functie voor cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen kan worden gevonden. Om dezelfde reden kan een kleinschalig kantoor, werkplaats of atelier een zinvolle nieuwe functie zijn.
- Daarbij mag het erf niet groter worden dan het is, en dient in een plan voor de erfinsrichting te worden aangegeven

hoe een en ander in zijn omgeving wordt ingepast en hoe zaken als parkeren op het erf worden opgelost. Belangrijk is dat aanpassing van de gebouwen en inpassing in het landschap gebeurt met het boeren erf als referentie. Dat heeft betrekking op het gebouw, de inrichting van het erf en het gebruik van gebiedseigen groen zoals eik, berk, kastanje en noot, struiken als mei- en sleedoorn, vlier en kornoelje en bladverliezende hagen.

Recreatie

- Om het toeristisch profiel van Waalre te versterken kunnen kleinschalige toeristische functies een plek in de Flank krijgen. Dat dient dan wel te gebeuren op of tegen bestaande erven. Het is belangrijk dat nieuwe initiatieven kleinschalig blijven en beperkt zijn in hun visuele uitstraling. Ten aanzien van nieuwbouw en inpassing is hetzelfde van toepassing als genoemd onder het kopje "wonen".
- Voor de recreatieve dooradering blijft het stelsel van wegen en paden gehandhaafd. Op de route Molsbroekseweg – Hollandsestraat – Loondermolenweg wordt de verharde fietsstrook of de rijbaan verbreed zodat deze route kan functioneren als Dommelpad. De route wordt in het zuiden aangevuld met een "lus" via de Beemdstraat, waar ook een verharde fietsstrook wordt aangelegd.

Realisatie

Het kavelruilproject dat wordt uitgevoerd in het kader van de reconstructie zal naar verwachting aan de verbetering van dit gebied een flinke impuls geven. Daarin zullen ook maatregelen ter versterking van het landschap en ter verbetering van het recreatieve medegebruik worden meegenomen. Daarnaast zijn het de ondernemers zelf die hun kansen moeten zien te verzilveren.



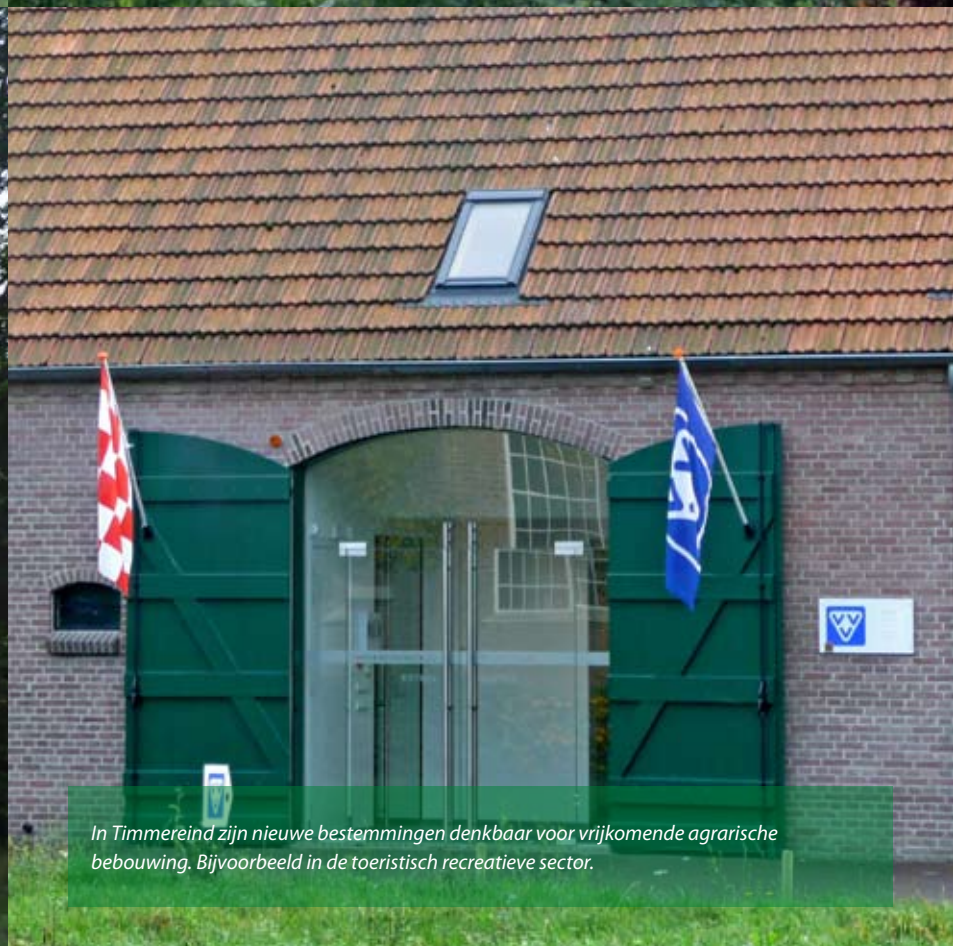
De plaatse in Loon is het hart van het historische buurtschap. De eenvoudige inrichting en het groene karakter blijven hier behouden.



Het historische waterloopje van de hoge gronden richting de Dommel wordt met beplanting versterkt.



Met weg- en erfbeplantingen wordt het besloten en groene karakter van Loon en Timmereind versterkt.



In Timmereind zijn nieuwe bestemmingen denkbaar voor vrijkomende agrarische bebouwing. Bijvoorbeeld in de toeristisch recreatieve sector.

7 Loon

Begrenzing

Het gebied Loon omvat het zuidelijke deel van een extensiveringgebied “overig”, op een aantal plaatsen aangevuld zodat een logisch, door bestaande wegen en kavelgrenzen begrensd gebied ontstaat. Het gehele beschermd dorpsgezicht valt binnen dit deelgebied.

Koers

Loon is en blijft een kleinschalige woon- en werkomgeving in historische landelijke setting, waarbij de bebouwing vooral geconcentreerd is in Loon en Timmereind. Behoud en versterken van die setting is de primaire focus. Gezien het karakter van het historische dorpsgezicht Loon wordt er bewust voor gekozen de omgeving van de monumentale plaatse zoveel mogelijk te ontzien en (kleinschalige) ontwikkelingen slechts toe te staan in Timmereind en langs de Loonse zijde van de Heikantstraat. Die ontwikkelingen dienen bij voorkeur het toeristisch recreatieve profiel van Waalre te versterken.

Landschap

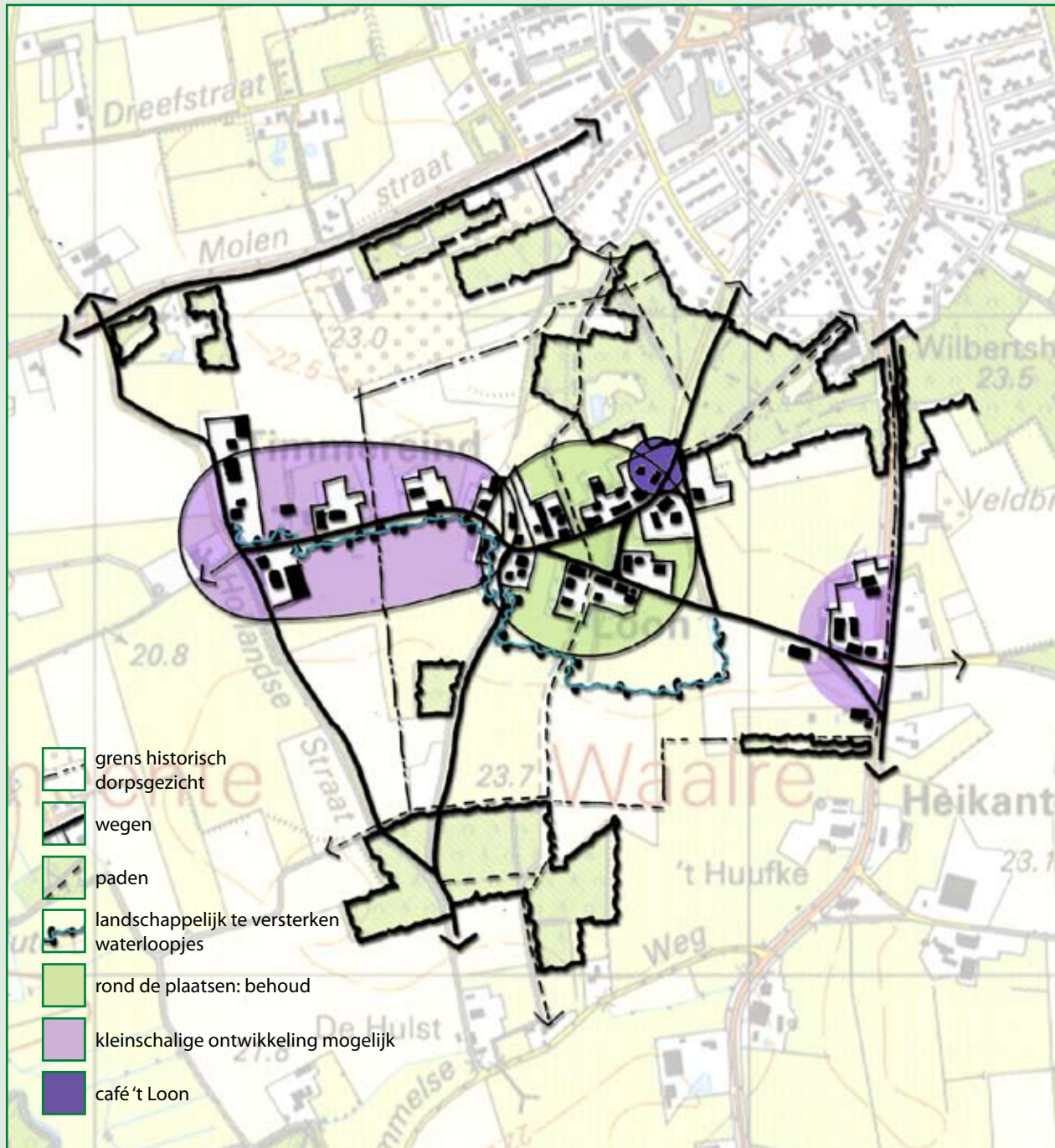
- Er wordt ingezet op behoud en versterken van de bestaande kleinschaligheid door beplanting langs de wegen en paden en beplanting op erven en langs kavelgrenzen te behouden en aan te vullen. Daarbij gaat het om bomen als fruit, noot of kastanje, maar ook eik, beuk of linde. Ook hagen van inheemse soorten (beuk, liguster, meidoorn, sleedoorn, hulst) en houtwallen van eik, els, meidoorn en sleedoorn komen hiervoor in aanmerking.
- Gezien de maatvoering van de kavels en het versnipperde eigendom in de wijde omgeving van de plaatse, is de kleinschaligheid hier het grootst. (het versnipperde eigendom is hier dus een pré) Verder naar het westen toe,

tegen de Hollandsestraat, en ook naar het zuiden toe neemt de kleinschaligheid steeds verder af. Ook na de kavelruil dient deze kleinschaligheid hier nog herkenbaar te zijn.

- Langs de wegen blijft de beplantingsstructuur behouden en wordt waar nodig versterkt. Dat gebeurt met bomen (eik, linde) en plaatselijk een houtwal. Het hoeven niet persé lange rijen van dezelfde bomen te zijn, maar enige afwisseling in soort, leeftijd of de kant van de weg is hier op zijn plaats. Het spreekt voor zich dat de bomen op de plaatse te allen tijde behouden blijven en dat bij eventuele uitval tot nieuwe aanplant wordt overgegaan.
- Het oude slootje/waterloopje dat vanuit Heikant, met een boog om Loon richting de Dommel loopt wordt als landschapselement versterkt door er op onregelmatige afstand elzen, berken en eiken langs te planten die als hakhout of bomen worden beheerd. Geprobeerd kan worden om de watergang langer van water te voorzien dan nu het geval is.
- De kwaliteit van het buurtschap Loon zit hem voor een groot deel in de eenvoud. Het ziet er uit of er nooit aan “ontworpen” is. Dat dient bij alle toekomstige ingrepen behouden te blijven. Geen bijzondere wegprofielen, de gebruikte materialen eenvoudig en van de streek, geen designmeubilair als banken, prullenbakken of informatieborden en weinig verlichting met eenvoudige lantaarnpalen.

Water en natuur

- Het verder versterken van de kleinschaligheid met beplanting komt de natuur ten goede. Een kleinschalig afwisselend gebied met opgaand (inheems) groen versterkt de kwaliteit als leefgebied voor met name vogels en kleine zoogdieren. Via het waterloopje is de natuur rond Loon gekoppeld aan de natuur langs de Dommel..



Structuurbeeld voor Loon

Landbouw

- Er komen in het gebied geen erven bij. Ingrijpend vergroten of nieuwbouw van agrarische bebouwing zal hier naar verwachting niet of nauwelijks plaats vinden. Wanneer hier toch sprake van zou zijn, dan dient dit op adequate manier te zijn afgeschermd met erfbeplanting (ca. 10 meter breed, eik, berk en struiklaag). Het liefst rondom, zodat het zicht vanuit de naastliggende erven, de straten én de omgeving op de nieuwbouw wordt weggenomen.

Wonen en werken

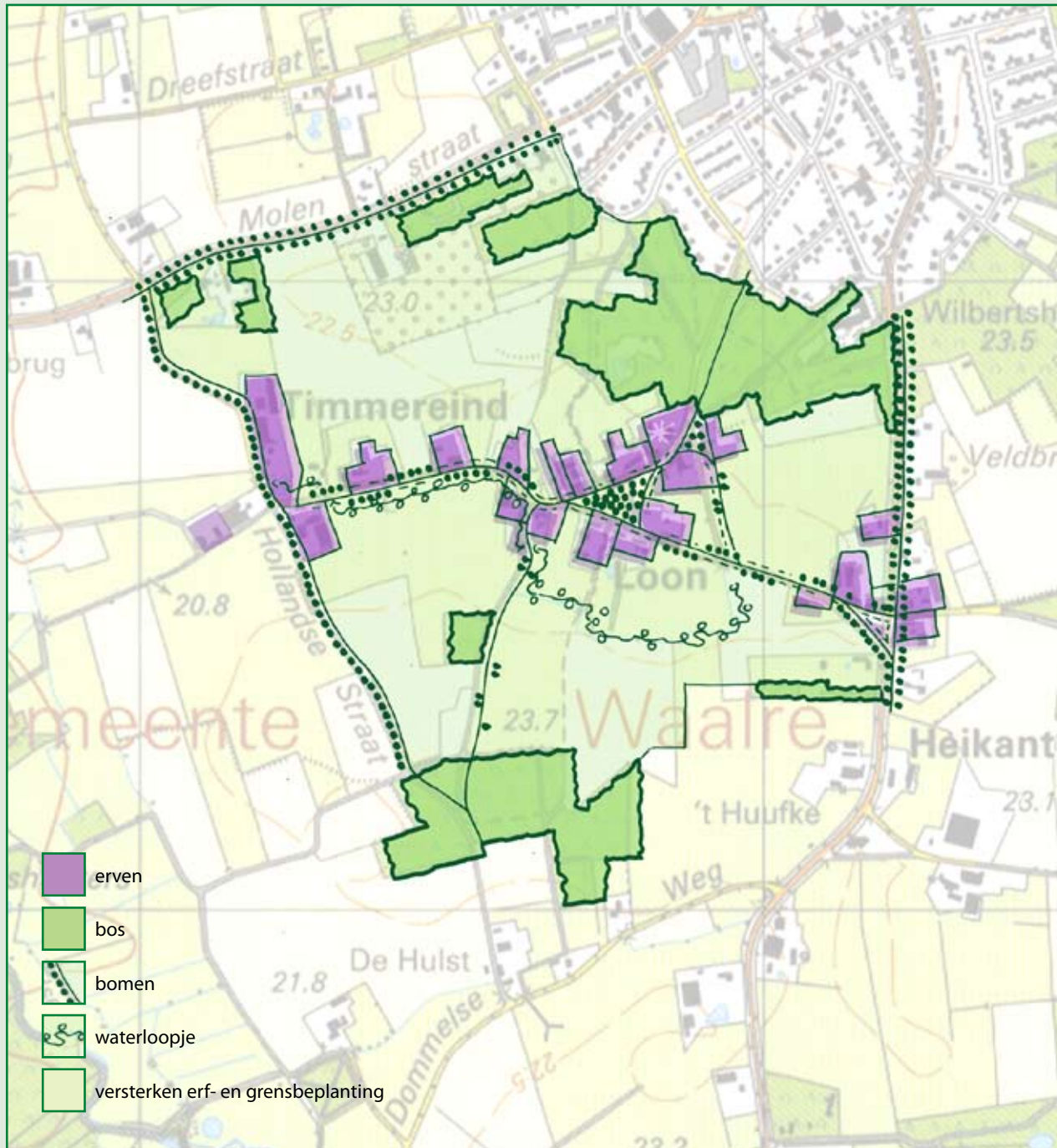
- De primaire functie in dit deelgebied is wonen. In Timmereind kan dit worden gecombineerd met kleinschalige bedrijvigheid (kantoor aan huis of kleinschalige activiteiten in de toeristisch recreatieve sector). Om het verstilde karakter van Loon te behouden wordt hier niet ingezet op een combinatie met kleinschalige bedrijvigheid. Het wonen en werken kan zijn afgewisseld met kleinschaliger landbouw, eventueel verbreed met neveninkomsten.
- In Timmereind is meer bedrijvigheid op de erven mogelijk dan in Loon zelf, bij voorkeur in de toeristische recreatieve sector (b.v. kleinschalig kamperen, bed and breakfast etc.). Als dat extra ruimte kost, mag die ruimte alleen gezocht worden tegen het bestaande erf aan. In een plan dient aangegeven te worden hoe een en ander in zijn omgeving wordt ingepast en hoe zaken als parkeren worden opgelost.
- Eventuele aanpassingen aan de veelal monumentale gebouwen dienen zorgvuldig te gebeuren met respect voor de historische situatie. Dat geldt natuurlijk voor de monumenten maar ook voor de andere bebouwing. Bij (vervangende) nieuwbouw of uitbreiding van bestaande gebouwen dient het type langgevel boerderij met zijn lange zijde naar de plaatse / straat steeds de referentie. Daaraan

kan een eigentijdse “draai” gegeven worden, zonder dat de samenhang van het buurtschap daaronder leidt. Het gaat er niet om klakkeloos een historisch bouwwerk te kopiëren maar om te laten zien welke gebouwen werkelijk historisch zijn, en welke nieuw zijn, maar toch ontworpen zijn met respect voor de context. Ook de inrichting van het erf zou in deze geest vorm moeten krijgen, bijvoorbeeld door het gebruik van gebiedseigen groen zoals eik, berk, kastanje en noot, inheemse struiken als mei- en sleedoorn, vlier en kornoelje en bladverliezende hagen.

- De verkeerssituatie in en rond Loon vraagt aandacht. Het buurtschap heeft te lijden van sluipverkeer dat vanaf de Heikantstraat, via Loon en Timmereind richting de Molenstraat rijdt. Daar zijn de wegen niet op ontworpen en herinrichting van de wegen op de intensiteit die het sluipverkeer veroorzaakt past niet bij het beeld van het buurtschap. Ook het parkeren rond de plaatse vraagt aandacht. Auto's zorgen voor schade aan de eiken.

Recreatie

- De vele wegen en paden die door het gebied Loon heen lopen dienen gehandhaafd te blijven, zodat je van bijna alle windrichtingen uit het gebied kunt benaderen. Het kerkepad vanaf het voormalige kasteel via de plaatse naar de kern van Waalre neemt in dit opzicht een bijzondere plaats in.
- Café Het Loon blijft de trekker van het buurtschap. Belangrijk is dat dit zo blijft en dat het een uitstraling van kwaliteit nastreeft, zonder zijn laagdrempeligheid te verliezen. Het buiten zitten en de ongedwongen verweving van terras en openbare ruimte is daarbij een mooi gegeven. Verder zijn er in Loon geen nieuwe recreatieve functies voorzien.



Groenstructuur Loon

- Het Timmereind komt daar wel voor in aanmerking. Op of tegen bestaande erven kunnen ondernemers kleinschalige activiteiten ontplooiën om zo het toeristisch recreatieve profiel van de westrand van Waalre-Dorp en de hele gemeente te versterken. Het kan hier gaan om verblijfsrecreatie (b.v. kleinschalig kamperen, bed and breakfast) maar ook om andere activiteiten als een galerie, ruimte voor cursussen etc. De condities waaronder zijn bij het kopje wonen en werken verwoord.
- De behoefte om de route vanuit de omgeving Loondermolen/kasteel naar Loon te verbeteren krijgt vorm door de verbinding Loondermolenweg – Hollandsestraat – Timmereind te verbeteren. Een deel hiervan wordt al op breedte gebracht of van een verharde fietsstrook voorzien in het kader van de aanleg van het Dommelpad.

Realisatie

De gemeente Waalre zal de verbeteringen van groen en infrastructuur in de openbare ruimte uitvoeren. Particulieren kunnen het groen op hun erf of langs hun kavelgrenzen versterken. Bezien zal worden of de overheid hierin een stimulerende rol kan vervullen. Bij dit soort beplanting gaat het om bomen als fruit, noot of kastanje, maar ook eik, beuk of linde. Ook hagen van inheemse soorten (beuk, liguster, meidoorn, sleedoorn, hulst) en houtwallen van eik, els, meidoorn en sleedoorn komen hiervoor in aanmerking. Doel is naast het versterken van het landschapsbeeld ook het bevorderen van de toepassing van gebiedseigen plantmateriaal. Het eventueel ontwikkelen van kleinschalige bedrijvigheid is de verantwoordelijkheid van de individuele ondernemers. Het is aan de gemeente om deze ondernemer te enthousiasmeren en hem te ondersteunen bij het voorbereidingstraject wat hij moet doorlopen.



Paarden in de wei, beplanting, opwaarderen kwaliteit landschap



Een manege is een goed voorbeeld van actieve recreatie.



Een wat grootschaliger recreatieve voorziening dient bij voorkeur in Heikant een plek te krijgen.



Heikant is ook een geschikte plaats voor een nieuw landgoed. Daarmee kan nieuw wonen zorgen voor een fors deel nieuw landschap en natuur.

8 Heikant

Begrenzing

Het gebied Heikant is aan de westzijde begrensd door de Heikantstraat en aan de oostkant door de bossen.

Koers

De grotere ruimtes waar het gebied uit bestaat, het feit dat de landschappelijke kwaliteit er onder druk staat, de goede bereikbaarheid en de ligging tussen cultuurlandschap en bossen en vennen maken dat vernieuwing hier de koers is. Dat betekent dat er naast landbouw ruimte is voor nieuwe, soms wat grootschaliger functies en dat die nieuwe functies een kwaliteitsimpuls voor het landschap bewerkstelligen. Bij die nieuwe functies wordt vooral gedacht aan zaken die het toeristisch profiel versterken zoals verblijfsrecreatie in verschillende vormen, een manege etcetera. Vernieuwing van het landschap gebeurt door het grove raamwerk van wegen verder te accentueren en door de inpassing van de nieuwe activiteiten in robuust groen.

Landschap

Om de dreigende verrommeling van het deelgebied Heikant te keren wordt actief ingezet op landschapsverbetering. Dat gebeurt via twee sporen:

- Het ene spoor loopt via de openbare ruimte (gemeentegronden) en betreft het behoud en versterken van het raamwerk van beplante wegen. (Heikantstraat en wegen tussen Heikantstraat en bossen) Onderdeel daarvan zijn de twee Frankische driehoeken (plaatsen) waarvan de vorm geaccentueerd wordt / blijft met grote bomen. (alle wegen en driehoeken met eiken)
- Het tweede spoor komt tot stand met de functionele vernieuwing van het deelgebied. Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden ingezet op verdichting met stevige

groenstructuren (bos en brede houtwallen) waarbinnen de nieuwe functies een plaats krijgen. Zo creëert iedere ontwikkeling zijn eigen decor. Hierbij dient minimaal 20% van het nieuwe oppervlakte uit opgaand groen te bestaan. (bijvoorbeeld eik, berk)

Water en natuur

- Omdat Heikant in de invloedssfeer van de Natte Natuurparel ligt mag de vernieuwing geen negatieve invloed hebben op de hydrologische kwaliteiten van de naastliggende bossen en vennen. Dat betekent onder andere, geen water afvoeren maar in gebied vasthouden.

Landbouw

- Naast vernieuwing richting toeristisch recreatieve functies blijft er in de Heikant ruimte voor landbouw. Ook deze zal zich vernieuwen zoals dat gebeurt in het deelgebied Flank en zal gepaard gaan met schaalvergroting. Zo'n schaalvergroting "past" landschappelijk op deze plek gezien het feit dat we hier te maken hebben met een jongere ontginning, die over het algemeen groter en rationeler van opzet zijn.

Wonen en werken

- Naast landbouw is in Heikant ook aan het buitengebied gerelateerde bedrijvigheid denkbaar, zolang dit maar niet op gespannen voet staat met de toeristisch recreatieve ontwikkeling die hier voorzien wordt. Dit laatste vraagt om rust en een aantrekkelijk gebied. De bedrijfskavel van een loonwerker met af en aan rijdend verkeer past daar minder bij dan bijvoorbeeld een opslag van stamhout van een bosbouwbedrijf.



- Vernieuwing van het gebied Heikant kan ook tot stand worden gebracht met het ontwikkelen van een nieuw landgoed. Het spreekt voor zich dat wanneer een initiatief voor een nieuw landgoed wordt gehonoreerd, de voorwaarden uit de regeling nieuwe landgoederen van de provincie van toepassing zijn.
- Bestaande ondernemers in het gebied moeten in staat gesteld worden hun bedrijf te continueren. Daarbij moeten ze wel actief werken aan het verminderen van de visuele uitstraling.
- Op een tweetal plaatsen langs de Heikantstraat liggen horecavoorzieningen. Gezien de goede ontsluiting zijn dat logische plekken. Belangrijk is wel dat er aandacht blijft voor kwaliteit en de uitstraling ervan. Gebied en product dienen elkaar te versterken en samen een bijdrage te leveren aan de profilering van Waalre.

Recreatie

- Juist in de Heikant kan een kampeerterrein of vakantiewoningen het ontbreken aan zulke voorzieningen binnen de gemeente compenseren. De ligging vlak bij de kern van het dorp kan de plaatselijk middenstand ten goede komen. Bovendien is de omgeving Heikant, anders dan bijvoorbeeld in het beekdal van de Dommel, niet aangewezen als te ontwikkelen natuur, waardoor realisatie en toekomstbestendigheid hier groter is.
- Voor een manege is de omgeving aantrekkelijk omdat er veel mogelijkheden zijn om buiten te rijden. Door ook paarden te verhuren aan mensen die van elders komen, of georganiseerde tochten aan te bieden, kan een bijdrage worden geleverd aan het toeristisch-recreatieve product.
- Belangrijk is dat bij de ontwikkeling van Heikant de verbindingen voor wandelaars, fietsers en ruiters tussen de

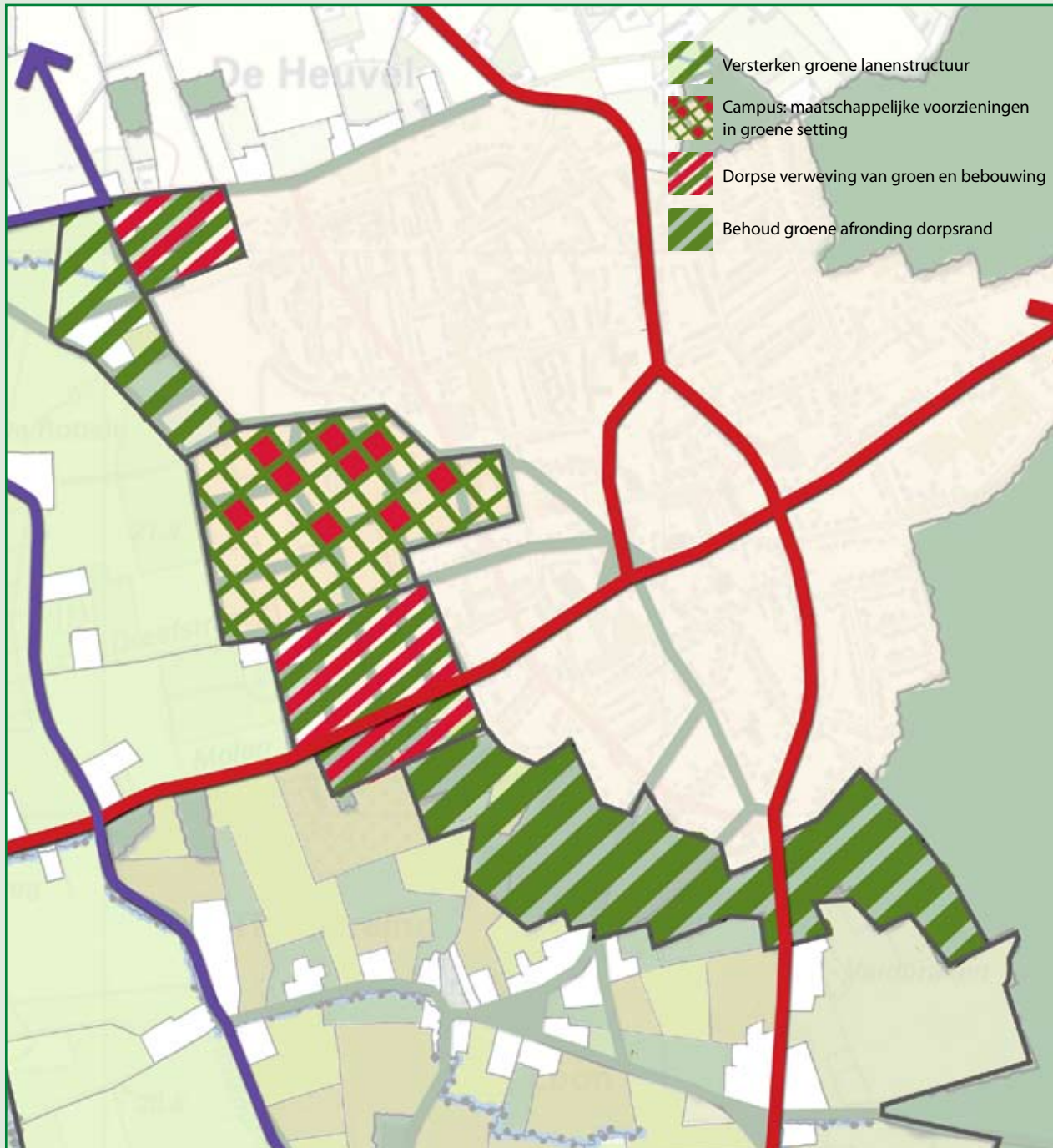
bossen en het cultuurlandschap behouden blijven of liever nog versterkt worden.

Realisatie

Vernieuwing van het gebied Heikant zal tot stand moeten komen door initiatieven van ondernemers. De gemeente kan daarbij wel een regisserende en soms initiërende rol spelen. Overigens mag niet vergeten worden dat twee plaatsen in het deelgebied Heikant voormalige stortlocaties betreffen. Dat legt beperkingen op aan het gebruik. Aan de andere kant kan wellicht op zo'n stortlocatie een deel van de natuur worden gerealiseerd die nodig is voor een nieuwe ontwikkeling. Zo kunnen deze locaties toch te gelde gemaakt worden.

De regeling nieuwe landgoederen van de provincie Noord Brabant geeft particulieren de mogelijkheid nieuwe landgoederen aan te leggen in combinatie met de bouw van een of meerdere woningen. Daarbij gelden voor landgoederen groter dan 15 hectare de volgende voorwaarden:

- Ten minste 7,5 ha van het oppervlakte moet nieuwe natuur zijn;
- Voor elke 2,5 ha nieuwe natuur mag een wooneenheid op het landgoed worden gebouwd;
- Er mag maximaal een wooneenheid per 5 hectare landgoed worden gebouwd;
- Iedere wooneenheid mag maximaal 1500m³ bedragen;
- Er mogen maximaal 8 wooneenheden per landgoed worden gebouwd;
- De wooneenheden moeten per 3 tot 4 woningen gegroepeerd worden in één aaneengesloten, compact bouwvlak;
- Minimaal 90% van het landgoed dient openbaar toegankelijk te zijn doormiddel van paden en wegen;
- Er mogen alleen kleinschalige recreatieve voorzieningen in het landgoed worden opgenomen.



Overzicht dorpstrand

9 Dorpsrand

Begrenzing

Het gebied Dorpsrand is aan de noordzijde begrensd door de Heuvelstraat. De begrenzing aan de oostkant wordt gevormd door de huidige bebouwingsrand van Waalre, waarbij het sportpark, een dorpse maar groene functie, helemaal deel uit maakt van dit deelgebied. De begrenzing aan de zuidkant zijn de bossen tussen Loon en Waalre en aan de westkant de Meester Slootsweg.

Koers

De koers voor het gebied is duurzame afronding van de westelijke dorpsrand van Waalre-Dorp, bij een gelijktijdige optimalisatie van de routes vanuit het dorp naar het landschap. De duurzame afronding gebeurt via een dorpse verweving van rood en groen, waarmee een anders harde confrontatie van bebouwing met landschap wordt verzacht en het landschap en natuur het dorp worden binnengehaald. Het optimaliseren van de routes verknoopt het dorp aan het ommeland en vergroot zo de dorpse woonkwaliteit van Waalre.

Op een aantal plaatsen verbinden wegen het dorpscentrum met het buitengebied. Vaak zijn dit al oude wegen zoals de Heuvelstraat, Meester Slootsstraat, Dreefstraat, Molenstraat en Heikantstraat. De delen van de dorpsrand tussen deze wegen hebben ieder een duidelijk ander karakter wat om een andere uitwerking van de koers vraagt. Hieronder wordt de dorpsrand beschreven aan de hand van deze vier afzonderlijke delen.



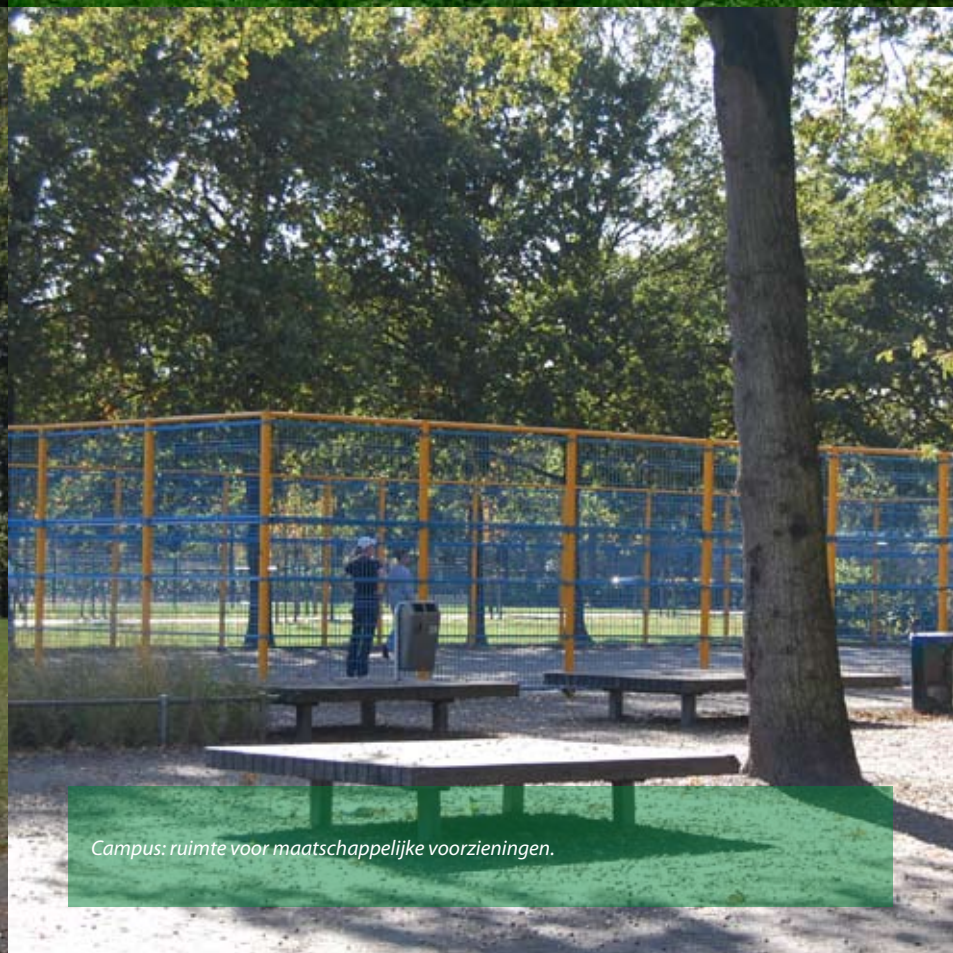
Dorps groen richting het landschap.



Landschappelijk groen het dorp in gehaald.



Campus: sportpark en wandelpark.



Campus: ruimte voor maatschappelijke voorzieningen.

Zone 1: Agrarisch tussengebied, Heuvelstraat – Meester Slootsweg

De dorpsrand tussen de Heuvelstraat en de Meester Slootsweg is recent gebouwd en bestaat vooral uit woningen. Het is zo opgezet dat het buitengebied via een aantal groene ruimtes (plantsoenen) de wijk wordt binnengehaald. Voor de dorpsrand ligt een fors beplant erf.

Rood

- De Rooisestraat vormt de westelijke begrenzing van het dorp. Dat blijft op termijn zo. In het noordelijk deel van dit gebied is tussen de Rooisestraat, de Elshouter en de Heuvelstraat beperkte ruimte voor eventuele nieuwbouw waarbij tussen bestaande erven nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Belangrijk is dat ook hier via groene ruimtes het buitengebied de wijk binnen wordt getrokken.
- De erven rond de kruising Rooisestraat–Heuvelstraat en die langs de Rooisestraat staan in feite vóór de dorpsrand en als zodanig verzachten ze de overgang dorp – landschap. Vanuit dat oogpunt is het handhaven van (de kwaliteit van) deze erven belangrijk.
- Dat betekent overigens niet dat het voor de dorpsrand aanleggen van meer erven, de kwaliteit ervan automatisch vergroot. Het gaat juist om de afwisseling erf, geen erf. Meer erven voor de dorpsrand aanleggen staat bovendien op gespannen voet met de opzet van die dorpsrand (het buitengebied via aantal “plantsoenen” de wijk binnenhalen).
- Het karakter van de Heuvelstraat als historisch dorpslint dient behouden te blijven. Dat karakter wordt mede bepaald doordat grote erven met relatief weinig bebouwing zijn afgewisseld met enkele, aan de Heuvelstraat grenzende, graslandperceeltjes.

Groen

- Ten westen van de Rooisestraat zijn agrarische/groene functies dominant. Bij voorkeur behoudt het gebied zijn agrarische functie maar de erven kunnen ook een woon- of kleinschalige bedrijfsbestemming krijgen.
- Aanplant van bomenrijen langs het verlengde van de Meester Slootsstraat en de Rooisestraat om de groene kamerstructuur te versterken.
- Het oude slootje/waterloopje dat vanuit de dorpsrand, richting het noordwesten naar de Dommel loopt wordt als landschapselement versterkt door er op onregelmatige afstand elzen, berken en eiken langs te planten die als hakhout of bomen worden beheerd.

Ontsluiting

- Om de recreatieve verbinding tussen de woonbuurten en het buitengebied te versterken dient een directe verbinding te worden gemaakt tussen de Meester Slootsweg en de Mosbroekseweg.
- Om het landelijke karakter van de wegen langs dit deel van de dorpsrand te behouden dienen de Meester Slootsweg en de Rooisestraat enkel voor langzaam verkeer te zijn opengesteld. (met uitzondering van bestemmingsverkeer)

Schematische weergave Groene 'Campus'



Legenda

-  Zoeklocatie brede school
-  Toegang Groene 'Campus'
-  Parkeren
-  Kwaliteitsimpuls Dreefstraat
-  Maatschappelijke voorzieningen in het groen
-  (Indicatieve) bebouwing tbv voorziening
-  Wonen
-  Wijkontsluiting
-  Langzaamverkeer
-  Groen richting kern

Zone 2: Groene 'Campus' Meester Slootsweg – Dreefstraat

Tussen de Meester Slootsweg en de Dreefstraat ligt een groene "campus" met sportvoorzieningen, een sporthal, begraafplaats en volkstuinten. In de nabije toekomst zal hier naar alle waarschijnlijkheid ook een brede school een plek krijgen. De campus is deels openbaar en functioneert zo als stadspark. Sportvelden en tennisbanen zijn afgesloten. Een strook tussen het sportpark en de Meester Slootsweg maakt nog geen integraal onderdeel uit van de campus. Hier zijn wel een aantal maatschappelijke functies ondergebracht (begraafplaats, kinderopvang, dahliacлуб) maar ruimtelijk liggen ze gescheiden van de rest van de campus. Bovendien liggen er een aantal percelen die qua functie nog niet echt een toegevoegde waarde voor de campus lijken te hebben (paardenveldje, trapveldje). De opgave is om de percelen langs de Meester Slootsweg een volwaardig onderdeel te laten zijn van de campus.

Rood

- Alle bestaande bebouwing heeft een maatschappelijke functie zoals clubgebouw, sporthal etc. Dat blijft ook zo. In het gebied tussen Meester Slootsweg en Dreefstraat komen geen woningen of bedrijven. Uitbreiding van bebouwing ten behoeve van maatschappelijke functies en/of die het profiel van de campus versterkt is wel mogelijk, mits dit is ingebed in de groene structuur. (rood in groen, niet rood met groen er tussen) Daarbij kan worden gedacht aan een sauna en fitness club, sportschool of een bescheiden rijhal. Nieuw rood levert ook een kostendrager op voor het verder versterken van de openbare ruimte van de campus.
- Woningbouw is wel mogelijk aan de overzijde van de Meester Slootsweg, op de plaats die vrijkomt na de bouw van de brede school.

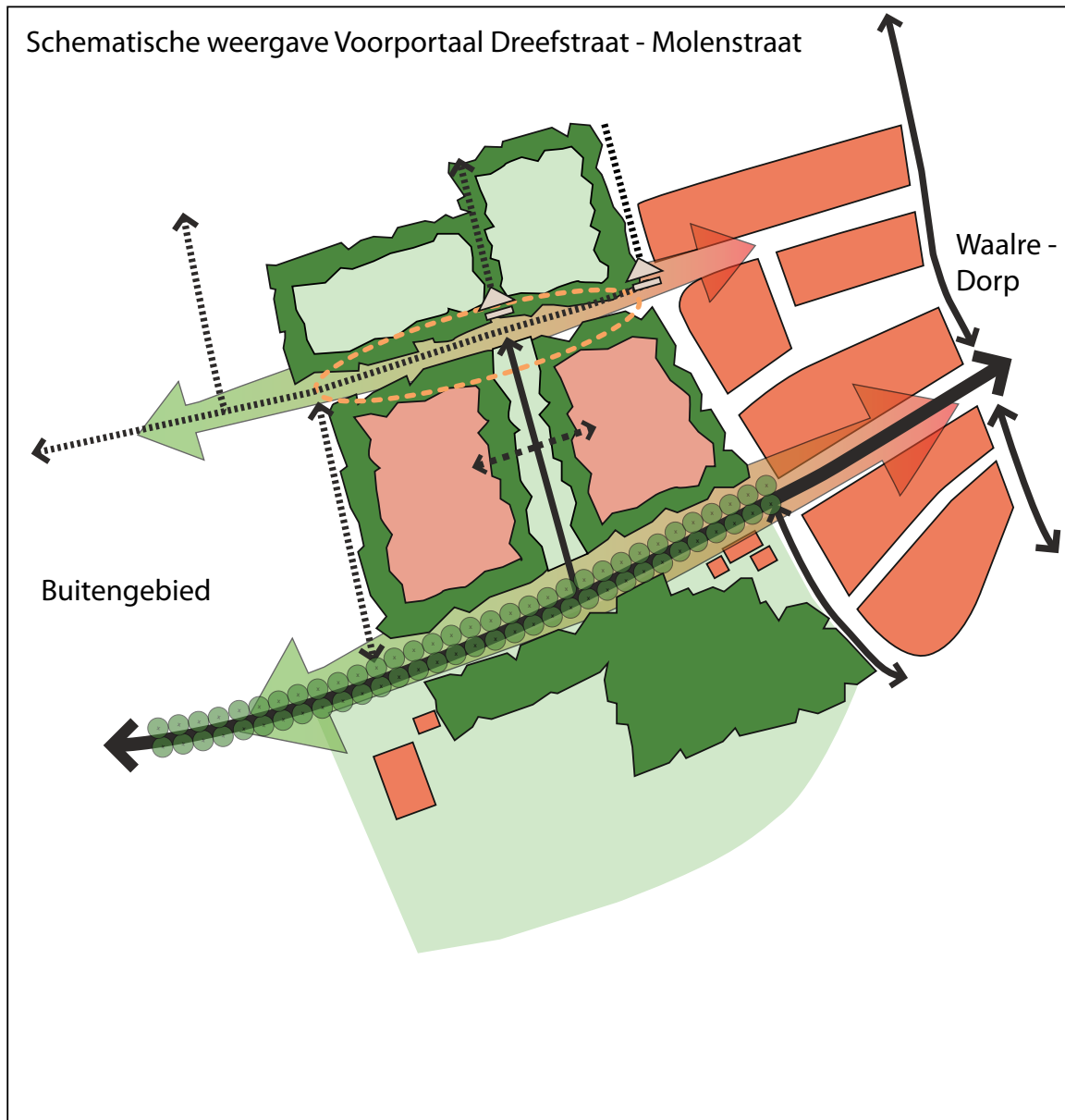
- Vrijkomend terrein (bijvoorbeeld de kinderopvang) inzetten voor maatschappelijke functies zodat karakter van de campus wordt versterkt.
- Wanneer zich de kans voordoet het clubgebouw van de handboogvereniging langs de Dreefstraat verplaatsen naar een plek in de groene campus, in plaats van er naast.

Groen








- Groene kamerstructuur met bomenrijen en bossingels verder versterken. Dit kan worden afgewisseld met hagen, bijvoorbeeld om de grove kamerstructuur van bomen en bos verder te verkleinen.
- De groene rand langs de Dreefstraat vraagt om verbetering. Hier zijn hekwerken overheersend in het beeld en er is vrijwel geen uitnodigend zicht vanaf de Dreefstraat het sportpark in (entrees).
- De eenheid en importantie van de Meester Slootsweg als een oude verbinding van het centrum naar het buitengebied dient ruimtelijk te worden versterkt door inrichting van het profiel en versterken van de groenstructuur. De Meester Slootsweg blijft in principe een verbinding voor langzaam verkeer.

Ontsluiting

- De zuidelijke entree van de sportvelden (Dreefstraat) dient te worden gekoppeld aan de Molenstraat. Dit om de hoeveelheid verkeer door het eerste deel van de Dreefstraat en Smeleweg (woonstraten) te beperken. (dit wordt in zone 3 uitgewerkt) Tegelijkertijd dient de entree tot het sportpark aantrekkelijker te worden vormgeven.
- Padenstructuur door de 'Groene Campus' wordt uitgebreid en verknoopt met de omliggende paden en wegen, waardoor een goed bewandelbaar gebied ontstaat.



Legenda

-  Toegang sportpark
-  Kwaliteitsimpuls Dreefstraat
-  Bomenlaan
-  Maatschappelijke voorzieningen in het groen
-  'Rode' functies in het groen
-  Wonen
-  Bos
-  Gebiedsontsluitingsweg
-  Wijkontsluiting
-  Langzaamverkeer
-  Overgang groen - rood

Zone 3: Voorportaal Dreefstraat – Molenstraat

Tussen de Dreefstraat en de Molenstraat ligt een duidelijk begrensde ruimte, aan de oost- en westzijde begrensd door groene erven, aan de noordzijde door de beplanting langs het sportpark en aan de zuidzijde door de bomen langs de Molenstraat. De Molenstraat is een belangrijke entree tot het dorp Waalre. De Dreefstraat vormt de toegang tot het sportpark maar zorgt in die hoedanigheid voor verkeersoverlast in het deel van de Dreefstraat dat in de kom ligt. De kwaliteit van de Dreefstraat als groene verbinding (voor fietsers en wandelaars) naar het buitengebied is niet optimaal door gebrek aan ruimtelijke kwaliteit (verharding en bermen, hek langs het sportpark, etc).

Voor het gebied Dreefstraat - Molenstraat ligt een initiatief om er in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte woningen te bouwen. Als dit gebeurt dan moet dat aanleiding zijn om de genoemde knelpunten op te lossen. Door dit bouwen te doen in een ontspannen setting (lage dichtheden) en middels een dorpsse verweving van rood en groen blijft bovendien de geleidelijke overgang van het buitengebied naar het dorp behouden, en wordt een bijdrage geleverd aan het afmaken van de groen/rode dorpsrand.

Rood

- In het gebied tussen de Molenstraat en de Dreefstraat is ruimte voor woningbouw in een dorpsse verweving van rood en groen. Gezien de ligging op de overgang van buitengebied naar dorpskern dient dit te gebeuren in lage dichtheid. Opzet en dichtheid langs de Molenstraat richt zich naar de percelen aan de zuidkant van die straat. Opzet en dichtheid langs de Dreefstraat doet recht aan de geleidelijke overgang Buitengebied – nu al bebouwde deel Dreefstraat.

- Ten zuiden langs de Molenstraat liggen een aantal ruime boskavels met grote villa's. Verdere uitbreiding daarvan is niet aan de orde, met uitzondering van het perceel op de hoek van de Molenstraat en de Smeleweg. Hier is een initiatief tot herontwikkeling van de leegstaande showroom tot drie bouwkavels.
- Ten zuiden van de Molenstraat liggen twee kwekerijen. Hierop is een beperkte uitbreiding van de hoeveelheid bebouwing toegestaan ten behoeve van de bedrijfsuitvoering (opslag). Voorwaarde is dat dit wat verder weg op het perceel komt te staan (dus niet langs de straat), en beperkt van omvang is. Bij eventuele (vervangende) nieuwbouw dient de structuur van groene kamers ter plaatse verder te worden versterkt.

Groen

- Bij ontwikkeling in deze zone dient de groene setting dominant te zijn. Die moet aan de zuidzijde een relatie aangaan met het bos aan de overzijde van de Molenstraat, aan de noordzijde met de groenstructuur van het sportpark.
- De Molenstraat en de Dreefstraat zijn beide routes vanuit het groene buitengebied naar het bebouwde dorpshart. Die geleidelijke overgang moet bij de ontwikkeling van dit deel van de dorpsrand herkenbaar blijven. Daarbij dient de boombeplanting langs de Molenstraat behouden te blijven.
- De verblijfskwaliteit van de (groene) openbare ruimte van de Dreefstraat dient te worden verbeterd.
- De hoeveelheid bos op de kavels ten zuiden van de Molenstraat dient gehandhaafd te blijven. Kap is onder voorwaarden wel toegestaan indien dit gebeurt ten behoeve van omvorming (naar loofbos) of beheer.



Wonen in een groene setting.



Goede verbindingen tussen dorp en buitengebied.



Bos als duurzame afronding.

Ontsluiting

- De Molenstraat dient zijn doorstroomfunctie te behouden. Dat betekent dat het aantal afslagen en inritten beperkt moet blijven.
- De Dreefstraat moet een belangrijke en aantrekkelijke verbinding worden tussen dorpshart en buitengebied.
- Er dient een directe koppeling gemaakt te worden tussen de Molenstraat als gebiedsontsluiting en het sportpark om zo de verkeersoverlast langs het eerste deel van de Dreefstraat te beperken.

Zone 4: Boskamers Molenstraat - Heikantstraat

De dorpsrand tussen de Molenstraat en de Heikantstraat bestaat uit bospercelen die voor een duurzame afronding zorgen.

Rood

- De Smeleweg, Rembrandtlaan en Oude Kerkstraat zijn de grens tussen dorp en bos/buitengebied. Dat blijft zo. Nieuwe rode ontwikkelingen in het bos of in de open plekken tussen de bossen zijn niet toegestaan.

Groen

- Bos is dominant in dit deel van de dorpsrand. Dit bos wordt op een paar plekken afgewisseld met open ruimtes. Voorkomen moet worden dat deze open ruimtes verrommelen, Een betekenisvolle functie kan dit voorkomen.

Ontsluiting

- Waardevol zijn de verschillende zandpaden, waaronder het kerkpad, die vanuit de dorpsrand door het bos richting Loon lopen. Ze zorgen er voor dat direct vanuit

de woonomgeving het buitengebied bereikt kan worden. Behoud en toegankelijkheid van deze paden dienen dan ook gewaarborgd te blijven.

- De Loonderweg blijft de enige verbinding tussen dit deel van de dorpsrand en Loon.

actie	wanneer	wie	financiering
uitvoeringsprogramma opstellen	na vaststellen visie	gemeente	gemeente
instellen gebiedsfonds	na vaststellen visie	gemeente	gemeente
zoeken naar partners/ondernemers	na vaststellen visie	gemeente	gemeente
visie vertalen in structuurvisie	later	gemeente	gemeente
actualiseren bestemmingsplan buitengebied	na kavelruilproject	gemeente	gemeente
EHS/NNP	via kavelruilproject	provincie, gemeente,	
particulieren	provincie/reconstructie		
versterken positie grondgebonden landbouw	via kavelruilproject	provincie	reconstructie
omvormen naaldbos	na instellen gebiedsfonds	particulieren, gemeente	gemeente,
gebiedsfonds			
oost-west verbinding natuur	na instellen gebiedsfonds	particulieren, gemeente	gebiedsfonds, onder
		EHS scharen	
versterken groen langs openbare wegen en paden		na instellen gebiedsfonds	gemeente gemeente,
		gebiedsfonds	
versterken kavelgrens- en erfbeplanting,	na instellen gebiedsfonds	agrariërs, ondernemers	gebiedsfonds
		en particulieren	
landschappelijk versterken waterloopjes	na instellen gebiedsfonds	gemeente, agrariërs,	gebiedsfonds
		ondernemers, particulieren	
erfbeplanting bij uitbreiding en nieuwbouw	na vaststellen visie	agrariërs, ondernemers	agrariërs, ondernemers,
		en particulieren	particulieren
versterken groenstructuur Heikant	nu, bij nieuwe initiatieven	gemeente, particulieren	gebiedsfonds, initiatief- nemers (rood voor groen)
Dommelpad	na vaststellen visie	gemeente	gemeente, SRE
verbeteren fietsroute Loondermolen - Loon	na instellen gebiedsfonds	gemeente	gebiedsfonds
versterken wandelpadenstructuur	via kavelruilproject	provincie, gemeente	provincie/reconstructie, gebiedsfonds
bruggetjes over Dommel	via kavelruilproject	gemeente, waterschap	gebiedsfonds, waterschap
recreatieve poort	bij interesse ondernemer	gemeente, ondernemers	provincie/reconstructie
duurzaam afronden dorpsrand met rood en groen	na vaststellen visie	gemeente, ontwikkelaars	levert opbrengsten op (bijdrage in gebieds- fonds)
versterken groenstructuur dorpsrand	na instellen gebiedsfonds	gemeente, particulieren	gebiedsfonds,
		en ontwikkelaars	initiatiefnemers rood
verbeteren verblijfskwaliteit Dreefstraat	bij rode ontwikkeling Molenstraat - Dreefstraat	gemeente	uit opbrengsten ontwikkeling Molenstraat-Dreefstraat
nieuwe toetrit campus vanaf Molenstraat	bij rode ontwikkeling Molenstraat - Dreefstraat	gemeente	uit opbrengsten ontwikkeling Molenstraat- Dreefstraat
nieuwe maatschappelijke functies campus	na vaststellen visie	ondernemers	levert opbrengsten op
versterken groen- en padenstructuur campus	bij ontwikkeling school / nieuwe maatschappelijke functies	gemeente	uit bijdrage particulier initiatief, gebiedsfonds
verbeteren inrichting Meester Slootsweg	bij ontwikkeling school / nieuwe maatschappelijke functies	gemeente	uit bijdrage particulier initiatief, gebiedsfonds

10 Doorwerking

Status

De gebiedsvisie Westrand Waalre Dorp kent geen formele beleidsstatus. Het is bedoeld als inspiratiebron en toetsingskader bij de verdere ontwikkeling van het gebied. Het is een bouwsteen voor de op te stellen integrale structuurvisie voor de hele gemeente en input voor het gemeentelijk reconstructieprogramma waar ook het kavelruil project deel van uit maakt.

Vervolgacties

Deze visie vraagt om een aantal vervolgacties om de ideeën die er in genoemd zijn verder te brengen. Daarnaast zijn er bij het opstellen van het plan door diverse partijen concrete voorstellen en suggesties aangedragen die uit de aard van het abstractieniveau van deze visie hierin geen plek konden krijgen. Ze liggen in het verlengde van wat deze visie beoogt en zijn het waard uit te voeren.

Vervolgacties en ideeën vragen om een uitvoeringsplan waarin de verschillende projecten worden benoemd, de trekker, projectpartners, activiteiten en fasering, kosten, eventuele opbrengsten en de subsidie- en financieringsmogelijkheden. Dit uitvoeringsplan zal in ieder geval de volgende projecten moeten bevatten:

Kosten en opbrengsten

In de visie worden een groot aantal maatregelen genoemd. Uitgangspunt is dat het gebied zelf de maatregelen financiert. Dat gebeurt deels direct (nieuw landgoed genereert X hectare nieuwe natuur, naast nieuwe schuur staat Y meter houtwal) deels indirect via een gebiedsfonds waar bijvoorbeeld nieuwe woningbouw in de dorpsrand een bijdrage aan levert. Het gebiedsfonds kan worden aangevuld met subsidies. ILG subsidies, de biodiversiteitsregeling en het programma "Schoon Brabant" zijn daar enkele voorbeelden van. De belangrijkste bijdrage van de gemeente bestaat in het initiëren, organiseren en enthousiastmeren.

11 Colofon

Titel: Kansen voor nieuwe combinaties
Subtitel: Visie op de westrand van Waalre-Dorp
Projectnummer: 270684
Referentienummer: 270684.ehv.213.R002
Revisie:
Datum: 13 januari 2010
Auteur(s): Jan Hein Ruijgrok
E-mail adres: janhein.ruijgrok@grontmij.nl

Gecontroleerd door: M. Verhoeven

Paraaf gecontroleerd



Goedgekeurd door: M. Drost

Paraaf goedgekeurd:



Contact:

Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 40 265 12 11
F +31 40 244 37 97
zuid@grontmij.nl
www.grontmij.nl