

Gebiedsvisie **Ekenrooi Zuid**



heijmans

van tuyn stedenbouw
landschap
onderzoek

Gebiedsvisie Ekenrooi Zuid

9 december 2025, 9:27

Opdrachtgever:



Opdrachtnemer:

van tuyn stedenbouw
landschap
onderzoek

info@tomvantuijn.com
Nachtegaallaan 13M
5613 CM Eindhoven
www.tomvantuijn.com

Niets uit deze publicatie mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder uitdrukkelijke toestemming van de opdrachtgever en uitvoerende partijen en zonder naam- en bronvermelding. Voor gebruikte bronnen is getracht de bron te vermelden en auteursrechten te respecteren. Mocht in dit document iets niet juist zijn vermeld, dan kunt u dat ons laten weten, zodat alsnog de juist bronvermelding kan worden opgenomen. De informatie in dit document is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Aan de inhoud hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. De opdrachtgever en adviseurs wijzen alle aansprakelijkheid door onvolledige of onjuiste gegevens in dit document van de hand.

Inhoudsopgave

1

INLEIDING 04

Inleiding en locatie

2

10 ANALYSE

Lagen analyse en beleid

3

GEBIEDSVISIE 46

De opgaven en visie op een hoger schaalniveau
Uitwerking Gebiedsvisie

1

- **INLEIDING**

1.1 Inleiding

1.2 Locatie

1.1 INLEIDING

Aanleiding

De gemeente Waalre staat voor een aanzienlijke woningbouwopgave van gemiddeld 100 woningen per jaar, zoals vastgelegd in de Actualisatie Woonnotitie (2023) en de Woondeal (2023). De behoefte aan betaalbare, duurzame en passende woningen voor verschillende doelgroepen blijft toenemen. Om deze groeiende vraag op te vangen is het noodzakelijk nieuwe woongebieden te ontwikkelen.

Ekenrooi Zuid is in eerdere structuurvisies (2003 en 2013) en in de Omgevingsvisie (2021) aangewezen als een belangrijke uitbreidingslocatie. Het gebied ligt op een strategische plek: direct grenzend aan natuur en bos, maar ook nabij stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid in Eindhoven. Daarmee is het aantrekkelijk voor een brede doelgroep, zoals starters, gezinnen en senioren.

De regionale woningbouwopgave en de extra bouwambities vanuit project Beethoven (17.000 aanvullend te realiseren woningen in de regio) maken versnelling noodzakelijk. Hoewel in eerste instantie werd voorzien dat de ontwikkeling pas zou starten na de bouw van Waalre Noord fase 3, is bestuurlijk besloten de planvoorbereiding voor Ekenrooi Zuid nu reeds te starten. Deze Startnotitie vormt het formele startpunt van die ontwikkeling.

Daarnaast heeft de gemeenteraad via een amendement (2021) vastgelegd dat bij deze gebiedsontwikkeling een ontwikkelwerkgroep wordt ingesteld, bestaande uit omwonenden, belanghebbenden en vertegenwoordigers van de betrokken partijen. De Startnotitie biedt het kader voor die werkwijze en voor verdere participatie.

Opgave en ambitie

De ontwikkeling van Ekenrooi Zuid is meer dan een woningbouwproject alleen. De locatie biedt kansen om een toekomstbestendige, duurzame en sociaal sterke woonomgeving te realiseren, waarin landschap, leefkwaliteit en gemeenschapsvorming centraal staan. De kern van de opgave omvat:

- Verbinding tussen dorp en natuur: Ekenrooi Zuid kan een nieuwe schakel vormen tussen de kern van Aalst en het omliggende landschap.
- Landschap als drager van het plan: De groen- en waterstructuur vormt geen restzone, maar de ruggengraat van de wijk. Buitenruimten worden toegankelijk, uitnodigend en collectief bruikbaar.
- Dorpse woonvormen in landschappelijke setting: Compacte, geclusterde woonvormen sluiten aan bij zowel de behoefte aan betaalbaarheid als de landschappelijke kwaliteit van het gebied.
- Ruimte voor gemeenschapsvorming: Nieuwe woonvormen, zoals vriendenerven, gemengde woonclusters, ouderenhofjes en generatiewoningen kunnen bijdragen aan een betrokken en zorgzame buurt.

Doel en status van het document

Dit document biedt de beleidsmatige, stedenbouwkundige en landschappelijke kaders voor de ontwikkeling van Ekenrooi Zuid. Het document beschrijft de planambitie en de uitgangspunten op hoofdlijnen, de Gebiedsvisie, op basis waarvan in de volgende fase het stedenbouwkundig plan en het landschappelijk inrichtingsplan verder wordt uitgewerkt.

Proces naar deze startnotitie

De Gebiedsvisie voor Ekenrooi Zuid is tot stand gekomen via een zorgvuldig en gefaseerd proces, waarin beleidskaders, samenwerking met grondeigenaren en participatie met de omgeving centraal staan. Als basis zijn de relevante beleidsdocumenten geanalyseerd, waaronder de Omgevingsvisie van Waalre, de Woondeal, het Ontwikkelperspectief Buitengebied Aalst en de Brainport-principes. Daarnaast is intensief afgestemd met de drie grondeigenaren in het gebied — de gemeente Waalre, BPD en Heijmans — om gezamenlijke uitgangspunten te formuleren voor de ontwikkelstrategie en de ruimtelijke koers van Ekenrooi Zuid.

Parallel aan deze beleidsmatige onderbouwing is een participatieproces ingericht, conform het amendement van de gemeenteraad waarin vroegtijdige betrokkenheid van inwoners wordt voorgeschreven. De gemeente hecht grote waarde aan de inbreng van omwonenden, omdat zij het gebied intensief gebruiken en de landschappelijke kwaliteiten hoog waarderen. Daarom is de gebiedsvisie voorbereid in nauwe samenwerking met bewoners en stakeholders.

- In dit kader zijn onder andere de volgende stappen doorlopen:
- Keukentafelgesprekken met directe aanwonenden, waarin individuele wensen, zorgen en gebiedskennis zijn opgehaald.
 - Bewonersbijeenvkomsten en dialoogavonden, waar omwonenden konden meedenken over waarden, kansen en aandachtspunten voor de toekomstige ontwikkeling. Door gezamenlijk te verkennen welke landschappelijke kwaliteiten en woonmilieus het meest worden gewaardeerd, ontstond inzicht in de kernkwaliteiten die de gebiedsvisie moet borgen.
 - Een ontwikkelwerkgroep, bestaande uit omwonenden, belanghebbenden en vertegenwoordigers van de betrokken partijen, heeft tijdens het opstellen van de Gebiedsvisie actief meegedacht. De groep heeft meegedacht

over ruimtelijke keuzes, aandachtspunten uit de omgeving, programmatische uitgangspunten en de landschappelijke kwaliteiten die in de verdere uitwerking moeten worden geborgd. Hun input vormt een belangrijk fundament onder de Gebiedsvisie en geeft richting aan de vervolgstap: het opstellen van het stedenbouwkundig plan.

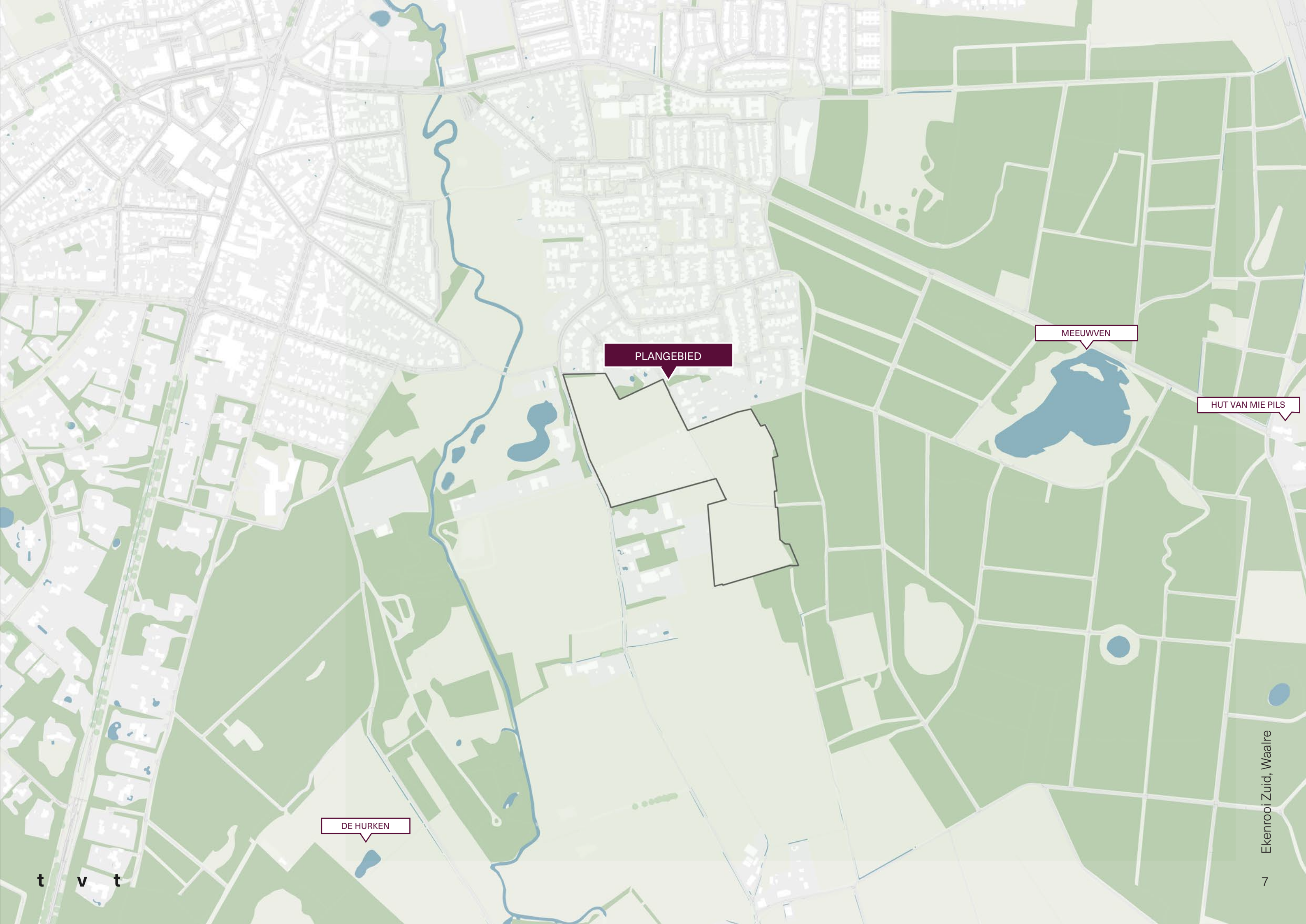
Deze inzichten zijn samengebracht met de resultaten van landschappelijke analyses, een integraal overzicht van ruimtelijke uitgangspunten, verdiepend onderzoek naar verkeer en ontsluiting en verkennende stedenbouwkundige modellenstudies. Deze modellen zijn afgewogen op landschappelijke kwaliteit, programmatische haalbaarheid en ruimtelijke inpassing.

De Gebiedsvisie vormt daarmee een beleidsmatig én participatief gedragen fundament voor de volgende fase: het uitwerken van een concreet stedenbouwkundig plan en de bijbehorende ruimtelijke en programmatische kaders voor de ontwikkeling van Ekenrooi Zuid.

Leeswijzer

De Gebiedsvisie start met een inventarisatie en analyse van het plangebied, waarin ook de beleidsmatige uitgangspunten zijn meegenomen. Deze lagenanalyse vormt een 'contramal' van kansen en beperkingen binnen het gebied. Op basis hiervan is een raamwerkkaart opgesteld, die wordt toegelicht aan de hand van zes ontwikkelingsuitgangspunten. Deze uitgangspunten worden kort en krachtig gepresenteerd, ondersteund door woord en beeld. Daarnaast bevat de raamwerkkaart een indicatieve verkaveling en doorkijk, zodat de lezer een eerste indruk krijgt van hoe de toekomstige wijk Ekenrooi Zuid eruit zou kunnen komen te zien.

Ekenrooi Zuid, Waalre



Ekenrooi Zuid, Waalre

De locatie

Bestemmingsplan

t v t



2

- **ANALYSE**

2.1 (Cultuur) historie en erfgoed

2.2 Bodem en water

2.3 Biotisch systeem

2.4 Verkeer en vervoer

2.5 Occupatie

2.1 (CULTUUR) HISTORIE EN ERFGOED

Tijdljn van Ekenrooi

1456 - Ekenrooi genoemd in de schepenenbank, hoogstwaarschijnlijk al bewoond in de middeleeuwen

1456

Ekenrooi wordt voor het eerst genoemd in de Schepenenbank, maar was waarschijnlijk al bewoond sinds de middeleeuwen. Het maakt onderdeel uit van het *akkercomplex Achtereind*, met als bijzondere kenmerken de bolle ligging, steilranden, zandpaden, restanten van hakhout.



Bron: hutvanmiepils.nl

Ca. 1778

Het zwaartepunt van Aalst ligt op Kerkeind en Laareind, met Ekenrooi en Achtereind als belangrijke buurtschappen.

Bron: SRE Milieudienst 2012



Bron: Paper Hills



Bron: Google Maps



20ste eeuw

In de jaren 1920–1930 begint de verstedelijking van Ekenrooi. De oude boerderijen verdwijnen geleidelijk.

Bron: SRE Milieudienst 2012

Voor 1500

Ekenrooi (oorspronkelijk: Eijghenroede) betekent "eigen ontginning" en was een allodiale ontginning. Ontginning is het omzetten van ruige grond richting agrarisch gebruik. Allodiaal betekent dat een stuk land of eigendom volledig en onbeperkt in privébezit is, zonder dat er verplichtingen bestaan tegenover een heer, staat of hogere autoriteit.

Achtereind ontwikkelt zich als een kleine huizengroep met enkele boerderijen, mogelijk als onderdeel van een systematische middeleeuwse ontginning.

Bron: SRE Milieudienst 2012

19e eeuw

De Achtereindsestraat wordt genoemd als een oude lokale weg, maar in de 20e eeuw verdwijnt deze grotendeels door verstedelijking.

In 1830 bestaat Achtereind uit een groep van 6 boerderijen dicht bij elkaar, met een duidelijke ontginningsstructuur richting de Tongelreep.

In 1867 wordt de spoorlijn Eindhoven–Luik aangelegd, met een station tussen Aalst en Waalre. Dit stimuleert de ontwikkeling van wegen zoals de Ekenrooisestraat.

Bron: SRE Milieudienst 2012



Bron: Google Maps

21ste eeuw

Ekenrooi is nu een moderne woonwijk, maar de naam leeft voort in straatnamen en basisschool St.-Christoffel. De historische structuur van Achtereind is grotendeels verdwenen, maar leeft voort in toponiemen en cultuurhistorische kaarten.

Bron: SRE Milieudienst 2012

1900

LANDERIJEN AAN
HISTORISCHE WEG

PLANGEBIED

Bron: topotijdreis.nl

Ekenrooi Zuid, Waalre

14

RECREATIEVE EN
GROENE DORPSRAND

PLANGEBIED

2024

Bron: topotijdreis.nl

Ekenrooi Zuid, Waalre

15



Bron: omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

- Legenda**
- open akkers
 - esdek (bolle akkers)
 - cultuurhistorische waarde
 - akkerrand

Vijf landschapstypen

Het buitengebied van Waalre is gestoeld op een natuurlijk en cultureel systeem. Het beekdal van de Tongelreep is de basis, met aan weerszijden hoger gelegen stuifzandgebieden met van oudsher heidebegroeiing. Deze heide is in de middeleeuwen ontgonnen tot essen- gemeenschappelijke akkers. Rond 1900 is de rest van de (droge) heide ontgonnen om tot productiebos om te vormen. Vandaag de dag is een kleinschalig mozaïek overgebleven, waarbij delen van de spinnenwebvormige esdorpstructuur nog intact zijn gebleven.

Op basis van een landschapsanalyse (vanuit bodem, water en historie) zijn 3 deelgebieden te onderscheiden:

1. De beekdalzone - beekdallandschap.
2. De oude cultuurgronden: Essen- en kleinschalig mozaïek.
3. Jonge cultuurgronden: Natte- en droge heideontginning.



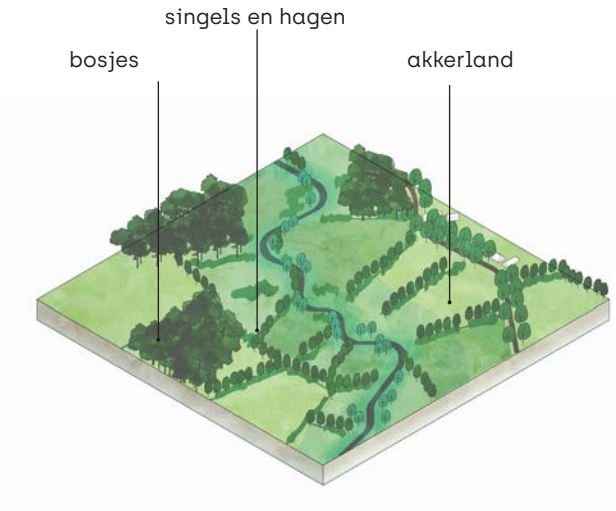
Gefaseerd ontginning. Bron: omgevingsdienst Zuidoost-brabant

- Legenda**
- heide-ontginning
 - beekdallandschap
 - essen
 - natte heide
 - mozaïek

Ekenrooi Zuid, Waalre

Natuurlijk fundament

I. Beekdallandschap



Beekdallandschap met aangrenzend groen

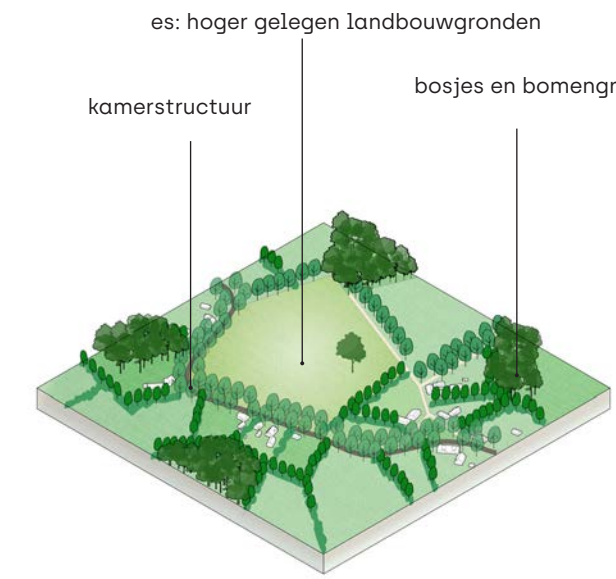


Niet overal is het cultuurlandschap grenzend aan de beek nog intact

Oude cultuurlandschappen

II. Essenlandschap

III. Kleinschalig mozaïek



Essenlandschap: bolling akkers grotendeels geegaliseerd. De kamerstrcutuur is hier zichtbaar



Essenlandschap: bomengroep

Jonge cultuurlandschappen

IV. Droge heideontginning

V. Natte heideontginning

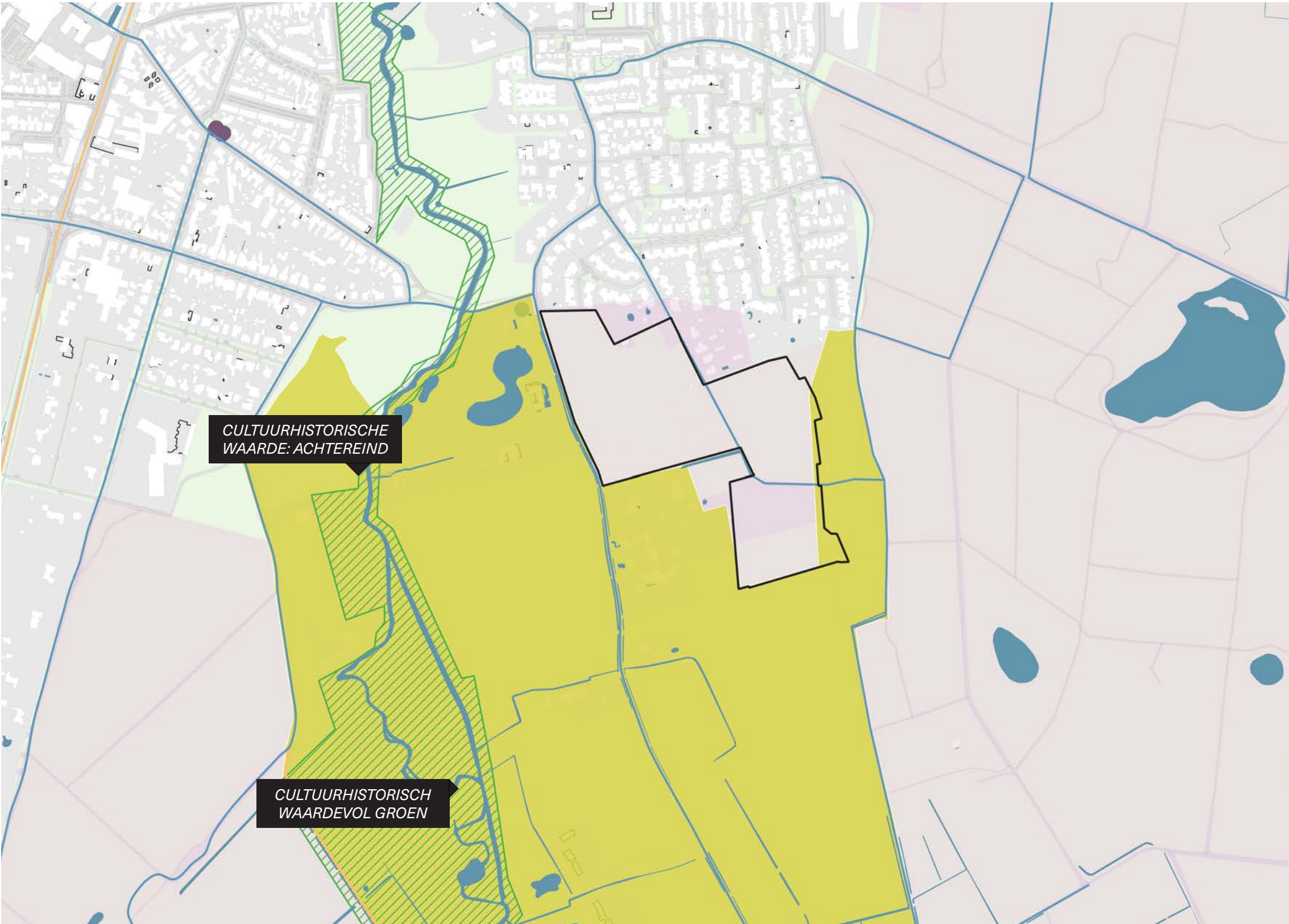


Heideontginning: grootschaliger, zicht op het bos



Droog bos: aangelegd voor houtkap

Ekenrooi Zuid, Waalre



Bron: omgevingsverordening Noord-Brabant

Legenda

cultuurhistorisch landschap

cultuurhistorische waarde

esdek (bolle akkers)

cultuurhistorisch groen

historische bouwkunst

rijksmonument

geografie: redelijk hoog

geografie: hoog

Cultuurhistorische waarde

Volgens de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de dorpsrandenatlas van de Brabantse Kempen (2015) maken de gronden ten zuiden van de wijk Ekenrooi deel uit van het historische akkerlandschap. Al vanaf de middeleeuwen hadden groepen boeren collectief een of meerdere akkers, waar voedsel voor de hele gemeenschap werd verbouwd. Door toenemende bemesting op zandruggen ontstonden bolle akkers.

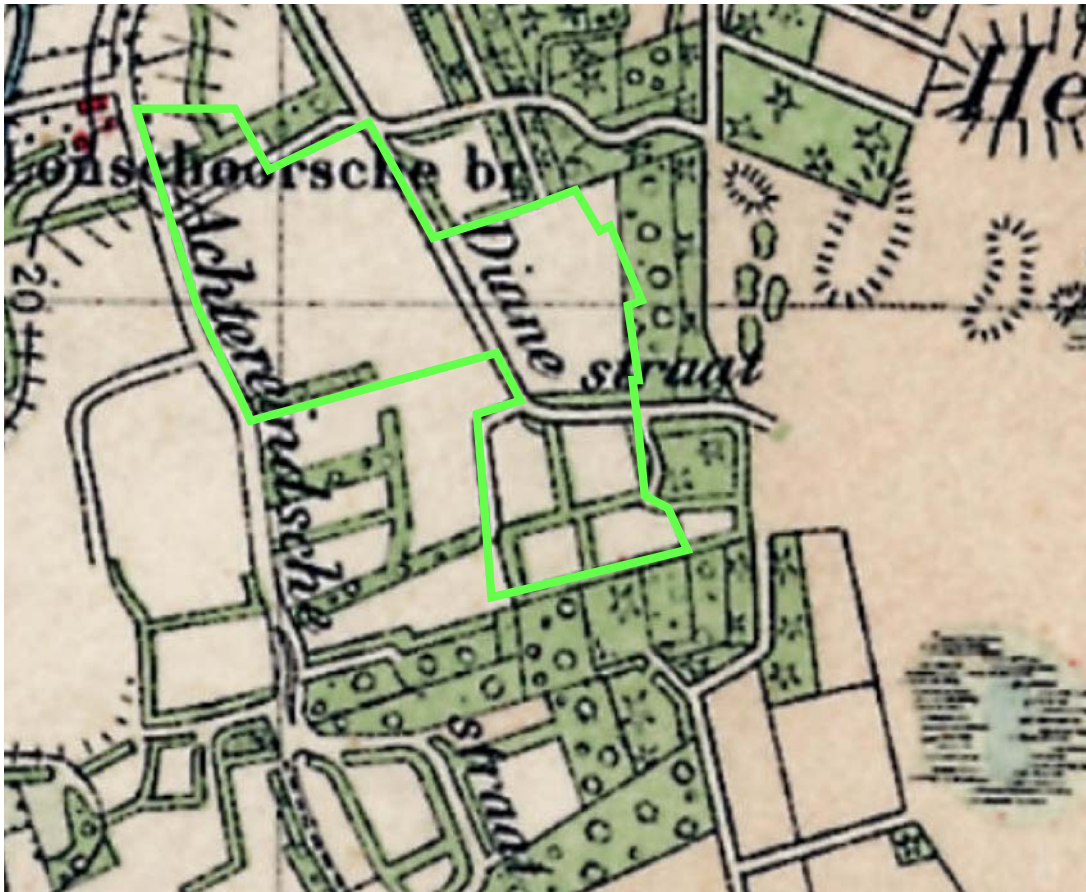
In de huidige tijd zijn de historische akkercomplexen vaak sterk gewijzigd. Houtwallen aan de randen zijn vaak verdwenen, en door nieuwe technieken voor afwatering is de bolling van de akker vaak geëgaliseerd. Ook zijn akkers vaak samengevoegd door schaalvergroting. Voor het gebied Achtereind zien we dat het cultuurhistorisch vlak van het Achtereindse akkercomplex niet over de onderzoekslocatie valt. Het is wel onderdeel van het historisch esdek. Mogelijk zijn op de onderzoekslocatie historische kenmerken verloren gegaan.



1900 - Topotijdreis



1970 - Topotijdreis



1940 - Topotijdreis

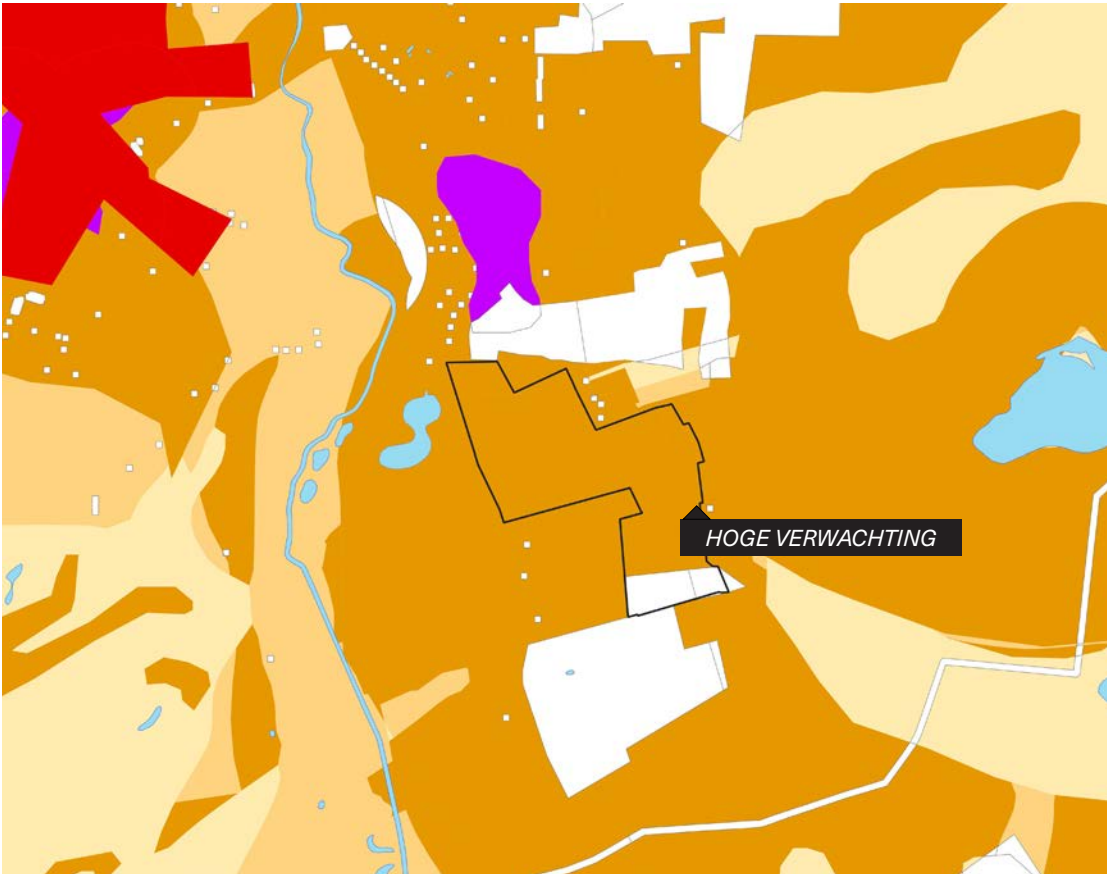


2024 - Topotijdreis

Ruimtelijke ontwikkeling door de tijdslagen heen

Door de tijd heen zien we dat het landschap ter hoogte van Ekenrooi sterk gewijzigd is. Op de kaart uit 1940 is aan de westzijde van het plangebied duidelijk een bolakker waarneembaar. Op de kaarten van 1900 en 1940 zijn nog duidelijke houtwallen of struweelhagen waarneembaar. De Lonschoortse boerderij is omstreeks 1925 afgebrand.

In 1970 is het geheel omgevormd tot één grootschalige akker, en zijn de houtwallen verdwenen. Binnen het huidige beeld zijn nog wel de historische geografische lijnen behouden gebleven.

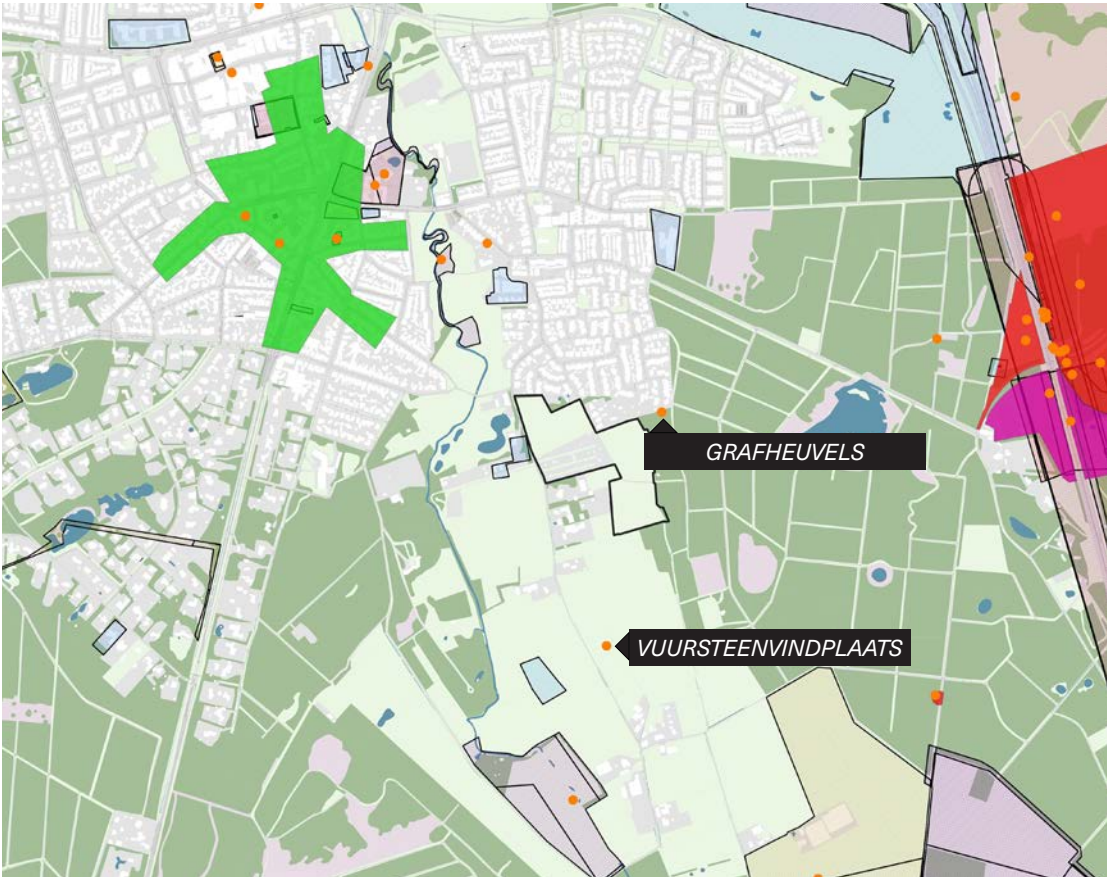


Bron: omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Legenda

Archeologie

- Categorie 1: Archeologisch monument
- Categorie 2: Gebied van archeologische waarde
- Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)
- Categorie 4: Gebied met hoge verwachting
- Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting
- Categorie 6: Gebied met lage verwachting
- Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting
- Water



Bron: omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Legenda

Archeologische monumenten

- Teren van archeologische waarde
- Teren van hoge archeologische waarde
- Teren van zeer hoge archeologische waarde
- Teren van zeer hoge archeologische waarde beschermd

Archeologische onderzoeken

- Buisonderzoek
- Opgaving
- Archeologische begeleiding
- Archeologische begeleiding
- Proefopgraving
- Proefopgraving
- Archeologische verspreidingskaart
- Archeologische inspectie
- Ontspaad
- Overig
- Archeologische vindplaatsen

Archeologie

Wat betreft archeologie zien we in het gebied nabij het onderzoeksgebied enkele bijzondere archeologische monumenten. In de nabijheid zijn onder andere resten van nederzettingen te vinden, en zijn er grafheuvels te vinden.

Het gebied zelf valt ook binnen een zone van hoge archeologische verwachting. Onder andere omdat het land op deze plek al vanaf de middeleeuwen ontgind en bewerkt is.

Aandachtspunten vanuit de ingekomen vragenlijsten met specialisten

Vanuit het specialisme archeologie en cultuurhistorie

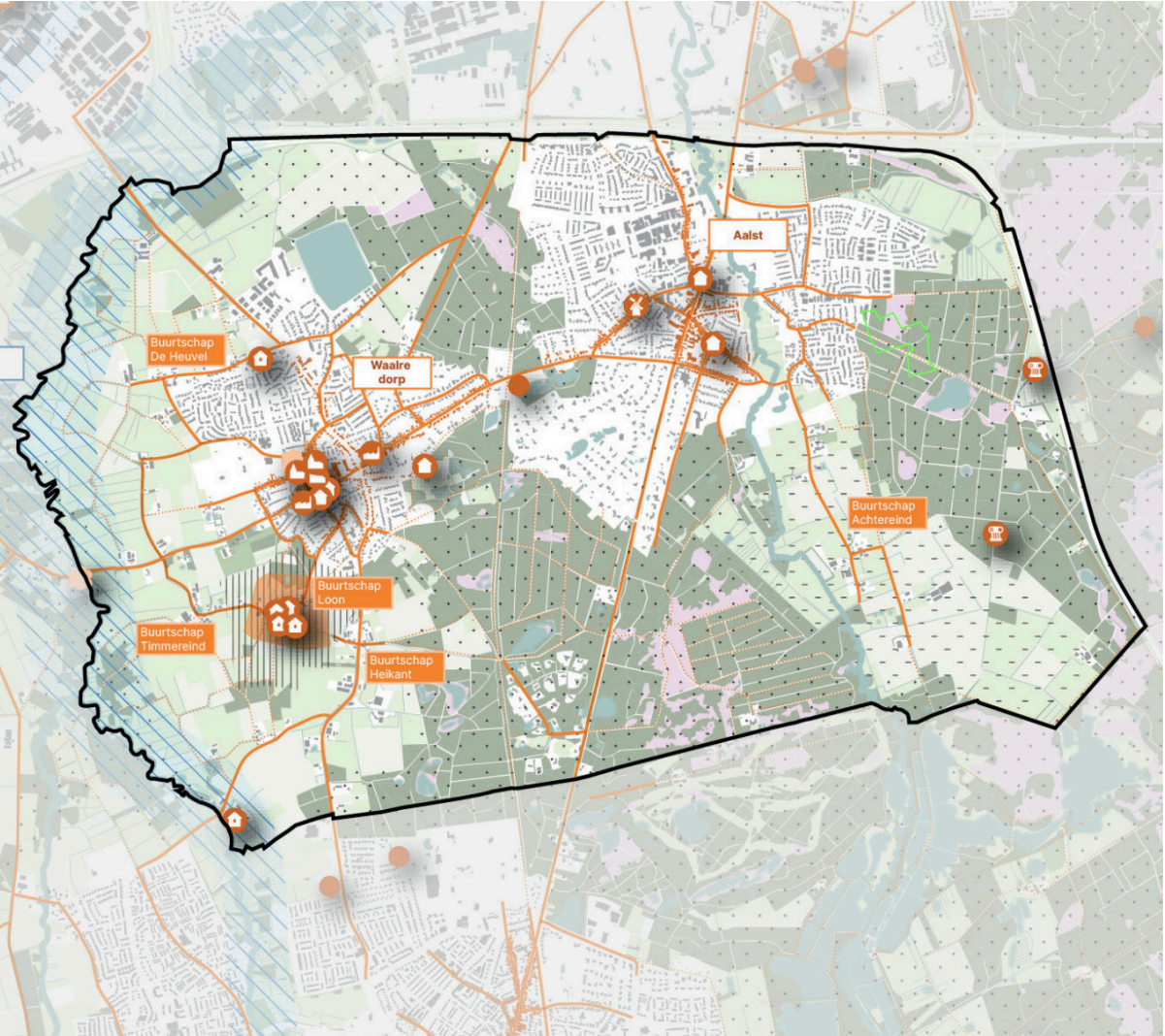
- Hoge archeologische verwachtingswaarde ter plekke, hiermee moet rekening gehouden worden



Ekenrooi Zuid, Waalre

Beleidslaag: omgevingsvisie Waalre

Binnen de omgevingsvisie Waalre staat het buurtschap Achtereind, de boerderijen langs de Achtereindsestraat, vermeld als buurtschap van historische waarde. Door en om het plangebied lopen verschillende paden en lijnen van historische waarde. Onder andere de Achtereindsestraat en de Dianestraat zijn aangemerkt als waardevolle geografie. De Dianestraat is nog deels een zandpad, en vervult daarmee ook een belangrijke ecologische functie, bijvoorbeeld voor bijen.



Bron: omgevingsvisie Waalre

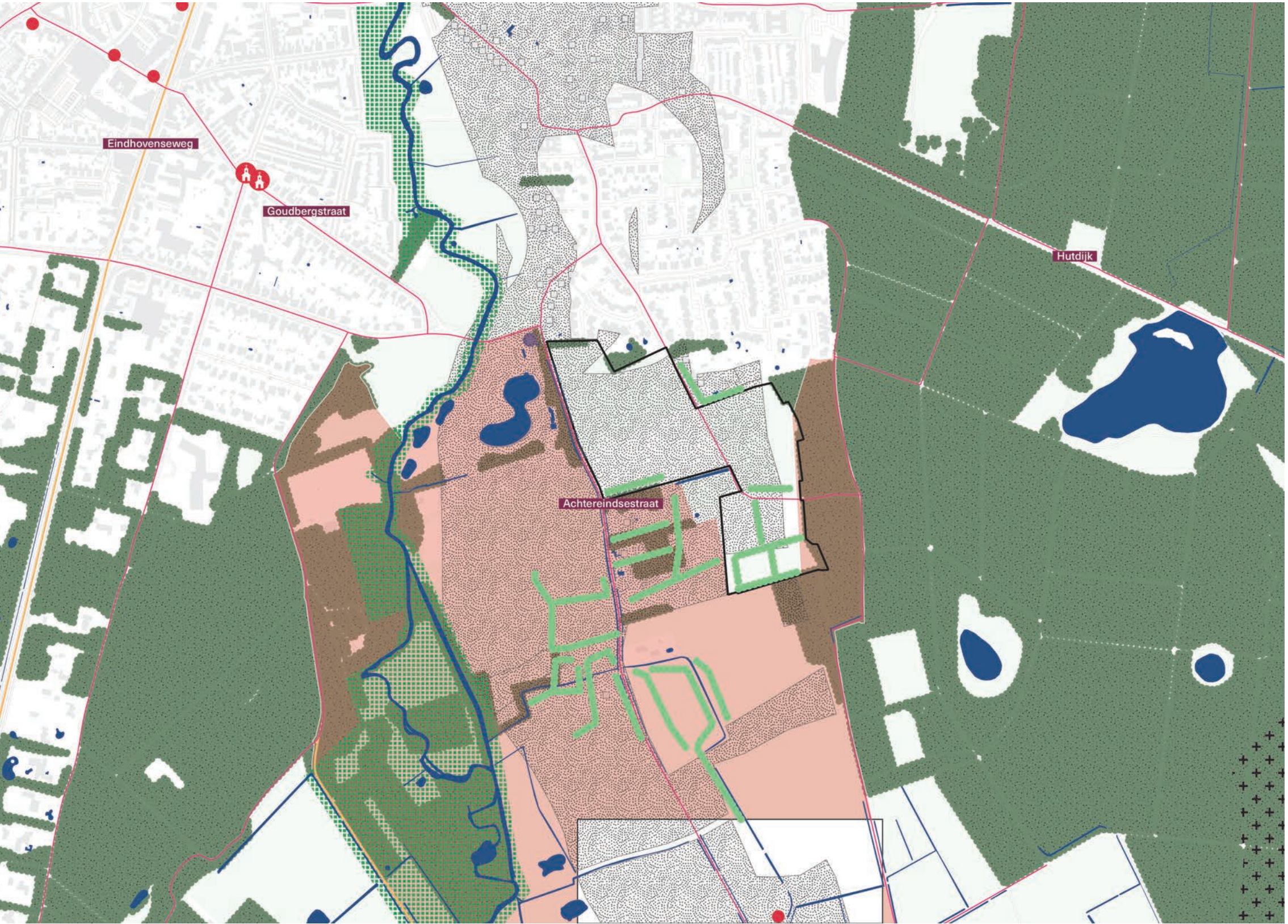


Dianestraat: nog deels zandpad



Achtereindsestraat

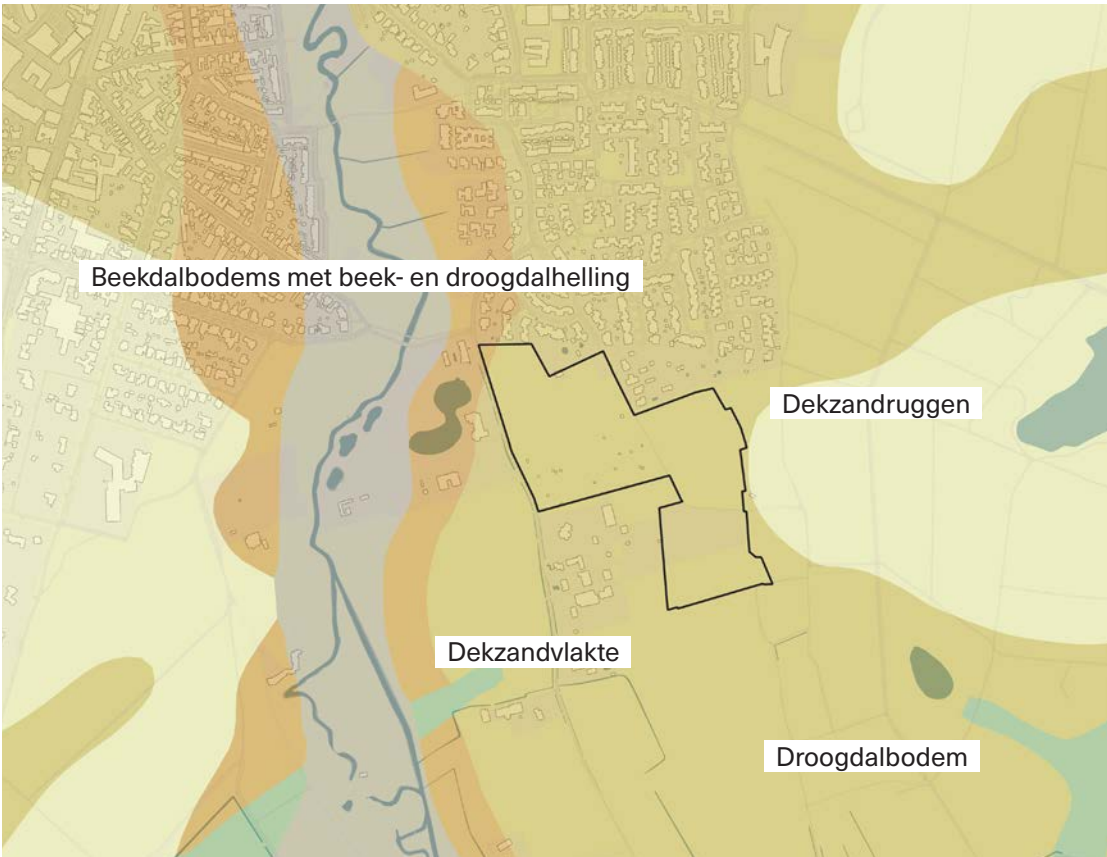
Conclusiekaart (cultuur)historie



- Legenda
- cultuurhistorische waarde
 - cultuurhistorisch groen
 - esdek (bolle akkers)
 - historische akkerrand
 - Historische geografie hoog
 - Historische geografie zeer hoog
 - bouwkunst historie
 - rijksmonument

- Ekenrooi Zuid ligt aan het historisch akkercomplex van Achtereind, maar valt niet onder het cultuurhistorisch vlak.
- Het gebied heeft er hoogstwaarschijnlijk wel bij gehoord, want op de planlocatie vinden we het oude esdek dat gevormd moet zijn tussen grofweg 1250 en 1500.
- Het oude esdek werd collectief beheerd en gebruikt door boeren
- op de onderzoekslocatie vinden we belangrijke historische geografische lijnen: de Achtereindsestraat en de Dianeweg.
- Van oudsher werden de (bol) akkers afgeschermd met houtwallen, een groot deel van deze houtwallen zijn inmiddels verdwenen.

2.2 BODEM EN WATER

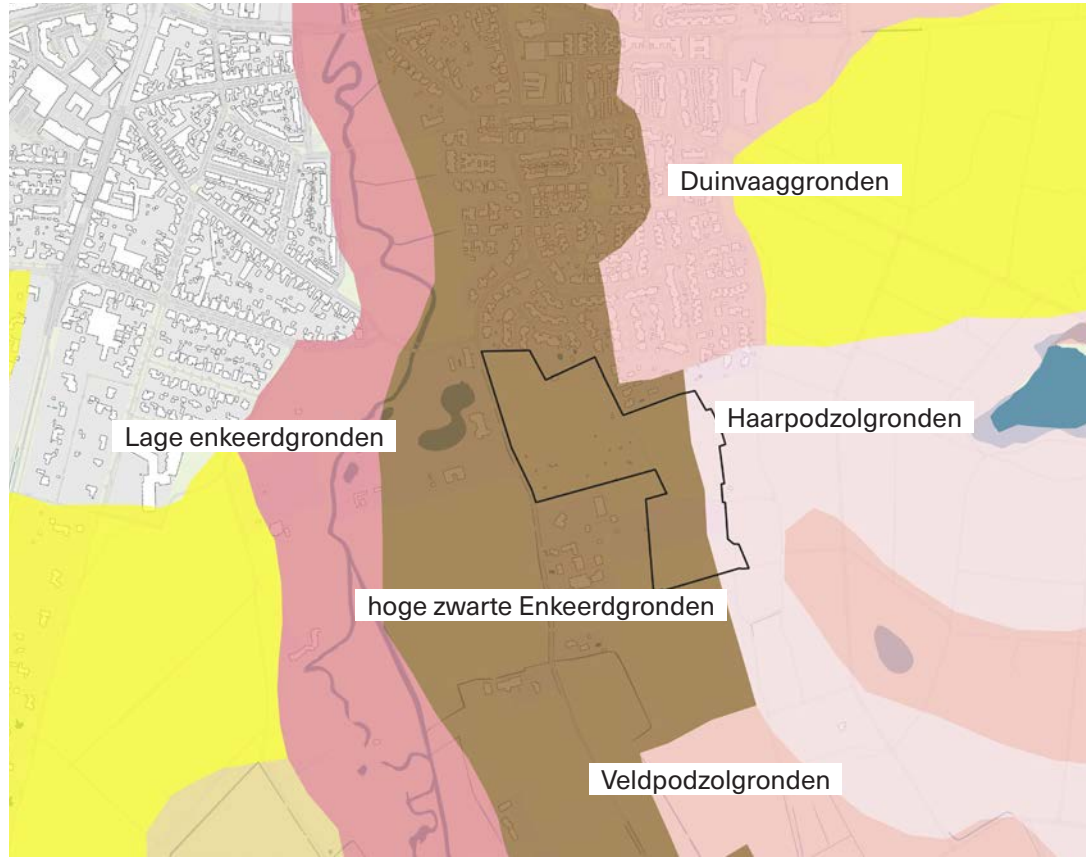


Geomorfologische kaart

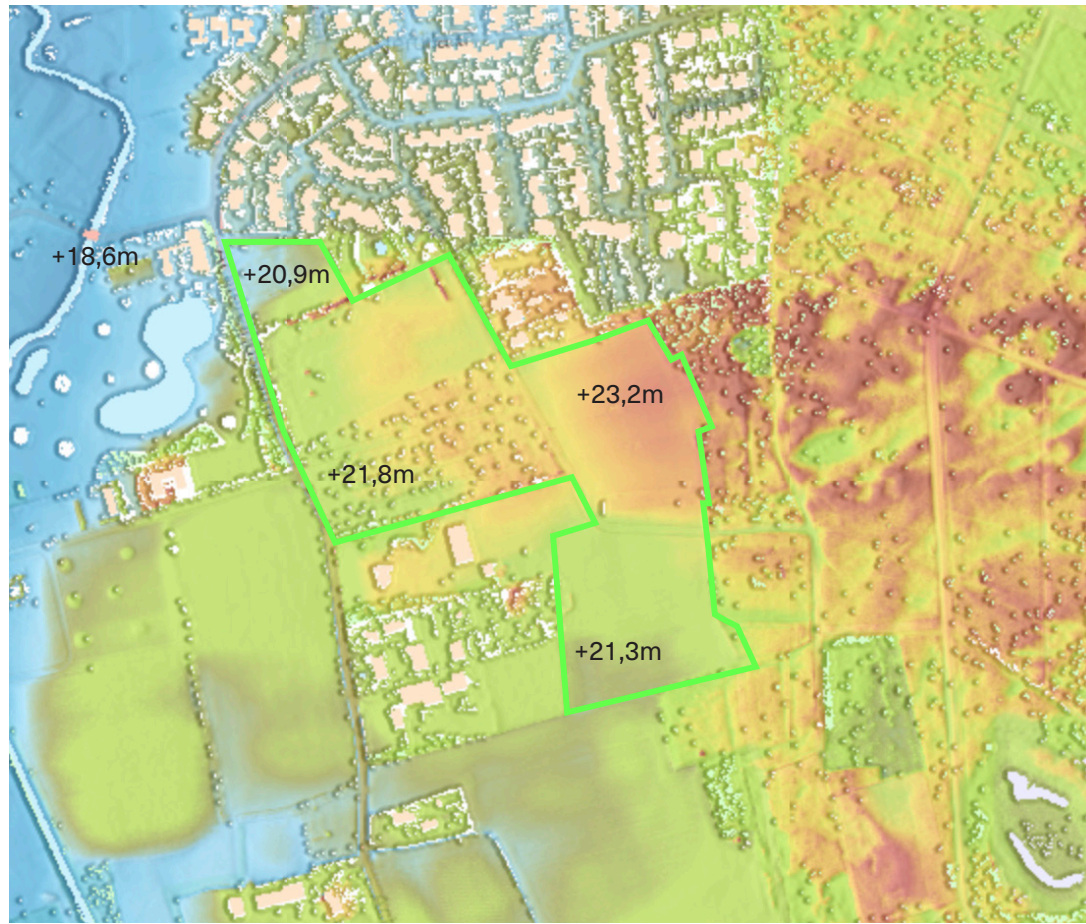


Hoogtekaart dynamisch grote schaal

t v t



Bodemkaart



Hoogte kaart dynamisch kleine schaal

Ondergrond

Aardkundige waarden

Plangebied ligt op een dekzandrug. Het maakt deel uit van het beekdalsysteem van de Tongelreep, die tussen twee systemen van dekzandruggen door meandert.

Bodem

De bodem bestaat voornamelijk uit Enkeerdgronden, deze gronden duiden op het agrarisch gebruik door de tijd heen vanaf de middeleeuwen. Deze gronden zijn door de mens bewerkt en bemest, en maken deel uit van het esdek. Het ophogen van de gronden is noodzaak voor het succesvol verbouwen van gewassen in verband met de bodem die gevoelig is voor kwel.

Hoogte

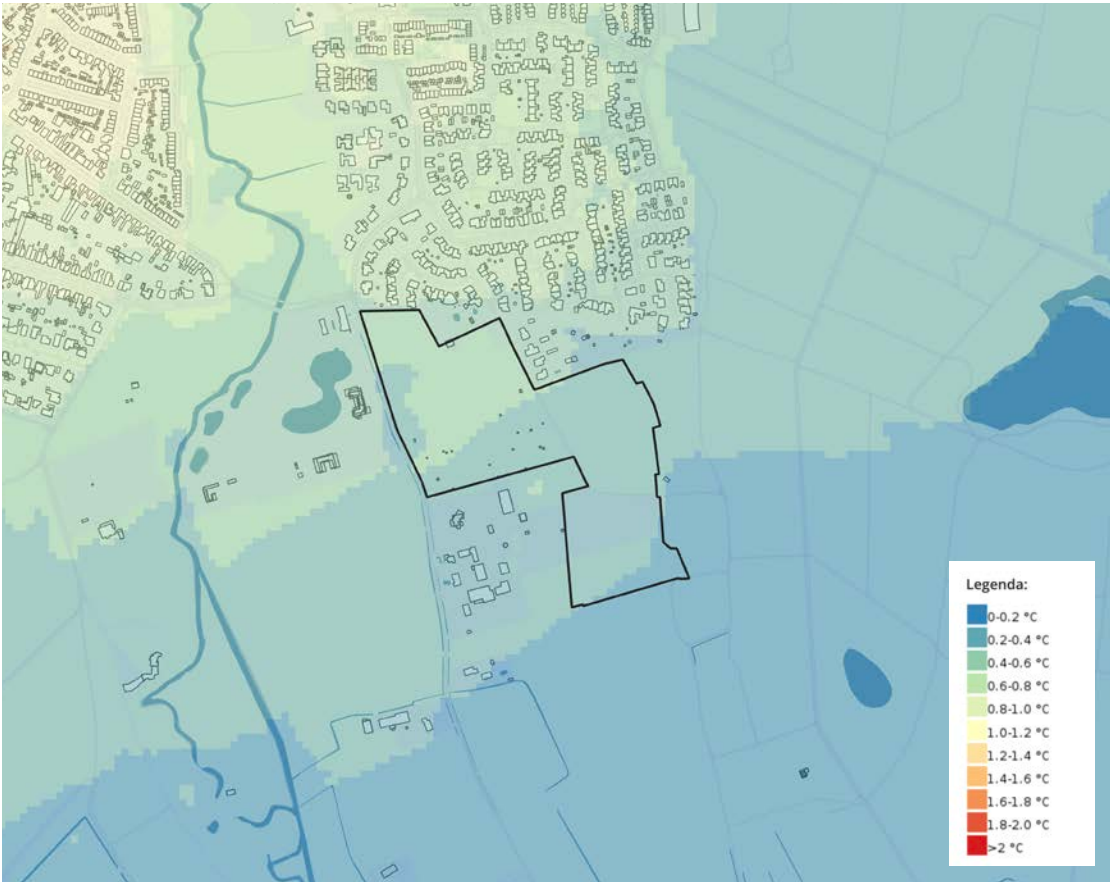
Het plangebied heeft een laagste punt op 20,9m aan de noordwestelijke punt die raakt aan de beekdalhelling, en een hoogste punt op 23,2m, die raakt aan de dekzandrug in het oostelijk deel.

Ekenrooi Zuid, Waalre

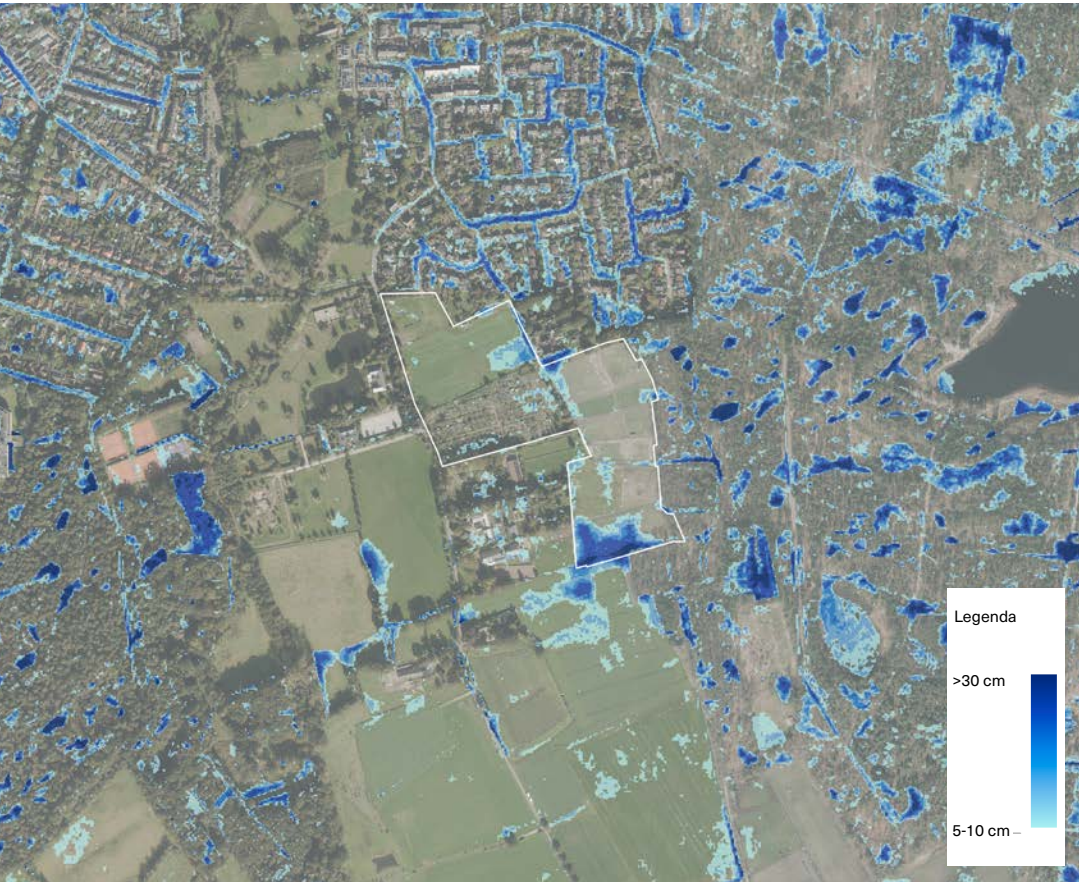


in het akkerlandschap wisselen
[bol]akker en weilanden elkaar af,
hiertussen liggen begroeide grenzen
van singels, bosjes en bomenrijen

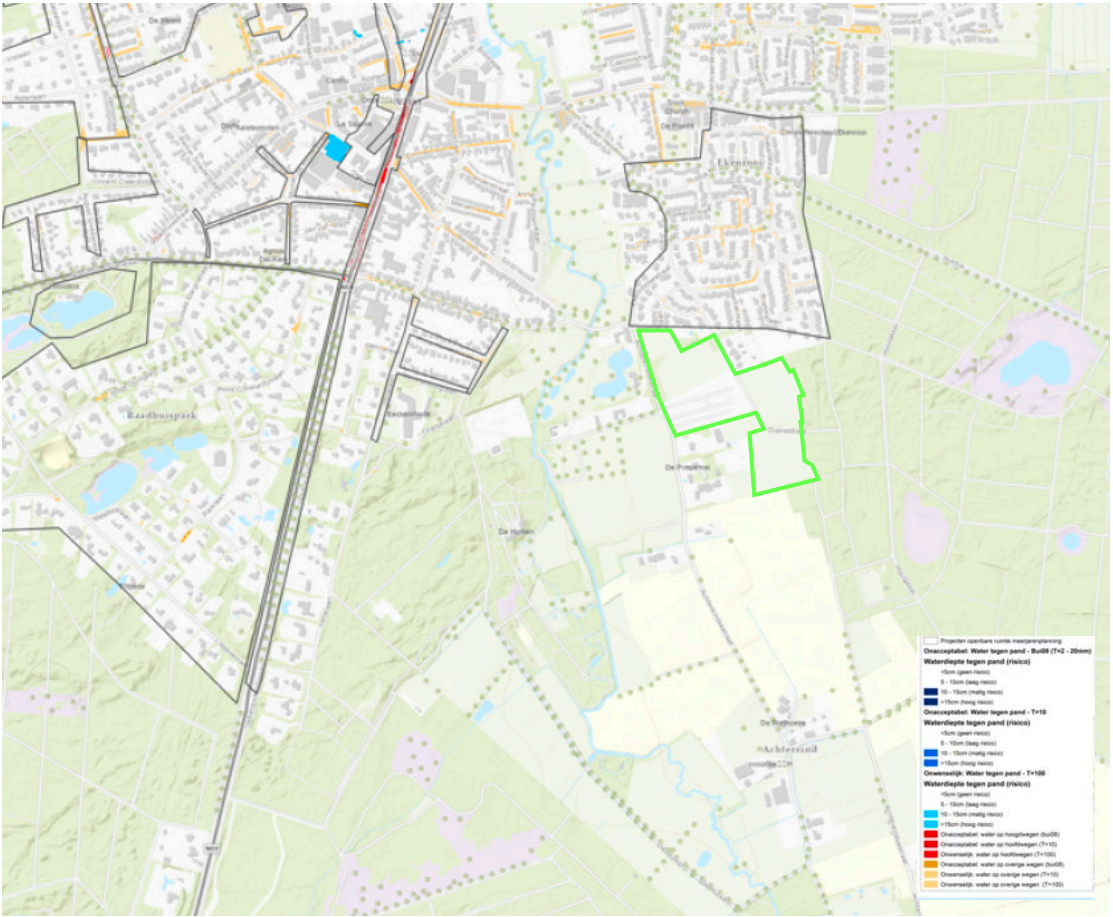
Ekenrooi Zuid, Waalre



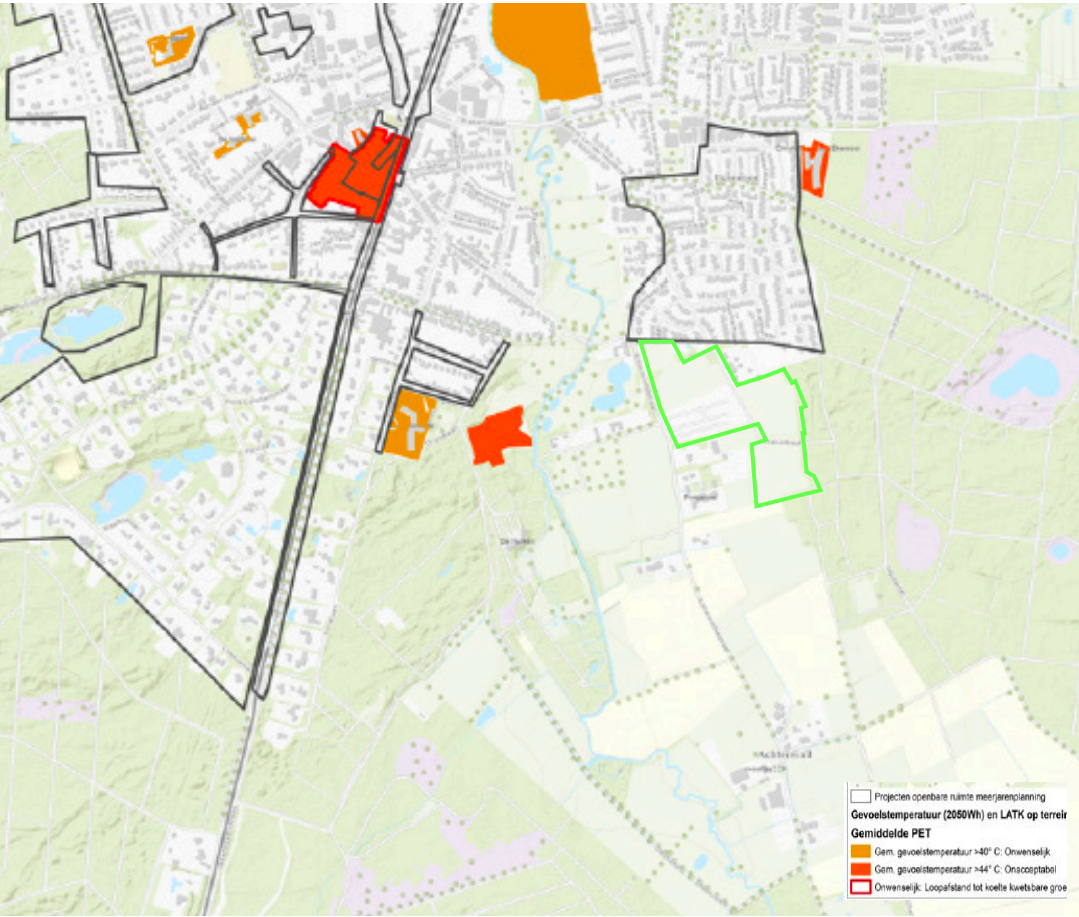
Hitte-eiland effect. Bron:klimaateffectatlas



Neerslag bij hevige regenval (70mm)



Risicokaart extreme neerslag (TAUW)



Risicokaart extreme hitte (Tauw)

Klimaat

Hitte-eiland effect

Ter hoogte van het plangebied geldt een beperkt hitte-eiland effect, omdat er weinig verharding in het gebied is.

Neerslag bij hevige regenval

De kaart met neerslag bij hevige regenval toont in de meest zuidwestelijke punt van het plangebied hevige overlast van water.

Risicokaart extreme neerslag

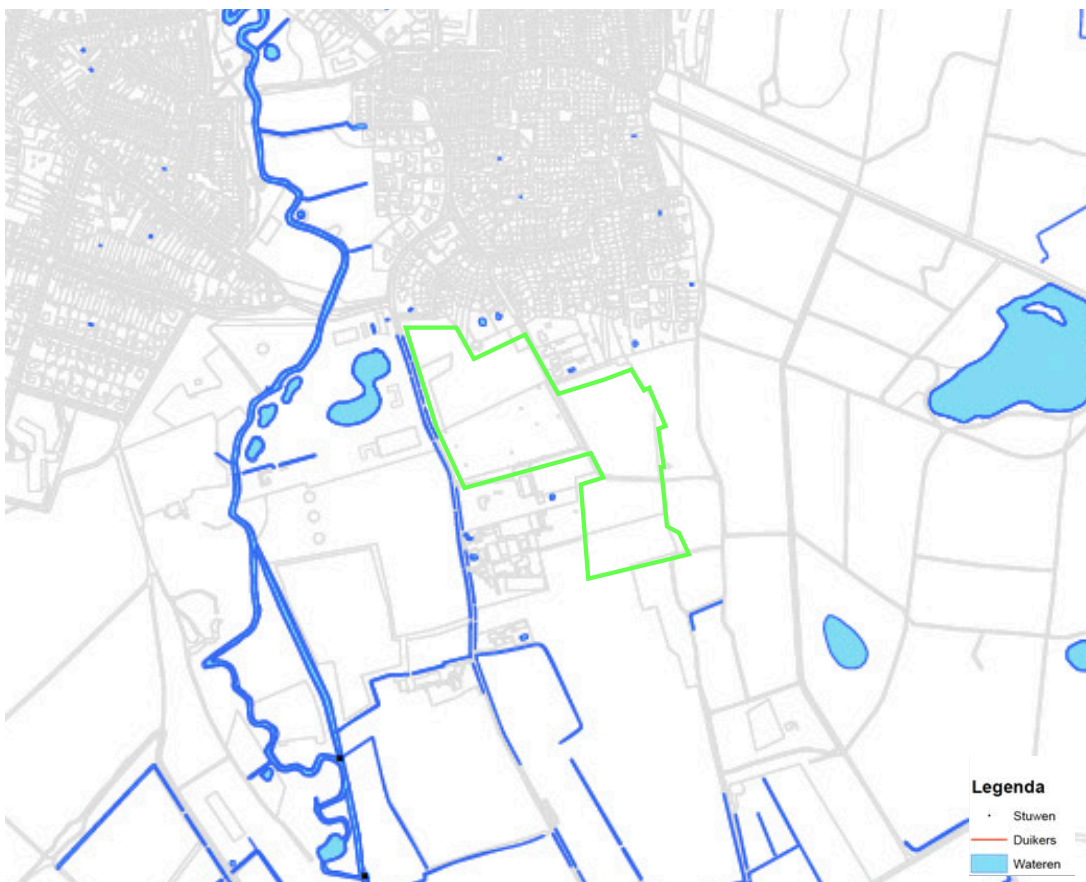
De risicokaart extreme neerslag laat zien dat in de aangrenzende buurt Ekenrooi kans is op hinder door wateroverlast. Dit gebied is aangewezen in de meerjarenplanning openbare ruimte.

Risicokaart extreme hitte

De risicokaart voor extreme hitte laat zien dat de temperatuur vooral in het centrum sterk kan oplopen. Ook bij het appartementencomplex Eeckenrhode en in de omgeving van de tennisbanen worden hoge temperaturen verwacht, net als in het gebied van de BSO. De wijk Ekenrooi staat in de meerjarenplanning voor een herinrichting van de openbare ruimte. Daarbij is ook de aanpak van het riool in dit gebied opgenomen.



Waterbergingszone, attentiezone waterberging. Omgevingsverordening Noord-Brabant



Watersysteem. Bron: Programma water, riolering, klimaat Gemeente Waalre

Water en grondwater

Waterbergingszone en attentiezone

Over het plangebied valt de contour 'attentiezone waterberging'. Het attentiegebied is doorgaans kwetsbaar voor wateroverlast en vraagt derhalve om extra aandacht voor duurzame wateroplossingen.

Legger water

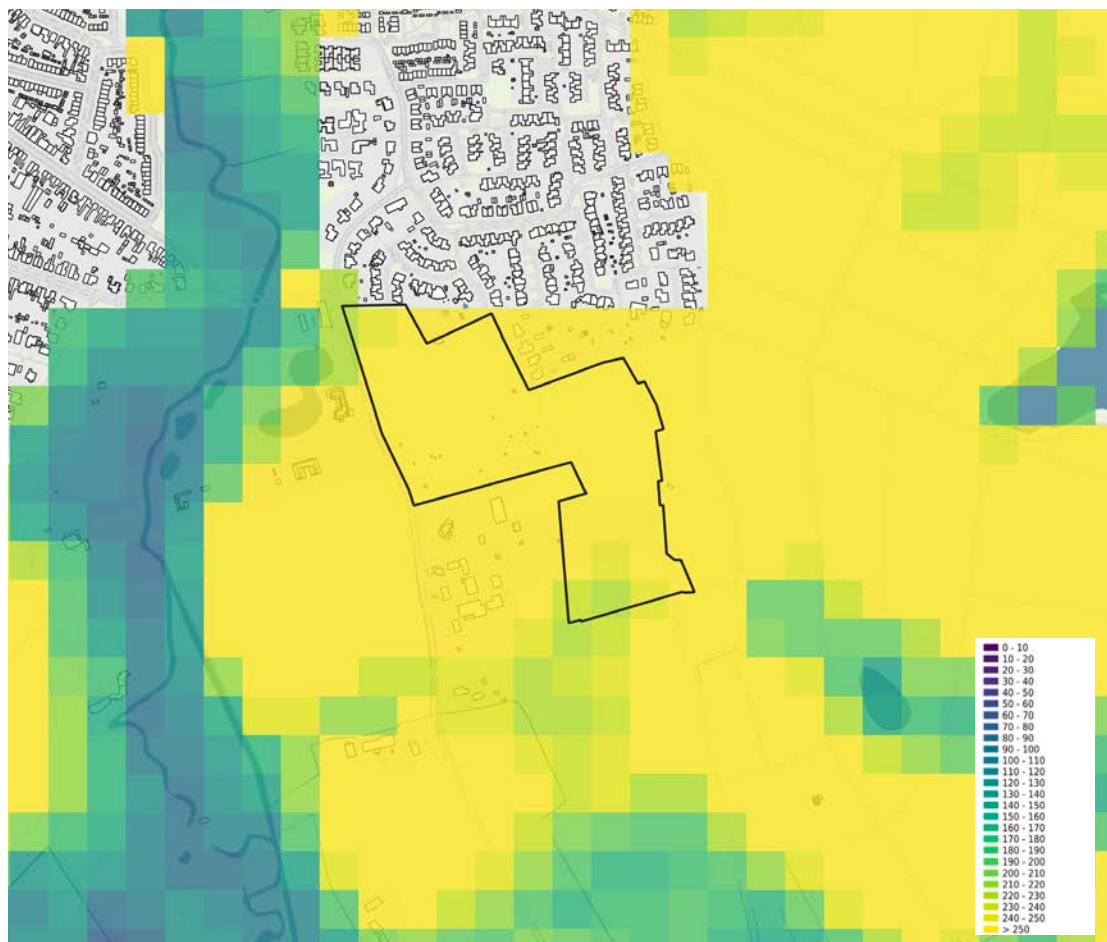
De kaart watersysteem van waterschap de Dommel toont het stroomgebied van de Tongelreep. Enkele B-watergangen stromen af richting de Tongelreep vanaf de Achtereindsestraat. Er lopen geen watergangen door het plangebied.

Gemiddeld laagste grondwaterstand

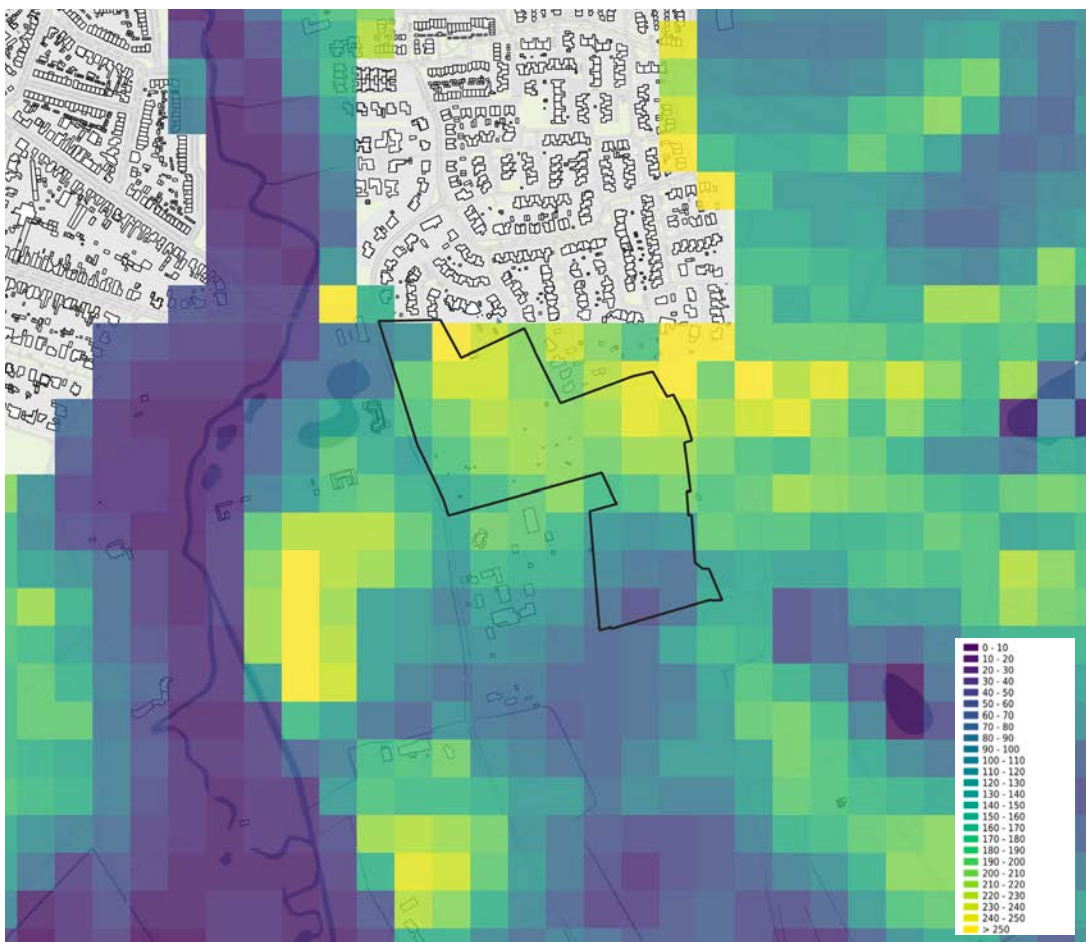
De gemiddeld laagste grondwaterstand is in het gehele plangebied gelijk, met uitzondering van de zuidwestpunt en de noordwestpunt. Deze lage grondwaterstand laat zien dat er in de zomer sprake kan zijn van hevige droogteoverlast.

Gemiddeld hoogste grondwaterstand

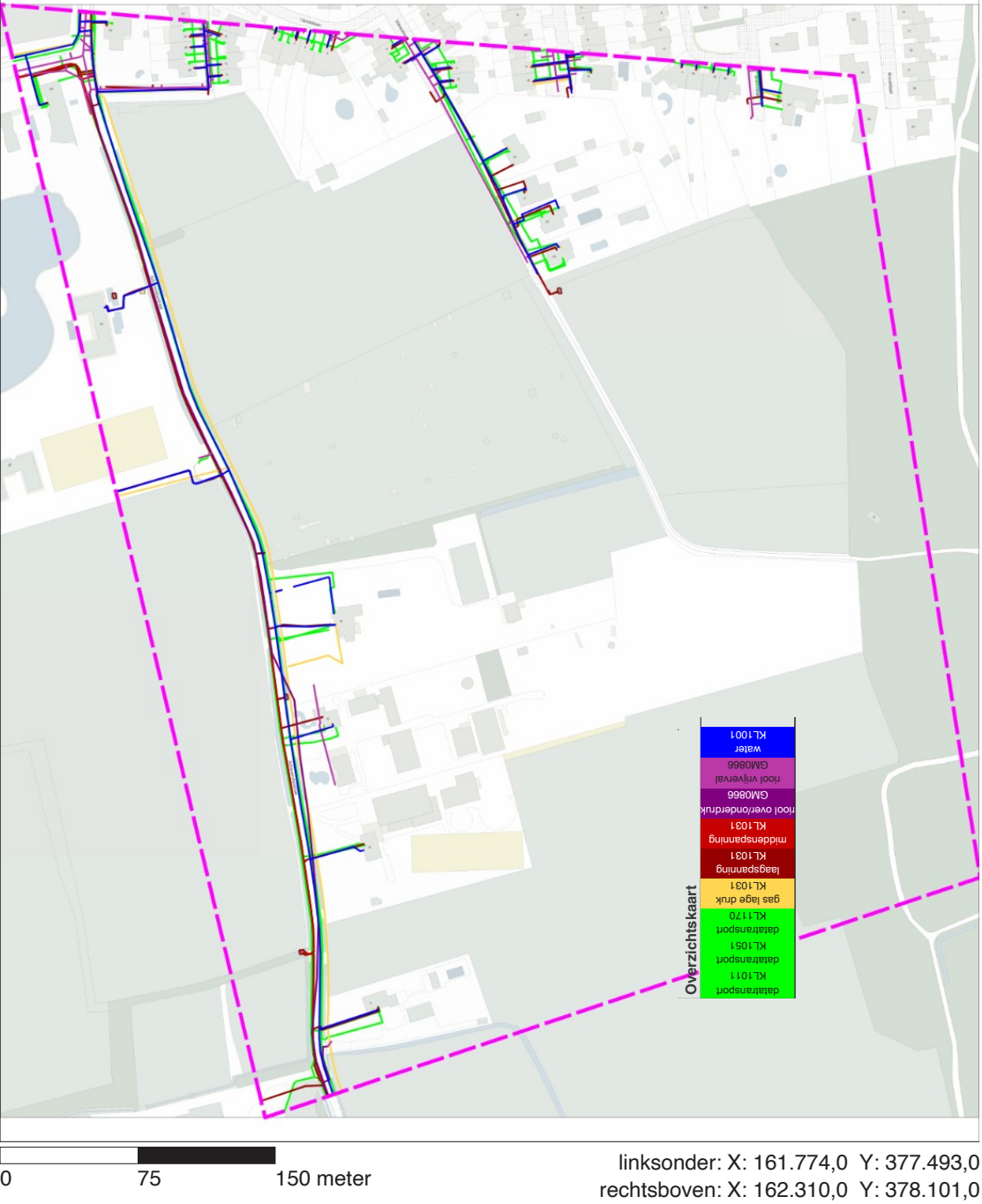
De gemiddeld hoogste grondwaterstand is het hoogst in de zuidwestpunt en de noordwestpunt. Dit duidt op een mogelijk sterke wateroverlast in de winter in deze gebieden



GLG (Gemiddeld Laagste Grondwaterstand)



GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand)



Ligging van de kabels en leidingen. Bron: gemeente Waalre

Indicator	Hinder	Ernstige hinder	Overlast
Tijdsduur	Korter dan 1 uur	Langer dan 2 uur	Niet relevant
Frequentie	Onbeperkt (T=2)	Max 1x/10 jaar (T=10)	Max 1x/100 jaar (T=100)
Waterhoogte in de straat	Binnen stoepbanden (< 10 cm)	10 – 25 cm, waarbij regenwater vanaf openbaar gebied in tuinen tot een minimum wordt beperkt.	> 25 cm en waarbij regenwater vanaf openbaar gebied tegen gevels van particuliere panden komt
Water in panden	niet van toepassing	Regenwater (vanaf openbaar terrein) op particulier perceel en niet tegen gevel panden max. 1 x/10 jaar	Regenwater (vanaf openbaar terrein) op particulier perceel en in panden treedt niet op bij T = 10 (1 x/ 10 jaar)
Gezondheid (mbt afvalwater)	Rioolwater op straat en overstort in werking minder vaak dan 1 x/10 jaar	Rioolwater op straat, maar blijft op openbaar terrein en overstort in werking vaker dan 1 x/10 jaar	Aantoonbare gezondheidsschade door afvalwater op straat en/of overstort op oppervlaktewater
Handelings-perspectief	Acceptatie en communicatie	Maatregelen meekoppelen met geplande werkzaamheden	Korte termijn ingrijpen indien doelmatig en rechtmatig
Beeld			

De verschillende hinderindicatoren die de gemeente Waalre hanteert voor wateroverlast.
Bron: Programma Water, Riolering en Klimaat Gemeente Waalre | 2023 – 2027

Kabels en Leidingen en Klimaatadaptatie

Kabels en leidingen

De bestaande kabels en leidingen liggen om het onderzoeksgebied heen, aan de Achtereindsestraat en tot aan de Dianestraat.

Doelstellingen klimaatadaptatie

Wateroverlast: Minimaliseren van overlast bij buien tot T=10 (53 mm).
Droogte: Beperken van schade aan groen, infrastructuur en gebouwen.
Hitte: Hittebestendige inrichting met aandacht voor kwetsbare groepen.
Algemeen: Wijkgerichte aanpak.
Klimaatadaptieve inrichting bij nieuwbouw.
Bewustwording en participatie van inwoners. "Groen, tenzij...": versterking vervangen door groen of water.

Bron: programma Water, Riolering en klimaat 2023-2027

Conclusiekaart bodem en water



Ligging van de kabels en leidingen. Bron: gemeente Waalre

Aandachtspunten vanuit de ingekomen vragenlijsten met specialisten

Vanuit het specialisme water

- Knelpunt is ontbreken waterafvoer in bestaande wijk waar geen riool is in combinatie met de hoger gelegen bossen en daardoor (grond)wateroverlast.
- Doelstelling is een volledig klimaatrobuust systeem waarbij er geen regenwater meer wordt afgevoerd, en zoveel mogelijk bovengrond wordt opgevangen en zal bijdragen aan de sponswerking van het gebied (opvangen van droogtepieken).
- Mogelijkheid: afvoeren van water richting de Tongelreep bij extreme wateroverlast

2.3 BIOTISCH SYSTEEM

De Gemeente Waalre bevindt zich tussen twee bosgebieden, De Hurken en het bosgebied rondom de Hut van Mie Pils. Het achtereind, waarin het plangebied zich bevindt, verbindt de twee bosgebieden op ecologisch gebied door middel van lanen en hagen. De Tongelreep slingert door afwisselend open en gesloten landschap.

DE HURKEN

Tongelreep

MEEUWVEN

HUT VAN MIE PILS

Ekenrooi Zuid, Waalre

Behoud van het groene karakter van Waalre

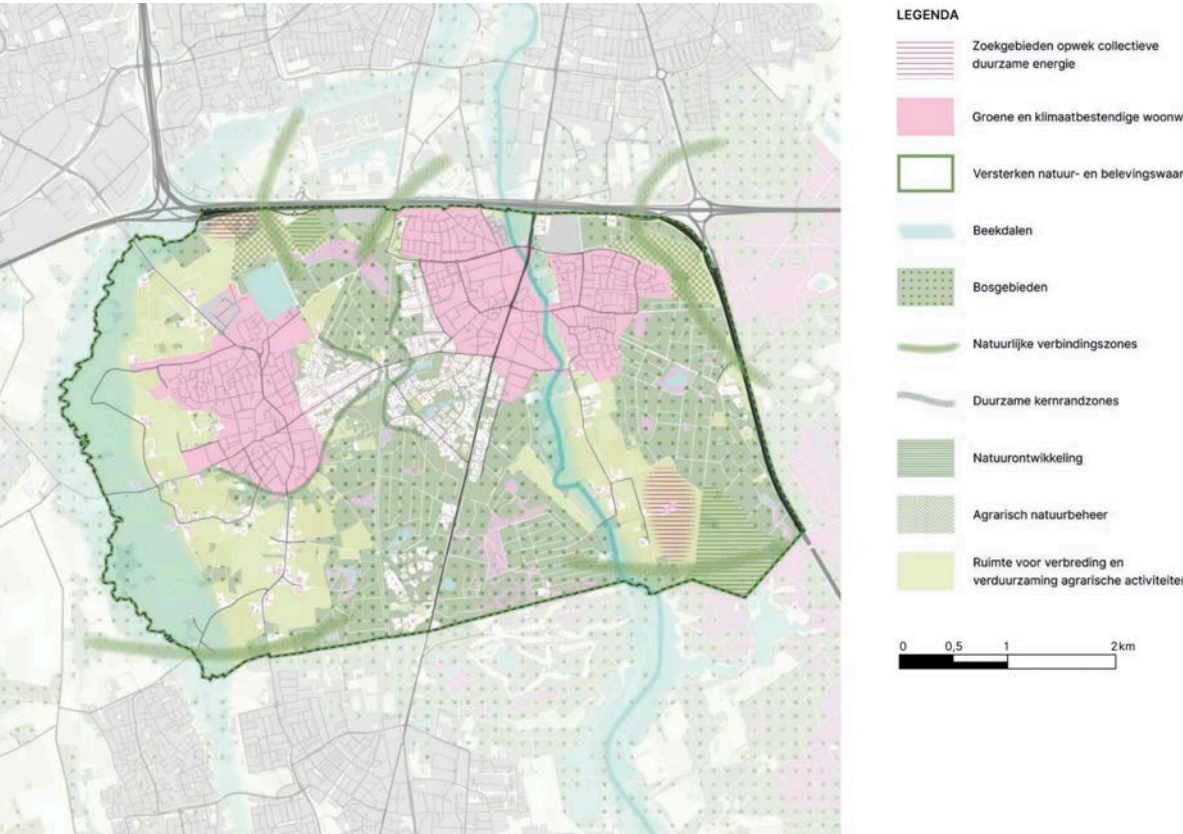
Het groene karakter van Waalre is een kernonderdeel van de identiteit van de gemeente. De groene opzet van de woongebieden staat centraal, en de directe verbindingen met het bos zijn hoog gewaardeerd. Het groen vervult tal van functies voor de Gemeente Waalre en voor de rest van de regio. Toch krijgt de natuur in toenemende mate te maken met hitte en droogte. Verder ligt er een opgave tot landbouwtransitie naar meer natuurlijke en biodiverse landbouw in de gebieden die aan bestaande natuur grenzen. Tenslotte vraagt ook de energietransitie ruimte, en wordt er gezocht naar een goede inpassing van opwek van energie in het landschap.

- De belangrijkste uitdagingen zijn op dit moment:
- Toenemende druk op het groen door recreatie, woningbouw en infrastructuur.
 - Klimaatverandering leidt tot meer hitte, droogte en hevige regenval.

- Energietransitie vraagt om ruimte voor opwekking, opslag en transport van duurzame energie.
- Behoud van biodiversiteit en natuurwaarden in kwetsbare gebieden zoals het Dommeldal en Tongelreepdal.

De ambities voor de toekomst (2040) vanuit de omgevingsvisie zijn:

- Klimaatbestendigheid: Waalre is voorbereid op droogte, hitte en piekbuien, zowel in de dorpen als in het buitengebied.
- Duurzame energie: De energietransitie wordt zorgvuldig ingepast in het landschap.
- Natuur en biodiversiteit: Een robuust natuurnetwerk met hoge biodiversiteit, mede door natuurinclusieve landbouw.
- Groen moet toegankelijk zijn, en stimuleren tot beweging en een gezonde leefstijl.



Bron: Groenstructuurplan Bernheze (2023)

6 speerpunten uit het groen beheer en beleidsplan

1. Mooi Groen Waalre

- Behoud en versterking van het groene karakter van de gemeente.
- Hoogwaardige uitstraling van entrees, centrumgebieden en doorgaande wegen.
- Groen draagt bij aan sfeer, identiteit en leefkwaliteit.

2. Doen in het Groen

- Groen als uitnodiging tot bewegen, spelen en ontmoeten.
- Toegankelijkheid voor alle leeftijden en doelgroepen.
- Verbeterde verbindingen tussen woonwijken en natuurgebieden.
- Groen in een Veranderd Klimaat.

3. Klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte.

- Meer groen en minder verharding om hitte en wateroverlast tegen te gaan.
- Samenwerking met inwoners voor vergroening van tuinen en afkoppeling regenwater.
- Divers en Natuurlijk Groen.

4. Versterking van biodiversiteit binnen en buiten de bebouwde kom.

- Gebruik van inheemse soorten en planten die waardevol zijn voor bijen, vlinders en vogels.
- Ecologische verbindingen tussen kern en buitengebied.
- Bomenbeleid: Duurzaam en Klimaatbestendig.

5. Behoud van waardevolle bomen en vergroting van boomdiversiteit.

- Investeren in groeiruimte en toekomstbestendige soorten.
- Verminderen van overlast en schade door slimme soortkeuze en beheer.
- Betrokkenheid van Inwoners.

6. Stimuleren van bewonersinitiatieven en zelfbeheer.

- Participatie bij planvorming en inrichting van de openbare ruimte.
- Vergroten van eigenaarschap en sociale cohesie via groenprojecten.

1. Greppels

Bunzing

Hermelijn

Wezel

Das

Vos

verbinding

verbinding

verbinding

verbinding

verbinding





2. Struweel

Roodborsttappuit

verbinding, veiligheid,

voortplanting





3. Hagen

Vogels

Ongewervelden

verbinding, veiligheid

verbinding, veiligheid





4. Bomenlanen

Eekhoorn

Vleermuizen

Bonte vliegenvanger

Gekraagde roodstaart

leefgebied

voedsel, verbinding

voortplanting

voortplanting





5. Muren, steenhopen

Hop

voortplanting





6. Onverhard zandpad

Huismus

Ongewervelden

veiligheid

verbinding, veiligheid,

voortplanting





Huidig aanwezige landschapselementen en soorten die daarvan gebruik maken

Aandachtspunten vanuit de ingekomen vragenlijsten met specialisten

Vanuit het specialisme natuur en natuurbeheer

We doen in de bossen aan natuur en landschapsbeheer. Verloven van het bos maakt hier onderdeel van uit. We kappen dennen (die verdrogend werken) en planten daar gemengd loofbos voor terug

Ecologische visie Ekenrooi

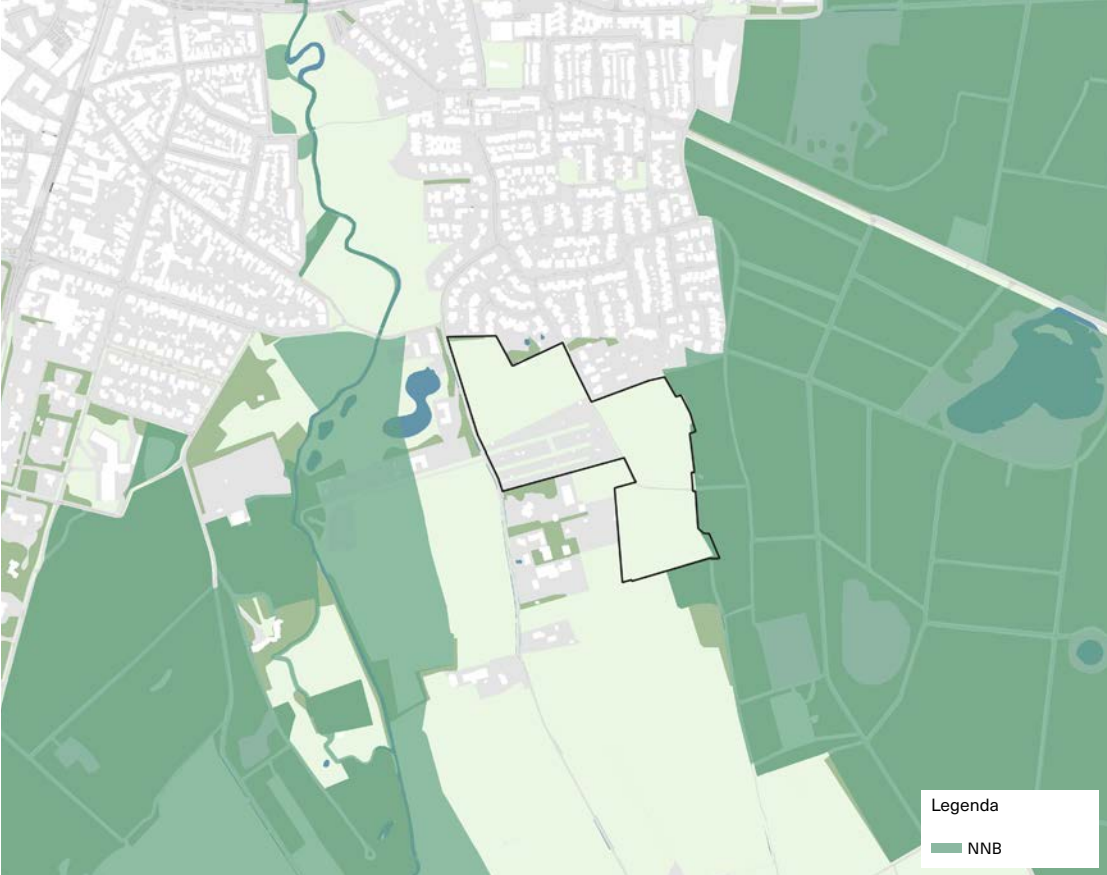
De ecologische visie voor Ekenrooi Zuid richt zich op het versterken van de natuurlijke kwaliteiten van het Zuid-Nederlandse zandlandschap en het creëren van een robuust, biodivers en klimaatbestendig woongebied. Het plangebied wordt ingedeeld in vier ecologische zones die aansluiten op de natuurlijke gradiënten van droog naar vochtig. Vochtige, lager gelegen delen worden ingericht als WADI's voor wateropvang en natuurontwikkeling. Aan de oostzijde wordt de overgang van bos naar open terrein hersteld door geleidelijke vegetatie-opbouw, inclusief heide- en jeneverbesvegetatie. Binnen het gebied worden verschillende landschapselementen toegevoegd die natuurlijke processen ondersteunen en ecologische verbindingen versterken, zoals solitaire bomen van lichtminnende soorten, scheerheggen, takkenrillen, gruispaden en diverse waterschalen. Openheid en infiltratiecapaciteit van de zandbodem blijven leidend in de inrichting. Gidssoorten – zoals geelgors, huismus, wezel, levendbarende hagedis, snortikker en klokjesdikpootbij – geven richting aan de maatregelen. Zij staan symbool voor een gezond ecosysteem waarin ruimte is voor variatie, microreliëf, rust, donkerte en natuurlijke successie. Met deze visie wordt gewerkt aan een natuurinclusieve wijk die bijdraagt aan Basiskwaliteit Natuur en de verbinding versterkt tussen beekdal, bos en heide.

- Hoofddeling**
- Het plangebied wordt ecologisch opgedeeld in twee structuren: Grotere ecologische zones met herkenbare natuurtypes en Landschapselementen met ecologische functies.
 - De ecologische zones zijn gebaseerd op abiotische kenmerken (zoals bodem, reliëf, grondwaterstand en ligging).
 - Landschapselementen verbinden de zones en versterken hun kwaliteit (bijv. heggen, bomen, takkenrillen, paden, waterschalen).

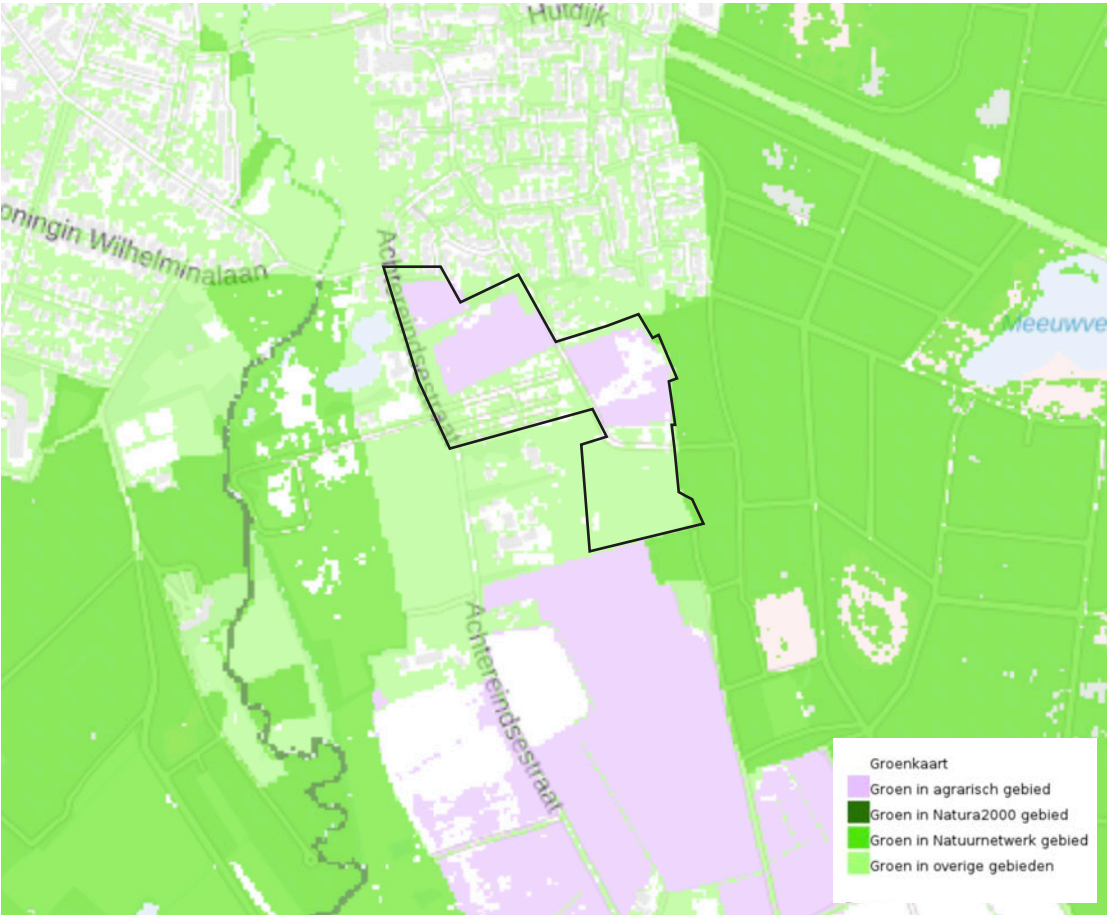
- Uitgangspunten voor de ecologische zones**
- Vochtige delen worden ingericht als WADI's
 - Wateropvang, infiltratie, herstel van natte gradiënten.
 - Overgang van bos naar open terrein wordt geleidelijk gemaakt door mantel-zoomvegetatie, heide-elementen, jeneverbes en struweel.
 - Het droge, hogere deel krijgt een natuurspeelplaats + droge WADI
 - Combinatie van infiltratie, ecologie en gebruik door bewoners.
 - Alle overige open delen worden omgevormd tot fauna- en kruidenrijk grasland met microreliëf voor variatie in licht, vocht en bodem.

- Uitgangspunten voor landschapselementen**
- Solitaire lichtminnende bomen: Accentueren open karakter, verhogen biodiversiteit, ondersteunen bodemkwaliteit.
 - Scheerheggen van soortrijke, droge-gebied-soorten: Functioneren als beschutting en ecologische verbinding.
 - Takkenrillen langs Achtereindsestraat + behoud akkerwallen: Ecologische structuur + zichtbaarheid cultuurhistorie.
 - Nieuwe lijnvormige verbindingen (o.a. ratelpopulier-lanen): Versterken vlieg- en looproutes tussen beekdal en dekzandrug.
 - Onverharde gruispaden van mergel: Verzacht verzuring, verhogen kalkbeschikbaarheid, functionele paden.
 - Waterschalen op diverse hoogtes: Voor vogels, zoogdieren en insecten; verbeteren waterbeschikbaarheid.

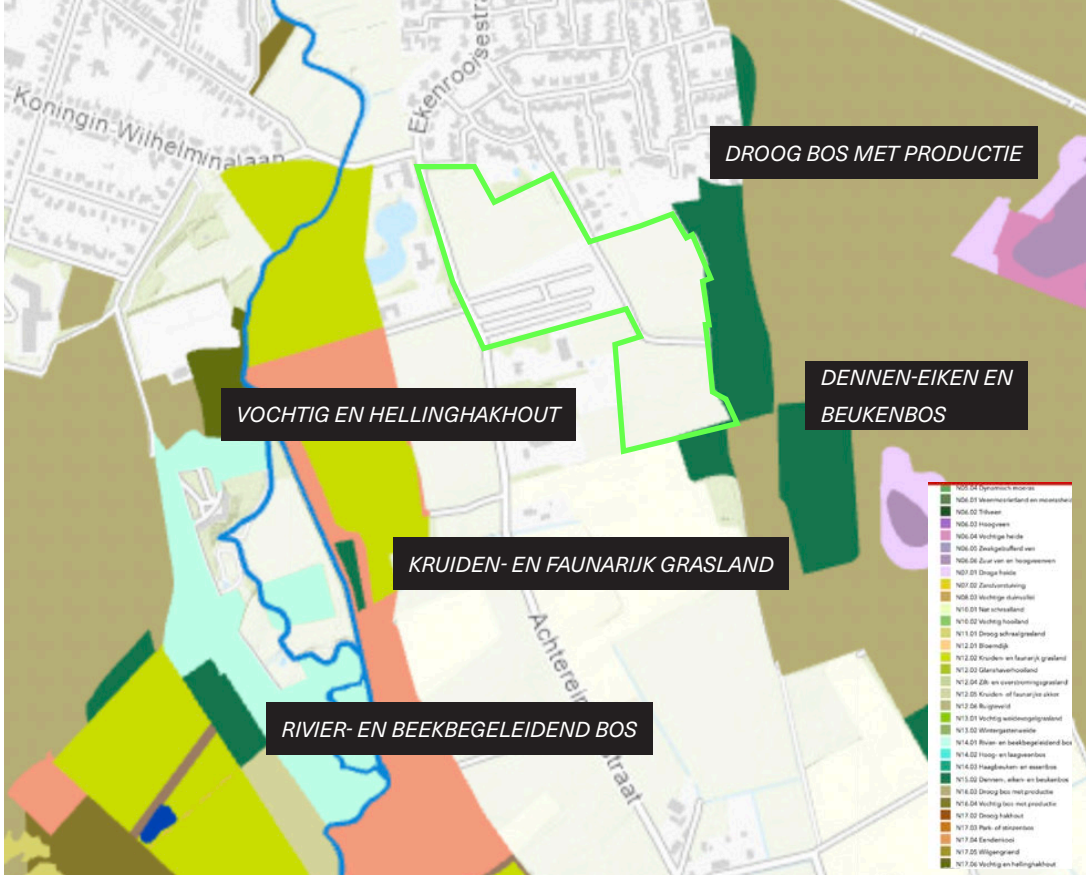
Ekenrooi Zuid, Waalre



NNB, Bron: Omgevingsverordening Noord-Brabant



Groenkaart RIVM



Natuurbeheerplan, Provincie Noord-Brabant



Mogelijke spuitzones. Bron: BRP gewaspercelen

Biotisch systeem

Natuur Netwerk

Het Natuur Netwerk beslaat de directe oostgrens van het plangebied, de Tongelreep en de Hurken.

Gebruikstypen groen

In de groenkaart van het RIVM zien we dat groen ter hoogte van de onderzoekslocatie verschillende functies vervult. Bijvoorbeeld agrarische functie, of als NNB.

Verschillende typen NNB-natuur

Grenzend aan het plangebied vinden we verschillende typen NNB-natuur, zoals dennen, eiken en beukenbos, en droog bos met productie. Dichter aan de Tongelreep ligt de nattere natuur, en kruiden- en faunarijk grasland.

Hinder

Spuitzones

Ten zuiden van het plangebied is geen sprake van geuroverlast door veehouderijen. Wel liggen er verschillende gewaspercelen, die spuitzones hebben die over het plangebied vallen.

Ekenrooi Zuid, Waalre



Herstel van landschapselementen
zoals houtsingels en laanstructuren
draagt bij aan het stimuleren van
de lokale ecologie

Conclusiekaart biotisch systeem



- Het plangebied ligt aan de rand van NNB gebieden, en kan een verbindende functie vormen tussen deze natuurgebieden.
- Er zijn verschillende elementen die een belangrijke ecologische functie vervullen, zoals het zandpad, greppel, struweel en haag, en de bomenlanen.
- Verbindingen met naastgelegen NNB kunnen gerealiseerd worden door historische of nieuwe hagen - of struweelranden te maken van ten minste 10m breedte.
- Het is van belang voor de natuur om zones te waarborgen zonder gemotoriseerd verkeer, en om zones van donkerte te behouden.

2.4 VERKEER EN VERVOER

Omgevingsvisie Waalre 2040

Mobiliteitsplannen Waalre
Vanuit de omgevingsvisie Waalre zijn vier hoofddoelen gesteld wat betreft mobiliteit:

- Verbetering van het fietsnetwerk en de toevoeging van snelfietsroutes (onder andere naar Eindhoven).
- De realisatie van mobiliteitshubs (Aalst) en het verbeteren van lokaal OV (onder andere toevoegen haltes); aandacht voor mensen zonder auto.
- Autoluwe woonwijken en stimulering mobiliteitconcepten bij nieuwbouw.
- Mobiliteit koppelen aan andere strategische thema's, zoals gezondheid en klimaatadaptatie.



Omgevingsvisie Waalre 2040

Ekenrooi Zuid, Waalre

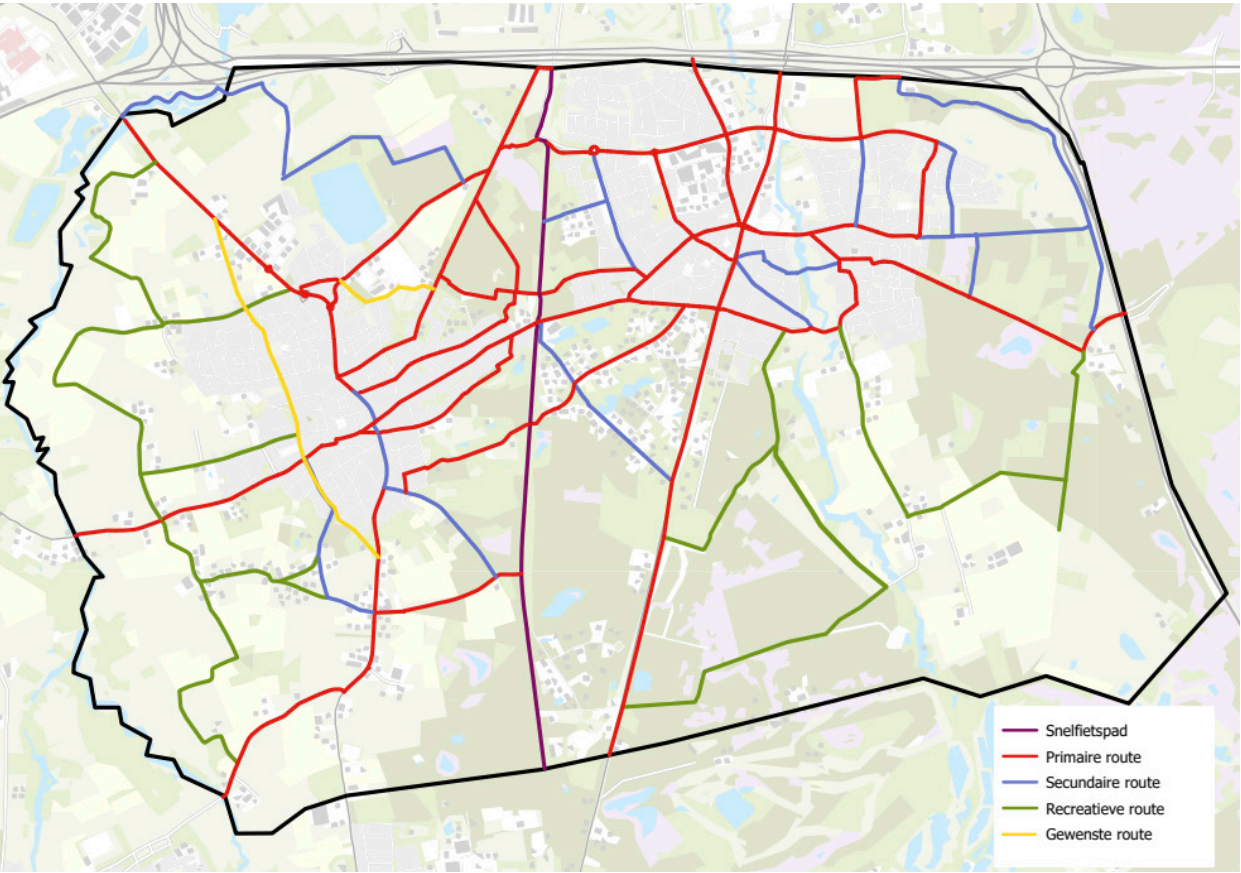
Mobiliteitsplan gemeente Waalre

De gemeente Waalre werkt aan een verkeerssysteem waarbij lopen en fietsen de standaard worden voor korte afstanden, en het openbaar vervoer binnen Waalre een volwaardig alternatief moet gaan vormen voor de auto. Hiernaast wordt elektrisch rijden en deelmobiliteit gestimuleerd. De doelstellingen per thema:

- Meer gezonde en duurzame mobiliteit
- Verbetering van wandel- en fietsinfrastructuur.
 - Stimuleren van deelmobiliteit (zoals deelauto's en -fietsen).
 - Uitbreiding van laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen.

- Verbeteren van bereikbaarheid en toegankelijkheid
- Hoogwaardig OV met hogere frequentie en betere verbindingen.
 - Vraaggestuurd vervoer en betere toegankelijkheid van bushaltes.
 - Aanpak van sluipverkeer en herinrichting van wegen.

- Hogere veiligheid en kwaliteit van leven
- Risicogestuurde aanpak van verkeersveiligheid.
 - Schoolstraten en veilige oversteekplaatsen.
 - Verminderen van geluid- en trillingshinder.
 - Slimme handhaving en educatiecampagne.



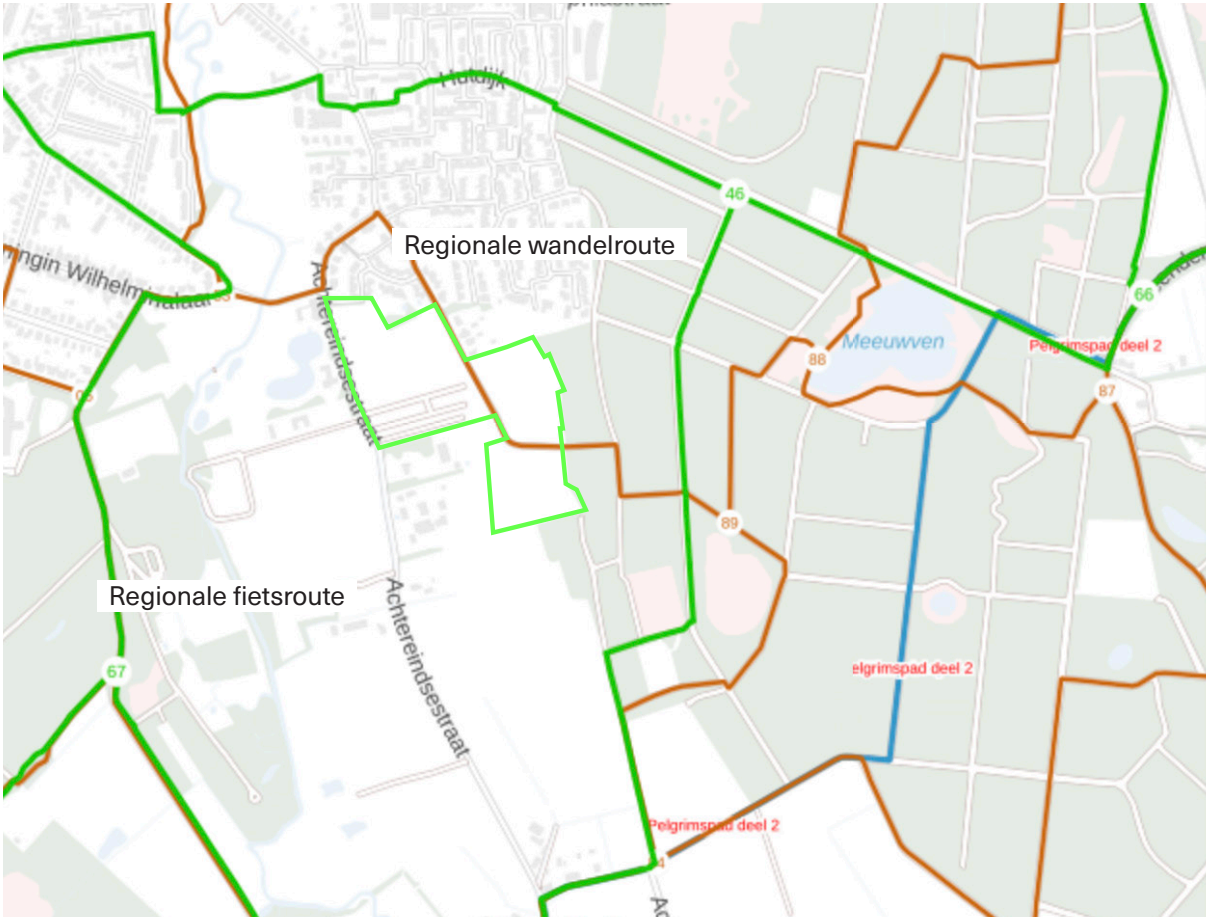
Gewenst fietsnetwerk, mobiliteitsplan gemeente Waalre

Ekenrooi Zuid, Waalre

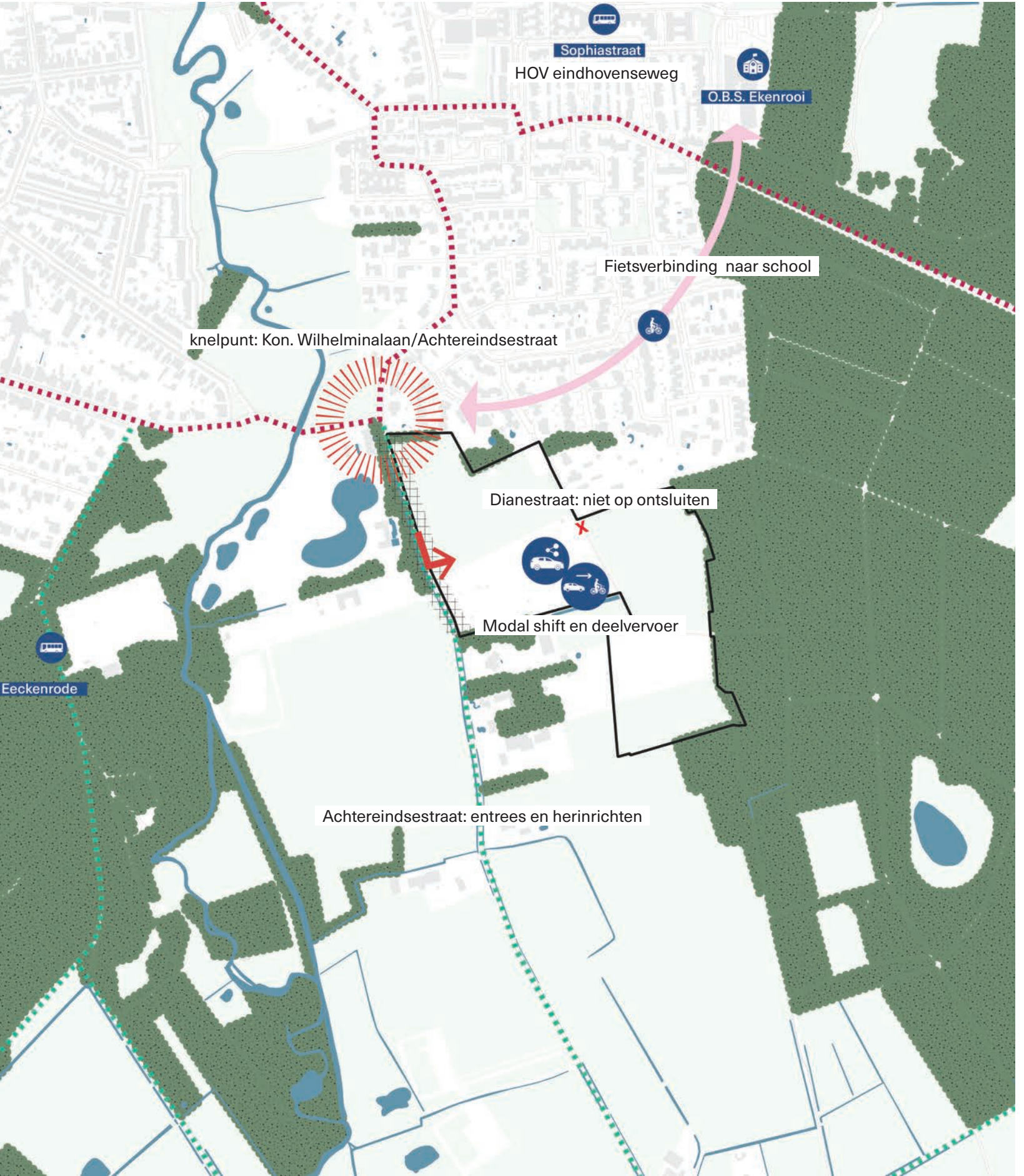
Quickscan verkeer en mobiliteit

De verkeerssituatie rondom het plangebied is eerder geïnventariseerd door RHDHV. Hieruit zijn de volgende punten naar voren gekomen:

- Er komt een HOV knooppunt aan de Eindhovensweg in Aalst, dit is relatief dichtbij de planlocatie.
- Uit een capaciteitsstudie met 300 nieuwe woningen, en bijbehorend aantal extra voertuigen, zijn geen problemen naar voren gekomen met de huidige infrastructuur.
- Er is de aanbeveling twee maal te ontsluiten vanaf het plangebied op de westzijde (aan de Achtereindsestraat).
- Er moet een nieuwe fietsverbinding
- komen vanaf het plangebied naar de school.
- Nadeel is dat er een herinrichting vereist is van de Achtereindsestraat en het kruispunt met de Koningin Wilhelminalaan.
- Een ander nadeel is dat er geen bushalte vlak aan de planlocatie ligt. De dichtstbijzijnde bushalte is Eeckenrode (ca 600m).
- Er liggen kansen voor betere fietsverbindingen en deelmobiliteit.
- Landelijk en regionaal routenetwerk: Dianestraat is onderdeel van een regionale wandelroute.



Regionale fiets- en wandelroutes. Bron: atlas voor de Leefomgeving



Quickscan projectlocatie, RHDHV



Hoe gaan we om met verkeersveiligheid voor al het verkeer en druk op het netwerk?

Parkeernormen voor bouwinitiatieven

- Voor bouwinitiatieven in de gemeente Waalre geldt dat deze op eigen terrein moeten kunnen voldoen aan de parkeervraag. Voor de functie wonen bestaat de parkeernorm uit een bewoners- en een bezoekersdeel. Het aandeel bezoekersplaatsen dat gerealiseerd moet worden per woning is 0,3 parkeerplaats per woning. Een uitzondering hierop is de categorie kamerverhuur (zelfstandig en niet-zelfstandig), hiervoor bedraagt het bezoekersdeel 0,2 per kamer.
- Het is mogelijk om mobiliteitscorrectie toegepast te krijgen voor specifieke gevallen. Bijvoorbeeld wanneer woonvoorzieningen voor specifieke doelgroepen worden gerealiseerd of wanneer deelmobiliteit binnen een project wordt gerealiseerd. De mobiliteitscorrectie voor Waalre is als volgt:
 - Correctie specifieke doelgroep maximaal 15% van de normatieve parkeerbehoefte.
 - Correctie inzet deelauto: maximaal 20% van de normatieve parkeerbehoefte.
 - Correctie inzet overige deelmobiliteit: maximaal 5% van de normatieve parkeerbehoefte.

Aandachtspunten vanuit de ingekomen vragenlijsten met specialisten

Vanuit het specialisme wegen:

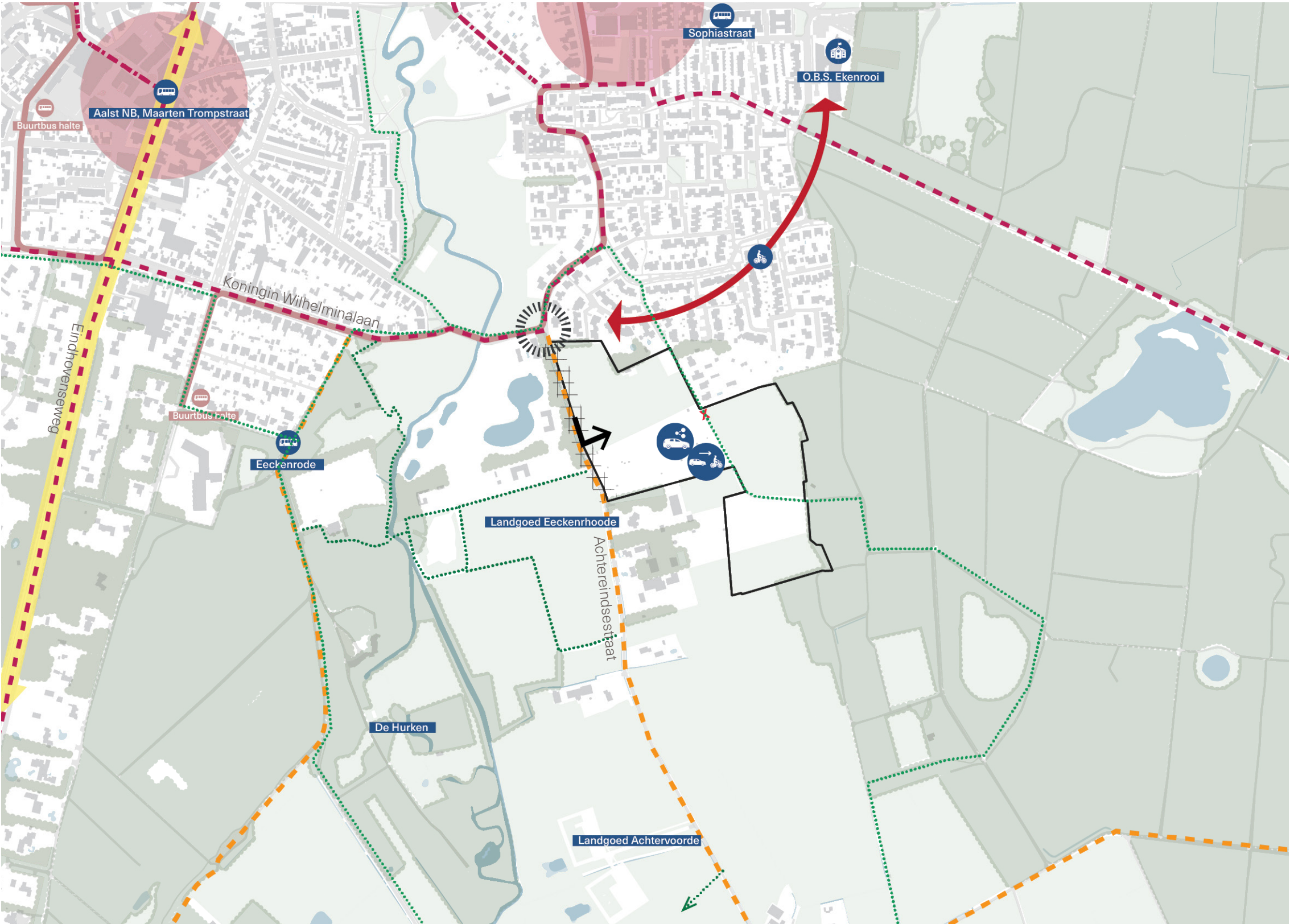
- Aandachtspunt: kwaliteit van de wegen, zowel huidige als nieuwe. Bijvoorbeeld als gevolg van bouwverkeer.
- Aandachtspunt: behouden van het dorps karakter in de uitwerking van de openbare ruimte.
- Kans voor verbinding van wandelroutes met de wandelroute van landgoed Achtervoorde.
- Er loopt een wandelpad het bos in, die een hutje of recreatiewoning ontsluit. Die ontsluiting moet hoogstwaarschijnlijk in stand blijven.

Wonen*				
	eenheid	Zone 'Centrum'	Zone 'Rest bebouwde kom'	Zone 'Buitengebied'
Aanleunwoning, serviceflat	per woning	0,8	0,9	1,0
Koop, grondgebonden, vrijstaand	per woning	1,4	1,8	2,0
Koop, grondgebonden, twee-onder-een-kap	per woning	1,3	1,7	1,8
Koop, grondgebonden, tussen/hoek	per woning	1,1	1,5	1,6
Koop, appartement, groot (> 75 m²)	per woning	1,2	1,6	1,7
Koop, appartement, midden (50 tot 75 m²)	per woning	1,0	1,4	1,5
Koop, appartement, klein (< 50 m²)	per woning	0,9	1,2	1,2
Huur, grondgebonden, vrije sector	per woning	1,1	1,5	1,6
Huur, grondgebonden, sociale huur	per woning	0,9	1,2	1,2
Huur, appartement, groot (> 75 m²)	per woning	1,0	1,4	1,5
Huur, appartement, middel/klein (< 75 m²) [incl. sociale huur]	per woning	0,7	1,0	1,0
Kamerverhuur (niet-zelfstandig)	per kamer	0,2	0,2	0,2
Kamerverhuur (zelfstandig, niet-studenten)	per kamer	0,5	0,6	0,6
Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	per woning	0,5	0,6	0,6

* Inclusief aandeel bezoekersparkeren. Het aandeel bezoekersparkeren bedraagt 0,3 parkeerplaats per woning en 0,2 parkeerplaats per kamer (categorieën 'Kamerverhuur niet-zelfstandig' en 'Kamerverhuur zelfstandig').

Parkeernormen gemeente Waalre, nota parkeernormen Gemeente Waalre 2023-heden

Conclusiekaart mobiliteitssysteem



- Legenda
- Centrumzone
 - HOV-verbinding
 - Buurtbusroute
 - bushalte
 - knelpunt verkeer
 - wandelroute regionaal
 - fietsroute recreatief
 - primaire fietsroute
 - wandelroute lokaal
 - toekomst: entree wandelroute Achtervoorde
 - entree plangebied
 - Herinrichten Achtereindsestraat
 - fietsroute basisschool
 - Niet ontsluiten op Dianestraat
 - Modal shift
 - Deelvervoer

- Huidig verkeerssysteem voldoet qua capaciteit.
- Ontsluiting moet aantakken op de Achtereindsestraat. Ontsluiting op de Dianestraat wordt onderzocht.
- Door het verwachte toenemende verkeer is er een herinrichting nodig van de kruising tussen de Koningin Wilhelminalaan en een gedeeltelijke herinrichting van de Achtereindsestraat.
- De dichtsbijzijnde bushalte ligt op 600m. Aanbeveling is om te kijken of deelvervoer een mogelijkheid zou zijn.
- Langs het plangebied lopen zowel primaire- als recreatieve fietsroutes
- Eindhovenseweg wordt getransformeerd naar HOV-verbinding.
- Verschillende lokale wandelroutes sluiten aan op het plangebied.

2.5 SOCIAALECONOMISCH

Wonen: omgevingsvisie en woonvisie

In de omgevingsvisie zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

- Hoogwaardige, gezonde, veilige en duurzame woonomgeving.
- Centraal dorps wonen in en aan de randen van Waalre en Aalst, goed bereikbaar.
- Gemengde woonmilieus met woningen van verschillende prijsklassen.
- Het is voor elke inwoner mogelijk om dicht bij huis te sporten, bewegen en elkaar te ontmoeten.

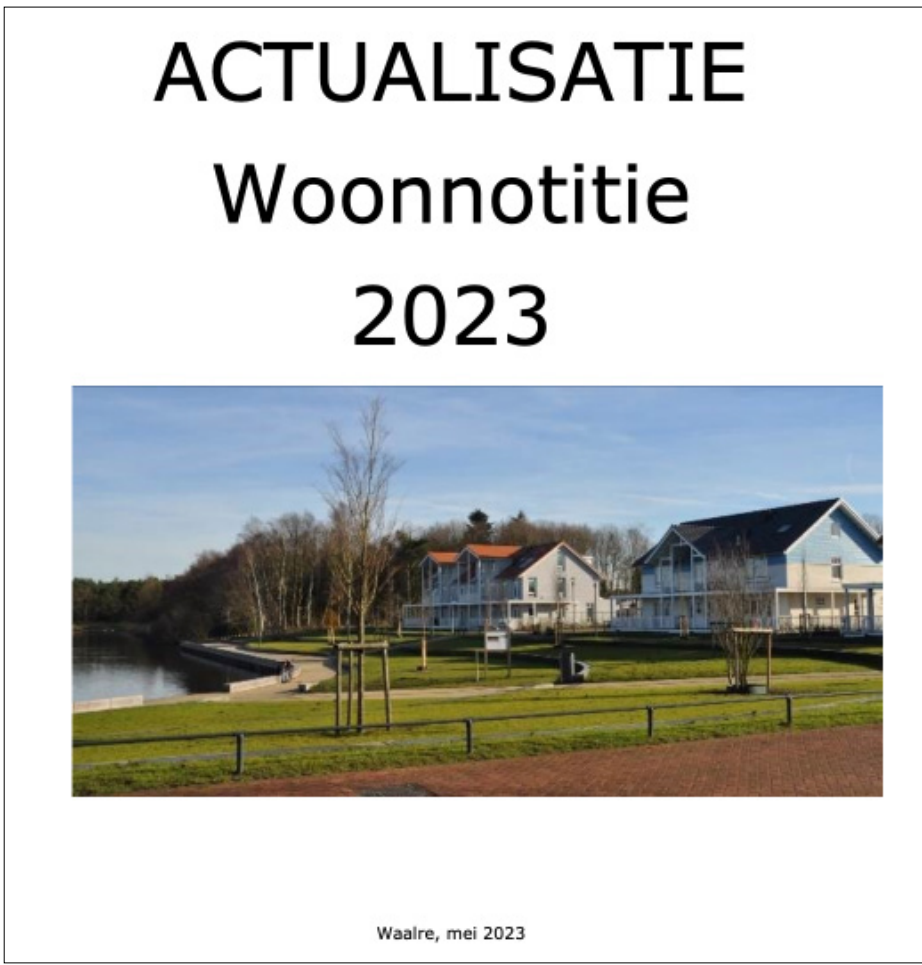
Voor Ekenrooi specifiek wordt ingezet op:

- Hoogwaardig wonen zonder aantasting van de natuur.
- Grondgebonden, woningen met een bepaalde architectonische kwaliteit.
- Hoogwaardige en gezonde openbare ruimte.
- Brainport-principes worden hier toegepast.
- Knelpunt: ontsluiting via huidige wijk Ekenrooi.
- Knelpunt en kans: Volkstuinen gezien als waardevol.

Er is behoefte aan betaalbare woningen, met name voor starters en senioren

Woningbouwopgave Waalre

30% sociale huur
16% middeldure huur
10% goedkope koop
10% betaalbare koop
10% middeldure koop
24% duurdere koop



Ekenrooi Zuid, Waalre

Omgevingsvisie - opgaven

De vier grootste opgaven uit de omgevingsvisie Waalre:

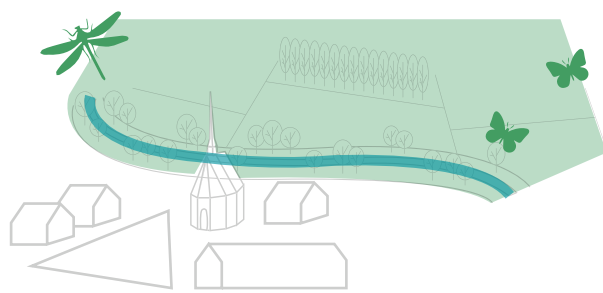


1 . Waalre als hoogwaardige en inclusieve woongemeente

Doel: Behoud en versterking van Waalre als aantrekkelijke, gezonde en veilige woonomgeving.

Acties:

- Divers woningaanbod voor alle levensfasen en inkomensgroepen.
- Verduurzaming van bestaande wijken en nieuwbouw volgens hoge kwaliteitseisen.
- Toegankelijke voorzieningen, sport en ontmoetingsplekken in de buurt.
- Inzetten op gemengde woonmilieus en innovatieve woonvormen (zoals hofjes, tiny houses).

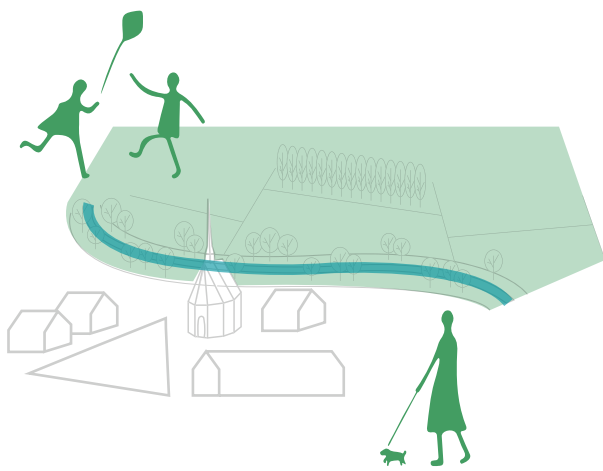


2. Behouden en versterken groene karakter

Doel: Waalre als “groene huiskamer van de Brainportregio” behouden en versterken.

Acties:

- Klimaatadaptatie: waterberging, vergroening, biodiversiteit.
- Energietransitie: kleinschalige, landschappelijk ingepaste opwekking van duurzame energie.
- Natuurinclusieve landbouw en robuuste natuurgebieden.
- Recreatief netwerk verbeteren met wandel- en fietsroutes en recreatiepoorten.

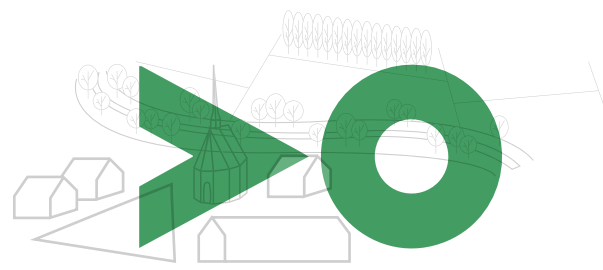


3. Werken aan een vitale en bereikbare gemeente

Doel: Economische vitaliteit, goede bereikbaarheid en levendige dorpscentra.

Acties:

- Verduurzaming en herontwikkeling van werklocaties (zoals Voldijn en Diepenvoorde).
- Compacte, multifunctionele dorpscentra met ruimte voor wonen, werken en ontmoeten.
- Investeren in duurzame mobiliteit: snelfietsroutes, mobiliteitshubs, beter OV.
- Recreatie en toerisme als impuls voor lokale economie.



4. Waalre als ‘Groene Huiskamer van de Brainportregio’

Waalre positioneert zich als aanvullend op de stedelijke dynamiek van Eindhoven en de omliggende Brainportgemeenten. De gemeente biedt hoogwaardig, groen en dorps wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

Ekenrooi Zuid, Waalre

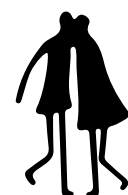
1 Demografische ontwikkelingen: bevolkingsgroei en vergrijzing.



2040

+12,1% bevolkingsgroei*1

+11,3% aandeel bevolking tussen 65 en 74*2

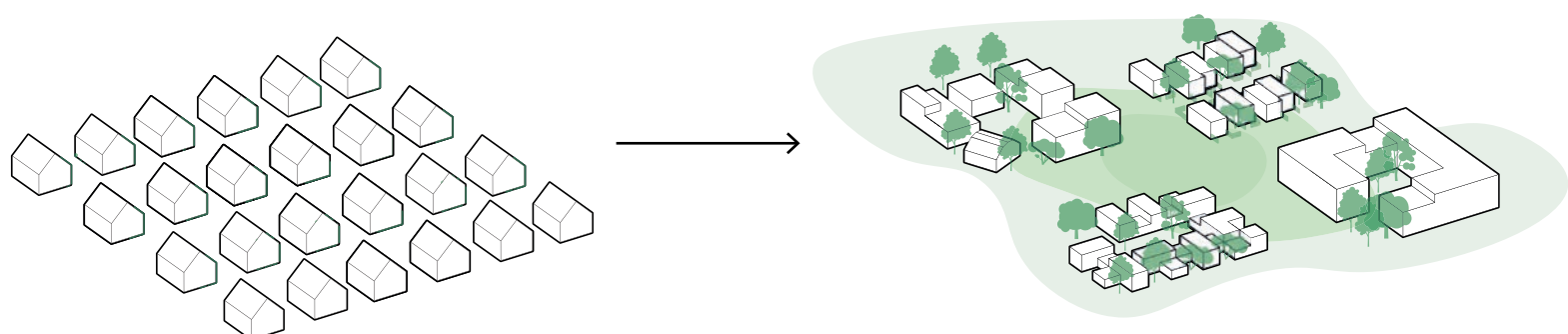


*1 Prognose ABF voor gemeente Waalre

*2 Prognose ABF voor woningmarktregio Eindhoven

3 Klimaatverandering en energietransitie

leidt tot noodzaak van versnelling van klimaat-adaptieve maatregelen.



2 Behoeftte aan diverse woningtypes: meer behoefte aan kleine woningen, en woningen die levensloopbestendig zijn.

2



Bron: visie wonen-welzijn-zorg Compaanen

Huishoudensgrootte

2,3 personen/huishouden

2025: 37% 65-plus huishouden

2040: 42% 65-plus huishouden

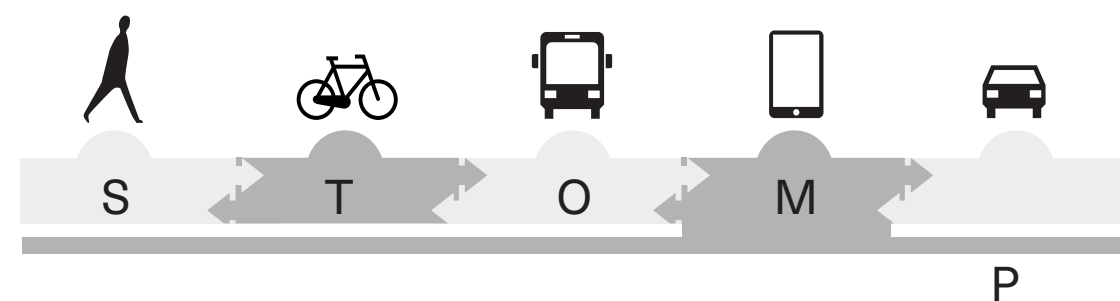
2025: 6% 85-plus huishouden

2040: 10% 85-plus huishouden

Binnen de ontwikkeling wordt het 30/40/30-beleid van de MRE toegepast.

4 Mobiliteit en bereikbaarheid

er is sprake van een groeiende druk op de bereikbaarheid en behoefte aan transitie naar duurzame mobiliteit.



Ekenrooi Zuid, Waalre

Het Achtereind is een historisch waardevol deel van het buitengebied van Aalst, met een nog grotendeels intacte esdorpstructuur. Het gebied wordt gekenmerkt door:

- Kleinschalige akkergronden en bebouwing.
- Historische wegenstructuren.
- Rust, ruimte en een sterk samenspel tussen mens en natuur.

1. Nieuwe natuurontwikkeling

Langs de Achtereindsestraat worden agrarische gronden omgevormd tot natuur. Brabants Landschap voert deze transformatie uit:

- Dempen van watergangen.
- Aanleg van vochtige heide, hooiland en houtsingels.
- Verbetering van de overgang naar bos.

Doel: versterken van het Natuurnetwerk Brabant en Natura 2000 Valkenhorst. Resultaat: robuuster natuurgebied én toegankelijk voor extensieve recreatie ("rondje Achtereind").

2. Landgoedontwikkeling aan de Achtereindsestraat

Een particulier initiatief realiseert een nieuw landgoed op 10 hectare landbouwgrond:

- Minimaal 5 hectare nieuwe natuur.
- Nieuwe wandelpaden, bruggetje en voorzieningen.
- Twee nieuwe landhuizen.
- Dit landgoed sluit aan op twee bestaande landgoederen en vormt samen een landgoedwandeling.

3. Duurzame landbouw en functieverandering

De gemeente ziet in het Achtereind geen toekomst voor intensieve landbouw.

Wel ruimte voor:

- Extensieve, natuurinclusieve landbouw.
- Verbreding met zorg, recreatie, natuurbeheer of energieopwekking.
- Lokale voedselproductie en coöperatieve initiatieven.

4. Zonne-energie als tijdelijke functie

Het zuidelijk deel van het Achtereind is aangewezen als zoekgebied voor zonne-energie.

- Combinatie met natuurontwikkeling is mogelijk.
- Gemeente benadrukt:
 - Tijdelijkheid (max. 20 jaar).
 - Landschappelijke inpassing.
 - Participatie en coöperatief eigenaarschap.

5. Verkeersmaatregelen en rustbehoud

Gemeente wil gemotoriseerd verkeer beperken in het Achtereind.

- Wegen blijven toegankelijk voor hulpdiensten, maar worden waar mogelijk afgesloten voor regulier verkeer.
- Recreatieve routes worden verbeterd, met aandacht voor natuurbehoud.



Bron: Ontwikkelperspectief buitengebied Aalst (2021)



Bron: Ontwikkelperspectief buitengebied Aalst (2021)

Ekenrooi Zuid, Waalre

3

• GEBIEDSVISIE

3.1 De opgaven en visie op een
hoger schaalniveau

3.2 Uitwerking Gebiedsvisie

3.1 DE OPGAVEN EN VISIE OP EEN HOGER SCHAALNIVEAU

Het antwoord op de omgevingsvisie en woonbehoefte

Vergroten en verduurzamen woningaanbod i.r.t. ruimtelijke kwaliteit



Aan de zuidrand van Aalst groeit Ekenrooi Zuid uit tot een dorpsuitbreiding die samenwerkt met het landschap. Bos, beekdal en zandgronden vloeien hier samen met een kleinschalige, duurzame woonomgeving. De wijk geeft doorstroming binnen het dorp een nieuwe impuls: starters, gezinnen en senioren vinden er een plek die meegroeit met hun leven. Compacte woonclusters met gedeelde groene ruimtes versterken de verbondenheid en maken verhuizen binnen het dorp vanzelfsprekend. Tegelijk vormt Ekenrooi Zuid een groene schakel tussen dorp en buitengebied, waar natuurwaarden, open ruimtes en landschappelijke overgangen elkaar versterken. Zo ontstaat een toekomstbestendige gemeenschap waarin wonen, natuur en sociale samenhang hand in hand gaan.

Dorp en landschap verbonden

Raamwerk uitbreiden en complementeren



De oost-west gerichte dekzandrug met vlaktes, de noord-zuid gerichte structuren beekdalen.



Horizontale dwarsverbindingen in het raamwerk sterken om dorp en landschap met elkaar te verbinden.

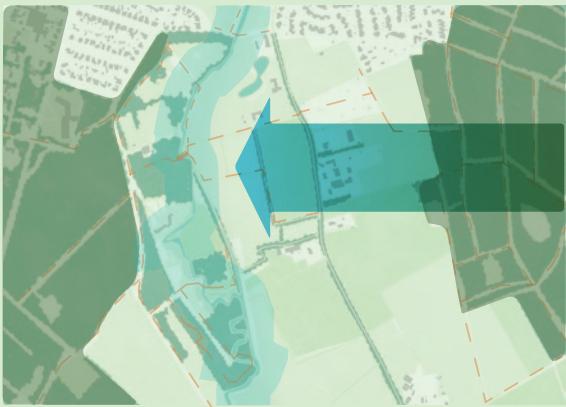
Van losse onderdelen

Tongelreep en bos als twee losse entiteiten



Ekenrooi Zuid biedt kansen om Aalst sterker te verbinden met het omliggende landschap. Langs de Tongelreep en de natuurgebieden kunnen recreatieve paden en voorzieningen het dorp verweven met de natuur. Het bos en het beekdal functioneren nu nog als losse entiteiten, maar juist hier liggen kansen om recreatieve routes en ecologische verbindingen te versterken. Zo ontstaat een robuust groen netwerk dat biodiversiteit vergroot én bewoners uitnodigt om het landschap te beleven.

focus op de beek
verankeren en verbinden.



Ekenrooi Zuid, Waalre

Naar een samenhangend landschap

Ingebed tussen Tongelreep en bos



Ekenrooi Zuid wordt de plek waar dorp en natuur samenkomen. Hier liggen kansen om Aalst te verbinden met de Tongelreep en de omliggende natuur, waarbij recreatieve paden en groene structuren het landschap verweven met de buurten. De wijk voegt zich organisch in het landschap: straatjes en buurtschappen sluiten harmonieus aan op de dorpsrand, met groen als centrale drager. Belangrijk is de verbinding tussen bos en beekdal, nu nog losse entiteiten, die straks samen een robuust netwerk vormen. Door slim in te spelen op de landgoederenzone langs de beek ontstaat een sterke ecologische structuur die biodiversiteit vergroot én bewoners uitnodigt om het landschap te beleven. Zo groeit Ekenrooi Zuid uit tot een duurzame, inclusieve wijk waar natuur, recreatie en gemeenschap elkaar versterken.

Ekenrooi Zuid, Waalre

3.2 UITWERKING GEBIEDSVISIE

Woonconcept



**compact wonen
in ongedwongen sfeer**



samen op jezelf



Ontmoeten zonder moeten.

Natuurlijke rust, stijlvol wonen



groots landschap als tuin



liefde voor het landschap

cultuurhistorie
ecologie bevorderen



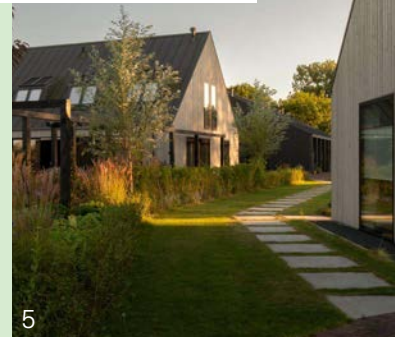
recreatie in het landschap



klimaatadaptief



Waar elke wandeling een ontmoeting kan zijn.



microcentraliteit

**kleinschalig
weefsel**



**Een gedeelde plek,
met ruimte voor ieders
eigenheid.**



Intermezzo gebiedspropositie

Ekenrooi Zuid wordt geen optelsom van losse bouwvelden, maar één samenhangende wijk. De groene ader vormt daarbij de basis: de centrale route waar alles op aansluit. Het is de plek waar je wandelt, speelt, sport en buurtgenoten tegenkomt. Aan deze ader ligt ook het hart van de wijk, de plek waar dagelijks leven samenkomt en waar bewoners en bezoekers elkaar ontmoeten.

Omdat elke fase direct op deze structuur aansluit, ontstaan geen geïsoleerde 'postzegels'. Buurten bouwen vanzelf op elkaar voort. De binnenterreinen hebben een eigen identiteit, maar zijn nooit afgesloten of anoniem; ze staan via routes, zichtlijnen en gebruik altijd in verbinding met de groene ader. Aan de bosrand vind je meer rust en privacy, maar ook daar blijf je onderdeel van dezelfde wijklogica.

Het hart van de wijk

In het centrale hart ontstaat de plek waar de wijk zichzelf organiseert. Hier ligt ruimte voor:

- Het voortbouwen op de bestaande moestuin.
- Sport, spel en seizoensactiviteiten.
- Een aanplakbord voor buurtinitiatieven.
- Een buurtbib of boekenruilkast.
- Speelaanleidingen die we eveneens in co-creatie vormgeven.
- Gelaagde verbondenheid.

Ekenrooi Zuid geeft ruimte aan verschillende vormen van contact en verschillende levensstijlen. Verbondenheid ontstaat in drie lagen:

- Landschappelijk – het landschap keert overall terug en maakt van de wijk één geheel.
- Functioneel – wandelroutes, fietspaden, speelplekken en waterstructuren vormen een doorlopend netwerk.
- Sociaal – de groene ader is de informele ontmoetingsas waar initiatieven klein kunnen beginnen en kunnen meegroeien met de wijk.



*“wonen in een omgeving waar dorpse
geborgenheid en natuur elkaar versterken
-stijlvol, groen en verbonden.”*

Samenvatting raamwerk

Op basis van de gemeentelijke beleidsanalyse, de landschappelijke analyse en de participatieve overleggen met omwonenden en leden van de ontwikkelwerkgroep zijn zes uitgangspunten geformuleerd. Deze worden in het volgende hoofdstuk nader toegelicht. De naastgetoonde afbeelding geeft een abstracte weergave van de gebiedsvisie. Samen vormen de uitgangspunten een contramal, waarbinnen ontwikkelvelden zijn ontstaan die geschikt zijn voor woningbouw. In hoofdlijnen komt dit neer op het volgende:

1. Dorpse maat en schaal

De ontwikkeling van Ekenrooi Zuid sluit aan op haar context: de kleinschalige korrel van de bestaande dorpsrand, het karakteristieke lint van de Achtereindsestraat met erven, en de groene landgoederenzone langs de Tongelreep.

2. Landschap heeft de hoofdrol

Het landschap speelt de hoofdrol in Ekenrooi Zuid. De dorpsrand krijgt een meer geleidelijke overgang: van compacte woonvelden naar een opener opzet richting het zuiden. De landschappelijke sferen bepalen de woonkarakters, variërend van een bosrijke omgeving in het oosten tot een lappendeken van velden, houtwallen en akkers in het westen.

3. Verbindende centrale as

Verbinding met landschappelijke parels Ekenrooi Zuid wordt verweven met de waardevolle natuurgebieden van Aalst, zoals het Meeuwven en het Achtereinds Laag. Een diagonale groene route – een ‘groene loper’ – verbindt het dorp via de Achtereindsestraat en Dianestraat met het bosgebied en de Aalsterheide en verbindt de bouwvelden met elkaar.

4. Gespreide ontsluiting

Het bestaande wegennet vormt de basis voor de ontsluiting. Eén of meerdere bouwvelden worden bereikbaar via de Dianestraat, waarbij het pad strategisch wordt opgeknipt zodat langzaam verkeer de overhand krijgt. De route blijft altijd toegankelijk voor nood- en hulpdiensten. De overige woonvelden worden ontsloten via zorgvuldig geplande aansluitingen op de Achtereindsestraat.

5. Volkstuinen als sociale bouwstenen van de wijk

De volkstuinen worden ingepast in de planontwikkeling en vervullen een belangrijke sociale rol. Met een toekomstige parkachtige inrichting dragen zij bij aan de recreatieve verbindingen tussen de wijk en haar omgeving.

6. Gemixte compacte woonclusters

De bouwvelden worden gemengd in typologie, programma en prijscategorie. Elk veld krijgt een sociale ontmoetingsplek, zoals een erf of parkje, en wordt alzijdig ontworpen. Zo ontstaat een actieve wisselwerking tussen de woonvelden en het omliggende groene raamwerk. Deze verbinding zorgt ervoor dat de bouwvelden geen geïsoleerd karakter hebben, maar juist onderdeel vormen van een groter geheel.



- Legenda**
- * Bouwvelden met centraal hart
 - Diagonale groene verbinder
 - Bestaande bomenlanen
 - Versterken lanen en groen connecties
 - Momenteel zone die kampt met wateroverlast bij piekbuien - potentiële locaties voor waterbuffer
 - Hooggelegen delen
 - Volkstuintjes
 - Spuitzone
 - Historische geografie

6 uitgangspunten voor de ontwikkeling



Dorpse maat en schaal

De bebouwing en openbare ruimte is fijn- en kleinschalig



Verbindende centrale as

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



Volkstuinen als sociale bouwstenen van de wijk

Beleefbaar, toegankelijk en onderdeel van het ontdeklandschap

t v t

56

Ekenrooi Zuid, Waalre



Landschap heeft de hoofdrol

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



Gespreide ontsluiting

De verkeersontsluiting wordt verdeeld over de verschillende wegen



Gemixte compacte woonclusters

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

t v t

57



Dorpse maat en schaal

De bebouwing en openbare ruimte is
fijn- en kleinschalig



Het landschap van Ekenrooi Zuid wordt gekenmerkt door veelzijdigheid en samenhang. De openbare ruimte is historisch gegroeid vanuit noodzaak en gezamenlijk gebruik, terwijl de bebouwing steeds is ontstaan vanuit behoefte. De nieuwe wijk sluit hierop aan: in de kern ontstaat een hogere dichtheid die ontmoeting stimuleert, terwijl de randen een lossere opzet krijgen waarin het groen een meer dominante rol speelt. Zo groeit Ekenrooi Zuid geleidelijk richting het open landschap.

De opbouw van de wijk bestaat uit woningen met verschillende afmetingen en kavelgroottes. Deze variatie versterkt het dorpse karakter en draagt bij aan een inclusieve buurt. Afwisseling in woningtypologieën is daarbij essentieel. Naast de gangbare woningtypen wordt ook ruimte geboden aan compactere woonvormen, geïnspireerd op de agrarische manier van wonen. Kleine groepjes woningen landen op een vanzelfsprekende manier in een landschappelijk bouwveld en voegen zich in de bestaande structuur.

Door compact te bouwen en typologieën en programma's te mixen, ontstaat er meer ruimte voor natuur, water en recreatie. Dit vergroot de woonkwaliteit en zorgt voor een wijk die stevig verankerd is in haar landschap én trouw blijft aan de dorpse maat en schaal.



Landschap heeft de hoofdrol

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



De woningbouwontwikkeling van Ekenrooi Zuid kent een gefaseerde aanpak, waarbij het landschap de onmiskenbare drager van de wijk vormt. Het robuuste groene raamwerk is de basisstructuur: flexibel genoeg om veranderingen in fasering, gebruik en beeldvorming op te vangen, en rijk genoeg om over tijd te worden verrijkt en aangepast aan toekomstige behoeften.

Het landschap bepaalt de opbouw van de wijk:

- Het raamwerk sluit aan op de bestaande dorpsrand, de lintstructuren en de groene zones langs de Tongelreep en het bosgebied.
- De verhalende rijkdom van bodem, historie en landschap vormt een toolbox die variatie in woningtypologieën, openbare ruimte en sociale structuren mogelijk maakt.
- Door flexibiliteit en diversiteit in te bouwen kan per fase worden geschakeld tussen de ontwikkeling van openbare ruimte en een brede catalogus aan woningtypen. Zo ontstaat een gevarieerd

woonlandschap met zowel bebouwde als open velden.

- De wijk wordt verweven met de landschappelijke parels van Aalst, zoals het Meeuwven en de Aalsterheide, via groene routes die recreatie en verbinding stimuleren.
- Het ruimtelijk raamwerk bestaat op hoger schaalniveau uit een gelaagd landschap met groene structuren en zichtlijnen; op lager schaalniveau uit variatie in maaiveldhoogtes, beschutte woonvelden en open structuren richting het omliggende landschap.
- Volkstuinen, erfjes en groene zones fungeren als sociale binders en versterken de leefkwaliteit.

Kortom, in Ekenrooi Zuid is het landschap de drager van de ontwikkeling. Het vormt de basis voor een dorpse woonomgeving waarin natuur, historie en sociale structuren samenkomen en waarin bodem, water en cultuurhistorie richting geven aan een duurzame en flexibele wijk.



Bronnen: 1: MVRDV & buro Harro, Arnhem 2: MTD landscapesarchitecten, Apeldoorn 3: HJK architecten, Oostermaet 4: Delva, Amersfoort, 5: Klunder Architecten, Zeist 6: Delva, Amersfoort.



Verbindende centrale as

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

In Ekenrooi Zuid ligt de nadruk op een autoluw en uitnodigend woonlandschap. De bouwvelden worden ontsloten via zorgvuldig geplande inprikkers vanaf de Achtereindsestraat, waardoor de kern van de wijk grotendeels autovrij blijft. Parkeerplaatsen liggen geclusterd aan de randen, zodat binnen én tussen de woonvelden ruimte ontstaat voor ontmoeting, groen en recreatie.

Binnen de wijk krijgen fietsers en voetgangers prioriteit. Een fijnmazig netwerk van paden verbindt de bouwvelden onderling en sluit aan op bestemmingen in de omgeving, zoals de school, de dorpskern en het buitengebied. Deze routes zijn niet alleen functioneel, maar worden versterkt door de groene loper: een diagonale centrale as die de wijk doorkruist en langzaam verkeer richting het Meeuwven, het Achtereinds Laag en de Aalsterheide begeleidt. Zo wordt langzaam verkeer een aantrekkelijk alternatief voor de auto en ontstaat een dwaalmilieu waar wandelen en verblijven vanzelfsprekend onderdeel zijn van het dagelijks leven.

De groene loper vormt het hart van de wijk en verweeft Ekenrooi Zuid met de landschappelijke parels van Aalst. Zij fungeert als recreatieve en ecologische drager, verbindt de woonvelden met elkaar en opent de wijk naar haar omgeving. Door deze centrale structuur ontstaat een sterke synergie tussen wonen, landschap en recreatie, waarbij de wijk stevig verankerd blijft in haar groene raamwerk.



Bronnen: 1, 2, 4 & 5: Kolpa Architecten, Mix architectuur, Echo Urban Design, Nijmegen, Stelt Zuid, 3: MIX architectuur, Kerckebosch

Ekenrooi Zuid, Waalre



Gespreide ontsluiting

de verkeersontsluiting wordt verdeeld over de verschillende wegen



Het landschap van Ekenrooi Zuid nodigt uit tot veelzijdig gebruik en beweegt mee met de behoeften van bewoners. De bouwvelden kennen een compacte autotoegankelijkheid: parkeervoorzieningen liggen dicht bij de ontsluitingsroutes, waardoor delen van de wijk autoluw of zelfs autovrij kunnen zijn. Dit creëert ruimte voor een fijnmazig netwerk van paden dat flexibiliteit in mobiliteit mogelijk maakt. Voetpaden, fietspaden en achterpaden vormen aantrekkelijke alternatieven voor de auto en zorgen voor snelle verbindingen naar het dorp en naar het buitengebied. Tegelijkertijd nodigt de aaneengeschakelde landschapsstructuur uit tot wandelen en recreatief gebruik.

Door deze opzet ontstaat een flexibel en divers woonlandschap: compact waar ontmoeting en bereikbaarheid centraal staan, opener en groener waar de wijk overgaat in het landschap. Zo wordt de leefkwaliteit versterkt en krijgt Ekenrooi Zuid een uitnodigend karakter dat inspeelt op verschillende woonstijlen en gebruiksvormen.

De ontsluiting is gespreid en sluit aan op het bestaande wegennet. Eén of meerdere bouwvelden worden bereikbaar via de Dianestraat, waarbij het pad strategisch wordt opgeknipt zodat langzaam verkeer de overhand krijgt. De route blijft altijd toegankelijk voor nood- en hulpdiensten. De overige woonvelden sluiten zorgvuldig aan op de Achtereindsestraat, waardoor de verkeersstructuur overzichtelijk en dorps van schaal blijft.



Bronnen: 1: Wurck, Kerckebosch, 2: Atelier Loos van Vliet, Kerckebosch, 3: Buro Harro, Schoonoord



Volkstuinen als sociale bouwstenen van de wijk

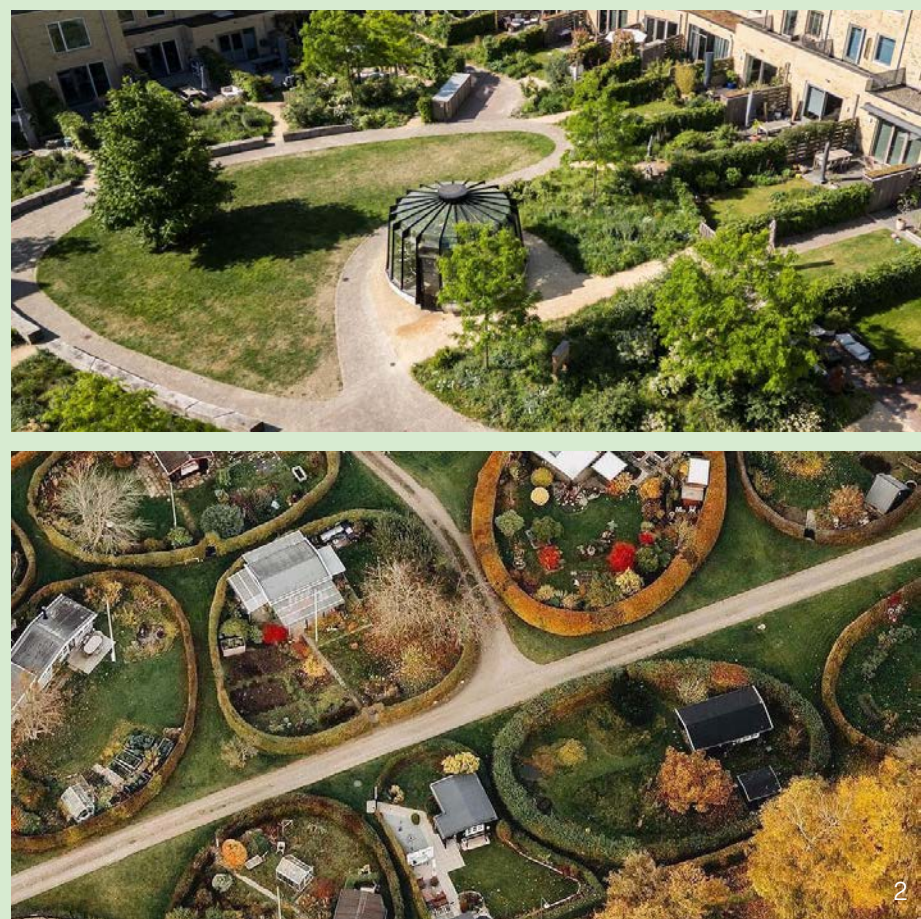
beleefbaar, toegankelijk en onderdeel van het ontdeklandschap

In Ekenrooi Zuid krijgen de volkstuinen een prominente plek binnen de wijkontwikkeling. Zij vormen niet alleen een plek voor tuinieren en kleinschalige voedselproductie, maar zijn vooral bedoeld als sociale bouwstenen van de wijk. Hier ontmoeten bewoners elkaar, delen zij kennis en werken zij samen aan een groene en duurzame leefomgeving. De volkstuinen versterken zo de sociale cohesie en dragen bij aan een inclusieve buurt waar jong en oud elkaar vinden.

De volkstuinen worden ingepast in het groene raamwerk van de wijk en krijgen een parkachtige inrichting. Daarmee worden zij vanzelfsprekend onderdeel van de recreatieve structuren die Ekenrooi Zuid verbinden met haar omgeving. Wandel- en fietspaden lopen langs en door de tuinen, waardoor zij niet alleen functioneel zijn, maar ook een aantrekkelijke bestemming vormen voor bewoners en bezoekers.

Een belangrijk element hierin is de centrale groene loper: de diagonale route die de wijk verbindt met de landschappelijke parels van Aalst, zoals het Meeuwven en de Aalsterheide. De volkstuinen sluiten direct aan op deze loper en versterken de recreatieve waarde ervan. Zo worden zij onderdeel van een groter netwerk van langzaam-verkeerroutes en groene verblijfsplekken, waarin natuur, ontmoeting en beweging samenkomen.

Door deze verweving krijgen de volkstuinen een meervoudige betekenis: zij zijn sociale ontmoetingsplekken, dragen bij aan duurzaamheid en biodiversiteit, en maken deel uit van het recreatieve landschap dat Ekenrooi Zuid kenmerkt. Daarmee vormen zij een cruciale schakel in de ontwikkeling van een wijk die stevig verankerd is in het landschap en waar de groene loper de verbinding legt tussen wonen, natuur en gemeenschap.



Bronnen: 1: DELVA, Utrecht, 2: Søren Carl Theodor Marius Sørensen, 3: Karres en Brands & EFFEKT, Kopenhagen



Ekenrooi Zuid, Waalre



Gemixte compacte woonclusters

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



Reagerend op de landschappelijke onderlegger ontstaan in Ekenrooi Zuid compacte bouwvelden die zich voegen in organische verkavelingspatronen en aansluiten op de ontsluitingsstructuur van de wijk, gevormd door de Dianestraat en de Achtereindsestraat. Verdichting betekent hier geen hoogbouw maar een compacte en intieme manier van bouwen waarbij elk bouwveld een solide basis kent van laagbouw van twee tot drie bouwlagen en waar nodig een stapeling van woningen, bijvoorbeeld voor starters. De dichtheid en het bebouwingsbeeld verschillen per locatie en reageren op de context, dicht bij het dorp ontstaat een meer traditionele dichtheid waardoor een herkenbare aansluiting wordt gecreëerd richting de bestaande dorpsrand terwijl richting het landschap de korrel geleidelijk fijner en minder compact wordt. Binnen dit raamwerk ontstaat een diverse mix van typologieën en programma's die inspeelt op trends zoals vergrijzing en de groei van een- en tweepersoonshuishoudens, wat vraagt om een variatie aan kleinere woningen die goed toegankelijk zijn en nabij voorzieningen liggen maar ook om grondgebonden woningen en appartementen die doorstroming mogelijk maken. Afhankelijk van ligging, oriëntatie en landschappelijke context krijgen de bouwvelden een eigen karakter dat varieert van meer dorps tot meer landschappelijk van aard. Een bijzonder element binnen de wijk is het centrale hart van de bouwvelden, een dorpelijke ruimte die fungeert als plek voor ontmoeting en spel en die ruimte biedt voor sociale activiteiten, buurtinitiatieven en kinderen die er veilig kunnen spelen. De exacte invulling kan samen met toekomstige bewoners worden bepaald zodat het een gedragen en levendige plek wordt met mogelijkheden voor een buurtschuur, een stamtafel, een jeu-de-boulesbaan of een speelplek. Woningen oriënteren

zich met hun voorzijde op deze ruimte waarbij veranda's, Brabantse stoepjes en kleine buitenruimtes bijdragen aan de sociale dynamiek en auto's hier slechts te gast zijn omdat parkeren minimaal is en grotendeels elders plaatsvindt zodat de gebruiksfunctie altijd voorop staat. Het indicatieve woningbouwprogramma is toegepast om de haalbaarheid van het geambieerde aantal woningen een plek te geven binnen het ontwerpgebied waarbij wordt uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van circa 25 - 30 woningen per hectare binnen de planbegrenzing. De manier van wonen krijgt een verfijning waarbij niet alleen huizen worden gebouwd maar gemeenschappen worden gevormd en waarbij typologieën aansluiten op de vraag van vandaag en morgen.



Bronnen: 1: Kolpa Architecten, Mix architectuur, Echo Urban Design, Nijmegen, Stelt Zuid, 2: MIX architecture, Kerckebosch 3: CRKL architecten, Haarzuilen

Ontsluiting en parkeren

De meeste bouwclusters kennen een compacte ontsluiting, waarbij parkeervoorzieningen dicht bij de hoofdroute liggen zodat delen van het bouwveld autovrij of autoluw kunnen zijn. Binnen het bouwveld ontstaat een fijnmazig netwerk van paden dat zorgt voor doorsteekjes en alternatieven voor de auto. Voet- en fietspaden verbinden de wijk met het dorp, buitengebied en het omliggende landschap. De aaneengeschakelde groenstructuur blijft zoveel mogelijk vrij van kruisingen met gemotoriseerd verkeer en nodigt uit tot wandelen en ontmoeten.

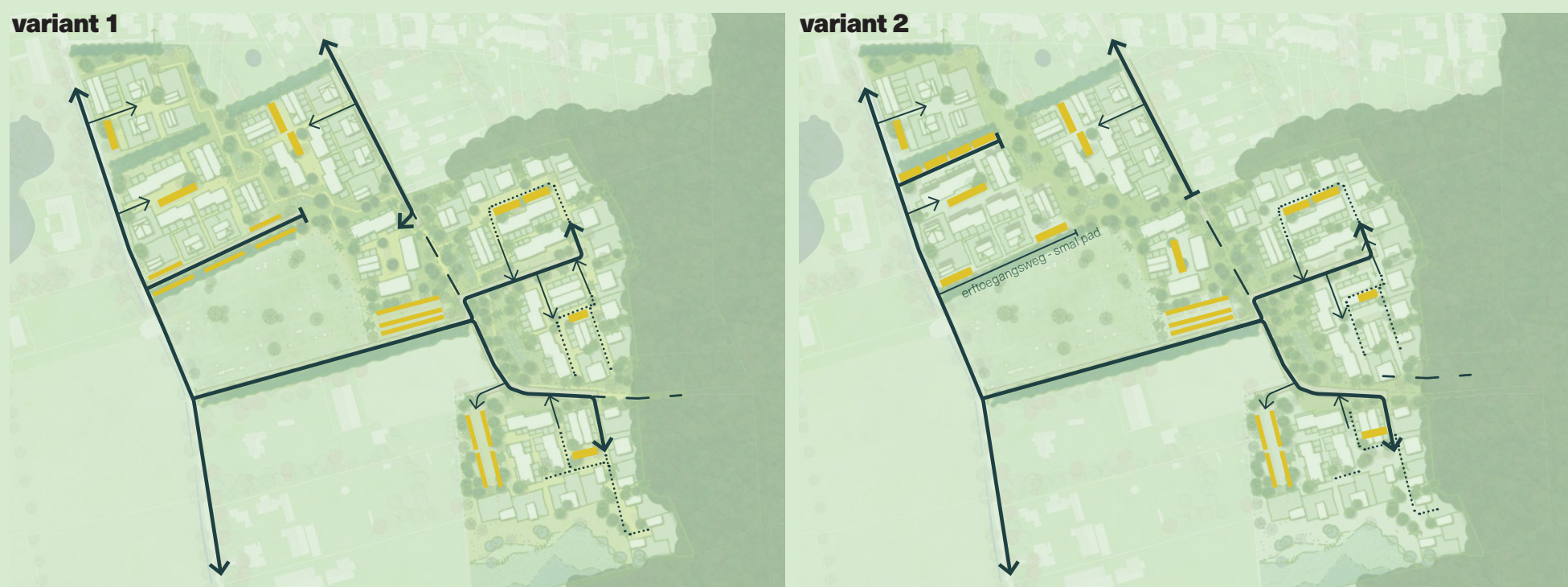
De bebouwing sluit aan op het raamwerk en reageert op de begrenzing met Achtereindestraat en Dianestraat, waardoor een agrarisch- en dorpeijk lint ontstaat. Richting het landschap zijn de randen juist speels en afwisselend, met verspringingen die de wijk een eigen karakter geven. Voortuinen zijn vaak beperkt of ondiep, passend bij de historische referentie van wonen in het landschap.

Binnen het bouwveld worden diverse vormen van parkeren toegepast: compact op het erf, op de kavel, langs de weg tussen het groen en in groen ingepakte parkeercoffers. Zo ontstaat een samenhangend geheel waarin parkeren zorgvuldig wordt ingepast, maar groen en langzaam verkeer de boventoon voeren.

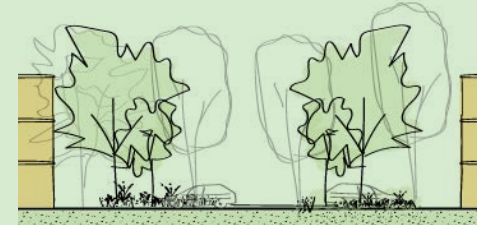
De verkeersontsluiting kent twee varianten. In de eerste variant ligt het meest centrale bouwveld aan de parkeervoorzieningen. De Dianestraat wordt eerder opgeknipt en blijft uitsluitend toegankelijk voor nood- en hulpdiensten. De overige ontsluitingswegen worden zoveel mogelijk langs de randen bij de volkstuinten gepositioneerd.

In de tweede variant krijgt de weg langs de volkstuinten een minder dominante rol en staat een centrale groene as centraal. De parkeerplaatsen worden hierbij meer gecentreerd tussen de bouwvelden.

In de vervolfase wordt de verkeersontsluiting verder geoptimaliseerd, waarbij kan worden gekozen voor een van de varianten of een combinatie hiervan.



1. op het erf
Parkeren geclusterd aan de achterzijde van de bouwblokken



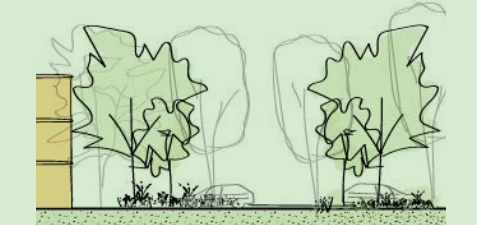
vbnb: B+B Veghels Buiten - Buro Harro Brinkwonen

2. langs de straat
Parkeren geclusterd aan de rand van de locatie, groen ingepakt



vbnb: MIX architecture, Kerckebosch - Buro Lubbers 't Zand Son & Breugel - Buro Lubbers Stadhoudersperk Vught

3. in clusters
Parkeerplekken verwerkt in het landschap



vbnb: MIX architecture, Kerckebosch - CRKL architecten, Haarzuilen



van tuijn stedenbouw
landschap
onderzoek

van tuijn stedenbouw

Nachtegaallaan 13m
5613CM Eindhoven

040 2094164
info@tomvantuijn.com
www.tomvantuijn.com