RAADSINFORMATIEAVOND

GEBIEDSVISIE DE PRACHT E.O.

6 APRIL 2021

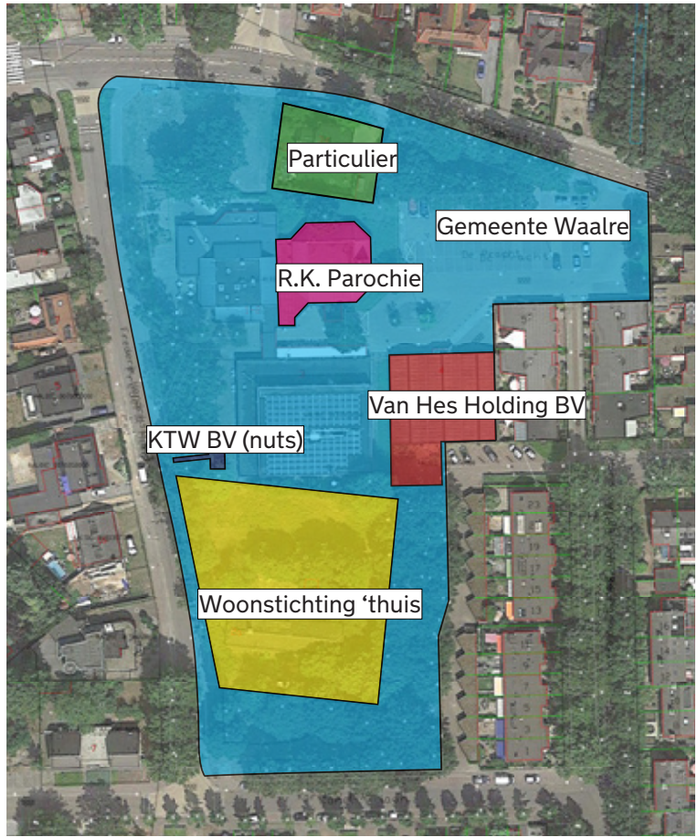
BRAM DAAMEN - WAALRE

THOMAS HYAMS -WAALRE

TESKE DE RUIJTER - V|DR

GEMEENTE WAALRE

DE PRACHT



GEMEENTE WAALRE

DOEL VAN VANDAAG

- Terugblik & kaders raad
- Toelichting proces
- Ruimtelijke karakteristieken & uitgangspunten
- Resultaten participatiesessies
- Scenario’s incl. afwegingen
- Voorstel visie en dialoog
- Vervolgtraject

GEMEENTE WAALRE

HISTORIE

- 2007: Aankoop ‘thuis met oog op herontwikkeling
- 2008-2014: Financiële crisis, wel een paar plannen gemaakt
- 2016: Idee huisvesting statushouders en ex-gedetineerden
- 2020: Kaders raad & nieuwe start

> Boerderij is altijd verhuurd geweest (wooninitiatief Waalre) en nu anti-kraak

GEMEENTE WAALRE

OPDRACHT VAN DE GEMEENTERAAD (3 MAART 2020)

Uitgangspunten:

- Betaalbare woningbouw voor kleinere huishoudens
  (Anders dan de al aanwezige gezinswoningen)
- Borgen van de groene kwaliteit
- Plan dient aan te sluiten bij de omgeving
- Duurzaamheid
- Omgeving actief betrekken (omwonenden en eigenaren/huurders)

GEMEENTE WAALRE

URGENTE BEHOEFTE AAN BETAALBARE WONINGEN

In heel Waalre, en ook in Ekenrooi, groot tekort aan woningen voor starters, senioren en met name in de betaalbare huursector.

Woonopgave gemeente (Woonnotitie ‘Goed wonen in 2030’):

- Jongeren en starters: nieuwbouw goedkope huur en koop (110 in 10 jaar)
- Senioren: in alle prijsklassen
- Sociale huurwoningen (200 in komende 10 jaar)

GEMEENTE WAALRE

SOCIALE HUURWONINGEN

Legenda woningen thuis:

- verhuur
- tijdelijke verhuur
- sloop
- verkoop

- Wooninc, 280 woningen
- Woonbedrijf 204 woningen
- 'thuis 807 woningen

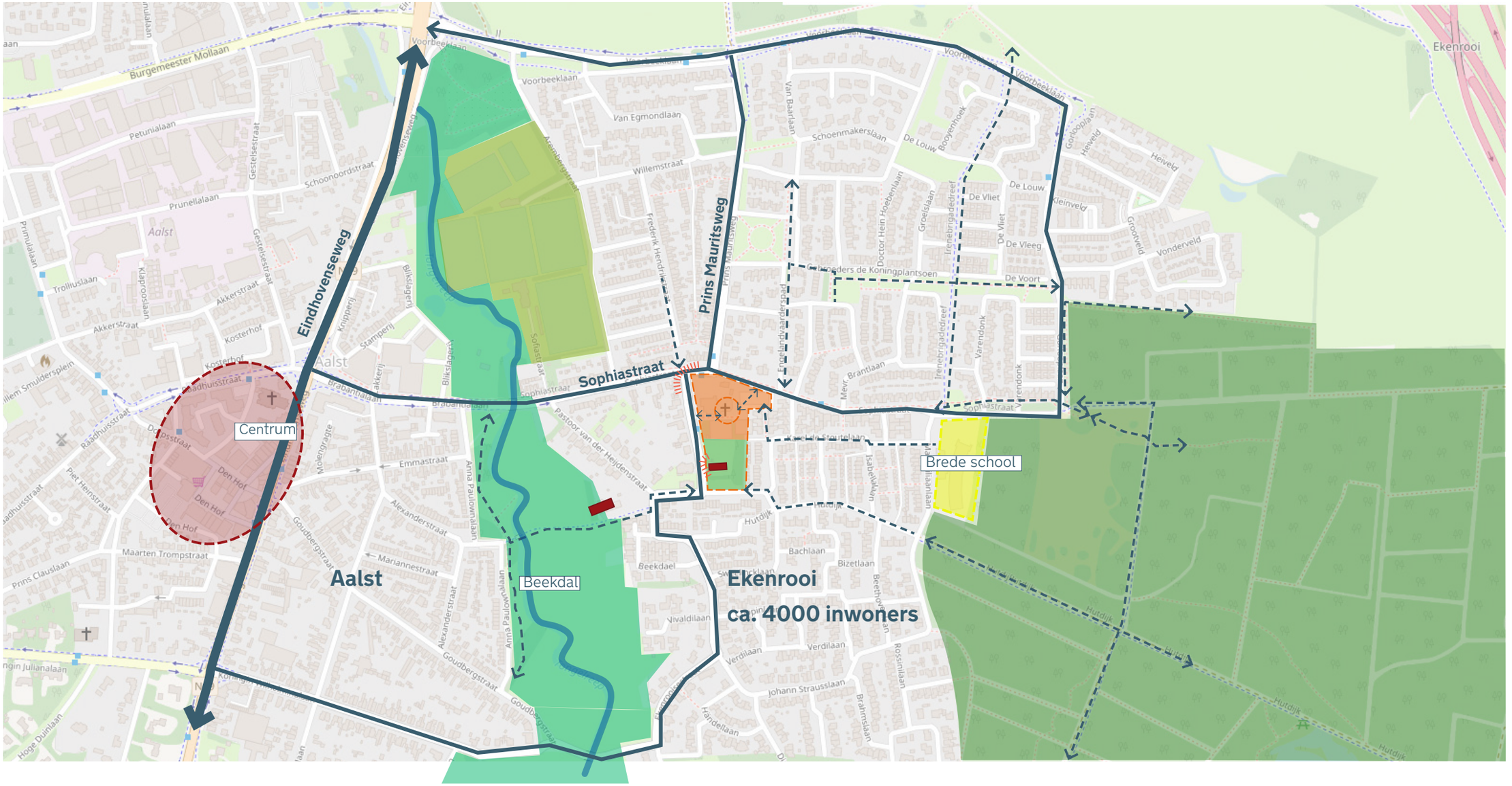
TOELICHTING PROCES

PROCES STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

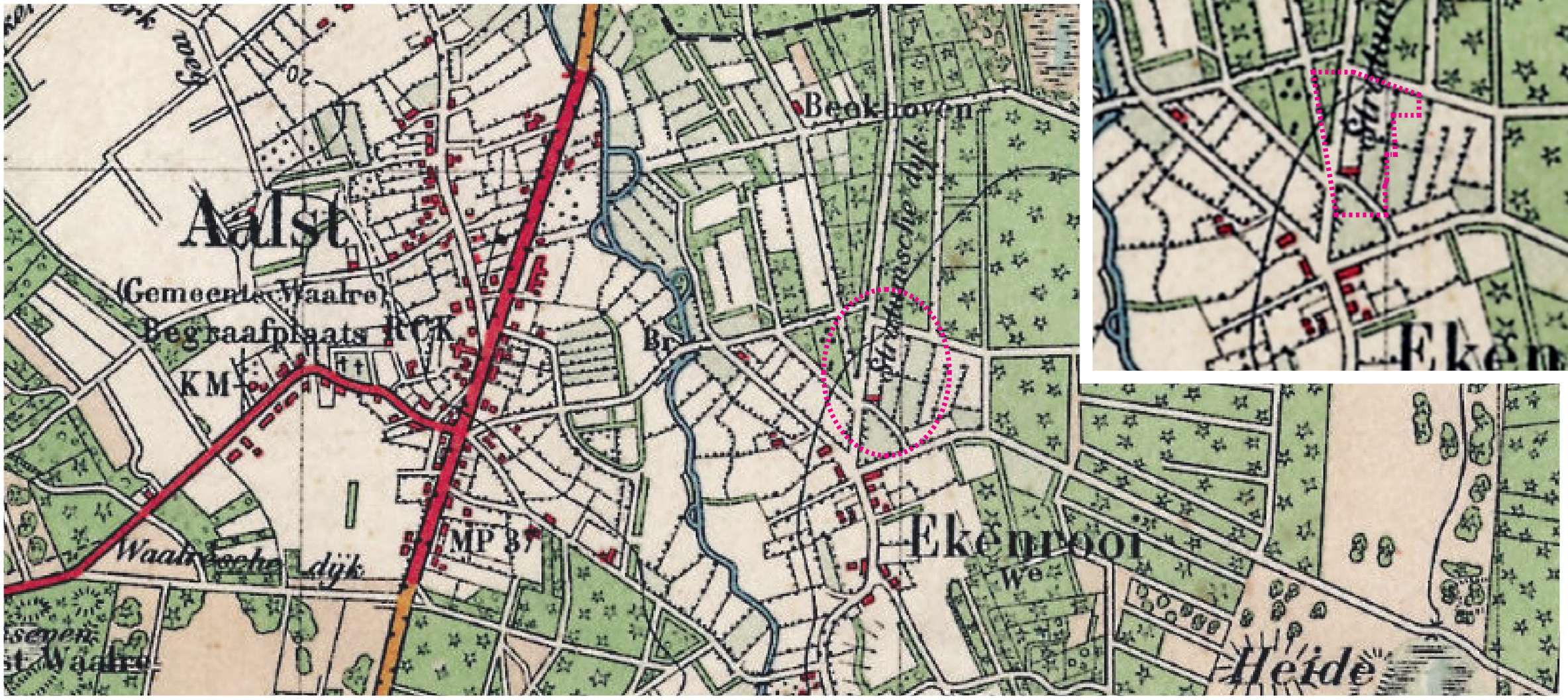
- September ‘20: Interviews met stakeholders in het plangebied
  Ophalen kijk op de plek, toekomstwensen en sentiment
- December ‘20: Online bijeenkomst met omwonenden en stakeholders
  Toetsen visie op de opgave, feedback op modellenstudie en ophalen aanvullende wensen, zorgen en aandachtspunten
- Januari ‘21: Integrale ambtelijke werksessie
  Toetsen modellenstudie en ophalen aanvullende randvoor-waarden
- Januari ‘21: Aanvullende 1 op 1 gesprekken omwonenden
  N.a.v. bewonersavond nadere wensen en zorgen opgehaald
- Maart ‘21: Online dialoogsessies(4x) met omwonenden en stakeholders
  Terugkoppeling resultaten bewonersavond en toetsen ruimte-lijke scenario’s

RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEKEN

Ligging van het gebied | Voorzieningencluster centraal in Ekenrooi



Historische kaart 1930 | Van oorsprong verzameling van boerderijen



Historische groei 1960 en 2000 | Grootschalige groei vanaf de jaren ‘80

Historische duiding beplanting | Historie nog deels leesbaar

- Historische karakteristiek deels leesbaar in beplantingstructuur
- Oorspronkelijke Rooische Hoeve uit 1858, lag aan de oude Prins Mauritsweg
- Herbouw na 1977, huidige boerderij lijkt niet op de oorspronkelijke en wat noordelijker herbouwd
- Authentieke en groene uitstraling hoeve voelbaar

Positie aan de hoofdweg | De Pracht op zichtocatie

Parkeerplaats en entree | Veel verharding en anonieme uitsraling

Bebouwing rondom het gebied | Beperkte bouwhoogte

rijwoningen 1 laag met forse kap
zuidzijde

diversiteit vrije kavels, 1 laag met kap
westzijde

lage patio's aan het pad
noordoostzijde

'20 rijwoningen 1 laag met forse kap
noordzijde

rijwoningen 2 lagen met kap
zuidoostzijde

gemeenschapshuis en
sporthal

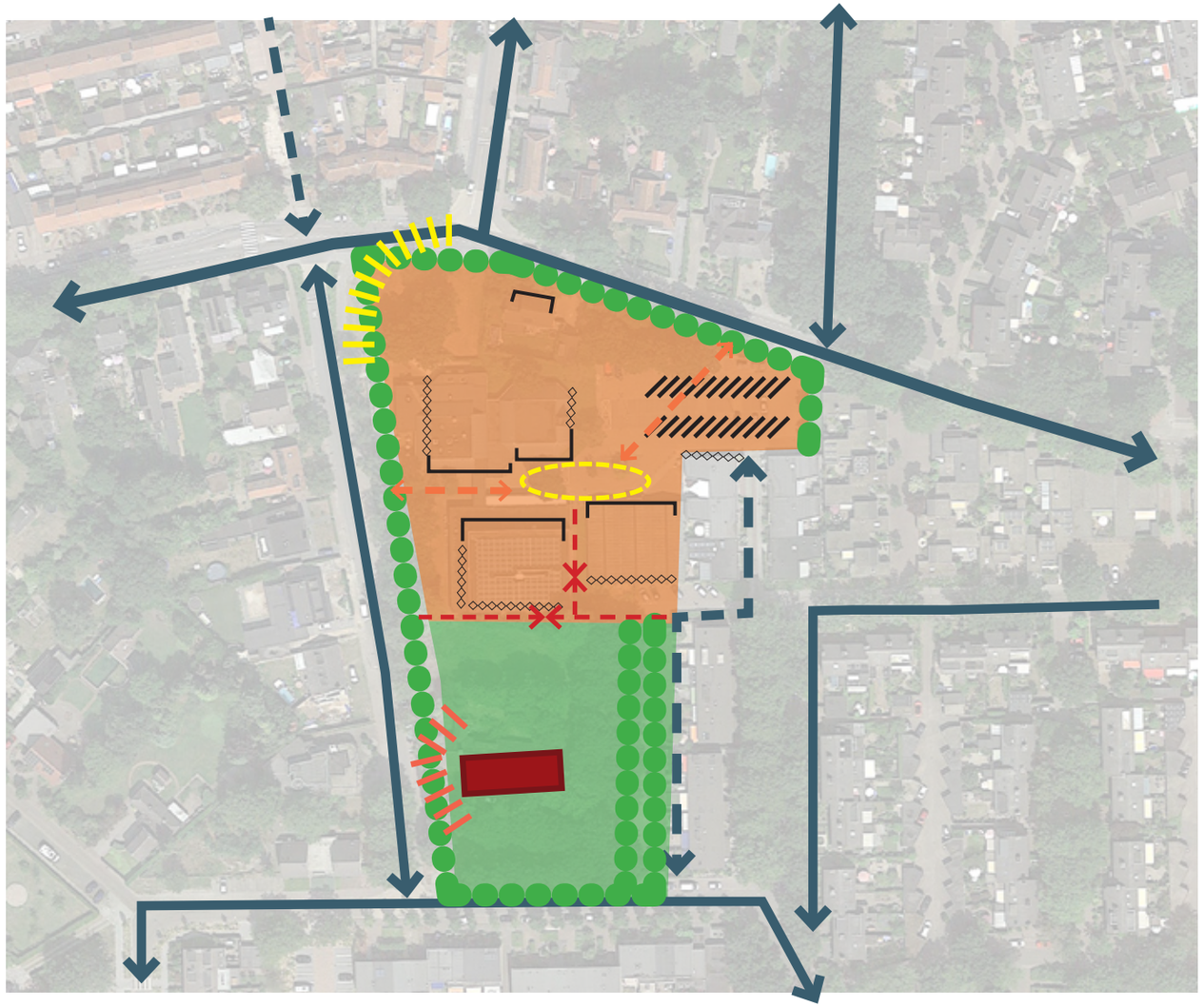
Groene omzoming van het gebied | Goede kwaliteit bomen

eikensingel
zuidoostzijde

laanbomen
westzijde

bomenweide
noordzijde

Ruimtelijke karakteristieken | Conclusies



Conclusie ruimtelijke karakteristieken

- Groene omlijsting plangebied
- Groen domineert, oude bomen zijn vitaal en waardevol
- De Pracht gelegen op zichtlocatie
- Entree's voorzieningencluster intern georiënteerd
- Veel dichte gevels naar buitenzijde gericht
- Openbare ruimte oogt anoniem, rommelig en sleets
- In het gebied is de doorwaadbaarheid beperkt
- Rooische hoeve karakteristieke plek voor de buurt, vanuit cultuurhistorie niet waardevol.
- Bebouwing omgeving is divers (rij/vrijstaand/patio) en bouwhoogte beperkt (1 á 2 lagen, platgedekt of met kap)

Ruimtelijke uitgangspunten

Algemeen

- Behouden en ‘oppoetsen’ groene omlijsting.
- Noordzijde behouden als maatschappelijk ‘hart’
- Zuidzijde lommerrijk woonmilieu
- Toegankelijkheid verbeteren voor voetgangers.

Noordzijde

- Zichtbaarheid naar Sophiastraat.
- Behoud en versterken historische groene overhoek
- Verbeteren openbare ruimte binnengebied: aantrekkelijke ontmoetingsplek + paden.
- Behoud collectieve parkeerplaats, fraai inpassen.
- Bouwvolumes aansluitend op omgeving.

Zuidzijde

- Ontwikkeling in het groen.
- Historie van de hoeve, indien mogelijk, behouden
- Behoud buitenste eikensingel.
- Parkeren op eigen terrein inpassen.
- Landschappelijke inpassing sporthal versterken.
- Maximaal 2 tot 3 bouwlagen

Een visie in samenhang, maar een logische twee-deling:

1. Historische groei:
- noordzijde kenmerkende driehoek, overige deel overschrijven grote bouwvolumes de historische structuur.
- Zuidzijde oude hoeve sfeer beleefbaar door boerderij en oude eikensingel.

2. Ligging en gebruik:
- voorzieningen liggen aan noordzijde aan grotere wegen en op zichtlocatie
- zuidzijde is onderdeel van woonwijk

RUIMTELIJKE SCENARIO’S

Ruimtelijke scenario’s | Verschillende mogelijkheden

Scenario’s | Twee zones - Twee fases - Ruimtelijke inwisselbaar

Scenario’s | Twee zones - Twee fases - Ruimtelijke inwisselbaar

RESULTATEN PARTICIPATIESESSIES

Algemeen brede bijeenkomst nav modellenstudie:

- Eerste bewonersavond: ca. 50 bewoners aanwezig
- Circa 9 bewoners aanvullend 1 op 1 gesproken.
- Wantrouwen richting ‘thuis aanvankelijk erg hoog.
- Veel weerstand tegen verandering en verdwijnen hoeve.

Algemeen tweede bijeenkomst nav scenario’s:

- Bij dialoogsessies ca. 25 aanwezigen.
- Weerstand veelal geslecht.
- Mensen voelden zich gehoord en zagen hun wensen, zorgen en ideeën terugkomen in scenario’s.
- Een enkeling wil geen ontwikkeling, zorgen over hoogbouw, drukte en parkeergelegenheid.

Ruimtelijk:

- Sporthal doorn in het oog
- Grote aversie 'hoogbouw', voorkeur voor 2 lagen met evt een terugliggende 3e laag (setback)
- Veel waarde hechten aan groene karakter
- Sfeer van de Rooische Hoeve wordt gewaardeerd
- Openbare ruimte en gebouwen verdienen meer elan
- Geen uitgesproken voorkeur getoonde scenario's, behalve bewoners Maria van Bourgondiëlaan, zorgen over 3e bouwlaag

Programmatisch:

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

DRIE SCENARIO’S NOORDZIJDE

Scenario 1 | Handhaven huidige situatie

Ruimtelijke kwaliteit	Blijft matig	-
Toekomstbestendige invulling	Blijft matig	-
Faciliteren gemeen-schapshuis	Niet gefaciliteerd	-
Versterken sociale ont-moetingen	Niet gefaciliteerd	-
Draagvlak omgeving	Matig	-
Woningbouwbehoefte	Geen woningbouw	-
Financieel*	Neutraal	+

** in het kader van klimaatadaptatie en duurzaamheidseisen in de toekomst investering noodzakelijk*

Scenario 1 | Handhaven huidige situatie

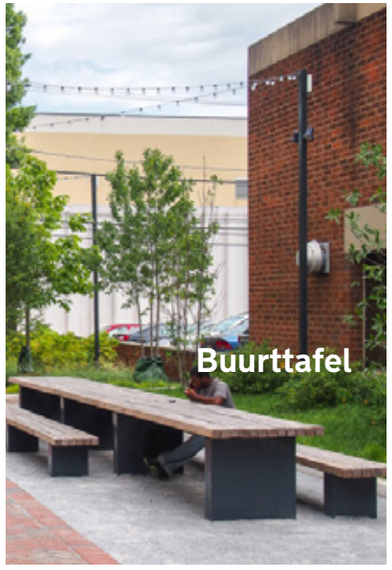
Scenario 2 | Revitaliseren openbare ruimte & uitbreiding de Pracht

Kenmerken:
- Herinrichting openbare ruimte:
- Verbeteren verblijfskwaliteit
- Versterken groen
- Inpassen parkeren
- Gevel- en entree verfraaiing gebouwen

Ruimtelijke kwaliteit	Revitaliseren	+
Toekomstbestendige invulling	Klimaatadaptieve inrichting	+/-
Faciliteren gemeen-schapshuis	Extra ruimte gefaciliteerd	+
Versterken sociale ont-moetingen	Ruimte voor parti-cipatieve invulling	+
Draagvlak omgeving	Voorkeursscenario	+
Woningbouwbehoefte	Geen woningbouw	-
Financieel*	- Ca. 500.000,-	-

** In het kader van duurzaamheidseisen in de toekomst toch een keer flinke investering noodzakelijk voor de gebouwen (sloop-nieuwbouw en/of grootschalig onderhoud).*

Scenario 2 | Revitaliseren openbare ruimte & uitbreiding de Pracht



Doorkijk-scenario (3/4) | Gebiedsontwikkeling met MFA

Kenmerken:
- Sloop vastgoed
- MFA met gemeenschapshuis, fitness en appartementen
- Nieuwbouw appartementen en patio's
- Herinrichting openbare ruimte

Ruimtelijke kwaliteit	Herinrichting	+
Toekomstbestendige invulling	Klimaatadaptieve inrichting	+
Faciliteren gemeen-schapshuis	Extra ruimte incl fitness	+
Versterken sociale ont-moetingen	Ruimte voor parti-cipatieve invulling	+
Draagvlak omgeving	Wisselend	+/-
Woningbouwbehoefte	28/50 app en 4 patio's	+
Financieel*	- Ca. > 2.5mln	-

** Het scenario is ruimtelijk voorstelbaar, enkel financieel mogelijk te maken bij meer BVO's>hoogbouw>scenario 4*

Doorkijk-scenario (3/4) | Gebiedsontwikkeling met MFA

appartementen in het groen

Collectieve (groen)plekken

Ruimte voor activiteiten

Fietsterras bij De Pracht

MFA + wonen +
halfverdiept parkeren

Ruimte voor activiteiten

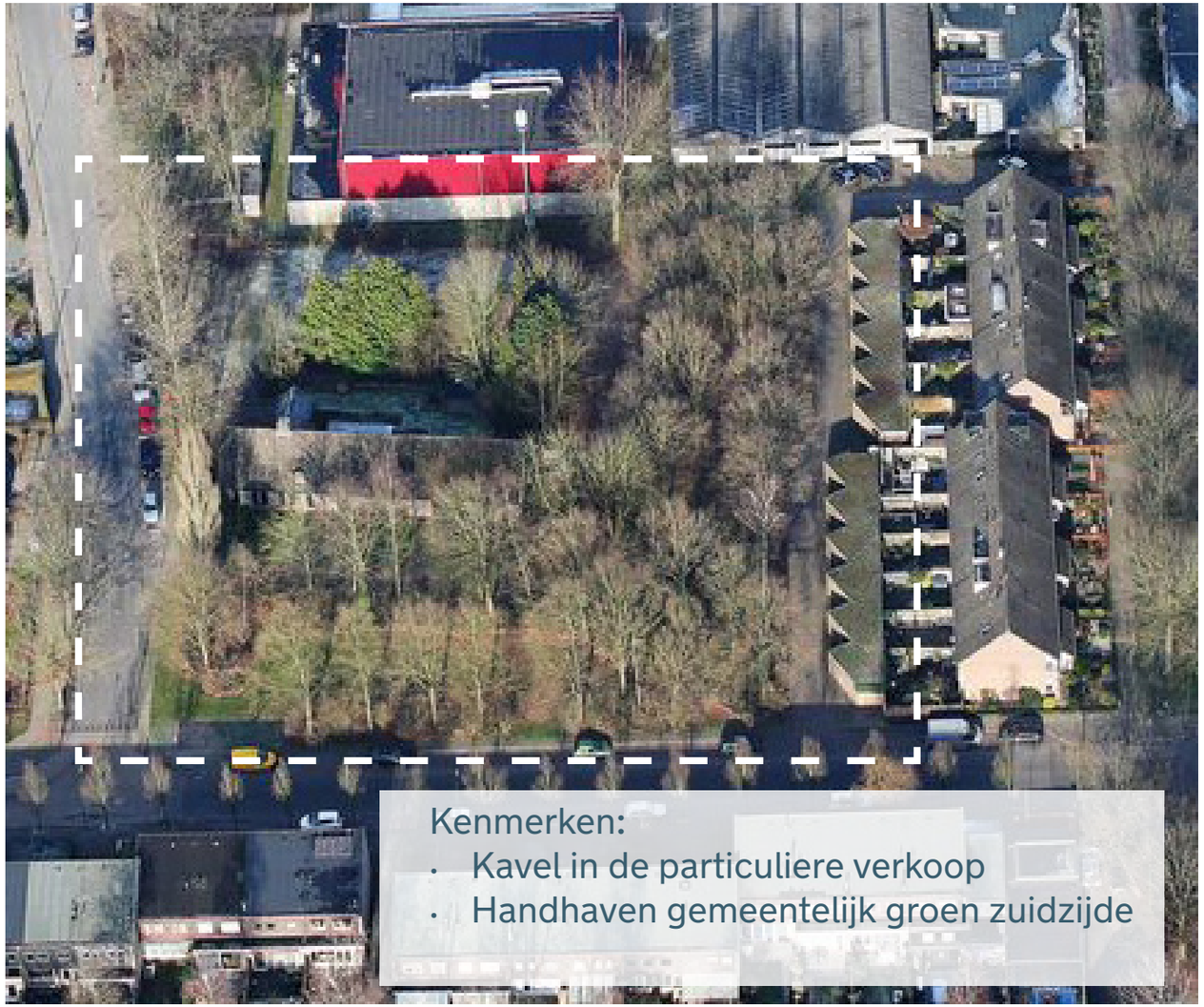
wonen + verdiept parkeren

Scenario’s noordzijde | Afwegingen

	Scenario 1: handhaven situatie	Scenario 2: Revitaliseren	Doorkijk-Scenario 3: Gebiedsontwikkeling en MFA	Doorkijk-Scenario 4: Gebiedsontwikkeling en MFA + Hoogbouw
Ruimtelijke kwaliteit	-	+	+	+/-
Toekomstbestendige invulling	-	+/-	+	+
Faciliteren gemeen-schapshuis	-	+	+	+
Versterken sociale ont-moetingen	-	+	+	+
Draagvlak omgeving	-	+	+/-	-
Woningbouwbehoefte	-	-	+	+
Parkeren	+	+	+	?
Financieel	+	-	-	+
Realisatiesnelheid	+	Korte termijn	>15 jaar	>15 jaar

VIER SCENARIO’S ZUIDZIJDE

Scenario 1 | Niets doen



Ruimtelijke kwaliteit	Ongewis, planologisch 1 woning	?
Toekomstbestendige invulling	n.v.t.	-
Woningbouwbehoefte	n.v.t.	-
Draagvlak omgeving	wenselijk	+
Handhaven vitale bomen	aannemelijk	+
Parkeren	n.v.t.	+
Financieel	Onbekend	?
Versterken sociale ontmoetingen	n.v.t.	-

Scenario 1 | Niets doen

Scenario 2 | Grondgebonden hoevewoningen in erf-ensemble

Ruimtelijke kwaliteit*	Samenhang o.r. en bebouwing	+
Toekomstbestendige invulling	Klimaatadaptieve inrichting	+
Woningbouwbehoefte	17 eenheden	+
Draagvlak omgeving	Geen weerstand	+
Handhaven vitale bomen	Ca 17/22 bomen wijken	-
Parkeren	Op eigen terrein	+
Financieel	kritiek/negatief	-
Versterken sociale ontmoetingen	Ruimte voor ontmoetingsfuncties en routes	+

** Mits de beeldkwaliteit voor de architectuur behaald wordt.*

Scenario 2 | Grondgebonden hoevewoningen in erf-ensemble

Scenario 3 | Grondgebonden rijwoningen

Ruimtelijke kwaliteit	Basic	+/-
Toekomstbestendige invulling	Klimaatadaptieve inrichting	+
Woningbouwbehoefte	21 eenheden	+
Draagvlak omgeving	Geen enkele voor-keur	-
Handhaven vitale bomen	Ca 15 bomen wij-ken	-
Parkeren	Op eigen terrein	+
Financieel	Kritiek	+/-
Versterken sociale ont-moetingen	Collectieve plekken verdwijnen, geen wandelroutes	-

Scenario 3 | Grondgebonden rijwoningen

Scenario 4 | Appartementen in het groen

Ruimtelijke kwaliteit	Samenhang o.r. en bebouwing	+
Toekomstbestendige invulling	Klimaatadaptieve inrichting	+
Woningbouwbehoefte	25-28 eenheden	++
Draagvlak omgeving	Beperkte weer-stand*	+/-
Handhaven vitale bomen	Ca 9 bomen wijken	+
Parkeren	Op eigen terrein	+
Financieel	Haalbaar	+
Versterken sociale ont-moetingen	Ruimte voor ont-moetingsfuncties en routes	+

** M.u.v. enkele bewoners Maria van Bourgendiëlaan*

Scenario 4 | Appartementen in het groen

Scenario's zuidzijde | Afwegingen

	Scenario 1: Niets doen	Scenario 2: Erf-ensemble	Scenario 3: Grondgebonden rijwoningen	Scenario 4: Appartementen in het groen
Ruimtelijke kwaliteit	?	+	+/-	+
Toekomstbestendige invulling	-	+	+	+
Woningbouwbehoefte sociale sector	-	+	+	+
Draagvlak omgeving	+	+	-	+/-
Behoud vitale bomen	+	-	-	+/-
Parkeren	+	+	+	+
Financiële haalbaarheid	?	-	+/-	+
Versterken sociale ontmoetingen	-	+	-	+

VOORSTEL VISIE

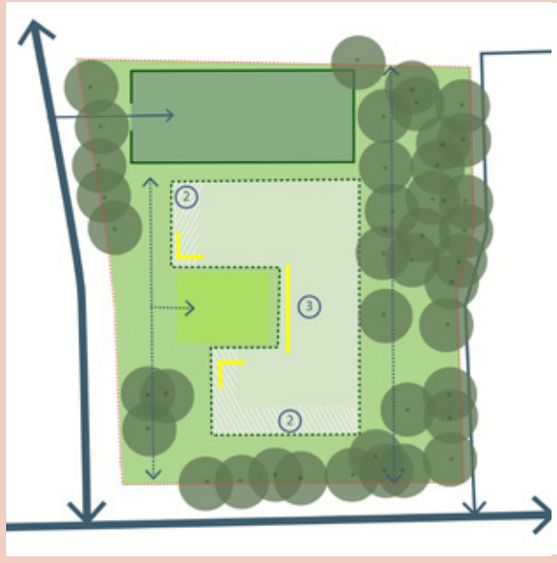
VOORSTEL VOOR VISIE

NOORDZIJDE:

- Scenario 2 verder uitwerken tot concrete voorstellen
- Doorkijk naar de toekomst in visie opnemen

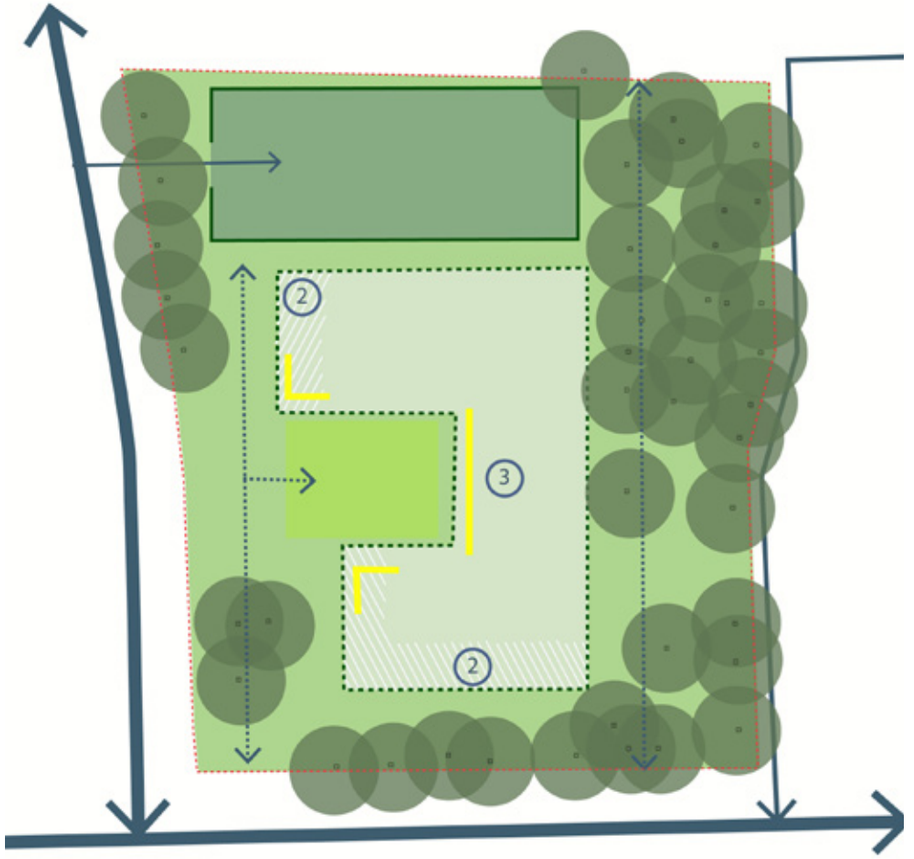
ZUIDZIJDE

- Scenario 2 (hoevewoningen) en scenario 4 (appartementen) opnemen in visie
- Vastleggen bijbehorende randvoorwaarden voor ontwikkeling.



RUIMTELIJKE KADERS ZUIDZIJDE

HOEVEWONINGEN IN ERFENSEMBLE



APPARTEMENTEN IN HET GROEN

Legenda:

- Groene omlijsting
- Vitale bomen behouden
- Bouwvlak
- Bouwhoogte
- Oriëntatie gevel
- Collectieve ruimte
- Parkeren op eigen terrein
- Wandelroutes

VERVOLGPROCES

- Inzage scenario’s voor omwonenden
- Verwerken input tot concept stedenbouwkundige visie
- Vaststelling mei/juni inclusief kredietaanvraag voor uitwerking scenario 2 noordelijke deel

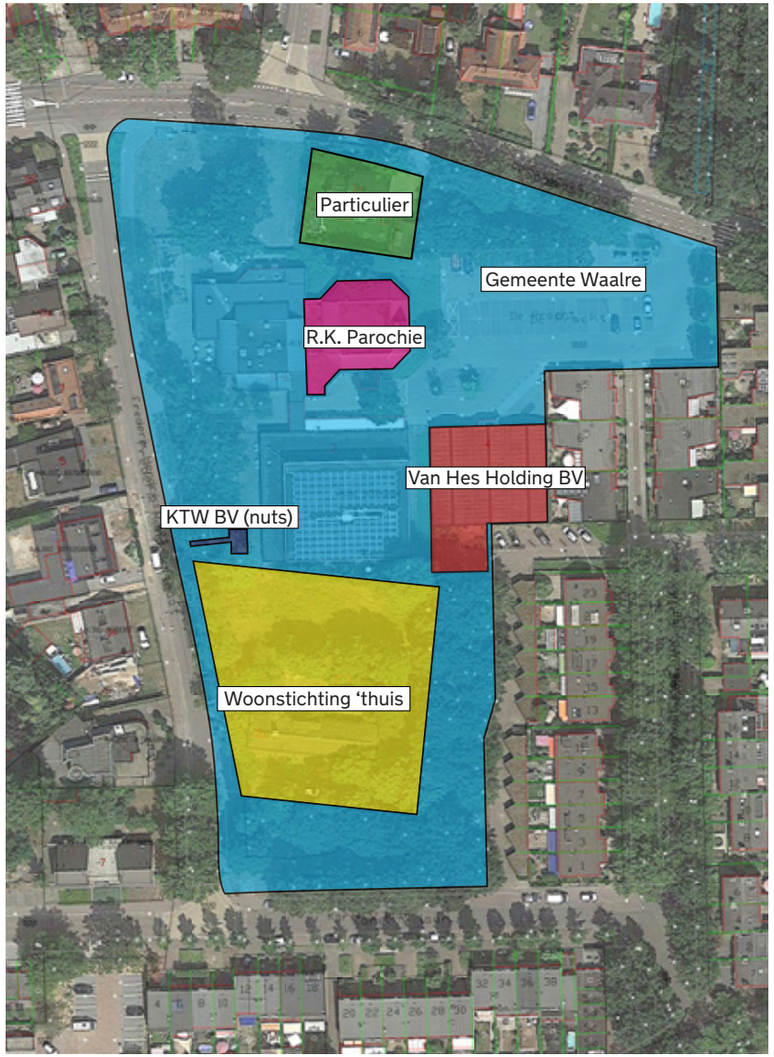
Daarna:

- Uitwerking noordelijk deel samen met partijen in het gebied
- Planologische uitwerking zuidelijk deel door ‘thuis op basis van de kaders in de visie

GEMEENTE WAALRE

BIJLAGES

Eigendommen | Stakeholders



Oppervlaktes

Plangebied totaal: 14.904m²

Gemeente: 11.056m²

Waarvan:

- Sporthal: 1.027m²
- Gemeenschapshuis: 576m²
- Openbare ruimte: 9.453m²

R.K. Parochie: 488m²

Particulier: 510m²

Van Hes: 777m²

‘thuis: 2.045m²

Nuts: 28m²

TERUGBLIK 7 DECEMBER

ALGEMEEN OPGEHAALDE INFORMATIE:

- Er waren 39 respondenten op de bewonersavond actief via mentimeter
- De meeste bewoners wonen in en direct grenzend aan het plangebied
- De meesten voelen zich vooral inwoner van Ekenrooi.
- Het gebied De Pracht fungeert voornamelijk als centrum voor de wijk.
- Behalve de kerk, worden vrijwel alle voorzieningen zeer hoog gewaardeerd. Het gemeenschapshuis staat op nummer 1, gevolgd door het groen, parkeren, fitness en de ontmoetingsfunctie van het pleintje

GEMEENTE WAALRE

SUGGESTIES VOOR AANVULLENDE FUNCTIES

- Meer groen / parkje (10x)
- Supermarkt (8x)
- Meer elan (openbare ruimte en architectuur) (7x)
- Horeca / fietsterras (6x)
- Kinderboerderij (5x)
- Een multifunctionele accommodatie (5x)
- Sport, skate & speelplek voor kinderen/ jeugd (4x)
- Meer parkeren (4x)
- Minder parkeren (4x)
- Buurtmoestuin (3x)
- Seniorenwoningen / starters (2x)
- Ondergrondse afvalinzameling (2x)
- Sporthal staat in de weg (2x)

Overig:

- pinautomaat
- bushalte moet blijven (4x)
- gezondheidscentrum (3x)
- een markt op de parkeerplaats
- winkels (2x)
- senioren ontmoetingsplaats
- mogelijkheden voor ondernemers
- seniorenwoningen
- pop-up mogelijkheden
- brievenbus

GEMEENTE WAALRE

AANVULLENDE ALGEMENE OPMERKINGEN

- Is vervangende nieuwbouw voor maatschappelijk vastgoed geen kapitaal vernietiging?
- Kan de boerderij als horeca plek?
- De boerderij behouden / ‘thuis als ontwikkelende partij elders
- Horeca kan ook overlast bezorgen
- Een multifunctioneel gebouw is een goed idee
- Plek is al goed ingericht, alleen wat ver-ouderd
- Maak fietsstraten rondom
- Koester het sociale hart en draag dit uit
- Renoveren van de boerderij is duurder dan nieuwbouw
- Kan de sporthal uitgeplaatst worden?
- Het groen beter onderhouden

GEMEENTE WAALRE

FEEDBACK OP DE MODELLEN

Model 1

Model 2

Model 3

Model 1

Pluspunten

+ Behoud karakter hoeve
+ Veel behoud groen
+ Weinig appartementen
+ Behoud gemeenschapshuis
+ Pleinvorming tussen gemeen schappelijke functies

Aandachtspunten

- Handhaven sporthal
- ‘lelijke’ gebouwen blijven staan
- Inkijk op patio’s
- Hoogbouw niet passend
- Weinig woningen
- Fietsenstalling aan FH-straat?

+/- Parkeerbalans/probleem?

+/- Kunnen kerk en sporthal samen qua doelstelling?

+/- Financiële haalbaarheid?

Model 2

Pluspunten

+ MFA en combinatie verdiept parkeren
+ Laagbouw beter dan hoogbouw
+ Kerk is niet nodig

Aandachtspunten

- Verdwijnen karakter hoeve
- Te veel huizen
- Verdwijnen bomen en groen
- Plein verdwijnt
- Sporthal blijft
- Te veel groen verloren FH-straat
- Inkijk op patio's
- Toevoegen extra (maatschappelijke) voorzieningen gemiste kans
- Gevelverfraaiing sporthal onbenut

+/- Parkeerbalans?

+/- Financiële haalbaarheid MFA?

Model 3

Pluspunten

+ Meer groen is positief
+ Sporthal is weg
+ Verdiept parkeren
+ Compact MFA biedt kansen

Aandachtspunten

- Verdwijnen karakter hoeve
- Sociale hart/functie verdwenen
- Te veel woningen
- Hoogbouw, max is 2 lagen
- Angst fase 1 irt uitvoeren fase 2
- Slopen maatschappelijk vastgoed (financieel) niet duurzaam
- Inkijk op patio's
- Plan niet in balans omgeving
- Verkeersoverlast

+/- Parkeerbalans?

CONCLUSIES MODELLENSTUDIE

Ruimtelijk:

- Sporthal doorn in het oog
- Grote aversie 'hoogbouw'
- Veel waarde hechten aan groene karakter
- Sfeer van de Rooische Hoeve wordt gewaardeerd
- Openbare ruimte en gebouwen noordzijde verdienen meer elan

Programmatisch:

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

Proces:

- Wantrouwen naar 'thuis vanwege verleden
- Vragen m.b.t. tot de intentie van de gemeente
- Behoefte aan 1 op 1 contact vanuit bewoners

GEMEENTE WAALRE

HUISWERK GEMEENTE

- Financiële haalbaarheid scenario's bekijken
- Onderzoeken financiële consequenties sloop/nieuwbouw & MFA
- Verdeling van sociale huurwoningen binnen de gemeente inzichtelijk maken
- Bekijken of de boerderij behouden kan blijven
- De waarde van het groen inventariseren
- Parkeerbalans

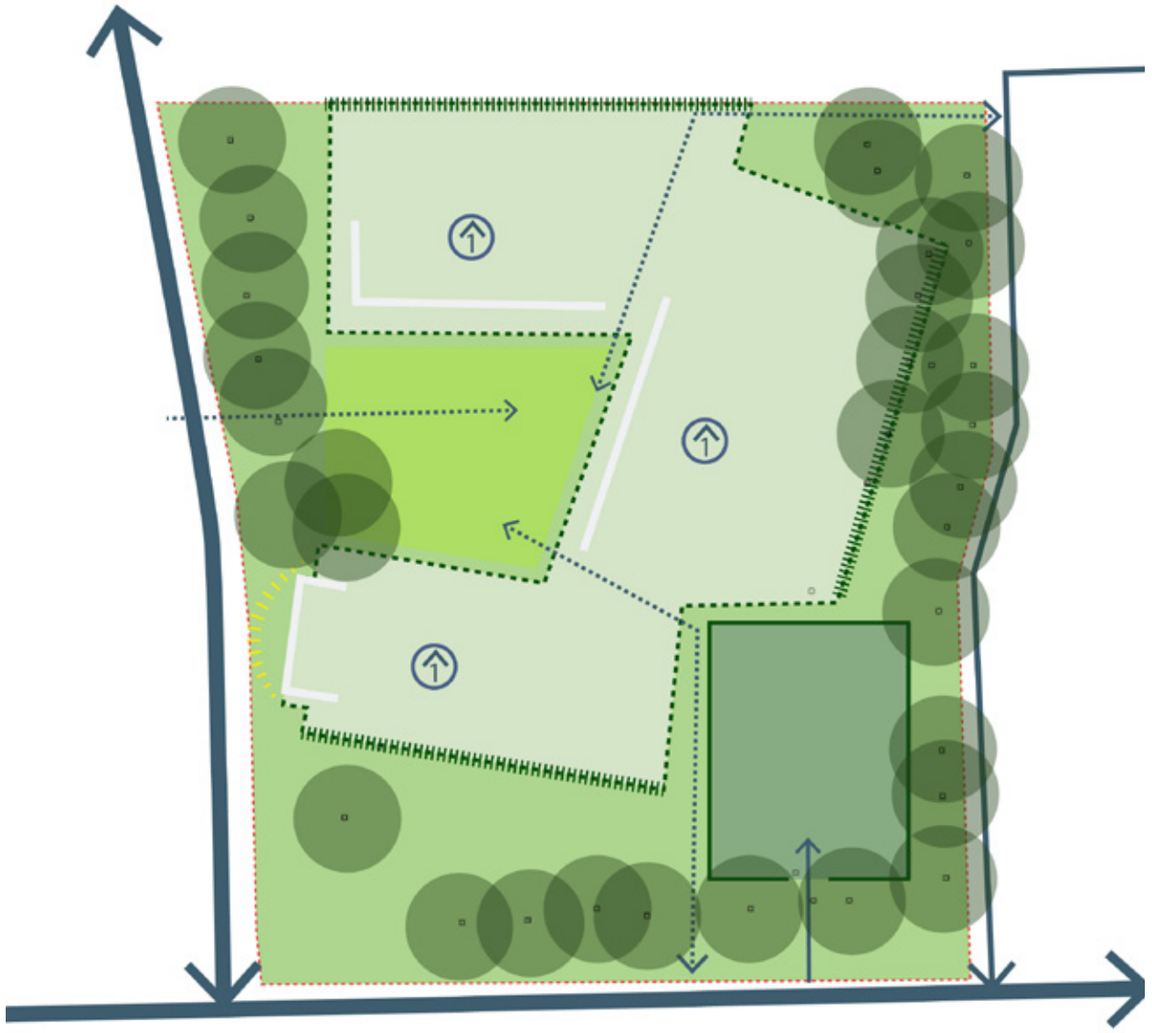
GEMEENTE WAALRE

RESULTATEN EN BEOORDELING OPGEHAALDE WENSEN

Wat	Wel/niet	Waarom wel/niet
Meer groen / parkje (10x)	JA	Uitgangspunt raad. In alle scenario's is er sprake van behoud van openbaar groen en doorwaadbaarheid van het gebied.
Supermarkt / buurtsuper (8x)	NEE	Het verzorgingsgebied is te klein. Beleidsmatig wil de gemeente detailhandel en supermarkten in het centrum van Aalst en Waalre. Het centrum van Aalst wordt de komende jaren aangepakt.
Meer elan (openbare ruimte en architectuur) (7x)	JA	In alle plannen wordt de openbare ruimte beter ingedeeld en opgeknapt/verfraaid. Bij nieuwbouw kan je uiteraard meer qua architectuur. In het zuidelijke deel zijn beide opties goed voorstelbaar.
Horeca / fietsterras (6x)	-	Het leveren van horecadiensten laten we als gemeente over aan andere partijen. Ondergeschikte horeca is nu al toegestaan bij de fitness en de Pracht (moet wel vergunning voor worden aangevraagd). Voor een terras geldt ook een vergunningplicht.
Kinderboerderij (5x)	NEE	Een kinderboerderij draagt niet bij aan het realiseren van de uitgangspunten van de raad (sociale woningbouw, behoud van groen etc.) in het zuidelijke deel. In het noordelijke gedeelte rondom de Pracht is hier onvoldoende plek voor als de Pracht ook wil uitbreiden. Tevens is de realisatie van een kinderboerderij op deze plek qua volksgezondheid ook niet wenselijk.
Een multifunctionele accommodatie (5x)	JA	Er is een doorkijk gemaakt naar de realisatie van een MFA in de toekomst. Een dergelijke ontwikkeling zal pas na 2035 gerealiseerd kunnen worden en is financieel nu nog zwaar negatief en derhalve niet mogelijk voor de gemeente.
Sport, skate & speelplek voor kinderen/jeugd (4x)	JA	In de scenario's in te passen op de daarvoor aangeduide locaties
Meer parkeren (4x)	JA	Parkeren is afhankelijk van het aantal woningen en de soort voorziening. Uitgangspunt is de norm van 1,5 parkeerplaats per woning. Voor kleine sociale huurwoningen is deze norm lager.
Minder parkeren (4x)	JA	Zie bovenstaande
Buurtmoestuin (3x)	JA	Mogelijk in te passen indien voldoende animo rondom de Pracht en/of in het zuidelijke deel.
Seniorenwoningen / starters (2x)	JA	Uitgangspunt van de raad is het realiseren van kleinere woningen voor 1-2 persoons huishoudens. Appartementen zijn geschikt voor zowel senioren als starters. Kleine grondgebonden woningen zijn meer geschikt voor starters en kleinere huishoudens (1-2 persoons).
Betere/ondergrondse afvalinzameling (2x)	JA	Wordt meegenomen in het ontwerp voor de inrichting van het openbaar gebied bij de uitwerking van de visie.
Sporthal staat in de weg (2x)	JA	In het toekomstscenario is de sporthal uit het gebied geplaatst. Dit is een ontwikkelrichting die pas over 10 jaar nader bekeken kan worden. Voor nu kan gekeken worden of de wanden van de sporthal vergroend kunnen worden.
bushalte moet blijven (4x)	JA	Dit is afhankelijk van de aanbesteding. De gemeente pleit voor beschikbaarheid van een busverbinding door de wijk Ekenrooi. Uitgangspunt is dat de bushalte gewoon blijft bestaan.
gezondheidscentrum (3x)	NEE	Er is een gezondheidscentrum gerealiseerd tegenover het Brabantiapark, met hierin een fysiotherapeut en nabij is de praktijk van Cheiron Medisch centrum Waalre gelegen
winkels (2x)	NEE	De gemeente hanteert beleid voor realisatie van een compact centrum. Detailhandel is alleen mogelijk in het centrum van Aalst.

een markt op de parkeerplaats	-	**Mogelijk aan te vragen bij de gemeente, echter zal de voorkeur gegeven worden aan behoud van de weekmarkt in het centrum van Aalst.**
senioren ontmoetingsplaats	**JA**	**De pracht blijft behouden en de openbare ruimte beter ingericht zodat er meer ruimte is voor ontmoeten van jong en oud.**
pinautomaat	**NEE**	**Deze is te vinden in het centrum van Aalst. Landelijk beleid is om het aantal automaten verder te beperken.**
Geen hoogbouw (aansluiten bij omliggende bouwhoogte)	**JA**	**We gaan uit van 2-3 lagen plat met bovenste laag met setback en/of 1-2 lagen met kap. Alle scenario's zijn zo ontworpen dat deze ruimtelijke goed ingepast zijn in de omgeving. Dit is ook eis van de raad.**
Maak fietsstraten rondom	**NEE**	**We houden de huidige verkeersstructuur in stand. In alle scenario's is wel rekening gehouden met de doorwaadbaarheid van het gebied, waarbij voetpaden door het gebied worden gerealiseerd zodat het meer openbaar terrein wordt.**
Boerderij behouden	**NEE**	**Behoud van de boerderij is niet mogelijk als we op deze plek sociale woningen willen realiseren en groen willen behouden. De boerderij staat in het midden van het plot, er omheen bouwen zou ten koste gaan van veel bomen. Er is alleen een stedenbouwkundig goed plan te maken als de boerderij gesloopt wordt. Het is wel mogelijk om in de karakteristiek van de boerderij terug te bouwen.**
Geen woningen op fitness	**JA**	**Hoewel het vanuit de noodzaak tot woningbouw een mooie oplossing is hebben we het idee van woningbouw op de fitness niet opgenomen in de visie. Het toekomstscenario gaat uit van een multifunctionele accommodatie waar ook de fitness in kan landen.**
Parkeerbalans optimaliseren	**JA**	**Er is gekeken naar de parkeerbalans en het parkeren is geoptimaliseerd.**
Bekijk de financiële haalbaarheid	**JA**	**De financiële haalbaarheid is bekeken. Alle scenario's kosten meer dan ze opleveren. De doorkijk naar de toekomst van het noordelijk deel van de Pracht is nu te onzeker in tijd en financieel ook niet mogelijk voor de gemeente. Voor het zuidelijke deel is een scenario met meer woningen financieel voordeliger.**
Plein/openbaar gebied behouden voor ontmoeten	**JA**	**In alle scenario's blijft er openbaar gebied voor ontmoeten en sociale activiteiten in stand.**
Behoud van bomen	**JA**	**De scenario's zijn zo ontworpen dat zo min mogelijk bomen gekapt hoeven te worden en de oude structuren in stand blijven. Hiervoor is onder andere een bomen effect analyse uitgevoerd.**
Koester het sociale hart	**JA**	**In alle scenario's blijft de Pracht het sociale hart van de wijk.**

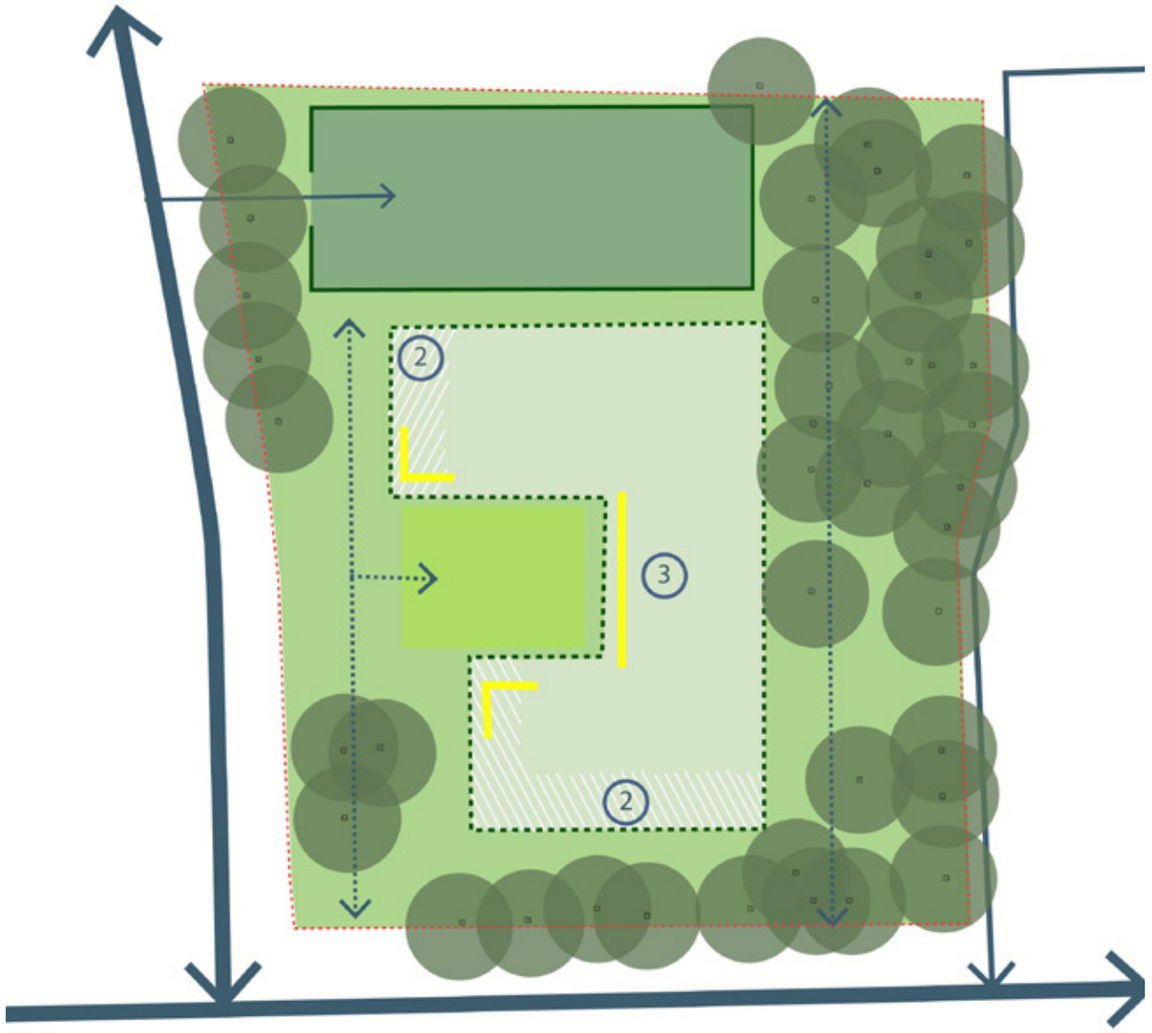
Scenario 2 | Ruimtelijke kaders zuidzijde



Legenda:

- Groene omlijsting
- Vitale bomen behouden
- Bouwvlak
- Bouwhoogte
- Oriëntatie gevel
- Groene inpassing achterzijdes
- Collectieve ruimte
- Parkeren op eigen terrein
- Wandelroutes

Scenario 4 | Ruimtelijke kader zuidzijde



Legenda:

- Groene omlijsting
- Vitale bomen behouden
- Bouwvlak
- 2 Bouwhoogte
- Oriëntatie gevel
- Collectieve ruimte
- Parkeren op eigen terrein
- Wandelroutes