



VER
DE
HOEVEN



STEDENBOUWKUNDIG SCHETSONTWERP 'WOONZONE'

GEBUNDELDE NOTITIE | WAALRE-NOORD FASE 3 | GEMEENTE WAALRE | 6 OKTOBER 2025



INHOUD

Opgave

Plan

- Stedenbouwkundig Plan

Thematische facetten en doorsnedes

- Bouwvelden in raamwerk
- Woonprogramma
- Verkeer
- Parkeren
- Groen
- Water
- Voorzieningen
- Afvalinzameling & Calamiteiten
- Civiel

Beeldkwaliteit bebouwing

- Wonen in dorpse kern
- Wonen met maatschappelijke meerwaarde
- Wonen in het bos
- Autoluwe school

Bewonersavonden

- Bewonersavond 11 december 2024
- Bewonersavond 30 juni 2025

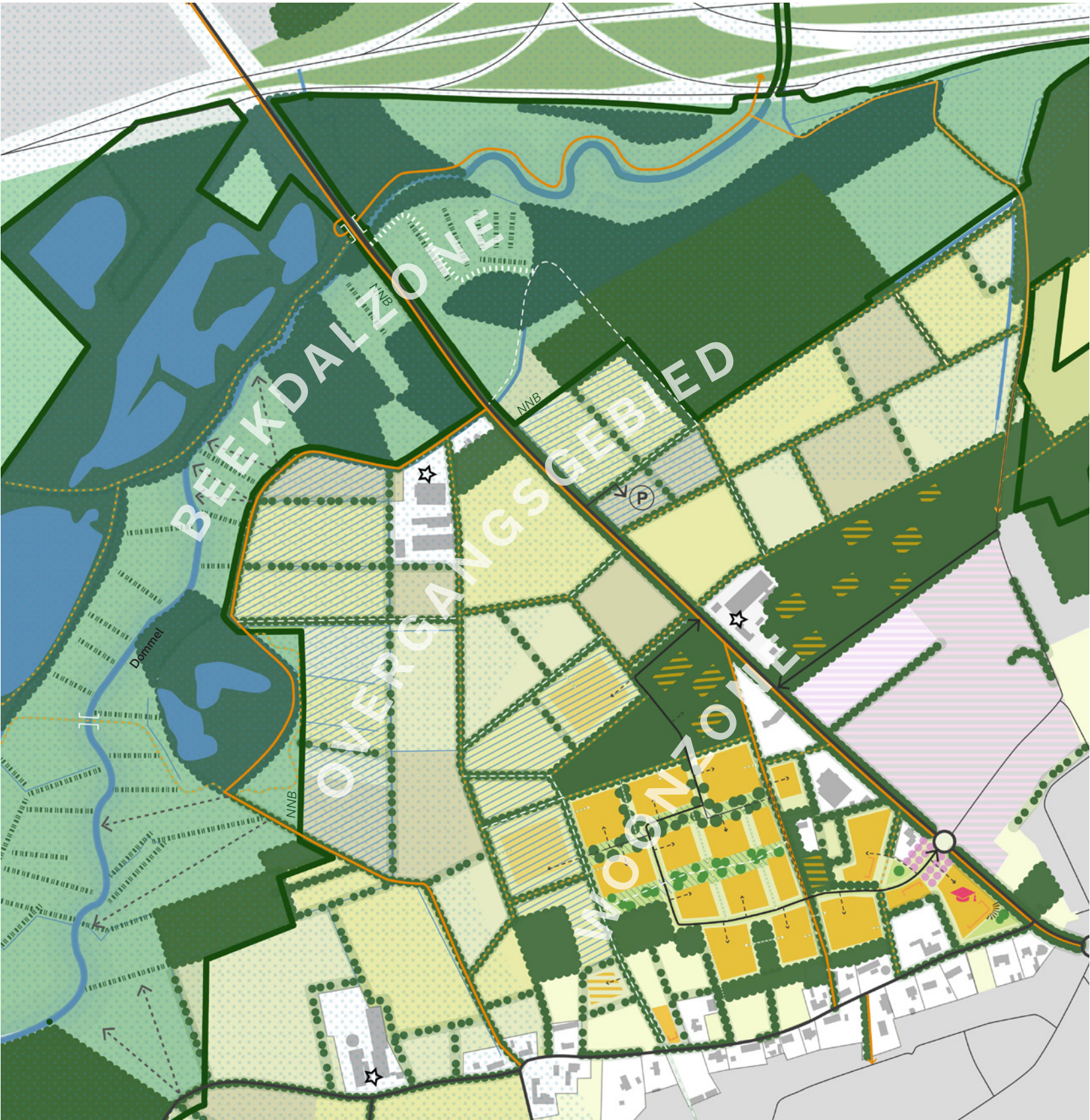
3

4

6

23

31



Gebiedsvisie Waalre Noord Fase 3

Opgave

Schetsontwerp Woonzone

- Gebiedsvisie Waalre Noord Fase 3, begin 2024 door raad vastgesteld
- Basis voor vervolgitwerking
- Woonzone eerste deeluitwerking:
 - kaders hanteren uit Gebiedsvisie 2024
 - o.b.v. gemeentelijke woonprogramma + woonproducten
 - Ruimte voor basisschool

Product

- Plangebied westzijde O.L.V. dijk
- Schetsontwerp Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

Ruimtelijke hoofduitgangspunten Gebiedsvisie

- Landschappelijk raamwerk als basis
- Dorps wonen met Waalrese identiteit
 - Kern:
 - dorps, landelijk en informeel
 - Heuvelstraat:
 - agrarisch en landelijk karakter
 - Landschappelijke clusters:
 - ingetogen landelijk en zorgvuldige overgangen
- Heldere hoofdontsluiting en parkeren in groene hoven
- Recreatieve dooradering

Woonprogramma westzijde

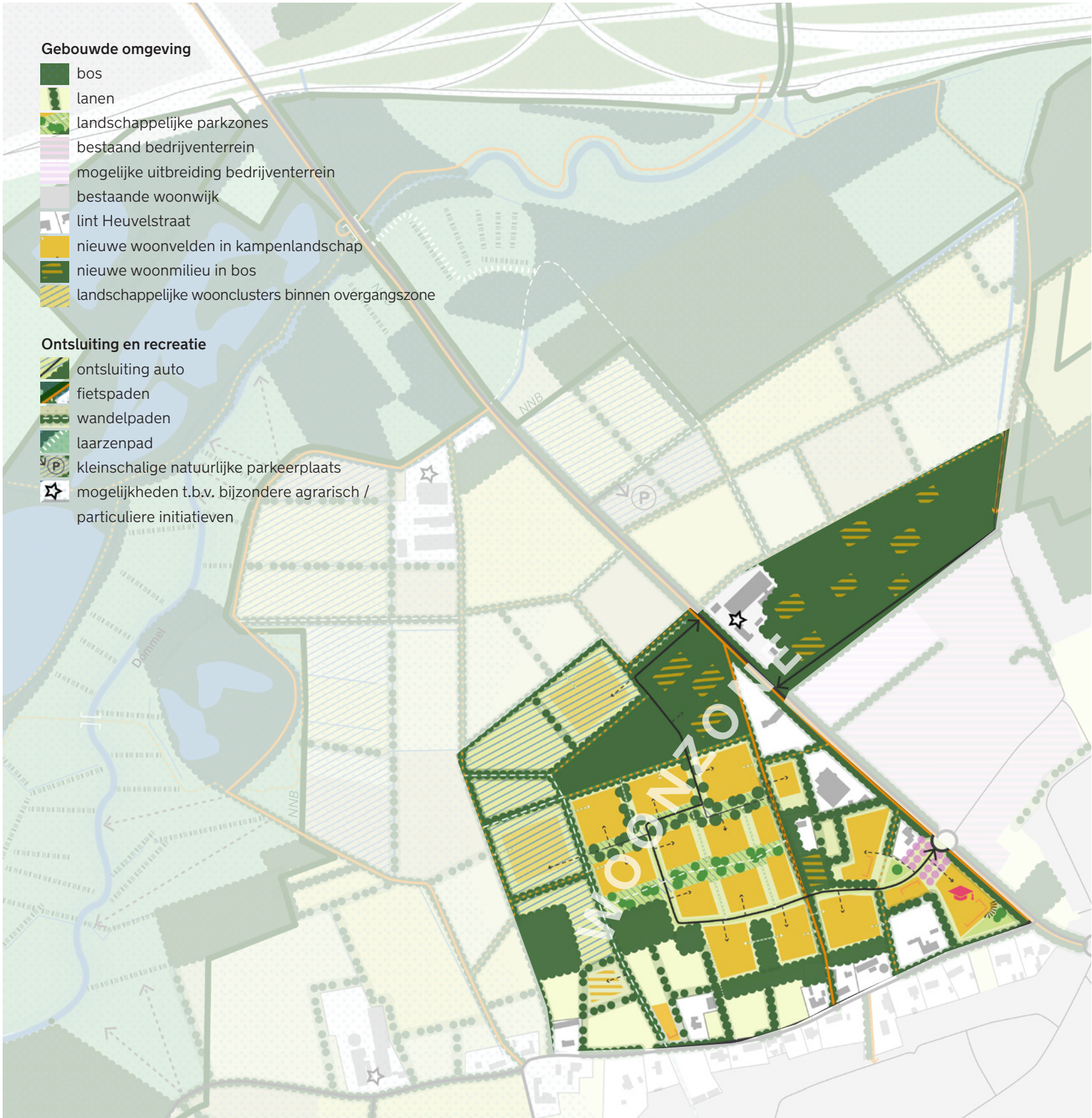
- | | |
|--------------------|-----|
| • Goedkope huur: | 20% |
| • Betaalbare huur: | 13% |
| • Middeldure huur: | 15% |
| • Goedkope koop: | 11% |
| • Betaalbare koop: | 7% |
| • Middeldure koop: | 20% |
| • Dure koop: | 14% |

Gemeentelijke parkeernormen

- Variërend: 1 - 1.8 pp/woning

Woonproducten

- appartementen
- beneden-bovenwoning
- rug aan rugwoning
- rijwoning
- tweekapper
- vrijstaand



Gebiedsvisie deel Woonzone

PLAN

Stedenbouwkundig Plan | Schetsontwerp oktober 2025



1 wonen in de dorpse kern

- 303 woningen
- mix van betaalbare woningtypes en groottes
- dorpse architectuur geïnspireerd op het Waalrese
- samenhangende architectuur en wisselende bouwhoogtes (maximaal 2 lagen + kap)
- gemengde hagen als erfgrens
- brabantse stoepje en pergola's aan parkruimtes en autoluwe woonstraatjes

2 wonen met maatschappelijke meerwaarden

- 83 woningen
- bijzonder woonmilieu op overgang van woningbouw en landschap in collectief hof (knarrenhof, zorghoeve, cpo, ...)
- samenhangende architectuur en wisselende bouwvolumes (maximaal 1 laag + kap)
- openbare voorziening aan wandelpad naar landschap

3 wonen in het bos

- 37 woningen
- geclusterd wonen in het bos
- buitenruimtes onderdeel van de architectuur
- samenhangende architectuur in heldere bouwvolumes met uitgekende wisselende bouwhoogtes (1 tot 4 lagen, plat)
- ingetogen maar bijzondere entree van het dorp

4 autoluwe school + kinderdagverblijf

- school 2-laags voor 250 leerlingen (met uitbreidingsmogelijkheid van 50 leerlingen)
- gymzaal
- kinderdagverblijf 32 kinderen (2 groepen)
- parkeren inclusief kiss & ride vanuit hoofdlus nieuwe wijk op eigen ontwikkelveld opgenomen
- speelterrein school en kinderdagverblijf

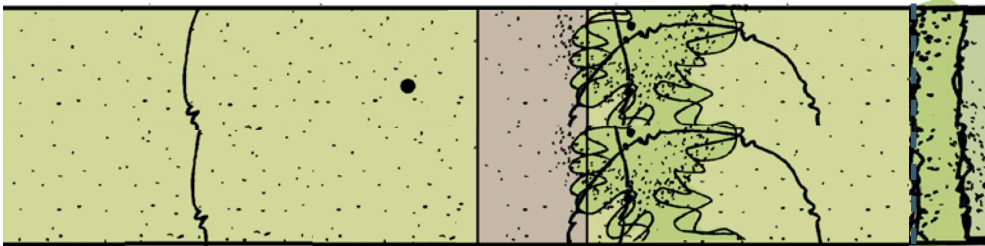
Nadere uitwerking school wordt in een volgende fase opgepakt

THEMATISCHE FACETTEN EN DOORSNEDES

Bouwvelden in raamwerk | Hindercontouren



- Legenda**
- bouwvelden
 - bestaande ingemeten bomen: bouwvelden buiten boomkroonprojectie
 - hindercontouren: bedrijventerrein + persriool + hoogspanningskabels
binnen deze contouren is geen woningbouw toegestaan
 - mogelijkheid voor toekomstige bouwvelden



Woonprogramma | Gemixt programma over de wijk



Woonprogramma

- Percentages conform gemeentelijk woonbeleid en woonproducten
- Programma* verdeeld over:
 - appartementen
 - beneden-bovenwoning (BEBO)
 - rug aan rugwoning
 - rijwoning
 - twee- en driekapper
 - vrijstaand

* kleuren uit tabel komen overeen met de kleuren van de bebouwing op kaart

Categorie	naamgeving	Aantal	%
Sociale huur	A appartement	58	21%
	B zorgkamers	21	
	C BEBO	10	
Betaalbare huur	F rug-aan-rug	52	12%
Middeldure huur	G starterswoning rij	52	12%
Goedkope koop	I BEBO	12	11%
	K rug-aan-rug	30	
	L starterswoning rij	4	
Betaalbare koop	M starterswoning rij	2	11%
	O rug-aan-rug	42	
Middeldure koop	P rijwoning	69	16%
Dure koop	R rijwoning	12	17%
	T twee- en driekapper compact met garage	24	
	U tweekapper met garage	7	
	V vrijstaand met garage	24	
	W vrijstaand (groot) met garage	4	
Totaal		423	100%

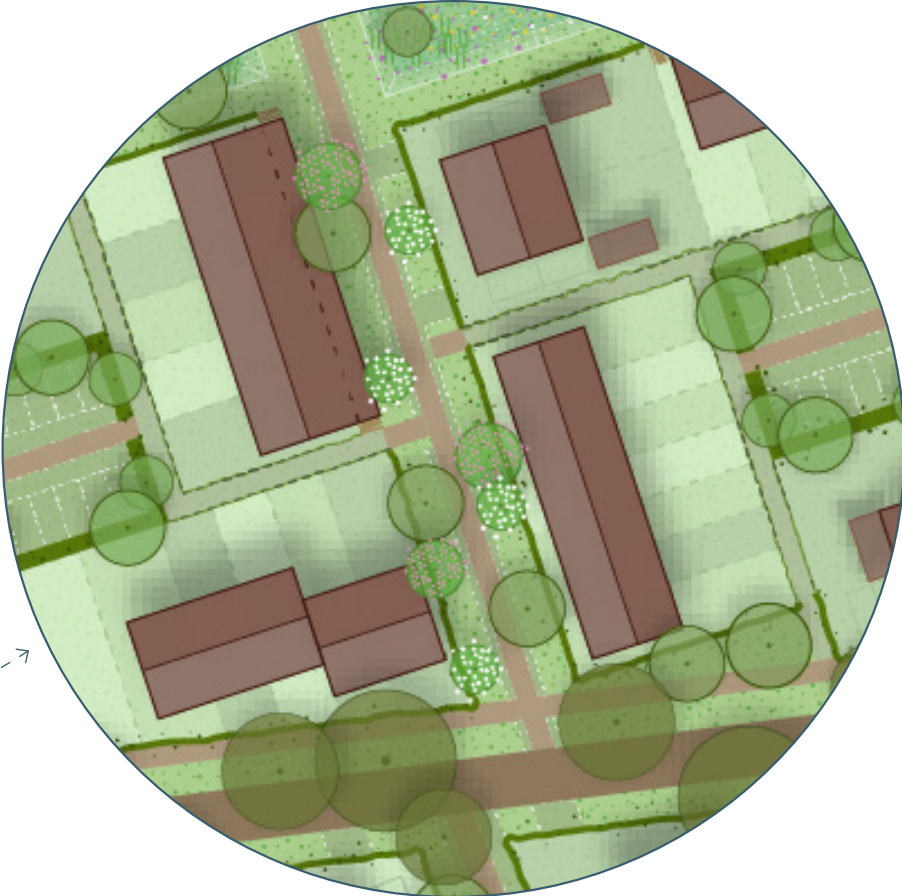


Heldere ontsluiting voor autoverkeer

- één hoofdontsluitingslus, aantakkend op Onze Lieve Vrouwendijk, nadere uitwerking noordelijke aansluiting bij vervolgfase
- hoofdontsluitingslus in landelijke sfeer, wisselende laanbeplanting
- autoluwe woonstraatjes vanuit de hoofdontsluitingslus
- auto te gast op fietsstraat voor ontsluiting bestaande kavel Elzenstraat
- materiaalgebruik verharding laten aansluiten op Heipark

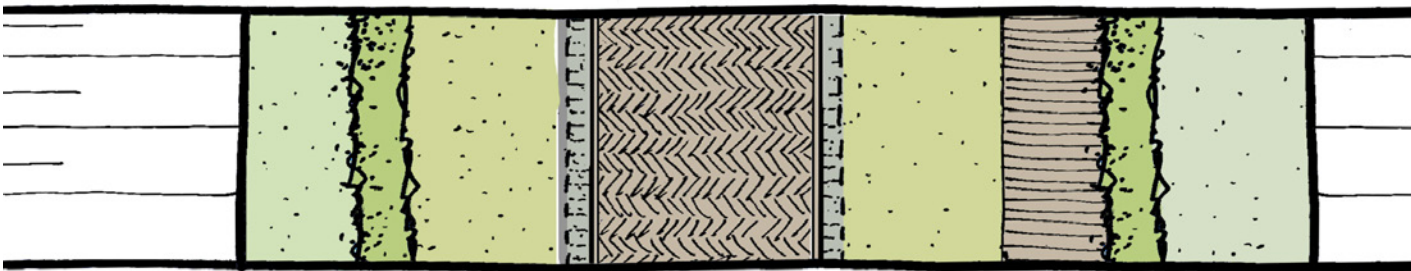
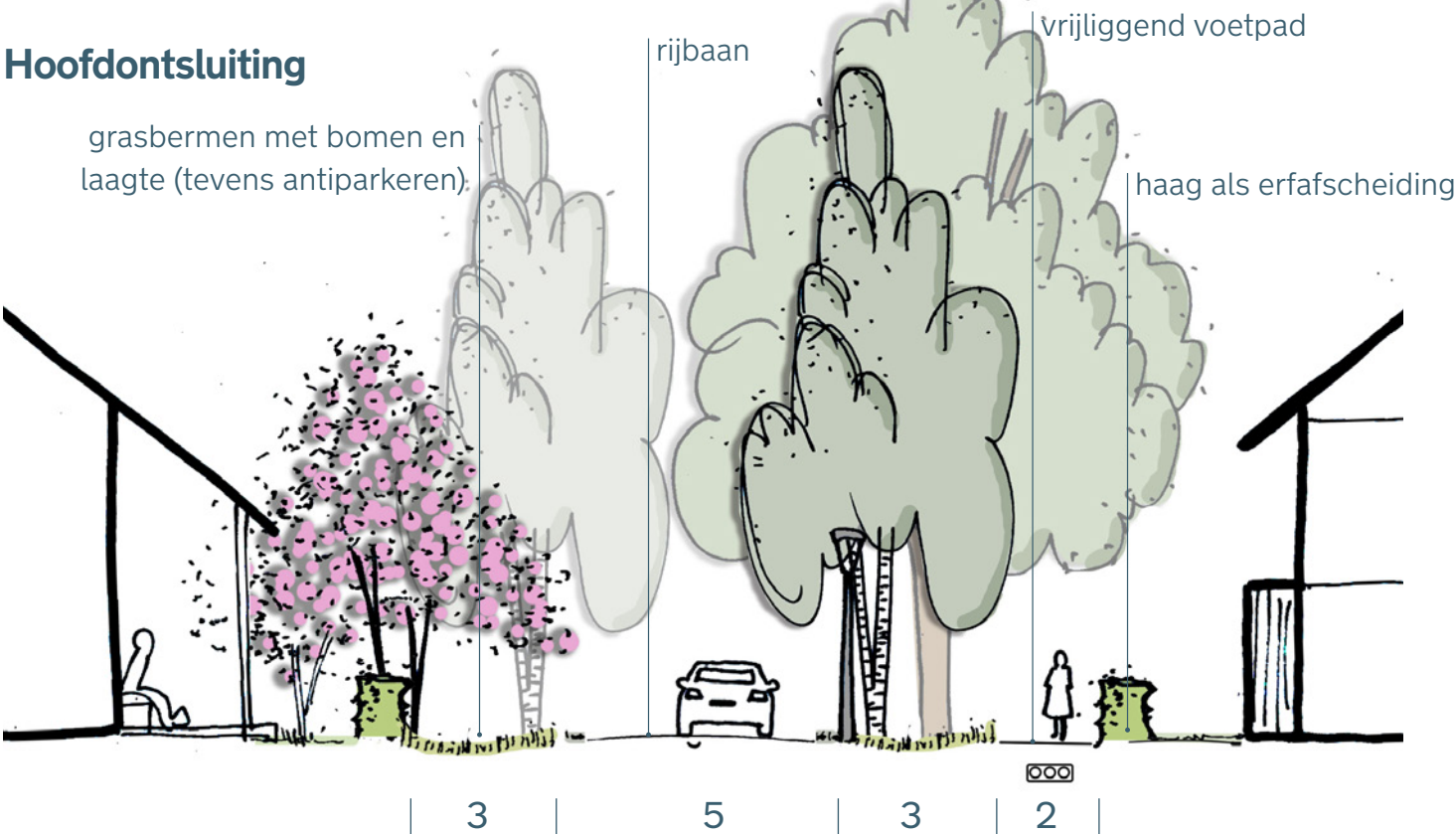
Legenda

- hoofdontsluitingslus
- autoluwe woonstraat
- ← - - - inrit parkeerkoffer en kavel
- auto te gast fietsstraat Elzenstraat

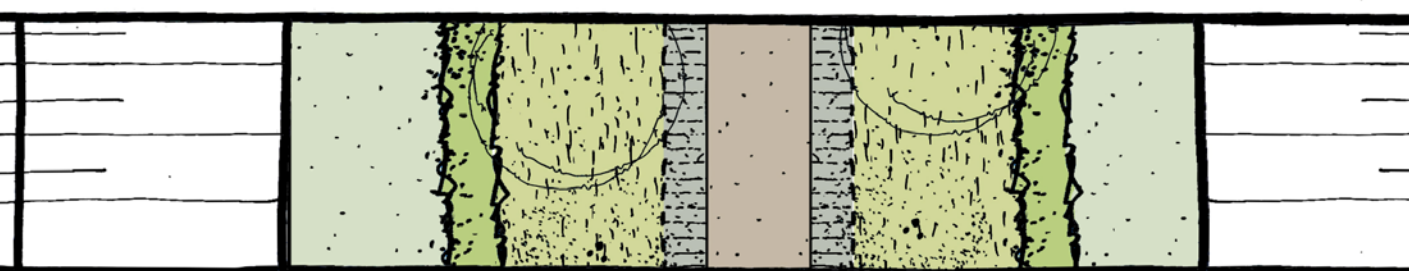
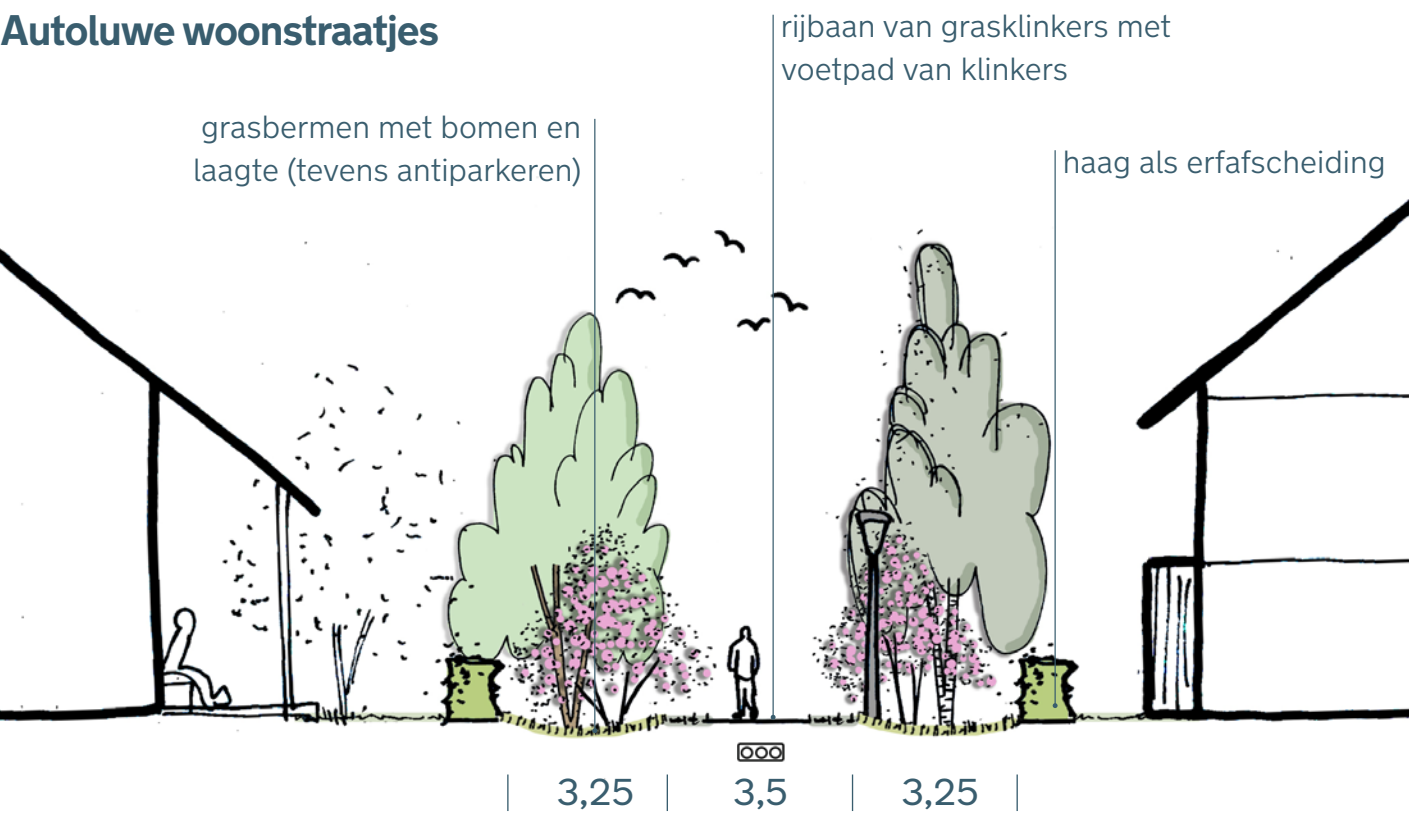


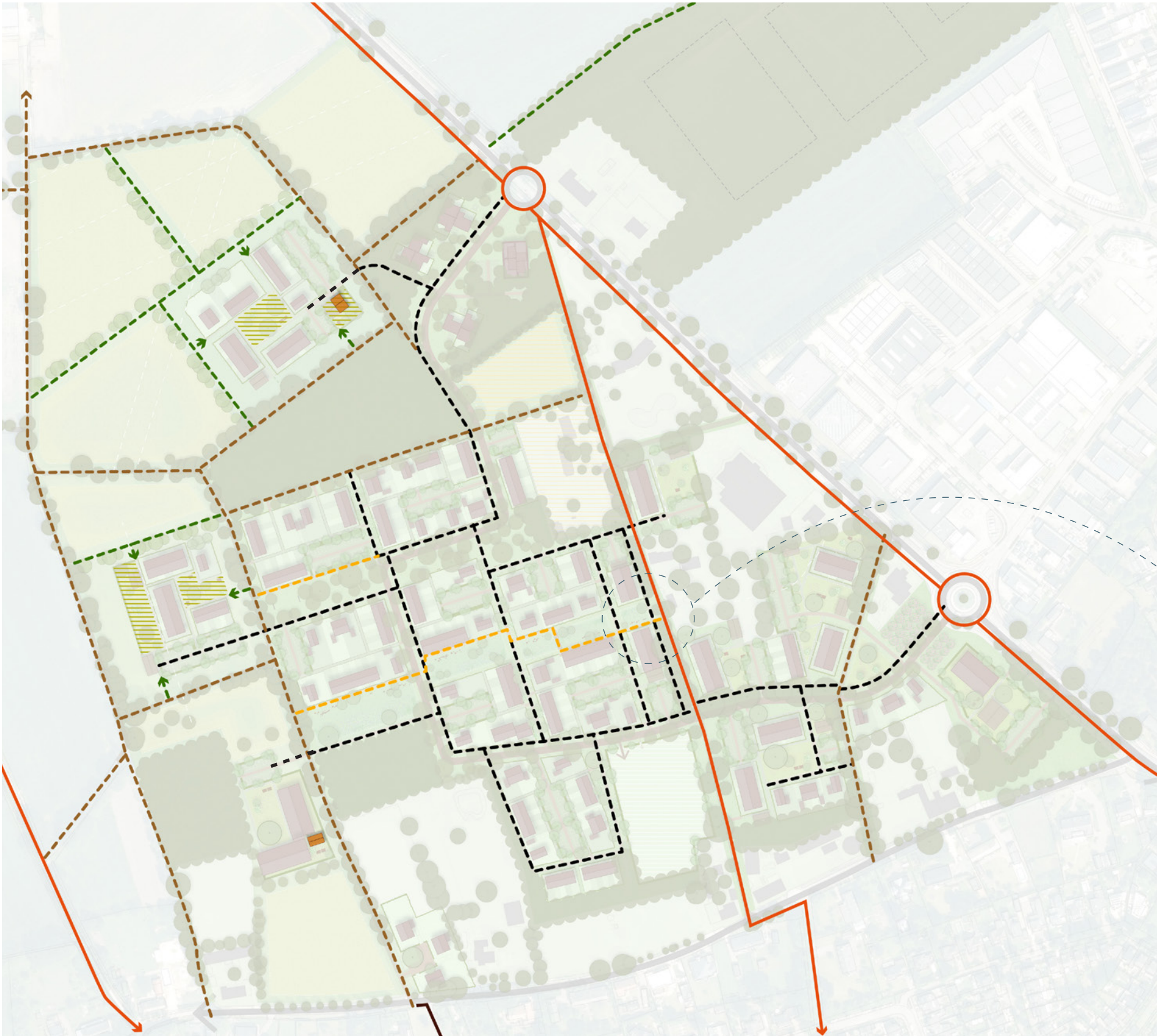
Verkeer | Ontsluiting autoverkeer

Hoofdontsluiting



Autoluwe woonstraatjes



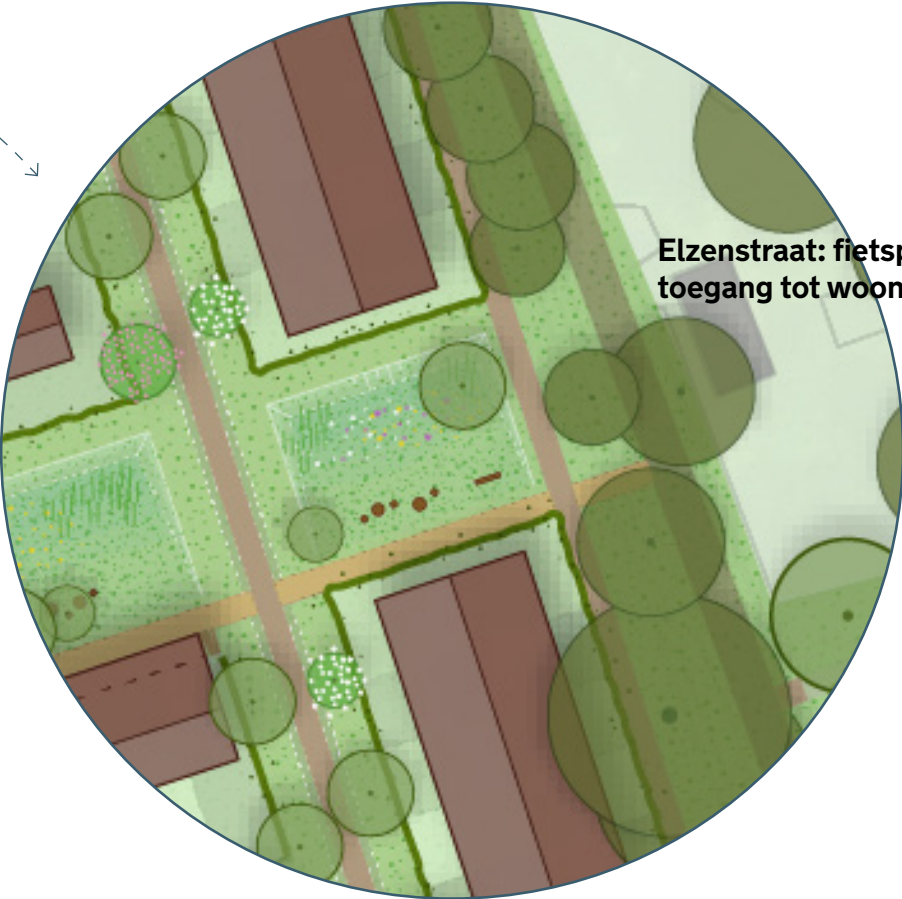


Recreatieve paden vanuit dorp naar landschap

- zandpaden handhaven en enkel voor langzaamverkeer
- Elzenstraat vormt fietsverbinding tussen Waalre en Veldhoven
- vrijliggend voetpad langs de hoofdrijbaan
- halfverharde voetpaden in de parken, oost-westverbindingen tussen wonen en landschap
- doorwaadbare collectieve erven
- materiaalgebruik verharding laten aansluiten op Heipark

Legenda

- bestaande zandpaden
- nieuwe landschapspaden
- fietspaden
- verharde voetpaden (deels i.c.m. autoluwe woonstraatjes)
- voetpaden halfverharding (als Padvast)
- ▨ toegankelijk erf
- maatschappelijk/collectieve voorziening



Elzenstraat: fietspad en toegang tot woonkavel

Verkeer | Langzaamverkeer

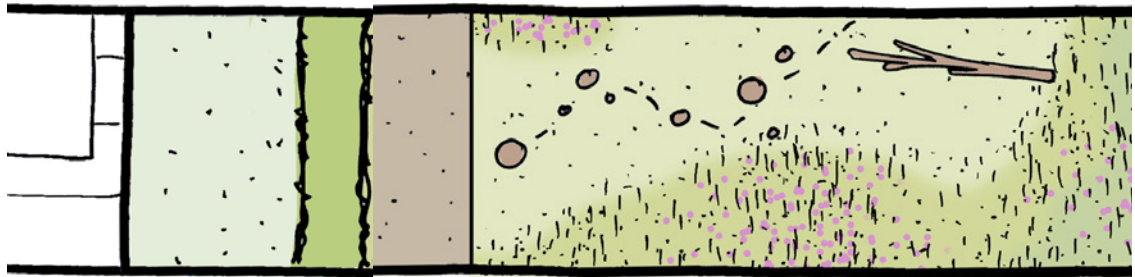
Pad in parkzone

voetpad door parkruimtes

laagte met
spelaanleidingen



2



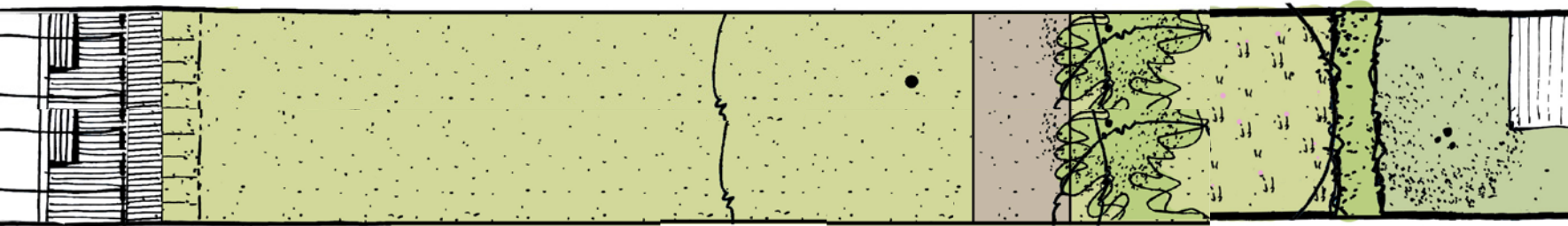
Bestaand zandpad

landschappelijke zone met kruidenrijk gras

bestaande bomen behouden

bestaande zandpaden enkel
voor langzaamverkeer

woningen buiten kronen
van bestaande bomen



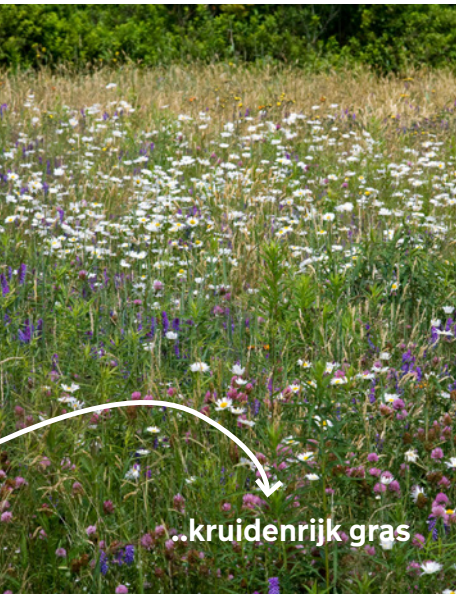
voetpad door parkruimtes



huidige zandpaden +..



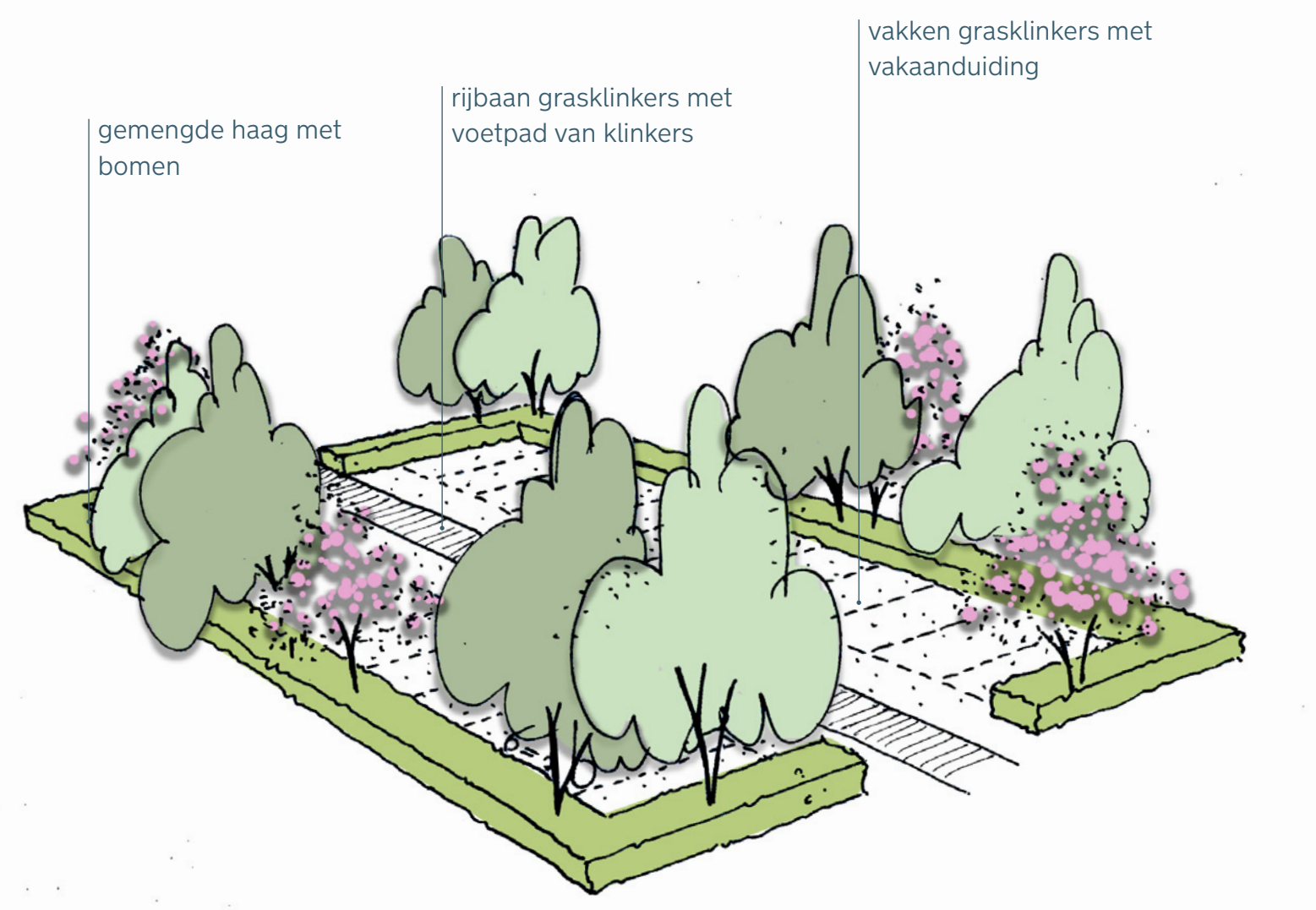
.. landschappelijke zone met heggen + ..



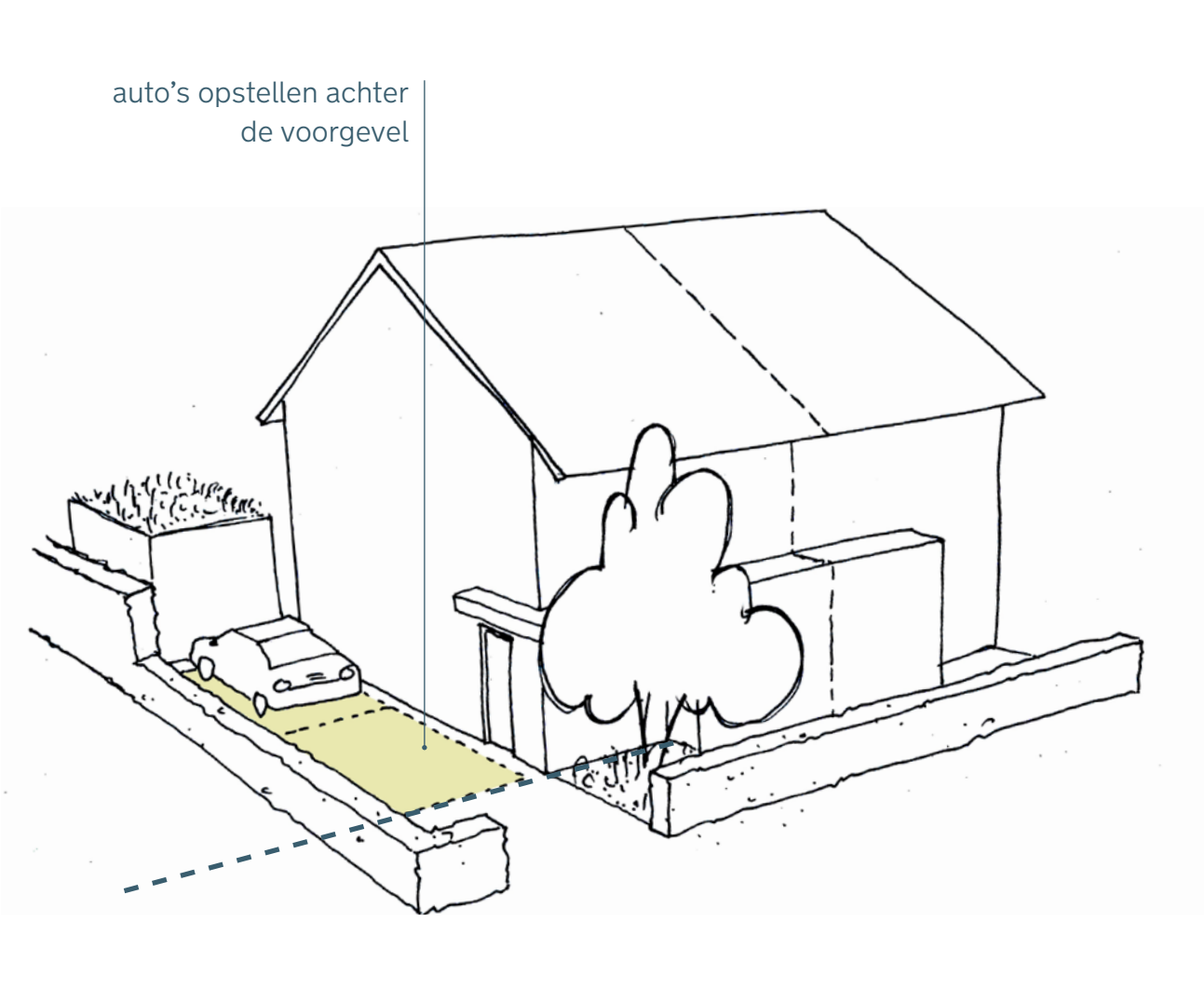
..kruidenrijk gras

Parkeren | Auto's uit het zicht

Principe parkeerhof



Principe parkeren op eigen terrein



Parkeren



Parkeren in groene hoven en op eigen terrein

- geen parkeren langs de rijbanen
- per ‘woonveld’ een groen parkeerhof met sluitende parkeerbalans
- parkeren op eigen terrein achter de voorgevel, uit het straatbeeld
- materiaalgebruik verharding laten aansluiten op Heipark
- overschot parkeerplaatsen biedt ruimte voor: vergroening, laad & losplek pakketdiensten, inpassen trafo’s. Nadere uitwerking bij vervolg
- pickup point voorzien in woonwijk of nabije omgeving, nadere uitwerking in vervolgfase

Parkeernorm inclusief bezoekersparkeren

Type	Aantal	Norm*	Aantal pp
A appartement	58	1	58
B kamer begeleid wonen	21	0,5	10,5
C BEBO	10	1,2	12
F rug-aan-rug	52	1,5	78
G starterswoning rij	52	1,5	78
I BEBO	12	1,5	18
K rug-aan-rug	30	1,5	45
L starterswoning rij	4	1,5	6
M starterswoning rij	2	1,5	3
O rug-aan-rug	42	1,5	63
P rijwoning	69	1,5	103,5
R rijwoning	12	1,5	18
T twee- en driekapper compact + garage	24	1,7	40,8
U tweekapper regulier + garage	7	1,7	11,9
V vrijstaand + garage	24	1,8	43,2
W vrijstaand (groot) + garage	4	1,8	7,2
benodigd aantal parkeerplaatsen			596,1

* incl 0,3pp bezoekersparkeren

Parkeeraantal in het plan (excl. garages)

Parkeervorm	Aantal pp
eigen terrein**	90,3
parkeerkoffer openbare ruimte	526
aantal parkeerplaatsen plan	616,3

** bij 2 opstelplaatsen op eigen terrein wordt gerekend met 1,7 pp op eigen terrein en 0,3pp bezoekersparkeren in de openbare ruimte.

Overschot aan parkeren : 20,2 plaatsen

Groen | Behoud en versterken boomstructuur

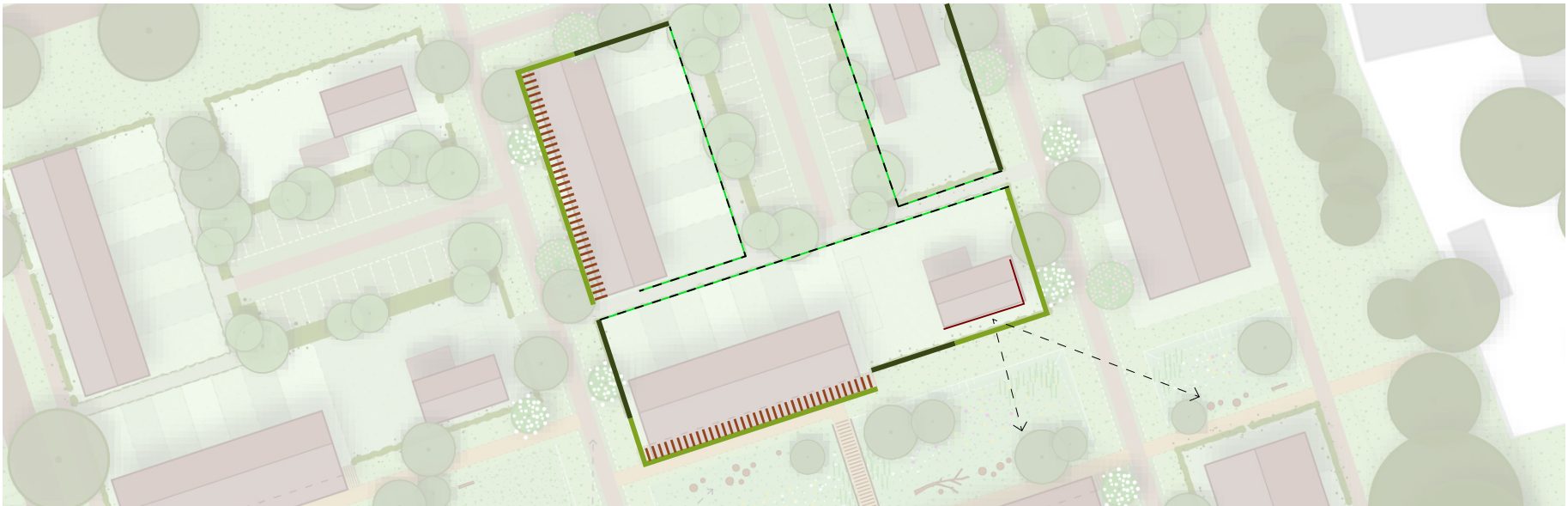


Robuust kamerlandschap als basis

- bestaande bomen, lanen en bosjes behouden
- herstellen en versterken kampenlandschap
- nieuwe inheemse bosjes en houtwallen maken fijnmaziger landschap en versterken ecologische waarde
- inheemse soorten, exacte soortkeuzes worden nader uitgewerkt in de vervolgfase
- robuust kamerlandschap zorgt voor goede landschappelijke inbedding van de nieuwe woonwijk

Legenda

- bestaande bomen (zowel lanen als bossen)
- nieuwe landschapsbomen (singels en rondom erven)
- nieuwe bomen ter plaatse van parkeerhoven
- nieuwe bomen ter plaatse van hoofdontsluitingslus, bosjes en noordelijk park
- nieuwe bomen in woonstraatjes
- nieuwe parkbomen
- nieuwe boomgaard
- nieuwe bomen op erven



Overgangen openbaar / privé

- Toepassen groene erfafscheiding aan openbare ruimte:
 - Aan collectieve groenplekken dakoverstek/pergola + brabant's stoepje evt met haag.
 - Aan voorzijde lage gemende hagen, aan tuinzijde hoge gemengde hagen of hekwerken met klimplanten

Legenda

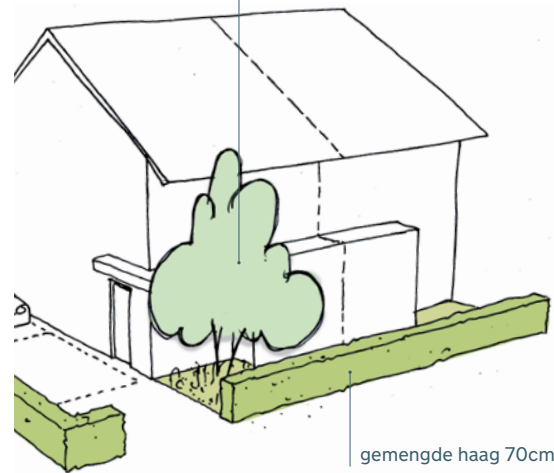
- gemengde haag hoogte 70cm grenzend aan openbare ruimte op eigen terrein
- gemengde haag hoogte 180cm grenzend aan openbare ruimte
- ||||| 'brabantsstoepje' of vlonder onder overstek
- - - hekwerk met klimplanten hoogte 180cm

Erfafscheidingen op eigen terrein.

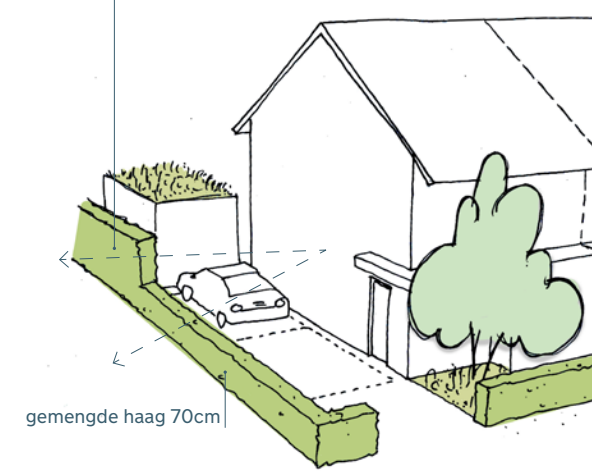
'brabantsstoepje' met evt. haag



voortuin



zijtuin



Water | Waterberging binnen het plangebied



Ruimte voor waterberging

- water vasthouden waar de druppel valt
- waterbergingsvoorzieningen landschappelijk vormgeven
- combinatie met ruimte voor speel- en ontmoetingsplekken
- hydrologisch positief ontwikkelen:
 - wateropgave oplossen binnen plangebied
 - bergingseis 60mm/m² per m² verharding
 - 50% van de tuinen rekenen als verhard oppervlak
- hoe de extra bergingscapaciteit mogelijk kan worden ingezet voor opvang water uit huidig stedelijk gebied wordt nader uitgewerkt in vervolgfase
- exacte diepte bergingsvoorzieningen nader te bepalen in vervolgfase (GHG 80 - 100cm onder maaiveld op basis van GHG-kaart kaartenbank provincie noord brabant, exacte meetdata volgen uit de gestarte peilbuismetingen april 2024)

Berekening bergingsopgave

Bergingsopgave

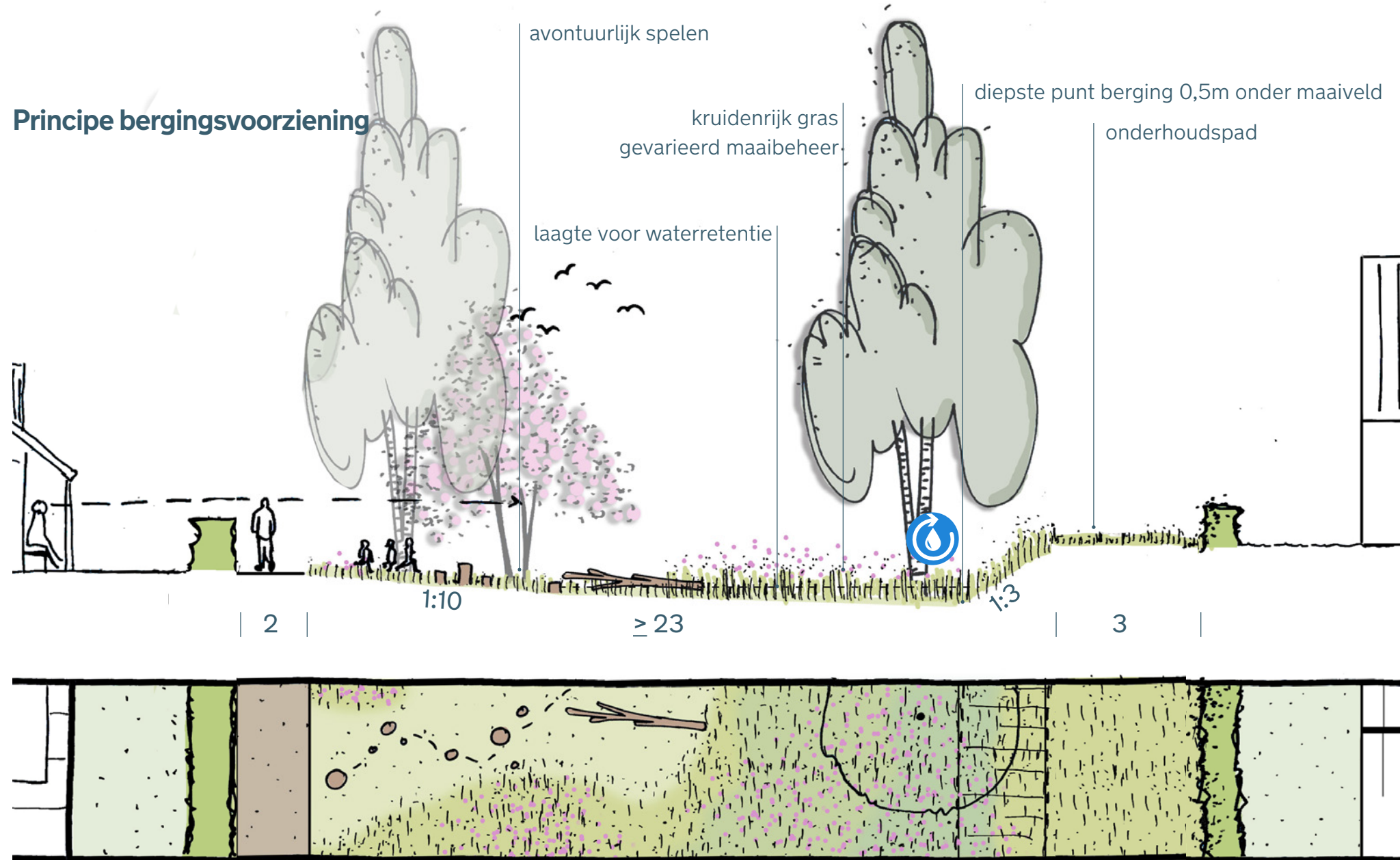
Type	verharding m²	eis	berging m³
1 boswonen	3.179	x60mm	190
2 woonkern	53.716	x60mm	3.223
3 erf in landschap	4.994	x60mm	300
4 erf in landschap	3.710	x60mm	223
5 begeleid wonen	2.106	x60mm	126
6 wonen aan Heuvelstraat	1.698	x60mm	102
totaal	69.403	x60mm	4.164

Bergingscapaciteit

	opgave m³	capaciteit m³
1 boswonen	190	700
2 woonkern	3.223	4.177
3 erf in landschap	300	315
4 erf in landschap	223	660
5 begeleid wonen	126	130
6 wonen aan Heuvelstraat	102	102
totaal	4.164	6.084

Overschot capaciteit : 6.084 - 4.164= 1.920 m³

Water | Waterberging binnen het plangebied



Bergingsvoorziening nader uitwerken

- voldoende infiltrerende werking (K-waarde hoger dan 1m/dag)
- bergingsvoorziening moet tijdig leeglopen voor de volgende bui (stressbui 72mm in 1 uur geen overlast bij de woningen in en buiten het plan veroorzaken)
- in sommige gevallen is het wenselijk om de voorziening vertraagd leeg te laten lopen omdat de infiltrerende werking niet voldoende werkt. In dat geval hanteert de gemeente een maximale afvoer van 2l/s/ha. (afvoer beperken door er een maximum aan te koppelen)

Toets op bovenstaande punten in vervolgproces door hydroloog



Voorzieningen



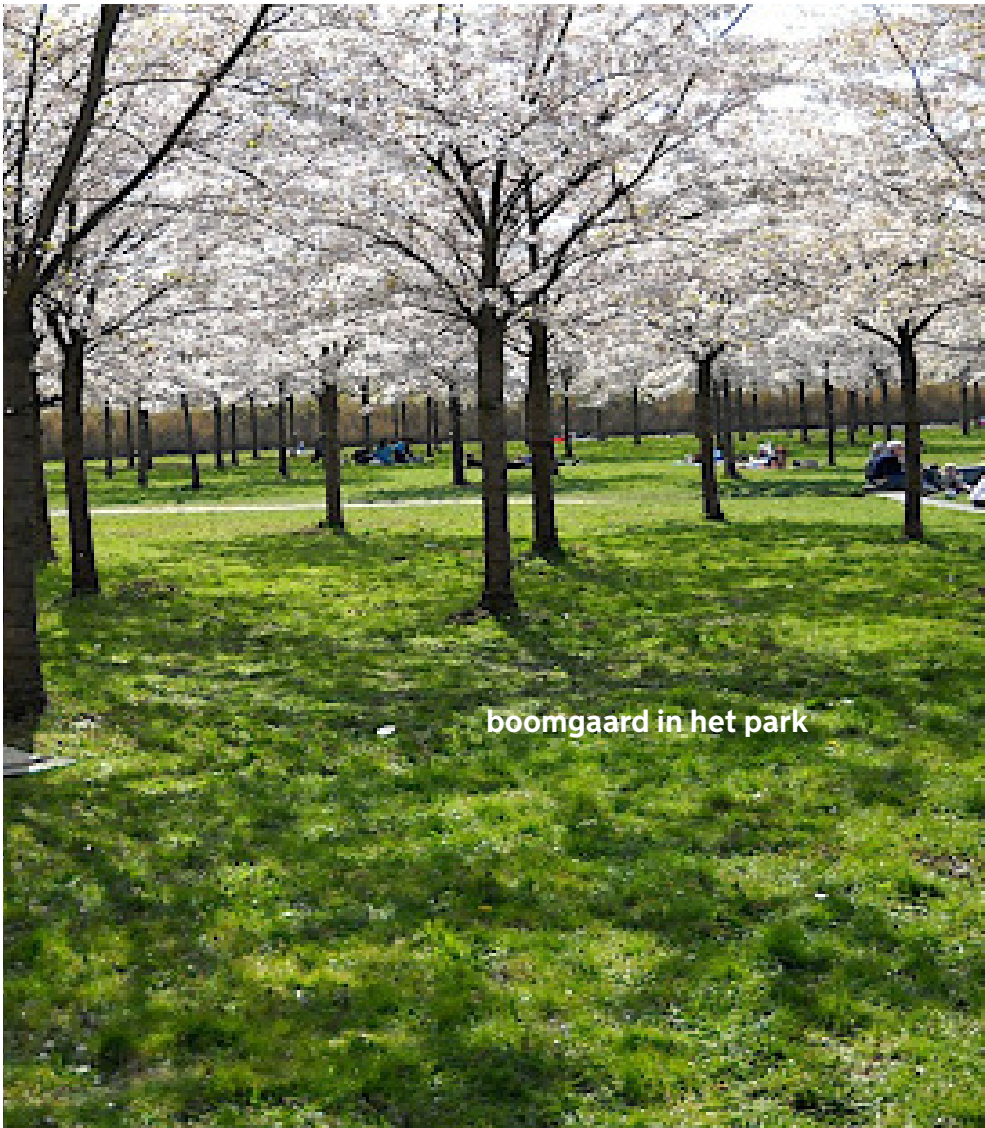
Groene plekken met ruimte voor ontmoeten en spelen

- groene plekken verbinden nieuwe bewoners met omliggend landschap
- groene plekken bieden ruimte voor ontmoeten en spelen,
- woningen aan groene plekken met 'brabantse stoep', overstek of pergola dragen bij aan sociale cohesie
- mogelijkheid voor collectieve voorzieningen met een maatschappelijke functie aan wandelstructuur van woonwijk naar landschap
- inrichting groenstructuur afstemmen op bewonerswensen. Incl ruimte voor voedselbosjes, ravotbosjes, buurtbbq ed

Legenda

- woonstraatjes in verbinding met parken
- parkstructuur 'bossfeer' met ruimte voor avontuurlijk spelen en ontmoeten
- parkstructuur met solitaire en boomgroepen met ruimte voor avontuurlijk spelen en ontmoeten
- bosjes waarin kan worden geravot
- hoven met ruimte voor spelen en ontmoeten
- schoolterrein met mogelijk openbare speelvoorzieningen
- collectieve voorzieningen met een maatschappelijke functie
- aan wandelstructuur van woonwijk naar landschap

Voorzieningen



boomgaard in het park



avontuurlijk spelen
in laagtes



ruimte voor ontmoeten

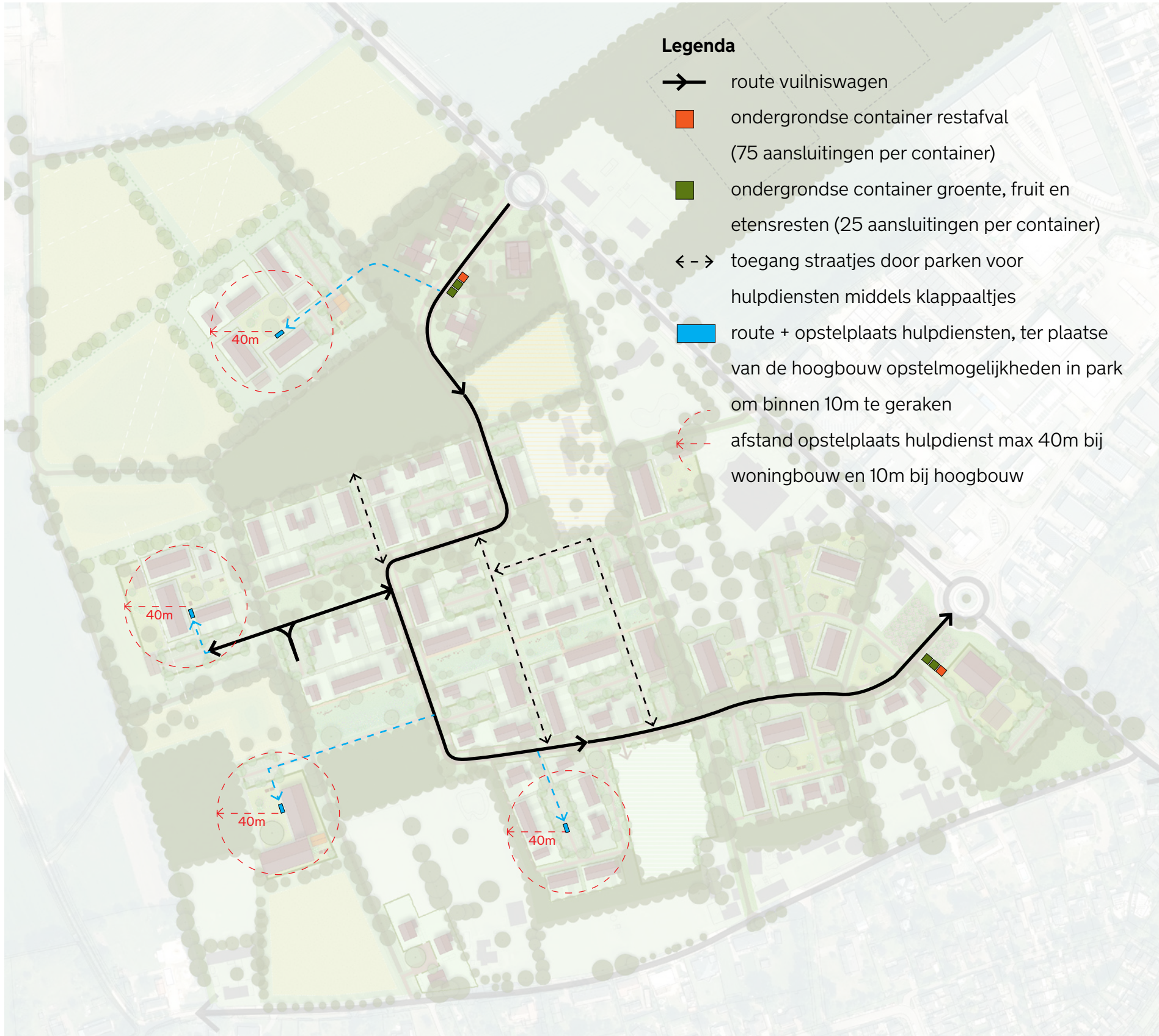


boomrijk park



plukfruit in het park

Afvalinzameling & Calamiteiten

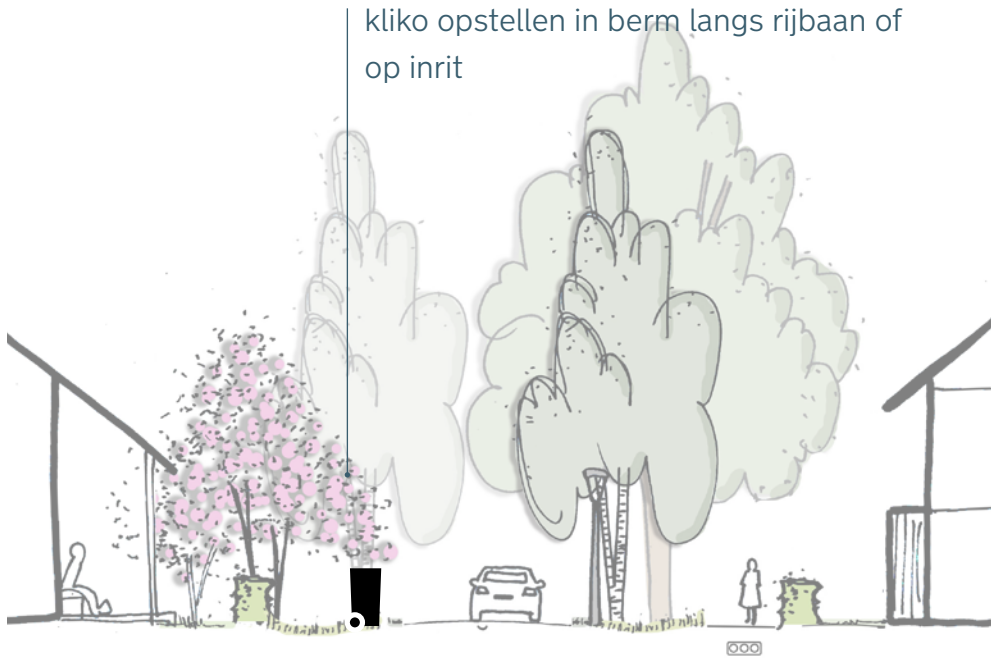


Afvalinzameling

- inzameling van restafval en groente, fruit en etensresten (gfe) hoogbouw met ondergrondse containers
- afvalinzameling grondgebonden woningen met rolcontainers

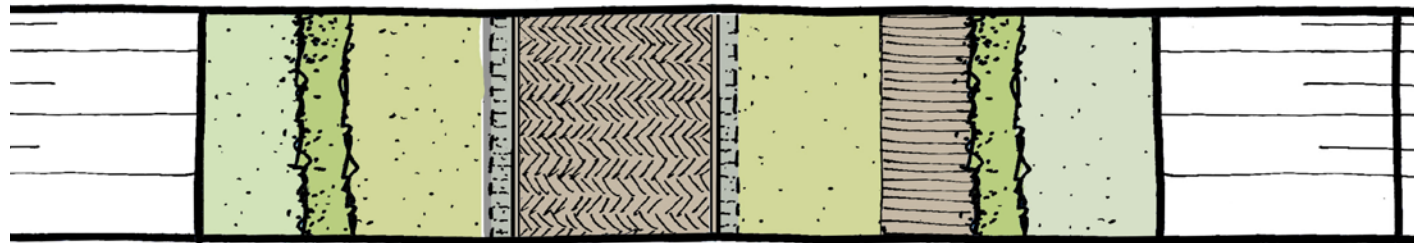
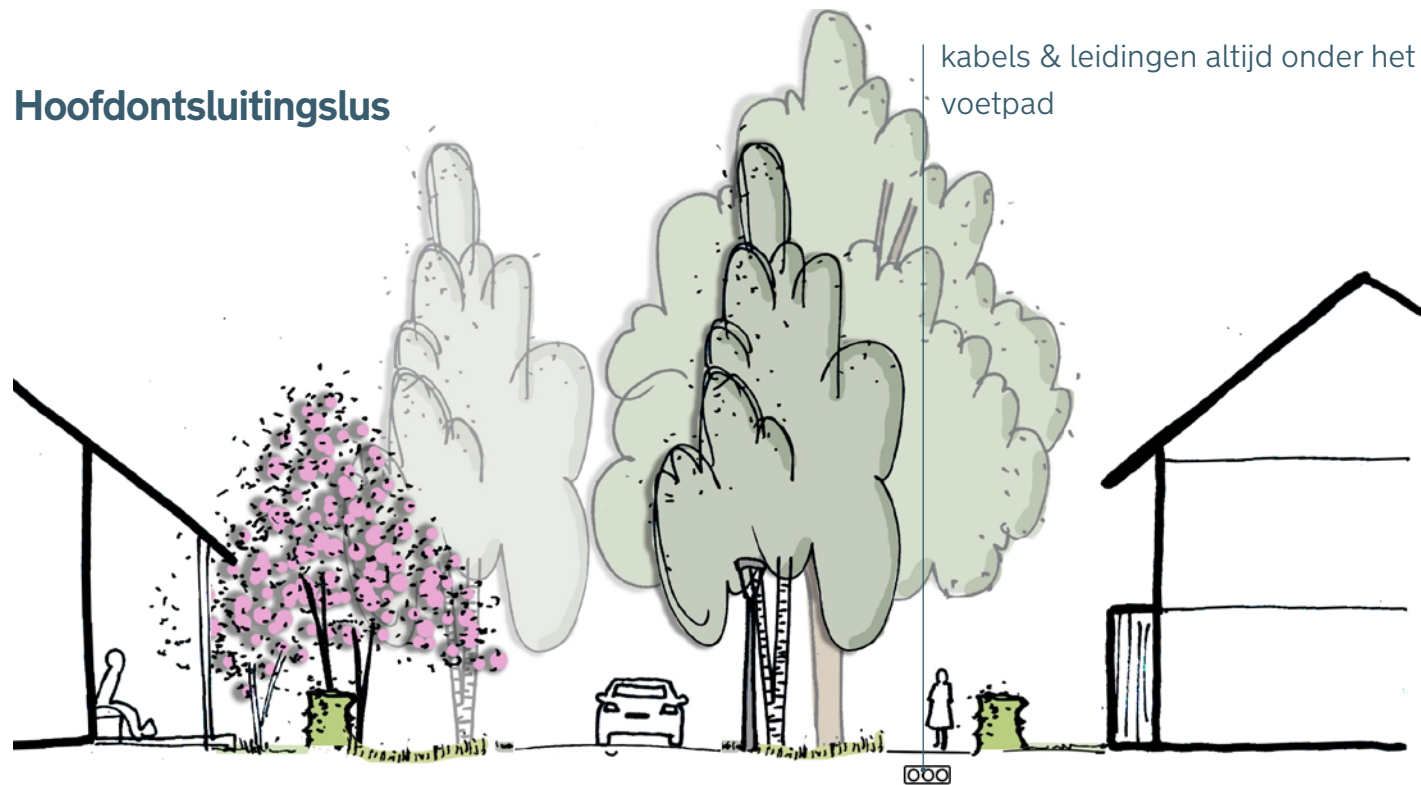
Calamiteiten

- wegbreedtes in het plan voldoen alle aan de minimale beschikbare rijstrookbreedte van 3,25m die nodig is voor calamiteitenverkeer
- opstellen van hulpdienst op de hoofdontsluitingslus (minimale wegbreedte 4,5m om voldoende passeerruimte te garanderen, hoofdontsluitingslus is 5m)
- indien blusbereik vanuit hoofdontsluitingslus niet voldoende is zijn de autoluwe woonstraatjes bereikbaar voor hulpdiensten, middels klappaaltje door het park doorrijdbaar om steken te voorkomen
- bochtstralen hulpdiensten nader uitwerken in vervolgfase
- afstand van de opstelplaats tot de incidentlocatie is maximaal 40mtr bij woningen, 10mtr bij hoogbouw

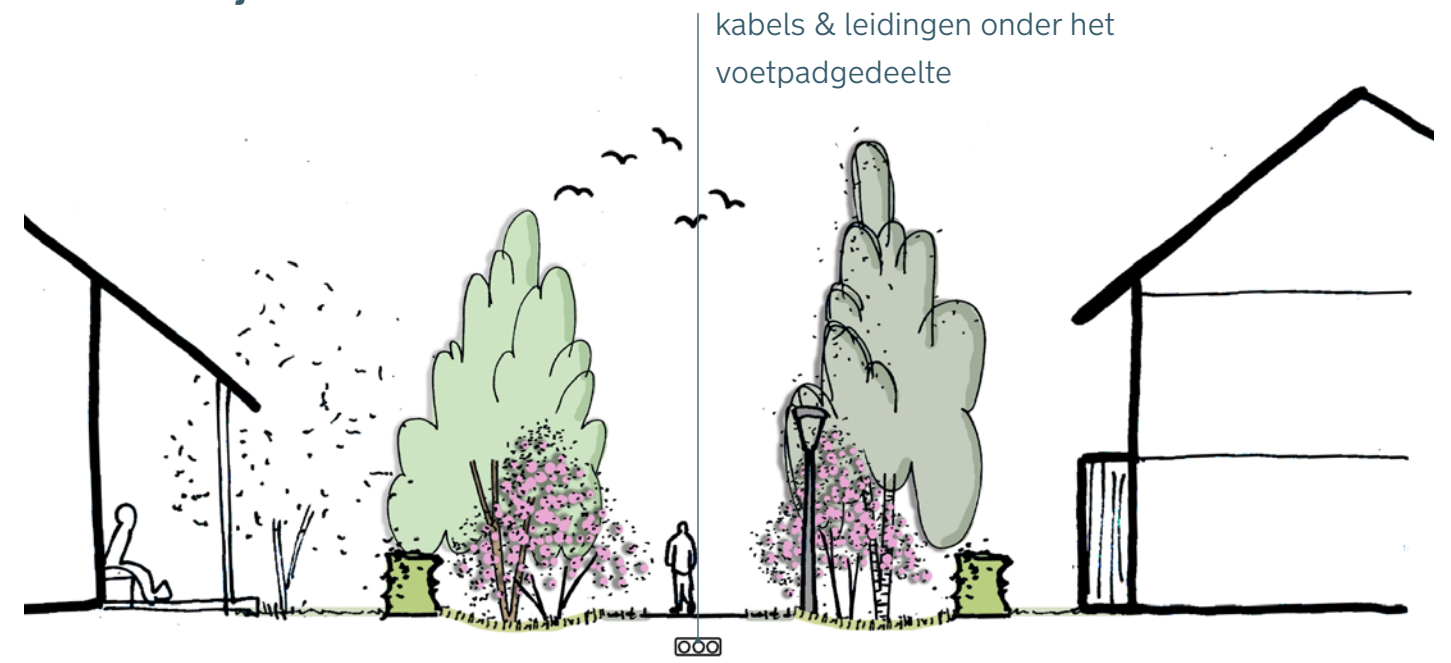


opstelplaats kliko's

Hoofdontsluitingslus



Woonstraatjes



- Kabels & Leidingen gebundeld onder voetpaden
- Ter plaatse van de woonstraatjes kabels & leidingen gebundeld onder voetpadgedeelte van de rijbaan. Dit vraagt door gemeente een goede aansturing bij netwerkbeheerder.
- Trafokasten opnemen in parkeervakstructuur van de parkeerhoven

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Wonen in dorpse kern



- mix van betaalbare woningtypes en groottes
- dorpse architectuur geïnspireerd op het Waalrese
- samenhangende architectuur en wisselende bouwhoogtes (maximaal 2 lagen + kap)
- gemengde hagen als erfgrens
- brabantse stoepje en pergola's aan parkruimtes en autoluwe woonstraatjes

Wonen in dorpse kern

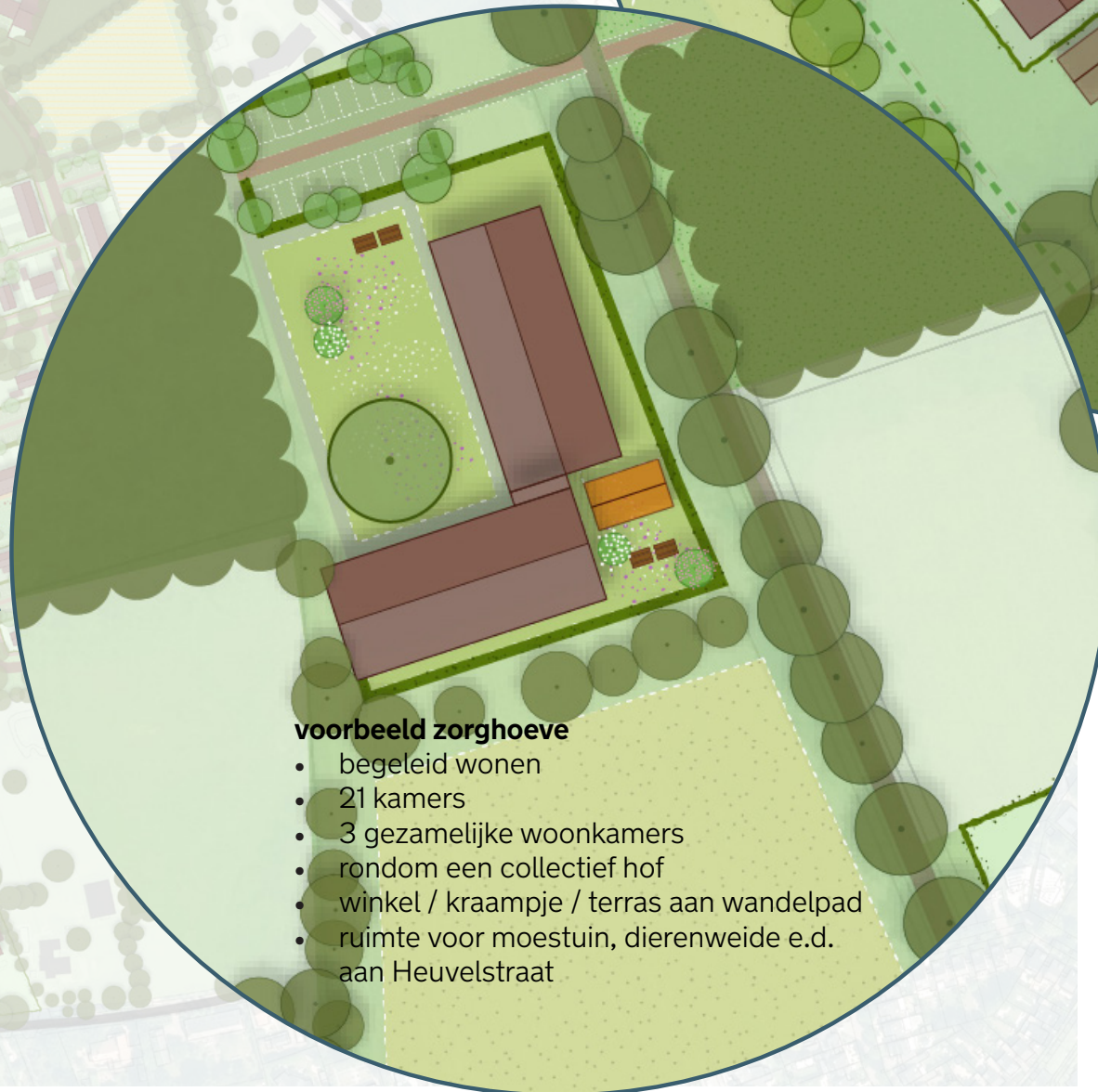


Wonen met maatschappelijke meerwaarde



voorbeeld collectief wonen

- knarrenhof, cpo e.d.
- aandacht voor gemeenschappelijke ruimtes en/of maatschappelijk voorziening
- goede overgangen openbaar / privé / landschap
- doorwaadbaar en toegankelijk



voorbeeld zorghoeve

- begeleid wonen
- 21 kamers
- 3 gezamenlijke woonkamers
- rondom een collectief hof
- winkel / kraampje / terras aan wandelpad
- ruimte voor moestuin, dierenweide e.d. aan Heuvelstraat

- bijzonder woonmilieu op overgang van woningbouw en landschap in collectief hof (knarrenhof, zorghoeve, ...)
- openbare voorziening aan wandelpad naar landschap
- samenhangende architectuur en wisselende bouwvolumes (maximaal 1 laag met landelijke kap)

Wonen met maatschappelijke meerwaarde

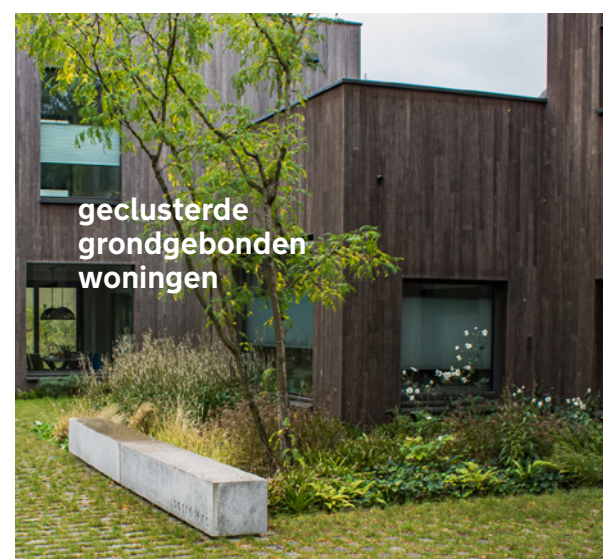
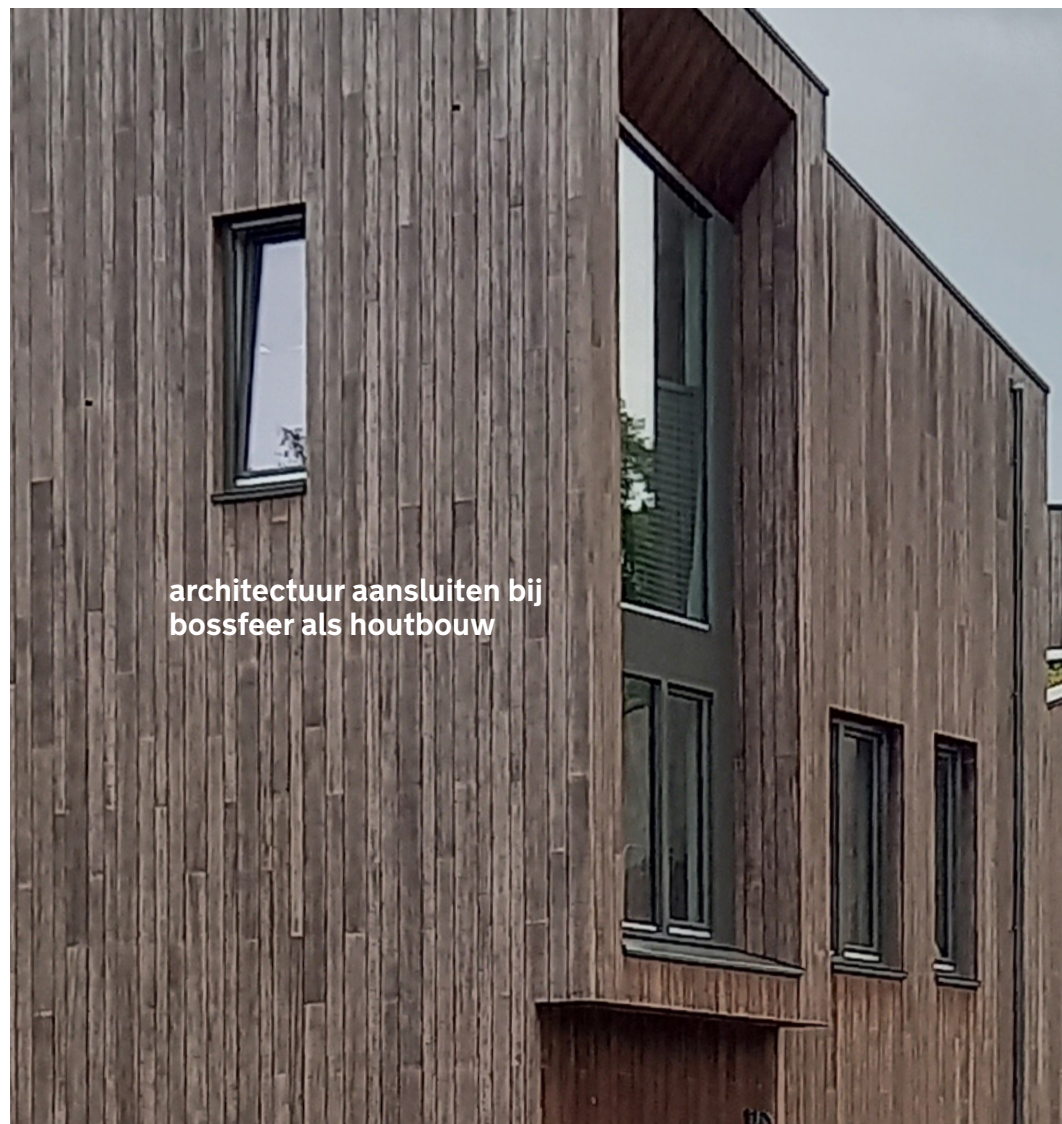


Wonen in het bos

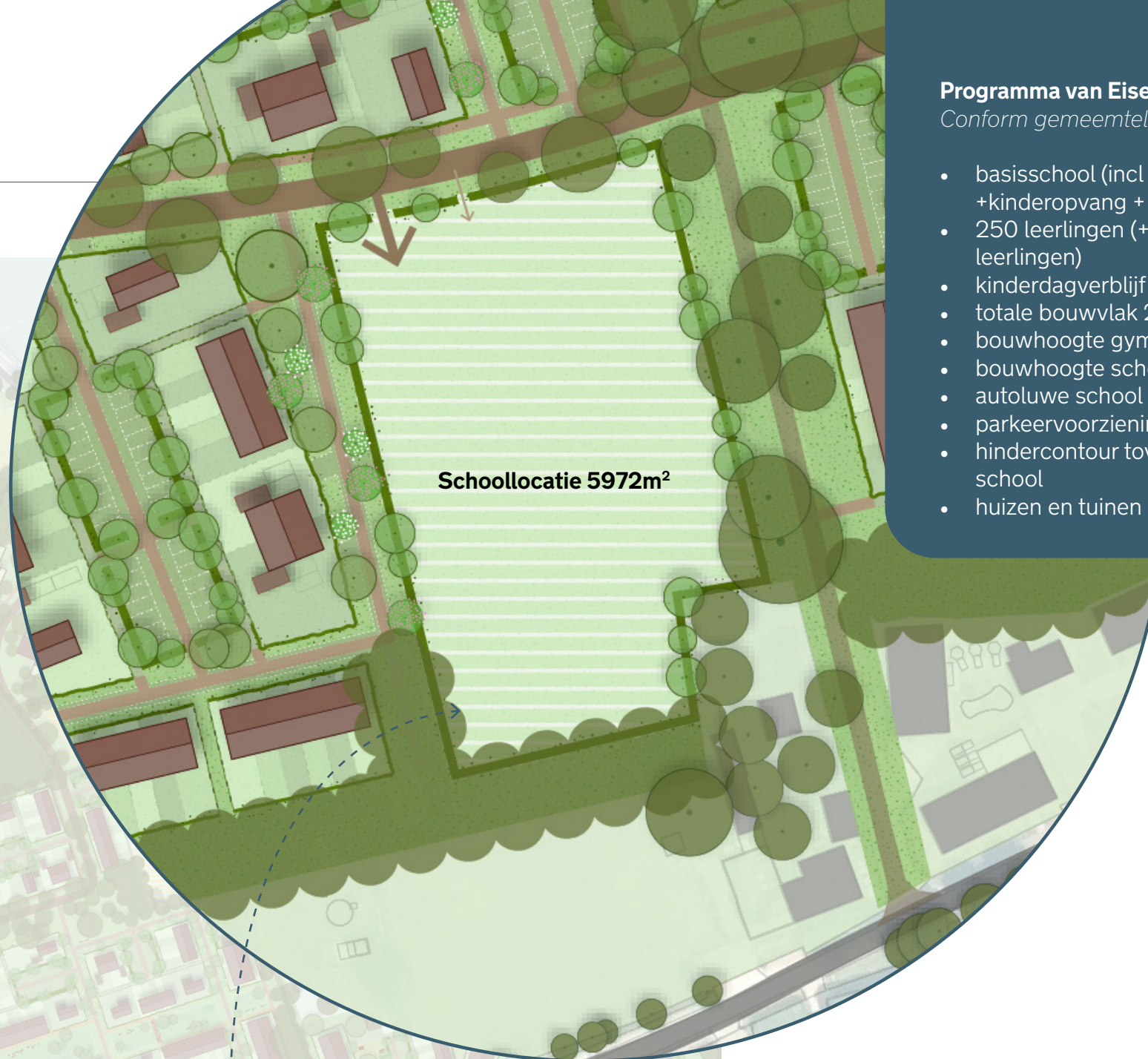


- geclusterd wonen in het bos
- buitenruimtes en tuinen onderdeel van de architectuur
- samenhangende architectuur in heldere bouwvolumes met uitgekiende wisselende bouwhoogtes (1 tot 4 lagen, plat)
- ingetogen maar bijzondere entree van het dorp
- parkeren opgenomen in boslandschap

Wonen in het bos



Autoluwe school



Programma van Eisen

Conform gemeentelijk programma van eisen (mei 2023)

- basisschool (incl toekomstige uitbreiding) +kinderopvang + gymzaal + parkeren
- 250 leerlingen (+evt uitbreiding toekomst 50 leerlingen)
- kinderdagverblijf 32 kinderen (2 groepen)
- totale bouwvlak 2.500m²
- bouwhoogte gymzaal 8 à 10m
- bouwhoogte school 2 laags (7 à 7,5m)
- autoluwe school
- parkeervoorziening 500m²
- hindercontour tov woningen: 30m vanaf buitengevel school
- huizen en tuinen mogen grenzen aan schoolplein

Ruimtelijke uitgangspunten

- parkeren en kiss & ride vanuit hoofdflus en opgenomen in een groen parkeerhof
- auto-ontsluiting losgekoppeld van langzaamverkeersontsluiting voor veiligheid
- schoolterrein omzoomd met een gemengde haag passend bij de dorpse identiteit van de Heuvelstraat
- schoolplein zo groen mogelijk
- bestaande bomen aan de Heuvelstraat en Onze Lieve Vrouwendijk behouden
- bouwvolumes sluiten aan bij de dorpse indentiteit: meerdere aaneengeschakelde kleine volumes voorzien samen in de benodigde BVO's

BEWONERSAVONDEN

Bewonersavond 11 december 2024 | Terugkoppeling schetsontwerp en beeldkwaliteit



Getoonde plankaart
Tussentijds product



Opgehaalde zorgen en wensen

1. Meerdere bewoners vinden een basisschool in Waalre Noord fase 3 niet logisch en wenselijk.
2. Als de school in dit plangebied een plek moet krijgen, wordt deze plek bij een aantal bewoners niet gedragen. Zorg over:
 - veiligheid kinderen/ouders/bewoners Heuvelstraat. Heuvelstraat wordt als druk ervaren en men vreest voor verkeersonveilige situaties
 - een aansluiting van een voetpad vanuit de Heuvelstraat. Zorg over de mogelijkheid dat ouders op de Heuvelstraat stoppen met de auto en hun kind ter plaatse uit laten stappen om naar school te gaan. De toename van verkeersdruk wordt alsnog gevoeld.
 - De bouwmassa bijbehorend aan de school vindt men op deze hoek te hoog, te veel en niet passend bij de karakter van de Heuvelstraat.
 - Kortom de vraag die leeft: zijn er geen alternatieven te bedenken voor de school? Meer in de wijk?
3. Een voetpad langs Heuvelstraat 2 levert conflicten (te veel reuring) op met de paardentherapie op het naastgelegen erf.
4. Er was vanuit omwonenden geen draagvlak om extra paden en wegen aan te sluiten op de Heuvelstraat:
 - Heuvelstraat wordt als te druk ervaren en men wil geen extra verkeersbewegingen.
 - inrit naar het voorgestelde erf met begeleid wonen wordt ook als extra weg gezien met té veel verkeersbewegingen
 - geen wens voor extra wandelpaden die het dorp met het buitengebied verbindt via de nieuwe woonwijk.
5. De ondernemer van het aangrenzende agrarisch perceel attendeerde de gemeente op de geldende spuitzone van 50m t.o.v. zijn perceelsgrens, wonen is in deze zone uitgesloten.
6. Positief werden de maatschappelijke voorzieningen op de erven in de overgangszone bevonden en de vraag of er ook aanvullende maatschappelijke voorzieningen in de kern van de woonwijk komen.

>> Bovenstaande punten zijn verwerkt in een aangepaste plankaart.
>> Gemeente heeft besloten bewoners mee te nemen in een onderzoek naar een alternatieve schoollocatie.
>> Ten behoeve van de financiële haalbaarheid heeft de gemeente verzocht tot planoptimalisatie met behoud van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten.

Bewonersavond 30 juni 2025 | Terugkoppeling aangepast schetsontwerp, schoollocatie & verkeer



Zoeklocaties basisschool



Opgehaalde zorgen en wensen

- Doorgevoerde ruimtelijke aanpassingen nav het schetsontwerp d.d. 11 december 2024 werden gewaardeerd.
- Het verkeerskundig onderzoek gaf voldoende inzicht ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking van deze ontwikkeling op haar omgeving.
- Bewoners hebben hun voorkeur kunnen uitspreken over een voorkeurlocatie voor een school, keuze uit de 5 hiernaast getoonde locatie. Hierbij viel op:
 - Vanuit verschillende invalshoeken kwam een variatie aan voorkeurslocaties.
 - Locatie 1 viel vrijwel unaniem bij bewoners af.
 - De raad heeft op 16 september besloten schoollocatie 3 te willen realiseren.

Locatie 1 | Heuvelstraat / Onze Lieve Vrouwendijk
volgens schetsontwerp december 2024



Locatie 2 | Kleine Broekweg



Locatie 4 | Aan het park in het plan



Locatie 5 | Aan noordzijde in het plan

