



Gebiedsvisie Waalre - Noord

**Samen bouwen
aan een nieuwe woonwijk**



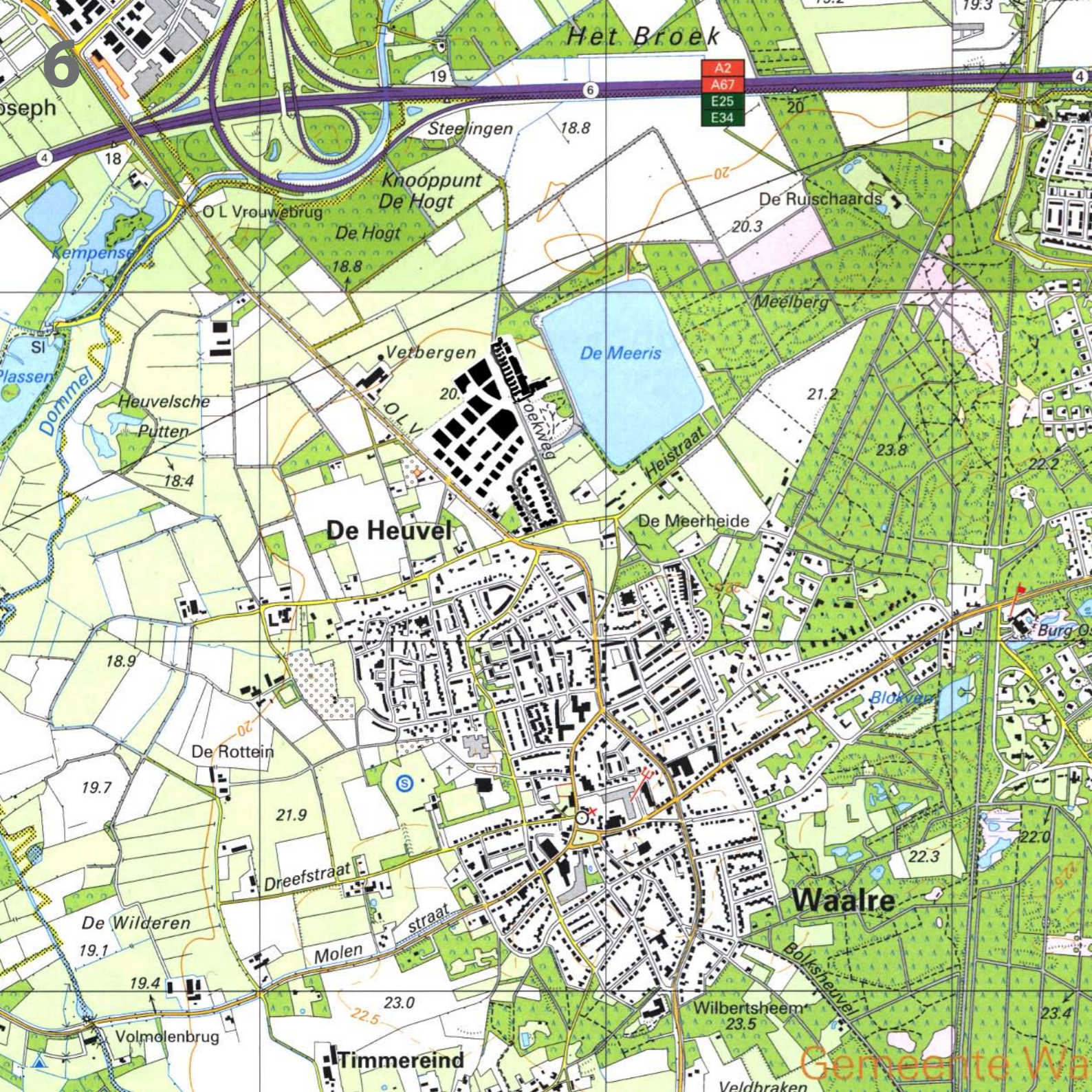
Gebiedsvisie Waalre-Noord

Samen bouwen
aan een nieuwe
woonwijk



Inhoudsopgave

1. Inleiding	7	4. De toelichting	47
1.1 Aanleiding en achtergrond	7	4.1 Natuur & landschap	47
1.2 De betekenis van de Gebiedsvisie	9	4.2 Wonen	53
1.3 Opbouw van de Gebiedsvisie	9	4.3 Verkeer	57
		4.4 Recreatie	61
2. Concept	11	Colofon	65
2.1 Respect voor de ondergrond	13		
2.2 Het nieuwe wonen	15		
2.3 Een leefbare wijk	19		
3. Gebiedsvisie op hoofdlijnen	21		
3.1 De Meeris	23		
3.2 De Heuvel	37		
3.3 De Groene Mantel	43		



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en achtergrond

De gemeente Waalre heeft in de periode tot 2030 een ambitieuze en aanzienlijke woningbouwtaak. Het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant/Regionaal Structuurplan en het gemeentelijk structuurplan benoemen Waalre-Noord als één van de uitbreidingslocaties voor deze woningbouw. De gemeente Waalre heeft deze uitdaging opgepakt en staat aan de start van de ontwikkeling van dit gebied.

Daarvoor is inmiddels al het nodige werk verricht. Zo heeft een uitgebreide Gebiedsinventarisatie plaatsgevonden om alle kwaliteiten, belemmeringen, kansen en beleidskaders in beeld te krijgen. Vervolgens is onder verantwoordelijkheid van, een uit de leden van de gemeenteraad van Waalre benoemde Projectcommissie, interactief met de bewoners van Waalre en experts een Nota van Uitgangspunten opgesteld. De Nota van Uitgangspunten bevat de belangrijkste ingrediënten voor Waalre-Noord. Dit alles heeft geleid tot deze Gebiedsvisie Waalre-Noord.

Het studiegebied



1.2 De betekenis van de Gebiedsvisie

De Gebiedsvisie is de ruimtelijke vertaling van de ambitie van de gemeente, zoals verwoord in de Nota van Uitgangspunten. Op hoofdlijnen is aangegeven waar en op welke wijze woningbouw is voorzien, hoe de verkeersstructuur in elkaar zit, waar ruimte is voor andere functies etc.

Het is belangrijk om te beseffen dat de Gebiedsvisie nog geen stedenbouwkundig plan is waar alles precies is vastgelegd.

De schetsen en tekeningen in deze Gebiedsvisie zijn daarom indicatief. Dat wil zeggen dat er in de uitwerking nog het nodige kan veranderen aan begrenzingen, infrastructuur etc. Niettemin geeft de Gebiedsvisie wel aan hoe Waalre-Noord vorm krijgt: een attractieve kwalitatieve woonwijk, ingebed in een fraai groen gebied

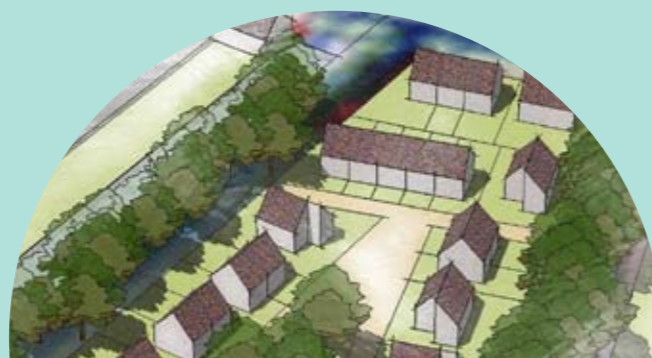
waar ruimte is voor natuur en waar het water een prominente plaats inneemt.

1.3 Opbouw van de Gebiedsvisie

Het volgende hoofdstuk bevat het planconcept. Daarbij gaat het om de belangrijkste uitgangspunten en doelen die ten grondslag liggen aan de Gebiedsvisie. Hoofdstuk drie betreft op hoofdlijnen een beschrijving van de Gebiedsvisie. Verschillende deelgebieden worden nader toegelicht en uitgelegd. Hoofdstuk vier tenslotte besteedt aandacht aan de thema's natuur en landschap, wonen, verkeer en recreatie.



**respect
voor
ondergrond**



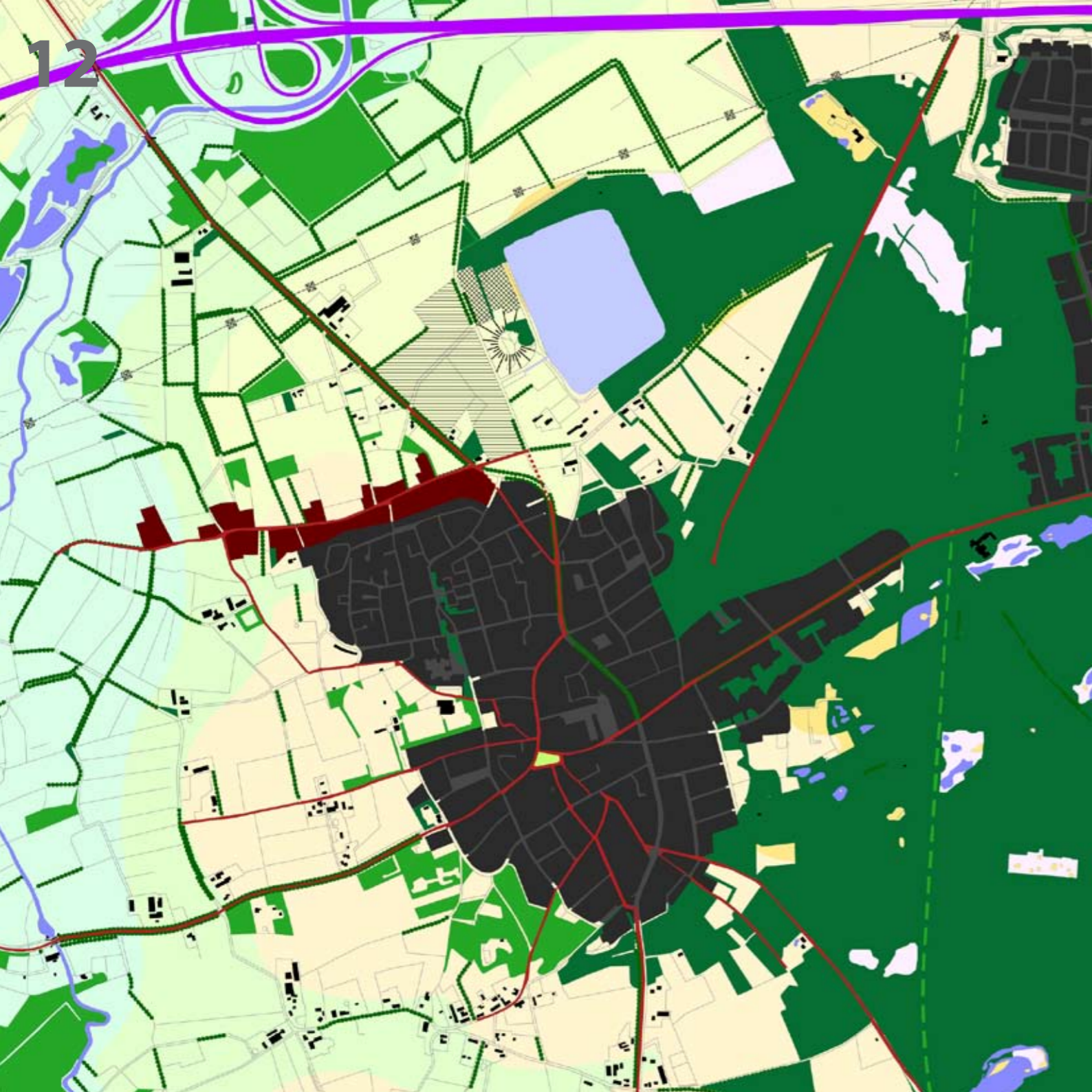
**nieuwe
wonen**



leefbaarheid

2. Concept

Met Waalre-Noord wordt een nieuwe noordelijke dorpsrand ontwikkeld. Dit vraagt om een bijzondere en herkenbare woonbuurt. Investeren in natuur en landschap, aantrekkelijke en gedifferentieerde woningbouw, ruimte voor recreatie en bovenal respect voor de ondergrond vormen dan ook het hart van de Gebiedsvisie.



2.1 Respect voor de ondergrond

De ontwikkeling van Waalre-Noord is gebaseerd op het benutten van en investeren in de bestaande en potentiële gebiedskwaliteiten. De 'ondergrond' biedt namelijk volop kansen om een meerwaarde te creëren voor natuur, landschap, recreatie en wonen.

De landschappelijke differentiatie van west naar oost – van het beekdal van de Dommel, via de akkercomplexen naar de dekzandruggen met lage landduinen, vennen en bossen – is doorvertaald in de Gebiedsvisie.

Daarnaast ligt de sterke wens tot een duurzaam landschappelijk raamwerk tussen A2 en de woonbebouwing ten grondslag aan de visie. Met het oog op een sterke relatie met het bestaande dorp wordt er gebouwd dicht bij de bestaande dorpskern.



Historie akkers



Historie bebouwing



Historie beekdalen



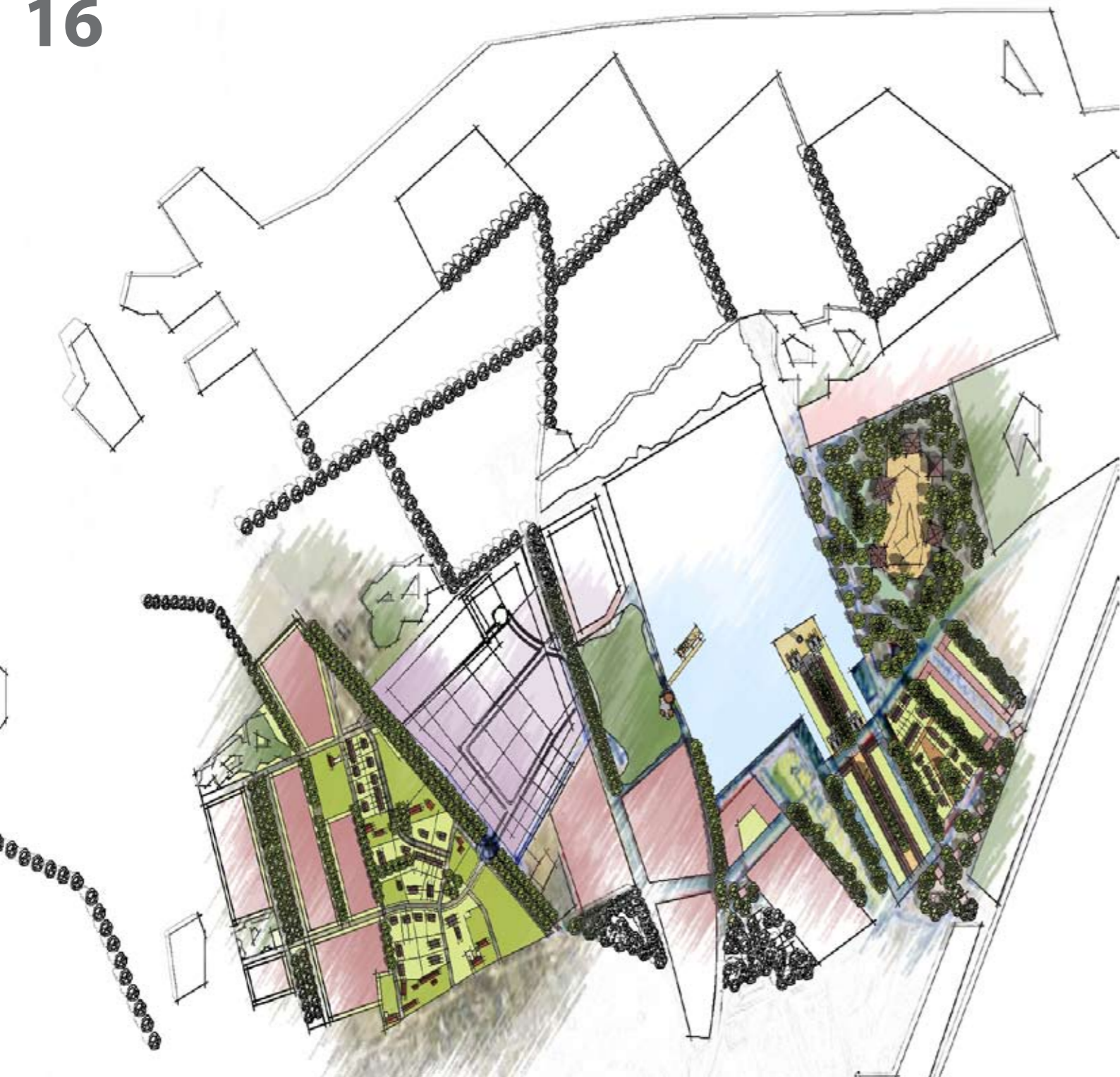
Historie heide en bos



Op hoofdlijnen betekent dit dat in de Gebiedsvisie de volgende keuzen zijn gemaakt:

- het investeren in natuur en landschap tussen de nieuwe woonbebouwing en de A2, wat leidt tot een forse, duurzame groene dorpsmantel;
- een relatief beperkte woningbouwontwikkeling ten westen van de Onze Lieve Vrouwendijk, op voldoende afstand tot het Dommeldal, vanwege de natuur- en landschappelijke kwaliteiten van dit gebied en passend bij de maat en schaal van de (lint) bebouwing van De Heuvel;

- het verbeteren van de waterkwaliteit van het Gat van Waalre (=de plas) en vervolgens water als kwaliteit inzetten voor het woonmilieu en (extensieve) recreatie. Dat betekent wonen aan of op de plas, het 'naar binnen halen' van water in het gebied en de introductie van recreatieve elementen als routes, een strandje en horeca aan het water;
- inzetten op het behouden en versterken van het bestaande bos aan de oostzijde en het benutten ervan als kwaliteit voor het woonmilieu door het introduceren van enkele hoogwaardige woongebouwen.



2.2 Het nieuwe wonen

Waalre-Noord biedt een hoogwaardige woonomgeving voor alle beoogde doelgroepen, waar sprake is van een herkenbare Waalrese identiteit maar met nieuw elan:

- dorps wonen maar met toegevoegde waarde: wonen aan een nieuw plein en aan het water met een eigentijdse architectuur;
- Waalres wonen in het bos, maar dan wel compact en in een hoge dichtheid;
- herkenbaar wonen in het landschap met respect voor natuur en landschapswaarden.

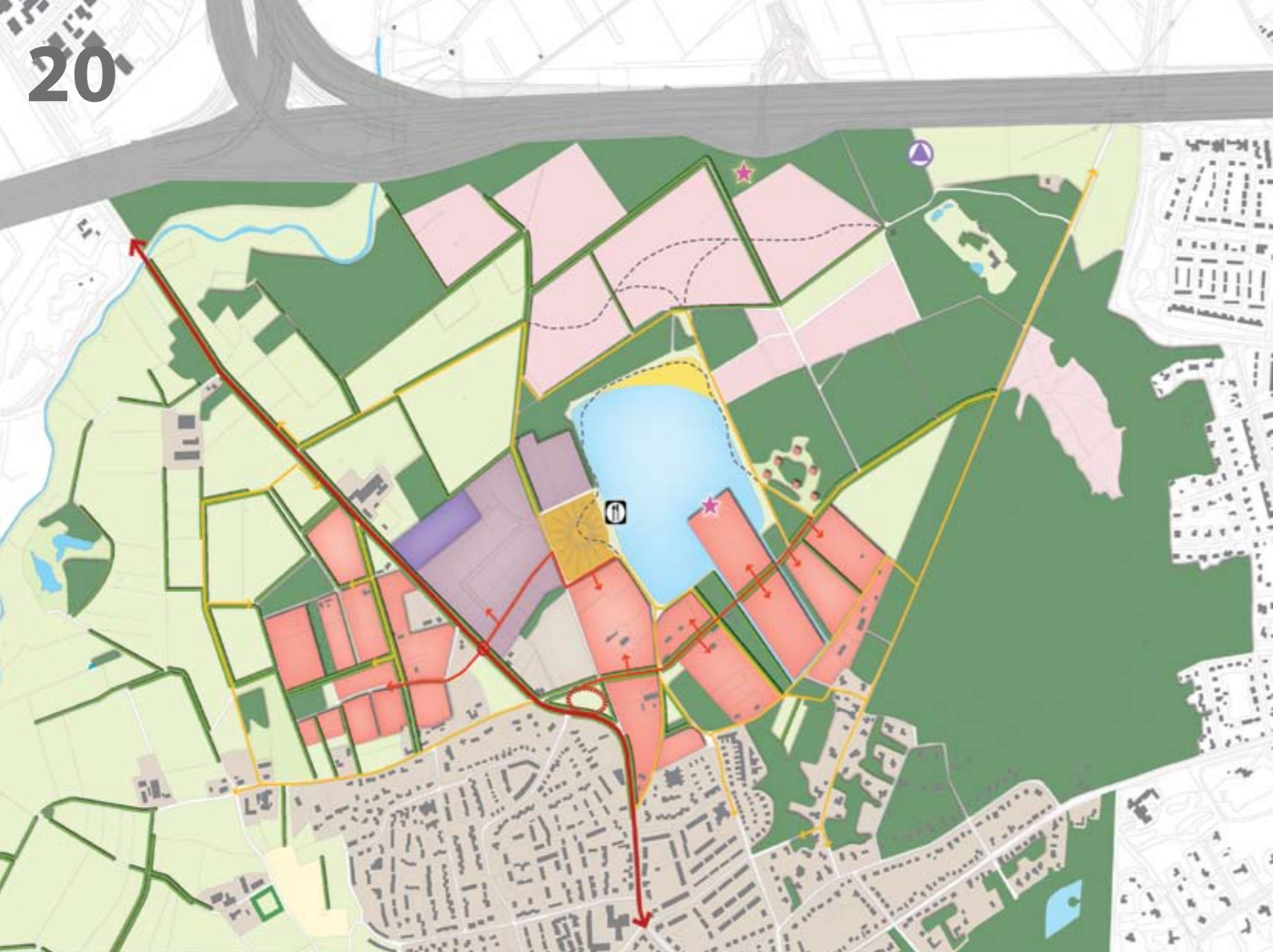


2.3 Een leefbare wijk

Waalre-Noord wordt een leefbare wijk. Dat wil zeggen: een wijk met een sterke sociale samenhang, levendig, veilig en een aangenaam woonklimaat. Dit wordt bereikt door te kiezen voor:

- een passende verkeerstructuur, die zorgt voor een optimale interne verkeersafwikkeling en functionele aansluiting op het bestaande wegennet;
- optimale langzaam verkeersverbindingen (direct, sociaal veilig, aantrekkelijk en autoluw c.q. autovrij), zowel richting het dorpscentrum als naar de groene omgeving;

- een groene afscherming richting de A2 zone;
- het inpassen en introduceren van bijzondere elementen ter versterking van de identiteit van Waalre-Noord, met betekenis voor geheel Waalre: integratie van de voormalige vuilstort, het benutten van de plas en het introduceren van passende horeca;
- ruimte bieden aan alle beoogde doelgroepen van de bevolking.



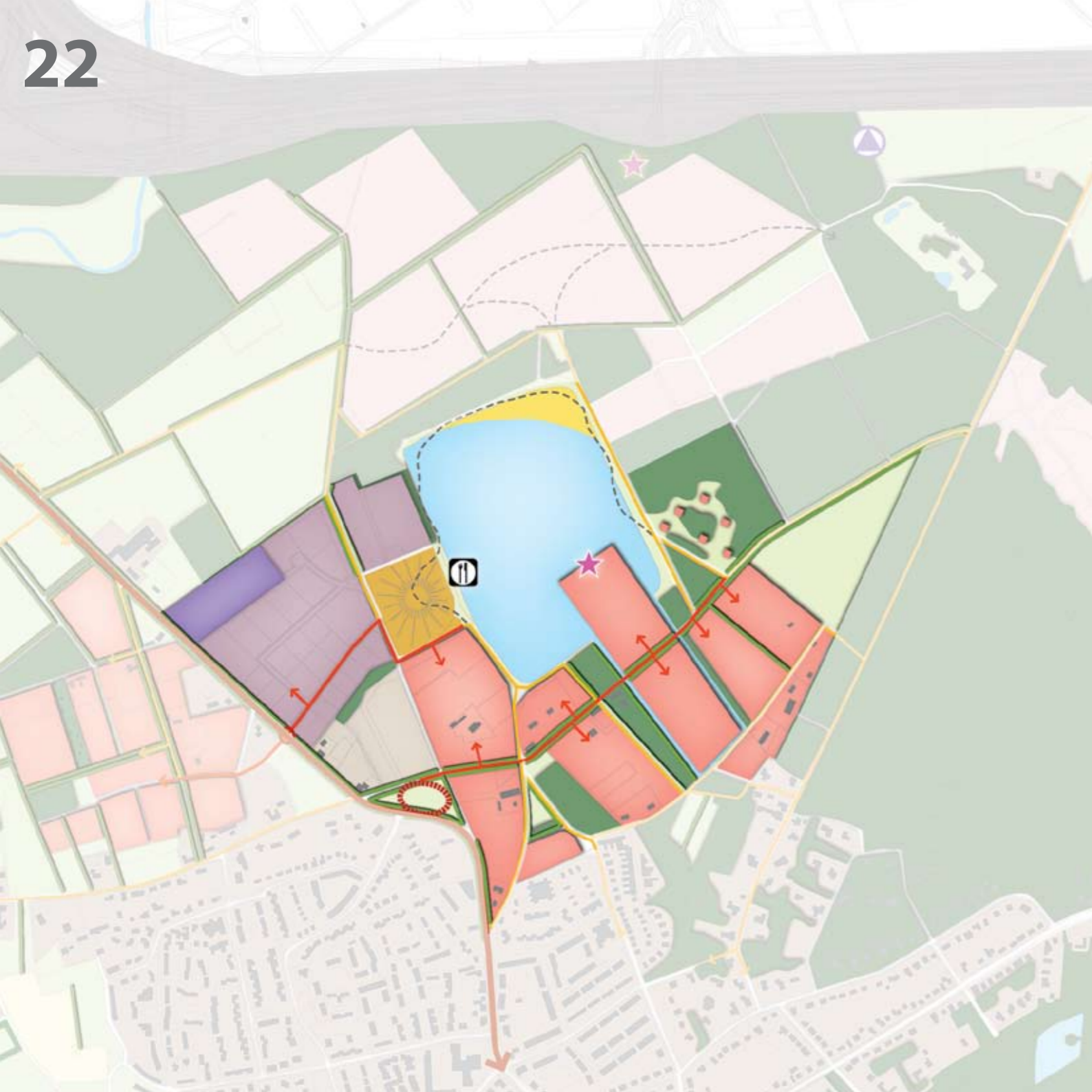
3. Gebiedsvisie op hoofdlijnen

Dit hoofdstuk beschrijft het de Gebiedsvisie op hoofdlijnen aan de hand van de verschillende deelgebieden (zie afbeelding).

Aan de orde komen achtereenvolgens:

- de Meeris, met daarin de plas;
- de Heuvel;
- de Groene Mantel.

De toelichting op de deelgebieden gaat vergezeld van sfeerbeelden, impressies en referentiebeelden. Deze beelden zijn indicatief. Dat wil zeggen dat deze een beeld geven van een mogelijke invulling.



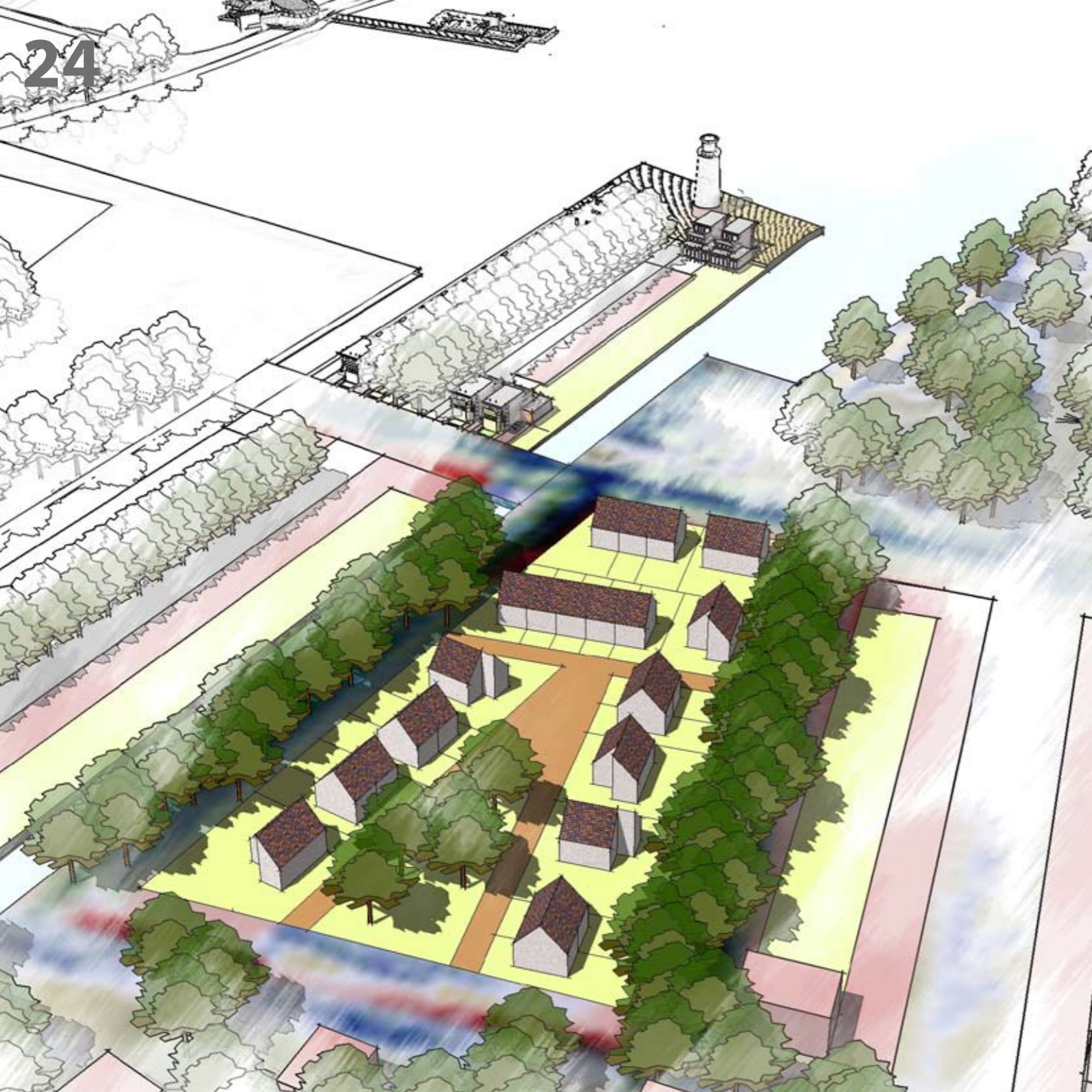
3.1 De Meeris

Dit deelgebied ten oosten van de Onze Lieve Vrouwedijk- bevat zo'n 400 woningen. Er is sprake van een aantrekkelijke mix van functies en gedifferentieerde woningbouw: wonen aan een nieuw plein, wonen aan groene ruimtes, wonen in het bos en wonen aan het water. Het dorpse wonen krijgt in dit deelgebied inhoud door voornamelijk grondgebonden woningen, een mix van woningtypen/-klassen, waar mogelijk behouden van beeldbepalende bestaande bebouwing, verspringende rooilijnen, beperkte rechtstanden, behoud van bestaand groen en de introductie van een aantal (groene) pleintjes/intieme plekken.

Uitsnede Deelgebied De Meeris

Wonen aan het plein

Als onderdeel van de nieuwe entree van het dorp ontstaat aan de Onze Lieve Vrouwedijk een nieuw plein met een groene uitstraling. De recent gerealiseerde woonbebouwing aan de Paradijslaan en een tweetal nieuwe woonclusters grenzen aan dit nieuwe plein, waar het nieuwe woongebied wordt omsloten op de Onze Lieve vrouwedijk. Ook de ruimte-voor-ruimte woonbuurt wordt hier verweven met de ontwikkeling van Waalre-Noord.



Wonen aan het groen

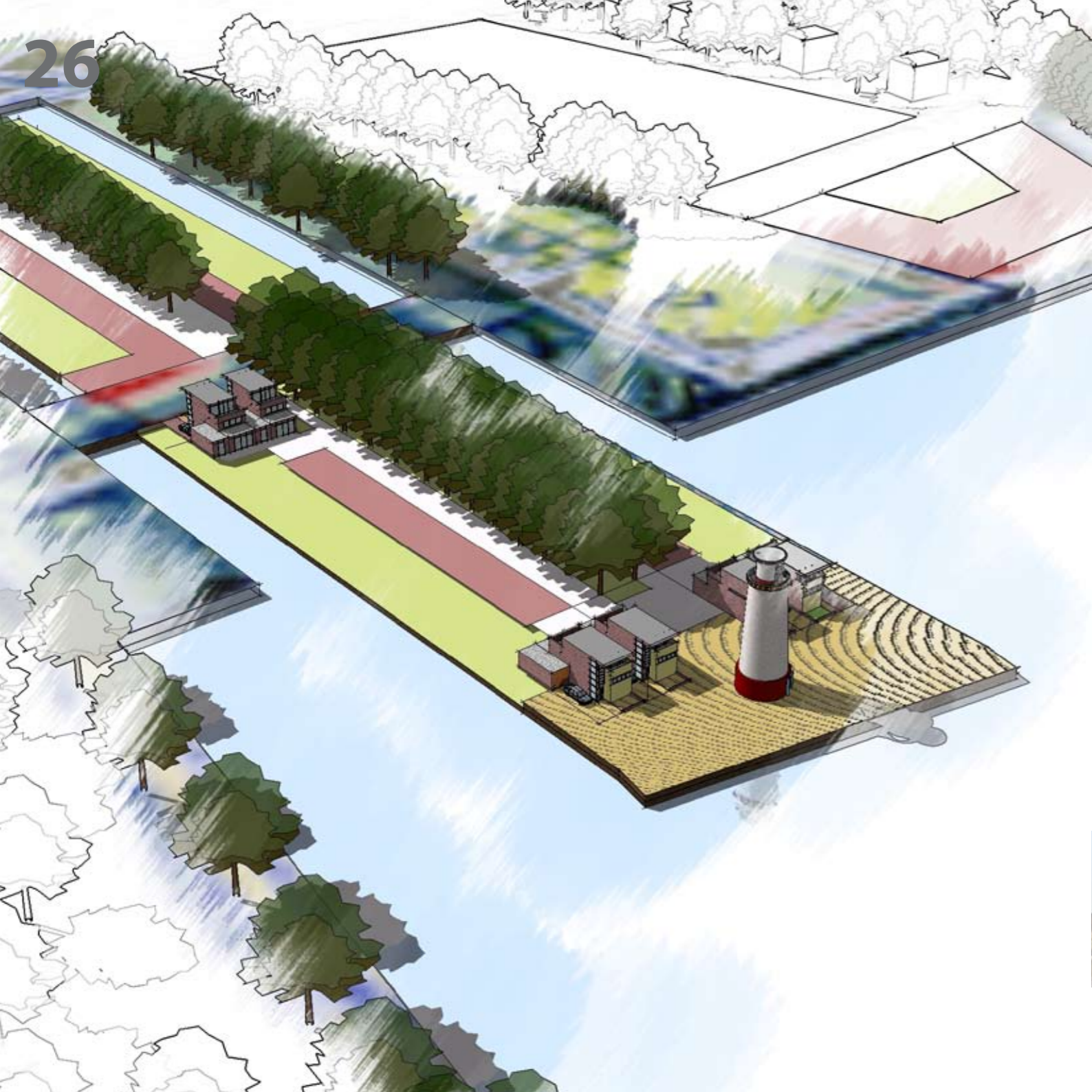
Het wonen aan de groene ruimtes bestaat uit een aantal woonclusters ten zuidoosten van de Heistraat in de spie Heistraat/Dirck van Hornelaan. Door een noord-zuid georiënteerde verkaveling en dito groenstructuren ontstaat een optimale aanhaking op de bestaande dorpsrand. Er is op deze manier sprake van een zachte 'confrontatie' tussen bestaande en nieuwe bebouwing en er ontstaan aantrekkelijke en directe routes voor het langzaam verkeer tussen de plas en Waalre-dorp. De groenstructuur in combinatie met overwegend grondgebonden woningen haken aan op de dorps kwaliteit van Waalre. Het bestaande groen wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. De punt van de meest oostelijke spie blijft

Impressie Wonen aan het groen

onbebouwd. Deze ruimte heeft betekenis als locatie voor de scouting en als fraaie overgang (veldje/paardenwei) naar het bosgebied.

Wonen aan het water

Veel van de woonclusters grenzen aan het water. De oriëntatie van de bebouwing aan deze zijde van de plas is gericht op het water, waardoor uitstekende kansen ontstaan voor een watergebonden woonmilieu. Door het verlengen van één van de woonclusters ontstaat een (schier)eiland. Op de kop van dit schiereiland, zijnde een markant punt, is een stedenbouwkundig accent gewenst (gesymboliseerd door de vuurtoren). Dit accent staat symbool om van deze plek iets bijzonders te maken, dat optimaal de kwaliteit van het water



en wonen benut. Dit kan in de vorm van een bijzonder wooncomplex. In de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan zal dit ingevuld moeten worden. Het moge duidelijk zijn dat de technische (on)mogelijkheden van grote invloed zijn op de introductie van een dergelijk wooneiland. Hier ligt dan ook in de uitwerking een belangrijke opgave om dit in beeld te brengen. Compensatie van bomen die als gevolg van deze ingreep moeten verdwijnen is noodzakelijk. Om de relatie met het water en de toegevoegde waarde ervan te benadrukken

is rondom één van de woonclusters een singel geprojecteerd die in verbinding staat met de plas. Door deze singel wordt de aanwezigheid van het water extra benadrukt en verweven in de wijk. Tevens wordt hieraan het duurzaam watersysteem van het woongebied gekoppeld. Het hemelwater van het woongebied wordt hier verzameld en zichtbaar via de singel afgevoerd naar de plas. Deze singel met beoogde functie vraagt om een passende en kwalitatief hoogwaardige uitwerking in materialen en uitstraling.



Impressie Wonen aan het water



Wonen in het bos

Aan de oostzijde van de plas, in het bestaande bos, wordt een (beperkt) aantal woongebouwen geïntroduceerd. Met het boswonen wordt een typische Waalrese kwaliteit in het plangebied gebracht, zij het in een vorm (gestapeld) die iets wezenlijks toevoegt aan de Waalrese woningmarkt. Uitgangspunt is het minimaliseren van het ruimtebeslag door te stapelen in maximaal 4 a 5 bouwlagen (de boomkruin is de referentiehoogte). Parkeren wordt geïntegreerd in de bebouwing, zodat het straatbeeld in deze groene omgeving niet door geparkeerde auto's wordt gedomineerd.

De noodzakelijke verwijdering van bos wordt in de groene mantel gecompenseerd. Het bosgebied krijgt een kwaliteitsimpuls door de omvorming van naaldbos naar een gemengd bos. Door gebruik te maken van de natuurlijke hoogteverschillen in deze zone (landduinen), en deze te versterken, ontstaat een natuurlijke en fraaie inbedding van de woongebouwen.



Impressie Wonen in het bos



De Plas

De plas neemt een fundamentele plaats in bij de ontwikkeling van Waalre-Noord. Naast de betekenis voor het woonmilieu krijgt de plas een bijzondere betekenis in de recreatieve structuur en wint daarmee aan belang voor geheel Waalre. De opwaardering van de plas bestaat uit:

- het verbeteren/introduceren van (informele) wandelroutes rondom de plas, met verbindingen naar het bosgebied ten oosten, de Hogt, het Dommeldal en de groene mantel;
- de aanleg van een 'strandje' in de noordoosthoek van de plas, kleinschalig en in principe

- alleen wandelend of fietsend bereikbaar;
- een kleinschalig horecapunt (koffiehuis, bistro) aan of op het water, als onderdeel van de wandelroute;
- de verbijzondering en landschappelijke inpassing van de vuilstort als onderdeel van de route en als oriëntatiepunt.

De plas krijgt op deze manier niet alleen betekenis voor de inwoners van Waalre-Noord maar voor geheel Waalre dorp. Het is de opgave om te zoeken naar de juiste balans in maat en schaal van de voorzieningen. Uitgangspunt is kleinschaligheid en een primair lokale functie.

Impressie De Plas



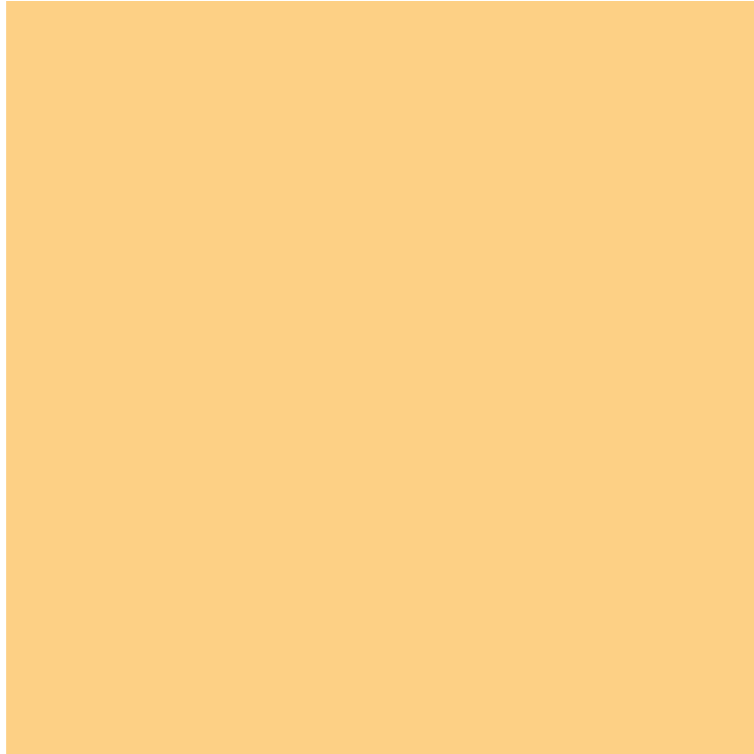
De Ontsluiting

De verkeersontsluiting van dit deelgebied is helder en eenduidig. Er is sprake van één hoofdaansluiting op de Onze Lieve Vrouwedijk, ter hoogte van het nieuwe plein. De vormgeving en exacte locatie van dit aansluitpunt is onderwerp van nadere uitwerking, met een dorpsplein als referentiekader. Uitgangspunt daarbij is een goede verkeersdoorstroming en een goede oversteekbaarheid. Ook wordt in ieder geval rekening gehouden met de bestaande woningen aan de Paradijslaan.

De nieuwe aansluiting ontsluit de woonclusters die gebruik maken van een interne oostwestverbinding. Deze verbinding is de drager waaraan de woonclusters worden opgepannen. De verkeersbelasting van de bestaande dorpsrand

wordt daarmee tot een minimum beperkt. Daarnaast draagt deze oost-west as bij aan een heldere oriëntering en routing door het gebied. De woonclusters ontsluiten via verkeersluwe woonstraten op deze as.

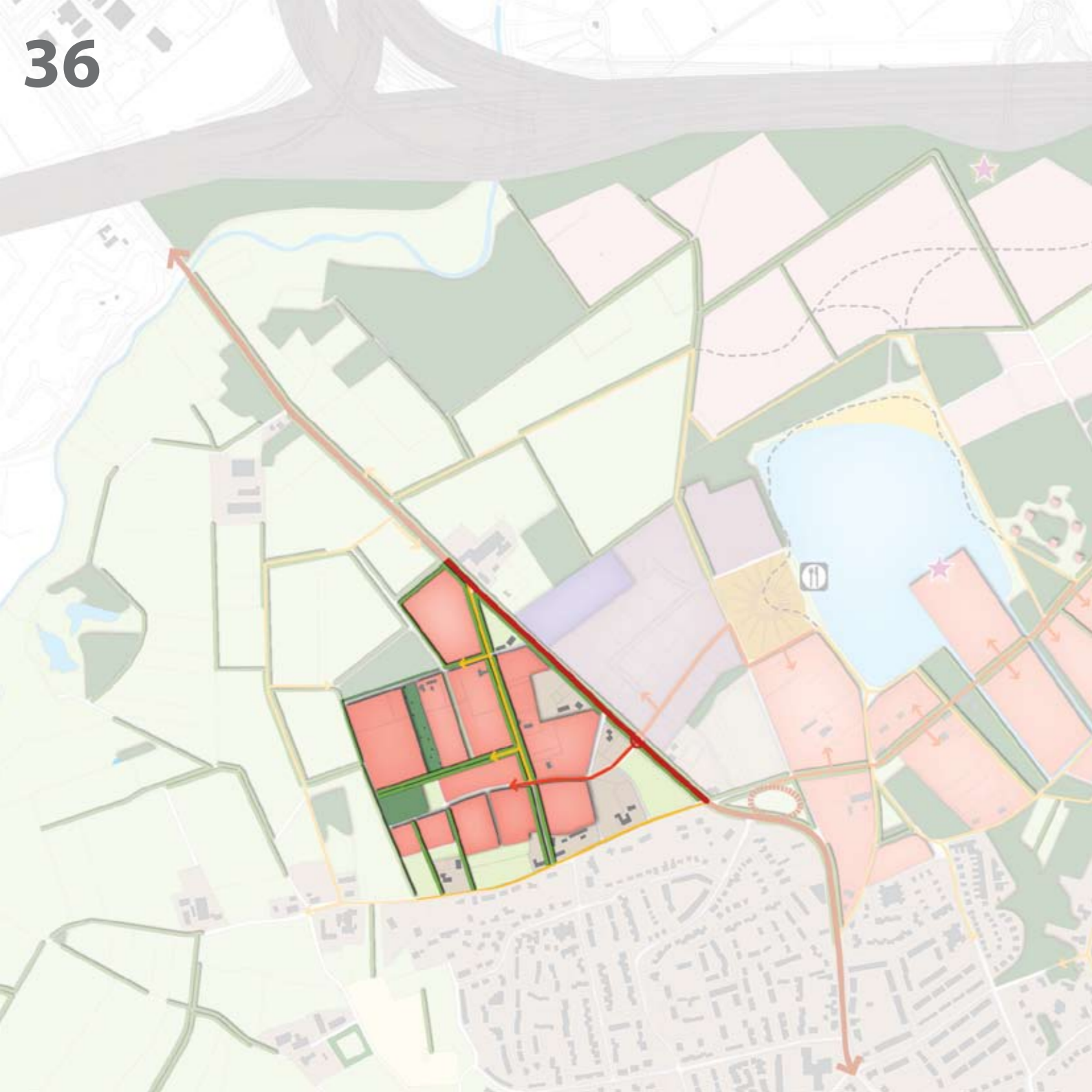
In het gebied is een tweede –secundaire– ontsluiting op de Onze Lieve Vrouwedijk voorzien, langs de plas en via het bedrijventerrein. Deze ontsluiting zorgt voor een interne spreiding van het verkeer en doet tevens dienst als calamiteitenroute. Bezien vanaf de Onze Lieve Vrouwedijk is sprake van een primaire auto-ontsluiting tot aan de plas. Richting de woonclusters is sprake van een woonstraat. Overigens is ook in calamiteiten-route(s) voorzien aan de (zuid)oostzijde, in aansluiting op bestaande wegen.



Aanvullend op de primaire ontsluiting voor autoverkeer voorziet de nieuwe wijk ook in een structuur van wegen primair gericht op de ontsluiting van fiets- en wandelverkeer. Het nieuwe woongebied staat hiermee goed in verbinding met de naast gelegen woonwijken, de groene omgeving en de routing naar het dorpscentrum.

Bedrijvigheid

Ten noorden van de woonbebouwing wordt het bedrijventerrein Het Broek (in ontwikkeling) geïntegreerd in de nieuwe dorpsrand van Waalre. Het woonwagencentrum sluit aan op het bedrijventerrein. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein wordt beperkte ruimte geboden aan een bedrijfsmatige uitbreiding. Deze beperkte uitbreiding vormt de duurzame begrenzing en wordt landschappelijk ingepast door het aanbrengen van nieuwe beplanting, als onderdeel van de groene mantel. Aan de zijde van de Onze Lieve Vrouwedijk dient kwalitatief hoogwaardige (bedrijfs)bebouwing te worden gerealiseerd, georiënteerd op de weg.



3.2 De Heuvel

Dit deelgebied bevindt zich in de overgangszone richting het Dommeldal ten westen van de Onze Lieve Vrouwedijk.

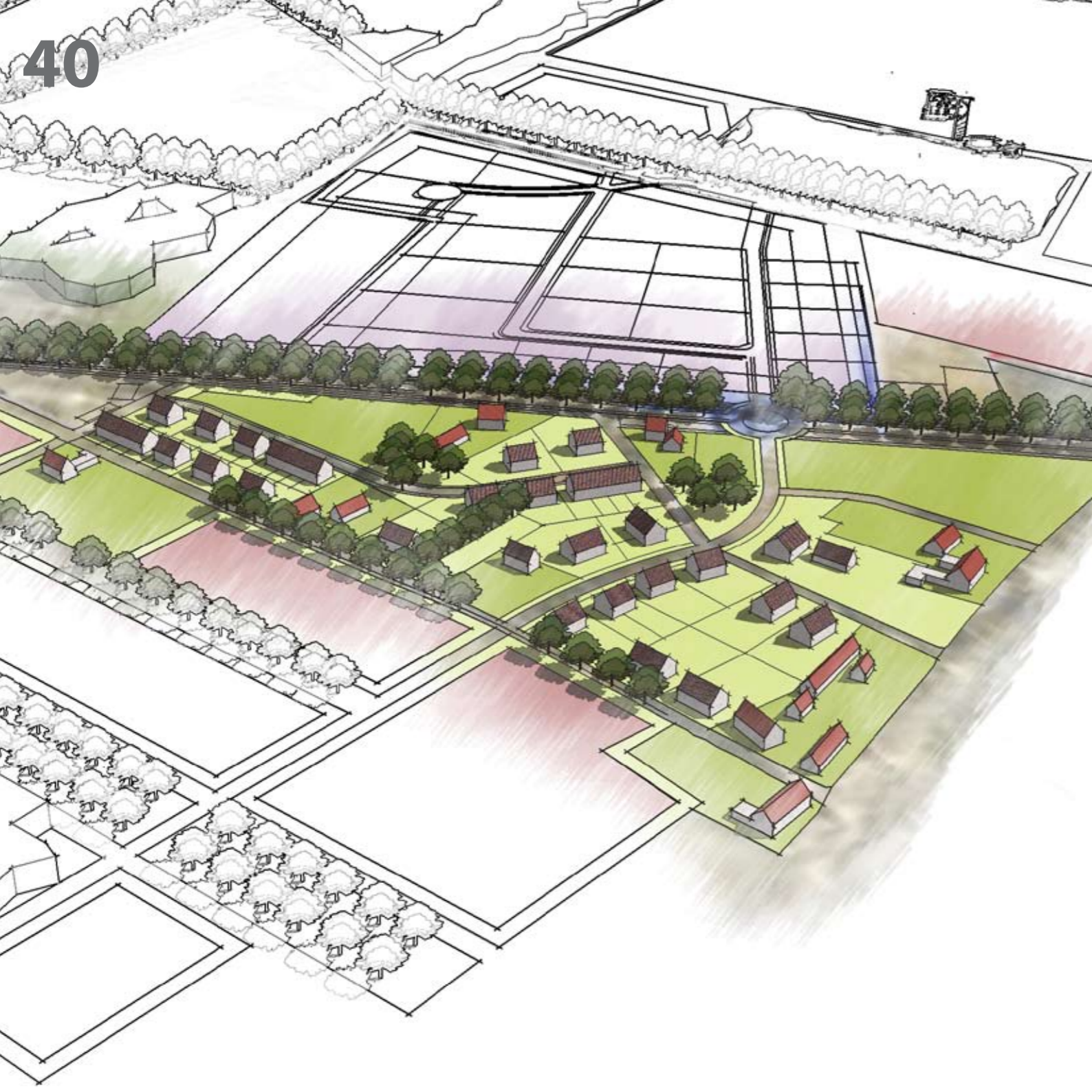
Vanwege de kwaliteiten van het Dommeldal en de kwalitatieve dorpsrand ter plaatse van de lintbebouwing aan de Heuvelstraat, is er voor gekozen om de woningbouwopgave met name te concentreren aan de oostzijde van de OLV Vrouwedijk (400 woningen). Dit biedt de mogelijkheid om deelgebied De Heuvel in lagere dichtheid te ontwikkelen als 'zachte' overgang naar het buitengebied, passend bij de maat en schaal van het huidige gebied (grondgebonden woningen). De kwaliteit van deze dorpsrand vraagt daarbij om een meer traditioneel dorpse ontwikkeling.

Uitsnede Deelgebied De Heuvel



Bestaande bouselementen blijven gehandhaafd en worden aangevuld met nieuwe landschappelijke groenelementen. Ook de aansluiting op het bestaande lint aan de Heuvelstraat wordt zorgvuldig ingepast. Richting het Dommeldal is een zachte overgang voorzien, met een naar de randen toe meer extensieve bebouwing.





De hoofdontsluiting van het gebied vindt plaats op een nieuw aansluitpunt op de Onze Lieve Vrouwedijk ter plaatse van de rotonde vanwaar ook het bedrijventerrein wordt ontsloten. De Heuvelstraat speelt daarmee als ontsluiting voor de nieuwe ontwikkeling geen rol. Dit voorkomt een verkeersbelasting van het bestaande woonmilieu. Bezien moet worden in hoeverre de aansluiting Heuvelstraat (voor autoverkeer) gehandhaafd dient te blijven.



3.3 De Groene Mantel

Waalre-Noord is meer dan woningbouw. Het gaat om een integrale versterking van de gebiedskwaliteit, waarbij natuur en landschap als belangrijke identiteitsdrager van Waalre een prominente plek hoort te krijgen. In de Nota van Uitgangspunten is er daarom voor gekozen om Waalre-Noord zoveel mogelijk aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing en aldus ruimte te creëren voor een groene buffer tussen Waalre-Noord en de A2. Deze buffer heeft als doel een duurzame afronding van Waalre, een afscherpende werking richting A2, een versterking van de landschaps- en natuur-

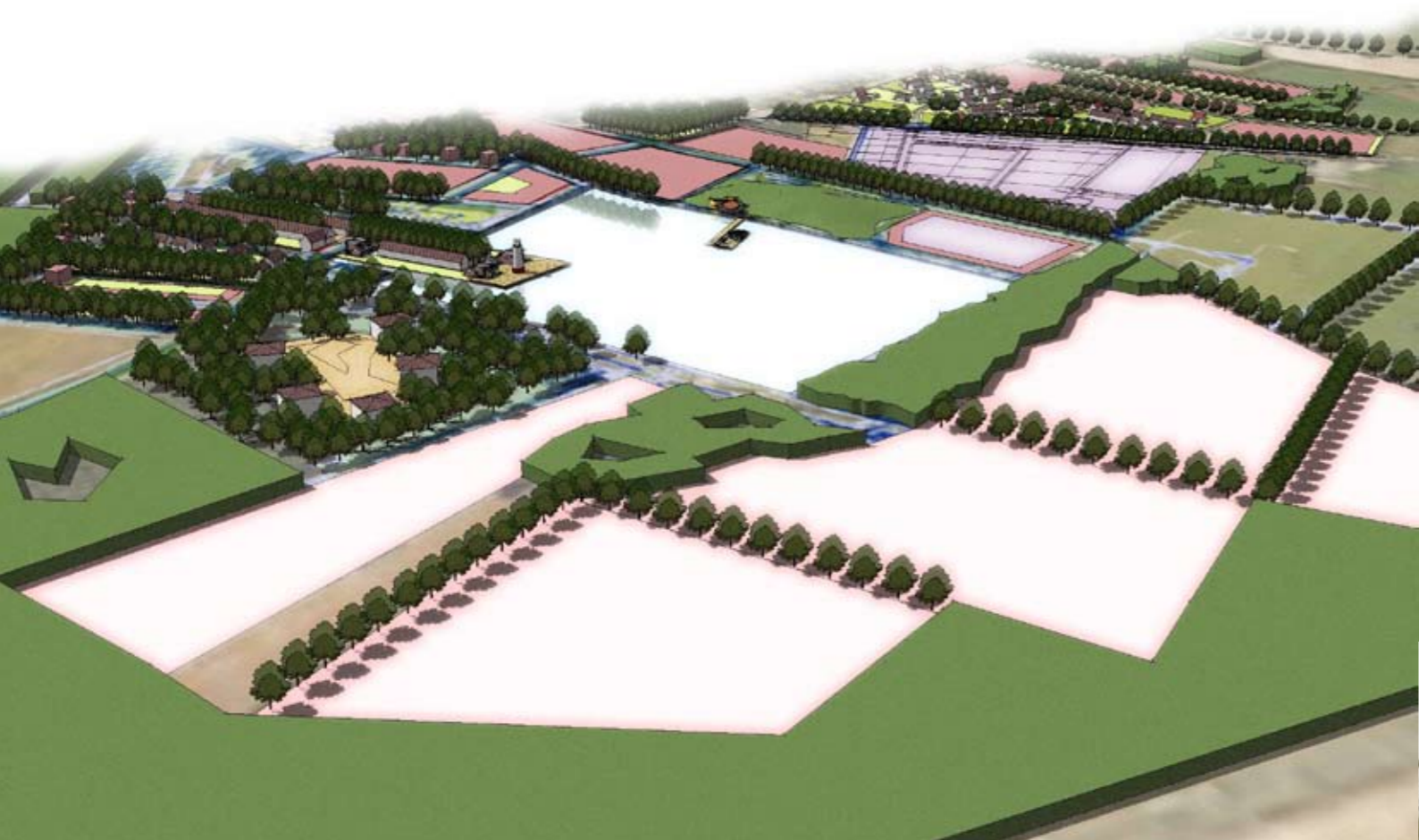
kwaliteiten en het creëren van een aantrekkelijk uitloopgebied.

In de Gebiedsvisie is dit vertaald naar:

- een omvorming tot heidelandschap ten noorden van de plas en het behouden/versterken van het beekdallandschap ten westen van de Onze Lieve Vrouwedijk ter versterking van de landschaps- en natuur-kwaliteiten;
- een aanhaking op wandel- en fietspaden vanuit Waalre-Noord op de omgeving, waardoor de betekenis als uitloopgebied toeneemt;
- een bebossing van de noordelijke percelen, waardoor een visueel scherm en luchtfilter richting de A2 wordt gecreëerd.



Uitsnede De Groene Mantel



De inrichting, begrenzing en oppervlakte van het heidelandschap dient nog te volgen uit een ontwerpopgave voor dit gebied. Wel is een afwisseling van schrale graslanden, heide, laanbeplanting en bospercelen gewenst voor diversiteit in natuurwaarden en afwisseling.

In het gebied ten oosten van de nieuwe afslag van de snelweg (Philips Campus) is een beperkte zone gelegen aan de A2/A67 als zoekgebied voor bedrijven aangeduid. Feitelijke begrenzing en omvang van deze bedrijfslocatie dient nog nader te worden onderzocht en uitgewerkt. Wel staat vast dat

de bedrijven complementair aan de Philips Campus en op de A2 georiënteerd dienen te zijn. Voorop staat een goede landschappelijke inpassing, zodat er in ieder geval geen afbreuk wordt gedaan aan de groene ambitie en beoogde kwaliteit van de groene mantel. De eventuele ontsluiting van deze bedrijfslocatie dient uitsluitend te worden gevonden via de nieuwe afslag van de snelweg (Philips Campus). Vanaf de nieuwe afslag begint het stedelijke gebied gedefinieerd als 'Brainport'. Een markant punt in de vorm van een landmark dient als accentuering van de zuidelijke poort van de 'Brainport'.



Impressie De Groene Mantel



4. De toelichting

4.1 Natuur & landschap

Investeren in kwaliteit

De huidige natuur- en landschapswaarden zijn met name in het gebied ten oosten en noorden van de plas beperkt. Dit biedt een bijzondere kans, aangezien ter plaatse de potentie aanwezig is om een sterke natuurlijke en landschappelijke verbinding te realiseren tussen de hoger gelegen beboste zandgronden en de lagere natte gronden van het Dommelbeekdal. Deze gradiënt komt nu niet in het landschap tot uiting. De potentie voor deze natuurlijke en landschappelijke verbinding kan uitstekend gecombineerd worden met de behoefte aan een recreatief uitloopgebied en een groene mantel als buffer tussen de A2 en het woongebied. Er dient ter plaatse van de groene mantel te worden geïnvesteerd in natuur en landschap om de beoogde doelen

te bereiken. Het volgende beschrijft de ingrepen die daarvoor nodig zijn.

Omvorming bestaand bos

Het bosgebied ten oosten van de plas wordt omgevormd van naaldbos naar gemengd bos. Dit vergroot de natuurlijke kwaliteiten van het bos en daarmee neemt ook de kwalitatieve belevingswaarde van het bos toe. Zorgvuldig aangelegde routestructuren, waarbij afstemming plaatsvindt tussen recreatief gebruik en de beoogde natuurkwaliteiten, maken het bos toegankelijk. Een beperkt deel van het bosgebied maakt plaats voor enkele woongebouwen nabij de plas. Dit verlies aan bosareaal wordt gecompenseerd in het kader van de Boswet en de provinciale Groene Hoofdstructuur. Passende locaties/mogelijkheden voor compensatie zullen in beginsel worden gezocht in de groene mantel rondom het



woongebied, in overleg met de provincie en het ministerie van LNV. Omvorming van een beperkt deel van het bosgebied ten oosten van de plas tot heidelandschap, zorgt voor een directe relatie met het water. Waarschijnlijk kan voor dit deel van het bos worden volstaan met compensatie in het kader van de Boswet.

De groene mal

Het gebied ten noorden van de plas dat in de huidige situatie primair in gebruik is voor landbouwkundige doeleinden (maïsakkers) wordt een heidelandschap voorgesteld. Het betreft een halfopen landschap bestaande uit een afwisseling van schrale graslanden, heidevelden, bossages en laanbeplanting.

Dit heidelandschap sluit aan op een aantal bestaande heidepercelen en vormt de overgang van het bosgebied naar het beekdal van de Dommel. De natuurkwaliteit van dit nieuwe

landschap biedt mogelijkheden voor zowel flora als fauna en sluit aan op de provinciale Groene Hoofdstructuur, waarin dit gebied is aangeduid als struweelvogelgebied. In dit gebied zal sprake zijn van extensivering (agrarisch natuurbeheer) dan wel beëindiging van het landbouwkundig gebruik. Langs de randen van het heidelandschap wordt geïnvesteerd in een routestructuur voor fietsers en wandelaars. Ook worden in het gebied struinroutes door de 'heide' geïntroduceerd. Het gebied wordt hierdoor goed toegankelijk en draagt bij aan de behoefte van recreatieve uitloopmogelijkheden. Tevens kunnen de routes worden gekoppeld aan andere gemeentelijke/regionale recreatieve routestructuren.

Direct ten zuiden van de A2/A67 worden nieuwe boscomplexen aangelegd als visuele buffer en afscherming tussen de rijksweg en het



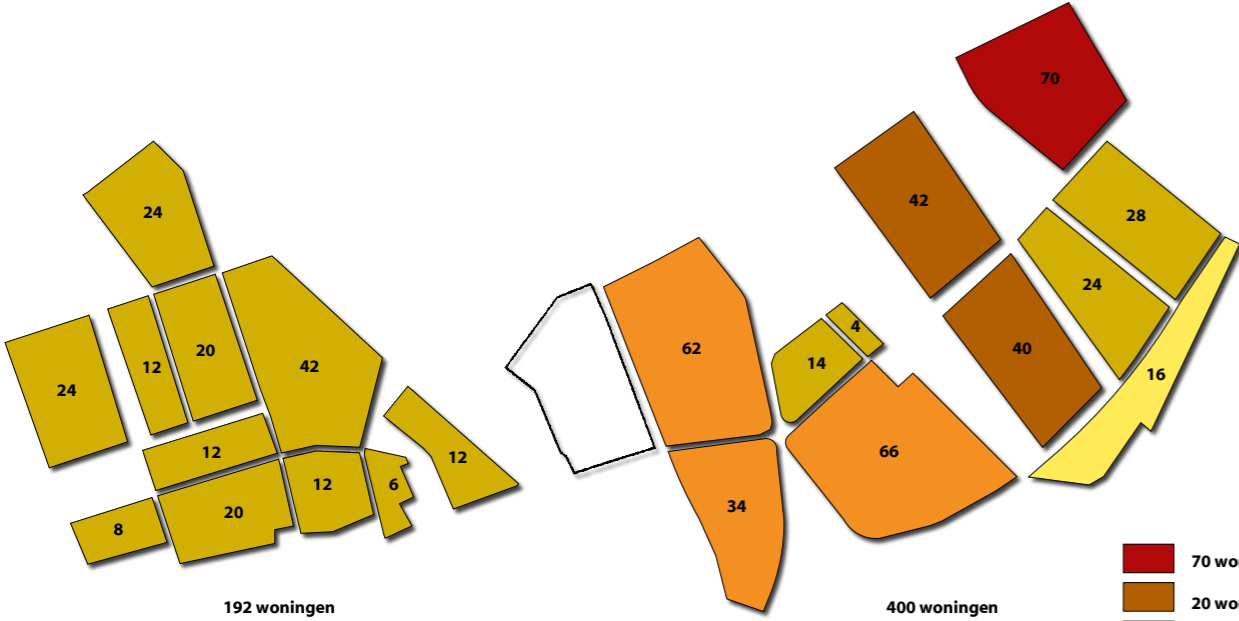
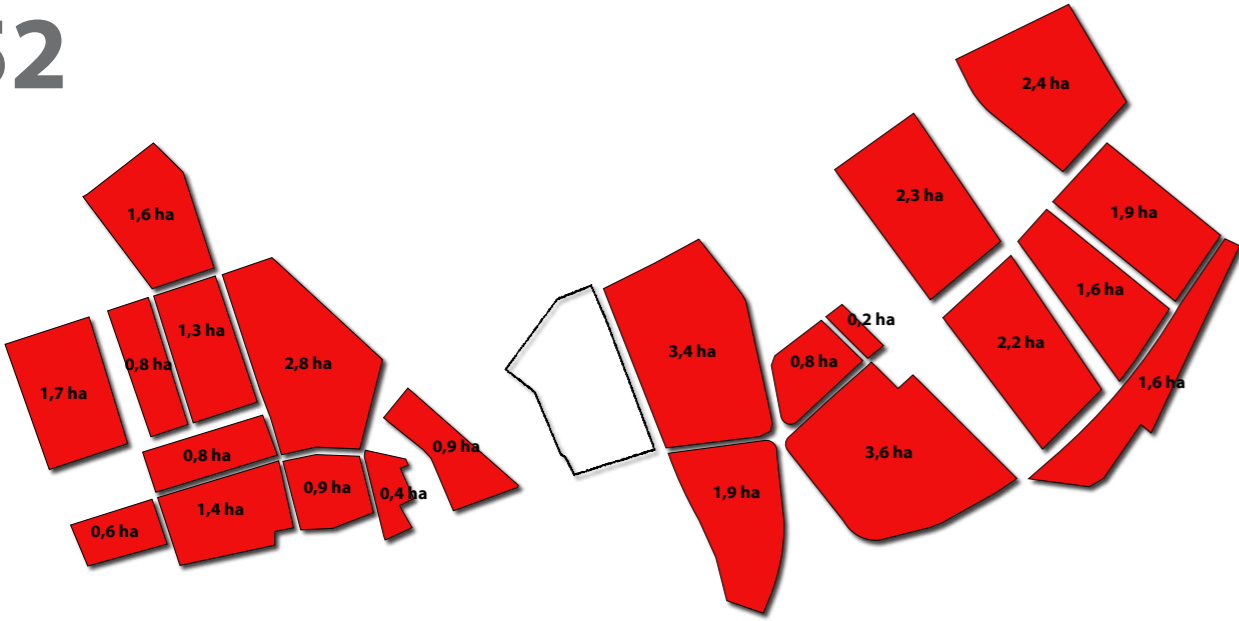
nieuwe heidelandschap. Deze bosbeplanting levert tevens een bijdrage in het beperken van de geluidshinder en luchtvervuiling van het autoverkeer ter plaatse. Deze boscomplexen sluiten in het westen aan op bestaande bosbeplanting nabij de Dommel.

In het beekdallandschap langs de Dommel wordt met name gestreefd naar het behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Nadruk ligt hier op relatief natte graslanden, laanbeplanting en kleinschalige boscomplexen. Een eventuele extensivering van de landbouw kan een extra bijdrage leveren maar is niet noodzakelijk. Sterker nog: er is een belangrijke taak weggelegd voor de agrariërs als landschapsbeheerder. Een recreatieve route-structuur evenwijdig

aan de Dommel is een pre, in aansluiting op de reconstructie van verkeersknooppunt de Hogt.

Inpassing bestaand groen

Bestaande groene elementen worden beschouwd als kwaliteit en meerwaarde voor het leefmilieu in het nieuwe woongebied. Als uitgangspunt is dan ook gesteld dat de bestaande groene elementen waar mogelijk worden gehandhaafd of zelfs versterkt. Het betreft voornamelijk laanbeplanting, een aantal houtwallen en verspreid enkele boscomplexen. Uitzondering hierop vormt een beperkt deel van de bosbeplanting aan de zuidelijke oever van de plas. Hier wordt woonbebouwing geïntroduceerd direct grenzend aan en als accent in de plas. De wijkende bosbeplanting wordt gecompenseerd in de groene mantel zoals ook voorafgaand benoemd.



192 woningen

400 woningen

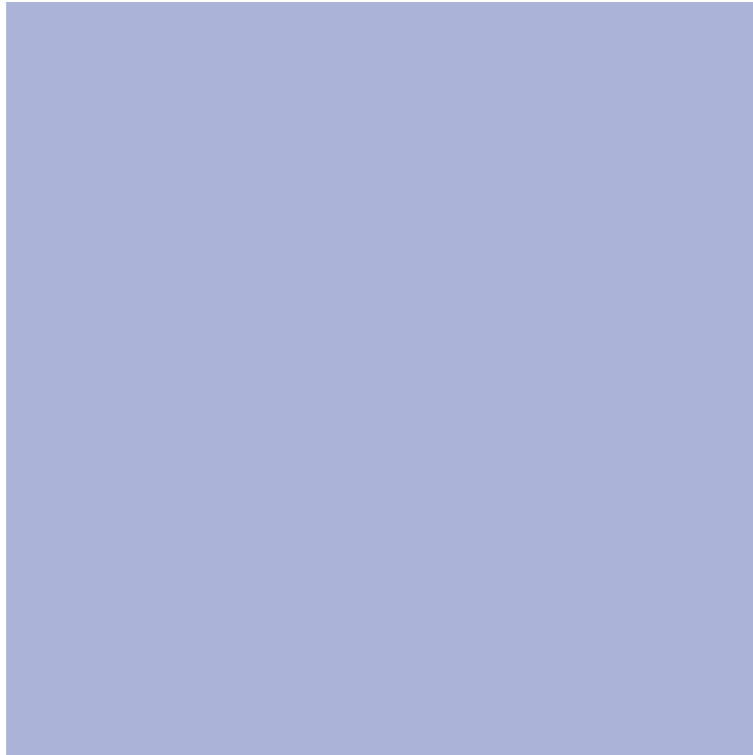


4.2 Wonen

Waalre-Noord biedt ruimte aan circa 600 woningen. In ruimtelijke zin is sprake van twee deelgebieden: De Meeris en De Heuvel. De hoogste dichtheid c.q. de meeste woningen zijn in deelgebied De Meeris voorzien. De aard van dit gebied leent zich goed voor een bredere differentiatie en doelgroepen. Globaal is hier ruimte gereserveerd voor 400 woningen. Het merendeel is grondgebonden. Gestapelde bouw is voorzien aan de oostzijde

van de plas (circa 70 wooneenheden). Op een aantal bijzondere plekken, waar uit stedenbouwkundig oogpunt een accent wenselijk is, bestaat tevens de mogelijkheid voor gestapelde bouw (zij het in een beperk aantal lagen). Wonen aan het water is een bijzondere kwaliteit in Waalre-Noord. De wijze waarop (aan het water, drijvend, in het water) zal door de technische en financiële mogelijkheden worden bepaald. Dit zal in de uitwerking nader moeten worden onderzocht.





Deelgebied De Heuvel sluit aan op de huidige Waalrese karakteristiek. Binnen dit deelgebied is ruimte voor ca 200 woningen, in een relatief lage dichtheid. Met name aan de randen is een zachte overgang voorzien. Hier biedt het plan ruimte aan vrijstaande woningen op grotere kavels.

De opgave voor sociale woningbouw bedraagt 30%. In totaal gaat het in Waalre-Noord om 180 woningen. Deze zal worden verdeeld over de beide deelgebieden. Het uiteindelijke woningbouwprogramma (differentiatie, prijsklasse) zal in een later stadium worden vastgesteld.





4.3 Verkeer

Hoofdontsluiting autoverkeer De Meeris

Het nieuwe woongebied krijgt een heldere ontsluitingsstructuur voor het autoverkeer. De Meeris wordt door een oost-west georiënteerde as –de bestaande Heistraat- ontsloten op de Onze Lieve Vrouwedijk. Deze verbinding, die als 30 km/uur weg wordt ingericht, vormt een belangrijke drager in de stedenbouwkundige structuur van dit deelgebied.

Alle wooneilanden, inclusief de bebouwingsclusters in het bos, ontsluiten op deze weg. De inrichting van deze weg en beeldkwaliteit van aangrenzende bebouwing moet recht doen aan de betekenis van deze as.

Het aansluitpunt op de Onze Lieve Vrouwedijk vraagt om een bijzondere vormgeving. Vanuit de huidige stedenbouwkundige structuur en

het benadrukken van de entree van het nieuwe woongebied lijkt een bijzondere vormgeving op zijn plaats. In een nadere uitwerking zal moeten blijken welke oplossing de meest passende is. Te denken valt aan een haakse aansluiting, een rotonde dan wel gebruik maken van de huidige structuur. Dit laatste lijkt de meeste kansen te bieden voor een bijzondere entree.

Een secundaire ontsluiting op de Onze Lieve Vrouwedijk is voorzien via de plas en het bedrijventerrein. Deze zal niet als hoofdontsluiting fungeren maar zorgt er wel voor dat de plas met horecapunt rechtstreeks is te bereiken zonder de woonbuurt te belasten. Tevens doet deze route dienst als calamiteitenroute. In de uiterste oostpunt van het woongebied De Meeris zal een aanhaking op de bestaande infrastructuur als calamiteitenroute moeten gaan fungeren.



De wooneilanden worden ontsloten door noord-zuid georiënteerde woonstraten. De woonstraten krijgen een profiel passend bij de maat en schaal en verkeersfunctie.

De intensiteiten voor de wooneilanden zijn laag. Van doorgaand verkeer zal hier immers geen sprake zijn. De verwachte verkeersproductie van De Meeris bedraagt zo'n 2000 tot 2500 motorvoertuigen per dag. Deze aantallen maken een aansluiting op de Onze Lieve Vrouwedijk goed mogelijk. Ongewenste wachtrijen worden niet verwacht.

Hoofdontsluiting autoverkeer De Heuvel

Voor deelgebied De Heuvel is een hoofdaansluiting op de Onze Lieve Vrouwedijk voorzien in combinatie met de aansluiting op het bedrijventerrein. Autoverkeer voor het nieuwe woongebied belast op deze wijze niet de bestaande woonbuurt. Binnen dit deelgebied

is een fijnmazige structuur van woonstraten voorzien.

Langzaam verkeer

Uitgangspunt voor de verkeersstructuur is het creëren van optimale verbindingen voor voetganger en fietser naar dorp en groene mal. Optimale verbindingen bestaan uit korte directe lijnen, die verkeers- en sociaal veilig zijn. Voor een belangrijk deel wordt aangesloten op bestaande verbindingen. Waar nodig worden nieuwe verbindingen geïntroduceerd. Dit is met name richting en in de groene mal het geval.

De woonstraten zijn autoluw wat de veiligheid ten goede komt en richting groene mal zoveel mogelijk autovrij. Uit oogpunt van sociale veiligheid worden de belangrijkste routes begeleid door woningen (zichtbaarheid).



4.4 Recreatie

Waalre-Noord is meer dan alleen woningbouw. De investeringen in de groen mal getuigen daarvan, maar een andere belangrijke pijler voor Waalre-Noord is de recreatieve betekenis. Niet primair bedoeld om grote aantallen bezoekers te trekken, maar juist als toegevoegde waarde voor de inwoners van Waalre-Noord en de huidige inwoners van Waalre. Investeringen rondom de plas, aantrekkelijke wandel/struin en fietsroutes en horeca zijn de belangrijkste elementen.

De plas

Om de plas de beoogde recreatieve betekenis te kunnen geven (maar ook als woonkwaliteit) zijn investeringen in kwaliteit noodzakelijk. Concreet betekent dit dat de riooloverstortfunctie dient te verdwijnen en dat mogelijke

negatieve effecten van de naastgelegen vuilstort worden geëlimineerd. Voor de overstortvoorziening zal naar alternatieven moeten worden gezocht. Onderzoek naar de vuilstort is reeds opgestart.

Belangrijk voor de recreatiefunctie is het vertrekpunt dat zwemmen in de plas mogelijk moet kunnen zijn. Aanwonenden kunnen met een roeibootje de plas op. Zwemmen. In de noordoosthoek wordt een strandje geïntroduceerd. Kleinschalig van opzet (niet per auto te bereiken) met beperkte voorzieningen (afvalbakken, bankjes). De recreatieve functie moet zich immers kunnen verdragen met de woonfunctie. Een grote verkeersaantrekkende werking is niet wenselijk.



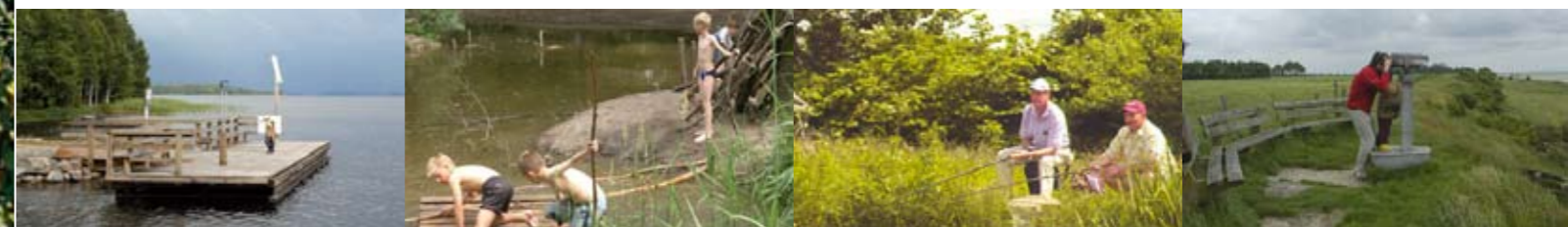
Routes

De oevers van de plas maken onderdeel uit van het wandel- en fietsroutenetwerk. De oevers bieden een afwisselend beeld (natuurlijk aan de oostkant, meer stedelijk aan de westzijde). Door vlonders kan bijna letterlijk contact met de plas worden gemaakt. De vuilstort wordt als bijzonder element daarin geïntegreerd. Als onderdeel van de wandelroute dient deze als uitzichtpunt.

In de groene mal zorgen diverse routes voor een afwisselend landschap. Deze bestaan uit verharde en onverharde paden.

Horeca

Aan de westzijde van de plas completeert een horeca voorziening de recreatieve structuur van Waalre-Noord. Gedacht wordt aan een uitspanning (koffiehuis, bistro) als onderdeel van de wandelroute en als ontmoetingspunt voor inwoners van geheel Waalre. Deze uitspanning kan aan of wellicht in de plas worden gerealiseerd. De horecavoorziening is bereikbaar via het bedrijventerrein.



Titel:	Gebiedsvisie Waalre Noord Samen bouwen aan een nieuwe wijk
Projectnummer:	186977
Documentnummer:	R001
Datum:	maart 2007
Projectteam Grontmij:	Martijn Drosten, Rob van Roosmalen, Chris van Grinsven, Frits Lamers, Marianne Verhoeven, Mariska van Oosterhout, Hans de Man
E-mail adres:	martijn.drosten@grontmij.com
Grafische Vormgeving:	Wiel Keijsers Bregje van Lierop- van Duren

