

WILLEN
VERHOEVEN



Gebiedsvisie Waalre-Noord

Waalre-Noord Fase 3 | Gemeente Waalre | 14 maart 2024



Gebiedsconcept Waalre-Noord

Waalre-Noord fase 3

opdrachtgever:	Gemeente Waalre
datum:	14 maart 2024
documentnaam:	2313_R001_04
contactpersoon:	Teske de Ruijter teske@verhoevenderuijter.nl

verhoeven de ruijter

ideeën voor stad en land

hoogstraat 301

5654 nb eindhoven

www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3	
Voorwoord	5	
1 Inleiding	6	
1.1 Aanleiding	6	
1.2 Opgave	6	
1.3 Plangebied	6	
1.4 Doel en status document	6	
1.5 Proces naar gebiedsvisie	8	
1.6 Leeswijzer	8	
2 Belangrijke beleidskaders	10	
2.1 Watersysteem en -beleid	10	
2.2 Natuurdoelen	12	
2.3 Hindercontouren	13	
2.4 Woonprogramma gemeente Waalre	14	
2.5 Integraal Huisvestingsplan Scholen (IHP)	14	
3 Ruimtelijke analyse	16	
3.1 Ligging van het plangebied	16	
3.2 Historische ontwikkeling	18	
3.3 De ondergrond	20	
3.4 Ruimtelijke karakteristieken	22	
3.5 Beleving door bewoners	28	
3.6 Ruimtelijke conclusie	30	
3.7 Ruimtelijke uitgangspunten	32	
4 Gebiedsvisie	34	
5 Gebiedsconcept Groene Mantel	36	
5.1 Hoofdpzet Groene Mantel	36	
5.2 Inrichtingsmaatregelen Beekdal	38	
5.3 Inrichtingsmaatregelen Overgangszone	42	
6 Gebiedsconcept Woonzone	48	
6.1 Stedenbouwkundig plan	48	
6.2 Inrichting Woonzone West	52	
6.3 Woonsferen	62	
6.3.1 Landelijk-dorps wonen		
6.3.2 Landelijk agrarisch		
6.3.3 Wonen in een landschappelijk erfensemble		
6.3.4 Wonen in een nieuw bos		
Bijlage:		
Bijlage 1: Samenvatting Buurtgesprekken		
Bijlage II: Samenvatting Bewonersavond		



Voorwoord

Waalre Noord ligt op een bijzondere plek in het buitengebied van Waalre, op de hogere en drogere zandgronden, ten zuiden van het beekdal van de Dommel, grenzend aan het historische lint Heuvelstraat.

Deze gebiedsvisie geeft kaders om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit van toekomstige woonontwikkelingen op de locatie te waarborgen en om tegelijkertijd het landschap en natuurlijk systeem te versterken.

Voor de gemeente Waalre vormt dit document de basis om - in goed overleg met (toekomstige) bewoners, belanghebbenden en ontwikkelaars - te komen tot een uitwerking van het landschappelijke en stedenbouwkundige ontwerp. Een ontwerp dat recht doet aan het gewaardeerde groene en landelijke karakter van Waalre Noord waar het fijn wonen is.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Waalre heeft een flinke woningbouwopgave. Een groot deel van het woonprogramma van de gemeente is gepland in Waalre Noord. Om dit mogelijk te maken is in 2007 de Gebiedsvisie Waalre Noord opgesteld. Deze visie bestaat uit drie fases, waarvan de eerste twee inmiddels (nagenoeg) zijn afgerond. Inmiddels is de woningbouwbehoefte groter dan destijds is voorzien. De behoefte aan meer woningen, in de betaalbare prijsklassen gericht op starters en senioren, is aanleiding om de Gebiedsvisie Waalre Noord (2007) te herzien. In de Kadernota die de gemeenteraad in januari 2023 heeft vastgesteld zijn de hoofduitgangspunten voor het herijken van de visie benoemd. Deze vormen het uitgangspunt van dit rapport.

1.2 Opgave

Deze gebiedsvisie betreft een herziening van de visie uit 2007 om antwoord te geven op de actuele woondruk. Er is behoefte aan een woonprogramma dat aansluit bij de doelgroep van woningzoekenden. Ook is de opgave het voor wonen bestemde gebied te vergroten zodat er meer woningen ontwikkeld kunnen worden. Deze vergroting betreft gronden die nu onderdeel uitmaken van de Groene Mantel. Daarom is tevens een herijking van het bijbehorende Landschapsplan Groene Mantel (2008) noodzakelijk, zowel qua natuur- en landschapsambities als het borgen van de samenhang met de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Net als bij de Gebiedsvisie uit 2007 gaan woon- en landschapsontwikkeling altijd hand in hand.

De opgave is dus breder dan enkel een woonontwikkeling:

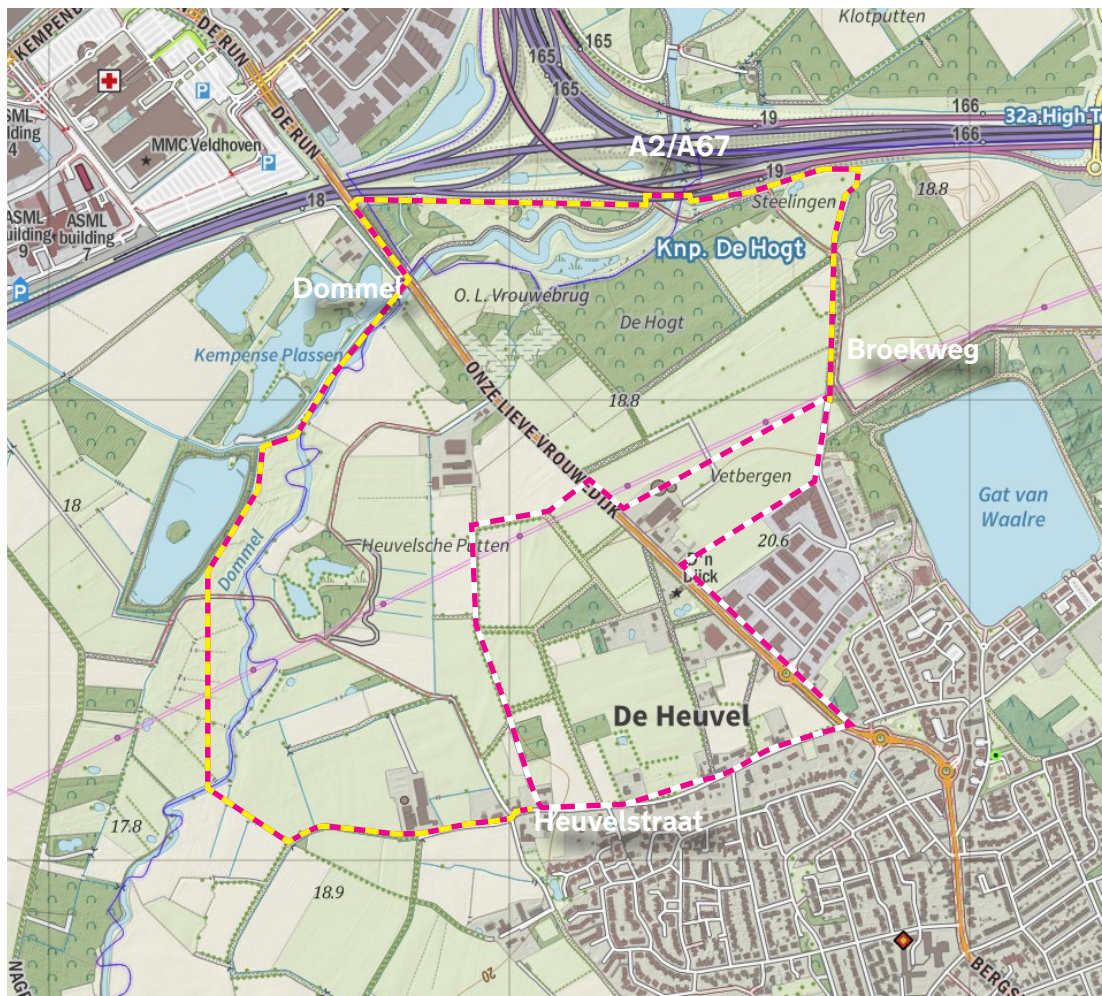
- De woonopgave gaat samen met een robuust landschappelijk raamwerk tussen de A2/A67 en het woongebied (de Groene Mantel).
- De nieuwe woonbuurt behoudt haar hoge ruimtelijke kwaliteit en herkenbare Waalrese identiteit.
- De natuur-, landschaps- en recreatieve waarden blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt.

1.3 Plangebied

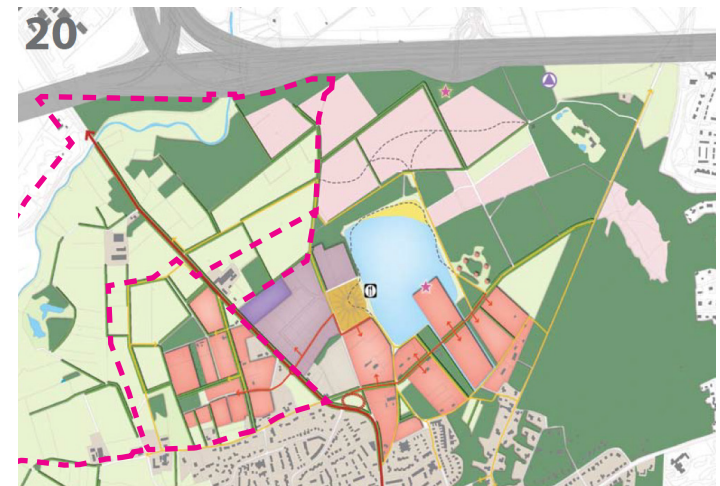
Het plangebied van de gebiedsvisie betreft het gebied tussen de snelweg A2/A67 aan de noordzijde, de Heuvelstraat aan de zuidzijde, het beekdal van de Dommel aan de westzijde en de Broekweg en het bedrijventerrein 't Broek aan de oostzijde. Het gebied is daarbij onder te verdelen in twee zones. In het zuidelijk gebied wordt gezocht naar woningbouw, onderdeel van de herijking van de Gebiedsvisie Waalre Noord. In het noordelijk gebied wordt het landschappelijke raamwerk versterkt, onderdeel van de herijking Landschapsplan Groene Mantel.

1.4 Doel en status document

Dit document biedt de landschappelijke en stedenbouwkundige kaders voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling Waalre Noord Fase 3. Het betreft de planambitie en uitgangspunten op hoofdlijnen, op basis waarvan het stedenbouwkundig plan en het landschapsplan in de volgende fase kunnen worden uitgewerkt. Deze gebiedsvisie zal worden vastgesteld door de gemeenteraad van Waalre.



Topografische kaart met deel Groene Mantel (geel-rose) en deel Wonen (wit-rose), samen het plangebied voor deze visie



Uitsnede Gebiedsvisie Waalre Noord (Grontmij, 2007) en Land-schapsplan Groene Mantel (Grontmij, 2008)

1.5 Proces naar gebiedsvisie

Het resultaat van deze Gebiedsvisie is tot stand gekomen middels een participatief proces:

- Het Buurtgesprek (juni 2023, onder leiding van Bureau Zet): Circa 70 bewoners hebben input geleverd op de ruimtelijke uitgangspunten ten aanzien van de nieuwe woonontwikkeling. Zie voor de volledige samenvatting bijlage I.
- Bewonersavond (november 2023, onder leiding van Bureau Zet): De concept Gebiedsvisie is getoond, met daarin de opgehaalde uitgangspunten. Circa 120 bewoners hebben hierop hun feedback gegeven. Zie voor de volledige samenvatting bijlage II.
- Bewonersvideo: n.a.v. een online (Youtube)presentatie van de conceptvisie konden bewoners van 2 november tot 30 november aanvullende feedback geven op de concept Gebiedsvisie. Hier is geen aanvullende input op terug gekomen?
- Input integrale ambtelijke team (december 2023): Concept Gebiedsvisie besproken met het integrale ambtelijke team.
- Twee werksessies met Natuurmonumenten en Waterschap (augustus en december 2023) waarin randvoorwaarden en uitgangspunten zijn opgehaald, verwerkt en getoetst voor de invulling van de Groene Mantel.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2	Beschrijving van beleidsmatige uitgangspunten
Hoofdstuk 3	Gebiedsanalyse met overzicht van uitgangspunten voor de ontwikkeling
Hoofdstuk 4	Gebiedsvisie op hoofdlijnen met visiekaart
Hoofdstuk 5	Uitwerking Groene Mantel, thematisch verbeeld en toegelicht met relevante ontwerputgangspunten
Hoofdstuk 6	Uitwerking Woonzone, thematisch verbeeld en toegelicht met relevante ontwerputgangspunten

De concepten uit hoofdstuk 5 en 6 worden op diverse onderdelen thematisch verbeeld en toegelicht met relevante ontwerputgangspunten.



2 Belangrijke beleidskaders

Er is Europees, provinciaal en gemeentelijk beleid van toepassing op het plangebied. In dit hoofdstuk wordt inzichtelijk gemaakt welke aspecten vanuit het beleid voor water, natuur en wonen gelden op de ruimtelijke ontwikkeling.

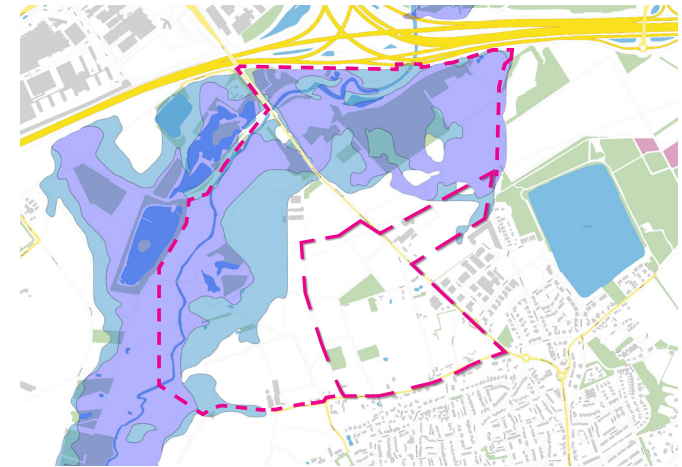
2.1 Waterdoelstellingen

Waterbergingsreservering

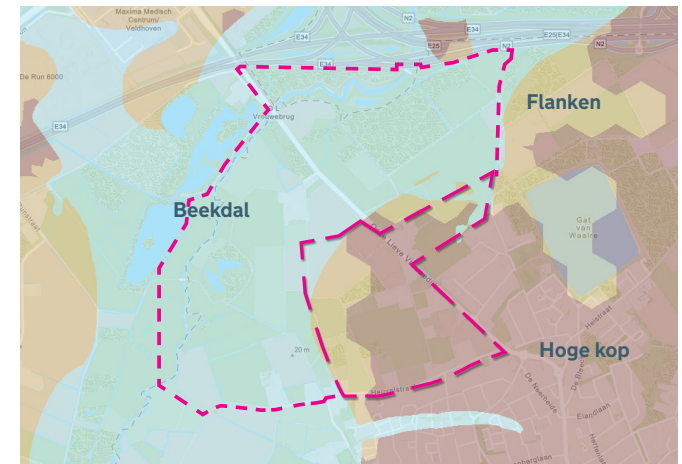
- Een groot deel van het noordelijk plangebied is gereserveerd voor waterberging. Aan de oostzijde vormt dit onderdeel van het zoekgebied voor wonen.

Handelingsperspectief Waterschap De Dommel

- Het handelingsperspectief van Waterschap de Dommel stelt dat er geen woonontwikkelingen kunnen plaatsvinden op de gronden die onderdeel vormen van het beekdal. Dit betreft het noordelijk deel van het plangebied en een deel aan de noordwest- en oostzijde van het zoekgebied voor wonen.
- Op de flanken is woningbouw bespreekbaar, mits waterneutraal gebouwd wordt, geen grootschalige uitbreidingen die ten koste gaan van landbouwgrond en er wordt voorzien in een recreatieve verbinding tussen het groenblauwe netwerk in het buitengebied en de kern.
- Woonontwikkelingen op de hoge koppen is mogelijk en gaat gepaard met waterberging en infiltratie binnen deze hogere delen.



Reservering waterberging



Handelingsperspectief Waterschap De Dommel

2.2 Natuurdoelstellingen

Natura-2000 gebied

Een deel van De Dommel dat door het plangebied stroomt is onderdeel van het N2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux. Voor dit N2000 gebied gelden habitatrichtlijnen gericht op behoud, bescherming en versterking.

Natuurnetwerk Brabant

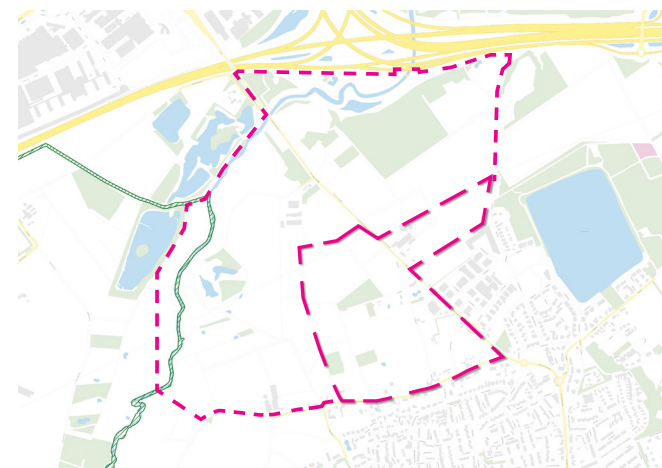
Het beekdal van de Dommel binnen het plangebied is onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Binnen deze natuurgebieden is de primaire doelstelling het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken. (Omgevingsverordening NB, 2024)

Groenblauwe waarden

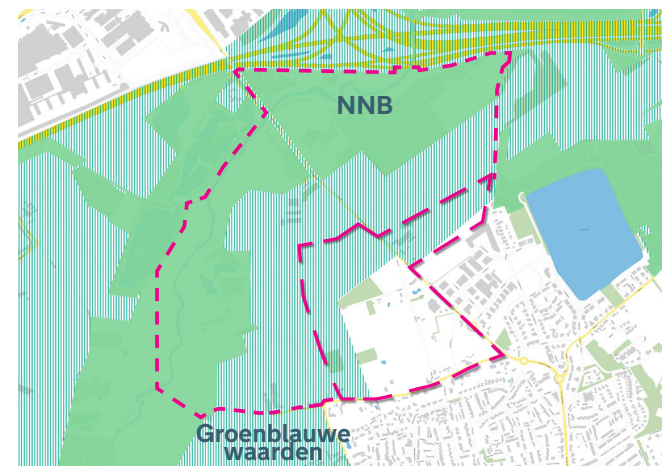
De Groenblauwe waarden ligt als een bufferzone rondom het Natuurnetwerk. Binnen de Groenblauwe waarden is het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden de doelstelling. De Groenblauwe waarden bieden daarbij ook ruimte voor een multifunctioneel gebruik. (Omgevingsverord. NB, 2024)

Brabants Programma Landelijk Gebied (BPLG, 2023)

Het BPLG schrijft 10% groenblauwe dooradering voor. Dat wil zeggen dat 10% van het areaal landelijk gebied in 2050 is ingericht met landschapselementen of water.



Natura-2000 Gebied



Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe waarden Interim Verordening Ruimte Provincie Noord-Brabant

2.3 Hindercontouren

Binnen de woonzone zijn drie hindercontouren die beperkingen opleveren voor woningbouw.

Persriool

- Noord-zuid ligt er een persrioolleiding onder de grond. Vanaf het hart van deze leiding (800mm) dient 7,5m aan weerszijden vrij te blijven van bebouwing of boombeplanting.

Hoogspanningskabel

- Oost-west door het gebied is een bovengronds hoogspanningskabelnetwerk. Vanuit het hart van deze kabels dient aan weerszijde een zone van 45m vrij te blijven van opgaande beplanting of woonkavels

Hindercontour bedrijventerrein

- Rondom bedrijventerrein 't Broek geldt een hindercontour van 30m waarbinnen geen woonvolumes mogen worden ontwikkeld.



Hindercontouren in het zoekgebied voor wonen

2.4 Woonprogramma gemeente Waalre

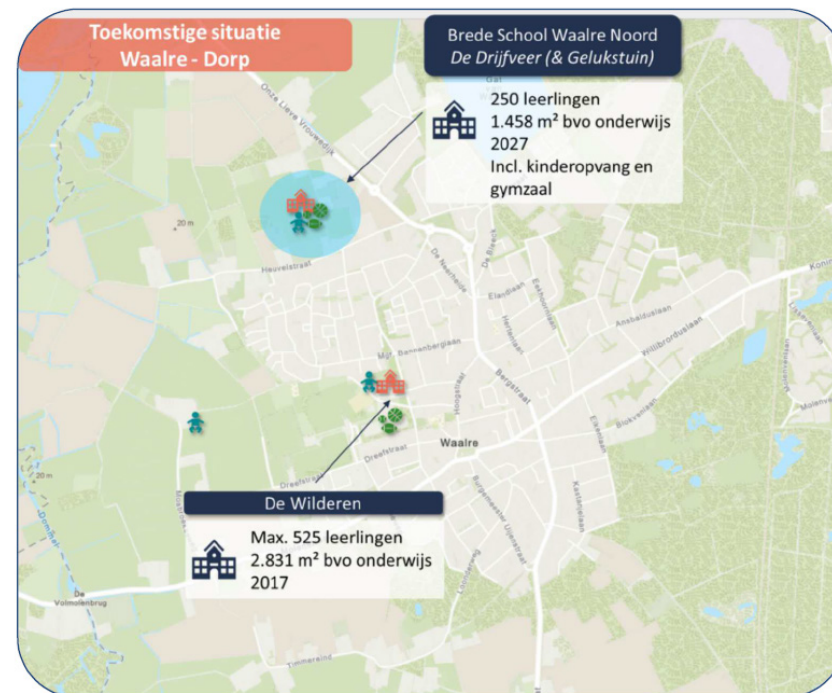
De raad heeft in januari 2023 de Kadernota vastgesteld met daarin het volgende woonprogramma:

- 20% Goedkope huur (tot €633)
- 10% Betaalbare huur (tot €763)
- 16% Middeldure huur (tot €1.000)
- 10% Goedkope Koop of middelduur – laag (tot €265.000)
- 10% Betaalbare Koop (Middelduur) (€265.000 tot €355.000)
- 20% Middeldure koop - hoog (€355.000 tot €450.000)
- 14% Dure Koop / vrije sector (vanaf €450.000)
- De woningen zijn veelal gericht op starters en ouderen
- Het gemiddeld aantal parkeerplaatsen per woning bedraagt 1.5

2.5 Integraal Huisvestingsplan Scholen (IHP)

In het IHP is Waalre Noord fase 3 aangegeven als voorkeurslocatie voor de vestiging van een nieuwe Brede School. Nieuwbouw op deze plek zorgt voor een evenwichtige onderwijsverspreiding in de gemeente. Een school in de nieuwe woonbuurt kan tevens fungeren als spil in de wijk.

Er wordt rekening gehouden van een BVO van 1.458m² voor onderwijs in 2027, inclusief kinderopvang en gymzaal.



Voorkeurslocatie Brede School Waalre Noord (IHP Waalre, 2023)

3 Ruimtelijke analyse van het gebied

In dit hoofdstuk wordt het plangebied geanalyseerd: de ligging, historische ontwikkeling, de ondergrond, de beleving van bewoners en tot slot de ruimtelijke karakteristieken. In de conclusies worden de belangrijkste kenmerken samengevat in relatie tot de woonontwikkeling en de Groene Mantel.

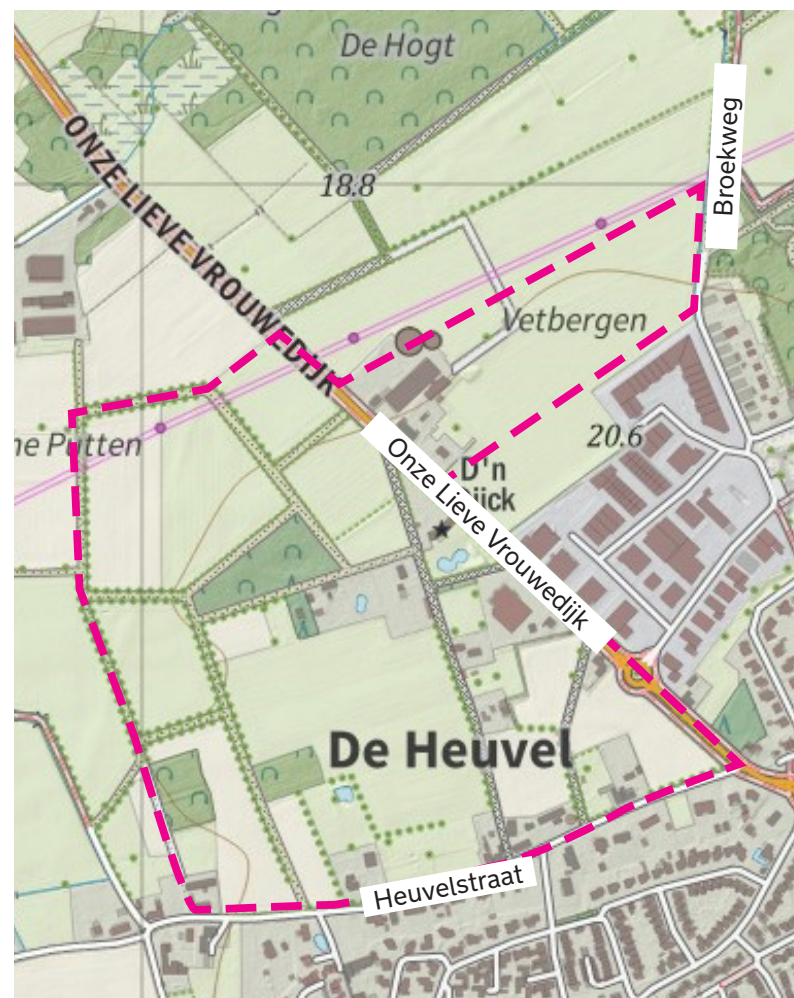
3.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het gebied tussen de snelweg A2/A67 aan de noordzijde, de Heuvelstraat aan de zuidzijde, het beekdal van de Dommel aan de westzijde en de Broekweg en het bedrijventerrein aan de oostzijde. Het gebied is daarbij onder te verdelen in twee zones:

- **Woonzone**
Deze zone wordt begrensd door de Heuvelstraat aan de zuidzijde, de Broekweg aan de oostzijde en het agrarische erf aan de Onze Lieve Vrouwedijk 80. In dit gebied wordt gezocht naar woningbouw.
- **Groene Mantel**
Deze zone tussen de A2 en het dorp vormt onderdeel van het landschappelijke raamwerk.



Luchtfoto met plangebied van de visie geduid met daarin het zoekgebied voor wonen (googlemaps)



Topografische kaart met het zoekgebied voor wonen

3.2 Historische ontwikkeling

Situatie rond 1900

Op de historische kaart is een afwisselend en kleinschalig kampenlandschap te zien tussen het lager gelegen beekdal van de Dommel aan de noordzijde en de hoger gelegen zandgronden met de grotere akkercomplexen waarop Waalre ontstaan is, aan de zuidzijde. De Heuvel is een agrarisch buurtschap op deze overgang. Opvallend zijn de heidegronden en de vele bosjes en perceelsrandbeplanting. Naarmate de bodem lager en natter is, is de percelering fijnmaziger.

Het gebied wordt ontsloten door vele paden, met de Merehovenschedijk (tegenwoordig de Onze Lieve Vrouwedijk) als hoofdroute die de kern van Waalre verbindt met de dorpen ten noorden van de Dommel.

Ontwikkelingen door de jaren heen

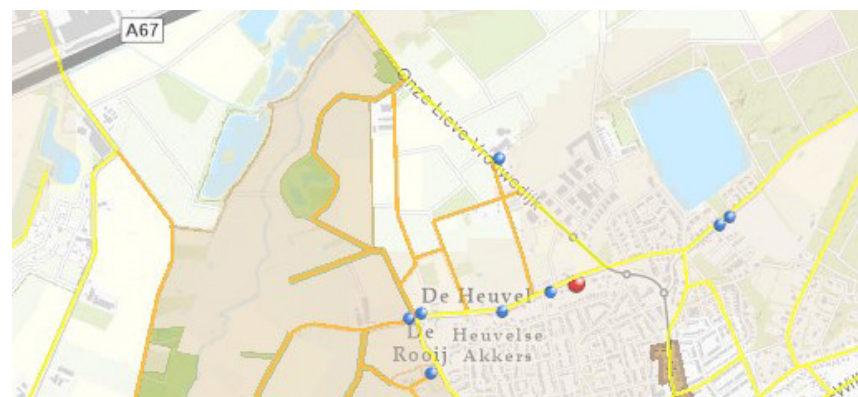
- Het gebied heeft in de laatste eeuw grote veranderingen doorgemaakt: de heidegronden zijn ontgonnen, door schaalvergroting en ruilverkaveling zijn de akkers groter geworden en is veel perceelsrandbeplanting verdwenen. De oorspronkelijke landschapstypes zijn niet meer als zodanig herkenbaar. Opvallend is dat de meeste paden en laanbeplanting behouden zijn gebleven.
- Waalre is verder ontwikkeld op het oude akkercomplex. Door woonuitbreidingen vormt de Heuvelstraat nu de grens van het dorp. In de laatste decennia is ten oosten van de Onze Lieve Vrouwedijk een bedrijventerrein ontwikkeld. De Onze Lieve Vrouwedijk is een van de belangrijkste ontsluitingswegen van het dorp.

Historische elementen anno 2023

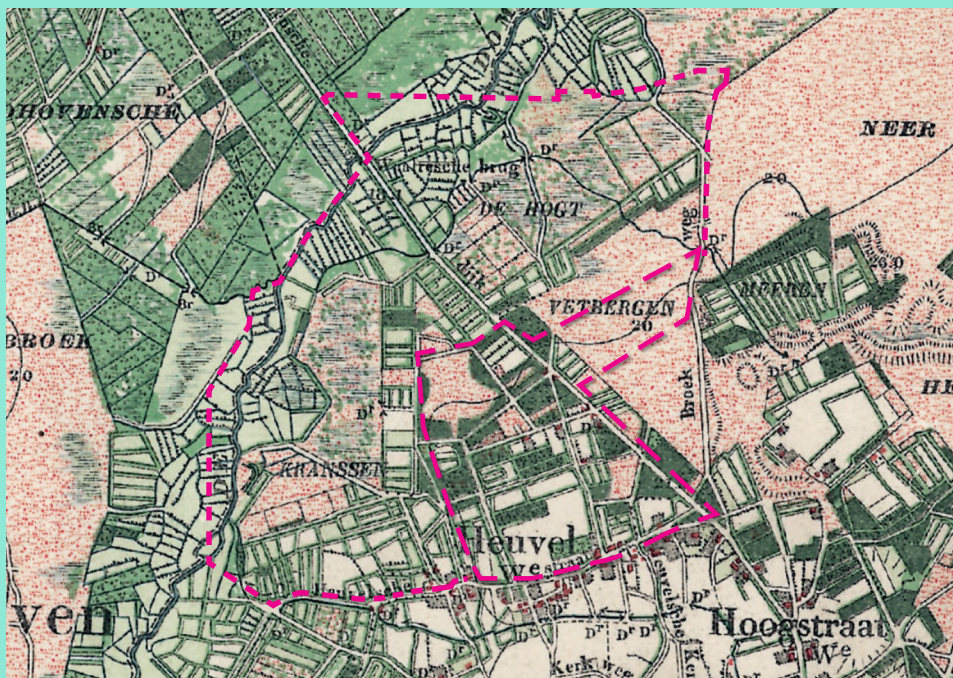
Ondanks dat het kleinschalige landschap sterk is veranderd, zijn enkele historische relictten bewaard gebleven en bepalen zij de karakteristiek van het gebied:

- Heuvelstraat: het oude agrarische lint vormt, door de oude boerderijen afgewisseld met open akkers, tot op heden een fraai ensemble, waarbij de historie nog goed voelbaar is.
- De karakteristieke zandpaden met laanbeplanting, waaronder de Elzenstraat, Dijkstraat en Kleine Broekweg, doorkruisen het landschap.
- Enkele oude bosjes op de voormalige heidegrond die aan de zandpaden liggen geven een groen silhouet.
- De (restanten) van perceelsrandbeplanting, vaak struweel met enkele boomvormers, in het noord- en westelijk deel van het gebied.

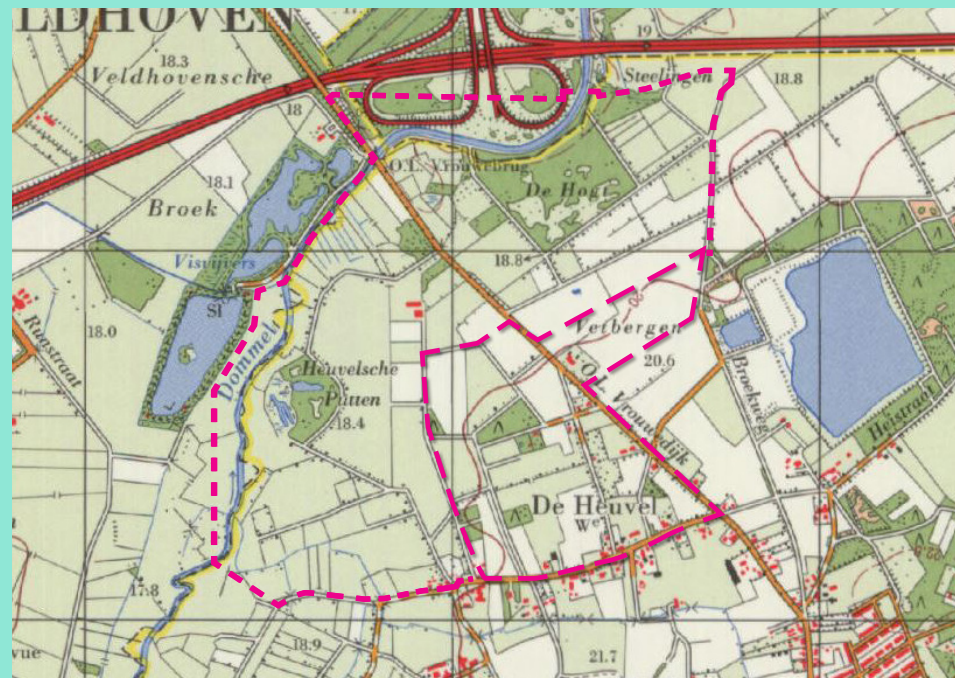
De zandpaden en oorspronkelijke boerderijen aan de Heuvelstraat zijn tevens opgenomen in de Cultuurhistorisch Waardenkaart.



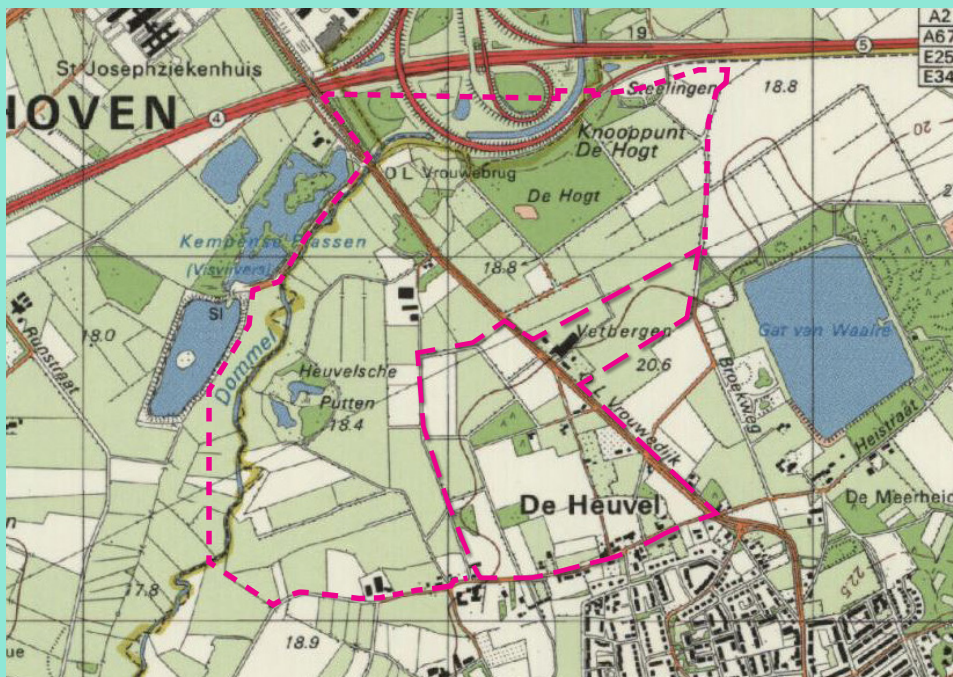
Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) Provincie Noord-Brabant



Situatie rond 1900



Situatie rond 1975



Situatie rond 2000



Situatie rond 2023

3.3 De ondergrond

De historische ontwikkeling van het plangebied is te herleiden uit de opbouw van de bodem.

Geomorfologie

- De oude akkers zijn gelegen op de hogere en drogere zandgronden. Ten westen daarvan liggen de gronden waar de Dommel zijn invloed heeft gehad.

Hoogte

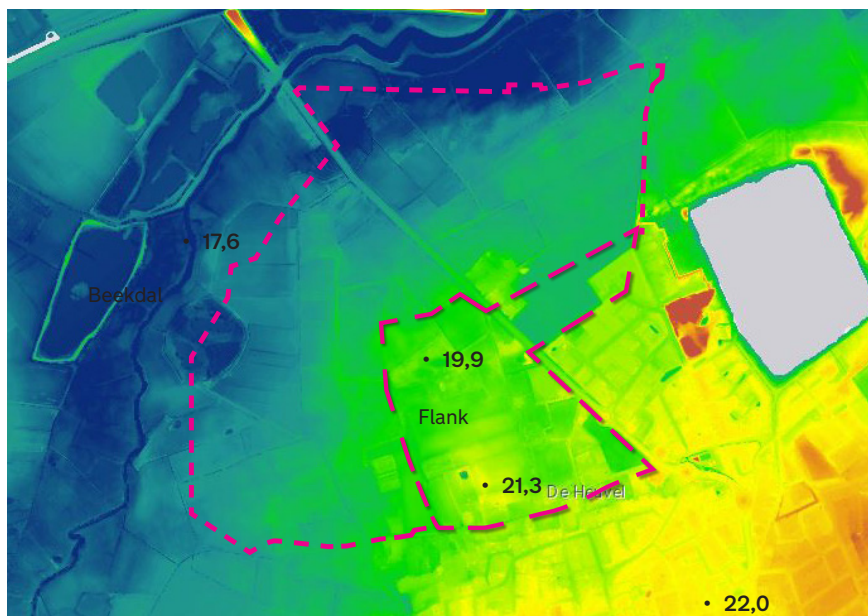
- De overgang tussen het akkercomplex en het beekdal is ook in de hoogtekaart goed zichtbaar. Het hoogteverloop binnen het plangebied is circa 3.5 meter.

Grondwaterstanden

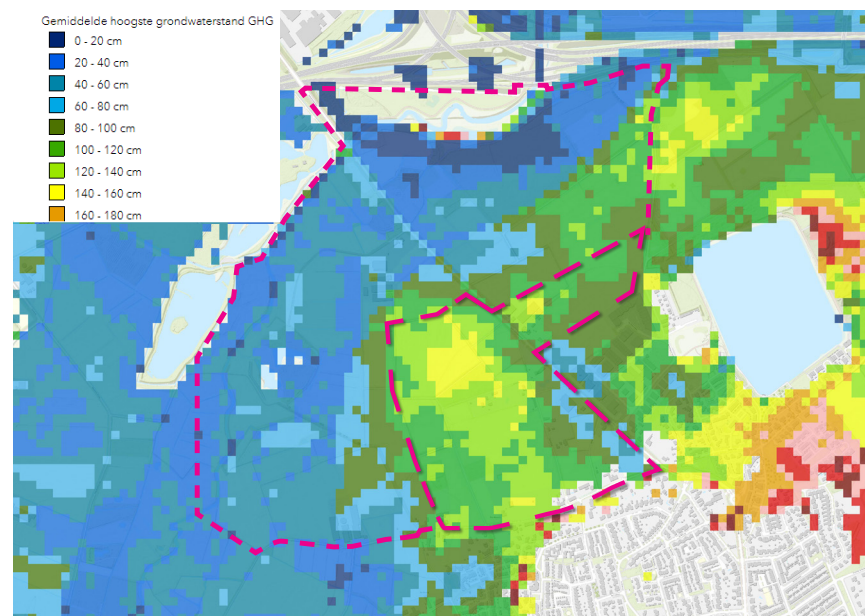
- Te zien is de hoge grondwaterstand richting het beekdal. Deze loopt op richting de hoger gelegen zandgronden tot ca. 1-1,5m meter onder maaiveld.



Geomorfologie



Hoogte kaart



Grondwaterstanden (GHG)

3.4 Ruimtelijke karakteristieken

Het plangebied heeft een agrarisch-landelijke verschijningsvorm. De karakteristieken worden bepaald door:

(Historische) zandpaden

- Deze zijn cultuurhistorisch geduid en zijn nog altijd leesbaar en beleefbaar.
- De meeste paden zijn zandpaden met laanbeplanting en hebben tevens een hoge ecologische waarde (onderdeel Natuurnetwerk Brabant NNB).
- De paden vormen een belangrijke recreatieve verbinding van het dorp met het buitengebied, onderdeel van het uitloopegebied van de omwonenden.
- De route Elzenstraat / Kerkakkerstraat is een belangrijke verbinding naar het centrum van Waalre.

Bosjes

- Enkele voormalige bosjes zijn als relict overgebleven en geven een aangenaam groen silhouet.
- De bosjes zijn te bereiken via zandpaden en worden gebruikt om in te spelen door aanwonende kinderen.
- Bosjes vormen ecologisch waardevolle elementen.



Karakteristieke zandpaden en bosjes

Huidig landschap



Beekdal en landschap

- water
- broekbos
- singels en struweelhagen
- natte bloemrijke graslanden
- bos
- lanen
- extensieve weides en akkers

Gebouwde omgeving

- bestaand bedrijventerrein
- mogelijke uitbreiding bedrijventerrein
- bestaande woonwijk
- lint Heuvelstraat

Ontsluiting en recreatie

- ontsluiting auto
- fietspaden
- wandelpaden

Overig

- zichten over het landschap

Beekdal

- Afwisselend open landschap met drassige laagtes, plassen, (kruidenrijke) graslandjes, een enkel broekbosje en enkele akkers waar de Dommel doorheen kronkelt.
- Gronden in het beekdal in eigendom van natuurmonumenten kennen een ruiger karakter: extensiever beheer, insteek natuurontwikkeling, ruimte voor water, grotendeels geduid als rustgebied.
- Enkele recreatieve routes door het beekdal zoals: vlonder- en laarzenpaden. Parallel aan het beekdal, op de overgang tussen beekdal en agrarische gronden, ligt een fietspad.

Agrarische gronden/landbouwgronden

- Grootchalig, open landschap bestaande uit akkers en graslanden opgesplits door bermen, sloten en zandpaden met een enkele houtwal of boom

Zichten

- Vanuit de recreatieve paden en Onze Lieve Vrouwendijk zijn weidse vergezichten over het open landschap
- Bedrijventerrein 't Broek is aan noordzijde stevig landschappelijk ingepast en daarmee fraai uit het zicht onttrokken

Agrarische erven

- Aan de Onze Lieve Vrouwendijk 49 is een agrarisch erf met daarbij een horeca-gelegenheid met kleine speel- en parkeerplaats. De grote schuren liggen kaal in het landschap liggen. Samen met de vele



Vlonderpad door het beekdal, grootchalig open landschap en weinig landschappelijk ingepast grootchalig erf

afrasteringen van de paardenweides vormt het erf een wat verrommeld beeld in het buitengebied.

- Aan de Onze Lieve Vrouwendijk ligt een erf met een karakteristieke langgevelboerderij naar de straat gericht. Hoewel het erf met groenelementen is omrand, zijn de grote schuren en opslag wat detonerend in het beeld.

Heuvelstraat

- Historische en landelijke uitstraling nog altijd voelbaar :
 - Smalle rijbaan met grasbermen en een losse bomenstructuur.
 - Akkers en erven wisselen elkaar af.
 - Langgevelboerderijen en schuren vormen met de hagen landschappelijke erfensembles aan het lint.
- Een grote open (akker)ruimte is gelegen tussen Heuvelstraat 8 en 10. Hierdoor liggen de erven ter hoogte van Rooisestraat / Heuvelstraat wat lossier in het buitengebied en vormen tezamen een soort buurtschapje.



Langgevelboerderijen, hagen, akkertjes, wisselende laanbeplanting langs de rijbaan in grasbermen maken historische karakter Heuvelstaat beleefbaar

Onze Lieve Vrouwedijk

- De Onze Lieve Vrouwedijk vormt de hoofdontsluiting van het dorp en verbindt Waalre met Veldhoven en Eindhoven.
- Er is een groene binnenkomst vanuit de noordzijde, met vergezichten over het landschap.
- Scherpe overgang landelijk gebied en dorp, bedrijventerrein vormt de dorpsentree en past qua uitstraling niet zo bij het landschappelijke en dorpse karakter.

Bedrijventerrein 't Broek

- Groene inpassing van de bedrijven met grasbermen en/of hagen.
- Architectuur is door vorm en kleurgebruik samenhangend, al is de ruimtelijke kwaliteit beperkt.
- De waterplas is via het bedrijventerrein bereikbaar, maar vormt niet echt een verwelkomende indruk.



Bedrijventerrein 't Broek met de verbindingsroute naar de waterplas



Vanuit de noordzijde vormt de OLV-dijk een groene entree met scherpe overgang naar het dorp t.p.v. bedrijventerrein 't Broek



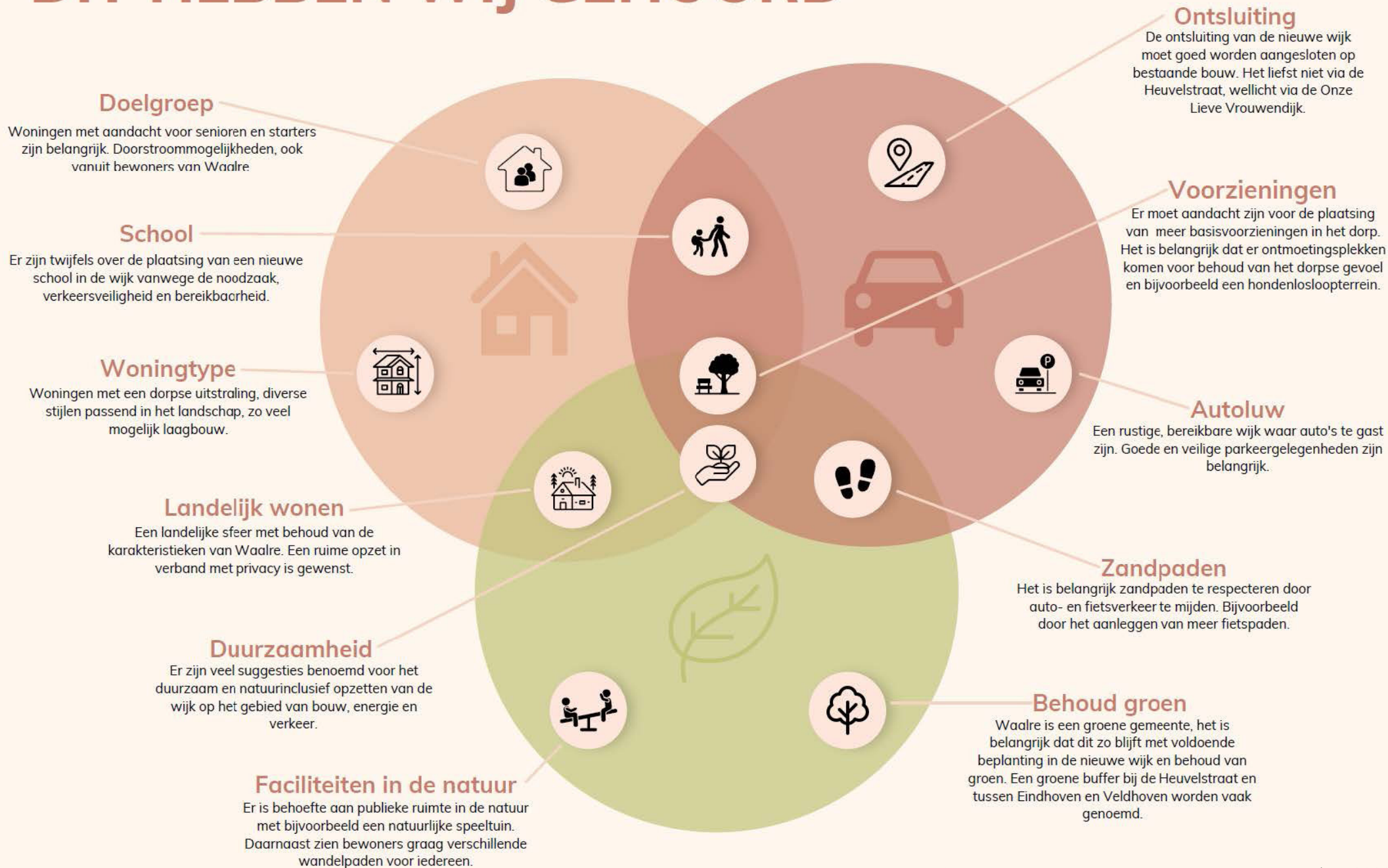
struinp pad vanuit Heuvelstraat

3.5 Beleving gebied door bewoners

Bewoners tonen zich zeer betrokken bij het gebied. In een buurtgesprek in juni 2023 hebben 70 bewoners input geleverd voor de ruimtelijke uitgangspunten van de woonontwikkeling. Met name de zandpaden, de bosjes en het fijne karakter van de Heuvelstraat werden benoemd als zeer waardevol. De komst van een school wordt als zorgelijk ervaren in verband met aantrekkend verkeer en angst voor verkeersveiligheid. In de afbeelding hiernaast zijn de thema's weergegeven die het meest leefden bij de omwonenden.

In november 2023, tijdens een drukbezochte bewonersavond, hebben 120 bewoners feedback gegeven op de conceptvisie, met daarin de eerder opgehaalde uitgangspunten. De reacties op de visie waren zeer positief. De positie van de school wordt minder gedragen bij omwonenden, evenals een (kleine) woonontwikkeling aan de Heuvelstraat en een wandelpad richting het Heuvelsche Kerkpad.

DIT HEBBEN WIJ GEHOORD



3.6 Ruimtelijke conclusie

De ruimtelijke karakteristieken kunnen als volgt worden samengevat:

- Het plangebied ligt op de overgang van hoger gelegen zandgrond naar het lager gelegen beekdal.
- De zandpaden vormen belangrijke recreatieve verbindingen, het gebied vormt een belangrijk uitloopgebied van bewoners uit het dorp.
- Elzenstraat-Kerkakkerstraat is een belangrijke fiets- en wandelroute naar Waalre centrum.
- Vanuit de paden en Onze Lieve Vrouwedijk zijn fraaie zichten over het landschap.
- De bomenlanen en bosjes zorgen voor een bijzondere en kleinschalige groenstructuur.
- De Heuvelstraat vormt een bijzonder lint met een landelijk en historisch karakter.
- Onze Lieve Vrouwedijk is een belangrijke autoverbinding die Waalre dorp met Veldhoven en Eindhoven verbindt.
- Aan de oostzijde van de Onze Lieve Vrouwedijk is het landschap kaler.
- Bedrijventerrein 't Broek is fraai en aan de noordzijde robuust landschappelijk ingepast.
- De verbinding van het gebied met Waalre Noord Fase 1 en 2 en de recreatieplas is via het bedrijventerrein beperkt uitnodigend.

Zonering binnen het plangebied

Vanuit beleidsdoelstellingen is het plangebied op te delen in drie zones:

- Beekdalzone: dit is de zone langs de Dommel en is onderdeel van het NNB. Hier ligt focus op bescherming en ontwikkeling van natuur. Agrarisch gebruik is mogelijk mits het gebruik is gericht op bescherming van de waterhuishouding en geen negatief effect heeft op de hydrologische instandhoudingsdoelen binnen deze NNB. Bebouwde ontwikkelingen zijn hier uitgesloten.
- Overgangszone: In de zone die in beleid wordt geduid als Groenblauwe waarden ligt de focus op het versterken van de ecologische waarde van het landschap en het watersysteem. Zowel agrarisch gebruik als bebouwde ontwikkelingen zijn mogelijk mits voorgaande doelstelling wordt behaald.
- Woonzone: In het 'zoekgebied wonen' is ruimte voor wonen passend bij het Waalrese karakter. Uit de Kadernota van de gemeente vallen enkele gebieden af vanwege belemmerende factoren:
 - De hindercontouren (persriool, hoogspanningsleiding, milieucontour bedrijven)
 - Onderdeel van het beekdal en de reserveringsgebieden waterberging van waterschap de Dommel.

Om die reden is de woonzone van deze gebiedsvisie verkleind ten opzichte van het zoekgebied wonen uit de Kadernota.

De afgevalen gronden worden opgenomen in de overgangszone als onderdeel van de Groene Mantel (zie hoofdstuk 4 en 5).

3.7 Ruimtelijke uitgangspunten

Onderstaande ruimtelijke uitgangspunten volgen uit de ruimtelijke conclusie de conclusies van het belangrijkste beleidsopgaven:

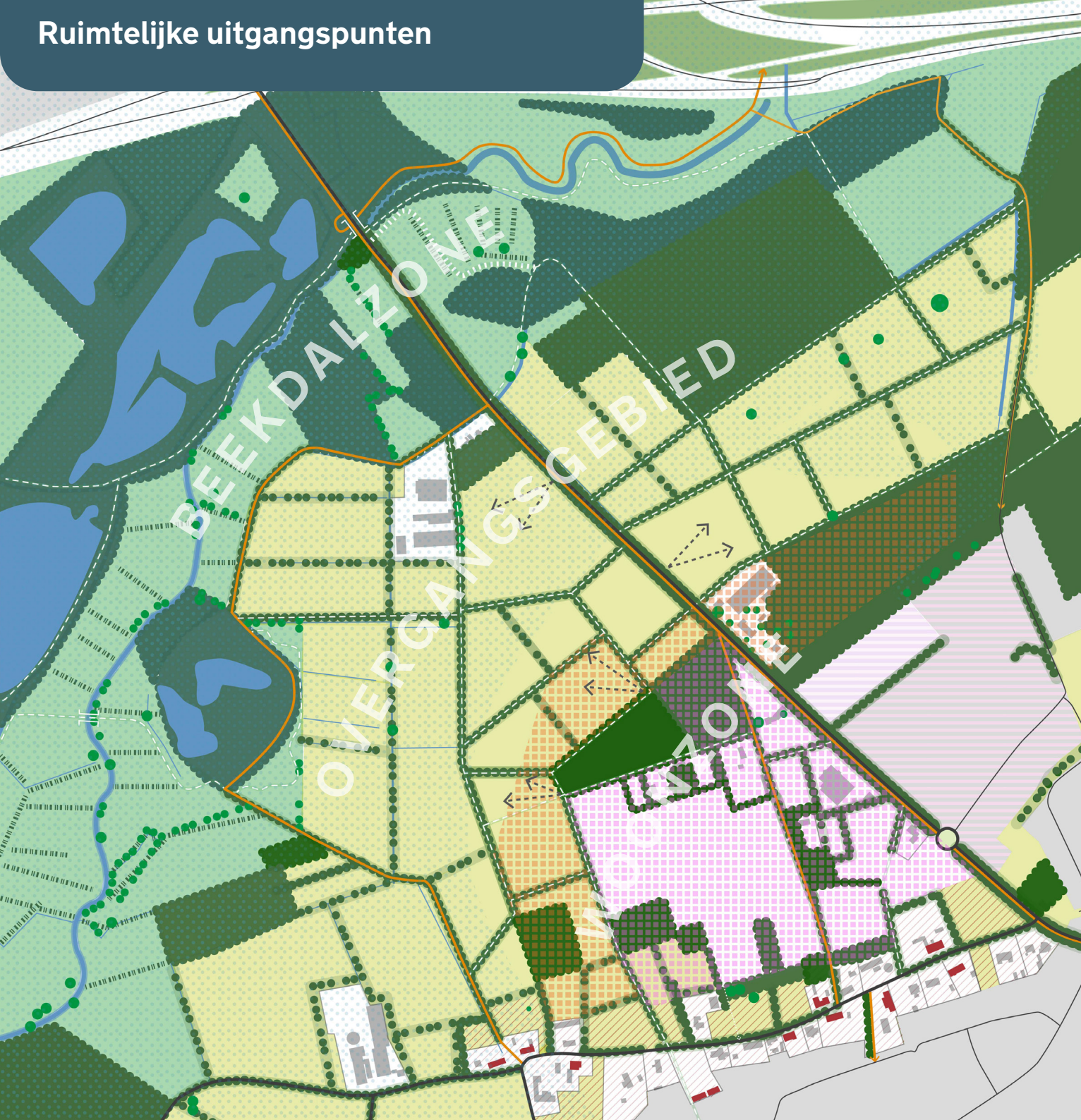
Versterken landschapsstructuur van de Groene Mantel

- Versterken van het beekdallandschap en inzetten op natuurherstel.
- Versterken van het kampenlandschap en inzetten op natuurinclusief agrarisch gebruik i.c.m. recreatieve mogelijkheden.
- Versterken van de biodiversiteit.
- Behoud zandpaden en aansluiten op de recreatieve routes, extensief in beekdalzone en wat intensiever in het landschap ertussen.
- Behoud enkele doorzichten over het landschap.

Wonen met behoud van het Waalrese karakter

- Behoud en versterken landschappelijke kamerstructuur.
- Duurzaam behoud van de zandpaden inclusief bomenlanen.
- Behoud en ecologische versterking van de bestaande bosjes.
- Behoud enkele doorzichten over het landschap vanuit woongebied.
- Cultuurhistorische karakteristiek van de Heuvelstraat behouden.
- De woningen, buurten en openbare ruimte hebben een herkenbare Waalrese identiteit.
- Richting de Groene Mantel gaat wonen altijd samen met een zeer robuuste landschappelijke inpassing.

Ruimtelijke uitgangspunten



Beekdal en landschap

- broekbos
- (elzen/wilgen) singels en struweelhagen
- natte bloemrijke graslanden
- bestaande bomen
- bos
- behoud en versterken lanen
- extensieve weides en akkers

Gebouwde omgeving

- bestaand bedrijventerrein
- mogelijke uitbreiding bedrijventerrein
- bestaande woonwijk
- behoud cultuurhistorisch karakter lint Heuvelstraat
- zoekgebied dorps/landelijk wonen
- zoekgebied landschappelijk/landelijk wonen

Ontsluiting en recreatie

- fietspaden
- Behoud zandpaden als wandelpaden

Overig

- duiding beekdal handelingsperspectief
- Waterschap De Dommel
- behoud open zicht

4 Gebiedsvisie Waalre Noord fase 3

In het nieuwe woonlandschap Waalre Noord gaan ruimte voor wonen én het versterken van het landschap in de Groene Mantel hand in hand. De bestaande, door bewoners geliefde, landschappelijke structuur wordt nog robuuster. Er is voldoende ruimte voor wandelen, spelen, natuurontwikkeling en waterberging. De nieuwe woonvelden en wegen aan de zijde van de huidige dorpsrand komen los te liggen van het landschappelijk raamwerk. Geen standaardverkavelingen, maar woonbuurtjes in een dorpse sfeer en met veel ruimte voor groen.

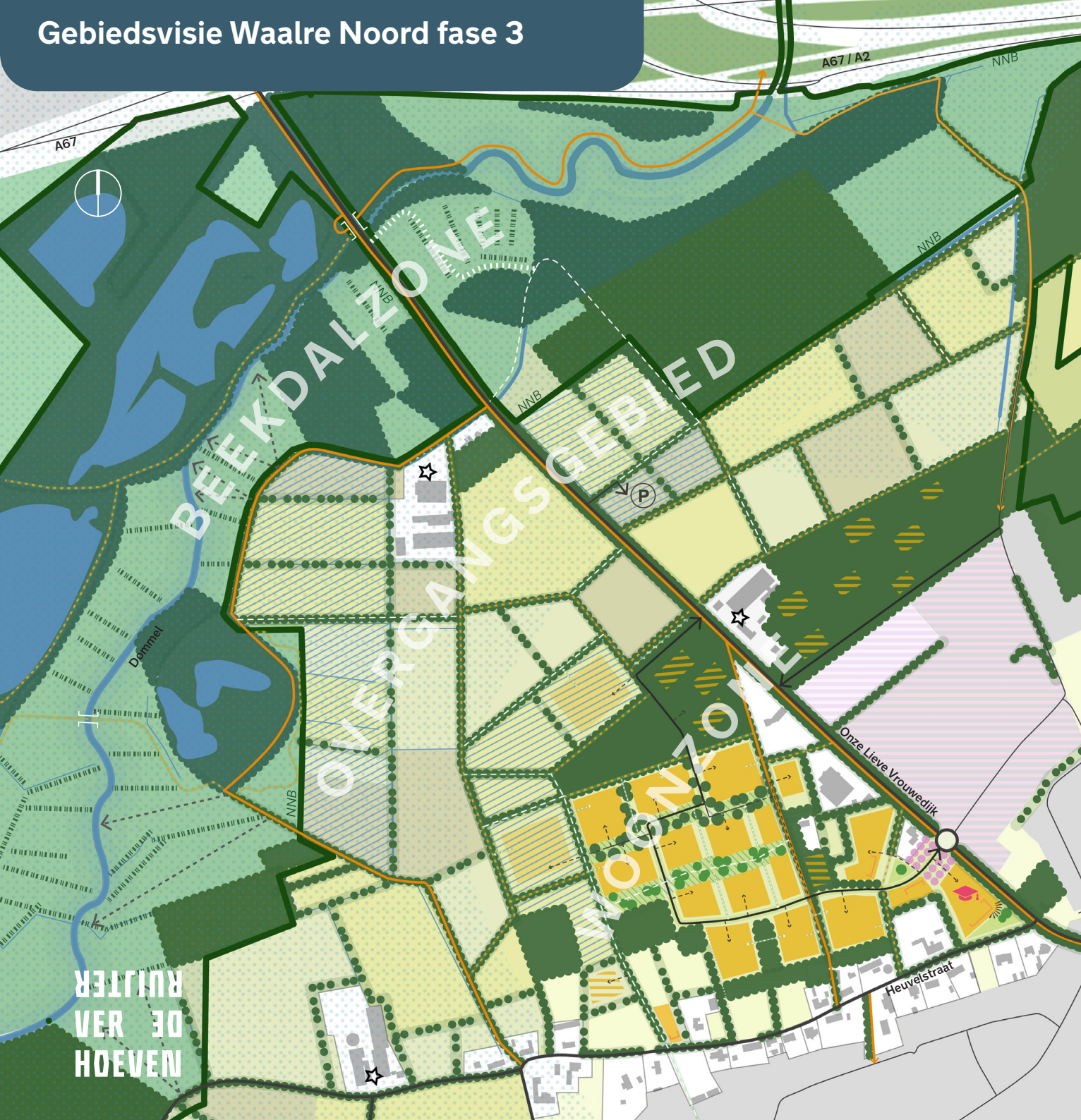
Woonlandschap Waalre Noord bestaat uit drie zones:

- De beekdalzone, het landschap rondom de Dommel, gericht op het ontwikkelen van natuur.
- Het overgangsgebied, het kampenlandschap tussen de nieuwe natuur en het wonen, gericht op het versterken van de landschappelijke waarden.
- De woonzone, het woonlandschap dat aansluit op de dorpskern.

Voor elke zone worden maatregelen voorgesteld die tezamen een robuust landschappelijk casco vormen waarin wonen en landschap een helder en samenhangend raamwerk vormen.

Hoofdstuk 5 beschrijft maatregelen van de beekdalzone en het overgangsgebied. De woonzone wordt in hoofdstuk 6 nader toegelicht.

Gebiedsvisie Waalre Noord fase 3



Beekdal natuur met grazers

- broekbos
- (elzen/wilgen) singels en struweelhagen
- natte bloemrijke graslanden

Kampenlandschap extensieve landbouw

- bos
- singels / houtwal
- lanen
- extensieve weides en akkers

Gebouwde omgeving

- bos
- lanen
- landschappelijke parkzones
- bestaand bedrijventerrein
- mogelijke uitbreiding bedrijventerrein
- bestaande woonwijk
- lint Heuvelstraat
- nieuwe woonvelden in kampenlandschap
- nieuwe woonmilieu in bos
- landschappelijke woonclusters binnen overgangszone

Ontsluiting en recreatie

- ontsluiting auto
- fietspaden
- wandelpaden
- laarzenpad
- kleinschalige natuurlijke parkeerplaats
- mogelijkheden t.b.v. bijzondere agrarisch / particuliere initiatieven

Overig

- NNB
- duiding beekdal handelingsperspectief Waterschap De Dommel
- waterretentie + klimaatbuffer, opvang van toekomstige piekbuien
- behoud open zicht

5 Gebiedsconcept Groene Mantel

De beekdal- en overgangszone vormen samen de Groene Mantel. Het historische kleinschalige beekdal- en kampenlandschap wordt hersteld. In dit hoofdstuk wordt eerst de hoofdpzet van de Groene Mantel toegelicht om vervolgens in te zoomen op de afzonderlijke zones aan de hand van concrete inrichtingsmaatregelen.

5.1 Hoofdpzet Groene Mantel

Door toevoeging van oude, verdwenen landschapselementen en perceelsrandstructuren wordt het landschap weer leesbaar en beleefbaar. En, de natuurwaarden en de biodiversiteit worden hierdoor vergroot. De groene mantel fungeert als bufferzone voor water en toevluchtsoord voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. Zandpaden nodigen oude en nieuwe bewoners uit voor een ommetje door het gebied.

Beleefbaar beekdal

In het beekdal worden structuren van broekbossen, elzensingels, bloemrijke graslanden en smalle percelering, geïnspireerd op het historische beekdallandschap, teruggebracht. Kleine landschapskamers worden gecreëerd met uitgekiende zichten.

Klimaatrobuuste natuur

Herstelde, oude beekmeanders en natuurvriendelijke oevers maken het beekdal natter, natuurrijker en klimaatrobuuster. Het water schoner. De lagergelegen gronden in het overgangsgebied lenen zich goed voor het vasthouden van water.

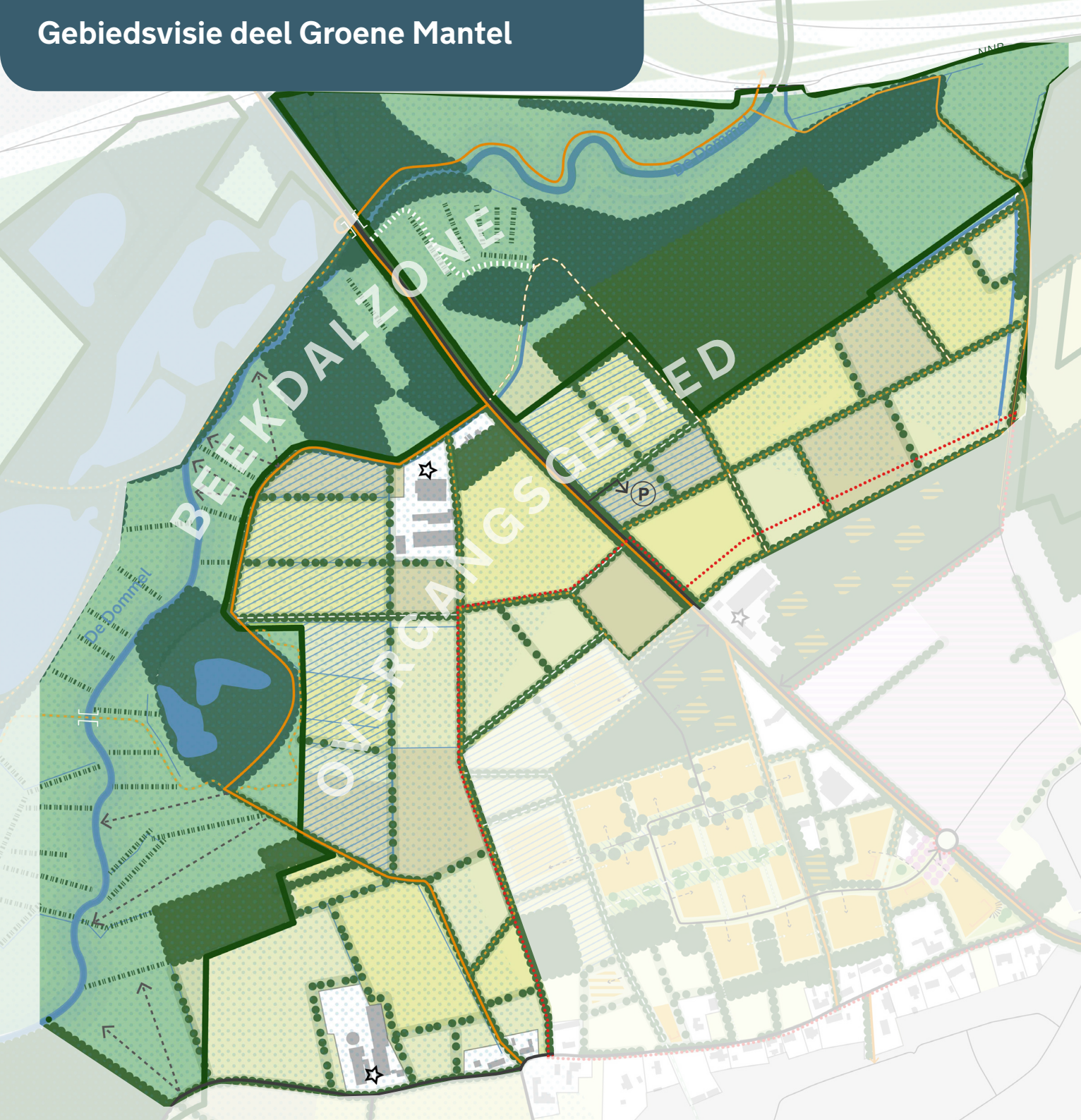
Kleinschalig landschap in overgangszone

Op de wat hoger gelegen gronden wordt het oude heide- en kampenlandschap nieuw leven ingeblazen. Houtwallen, bomenlanen en bosjes creëren kleinere landschapskamers. Er zijn enkele lange doorzichten. De akkerpercelen kunnen op termijn getransformeerd worden tot natuurinclusieve akkers. De huidige boerenerven kunnen zo kleinschalige recreatieve knooppunten worden zoals de Heerenboeren, Philips Fruittuin of Gennep Hoeve.

Balans rust en recreatie

Recreatieve routes maken het landschap toegankelijk, maar sommige delen blijven afgesloten voor de mens. Zo krijgt de (kwetsbare) natuur ook rust en ruimte. Om die reden wordt parkeren gebundeld op een (nader te bepalen) locatie in de overgangszone.

Gebiedsvisie deel Groene Mantel



Beekdal natuur met grazers

- broekbos
- (elzen/wilgen) singels en struweelhagen
- natte bloemrijke graslanden

Kampenlandschap extensieve landbouw

- bos
- singels / houtwal
- lanen
- extensieve weides en akkers

Ontsluiting en recreatie

- ontsluiting auto
- fietspaden
- wandelpaden
- laarzenpad
- kleinschalige natuurlijke parkeerplaats
- mogelijkheden t.b.v. bijzondere agrarisch / particuliere initiatieven

Overig

- NNB
- duiding beekdal handelingsperspectief Waterschap De Dommel
- waterretentie + klimaatbuffer, opvang van toekomstige piekbuien
- behoud open zicht

5.2 Inrichtingsmaatregelen Beekdal

De maatregelen in de beekdalzone zijn gericht op bescherming en versterking van ecologische en landschappelijke waarden. Functies met negatief effect op waterhuishouding en hydrologische doelen zijn uitgesloten. Het beekdal wordt ingericht om alle extremen, ontstaan door de klimaatverandering, op te vangen.

Herstel beekdallandschap als basis voor bescherming en versterking:

- Versterken beekdal met broekbos, elzensingels, struweelhagen en natte graslandlanden.
- Beplanting van gebiedseigen soorten die insecten en vogels aantrekken zoals kerkuil, steenuil en kleine zoogdieren.
- Vernatten (hogere grondwaterstand), ruimte voor water (innundatie).
- Herstel oude beekmeanders en natuurvriendelijke oevers.
- In beekdal bloemrijke graslanden met grazers.
- Recreatieve routes met zonering om kwetsbare natuur te ontzien.
- Behoud enkele doorzichten over het landschap naar het beekdal .



elzensingels en struweelhagen



broekbossen



herstel oude beekmeanders + natuurvriendelijke oevers



bloemrijke graslanden

Extensief landgebruik

De bloemrijke graslanden worden niet bemest. Dit heeft een negatief effect op de waterkwaliteit. De graslanden worden extensief gehooïd of beheerd middels natuurlijke begrazing.

Uit nader onderzoek naar mogelijk vervuilde gronden zal moeten blijken of inrichting van bloemrijke graslanden op de voorgestelde locaties mogelijk is. Vervuilde grond in combinatie met graslanden zijn lastiger te beheren met natuurlijke grazers.

Recreatief gebruik

In het beekdal geldt het uitgangspunt 'natuur voorop'. De kwetsbare natuur wordt zo veel mogelijk ontzien van recreatief gebruik. Nattere delen zijn begaanbaar met een laarzenpad of een vlonderpad. Op de rand van het beekdal ligt een fietspad met uitgekiende doorzichten op De Dommel. Parkeervoorzieningen liggen buiten het beekdal in de overgangszone.



A wooden boardwalk with a metal railing crosses a narrow stream in a lush green landscape. The boardwalk is made of weathered wooden planks and is flanked by a railing of vertical wooden posts connected by horizontal metal bars. The stream is calm and reflects the sky. The surrounding area is filled with tall grasses and dense green foliage. In the background, there is a line of trees under a blue sky with scattered white clouds.

beleefbaar beekdal

5.3 Inrichtingsmaatregelen Overgangsgebied

De maatregelen in de overgangszone zijn gericht op positieve bijdrage aan ecologische en landschappelijke waarden. Functies staan ten dienste van natuur en watersysteemherstel. De huidige karakteristieken van het (voormalige kampen)landschap worden behouden en versterkt. Zo wordt de biodiversiteit vergroot en ontstaat tegelijkertijd een aangenaam recreatief netwerk.

Herstel kampenlandschap als basis voor bescherming en versterking:

- Versterken raamwerk kampenlandschap met bos, houtwallen en lanen.
- Verbinden kleinere landschapselementen met het leefgebied van insecten, vogels en kleine zoogdieren in het beekdal (groene dooradering $\geq 10\%$).
- Bloem- en kruidenrijke graslanden en akkers met akkerranden in de kamers van het kampenlandschap.
- Recreatieve routes over bestaande zandpaden en langs nieuwe groene dooradering.

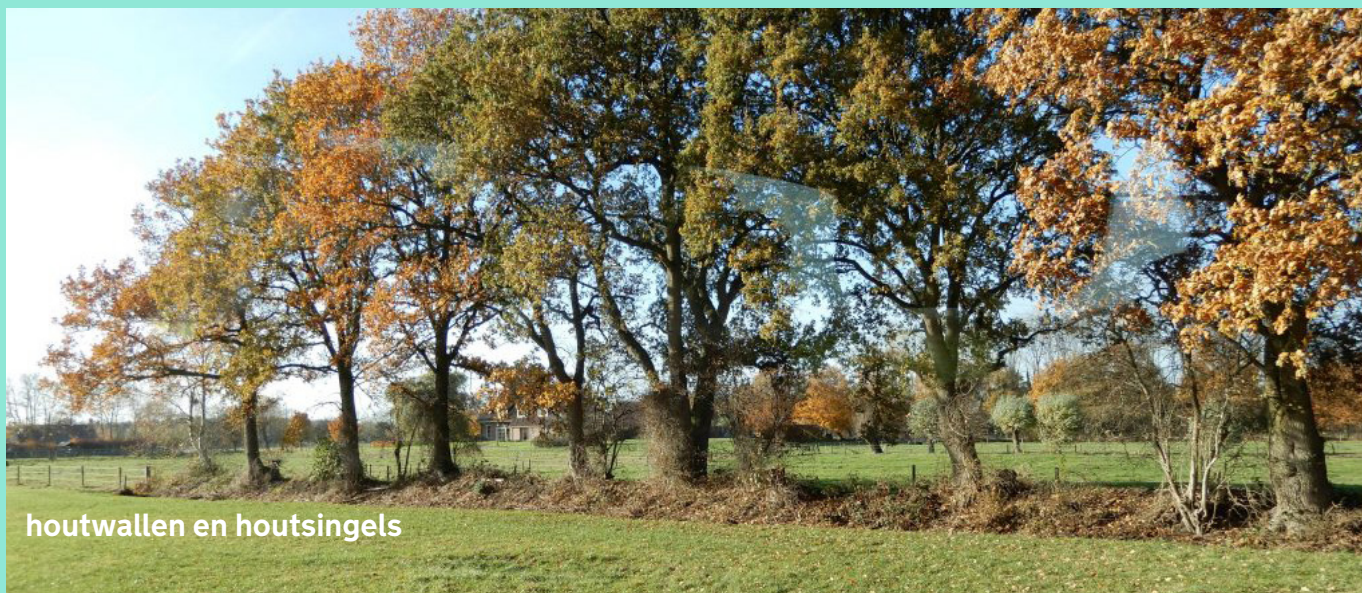
** Deze 10% is vastgesteld in het Brabants Programma Landelijk Gebied (BPLG, zie H2). Natuurmonumenten streeft voor Waalre Noord naar een percentage van 15%.*



lanen met zandpaden



boomgroepen en bosjes



houtwallen en houtsingels

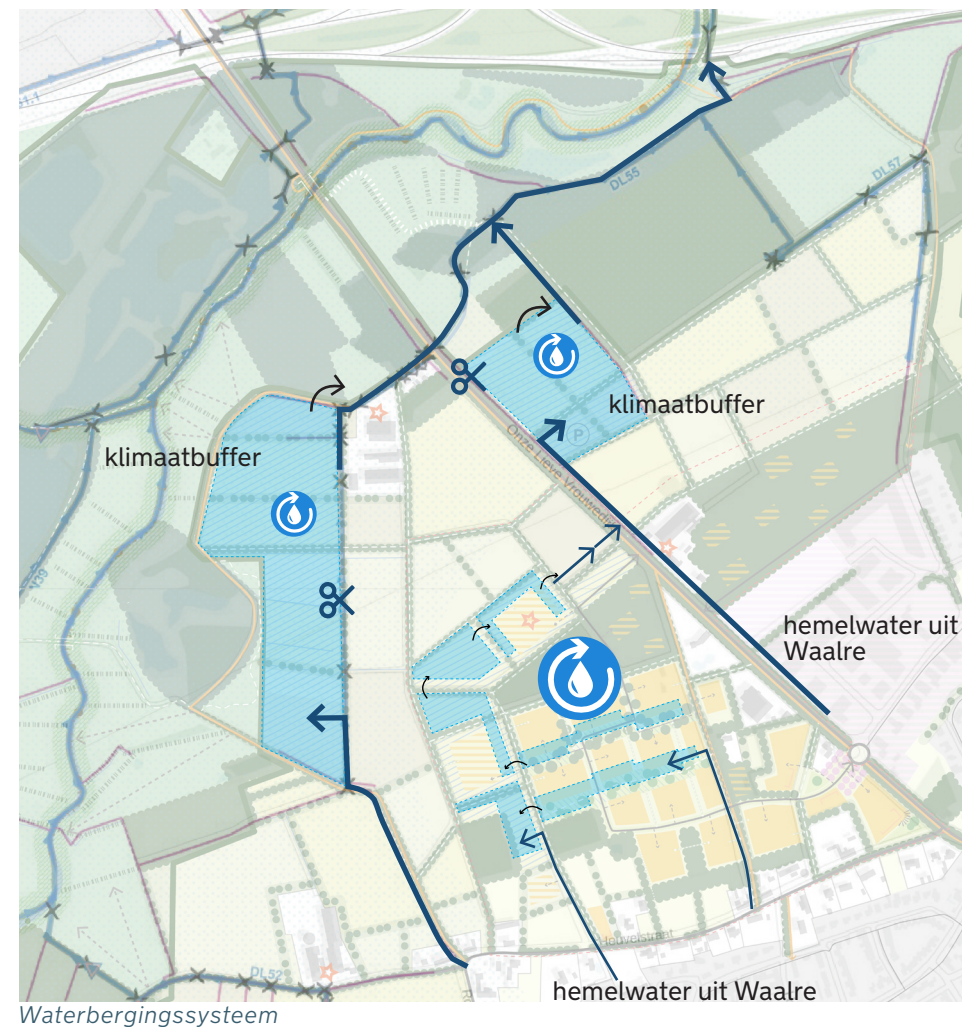


bloemrijke graslanden

Waterretentie

De lagergelegen gronden worden ingezet als klimaatbuffers. Het gaat om de gronden ten noorden van het vlonderpad en de gronden ten oosten van de Onze Lieve Vrouwedijk ter hoogte van huisnummer 49.

- Klimaatbuffers dragen bij aan het herstel van het watersysteem en aan de waterberging, infiltratie en opvang van piekbuien;
- Grondgebruik of teeltwijze worden hierop afgestemd;
- Bieden ook ruimte aan hemelwater uit de kern van Waalre en eventueel als overstort van de laagtes van de nieuwe woonontwikkeling;
- Vullen het grondwater aan en voorkomen wateroverlast stroomafwaarts.



Extensief landgebruik

Het landgebruik staat ten dienste van natuur- en watersysteemherstel en draagt bij aan de ecologische en landschappelijke waarden van het gebied. Dus geen stikstofpiekbelasting, geen ontwatering, geen beregening en geen bestrijdingsmiddelen. Maar wel vormen van extensieve landbouw of natuurinclusief grondgebruik.

- Bloem- en kruidenrijke graslanden, akkers en groene dooradering vergroten biodiversiteit.
- Geen intensieve beweiding van de gronden (leidt tot bodemverdichting)
- Afrasteringen van graslanden sluiten qua beeld/materiaalgebruik aan op natuurlijke materialen zoals gebruikt bij de weides langs de Broekweg en de A2 in het Dommeldal.



bloemrijke akkerranden



groene dooradering



afrastering van natuurlijke materialen in het Dommeldal

Dorpslandbouw en erven

Binnen de overgangszone liggen ook bestaande (agrarische) erven. Nieuwe initiatieven ter plaatse van deze erven als Heerenboeren zouden goed aansluiten en kunnen een voorbeeldwerking hebben.

- Extensieve dorpslandbouw produceert voedsel voor lokale bevolking.
- Het erf dient als kleinschalige recreatieve voorziening met bijvoorbeeld een streekwinkel.
- Een kleinschalige parkeerplaats is tevens startpunt voor een wandeling door het gebied.
- Erfinpassingen van de huidige erven dragen bij aan landschapsbeleving en groenblauwe dooradering.

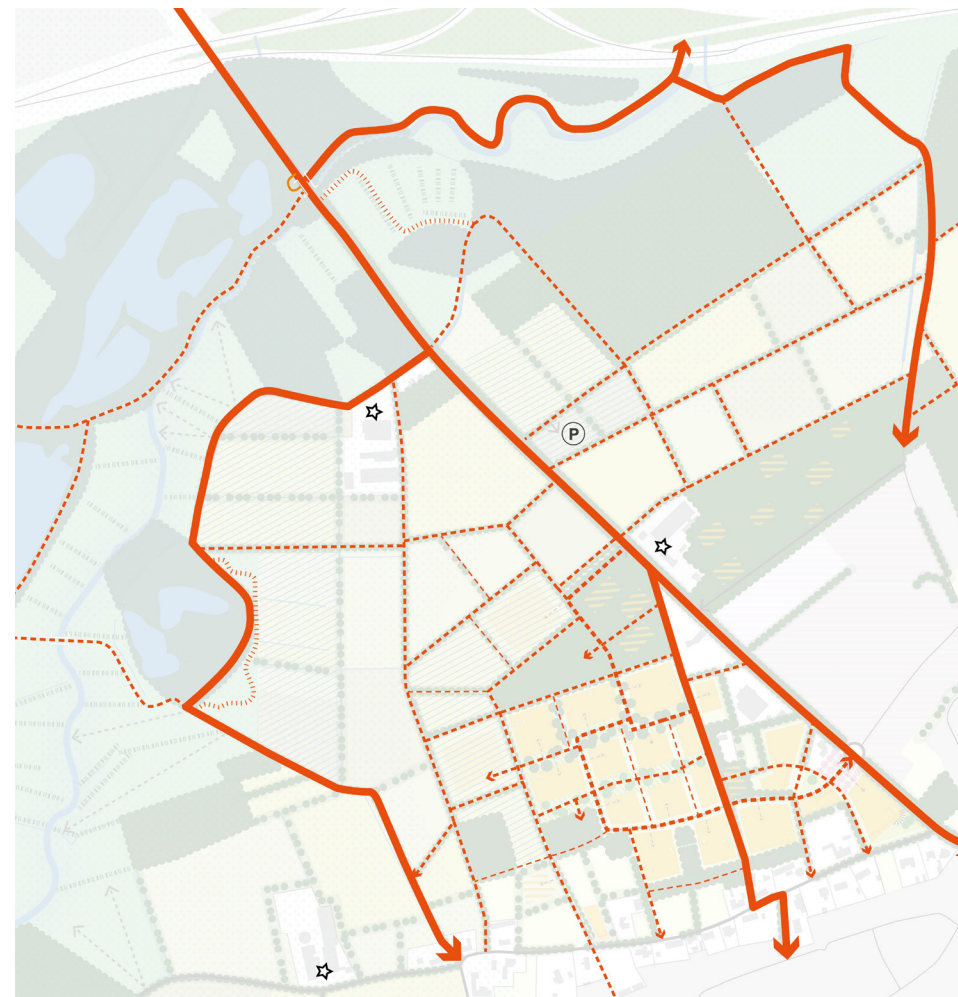


Routing en recreatie

Zandpaden blijven behouden, een fietsverbinding loopt langs de grens tussen het beekdal en de overgangszone. Aantrekkelijke routes en ommetjes in het overgangsgebied zorgen voor de ontlasting van de recreatiedruk in de kwetsbare natuur in het beekdal. Routes en ommetjes vanuit de bestaande kern, Heuvelstraat en vanuit de nieuwe woonontwikkeling maken het landschap beleefbaar en toegankelijk.

Voor de toegang van recreanten van buiten het dorp valt te denken aan startpunten op afstand gelegen van het beekdal, zoals:

- Een kleine natuurlijke parkeerplaats langs de Onze Lieve Vrouwedijk.
- Een kleine parkeerplaats gekoppeld aan een kleinschalige recreatieve voorziening op een van de huidige erven.



recreatieve routes en aansluiting dorp - buitengebied

6 Gebiedsconcept woonzone

Het Waalrese landschap omarmt en dooradert de nieuwe wijk en biedt ruimte voor verschillende woonsferen. Wonen tussen de bomenlanen, bosjes, bloemrijke velden en zandpaden. In dit hoofdstuk wordt de stedenbouwkundige hoofdpzet toegelicht. Deze vormt de basis voor de uitwerking van de verschillende thema's en woonsferen.

6.1 Stedenbouwkundige hoofdpzet

Landschappelijk raamwerk als basis

De landschappelijke karakteristiek van het gebied is de ruimtelijke drager van het plan en verbindt de huidige met de nieuwe dorpsrand. Dit raamwerk wordt versterkt en uitgebreid zodat het ruimte biedt voor water, recreatie, klimaatadaptatie en biodiversiteit. De inrichting bestaat uit kruidenrijke velden, houtwallen, bosjes en zandpaden met bomenrijen. Door de nieuwe ontwikkeling in te bedden in het versterkte landschappelijk raamwerk, blijft het groene karakter zo veel mogelijk overeind.

Dorps wonen met Waalrese identiteit

Tussen het robuuste landschappelijk raamwerk ontstaan heldere bouwvelden met verschillende woonsferen. De bouwvelden zijn robuust groen omrand, afwisselend met hagen, struweel en kruidenrijke bermen. De bouwvelden staan op voldoende afstand van de bestaande zandpaden- en bomenstructuren zodat deze duurzaam in stand gehouden kunnen worden.

In de **kern** is de sfeer dorps, landelijk en informeel. Woningen staan

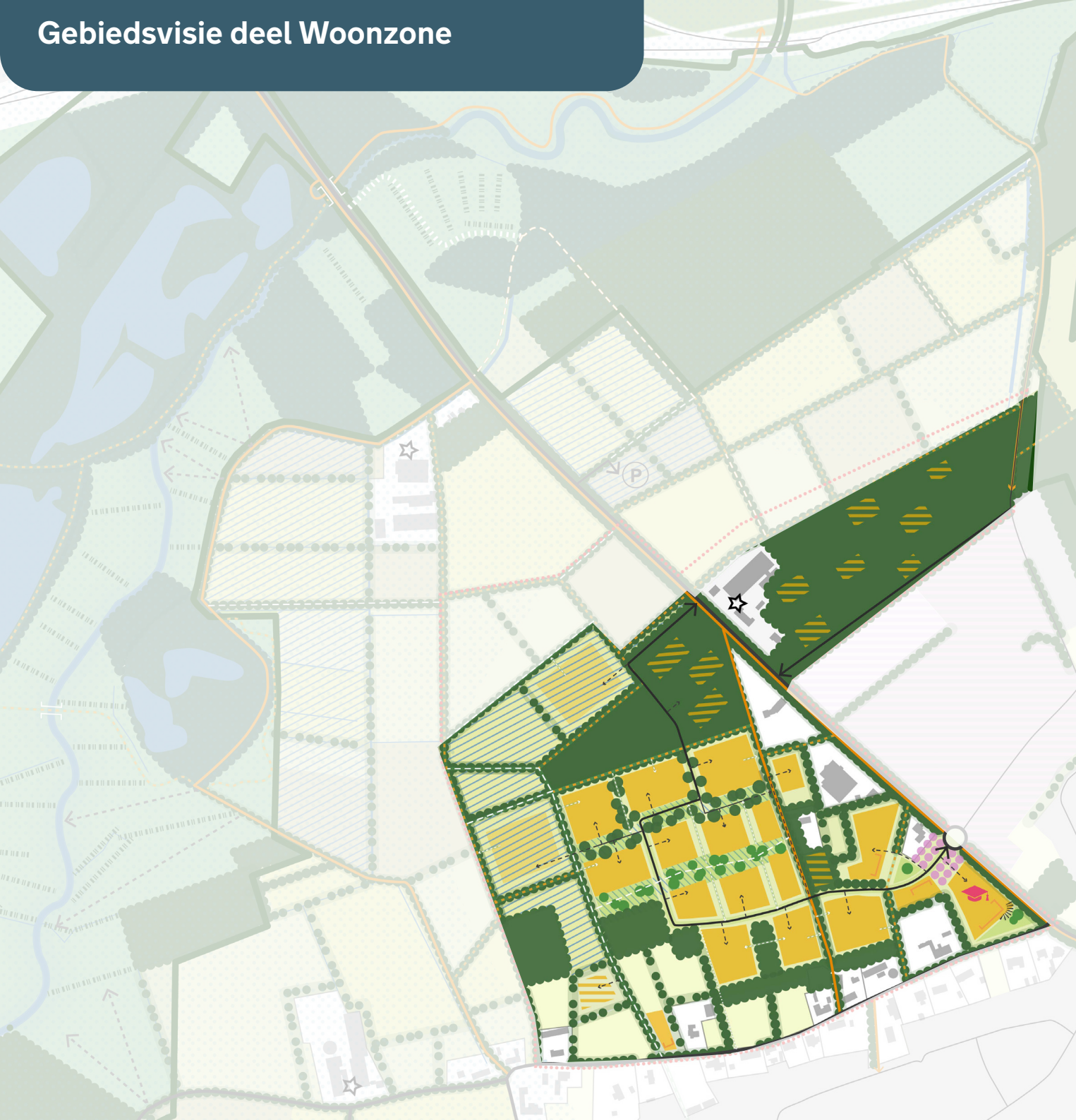
afwisselend aan autoluwe straatjes, aan het lint, aan gemeenschappelijke hofjes of de centrale parkruimte.

Aan de **Heuvelstraat** blijft het agrarisch landelijk karakter behouden. Een nieuwe bosstrook scheidt de bouwvelden van de Heuvelstraat en eventuele toevoegingen van nieuwe woonkavels sluiten naadloos aan op de huidige sfeer.

Nabij de overgangszone is ruimte voor een uniek woonlandschap. Losliggende **landschappelijke clusters** van ingetogen landelijke woningen, rondom een gezamenlijke binnenruimte met landschapselementen omzoomd, vormen een zorgvuldige overgang van het dorp naar het landschap.

Het heidebosje aan de noordwestzijde wordt uitgebreid naar de Onze Lieve Vrouwedijk tot aan de Broekstraat. In dit nieuwe boslandschap ontstaan boskamers waarin een alternatief woonprogramma kan landen. Aan de westzijde zijn dit bijvoorbeeld ruimere kavels met ruimte voor brede bosstroken en kavelbomen die in de toekomst kunnen uitgroeien. Aan de oostzijde zijn tijdelijke woningen een optie (tiny houses) zodat deze ruimte flexibel blijft voor een toekomstige permanente invulling van natuur, wonen of eventueel bedrijvigheid.

Gebiedsvisie deel Woonzone



Gebouwde omgeving

- bos
- lanen
- landschappelijke parkzones
- bestaand bedrijventerrein
- mogelijke uitbreiding bedrijventerrein
- bestaande woonwijk
- lint Heuvelstraat
- nieuwe woonvelden in kampenlandschap
- nieuwe woonmilieu in bos
- landschappelijke woonclusters binnen overgangszone

Ontsluiting en recreatie

- ontsluiting auto
- fietspaden
- wandelpaden
- laarzenpad
- kleinschalige natuurlijke parkeerplaats
- mogelijkheden t.b.v. bijzondere agrarisch / particuliere initiatieven

Ontsluiting en parkeren

In het westelijk plandeel vormt één landelijk lint de ontsluiting die de bouwvelden met elkaar verbindt. Deze sluit in de zuidzijde aan op de rotonde en op de Onze Lieve Vrouwedijk aan de noordzijde. Het karakter van dit lint is geïnspireerd op de Heuvelstraat, een eenvoudig profiel van rijbaan met grasbermen aan weerszijde met losgestrooide bomen en een enkelzijdig voetpad.

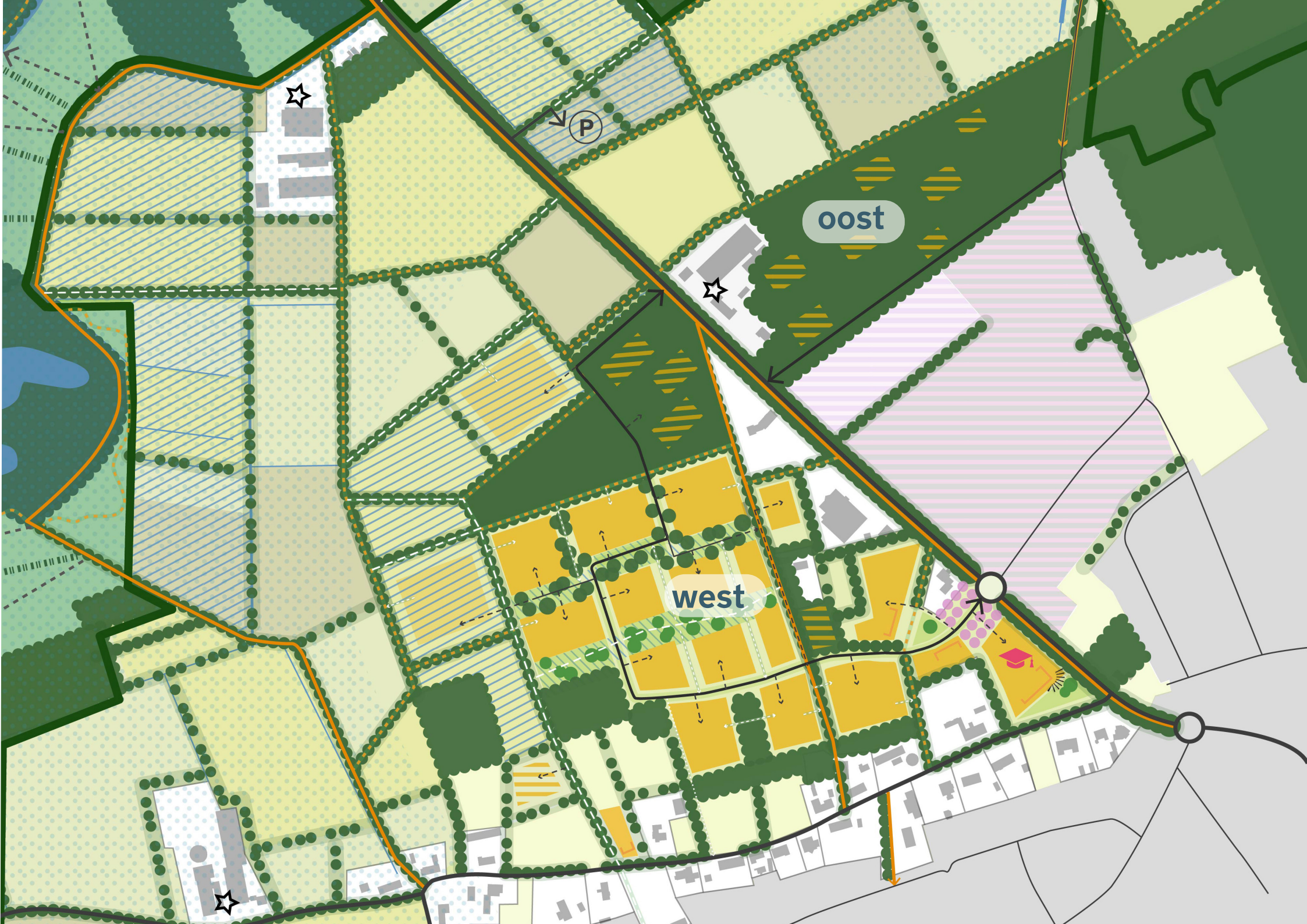
Vanuit dit lint worden de verschillende woonvelden ontsloten. Parkeren gebeurt in collectieve parkeerhoven zodat de woningen veelal aan informele autoluwe straatjes of erven staan. Door de auto uit beeld te brengen kan de buitenruimte meer worden toegeëigend aan toekomstige bewoners. Dat stimuleert ontmoeting, gemeenschapszin en nabuurschap.

Aan de oostzijde verbindt een enkele ontsluitingsweg de verschillende boskamers. Ook hier wordt collectief geparkeerd en is de ruimte tussen de woningen voor gemeenschappelijk gebruik. Een recreatieve route takt aan op de Broekstraat; hier is geen doorgaande autoverbinding maar lopen wandelaars en fietsers het landschap in.

Recreatieve dooradering

De bestaande zandpaden vormen de recreatieve dooradering van het plan en sluiten aan op de ontsluitingsstructuur van de wijk. Ze verbinden het dorp, de nieuwe woonvelden, de centrale groene plekken in de nieuwe wijk met het landschap van de Groene Mantel en vormen de fysieke verbindingen van de toekomstige en huidige bewoners.

De groene plekken bieden ruimte tot ontmoeten, natuurlijk spelen, een gezamenlijke pluk- of moestuinen en dergelijke. Aangename wandelroutes verbinden deze plekken.



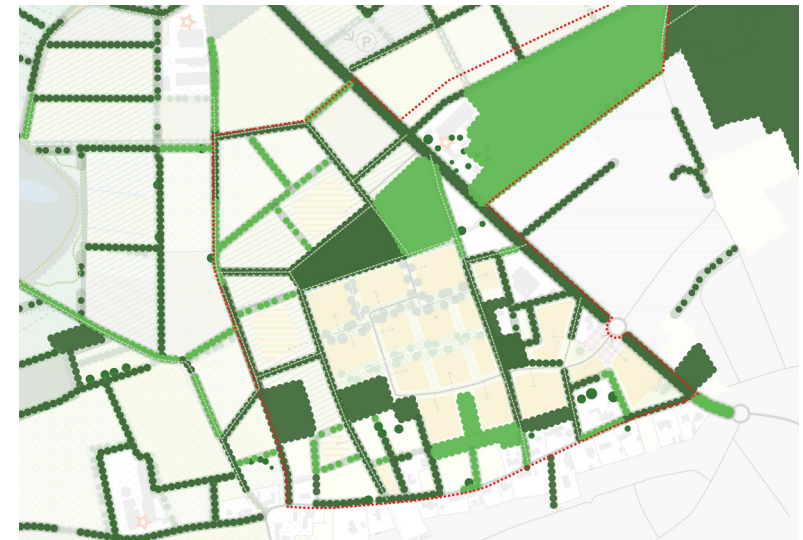
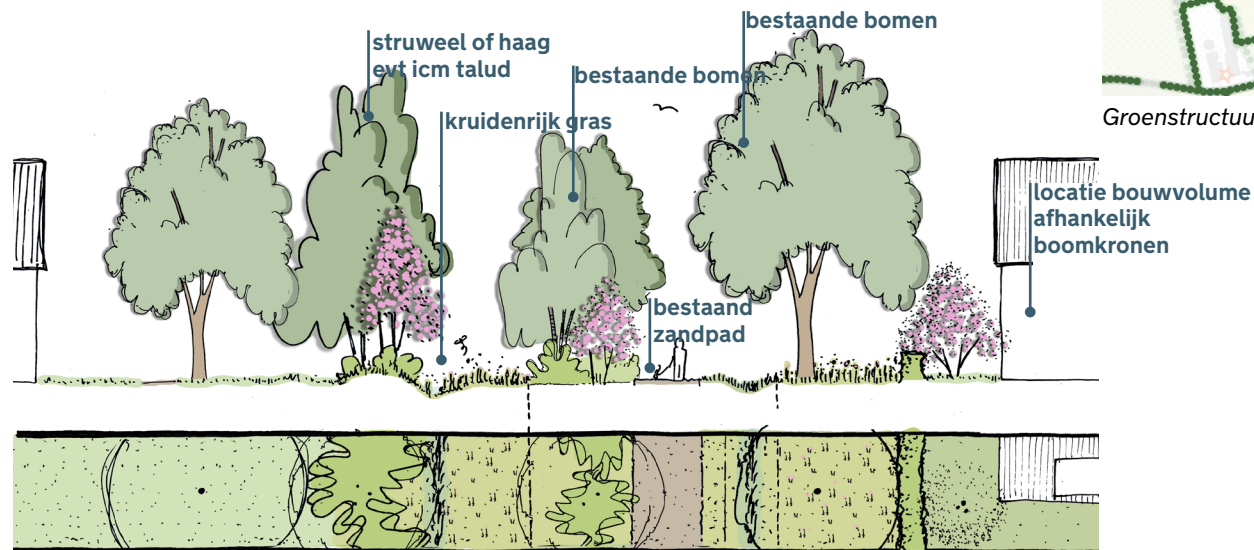
oost

west

6.2 Inrichting Woonzone

Robuust kamerlandschap

De basis vormen de huidige bomen- en bosstructuren. Deze worden behouden en opgenomen in het terug te brengen kampenlandschap. Nieuwe bosjes en houtwallen maken het landschap fijnmaziger. Door het duurzaam behoud en het toevoegen van inheemse beplanting wordt de ecologische waarde versterkt. De zandpaden maken het gebied toegankelijk en beleefbaar. Voor een goede landschappelijke inbedding van de woonwijk richting de Heuvelstraat wordt een nieuw bosje voorgesteld.



Groenstructuur: donkergroen is bestaand, lichtgroen nieuw aan te planten



huidige bosjes behouden, uitbreiden
en ecologisch versterken



behoud zandpaden, inclusief bomen



huidige zandpaden +..



.. landschappelijke zone met heggen + ..

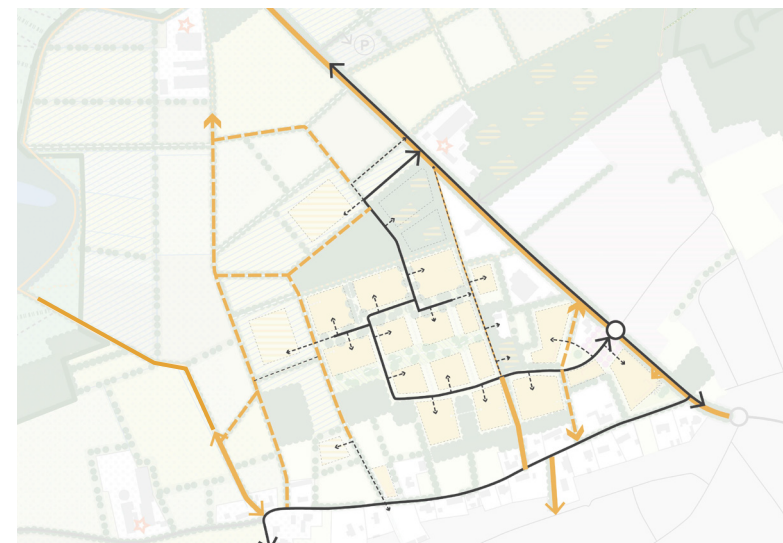
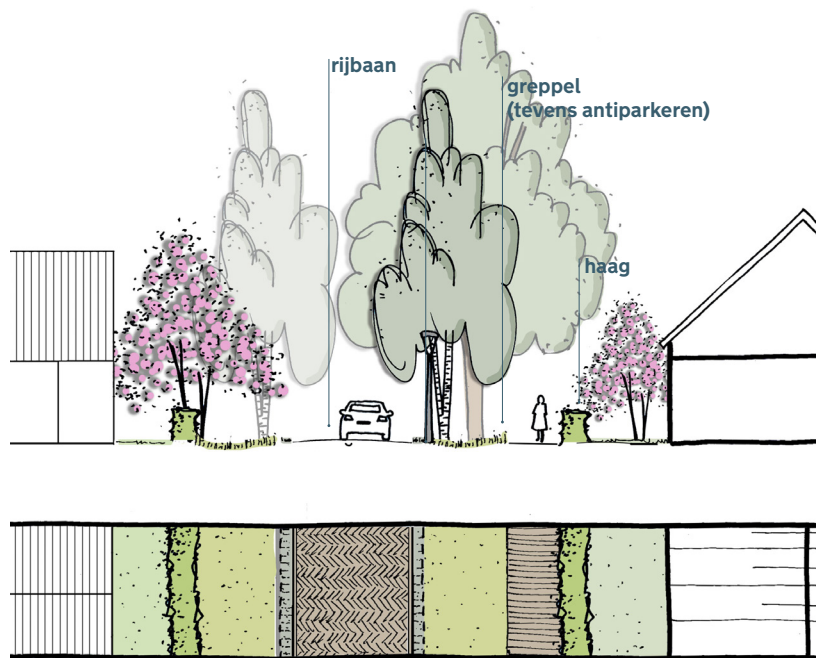


..kruidenrijk gras

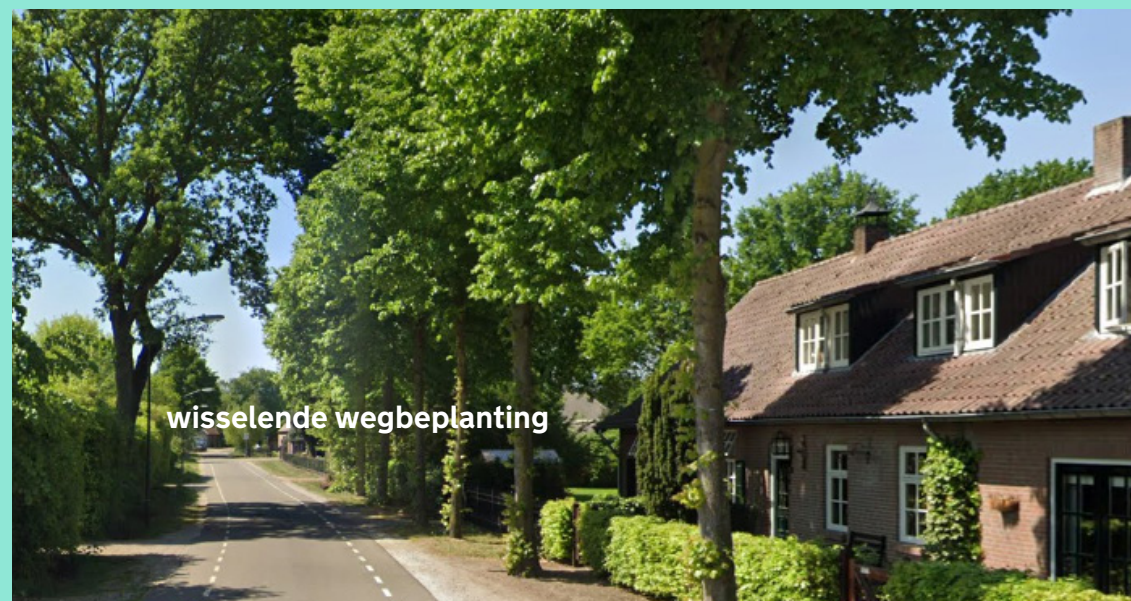
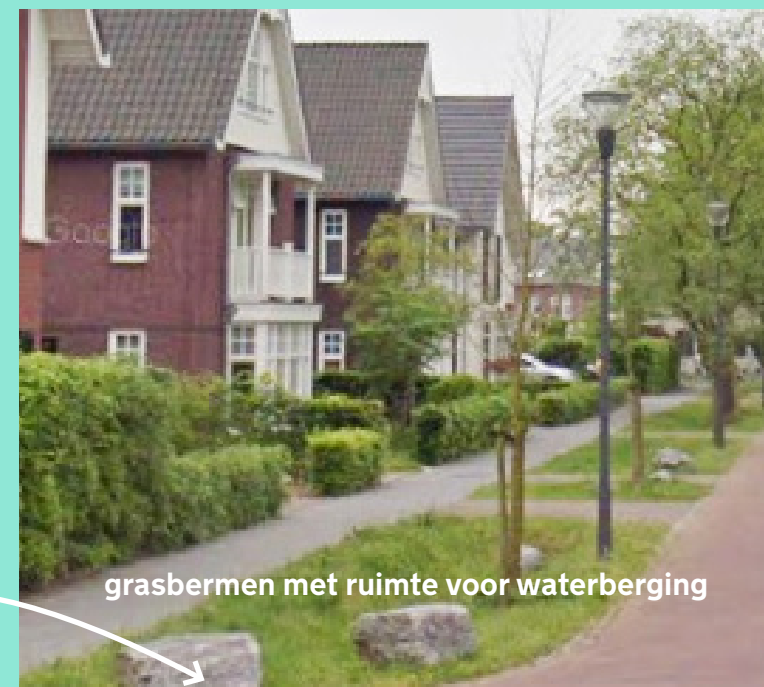
Hoofdontsluiting

Via de Onze Lieve Vrouwedijk wordt de wijk ontsloten voor de auto. De straat kenmerkt zich door de landelijke sfeer. De rijbaan, in klinkers, ligt tussen grasbermen met wisselende wegbeplanting.

De belangrijkste fietsroutes lopen via de Elzenstraat en langs de Onze Lieve Vrouwedijk. De fietspaden aan de Onze Lieve Vrouwedijk liggen gescheiden van het autoverkeer.



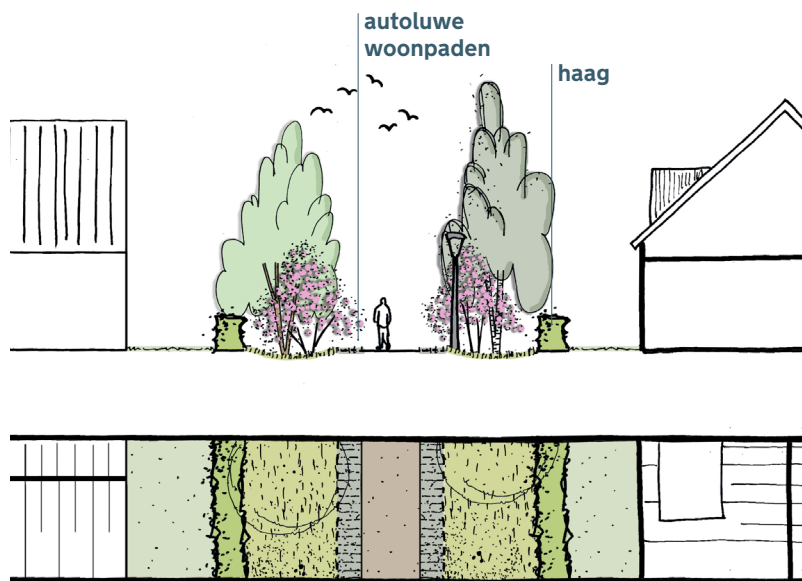
Hoofdontsluiting



Parkeren en autoluwe woonstraten

Parkeren gebeurt op eigen terrein voor de (half)vrijstaande woningen aan het doorgaande lint. De overige woningen parkeren collectief in groene parkeerhoven.

Vanuit het parkeerhof leiden aangename, groene paden naar de voordeur. De woningen staan daarmee aan smalle autoluwe paden. Er is daardoor ruimte voor wonen aan het groen, buiten spelen, (informele) ontmoetingen.

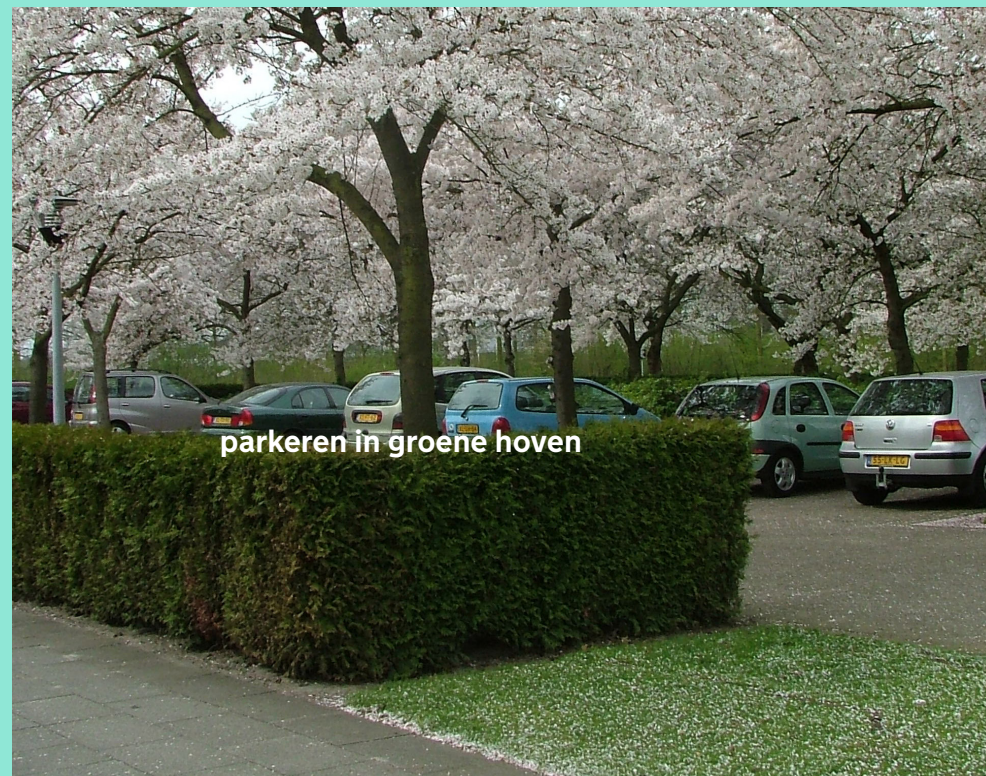


Parkeren

Onderzoek toont aan dat de auto vóór de deur zetten bijdraagt aan individualiteit terwijl het lopen vanuit hoven toevallige ontmoetingen en nabuurschap stimuleert.



woonpad
door het groen



parkeren in groene hoven



parkeren op open
verharding



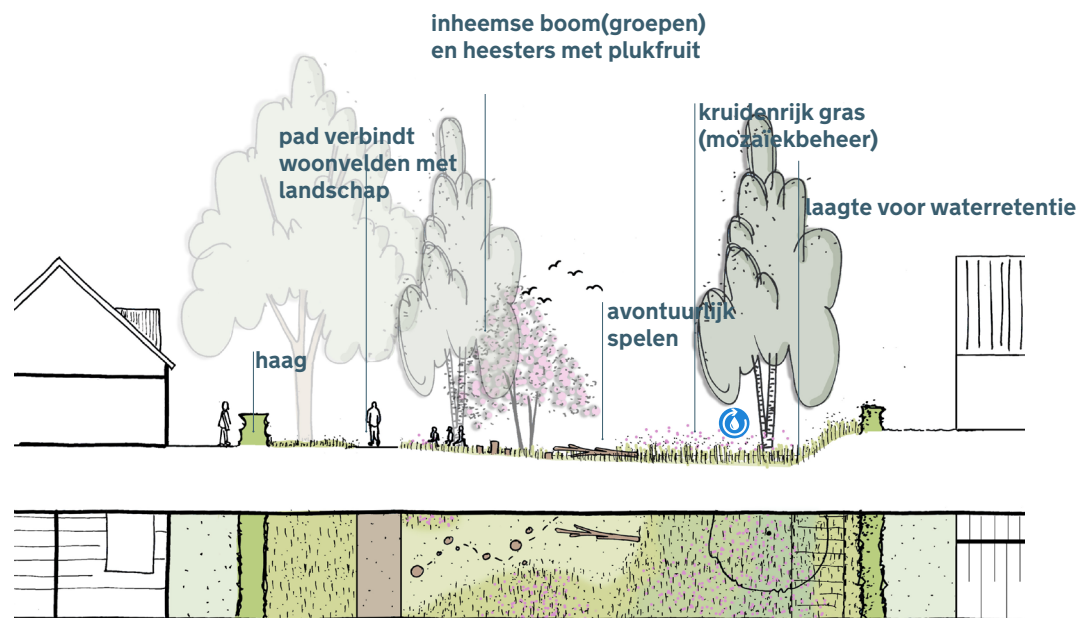
informele
wandelpaadjes



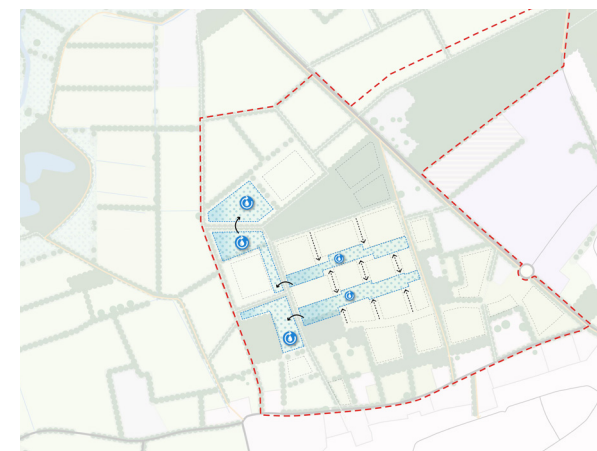
ruimte voor ontmoeting

Parkachtige landschappelijke laagtes

In de kern dooraderen twee robuuste groenruimtes het woongebied. Ze verweven de bosjes en lanen en omzomen de verschillende woonvelden. De ruimte wordt vormgegeven als landschappelijke laagte met biodiverse beplanting. Op deze manier kan het water vastgehouden worden waar de druppel valt en trapsgewijs afstromen naar de lager gelegen delen. Door de waterberging landschappelijk vorm te geven is hier tevens ruimte voor natuurlijke speel- en ontmoetingsplekken.



Laagtes



Waterberging



avontuurlijk spelen
in laagtes



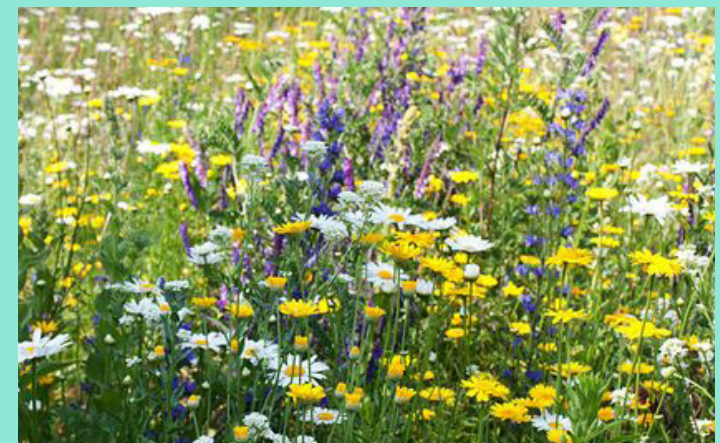
waterberging in combinatie met
landschappelijke laagtes



ontmoeten



hoogteverschillen



Woontypologiën

Binnen het plangebied zijn een aantal woonsferen. Een woonsfeer wordt bepaald door een samenhangende beeldentaal van openbare ruimte, groen en architectuur.

De sferen die we onderscheiden zijn:

- Landelijk-dorps wonen aan het nieuwe ontsluitingslint, in hofjes of aan het park;
- landelijk-agrarisch wonen aan het lint (Heuvelstraat) of in erven;
- wonen in landschappelijke clusters op de overgang naar het landschap, en;
- wonen in nieuw bos.

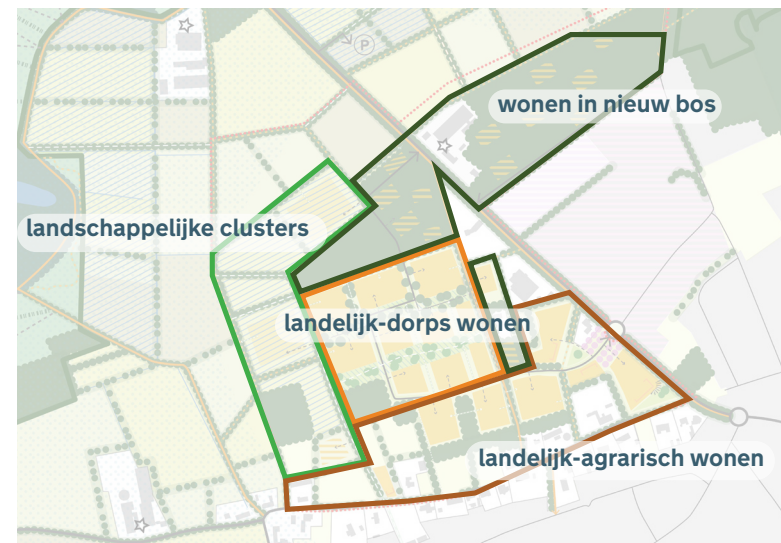
Accenten:

Langs de ontsluitingsweg is het voorstelbaar op uitgekiende plekken enkele (hoogte)accenten toe te voegen. Dit kunnen gestapelde woningen zijn die zich voegen naar de sfeer, of een voorziening zoals een school.

Doelgroepenmix:

Binnen elk woonmilieu landt een mix van doelgroepen. Dit kunnen vrijstaande of geschakelde grondgebonden woningen zijn. Alternatieve woonvormen zoals gestapeld of rug aan rug-woningen passen goed bij de betaalbare prijsklasse.

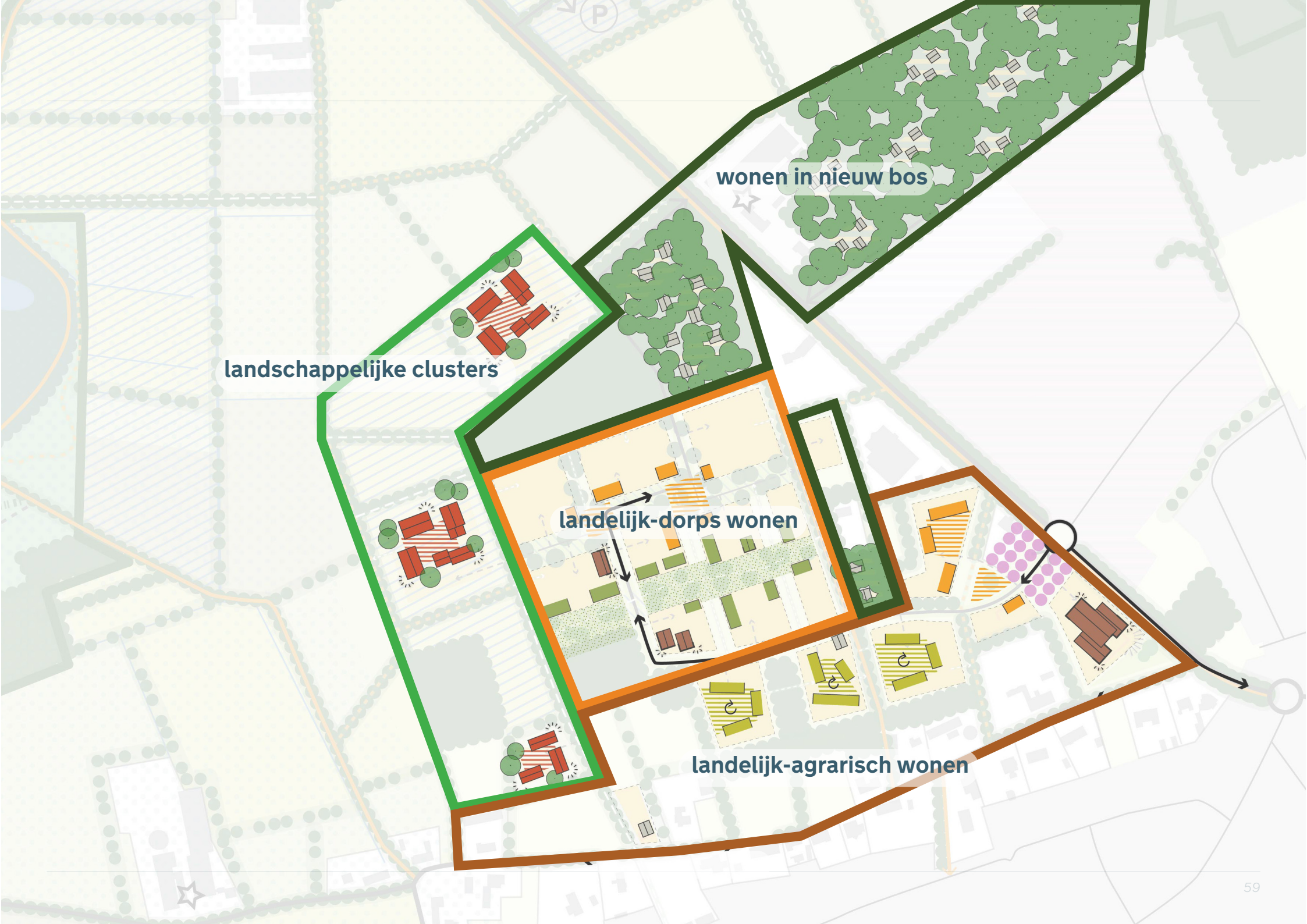
In de volgende paragraaf worden de vier sferen toegelicht.



Woontypologiën

Gedeelde ruimte

Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de overgang van openbare, collectieve ruimte naar privé gebied. De ruimte tussen weg en woning, waar mensen hun bankje kunnen neerzetten, plantenpotten of speelgoed. Een gedeelde ruimte waar plaats is voor informele ontmoetingen en die bijdraagt aan gemeenschapszin.



wonen in nieuw bos

landschappelijke clusters

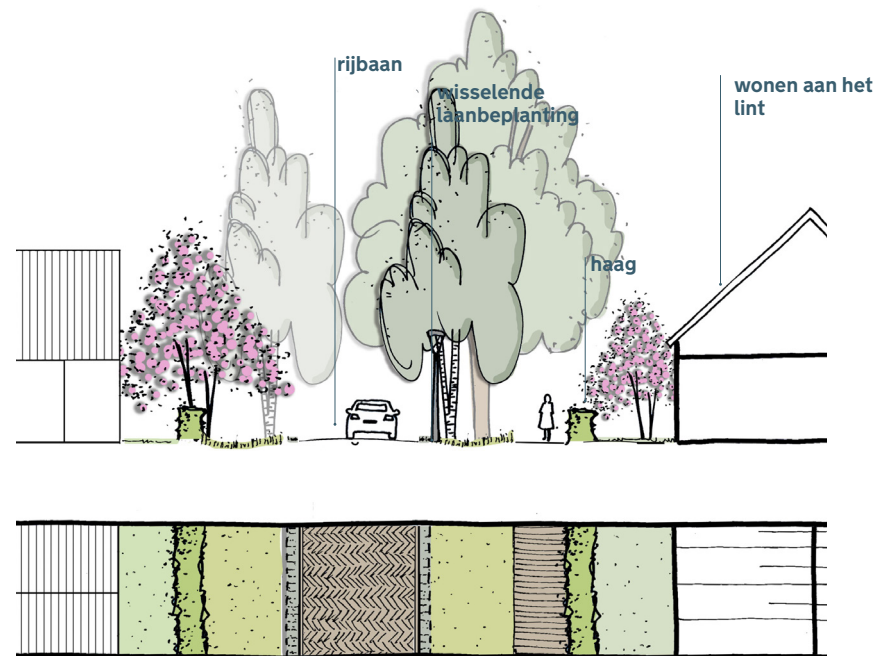
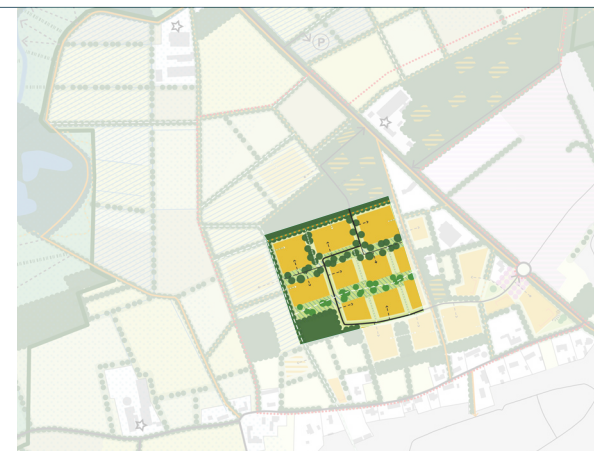
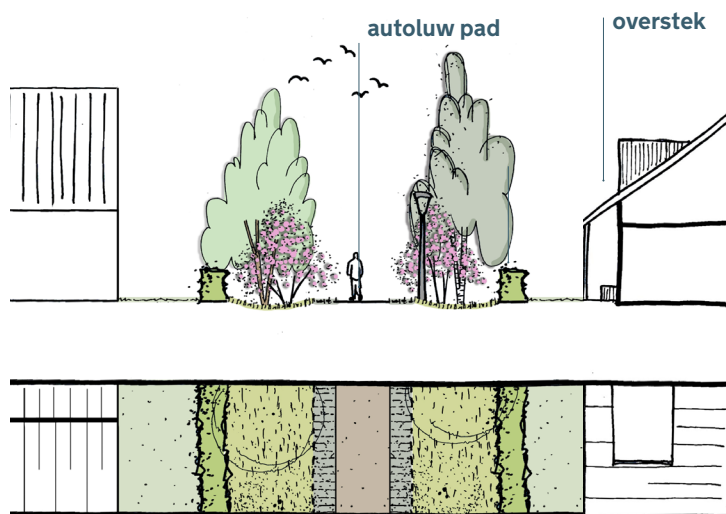
landelijk-dorps wonen

landelijk-agrarisch wonen

6.3 Woonsferen

6.3.1 Landelijk-dorps wonen

De woningen in de kern van het plangebied zijn gericht naar de paden, het landelijke lint en het centrale parkje. De architectuurstijl is geïnspireerd op de dorpse woning in het Waalrese. Het is een mix van verschillende woningtypes en groottes, maar binnen een rustige en samenhangende architectuur, een gelijkvormigheid in bouwvorm (een rechthoekige grondvorm, 1/1,5/2 lagen en een zadeldak gedekt), materiaal- en kleurgebruik (natuurlijke materialen in gedekte kleuren zoals baksteen en hout) en een rustige detaillering. Op plekken die grenzen aan autovrije/luwe zones wordt een zorgvuldige overgang gecreëerd tussen openbaar en prive door overstekken, een brabantse stoepje of bijvoorbeeld pergola's.





Samenhangende architectuur in wisselende bouwhoogtes



Lage goothoogte i.c.m. tweede woonlaag



betaalbaar wonen aan groenruimte, aandacht voor intermediaire ruimte



Dubbele kap of pergola als overgang openbaar - privé



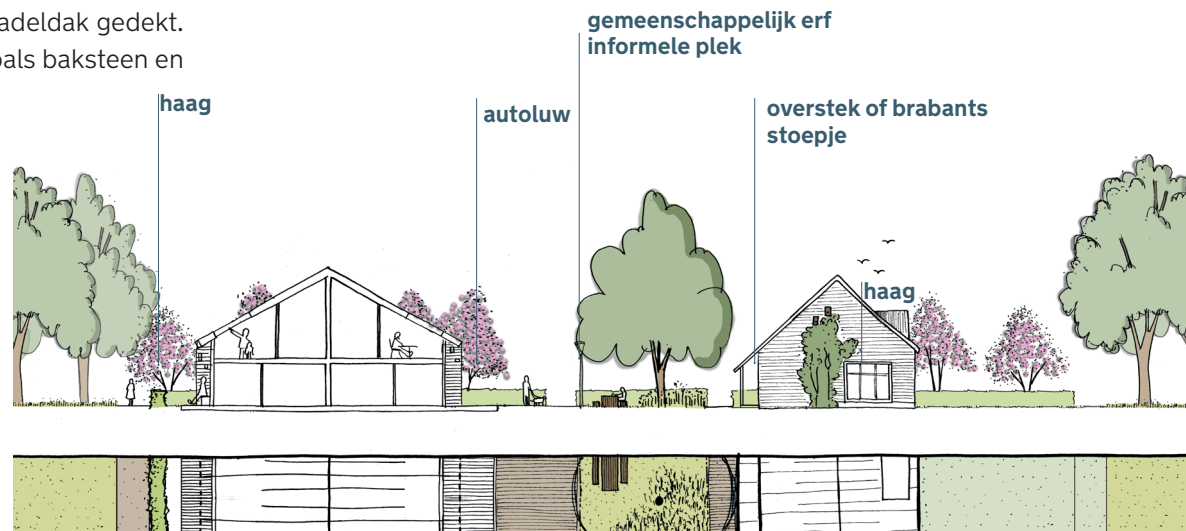
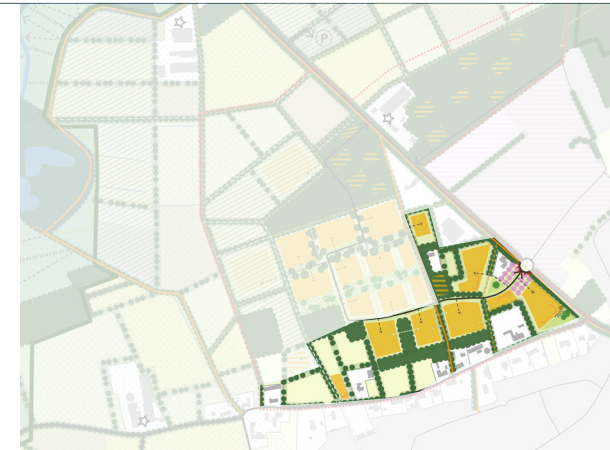
Ingetogen architectuur

6.3.2 Landelijk-agrarisch wonen

De bouwmassa's, architectuur, groen en openbare ruimte vormen samenhangende ensembles geïnspireerd op het cultuurhistorische agrarische karakter van de boerenerven aan de Heuvelstraat.

De woningen dienen per ensemble onder één architectuur te worden ontworpen. Hierbij is er onderscheid tussen de hoofdwoning parallel aan de weg (archetype 'langgevelboerderij') en de woningen hierachter op het erf (archetype 'schuurwoning'). Met het erf als informele autoluwe/-vrije ontmoetingsruimte met een brabants stoepje of een overstek als overgang van het erf naar de woning.

Een erf leent zich voor een mix van verschillende woningtypes. Naast een ingetogen en samenhangende architectuur, hebben de volumes een rechthoekige grondvorm, lage goothoogte en 1 laag met zadeldak gedekt. De gevel is van natuurlijke materialen in gedekte kleuren zoals baksteen en hout.





Samenhangende architectuur



wonen in een ensemble



landelijk type met brabantse stoep aan collectief erf



rug-aan-rugwoningen aan de openbare ruimte



bijgebouwen vormen onderdeel van de architectuur



meerdere wooneenheden in 1 volume



meerdere wooneenheden in 1 volume

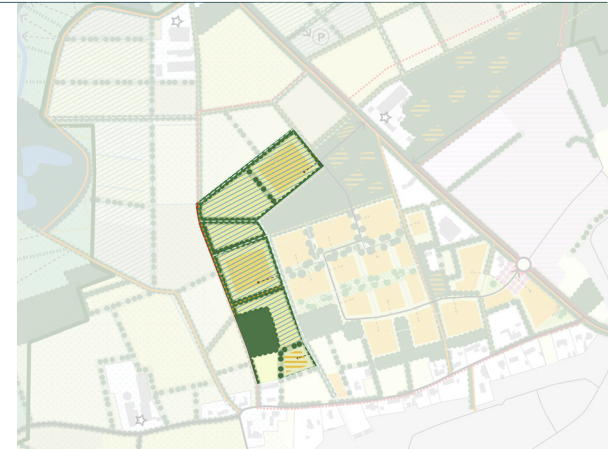
6.3.3 Wonen in een landschappelijk erfensemble

In de landschappelijke ensembles staat de informele woonkwaliteit voorop. De woningen staan gezamenlijk in een collectief landschap en vormen een schakel tussen het landschap en de nieuwe woonontwikkeling. De architectuur van de woningen is geïnspireerd op agrarische schuurtypes maar kunnen in een hedendaagse vertaling uitgevoerd worden.

Van belang is een goede overgang van de buitenzijde naar het landschap. Dit kan door kleine hoogteverschillen of terrassen op de overgang van de tuin naar het landschap, met gestrooide bomen, hagen of heggen. Daaromheen vormen kruidenrijke graslanden de schil waarin het ensemble is opgenomen. Daarmee vormen het losliggende clusters in het landschap.

Binnen het ensemble wordt gewoond aan een informele collectieve binnenruimte/erf. Woningen staan losjes hieromheen en er zijn zachte overgangen tussen de privé buitenruimte en de gemeenschappelijke buitenruimte. Denk aan lage hagen, een verharde plint (het Brabantse stoepje) of een overstek aan de lange gevelzijde waarmee de privéruimte wordt geduid.

Het doel is om één samenhangend architectuurbeeld per ensemble te laten ontstaan. Daarvoor dienen de woningen onder één architectuur te worden ontworpen, met als archetype de 'schuurwoning'. De 'schuren' kunnen verschillende woningtypen bevatten, zoals rug-aan-rug woningen, gestapeld (<2lagen met kap) of levensloopbestendige woningen. De opgave is om deze verschillende typen als één familie vorm te geven.





wonen in een ensemble aan het landschap



landschappelijke overgang tussen erf en landschap



wonen aan gezamenlijk erf



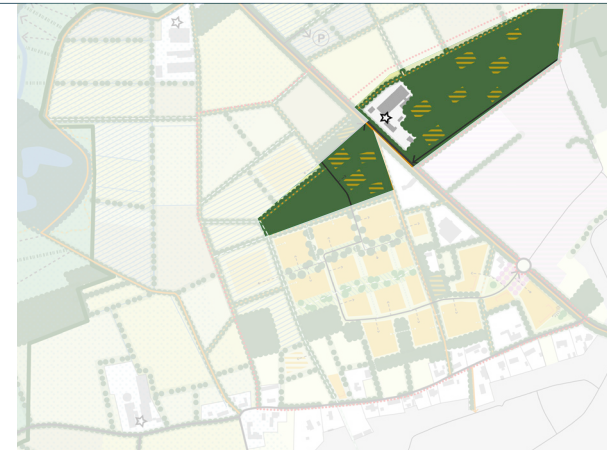
brabants stoepje aan gezamenlijk erf en vanuit erf doorzicht naar omliggend landschap

6.3.4 Wonen in nieuw bos

De huidige boskamer wordt vergroot met de aanplant van nieuw bos. Dit biedt ruimte aan een onderscheidend woonmilieu. Van belang is de groene erfinpassing rondom buitenruimte zodat de kavels of clusters al landschappelijk zijn opgenomen terwijl het bos in wasdom is.

Verschillende woonvormen zijn hierin voorstelbaar met een samenhangend, maar onderscheidend, architectuurbeeld.

Wonen rondom collectieve binnenruimtes of aan een bospad met privé tuinen, of ecologische / tijdelijke zelfbouwwooningen kunnen hier een plek krijgen.





buitenruimtes onderdeel van architectuur



Tiny-houses rondom collectieve groenplek



erfafscheidingen bij bouw, passend bij bosseer



Geclusterd wonen in het groen



tijdelijke zelfbouwoningen

Ruimte voor accenten

Er zijn geen specifieke bouwvelden gedefinieerd waar hoger gebouwd kan worden. Passender zijn het toepassen van eventuele accenten in bouwvolumes her en der langs het nieuwe ontsluitingslint.

De architectuur voegt zich naar de desbetreffende woonsfeer (zie pagina 58-59) en wordt maximaal in 3 bouwlagen uitgevoerd. Indien stedenbouwkundig passend binnen de karakteristiek van de omliggende bebouwing is wellicht een extra bouwlaag voorstelbaar.

De architectuur is ingetogen en de bouwvolumes hebben een heldere vormtaal. Buitenruimtes vormen daarbij een logisch onderdeel van de gevelindeling,



Verschillende kappen in samenhangende architectuur en natuurlijke materialen



Betaalbaar wonen in dorps karakter



Gestapeld wonen in XL schuurvolumes

**RUITER
DE
HOEVEN**

Bijlages

WAALRE NOORD

FASE 3

Participatie opgave



PARTICIPATIE

Participatie Waalre Noord Fase 3

Door de grote vraag naar woningen in het land en dus ook in de omgeving Waalre is de inzet om te gaan bouwen groot. Bouwen, liefst veel en snel.

Maar hoe zit het met de bewoners? Dat hun belangen moeten worden meegenomen in deze grote opgave is geen punt van discussie. Maar hoe doe je dat zorgvuldig en effectief? En hoe kan het gemeentebestuur – college én raad – daar consequent op sturen? Als uitgangspunt voor participatie wil de gemeente Waalre belanghebbenden betrekken bij Waalre Noord vanuit oprechte interesse: tijd investeren in een goede relatie, luisteren en iets doen met de input.

De Gebiedsvisie Waalre Noord is in 2007 opgesteld met een intensief traject met de bewoners van Waalre. Door ontwikkelingen van de afgelopen jaren wijken de kaders op een aantal onderdelen af van de gebiedsvisie van 2007. Zo zijn in totaal meer woningen voorzien: van 200 naar minimaal 350. En hiervan is ook het percentage betaalbaar en sociaal vergroot. De kaders voor ontwikkeling Waalre Noord Fase 3 zijn in januari 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Daarbij is veel aandacht gevraagd voor inbreng, ideeën en meningen van belanghebbenden zoals bewoners, eigenaren en gebruikers.

PARTICIPATIE

Participatie Waalre Noord Fase 3

Het participatietraject zijn we gestart we om ideeën en aandachtspunten vanuit de omwonenden, belanghebbende en belangstellenden op te halen voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan. De vraag die we onszelf stelden was: Hoe betrekken we de buurt bij het project? En hoe kunnen we breed input ophalen? Gekozen is om gesprekken op straat te voeren, mensen uit te nodigen voor een gesprek, en een buurtgesprek in het Klooster. Op die manier ontstond een mix van middelen voor participatie en communicatie. We spraken bewoners in het gebied, omwonenden, betrokken ambtenaren, wandelaars in het gebied en woningzoekenden. We verzamelden zo waardevolle lokale kennis om de plannen mee te verrijken.

Zet vertegenwoordigt in dit proces de belangen van de buurt en zorgt ervoor dat wensen, vragen en zorgen een plaats krijgen.

In dit beeldverslag is de inbreng van bewoners weergegeven. We hebben de inbreng geanalyseerd en zijn samengevat naar de belangrijkste waarden.

TIJDLIJN PARTICIPATIE



Uitnodiging voor
het buurtgesprek

Het Klooster Waalre
Buurtgesprek 22 juni

*Denkt u
Mee?*

Wat vind ik
belangrijk?

Waar moeten
we rekening mee
houden?

Meer informatie
volgt binnenkort
via de QR code

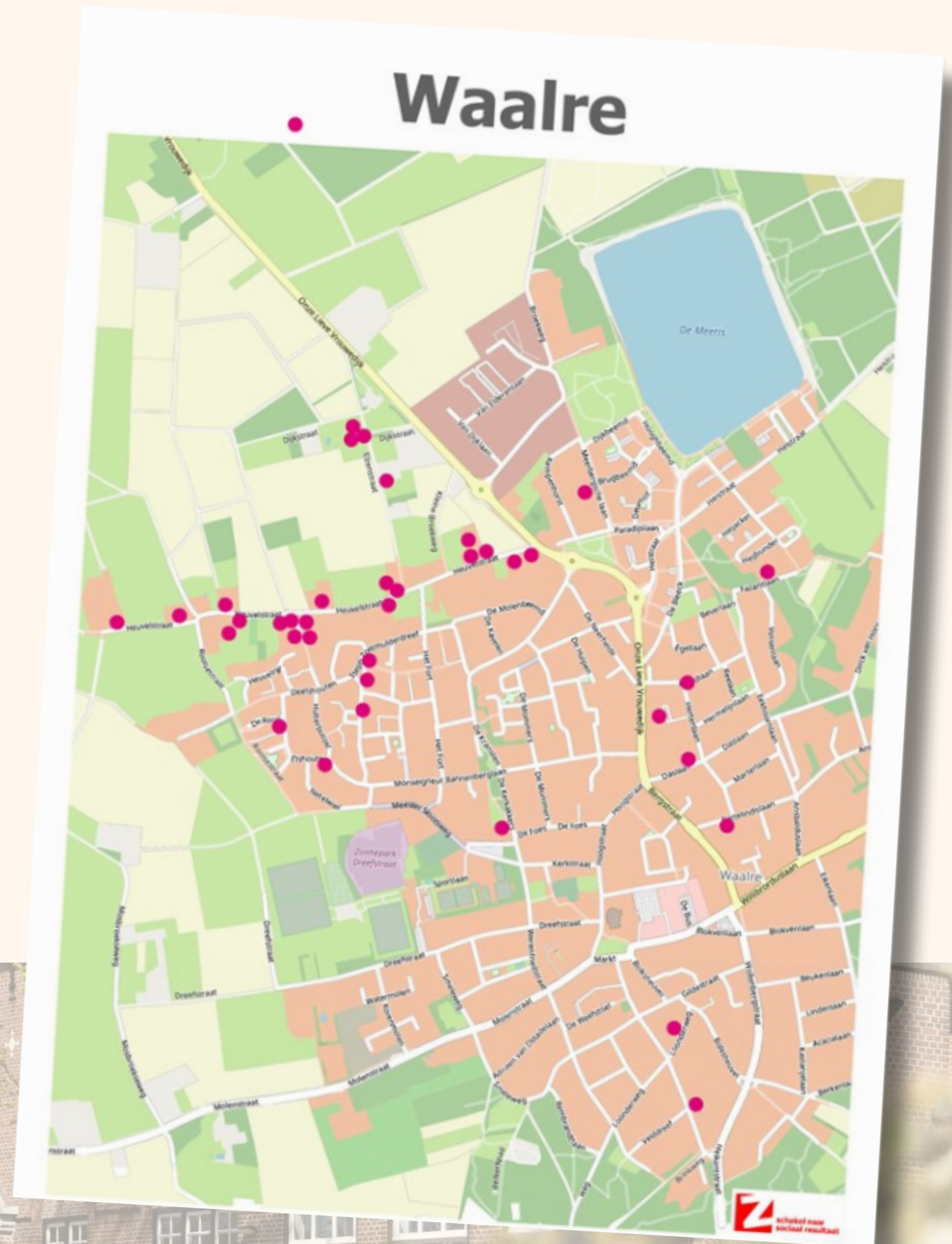


Waalre Noord Fase 3



BUURTGESPREK

- Wanneer: Donderdag 22 juni 2023
- Locatie: Het Klooster Waalre
- Aanwezigen: ± 75 mensen
- Hoofdvraag: 'Hoe ziet u de toekomst van Waalre?'
- We begonnen de avond met een ontvangst waar mensen eerste ideeën, vragen of opmerkingen kwijt konden. Ook konden bezoekers aangeven waar ze woonden in Waalre. De ontvangst werd gevolgd door een informerende presentatie. Waarna we tijdens een gezellige, inspirerende én interactieve avond - in meerdere kleine gezelschappen - bouwstenen, richtlijnen en inspiratie voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Waalre Noord Fase 3 verzamelen.
- We eindigen met 6 pitches van de verschillende groepen waarin ze de belangrijkste ideeën die ze besproken hebben meteen voor de groep delen. En dat alles onder het genot van een drankje.



Buurtgesprek

Ruim 70 betrokkenen bezochten donderdag 22 juni het buurtgesprek over de woningbouw in Waalre Noord. Het doel van de avond was om input op te halen en te luisteren naar de betrokkenen. Wat vinden zij passend in de leefomgeving van Waalre bij de ontwikkeling van deze nieuwe wijk?

Veel inwoners kwamen uit nieuwsgierigheid op de avond af. Anderen hadden al goede ideeën klaar of uitten hun zorgen. Ook enkele woningzoekenden waren aanwezig en maakten hun wens om in Waalre te (blijven) wonen kenbaar.

Na een presentatie waarin de kenmerken van het gebied werden toegelicht, gingen de bezoekers in kleinere groepen met elkaar in gesprek. Aan de hand van een aantal thema's kwamen alle elementen van de nieuwe woonwijk ter sprake: wonen, groen en voorzieningen. Ook grondeigenaren en woningzoekende zochten elkaar op en gingen in gesprek. Duidelijk werd dat er veel waarde wordt gehecht aan het bestaande groen en de bestaande landelijke uitstraling. Daar moet de nieuwe wijk op aansluiten. Ook is de wens dat er gebouwd wordt voor alle leeftijdscategorieën.





Input achtergelaten door bezoekers bij binnenkomst

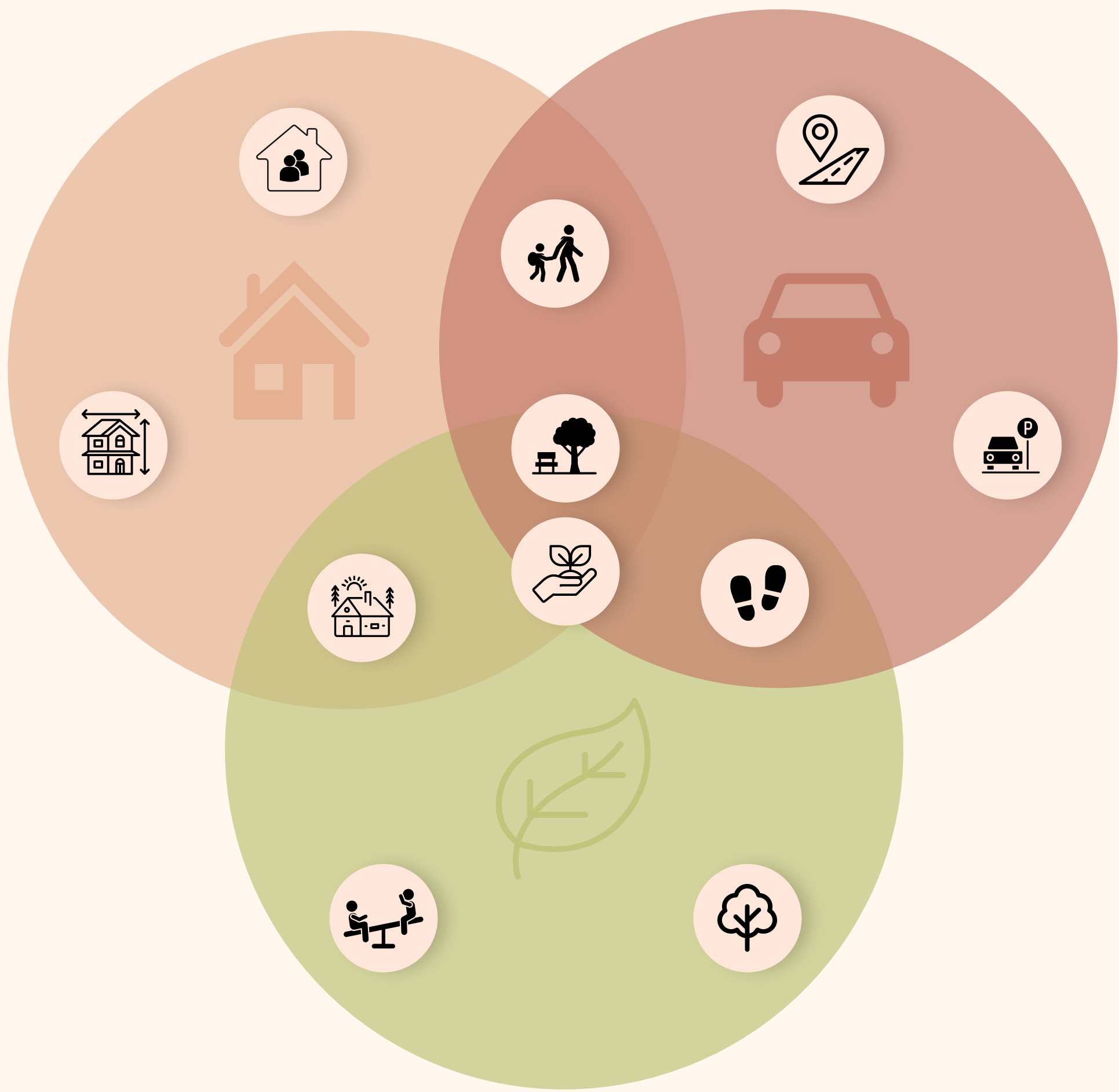


Sfeer impressie van de informerende presentatie

Buurtgesprek van input naar thema's

De kwalitatieve input van belanghebbenden is via een thematische analyse vertaalt in 11 thema's. Hiervoor is alle afzonderlijke input van belanghebbenden geclusterd. Het bleek hierbij de kunst om de gedeelde waarde te vangen en de enkele waarde niet uit het oog te verliezen. We inspireren en geven een doorkijk op wat nodig is voor een toekomstbestendige duurzame ontwikkeling.

THEMA'S





WONEN - Doelgroep

Er wordt tijdens de avond veel interesse getoond door deelnemers in de 'doelgroep' voor de toekomstige woningen. Hierbij worden de zorgen geuit of er genoeg woningen zullen komen voor senioren en starters.

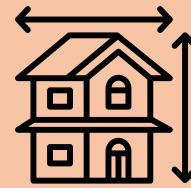
Er zijn op het moment te weinig levensloopbestindige woningen voor senioren. Ook is het momenteel erg lastig voor senioren om kleiner te gaan wonen (en door te stromen) door de hoge prijzen voor appartementen.

Er wordt gehoopt op een hoog percentage kleinere, goedkopere woningen voor starters. Liefst ook met aandacht op doorstroming.

Ook zouden deelnemers het mooi vinden als er een combinatie gemaakt zou kunnen worden van kleinere betaalbare woningen voor een mix van senioren en starters.

En een mix van koop en (sociale) huur.

Als laatste worden er zorgen gedeeld over de huisvesting van de eigen dorpelingen. Er wordt geopperd dat huidige bewoners van Waalre voorrang zouden moeten krijgen op de nieuwe woningen.



WONEN - Woning type

Deelnemers zien graag woningen met een dorpse uitstaling. Er wordt bijvoorbeeld erg positief gereageerd op de rijwoningen in het langgevel type. Vanwege het aansprekende beeld en het landelijke kartaker van deze woningen.

Maar ook diversiteit in woningen wordt erg gewaardeerd; niet allemaal kopieën naast elkaar. Zolang de verschillende woning types maar passen in het landschap.

De ene deelnemer lijkt het erg gezellig om in hofjes samen te wonen terwijl de andere deelnemer er niet aan moet denken om zo dicht met anderen op elkaar te wonen.

Waar de meeste deelnemers het wel over eens zijn is de wens voor laagbouw. Er wordt geroepen voor hooguit 3 lagen. Zeker aan de randen van het bouwgebied. Maar als er wel gestapeld gebouwd moet worden, dan het liefst beperkt met veel ruimte eromheen



WONEN/GROEN - Landelijk wonen

Een landelijke sfeer van wonen wordt erg gewaardeerd en deelnemers willen deze graag behouden. Een dorps karakter, veel groen, met landelijke bebouwing.

Het wordt belangrijk gevonden dat de nieuwe bebouwing in de herkenbare bouwstijl van het dorp blijft en verbonden aan de karakteristieken van het gebied.

Ook ruimte hoort volgens de deelnemers bij landelijk wonen. Er wordt gevraagd de wijk ruim op te zetten. Niet "hutje mutje" wonen. Privacy wordt namelijk belangrijk gevonden. Woning daarom niet te dicht op elkaar plaatsen. Er mogen wel rijwoningen komen met voldoende ruimte daarom heen. Woonerven wordt door enkele bewoners niet gewaardeerd ook vanwege het verlies van privacy.





GROEN - Faciliteiten in de natuur

Vanuit de deelnemers is er vraag voor meer publieke ruimte in de natuur. Denk hierbij aan een park met bankjes waar mensen kunnen kletsen of een natuurspeelplek.

Met name de speeltuin wordt erg vaak benoemd. Ook wordt hierbij de wens aangegeven deze speeltuin niet te aangelegd en te "stads" te maken. Een zo natuurlijk mogelijk recreatiegebied waar kinderen kunnen spelen in de bomen en de bosjes. Er worden voorbeelden genoemd zoals een pluk bos, en wandelroutes die verweven zijn met speelweides.

Wandelpaden voor verschillende leeftijden of met verschillende druktes in het gebied zijn ook gewild. Zo willen sommige wandelaars de natuur in voor hun rust, en anderen om te gaan spelen. Door de verschillende wandelroutes hierop aan te passen, kan iedereen fijn blijven wandelen.



GROEN - Behoud groen

Waalre is een groene gemeente in een landelijke omgeving, deelnemers geven aan het erg belangrijk te vinden dat dit zo blijft. Ze hopen veel volwassen groen terug te zien in de nieuwe wijk, om het ruimtelijke en landelijke gevoel van het dorp te behouden. Het bestaande groen is bovendien belangrijk leefgebied voor dieren.

Een groene buffer rondom de Heuvelstraat wordt vaak genoemd. De bewoners vinden dit een fijn idee zodat de Heuvelstraat een groene doorkijk en een landelijk karakter houdt. Een zelfde groene buffer zou ook gewaardeerd worden tussen Veldhoven en Eindhoven.



GROEN/BEREIKBAARHEID - Zandpaden

Deelnemers geven aan dat het belangrijk is om zandpaden te respecteren. En gemotoriseerd verkeer hier te mijden. Door sommige deelnemers wordt zelfs fietsverkeer op zandpaden sterk afgekeurd.

Deelnemers geven aan dat zandpaden mogelijk makkelijker behouden kunnen worden door het toevoegen van fietspaden in het gebied. Er wordt zo gehoopt dat sluipverkeer (ook fietsend) vermeden wordt. Als het namelijk druk is op de asfalt wegen komen met name fietsers al snel over de zandpaden. Mensen nemen namelijk altijd de kortste route. Benut deze olifanten paadjes juist, in plaats van ze tegen te laten werken.





BEREIKBAARHEID - Auto luw

Het kern woord als het ging om verkeer in de nieuwe woonwijk bleek 'auto luw'. Er is vraag naar een bereikbare wijk met langzaam verkeer waar de auto te gast is. Dit om verkeershinder en overlast te voorkomen.

Over parkeren zijn de meningen verdeeld. Sommige deelnemers geven aan het erg fijn te vinden als ze de mogelijkheid hadden de auto aan het huis te parkeren. En spraken ook hun zorgen uit omtrent pakketbezorgers als deze niet tot aan de deur zou kunnen komen.

Aan de andere kant gaven andere deelnemers aan parkeren in groene zones een erg interessant idee te vinden. Ook uit het zicht en onder de grond parkeren wordt genoemd.

Beide kanten zijn het erover eens dat goede en veilige parkeergelegenheden het belangrijkste zijn.



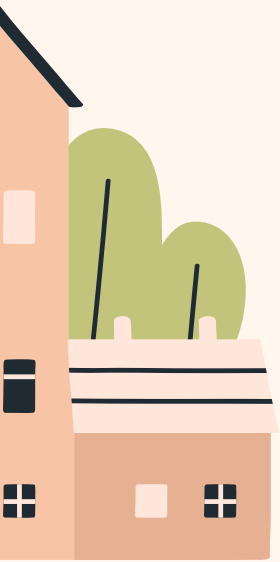
BEREIKBAARHEID - Ontsluiting

Voor een goede bereikbaarheid van de nieuwe wijk is een goede ontsluiting belangrijk.

Vanuit de deelnemers is er een wens deze nieuwe ontsluitingen goed aan te sluiten op de bestaande bouw. En ook de nieuwe voorzieningen op de toekomstige ontsluitingen aan te passen.

Meerdere deelnemers geven aan geen ontsluiting richting de Heuvelstraat te willen. Zij willen het wandel-fiets gebied rondom de Heuvelstraat graag behouden.

De Onze lieve vrouwendijk wordt genoemd als voorkeur voor een extra ontsluiting. Ook wordt het toevoegen van een extra rotonde meerdere keren genoemd als oplossing. Drukke en opstoppingen op de wegen zit niemand van de deelnemers op te wachten.





WONEN/BEREIKBAARHEID - School

Deelnemers hebben vraagtekens bij het realiseren van een school op deze plek, Waalre noord fase 3. Het is hen onduidelijk waarom hier een school moet komen, op een niet centrale plek. Veel kinderen moeten dan uit ander deel van Waalre komen en de OLV dijk oversteken. Bovendien wordt gevreesd voor haalbreng drukte rondom Heuvelstraat. Verkeersveiligheid en bereikbaarheid wordt als een belangrijk criterium gezien voor een school-locatie.

Daarnaast wordt de vraag gesteld of bestaande scholen niet vergroot kunnen worden? En als tip wordt meegegeven om te kijken naar diversiteit qua aanbod scholen, bijvoorbeeld een open school. Keuzemogelijkheid in scholen wordt namelijk erg gewaardeerd, maar het zou vervelend zijn als ouder dan kris kras door het dorp zouden moeten om de scholen te bereiken.





ALLE - Duurzaamheid

Deelnemers benoemen tijdens de avond veel verschillende initiatieven om duurzaamheid in de nieuwe wijk te verbeteren.

Zo wordt bijvoorbeeld benoemd om tijdens de bouw van de nieuwe wijk verplicht bio-based of natuur inclusief te bouwen. Of op zoek te gaan naar initiatieven om biodiversiteit te vergroten, zoals bijvoorbeeld het aanleggen van eco zones.

Ook het opvangen van regenwater, het plaatsen van warmte pompen en het plaatsen van elektrische laadpalen worden benoemt.



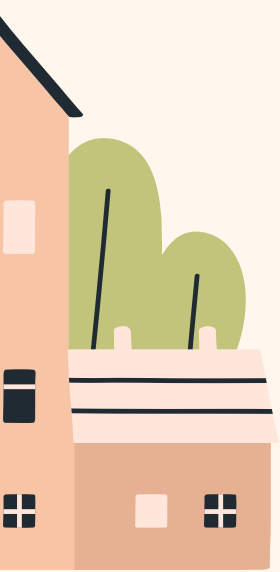
ALLE - Voorzieningen

Een nieuwe wijk vraagt ook om extra voorzieningen voor de nieuwe bewoners. Sommige deelnemers geven aan graag een nieuwe huisarts en een nieuwe supermarkt in de wijk te zien. Terwijl anderen aangeven deze voorzieningen liever centraal in het dorp te houden.

Waar wel iedereen positief op reageert is het creëren van ontmoetingsplekken. Dit om ervoor te zorgen dat het dorpse gevoel in Waalre blijft bestaan.

Denk aan een fijn groen park met een plek voor ouderen om samen te kaarten, een gezamenlijke (moes)tuin, een café, of een plek om samen te sporten. Zowel een sportschool als een gratis hardloop parcours wordt genoemd.

En er moet niet alleen aan de mensen worden gedacht. Deelnemers zouden namelijk ook graag zien dat er een hondenloop terrein komt.



SET TO QUO

"Recreatiegebied graag
natuurlijk houden en niet
allemaal aangelegd"

"Ik wil een buurt waar je
als buitenstaander
prettig voelt om
doorheen te wandelen"

"Parklijn/groenstrook
toevoegen als splitsing
tussen de heuvelstraat en
de nieuwbouw. De heuvel
moet je de heuvel laten"

"Woonhofjes zijn niks voor
mij. Ik wil niet bij iemand in de
voortuin zitten"

"Ze zouden fijn groen in de
omgeving bereikbaar moeten
maken als vervanging van de
recreatiewaarde die vermindert
door de nieuwe woningbouw"

"Ik zie liever geen faciliteiten
als supermarkten in fase 3,
wel wandelen en ontmoeten"

"Mensen nemen altijd de
kortste route: *kijk waar de
olifanten paadjes zijn*"

"Houd rekening met
starters of senioren
woningen. Of werk met
voorrang"

"Heuvelstraat is juist wandel-
fiets gebied! Dat willen we
behouden"

"Landelijke uitstraling is
belangrijk in de nieuwe wijk"

Namens Gemeente Waalre en Zet willen wij u hartelijk bedanken voor uw inbreng tijdens het buurtgesprek en eerdere interventies.

Blijf op de hoogte door bijvoorbeeld [de webpagina](#) waalre noord te volgen.



VERVOLG PARTICIPATIE

Participatie is altijd afhankelijk van de context, het voortraject, de doelgroep en doelstellingen van het ruimtelijk project. De participatiemethode bestaat niet en participatie is dus altijd maatwerk. Participatie zorgt voor frisse ideeën en voor draagvlak, iedereen vindt het immers fijn om gehoord te worden en het geeft inzicht in de dilemma's.

In dit document is de inhoudelijke inbreng van de participatie weergegeven. Tijdens het buurtgesprek werd ook aandacht gevraagd voor het breder communiceren van dit participatiemoment. Deze behoefte aan bredere communicatie gebruiken we bij het vervolg van het participatietraject.

De input wordt afgewogen in het verder vormgeven van de stedenbouwkundige planontwikkeling. In het najaar volgt een 2e buurtgesprek waarin een toelichting wordt gegeven wat er met opgehaalde thema's is gedaan.



**schakel naar
sociaal resultaat**

WAALRE NOORD

FASE 3

Participatieopgave najaar 2023

Concept stedenbouwkundige visie



PARTICIPATIE

Aanleiding Participatie Waalre Noord Fase 3

Door de grote vraag naar woningen in het land en dus ook in de omgeving Waalre is de inzet om te gaan bouwen groot. Bouwen, liefst veel en snel.

Maar hoe zit het met de bewoners? Dat hun belangen moeten worden meegenomen in deze grote opgave is geen punt van discussie. Maar hoe doe je dat zorgvuldig en effectief? En hoe kan het gemeentebestuur – college én raad – daar consequent op sturen? Als uitgangspunt voor participatie betreft de gemeente Waalre belanghebbenden bij de ontwikkeling van Waalre Noord vanuit oprechte interesse: tijd investeren in een goede relatie, luisteren en iets doen met de input.

De Gebiedsvisie Waalre Noord is in 2007 opgesteld met een intensief traject met de bewoners van Waalre. Door ontwikkelingen van de afgelopen jaren wijken de kaders op een aantal onderdelen af van de gebiedsvisie van 2007. Zo zijn in totaal meer woningen voorzien: van 200 naar minimaal 350. En hiervan is ook het percentage betaalbaar en sociaal vergroot. De kaders voor ontwikkeling Waalre Noord Fase 3 zijn in januari 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Daarbij is veel aandacht gevraagd voor inbreng, ideeën en meningen van belanghebbenden zoals bewoners, eigenaren en gebruikers.

PARTICIPATIE

Participatie concept stedenbouwkundige visie

In het voorjaar van 2023 zijn we het participatietraject gestart om ideeën en aandachtspunten vanuit de omwonenden, belanghebbende en belangstellenden op te halen voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan. De vraag die we onszelf stelden was: Hoe betrekken we de buurt bij het project? En hoe kunnen we breed input ophalen? Inzet was een mix van middelen voor participatie en communicatie.

Er zijn gesprekken op straat gevoerd, in juni is het een buurtgesprek in het Klooster georganiseerd. Hier konden mensen zelf ideeën inbrengen voor het toekomstige woongebied.

Tijdens de infoavond op 2 november is een terugkoppeling gegeven van de informatie die we tot nu toe hebben opgehaald. Dit is toegelicht in de concept stedenbouwkundige visie. Op de avond zelf en schriftelijk zijn reacties gekomen. Al deze ideeën, tips en opmerkingen die zijn verzameld gebruiken we voor het aanscherpen van de visie. Hierbij kan het zijn dat bepaalde wensen niet meegenomen kunnen worden.

Dit beeldverslag is de weergave van de infoavond op 2 november en de schriftelijke reacties. We hebben de inbreng geanalyseerd en deze samengevat naar de belangrijkste waarden.

COMMUNICATIE

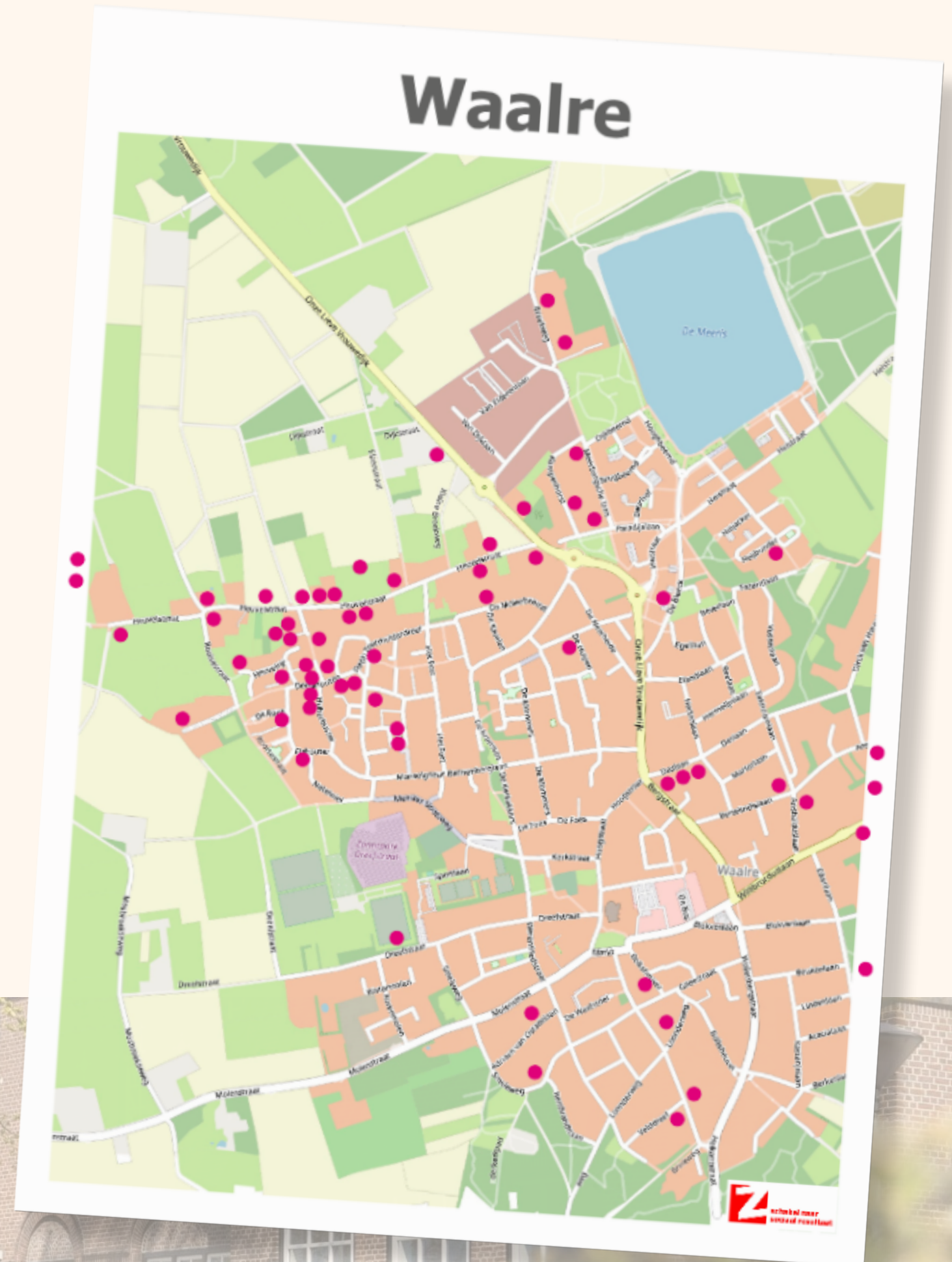
Voor het uitnodigen van bewoners en belanghebbenden zijn diverse communicatiekanalen en -middelen ingezet:

- direct omwonenden ontvingen een brief en flyer;
- poster bij beide AH's en de Jumbo;
- aankondiging in de Schakel (2x);
- artikel op waalre.nl als nieuwsbericht en op de projectpagina. Het artikel heeft ook in de digitale nieuwsbrief gestaan;
- aankondigng via sociale media kanalen van gemeente Waalre.



INFO AVOND

- Wanneer: Donderdag 2 november 2023
- Locatie: Het Klooster Waalre
- Aanwezig: ± 120 mensen (90 aanmeldingen)
- Doel: Informeren over de ontwikkeling van de concept stedenbouwkundige visie
- We ontvingen bezoekers met een drankje en lieten hen aangeven waar ze woonden in Waalre. De ontvangst werd gevolgd door een informerende presentatie. Waarna er ruimte was voor verdiepende vragen, in meerdere kleine gezelschappen. Ook was er ruimte de presentatie nogmaals aan te horen in een kleiner gezelschap en op een langzamer tempo.



INFO AVOND

Ruim 120 betrokkenen bezochten donderdag 2 november 2023 de infoavond over de woningbouw in Waalre Noord. Het doel van de avond was om geïnteresseerden te informeren over de vorderingen in het project Waalre Noord fase 3, en terug te koppelen hoe hun ideeën uit het eerdere buurtgesprek zijn verwerkt in de stedenbouwkundige visie.

Veel inwoners kwamen uit nieuwsgierigheid op de avond af. Bij anderen speelden verschillende vragen of zorgen. Ook enkele woningzoekenden waren aanwezig en maakten hun wens om in Waalre te (blijven) wonen kenbaar.

Na een presentatie waarin de opzet voor de stedenbouwkundige visie werd toegelicht, was er de mogelijkheid om aan thema tafels verdiepende vragen te stellen. De thema's waren: wonen, groen, mobiliteit, voorzieningen, nieuwe school, en de vraag baak. Er kwam veel enthousiast geluid over de mooie presentatie, maar er bleken ook nog veel vragen te spelen. Met name rondom de plaatsing van de nieuwe school.



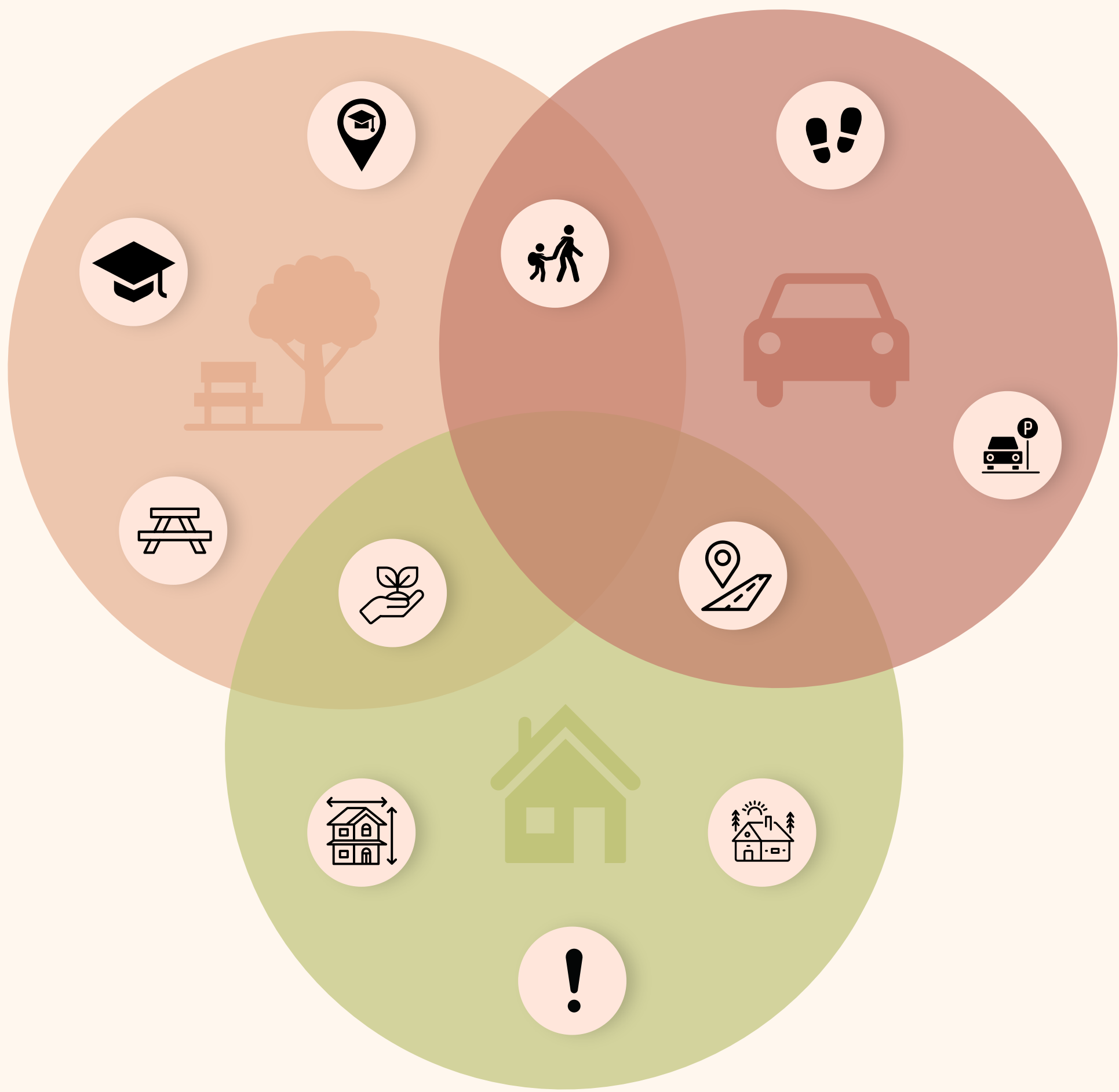


Sfeer impressie van de info avond

Buurtgesprek van input naar thema's

De kwalitatieve input van belanghebbenden is via een thematische analyse vertaalt in 11 thema's. Hiervoor is alle afzonderlijke input van belanghebbenden geclusterd. Het bleek hierbij de kunst om de gedeelde waarde te vangen en de enkele waarde niet uit het oog te verliezen. We inspireren en geven een doorkijk op wat nodig is voor een toekomstbestendige duurzame ontwikkeling.

THEMA'S





VOORZIENINGEN - School

Er zijn veel zorgen en vragen rondom het bouwen van een nieuwe school in de toekomstige wijk. Zo vroegen bezoekers van de info avond zich af of waarom de huidige scholen in Waalre niet uitgebreid worden? En werden er vragen gesteld over het karakter van de nieuwe school (katholiek, openbaar, etc.).

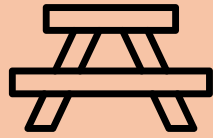
Maar ook zorgen werden geuit over mogelijke geluidshinder door toenemend verkeer en het schoolplein. Daarnaast werd de hoogte van de school aangekaart en de mogelijke impact die deze hoogte zou hebben op de landelijke stijl van de omgeving.



VOORZIENINGEN - School locatie

Over het algemeen heerst er een negatief sentiment over de huidige locatiekeuze. Deelnemers van de info avond zijn niet te spreken over de geplande locatie. Zorgen zijn er over de verkeersdrukke en aanrijdroute voor inwoners van Waalre en Aalst. Ook de hoogte roept vragen op ten aanzien van het landelijke karakter van de heuvelstraat en het uitzicht voor de huidige bewoners.

Enkele bewoners laten dan ook suggesties achter voor alternatieve locaties. Zo werd de oostkant van het plan genoemd voor een betere connectie met fase 2, maar ook het meest westelijke deel bij bijzonder wonen, of nabij de kerkakkers werden genoemd. Ook dacht men aan een locatie bij de Molenstraat, Hier ziet men minder verkeer en neemt de zorgen rondom het behouden van een landelijk karakter weg. Een andere locatie-suggestie was het Heidenpark, nabij scouting voor een makkelijke doorsteek naar Aalst.



VOORZIENINGEN - Cultuur en faciliteiten

Tijdens de avond werd er door enkele bewoners de wens voor kunst in de nieuwe wijk geuit. Daarnaast werd de behoefte aan voorzieningen en faciliteiten, vooral voor senioren, benadrukt.



VOORZIENINGEN/WONEN - Duurzaam

Tijdens de info avond kwamen verschillende vragen over de eisen voor duurzaam bouwen naar voren, evenals bezorgdheid over de impact op grondwaterstanden en bouwen in het beekdal. Maar ook meerdere initiatieven om duurzaamheid in de nieuwe wijk te verbeteren.

Zo was er een roep om een gasvrije wijk, en werden ook verplichte zonnevelden genoemd. De interesse in elektriciteitsopslag van zonnepanelen was merkbaar, terwijl bewoners ook pleitten voor groene daken en het hergebruik van water. De discussie over regenwaterbeheer in sloten of wadi en de status van het riothermie riool in het zuidelijke deel van de gemeente werden eveneens aangekaart.



WONEN - Woning type

Deelnemers zien graag opties voor kleinschalig wonen in de nieuwe wijk. Dit om meer woningen voor alleenstaanden of starters te realiseren. Ze hopen zo ook meer woning doorstroom in het dorp te creëren. Belangrijk hierbij is ook de mogelijkheid om te kiezen voor een gelijkvloerse woning. Zodat deze nieuwe woningen geschikt zijn voor ouderen die minder mobiel worden of een beperking (rolstoel) hebben.

Ook heerst de vraag of er voldoende huur woningen beschikbaar zullen worden gesteld. Bezoekers van de info avond gaven aan het belangrijk te vinden dat er voldoende betaalbare (huur) woningen voor alleenstaanden en starters zullen zijn. Maar raden de gemeente ook aan een goed behoeftenonderzoek te doen onder geïnteresseerde nieuwe bewoners. Wellicht is er namelijk interesse in een CPO.



WONEN - Urgentie

Tijdens de info avond wordt de nadruk gelegd op de urgentie van de nieuwe woningen en voorzieningen. Zo vragen enkele deelnemers vragen zich af wanneer de bouw begint en wanneer geïnteresseerden zich kunnen inschrijven. Verder wordt de vraag gesteld wanneer de school af is. Men vraagt dit voor de kinderen in de huidige basisschoolleeftijd.



WONEN - Landelijk wonen

De behoefte wordt geuit om een duidelijk beeld te zien van wat er precies met het groene lint aan de Heuvelstraat gaat gebeuren. Ook vragen een aantal bewoners zich af hoe groot de afstand tussen de Heuvelstraat en de nieuwbouw zal zijn. Kortom: bewoners zien graag dat het landelijke karakter in Waalre behouden blijft en dat de nieuwbouw aansluit op het bestaande deel van Waalre zodat het passend is in het landschap.



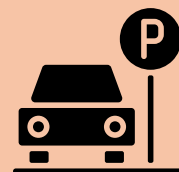
WONEN/MOBILITEIT - Heuvelstraat

Over de het verkeer in de Heuvelstraat komen verschillende reacties voorbij. Zo geven een aantal mensen aan dat de Heuvelstraat nu al vrij druk is en wordt gebruikt als sluiproute. Er zijn zorgen over een toename van deze drukte met de geplande ontsluitingen. Daarnaast geeft men aan dat er regelmatig landbouwverkeer door de Heuvelstraat rijdt. Hierop vraagt men zich af of de gemeente hier rekening mee houdt.



MOBILITEIT - Loop-fiets routes

Bereikbaarheid in de omgeving via loop-fietsroutes wordt meerdere malen aangehaald. Zo geven enkelen aan dat er met aandacht moet worden gekeken naar het Heuvelse Kerkpad, dat een korte route naar het centrum vormt en daarmee zwaarder belast zal worden. Een fietsverbinding naar het centrum en Veldhoven vindt men belangrijk. In het kader van veiligheid komen suggesties voorbij voor het aanbrengen van oversteekplaatsen, tunnels en bruggen.



MOBILITEIT - Deelvervoer en parkeren

Bezoekers van de info avond vragen zich af of er al plannen zijn rondom de openbaar vervoer verbinding naar fase 3. Vooral de verbinding met het centrum wordt hierbij genoemd. Verder zijn er suggesties om fase 3 te voorzien van deelvervoer, zodat er minder parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden. Anderen laten juist weten zich zorgen te maken over toenemende parkeerdrukke in de toekomst.



MOBILITEIT/VOORZIENINGEN- School Verkeer

Bezoekers van de info avond uiten bezorgdheid over de verkeerssituatie rondom de nieuwe school door de huidige locatie keuze. Er is een algemene wens om de school niet naast een drukke weg te plaatsen, vooral vanwege de gevaren tijdens de drukte in de spits. Zorgen over de verkeersveiligheid van kinderen staan centraal, met specifieke aandacht voor fietsverkeer. Er zijn nu al klachten over te hard rijden op de OLV dijk.

Ook wijzen bezoekers op de risico's van grote landbouwvoertuigen zoals tractoren en vrachtwagens in de straten waar boeren actief zijn. Dit levert verkeersonveilige situaties op met het oversteken van de weg, met name gevaarlijk voor jonge kinderen.

Er is gesuggereerd om de Heuvelstraat en Kerkakkerstraat her in richten met snelheid verminderende maatregelen zodra de school is gevestigd. Dit om de veiligheid te waarborgen. Met de hoop dat deze maatregelen er ook voor zorgen dat de Heuvelstraat niet langer als sluiproute wordt gebruikt.



"Graag wil ik zien dat er een goede afscheiding komt tussen landbouwgebied en woningbouw"

"Wanneer kan ik me inschrijven voor een woning?"

"Ik ben het oneens met de keuze voor deze school lokatie, de spits drukte bij de OLV dijk wordt zo te groot"

"Hopelijk komen er gelijkvloerse woningen voor alleenstaanden en ouderen"

"De Heuvelstraat blijft hopelijk wel open voor landbouwverkeer"

"We hopen dat er een OV verbinding komt vanuit het centrum naar de nieuwe wijk"

PROCESS

Namens Gemeente Waalre en Zet willen wij u hartelijk bedanken voor uw inbreng tijdens de info avond.

Al deze ideeën, tips en opmerkingen die zijn verzameld gebruiken we voor het aanscherpen van de visie. Daarbij wordt steeds een afweging gemaakt of het mogelijk is om de opmerkingen te verwerken in de visie. De definitieve stedenbouwkundige visie vormt vervolgens de basis voor de verdere woningbouwontwikkelingen en de openbare ruimte in dit gebied.

Deze stedenbouwkundige visie wordt begin 2024 aan de gemeenteraad aangeboden.

Blijf op de hoogte door bijvoorbeeld [de webpagina](#) waalre noord te volgen.





**schakel naar
sociaal resultaat**