

An aerial photograph of a residential area in Waalre, Netherlands, overlaid with a colorful urban planning map. The map features various colored polygons representing different zones or parcels, including shades of green, yellow, red, purple, and pink. A prominent red line runs diagonally across the map. Large, bold, dark blue text 'DEEL 1' is positioned at the top right of the image.

DEEL 1

VER

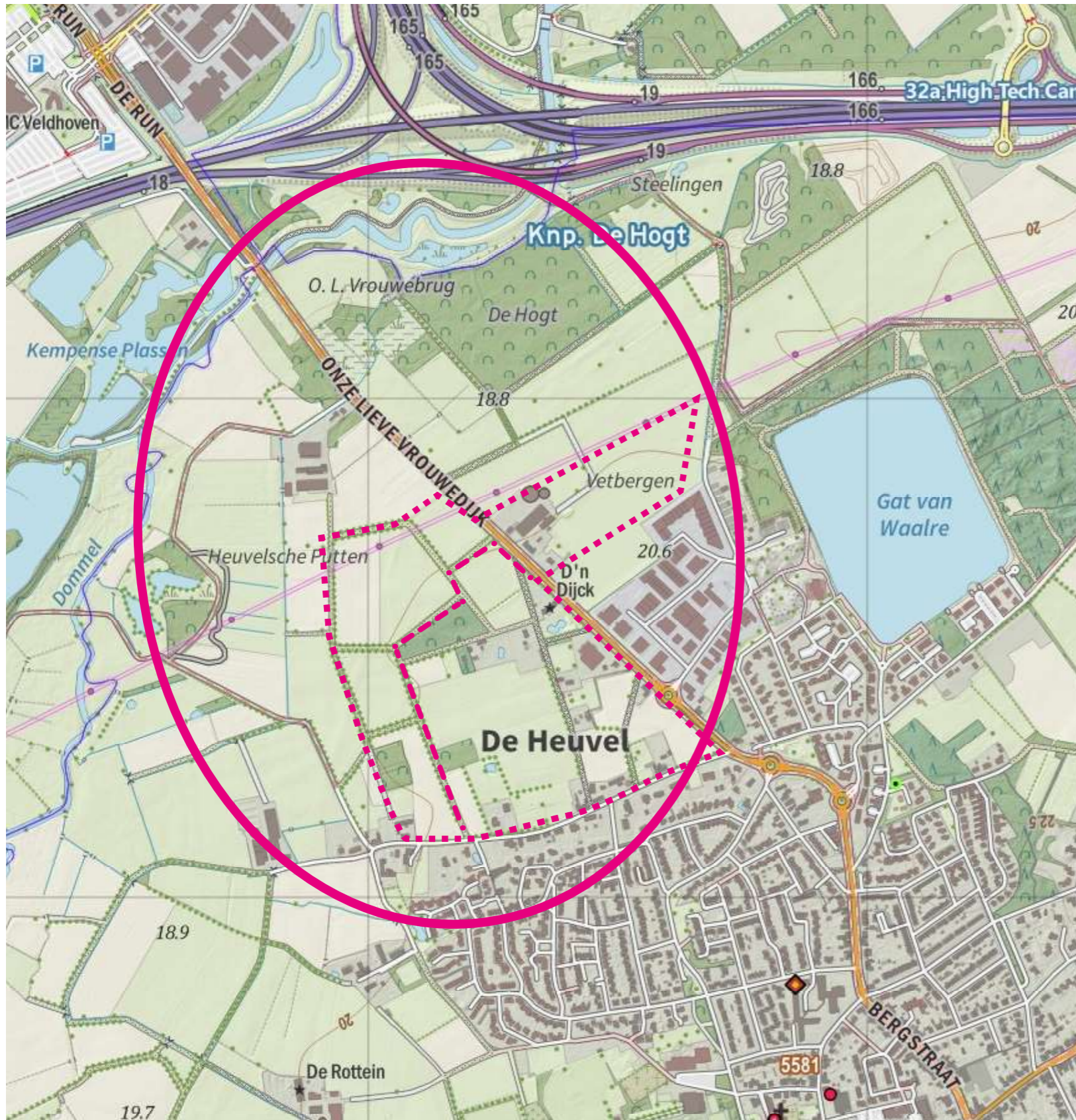
HOEVEN

**WAALRE-NOORD FASE III**  
TERUGKOPPELING AAN DE RAAD

TESKE DE RUIJTER | 27 JUNI 2023  
STEDENBOUWKUNDIGE



# Inhoud



1. Historische groei
2. Plangebied in beeld
3. Ruimtelijke conclusies
4. Uitgangspunten bij ontwikkeling
5. Eerste gedachte woonsfeer

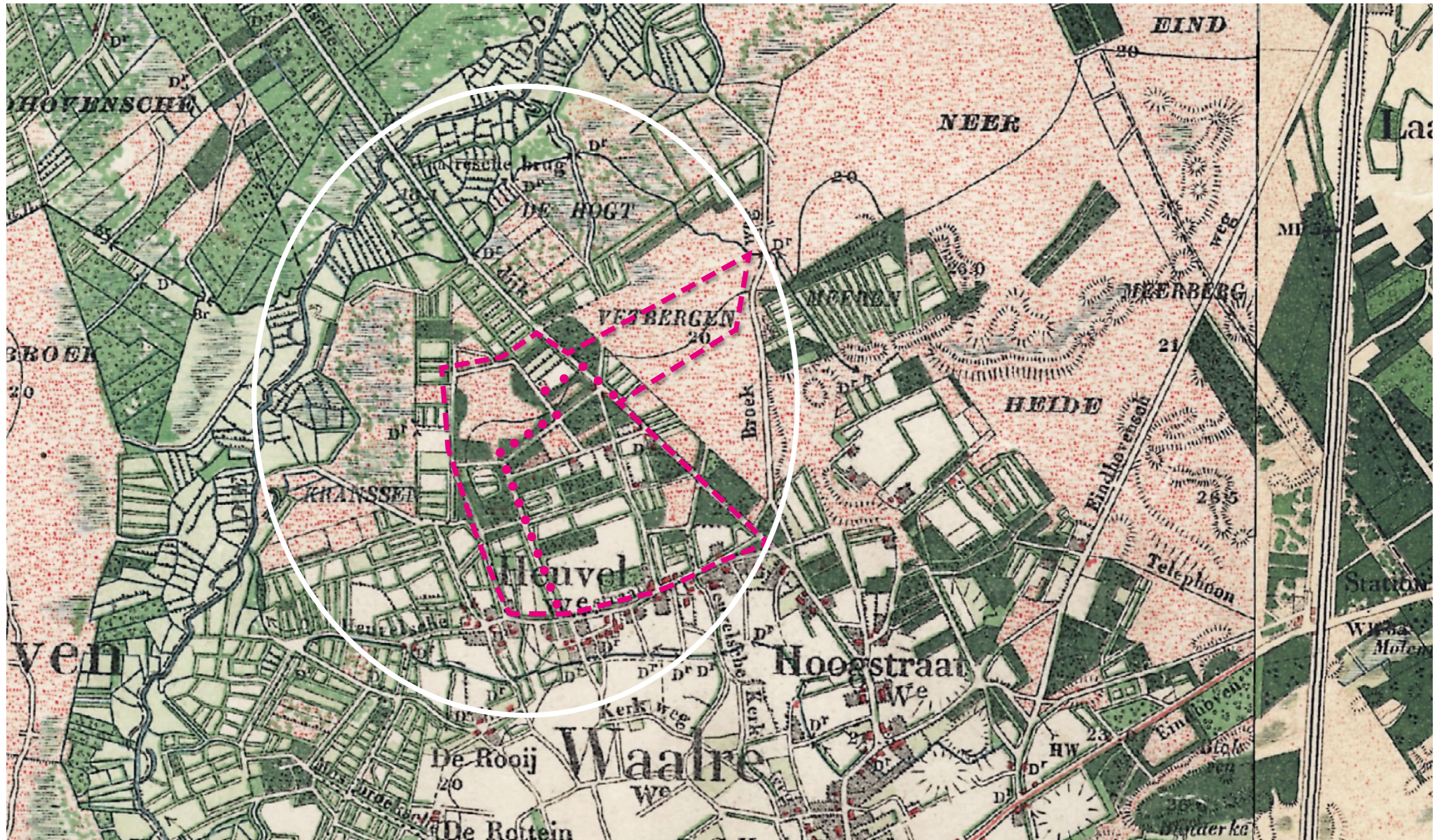


Historische groei | Huidige situatie



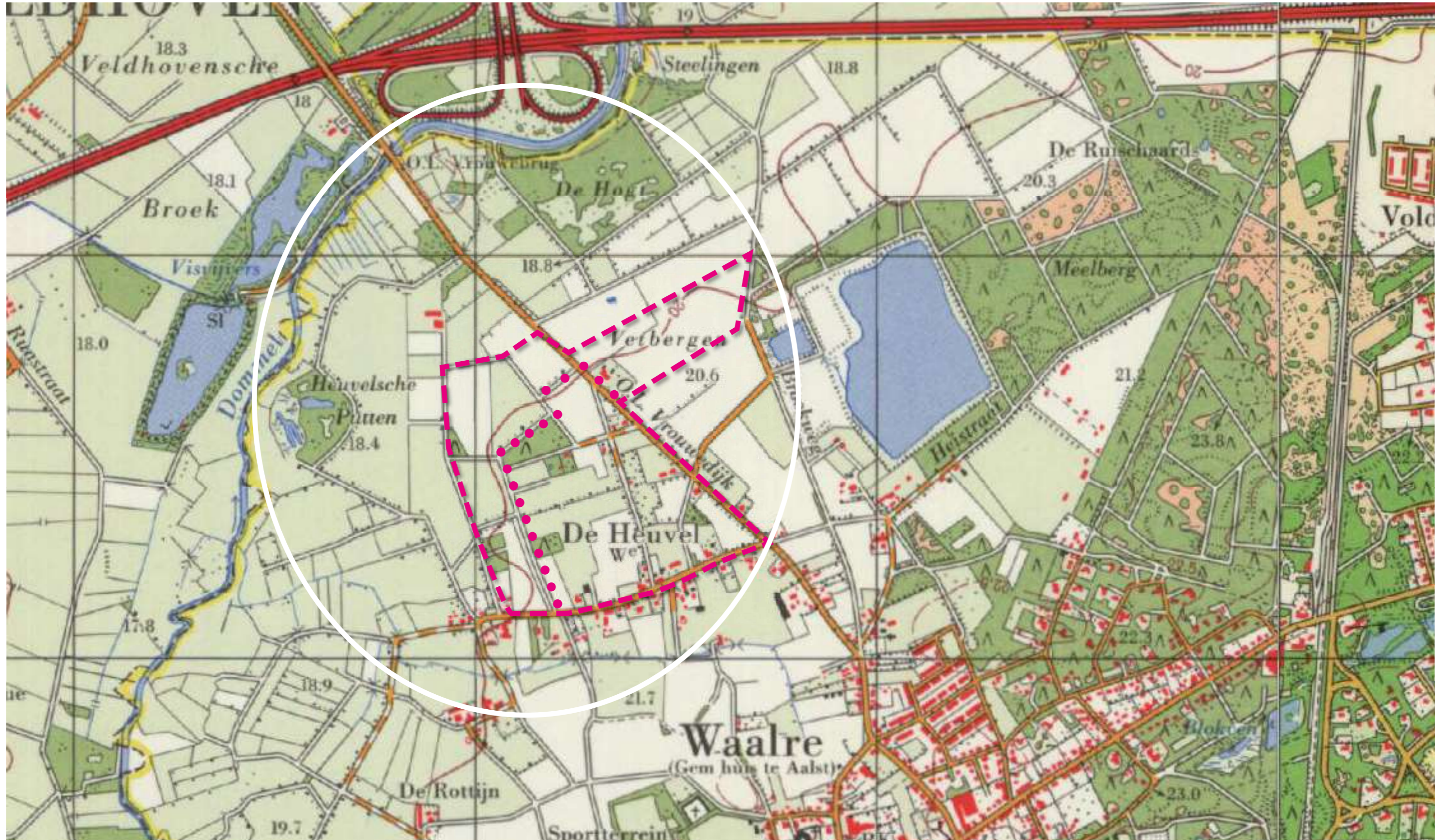


# Historische groei | Omstreeks 1900

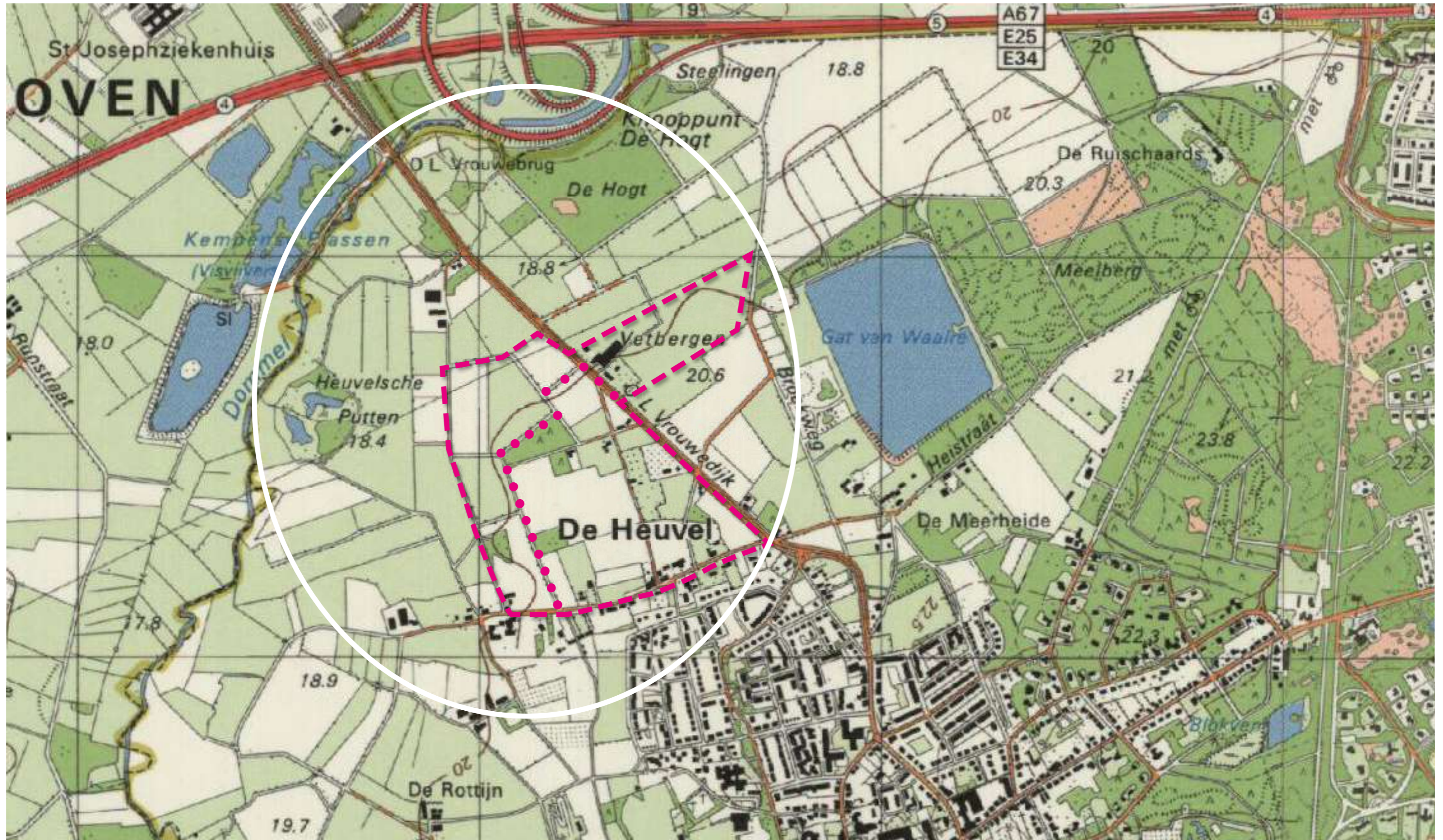




# Historische groei | Omstreeks 1975

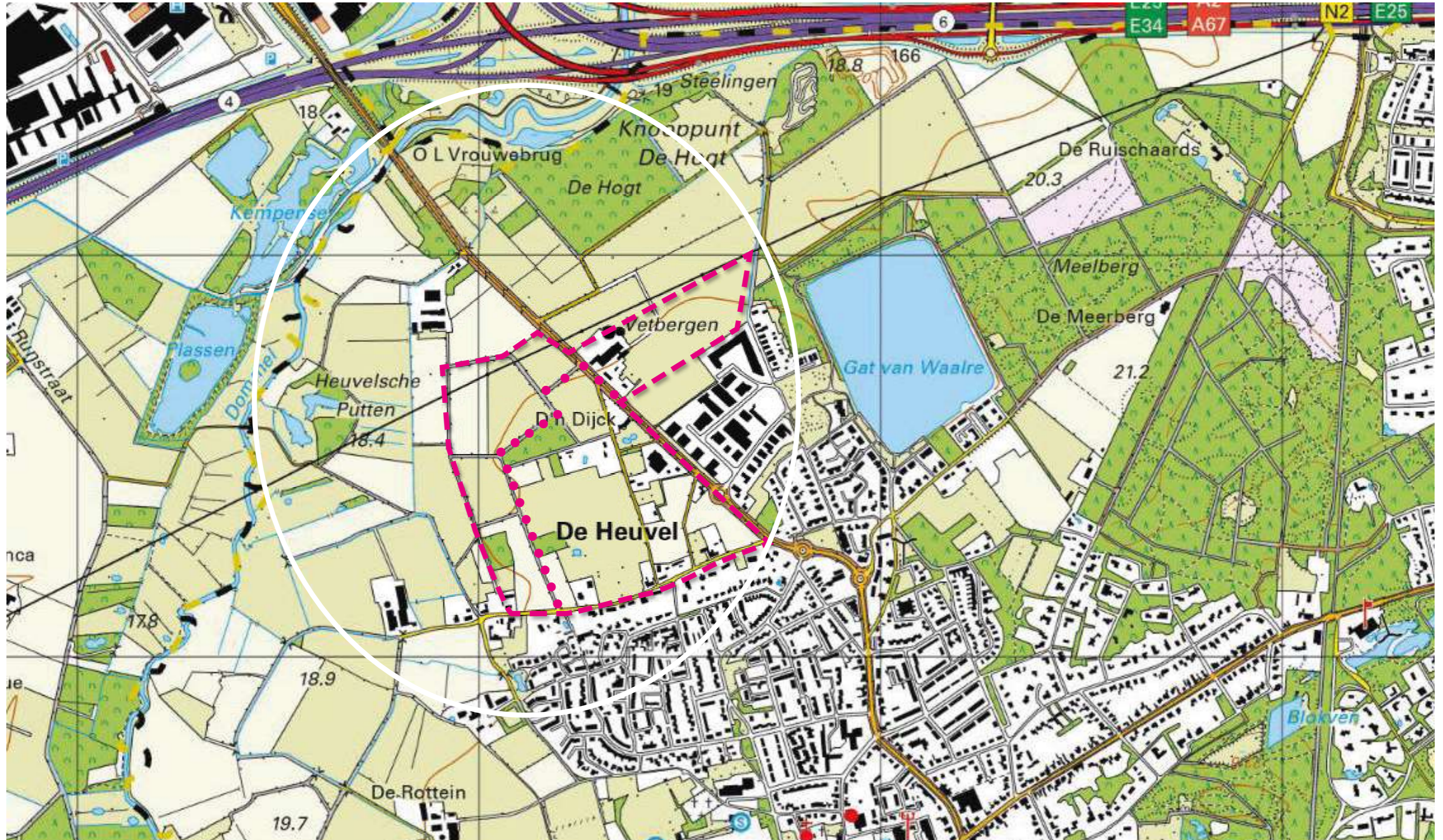




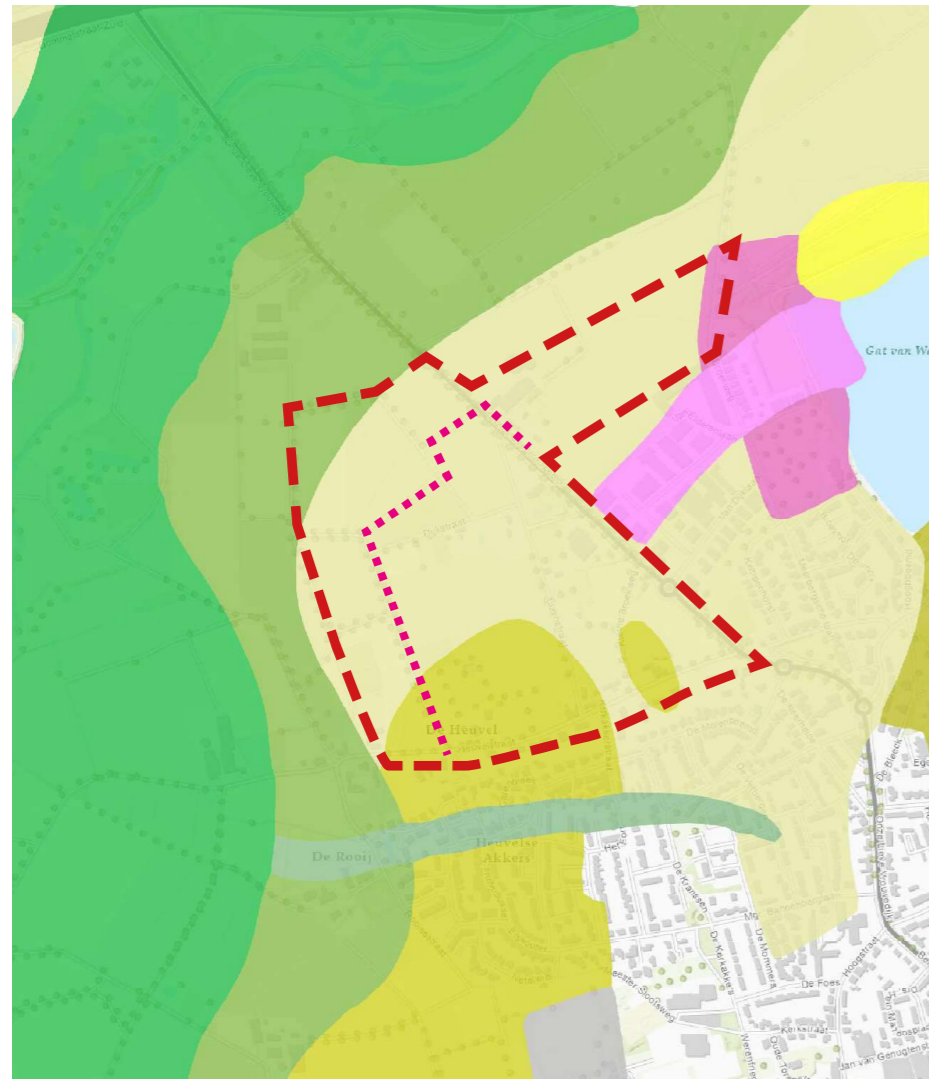




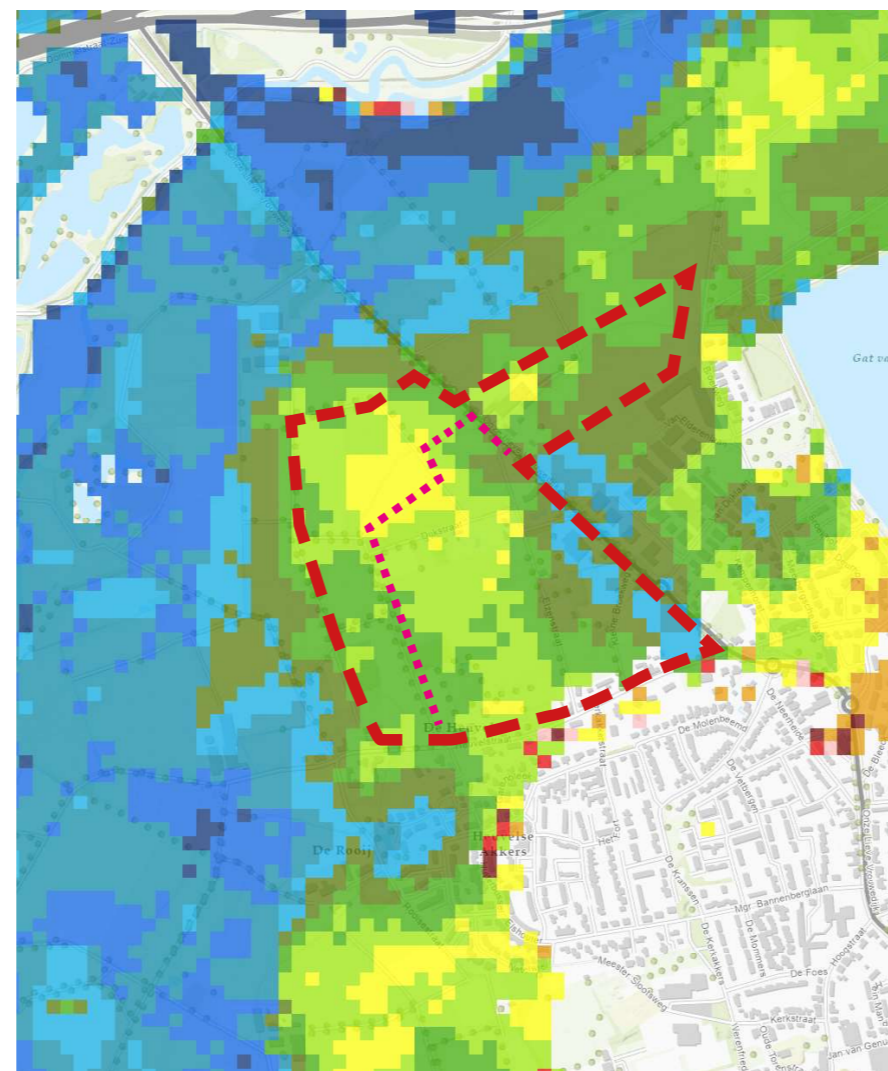
# Historische groei | Huidige situatie



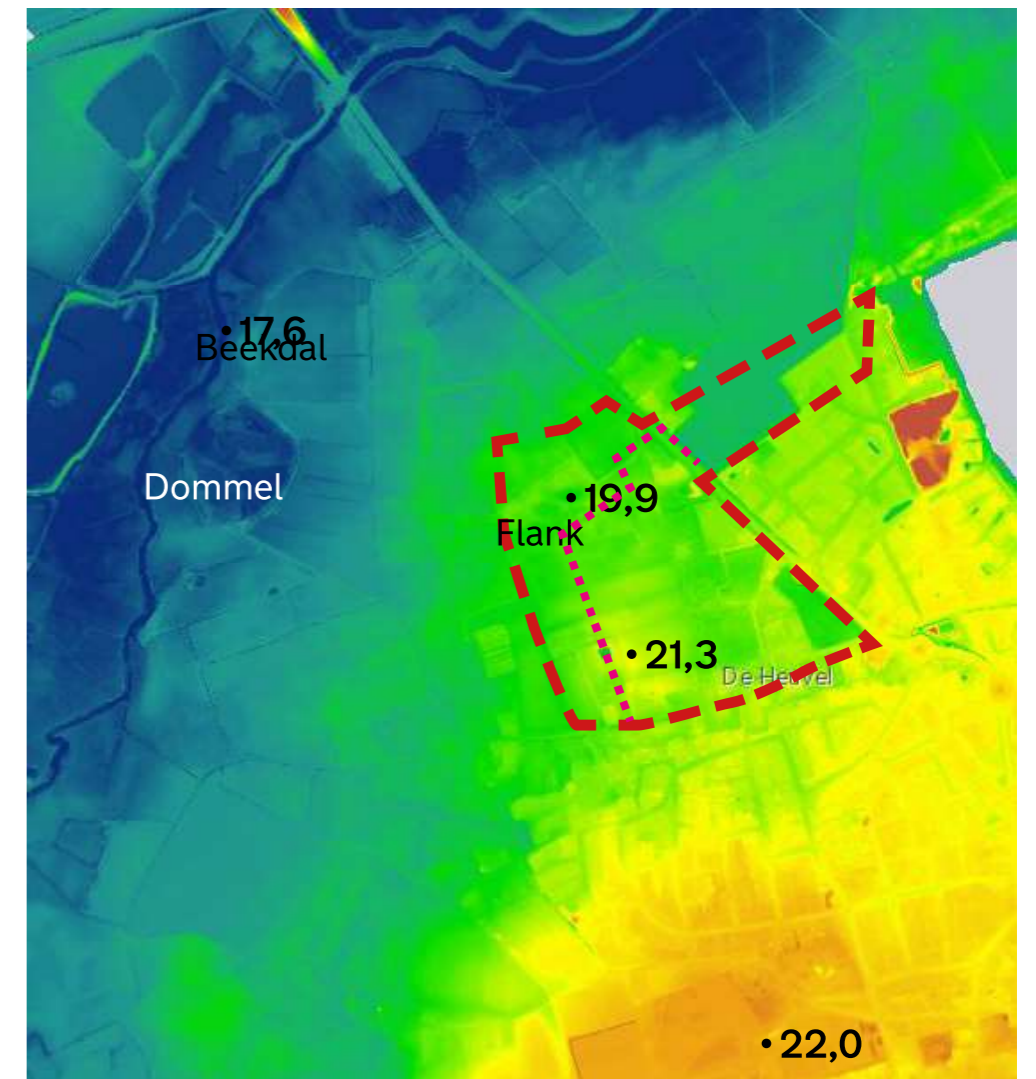




Geomorfologie



Grondwaterstanden



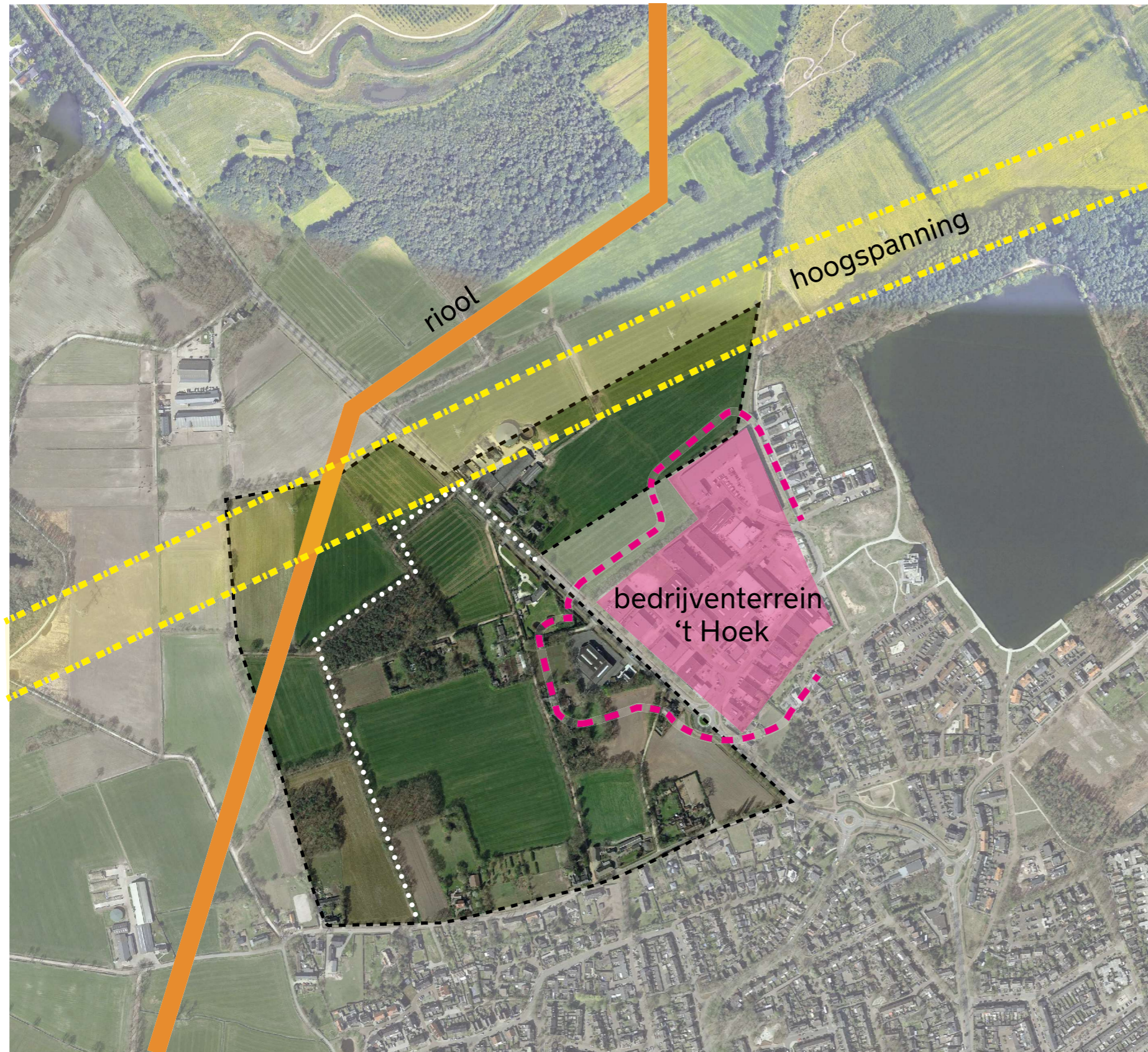
Hoogte kaart







# Hindercontouren



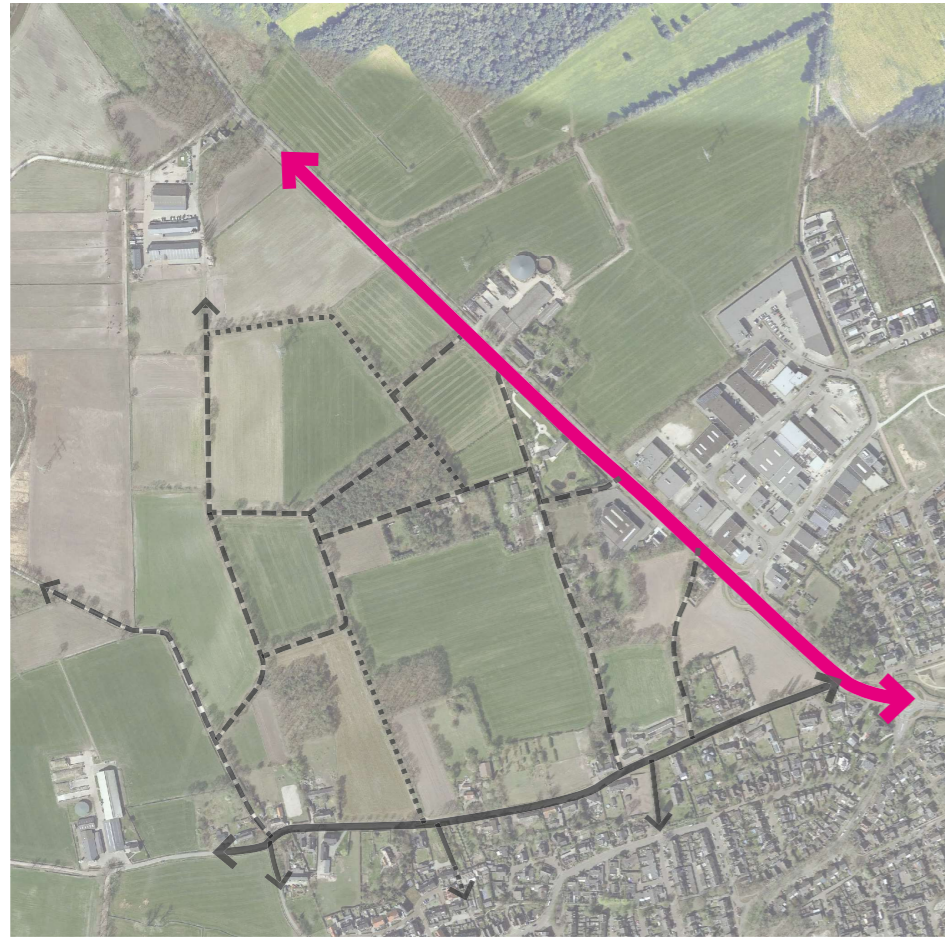
## Hindercontouren:

- hoogspanning
- bedrijvigheid
- riool



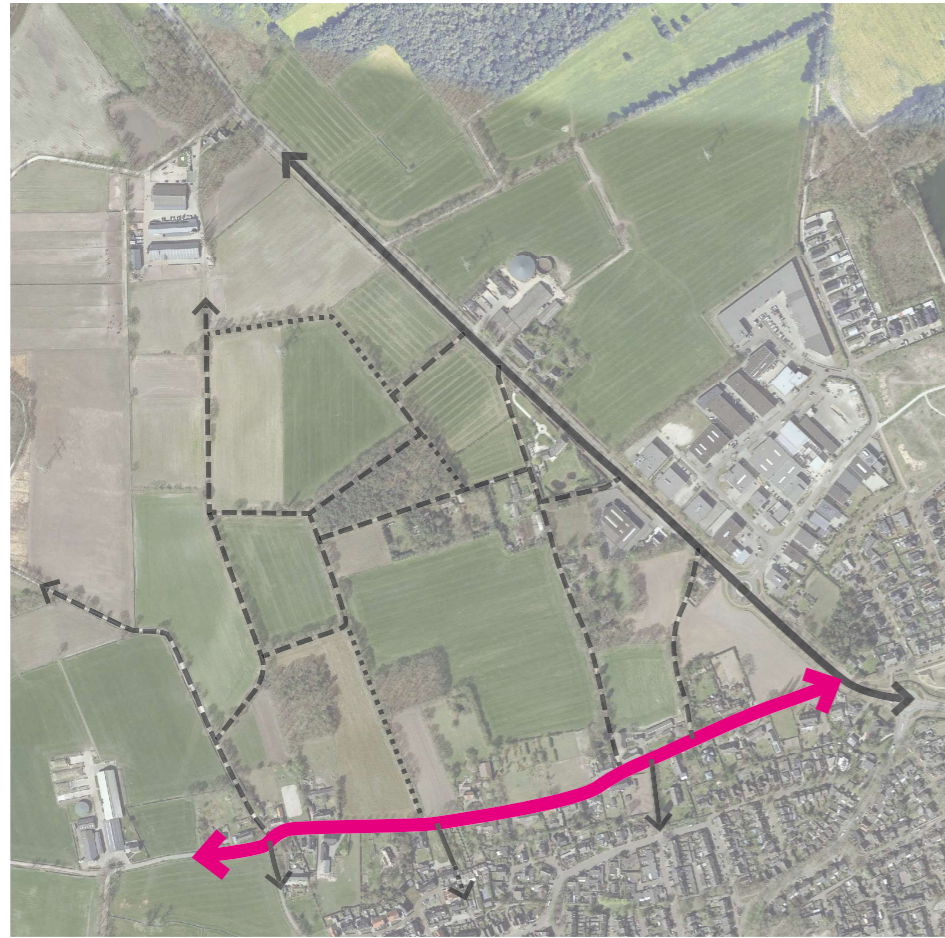
**PLANGEBIED IN BEELD**







# Gebiedsbeleving | Heuvelstraat



Landelijk lint met langgevelboerderijen

smalle rijbaan met losse bomen(rij) en grasbermen



erven omzoomd met hagen



erven, kleine weides en akkers wisselen elkaar af





vergezichten over open akker

stevige beplantingsrand past bedrijventerrein in

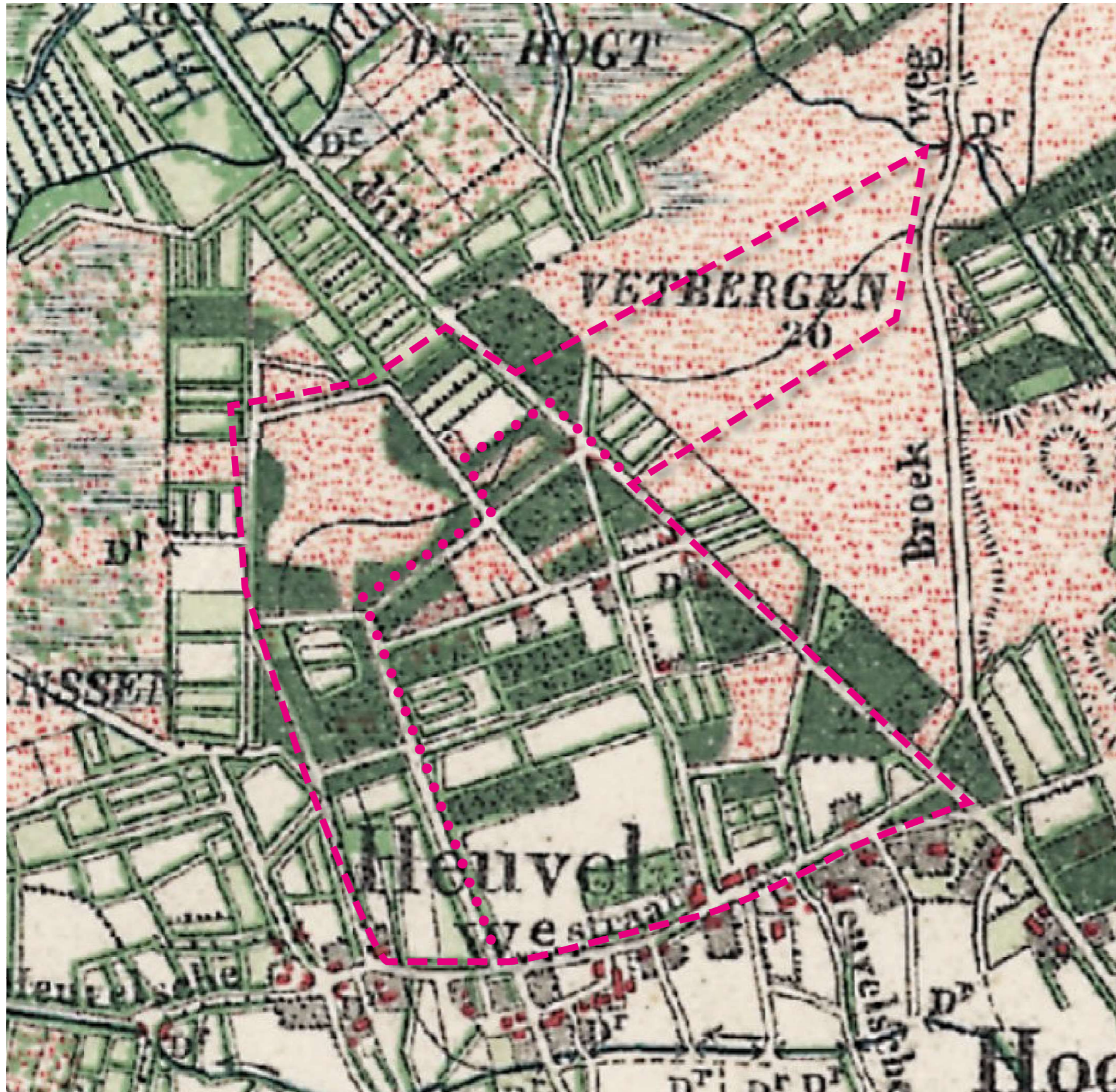


aansluiting recreatieve route



waterplas nabij plangebied, via bedrijventerrein bereikbaar

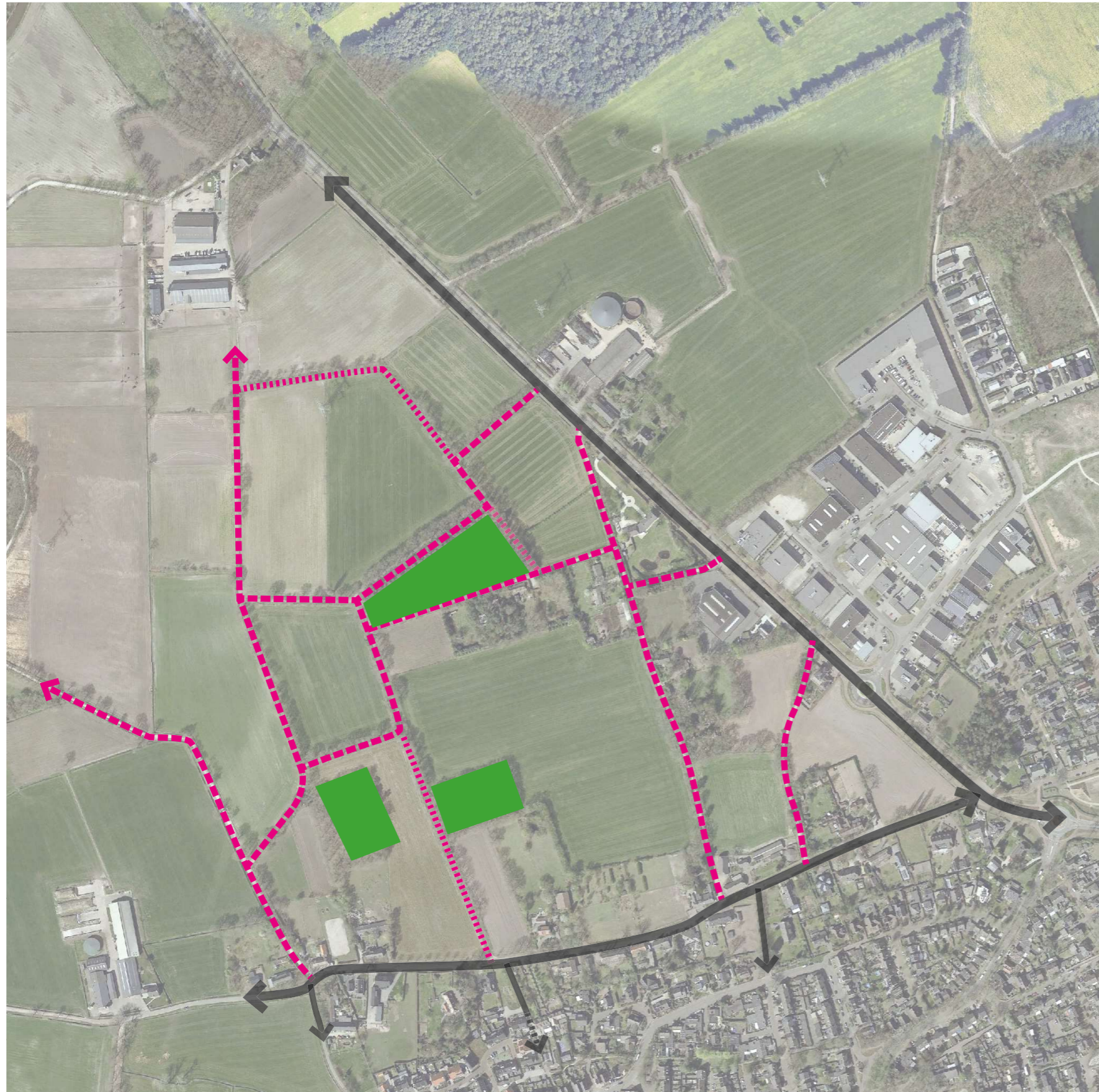




### Historische paden en bosjes:

- cultuurhistorisch geduid
- leesbaar en beleefbaar
- recreatieve verbindingen
- hoge ecologische waarden

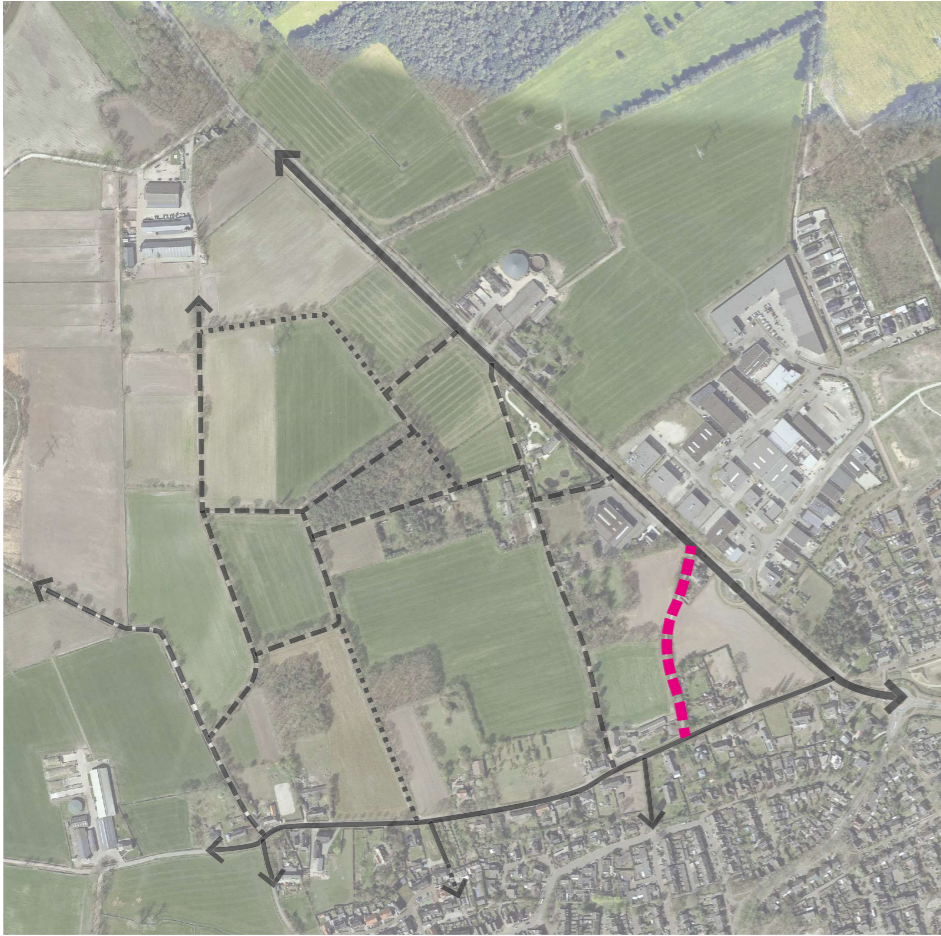




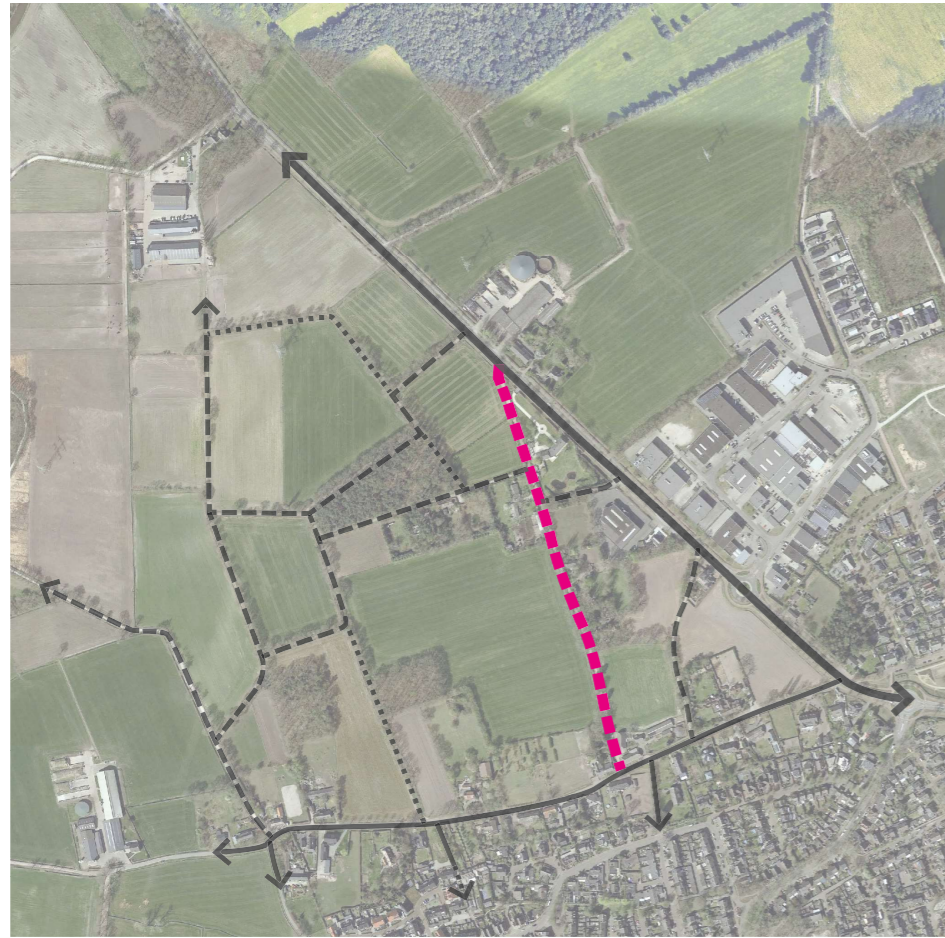
### Historische paden en bosjes:

- cultuurhistorisch geduid
- leesbaar en beleefbaar
- recreatieve verbindingen
- hoge ecologische waarden











# Gebiedsbeleving | Zandpad en bosje



Zandpad vanuit OLV-dijk



Heidebosje



Zandpad parallel aan bosje



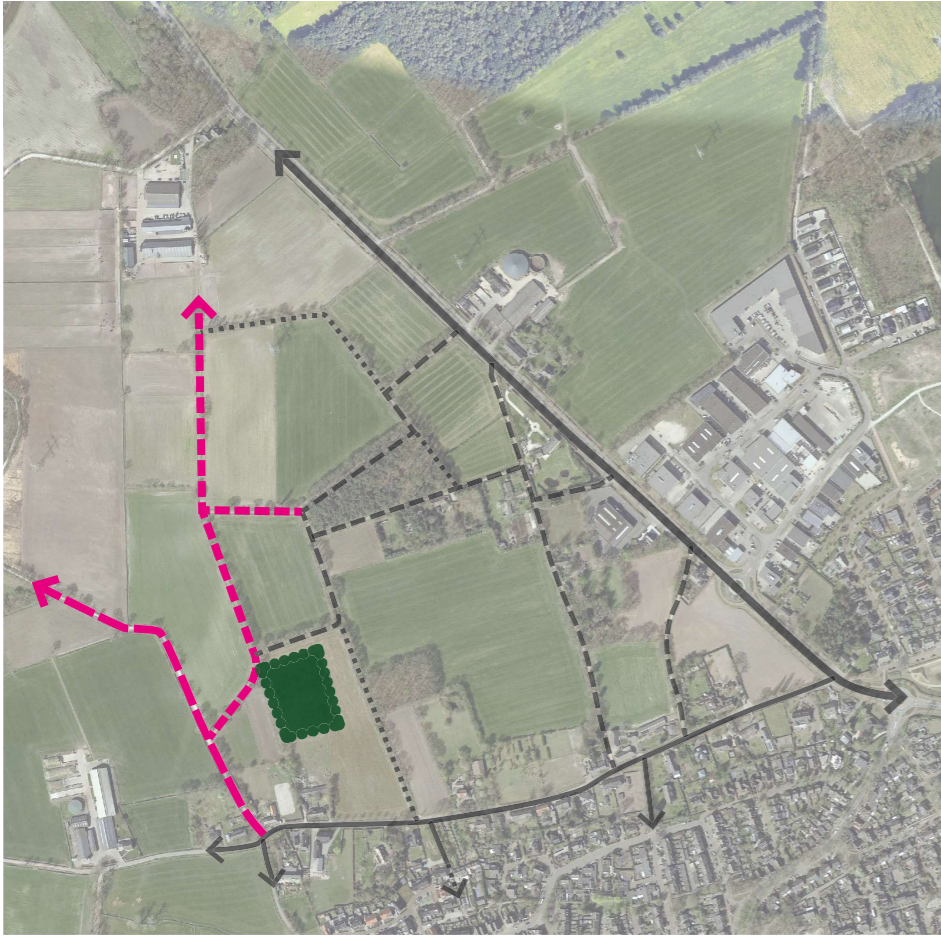
zicht naar het beekdal



# Gebiedsbeleving | Bospad, zandpaden en struinbosje

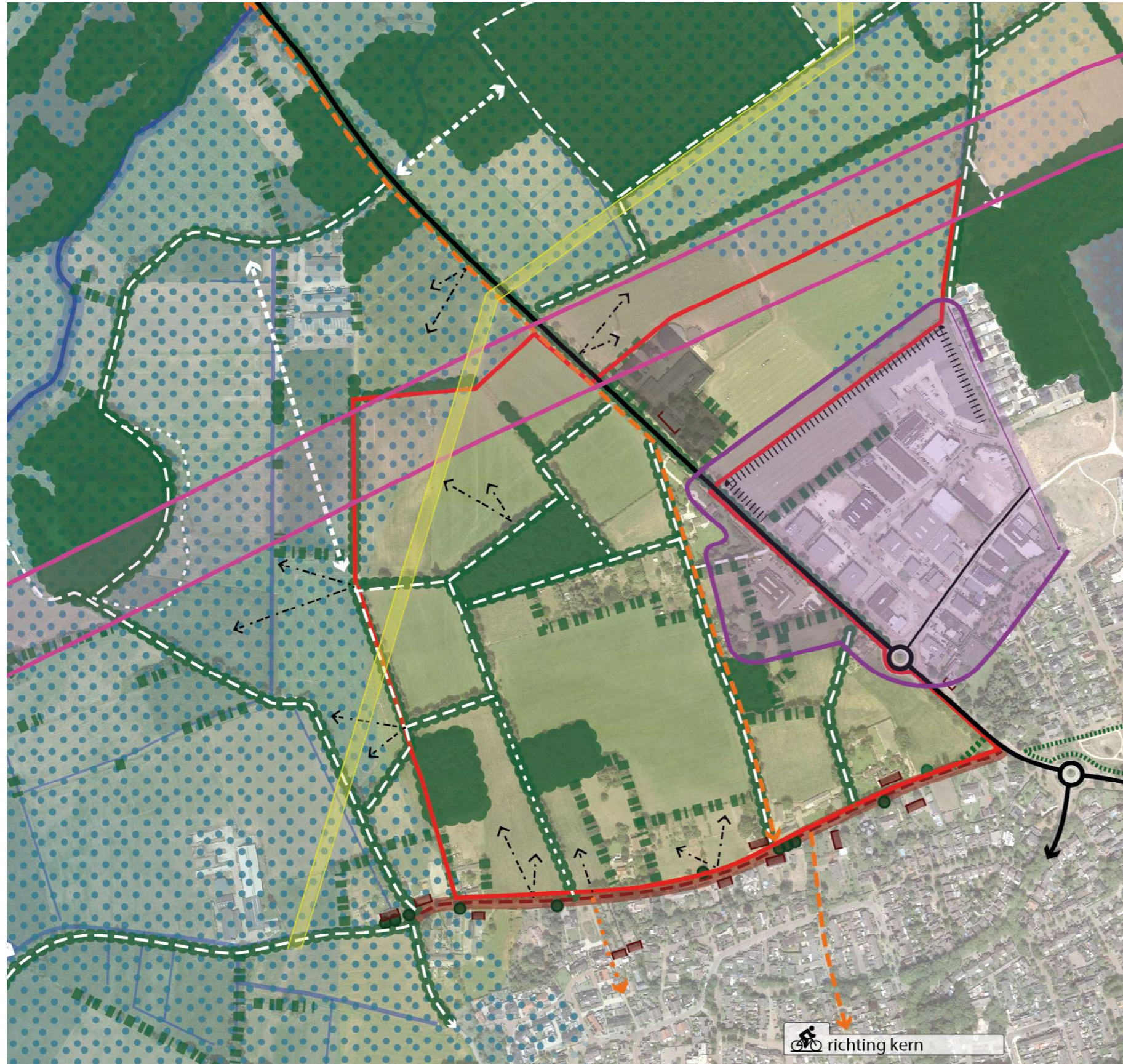








# Conclusiekaart



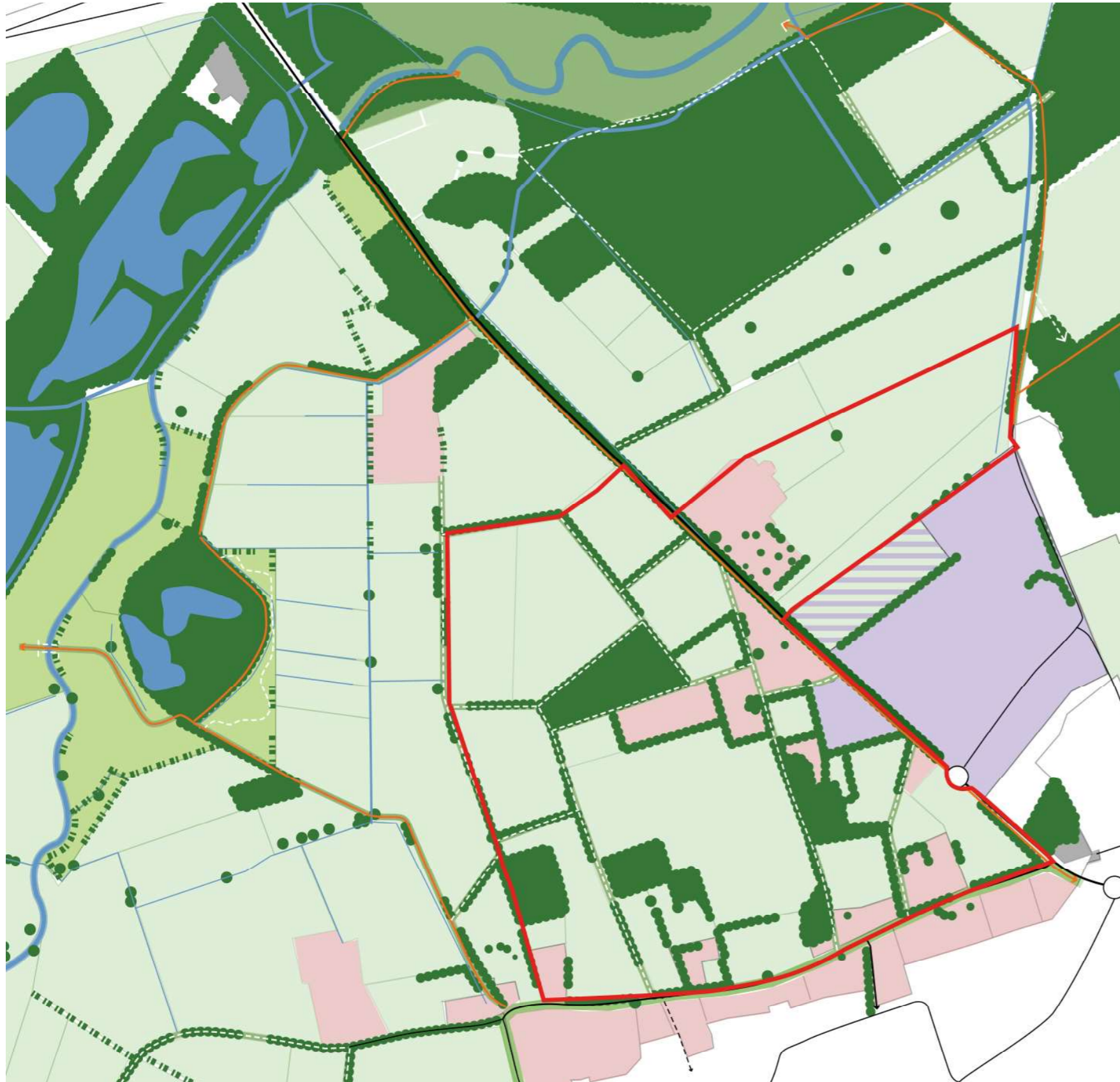
- Overgang naar lager gelegen beekdal
- Zandpaden maken gebied toegankelijk, aantal missing links
- Bomenlanen en bosjes geven bijzondere en kleinschalige groenstructuur
- Oostzijde kaler landschap, grenzend aan bedrijventerrein
- Fraaie zichten over het landschap
- Heuvelstraat bijzonder lint met landelijke karakter
- OLV-dijk belangrijke autoverbinding
- Elzenstraat-Kerkakkerstraat belangrijke LV-route naar centrum
- Hindercontour bepalend voor mogelijkheden wonen



# UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWIKKELING



## Bestaand landschap

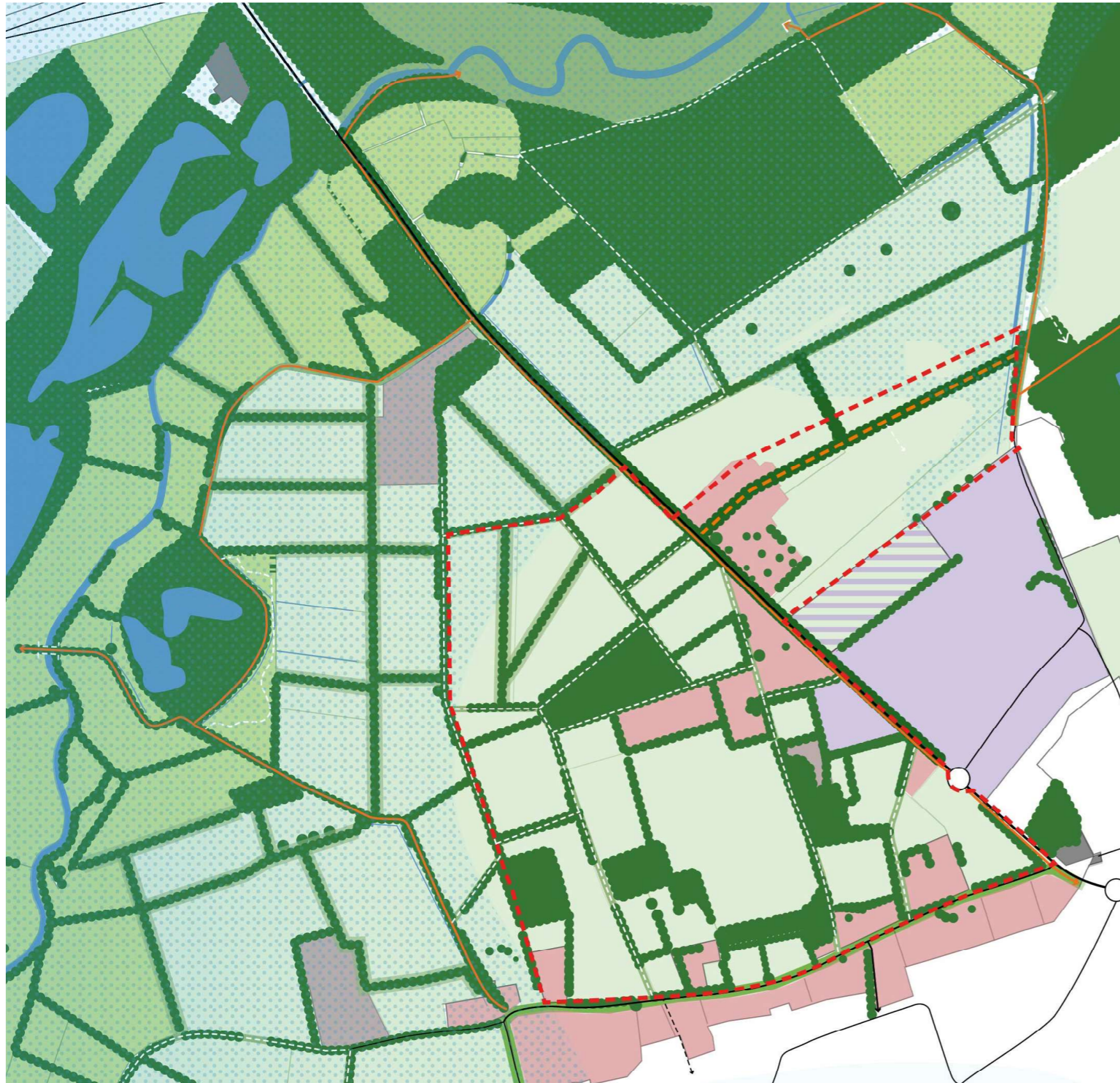


### Landelijk karakter:

- akkers, zandpaden, bosjes en bomenlanen



## Behoud en versterken landschappelijk raamwerk groene mantel

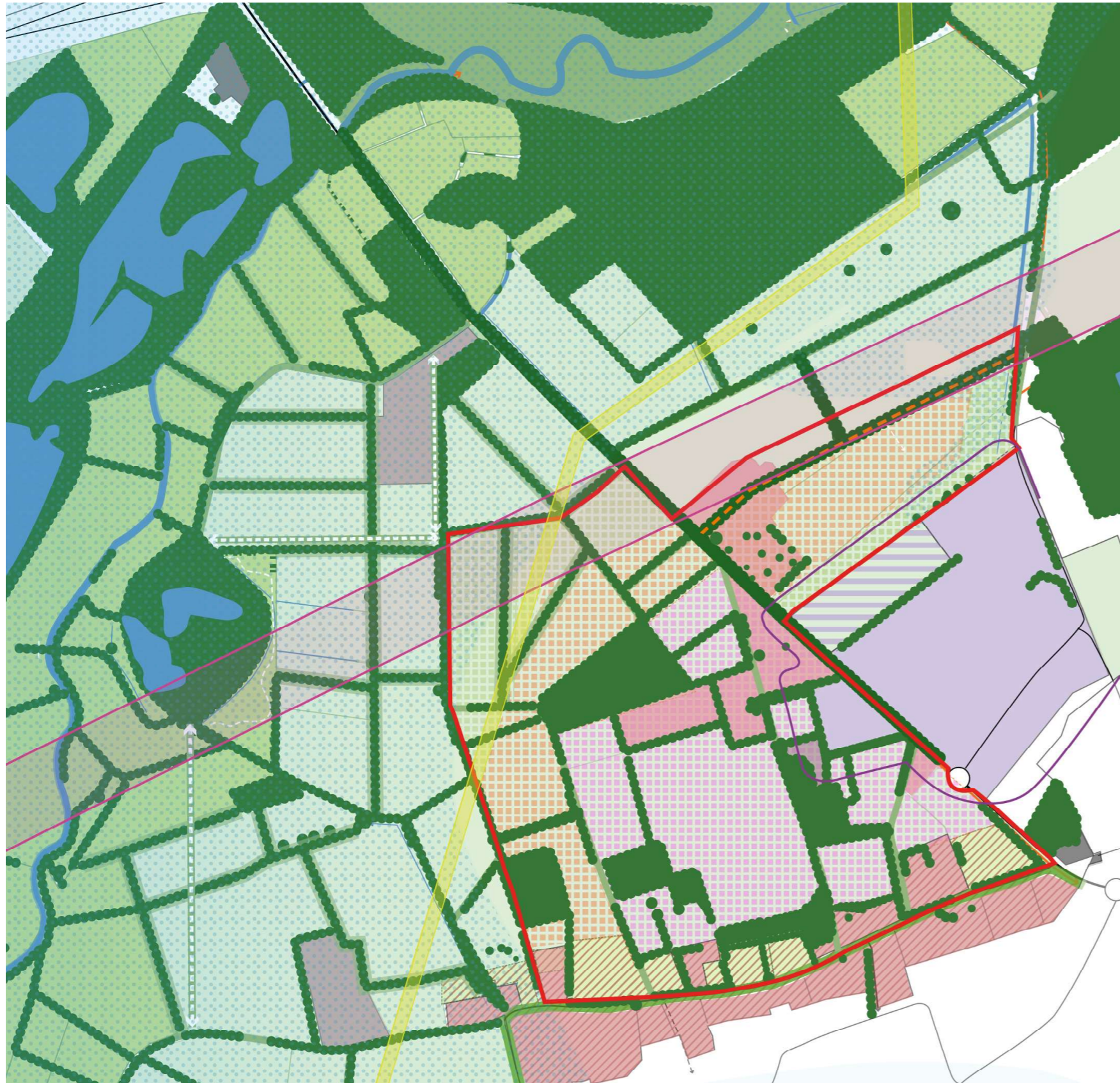


### Landschap in de schil rondom het wonen:

- Versterken biodiversiteit
- Vernatten gronden
- Natuurinclusief agrarisch gebruik van de gronden
- Behoud en versterken houtwallen en heggen
- Recreatieve routes aansluiten richting woongebied



# Nieuw landschappelijk raamwerk i.c.m. woonvelden



## Groen

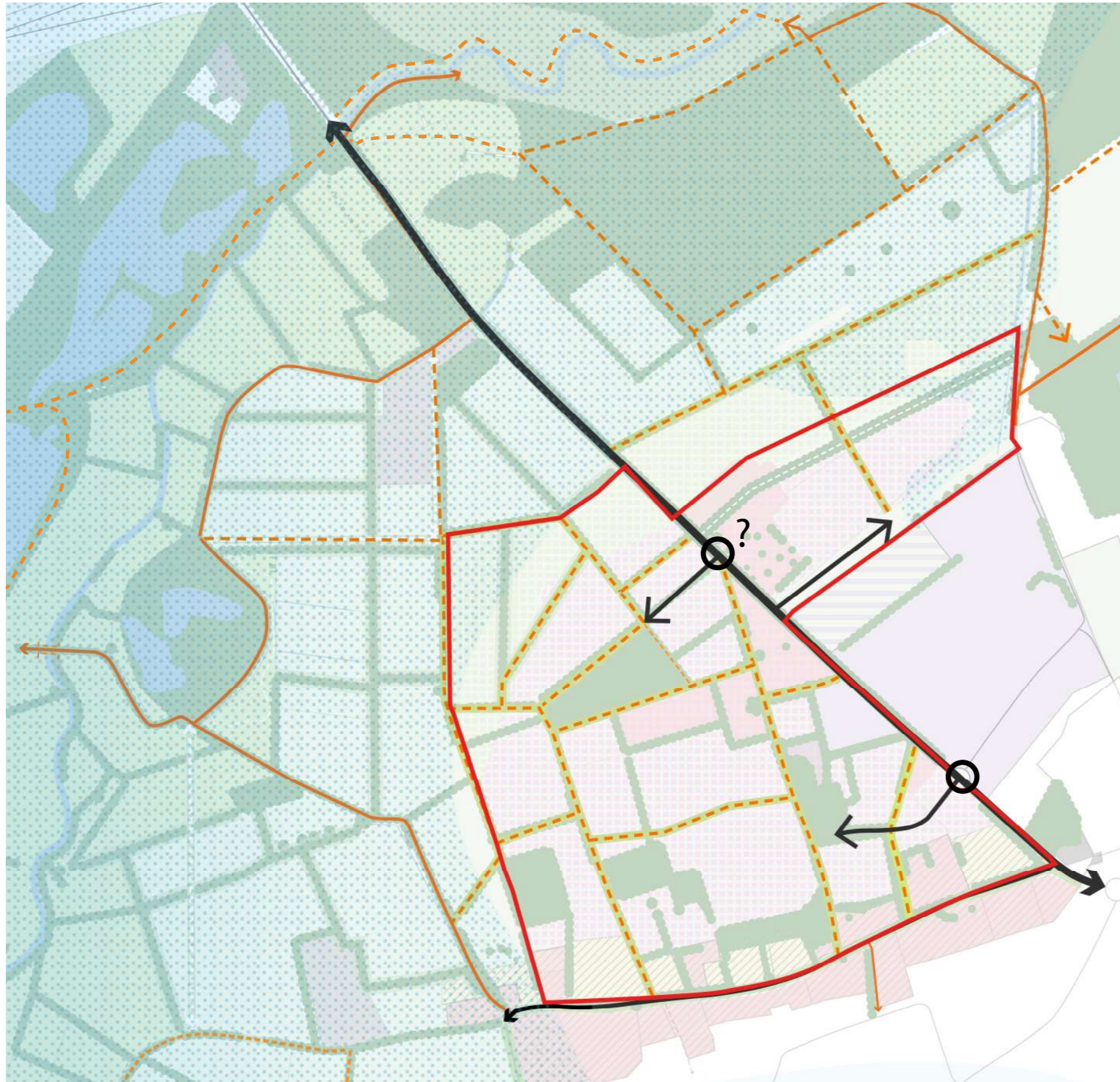
- Behoud en versterken kamerstructuur
- Behoud zandpaden
- Behoud enkele doorzichten over het landschap vanuit woongebied
- Karakteristiek Heuvelstraat behouden

## Wonen

- Herkenbare Waalrese identiteit
- Zorgvuldige dorpsafronding
- Landschappelijke overgang richting Dommeldal (inbedding van woonlandschap)
- Zoekgebied school



# Losliggende autostructuur

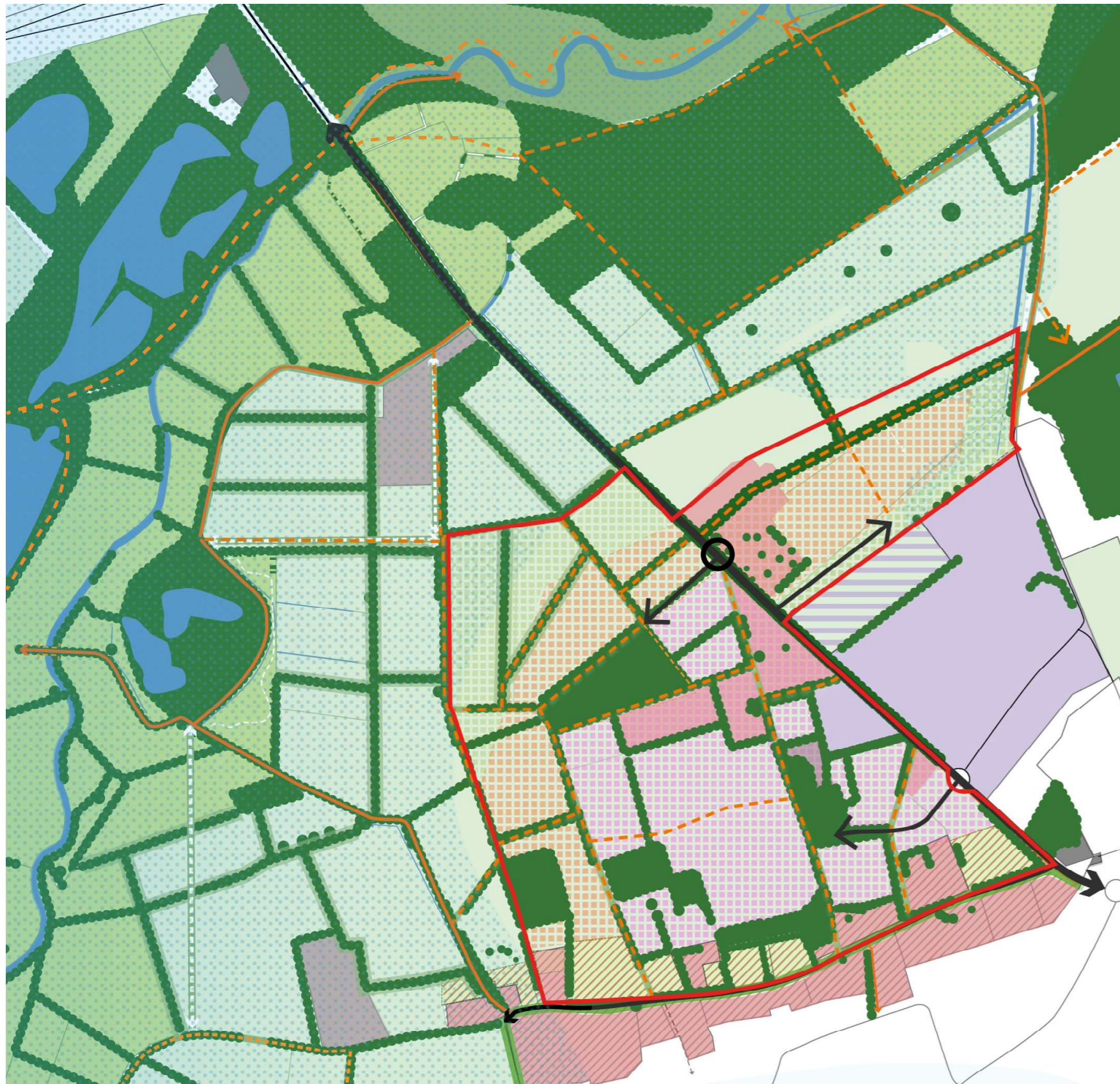


## Infrastructuur

- autoverkeer vanaf OLV-dijk, losliggend van zandpadenstructuur
- doorgaande fietsroute Elzenstraat (kern Waalre - aansluiting Dommelpad en Veldhoven)
- wandelnetwerk op basis van zandpaden, logische aansluitingen naar woongebied



# Uitgangspunten voor ontwikkelingen



-  behoud en inpassen bosjes
-  behoud en versterken houtwallen en heggen
-  behoud en versterken zandpaden
-  verbinden wonen met landschap
-  vernatten gronden in het beekdal
-  behoud karakter cultuurhistorisch lint Heuvel
-  zoekgebied wonen vanuit gebiedsvisie (2007)
-  zoekgebied wonen vanuit kadernota (2023)
-  aansluiten woonontwikkeling op OLV-dijk



## Uitdagende puzzel!

---





# SFEERBEELDEN

1. OPENBARE RUIMTE & PARKEREN

2. WONEN

3. ZANDPADEN EN LANDSCHAPPELIJKE INBEDDING

4. VOORZIENINGEN EN ONTMOETEN



# SFEERBEELDEN

1. OPENBARE RUIMTE & PARKEREN

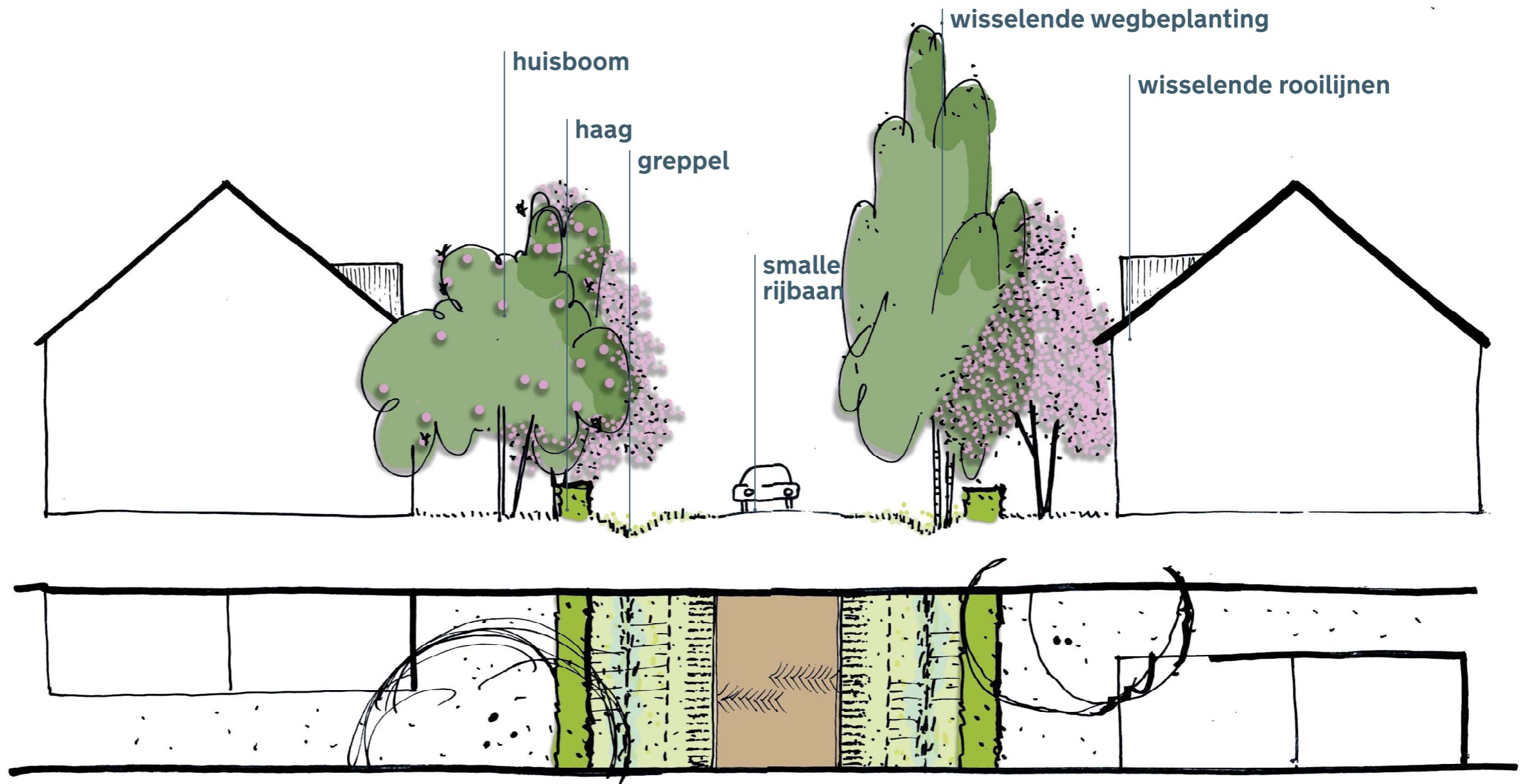
2. WONEN

3. ZANDPADEN EN LANDSCHAPPELIJKE INBEDDING

4. VOORZIENINGEN EN ONTMOETEN



# 1a. Landelijke linten | Inspiratie Heuvelstraat



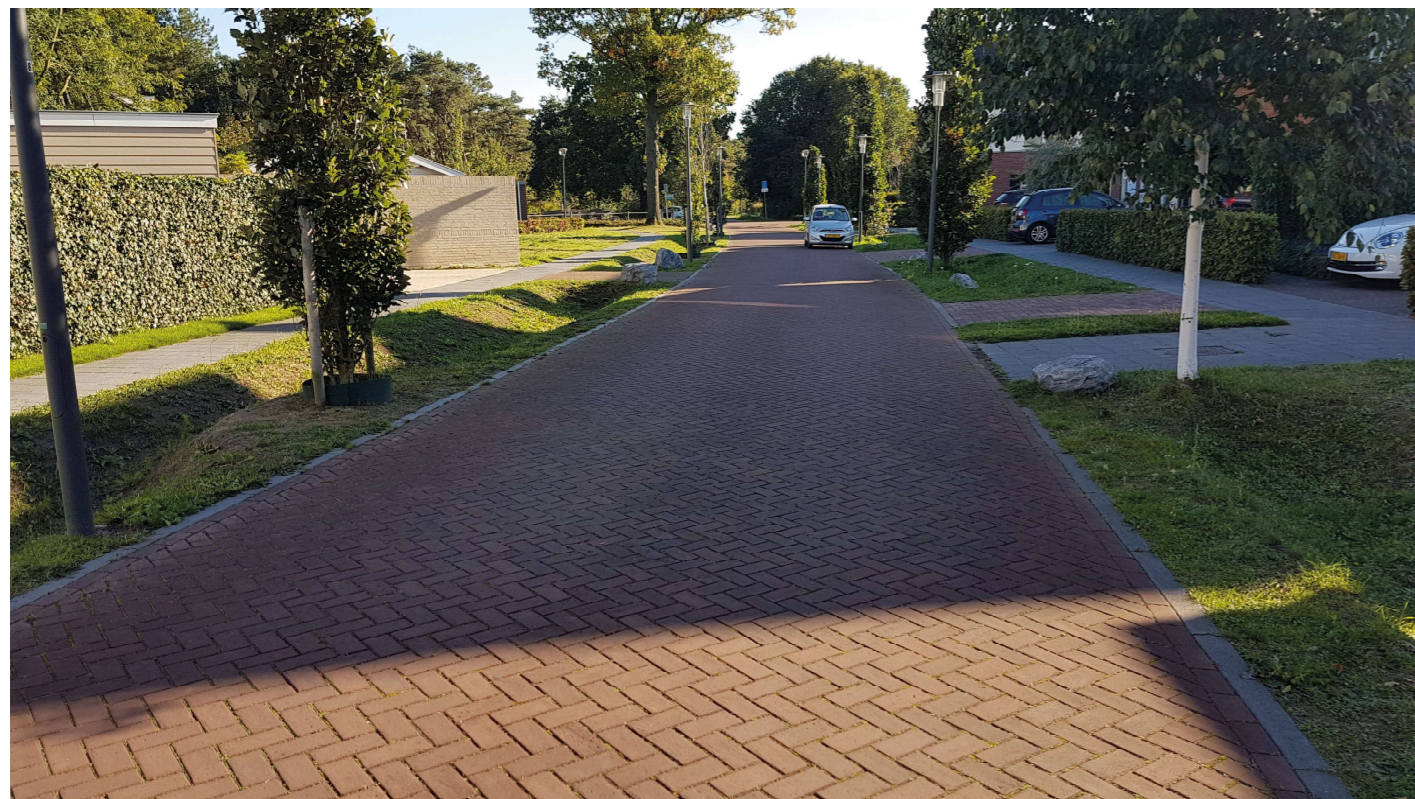


## 1b. Informele straten | auto te gast of autovrij





# 1c. Dorpse straten | wonen aan de straat



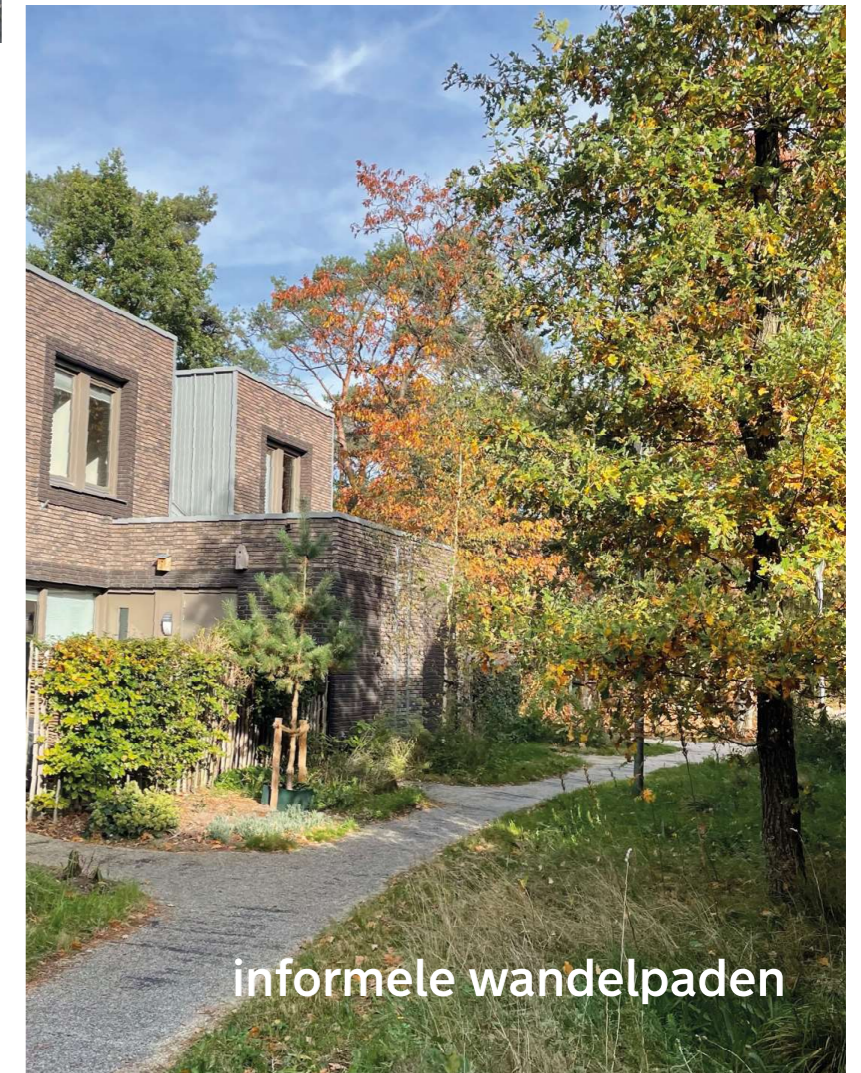


# 1d. Woonhoven / erven | kleinschalig collectief wonen rondom autovrije plek





# 1d. Parkeren | In hoven of aan de straat





# SFEERBEELDEN

1. OPENBARE RUIMTE & PARKEREN

**2. WONEN**

3. ZANDPADEN EN LANDSCHAPPELIJKE INBEDDING

4. VOORZIENINGEN EN ONTMOETEN



## 2a. Landelijk wonen | Inspiratie vanuit de Heuvelstraat





# 2b. Dorps/landschappelijk wonen



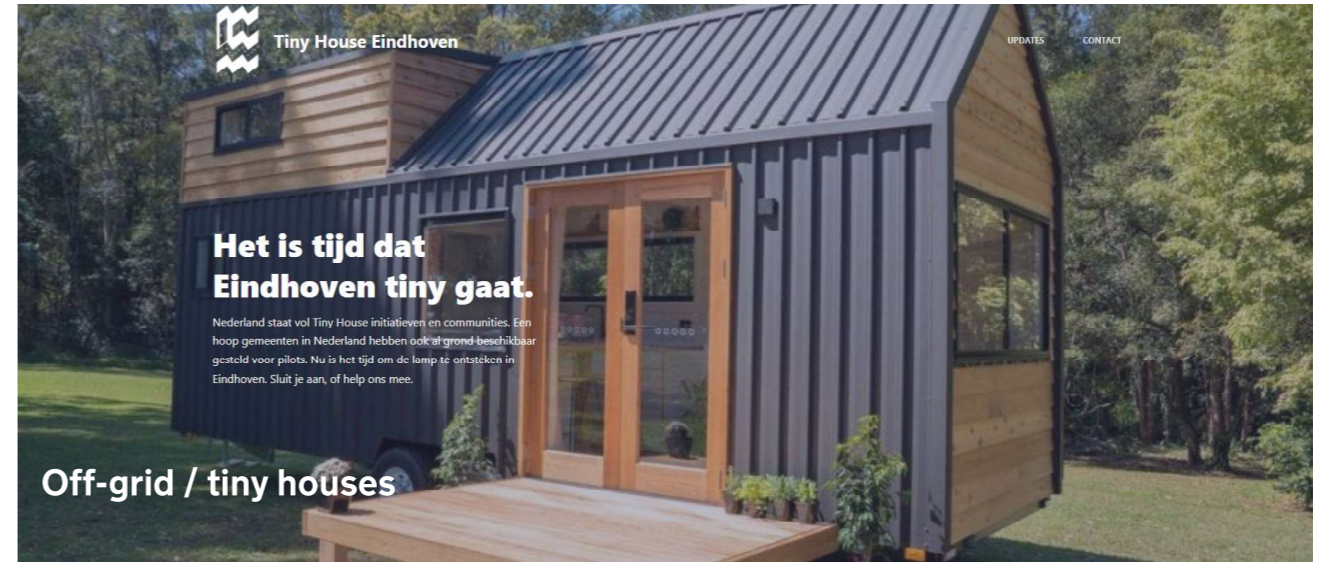


# 2c. Gestapeld wonen | Dorps/landschappelijk





## 2d. Anders wonen | Tijdelijk/ecologisch/tiny houses, cpo





# SFEERBEELDEN

1. OPENBARE RUIMTE & PARKEREN

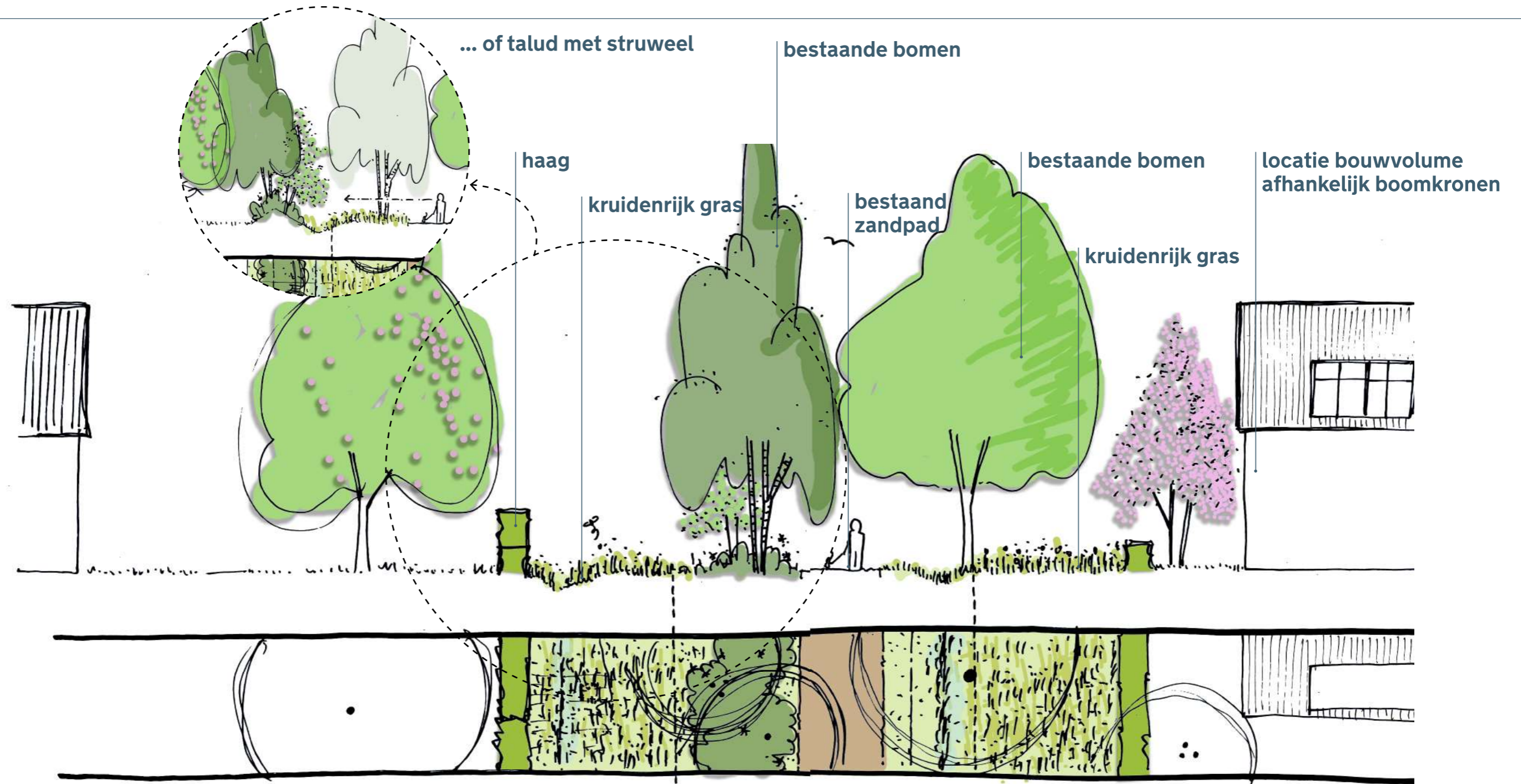
2. WONEN

**3. ZANDPADEN EN LANDSCHAPPELIJKE INBEDDING**

4. VOORZIENINGEN EN ONTMOETEN



### 3. recreatieve zandpaden en landschappelijke inbedding





# SFEERBEELDEN

1. OPENBARE RUIMTE & PARKEREN

2. WONEN

3. ZANDPADEN EN LANDSCHAPPELIJKE INBEDDING

4. VOORZIENINGEN EN ONTMOETEN



## 4. ontmoetingsplekken en voorzieningen



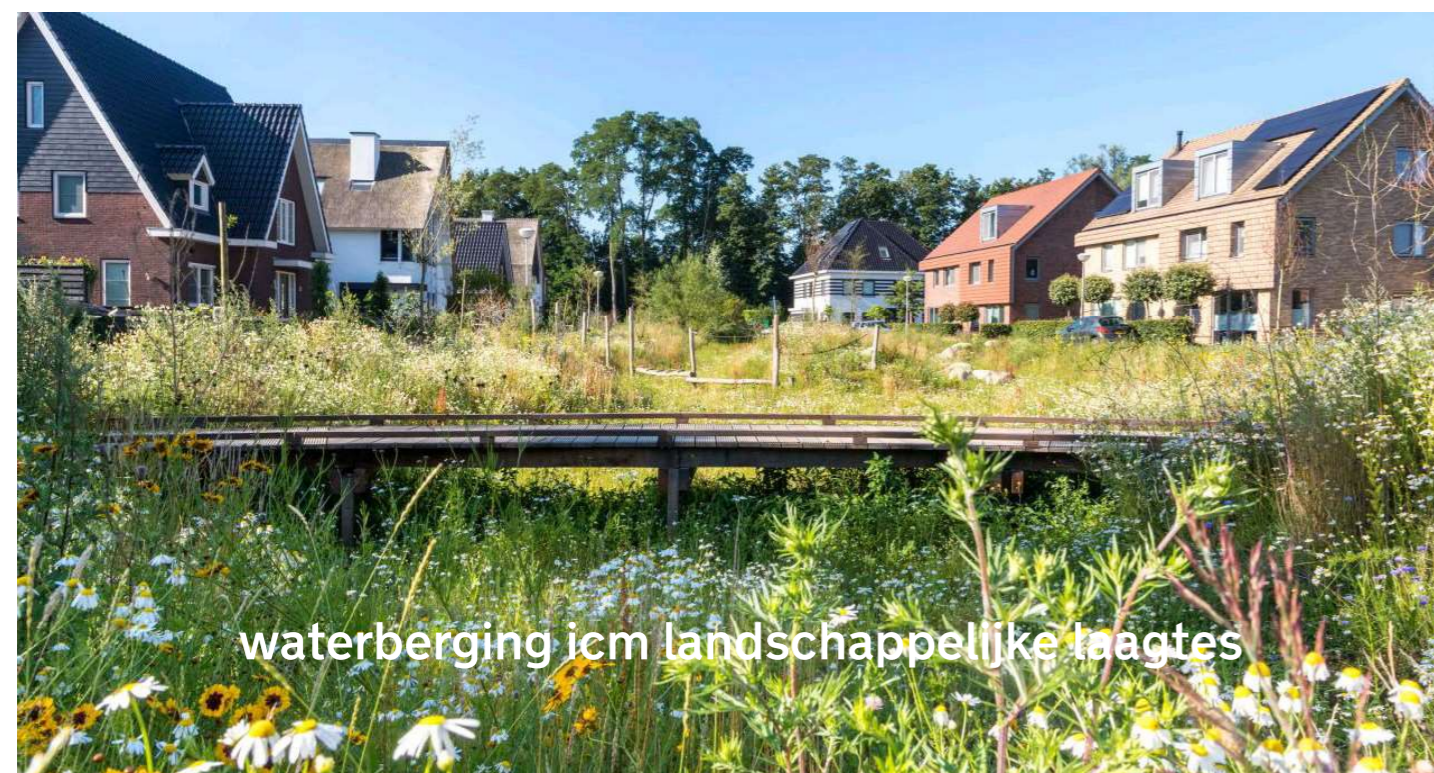
brede school



natuurlijk spelen



## 4. ontmoetingsplekken en voorzieningen





**RUIJTER  
DE ER  
HOEVEN**