

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.

Bekijk de website voor meer informatie

waalre.nl/fase3

Het Klooster Waalre
2 november

Info Avond

Aan de slag met de stedenbouwkundige visie

Hoe ontwikkelt Waalre Noord fase 3 zich?

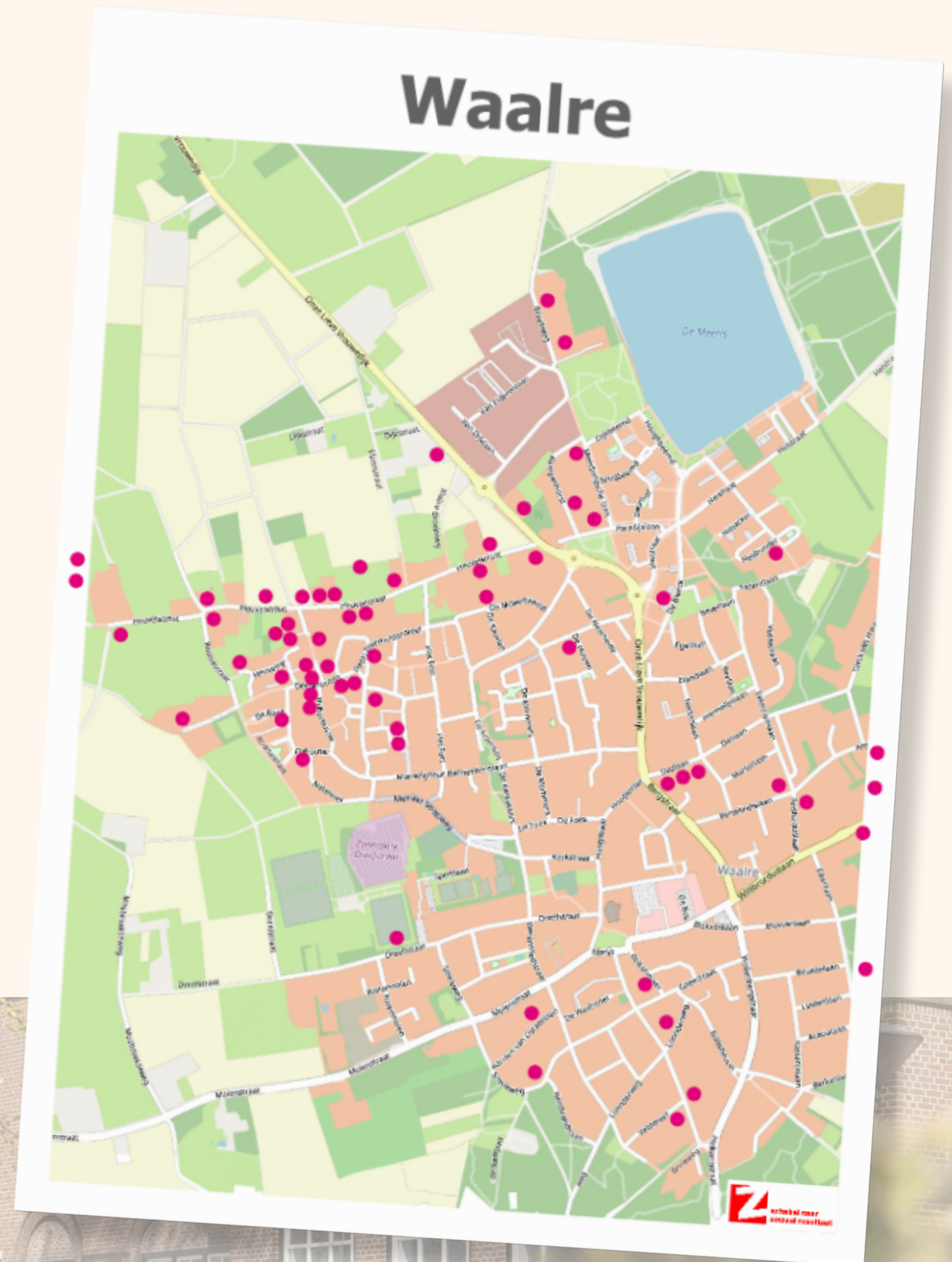
Waar komt woningbouw?

Waalre Noord Fase 3

Vervolg op het buurtgesprek van 22 juni '23
Graag aanmelden via mail: waalrenoord@waalre.nl

INFO AVOND

- Wanneer: Donderdag 2 november 2023
- Locatie: Het Klooster Waalre
- Aanwezigen: ± 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.



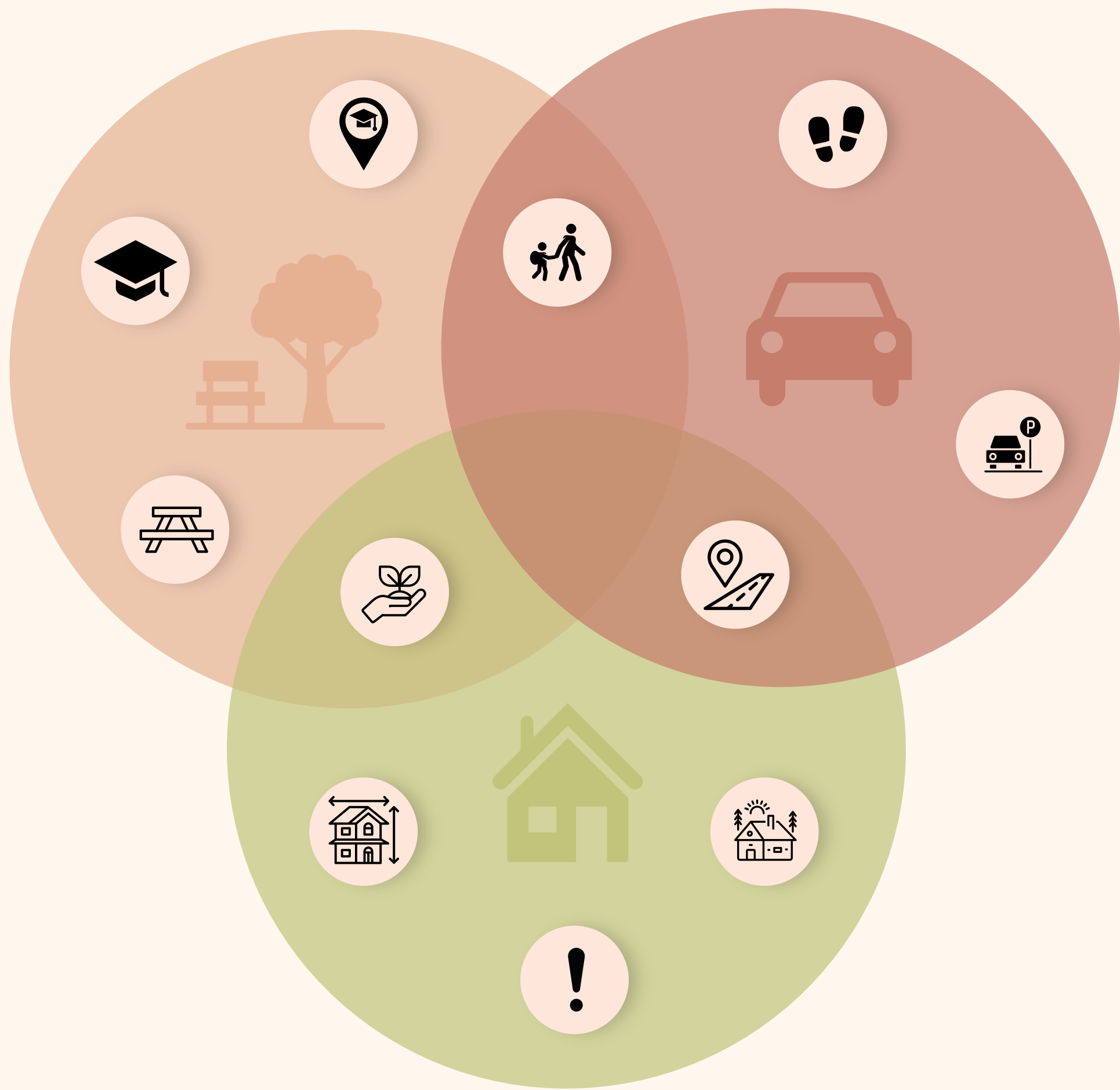


Sfeer impressie van de info avond

Buurtgesprek van input naar thema's

De kwalitatieve input van belanghebbenden is via een thematische analyse vertaald 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.).

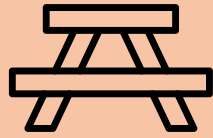
Maar ook zorgen werden geuit over mogelijke geluidshinder door toenemend verkeer en het schoolplein. Daarnaast werd de hoogte van de school aangekaart en de mogelijke impact die deze hoogte zou hebben op de landelijke stijl van de omgeving.



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

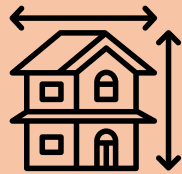
Tijdens de avond werd er door enkele bewoners de wens voor kunst in de nieuwe wijk geuit. Daarnaast werd de behoefte aan voorzieningen en faciliteiten, vooral voor senioren, benadrukt.



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 huurwoningen 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.



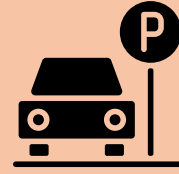
WONEN/MOBILITEIT - Heuvelstraat

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.



QUOTES

"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.



