

**RIJN
VER 30
HOEVEN**

RUIMTELIJKE STUDIE LOCATIE BASISCHOOL

GEBUNDELDE NOTITIE | WAALRE-NOORD FASE 3 | GEMEENTE WAALRE | 10 JULI 2025

Ruimtelijke studie | locatiestudie inpassing basisschool



Het onderliggende stedenbouwkundig plan is na presentatie in december 2024 aangepast, onder meer naar aanleiding van opmerkingen en aantal/aandeel betaalbare woningen. Op deze plankaart is op elke potentiële schoollocatie woningbouw ingetekend.



schoollocatie in gebiedsvisie 2024

Gebiedsvisie 2024

In de gebiedsvisie Waalre Noord Fase 3 is de locatie op de hoek Heuvel / Onze Lieve Vrouwendijk aangemerkt als mogelijke locatie voor de nieuwe basisschool.

Tijdens de uitwerking naar een schetsontwerp ontstond de vraag of dit ook de beste locatie voor een school is, of dat er ook alternatieven zijn. Deze vraag heeft geleid tot deze ruimtelijke locatiestudie.

Met behoud van de ruimtelijke en landschappelijke hoofdstructuur zijn meerdere locaties onderzocht, de 5 meest voorstelbare locaties worden weergegeven in dit document.

De ruimtelijke afwegingen zijn per locatie beschreven.

Locatie:

1 | Heuvelstraat / Onze Lieve Vrouwendijk
(conform gebiedsvisie en schetsontwerp 2024)

2 | Kleine Broekweg

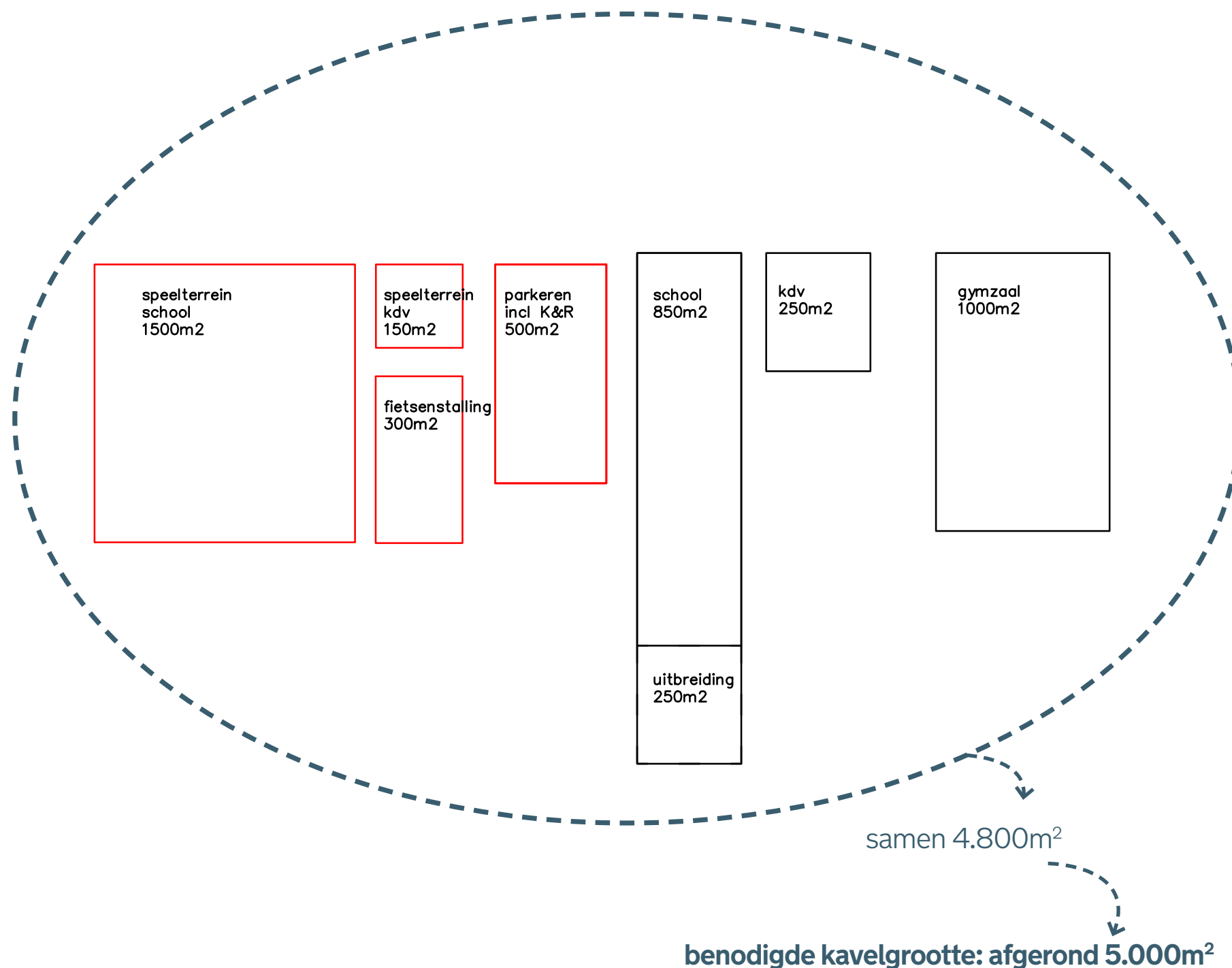
3 | Aan de zuidzijde woonkern

4 | Aan het centrale park van de woonkern

5 | Aan noordzijde in het nieuwe woonbos

Actuele concept-plankaart juli 2025

Basisschool | programmatisch programma van eisen



Programma en kaders basisschool

Conform gemeentelijk programma van eisen (mei 2023)

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

Kavelgrootte: > 5.000m²

Aanvullende ruimtelijke uitgangspunten

- auto-ontsluiting los van fiets- en wandelontsluiting
- parkeren inclusief kiss & ride vanuit hoofdlus nieuwe wijk
- schoolplein en gebouw landschappelijk verankerd in het plan. Bijvoorbeeld omzoomt met een haag of opgenomen in het bos.
- uit het verkeersonderzoek blijkt een grotere normatieve parkeerbehoefte (+600m²), daarom een voorkeur voor een **kavel van minimaal 5500m²**

Studies schoollocaties

locatie 1
Heuvelstraat / Onze Lieve
Vrouwendijk



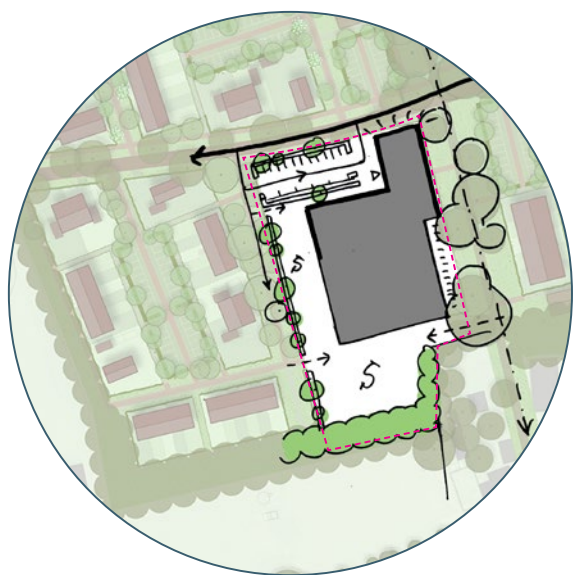
aan de kern van Waalre op de
hoek OLVdijk en Heuvelstraat

locatie 2
Kleine Broekweg



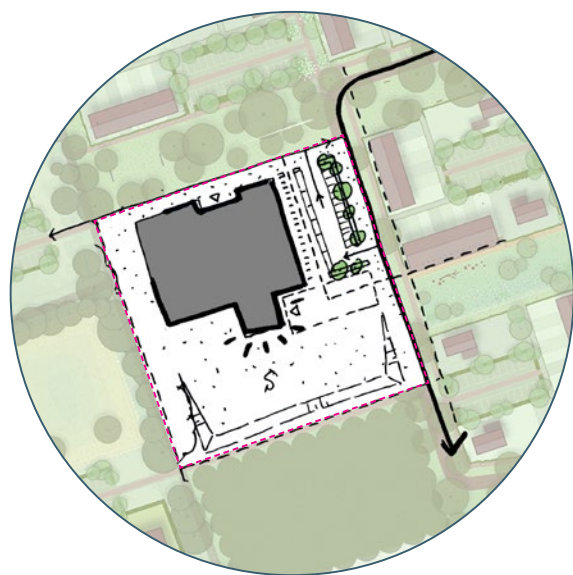
nabij kern Waalre en entree
in de wijk

locatie 3
aan de zuidzijde van
het plan



zuidzijde van de wijk
aan fietspad

locatie 4
aan het park in het plan



midden in de wijk aan
het park

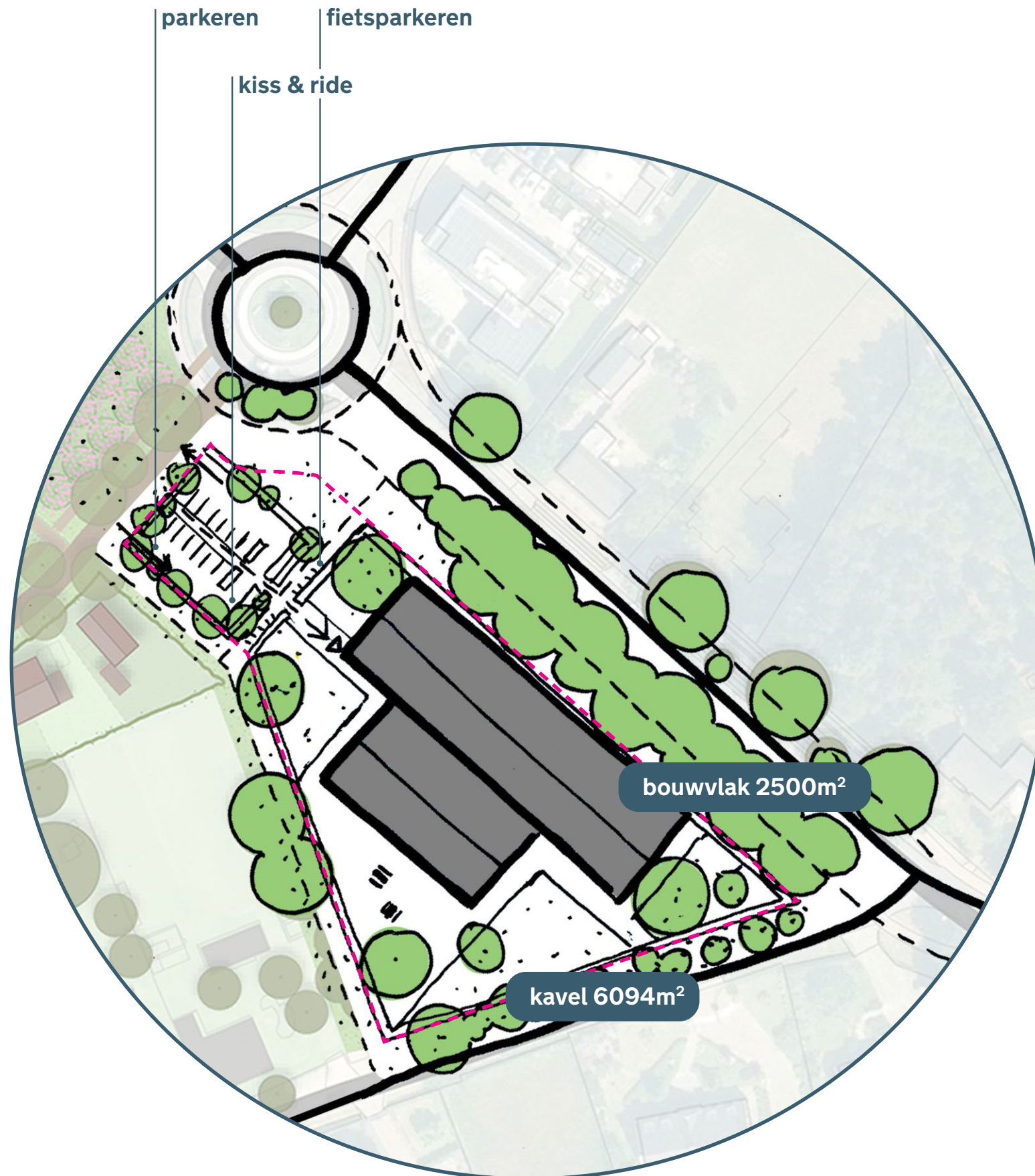
locatie 5
aan noordzijde in het plan



aan noordelijke entree
in bossen

Locatie 1 | Heuvelstraat / Onze Lieve Vrouwendijk

volgens schetsontwerp december 2024



Aan de kern van Waalre op de hoek OLVdijk en Heuvelstraat

- + gunstige ligging t.o.v. Waalre dorp
- + school als voorpost van de wijk
- + autoverkeer direct afgevangen vooraan in de wijk
- + langzaamverkeer vanuit Heuvelstraat, los van autoverkeer
- bouwvolume heeft een forse maat en schaal, vraagt heel goede architectuur om aan te sluiten bij het historische en landelijke karakter van de Heuvelstraat
- het perceel is de laagste plek in het landschap
- risico op halen en brengen via de Heuvelstraat
- gebruik naastgelegen perceel (paarden)

minderen woningen SO juni 2025
38 woningen:
- 18 appartementen (sociale huur)
- 20 appartementen (goedkope koop)

Locatie 2 | Kleine Broekweg



Nabij kern Waalre en entree in de wijk

- + gunstige ligging t.o.v. Waalre dorp
- + benutten beperking vanuit hindercontour autogarage
- + autoverkeer direct afgevangen vooraan in de wijk
- wat verstopte ligging, beperkte zichtbaarheid
- ingeklemd tussen twee particuliere woningen
- deel van het zandpad wordt verhard
- scheiden van fiets- en autobewegingen vraagt aandacht bij uitwerking
- verkeersbewegingen rondom het groene entreebrinkje

minderen woningen SO juni 2025
27 woningen:
- 10 rug-aan-rug (sociale huur)
- 10 rug-aan-rug (middeldure huur)
- 7 rijwoningen (middeldure koop)

Locatie 3 | aan de zuidzijde van het plan



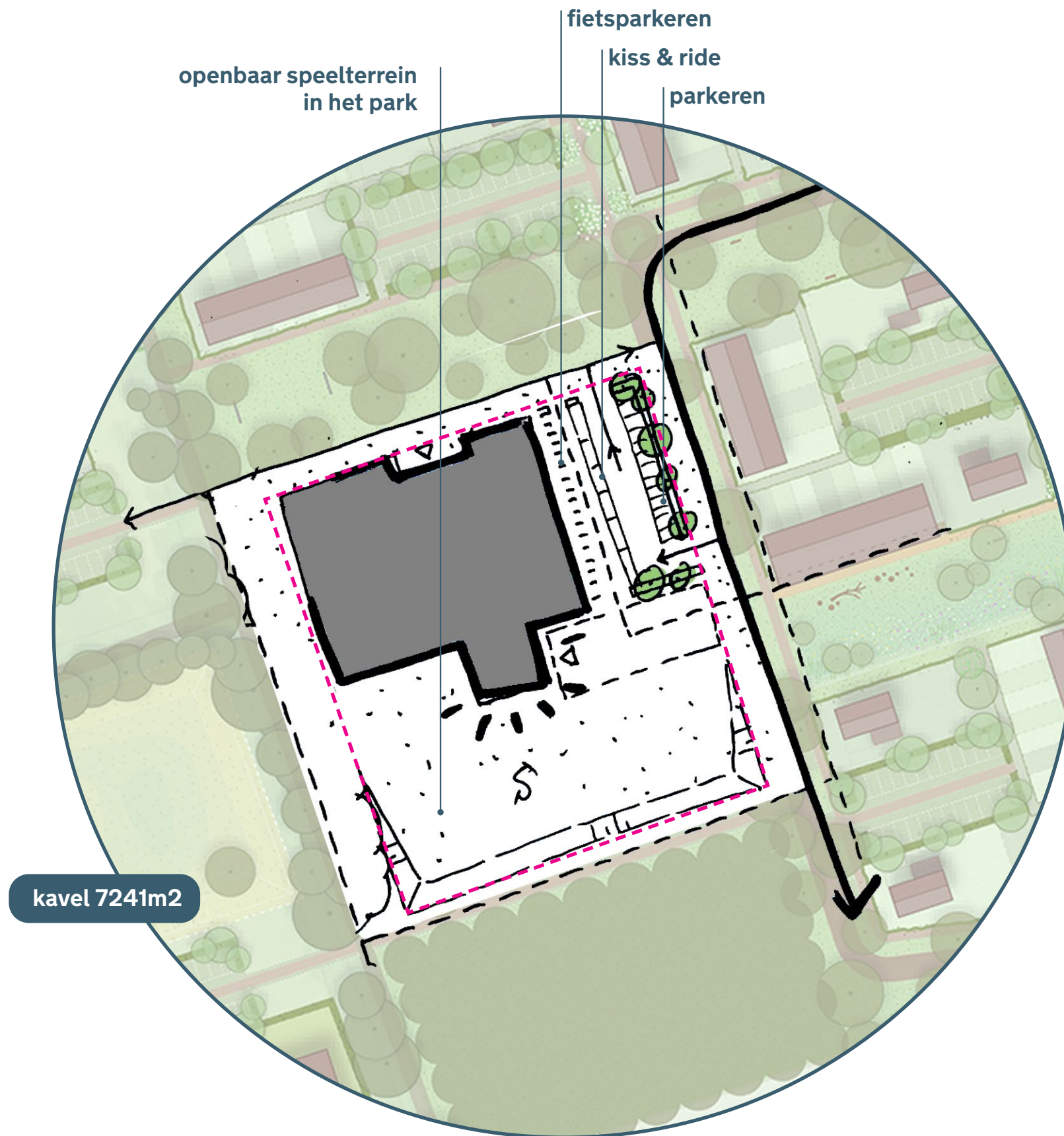
Zuidzijde van de wijk, aan doorgaande fietsroute

+ vanuit doorgaande fietsroute (Elzenstraat) goed en veilig bereikbaar
+ centrale ligging in de wijk: kinderen zelfstandig naar de school vanuit de nieuwe wijk

- meer verkeer de wijk in en verder gelegen vanuit Waalre-dorp
- wat minder logisch gepositioneerd tov omliggende woonvelden
- risico op halen en brengen via de Heuvelstraat

minderen woningen SO juni 2025
24 woningen:
- 19 starterswoningen (middeldure huur)
- 2 tweekapper + garage (middeldure koop)
- 3 vrijstaand + garage (middeldure koop)

Locatie 4 | aan het park in het plan



Midden in de wijk aan het park

- + centrale ligging in de wijk: kinderen zelfstandig naar de school vanuit de nieuwe wijk
- + halen en brengen gegarandeerd niet meer vanuit Heuvelstraat
- + spelen is onderdeel van het park en openbaar
- + gelegen direct aan omliggend landschap: aanleidingen om te benutten voor buitenspel en educatie
- meer verkeer de wijk in en verder gelegen vanuit Waalre-dorp
- zorgvuldige en alzijdige architectuur is van belang (kostenverhogend)
- aandacht voor passende maat en schaal om zich te voegen naar de omliggende woningen en landschap
- aandacht voor goede inpassing naar en in het park

minderen woningen SO juni 2025
20 woningen:
- 15 rijwoningen (middeldure koop)
- 2 tweekapper + garage (middeldure koop)
- 3 vrijstaand + garage (middeldure koop)

Locatie 5 | aan noordzijde in het plan



Aan noordelijke entree, in bossen

- + direct gelegen aan de hoofdonsluiting Onze Lieve Vrouwendijk
- + autoverkeer direct afgevangen vooraan in de wijk
- + gelegen aan directe fietsroute (Elzenstraat) naar Waalre-Dorp
- + ruimtelijke draagkracht van de plek is door bossfeer hoger
- + bouwvolumes van de basisschool en appartementen sluiten makkelijker op elkaar aan en vormen een eenheid
- + mogelijk dubbelgebruik parkeerplaatsen personeel en bewoners
- + gelegen direct in en aan omliggend landschap: aanleidingen om te benutten voor buitenspel en educatie

- verder gelegen van Waalre dorp (500m vanaf hoek Heuvelstraat / OLV Dijk)
- aandacht voor architectonisch geheel met de appartementen

minderen woningen SO juni 2025

19 woningen:

- 10 appartement (sociale huur)
- 3 appartement (goedkope koop)
- 6 tweekapper (middeldure koop)