



DIEPERS - MOLENHOEVEN HEEZE LOCATIESTUDIE

20 april 2026

Opgesteld door:

In opdracht van:



Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem

tel 0183 821 497

email info@buroburg.nl

web www.buroburg.nl



gemeente
HEEZE-LEENDE

INHOUDSOPGAVE

PLANLOCATIE EN OMGEVING	4
BELEIDSASPECTEN & EXTERNE INVLOEDEN	6
HISTORISCHE ONTWIKKELING	9
HUIDIGE SITUATIE	11
STUDIE LOCATIE DIEPERS MOLENHOEVEN	13
PARKEREN, BOMEN	17
SFEERBEELDEN EN REFERENTIES	19

PLANLOCATIE EN OMGEVING



KADASTRALE GRENZEN



Kadastrale grenzen

BELEIDSASPECTEN

Tijdelijk omgevingsplan

Voor de planlocatie gold tot 31 december 2023 het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kom Heeze' (vastgesteld op 21 april 2013). Hoewel bestemmingsplannen vanaf 1 januari 2024 niet meer in werking zijn vanwege de invoering van de Omgevingswet, is de inhoud ervan van rechtswege overgezet in het tijdelijke Omgevingsplan van de gemeente Heeze-Leende.

Binnen de planlocatie geldt de activiteit 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Rondom de planlocatie bevindt zich overwegend de activiteit 'Wonen'.

In het tijdelijke Omgevingsplan is woningbouw op de onderzoekslocatie nog niet voorzien. Met een wijziging of afwijking van het Omgevingsplan kan een woningbouwontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

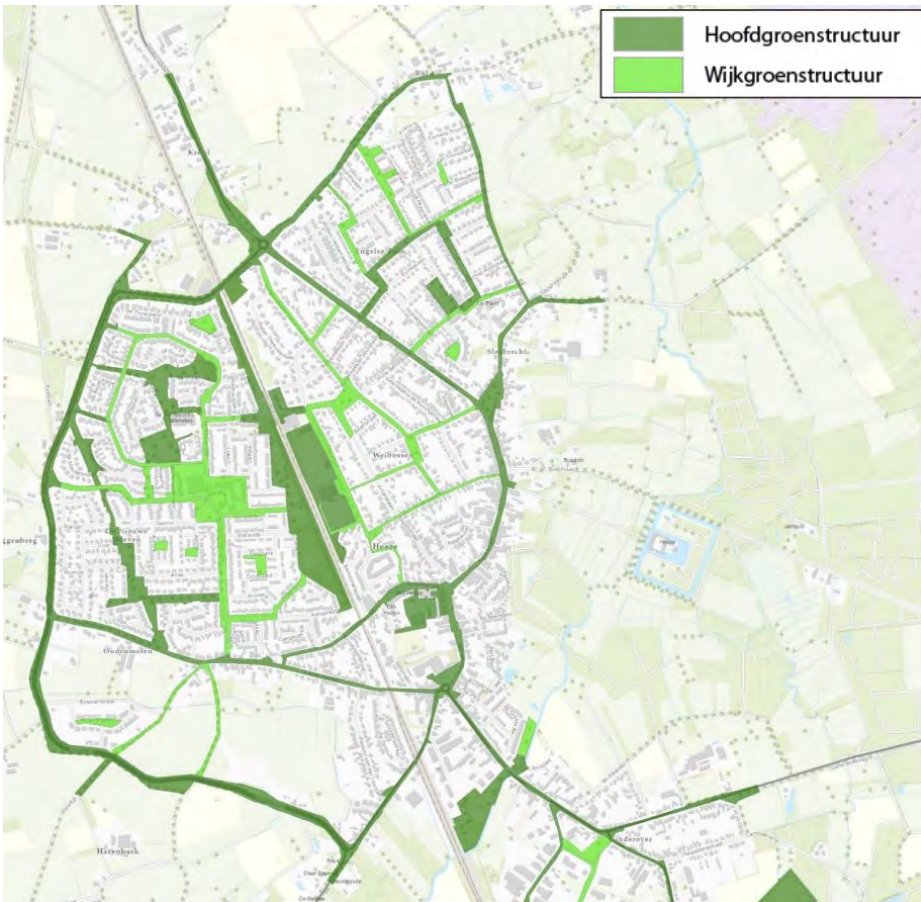
Groenbeleid

Het plantsoen langs het spoor is beleidsmatig onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Heeze, zoals opgenomen in het Groenstructuurplan Heeze Leende. In algemene zin betekent dit dat er voorzichtig mee moet worden omgesprongen. Wanneer ingrepen (nieuwe woongebouwen) plaatsvinden zal dit gecompenseerd moeten worden met een kwalitatieve impuls voor de groenstructuur.

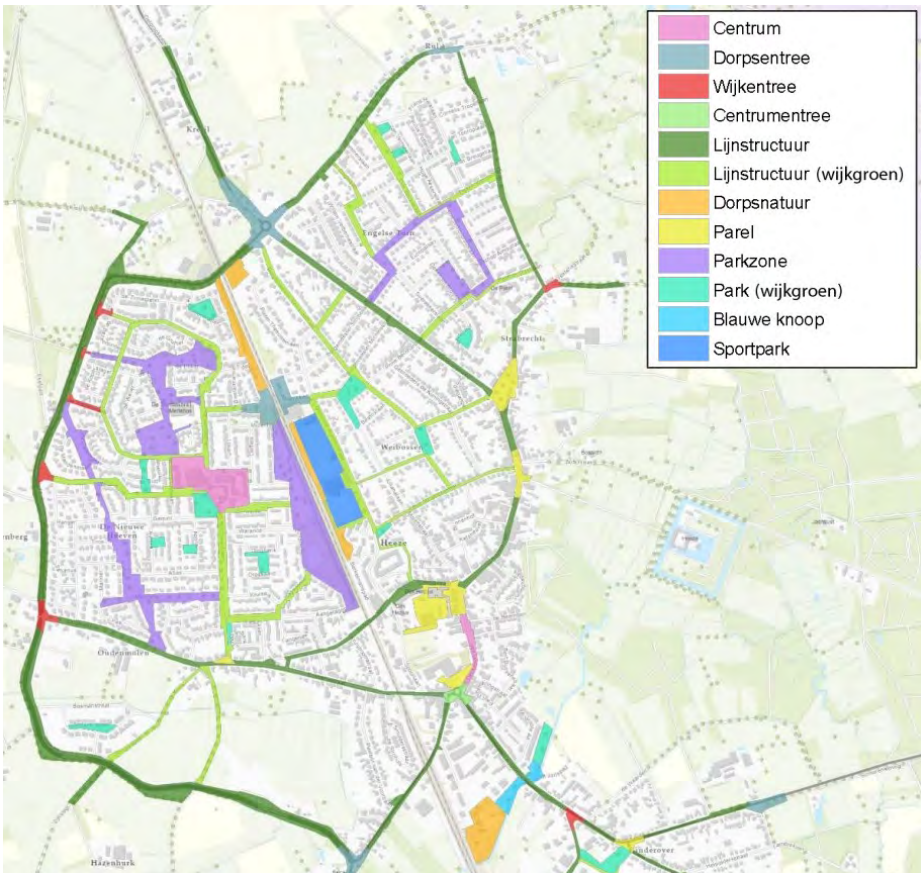
In het beleid is het plantsoen overigens aangewezen als parkzone. Het heeft nu als park niet zo veel betekenis, het is meer een groenstrook.



Uitsnede 'Bestemmingsplan Kom Heeze'



Uitsnede 'Groenstructuurkaart: hoofd- en wijkgroenstructuren'



Uitsnede 'Groenstructuurkaart - typeringen'

EXTERNE INVLOEDEN

Er is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een QuickScan uitgevoerd om mogelijke milieubelemmeringen in kaart te brengen voor deze locatie.

Bedrijven en milieuzonering

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' worden richtafstanden gehanteerd voor milieubelasting zoals geur, stof, geluid en veiligheid. In de omgeving van het plangebied liggen verschillende functies zoals een basisschool, sportvoorzieningen, een supermarkt en een parkeerplaats, met uiteenlopende afstanden tot het plangebied.

De meeste omliggende functies voldoen aan de richtafstanden of liggen op voldoende afstand. Alleen het sportpark Weibossen ligt relatief dichtbij (40 meter) en voldoet niet aan de richtafstand voor geluid (50 meter). Daarom moet de mogelijke geluidshinder van dit sportpark op de nieuwe ontwikkeling nader worden onderzocht.

Externe veiligheid

De planlocatie ligt gedeeltelijk binnen het brandaandachtsgebied en volledig binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van het spoor. Nadere onderbouwing voor het groepsrisico is nodig.

Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit worden geen knelpunten verwacht. Wel ligt het gebied binnen aandachtszones voor externe veiligheid van het spoor (brand, explosie en gifwolk), waardoor een verantwoording van het groepsrisico vereist is.



EXTERNE INVLOEDEN

Geluid

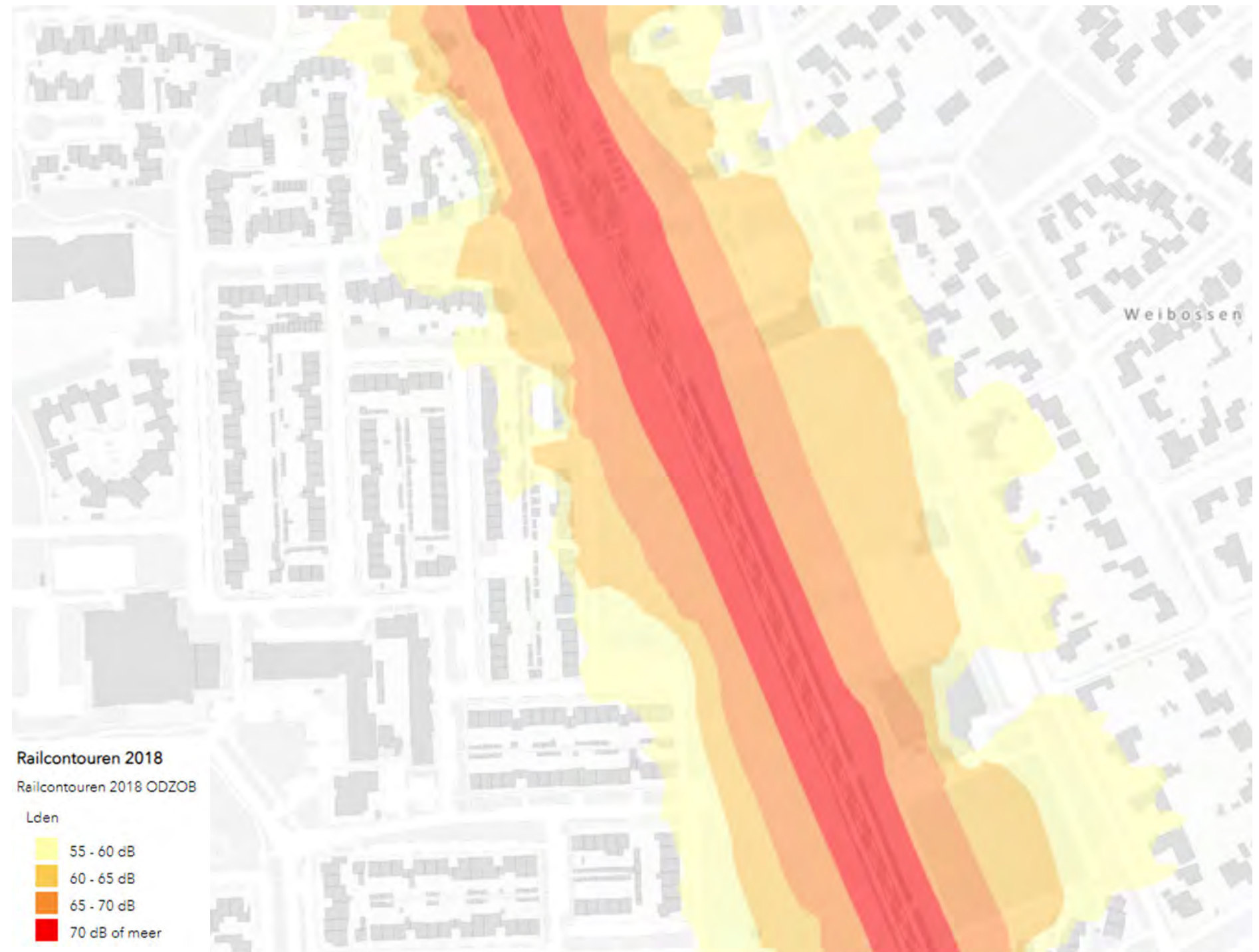
Voor het aspect wegverkeerslawaai kan geconcludeerd worden dat dit geen hinder vormt voor deze ontwikkeling

Uit de QuickScan blijkt dat vooral geluid van het spoor een belangrijk aandachtspunt is. De geluidsbelasting overschrijdt de wettelijke normen, waardoor aanvullende maatregelen (zoals dove of geluidluwe gevels) en een uitgebreid akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn. Ook trillingen door het spoor moeten nader onderzocht worden.

Geur en gezondheid

Op het gebied van geur en gezondheid lijkt sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, maar dit moet nog worden aangetoond met onderzoek. Bedrijven in de omgeving, met name een nabijgelegen sportpark, kunnen mogelijk geluidshinder veroorzaken en vragen om nadere toetsing.

Verder zijn er aandachtspunten voor natuur en ecologie (stikstofdepositie en beschermde soorten), archeologie en cultuurhistorie (hoge verwachtingswaarde) en een mogelijke m.e.r.-beoordelingsplicht. Meerdere milieuaspecten vormen mogelijk een belemmering voor de ontwikkeling, waardoor aanvullend onderzoek nodig is voordat de ontwikkeling kan doorgaan.



Railcontouren geluidbelasting

HISTORISCHE ONTWIKKELING

De Nieuwe Hoeven

Het gebied is lange tijd onbebouwd gebleven en een landelijke uitloper van Heeze. Eind 19e eeuw is de spoorlijn Eindhoven-Maastricht door het gebied aangelegd.

Pas vanaf begin jaren '70 is het gebied in ontwikkeling gebracht met projectmatige woningbouw. De wijk 'De Nieuwe Hoeven' is een typische jaren '70 wijk met een planmatige, orthogonale hoofdstructuur en veel rijwoningen.

Plantsoen langs het spoor

Aan de zijde van het spoor werd enige afstand gehouden tot aan de nieuwe woningen. Zo ontstond een groenstrook die vanaf het station zuidwaarts loopt met een 'zaagtand' grens tot de nieuwe bebouwing.

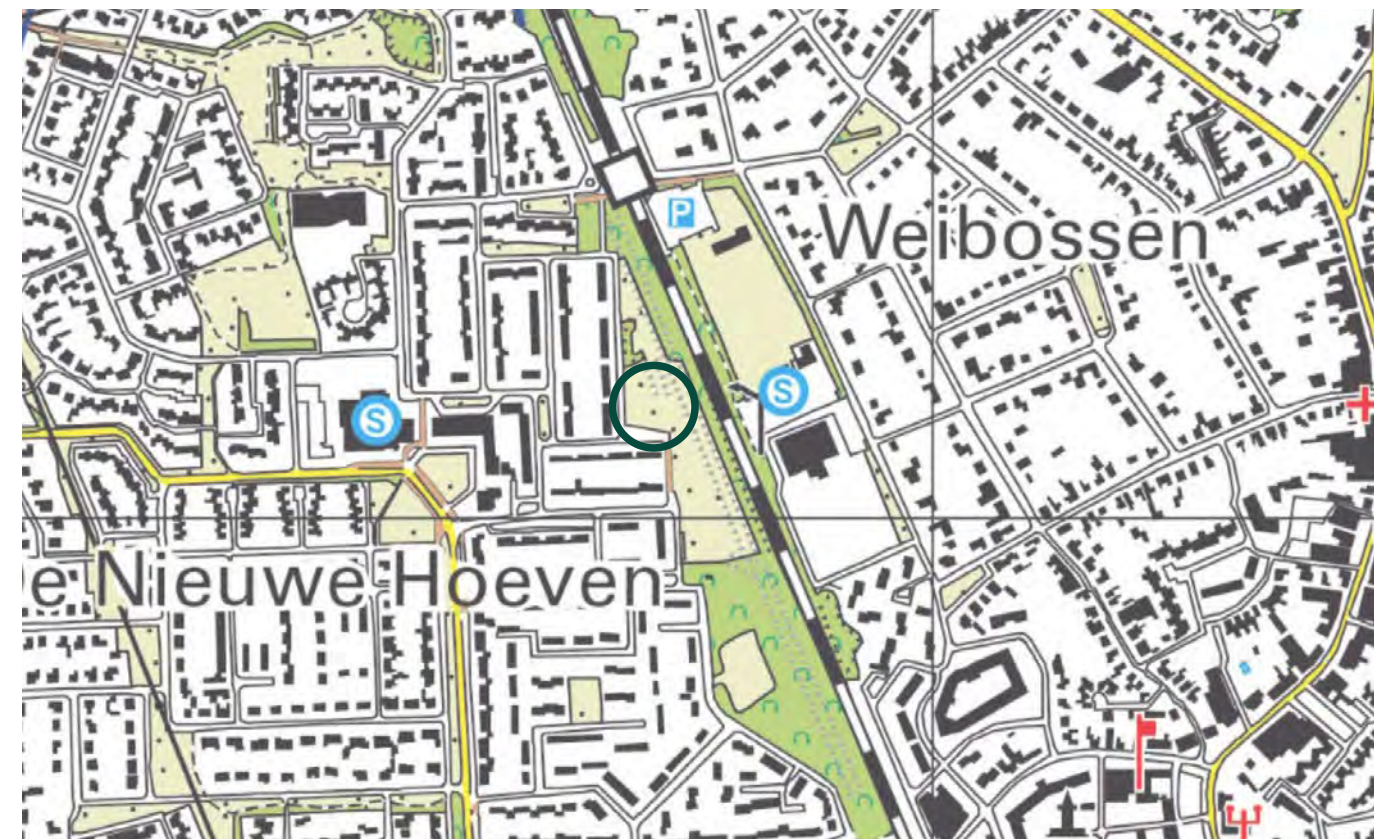
Voorkanten van bestaande woningen zijn gericht naar de groene ruimte. De groenstrook is beplant met enkele mooie, forse bomen maar kent ook veel struweel. De strook is eerder aan te merken als plantsoen dan als park. Wandelpaden ontbreken, er zijn wel enkele olifantenpadjes en ook een (verouderde) speeltuin.



Historische kaart anno 1940



Historische kaart anno 1980



Topografische kaart huidige situatie

VISIE SPOORPARKZONE

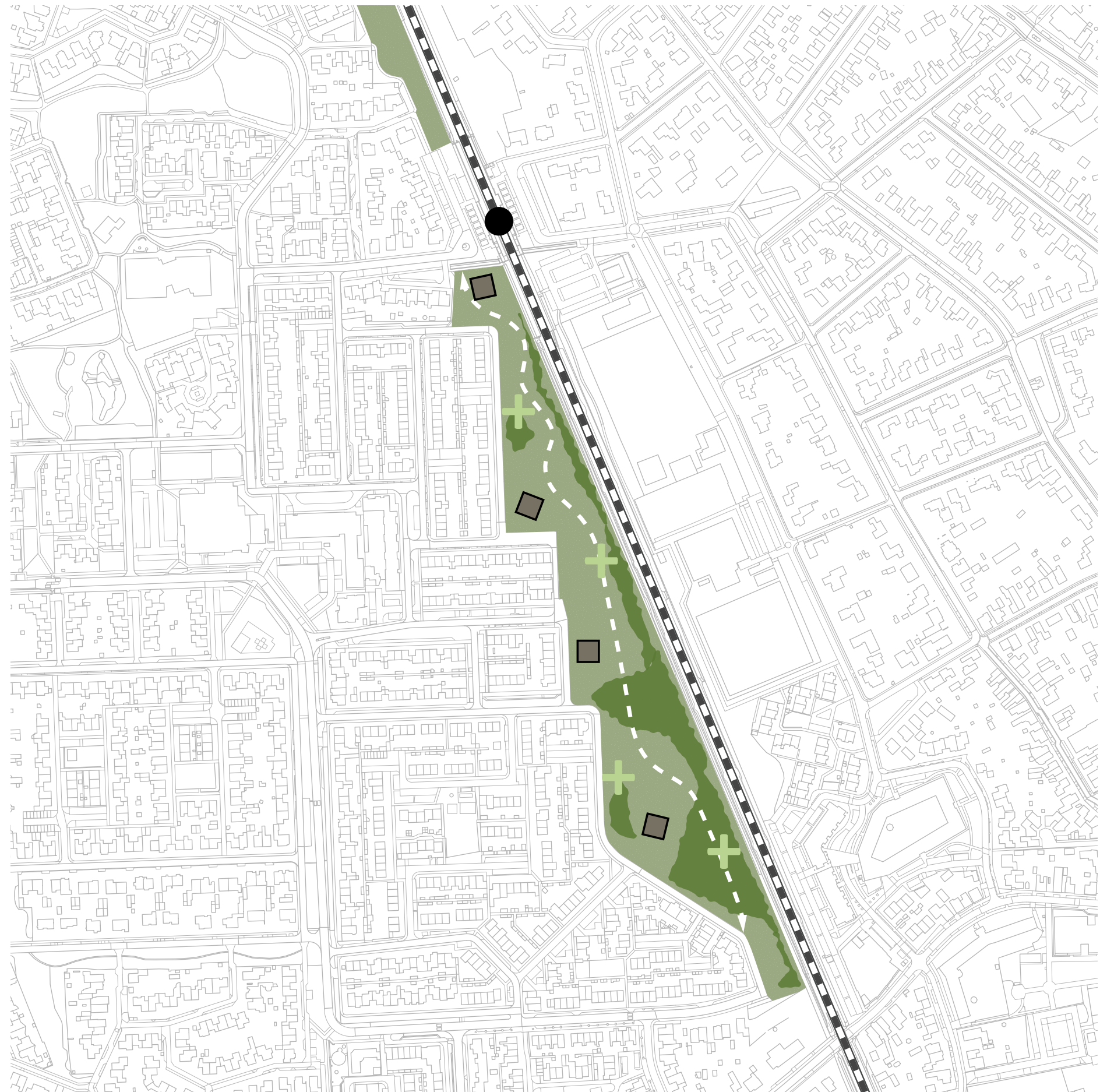
Van groenstrook naar park

Om de groenzone meer betekenis te geven zou een ontwikkeling van plantsoen naar park heel wenselijk zijn. Een parkstrook waarin wandelpaden, sport- en recreatievoorzieningen, wandelpaden en ook extensieve woningbouw een plek vindt. Parkwoningen in kleine, compacte clusters dragen bij aan de levendigheid in het park en zorgen voor sociale interactie.

Uit de stedenbouwkundige verkenning komen kansen naar voren op andere plekken in deze sporparkzone soortgelijke woongebouwen te realiseren, waarbij dit ook gepaard moet gaan met een impuls (herinrichting) voor het park. Dit beeld is in de visie opgenomen, concreet wordt dit op dit moment nog niet opgepakt.

Als in een later stadium deze ontwikkeling wordt doorgezet moet hier een aparte ruimtelijke procudere én een seperate omgevingsdialoog met de betreffende buurt worden gestart. In het kader van ruimtelijke kwaliteit zal bij een volgende ontwikkeling worden aangesloten op de bij dit plan behorende beeldkwaliteit voor de locatie aan de Diepers en Molenhoeven. Daarbij gaat het om het samengaan van een kleinschalige woonontwikkeling met een impuls (herinrichting) voor het park.

- Spoorparkzone
- Kwaliteitsimpuls groen
- Mogelijke locaties woningen
- Station Heeze



Mogelijke locaties woningontwikkelingen spoorparkzone

SCHETS HUIDIGE SITUATIE

Schaal 1:500

Gedateerde speeltuin, veel
verharding in het groen

Behoudenswaardige bomen

16 parkeerplaatsen

Grote verharde ruimte, overvloedige verharding



IMPRESSIE HUIDIGE SITUATIE



Groot vlak verharding bij Diepers



Bestaande parkeerplaatsen en bomen



Bestaande woningen grenzend aan de onderzoekslocatie



Verstoep struinpootje langs het spoor



Parkeerplaatsen en verouderde speeltuin aan de Molenhoeven



grondwal bij het spoor

ONDERZOEK INPASSING WOONGEBOUW

Appartementengebouw in het groen

In een eerdere studie naar verschillende locaties in de spoorparkzone van Heeze zijn de inpassing van verschillende woningtypologieën onderzocht. Het principe van een kleinschalig appartementengebouw past het beste in een parkachtige setting vanwege het beperkte ruimtebeslag en het alzijdig karakter.

De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om betaalbare woningen te realiseren. Hierbij wordt uitgegaan van woningen met een richtprijs van €295.000,- (sociale koop 2, conform de Doelgroepen verordening Heeze-Leende 2023). Deze ambitie is met kleinere appartementen goed realiseerbaar.

Gebouwworm

Het appartementengebouw kent een bouwhoogte van drie lagen met een platte afdekking. De bouwhoogte van circa 9 meter voegt zich goed in de omgeving die overwegend uit rijwoningen van 2 bouwlagen met kap bestaat.

Het gebouw heeft een alzijdig karakter en staat vrij in het groen. De bergingen worden opgenomen in het hoofdvolume (geen apart bergingenblok). Per laag zijn er 5 appartementen opgenomen (op de begane grond 3).

Voor de oriëntatie en richting van het gebouw dient de afweging gemaakt te worden of de appartementen speels in de groene omgeving komen te liggen, of de bestaande orthogonale structuur van de bestaande woonwijk volgen.

Een vrije ligging, in aansluiting op de sfeer van het park, sluit het beste aan bij de ruimtelijke context.

Impuls voor het planpark

De groenstrook wordt met nieuwe aanplant, een struinp pad, natuurlijke speelaanleidingen en -voorzieningen opgewaardeerd tot een parkgebied. Bij verdere ontwikkelingen wordt deze parkachtige inrichting doorgezet op de andere locaties binnen de spoorparkzone.

Parkeren

Het planvoornemen vraagt om een nieuwe oplossing voor het parkeren. Hierbij is gekeken naar verschillende opties, zoals haaks- en langsparkeren aan de Molenhoeven.



Variant 1
Schaal 1:1000



Variant 2 (voorkeursvariant)
Schaal 1:1000

VOORKEURSVARIANT

Schaal 1:500

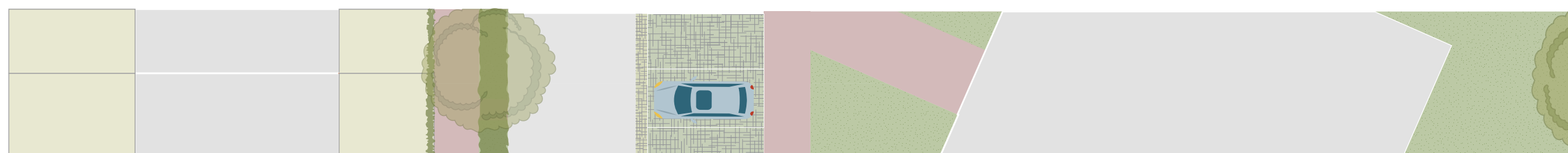
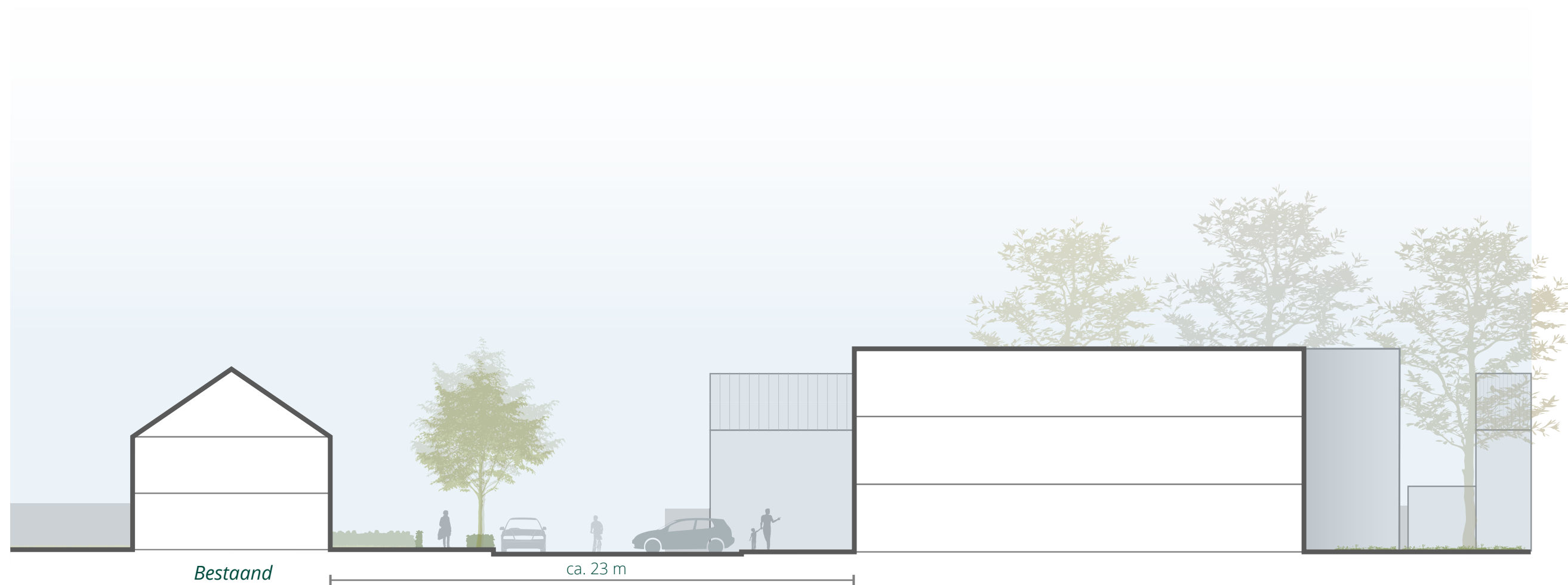
- Aanvullend parkeren langs de straat
- *Nieuw parkpad
- *Natuurlijke speelaanleidingen
- Alzijdig solitair appartementengebouw met 13 compacte appartementen verdeeld over 3 bouwlagen
- Bergingen binnen het volume
- Centrale toegang
- *Opwaardering groenstrook tot parkzone

* suggesties, de precieze invulling zal samen met de buurt worden ontworpen



Nieuwe situatie Molenhoeven

Profiel west-oost, kijkrichting noordwaarts
Schaal 1:200



Nieuwe situatie Diepers

Profiel zuid-noord, kijkrichting westwaarts
 Schaal 1:200

PARKEREN

Capaciteit bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn er in de directe omgeving van de planlocatie 31 parkeerplaatsen aanwezig.

Er is recent (april 2024) door de gemeente Heeze-Leende een parkeertelling uitgevoerd. Er is hierbij op meerdere momenten een telling uitgevoerd: zaterdag middag, zaterdag avond, dinsdag middag, -avond en -nacht en op een donderdag nacht. Uit deze parkeertelling is gebleken dat de haakse parkeerplaatsen op het grote asfaltvlak niet volledig in gebruik zijn.

De hoogst getelde bezetting is 11 van de 16 parkeerplaatsen aan de Diepers.

Daarmee kunnen er 5 parkeerplaatsen toegerekend worden naar de nieuwe woningen. Tegelijkertijd zullen 4 langsparkerplaatsen aan de Diepers komen te vervallen. Dus er kan 1 bestaande parkeerplaats toegerekend worden aan het plan.

Parkeernormen

Voor het parkeren is vanwege doelstelling om deze woningen te bouwen specifiek voor eenpersoonshuishoudens (lokale jongeren) en de locatie dichtbij het station, uitgegaan van 1 parkeerplaats per appartement.

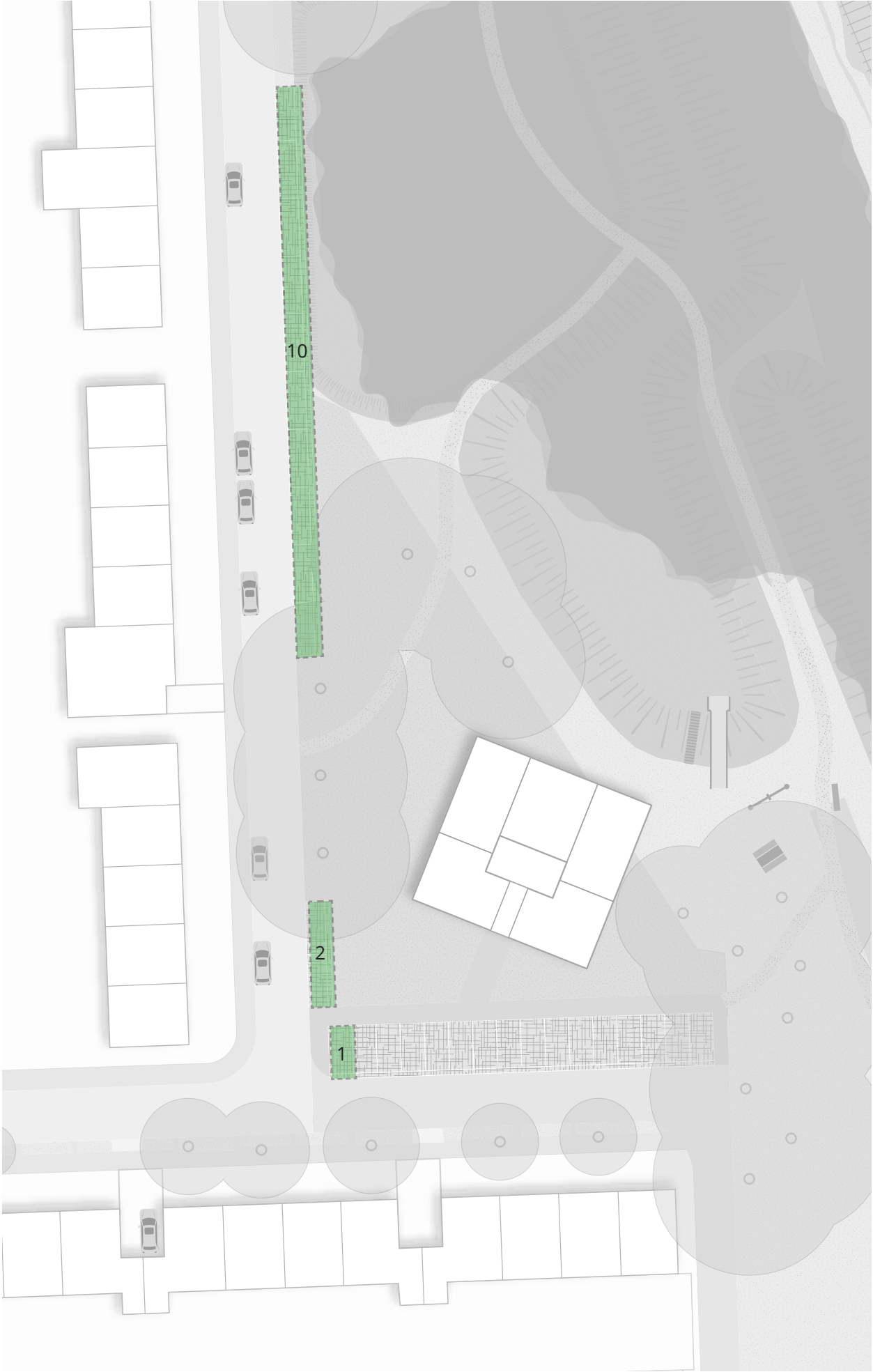
Eén van de parkeerplaatsen aan de Diepers kan worden toegerekend aan dit plan. Daarnaast worden 12 parkeerplaatsen langs de weg toegevoegd. Deze worden groen ingericht met grasbetonstenen.

Er is gekozen voor langsparkeren aan de Molenhoeven, omdat deze oplossing het beste aansluit op de bestaande inrichting en de huidige situatie voor omwonenden grotendeels wordt behouden.

Parkeerbehoefte Parkeervisie			
Type woning	aantal	norm	totaal
Koop, etage, betaalbaar	13	1	13
Totaal			13

Parkeren gerealiseerd			
Type woning	aantal	norm	totaal
Haaks parkeren Diepers	1	1	1
Langs parkeren	12	1	12
Totaal			13

Sluitende parkeerbalans



BOMEN

Vanwege de ontwikkeling zal er een aantal bomen gerooid moeten worden. De bomen zijn door de gemeente geïnventariseerd. De 3 te rooien bomen hebben in de inventarisatie de kwaliteit 'voldoende'. De overige bomen zijn aangemerkt met de kwaliteit 'goed'.

Bij de herinrichting van de parkzone zullen de te rooien bomen gecompenseerd worden met nieuwe aanplant.



REFERENTIES APPARTEMENTEN IN HET GROEN



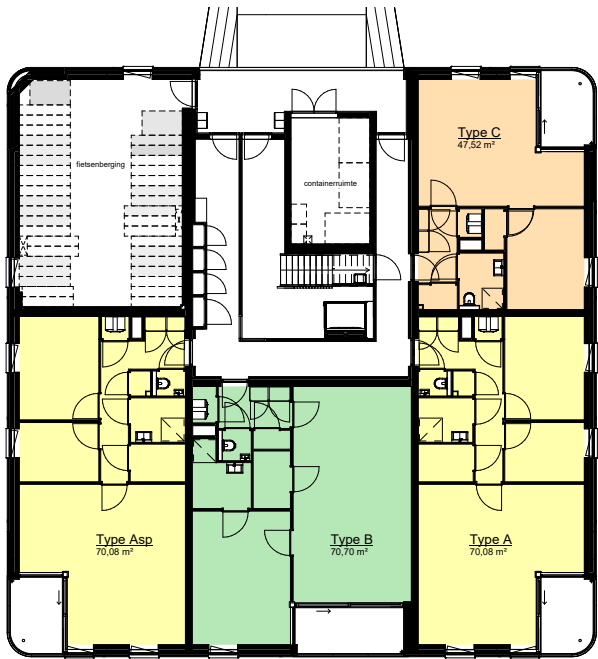
REFERENTIE - WATERLOOSTRAAT BREDA

Waterloostraat Breda

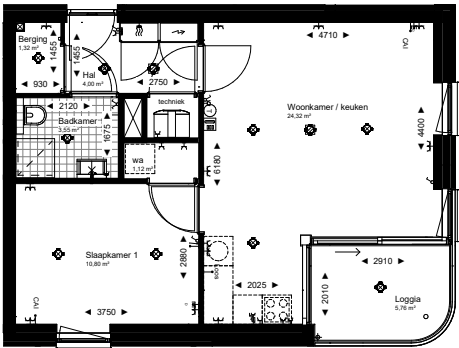
Het project Waterloostraat in Breda, ontwikkeld door GWMD Beheer in 2022, past qua schaal en alzijdig karakter goed bij de situatie in Heeze.

Het project Waterloostraat bestaat uit 2 gebouwen met in totaal 28 appartementen. Ieder gebouw heeft 14 appartementen, waarvan 13 in het middenhuur segment en 1 appartement in het sociale huur segment.

Bij de situatie in Heeze zullen kleinere appartementen worden gerealiseerd. Daarbij gaan we uit van een particuliere berging voor ieder appartement. Op de begane grond is daardoor de oppervlakte van twee appartementen nodig in plaats van één. Dit resulteert in een totaal van 13 woningen in Heeze.



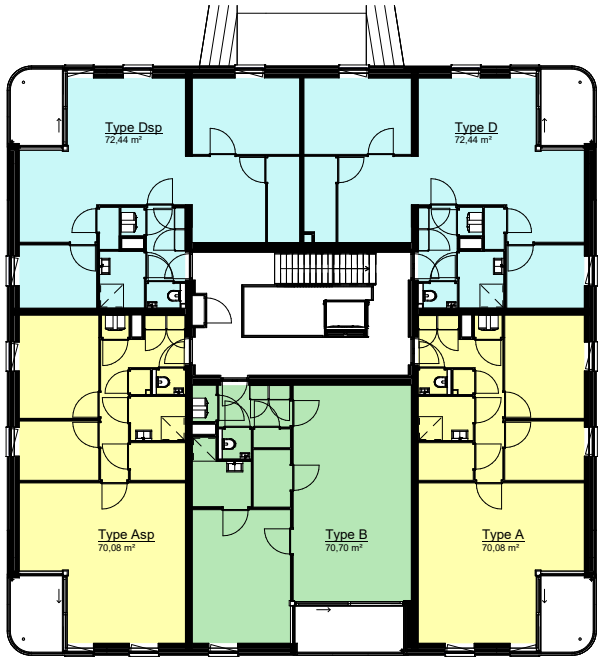
Referentie begane grond



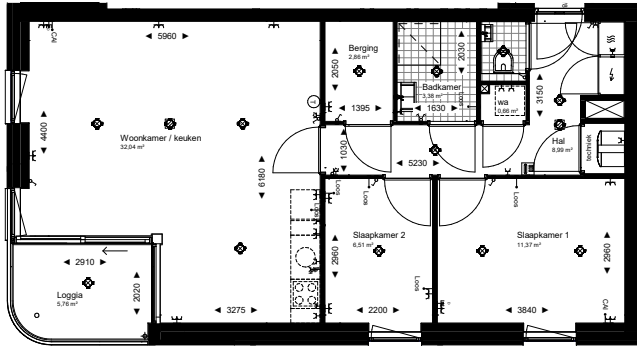
Referentie woning plattegrond type C, GO = 47,52m²



Referentie: Compact appartementengebouw in een groene omgeving



Referentie 1e verdieping



Referentie woning plattegrond type A, GO = 70,08m²

REFERENTIES PARKINRICHTING MET NATUURLIJK SPELEN



