

Raadsvoorstel Stedenbouwkundig plan Waalre noord fase 3

Waalre, 7 oktober 2025

Vergaderdatum:	18 november 2025
Voorstelnummer:	2025-72
Zaaknummer:	1064866
Portefeuillehouder:	S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller:	Frank van Noort
Naam voorstel:	Voorstel tot vaststellen Stedenbouwkundig Plan Waalre noord fase 3
Grondslag raadsbesluit:	Raad stelt het Stedenbouwkundig Plan vast dat de basis vormt voor toekomstige ontwikkelingen in Waalre-Noord Fase 3

Voorgesteld besluit

Het Stedenbouwkundig Plan voor de ontwikkeling van Waalre-Noord Fase 3 vast te stellen.

Onderwerp

Stedenbouwkundig plan Waalre noord fase 3

Voorstel

Het Stedenbouwkundig Plan voor de ontwikkeling van Waalre-Noord Fase 3 vast te stellen.

Inleiding

Waalre-noord Fase 3 bevindt zich in een belangrijke fase van ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan van cruciaal belang is voor verdere stappen in de ontwikkeling. Het Stedenbouwkundig Plan is een nadere invulling van het ruimtelijk kader, zoals in de Stedenbouwkundige Visie (april 2024) is vastgelegd. Hiermee geeft het een helder beeld voor toekomstige ontwikkelingen binnen dit gebied. In het Plan zijn belangen van omwonenden en andere stakeholders meegenomen. De uitdagingen in de grondbezitssituatie vragen nog om een zorgvuldige afstemming. Een vastgesteld Stedenbouwkundig Plan geeft ook hiervoor meer houvast en geeft zicht op de mogelijkheden waarbinnen de ontwikkeling zal moeten plaatsvinden.

Het Stedenbouwkundig Plan is een vorm van blauwdruk voor de fysieke inrichting van Waalre-noord Fase 3. Er zal nog een verdere verfijning op perceel niveau nodig zijn, waardoor het Plan op (kleine) onderdelen mogelijk nog wijzigt. We betrekken uw raad bij de verschillende stappen in de planvorming. Vandaar dat het Stedenbouwkundig Plan ter vaststelling wordt aangeboden. Daarbij worden ter kennisname ook uitgangspunten voor beeldkwaliteit voorgelegd. Hierna moet een Beeldkwaliteitsplan en Omgevingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht. Mogelijke wijzigingen bij nadere uitwerking worden verwerkt in deze nog op te stellen plannen en daarbij aan u voorgelegd.

In het ontwikkeltraject bent u als raad verscheidende malen betrokken. Allereerst heeft u in januari 2023 de 'uitgangspunten voor ontwikkeling van Waalre-Noord fase 3' vastgesteld. Aanvullend daarop heeft u in het voorjaar van 2023 besloten om ook een nieuwe basisschool in de nieuwe wijk op te nemen. Met deze opdracht is de ontwikkeling van het plan gestart met veelvuldige momenten van participatie.

In 2023 zijn er bijeenkomsten voor een ieder geweest om te komen tot een Stedenbouwkundige Visie voor Waalre-noord fase 3. In april 2024 heeft de gemeenteraad de stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van Waalre-Noord Fase 3 vastgesteld en het college verzocht de stedenbouwkundige visie nader uit te werken in een stedenbouwkundig plan met inbreng vanuit participatie. In de Stedenbouwkundige Visie was nog locatie 1 voor de school opgenomen. In het najaar van 2024 heeft de raad in een werksessie kennis genomen van de mogelijkheden in het Stedenbouwkundig Plan met enkele scenario's. Daarbij zijn richtinggevend conclusies getrokken, hetgeen de basis was voor verdere uitwerking. In december 2024 was er wederom een bewonersavond om bij te praten over de uitwerking van de vastgestelde Stedenbouwkundige Visie in een Stedenbouwkundig Plan. In algemene zin wordt de opzet van de nieuwe wijk met veel betaalbare woningen en oog voor voldoende groen goed ontvangen. Er bleef echter ook bezwaar tegen de beoogde locatie van de school en de door buurtbewoners verwachte toename van (auto)verkeer op de Heuvelstraat.

Om meer inzicht te krijgen in de mogelijke toename van verkeer op de Heuvelstraat is een extra onderzoek verricht. In het onderzoek is uitgegaan van een groter aantal woningen dan thans voorzien, de ontsluiting van een klein appartementencomplex (21 woningen) en drie vrijstaande woningen op de Heuvelstraat. Conclusie is dat er slechts een zeer beperkte toename van het autoverkeer op de Heuvelstraat is te verwachten en dat het niet tot grotere overlast zal leiden. Vanuit oogpunt van verkeer was aanpassing van het plan niet noodzakelijk. Gezien de reacties van de bewoners van de Heuvelstraat is toch gekeken of de ontsluiting van het appartementencomplex via de nieuwe wijk kan verlopen en niet via de Heuvelstraat.

Door het complex iets te verschuiven kan het meer onderdeel zijn van de nieuwe woonwijk en is de ontsluiting ook via de wijk te realiseren. Op dit punt is het plan aangepast naar aanleiding van reacties buurtbewoners.

Op 30 juni 2025 is een bijeenkomst geweest, waarbij een ieder kennis heeft kunnen nemen van de laatste stand van zaken van de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan, conclusies van het verkeersonderzoek en de potentiële locaties voor de nieuwe school. Op 16 september jl. heeft u uit 5 scenario's een keuze gemaakt voor de nieuwe locatie voor een basisschool (locatie 3). Deze locatie is ingetekend in het voorliggende Stedenbouwkundig Plan en op de overige locaties is woningbouw ingetekend.

In de tussentijd lopen ook de gesprekken met (vertegenwoordigers van) grondeigenaren. Helaas is het niet gelukt om met vaststelling van dit Stedenbouwkundig Plan ook de overeenstemming met ontwikkelaars vast te leggen. Het gesprek loopt en er zijn grote stappen genomen om te komen tot afspraken. Maar er is nog geen finale overeenstemming. In gesprekken met de grondeigenaren is gebleken dat enkele percelen niet verworven kunnen worden en niet alle grondeigenaren willen meewerken aan een ontwikkeling naar woningbouw. Deze percelen zijn voor de voortgang van het project in het voorliggende Stedenbouwkundig niet opgenomen. De intentie blijft om (eventueel op termijn) alsnog tot woningbouw te komen op deze percelen. In de huidige opzet is dit mogelijkheid open gelaten.

Beoogd resultaat

Met de vaststelling van de stedenbouwkundige visie wordt beoogd een helder ruimtelijk kader te creëren dat de basis vormt voor toekomstige ontwikkelingen in Waalre-noord Fase 3.

Argumenten

1.1 *Het Stedenbouwkundig Plan geeft invulling aan de eerder vastgestelde kaders en Visie.*

Het Stedenbouwkundig Plan geeft invulling aan de eerder door de gemeenteraad vastgestelde kaders en randvoorwaarden, waardoor de ontwikkeling in lijn is met gemeentelijke beleidsdoelen. Het Plan is een nadere uitwerking van de eerder vastgestelde Stedenbouwkundige Visie, waarbij de gewijzigde locatie voor de nieuwe school is verwerkt. Het aangegeven woningbouwprogramma is verwerkt in het voorliggende plan.

1.2 *Plan geeft richting aan gewenste ruimtelijke inrichting*

Door het Plan nu vast te stellen, wordt duidelijkheid geboden aan zowel ontwikkelaars als omwonenden over de gewenste ruimtelijke inrichting. In het Plan is alleen het 'westelijk deel' uitgewerkt, het oostelijk deel wordt betrokken bij de uitwerking van de Visie op diverse ontwikkelingen in de noord-rand van Waalre.

1.3 *Het Plan moet uitgewerkt worden in een Beeldkwaliteitsplan en nieuw Omgevingsplan*

Het Stedenbouwkundig Plan wordt in samenspraak met beoogde ontwikkelaars verder uitgewerkt in woningontwerpen en verkaveling. Daarbij moet ook zekerheid worden verkregen over de realisatie: het Stedenbouwkundig Plan geeft hiervoor het bindend kader. In de uitwerking van het Stedenbouwkundig plan worden nadere keuzes gemaakt over situering van woningtypes, verkaveling, groen, inrichting van het parkeren, spelen etc.

Kanttekeningen

1.1 *De grondbezitssituatie vormt nog een uitdaging*

Niet alle grond is in handen van de beoogde ontwikkelcombinatie of de gemeente. Het is niet duidelijk of andere grondeigenaren willen participeren in de ontwikkeling en onder welke voorwaarden. Deze gesprekken gaan de komende tijd verder plaatsvinden. Ook moeten de afspraken met de beoogde ontwikkelaars nog worden vastgelegd in overeenkomsten.

Kosten en dekking

Bij het vaststellen van de kaders en randvoorwaarden is er een voorbereidingskrediet verleend, dat nog steeds voldoende is voor de verdere ontwikkeling. Nadat er overeenstemming is met ontwikkelaars zal de grondexploitatie worden opgesteld met een realistische inschatting van kosten en opbrengsten. Op dat moment zal u een voorstel worden gedaan voor het openen van een complex grondexploitatie en het beschikbaar stellen van een verwervings- en uitvoeringskrediet.

Duurzaamheid

De stedenbouwkundige visie houdt rekening met duurzaamheidsprincipes en draagt bij aan een toekomstbestendige en leefbare omgeving.

Burgerparticipatie

Burgerparticipatie is zeer intensief geweest. In de voorbereiding van de Stedenbouwkundige Visie zijn eerst individuele gesprekken gevoerd met omwonenden en gebruikers van het gebied. Er zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd waarop omwonenden inspraak hadden. De verslagen zijn toegankelijk op de website van Waalre-Noord Fase 3.

Bewoners tonen sterke betrokkenheid bij het gebied. In juni 2023 leverden bewoners tijdens een buurtgesprek waardevolle input voor de ruimtelijke uitgangspunten van de woonontwikkeling. In november 2023 gaven 120 bewoners feedback op de conceptvisie, waarin eerdere uitgangspunten waren verwerkt. Reacties op de visie waren overwegend positief, maar er waren ook kanttekeningen. Deze feedback is zorgvuldig gewogen en deze waardevolle input is meegenomen in de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige visie. In december 2024 was er wederom een bewonersavond om bij te praten over de uitwerking van de vastgestelde Stedenbouwkundige Visie in een Stedenbouwkundig Plan. In algemene zin wordt de opzet van de nieuwe wijk met veel betaalbare woningen en oog voor voldoende groen goed ontvangen. Er bleef echter ook bezwaar tegen de beoogde locatie van de school en de door buurtbewoners verwachte toename van (auto)verkeer op de Heuvelstraat. Op 30 juni 2025 is een bijeenkomst geweest, waarbij een ieder kennis heeft kunnen nemen van de laatste stand van zaken van de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan, conclusies van het verkeersonderzoek en de potentiële locaties voor de nieuwe school.

Om de voortdurende betrokkenheid van de gemeenschap te waarborgen, zullen we de belanghebbenden en belangstellenden van Waalre-noord Fase 3 betrekken bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig Plan en ook bij het ontwerp en de inpassing van de nieuwe school. We zullen de inwoners raadplegen tijdens de uitwerking van de ontwerpen en hen betrekken in het proces. Hun waardevolle input blijft een factor in het vormgeven van een ontwerp dat niet alleen tegemoetkomt aan hun behoeften, maar ook een weerspiegeling is van de gemeenschapsidentiteit en waarden. Samen gaan we verder met het creëren van een leefomgeving die door en voor de gemeenschap wordt gevormd.

Inclusieve samenleving

Uitgangspunt is een diverse wijk met een grote schakering aan woningtypen en doelgroepen. Iedereen moet de mogelijkheid krijgen in de wijk te kunnen wonen. We bekijken de mogelijkheden van dubbelgebruik van gebouwen van de school en zal 'spelen' ook een rol vervullen.

Communicatie

Transparante communicatie via de website van Waalre-noord Fase 3 en andere relevante kanalen om betrokkenen op de hoogte te houden.

Kernboodschap

Met de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan leggen we een solide basis voor een duurzame, leefbare toekomst in Waalre-noord Fase 3, waarbij de input van de gemeenschap serieus is genomen.

Vervolgprocedure en planning

Na de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan zal een gedetailleerdere inpassing van de verschillende onderdelen plaatsvinden. Voor de schoollocatie gaan we in overleg met vertegenwoordigers van het schoolbestuur, waarbij ook de op 16 september jl aangenomen moties worden meegenomen. Op dit moment bevindt het overleg met ontwikkelaars zich in een afrondende fase. Uitwerking van het Plan gaat in samenhang met deze onderhandeling, beide processen zijn nauw met elkaar verweven. Het doel is om een financieel haalbaar plan te ontwikkelen dat volledig in lijn is met de vastgestelde stedenbouwkundige visie. Deze parallelle aanpak stelt ons in staat om niet alleen de ruimtelijke aspecten nauwkeurig te overwegen, maar ook om tijdig financiële haalbaarheid te waarborgen. Nadat we in principe overeenstemming hebben bereikt, zal de raad een voorstel worden voorgelegd tot het openen van een complex in de grondexploitatie met het beschikbaar stellen van een verwervings- en uitvoeringskrediet. Het streven is om het overleg met ontwikkelaars dit jaar nog af te ronden en u dus ook dit jaar nog een voorstel voor te leggen.

In 2026 zal het Beeldkwaliteitsplan en Omgevingsplan worden opgesteld en ter inzage worden gelegd. In het najaar van 2026 zal dit ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

1. Stedenbouwkundig plan Waalre-noord fase 3, Verhoeven De Ruyter (oktober 2025).

Bijlagen ter informatie

1. Notitie locatie keuze basisschool (raadsbesluit 16 september 2025)
2. Verkeersonderzoek Waalre-noord fase 3, 31 maart 2025, bureau Kragten
3. Gebiedsvisie Waalre-Noord fase 3 (raadsbesluit april 2024)
4. Notitie 'Ontwikkelkaders Waalre noord fase 3' (raadsbesluit 24-1-2023)

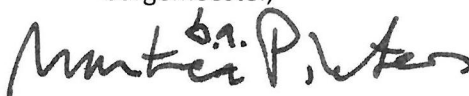
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken,

burgemeester,



M.F. Oosterveer