



Het project Waalre Noord

Waalre Noord is de naam voor het gebied in het noorden van Waalre-dorp. Hier komen in totaal circa 800 nieuwe woningen. Bij de invulling van dit gebied spelen de natuur, duurzaamheid en waterplas De Meeris een belangrijke rol.

In deze nieuwsbrief

- > [Heijde Park](#)
- > [CPO De Bleeck](#)
- > [Waderlo](#)
- > [Fase 3](#)
- > [Ekenrooi Zuid](#)

Heijde Park



Heijde Park is het laatste deel van de woningbouwontwikkeling in Waalre Noord fase 2, ten oosten van de Onze Lieve Vrouwedijk. Er komen in totaal 151 woningen in Heijde Park. Er worden diverse woningtypen gebouwd: rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en patiwoningen. Ook komen er kavels voor zelfbouw.

Bouwrijp maken

Heijde Park wordt nu bouwrijp gemaakt. Hiervoor is op donderdag 8 mei 2025 het officiële startsein gegeven door wethouder Van de Goor. Dit moment werd goed bezocht door omwonenden, de eerste eigenaren van de woningen en andere geïnteresseerden. Na de starthandeling met een graafmachine, vertelden we de bezoekers over het proces dat aan de planvorming vooraf is gegaan, en wat het bouwrijp maken precies inhoudt. Want veel van die werkzaamheden zie je straks niet meer terug, maar zijn wel essentieel voor de woonwijk.

Het bouwrijp maken betekent dat het gebied wordt voorbereid op de bouw van de woningen. Dit houdt onder andere in dat obstakels worden verwijderd, de grond wordt opgehoogd en geëgaliseerd, de ondergrondse infrastructuur (zoals riolering en elektriciteit) en de bouwwegen worden aangelegd.

Adviesbureau Jens heeft de technische tekeningen van het bouwrijp maken opgesteld. Dat wat op de tekeningen staat, wordt nu uitgevoerd op de ontwikkellocatie. Half februari 2025 is de opdracht voor het bouwrijp maken van het plangebied gegund aan Ploegam. Met de partijen voor de nutsvoorzieningen, zoals Enexis voor de elektriciteit en Brabant Water voor het drinkwater, zijn afspraken gemaakt voor de aanleg. Deze werkzaamheden horen ook bij het bouwrijp maken.

Ontwikkelaars

De ontwikkelaars van Heijde Park hebben in nauwe samenwerking met elkaar en met de gemeente gewerkt aan het ontwerpen van de woningen. Ontwikkelaar Van Grunsven heeft een website opgezet met informatie voor potentiële kopers en voor de verkoop van de woningen in hun ontwikkelgebied: www.heijdepark-nieuwbouw.nl. Een groot deel van de woningen is verkocht.

Woningstichting **'thuis** heeft grond van de gemeente gekocht om 38 sociale huurwoningen in Heijde Park te realiseren. De woningcorporatie en de gemeente hebben hiervoor een koopovereenkomst gesloten. De woningen worden gebouwd in biobased materiaal door Heijmans en zijn onderdeel van het traject WoonST. De woningen worden middels prefab gebouwd. Dit betekent dat de huizen grotendeels in de fabriek worden gebouwd in plaats van op de bouwplaats. De onderdelen van de fabriek, zoals de muren, vloeren en daken, worden in de fabriek gemaakt. Daarna worden de onderdelen naar de bouwplaats getransporteerd en op locatie gemonteerd.

De derde en laatste ontwikkelaar is Van Gisbergen. Met hen is overeenstemming bereikt over de koopovereenkomst van grond. Van Gisbergen bouwt straks 51 woningen in Heijde Park. De ontwerpen van de woningen zijn al besproken met de gemeente en zijn (vrijwel) akkoord. Er komen goedkope koopwoningen, patiowoningen voor senioren en (half-) vrijstaande woningen in diverse prijsklassen. De woningen gaan naar verwachting in juni van dit jaar in de verkoop. Wanneer de verkoop start maken we kenbaar in deze nieuwsbrief.

Naast dat de ontwikkelaars woningen bouwen in Heijde Park, zijn er zes kavels beschikbaar voor zelfbouw. Na aankoop van een kavel kan een koper hierop zelf een huis (laten) bouwen. Net als de woningen die de ontwikkelaars bouwen, moeten ook de huizen van de zelfbouwkavels voldoen aan de voorwaarden en regels uit het beeldkwaliteitsplan. Over de verkoop van de kavels wordt op een later moment gecommuniceerd. Er is nu nog geen informatie over beschikbaar en inschrijving hiervoor is nog niet mogelijk.

CPO De Bleek



De ruwbouw van de patiowoningen aan De Bleek 1 is klaar. De eigenaren van de nieuwe woningen zijn nu bezig met de afwerking. De woningen zijn gerealiseerd middels CPO, wat staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit houdt in dat particulieren samen hun woningen ontwikkelen. De toekomstige bewoners zijn zelf de projectontwikkelaars en nemen samen de beslissingen. Aan De Bleek 1 zijn zes ruim opgezette patiowoningen via CPO gebouwd. De inrichting van de openbare ruimte rond het project is gekoppeld aan de werkzaamheden van de Traverse Noord, de doorgaande weg van Waalre Dorp naar Veldhoven.

Waderlo



Aan waterplas De Meeris wordt een duurzaam woongebouw gerealiseerd. De omgevingsvergunning is onherroepelijk en alle appartementen zijn verkocht. Er kan nu gebouwd gaan worden, en dat gaat ook gebeuren: in juni gaat de eerste schop in de grond. Waderlo wordt een toonbeeld voor duurzaamheid. Meer informatie over het woongebouw vindt u hier:

<https://waderlo.nl/>

Fase 3



In 2023 is de gemeente Waalre gestart met de voorbereidingen van de ontwikkeling van Waalre Noord fase 3, een nieuw woongebied ten westen van de Onze Lieve Vrouwedijk en ten noorden

van de Heuvelstraat. Hiervoor is de stedenbouwkundige visie al vastgelegd door de gemeenteraad.

Stedenbouwkundig plan

Na de stedenbouwkundige visie volgt een stedenbouwkundig plan waarin meer details zijn uitgewerkt. Hierin wordt aangegeven waar er (welke) woningen worden gebouwd, waar de groenvoorzieningen en wegen komen, etcetera. Dit gebeurt in twee delen: eerst een voorlopig ontwerp en daarna een definitief ontwerp.

Voor het opstellen van de stedenbouwkundige visie en het stedenbouwkundig plan op het gebied, is een intensief participatietraject opgezet. Uit de buurtgesprekken en informatieavonden is veel input opgehaald. In december vorig jaar is het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan gepresenteerd voor iedereen. Afgelopen maanden zijn de reacties bekeken en is nagegaan of en hoe het plan hierop kan worden aangepast. De opgehaalde opmerkingen zijn beoordeeld en voor een deel verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Dit heeft langer geduurd dan vooraf gepland.

School

Een belangrijk onderdeel van de indeling van het plangebied (en dus ook van het stedenbouwkundig plan) is waar een basisschool gebouwd kan worden. Hierover is veel gesproken tijdens de participatiebijeenkomsten. De gemeente heeft opnieuw verschillende scenario's voor mogelijke locaties bekeken. Hierop ontvangen we ook graag uw reactie. Nog voor de zomer versturen we een uitnodiging om de scenario's en te komen bekijken. Daarna worden deze scenario's in september voorgelegd aan de gemeenteraad. Zij maakt de uiteindelijke keuze voor de plek binnen het plangebied waar de school gebouwd zal worden. Dit besluit wordt opgenomen in het definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan.

Planning

Tevens vindt op dit moment overleg plaats met de ontwikkelende partijen (en grondeigenaren) over het stedenbouwkundig ontwerp. Het plan moet immers door hen worden gerealiseerd. Daarbij blijft het uitgangspunt dat minimaal 30% van het bouwprogramma uit sociale huurwoningen bestaat en zeker 2/3 van het programma bestaat uit betaalbare woningen.

Voordat het definitief ontwerp van het stedenbouwkundige plan aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, wordt het plan nogmaals besproken met geïnteresseerden en belanghebbenden. Gelijktijdig met de bijeenkomst voor de scenario's van de locatie basisschool kunt u ook de voorgestelde wijzigingen in het stedenbouwkundig plan komen bekijken. De huidige planning is dat de gemeenteraad eind 2025 het stedenbouwkundig plan vaststelt. Hierna kunnen de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd en wordt de ruimtelijke procedure opgestart. Bedoeling is om in 2026 een nieuw Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) vast te stellen. Dan zal ook meer bekend zijn over de woningontwerpen en verkoop van de koopwoningen.

Ekenrooi Zuid



De gemeente Waalre heeft een nieuw woongebied in ontwikkeling genomen: Ekenrooi Zuid. Dit gebied staat al sinds 2003 in de gemeentelijke visies benoemd als een belangrijk ontwikkelingsgebied voor woningbouw. Over de invulling van het gebied was (anders dan dat er woningbouw gaat komen) nog niets vastgesteld. De kaders en uitgangspunten liggen wel al vast. In april 2025 heeft de gemeenteraad de ‘Startnotitie Ekenrooi Zuid’ vastgesteld. Aan de hand van een uitgebreid participatietraject worden de kaders en uitgangspunten verder vormgegeven en ingevuld.

De gemeente Waalre heeft grond binnen het plangebied in eigendom. Ook ontwikkelaars BPD en Heijmans hebben daar grond in bezit. We werken nauw met de ontwikkelaars samen. Op 8 mei jl. is een Samenwerkingsovereenkomst getekend tussen deze drie partijen. Dit zorgt ervoor dat we de ontwikkeling van dit gebied kunnen versnellen. De planning is dat er uiterlijk in het voorjaar van 2026 een stedenbouwkundige visie is vastgesteld.

Er is een projectpagina opgezet. Hierop staat de informatie van het project Ekenrooi Zuid gebundeld. Ook kunt u hier de startnotitie downloaden. De projectpagina is waalre.nl/ekenrooi-zuid. Binnenkort wordt ook voor Ekenrooi Zuid een nieuwsbrief gelanceerd. Hiervoor kunt u zich dan via de website van de gemeente Waalre inschrijven. Ook de ontwikkelaars hebben een website opgezet: <https://ekenrooi-zuid.nl/>

Het participatietraject wordt in de zomer opgestart. Over de datum, tijd en locatie van de bijeenkomsten en gesprekken wordt tijdig en breed gecommuniceerd.



Het Huis van Waalre
Koningin Julianalaan 19
5582 JV Waalre
[Openingstijden en contact](#)

[040-2282500](tel:040-2282500)
gemeente@waalre.nl

Volg ons



© 2024 Gemeente Waalre