

## Reactieformulier oordeelsvormende bijeenkomst

Onderwerp: Voorstel tot vaststellen Stedenbouwkundig Plan Waalre noord fase 3.  
Nummer: 2025-72  
Datum vergadering: 28 oktober 2025



Portefeuillehouder: S. van de Goor-Gelens  
Behandelaar: Frank van Noort

### Kernboodschap voorstel:

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.

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

|   |                         |
|---|-------------------------|
| X | A-stuk<br>(besprekstuk) |
|   | B-stuk<br>(hamerstuk)   |

In overleg met de portefeuillehouder/het college is vastgesteld dat de volgende punten nog beantwoording behoeven:

Fractie D66:

1. Welke keuzes (in termen van kwaliteit en toekomstbestendigheid) zijn gemaakt in de verhouding van verschillende type woningen (met name de rug-aan-rug woningen t.o.v. de normale (rij)woningen)?

Het college heeft toegezegd:

1. Bovenstaande vraag te beantwoorden.

### Beantwoording college vragen:

Door de gemeenteraad is het kader voor deze ontwikkeling bepaald met een hoog woningbouwprogramma in de betaalbare prijsklassen. Dit heeft direct gevolgen voor de keuzes in woningtypen. In overleg met beoogde ontwikkelaars en stedenbouwkundigen is nagaan welke woningtypen in het goedkoop/betaalbaar programma kunnen worden opgenomen. Naast appartementen kan daarbij worden gedacht aan beneden/bovenwoningen (BeBo), rug-aan rug en kleine rijwoningen. De 'normale' rijwoningen vallen vaak al buiten de categorie betaalbaar. Al deze woningtypen hebben hun eigen kwaliteiten en voorzien in de vraag naar kleine woonruimten. Vervolgens is getracht een zo groot mogelijk aantal woonruimten te realiseren met een mix aan genoemde woningtypen. Daarbij vragen rijwoningen om meer ruimte dan de andere

twee categorieën. Er is inderdaad een redelijk groot aantal rug-aan-rug woningen opgenomen. Bij nadere uitwerking kan nog bekeken worden of enkele blokken kunnen worden omgezet naar BeBo-woningen. Omzetten naar rijwoningen zal ten koste gaan van aantal betaalbare woningen (en daarmee ook het aandeel in programma).

Datum reactie college: