



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

- > [Het project Waalre Noord](#)
- > [Update plan Heijde Park](#)
- > [CPO De Bleeck](#)
- > [Waderlo](#)
- > [Fase 3](#)

Update plan Heijde Park



Heijde Park is het laatste deel van de woningbouwontwikkeling in Waalre Noord fase 2. De gemeenteraad heeft gekozen voor het ontwikkelmodel 'Ovalen in een heideparkbos'. Hiermee wordt invulling gegeven aan de regionale opgave om een exclusief woonmilieu te ontwikkelen. Er komen in totaal 151 woningen in Heijde Park. Er worden diverse woningtypen gebouwd: rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en patiowoningen. Ook komen er kavels voor zelfbouw.

In 2024 is het bestemmingsplan van Heijde Park onherroepelijk geworden. Vanaf dat moment mochten ontwikkelaars vergunningen aanvragen voor de bouw van woningen. Ontwikkelaar Van Grunsven heeft dat gedaan en de vergunning is verleend.

Archeologie

Een deel van Heijde Park ligt op een hoge en droge plek en nabij een locatie waar eind 18^e eeuw en begin 19^e eeuw een Frans-Bataafs legerkampement is geweest. Uit het archeologisch vooronderzoek kwam naar voren dat er archeologische resten verwacht konden worden in het plangebied. Uit het vervolgonderzoek, waarbij proefsleuven zijn gegraven, is de archeologische verwachting bevestigd. In januari 2025 is een archeologische opgraving gestart. Er wordt door het archeologisch onderzoeksbureau een kijkdag georganiseerd op woensdag 29 januari 2025, tussen 14.00 en 16.00 uur. Geïnteresseerden kunnen een kijkje komen nemen. Archeologen zijn dan aanwezig voor een toelichting. Let op, vanwege de werkzaamheden in het plangebied is er géén parkeergelegenheid. Kom dus lopend of met de fiets.

Ontwikkelaars

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

In de loop van 2025 zal het volgende verkooptraject van circa 50 woningen starten. Hiervoor is een andere ontwikkelaar in beeld, waarover binnenkort meer informatie. De ontwerpen van deze woningen zijn al besproken met de gemeente en (vrijwel) akkoord. In dit deel van het project zijn goedkopere koopwoningen, patiowoningen voor senioren en (half) vrijstaande woningen in diverse prijsklassen opgenomen.

Woningcorporatie 'thuis realiseert 38 sociale huurwoningen in Heijde Park. De woningen worden gebouwd van biobased materiaal door Heijmans. De ontwerpen van de woningen zijn besproken in het kwaliteitsteam van de gemeente Waalre. Hieruit is een positief advies naar voren gekomen. Dit betekent dat de ontworpen woningen passen bij hetgeen wat is vastgesteld in het beeldkwaliteitsplan.

Naast dat ontwikkelaars woningen bouwen in Heijde Park, zijn er ook een aantal kavels beschikbaar voor zelfbouw. Na aankoop van een kavel kan een koper hierop zelf een huis (laten) bouwen. Ook de huizen op de zelfbouwkavels moeten voldoen aan de randvoorwaarden en regels die zijn vastgesteld in het beeldkwaliteitsplan. In totaal zijn er zes kavels voor zelfbouw beschikbaar. Over de verkoop van deze kavels wordt op een later moment gecommuniceerd. Hierover is nog geen informatie beschikbaar en inschrijving is nog niet mogelijk.

Bouwrijp maken

Adviesbureau Jens is ingeschakeld voor de technische uitwerking van de benodigde tekeningen. Dit proces is afgerond. De ontwikkeling bevindt zich in een volgende fase. Dat wat is uitgewerkt in de tekeningen, moet worden uitgevoerd op de ontwikkellocatie: de grond moet bouwrijp worden gemaakt. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken moet worden aanbesteed. Meerdere partijen hebben zich kunnen inschrijven om de grond in 2025 bouwrijp te maken. Eind

januari wordt de opdracht voorlopig gegund aan de partij die het best voldoet aan de criteria opgenomen in de aanbesteding. Half februari volgt de definitieve gunning. Met de partijen voor de nutsvoorzieningen, zoals Enexcis voor elektriciteit, zijn afspraken gemaakt voor de aanleg ervan. Dit zal als onderdeel van het bouwrijp maken in 2025 gebeuren.

Ecologisch onderzoek

Er is ecologisch onderzoek gedaan in het plangebied. Uit het onderzoek is bleek dat er dwergvleermuizen en meerdere 'laatvliegers' (een van de grootste vleermuissoorten voorkomend in Nederland) verschillende vliegroutes hebben binnen het plangebied. De vliegroutes bevinden zich langs bestaande bomenrijen. In het plan worden zo veel mogelijk bomen behouden, maar is het niet mogelijk om alle bomen te handhaven. Voor de ontwikkeling is het nodig om de bomenrijen midden op de percelen te verwijderen. De bomen aan de randen zoals de zuidelijke bomenrij, blijven staan. Voordat de bomen verwijderd worden, plant de gemeente Waalre een nieuwe bomenrij aan. Zo kunnen de vleermuizen wennen aan een nieuwe situatie en nieuwe vliegroutes. Pas hierna worden de bomen verwijderd. De bomenrij die blijft bestaan en de nieuw aan te planten groenstrook/bomenrij zijn geschikt als vervangende vliegroute.

CPO De Bleek



De bouw van CPO project op het perceel De Bleek 1 is bijna afgerond. De woningen worden binnenkort opgeleverd. CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit houdt in dat particulieren samen hun woningen en de directe omgeving ontwikkelen. De toekomstige bewoners zijn zelf de projectontwikkelaars en nemen ook 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.

Waderlo



Aan waterplas De Meeris staat gepland om een duurzaam woongebouw te realiseren. De omgevingsvergunning is onherroepelijk, wat betekent dat de ontwikkelaar mag gaan bouwen. Dit gaat ook gebeuren: in april van dit jaar gaat de eerste 'schop in de grond'. Er worden vijf royale appartementen gebouwd. Er is nog één appartement te koop. Kijk voor meer informatie op www.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. Hier worden ruim 400 woningen gebouwd.

De gemeenteraad heeft de kaders voor de ontwikkeling van Waalre Noord fase 3 vastgesteld, waarbij ook veel ruimte wordt geboden voor inbreng, ideeën en meningen van belanghebbenden. Via meerdere bijeenkomsten is informatie opgehaald en meningen/ideeën/aandachtspunten gedeeld. De informatie van inwoners is meegenomen in de ontwikkeling van de Stedenbouwkundige Visie (in april 2024 door gemeenteraad vastgesteld). In 2024 heeft het stedenbouwkundig bureau verder gewerkt aan het invullen van de stedenbouwkundige visie, waarbij onder andere de hoofdvorm en hoofdindeling van het gebied

zijn ingetekend. De verder uitgewerkte stedenbouwkundige visie is tijdens een werksessie voorgelegd aan de gemeenteraad. Er zijn verschillende scenario's gepresenteerd per deelgebied, waar de gemeenteraad vervolgens een keuze in heeft gemaakt.

Inloopbijeenkomst druk bezocht

Op woensdag 11 december 2024 is een inloopavond georganiseerd in Het Huis van Waalre. Belangstellenden konden komen kijken naar de uitgewerkte stedenbouwkundige visie van Waalre Noord fase 3 en hierop reageren of vragen stellen. De avond is erg druk bezocht.

Op het ontwerp ontvingen we veel reacties. De uitstraling van het plan, veel groen, gebouwen met een dorpskarakter en met gebruik van natuurlijke materialen als hout, viel veelal in de smaak. Er werden complimenten gemaakt voor het inpassen van de hoeveelheid woningen in het gebied, maar liefst 425, zonder afbreuk te doen aan de Waalrese uitstraling. Ook de mix van doelgroepen werd goed ontvangen. Specifiek werd gevraagd naar de prijsklassen en type woningen, zoals levensloopbestendig wonen en betaalbaarheid voor starters. Er werden ook stevige zorgen geuit. Door de locatie van de school verwachten buurtbewoners extra verkeersdruk op de Heuvelstraat en gevaarlijke verkeerssituaties. Zij zien de school dan ook graag op een andere locatie in het plan of op een andere locatie in Waalre. Er werden ook vragen gesteld en zorgen geuit over waterberging. Buurtbewoners willen voorkomen dat zij met piekbuien natte voeten krijgen. In het plan is daar rekening mee gehouden en wordt verder onderzocht hoe we water beter en lokaal kunnen laten infiltreren.

Extra onderzoek

In het komende jaar worden de plannen nog verder uitgewerkt. Hier zal dan ook concreter worden gekeken naar de type woningen en de haalbaarheid ervan. De ingebrachte op- en aanmerkingen, met name de locatie van de school en het verkeer op de Heuvelstraat, worden nogmaals bekeken en afgewogen. Op deze punten vindt daarom een extra onderzoek plaats. Ook wordt het overleg met belanghebbenden voortgezet. Het doel is dat we zo goed mogelijk rekening houden met input van betrokkenen voor een gedragen plan. Het kan zijn dat we bepaalde wensen niet kunnen meenemen.

In de loop van dit jaar zal het Stedenbouwkundig Plan voor besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Daarna zal er een start worden gemaakt met het opstellen van een omgevingsplan.

Wet voorkeursrecht

Op 29 oktober 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen binnen de gebiedsontwikkeling Waalre Noord fase 3. De gemeenteraad heeft dit op 21 januari 2025 omgezet van een voorlopig naar een definitief voorkeursrecht. Dit betekent dat als een eigenaar een perceel binnen de grenzen van de gebiedsontwikkeling wil verkopen, het perceel eerst aan de gemeente Waalre te koop aangeboden moet worden. De gemeente Waalre kan dit vervolgens voor een

marktconforme prijs aankopen als het perceel interessant is voor de ontwikkeling van fase 3. Als de gemeente geen interesse heeft, is een eigenaar vrij om het eigendom te verkopen aan ieder ander. Het is dus niet zo dat eigenaren hun grond moeten verkopen, maar als ze willen verkopen heeft de gemeente de eerste mogelijkheid tot koop.

Het voorkeursrecht is een stevig instrument. Het instrument is ingezet om als gemeente een actieve rol te spelen bij de uitvoering van de plannen in de gebiedsontwikkeling Waalre Noord fase 3. Het inzetten van het instrument kan de uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkeling verhogen, met als doel om aan de woningbouwopgave te voldoen.



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