

## Reactieformulier oordeelsvormende bijeenkomst

Onderwerp: Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan  
'Willibrorduslaan 133-137b'  
Nummer: 2025-11  
Datum vergadering: 4 februari 2025



Portefeuillehouder: S. van de Goor-Gelens  
Behandelaar: B. Daamen

### Kernboodschap voorstel:

Al enkele jaren speelt het initiatief om woningbouw te realiseren op het voormalig terrein van transportbedrijf Verhoeven aan de Willibrorduslaan 133-137b. Voorliggend plan maakt in totaal 23 nieuwe woningen mogelijk, waarvan 11 vrijstaande dure koop, 6 middeldure koopwoningen en 6 sociale koopwoningen die als benedenbovenwoning worden gerealiseerd ten noorden van het Stationskoffiehuis. Tevens blijft de mogelijkheid van één wooneenheid boven Brasserie 't Stationskoffiehuis behouden. Het Stationskoffiehuis blijft in de nieuwe situatie bestaan en behoudt zijn horecafunctie. In het plan wordt de zomereik, centraal gelegen in het plangebied, behouden en worden de randen van het plangebied met groen aangeplant. Zoals opgenomen in de omgevingsvisie van de gemeente Waalre is in dit 'Groene Hart' van de gemeente Waalre wonen mogelijk wanneer het opgaat in het landschap. Terrein Verhoeven is het zuidelijk deel van het Groene Hart, het noordelijk deel bestaat uit het voormalig Boerenbondterrein.

Voorstel aan de gemeenteraad	X	A-stuk (bespreekstuk )
1. De zienswijzen van reclamanten deels gegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Willibrorduslaan 133-137b';		B-stuk (hamerstuk)
2. Het bestemmingsplan "Willibrorduslaan 133-137b" gewijzigd vast te stellen;		
3. Het Beeldkwaliteitplan "BEELDKWALITEITSPAN Verhoeventerrein" vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Waalre 2013;		
4. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.		

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

Fractie AWB:

1. Wat voor koopgarantregelingen (ook van niet-woningcorporaties) zijn er?
2. En welke mogelijkheden heeft de ontwikkelaar om te garanderen dat de woningen in de goedkope categorie beschikbaar blijven?

Het college heeft toegezegd:

1. Bovenstaande vragen te beantwoorden.

Beantwoording college vragen:

1. Er zijn meerdere vormen van een regeling zoals Koopgarant, bijvoorbeeld Slimmer Kopen. Vrijwel altijd zijn het 'eigen' vormen van woningcorporaties gebaseerd op het principe Koopgarant. Voor het toepassen van de originele Koopgarant moet je een licentie verkrijgen van de Stichting Opmaat, die dit instrument heeft ontwikkeld en beheerd. Vanwege de vele specifiek en eigen varianten is het niet mogelijk om daar een overzicht van te geven. Uitgangspunt is altijd dat er een korting wordt gegeven op de verkoopprijs. Dat lijkt hier niet het geval; er is sprake van een product met bijbehorende verkoopwaarde. Koopgarant is vooral eerst een product om een starter via een korting de mogelijkheid te geven een koopwoning te verkrijgen. Bij verhuizing wordt de marktwaarde bepaald en verrekend met de eerder verkregen korting. Het is niet direct een zekerheid dat de woning daarna weer met korting wordt verkocht. Hiervoor zijn aanvullende afspraken nodig en heb je een partij nodig die langdurig actief is op de lokale woningmarkt. Ontwikkelaars zijn dat per definitie niet en daarom zie je deze constructie vrijwel alleen bij woningcorporaties
2. Een ontwikkelaar is een partij die woningen ontwikkeld en daarna verkoopt. Grote ontwikkelaars hebben soms ook een beleggingsportefeuille voor de verhuur van woningen (niet voor terugkoop van woningen). Ontwikkelaars hebben in feite geen mogelijkheden om te garanderen dat de woningen in de goedkope categorie beschikbaar blijven. Met behulp van maatwerkafspraken, zoals een zelfbewoningsplicht en het opleggen van kettingbedingen aan kopende partijen krijg je wel meer zekerheid dat de woning naar de beoogde doelgroep gaat. Om woningen langer beschikbaar te houden in het goedkopere segment, heb je een partij nodig die de woning tegen marktwaarde aankoopt en daarop een korting verstrekt aan een volgende koopstarter. Dit doen dus vrijwel alleen corporaties. In het geval van dit plan heeft de ontwikkelaar aangegeven de zelfbewoningsplicht te willen verlengen naar 7 jaar.

Datum reactie college: 11 februari 2025