

Reactieformulier oordeelsvormende bijeenkomst

Onderwerp: Voorstel tot instemmen met de Startnotitie en het toepassen van de coördinatieregeling voor de ontwikkeling van The Village.

Nummer: 2026-51

Datum vergadering: 1 september 2026



Portefeuillehouder: S. van de Goor-Gelens

Behandelaar: Bram Daamen

Kernboodschap voorstel:

De gemeente Waalre en de High Tech Campus onderzoeken samen de mogelijkheid om op een toekomstige uitbreidingslocatie van de campus woningen te realiseren voor kenniswerkers, PhD-studenten, jongeren en starters uit Waalre. Met dit raadsvoorstel leggen we u een Startnotitie voor met daarin de kaders voor de verdere uitwerking van dit project.

Voorstel aan de gemeenteraad:

1. In afwijking van de Omgevingsvisie Waalre 2040, een deel van uitbreidingslocatie voor de HTC op Waalres grondgebied in te zetten voor woningbouw;
2. In te stemmen met de Startnotitie (bijlage 1) en de daarin opgenomen kaders voor de ontwikkeling van The Village;
3. In te stemmen met de toepassing van de coördinatieregeling met betrekking tot het omgevingsplan en bijbehorende vergunningen voor de ontwikkeling van The Village.

X	A-stuk (besprekstuk)
	B-stuk (hamerstuk)

Naar aanleiding van de bespreking in de oordeelsvormende raad zijn er nog enkele vragen gesteld door uw raad waarop we in dit reactieformulier nader ingaan. Naar aanleiding van een binnengekomen initiatief staan we nu aan de start van een nieuw project. We vragen de raad in deze fase kaders vast te stellen om de start van dit project mogelijk te maken. In het bijzonder wil het college in deze fase graag van de raad horen of de raad kan instemmen met het veranderen van de functie naar woningbouw op deze locatie in plaats van een bedrijventerrein zoals is opgenomen in de 'Omgevingsvisie Waalre 2040'. En hoe de raad in het bijzonder aankijkt tegen het hoogteaccent en het aantal woningen.

Als de raad instemt met de startnotitie helpt dit in de ogen van het college met het verminderen van de druk op de woningbouwopgave in de kernen. Bovendien nemen we hiermee onze verantwoordelijkheid in de regio door het realiseren voor meer woonruimte voor onze inwoners en de aanwas vanuit de groeiende regio (Thuis in een groeiende regio).

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

Fractie VVD:

1. Kan de raad aanvullende kaders vaststellen omtrent het toewijzen van woningen aan inwoners of mensen met een maatschappelijke binding met Waalre?

Ja, het is juridisch mogelijk.

Omdat de HTCE als commerciële verhuurder de woningen gaat verhuren kunnen we als gemeente aanvullend afspraken maken over de toewijzing van woningen. Deze afspraken moeten uiteraard haalbaar zijn en de criteria voor woningtoewijzing moeten transparant zijn en passen binnen wettelijke kaders en samenwerkingsafspraken die wij als gemeente met de regio hebben gemaakt.

Deze wens is al opgenomen in de Intentieovereenkomst die door de gemeente Waalre en de HTCE is ondertekend. Het idee is dat hierbij de focus het beste kan liggen op huisvesting voor starters en jongvolwassenen gezien de dynamiek van deze nieuwe woonwijk.

Het initiatief vanuit de HTCE is in eerste instantie bedoeld om huisvesting te bieden aan werknemers van bedrijven die op de HTCE gevestigd zijn. Daarmee zorgen we er voor dat deze mensen zich niet hoeven te wenden tot het aanbod van huur en koopwoningen in bestaande woonwijken waardoor hier minder druk ontstaat op de woningvoorraad voor de Waalrese woningzoekenden.

Voor de categorie sociale huur geldt dat de HTCE zich houdt aan de Wet regie Volkshuisvesting wat betreft de borging dat sociale huurwoningen minimaal 25 jaar in stand moeten blijven en er ook woningen gereserveerd moeten worden om toe te wijzen aan urgenten. Mocht de HTCE niet zelf gaan verhuren, kan de sociale huur lopen via een toegelaten instelling (woningcorporatie).

Fractie AWB:

2. Wat is het standpunt van het college op de brief van Natuurmonumenten?

We hebben de brief van Natuurmonumenten ontvangen op de dag van de oordeelsvormende vergadering met de raad op 1 september.

Er is al geruime tijd vastgesteld dat dit gebied op termijn wordt ontwikkeld als bedrijventerrein (ondermeer de structuurvisie 'Focus op Waalre' uit 2013 en de Omgevingsvisie Waalre 2040 uit 2021). Beide documenten zijn de uitkomst van een zorgvuldig proces om te komen tot een goede afweging van behoefte aan woonlocaties en bedrijventerreinen enerzijds en behoud en versterking van natuur en landschap in Waalre anderzijds. In het kader van het project uitwerking van de Omgevingsvisie Waalre 2040 voor de noordrand zijn we al in overleg met Natuurmonumenten. Natuurmonumenten is daarin een belangrijke gesprekspartner en wordt in beide trajecten verder betrokken bij de nadere uitwerking. In het bijzonder voor wat betreft de effecten van de planvorming op het nabijgelegen natuurgebied. Dit doen we niet alleen omdat natuurmonumenten als directe buurman van het plangebied een betrokkene is, maar óók om samen met hen de effecten van de ontwikkeling op het omliggende natuurgebied te beoordelen en te onderzoeken of en zo ja hoe we hier met mitigerende maatregelen een verbetering voor een breder gebied dan alleen het plangebied kunnen realiseren.

Het college onderschrijft de natuurbelangen en hecht eraan te wijzen op het feit dat als het plan doorgang vindt, de biodiversiteit in het plangebied, zowel ten opzichte van de huidige situatie (monocultuur maisveld) als de oorspronkelijk beoogde ontwikkeling (bedrijventerrein) sterk zal verbeteren.

Fractie CDA:

3. Wat verstaan wij onder het uitgangspunt van een 'dorps karakter'?

Uit de diverse participatiemomenten met inwoners blijkt dat het dorpse karakter zich kenmerkt door verbondenheid met groen en verbondenheid met de buurt. Dit komt overeen met wat genoemd wordt in de Kracht van Waalre. Het behouden van het dorpse karakter in de dorpen is voor het college uitgangspunt. Omdat er tegelijkertijd een grote vraag is naar woningen stelt het college voor om het bedrijventerrein te veranderen naar woningbouw om hiermee de druk in de bestaande dorpskernen te verminderen.

Omdat het hier gaat om een locatie naast het al hoogstedelijke HTC en de snelweg en het bovendien een doelgroep betreft van 1-2 persoonshuishoudens, is het stedenbouwkundig voorstelbaar om hier in hogere dichtheden te bouwen dan in de dorpskernen van Waalre.

Het college stelt hierbij aan de raad twee vragen:

1. Hoeveel woningen vindt de raad daarbij maximaal passend? (waarbij er uiteraard hoe meer woningen er komen er minder druk komt in de bestaande kernen en het college voorstelt vooralsnog uit te gaan van circa 700 woningen)
2. Hoe kijkt de raad aan tegen het voorgestelde hoogteaccent in verband met de ligging aan de kant van de snelweg? (waarbij het college voorstelt óf 1 hoger gebouw óf 2 iets lagere gebouwen en voor de overige gebouwen de boomtoppen aan te houden als maximale bouwhoogte).

Alle fracties:

4. Wat is de onderbouwing van het mogelijke aantal woningen in dit betreffende gebied?

Het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden in een gebied is afhankelijk van de stedenbouwkundige opzet en de landschappelijke inpassing, waarin onder andere de woningtypologieën en de impact op de omgeving worden meegenomen.

Het aantal van 700 woningen is gebaseerd op het initiatief zoals ingediend door de initiatiefnemer. Het college heeft ervoor gekozen om de raad vroegtijdig te betrekken bij het opstellen van kaders met deze startnotitie alvorens een stedenbouwkundig plan op te stellen. In de volgende fase zullen we samen met de initiatiefnemer een stedenbouwkundig plan opstellen binnen de kaders die de raad stelt. In die fase zal ook duidelijk worden wat de impact is van de woningbouw en welk woningbouwprogramma daadwerkelijk mogelijk is op deze plek.

Het college heeft toegezegd om het stedenbouwkundig plan ter vaststelling aan uw raad aan te bieden. Dan is er ook duidelijkheid over de woningbouwaantallen en woningtypologieën. In de planologische procedure moet vervolgens aangetoond worden dat het woningbouwplan haalbaar is. Ook daarvoor bent u als gemeenteraad bevoegd gezag.

Het college heeft toegezegd:

1. Bovenstaande vragen te beantwoorden;
2. Het Stedenbouwkundige plan voor The Village, voorzien van een verslag van het participatietraject, ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Beantwoording college vragen:

Datum reactie college: 8 september 2026
