

Aan de gemeenteraad van Waalre

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandelaar

Ruimtelijke Ontwikkeling/
B. van der Helm

Onderwerp

Ons kenmerk

Datum

Stand van zaken
woningbouwontwikkelingen

862314

VERZONDEN 20 NOV. 2024

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op donderdagavond 21 november 2024 vindt een werksessie met uw raad plaats, onder andere over het woningbouwprogramma. Ter voorbereiding op de werksessie ontvangt u in deze raadsinformatiebrief de stand van zaken over woningbouw in de gemeente Waalre.

In 2023 heeft u de actualisatie van de Woonnotitie vastgesteld. Hierin is het gewenste woningbouwprogramma opgenomen. Daarbij is rekening gehouden met de regionale afspraken, zoals in de woondeal. De opdracht van de gemeente is om tot 2030 in totaal 700 woningen te bouwen. Dit komt neer op gemiddeld 100 woningen per jaar.

Na de actualisatie van de Woonnotitie is er vanuit de schaa sprong een nog grotere vraag naar woningen ontstaan. Hierop wordt de woondeal nog aangepast en dit moet (bij alle gemeenten) nog in de plannen worden verwerkt. Hieruit zal blijken dat er in Waalre de mogelijkheid zal zijn om ons deel uit te voeren. Dit betekent dat er uiteindelijk meer dan de vooraf vastgestelde 100 woningen moeten worden gebouwd.

Op basis van de thans in aanbouw, ontwikkeling of voorbereiding zijnde plannen zouden tot 2030 ongeveer 1200 woningen kunnen worden gerealiseerd. Echter, hieronder vallen ook plannen die nog in ontwikkeling moeten worden genomen. Bovendien moet er altijd rekening worden gehouden met 'planuitval'. Wel is duidelijk dat er vooralsnog geen nieuwe (grote) plannen in ontwikkeling hoeven te worden genomen. In bijlage 1 vindt u een overzicht van alle ontwikkelingen in de gemeente.

De genoemde momenten van oplevering in bijlage 1 worden nagestreefd, maar staan niet vast. Ruimtelijke processen en procedures blijven complex en de voortgang is van meerdere factoren afhankelijk, te meer omdat we in veel gevallen enkel plannen faciliteren in plaats van dat we zelf aan het stuur zitten. We sturen naar de oplevermomenten, maar kunnen hierover vooraf geen zekerheid geven.

Bijlage 1: stand van zaken per ontwikkeling

	Naam	Aantal woningen	Opleverjaar	Sociaal	Middelduur huur	Dure huur	Goedkope koop	Middelduur koop	Dure koop
1	Klaprooslaan	1	2024					1	
2	Ligtvoet	26	2024	11	9				6
3	Meester Slootshof	28	2024	28					
4	Trolliuslaan	18	2024		18				
5	Onze Lieve Vrouwedijk 4	1	2024						1
6	Gestelsestraat 45	7	2024	2	3	2			
7	De Bleek 1	6	2025						6
8	Brabantialaan/Nassaustraaf	5	2025/2026	2	3				3
9	Aalstermolen	18	2025/2026	6	10			2	
10	De Pracht (zuid)	26	2025/2026	26					
11	Molenstraat 9-11	16	2025				5	7	4
12	Brabantiapark fase 3	116	2027/2028	34	49				33
13	Michiel de Ruyterstraat 99	4	2026						4
14	Heijde Park	151	2026/2027/2028	38				29	84
15	De Hoevenakkers	120	2026/2027	120					
16	Zorgvilla (Molenstraat 5)	24	2026/2027			24			
17	Waderlo	5	2026						5
18	Dennelaan 1-1A	2	2026						2
19	Terrein Verhoeven	22	2027				6	5	11
20	Winkelcentrum De Voldijn	50	2026	15	25	10			
21	Optoppen Malvalaan	24	2028		24				
22	Uitbreiding Eeckenrhode	36	2028						36
23	Waalre noord fase 3	Circa 400	2028/2029	160	25	115		100	
24	Ekenrooi zuid	Onbekend	2028/2029						

Bij een aantal projecten is het relevant om de stand van zaken te benoemen. Zie hieronder:

Naam project: Meester Slootshof

Stand van zaken inclusief bijzonderheden: het betreft tijdelijke woningen.

Naam project: Brabantialaan Nassaustraat

Stand van zaken inclusief bijzonderheden: omgevingsvergunning is verleend.

Naam project: Aalstermolen

Stand van zaken inclusief bijzonderheden: er wordt deelmobiliteit ingezet.

Naam project: De Pracht (zuid)

Stand van zaken inclusief bijzonderheden: WOONST Houtbouw

Naam project: Brabantiapark fase 3

Stand van zaken inclusief bijzonderheden: vergunning wordt in april / mei aangevraagd.

Naam project: Heijde Park

Stand van zaken inclusief bijzonderheden: archeologische opgravingen in januari 2025

Naam project: De Hoevenakkers

Stand van zaken inclusief bijzonderheden: sloop verpleeghuis. Binnenkort start de omgevingsdialog.

Naam project: Zorgvilla Waalre

Stand van zaken inclusief bijzonderheden: binnenkort wordt vergunning aangevraagd.

Naam project: Waderlo (Waalre-Noord fase 2a Heistraat noord)

Stand van zaken inclusief bijzonderheden: door tegenvallende verkoop is de start bouw uitgesteld.

Naam project: Terrein Verhoeven

Stand van zaken inclusief bijzonderheden: in planologische voorbereiding. Er is nog geen besluit genomen over het precieze woningbouwprogramma.

Naam project: 't Laar

Stand van zaken inclusief bijzonderheden: beroep bij de Raad van State

Naam project: optoppen Malvalaan

Stand van zaken inclusief bijzonderheden: beroep bij de Raad van State

Naam project: Uitbreiding Eeckenrhode

Stand van zaken inclusief bijzonderheden: bestemmingsplan is onherroepelijk.

Naam project: Waalre noord fase 3

Stand van zaken inclusief bijzonderheden: voorkeursrecht gevestigd.

Naam project: Ekenrooi Zuid

Stand van zaken inclusief bijzonderheden: voorjaar 2025 startnotitie naar de gemeenteraad.

Naast deze projecten is er een aantal projecten niet in dit overzicht benoemd, omdat er nog een bestuurlijk besluit over moet worden genomen. Het betreft acht projecten met in totaal 100 tot 200 woningen.

Totaaloverzicht

Hieronder een totaaloverzicht van het aantal woningen dat de aankomende jaren gebouwd wordt. Daarachter hoeveel woningen hiervan sociale huurwoningen zijn:

Jaartal	Aantal woningen	Aantal sociale huurwoningen
2024	89	32
2025	74	32
2026	203	75
2027	244	34
2028	221	80
2029	373	80
TOTAAL	1204	333

Met 333 sociale woningen van de 1204 in totaal zitten we met 27,5% heel dicht tegen het gevraagde percentage van 30% sociale huurwoningen aan. Belangrijk is om hierbij te noemen dat de plannen die nu in realisatie zijn of binnenkort in realisatie komen, veelal zijn gebaseerd op eerdere afspraken met de raad over woningdifferentiatie. Hierin werd gesproken over 30% sociaal, de combinatie van koop én huur. Daaraan voldoen we wel. Daar waar het mogelijk is worden de woningbouwprojecten bijgesteld om het minimale percentage van 30% sociale huurwoningen te realiseren. Het eventuele tekort aan sociale huurwoningen kan als surplus worden toegevoegd aan het programma van Ekenrooi Zuid. Het woningbouwprogramma dat in ontwikkeling is na vaststelling van de geactualiseerde woonnotitie heeft wel een aandeel sociale huurwoningen van minimaal 30%.

In de aantallen in bovenstaande tabel zijn ook zorgwoningen en woningen voor ouderen opgenomen. Het betreft ongeveer honderd woningen, waar de woningen in Hoevenakkers nog niet zijn meegenomen. Daarnaast zijn CPO-projecten voorzien in Heijde Park en in Waalre noord fase 3. Deze projecten zijn over het algemeen 'levensloopbestendig'. Verder zijn alle appartementen drempelloos en dus geschikt voor ouderen.

Vragen over deze brief en de hierin genoemde informatie en projecten kunt u stellen tijdens de werksessie.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,


mr. drs. R.L. Franken

Burgemeester,


M.F. Oosterveer