

Waalre, 10 september 2026

The Village heroverwogen. Een andere startnotitie

Bouw een wijk die past bij Waalre

575+ inwoners hebben zich uitgesproken. Wij zijn vóór woningbouw. Maar de schaal, hoogte en samenstelling van deze ontwikkeling bepalen of hier een stedelijke enclave ontstaat of een wijk die echt bij Waalre past. Wij hebben in onze eerdere brief opgeroepen om een aantal keuzes te maken. Gezien de discussies in de oordeelsvormende raadsvergadering spitsen we dit nu toe naar 3 essentiële hoofdpunten. We vragen u als raadsleden om deze punten via amendementen als aangepaste kaders op te nemen.

1. Passende bouwhoogte

Geen woontoren in de Voldijn. Kies voor maximaal 6 bouwlagen, met een lagere en groene inpassing richting de bestaande wijk en bosrand.

2. Passende schaal

Minder woningen, meer ruimte voor kwaliteit. Ga niet uit van 700 woningen, maar van een veel lager aantal. Zo ontstaat meer ruimte voor een wijk die past bij Waalre, ontmoeting en een goede overgang naar het landschap. Hierbij hanteren wij 150 woningen als gewenst uitgangspunt, maar een variant met 300 appartementen is voor ons denkbaar.

3. Een gemengde wijk

Wonen voor verschillende mensen. Combineer sociale huur, middenhuur, starterswoningen, woningen voor alleenstaanden, jongeren en senioren, kenniswerkers en een beperkt aandeel gezinswoningen. Een gemengde wijk biedt meer ruimte voor ontmoeting en sociale samenhang.

GEEN TOREN • MINDER WONINGEN • GEMENGD WONEN

Onze oproep aan de gemeenteraad

Stel kaders die ruimte geven aan een kwalitatieve, groene en gemengde wijk op menselijke schaal.

In dit document wordt bovenstaande verder uitgewerkt met onderbouwing en concrete scenario's.

Namens Werkgroep *Geen toren in Voldijn*

Uitgangspunten woonvisie van de gemeente Waalre

Zoals vastgelegd in diverse beleidsnotities en correspondentie aan en van belanghebbenden.

In de omgevingsvisie Waalre liggen drie integrale kernopgaven richting 2040 vast:

- Het versterken van een kwalitatief hoogwaardige woongemeente;
- Het behouden en versterken van het groene karakter;
- Werken aan een vitale gemeente.

- Het meest unieke element van Waalre was volgens de meeste inwoners het groene karakter en de alom aanwezige natuur. Ook waarderen de inwoners de 'gouden combinatie' van de dorpse dynamiek, rust en ruimte om te wonen en de voorzieningen van de stad om de hoek.

- Een toekomstbeeld van Waalre als groene huiskamer van de Brainportregio.

- Waalre zet in op diversiteit.

In 2040 zullen Waalrenaren met trots vertellen over hun groene gemeente. De beekdalen, bossen, vennen, heidegebieden en agrarische gronden maken het buitengebied een groen mozaïek waar volop van genoten wordt.

In de gemeente staan momenteel (2026) ruim 8000 woningen, meestal relatief ruime eengezinswoningen

Ontwikkelperspectief

Volgens afspraken dient Waalre tot 2030 ongeveer 1.000 woningen te ontwikkelen. Het gaat hierbij om woningen in een hoogwaardig woonmilieu, in verschillende typen; van sociaal tot het hoge segment. Deze ontwikkeling willen we zo vormgeven dat het past bij het karakter van Waalre als dorpse en hoogwaardige woongemeente

Volgens de regionale afspraken richt Waalre zich op 'exclusief wonen'. Dat betekent niet in een hoog prijssegment, maar wel hoge kwaliteitseisen. Elk project moet daarbij passen binnen '**Brainportprincipes**'.

Inzetten op unieke en hoogwaardige woonmilieus, passend bij het karakter van de gemeente.

- Koesteren van Identiteit;
- Gezonde verstedelijking
- Ruimte voor Innovatie;
- Invloed van bewoners;
- Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus;
- Vraaggericht ontwikkelen;
- Benutting regionaal schaalniveau;

Zo komt een groene, toegankelijke en beweegvriendelijke omgeving, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten niet alleen de gezondheid, maar ook klimaatadaptatie en het veiligheidsgevoel ten goede. Er liggen kansen om investeringen in duurzaamheid en infrastructuur in te zetten om te vergroenen en om het woongenot en de leefbaarheid te verbeteren.

Participatie staat centraal

- Participatie betekent belanghebbenden vroegtijdig betrekken
- Participatie betekent streven naar een goede afspiegeling van de samenleving
- Participatie is transparant op inhoud en proces
- Participatie is toegankelijk voor iedereen
- Participatie wordt georganiseerd door de initiatiefnemer
- Participatie is proportioneel aan de omvang van het initiatief
- Participatie is een aanvulling op, maar geen vervanging van de representatieve democratie

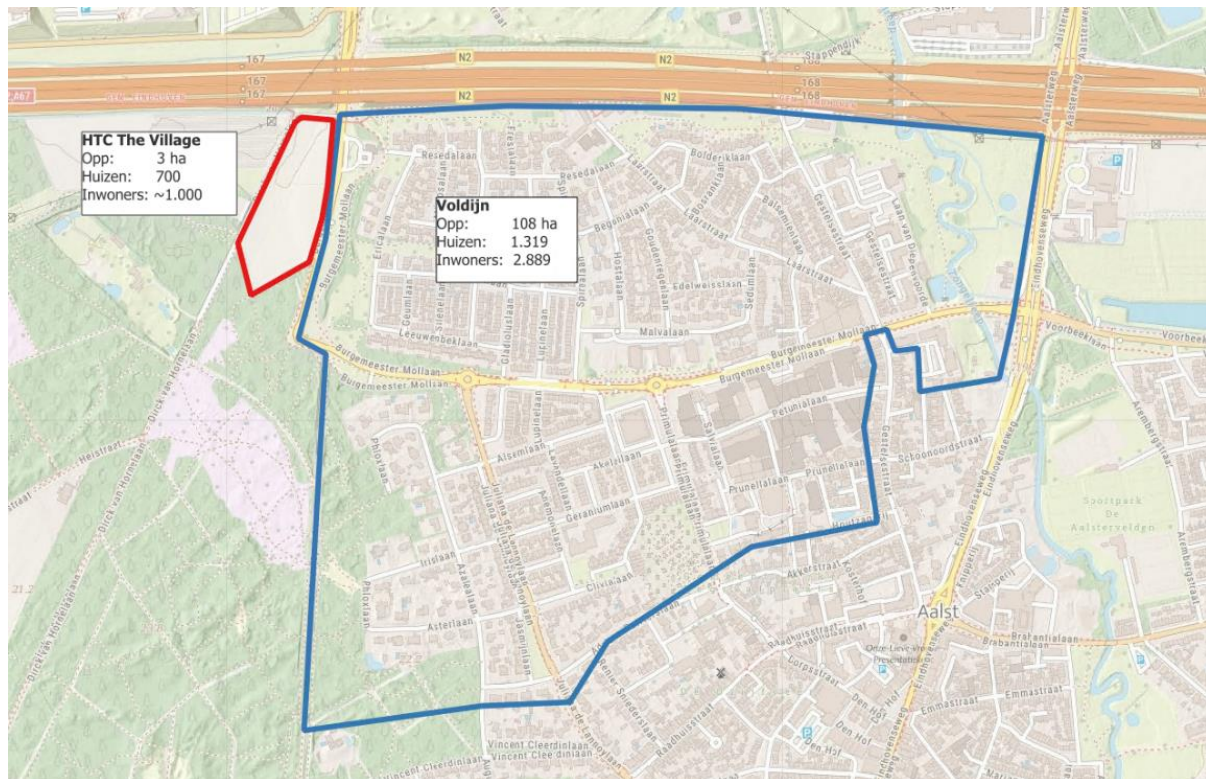
Hieronder worden andere bouwplannen voor het terrein van The Village gepresenteerd, deze zijn gebaseerd op het afzien van een **woontoren**, een **gevarieerde samenstelling** van de toekomstige bewoners en de **bewoningsdichtheid** terug te brengen naar en maat die past bij de wijk Voldijn en de gemeente Waalre.

Alternatieven worden gepresenteerd door het aanpassen van de basisgegevens.

The Village

Uitwerkingen

Gegevens Voldijn en HTC The Village



Huidig aantal woningen Voldijn: 1.319

Bouwplannen Voldijn excl. HTC The Village: 190

Bouwplannen Voldijn incl. HTC The Village: 905

Totaal geplande woningen gemeente Waalre: 2.101

Bij deze plannen wordt 43% van den nieuwbouwwoningen in de Voldijn gebouwd.

In de Voldijn woont 16% van de inwoners van de gemeente Waalre.

De wijk beslaat 12% van het bebouwd gebied van de gemeente.

Overzicht woningdichtheid	# woningen/ha
Richtlijn voor nieuwbouwwijken Waalre	25
Hoogstedelijk	80
Emmasingel (hoogste woningdichtheid Brabant)	80
HTC Village	233

Centrale vraag :

Hoeveel woningen willen we bouwen voor hoeveel mensen en welke bebouwingsvorm past daarbij

Met de volgende gebruikte rapporten:

- Desktopstudie Gezondheidseffecten van wonen in hoogbouw (2025)
- RIVM onderzoek naar een gezonde leefomgeving
- WHO Guidelines
- [De woonopgave als kans voor gezonde buurten](#) (juli '26)

Toetsingscriteria

Privacy/ contact met de buitenruimte/ direct contact met straat en groen/ sociale contacten/ sociale isolatie/ mentale rust/ luchtverontreiniging/ verkeersgeluid/ hitte/ bewegen/ toegankelijkheid ouderen/ruimtebeslag/ behoud landschap en groen elders/ "hoogbouw versus grondgebonden", maar wel naar de factoren die het verschil in gezondheid en welzijn bepalen.

Is het resultaat de volgende tabel

Gezondheid/welzijn	Grondgebonden	Stapelwonen laag/middelhoog	Hoge stapelbouw/woontoren
Privacy	++	+	–
Contact met buitenruimte	++	+	–
Direct contact met straat/groen	++	+	--
Sociale contacten	+	+ / ++	–
Sociale isolatie	relatief laag	afhankelijk van ontwerp	hoger risico
Mentale rust	vaak gunstig	afhankelijk van omgeving	vaker aandachtspunt
Luchtverontreiniging	afhankelijk van locatie	afhankelijk van hoogte/locatie	kan op hogere verdiepingen gunstiger zijn
Verkeersgeluid	afhankelijk van locatie	lager op hogere verdiepingen	vaak lager op hogere verdiepingen
Hitte	tuin/groen kan helpen	afhankelijk van ontwerp	risico op oververhitting
Bewegen	directe toegang buiten	afhankelijk van voorzieningen	liftgebruik kan beweging verminderen
Toegankelijkheid ouderen	kan lastig zijn bij trappen	met lift zeer goed	lift noodzakelijk
Ruimtebeslag	groot	kleiner	zeer klein
Behoud landschap/groen elders	–	+	++

++ = over het algemeen gunstig; – = aandachtspunt.

Dit is geen medische score, maar een samenvatting van de richting waarin de literatuur wijst.

Het opvallendste punt: sociale en mentale gezondheid

Dit is misschien wel het belangrijkste punt voor een discussie over een woontoren.

De Nederlandse hoogbouwstudie concludeert dat bewoners van hoogbouw meer mentale stress en sociale isolatie kunnen ervaren en dat het moeilijker kan zijn om sociale contacten te leggen en zich verbonden te voelen met de gemeenschap. Volgens de studie wordt het directe contact met de grond vanaf ongeveer de vijfde verdieping minder.

Dat betekent *niet*: "Hoogbouw maakt mensen ongezond." Die conclusie kan het onderzoek niet dragen.

Wel: "Bij hoogbouw moet expliciet rekening worden gehouden met mogelijke negatieve effecten op sociale verbondenheid en mentaal welbevinden."

De WHO beschouwt privacy, gevoel van thuis, veiligheid en verbondenheid juist als onderdelen van gezond wonen.

Als je uitsluitend naar gezondheid en welzijn van de individuele bewoner kijkt, heeft laagbouw enkele duidelijke voordelen.

De volgende voorstellen zijn gebaseerd op het uitgangspunt: **probeer niet een stedelijke woonwijk van Eindhoven naar Waalre te verplaatsen**, maar juist een **compact woonlandschap** maken: relatief veel woningen op 3 ha, maar verdeeld over kleine, dorpse woonbuurtjes en ingebed in bos en groen.

Dit sluit ook goed aan bij het bestaande beleid van Waalre. De gemeente noemt zichzelf een groene, kwalitatief hoogwaardige woongemeente en wil de regionale woningbouwopgave combineren met behoud van het groene karakter. Daarnaast geldt voor nieuwe woningbouw 30% sociale huur als regionale norm.

Voorstel: "Dorps wonen in het landschap"

Vijf ontwerpprincipes

1. Geen woontoren als blikvanger, maar een oplopend bouwlandschap

Op 3 hectare kun je de noodzakelijke dichtheid bereiken zonder één groot hoog gebouw te maken.

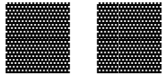
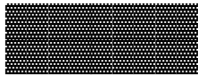
Bijvoorbeeld:

- rand aan snelweg met meerdere bouwlagen
- 3–4 bouwlagen
- 2–3 bouwlagen
- 2 bouwlagen
- grondgebonden woningen
- bos/landschap

SNELWEG



appartementen



kleine woonbuurtjes



BOS / LANDSCHAP



De hoogste bebouwing leg je dus daar waar de omgeving al stedelijk en belast is: aan de kant van de snelweg. Naar de bosrand en het bestaande Waalrese landschap neemt de hoogte af.

Dat principe past opvallend goed bij de manier waarop Waalre-Noord fase 3 nu wordt uitgewerkt: daar loopt maat, schaal en dichtheid af richting het Dommeldal en gaat de bebouwing geleidelijk over in groen.

2. Maak geen "appartementencomplex", maar kleine woonbuurtjes

Essentieel voor de korte verblijfsduur Een bevolking met relatief veel tijdelijke bewoners heeft juist behoefte aan een omgeving waar mensen gemakkelijk contact kunnen maken.

Dus niet: één groot gebouw → lange gang → veel voordeuren → lift

maar bijvoorbeeld: woonhof → 15–30 woningen → gezamenlijke groene ruimte

Daarbinnen kunnen verschillende woningtypen vorm krijgen:

- sociale huur;
- middenhuur;
- betaalbare huur;
- vrije sector;
- kleine grondgebonden woningen;
- appartementen.

Zo ontstaat menging zonder sociale scheiding.

Belangrijk: 30% sociale woningen niet in één gebouw concentreren.

Dus niet: gebouw A = sociale huur
gebouw B = vrije sector

maar: sociale huur verspreidt over verschillende woonbuurtjes en woningtypen.

Dat past beter bij een gemengde gemeenschap.

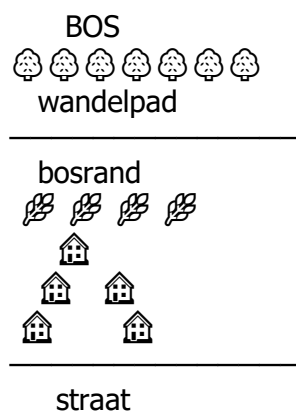
3. Gebruik de bosrand als kwaliteit, niet als achterzijde

Maak daar geen harde scheiding van:

Woningen → hek → bos

maar: woningen → groene overgang → wandelpad → bos

Bijvoorbeeld:



De bosrand wordt dan een collectieve buitenruimte waar bewoners wandelen, sporten, elkaar ontmoeten en verblijven.

Dat is ook belangrijk vanuit gezondheid en welzijn. Waalre benadrukt zelf het groene karakter en de natuurwaarden als belangrijke kwaliteit van nieuwe woongebieden.

4. Maak de 3 hectare compact, maar niet stenig

Hier zit de kern van de oplossing.

Hoge dichtheid $\neq$ hoge toren.

Je kunt ook relatief hoge dichtheid bereiken door:

- kleinere woningen;
- minder grote tuinen;
- parkeren geconcentreerd;
- appartementen;
- twee- en drielaagse woningen;
- gedeelde groene ruimten.

Een voorbeeld van een denkbare verdeling:

Woningtype	Aandeel
Grondgebonden dorpswoningen	30–35%
Lage appartementen 2–3 lagen	35–40%
Compacte appartementen 3–4 lagen	20–25%
Accenten 4–5 lagen langs snelweg	5–10%

Het voordeel is dat de wijk vanaf de bestaande omgeving voornamelijk als laag en groen wordt ervaren, terwijl je aan de snelweg toch een hogere dichtheid kunt realiseren.

5. Ontwerp voor een gemengde en mobiele bevolking

Nog belangrijker dan de bouwhoogte.

Als bewoners relatief kort blijven, moet de buurt niet afhankelijk zijn van langdurige sociale netwerken. Je hebt dan behoefte aan een soort "dorpskamer".

Bijvoorbeeld centraal:

-  groen plein
-  zitplaatsen
-  kleine ontmoetingsruimte
-  fietsen
-  speelplek

 gemeenschappelijke tuin

 wandelverbindingen

De woning is dan privé, maar de omgeving stimuleert ontmoeting.

Dat voorkomt dat een verzameling appartementen verandert in een verzameling individuele huishoudens.

Randvoorwaarden

Sociale woningbouw

30% sociale woningen door het hele plan heen.

Bijvoorbeeld:



waarbij  niet automatisch "sociale woning" betekent, maar laat zien dat verschillende woningtypen door elkaar staan.

Dit voorkomt een sociaal onderscheid dat al in de stedenbouw zichtbaar wordt.

Type woningen

Waalre heeft zelf vastgesteld dat er relatief veel eengezinswoningen zijn en juist een tekort aan kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dat ondersteunt het idee om op deze locatie relatief veel kleinere, flexibele woningen te bouwen.

Woonlandschap

Met de bovenstaande ontwerpprincipes en randvoorwaarden kan een Waalres Woonlandschap gecreëerd worden.

Aan de snelweg:

-  
- 3–6 lagen
- compacte appartementen
- 30% sociale huur verspreid
- parkeren grotendeels uit het zicht

Middengebied:

-  
- 2–3 lagen

- kleine woonbuurtjes
- appartementen + grondgebonden woningen
- groene hoven

Aan de boszijde:



- 1-2 lagen
- kleinschalige woningen
- veel groen
- wandelroutes
- geleidelijke overgang naar bos

Daarmee krijg je:

stedelijke dichtheid waar die kan → dorpse schaal waar die nodig is → landschap waar dat waardevol is.

Dit lijkt veel beter passen bij de positie van Waalre als groene woongemeente naast Eindhoven dan de keuze tussen óf uitsluitend laagbouw óf een dominante woontoren. De gemeente werkt momenteel juist aan een integrale visie voor de Noordrand waarin wonen, werken, natuur, verkeer, veiligheid en gezondheid samen moeten worden afgewogen.

Een belangrijke vervolgvraag is:

hoeveel woningen kunnen er op 3 hectare op deze manier realistisch gebouwd worden zonder dat de wijk zijn dorpse karakter verliest. Dat kunnen we met bijvoorbeeld 100, 150, 200 en 250 woningen naast elkaar zetten en vervolgens beoordelen op dichtheid, hoogte, groen, verkeer, sociale woningbouw en leefbaarheid.

Uitgaande van de 3 hectare, de ligging aan de snelweg en bosrand, de gewenste 30% sociale woningbouw, een gemengde bevolking en vooral het uitgangspunt dat het Waalre moet blijven en geen stukje Eindhoven en het niet streven naar het maximaal mogelijke aantal bewoners de volgende berekeningen

Omvang	Woningen*	Bewoners**	Beoordeling
Laag	70-85	130-160	Zeer dorps, maar relatief weinig woningen
Optimaal	115	180-240	Goede balans
Hoog	130-150	240-300	Hogere dichtheid, meer stedelijk karakter
Zeer hoog	>200	>300	Gaat snel richting stedelijke woonomgeving

* Indicatief; het exacte aantal hangt sterk af van woningtypen.

** Bij gemiddeld circa 1,7-2,0 bewoners per woning.

Waarom ongeveer 115 woningen?

Waalre heeft van oudsher veel ruime eengezinswoningen: ongeveer 9 van de 10 woningen zijn eengezinswoningen. Tegelijkertijd neemt het aantal één- en tweepersoonshuishoudens toe en verwacht de gemeente meer ouderen. De gemeente ziet daarom juist behoefte aan kleinere en andere woningtypen.

Een nieuwe wijk van ruim 200 inwoners kan daardoor een andere functie krijgen dan de bestaande Waalrese wijken:

- kleinere appartementen;
- sociale huur;
- middenhuur;
- starterswoningen;
- woningen voor alleenstaanden;
- woningen voor ouderen;
- een beperkt aantal gezinswoningen.

Dat maakt de wijk gemengd, zonder dat er een grote stedelijke massa ontstaat

Belangrijker dan het precieze aantal: de dichtheid van bewoning

Op 3 hectare betekent:

115 woningen / 3 ha = 38 woningen per hectare.

Dat is een behoorlijke dichtheid, maar hoeft nog helemaal niet als stedelijk te worden ervaren.

Dat lukt bijvoorbeeld wanneer

- 2–3 bouwlagen als norm genomen wordt;
- 3–4 lagen vooral langs de snelweg toepast wordt;
- slechts incidenteel 4–5 lagen toestaat;
- de bosrand laag gehouden wordt;
- parkeren compact georganiseerd wordt;
- veel gemeenschappelijk groen gemaakt wordt;
- kleine woonclusters rond groene hoven gebouwd worden.

Dat sluit opvallend goed aan bij de uitgangspunten die Waalre inmiddels voor Ekenrooi Zuid hanteert: dorpse maat en schaal, landschap als hoofdrol, gemixte compacte woonclusters.

Waarom geen 300-360 bewoners

Dan wordt de wijk te veel een **zelfstandige stedelijke woonenclave**.

Bij 300-360 bewoners krijg je al snel:

meer woningen → grotere gebouwen → meer verkeer → meer parkeerdruk → grotere openbare ruimte → meer stedelijke voorzieningen → minder dorps karakter.

Vijf scenario's voor 3 hectare.

	A Dorps	B Gebalanceerd	C Compact	D Hoog stedelijk	E Variant*
Woningen	84	115	150	240	300
Bewoners	±150	±200	±270	±380	500
Woningen/ha	28	38	46	80	100
Sociale huur 30%	28	38	43	84	90
Gemiddelde hoogte	1–2 lagen	2–3 lagen	2–4 lagen	3–8 lagen	4–6 lagen
Hoogste accent	3 lagen	4–5 lagen	5–6 lagen	8+ lagen	6 lagen
Grondgebonden	veel	redelijk veel	minder	weinig	weinig
Appartementen	beperkt	substantieel	veel	overwegend	veel
Groen/landschap	zeer ruim	ruim	gemiddeld	beperkt/compact	beperkt
Dorps karakter	★★★★★	★★★★☆	★★★☆☆	★★☆☆☆	★★☆☆☆
Woningopbrengst	★★★☆☆	★★★★☆	★★★★★	★★★★★	★★★★★
Sociale menging	★★★★☆	★★★★★	★★★★☆	★★★☆☆	★★☆☆☆

De aantallen bewoners zijn uiteraard indicatief; bij veel kleine appartementen kan hetzelfde aantal woningen aanzienlijk minder bewoners opleveren.

*Variant E is gebaseerd op C. Waarbij er gerekend is dat er veel Master en PhD studenten komen wonen. De appartementen uit variant C worden dan opgeknipt in kleine studio's (van bijvoorbeeld 25m²). In hetzelfde bouwvolume worden dan meer woningen gerealiseerd.

Scenario A — "Het nieuwe Waalrese buurtje"

84 woningen / ±150 bewoners

Dit is de meest traditionele oplossing.

Type	Aantal
Sociale huur appartementen	24
Betaalbare huur	18
Grondgebonden huur	24
Vrije sector appartementen	18

Bouwhoogte voornamelijk **1–2 lagen**, incidenteel 3.

De wijk bestaat uit kleine woonstraten en hofjes met veel groen.

Voordeel Dit sluit het sterkst aan bij de bestaande Waalrese woningbouw.

Nadeel Je benut de schaarse 3 hectare relatief weinig. Gezien de regionale woningbehoefte is dat moeilijk te verdedigen. Waalre heeft immers de ambitie om gemiddeld circa 100 woningen per jaar te realiseren en minimaal 30% sociale huur te bouwen.

Oordeel: ruimtelijk aantrekkelijk, maar waarschijnlijk te weinig woningen.

Scenario B — "Waalre Compact" ☆

115 woningen / ±200 bewoners

Type	Aantal
Sociale huur appartementen	22
Sociale huur grondgebonden	13
Betaalbare huur	24
Middeldure woningen	18
Grondgebonden huur	24
Senioren/gelijkvloers	9
Vrije sector appartementen	5

Sociale woningen worden niet in één complex geconcentreerd.

Bouw de locatie in **6–8 kleine woonclusters** verdelen.

Bijvoorbeeld:

Snelwegzijde

4–5 lagen



3 lagen



2 lagen



bosrand



De hogere bebouwing vormt daarmee een **buffer tegen de snelweg belasting**.

Naar de boszijde wordt de bebouwing steeds lager.

Dit sluit rechtstreeks aan bij het actuele Waalrese principe dat maat, schaal en dichtheid richting landschap moeten afnemen. Dat principe wordt ook bij Waalre Noord fase 3 gehanteerd.

Oordeel: balans tussen woningbouw en Waalrese identiteit.

Scenario C — "Compact Waalre"

150 woningen / ±270 bewoners

Type	Aantal
Sociale huur appartementen	40
Sociale huur grondgebonden	8
Betaalbare huur	30
Middeldure woningen	26
Grondgebonden huur	24
Senioren/gelijkvloers	15
Vrije sector appartementen	7

Wel **meer stapelen**.

De bebouwing wordt:

- 2 lagen;
- 3 lagen;
- plaatselijk 4–6 lagen.

Voordeel: Veel meer woningen zonder een woontoren nodig te hebben.

Nadeel: De openbare ruimte wordt intensiever gebruikt. Parkeren, verkeer, fietsen, afvalinzameling en speelruimte worden belangrijkere ontwerpogaven.

Oordeel: goed mogelijk, maar alleen als de groene ruimte echt kwalitatief wordt ontworpen.

Scenario D — "Stedelijke enclave"

240 woningen / ±380 bewoners

De bebouwing:

- 4–6 lagen op een substantieel deel van de locatie;
- één of meer gebouwen van 7–8 lagen;
- relatief weinig grondgebonden woningen;
- veel appartementen;
- geconcentreerd parkeren.

De locatie gaat functioneren als een **stedelijke woonenclave aan de rand van Waalre**.

Voordeel: Zeer efficiënt ruimtegebruik.

Nadeel: Begint te botsen met het uitgangspunt van dorpse maat en schaal.

Het risico bestaat bovendien dat de wijk vooral een verzameling appartementen wordt in plaats van een woonbuurt.

Oordeel: alleen te rechtvaardigen als de gemeente expliciet kiest voor een stedelijk karakter.

Scenario E — Variant gebaseerd op C

300 woningen / ±500 bewoners

Gebaseerd op Scenario C met inwisseling van de grondgebonden woningen naar kleinere appartementen

Variant C

Type	Aantal
Sociale huur appartementen	40
Sociale huur grondgebonden	8
Betaalbare huur	30
Middeldure woningen	26
Grondgebonden huur	24
Senioren/gelijkvloers	15
Vrije sector appartementen	7

Variant E

Type	Aantal
Sociale huur appartementen	90
Sociale huur grondgebonden	0
Betaalbare huur	90
Middeldure woningen	60
Grondgebonden huur	30
Senioren/gelijkvloers	30
Vrije sector appartementen	0

Met de volgende bebouwing :

- 4–6 lagen op een substantieel deel van de locatie;
- kleinere studio's
- geconcentreerd parkeren.

De locatie gaat functioneren als een **stedelijke woonenclave aan de rand van Waalre**.

Voordeel: Zeer efficiënt ruimtegebruik. Veel meer woningen zonder een woontoren nodig te hebben.

Nadeel: botst met het uitgangspunt van de woonvisie van Waalre. De openbare ruimte wordt intensiever gebruikt. Parkeren, verkeer, fietsen, afvalinzameling en speelruimte worden belangrijkere ontwerpopgaven.

Het risico bestaat bovendien dat de wijk vooral een verzameling appartementen wordt in plaats van een "Waalrese" wijk waarin het goed wonen is.

Oordeel: alleen te rechtvaardigen als de gemeente expliciet kiest voor dit stedelijk karakter.

Belangrijk bij de alternatieven: niet méér hoogte, maar kleinere woningen

Stel dat je **ruim 200 bewoners** wilt huisvesten.

Dat kan bijvoorbeeld:

Model 1

100 woningen × 2 bewoners
= **200 bewoners**

of:

Model 2

114 woningen × 1,84 bewoners
= **210 bewoners**

of:

Model 3

135 woningen × 1,52 bewoners
= **205 bewoners**

Dus **het aantal bewoners is niet hetzelfde als het aantal woningen**.

Voor een bevolking met *relatief korte verblijfsduur* relatief kan in de projectontwikkeling meer het accent op **kleine woningen** komen te liggen.

Bijvoorbeeld:

- studio's;
- 2-kamerappartementen;
- 3-kamerappartementen;
- compacte grondgebonden woningen;

Dat sluit ook aan bij de Waalrese behoefte aan verschillende woningtypen en doelgroepen. De gemeente noemt onder meer starters, ouderen en mensen die zelfstandig willen blijven wonen.

Opvatting Werkgroep Geen toren in Voldijn

Bovenstaande hebben wij 5 varianten geschetst voor woningbouw. In de opvatting van de werkgroep is variant C – Compact de meest passende variant. Deze variant komt uit op 150 woningen waarbij de maximale hoogte 6 bouwlagen is en er ruimte is voor enkele grondgebonden woningen. Wij zijn ervan overtuigd dat deze variant voldoende past bij het karakter van Waalre, voldoende gemengd is om ook op de lange termijn een sociale levendige wijk te blijven.

Wij zijn ons ervan bewust dat de HTC de wens heeft om vooral ook kleine (25m²) appartementen te bouwen voor jonge mensen. Vandaar dat we ook variant E hebben ontwikkeld die daarbij aansluit.

Wij wensen de gemeenteraadsleden veel wijsheid bij de besluitvorming over The Village.