



08 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

8.1 Ruimtelijke ordening

Samenwerking binnen het Stedelijke gebied Eindhoven en Metropoolregio Eindhoven (Brainport)

Wat willen we bereiken?

De regio Zuidoost-Brabant wil haar positie als één van de best presterende regio's van Nederland en één van de meest technologisch innovatieve regio's van Europa behouden en versterken.

Omschrijving (toelichting)

Lokaal en regionaal werken we aan het verder verstevigen van deze positie van ons bedrijfsleven en het bieden van een aantrekkelijke leefomgeving voor werknemers in de gehele Brainport-regio. De komende jaren vindt een schaa sprong plaats, met daarbij de groei van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) van meer dan 100.000 inwoners. Dit geeft een grote druk op het ruimtegebruik (wonen, werken, voorzieningen, mobiliteit, recreatie, klimaatadaptatie, ecologie, energietransitie en milieu). Vanuit het thema Ruimte bepalen en monitoren we de integrale strategie voor het SGE.

Wat gaan we daarvoor doen? En wat hebben we gerealiseerd in 2025?

We maken gebruik van de regionale versnellingstafel woningbouw.

In 2025 hebben we van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

We nemen actief deel aan diverse regionale samenwerkingsverbanden op het gebied van Ruimte.

Op het gebied van Ruimte en Wonen werken we intensief samen in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en de Metropoolregio Eindhoven (MRE). We werken samen aan meerdere ruimtelijk-strategische opgaven en thema's van het Rijk, de provincie en de regio, zoals het Ruimtelijk Arrangement Noord-Brabant, Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant (NOVEX), de Regionale Woondeal, Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (MRE), Brabants Programma Landelijk Gebied (BPLG), provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat (pMIEK), gezonde verstedelijking, de regionale schaa sprong, brede welvaart en de kwaliteitssprong. Dit is een structureel proces, maar door de beschikbare capaciteit is het een uitdaging om alle ontwikkelingen te volgen en relevante overleggen voor Waalre bij te wonen.

We voeren de opgaven uit de Regionale Woondeal uit.

In 2025 hebben we de Woondeal Zuidoost-Brabant herijkt en opnieuw vastgesteld.

We voeren het programma Ruimte uit de Samenwerkingsagenda Stedelijk Gebied Eindhoven 2023-2026 uit.

Waalre heeft bijgedragen aan de uitvoering van deze taken.

Tijdens de Omgevingsdagen maken we afspraken over Wonen met de regio (MRE) en de provincie.

In 2025 hebben we twee keer afspraken gemaakt over ruimtelijke ontwikkelingen en woningbouw op een Omgevingsdag.

Wat is de impact voor onze inwoners?

Omschrijving (toelichting)

Inwoners en ondernemers in de Brainport-regio wonen en werken in een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving met een hoog voorzieningenniveau. De sociale basis en economie zijn stabiel. Er is oog voor het welzijn en de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Implementatie nieuwe Omgevingswet

Wat willen we bereiken?

We geven op een goede manier invulling aan de Omgevingswet.

Omschrijving (toelichting)

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. In aanloop daarnaar hebben we ons voorbereid op de invoering. Zo hebben we de organisatie, het beleid, de regels, de processen en de taken en verantwoordelijkheden op orde gebracht. In het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) hebben we de advisering en afstemming geregeld voor vergunningverlening met partners zoals de Omgevingsdienst, Veiligheidsregio, GGD en het waterschap. De komende jaren zetten we beleid en regelgeving om in een nieuw, gemeentedekkend Omgevingsplan en stemmen we de nieuwe werkprocessen verder af.

Wat gaan we daarvoor doen? En wat hebben we gerealiseerd in 2025?

We stellen thematische programma's op vanuit de Omgevingsvisie uit 2021.

Diverse programma's zijn inmiddels klaar of concreet in voorbereiding. Bijvoorbeeld het Programma Water, Riolering en Klimaat, het Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen en het gemeentelijke woningbouwprogramma.

We werken verder om in 2027 tot een definitief omgevingsplan te komen.

We hebben in 2025 het eerste plandeel Centrumgebieden vastgesteld. Het tweede, derde en vierde plandeel – Woonwijken, Bosvillagegebieden en Werklocaties – hebben we samengevoegd in het nieuwe plandeel Bebouwde kom. We verwachten dit deel in 2026 vast te stellen. Het vijfde plandeel Buitengebied verwachten we in 2027 vast te stellen.

De Participatieverordening onder de Omgevingswet is in lijn met de herijkte nota Participatie.

Volgens het raadsbesluit van februari 2022 evalueren we het delegatiebesluit een jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Er waren nog te weinig casussen voor een evaluatie. Daarom schuift deze evaluatie door naar 2026 of 2027.

Op basis van de evaluatie voeren we de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging verder door in de VTH-processen (vergunningverlening, toezicht en handhaving).

De doorlopende evaluatie leidt mogelijk tot nieuwe inzichten over de VTH-processen, samenwerkingsafspraken en knelpunten in de uitvoering. Waar nodig passen we de VTH-processen en samenwerkingsafspraken aan en pakken we knelpunten in de uitvoering aan.

We blijven de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging evalueren.

Denk aan nieuw ingerichte processen, samenwerkingsafspraken en knelpunten in de uitvoering.

We evalueren de impact van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor de invulling van de verschillende functies en de daarbij horende personele capaciteit.

De uitvoering van vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH) binnen de Omgevingswet is complex en verandert voortdurend. Ook in 2025 stuiten we op inhoudelijke en organisatorische uitdagingen. Het aantrekken en behouden van gekwalificeerde medewerkers blijft lastig. Door de beperkte beschikbaarheid van geschikte kandidaten hadden we soms moeite om het werk door te laten lopen en kennis goed over te dragen en te borgen. Toch hebben we ingezet op kwaliteit en hebben we de interne processen verder versterkt.

We inventariseren lokaal beleid en verordeningen. Waar nodig passen we ze aan de Omgevingswet aan óf vertalen we ze naar het omgevingsplan.

We werken de komende jaren aan de aanpassing van lokale regels aan de Omgevingswet. Meerdere verordeningen en beleidsregels passen we aan de Omgevingswet aan. Ook nemen we enkele verordeningen en bruidsschatregels op in het omgevingsplan. Deze omzetting moet vóór 2032 zijn afgerond.

Wat is de impact voor onze inwoners?

Omschrijving (toelichting)

Inwoners, bedrijven en instellingen krijgen gebiedsgericht ruimte voor ruimtelijke initiatieven. Op termijn zien ze sneller of een initiatief kans van slagen heeft. Alle informatie staat op één plek en besluitvorming verloopt integraler. Het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt makkelijker via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Vitaal Dorpshart Aalst (winkelcentrum Den Hof en omgeving)

Wat willen we bereiken?

Samen met ondernemers (winkeliers en eigenaren) en inwoners zorgen voor een toekomstbestendig en vitaal dorpshart Aalst.

Omschrijving (toelichting)

We streven naar een compact centrum dat goed en logisch bereikbaar is voor alle doelgroepen. Het is een levendig hart waar inwoners elkaar graag ontmoeten, met duurzame en hoogwaardige gebouwen en openbare ruimte. We hebben ook aandacht voor de samenhang met andere projecten, bijvoorbeeld op toeristisch-recreatief vlak of op het gebied van duurzaamheid, en de kansen die deze projecten bieden.

Wat gaan we daarvoor doen? En wat hebben we gerealiseerd in 2025?

De herinrichting van de openbare ruimte in het dorpshart Aalst wordt gefaseerd uitgevoerd en in 2025 afgerond.

De herinrichting in het vitaal Dorpshart Aalst is gerealiseerd. De nazorgfase is in gang gezet.

Met eigenaren van bestaande en potentiële ontwikkellocaties vindt overleg plaats om (woningbouw)ontwikkelingen te realiseren.

We hebben overleg gevoerd met eigenaren en ontwikkelaars over initiatieven in het centrum van Aalst en Waalre-dorp, en over panden net buiten de centrumzone. Vaak gaat het om transformatie van panden en het toevoegen van woningen.

Wat is de impact voor onze inwoners?

Omschrijving (toelichting)

Aalst heeft een aantrekkelijk dorpshart waar mensen kunnen winkelen, elkaar ontmoeten en het hele jaar door diverse activiteiten beleven.

Ontwikkeling Buitengebied

Wat willen we bereiken?

Transitie van het landelijk gebied.

Omschrijving (toelichting)

We dragen met innovatieve gebiedsontwikkeling bij aan een aantrekkelijk buitengebied voor onze inwoners, de regio en agrarische en recreatieve ondernemers in het gebied.

Wat gaan we daarvoor doen? En wat hebben we gerealiseerd in 2025?

Binnen de Gebiedsgerichte aanpak Grenscorridor werken we samen aan de transitie van het landelijk gebied.

Met onze partners – zoals ZLTO, Natuurmonumenten, provincie Noord-Brabant, Waterschap de Dommel en omliggende gemeenten – werken we samen aan de transitie van het landelijk gebied. Dit doen we binnen de Gebiedsgerichte aanpak Grenscorridor N69. Onze inbreng is afgestemd op onze beschikbare ambtenaren en middelen. De provincie en het waterschap ondersteunen ons extra via het programmabureau, betaald met rijksmiddelen.

Vanuit deze samenwerking leveren we maatwerk op bedrijfsniveau voor de transitie van de landbouw, bijvoorbeeld over bestemmingen en de beschikbaarheid en ligging van gronden. We werken aan de opgave voor het Natuurnetwerk Nederland en halen de doelen van de Kaderrichtlijn Water en de Natura 2000/PAS-doelen. We zorgen voor stikstofruimte zodat woningbouw, bedrijventerreinen en infrastructuur door kunnen gaan. Ook maken we ruimte voor de energietransitie en andere transities, zoals de voedseltransitie met kleinere kringlopen en biobased bouwen.

In 2025 hebben we met alle partners een intentieverklaring ondertekend. Volgens de verklaring werken we samen in gebiedsteams. Hiervoor hebben we externe medewerkers ingehuurd op kosten van het waterschap en de provincie. Samen werken we aan een plan van aanpak om alle doelen voor het buitengebied te realiseren.

De ruimtelijke procedure behorende bij landgoed Gildebosch wordt afgerond.

We hebben de provinciale hergebruiksplanprocedure, inclusief de bezwaarprocedure, in 2025 volledig afgerond. De laatste maanden hebben we gewerkt aan de uitwerking van het gemeentelijke omgevingsplan. We verwachten dat dit in de eerste helft van 2026 in procedure wordt genomen.

Gestart wordt met het opstellen en vaststellen van landgoederenbeleid.

De ontwikkeling van dit beleidskader hangt samen met de voortgang van het project landgoed Gildebosch. We hadden eerder bestuurlijk afgesproken om eerst de ruimtelijke procedure van dit project af te ronden voordat we nieuw beleid voor landgoederen opstellen.

In 2025 hebben we opnieuw koers bepaald voor dit beleidskader, en dat met de gemeenteraad gedeeld via een raadsinformatiebrief. We hebben besloten deel te nemen aan de groenblauwe gebiedsgerichte aanpak (GGA). Het voorstel is om het nieuwe landgoederenbeleid via die lijn uit te werken en tegelijk op te nemen in het plandeel Buitengebied van het nieuwe omgevingsplan.

Het aanleggen van nieuwe en onderhoud aan bestaande recreatieve fietspaden als verbetering van het recreatieve fietsknooppuntennetwerk rond Waalre Dorp.

Het gaat om de aanleg van nieuwe recreatieve fietspaden over de Mosbroekseweg, Beemdstraat en Loondermolenweg, en onderhoud aan bestaande fietspaden aan Timmereind, Gildebosweg en De Frooyen.

Begin 2025 heeft de gemeenteraad een voorstel voor de verdere uitwerking en aanleg behandeld. De raad vond dit voorstel nog niet rijp voor besluitvorming. Daarop heeft het college een nieuw voorstel ingediend. Nu werken we daarom alleen aan de verbetering van de Gildebosweg en De Frooyen. De aanleg van de overige fietspaden stellen we voorlopig uit. Het blijft een ambitie om deze in de toekomst aan te leggen. We brengen deze ambitie in bij de Gebiedsgerichte Aanpak Grenscorridor.

Het faciliteren van projecten die een bijdrage leveren aan de congestie van het energienet.

Aan de uitbreiding van het energienet moet veel gebeuren, zowel in Waalre als in de omgeving. De gemeente is in veel gevallen bevoegd gezag in de ruimtelijke procedure. De komende jaren moeten er veel kabels worden aangelegd. Momenteel lopen de volgende trajecten.

Netuitbreiding Eindhoven Zuid - Hapert (aanvrager TenneT): gemeenten langs het traject hebben de krachten gebundeld en de provincie gevraagd het voortouw te nemen in de ruimtelijke procedure. In 2025 hebben we een overeenkomst gesloten, net als TenneT en de provincie.

Netuitbreiding Eindhoven Zuid-ASML (aanvrager ASML): gesprekken met ASML en de betrokken gemeenten lopen nog.

Netuitbreiding Maasbracht-Eindhoven Oost (aanvrager TenneT): het zoekgebied voor dit tracé is verder verfijnd en een milieueffectrapportage (MER)-procedure is opgestart. Het ziet ernaar uit dat het tracé niet op Waalres grondgebied terechtkomt.

Netuitbreiding Eindhoven-Waalre-Valkenswaard (Enexis): de omgevingsvergunning is in 2025 verleend en de werkzaamheden zijn gestart.

Uitbreiding van midden- en laagspanningsstations in Waalre (Enexis): het gaat om 2 middenspanningsstations en 82 laagspanningsstations. We hebben verder gesproken met Enexis over mogelijke locaties voor de middenspanningsstations. Enexis beoordeelt de locaties voordat het een vergunningaanvraag indient.

Opwek in de Zonneweide Achtereind ter ontlasting van het lokale stroomnetwerk, via een directe aansluiting voor grootverbruikers en/of accu's: we hebben een marktconsultatie doorlopen. Geen enkele marktpartij blijkt de ontwikkeling te kunnen uitvoeren volgens de eisen van de gemeente. De vervolgkoers moet nog worden bepaald.

We bezien of we met aantrekken van externe middelen/subsidies invulling kunnen geven aan onze ambities voor verharding/verbetering van de Huidijk.

Bij de behandeling van de kadernota 2025 in juli 2024 heeft de gemeenteraad besloten geen middelen beschikbaar te stellen voor dit project in 2025. Het project kan pas doorgaan als er voldoende financiële middelen beschikbaar zijn. De komende jaren staan in het teken van een zoektocht naar middelen. In 2025 hebben zich geen kansen voorgedaan voor aanvullende financiële middelen.

Voor Zonneweide Achtereind zetten we vervolgstappen om het project te realiseren.

In 2024 zijn we geconfronteerd met diverse hick-ups rond het project. We hebben te maken met aangescherpte regelgeving omtrent zon oplaad vanuit Rijk en provincie. Ook hebben we te maken met een tegenvallende markt voor zon wat een impact heeft op de businesscase. En dan is er ook nog de netwerkcongestie met uitdagingen rond de aanleg.

Aanleg van de zonneweide is nog steeds het doel. In overleg met onze inkoopexperts is besloten eind 2024 eerst een marktconsultatie uit te voeren. De resultaten hiervan gaan mede de koers bepalen van het project en de te volgen aanbesteding- en omgevingsvergunningsprocedure.

De marktconsultatie is in 2025 uitgevoerd. De resultaten van de marktconsultatie zijn teleurstellend. Gebleken is dat geen enkele van de marktpartijen aangeeft het plan, met de kaders die hiervoor in diverse beleidsdocumenten zijn vastgesteld, kan uitvoeren. De gemeente beraad zich op de vervolgkoers.

In 2024 is het project tegen een aantal problemen aangelopen. Het Rijk en de provincie hebben de regels voor zonne-energie aangescherpt. Ook is de markt voor zonne-energie tegengevallen, wat gevolgen heeft voor de businesscase. Daarnaast was er nog de netwerkcongestie met uitdagingen rond de aanleg.

De aanleg van de zonneweide blijft het doel. Eind 2024 hebben we in overleg met onze inkoopexperts besloten eerst een marktconsultatie uit te voeren. De uitkomsten bepalen mede hoe we het project verder aanpakken en welke procedures rondom aanbesteding en omgevingsvergunning we volgen.

De marktconsultatie is in 2025 uitgevoerd. De uitkomsten zijn teleurstellend. Geen enkele marktpartij blijkt het plan te kunnen uitvoeren binnen de afgesproken kaders. De gemeente bepaalt nu de vervolgkoers.

We faciliteren de realisatie van het Natuurbelevingscentrum Buiten Waalre.

We hebben de ruimtelijke procedure (beroepsgang Raad van State) en het omgevingsvergunningstraject (bezwarenprocedure) afgerond. We bereiden nu de realisatie van het horecapaviljoen voor.

We stimuleren, faciliteren (o.a. procedureel), voeren gesprekken met particuliere initiatieven die passen in de actuele visies op het buitengebied van Waalre.

Het betreft hier kleinschalige particuliere initiatieven die niet passen binnen de bepalingen van het bestemmingplan maar wel denkbaar/wenselijk zijn op basis van de actuele gemeentelijke visies in het buitengebied. Hier wordt ook onder gerekend adressen die in beeld zijn gekomen via toezicht/handhaving om hetgeen in de praktijk gebeurt in overeenstemming te brengen met de regels.

Noemenswaardig is hier met name het initiatief van Camping de Volmolen. Samen met de Provincie, Waterschap, Bergeijk en de ondernemer is gekeken hoe het bedrijf toekomstbestendig te maken. Enerzijds vanuit economisch oogpunt en mogelijke uitbreiding van activiteiten aan Waalrese zijde maar ook vanuit klimaat, natuur en water oogpunt. Feit is dat het in het gebied natter gaat worden. Ingezoomd is wat dit voor gevolgen, maar ook kansen biedt, voor het bedrijf.

Het gaat om kleinschalige particuliere initiatieven die niet passen binnen het bestemmingsplan, maar wel denkbaar of wenselijk zijn volgens de gemeentelijke visies op het buitengebied. Het gaat ook om adressen die via toezicht en handhaving in beeld zijn gekomen, zodat de praktijk en de regels overeenkomen.

Een bijzonder initiatief is Camping de Volmolen. Samen met de provincie, het waterschap, gemeente Bergeijk en de ondernemer hebben we gekeken hoe we het bedrijf toekomstbestendig kunnen maken. Dat hebben we bekeken vanuit economisch oogpunt, met een mogelijke uitbreiding van activiteiten aan de Waalrese kant, maar ook vanuit klimaat, natuur en water. Het gebied gaat natter worden. We hebben onderzocht wat dat betekent voor het bedrijf: welke gevolgen het heeft, maar ook welke kansen het biedt.

We werken in diverse samenwerkingsverbanden met onze partners samen aan verbetering van het buitengebied en maken hierin keuzes .

Er zijn diverse samenwerkingsverbanden die zich inzetten voor verbetering van het buitengebied, zoals Vitaal landelijk gebied in de Metropoolregio Eindhoven (MRE), de Gebiedsgerichte Aanpak (GGA) Grenscorridor N69 en Van Gogh Nationaal Park.

Vanwege de grote ambtelijke en bestuurlijke belasting hebben we gekozen om vooral samen te werken in de GGA Grenscorridor N69. Dit samenwerkingsverband is inhoudelijk het meest integraal, organisatorisch het meest ontwikkeld en de financieringsstromen vanuit het Rijk (NPLG) en de provincie (BPLG) zijn hierop gericht.

Vanwege beperkte capaciteit en middelen nemen we in andere samenwerkingsverbanden niet meer deel, of alleen als agendalid. De GGA en Van Gogh Nationaal Park komen elders in dit document aan bod. Het MRE-samenwerkingsverband Vitaal Landelijk Gebied

heeft zich doorontwikkeld naar de naam Vitale Groene Leefomgeving. In dat verband hebben we een convenant afgesloten rond biobased bouwen, waarbij we zowel de productie- en teeltkant als de afzet- en bouwkant hebben meegenomen.

Wat is de impact voor onze inwoners?

Omschrijving (toelichting)

Het buitengebied van Waalre is aantrekkelijker geworden. De natuur- en landschapswaarden zijn toegenomen en de beleving is verbeterd. Het buitengebied is beter bereikbaar voor voetgangers en fietsers. De landbouw wordt duurzamer en lokaler. Boodschappen kunnen straks rechtstreeks bij de boer worden gedaan.

Het klimaat staat nadrukkelijker op de agenda, mede door het uitzonderlijk natte jaar 2024 en overlast daardoor. De zonneweide in Achtereind past in de huidige en toekomstige energiebehoefte van Waalre en draagt bij aan de natuurontwikkeling in het gebied. We werken als gemeente samen met onze partners aan de uitbreiding van het energienet, binnen de Gebiedsgerichte Aanpak Grenscorridor.

2025 stond vooral in het teken van de opstart van de Gebiedsgerichte Aanpak Grenscorridor. Helaas zijn enkele concrete initiatieven, zoals recreatieve fietspaden, vertraagd. Het is wel gelukt grote stappen te zetten met de uitbreiding van het middenspanningsnet.

Herontwikkeling 't Hazzo en omgeving

Wat willen we bereiken?

Afronding van de integrale herontwikkeling (wonen, sporten, ontmoeten) van de omgeving van sporthal 't Hazzo.

Omschrijving (toelichting)

We ontwikkelen de omgeving van sporthal 't Hazzo integraal opnieuw, met aandacht voor wonen, sporten en ontmoeten. De basis hiervoor is de visie die in april 2017 is vastgesteld.

Wat gaan we daarvoor doen? En wat hebben we gerealiseerd in 2025?

Het plan 'Trolliuslaan' met 18 appartementen aan de zuidzijde van 't Hazzo wordt opgeleverd.

De 18 appartementen van het plan Trolliuslaan aan de zuidzijde van 't Hazzo hebben we begin 2025 opgeleverd. De openbare ruimte hebben we in de loop van 2025 ingericht.

Na oplevering van de woningbouw op het plandeel 'Ligtvoet Aalst' wordt de openbare ruimte in de plandelen aan de Gestelsestraat ingericht en opgeleverd.

De woningbouwontwikkelingen Locatie Ligtvoet en De Keizer zijn afgerond. De ontwikkelende partijen hebben de openbare ruimte ingericht en daarna overgedragen aan de gemeente.

Wat is de impact voor onze inwoners?

Omschrijving (toelichting)

In goed overleg met omwonenden en andere inwoners is het voormalige gemeenschapshuis 't Hazzo omgevormd tot een duurzame accommodatie. Inwoners kunnen elkaar hier ontmoeten in een duurzaam gebouw in een groene omgeving. Met de oplevering van 18 appartementen aan de Trolliuslaan is de laatste woningbouwontwikkeling in het gebied afgerond. Het gebied is omgevormd tot een groen en aantrekkelijk woongebied, in lijn met de gebiedsvisie.

De verschillende woningbouwprojecten rondom 't Hazzo bieden ruimte aan ongeveer 100 woningen in verschillende categorieën en voor diverse doelgroepen.

8.3 Wonen en Bouwen

Wonen

Wat willen we bereiken?

Waalre is groen, fijn en goed om te wonen, werken en verblijven. Dat willen we in de toekomst zo houden.

Omschrijving (toelichting)

De bouw van nieuwe woningen sluit aan op de behoefte en wensen van onze inwoners én die van de regio. Hierbij ligt de nadruk in de komende periode op het realiseren van betaalbare woonruimte. Daarbij zijn de afspraken met het Rijk en de provincie in de Woondeal Zuidoost-Brabant leidend. We doen dat samen met woningbouwcorporaties en andere partijen.

Wat gaan we daarvoor doen? En wat hebben we gerealiseerd in 2025?

De in de Actualisatie Woonnotitie aangegeven acties en instrumentarium, onder meer voor de bestaande woningvoorraad, worden uitgewerkt in beleidsvoorstellen (m.b.t. efficiënter gebruik van bestaande woningen, woningsplitsing e.d.).

Op 18 november 2025 is een herziene beleidsregel over de betere benutting van de bestaande woningvoorraad in werking getreden. Hierin zijn regels vastgelegd voor woningsplitsing, kamerverhuur en het plaatsen van (pré)mantelzorgwoningen.

De voorgenomen woningbouw op diverse locaties worden volgens planning opgestart, in aanbouw genomen dan wel opgeleverd.

In Waalre Noord-Heijdepark loopt de verkoop van de woningen, hebben we de vergunningen verleend en hebben we het bouwrijp maken afgerond. De bouw van de woningen is inmiddels gestart.

Bij Waalre Noord-de Bleek 1, een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)-project, hebben we zes patiowoningen opgeleverd.

De bouw van een woontoren met vijf appartementen ('Waderlo') op Heistraat Noord is gestart.

Voor Waalre Noord fase 3 hebben we de planontwikkeling doorlopen. In juli 2025 organiseerden we een informatiebijeenkomst, in september legde de raad de locatie voor het Kindcentrum vast en op 18 november stelde de raad het Stedenbouwkundig Schetsontwerp vast. In een Hoofdlijnenovereenkomst hebben we de eerste afspraken gemaakt met betrokken ontwikkelaars en grondeigenaren.

Bij de Trolliuslaan (gebiedsontwikkeling Hazzo en omgeving) hebben we 18 appartementen opgeleverd.

Voor Brabantiapark fase 3 hebben we het plan aangepast en een subsidieaanvraag (Beethoven) ingediend bij de Metropoolregio Eindhoven (MRE). De start van de bouw nemen we in voorbereiding.

De bouw van acht woningen op de voormalige stalling van het Brabantiaterrein hebben we voorbereid.

Aan de Frederik Hendrikstraat (omgeving De Pracht) hebben we de appartementen in aanbouw genomen.

Voor het terrein Verhoeven hebben we de voorbereidingen afgerond.

Bij Winkelcentrum De Voldijn hebben we de planologische procedure voor 50 appartementen afgerond.

Op Molenstraat 9-11 hebben we 16 woningen opgeleverd, terwijl we op Molenstraat 5 een plan voor circa 25 appartementen hebben ontwikkeld en de procedure hebben gestart.

Op Aalstermolen hebben we 18 woningen opgeleverd.

Aan Eindhovenseweg 54-56 hebben we zes appartementen opgeleverd.

Voor Eindhovenseweg 20-22 lopen we de planontwikkeling door voor de realisatie van woningen op het voormalige BEDO-terrein.

Bij Malvalaan hebben we de renovatie en optopping van de Wooninc-appartementen gestart.

Tot slot hebben we bij Hoevenakkers de planontwikkeling voor sloop en nieuwbouw van sociale huurappartementen doorlopen en de ruimtelijke procedure gestart.

Er wordt gewerkt aan de toekomstige invulling van het Boerenbondterrein.

Er is ambtelijk gekeken naar mogelijke invullingen van het Boerenbondterrein. Omdat de locatie in het provinciaal buitengebied ligt, wordt deze voorlopig niet ontwikkeld.

Er is een continue monitoring van de woningbouw, waarbij afstemming in het Stedelijk Gebied Eindhoven plaatsvindt.

Hiervoor wordt gebruikgemaakt van Juno2.0, het systeem voor de woningbouwmonitor van het MRE. Er is gewerkt aan het beschikbaar stellen van een publieke monitor.

Er worden woningen in elk segment gerealiseerd conform de gewenste differentiatie in het woningbouwprogramma.

In 2025 hebben we slechts 46 woningen opgeleverd, waarvan meer dan 70% in de betaalbare categorie. We hebben aan veel projecten gewerkt, waardoor we de komende jaren een inhaalslag maken. Naar aanleiding van de motie van 10 juni 2025 voeren we overleg met de ontwikkelaar over de realisatie van sociale huur in De Voldijn.

Op basis van de Actualisatie Woonnotitie worden prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties en huurdersverenigingen.

In 2025 hebben we de meerjarige afspraken kort geactualiseerd en zijn we gestart met het maken van nieuwe afspraken.

Gemeente werkt samen met de woningcorporaties en de Stichting Steunpunt Vluchtelingen Waalre om de taakstelling voor huisvesting statushouders in te vullen.

Helaas is er een achterstand in de taakstelling voor huisvesting van statushouders. In goed overleg met de corporaties hebben we gezocht naar mogelijke oplossingen. We hebben de werkwijze bij de begeleiding van gehuisveste statushouders gewijzigd.

Voortzetten van de intensieve regionale samenwerking binnen zowel het Stedelijk Gebied Eindhoven als de Metropoolregio Eindhoven op het thema 'Wonen'.

In 2025 hebben alle gemeenten een nieuwe Huisvestingsverordening ontwikkeld en vastgesteld. Deze verordening regelt de urgentieverlening voor een sociale huurwoning. We hebben gezamenlijk verkend hoe we het middensegment van de woningmarkt beter kunnen faciliteren. Ook hebben we verkend hoe we de bestaande woningvoorraad beter kunnen benutten, bijvoorbeeld door hospitaverhuur. Binnen de Metropoolregio Eindhoven hebben we subsidieregelingen voor tekorten op de grondexploitatie of de bouw van sociale huurwoningen vormgegeven en opengesteld. Ook hebben we de Woondeal herijkt en actiepunten daaruit uitgevoerd.

De 'Regionale Begrippenlijst Wonen' wordt vernieuwd en vastgesteld.

Op 4 december 2025 hebben we de Regionale Begrippenlijst Wonen 2026 vastgesteld.

We maken gebruik van ondersteuningsmaatregelen voor versnelling woningbouw onder meer door inzet van externe projectleiders.

Voor het project Brabantiapark hebben we in overleg met de woningcorporatie een subsidieaanvraag ingediend bij de Metropoolregio Eindhoven voor een tekort op de bouw van betaalbare woningen (Beethoven-geld).

Van de provincie Noord-Brabant hebben we op basis van de Subsidieregeling Woningbouwversnelling budget gekregen voor extra capaciteit in de voorfase van planontwikkeling voor woningbouw. Hiermee hebben we een extra externe projectleider aangetrokken voor diverse woningbouwprojecten. Mede hierdoor is het gelukt om Ekenrooi Zuid versneld te ontwikkelen.

Wat is de impact voor onze inwoners?

Omschrijving (toelichting)

Mede door de samenwerking in het Stedelijk Gebied Eindhoven is het mogelijk om meer woningen te bouwen. Hierdoor zijn de keuzemogelijkheden voor inwoners toegenomen, waardoor zij hun woonwens beter kunnen realiseren. Het aandeel betaalbare woningen neemt toe, waardoor inwoners meer keuze hebben en de woningmarkt beter doorstroomt.

Vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH)

Wat willen we bereiken?

We leveren een betrouwbare en voorspelbare dienstverlening aan inwoners, verenigingen en bedrijven op het gebied van Vergunningverlening, Toezicht & Handhaving.

Omschrijving (toelichting)

De wettelijke taken op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH) zijn mede bepalend voor het beeld van onze dienstverlening aan inwoners.

Wat gaan we daarvoor doen? En wat hebben we gerealiseerd in 2025?

We voeren het uitvoeringsprogramma uit dat wordt opgesteld op basis van het beleidsplan Leefomgeving.

Ieder jaar voeren we werkzaamheden uit op basis van het Uitvoeringsprogramma. We maken een inschatting op basis van ervaringen uit voorgaande jaren en stellen prioriteiten, waarbij we zoveel mogelijk aansluiten bij de taken uit het programma. Ook in 2025 hebben we risicogestuurd gewerkt: we hebben niet alle werkzaamheden volledig uitgevoerd, maar hebben gestreefd naar een zo volledig mogelijke uitvoering van de basistaken.

We maken een kwaliteitsslag bij het ophalen en invoeren van data zodat we die vervolgens gerichter in kunnen zetten bij het opstellen van toekomstige VTH-documenten.

De VTH-documenten omvatten het jaarlijkse Uitvoeringsprogramma, het jaarverslag en de Uitvoerings- en Handhavingsstrategie.

In het jaarverslag VTH evalueren we de voortgang van de beleidsdoelen.

We sturen dit jaarverslag door naar de gemeenteraad en leggen het ter beoordeling voor aan de provincie.

Wat willen we bereiken?

Het op een adequate, doelmatige en kwalitatief hoogwaardige wijze uitvoeren van taken op het gebied van Vergunningverlening, Toezicht & Handhaving (VTH).

Omschrijving (toelichting)

Dit doen we samen met de omgevingsdienst, buurgemeenten en andere partners.

Wat gaan we daarvoor doen? En wat hebben we gerealiseerd in 2025?

Op basis van de actuele kwaliteitscriteria voeren we een jaarlijkse kwaliteitsmeting uit.

In mei 2025 is de gemeente Waalre beoordeeld op basis van de Kwaliteitscriteria 3.0 (KC 3.0). Deze beoordeling geeft inzicht in de mate waarin de organisatie voldoet aan de landelijke kwaliteitsnormen voor VTH. De resultaten laten zien dat gemeente Waalre grotendeels voldoet aan de gestelde criteria, met enkele verbeterpunten voor de komende periode.

Het nieuwe beleidsplan Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) wordt verder geïmplementeerd.

Dit doen we in samenspraak met de Kempengemeenten.

We streven ernaar om de kwaliteit en doorlooptijd van onze diensten op het juiste niveau te houden.

Ontwikkelingen zoals de krappe arbeidsmarkt, moeilijk vervulbare vacatures, de piek in aanvragen in 2025 door de woningbouwprojecten en de recent ingevoerde Omgevingswet hebben druk gezet op de kwaliteit en doorlooptijd van onze dienstverlening.

Wat is de impact voor onze inwoners?

Omschrijving (toelichting)

Een betrouwbare en voorspelbare dienstverlening voor inwoners, verenigingen en bedrijven op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving. De provincie ziet toe op de planning, uitvoering en verslaglegging van alle werkzaamheden op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving.

Wat heeft het gekost? (bedragen x €1.000)

Bedragen x €1.000

Exploitatie	Realisatie 2024	Originele Begroting 2025	Begroting 2025 incl. wijz.	Realisatie 2025	Verschil
Lasten					
8.1 Ruimte en leefomgeving	1.133	1.027	1.271	1.128	143
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	1.347	661	2.975	4.853	-1.879
8.3 Wonen en bouwen	1.454	1.288	1.444	1.380	64
Totaal Lasten	3.935	2.975	5.690	7.361	-1.672
Baten					
8.1 Ruimte en leefomgeving	843	110	350	552	-202
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	1.625	661	3.375	5.279	-1.905
8.3 Wonen en bouwen	1.295	884	887	1.248	-361
Totaal Baten	3.763	1.655	4.612	7.079	-2.467
Gerealiseerd resultaat	172	1.320	1.077	282	795

Toelichting

Vergelijking van de bijgestelde begroting 2025 met de realisatie 2025 levert de volgende verschillen op:

Toelichting verschillen lasten:

8.1 Ruimte en leefomgeving (voordeel € 143.000)

salariskosten ruimtelijke ordening

- € 39.000 voordeel
 - Bestaande uit lagere salariskosten, de toelichting m.b.t. de inhuur- en salariskosten op organisatieniveau is terug te vinden in programma 00 Bestuur en Ondersteuning.

Bestemmings en beheersplannen

- € 15.000 nadeel
 - Hogere kosten door een bijdrage aan project Gestelsestraat en daarnaast diverse kleine verschillen.

voorbereiding Pracht en omgeving

- € 2.000 voordeel
 - Diverse kleine verschillen.

omgevingsplannen

- €27.000 voordeel
 - Lagere kosten voor extern advies op omgevingsplannen dan geraamd.

Algemene kosten kadaster

- € 7.000 voordeel
 - De kosten voor digitale opvragingen bij het kadaster zijn lager dan geraamd.

Krediet aanleg kunstroutenetwerk

- € 12.000 voordeel
 - Er zijn nog geen kosten geboekt in afwachting op administratieve afronding voor de vaststelling van het project. Dit voordeel valt weg tegen het nadeel aan de batenkant.

Krediet tijdelijke eenheden Mr Slootsweg

- € 71.000 voordeel
 - Dit project is in 2025 financieel afgewikkeld en levert een voordeel op voor de lasten, waartegen het nadeel in de baten wegvalt.

8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)

- De grondexploitatie wordt budgettair neutraal in de begroting opgenomen. Zie voor toelichting op de grondexploitatie de paragraaf Grondbeleid.

8.3 Wonen en bouwen (€64.000 voordeel)

- € 20.000 voordeel
 - Bestaande uit lagere salariskosten, de toelichting m.b.t. de inhuur- en salariskosten is terug te vinden in programma 00 Bestuur en Ondersteuning.
- € 44.000 voordeel
 - Lagere advieskosten externe partijen m.b.t. omgevingsvergunning verlening, dit komt onder andere door de invoering van de wet kwaliteitsborging. Daarnaast is er ook een verschuiving van kosten naar taakveld 8.1 te zien, hier komen de kosten terecht die o.a. door de ODZOB worden gemaakt voor projecten t.b.v. de ruimtelijke ontwikkeling.

Toelichting verschillen baten:

8.1 Ruimte en leefomgeving (voordeel € 202.000)

Bestemmings en beheersplannen

- € 40.000 nadeel
 - Lagere opbrengsten voor bijdragen en leges door vertraging van nog te starten projecten.
- € 339.000 voordeel
 - Subsidie realisatie stimulans woningbouw

Krediet aanleg kunstroutenetwerk

- € 12.000 nadeel
 - Er zijn nog geen bijdragen geboekt in afwachting op administratieve afronding voor de vaststelling van het project. Dit nadeel valt weg tegen het voordeel aan de lastenkant.

Krediet tijdelijke eenheden Mr Slootsweg

- € 75.000 nadeel
 - Bijdragen derden in kosten bouwrijpmaken: dit project is in 2025 financieel afgewikkeld. Dit nadeel valt weg tegen het voordeel aan de lastenkant.

8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)

- De grondexploitatie wordt budgettair neutraal in de begroting opgenomen. Zie voor toelichting op de grondexploitaties de paragraaf Grondbeleid.

8.3 Wonen en bouwen (€ 361.000 voordeel)

- € 43.000 voordeel
 - In rekening gebrachte dwangsommen die niet waren geraamd.
- € 318.000 voordeel
 - In het jaar 2025 hebben we € 318.000 meer inkomsten gerealiseerd op de leges omgevingsvergunningen dan begroot. Eind 2025 zijn er namelijk een tweetal vergunningen verleend voor grote projecten, welke wel waren voorzien maar niet in het jaar 2025.

BBV indicatoren Volkshuisvesting

Excel-tabel

Indicator	Omschrijving	Gemeente /referentie	2023	2024	2025
WOZ-waarde woningen (€ x 1.000)	De gemiddelde WOZ-waarde	Waalre	491	509	531
WOZ-waarde woningen (€ x 1.000)	De gemiddelde WOZ-waarde	Amigo gemeenten (5 gemeenten)	468,4	492,2	518,6
WOZ-waarde woningen (€ x 1.000)	De gemiddelde WOZ-waarde	Gemeenten < 25.000 inwoners	393	407	427
Nieuw gebouwde woningen	Het aantal nieuwbouw woningen per 1.000 woningen	Waalre	4,3	5,1	-
Nieuw gebouwde woningen	Het aantal nieuwbouw woningen per 1.000 woningen	Amigo gemeenten (5 gemeenten)	8,3	7,28	-
Nieuw gebouwde woningen	Het aantal nieuwbouw woningen per 1.000 woningen	Gemeenten < 25.000 inwoners	7,5	8,6	-
Demografische druk	De som van het aantal personen van 0-20 en van 65 jaar en ouder i.r.t. aantal personen van 20 – 65 jaar (%)	Waalre	86,6%	87,4%	88,0%
Demografische druk	De som van het aantal personen van 0-20 en van 65 jaar en ouder i.r.t. aantal personen van 20 – 65 jaar (%)	Amigo gemeenten (5 gemeenten)	81,8%	82,3%	83,5%

Indicator	Omschrijving	Gemeente /referentie	2023	2024	2025
Demografische druk	De som van het aantal personen van 0-20 en van 65 jaar en ouder i.r.t. aantal personen van 20 – 65 jaar (%)	Gemeenten < 25.000 inwoners	80,50%	81,10%	82%
Woonlasten (€) 1-persoons huishouden	Gemiddeld totaalbedrag woonlasten voor 1-persoons huishouden	Waalre	902	945	1045
Woonlasten (€) 1-persoons huishouden	Gemiddeld totaalbedrag woonlasten voor 1-persoons huishouden	Amigo gemeenten (5 gemeenten)	876,20	925,80	984,60
Woonlasten (€) 1-persoons huishouden	Gemiddeld totaalbedrag woonlasten voor 1-persoons huishouden	Gemeenten < 25.000 inwoners	897	947	996
Woonlasten (€) meer-persoons huishouden	Gemiddeld totaalbedrag woonlasten voor meer-persoons huishouden	Waalre	1.034	1.038	0
Woonlasten (€) meer-persoons huishouden	Gemiddeld totaalbedrag woonlasten voor meer-persoons huishouden	Amigo gemeenten (5 gemeenten)	975,00	1027,60	1091,40
Woonlasten (€) meer-persoons huishouden	Gemiddeld totaalbedrag woonlasten voor meer-persoons huishouden	Gemeenten < 25.000 inwoners	985	1.037	1091

