

Startnotitie

Projectnaam/ onderwerp	Woningbouwplan The Village
---------------------------	----------------------------

1. Inleiding

Aanleiding/achtergrond

In de Omgevingsvisie Waalre 2040 is opgenomen dat de Hightech Campus (HTC) op termijn kan uitbreiden op Waalres grondgebied. Vanuit de HTC is op 23 september 2025 een concept verzoek ingediend voor woningbouw op een deel van deze potentiële uitbreidingslocatie (zie figuur 1 voor het plangebied). Dit betreft de grond gelegen voor het viaduct onder de A2 tussen de Burgemeester Mollaan en de Dirck van Hornelaan. Deze grond wordt op dit moment gebruikt als landbouwperceel.

De woningmarkt in de regio is krap. Daardoor is het voor personeel van bedrijven op de High Tech Campus moeilijk om kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te vinden. Dit staat de beoogde groei van deze bedrijven in de weg. Omdat HTC de komende jaren een forse groei verwacht, wil zij bijdragen aan een oplossing door zelf de huisvesting te verzorgen. Daarbij wordt gericht op kenniswerkers, maar ook op PHD-studenten die tijdelijk bij bedrijven op de campus onderzoek doen en op huisvesting voor jongeren.

Eerst is onderzocht om deze huisvesting te realiseren op de bestaande campus in Eindhoven. Echter kan de functie wonen hier niet op de campus plaatsvinden doordat er planologisch beperkingen zijn om de bedrijfsvoering te mixen met een woonfunctie. Daarnaast zijn er een strikt beveiligingsregiem en zijn de poorten 's avonds en in het weekend gesloten. Daarom is deze vraag neergelegd bij de gemeente Waalre.

Voor de gemeente Waalre is deze vraag aanleiding geweest om het plan voor woningbouw gezamenlijk nader te verkennen. Hiervoor is door de gemeente en de HTC op 17 december 2025 een intentieovereenkomst getekend.



Figuur 1: Planlocatie en concept toekomstbeeld in vogelvlucht

Probleemstelling

De afgelopen maanden is de haalbaarheid van het plan 'The Village' ambtelijk met de HTC verder onderzocht. Om verder te kunnen met het plan is het van belang dat de raad de kaders voor deze ontwikkeling vaststelt, ofwel de uitgangspunten waar het woningbouwplan aan moet voldoen. Op basis daarvan kan vervolgens het stedenbouwkundig plan worden afgerond en de ruimtelijke procedure worden opgestart. Vanuit het gemeentelijk beleid, in afstemming met het project 'Uitwerking van de Omgevingsvisie voor de Noordrand' en in overleg met de HTC zijn diverse uitgangspunten en kaders opgesteld voor de ontwikkeling van woningbouwplan The Village. Deze zijn te vinden in bijlage 1 bij deze startnotitie.

Doel/maatschappelijk effect

Het woningbouwplan 'The Village' kent meerdere doelen:

1. De woningbouw, bedoeld voor kenniswerkers en jongeren, zorgt voor minder druk op de lokale woningmarkt door deze doelgroep. Hierdoor zijn er meer woningen beschikbaar voor de lokale bevolking die wil doorstromen.
2. De woningbouw draagt bij aan woningen voor jongeren. Minimaal 30% van de woningen valt binnen de huurgrens van de sociale huur, waardoor deze voor een grote groep jongeren beschikbaar zijn. Tevens worden ook woningen gereserveerd voor urgent woningzoekenden.
3. De woningbouw zorgt voor een toename van de bevolking, wat de economische draagkracht van diverse lokale voorzieningen, de horeca en de detailhandel ten goede komt.
4. De woningbouw zorgt voor hogere gemeentelijke inkomsten door de jaarlijkse OZB afdracht.
5. De toename van het aantal inwoners heeft beperkt impact op de voorzieningen in Waalre. Omdat de woningbouw gericht is op één en tweepersoons huishoudens is het verwachte effect op zorgvoorzieningen als de huisarts, tandarts en fysiotherapeut te overzien. Voor maatschappelijke voorzieningen die al onder druk staan zoals scholen en kinderopvang is er nauwelijks een effect te verwachten. Ook door de oriëntatie op Eindhoven zal deze ontwikkeling naar verwachting niet veel impact hebben op het sociaal weefsel en de dorpsidentiteit. Wel is het zo dat er steeds meer anderstaligen in de regio komen wonen. Dat is ook zonder deze woningbouwontwikkeling een trend die de komende jaren sterk doorzet.
6. Het bouwplan heeft mogelijk impact op de omliggende natuur ook al wordt gebouwd op een agrarisch perceel. Deze impact op de omliggende natuur moet nader worden onderzocht en verwerkt worden in een compensatieplan met maatregelen. Er geldt hiervoor ook een provinciale compensatieplicht. Daarnaast wordt het plangebied groen ingericht en wordt het openbaar toegankelijk.

Te behalen resultaat

Het resultaat is de realisatie van een nieuw duurzaam en groen woongebied in de gemeente Waalre, met name woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens die passen binnen de regionale woningbehoefte bestemd voor verschillende doelgroepen, zoals starters, jongeren, kenniswerkers en andere woningzoekenden.

Afbakening

Onder dit project vallen de volgende producten:

1. De startnotitie en vaststellen van uitgangspunten en kaders (Raadsbevoegdheid)
2. Vaststelling van stedenbouwkundig plan binnen de kaders van de raad (B&W bevoegdheid)
3. Vaststelling van een beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan (B&W bevoegdheid)
4. Het afsluiten van een anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling (B&W bevoegdheid)
5. Het doorlopen van een gecoördineerde procedure voor een omgevingsplanwijziging en de benodigde bouw en aanlegvergunningen (Raadsbevoegdheid)
6. Uitvoering van civieltechnische werken rondom het projectgebied (eventuele civiele werken in de openbare ruimte) om het bouwplan mogelijk te maken (B&W bevoegdheid, gemeenteraad heeft budgetrecht)
7. Het houden van toezicht en het controleren van de bouwwerkzaamheden (B&W bevoegdheid)
8. Oplevering

De participatie van dit bouwproject ligt in eerste plaats bij de initiatiefnemer. Dit heeft de wetgever (Omgevingswet) zo bepaald. De gemeente zal wel aan dit proces deelnemen, maar organiseert dit niet zelf.

2. Context

Wettelijk kader

De beoogde locatie ligt in provinciaal buitengebied en kent een extra beschermingsregime voor groenblauwe waarden. Ook ligt het in het grondwaterbeschermingsgebied waardoor er beperking gelden voor het lozen van hemelwater, bodemenergiesystemen en aanleggen van buizen. Tevens ligt een deel van de locatie binnen het veiligheidsrisicogebied van de snelweg A2/N2, waardoor er naast een bepaalde afstand ook extra bouwregels gelden.

Al deze zaken dienen onderzocht en geregeld te worden in het omgevingsplan en bijbehorende vergunningen. De gemeenteraad is bevoegd gezag voor de gehele ontwikkeling.

Financieel kader

De gemeente hanteert een faciliterende rol bij deze ontwikkeling. Er worden afspraken gemaakt over kostenverhaal en financiële bijdragen in de anterieure overeenkomst. Pas daarna kan er een plan in procedure worden gebracht.

Mochten er afspraken worden gemaakt dat de gemeente zelf infrastructurele werkzaamheden moet uitvoeren ten behoeve van het project zullen deze in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer.

De vergoeding voor het onderdeel bouwen wordt gedekt vanuit de legesverordening.

Relatie met andere projecten of (beleids)dossiers

- Woningbouwplan 'The Village' is een project in de Noordrand van Waalre. Binnen het project voor de uitwerking van de Omgevingsvisie Waalre voor de noordrand is specifiek aandacht voor de ontwikkeling van 'The Village'. De uitgangspunten en kaders die worden meegegeven in deze bijlage moeten passen in de uitwerking Omgevingsvisie Waalre voor de noordrand. De uitwerking Omgevingsvisie Waalre voor de noordrand wordt in 2026 afgerond.

- Voor het buitengebied van de gemeente Waalre wordt gestart met een 'gebiedsgerichte aanpak' (GGA). Omdat het plangebied van 'The Village' in het buitengebied ligt wordt het woningbouwplan ook afgestemd met de GGA.
- De komende jaren gaat ook de wijkgerichte aanpak van start. Dit project richt zich op de revitalisering van de openbare ruimte (zowel onder als bovengronds). De wijk Voldijn is als eerste wijk aan de beurt. Dit geeft een kans om de openbare ruimte tussen de Voldijn en 'The Village' meer met elkaar te verbinden.

3. Uitvoering

Participatie

Participatie is vormvrij en aan de initiatiefnemer zelf. De gemeente toetst uiteindelijk of de participatie op een voldoende manier heeft plaats gevonden. Dit is zo bepaald in de Omgevingswet. De gemeente Waalre heeft een toetsingskader opgesteld om de participatie te kunnen beoordelen, zie bijlage 2 Toetsingskader Participatie. Dit toetsingskader is ook ter beschikking voor de initiatiefnemer. Het toetsingskader is een hulpmiddel voor zowel raad, college en initiatiefnemer om na te gaan of aan alle aspecten van een participatietraject is gedacht (zie bijlage 2).

De HTC heeft aangegeven dat zij hebben gesproken met enkele direct omwonenden. Daarnaast is gebruikgemaakt van de gelegenheid om aan te haken bij de gemeentelijke informatiebijeenkomst over de Uitwerking van de Omgevingsvisie voor de noordrand van Waalre op 15 april 2026. De mondelinge en schriftelijke reacties zijn uitgewisseld. Enkele betrokkenen hebben kenbaar gemaakt graag tijdig en nauw betrokken te worden bij de voorgenomen ontwikkeling. De HTC heeft aangegeven dat het verdere participatietraject de komende maanden verder wordt vormgegeven en na de zomer wordt opgepakt.

Daarnaast zullen de wijziging van het omgevingsplan en de ontwerp vergunningen conform Artikel 3.4 Awb ter inzage worden gelegd, waarop eenieder zienswijzen kan indienen. Ook staat na vaststelling door de gemeenteraad nog een rechtsgang open naar de Raad van State.

De gemeenteraad wordt nader geïnformeerd over het participatietraject.

Communicatie/Informatie

De raad wordt op regelmatige basis geïnformeerd over de voortgang van het project. In dat kader heeft op 2 juni 2026 ook een raadsinformatiebijeenkomst plaatsgevonden. Het stedenbouwkundig plan en de anterieure overeenkomst zullen per RIB worden gedeeld met uw raad. Ook zult u op de hoogte worden gehouden over het participatieproces.

Duurzaamheid

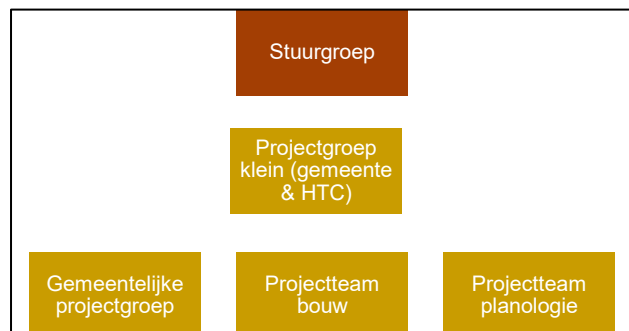
Duurzaamheid is een belangrijk thema in dit bouwplan. Een woongebouw zet je immers neer voor de komende 100 jaar. De gebouwen dienen te voldoen aan het gemeentelijke beleid voor duurzaam bouwen. De HTC zelf houdt rekening met een MPG-score van 0,5. Hiernaast neemt de gemeente deel aan het convenant Schoon- en Emmissieloos Bouwen en het convenant Biobased Bouwen. Ook hier zal rekening mee gehouden moeten worden bij de realisatie van dit project. Tevens is het van belang dat het water schoon in de grond kan infiltreren omdat er gebouwd wordt in een grondwaterbeschermingsgebied. Ook wordt gekeken om aan te sluiten bij het bos bij de inrichting van het gebied, zodat het gebied een natuurlijke uitstraling krijgt.

Inclusieve samenleving

Het concept ontwerp gaat uit van enkele gebouwen aan een plein in een omgeving die in het zuiden aansluit bij het bos en zich naar het noorden toe opent. Daarbij is gekozen voor een autovrije inrichting van het gebied, waardoor de paden en pleinen ingericht kunnen worden voor verblijven en ontmoeten. In het hoge gebouw voor jongeren en eventueel in de parkeergarage kunnen nog een aantal gezamenlijke voorzieningen landen. De gebouwen zijn verder allen voorzien van een lift en fietsenstallingen

(Project)organisatie

De projectorganisatie bestaat uit een stuurgroep (de wethouder en de CEO van de HTC). Hieronder is een kleine projectgroep waarvan de projectleiders van de HTC en de gemeente Waalre de aansturing doen. Er vindt wekelijks overleg plaats. Hiernaast bestaan nog diverse projectgroepen, waaronder een grotere gemeentelijke projectgroep met alle disciplines welke wordt aangestuurd door de gemeentelijke projectleider.



Figuur 2: projectorganisatie

Proces & planning

Als de startnotitie is vastgesteld en de uitgangspunten en kaders duidelijk zijn worden de volgende stappen doorlopen:

1. Ontwerpfase (2026)
 - a. Stedenbouwkundig plan bijstellen – via RIB naar de raad
 - b. Opstellen beeldkwaliteitsplan
 - c. Opstellen anterieure overeenkomst – via RIB naar de raad
 - d. Opstellen participatieplan door HTC – ambtelijk meekijken, raad informeren
 - e. Opstellen en doorrekenen programma van eisen voor infrawerkzaamheden in projectgebied (eventueel)
2. Voorbereidingsfase & Realisatiefase (2027 – 2031)
 - a. Starten procedure wijziging omgevingsplan & vergunning (gecoördineerde procedure)
 - b. Besluitvorming raad wijziging omgevingsplan & vergunningen (gecoördineerde procedure)
 - c. Aanbesteding van infra werken in projectgebied & realisatie van infra werken in projectgebied (eventueel)
 - d. Bouwrijp en woonrijp maken van woningbouwplan door HTC
3. Afrondingsfase/nazorgfase (2031+)
 - a. Als de bouw gereed is volgt de oplevering en de nazorg

Risico's

Het woningbouwplan bevindt zich in de initiatieffase. Het grootste risico is dat het project uiteindelijk niet wordt uitgevoerd wordt ingegeven door onzekerheid over netcongestie (het verkrijgen van een stroomaansluiting), stikstof en het beoogde woningbouwprogramma. Deze risico's kunnen worden afgedekt door anterieure afspraken.

Ook speelt nog mee dat de economische omstandigheden kunnen veranderen door internationale conflicten. Dit is een risico waarop de gemeente Waalre en de HTC geen invloed hebben.

Daarnaast is ambtelijke capaciteit ook een risico voor het project. The Village is een fors project voor de gemeente Waalre, waar ook voldoende capaciteit voor vrijgemaakt moet worden terwijl er al krapte is op de arbeidsmarkt. Door goede afstemming en planning kan dit risico zo goed mogelijk worden ondervangen.

Als laatste speelt er een financieel risico wanneer de gemeente zelf de infrastructuur aanlegt ten behoeve van dit project. Qua tijdsplanning kent de gemeente een aanbestedingsplicht, waardoor het project mogelijk langer zal duren. En de gemeente kan bij de uitvoering te maken krijgen met onverwachte kostenstijgingen. Dit laatste risico dient goed afgehecht te worden in de anterieure overeenkomst.

Evaluatie intern/extern

Het project is op z'n vroegst afgerond in 2031. De raad wordt tussentijds bijgepraat (in ieder geval jaarlijks).

Bijlagen

Bijlage 1: Uitgangspunten en kaders woningbouwontwikkeling The Village

1. Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Waalre 2040 (vastgesteld in 2021) wordt de beoogde plek voor woningbouw voorzien als een uitbreidingslocatie van de HTC, dus voor bedrijven. De woningbouwontwikkeling is daarmee in strijd met de geldende Omgevingsvisie, waardoor specifiek in het besluit wordt gevraagd om in afwijking van de Omgevingsvisie Waalre 2040 te besluiten om deze locatie ten oosten van de Dirck van Hornelaan te ontwikkelen voor woningbouw.



Figuur 3: Uitsnede Omgevingsvisie Waalre 2040

2. De Brainport Principles

Bij de regionale woningbouwafspraken in het Stedelijke Gebied Eindhoven (SGE) zijn ook 7 Brainport principes als leidraad voor ontwikkelingen vastgesteld. Alle nieuwe ontwikkelingen in de Brainport regio dienen te worden ontwikkeld aan de hand van deze zeven Brainport Principles. De Brainport Principles zijn ontworpen om ervoor te zorgen dat de regio aantrekkelijk, duurzaam en innovatief blijft. De zeven principes zijn: (1) koesteren van identiteit, (2) ruimte voor innovatie, (3) invloed voor bewoners, (4) vraaggericht ontwikkelen, (5) aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, (6) benutting regionaal schaalniveau en (7) gezonde verstedelijking.

3. Stedenbouwkundige uitgangspunten

De ontwikkellocatie biedt ruimte aan een integrale ontwikkeling met een complexe opgave waar natuur en bebouwing verweven worden met elkaar. De volgende uitgangspunten zijn leidend:

- a. Het ontwerpprincipes 'wonen in een parklandschap' is uitgangspunt, dus het landschap en het bos zijn leidend voor de inrichting. Daarmee ontstaat een parklandschap waarbij vanaf het zuiden naar het noorden het bos meer wordt geopend.
- b. Er dient aangehaakt worden op een masterplan dat ingaat op het plangebied in een ruimere context waaronder:
 - de noordrand van Waalre als schakel tussen Eindhoven en Waalre.

- oude historische routes en de recreatieve routes
 - verbinding met de omgeving, zowel de natuur, de wijk Voldijn als de HTC Eindhoven
 - er dient nog een nadere afweging gemaakt te worden over de inrichting van de Burg Mollaan, om zo de Voldijn en 'The Village' met elkaar te verbinden.
 - c. **Het aantal zelfstandige wooneenheden bedraagt maximaal 130 wo/ha, ofwel in totaal circa 400 woningen.**
 - d. **Het gewenste programma voor de bebouwing van The Village bestaat uit maximaal 12 bouwblokken, zonder hoogteaccenten.**
 - e. **De bebouwing moet zich verhouden tot de boomtoppen met een gewenste hoogtedifferentiatie tussen de bouwblokken met hoogten van 4 tot maximaal 6 bouwlagen.**
 - f. Gebouwen dienen waar dit kan een alzijdig ontwerp te hebben.
 - g. Reserveer ruimte in een aantal plinten (bijv. de hogere gebouwen en/of de parkeervoorziening) voor gezamenlijke ruimtes/voorzieningen.
 - h. Vanaf de snelweg zijn zichtlijnen gedegen vormgegeven.
 - i. Alle voorzieningen ten behoeve van de nieuwbouw, zoals energie, afval en (fiets)stallingen worden zoveel mogelijk op het eigen terrein gerealiseerd.
 - j. De uitwerking van het plan dient ter goedkeuring worden voorgelegd aan de adviescommissie omgevingskwaliteit.
 - k. **Wanneer uit het nader onderzoek blijkt dat de bouwlocatie het aantal woningen, gebaseerd op het gewenste bouwplan, niet aankan, dient het aantal genoemde bouwlagen dan wel het aantal bouwblokken daarop te worden verlaagd.**
4. Openbare ruimte, groen en water
- a. Het leidende ontwerpprincipe is 'wonen in een parklandschap'. In het ontwerp is het boslandschap leidend, waarbij het bos zich opent richting het noorden van het plangebied.
 - b. Boomkroonprojecties moeten passen in de stedenbouwkundige structuur. Bebouwing heeft tenminste 1,5m afstand van boomprojecties (zie de bomenposter).
 - c. Bestaande bomen blijven zo veel mogelijk behouden en dienen bij eventuele kap gecompenseerd te worden binnen het projectgebied.
 - d. **Er dient minimaal 5600m² groen gerealiseerd te worden. Ook blijven de footprints van de bouwblokken ongewijzigd.**
 - e. De woningbouwontwikkeling draagt bij aan de groenopgave voor natuur en landschap in de noordrand van Waalre.
 - f. Voor aan te leggen openbare ruimte (gemeentegrond) wordt de leidraad openbare ruimte van de gemeente Waalre toegepast.
 - g. De inrichting van het gebied nodigt uit tot bewegen en ontmoeten.
 - h. Bij de realisatie van het plan is het landschap direct beleefbaar.
 - i. Mogelijkheden om te bewegen (bijv. wandel/hardlooppaden en natuurlijke spelelementen) en mogelijkheden die ontmoeting stimuleren (bijv. zitmogelijkheden) behoren beschikbaar te zijn.
 - j. Hemelwater dient binnen het plangebied te infiltreren. Er geldt mogelijk een extra zuiveringsplicht omdat de locatie ligt in een grondwaterbeschermingsgebied.
 - k. De waterbergingsseis is minimaal 60mm, maar kan oplopen tot 100mm. Tevens dient er 10% bovengronds geborgen te worden en is de aanleg van een gescheiden rioolstelsel verplicht.
 - l. De ontwikkeling moet bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit.
 - m. **Bij de verdere planuitwerking wordt de ontwikkeling van natuur, landschap en groene verbindingen gelijktijdig met de woningbouw uitgewerkt en waar mogelijk geborgd. Daarbij wordt expliciet onderzocht hoe The Village kan bijdragen aan de ambities uit het Ontwerplab Gezonde Duurzame Leefomgeving (2023), waaronder**

het versterken van groene verbindingen richting het Dommeldal en de omliggende natuurgebieden.

5. Kwalitatief woonprogramma

In de Actualisatie Woonnotitie (2023) is het gewenste woningbouwprogramma voor de gehele gemeente tot 2030 opgenomen. Woningbouwplan 'The Village' maakte nog geen onderdeel uit van het toen bekende woningbouwprogramma.

- a. Wat betreft de woningbouwdifferentiatie zijn de cijfers uit de Woondeal (30% sociale huur 16% middel dure huur, 20% betaalbare koop) medebepalend. The Village is een project dat in beginsel volledig in de huur wordt uitgevoerd en houdt een woningverdeling aan van tenminste 30% sociale huur en tenminste 36% middeldure huurwoningen. De landelijke Wet betaalbare huur is leidend.
- b. De sociale huur wordt zover nu bekend nog niet door een woningcorporatie gerealiseerd. Er worden afspraken gemaakt over het toewijzingsbeleid (o.a. toets inkomensgrens en de huisvesting van urgenten).
- c. Er wordt een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar afgesproken voor de sociale huurwoningen.
- d. Het is wenselijk om de verschillende doelgroepen zo veel mogelijk te mixen in het gebied.
- e. Het aantal woningen moet goed in evenwicht zijn met het groene landschap.

6. Duurzaam bouwen

Duurzaamheid is een kernprincipe in de woningbouw binnen onze gemeentegrenzen en dus ook voor de ontwikkeling van woningbouwplan 'The Village'.

- a. De beleidsnotitie Duurzame Nieuwbouw is het kader. De HTC realiseert gebouwen met een MPG van 0,5 of minder.
- b. Er dient rekening gehouden te worden met de convenanten Schoon en Emissieloos Bouwen (SEB) en het covenant Biobased Bouwen ten aanzien van ontwerp- en materiaalkeuzes evenals de bouwmethoden.
- c. Het gebied wordt aangesloten op de bestaande WKO (warmte-koude opslag) van de HTC.
- d. Er wordt een energiehubs gerealiseerd, waardoor de totale energiebehoefte van het gebied wordt gereduceerd (netbewuste nieuwbouw).
- e. **De te realiseren woningen dienen flexibel te worden gebouwd om te kunnen worden aangepast bij veranderende woningbehoefte/vraag.**

7. Mobiliteit

De locatie is gelegen tussen de Burgemeester Mollaan, een ontsluitingsweg tussen Eindhoven en Aalst met een belangrijke voorvoer functie richting Valkenswaard en Waalre dorp. Aan de andere zijde wordt het gebied doorkruist door de Dirck van Hornelaan. Dit is een belangrijke verbinding voor langzaamverkeer tussen Eindhoven en Waalre dorp. De weg is ook benodigd voor toegang voor bestemmingsverkeer.

Voor de ontwikkeling zijn vanuit mobiliteit de volgende uitgangspunten van belang:

- a. Uitgangspunt is het realiseren van een autoluwe wijk (goed bereikbaar voor hulpdiensten, bevoorrading en verhuizing).
- b. Het parkeren wordt gerealiseerd in een demontabele parkeervoorziening aan de noordzijde (de akker aan de westzijde van de Dirck van Hornelaan) om het ruimtebeslag in het plangebied te reduceren.
- c. Het gemeentelijk Mobiliteitsplan en de Nota Parkeernormen zijn leidend. Er kan alleen gemotiveerd van worden afgeweken.
- d. De hoofdontsluiting van het gebied verloopt via de Burgemeester Mollaan.
- e. Een veilige tweede ontsluiting in geval van calamiteiten dient aanwezig te zijn.
- f. De fietsparkeervoorzieningen voor zowel bewoners als bezoekers, worden op eigen terrein gerealiseerd.

- g. De fietsparkeervoorziening(en) zijn in ieder geval toegankelijk vanaf de Dirck van Hornelaan
- h. De buitenruimte is drempelloos, goed bereikbaar en toegankelijk.
- i. Er komt een verbinding door het gebied voor langzaamverkeer vanuit de Voldijn richting het achtergelegen bosgebied.
- j. Er dient onderzocht te worden op welke manier het langzaamverkeer en autoverkeer op een veilige manier gescheiden kunnen worden, een aftakking van de Dirck van Hornelaan richting de Burg. Mollaan is hiervoor mogelijk essentieel.
- k. De onderdoorgang onder de A2/N2 (grondgebied gemeente Eindhoven en eigendom Rijkswaterstaat) dient te worden opgewaardeerd om alle verkeersstromen op een duurzaam veilige manier te kunnen bedienen, dit is een aparte (ontwerp)opgave.

8. Leefbaarheid en veiligheid en gezondheid

Het ontwerpprincipe 'wonen in een parklandschap' is uitgangspunt, dus het landschap en het bos dat zich opent richting het noorden van het plangebied zijn leidend. **Er wordt voornamelijk gebouwd voor 1-2 persoonshuishoudens, waaronder woningen voor woningzoekenden uit Waalre.** Veel mensen zullen minder lang op deze plek blijven wonen. Dit heeft invloed op de sociale cohesie, de veiligheid en leefbaarheid in de wijk en de omgeving. Het is van belang om herkenning en sociale interactie te bevorderen en bijvoorbeeld ook de verhouding groen en zichtbaarheid tegen elkaar af te wegen.

- a. De voorwaarden van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost (VRBZO) over toegankelijke hulpdiensten (routes voor de hulpdiensten) worden meegenomen.
- b. **De ontwikkeling voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk voor het gebied en de gebouwen.**
- c. Maak gebruik van de handreiking veiligheidseffect-rapportage (VER).
- d. Onoverzichtelijke hoeken worden zoveel als mogelijk vermeden.
- e. Er is een goede balans tussen vergroening, zichtbaarheid en verlichting.
- f. **Naast de eventuele hoogbouw is clustering georganiseerd rond pleintjes gericht op sociale interactie.**
- g. **Gebouwen hebben een plint met een ruime ingangssituatie die beiden zorgen voor een goede relatie met de openbare ruimte en het landschap. Deze plinten bieden ruimte voor voorzieningen, dit draagt bij aan sociale veiligheid, verbinding met de buurt en community building.**
- h. Verkeersruimte in de gebouwen zijn meer dan een kale gang en dragen bij aan ontmoeten.
- i. Het gebied moet open en toegankelijk blijven.
- j. **Tref maatregelen om de (sociale) controle te versterken. Creëer plekken waar men elkaar toevallig tegenkomt. Pleinen en/of groenzones zijn gericht op kort en informeel verblijf.**

9. Financieel en procesmatig

- a. **Alle rechtstreeks aan de gebiedsontwikkeling toerekenbare kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.**
- b. **Voorafgaand aan het aangaan van definitieve afspraken met de initiatiefnemer wordt inzichtelijk gemaakt welke incidentele en structurele financiële gevolgen de ontwikkeling voor de gemeente Waalre heeft, waaronder toekomstige investeringen in bijvoorbeeld infrastructuur en mogelijke financiële risico's. Indien deze significant zijn, worden deze, uiterlijk bij vaststelling van het stedenbouwkundig plan, ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.**

Bijlage 2 Toetsingskader Participatie

Het verzorgen van participatie voor een ruimtelijk initiatief is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De gemeente blijft in dit proces graag betrokken. De gemeente toetst uiteindelijk of er voldoende participatie heeft plaats gevonden. Is dit niet het geval, dan verleent de gemeenteraad geen medewerking aan het initiatief. De gemeente heeft de vastgestelde participatienota 'Verder aan de slag met participatie', waarin is opgenomen dat de initiatiefnemer verslag moet leggen van de participatie.

Het participatieverslag moet antwoord geven op de volgende vragen:

Uitgangspunten participatie

- Welke uitgangspunten bij het participatietraject gehanteerd zijn
 - o waarover betrokkenen en belanghebbenden konden participeren;
 - o waarover betrokkenen en belanghebbenden géén input konden leveren;

Opgehaalde input

- Welke bezwaren belanghebbenden en betrokkenen benoemen;
- Welke uitdagingen belanghebbenden en betrokkenen benoemen;
- Welke kansen belanghebbenden en betrokkenen benoemen;
- Welke pluspunten belanghebbenden en betrokkenen benoemen;
- Wat de reactie van vergunningaanvrager/initiatiefnemer op deze bezwaren, uitdagingen, kansen en pluspunten is;
- Welke invloed de opgehaalde input heeft gehad op de planontwikkeling, welke input is meegenomen inclusief motivering;

Mate van betrokkenheid

- Welke belanghebbenden en betrokkenen (geanonimiseerd) er zijn;
- Op welke momenten in de planvorming de bezwaren, uitdagingen, kansen en pluspunten bij de belanghebbenden en betrokkenen zijn opgehaald;
- Op welke manier(en) de bezwaren, uitdagingen, kansen en pluspunten bij de belanghebbenden en betrokkenen zijn opgehaald;

Participatieve communicatie

- Welke communicatie-acties zijn ondernomen om betrokkenen en belanghebbenden te laten deelnemen aan het participatietraject;
- Welke communicatie-acties zijn ondernomen om betrokkenen en belanghebbenden kennis te laten nemen over het proces van de planvorming, het proces van het participatietraject en welke rol alle partijen hebben;
- Welke communicatie-acties zijn ondernomen met betrokkenen en belanghebbenden over wat er is gedaan met de opgehaalde bezwaren, uitdagingen, kansen en pluspunten;

Beleving

- Wat de algemene beleving is van de betrokkenen en belanghebbenden gedurende het participatietraject;
- Welke bijzonderheden er zijn geweest gedurende het participatietraject;

Voorbeeld invulschema's

Totaal schema

Legenda invloed (zelf aanpassen indien gewenst):

1 = laag | 2 = beperkt | 3 = gemiddeld | 4 = groot | 5 = zeer groot

Bezwaar / Uitdaging / Kans / Pluspunt	Beschrijving	Invloed (1-5)	Toelichting

Impactkwadrant

Plaats per kwadrant de meest impactvolle items (bijvoorbeeld met hoogste invloedsscore).

Bezwaren	Uitdagingen
-	-
Kansen	Pluspunten
-	-
-	-
-	-
-	-