

Startnotitie woningbouwontwikkeling Ekenrooi Zuid

1. Aanleiding

De gemeente Waalre staat voor een aanzienlijke woningbouwopgave van gemiddeld 100 woningen per jaar. Dit is vastgelegd in de Actualisatie Woonnotitie (2023) en de Woondeal (2023). De vraag naar betaalbare en duurzame woningen blijft groeien. Het is van groot belang om nieuwe woongebieden te ontwikkelen die voldoen aan de huidige behoefte.

In de structuurvisies van 2003 en 2013 en in de Omgevingsvisie van de gemeente Waalre staat Ekenrooi Zuid genoemd als een belangrijk ontwikkelingsgebied voor woningbouw. De noodzaak (om te voldoen aan de groeiende vraag) voor duurzame en betaalbare woningen wordt ook in de Omgevingsvisie benadrukt.

Ekenrooi Zuid is een aantrekkelijk gelegen gebied in de directe nabijheid van bos en natuur maar ook nabij de stad en werklocaties in Eindhoven. Het is daardoor aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen. De ontwikkeling van dit gebied draagt bij aan de lokale en regionale woningbouwdoelstellingen.

De urgentie en de omvang van de woningbouwopgave maken dat we moeten versnellen. Oorspronkelijk zou pas worden gestart met de planvoorbereiding van Ekenrooi Zuid als Waalre Noord fase 3 in aanbouw zou zijn. Dit is nu nog niet het geval. Om de woningbouwdoelstellingen wel te blijven behalen, is het bestuurlijk gewenst om nu te starten met de planvoorbereiding van Ekenrooi Zuid. Bovendien staat ook in het Uitvoeringsprogramma opgenomen dat in 2025 Ekenrooi Zuid in ontwikkeling wordt genomen.

Tijdens de raadsvergadering van 19 oktober 2021 is een amendement aangenomen bij het vaststellen van het ontwikkelperspectief buitengebied Aalst. Hierin is het besluit genomen om een 'ontwikkelwerkgroep Ekenrooi Zuid' in te stellen. In het amendement is aangegeven dat de ontwikkelwerkgroep moet bestaan uit een afvaardiging van raadsleden en inwoners/belanghebbenden. Met deze Startnotitie geven we invulling aan dit amendement.

De start van de ontwikkeling bestaat uit het vaststellen van deze startnotitie, waarin de (beleids-)kaders voor de verdere planvorming zijn vastgelegd en waarin een procesvoorstel is gedaan voor de ontwikkelwerkgroep. Hiermee wordt een belangrijke stap gezet richting de realisatie van een duurzaam en toekomstbestendig woongebied in Waalre.

2. Kaders en uitgangspunten

In deze paragraaf schetsen we de kaders en uitgangspunten voor voorgenomen woningbouwontwikkeling Ekenrooi Zuid:

Kaders

a) Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie van de gemeente Waalre (2021) wordt Ekenrooi Zuid genoemd als een gemengde wijk met woningen voor starters, gezinnen en ouderen. Het moet een duurzame wijk worden, aan de rand van het groen. Het wordt er ontspannen wonen en er wordt veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte. In Ekenrooi Zuid is sprake van nieuwe woonvormen, zoals hofjes, leefgemeenschappen, tiny houses en mogelijk particuliere initiatieven (zoals CPO). Deze vormen dragen bij aan ontmoeting en maatschappelijke participatie. Hoe en of deze

nieuwe woonvormen concreet vorm gaan krijgen, hangt af van de vraag vanuit de (toekomstige) bewoners. Waalre richt zich op het zogenaamde 'exclusief wonen'. Dit betekent niet dat het duur is, maar wel dat de kwaliteitseisen hoog zijn.

b) Kwalitatief woonprogramma

Wat betreft de differentiatie zijn de cijfers uit de Woondeal (30% sociale huur 16% middel dure huur, 20% betaalbare koop) medebepalend. In de Actualisatie Woonnotitie (2023) is het gewenste woningbouwprogramma voor de gehele gemeente tot 2030 opgenomen. Geambieerd wordt om een hoger programma sociale en betaalbare woningbouw te realiseren in Ekenrooi Zuid, mits dit financieel uitvoerbaar is. Zoals bekend zijn er binnen de gemeente ook projecten waar het gewenste programma niet volledig wordt gehaald, omdat er maatwerk is of moet worden toegepast. Ekenrooi Zuid is een locatie waar discrepanties kunnen worden gecompenseerd.

c) Duurzaam bouwen

Duurzaamheid is een kernprincipe in de woningbouw binnen onze gemeentegrenzen en dus ook voor de ontwikkeling van Ekenrooi Zuid. De beleidsnotitie Duurzame Nieuwbouw (2022) is het kader.

d) Ontwikkelperspectief buitengebied Aalst (2021)

Het ontwikkelperspectief geeft richting aan hoe om te gaan met thema's zoals (hoogwaardig) wonen, natuur en energie. Het biedt een kader voor een integrale en duurzame gebiedsontwikkeling. Er staan een aantal richtlijnen in genoemd voor ontwikkeling Ekenrooi Zuid, zoals waar het accent van de woningbouw op zal liggen.

e) Ontwikkelwerkgroep (19-10-2021)

Conform de wens van de gemeenteraad wordt voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Ekenrooi Zuid een ontwikkelwerkgroep ingesteld. De ontwikkelwerkgroep zal parallel meelopen met de fases van participatie en zal bestaan uit een vertegenwoordiging van raadsleden, inwoners, eigenaren, gebruikers en andere belanghebbenden. In deze startnotitie wordt een procesvoorstel gedaan voor de samenstelling en taken van deze ontwikkelwerkgroep.

f) De Brainport Principes

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 de zeven Brainport Principes. De Brainport Principes 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.

Uitgangspunten

g) Kwantitatief woonprogramma

In de Omgevingsvisie is voor Ekenrooi Zuid indicatief een programma van circa 200 woningen opgenomen. In de Woondeal Zuidoost is een indicatief programma van 229 woningen opgenomen. Het vormt een eerste uitgangspunt voor het minimale programma voor de ontwikkeling. Mede gezien het gewenste goedkope(re) programma (als dit financieel haalbaar is) en de hoge woningbouwvraag zal het uiteindelijk te bouwen aantal woningen vooral afhankelijk zijn van wat het gebied kan dragen.

h) Begrenzing plangebied

Het plangebied van Ekenrooi Zuid is aantrekkelijk gelegen. De bosrand vormt de oostgrens en de Achtereindsestraat aan de andere kant de westgrens. De exacte grenzen van het plangebied naar het zuiden zijn nog niet bepaald. We gaan vooralsnog uit van de grenzen zoals deze staan in het Ontwikkelperspectief buitengebied Aalst. Twee afbeeldingen van het zoekgebied zijn opgenomen als bijlage 1 en 2 bij deze startnotitie.

i) Gebruikers

In het plangebied ligt een Volkstuinencomplex, een belangrijke gebruiker op dit moment. Het complex beslaat ongeveer 25% van het gehele plangebied. Door de Volkstuinenvereniging Aalst is de wens uitgesproken om ingepast te worden in het plan of om een alternatieve locatie in de omgeving van het huidige complex aangeboden te krijgen. Dit wordt tijdens de planontwikkeling onderzocht.

j) Ontsluiting

De ontwikkeling van woonbuurt Ekenrooi Zuid zorgt hoe dan ook voor een toename van verkeer aan de rand van het buitengebied en het zuid/zuidoosten van Ekenrooi en Aalst. De ontsluiting van het plangebied moet worden onderzocht. Bij het ontwerpen van de ontwikkeling is de verkeersontsluiting (en parkeren) een belangrijk thema.

k) Versnelling

Met het oog op de Woondeal en de schaa sprong is het zeer gewenst om snel nieuwe woningen te bouwen. In het kader van project Beethoven is afgesproken om in de regio Eindhoven 17.000 extra woningen te bouwen bovenop de al bestaande afspraken. Ekenrooi Zuid is hier onderdeel van. Om de versnelling te bewerkstelligen is het essentieel om vanaf het prille begin te komen tot een goede samenwerking met de grondeigenaren. Het gebied is grofweg verdeeld over de drie eigenaren. Naast de gemeente zijn dat de ontwikkelaars BPD en Heijmans.

l) BPD en Heijmans

Dit zijn grotere ontwikkelpartijen met veel kennis en kunde over gebiedsontwikkeling. Beide ontwikkelaars hebben (afhankelijk van waar de precieze grenzen van het plangebied komen te liggen) circa 25% van het plangebied in eigendom. De gemeente Waalre beschikt niet over de benodigde capaciteit om de woningbouwversnelling van Ekenrooi Zuid geheel zelfstandig te realiseren. Daarom zijn we het gesprek met beide partijen aangegaan over de te volgen werkwijze, waarbij we als gemeente (veel) werk bij de andere partijen willen leggen, uiteraard wel met behoud van regie. De ontwikkelaars kunnen veel voor de gemeente betekenen en zijn bereid veel werk uit handen van de gemeente te nemen. Samenwerking met de ontwikkelaars is essentieel om de gestelde doelen te bereiken en de woningbouw te versnellen.

3. Participatie en de ontwikkelwerkgroep

In deze paragraaf schetsen we in grove lijnen hoe de participatie wordt vormgegeven. De ontwikkelwerkgroep speelt een prominente rol bij de ontwikkeling van Ekenrooi Zuid en binnen de participatie. In deze paragraaf doen we een procesvoorstel voor de ontwikkelwerkgroep.

Bij het vaststellen van het Ontwikkelperspectief Buitengebied Aalst is een amendement aangenomen. Hierin staat dat het in een zo vroeg mogelijk stadium betrekken van inwoners noodzakelijk is bij de ontwikkeling van Ekenrooi Zuid. Dit zodat optimaal geprofiteerd kan worden van de deskundigheid onder inwoners en er zoveel als mogelijk rekening kan worden gehouden met hun ideeën en wensen. De ontwikkelwerkgroep

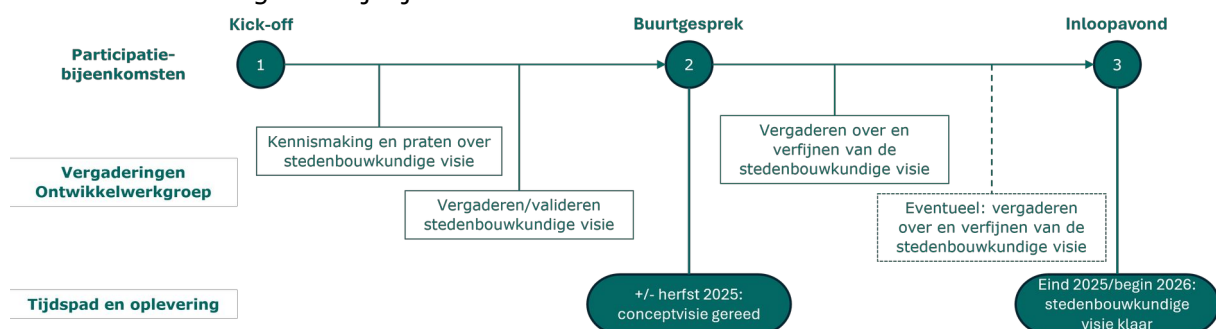
wordt ingesteld op het moment dat het besluit wordt genomen om de planvorming voor de wijk Ekenrooi Zuid te starten, oftewel: na het vaststellen van de startnotitie door de gemeenteraad. In het verleden zijn er met de ontwikkeling van Waalre Noord zeer goede ervaringen opgedaan met het tijdig betrekken van inwoners en andere stakeholders. Hoe de ontwikkelwerkgroep wordt vormgegeven (samenstelling, doelstelling en taken, vergaderstructuur, etc.) komt verderop aan bod.

Het participatietraject bestaat uit drie bijeenkomsten: een kick-off, een buurtgesprek en een inloopavond. De ontwikkelwerkgroep is een afvaardiging van het gehele participatietraject. Tijdens de kick-off, een open bijeenkomst waar een deel van de deelnemers (zoals omwonenden en stakeholders) direct voor wordt uitgenodigd, wordt de ontwikkelwerkgroep samengesteld. Deelnemers dienen zich aan te melden voor de kick-off. Alle deelnemers van de kick-off kunnen hun ideeën en zorgen over de ontwikkeling delen. Deze input wordt meegenomen in het opstellen van de stedenbouwkundige visie.

Na de kick-off gaat het stedenbouwkundig bureau aan de slag met een concept-stedenbouwkundige visie. Dit concept wordt tijdens het buurtgesprek (de tweede bijeenkomst van het participatietraject) gepresenteerd. De input vanuit de kick-off wordt aangestipt en gevalideerd. Eventuele zorgen en ideeën die niet in de visie zijn opgenomen, kunnen nog worden ingebracht zodat dit kan worden meegenomen in de definitieve versie van de stedenbouwkundige visie. Tussen de kick-off en het buurtgesprek komt de ontwikkelwerkgroep twee keer samen. Een keer om elkaar te leren kennen en een nota van uitgangspunten op te stellen en een keer om een conceptvisie te beoordelen en eventueel te zorgen voor een verfijning in de conceptvisie.

Na het buurtgesprek gaat het stedenbouwkundig bureau aan de slag met een definitieve stedenbouwkundige visie. Deze wordt gepresenteerd tijdens de derde en laatste bijeenkomst van het participatietraject: de inloopavond. Tussen het buurtgesprek (participatiebijeenkomst 2) en de inloopavond komt de ontwikkelwerkgroep nog eenmaal samen om de laatste conceptversie van de stedenbouwkundige visie te beoordelen en laatste verfijningen aan te brengen. Mocht de ontwikkelwerkgroep het nodig achten, dan kan er een tweede keer vergaderd worden tussen het buurtgesprek en de inloopavond.

Dit leidt tot de volgende tijdlijn:



In bijlage 3 is deze afbeelding vergroot weergegeven.

De ontwikkelwerkgroep wordt begeleid door een (externe) deskundige procesbegeleider. De gemeentelijke organisatie is onderdeel van de ontwikkelwerkgroep. Hier volgt een procesvoorstel:

- a) Samenstelling van de ontwikkelwerkgroep
 - Leden: 2-3 gemeenteraadsleden, 2-3 omwonenden, 2 toekomstige bewoners, 2 vertegenwoordigers van projectontwikkelaars, 2 vertegenwoordigers van de

ambtelijke organisatie. Het stedenbouwkundig bureau wordt voorafgaand aan de kick-off bijeenkomst van het participatietraject gekozen en sluit ook aan bij de ontwikkelwerkgroep. Afhankelijk van thema's op de agenda kunnen inhoudelijk experts incidenteel aanschuiven.

- Voorzitter: een (externe) deskundige procesbegeleider.
 - Secretariaat: één deelnemer is de secretaris van de ontwikkelwerkgroep. De secretaris stelt de agenda op, stuurt de agenda en het verslag aan de deelnemers door en plant de vergaderingen in.
- b) Doelstellingen en taken
- Doelstelling: een haalbare stedenbouwkundige visie voor Ekenrooi Zuid mede-ontwikkelen die voldoet aan de gemeentelijke beleidskaders en die de belangen, wensen en behoeften van de betrokken stakeholders (vertegenwoordigd in de ontwikkelwerkgroep) zo goed als mogelijk behartigt.
 - Taken: mogelijkheden voor de invulling van de woningbouwlocatie in beeld brengen, mede in relatie tot de omgeving, en met voorstellen over bijvoorbeeld de ontsluiting, het ontwerp en de te realiseren bebouwing komen ten behoeve van de stedenbouwkundige visie.
- c) Vergaderstructuur
- Frequentie: drie tot vier keer gedurende het gehele participatietraject.
 - Agenda: de agenda wordt vooraf vastgesteld. Alle leden hebben ruimte om input te leveren op de agenda. De onafhankelijke gespreksleider stelt de agenda vast. De secretaris stelt de agenda op. Afhankelijk van thema's op de agenda kunnen inhoudelijk experts incidenteel aanschuiven.
 - Verslaglegging: van elke vergadering worden notulen geschreven.
- d) Participatie en communicatie
- Buurtgesprekken: de ontwikkelwerkgroep is aanwezig bij de buurtgesprekken. Naast dat dit de transparantie en betrokkenheid vergroot, kan het ook leiden tot kruisbestuiving: waardevolle suggesties kunnen worden meegenomen in de vergadering van de ontwikkelwerkgroep en de kwaliteit van het plan verhogen.
- e) Besluitvorming
- Besluiten nemen: besluiten worden bij voorkeur genomen op basis van consensus. Mocht het nodig zijn, dan kan er gestemd worden. De besluiten die de ontwikkelwerkgroep neemt, worden als adviezen aangeboden. Uiteindelijk blijft de gemeenteraad bevoegd om eigen besluiten te nemen over de ontwikkeling van Ekenrooi Zuid.

Het participatietraject (de drie buurtbijeenkomsten) is nader uitgewerkt in bijlage 4.

4. Plan van aanpak

In deze paragraaf beschrijven we welke stappen er in de komende tijd (ongeveer twee jaar) gezet gaan worden in het kader van de ontwikkeling van Ekenrooi Zuid.

- a) Startnotitie en participatie (april 2025)
- De startnotitie wordt in april 2025 door de gemeenteraad vastgesteld.
 - Nadat de raad de startnotitie heeft vastgesteld zijn de kaders en uitgangspunten voor Ekenrooi Zuid bekend. We starten de participatie op en benoemen de leden van de ontwikkelwerkgroep. In dit kader wordt de gemeenteraad ook gevraagd om een afvaardiging te benoemen. De overige leden worden geselecteerd tijdens de gezamenlijke kick-off.

- b) Verkenning plangebied en verkeersonderzoek (medio 2025)
- We voeren een verkenning uit naar de grenzen van het plangebied en stellen vervolgens de grenzen vast. Zo weten we hoe groot het plangebied gaat zijn en kan er een aantal woningen worden vastgesteld en een woningbouwdifferentiatie worden opgesteld. Dit moet passend zijn binnen het plangebied, ook in het kader van de verdeling uitgeefbare- en niet-uitgeefbare ruimte.
 - We voeren onderzoeken uit naar de bestaande infrastructuur. Hiervoor laten we een aantal scenario's opstellen, variërend van het behouden van de huidige infrastructuur tot en met mogelijk benodigde alternatieven.
 - We onderzoeken de huidige locatie van het volkstuinencomplex. Ook hiervoor laten we een aantal scenario's opstellen, zoals het behoud en integreren van het complex in de ontwikkeling of het verplaatsen naar een alternatieve locatie.
 - Product: ontwikkelkader
- c) Overeenkomst sluiten met de ontwikkelaars
- Dit spoor loopt gedurende de gehele ontwikkeling. In beginsel komen we tot een intentieovereenkomst, waarin we de samenwerking met de ontwikkelaars vormgeven en bekrachtigen. Deze overeenkomst is voorafgaand aan de kick-off van het participatietraject gesloten. Later komen we tot een diepgaandere samenwerkingsvorm met de ontwikkelaars. We besluiten dan hoe we ontwikkelen: via een grondexploitatie of anterieure overeenkomsten. Het college stelt deze overeenkomsten vast.
 - Product 1: intentieovereenkomst (april/mei 2025)
 - Product 2: samenwerkingsovereenkomst (najaar 2025)
 - Product 3: (mogelijk) anterieure overeenkomst (2026/2027)
- d) Stedenbouwkundige visie (najaar 2025/voorjaar 2026)
- We laten een stedenbouwkundige visie van Ekenrooi Zuid opstellen met meerdere verkavelingsmodellen. Dit wordt gepresenteerd tijdens de buurtgesprekken en aan de gemeenteraad. De gemeenteraad stelt het voorkeursmodel vast.
 - Product: koersdocument
- e) Opstellen van stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (najaar 2026)
- Op basis van de stedenbouwkundige visie wordt vervolgens een stedenbouwkundig plan opgesteld. De visie wordt verfijnd en we werken van een grove schets (een soort vlekkenplan) naar een gedetailleerd stedenbouwkundig plan met verkaveling. De gemeenteraad stelt het stedenbouwkundig plan vast.
 - We laten een beeldkwaliteitsplan opstellen, zodat er kaders zijn voor de woningontwerpen.
 - Product: stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.
- f) Wijzigen omgevingsplan (najaar 2026/voorjaar 2027)
- Het huidige omgevingsplan maakt de ontwikkeling van woonwijk Ekenrooi Zuid niet mogelijk. We passen het omgevingsplan aan, zodat de ontwikkeling kan plaatsvinden. De gemeenteraad stelt de wijziging van het omgevingsplan vast.
 - Product: een aangepast omgevingsplan.

5. Voorbereidingskrediet

Voor het maken en uitvoeren van diverse producten (zoals een stedenbouwkundige visie en plan, ruimtelijke onderzoeken, het participatietraject, het beeldkwaliteitsplan en het aanpassen van het omgevingsplan) moeten externen worden ingeschakeld. Om hiervoor

een inschatting te maken hebben we de landelijke plankostenscan ingevuld. Hieruit kwam een inschatting van de kosten van €450.000,- (tot en met vaststelling omgevingsplan). Dit kunnen we verdelen over drie partijen. Ter dekking van de kosten is een voorbereidingskrediet noodzakelijk. Voor de gemeente wordt dit ingeschat op €150.000,-. Het voorbereidingskrediet wordt gedekt vanuit toekomstige grondopbrengsten of exploitatiebijdragen.

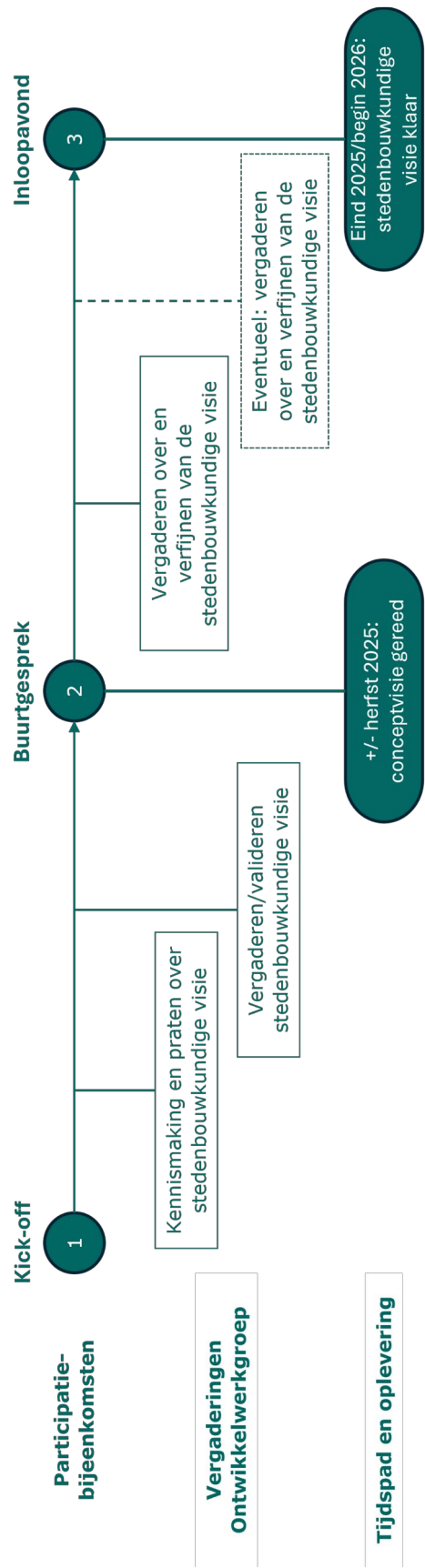
***Bijlage 1: zoekgebied Ekenrooi Zuid uit het Ontwikkelperspectief
Buitengebied Aalst***



Bijlage 2: luchtfoto zoekgebied Ekenrooi Zuid



Bijlage 3: tijdlijn participatie



Bijlage 4: verdieping participatie

Met buurtbewoners en andere directe stakeholders (zoals de tuinders van de volkstuinten) wordt een participatietraject opgestart. Het doel van het participatietraject is om, in samenwerking met en op aangeven van de ontwikkelwerkgroep, te komen tot een stedenbouwkundige visie voor Ekenrooi Zuid. De ontwikkelwerkgroep is onderdeel van het participatietraject. De stedenbouwkundige visie dient als basis voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Het participatietraject is op te delen in de volgende fasen:

- a) Voorbereiding
 - Stakeholderanalyse: we inventariseren welke stakeholders er zijn (zoals buurtbewoners, woningcorporaties, ontwikkelaars, grondeigenaren, etc.).
 - Communicatieplan: we ontwikkelen een communicatieplan om al deze betrokkenen te informeren over het participatietraject en de geplande activiteiten.
- b) Informatie en consultatie
 - Kick-off (buurtgesprek 1): we organiseren een bijeenkomst om stakeholders, omwonenden en (toekomstige) bewoners/gebruikers te informeren over het project, de doelstellingen en het participatieproces. Naast informeren, wordt ook geconsulteerd: de (toekomstige) bewoners en stakeholders kunnen hun ideeën en zorgen over de ontwikkeling delen. Tijdens deze kick-off wordt de ontwikkelwerkgroep samengesteld.
 - Digitale communicatie: de gemeentelijke website en de nieuwsbrief worden gebruikt om, na afloop van de buurtgesprekken, informatie over de bijeenkomsten en de uitkomsten te verspreiden. Naast dat we een deel van de deelnemers van de kick-off direct uitnodigen, komt er ook een algemene aankondiging waarbij iedereen zich kan aanmelden voor de bijeenkomst.
- c) Ontwerpen en valideren
 - Conceptvisie: na de kick-off is de ontwikkelwerkgroep samengesteld. Zij komen eenmaal samen om uitgangspunten te formuleren voor het gebied. Hierna wordt een concept-stedenbouwkundige visie opgesteld door een stedenbouwkundig bureau. De conceptvisie is een product van de ideeën en zorgen uit dit participatieproces, maar ook van hetgeen voortkomt uit de ontwikkelwerkgroep. De expertise van de ambtelijke organisatie en van de ontwikkelaars zijn ook belangrijke input.
 - Buurtgesprek 2: we organiseren een tweede bijeenkomst. Hier wordt de conceptvisie besproken. De input vanuit het eerste buurtgesprek wordt aangewezen en gevalideerd. Eventuele zorgen en ideeën kunnen nu nog worden ingebracht ter verfijning.
- d) Stedenbouwkundige visie
 - Presentatie: we presenteren de stedenbouwkundige visie aan de stakeholders, de buurtbewoners en de gemeenteraad (de ontwikkelwerkgroep).
 - Inloopavond: tijdens een inloopavond kunnen geïnteresseerden de stedenbouwkundige visie komen bekijken. Er wordt informatie gegeven over de visie.
 - Vaststelling: de gemeenteraad stelt de stedenbouwkundige visie vast.
- e) Evaluatie

Na afloop van het participatietraject wordt een evaluatie uitgevoerd om te beoordelen of de doelstellingen zijn behaald en om lessen te trekken voor toekomstige participatietrajecten.