

Raadsvoorstel De Hoevenakkers – Anterieure Overeenkomst

Waalre, 16 december 2025

Vergaderdatum:	3 februari 2026
Voorstelnummer:	2026-02
Zaaknummer:	869109
Portefeuillehouder:	S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller:	Rene de Weijer
Naam voorstel:	Voorstel tot het geven van advies over de coördinatieregeling waaronder de wijziging omgevingsplan Hoevenakkers en kennis te nemen van de Anterieure Overeenkomst gesloten met Wooninc.
Grondslag raadsbesluit:	Adviesrecht bij wijziging van het omgevingsplan conform artikel 16.15a en artikel 16.55 van de Omgevingswet

Voorgesteld besluit

1. Positief advies uit te brengen voor de coördinatieregeling met betrekking tot het omgevingsplan en omgevingsvergunning voor Hoevenakkers in Waalre.
2. Kennis te nemen van de Anterieure Overeenkomst die is gesloten met Wooninc. in relatie tot de ontwikkeling Hoevenakkers in Waalre.

Onderwerp

Coördinatieregeling en Anterieure Overeenkomst De Hoevenakkers

Voorstel

1. Positief advies uit te brengen voor de coördinatieregeling met betrekking tot het omgevingsplan en omgevingsvergunning voor Hoevenakkers in Waalre.
2. Kennis te nemen van de Anterieure Overeenkomst die is gesloten met Wooninc. in relatie tot de ontwikkeling Hoevenakkers in Waalre.

Inleiding

De raad heeft besloten dat voor een coördinatieregeling waaronder een wijziging van het Omgevingsplan en een omgevingsvergunning die aanzienlijke gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving bindend advies gevraagd moet worden aan de gemeenteraad (zie lijst in de bijlagen). Het voorliggende besluit is van toepassing op de categorie 1.a. Wonen en het bouwen van meer dan 10 woningen binnen de bebouwde kom.

De planvorming voor de herontwikkeling van de herstructurering van de locatie Hoevenakkers, betreffende een gedeelte van het eigendom van Wooninc. is geruime tijd in voorbereiding. De raad heeft niet eerder een besluit genomen in dit dossier.

Het college heeft op 17 september 2024 een principeverzoek voor de locatie, in combinatie met de ontwikkeling van Oktober, positief ontvangen. Het principeverzoek is als bijlage toegevoegd. Onderdeel van het principeverzoek is een *Gebiedsvisie* opgesteld op verzoek van de gemeente voor de ontwikkelingen van Oktober en Wooninc. Het college heeft destijds onder voorwaarden ingestemd met de *Gebiedsvisie* als basis voor het voeren van een omgevingsdialoog. Zorginstelling Oktober heeft zich eind 2024 echter teruggetrokken uit het proces. De aanleiding voor Oktober was een herijking op de totale vastgoedportefeuille. Wooninc. heeft de visie voortgezet in de vorm van een *Locatievisie* (d.d. 29-11-2024) met betrekking tot het de herontwikkeling van de eigen locatie, zonder het eigendom van Oktober. De inhoud van de Locatievisie is openbaar geworden, middels participatie met omwonenden en huurders. In de tweede helft van 2025 is het woningprogramma van Wooninc. gedeeltelijk gewijzigd en is ook een koopproduct geïntroduceerd in het initiatief.

De raad is in de december 2024 middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling op Hoevenakkers. Het plan is op onderdelen gewijzigd. Het woonprogramma is gewijzigd van 120 naar 104 woningen. Ook de verdeling van het woonprogramma is aangepast van volledig sociale huurwoningen naar een gedeelte betaalbare koop. Aanleiding is onder andere de financiële haalbaarheid voor Wooninc. en reacties vanuit de omgeving tijdens de participatiebijeenkomsten.

Beoogd resultaat

Het toevoegen van een sociale woningvoorraad in de huur met een herinrichting van de openbare ruimte. Het oplossen van een gebouw dat in slechte staat verkeerd. Tevens vindt een verbetering plaats van de beeldkwaliteit op de locatie.

Argumenten

1.1 *Woningbouw is passend binnen de gemeentelijke woonvisie.*

Het initiatief voorziet in 104 appartementen. Met de volgende voorlopige verdeling:

- 32 sociale huur appartementen kleiner dan 75 m2 met een corresponderende maandelijkse huurprijs van maximaal € 713.02 – (1^e aftoppingsgrens prijspeil 2026)
- 39 sociale huur appartementen kleiner dan 75 m2 met een corresponderende maandelijkse huurprijs van maximaal € 932,93 – (DAEB-huurgrens prijspeil 2026)
- 33 koopappartementen in betaalbare koop van €335.000,-- tot € 410.000,--; (prijspeil 2025)

De huur- en koopprijzen zijn conform de regionale begrippenlijst wonen 2025. Hiermee worden de doelgroepen bediend waarvoor een woningtekort is binnen de gemeente Waalre.

1.2 Woningbouw op deze locatie zorgt voor een toename aan ruimtelijke kwaliteit

Het bestaande gebouw is in slechte staat. Het is in gebruik voor tijdelijke huisvesting. Het gebouw moet op korte termijn leeg worden gemaakt en gesloopt. Het ontwerp bestaat uit twee gebouwen gerealiseerd volgens het WoonST concept. Het WoonSt concept is een regionaal afgestemd product om de woningbouw te versnellen. Het ontwerp van het gebouw is passend bij de omgeving. Een gebouw heeft 4 en 6 bouwlagen, het andere gebouw heeft 3 en 5 bouwlagen. Het ontwerp sluit aan bij de totale herontwikkeling van Hoevenakkers. Dit is fase 1 van 3 fasen die uitgevoerd gaan worden. Fase 2 is de verantwoordelijkheid van Oktober. Fase 3 (betreft de 30 bungalows in bezit van Wooninc.) zal in een later moment uitgevoerd worden door Wooninc. na overleg en overeenstemming met de bewoners. Het terrein zal opnieuw ingericht worden. Uitgangspunt bij het nieuwe ontwerp is dat de bestaande groenstructuur in tact moet blijven. Zo veel mogelijk bomen moeten in het plan gehandhaafd blijven.

1.3 Er is voldaan aan alle procedurevereisten en de inhoudelijke eisen

Er is voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden om medewerking te verlenen aan de wijziging omgevingsplanactiviteit-procedure. Zo is de anterieure overeenkomst ondertekend en is het plan inhoudelijk getoetst.

1.4 Het plan voldoet aan zowel landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

Landelijk beleid en regelgeving

Er is vanuit de Wet natuurbescherming en het besluit milieueffectrapportage sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarom dient er een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (zie bijlage bij de toelichting van de BOPA). Hieruit blijkt dat er geen sprake is van negatieve milieueffecten. Ook is er een stikstofbeoordeling gedaan waaruit blijkt dat er geen depositie is op omliggende Natura-2000 gebieden.

Provinciaal beleid

Het plan raakt geen provinciale belangen. Het plan betreft een inbreidings-/herstructureringsplan en wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied kent de functie 'wonen'. Vanuit provinciale regelgeving ligt een hogere archeologische verwachtingswaarde op het gebied. De nieuwbouw komt op grotendeels dezelfde locatie als de huidige bebouwing. De gronden onder de huidige bebouwing worden tot 1,10 m onder maaiveld vrijgegeven. Binnen het overige gedeelte van het plangebied, waar niet zal worden gegraven, moet de dubbelbestemming archeologie behouden blijven. Op de locatie van de bebouwing blijft de dubbelbestemming archeologie van kracht als er in de toekomst dieper dan 1,10 meter beneden maaiveld gegraven moet worden.

Waterschap verordening & gemeentelijke waterverordening

Op basis van de gemeentelijk verordening is aangegeven dat de nieuwe bebouwing moet worden afgekoppeld op eigen terrein zodat hemelwater kan infiltreren (minimaal 10% bovengrondse berging). Hier wordt in de verdere uitwerking van het plan een voorziening voor getroffen. Hiervoor wordt in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het voorliggende onderbouwing.

Regionaal beleid

Het programma past binnen de het Afsprakenkader Wonen 2022. Dit is opgesteld door negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en het verstedelijkingsakkoord van het SGE. Met het toevoegen van een kwaliteitsverbetering van de commerciële voorzieningen een nieuwbouwwoning aanbod is ook tegemoet gekomen aan de Brainport principes.

Gemeentelijk beleid

Het plan voldoet aan de gemeentelijke eisen en is getoetst aan 'een goede ruimtelijke ordening'.

Het initiatief past binnen de Woonvisie, de onlangs geactualiseerde Woonnotitie, de visie Wonen-Welzijn-Zorg en het Woningbouwprogramma. Het betreft de herbouw van 58 huurwoningen, de nieuwbouw van een commerciële buurtvoorziening en het toevoegen van 13 nieuwbouw huurwoningen en 33 betaalbare koopwoningen.

Het plan is opgesteld in overeenstemming met de participatieverordening. Er is een Omgevingsdialoog gehouden en ook is apart gesproken met ondernemers, belanghebbenden en bewoners uit de omgeving.

Het plan voldoet aan het parkeerbeleid. Parkeren wordt gerealiseerd op eigen terrein van Wooninc. en in het omliggende openbaar gebied. Daarbij hoeft het bestaande tekort aan parkeerplaatsen niet te worden opgelost.

1.5 Het wettelijk kostenverhaal is geborgd conform de Wet ruimtelijke ordening.

Op grond van de Omgevingswet is er geen exploitatieplan meer. Publiekrechtelijk kostenverhaal is geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor deze ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst ondertekend. Bij een anterieure overeenkomst is de datum van ondertekening van de overeenkomst van belang om te bepalen welke wet van toepassing is.

Kanttekeningen

1.1 Aanpassingen naar aanleiding van de omgevingsdialoog

Met de omgeving is een participatietraject doorlopen. Op 17 december 2024 was een inloopavond voor omwonenden en geïnteresseerden van de Hoevenakkers. Omwonenden hebben de gemeente gevraagd naar de voortgang en rol van de gemeente in het proces. De rol van de gemeente is conform ieder plan een van algemeen en maatschappelijk belang. De behoefte aan sociale huurwoningen is groot en heeft prioriteit. Een goede inrichting van het terrein en daarbij behorende voldoende parkeerplaatsen moet passen binnen het gemeentelijke beleid.

Mede naar aanleiding van het participatietraject heeft Wooninc. er voor gekozen om de bouwhoogte van het noordelijke woonblok aan te passen. Tevens zijn het aantal woningen minder geworden. Daarmee is tegemoet gekomen aan zorgen uit de omgeving over de parkeerdruk en hoogte van de bebouwing.

Kosten en dekking

De kosten voor de herontwikkeling, herinrichting en plankosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De afspraken met de ontwikkelaar zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De in de anterieure overeenkomst opgenomen zijn exclusief de bouwleges. De bouwleges worden geheven bij de aanvraag omgevingsvergunning conform de daarvoor geldende voorschriften.

Duurzaamheid

Het project voldoet aan de gemeentelijke duurzaamheidseisen. De initiatiefnemer is gehouden om de woningen in het plangebied te realiseren overeenkomstig de hierbij tussen Partijen overeengekomen duurzaamheidseisen, inhoudende dat voor de woningen wordt aangesloten bij de prestatieafspraken die gemaakt zijn met de woningcorporaties. Dit is overeengekomen in de concept anterieure overeenkomst.

Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft een participatieplan opgesteld waarin staat beschreven hoe omwonenden, omliggende bedrijven en andere belanghebbenden worden betrokken bij het plan. Tijdens de informatieavond op 17 december 2024 hebben aanwezigen informatie ontvangen over de herontwikkeling van de woningbouwlocatie, middels een presentatie en posters. Daarbij was voldoende ruimte om vragen te stellen. De vragen inclusief antwoorden zijn verzameld en achteraf met de aanwezigen gedeeld (zie Bijlagen). De reacties op het ontwerp waren over het algemeen positief. Bij de sessie was een afvaardiging aanwezig namens de gemeente. Tijdens deze sessie zijn diverse opmerkingen gemaakt met betrekking tot privacy, schaduwwerking, verkeer, parkeren en het laden en lossen. De omgevingsdialoog heeft mede geleid tot aanpassingen aan het plan. De woningaantallen zijn verminderd, waardoor de parkeerdruk ook lager is geworden. Ook zijn de accenten van de bouwhoogtes richting de buurt verminderd.

Inclusieve samenleving

Het woningbouwprogramma is breed ingestoken en goed toegankelijk. Er zijn woningen met verschillende huurprijzen en woninggroottes. Hierdoor is het plan voor diverse doelgroepen bereikbaar. Met het toevoegen van een lift is het gebouw tevens toegankelijk voor een brede doelgroep. Eveneens is er voldoende fiets parkeren en de nabijheid van de bushalte maakt de woningen en de voorzieningen goed bereikbaar. Alle woningen zijn uitermate geschikt en door de levensloopbestendigheid uitermate geschikt voor alle doelgroepen en in het bijzonder de seniore doelgroep.

Communicatie

Het besluit van wijziging omgevingsplan wordt gepubliceerd in de Schakel, het digitale gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Kernboodschap

De gemeenteraad wordt voorgesteld een bindend advies uit te brengen om medewerking te verlenen aan de coördinatieregeling waarmee een wijziging van het omgevingsplan en een omgevingsvergunning parallel in procedure worden genomen voor Hoevenakkers in Waalre. De wijziging omgevingsplan en omgevingsvergunning voorziet in de sloop van 50 woningen en 8 bungalows en de nieuwbouw van 104 appartementen in de sociale huur en betaalbare koop.

Na vaststelling zal via een publicatie in de Schakel, het digitale gemeenteblad en op de gemeentelijke website hiervan kennis worden gegeven.

Vervolprocedure en planning

Na het ondertekenen van de anterieure overeenkomst en het vervolg van het participatietraject start de initiatiefnemer met het voorbereiden van de wijziging van het omgevingsplan. Parallel hieraan dient initiatiefnemer de omgevingsvergunning in. Dit past binnen de coördinatieregeling ter bespoediging van de procedurele doorlooptijd.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

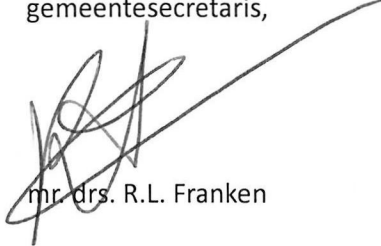
1. Omgevingsdialoog
2. Collegebesluit Gebiedsvisie De Hoevenakkers

Bijlagen ter informatie

3. Beschrijving zakelijke inhoud anterieure overeenkomst Hoevenakkers

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken

burgemeester,



M.F. Oosterveer