

## Raadsvoorstel stedenbouwkundige visie Ekenrooi Zuid

Waalre, 16 december 2025

Vergaderdatum:	3 februari 2026
Voorstelnummer:	2026-03
Zaaknummer:	1082454
Portefeuillehouder:	S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller:	Bram van der Helm
Naam voorstel:	Voorstel tot vaststellen stedenbouwkundige visie Ekenrooi Zuid
Grondslag raadsbesluit:	De gemeenteraad stelt de stedenbouwkundige visie van Ekenrooi Zuid (inclusief de keuzes die daarmee samenhangen) vast. Dit vormt de basis voor de toekomstige ontwikkeling van Ekenrooi Zuid.

### Voorgesteld besluit

1. De stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van Ekenrooi Zuid vast te stellen.
2. Het college te verzoeken om de stedenbouwkundige visie nader uit te werken in een stedenbouwkundig plan met inbreng vanuit participatie (waaronder de Ontwikkelwerkgroep).

## Onderwerp

Stedenbouwkundige visie Ekenrooi Zuid

## Voorstel

1. De stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van Ekenrooi Zuid vast te stellen.
2. Het college te verzoeken om de stedenbouwkundige visie nader uit te werken in een stedenbouwkundig plan met inbreng vanuit participatie (waaronder de Ontwikkelwerkgroep).

## Inleiding

De gemeente Waalre staat voor een aanzienlijke woningbouwopgave van gemiddeld honderd woningen per jaar. De vraag naar betaalbare en duurzame woningen blijft groeien. Om aan deze vraag te voldoen, moeten nieuwe woongebieden ontwikkeld worden. Ekenrooi Zuid is in de structuurvisies van 2003 en 2013 en in de Omgevingsvisie uit 2021 benoemd als belangrijk ontwikkelingsgebied voor woningbouw. In het kader van de woningbouwversnelling is de ontwikkeling van Ekenrooi Zuid vervroegd.

Op 15 april 2025 is door uw raad de startnotitie Ekenrooi Zuid vastgesteld. Hierin zijn de kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling van Ekenrooi Zuid opgesteld. In hetzelfde raadsvoorstel is aan het college verzocht om, op basis van de kaders en uitgangspunten, een stedenbouwkundige visie op te stellen en deze voor te leggen aan uw raad. Om de stedenbouwkundige visie op te stellen was het essentieel om samen te werken met ontwikkelaars BPD en Heijmans. Beide ontwikkelaars hebben (net als de gemeente) grondbezit binnen het plangebied. Middels een intentieovereenkomst is de samenwerking op 8 mei 2025 officieel gemaakt, waarover uw raad op dezelfde dag nog is geïnformeerd. Bij het vaststellen van de stedenbouwkundige visie loopt deze intentieovereenkomst af. In de komende maanden wordt hard gewerkt om een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars af te sluiten.

In de periode van april 2025 tot en met december 2025 is aan de hand van de startnotitie Ekenrooi Zuid een zorgvuldig proces doorlopen om tot de voorliggende stedenbouwkundige visie te komen. Onderdeel hiervan is een intensief participatietraject met zowel open informatiebijeenkomsten als de ontwikkelwerkgroep, conform de wens van uw raad als vastgesteld op 19 oktober 2021 bij het Ontwikkelperspectief Buitengebied Aalst.

In de ontwikkelwerkgroep hebben een afvaardiging van bewoners van de omgeving, toekomstige bewoners en de Volkstuinenvereniging zitting genomen. Met hen zijn belangrijke thema's besproken, waaronder de invulling van het plangebied, de ontsluiting van de te ontwikkelen woonlocatie en de positie van de Volkstuinenvereniging binnen het plangebied. In het voorliggend raadsvoorstel wordt aan uw raad gevraagd om over deze thema's een uitspraak te doen.

## Beoogd resultaat

Een helder ruimtelijk kader creëren dat de basis vormt voor de toekomstige ontwikkeling van Ekenrooi Zuid en een uitspraak op de belangrijke thema's ontsluiting en volkstuinen.

## Argumenten

### 1.1 *De stedenbouwkundige visie geeft invulling aan de in de startnotitie vastgestelde kaders en uitgangspunten.*

De stedenbouwkundige visie Ekenrooi Zuid (bijlage 1) geeft invulling aan de eerder door uw raad vastgestelde kaders en uitgangspunten uit de startnotitie (bijlage 4). De ontwikkeling is in lijn met de gemeentelijke beleidsdoelen. De grenzen van het plangebied zijn bekend. Ook is er meer duidelijkheid over het kwantitatieve woningbouwprogramma. In de startnotitie is een minimaal programma van 200-229 woningen genoemd. De stedenbouwkundige visie laat zien dat het maximaal aantal woningen uit deze bandbreedte goed past op de ontwikkellocatie. Sterker nog: stedenbouwkundig gezien past er een groter programma, ongeveer 300 woningen, op de ontwikkellocatie. Dat er 300 woningen passen, wil echter niet zeggen dat dit wenselijk is: met het oog op ruimtelijke kwaliteit, het behoud van een deel van de volkstuinen en het beperken van het aantal autobewegingen in verband met de ontsluiting wordt gewerkt met een programma van circa 230 woningen. Gezien het tekort aan (betaalbare) woningen is het positief dat dit programma kan 'landen' op deze plek.

### 1.2 *De stedenbouwkundige visie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting.*

Door de visie nu vast te stellen, wordt duidelijkheid geboden aan zowel de ontwikkelaars als de omwonenden over de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. De stedenbouwkundige visie geeft niet alleen de aanzet voor het woongebied, maar legt ook een duidelijke relatie met de bestaande woonwijk aan de noordzijde, het bos aan de oostzijde, het buitengebied aan de zuidzijde en het beekdalgebied aan de westzijde van het plangebied.

### 1.3 *De capaciteit van de bestaande infrastructuur voldoet, ook na ontwikkeling van Ekenrooi Zuid.*

In de startnotitie Ekenrooi Zuid is aandacht gevraagd voor de ontsluiting van Ekenrooi Zuid. Zoals ook in de startnotitie beschreven: de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt zorgt hoe dan ook voor een toename van verkeer aan de rand van het buitengebied en het zuid/zuidoosten van Ekenrooi en Aalst. Ook vanuit de participatiebijeenkomsten is naar voren gekomen dat de ontsluiting een aandachtspunt is. De beleving van de bewoners van de omliggende wegen is dat het momenteel al erg druk is en dat de wegen soms erg smal zijn.

De capaciteit van de infrastructuur voor de gehele gemeente Waalre is doorgerekend naar de toekomstige situatie in 2040. Alle ontwikkelingen (demografisch, woningbouw, etc.) zijn hierin meegenomen. Met het oog op de woningbouwversnelling is een aparte rapportage gewijd aan Ekenrooi Zuid, bijgevoegd bij dit voorstel als bijlage 3. Hieruit blijkt dat de capaciteit van de infrastructuur op wegvlak- en kruispuntniveau voldoet en blijft voldoen na ontwikkeling van Ekenrooi Zuid. Op wegvlakniveau wordt gerekend met de verzadigingsgraad: hoe druk wordt de weg in verhouding tot de maximale capaciteit van de weg? Dit percentage mag nooit boven de 80 – 85% komen. Hierbij wordt uitgegaan van de situatie in 2040, dus inclusief onder andere de ontwikkelingen Ekenrooi Zuid en Eekenrhode. Uit de berekeningen blijkt dat het wegvlak met het hoogste percentage het gedeelte van de Koningin Wilhelminalaan tussen de Eindhovenseweg en de Burg. Van Dommelenlaan wordt, waar de verzadigingsgraad in 2040 69% is. De overige wegvlakken hebben een lager percentage. Hierbij wordt ruim onder eerdergenoemde verkeerskundige norm gebleven.

Op kruispuntniveau wordt de wachttijd van voertuigen berekend, oftewel: hoe lang moet een voertuig wachten om zich vanaf het kruispunt te bewegen in een bepaalde richting. De wachttijd mag niet hoger zijn dan 20 seconden. In het scenario 2040 is de hoogste wachttijd 20 seconden op één specifiek punt en op één specifiek moment: als men in de avondspits over wil steken van de Koningin Julianalaan naar de Koningin Wilhelminalaan. De overige wachttijden zijn lager. Ook hier wordt onder de norm gebleven.



In het kader van veiligheid is een casestudie uitgevoerd. Tijdens een fysieke schouw is de veiligheid van de Koningin Wilhelminalaan onderzocht. Hieruit is gebleken dat het een veilige straat is. De cijfers van aantal ongevallen bevestigen dit: in de afgelopen vijf jaar heeft er één ongeval plaatsgevonden waarbij uitsluitend materiële schade was. Verder zijn er geen ongevallen gemeld.

#### 1.4 *Aangezien de bestaande infrastructuur voldoet, is de aanleg van nieuwe infrastructuur niet nodig.*

Tijdens de informatiebijeenkomsten en de vergaderingen van de ontwikkelwerkgroep was veel aandacht voor de ontsluiting van Ekenrooi Zuid. Participanten maakten zich zorgen over het extra verkeer dat via hun straat de toekomstige woonwijk zullen betreden en verlaten. Vanuit de participatie werd voorgesteld om nieuwe infrastructuur aan te leggen voor het ontsluiten van de toekomstige woonwijk, bijvoorbeeld door het verlengen van de Gorlooplaan door het bos of door het verlengen van de Achtereindsestraat en het vervolgens aanhaken op de Valkenswaardseweg. Deze mogelijkheden zijn onderzocht.

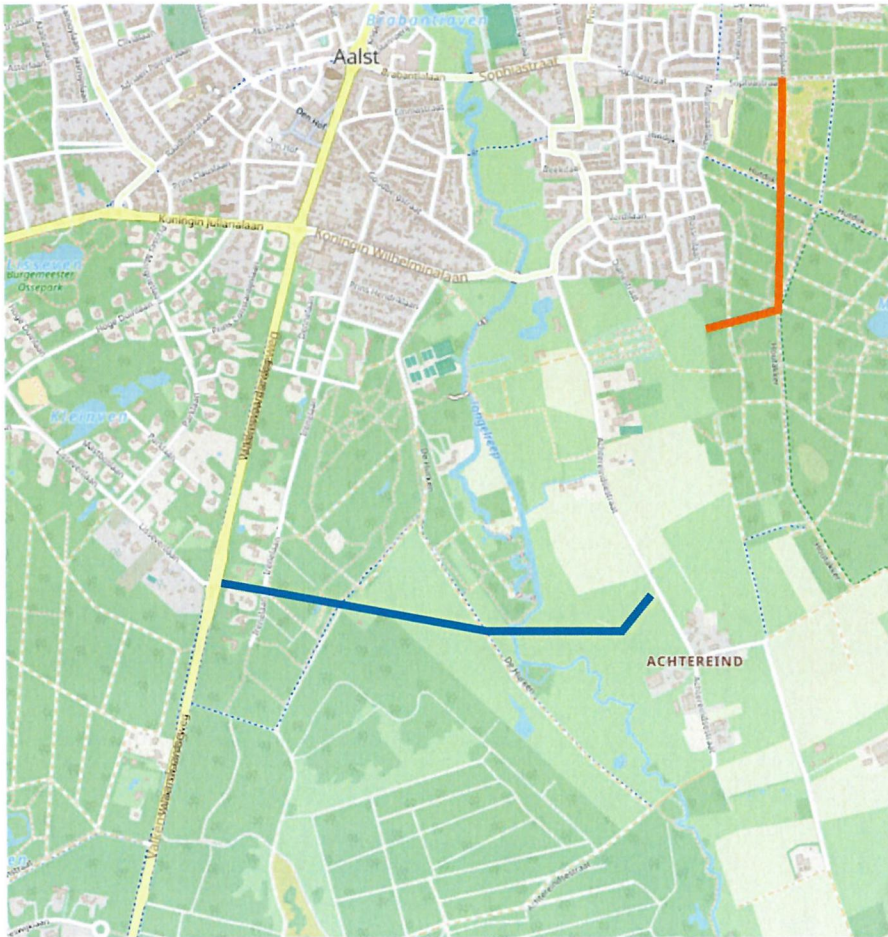
##### Verlengen Gorlooplaan

Voor het verlengen van de Gorlooplaan moet een nieuwe weg door het bos (Natuurnetwerk Brabant, of NNB-gebied) worden aangelegd. Dit staat haaks op de ambitie 'behouden en versterken van het groene karakter', zoals benoemd in de Omgevingsvisie 2040 (2021). Voor het aanleggen van de weg door een NNB-gebied moet een vergunning worden aangevraagd bij de provincie Noord-Brabant. Voor de vergunning moet worden aangetoond dat de bestaande infrastructuur niet voldoet. Zoals aangegeven is dit volgens het onderzoek niet het geval, waardoor het niet mogelijk is om hiervoor een vergunning verleend te krijgen.

##### Verlengen Achtereindsestraat

Voor het verlengen van de Achtereindsestraat en het aanhaken op de Valkenswaardseweg geldt hetzelfde. Ook hiervoor moet een weg door het bos worden aangelegd, wat haaks op de ambitie 'behouden en versterken van het groene karakter' staat, zoals benoemd in de Omgevingsvisie 2040 (2021). Daarnaast is het de vraag of een dergelijke nieuwe ontsluitingsroute gebruikt gaat worden, aangezien het met name voorziet in ontsluiting richting het zuiden (Valkenswaard) en niet richting het noorden (Eindhoven) waar het meeste verkeer zich heen beweegt. Ook is vanuit verkeerskundig oogpunt een extra aansluiting op de Valkenswaardseweg niet wenselijk.

Ter verduidelijking van beide suggesties hieronder een kaart. De oranje lijn is de eerste optie: het verlengen van de Gorlooplaan. De blauwe lijn is het verlengen van de Achtereindsestraat met een extra aansluiting op de Valkenswaardseweg.



1.5 *Bij het laten 'landen' van het woningbouwprogramma binnen het plangebied kan een groot deel van het volkstuintencomplex behouden blijven.*

Bij het verkennen van de plangrenzen van Ekenrooi Zuid en het intekenen van het bouwprogramma kwam naar voren dat niet het volledig voorgenomen plangebied gebruikt kan worden voor woningbouw. Over een deel van het plangebied liggen hindercirkels en er is ruimte nodig voor onder andere waterberging, parkeren, wegen en groen. Het ontwikkelen van het circa 230 woningen is in het kader van de woningnood echter wel gewenst. Om het programma in te passen, is een deel van het volkstuintencomplex nodig. Het grootste deel van het volkstuintencomplex kan behouden blijven. Daarbij de opmerking dat de volkstuinten een tijdelijke functie hadden tot het moment dat er woningbouw zou plaatsvinden. De Volkstuintenvereniging is altijd bekend geweest met deze tijdelijkheid en het feit dat de tuinen in principe moeten verdwijnen bij een woningbouwontwikkeling op deze plek. Desondanks is er ruimte gevonden om een deel van het complex te behouden. Wellicht kunnen na een herinrichting (vrijwel) alle actieve tuinder een nieuw tuintje huren.



1.6 *Ruimtelijk gezien is het wenselijk om verbinding te maken tussen het noordelijke en zuidelijke deel van Ekenrooi Zuid.*

Het plangebied van Ekenrooi Zuid loopt niet kaarsrecht, zie daarvoor onderstaande afbeelding. Bij het volledig in stand houden van het volkstuintencomplex in de huidige hoedanigheid is er geen logische ruimtelijke verbinding tussen de noordelijke en zuidelijke bouwvelden. Door een strook van het volkstuintencomplex te gebruiken voor de ontwikkeling van de woonwijk wordt er een logische ruimtelijke overgang gerealiseerd en de samenhang in de nieuwe woonbuurt behouden.



*Blauwe markering: plangebied.*

*Rode omlijning: volkstuintencomplex*

2.1 *De abstracte stedenbouwkundige visie moet worden uitgewerkt in een concreet stedenbouwkundig plan.*

Wat voorligt is de stedenbouwkundige visie voor Ekenrooi Zuid. De volgende stap in de ontwikkeling van Ekenrooi Zuid is het realiseren van het stedenbouwkundig plan. In het stedenbouwkundig plan worden nadere keuzes gemaakt over de situering van woningtypes, verkaveling, groen, parkeren, spelen, interne ontsluiting, etc. Dit alles gebeurt uiteraard binnen de kaders van de vast te stellen stedenbouwkundige visie.

Bij het realiseren van de stedenbouwkundige visie is, naar opdracht van uw raad, een ontwikkelwerkgroep in het leven geroepen. Met deze groep is een apart participatietraject gestart, met een prettige samenwerking en constructieve inbreng als gevolg. In de startnotitie is vastgesteld dat de ontwikkelwerkgroep als doelstelling heeft om een haalbare stedenbouwkundige visie te mede-ontwikkelen, waarmee de samenwerking na vaststelling van de stedenbouwkundige visie stopt. Net als bij het ontwikkelen van de stedenbouwkundige visie is het echter de wens om ook voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan input te vragen van de ontwikkelwerkgroep. De input in deze volgende fase zal concreter zijn dan bij de stedenbouwkundige visie, omdat in het stedenbouwkundig plan keuzes moeten worden gemaakt op een hoger detailniveau.

## Kanttekeningen

### 1.1 *Na realisatie van Ekenrooi Zuid wordt de bestaande infrastructuur drukker.*

Het logische gevolg van de realisatie van Ekenrooi Zuid is dat de bestaande infrastructuur drukker wordt dan in de huidige situatie het geval is. Het verkeerskundig onderzoek laat zien welke routes de toekomstige bewoners naar alle waarschijnlijkheid zullen nemen. De resultaten van het onderzoek tonen aan dat de capaciteit van de huidige infrastructuur toereikend is. Toch kan het zijn dat er zich in smalle woonstraten onwenselijke situaties voor gaan doen. Verkeerskundige maatregelen kunnen hiervoor een oplossing bieden.

### 1.2 *Door een deel van de volkstuinten te gebruiken voor de ontwikkeling moet het complex wellicht heringericht worden.*

De Volkstuinenvereniging heeft een kavel van ongeveer 20.000 vierkante meter en ongeveer honderd leden. In de stedenbouwkundige visie van Ekenrooi Zuid wordt een deel van het volkstuintencomplex (ongeveer 8.000 vierkante meter) gebruikt voor de ontwikkeling van de woonwijk. Hierdoor is de huidige inrichting niet in stand te houden. Het is echter wel mogelijk om het complex (eventueel voor een deel) opnieuw in te richten. In gesprekken met de Volkstuinenvereniging zijn door hen plannen gepresenteerd voor een herontwikkeling van het volkstuintencomplex, waarbij onder andere beter wordt aangesloten op een nieuwe woonwijk.

Er zijn mogelijkheden om het Volkstuinencomplex volledig te herinrichten waarna elk lid een tuin van honderd vierkante meter terugkrijgt. De 2.000 vierkante meter die overblijft kan worden gebruikt voor het aanleggen van paden en andere gezamenlijke voorzieningen. We blijven in contact met de Volkstuinenvereniging om tot een gezamenlijk gedragen plan te komen.

## Kosten en dekking

Bij vaststelling van de startnotitie is een voorbereidingskrediet van € 150.000 verstrekt. Dit krediet is op dit moment toereikend.

## Duurzaamheid

Bij de planvoorbereiding en ontwikkeling van Ekenrooi Zuid wordt voldaan aan het meest actuele duurzaamheidsbeleid van de gemeente Waalre. Duurzaamheid wordt in alle stappen meegenomen.

## Burgerparticipatie

In de afgelopen maanden heeft participatie een prominente plek gehad binnen het proces. Gedurende het participatieproces is continu bijgestuurd op basis van de vraag en behoefte van de omgeving en de potentiële toekomstige bewoners. Binnen het beschikbare tijdsbestek, en rekening houdend met de snelle doorlooptijd, is zoveel mogelijk ruimte gemaakt om inwoners te betrekken en te horen. In het gehele proces is gewerkt met de drie werkvormen uit de startnotitie: keukentafelgesprekken, open informatiebijeenkomsten en een ontwikkelwerkgroep. De verslagen van alle participatiemomenten zijn in chronologische volgorde toegevoegd aan dit raadsvoorstel als bijlage 2. De eerste pagina van de bijlage geeft de feiten en cijfers weer: welke participatiemomenten zijn er geweest en hoeveel mensen hebben we toen gesproken. Hieronder een toelichting op (de wijze van anticiperen tijdens) het proces per participatievorm.

### Informatiebijeenkomsten

In de startnotitie werden drie informatiebijeenkomsten voorgesteld: kick-off (ophalen), buurtgesprek (verifiëren) en inloopbijeenkomst (presenteren). In werkelijkheid zijn er vier informatiebijeenkomsten georganiseerd. Tijdens de eerste informatiebijeenkomst zijn drie globale stedenbouwkundige ideeën voorgelegd en zijn in de breedte ideeën en zorgen opgehaald over allerlei thema's. Participanten konden met rode en groene stickers aangeven wat hun voorkeur wel of niet heeft en met post-its vragen en suggesties toevoegen. Door



deze input mee te nemen kon er tijdens de tweede informatiebijeenkomst worden 'getrechterd' naar twee stedenbouwkundige varianten. Ook hier werd weer input gevraagd van participanten. Nieuw tijdens deze tweede informatiebijeenkomst was een presentatie over het thema ontsluiting. In de startnotitie is dit al benadrukt: de ontsluiting moet worden onderzocht en bij het ontwerpen van de woningbouwontwikkeling is de verkeersontsluiting een belangrijk thema. De voorlopige resultaten van het verkeersonderzoek, gericht op capaciteit van het wegennetwerk, werden die bijeenkomst gedeeld. Na de tweede informatiebijeenkomst is besloten om een vierde informatiebijeenkomst toe te voegen aan de reeks.

Reden voor het toevoegen van een vierde participatiemoment was het verloop van de tweede informatiebijeenkomst. We ontvingen veel vragen en opmerkingen over de ontsluiting tijdens de tweede informatiebijeenkomst en op het reactieformulier wat participanten na afloop van een bijeenkomst konden invullen. Besloten werd om de reeks van informatiebijeenkomsten uit te breiden en een extra bijeenkomst tussen de fase verifiëren en presenteren te organiseren. Deze extra bijeenkomst (de derde informatiebijeenkomst) stond in het teken van het concept stedenbouwkundig plan en de definitieve resultaten van het verkeersonderzoek. Nadat over beide thema's een presentatie is gegeven, kon bij panelen worden nagepraat. Alhoewel beide presentaties zorgvuldig waren opgebouwd en ook tijdens het napraten nog is ingegaan op de ontsluiting, bleef een deel van de participanten vragen en opmerkingen hebben over het thema verkeer. Daarop is besloten om de vierde bijeenkomst anders in te richten om gehoor te geven aan dit signaal.

De vierde (en voor deze fase laatste) informatiebijeenkomst is in twee aparte thema's gesplitst. De thema's zijn verdeeld over twee ruimtes. Bezoekers konden zelf kiezen waar ze over in gesprek wilden. De ene ruimte stond in het teken van de ontsluiting, omdat omwonenden zich zorgen maken over de toenemende verkeersdruk en de huidige en toekomstige verkeerssituatie. Ook leefden er nog steeds vragen over de achtergrond van het verkeersonderzoek: "hoe werkt dat precies?" en "hoe kan het dat deze uitkomsten niet aansluiten bij mijn beleving?". De verkeerskundige heeft vooraf vragen ontvangen zodat hij deze gericht kon beantwoorden. Er is een open en gelijkwaardig gesprek gefaciliteerd, waarin alle vragen gesteld konden worden en verschillende experts aanwezig waren voor beantwoording. In de andere ruimte is de stedenbouwkundige visie gepresenteerd aan de hand van panelen en konden bezoekers in gesprek met het projectteam.

#### Keukentafelgesprekken

In totaal zijn 21 keukentafelgesprekken gevoerd met direct belanghebbenden (waaronder veelal direct omwonenden aangrenzend aan het plangebied) van de voorgenomen ontwikkeling Ekenrooi Zuid. Met hen is gesproken over hun visie op de ontwikkeling van Ekenrooi Zuid. Tijdens de gesprekken kwamen mogelijke zorgen, kansen, vragen en inzichten aan bod. Aan de hand van hetgeen wat besproken is, zijn vervolgspraken gepland en gevoerd. In de volgende fase wordt er vervolg gegeven op basis van hetgeen wat is opgehaald.

#### Ontwikkelwerkgroep

Tijdens en na de eerste informatiebijeenkomst konden geïnteresseerde belanghebbenden zich aanmelden voor de ontwikkelwerkgroep. De leden van de ontwikkelwerkgroep vertegenwoordigden de omgeving, potentiële toekomstige bewoners en de Volkstuinenvereniging gedurende het participatieproces (bij vergaderingen, informatiebijeenkomsten en tussentijds per mail en telefoon). Samen met de leden van de ontwikkelwerkgroep is de stedenbouwkundige visie van Ekenrooi Zuid mede-ontwikkeld. De groep kon meedenken over onder andere ruimtelijke keuzes en aandachtspunten uit de omgeving. Er zijn drie vergaderingen van de ontwikkelwerkgroep geweest. Leden konden input leveren op de relevante thema's door agendapunten aan te dragen en input te leveren tijdens de vergadering op de gepresenteerde plannen en onderwerpen. De projectgroep heeft de ontwikkelwerkgroep ook actief benut als klankbord voor ontvangen signalen en input op de uitwerking van het plangebied en de ontsluiting. Ook heeft de ontwikkelwerkgroep in de tweede en derde vergadering meegedacht over het verloop van het participatieproces en hoe zo goed mogelijk ingespeeld kan worden op de signalen uit de omgeving.



In de doelstellingen en taken van de ontwikkelwerkgroep, zoals beschreven in de startnotitie Ekenrooi Zuid, staat dat de groep een haalbare stedenbouwkundige visie voor Ekenrooi Zuid mede-ontwikkelt. Dit zou betekenen dat vanaf het vaststellen van de stedenbouwkundige visie er niet meer met de ontwikkelwerkgroep

wordt samengewerkt. Het college ziet echter de meerwaarde van de samenwerking met de ontwikkelwerkgroep: er is prettig samengewerkt en de input was waardevol en constructief. De samenwerking met hen wordt daarom voortgezet.

#### Projectwebsite

De projectwebsite fungeerde als de basis in het kader van communicatie. Hierop werden zo snel als mogelijk alle terugkoppelingen (verslagen, veel gestelde vragen, uitnodigingen en nieuwsberichten) gepubliceerd.

#### **Inclusieve samenleving**

Het uitgangspunt voor Ekenrooi Zuid is een diverse wijk met een diversiteit aan woningtypen en doelgroepen. Iedereen moet de mogelijkheid krijgen om in de wijk Ekenrooi Zuid te wonen. Om dit te realiseren is als uitgangspunt in de startnotitie opgenomen dat de woningdifferentiatie uit de Actualisatie Woonnotitie (2023) wordt gehanteerd. Minimaal twee-derde van de ontwikkeling bestaat uit betaalbare woningen.

#### **Communicatie**

Via de website van de gemeente Waalre en de projectwebsite van de gebiedsontwikkeling (<https://ekenrooi-zuid.nl/>) wordt gecommuniceerd dat de stedenbouwkundige visie is vastgesteld.

#### **Kernboodschap**

De gemeenteraad van Waalre heeft de stedenbouwkundige visie voor woningbouwontwikkeling Ekenrooi Zuid vastgesteld. Dit is een mooie en belangrijke stap voor de ontwikkeling. In de stedenbouwkundige visie wordt invulling gegeven aan de eerder door de gemeenteraad vastgestelde kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling. De volgende stap is het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Net als voor de stedenbouwkundige visie wordt ook voor het stedenbouwkundig plan een zorgvuldig participatietraject georganiseerd.

#### **Vervolprocedure en planning**

In de planning zoals gepresenteerd in het raadsvoorstel voor de startnotitie staat dat de stedenbouwkundige visie eind 2025 of begin 2026 gereed te hebben. Alhoewel deze planning heel strak en optimistisch was, is dit wel gehaald. Een mooie mijlpaal.

In 2026 wordt de stedenbouwkundige visie verder uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan. Ook worden de onderzoeken voor de ruimtelijke procedure gestart, zodat er gewerkt kan worden aan het aanpassen van het omgevingsplan. Er wordt naar gestreefd om het stedenbouwkundig plan aan het eind van 2026 gereed te hebben. Ook het stedenbouwkundig plan zal weer ter besluitvorming aan uw raad worden aangeboden.

De verwachting is dat de ruimtelijke procedure in de zomer van 2027 kan worden afgerond, waarna de vergunningen kunnen worden aangevraagd. Het starten van het bouwrijp maken van het plangebied kan vervolgens aan het begin van 2028 worden gestart.

## Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1: stedenbouwkundige visie Ekenrooi Zuid

## Bijlagen ter informatie

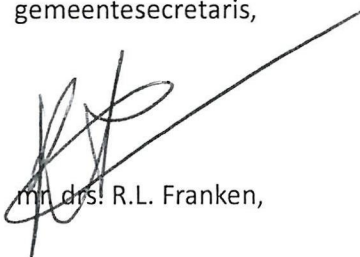
Bijlage 2: verslagen participatie

Bijlage 3: verkeersrapport Ekenrooi Zuid

Bijlage 4: startnotitie Ekenrooi Zuid

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken,

burgemeester,



M.F. Oosterveer