

## Reactieformulier oordeelsvormende bijeenkomst

Onderwerp: Voorstel tot vaststellen stedenbouwkundige visie Ekenrooi Zuid  
Nummer: 2026-03  
Datum vergadering: 13 januari 2026



Portefeuillehouder: S. van de Goor-Gelens  
Behandelaar: Bram van der Helm

### Kernboodschap voorstel:

De gemeenteraad van Waalre wordt voorgesteld om de stedenbouwkundige visie voor woningbouwontwikkeling Ekenrooi Zuid vast te stellen. 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.

Voorstel aan de gemeenteraad 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).	X	A-stuk (bespreekstuk)
		B-stuk (hamerstuk)

In overleg met de portefeuillehouder/het college is vastgesteld dat de volgende punten nog beantwoording behoeven:

Fractie D66:

1. Wat gaat het verplaatsen van de volkstuinten kosten en hoeverre zijn gronden van de volkstuinten onderdeel van de grondexploitatie?

Fractie AWB:

1. Kan deelmobiliteit in de anterieure overeenkomst afgedwongen worden?

Het college heeft toegezegd:

1. Bovenstaande vragen te beantwoorden.
2. Het college zegt toe om, als het technisch mogelijk is, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) vast te leggen in de anterieure overeenkomst.

Beantwoording college vragen:

1. **Beantwoording vraag D66.** Voor het verplaatsen van het Volkstuinencomplex dient er eerst een locatie te zijn die geschikt is om als Volkstuinencomplex ingericht te worden. De gemeente Waalre heeft momenteel geen vrij beschikbare grondpositie van deze omvang (oftewel: waar nog geen andere claim op ligt of al andere plannen voor bestaan) die geschikt is voor het naartoe verplaatsen van het Volkstuinencomplex. Dit betekent dat er 20.000m<sup>2</sup> (agrarische) grond moet worden aangekocht. De grond moet geschikt zijn om gewassen op te verbouwen. Dit betekent dat er een bodemonderzoek

uitgevoerd moet worden. Als de grond geschikt is, moet de opstal die nu in Ekenrooi Zuid staat worden verplaatst naar de nieuwe locatie en daar opnieuw worden opgebouwd. Daarbij komt dat het nieuwe complex opnieuw moet worden ingericht: er moeten onder andere paden worden aangelegd, waterpunten geslagen en parkeervoorzieningen (fiets en auto) worden aangelegd. Dit vraagt ook tijd vanuit projectmanagement. De precieze kosten van een dergelijke verhuizing zijn lastig te bepalen. In de gemeente Ommen is momenteel een verhuizing gaande van een Volkstuinencomplex. Er worden daar 34 volkstuinen verhuisd. Het college van de gemeente Ommen heeft een budget van €119.000 voorgesteld om de aankoop van grond en de verhuizing te realiseren. In Ommen ging het echter om veel minder tuinen (in Ekenrooi Zuid zijn honderd tuinders gevestigd) en in dit budget zit het realiseren van infrastructuur en waterpunten bijvoorbeeld niet inbegrepen. Het is daarom te kort door de bocht om dit bedrag grofweg keer drie te doen.

De potentiële meerwaarde van het Volkstuinencomplex voor de nog te bouwen woonwijk is volgens het college erg hoog, zowel sociaal als ruimtelijk gezien: door 60% van het complex in stand te houden is er voldoende ruimte om het voorgenomen programma uit de door u vastgestelde startnotitie (circa 230 woningen) te realiseren, waarbij er een ruimtelijke verbinding is tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van de woonwijk. Ook wordt het complex, na herinrichting, als een sociale bouwsteen echt onderdeel van de wijk. Het krijgt dan een parkachtige uitstraling, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied.

De 60% van de Volkstuinen die in stand blijft, wordt naar verwachting geen onderdeel van de gronden die worden opgenomen in de Grondexploitatie. Wel gaan we ervan uit dat de herinrichting van het Volkstuinencomplex (mede) betaald wordt vanuit de Grondexploitatie. De afspraken hierover worden nog gemaakt.

- 2. Beantwoording vraag AWB.** Ja, deelmobiliteit kan als onderwerp worden opgenomen in de anterieure overeenkomst. Met de ontwikkelende partijen verkennen we momenteel welke aanvullende afspraken hierover passend en wenselijk zijn binnen het project Ekenrooi Zuid. Hierbij sluiten we aan bij de gemeentelijke richtlijnen en bij de ambities uit onze mobiliteitsvisie, waarin staat dat we deelmobiliteit verder willen verkennen bij nieuwe ontwikkelingen. Het gaat daarbij nadrukkelijk om aanvullende afspraken die bijdragen aan duurzame mobiliteit. Tegelijkertijd verwachten we dat de bijdrage aan het verminderen van de autoverkeersdruk beperkt zal zijn. Ook weten we uit de ontwikkeling aan de Raadhuisstraat dat deelmobiliteit in vergelijkbare woonmilieus niet altijd goed aanslaat bij nieuwe bewoners. Dat nemen we mee in onze afwegingen. In Ekenrooi Zuid blijven we deelmobiliteit daarom zeker onderzoeken, maar doen we dat met realistische verwachtingen over de mate van gebruik en de daadwerkelijke mobiliteitswinst.

Aanvullend op bovenstaand het volgende:

Voor de woningbouwontwikkeling Ekenrooi Zuid is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Uit het verkeersonderzoek komt naar voren dat de capaciteit van de wegen toereikend is op het moment dat de ontwikkeling gerealiseerd is. Vanuit de ontwikkelwerkgroep is de suggestie voor extra ontsluiting (bijvoorbeeld door de Gorlooplaan door te trekken

en een oostelijke aansluiting te realiseren bij Ekenrooi Zuid) aan de projectgroep meegegeven. Dit is onderzocht. Hieronder volgen de bevindingen:

1. Uit het verkeersonderzoek komt naar voren dat er geen verkeerskundige problemen worden voorzien bij de realisatie van Ekenrooi Zuid: de bestaande wegvakken hebben voldoende capaciteit en de wachttijden bij de kruispunten blijven onder de norm. Voor de volledigheid: in totaal genereert Ekenrooi Zuid met circa 230 woningen 1.400 vervoersbewegingen per etmaal, verdeeld over alle mogelijke ontsluitingswegen. Tijdens het drukste uur (tijdens de avondspits) betekent dit een toename van grofweg 140 vervoersbewegingen. Vanuit verkeerskundig perspectief is er dus geen noodzaak voor het aanleggen van extra infrastructuur.
2. De extra infrastructuur moet (voor zowel een verbinding aan de oostzijde als voor een verbinding aan de westzijde) kruisen door Natuurnetwerk Brabant (of: NNB). Deze gebieden zijn aangewezen door de provincie Noord Brabant als onderdeel van een netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden in de provincie. Om een weg aan te leggen door NNB-gebied is een vergunning nodig van de provincie. Aan de provincie Noord Brabant is gevraagd of hiervoor een vergunning te verkrijgen is. De provincie heeft aangegeven dat in dit geval geen vergunning verleend wordt. Reden hiervoor is dat de huidige infrastructuur voldoet; de provincie wil het NNB niet aantasten voor overbodige infrastructuur.
3. De vraag is in hoeverre de extra weginfrastructuur daadwerkelijk gebruikt gaat worden door de nieuwe bewoners van Ekenrooi Zuid. Het aanleggen van een extra weg betekent niet meteen dat deze ook wordt gebruikt; weggebruikers kiezen de weg van de minste weerstand. Een extra weg hoeft dus niet per se een vermindering van de toename van verkeersbewegingen te betekenen op de bestaande wegen.

De totale kosten voor het realiseren van de extra weginfrastructuur bedragen naar schatting 5 miljoen euro. Het betreft dan de kosten voor het aanleggen van de weginfrastructuur, inclusief kosten voor grondverwerving, onderzoeken, risicoreservering, participatie, bomenkap, groencompensatie, kosten voor planontwikkeling/procedures, etc. Naast de kosten voor realisatie, zijn er ook kosten voor het beheer van de weg. De kosten voor de aanleg van een weg moeten volledig betaald worden uit de ontwikkeling. (Co)financiering vanuit de regio of de provincie Noord Brabant is niet aan de orde. Om hiervoor in aanmerking te komen moet een bovenlokaal probleem worden aangepakt, en dat is in het geval van Ekenrooi Zuid niet zo; er is geen objectieve noodzaak voor aanwezig.

In het participatietraject heeft een aantal omwonenden aangegeven zich zorgen te maken over de verkeersontsluiting door de omliggende woonstraten na realisatie van de nieuwbouwwijk. Omwonenden geven aan zich niet in de resultaten van het verkeersonderzoek te herkennen. Echter, uit diverse gesprekken tijdens dit participatietraject bleek dat deze zorgen gestoeld zijn op de verkeerssituaties in de omliggende woonstraten die zich nu, en dus ook al langer, voordoen. Het verkeersonderzoek, is onafhankelijk uitgevoerd en gebaseerd op landelijk erkende modellen en demografische gegevens én een schouw op locatie. De gemeente constateert daarom dat de verkeerssituatie nu zoals omwonenden die ervaren, veroorzaakt wordt door verkeersgedrag. De gemeente constateert ook dat de zorgen over de ontsluiting vooral gebaseerd zijn op een verschil in beleving. De gemeente is bereid om samen met omwonenden van de woonstraten die dit betreft, te kijken naar en hen te betrekken bij mogelijke oplossingen voor de verkeerssituatie zoals die zich nu voordoet.

Het aanleggen van extra infrastructuur is puur verkeerstechnisch niet noodzakelijk. Daarbij komt dat een nieuwe ontsluiting een enorme ruimtelijke en landschappelijke impact heeft. Aan de oostzijde van de ontwikkellocatie ligt bos- en natuurgebied (ook als recreatief uitloopgebied voor de wijk Ekenrooi), aan de westzijde het zeer waardevolle en kwetsbare beekdal van de Tongelreep. Het (onnodig) doorkruisen van een van beide gaat volledig in tegen het beleid van de gemeente Waalre en de provincie Noord Brabant, waarin juist wordt aangestuurd op het behouden en versterken van onze groene kwaliteiten en onze natuurgebieden.

Datum reactie college: 27 januari 2026