

Raadsvoorstel Startnotitie Ekenrooi Zuid

Waalre, 18 maart 2025

Vergaderdatum:	15 april 2025
Voorstelnummer:	2025-25
Zaaknummer:	949761
Portefeuillehouder:	S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller:	Bram van der Helm en Frank van Noort
Naam voorstel:	Voorstel tot het vaststellen van de kaders voor ontwikkeling Ekenrooi Zuid
Grondslag raadsbesluit:	De gemeenteraad stelt kaders vast waarbinnen de stedenbouwkundige visie wordt uitgewerkt en voor hoe dit gebeurt. Vanuit het budgetrecht dient de raad in te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet.

Voorgesteld besluit

1. De kaders en uitgangspunten voor ontwikkeling van Ekenrooi Zuid vast te stellen, zoals opgenomen in bijbehorende 'Startnotitie Ekenrooi Zuid'.
2. Het college te verzoeken om op basis van de kaders en uitgangspunten een Stedenbouwkundige Visie op te stellen en deze na afronding voor te leggen aan uw raad.
3. In te stemmen met het procesvoorstel voor de ontwikkelwerkgroep Ekenrooi Zuid.
4. In te stemmen met het voornemen om (een deel van) de gronden binnen zoekgebied Ekenrooi Zuid te ontwikkelen tot woningbouw en daarvoor binnen vijf jaar een grondexploitatie te openen en hiervoor een voorbereidingskrediet van €150.000 beschikbaar te stellen ten laste van de toekomstige grondexploitatie Ekenrooi Zuid.
5. Akkoord te gaan met bijbehorende 11^e begrotingswijziging 2025.

Onderwerp

Startnotitie Ekenrooi Zuid

Voorstel

1. De kaders en uitgangspunten voor ontwikkeling van Ekenrooi Zuid vast te stellen, zoals opgenomen in bijbehorende 'Startnotitie Ekenrooi Zuid'.
2. Het college te verzoeken om op basis van de kaders en uitgangspunten een Stedenbouwkundige Visie op te stellen en deze na afronding voor te leggen aan uw raad.
3. In te stemmen met het procesvoorstel voor de ontwikkelwerkgroep Ekenrooi Zuid.
4. In te stemmen met het voornemen om (een deel van) de gronden binnen zoekgebied Ekenrooi Zuid te ontwikkelen tot woningbouw en daarvoor binnen vijf jaar een grondexploitatie te openen en hiervoor een voorbereidingskrediet van €150.000 beschikbaar te stellen ten laste van de toekomstige grondexploitatie Ekenrooi Zuid.
5. Akkoord te gaan met bijbehorende 11^e begrotingswijziging 2025.

Inleiding

De gemeente Waalre staat voor een aanzienlijke woningbouwopgave van gemiddeld honderd woningen per jaar. Dit is vastgelegd in de Actualisatie Woonnotitie (2023) en de Woondeal (2023). De vraag naar betaalbare en duurzame woningen blijft groeien. Om aan deze vraag te voldoen, moeten nieuwe woongebieden worden ontwikkeld.

Ekenrooi Zuid is in de structuurvisies van 20023 en 2013 en in de Omgevingsvisie van de gemeente Waalre benoemd als een belangrijk ontwikkelingsgebied voor woningbouw. Oorspronkelijk zou pas gestart worden met de planvoorbereiding van Ekenrooi Zuid als Waalre Noord fase 3 in aanbouw zou zijn. Dit is nu nog niet het geval. Echter, in het kader van de woningbouwversnelling, de hoge woningnood en het behalen van de woningbouwdoelstellingen is het bestuurlijk gewenst om nu al te starten met de planvoorbereiding van Ekenrooi Zuid.

Het plangebied van Ekenrooi Zuid is verdeeld over drie eigenaren: de gemeente Waalre en ontwikkelaars Heijmans en BPD. Om de woningbouwversnelling te bewerkstelligen is het essentieel om vanaf het begin van de ontwikkeling met hen tot een goede samenwerking te komen. BPD en Heijmans hebben beide veel kennis en kunde over gebiedsontwikkeling en participatie.

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, nadat het besluit om te komen tot realisatie van een woonwijk in Ekenrooi Zuid is genomen, een ontwikkelwerkgroep Ekenrooi Zuid in te stellen. In voorliggend voorstel wordt, naast dat het ontwikkelkader voor Ekenrooi Zuid wordt voorgelegd, ook een procesvoorstel gedaan voor de ontwikkelwerkgroep. Voor een uitdieping en afweging van de kaders verwijzen we u naar de 'Startnotitie Ekenrooi Zuid'.

Beoogd resultaat

Een snelle en gedragen realisatie van woonwijk Ekenrooi Zuid die voldoet aan de woningbehoeften en kwalitatief aansluit bij Aalst.

Argumenten

- 1.1 Met de kaders uit de startnotitie kan worden voldaan aan de actuele woningbehoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief) passend bij de draagkracht van het gebied.

Er is een tekort aan woningen. In het Ontwikkelperspectief buitengebied Aalst (en het vastgestelde amendement) wordt voorzien in de realisatie van circa 200 woningen in Ekenrooi Zuid. De vraag naar (betaalbare) woningen is nu echter hoger dan toen gedacht. Met de kaders uit de startnotitie worden opdrachten voor onderzoeken uitgezet, zoals een verkenning van de grenzen van de ontwikkeling en een verkeersonderzoek, waardoor de draagkracht van het gebied kan worden vastgesteld. Hierna kan een passend programma worden ingetekend en gerealiseerd op de ontwikkellocatie wat bijdraagt aan de oplossing voor de woningnood. De ambitie is om, als dit financieel haalbaar is, een hoger programma betaalbare woningen te realiseren in Ekenrooi Zuid dan het vastgestelde programma uit de Actualisatie Woonnotitie (2023). Dit biedt mogelijkheden in de hoeveelheid woningen die gerealiseerd kan worden in Ekenrooi Zuid.

- 2.1 De uitgangspunten geven richting aan de Stedenbouwkundige Visie.

Met heldere uitgangspunten, zoals beschreven in de Startnotitie Ekenrooi Zuid, kan een Stedenbouwkundige Visie worden opgesteld waarbij goed wordt aangesloten op een gewenste ontwikkeling. Zo zijn de begrenzing van het plangebied en het kwantitatief bouwprogramma beide belangrijk in het vormgeven van de visie.

- 3.1 Het procesvoorstel uit de startnotitie voldoet aan het amendement bij het vastgestelde Ontwikkelperspectief buitengebied Aalst en zorgt voor een gedragen ontwikkeling.

In het verleden zijn ervaringen opgedaan met een ontwikkelwerkgroep bij de start van ontwikkeling Waalre Noord. In de Startnotitie Ekenrooi Zuid wordt een procesvoorstel gedaan om ook bij deze ontwikkeling te gaan werken met een ontwikkelwerkgroep. In het geamendeerde Ontwikkelperspectief buitengebied Aalst wordt een ontwikkelwerkgroep voorgesteld waarbij, naast vertegenwoordiging van inwoners en de gemeentelijke organisatie, belanghebbenden en deskundigen op het gebied van RO, ook vertegenwoordigers van de raad deelnemen. Na het vaststellen van het Ontwikkelperspectief is de Nota 'Verder aan de slag met participatie' vastgesteld. In deze nota is aangegeven wat de rol van een raadslid bij participatie is.

In de startnotitie wordt gekozen voor de participatievorm 'co-creatie'. De raad ontvangt uiteindelijk het advies waarmee de visie wordt opgesteld. Naast de brede communicatievormen met alle inwoners (zie de tijdlijn in de startnotitie met bijbehorende middelen). Het actief deelnemen als raadslid bij co-creatie sessies past niet in het proces voor input van de op te stellen visie. Uiteraard worden raadsleden wel uitgenodigd om als toehoorder bij bijeenkomsten op het gebied van participatie aan te sluiten tijdens gehele proces voorafgaand aan de op te stellen visie.

Door te kiezen voor co-creatie in het procesvoorstel in de startnotitie voldoen we aan de bedoeling van het geamendeerde Ontwikkelperspectief en aan de vastgestelde nota 'Verder aan de slag met participatie'. Door de ontwikkelwerkgroep op deze manier vorm te geven, wordt een gewenst en waardevol onderdeel aan het participatietraject toegevoegd.

- 4.1 Krediet is nodig voor het verrichten van werkzaamheden.

Er is nog geen budget om werkzaamheden te (laten) verrichten voor de ontwikkeling van Ekenrooi Zuid. Ter dekking van de kosten is een voorbereidingskrediet noodzakelijk. Er is een inschatting gemaakt van de kosten. De landelijke plankostenscan is ingevuld. Hieruit kwam, tot en met de vaststelling van het omgevingsplan, een inschatting van de kosten van € 450.000,-. Het gebied is verdeeld over drie eigenaren. Voor de gemeente

worden de kosten ingeschat op €150.000,-. De volgende stap is het kiezen en inhuren van een stedenbouwkundig bureau. Om dit te kunnen bekostigen is een krediet noodzakelijk. In het traject zullen ook diverse onderzoeken uitgevoerd moeten worden, die ten laste van dit budget zullen komen.

Kanttelingen

1.1 Of alle kaders verwerkt kunnen worden in een haalbare stedenbouwkundige visie moet nog blijken.

Uit de analyse en opzet van de stedenbouwkundige visie zal blijken of alle uitgangspunten (ook hetgeen wat wordt opgehaald uit de participatie) haalbaar zijn. Vooralsnog gaan we daar wel vanuit. Indien nadere en/of afwijkende keuzes moeten worden gemaakt, zullen deze beargumenteerd aan uw raad worden voorgelegd.

2.1 Er is krap gepland, dus er is mogelijk meer tijd nodig voor het opstellen van een visie.

In de Startnotitie Ekenrooi Zuid is ook een plan van aanpak opgenomen. De participatie moet snel na het vaststellen van de startnotitie worden opgestart. Tegen het eind van het jaar of in het begin van het volgend jaar moet, volgens de planning, de stedenbouwkundige visie zijn afgerond. Er is nog geen stedenbouwkundig bureau geselecteerd voor de werkzaamheden. Hetzelfde geldt voor overige (onderzoeks-)bureaus. De planning is haalbaar mits geschikte bureaus tijdig worden gevonden.

3.1 De ontwikkelwerkgroep en het participatietraject zijn noodzakelijk, maar kosten veel tijd.

Ook het participatietraject (met de ontwikkelwerkgroep als onderdeel daarvan) is tijdrovend. BPD en Heijmans hebben ervaring met het opzetten en begeleiden van participatietrajecten. De gemeente Waalre beschikt niet over de capaciteit om de versnelde woningbouw volledig zelfstandig te realiseren. Daarom wordt de samenwerking met de ontwikkelaars gezocht waarbij we als gemeente werk bij hen neer willen leggen, uiteraard wel met behoud van de regie. Zo kan de krappe planning gehaald worden.

Kosten en dekking

De voorbereidingskosten zijn een inschatting van kosten die nodig zijn om het traject te doorlopen tot en met het vaststellen van het omgevingsplan. De inschatting is gemaakt op basis van het invullen van de landelijke plankostenplan.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is in alle stappen meegenomen en ook onderdeel van de kaders in de Startnotitie Ekenrooi Zuid. Er wordt voldaan aan het meest actuele duurzaamheidsbeleid van de gemeente Waalre.

Burgerparticipatie

In de Startnotitie Ekenrooi Zuid is een prominente plek voor het participatietraject. Onderdeel daarvan is de ontwikkelwerkgroep. De uitkomst van het participatietraject wordt als input gebruikt voor de stedenbouwkundige visie. Het participatietraject is in verschillende fasen opgebouwd. De eerste fase bestaat uit het informeren van de buurt over de aankomende ontwikkeling, het ophalen van wensen en zorgen en het deels samenstellen van de ontwikkelwerkgroep. De tweede fase is het valideren en verfijnen van hetgeen in de eerste sessie is opgehaald en vervolgens is verwerkt in een conceptvisie. De derde fase is een inloopbijeenkomst.

In de verschillende fasen wordt met direct betrokkenen, eigenaren en (toekomstige) bewoners direct geconsulteerd. Er is ruimte om binnen de aangegeven kaders mee te denken over de invulling van de gebiedsontwikkeling.

Inclusieve samenleving

Uitgangspunt is een diverse wijk met een diversiteit aan woningtypen en doelgroepen. Iedereen moet de

mogelijkheid krijgen om in de wijk Ekenrooi Zuid te wonen. De ambitie is om een hoger programma sociale en betaalbare woningen te realiseren in Ekenrooi Zuid, mits dit financieel uitvoerbaar is.

Communicatie

Op dit moment vindt er (nog) geen actieve communicatie plaats. Het participatietraject start met een kick-off bijeenkomst. Dit is een open bijeenkomst, waar buurtbewoners en andere stakeholders direct voor worden uitgenodigd.

Kernboodschap

De raad wordt voorgesteld om de kaders van ontwikkeling Ekenrooi Zuid vast te stellen, zodat een stedenbouwkundige visie kan worden opgesteld. Hiervoor wordt een krediet gevraagd. De planning is om eind 2025 / begin 2026 een stedenbouwkundige visie gereed te hebben.

Vervolprocedure en planning

Met de vastgestelde kaders kan de zoektocht naar een stedenbouwkundig bureau worden begonnen en het participatietraject worden afgetrapt. Er wordt naar gestreefd om aan het eind van 2025 of het begin van 2026 een stedenbouwkundige visie gereed te hebben.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1: Startnotitie Ekenrooi Zuid

Bijlagen ter informatie

Bijlage 2: Actualisatie Woonnotitie (2023)

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken,

burgemeester,



M.F. Oosterveer