Raadsvoorstel Concept woningbouwplan De Verbinding (Hoek Burgemeester Mollaan - Primulalaan) en onttrekking openbare weg

Waalre, 3 november 2026

Vergaderdatum:	8 december 2026
Voorstelnummer:	2026-66
Zaaknummer:	1132913
Portefeuillehouder:	S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller:	Bram Daamen
Naam voorstel:	Voorstel tot instemmen met het concept woningbouwplan De Verbinding (Hoek Burgemeester Mollaan - Primulalaan) en onttrekking openbare weg.
Grondslag raadsbesluit:	Adviesrecht (Omgevingswet) & Artikel 9.1 Wegenwet

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het concept woningbouwplan De Verbinding.
2. In te stemmen met het delegeren van het besluit voor het onttrekken van een deel van de Salvialaan aan de openbaarheid ten behoeve van de realisatie van woningbouwplan De Verbinding aan het college van B&W.

Onderwerp

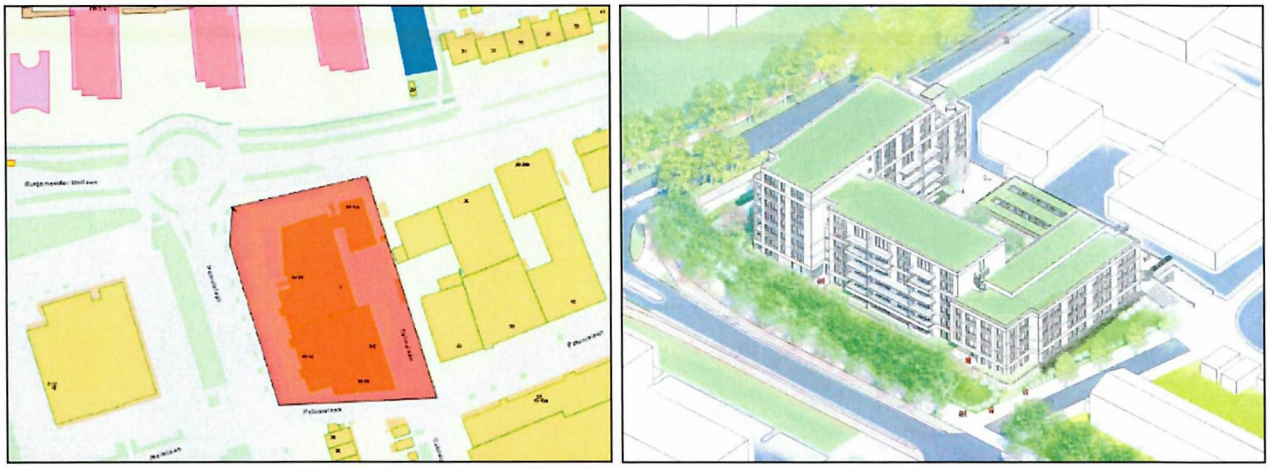
Concept woningbouwplan De Verbinding en onttrekking openbare weg.

Voorstel

1. In te stemmen met het concept woningbouwplan De Verbinding.
2. In te stemmen met het delegeren van het besluit voor het onttrekken van een deel van de Salvialaan aan de openbaarheid ten behoeve van de realisatie van woningbouwplan De Verbinding aan het college van B&W.

Inleiding

Het pand op de hoek Burgemeester Mollaan – Primulalaan is een kantoorpand wat momenteel dienst doet als bedrijfsverzamelgebouw, het Voldijn Business Center. Het pand ligt op de hoek van bedrijventerrein de Voldijn. Het pand is in 2025 verkocht aan een investeerder die hier een woningbouwplan wil ontwikkelen voor circa 122 woningen, met groene daken, een half verdiepte parkeergarage, een binnentuin met een paviljoengebouw met daarin o.a. de fietsenstalling. Zie figuur 1. Aan uw raad wordt nu gevraagd om in te stemmen met deze stedenbouwkundige opzet van een appartementengebouw van circa 122 woningen met een hoogteaccent van 7 lagen aan de Burgemeester Mollaan.



Figuur 1: locatie plangebied De Verbinding (hoek Burg. Mollaan – Primulalaan) en schetsontwerp (juli 2026).

Proces

Op 25 september 2025 is een werksessie gehouden met de gemeenteraad waar het woningbouwplan De Verbinding is besproken. Het plan is benoemd als 'no regret' project[1] in de Startnotitie voor de uitwerking Omgevingsvisie Waalre voor de noordrand (vaststelling 3 februari 2026).
Ook is dit initiatief benoemd op de bijpraatsessie met de nieuwe raad over de RO-projecten op 16 april 2026. Door de initiatiefnemer is gesproken met eigenaren van naastgelegen percelen en er is een eerste omgevingsdialoog gevoerd op 23 februari 2026 waarvoor ook de raadsfracties uitgenodigd waren (zie bijlage 1 voor het verslag).

[1] Onder een no-regret woningbouwontwikkeling wordt verstaan, een woningbouwinitiatief dat past binnen de Omgevingsvisie, woonvisie en regionale woningbouwafspraken waarvoor een breed beleidsmatig draagvlak bestaat en welke toekomstige keuzes voor een gebied niet wezenlijk beperkt en daarmee parallel kan lopen met de uitwerking van de Omgevingsvisie Waalre voor de noordrand.

Na besluitvorming over het concept ontwerp kan een vervolg worden gegeven aan de omgevingsdialoog, waarna het plan verder kan worden uitgewerkt. Vervolgens kan de formele ruimtelijke procedure worden opgestart. In deze procedure zal doormiddel van onderzoek aangetoond moeten worden dat het plan voldoet aan alle milieutechnische eisen en ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

Het college van B&W is bevoegd gezag voor deze BOPA omgevingsvergunningsprocedure. De gemeenteraad heeft (bindend) adviesrecht omdat het gaat om een project van meer dan 10 woningen. De nadere uitwerking en onderbouwing komt dus nog een keer terug bij u in de raad.

Beleidsuitgangspunten
In de Omgevingsvisie Waalre 2040 (2021) is opgenomen dat bedrijventerrein de Voldijn op termijn kan transformeren naar wonen en geen werklocatie meer is (zie figuur 2). Deze woningbouwontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie en betreft een eerste stap in de verdere transformatie van het bedrijventerrein Voldijn.



Figuur 2: Uitsnede Omgevingsvisie Waalre 2040 (gebied voor inbreiding en transformatie)

Het project de Verbinding loopt parallel met de uitwerking van de Omgevingsvisie Waalre voor de Noordrand. Het bouwplan wordt derhalve ontwikkeld in stedenbouwkundige afstemming met de Jumbo-locatie (Winkelcentrum Voldijn) en de appartementengebouwen van Wooninc. aan de overzijde van de straat (Malvalaan). Er is gekozen voor een stedenbouwkundige hoofdopzet met een hoekaccent van 7 lagen op de hoek Burgemeester Mollaan/Primulalaan en aflopend richting de omgeving. De adviescommissie omgevingskwaliteit is ook betrokken. Zie ook bijlage 2 voor het laatste verslag van de adviescommissie.

Het concept plan voldoet aan de vigerende beleidsuitgangspunten, zoals de parkeernorm voor zowel auto als fiets, het woningbouwprogramma, het groenbeleidsplan, de normen voor waterberging en het beleid voor duurzame nieuwbouw. Ook zal in de nadere uitwerking rekening gehouden worden met de regionale Brainport principes.

Verkoop openbare weg
Voor het mogelijk maken van het woningbouwplan is de verkoop noodzakelijk van een stuk openbare weg, de Salvialaan. De Salvialaan was vroeger een doorlopende straat waar ook nog een benzinepomp aan lag. Deze pomp is in de jaren 90 gesaneerd. De Salvialaan loopt nu dood op de bebouwing aan de Burgemeester Mollaan. Het deel ten noorden van de kruising Salvialaan-Petunialaan (zie bijlage 3) dient verkocht te worden om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Hier komt namelijk de ingang van de parkeergarage, zodat het parkeren onder het gebouw kan plaatsvinden. Daar bovenop komt de binnentuin met de fietsenberging. Het te verkopen gedeelte van de Salvialaan zal daarbij ook aan de openbaarheid moeten worden onttrokken op basis van artikel 9 van de Wegenwet. Dit is de bevoegdheid van de ge

meenteraad.
Omdat het wenselijk is om het besluit tot onttrekking aan de openbaarheid gezamenlijk te nemen met een eventueel verkeersbesluit vragen we uw raad om het besluit voor de onttrekking van een deel van de Salvialaan aan de openbaarheid te delegeren aan het college van B&W.

Beoogd resultaat

Het instemmen met het concept plan voor de realisatie van een nieuw woongebouw met circa 122 woningen in de gemeente Waalre en het delegeren van het besluit voor de onttrekking van een deel van de Salvialaan aan de openbaarheid aan het college van B&W.

Argumenten

1.1 Het concept woningbouwplan De Verbinding voldoet aan de kaders voor woningbouwontwikkeling op de beoogde locatie.

Het plan voldoet aan landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en regelgeving. De ontwikkeling voorziet in circa 122 appartementen, waarvan minimaal 30% sociale huur en circa twee derde in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Daarnaast sluit het plan aan bij de door uw raad vastgestelde gemeentelijke beleidskaders voor mobiliteit, parkeren, groen, water en duurzaamheid. En het initiatief past binnen de kaders van de Omgevingsvisie Waalre 2040 (2021).
De voorgestelde stedenbouwkundige opzet met een hoogteaccent van maximaal 7 bouwlagen vormt een passende afronding van de woonbebouwing aan de Primulalaan en sluit aan bij de schaal van omliggende ontwikkelingen, zoals winkelcentrum Voldijn en de appartementencomplexen aan de Malvalaan. Voor de nadere uitwerking van het groen, waterberging, afval, de binnentuin en de aansluiting op de omgeving wordt een inrichtingsplan opgesteld.
De nadere technische uitwerking en toetsing aan alle milieutechnische eisen vindt plaats in de BOPA-procedure, waarover uw raad op een later moment haar bindend advies kan uitbrengen.

1.2 De ontwikkeling van De Verbinding draagt bij aan de Waalrese woningbouwopgave

De ontwikkeling van woningbouwplan de Verbinding draagt bij aan de realisatie van de Waalrese woningbouwopgave. In Nederland en zeker in de regio Eindhoven zijn grote tekorten aan woningen. Veel jongeren kunnen geen woning vinden omdat er geen geschikte woningen zijn en de huizenprijzen zo snel stijgen dat woningen onbetaalbaar worden. Ook zijn er te weinig woningen beschikbaar waar ouderen naar kunnen doorstromen. De beoogde woningbouwontwikkeling biedt een kans om 2 en 3 kamer appartementen te realiseren in verschillende prijsklassen waardoor deze voor een brede doelgroep geschikt zijn. In het project wordt 2/3 betaalbaar en minimaal 30% sociale huur gerealiseerd in een mix van huur- en koopwoningen conform het vigerende woningbouwbeleid. Daarnaast is het de wens van de initiatiefnemer om al in 2027 te starten met de realisatie van het project.

1.3 De ontwikkeling komt de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ten goede.

Het huidige pand staat op een prominente plek op de hoek van de Burg. Mollaan en de Primulalaan, waar omheen diverse plannen worden uitgevoerd. Het is vanuit het westen bezien het begin van bedrijventerrein de Voldijn. De randen van dit bedrijventerrein zijn de laatste jaren steeds meer getransformeerd naar woningbouw. Dit vormt aanleiding om de toekomst van dit bedrijventerrein als potentieel woongebied of gecombineerd woon-werkgebied nader te onderzoeken. De kaders voor deze gebiedsontwikkeling worden met het project 'uitwerking Omgevingsvisie Waalre voor de Noordrand' opgesteld. De ontwikkeling van woningbouwplan De Verbinding is daarbij een parallel lopend project. Het vormt de afronding van de woonstraat Primulalaan en wordt zo vorm gegeven dat het pand ook zonder verdere herontwikkeling van bedrijventerrein de Voldijn als een fijne kwalitatieve woonplek ontwikkeld kan worden, in samen

hang met de appartementen aan de Malvalaan en het bouwplan voor winkelcentrum de Voldijn.

2.1 Voor de ontwikkeling van het woningbouwplan De Verbinding is onttrekking van een deel van de Salvialaan aan de openbaarheid noodzakelijk

Er zal een deel van de Salvialaan aan de openbaarheid onttrokken en verkocht moeten worden om het project te kunnen realiseren. Deze grond wordt dan gebruikt voor het realiseren van een parkeergarage met daarboven een binnentuin en fietsenberging. Deze grondverkoop biedt een logische plek voor de inrit naar de parkeergarage en biedt tevens de mogelijkheid voor toekomstige uitbreiding van de garage bij verdere transformatie van het bedrijventerrein.
Het deel van de Salvialaan dat onttrokken moet worden aan de openbaarheid heeft enkel de functie voor het ontsluiten van de achterzijde van het bestaande pand (Businesscenter Voldijn). De weg loopt dood en heeft verder geen openbare functie. Met de realisatie van een nieuw woongebouw op de plek van het businesscenter Voldijn vervalt functie van deze weg, waardoor deze grond verkocht kan worden ten behoeve van het project.
Artikel 9 van de Wegenwet stelt dat de gemeenteraad bevoegd gezag is voor het besluiten om (een gedeelte van) een openbare weg aan de openbaarheid te onttrekken. Door dit besluit te delegeren aan het college kan dit besluit samen worden opgesteld met het verkeersbesluit.

Kanttekeningen

Het grootste risico is dat het project vertraging oploopt door onzekerheid over netcongestie (het verkrijgen van een stroomaansluiting) en stikstof. Deze risico's liggen buiten de invloedsfeer van de gemeente.
De financiële risico's voor de gemeente worden afgedekt door het aangaan van een anterieure overeenkomst.

Kosten en dekking

De gemeente hanteert een faciliterende rol bij deze ontwikkeling. De kosten en risico's voor de ruimtelijke ontwikkeling worden doorgelegd aan de ontwikkelende partij door middel van een anterieure overeenkomst. Hierin worden o.a. afspraken gemaakt over kostenverhaal en financiële bijdragen. Een zakelijke beschrijving van deze overeenkomst wordt ter inzage gelegd. En ook zal de raad worden geïnformeerd. Pas na ondertekening van de anterieure overeenkomst kan het plan in procedure worden gebracht.
De vergoeding voor het onderdeel bouwen wordt gedekt vanuit de legesverordening.
Hiernaast zijn er incidentele inkomsten voor de gemeente door grondverkoop ten behoeve van dit project. Deze grond zal marktconform verkocht worden tegen de getaxeerde waarde.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema in woningbouwplannen. Een nieuw woongebouw zet je immers neer voor langere tijd. Het bouwplan sluit aan bij het gemeentelijke beleid voor duurzaam bouwen. Daarnaast neemt de gemeente deel aan het convenant Schoon- en Emmissieloos Bouwen en het convenant Biobased Bouwen en Telen. Hier zal rekening mee gehouden moeten worden bij dit project. Tevens is het van belang dat het water schoon in de grond kan infiltreren omdat er gebouwd wordt in een grondwaterbeschermingsgebied. Ook wordt er extra groen toegevoegd in een omgeving die nu erg versteend is wat bijdraagt aan het verbeteren van de biodiversiteit en de gezondheid van onze inwoners.

Burgerparticipatie

Onder de Omgevingswet is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het uitvoering geven aan de participatie. De gemeente bepaalt uiteindelijk of de participatie op een goede manier heeft plaats gevonden. De gemeente Waalre heeft een toetsingskader opgesteld om de participatie te kunnen beoordelen. Het toetsingskader is een hulpmiddel voor zowel raad, college en initiatiefnemer om na te gaan of aan alle aspecten van een participatietraject is gedacht. Dit toetsingskader is ook ter beschikking gesteld aan de initiatiefnemer en bijgevoegd als bijlage 4.

Reeds op 23 februari 2026 heeft een eerste participatieavond plaats gevonden. Hiervoor waren alle bewoners/eigenaren in een straal van 200m rondom het gebouw uitgenodigd. Het verslag is bijgevoegd in bijlage 1. Na de behandeling van dit concept woningbouwplan in de gemeenteraad zal een nieuwe ronde van participatie worden opgestart door de initiatiefnemer. Waarschijnlijk zal dit weer een inloopbijeenkomst zijn waar omwonenden en eigenaren uit de buurt hun reactie kunnen geven op de diverse onderdelen van het plan. Bij de behandeling van het adviesrecht zal verslag worden gedaan van dit participatietraject.

Inclusieve samenleving

Er wordt 30% in de categorie sociale huur gerealiseerd. De woningen zijn daarmee geschikt voor een brede doelgroep. De woningen zijn deels geschikt voor ouderen en er wordt ook een stalling voor scootmobielen voorzien. Hiernaast wordt de binnentuin ingericht om sociale interactie te stimuleren. Ook zijn de woningen goed bereikbaar met het OV en liggen diverse voorzieningen op loopafstand.

Communicatie

Communicatie over uw besluit zal plaatsvinden via de gebruikelijke media.
Op de pagina Bouwprojecten - Gemeente Waalre zal na besluitvorming op het concept plan De Verbinding meer informatie over dit bouwproject worden toegevoegd.

Kernboodschap

De gemeenteraad stemt in met het concept woningbouwplan De Verbinding (hoek Burg. Mollaan – Primulalaan).

Vervolgprocedure en planning

Als ingestemd wordt met het concept woningbouwplan worden de volgende stappen doorlopen:

1. Ontwerpfase (Q4 2026 / Q1 2027)
    a. Bijstellen schetsontwerp en inrichtingsplan
    b. Afsluiten van een anterieure overeenkomst – via RIB kennisgeving naar de raad
    c. Grondverkoop
    d. Onttrekking openbaarheid deel Salvialaan & verkeersbesluit
    e. Participatie door initiatiefnemer
2. Voorbereidingsfase (Q2 2027)
    a. Starten BOPA procedure
    b. Adviesrecht gemeenteraad
3. Realisatiefase (Q4 2027 –2029)
    a. Slopen door initiatiefnemer
    b. Bouwrijp maken door initiatiefnemer
    c. Woonrijp maken door initiatiefnemer
4. Afrondingsfase/nazorgfase (2029+)
    a. Als de bouw gereed is volgt de oplevering en de nazorg

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1: Verslag participatieavond februari 2026
Bijlage 2: Verslag adviescommissie omgevingskwaliteit juli 2026
Bijlage 3: Kaartje grondverkoop
Bijlage 4: Toetsingskader participatie

Bijlagen ter informatie

-

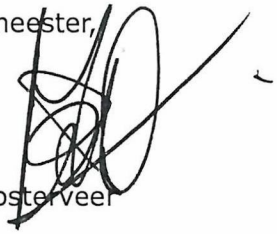
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

Gemeentesecretaris



R.M.M.A.S van der Wijst

burgemeester,



M.F. Oosterveer