

# OMGEVINGSVISIE

# WAALRE 2040

De groene huiskamer van de Brainportregio



## Inhoudsopgave

<b>Colofon</b>	<b>2</b>
<b>Voorwoord</b>	<b>4</b>
<b>Leeswijzer</b>	<b>5</b>
<b>1. Over de omgevingsvisie</b>	<b>8</b>
<b>2. Waalre: van nu naar 2040</b>	<b>14</b>
2.1 Een kleinschalig mozaïek	14
2.2 Waalre 2040: Groene huiskamer van de Brainportregio	24
<b>3. Kernopgaven</b>	<b>28</b>
3.1 Kernopgave 1: Versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige woongemeente	28
3.2 Kernopgave 2: Behouden en versterken van het groene karakter	33
3.3 Kernopgave 3: Werken aan een vitale gemeente	37
<b>4. Ruimtelijke keuzes</b>	<b>42</b>
<b>5. Gebiedsopgaven</b>	<b>54</b>
5.1 Woonwijken	56
5.2 Bosvillagebieden	58
5.3 Werklocaties	60
5.4 Centrum wonen	62
5.5 Agrarisch buitengebied	64
5.6 Natuurgebieden	66
<b>6. Uitvoering</b>	<b>70</b>
6.1 Samenwerken en sturen	70
6.2 Van beleid naar uitvoering	71
6.3 Participatie staat centraal	75
6.4 Betaalbaar houden van onze ambities	76
6.5 Monitoring en evaluatie	77
<b>Bijlage</b>	<b>78</b>

## Colofon

Deze omgevingsvisie is ontwikkeld in co-creatie tussen de gemeente Waalre en RUIMTEVOLK. Om te komen tot een gedragen ontwerp omgevingsvisie is er op meerdere momenten in het traject gesproken met inwoners en ketenpartners.

December 2021

Kaartmateriaal en afbeeldingen (wanneer bron niet vermeld): RUIMTEVOLK, gemeente Waalre

De teksten van de omgevingsvisie zijn tot stand gekomen onder verantwoordelijkheid van de gemeente Waalre. Het doel van de omgevingsvisie is om samen te werken aan de leefomgeving van Waalre. Dit vraagt om een continue dialoog en co-creatie en kan op termijn leiden tot aanpassing of nadere uitwerking van deze omgevingsvisie.



## Voorwoord

De wereld verandert. En Waalre verandert mee. Een gemeente is altijd in beweging. Daarvoor zorgen verschillende ontwikkelingen zoals bevolkingsgroei, de toenemende en veranderende vraag naar woonruimte en voorzieningen. Ontwikkelingen op gebied van landbouw die vragen om bezinning op het buitengebied en nieuwe inzichten voor recreatie & toerisme. Het zoeken naar evenwicht tussen mobiliteit, leefbaarheid en bereikbaarheid. En natuurlijk klimaatverandering en de energietransitie, die ervoor moet zorgen dat woningen en bedrijven duurzamer worden en duurzame energie meer lokaal wordt opgewekt.

Deze onderwerpen raken iedereen in Waalre: jong en oud, nu en in de toekomst. De leefomgeving is van ons allemaal en maken we samen. Daarom hebben we bij het inwoners, ondernemers, belangenorganisaties en raadsleden uitgenodigd om samen invulling te geven aan het toekomstbeeld voor Waalre. Deze blik vooruit noemen we de omgevingsvisie. In deze visie geven we de kaders voor Waalre in 2040: Waar bouwen we woningen en voor wie? Hoe gaan we om met het buitengebied en de groenvoorziening in de wijken? Blijven de dorpen herkenbaar? Kan werkgelegenheid uitbreiden? Krijgt duurzaamheid prioriteit? Dat staat allemaal beschreven in deze omgevingsvisie van Waalre.

Op 1 juli 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De omgevingsvisie is één instrument van deze wet. Het is een basis voor het later op te stellen omgevingsplan. Deze visie helpt ons om zoveel mogelijk zelf invulling te geven aan onze woon- en leefomgeving. Ook geeft het houvast bij het ontwikkelen van plannen en initiatieven. Die moeten namelijk aansluiten bij de kernopgaven.

In de omgevingsvisie Waalre leggen we drie integrale kernopgaven richting 2040 vast:

- Het versterken van een kwalitatief hoogwaardige woongemeente;
- Het behouden en versterken van het groene karakter;
- Werken aan een vitale gemeente.

Deze kernopgaven hebben we verder uitgewerkt en vertaald in ruimtelijke keuzes en gebiedsopgaven. De omgevingsvisie is de volgende jaren onze gids voor vragen en keuzes op ruimtelijk gebied. De visie geeft ruimte aan initiatieven uit de samenleving of markt en omschrijft hoe we samen met inwoners en anderen de komende jaren samen verder bouwen aan onze mooie gemeente.

Jan van Burgsteden  
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen en Mobiliteit

## Leeswijzer

Deze omgevingsvisie bestaat naast een inleidend hoofdstuk (hoofdstuk 1) dat ingaat op de aanleiding, het doel en het totstandkomingsproces van de omgevingsvisie uit drie inhoudelijke hoofdstukken. In hoofdstuk 2 beschrijven we de kwaliteiten en positie van Waalre in de regio en blikken we vooruit op het Waalre van 2040. In hoofdstuk 3 beschrijven we drie kernopgaven waar de gemeente voor staat tot 2040:

- Kernopgave 1: Het versterken van een kwalitatief hoogwaardige woongemeente
- Kernopgave 2: Behouden en versterken van het groene karakter
- Kernopgave 3: Werken aan een vitale gemeente

In hoofdstuk 4 werken we de kernopgaven uit en maken we ruimtelijke keuzes. Hier vindt u ook de kaart van de omgevingsvisie. In hoofdstuk 5 zijn de kernopgaven en keuzes samengebracht in gebiedsgerichte opgaven. Hier wordt op hoofdlijnen aangegeven wat ambities en uitgangspunten zijn voor de woonwijken, bosvillagegebieden, werklocaties, dorpscentra, het agrarisch buitengebied en de natuurgebieden. In het laatste hoofdstuk (hoofdstuk 6) beschrijven we hoe we gaan werken aan de uitvoering van deze omgevingsvisie. Hierbij gaan we in op onze rol als gemeente, visie op samenwerking, participatie, het instrumentarium van de omgevingswet en monitoring en evaluatie. In de bijlage vindt u links naar de onderliggende documenten, met daarin een overzicht van het beleid, de dromen van inwoners en de trends en ontwikkelingen.

We wensen u veel leesplezier!



Hoofdstuk 1  
Over de  
omgevingsvisie





# 1. Over de omgevingsvisie

Onze wijken, werklocaties, dorpskernen en het buitengebied hebben te maken met tal van opgaven en ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen roepen vragen op, maar brengen ook kansen met zich mee. Om deze kansen te benutten en zoveel mogelijk zelf invulling te geven aan onze eigen gewenste leefomgeving hebben we als gemeente samen met inwoners, ondernemers en haar maatschappelijke (keten)partners onze eerste omgevingsvisie opgesteld. In deze omgevingsvisie hebben we verschillende ontwikkelingen met impact op de fysieke leefomgeving naast elkaar gezet, in samenhang bekeken, onze gedeelde dromen en visie op de toekomst opgetekend en deze vertaald in een ruimtelijke koers voor onze gemeente. De visie geeft daarmee richting en inhoud aan huidige en toekomstige samenwerkingen en initiatieven in de leefomgeving en volgt de huidige structuurvisie uit 2013 op.

We geven in deze omgevingsvisie aan waar we als gemeente op inzetten en hoe we daar op hoofdlijnen uitvoering aan willen geven. De omgevingsvisie geeft richting en kader aan toekomstige ontwikkelingen, initiatieven en beleid. Daarmee willen we initiatieven - van onze inwoners, van de markt of van onze maatschappelijke partners - inspireren en vroegtijdig in goede banen leiden. Om zo partijen te stimuleren een bijdrage te leveren aan de verschillende opgaven waarvoor we staan en onderdeel te worden van de nieuwe samenwerkingen die we daarbij zoeken.

## DE OMGEVINGSVISIE EN DE OMGEVINGSWET

De omgevingsvisie is een beleidsinstrument voor de gemeente, voortkomend uit de omgevingswet. De omgevingswet treedt in 2022 in werking en is een nieuw stelsel van regelgeving met regels over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Dit stelsel bundelt de huidige 26 wetten en ruim honderd regelingen over de fysieke leefomgeving tot één wet. Maar veel belangrijker nog: de wet biedt lokale overheden meer afwegingsruimte in regels en beleid,

en daarmee meer mogelijkheden om in overleg te gaan over plannen en initiatieven. De omgevingsvisie gaat daarmee over veel verschillende beleidsdomeinen en sectoren en is dus een bredere visie op de leefomgeving dan de huidige structuurvisie die ze vervangt.

De Omgevingswet daagt de gemeente daarom meer dan ooit uit goed na te denken over haar toekomst, de vormgeving van haar omgevingsbeleid en de manier waarop ze wil (samen)werken met initiatiefnemers/inwoners, (keten)partners, bestuur, politiek en eigen organisatie. En in het verlengde daarvan over haar rol als beleidsmaker, vergunningverlener, toezichthouder en procesbegeleider. Nu er meer afwegingsruimte komt in regels en beleid, wordt het steeds belangrijker om de juiste ambities te formuleren, kaders te stellen en het overleg daarover goed te organiseren. De omgevingsvisie is zodoende een eerste stap in een veel uitgebreider 'implementatieproces' van de omgevingswet. Het is een cultuurverandering die gaat over anders dromen, denken, durven en doen.

Niet alleen in Waalre, maar in heel Nederland wordt gewerkt aan nieuwe ruimtelijke opgaven. Het Rijk en de provincies hebben hiervoor ook omgevingsvisies opgesteld. De Nationale omgevingsvisie (NOVI) kent vier prioriteiten en 21 'Nationale Belangen' waarmee het Rijk de kwaliteit van de fysieke leefomgeving wil behouden en versterken. De Brabantse omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving van de provincie. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Wij onderschrijven deze ambities en als gemeente en regio willen we hier dan ook samen invulling aan geven.

## VAN DROMEN NAAR DOEN: HET PROCES IN VIER STAPPEN

De leefomgeving is van ons allemaal. Juist daarom hebben inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, alle ambtelijke afdelingen en natuurlijk ook de politiek tijdens het ontwikkelproces samen nagedacht. Dat gebeurde in de vorm van interactieve ateliers, enquêtes, consultatierondes en goede gesprekken. Via een viertal fasen en tussenproducten hebben we stap voor stap de bouwstenen van de uiteindelijke omgevingsvisie verzameld en verwerkt:

1. **Dromen:** hoe ziet de fysieke leefomgeving van Waalre in 2040 er in onze dromen uit? In de eerste fase hebben we de dromen van inwoners, ondernemers, stakeholders en politici geïnventariseerd. We hebben daarin gezocht naar de gemene delers en inspirerende bijdragen, maar hebben ook gekeken waar wellicht tegenstellingen lagen. In deze fase hebben we ook bestaand beleid geanalyseerd en relevante trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen in kaart gebracht. Dit

resulteerde in drie bouwstenen voor de tweede fase: het droombeeldendocument, de trends- en ontwikkelingen en de beleidsinventarisatie.

2. **Denken:** vervolgens hebben we de dromen, bestaand beleid en de trends met elkaar geconfronteerd. Hieruit hebben we drie integrale kernopgaven gedestilleerd en hebben we ambities opgesteld. Deze kernopgaven vormen de kapstok van de omgevingsvisie.
3. **Durven:** de derde fase stond in het teken van keuzes maken. De drie kernopgaven zijn vertaald naar ruimtelijke (veelal gebiedsgerichte) keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Zij vormen samen de ruimtelijke strategie.
4. **Doen:** in de vierde fase stond het beantwoorden van de 'hoe-vraag' centraal. Het antwoord op deze vraag is in de uitvoeringsparagraaf van de omgevingsvisie opgenomen. In deze fase is ook een milieueffecten-scan gemaakt van de strategische keuzes die in deze visie worden gemaakt. Tot slot is in deze fase de uiteindelijke omgevingsvisie opgesteld.

De onderliggende stukken zijn terug te vinden op de website van de gemeente Waalre (zie bijlage voor een directe link).

## SAMEN NADENKEN OVER DE LEEFOMGEVING VAN MORGEN

De omgevingsvisie daagt ons als gemeente, inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties uit zelf initiatief te nemen en samen te werken aan de leefomgeving van morgen. We hebben daarom met elkaar gezocht naar een verhaal en perspectief waarin partijen zich herkennen en waaraan ze willen werken. Dit hebben we stapsgewijs verkend en gebouwd



**Figuur 1** De stapsgewijze ontwikkeling van de omgevingsvisie samen van dromen naar doen.

door middel van een interactief traject waarin zowel inwoners, ondernemers, ketenpartners, ambtenaren en de politiek op gezette tijden konden participeren. Belangrijke momenten in het proces waren:

- **Ateliers:** de interactieve werksessies met bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties waren het zwaartepunt wat betreft participatie in het proces. In drie ateliers met bewoners hebben we ons zowel fysiek als online laten adviseren over de invulling van de visie. Er is met tientallen bewoners en professionals met veel enthousiasme gedroomd over de toekomst van Waalre en de opgaven en keuzes zijn in bijeenkomsten bijgesteld of aangescherpt. Daarnaast hebben we stilgestaan bij de rolverdeling gemeente en samenleving.
- **Inwonerspanel:** naast de interactieve participatie met een relatief kleine groep, hebben we er ook voor gekozen onze inwoners in de volle breedte te raadplegen via het inwonerspanel. Dit panel bestaat uit een zo representatief mogelijke groep inwoners. Honderden mensen hebben op twee momenten gereageerd op vragen en stellingen over hun dromen, prioriteiten en

aandachtspunten wat betreft de toekomst van de gemeente.

- **Raads- en college sessies:** gedurende het proces zijn raads- en collegeleden geïnformeerd en actief betrokken. In zowel beeldvormende als oordeelsvormende sessies zijn alle tussenproducten voorgelegd en bediscussieerd.
- **Interne werksessies:** in elke fase van het proces hebben ambtenaren van alle relevante disciplines inhoud gegeven en meegeschreven aan de tussenproducten en uiteindelijke omgevingsvisie.
- **Ketenpartners:** de keuzes die de gemeente maakt gaan niet alleen over Waalre, maar hebben ook implicaties voor de regio, provincie en partners als het waterschap en de GGD. Om die reden hebben we ook sessies georganiseerd voor onze ketenpartners. Zij hebben ons advies gegeven in de tweede en vierde fase van het proces.



**Figuur 2** Impressie van het interactieve droomatelier met bewoners.





Hoofdstuk 2  
Waalre: van nu  
naar 2040



## 2. Waalre: van nu naar 2040

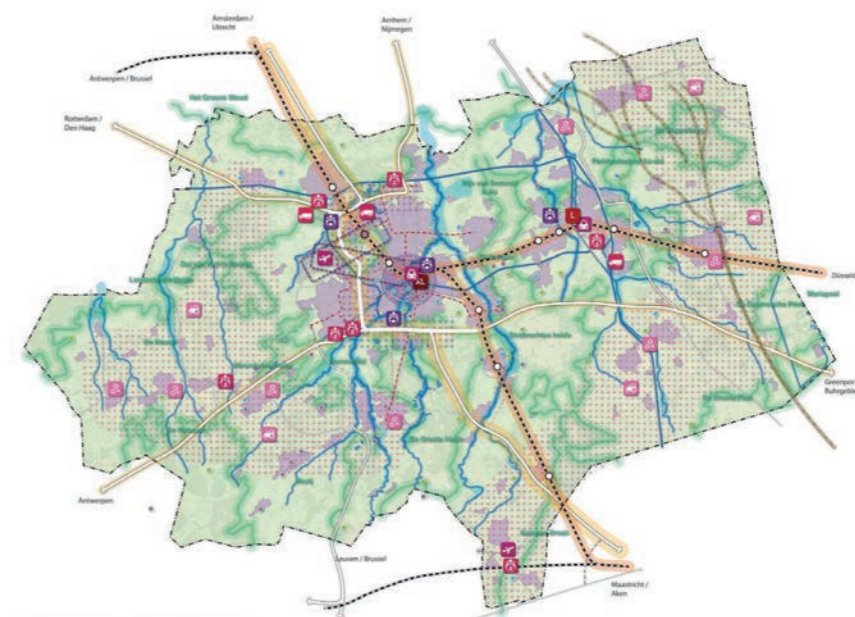
### 2.1 Een kleinschalig mozaïek

De gemeente Waalre - met de dorpen Waalre en Aalst - maakt onderdeel uit van een prachtig en eeuwenoud cultuurlandschap. Een kleinschalig mozaïek van velden, heides, vennetjes, beken en bossen. Voedsel, maar ook energie kwam van dichtbij: van turf, hout en waterkracht. Met de opkomst van de industrie veranderde stad en land. Waalre werd in de tweede helft van de vorige eeuw steeds meer ontdekt als woongemeente. Mensen die op zoek zijn naar hoogwaardig groen en dorps wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik verhuizen tot op de dag van vandaag naar Waalre.

In de karakteristieke, gastvrije dorpen Waalre en Aalst wordt gezond en naar tevredenheid gewoond. Niet alleen vanwege het gewaardeerde groen, dat vanuit de wijken legio fiets- en wandelmogelijkheden biedt, maar ook vanwege de dorps gezelligheid en de nabijheid van hoogstedelijke voorzieningen. De meeste mensen wonen op nog geen half uurtje fietsen van het dynamische centrum van Eindhoven. De aantrekkingskracht van de wijken wordt vergroot door de directe nabijheid van grootschalige top-werklocaties (High Tech Campus, ASML, VDL, Máxima Medisch Centrum), sportvoorzieningen (sportcomplex Aalsterweg) en verbindingen met stad en ommeland (A67, A2, OV-lijnen), waardoor er een woon- en leefmilieu aanwezig is dat zijn gelijke niet kent in de stadsregio Eindhoven.

De in de regio gewortelde maakindustrie heeft de Brainport regio doen groeien tot wereldspeler. De grootschalige maakindustrie is inmiddels weg uit Waalre. Wonen en ontspannen doe je echter het best

in Waalre. Ook recente ontwikkelingen zoals Waalre Noord, het Brabantiaterein en de opwaardering van het centrum van Waalre-dorp dragen daaraan bij. Waalre is in ontwikkeling en zal dat tot 2040 blijven.



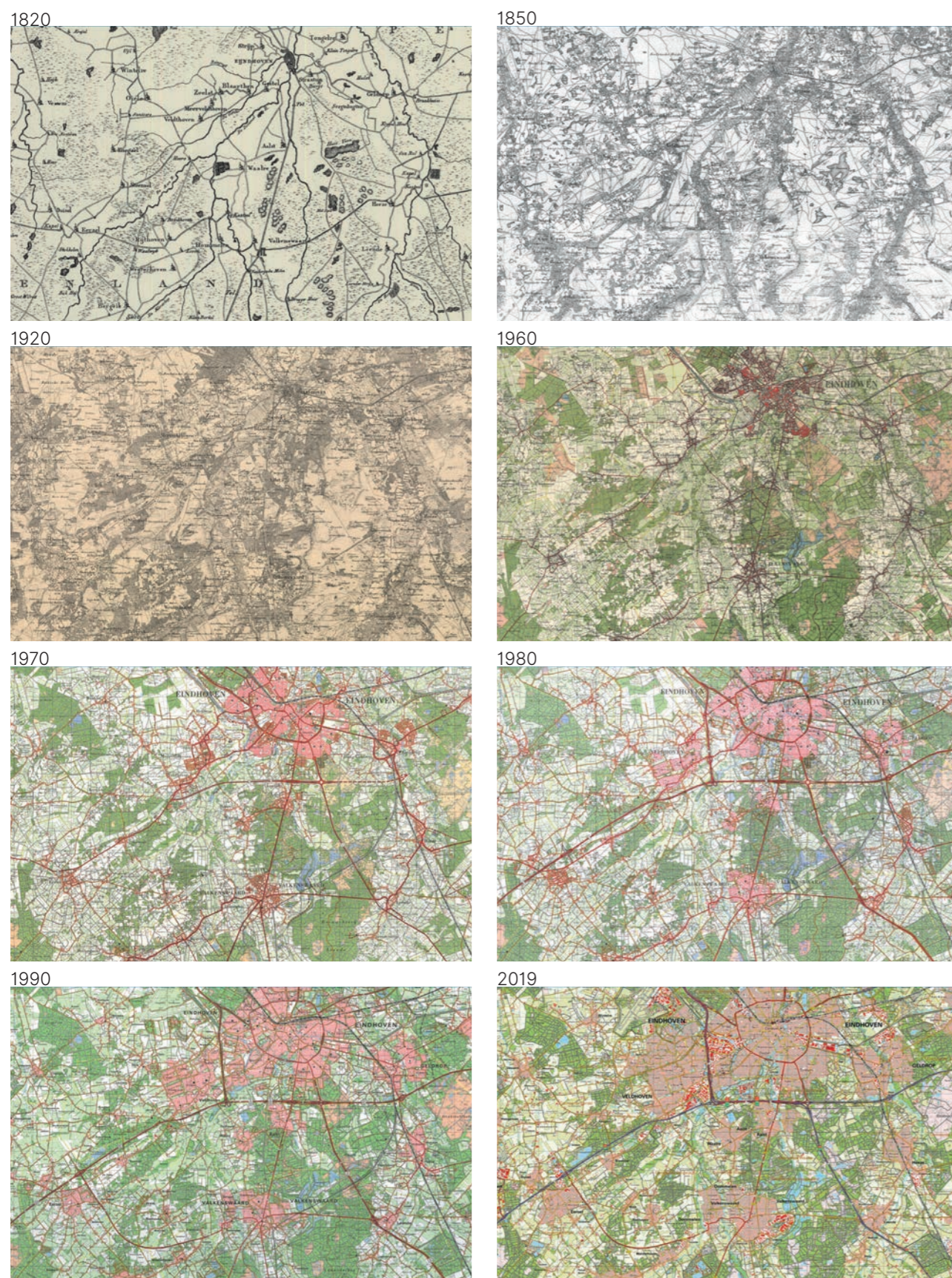
Figuur 3 Waalre in de metropoolregio Eindhoven (bron: Integrale Strategie Ruimte (MRE, 2017)).

#### LIVING ROOM VAN DE BRAINPORTREGIO

Waalre is geografisch gunstig gelegen nabij Eindhoven en de Belgische grens en is goed verbonden met Eindhoven en Antwerpen. Waalre onderscheidt zich in de regio met de naam van goede woongemeente; de beste woongemeente van het Zuiden. Met haar toegevoegde waarde (allure en ambiance) en complementariteit ten opzichte van de stad, wordt Waalre ook wel de Living Room van Brainport genoemd. Zo heeft Waalre haar eigen rol in de regio; ter aanvulling op en versterking van de regionale kracht. Maar ook gebruik makend van wat de regio te bieden heeft. Denk bijvoorbeeld aan de stedelijke voorzieningen en de werklocaties van Eindhoven en Veldhoven.

Vandaar ook dat we als gemeente nauw samenwerken met regionale partners. De gemeente maakt onderdeel uit van de stedelijke agglomeratie - het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) - bestaande uit negen gemeenten. Andere samenwerkingsverbanden van belang zijn de Metropoolregio Eindhoven (MRE) en de Brainportregio Eindhoven. In de verbanden wordt intensief samengewerkt op tal van fysieke regionale opgaven. Belangrijk voor Waalre zijn bijvoorbeeld de transformatie van de Eindhovenseweg, de verbinding met de Campussen en Gennep Parken en de regionale inzet op een Gezonde Duurzame Leefomgeving. Ook opgaven als luchtkwaliteit, voldoende passende woningen en de energietransitie zijn alleen oplosbaar met een gezamenlijke inzet op regionaal niveau. Regionale samenwerking is daarom randvoorwaardelijk voor de uitvoering van deze omgevingsvisie. Tegelijkertijd maakt deze visie duidelijk wat onze inzet en ambitie is in de regio.





**Figuur 4** Bijna twee eeuwen aan ruimtelijke ontwikkeling in Waalre (Bron: www.topotijdreis.nl).

### WAT ZIEN WE GEBEUREN? TRENDS EN ONTWIKKELINGEN IN BEELD.

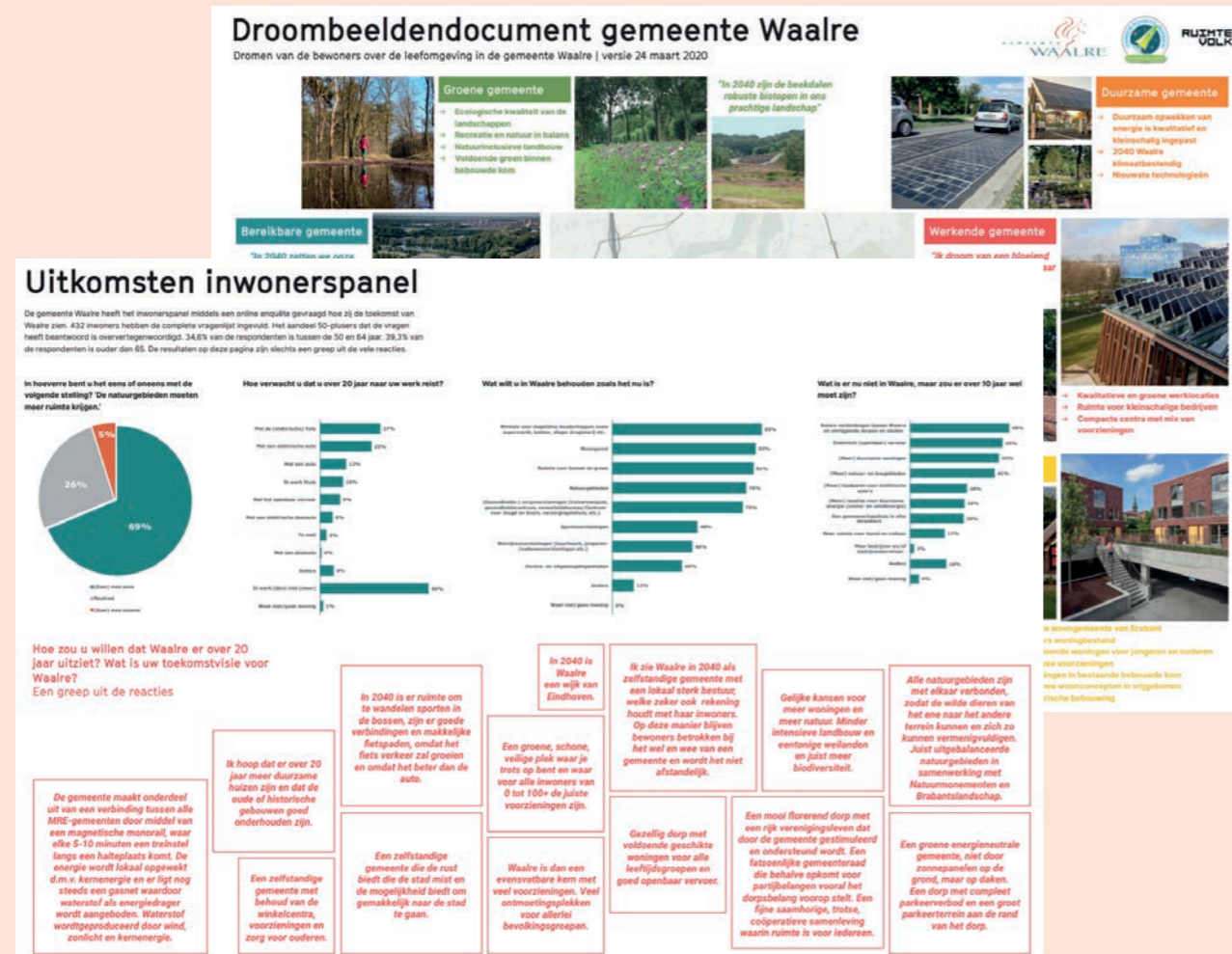
In het kader van de omgevingsvisie is er een analyse gemaakt van trends en ontwikkelingen die relevant zijn voor de kwaliteit en inrichting van de huidige en toekomstige leefomgeving. Hieronder volgt een korte overzicht van relevante ontwikkelingen die op de achtergrond een rol hebben gespeeld bij het opstellen van de omgevingsvisie. Meer informatie over toekomstige trends en ontwikkelingen is te vinden in de trendverkenning (de link naar trendverkenning vindt u in de bijlage).





## DROMEN MET INWONERS

Zoals gezegd hebben de inwoners in dit proces mee kunnen dromen over de toekomst van Waalre. Hun dromen, als opgeschreven in het 'Droombeeldendocument', vormen de basis voor de visietekst. In dit document zijn de meest genoemde elementen uit de verschillende dromen van de inwoners en ondernemers van onze gemeente opgeschreven. Daarnaast staan in dit document de resultaten van de enquête die is ingevuld door de raads- en collegeleden en het Waalrese inwonerspanel.



Figuur 5 De pagina's van het droombeelden document.

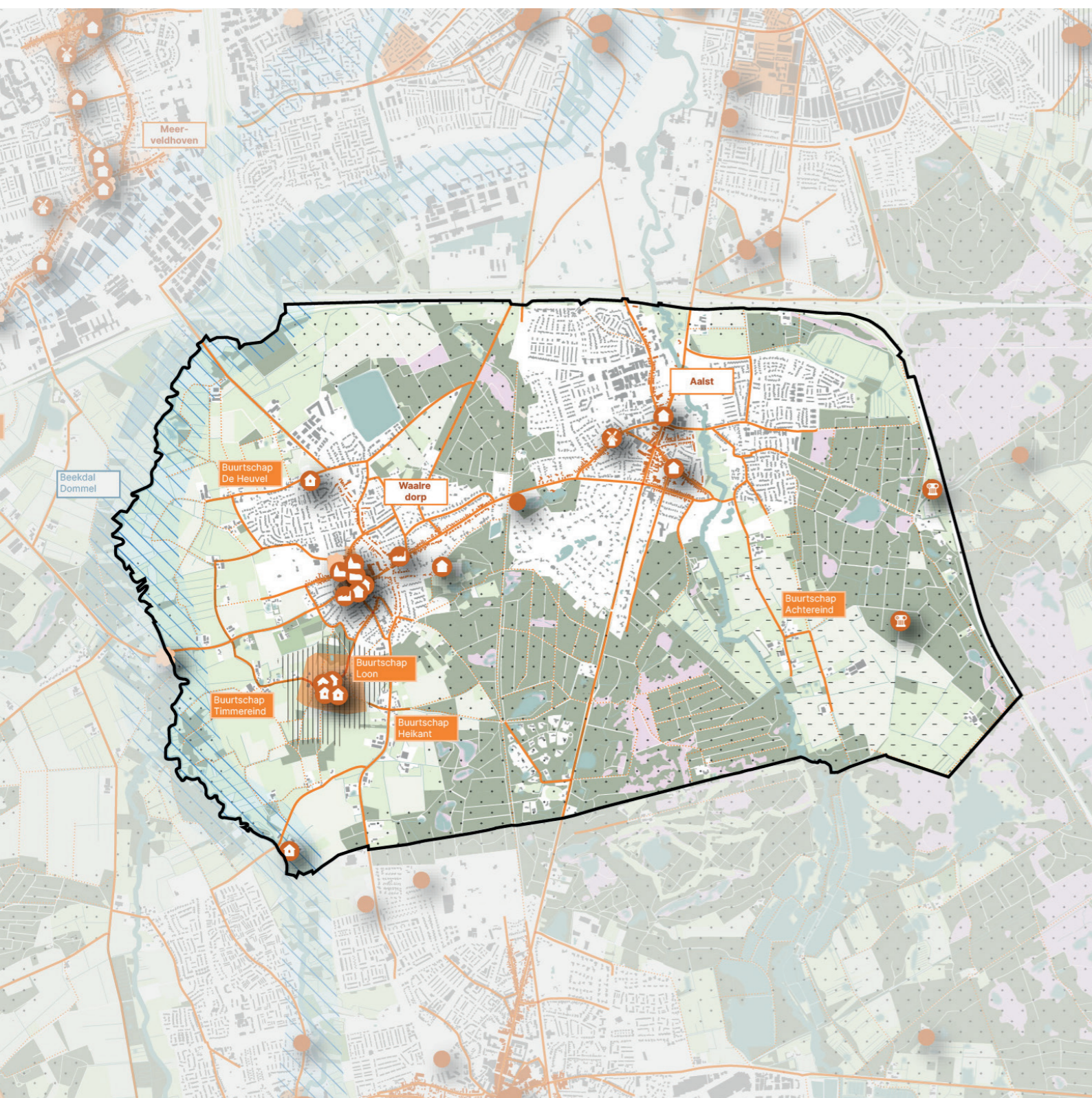
## WAT MAAKT DE GEMEENTE WAALRE UNIEK?

Dit was de eerste vraag die we de aanwezigen stelden tijdens het droomatelier op 17 februari 2020. Het meest unieke element van Waalre was volgens de meeste inwoners het groene karakter en de alom aanwezige natuur. Ook waarden de inwoners de 'gouden combinatie' van de dorps dynamiek, rust en ruimte om te wonen en de voorzieningen van de stad om de hoek. Om de eer van de mooiste plek van Waalre strijden de natuur en de markt van Waalre-dorp. De bossen, het Dommeldal en de vennen worden genoemd als mooie en waardevolle plekken in de gemeente. Op de vraag met welke gebieden en plekken de inwoners minder blij zijn, werden verschillende locaties aangewezen. Het meest werd het vele verkeer en de doorstroming op de Eindhovenseweg en in en rondom Waalre-dorp genoemd.



Figuur 6 Impressie van het droomatelier met de inwoners van Waalre





## LEGENDA





### Monumenten

-  Rijksmonument woning
-  Rijksmonument molen
-  Religieus rijksmonument
-  Industrieel rijksmonument
-  Archeologisch rijksmonument
-  Rijksmonument boerderij
-  Rijksmonument buiten gemeentegrens
-  Historische boom

### Ondergrond

-  Heidebebossing
-  Kampongginning
-  Zand
-  Heide
-  Boomkwekerij
-  Bos
-  Grasland
-  Akkerbouw
-  Beekdal

### Historische geografie

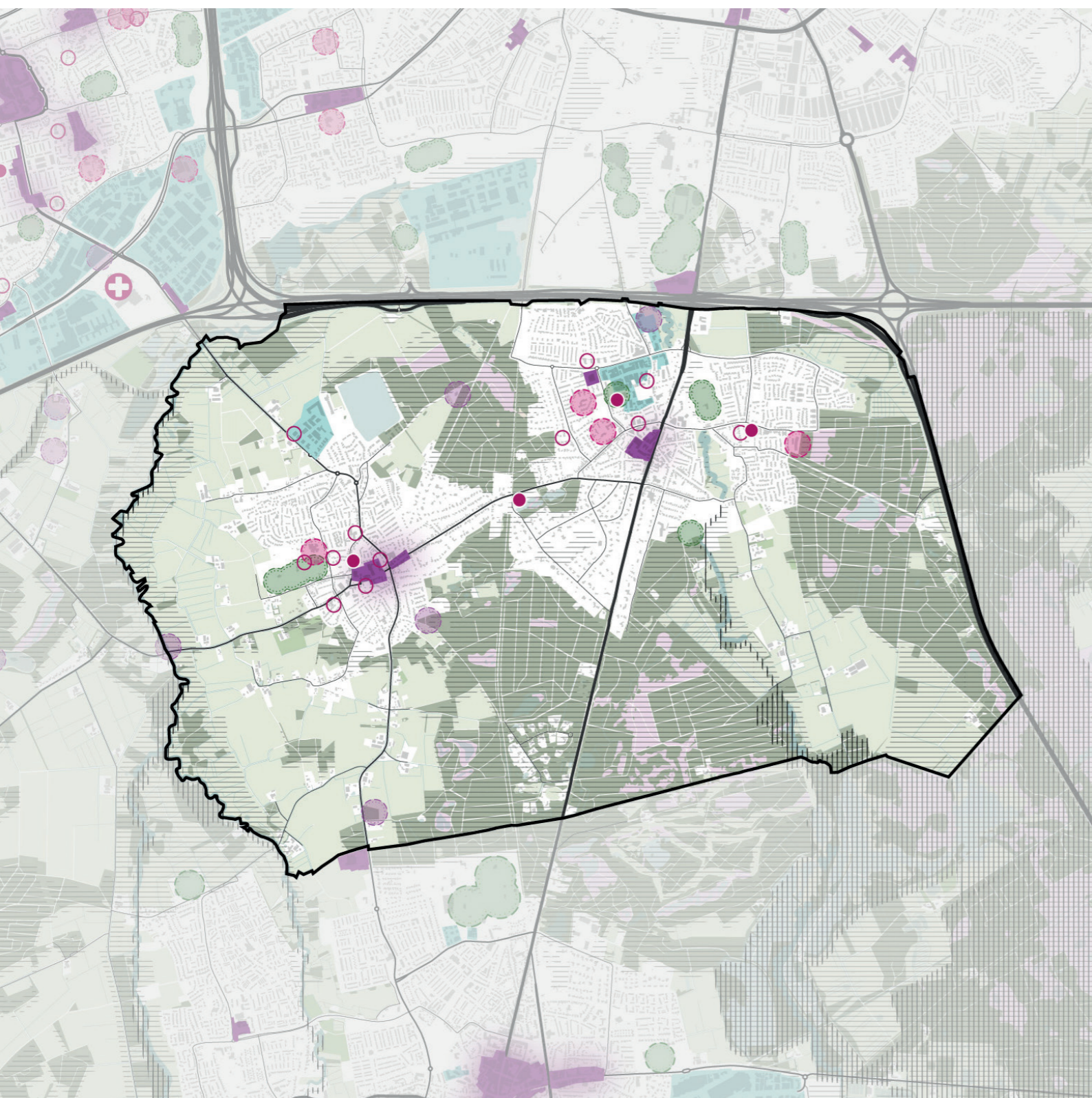
-  Beschermd stads- of dorpsgezicht
-  Historische stedenbouw
-  Wegen en paden met historische waarde
-  Lijnen met historische waarde

## HET DNA VAN WAALRE

De gemeente Waalre bestaat uit de wijken Waalre en Aalst en enkele buurtschappen. Het Loon is een buurtschap met grote historie. In dit buurtschap komen drie wegen samen die een driehoekige veldje omsluiten. Rondom het veld staan historische eikenbomen en Kempense langgevelboerderijen, waarvan een aantal rijksmonument zijn. Het historische stratenpatroon is nog goed terug te vinden in de huidige structuur. Aan deze oude wegen zijn ook de meeste monumentale panden te vinden. Het buitengebied van Waalre is grofweg op te delen in vier gebieden: het Dommeldal, de gemeentebossen, het Tongelreepdal en de omgeving van het Meeuwven. De gemeentebossen en de omgeving van het Meeuwven zijn aangeplante bossen op heidegronden. Er is een gevarieerd natuurgebied met bossen, vennen en heide ontstaan. Deze gebieden zijn zeer geliefd bij recreanten. De Dommel en de Tongelreep zijn laaglandbeken die door de lage stroomsnelheid door het landschap meanderen. De gemeente wordt aan de noord en oost rand omzoomd door de A2. Dwars door de gemeente en de dorpskern van Aalst loopt de Eindhovenseweg, van oudsher een belangrijke verbinding tussen Eindhoven en Hasselt.

Figuur 7 DNA kaart van Waalre.





#### LEGENDA

-  Natuurnetwerk Nederland
-  Natura2000
-  Sportcomplex
-  Lokale zorgvoorziening (gezondheidscentrum / huisarts)
-  Onderwijsomgeving
-  Recreatieve voorziening
-  Maatschappelijke voorziening / buurthuis
-  Winkel- en horecacentrum
-  Bedrijventerrein
-  Zand
-  Heide
-  Boomkwekerij
-  Bos
-  Grasland / akkerbouw

#### FUNCTIES EN VOORZIENINGEN IN WAALRE

Waalre kent vijf buurten: Waalre-dorp, Aalst, Voldijn, Ekenrooi en het buitengebied. De dorpskernen van Waalre-dorp en Aalst vervullen nog altijd een centrumfunctie waar winkels en horecavoorzieningen aanwezig zijn. De wijk Voldijn is aangelegd grofweg tussen 1950 en 1980. Ekenrooi is de nieuwste wijk, waar de bouwjaren van de woningen uiteenlopen van 1970 tot 2010. De Eindhovenseweg verbindt Waalre met Eindhoven, Valkenswaard en Hasselt. Door de omlegging van de N69, wordt de Eindhovenseweg heringericht naar een groenere gebiedsontsluitingsweg met een lagere verkeersintensiteit. Het bosrijke buitengebied van Waalre is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland, hier is een diversiteit aan fiets- en wandelpaden. Waalre kent ook enkele kleine bedrijventerreinen aan de noordzijde van Aalst (Voldijn en Kantorenpark Diepenvoorde) en aan de noordwestzijde van Waalre-dorp (Het Broek).

Figuur 8 Functies en voorzieningen in Waalre.



## 2.2 Waalre 2040: Groene huiskamer van de Brainportregio

De groei van inwoners en gebruikers van onze gemeente, die Waalre zo heeft gevormd, zet naar verwachting ook de komende decennia door. Daarnaast zijn er tal van maatschappelijke ontwikkelingen, zoals het groeiende belang van duurzaamheid en gezondheid, die een grote impact zullen hebben op de fysieke leefomgeving. Dit biedt kansen voor gebieden, inwoners en ondernemers, maar vraagt ook om het maken van weloverwogen keuzes. Daarbij willen we aansluiten op het DNA van onze gemeente, de kernen en het landschap waarin we wonen, werken en leven. Wat is het volgende hoofdstuk in het verhaal van Waalre? Hoe kijken we als gemeenschap naar de toekomst? Uit gesprekken met de samenleving en onze maatschappelijke partners in kader van de omgevingsvisie kwam het volgende toekomstbeeld naar voren. Een toekomstbeeld van Waalre als groene huiskamer van de Brainportregio.

Waalre staat traditioneel bekend als een kwalitatief hoogwaardige woongemeente en die kwaliteit hebben we ook in 2040 weten te behouden. Meer dan ooit is Waalre een inclusieve gemeente, waar jong en oud en mensen met veel of minder geld, naar tevredenheid wonen in een passende woning en prettige wijk. In Waalre hebben we ingezet op diversiteit. In Waalre-Noord en Ekenrooi-Zuid zijn gemengde wijken met woningen voor starters, gezinnen en ouderen. In deze duurzame wijken aan de rand van het groen is het ontspannen en gezond wonen. Er is veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de woningen en inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast dragen nieuwe woonvormen, zoals de nieuwe hofjes, leefgemeenschappen, tiny houses en particuliere initiatieven bij aan ontmoeting en maatschappelijke participatie.

Tegelijkertijd zijn door herstructurering, transformatie en inbreiding nieuwe woningen en voorzieningen toegevoegd. Met name in de centrumgebieden van Aalst en Waalre-dorp zijn oude panden getransformeerd naar bijvoorbeeld moderne appartementen of eengezinswoningen, waardoor deze gebieden een nieuw aanzicht en een nieuwe dynamiek hebben gekregen. Zo wordt nu ook op voormalig bedrijventerrein Voldijn en Diepenvoorde gewoond. Het zijn gemengde gebieden geworden, waar wonen en werken elkaar afwisselen. Deze nieuwe woonlocaties zijn aantrekkelijk voor jong en oud, zo dicht bij het openbaar vervoer en de dagelijkse voorzieningen, en bieden ruimte voor werken en ondernemen aan huis. Ook de wijken uit de naoorlogse jaren zijn aangepakt. Het was er al goed wonen, maar in de afgelopen decennia zijn ze stap voor stap verduurzaamd en heeft klimaatadaptatie een plek gekregen. Wie er rondrijdt ziet veel zonnepanelen, nieuwe gevels, warmtepompen en groene daken.

In 2040 zullen Waalrenaren met trots vertellen over hun groene gemeente. De beekdalen, bossen, vennen, heidegebieden en agrarische gronden maken het buitengebied een groen mozaïek waar volop van genoten wordt. De biodiversiteit is sterk verbeterd. Niet alleen doordat de natuur de rust en ruimte is geboden, maar ook omdat er nieuwe natuur is bijgekomen. In het Achtereind en in de beekdalen heeft het oude landschap weer haar aanzicht van voorbije tijden teruggekregen. Ook de bossen zijn - mede door de urgentie van klimaatverandering - omgevormd tot een diverser geheel. De cultuurhistorische waarde van het buitengebied met de beekdalen, het Loon en de lintbebouwing is daarbij bewaard gebleven en waar mogelijk beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt. Zo vinden ook de recreanten hun weg over tal van fiets- en wandelpaden in het buitengebied. De boeren die in

het buitengebied actief zijn werken natuurinclusief en verdienen ook een boterham aan de recreanten en het onderhouden van het landschap.

Ook het opwekken van duurzame energie is onderdeel geworden van het Waalrese landschap. Energieopwekking gebeurt over het algemeen kleinschalig en is zorgvuldig ingepast: op daken en zonnevelden en veel in coöperatief eigendom. Met de opbrengsten wordt onder andere het buitengebied aantrekkelijk gemaakt en gehouden. Mede met de inpassing van energieopwekking in het landschap ligt Waalre in 2040 op koers richting het worden van een klimaatneutrale gemeente in 2050.

Dat wil niet zeggen dat het klimaat niet al is veranderd. Het weer is vaak heviger en daar zijn de dorpen en het buitengebied na hard werken op aangepast. Het buitengebied is zodanig ingericht dat de grondwaterstand op peil blijft en het water op meerdere manieren kan worden hergebruikt. Binnen de wijken zijn wadi's aangelegd en vangen inwoners en ondernemers op eigen terrein meer regenwater op. Dit wordt vaak gecombineerd met speelplaatsen voor kinderen of initiatieven om de biodiversiteit ook in de dorpen te verbeteren. Via deze oplossingen blijft groen een geliefd onderdeel van het Waalrese karakter.

Wie in 2040 de bus uitstapt op de mobiliteitshub in Aalst zal het geen straf vinden om met de fiets of te voet de gemeente te doorkruisen. De snelfietspaden verbinden alle dorpen, steden en belangrijke werklocaties in de regio, en daar wordt dan ook volop gebruik van gemaakt. Niet alleen om veilig en snel te kunnen fietsen, maar ook omdat het de mooiste routes zijn door het groen. Het openbaar vervoer is ook verbeterd, want naast de snelle verbinding naar Eindhoven zijn er verschillende gedeelde vervoersdiensten beschikbaar op afroep. Zo kunnen jong en oud flexibel gebruik maken van al

het nieuws dat de innovatieve regio te bieden heeft. Want nog steeds is de regio één van de slimste van de wereld. In Waalre is dat met name te zien aan tal van kleinschalige high-tech bedrijven, die zowel op de bedrijventerreinen als in de wijk werken vanuit huis. Met name bedrijventerrein Het Broek en de uitbreiding van de High Tech Campus zijn daarin belangrijk.

Voor de lokale economie, maar ook voor de vitaliteit van de dorpen zijn de dorpscentra van belang. De centra zijn compact en kleinschalig en bestaan uit een mix van wonen, horeca, winkels, voorzieningen en kleine kantoren. Ze zijn daarmee belangrijke ontmoetingsplekken, net als de buurthuizen en sportclubs die nog altijd aanwezig zijn. Ook zijn de centra trekpleisters voor recreanten die vanuit de dorpen fietsen en wandelen in het buitengebied. Zo fiets je bijvoorbeeld makkelijk naar één van de recreatiepoorten in het buitengebied. Waalre is daarmee niet alleen vitaal, Waalre voelt zich ook vitaal.





Hoofdstuk 3  
Kernopgaven



## 3. Kernopgaven

Uit het in het vorige hoofdstuk geformuleerde beeld van Waalre in 2040 en de diverse trends en ontwikkelingen die op de gemeente af komen zijn drie integrale kernopgaven geformuleerd. Drie verhaallijnen die ingaan op de uitdagingen die voorliggen en de bijbehorende ambities.

### 3.1 Kernopgave 1: Versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige woongemeente

#### OPGAVEN

Waalre staat in de regio bekend als een kwalitatief hoogwaardige woongemeente. In Waalre staan momenteel ongeveer 7.600 woningen, meestal relatief ruime eengezinswoningen. Hier kunnen mensen dorps wonen met allure, op steenworp afstand van de stad. Het gaat daarbij niet alleen om een kwalitatief goede woning, maar ook om de leefomgeving: om de kwaliteit van voorzieningen, sociale samenhang, bereikbaarheid en het hoogwaardige groen. Mensen wonen hier naar tevredenheid, maar dit blijft gezien de maatschappelijke opgaven die op ons afkomen geen vanzelfsprekendheid.

De druk op de regionale woningmarkt, en daarmee die van Waalre, is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Mede daardoor kent de gemeente op dit moment weinig betaalbaar aanbod en is er geringe doorstroming op de woningmarkt, waardoor er weinig woningen vrij komen. Volgens de prognoses zal de grote vraag naar woningen in de regio en Waalre ook op de lange termijn aanhouden. Daarnaast wijzigt de komende jaren de samenstelling van de bevolking. Een belangrijke trend is dat het aandeel kleine (een- en tweepersoons) huishoudens de komende jaren toeneemt en dat daarmee naar verwachting ook de behoefte aan andere woningen groeit. Een

deel van de bevolking zal kleiner willen wonen. Dit terwijl op dit moment negen van de tien woningen in de bestaande woningvoorraad uit in de gemeente uit eengezinswoningen bestaat. Er zijn in de toekomst bovendien meer ouderen. De senioren willen en moeten ook langer zelfstandig blijven wonen. Door deze vergrijzing is er een grote opgave op het gebied van wonen, zorg en voorzieningen.

Naast de demografische ontwikkeling zijn ook opgaven als klimaatadaptatie, de energietransitie, veiligheid en gezondheid van grote invloed op de ontwikkeling van de woningen en woonomgeving. Zo is een belangrijk onderdeel van het Klimaatakkoord om bestaande wijken tot 2050 van het gas af te halen en krijgt de gebouwde omgeving door klimaatverandering met meer piekbuien en droogte te maken.

Ook de gezonde inrichting van de fysieke leefomgeving is een belangrijk thema én van groeiend belang. De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan op verschillende manieren bijdragen aan de gezondheid van inwoners: door het creëren van een gezond leefmilieu (lucht- en geluidskwaliteit, geur, bodem, externe veiligheid en kwaliteit van grondwater), door een zodanige inrichting van de openbare ruimte en infrastructuur dat het verleidt tot gezond gedrag en

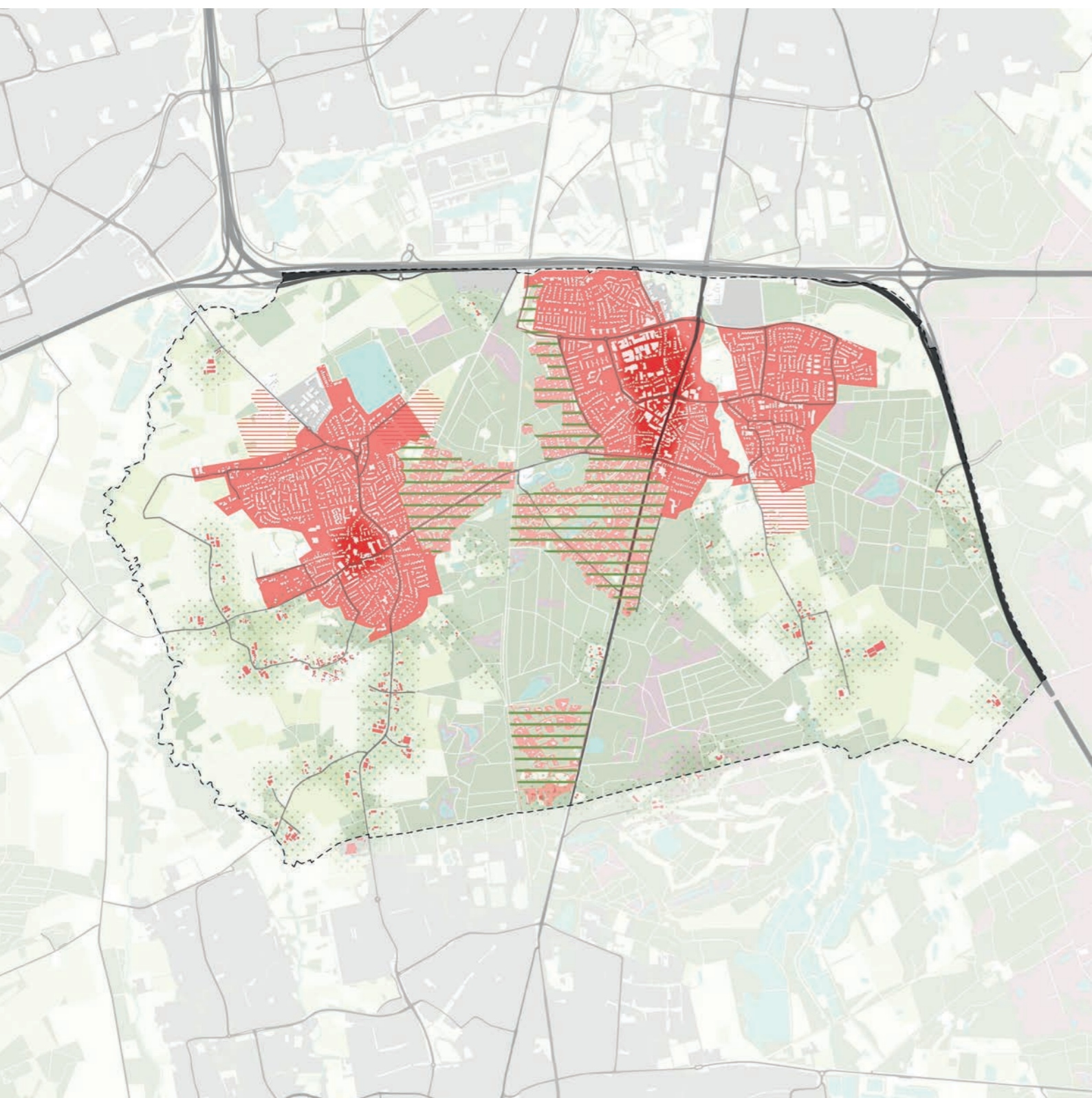
door ontmoeting te faciliteren. Dit betekent meer en hoogwaardige ruimte voor activiteiten, verblijf, bewegen, sport en spel.

Een echt kwalitatieve woongemeente gaat zodoende over een toegankelijke woningmarkt en het creëren van een gezonde en duurzame woonomgeving. Om deze ambities te verwezenlijken zijn slimme gebiedsgerichte strategieën nodig, die niet alleen gaan over het toevoegen van nieuwe woningen, maar ook over aanpassing en kwaliteitsverbetering van de bestaande woonomgeving en transformatie van gebieden.

#### NA CORONA

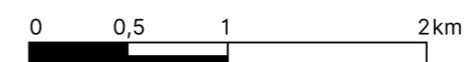
Onze omgevingsvisie is ontwikkeld midden in de Coronacrisis. Daarin hebben we de innige relatie tussen gezondheid en leefomgeving kunnen ervaren. Ondanks de grote gevolgen van een dergelijk virus blijft de verwachting dat ons gezondheidsniveau en levensverwachting op de lange termijn verder toe zal nemen. De verwachting is dat de Coronacrisis reeds in gang gezette ontwikkelingen op gebied van eet- en beweeggewoonten verder zal versterken. Eerste studies laten dit ook zien. Net als dat een vergroting van de (reeds bestaande) kloof tussen mensen met een goede en minder goede gezondheid. Gezondheid, opleiding en sociaal economische status zijn namelijk nauw aan elkaar gelinkt: mensen uit een arme buurten kennen doorgaans minder gezonde levensjaren. De corona-crisis maakt eens te meer duidelijk gezondheid gebaat is bij een goede fysieke leefomgeving. Het belang van een goede publieke ruimte, met ruimte voor groen, ontmoeting, sport en spel en het inzetten op gemengde buurten en dorpen met goede voorzieningen kan niet worden onderschat.





#### LEGENDA

-  Centraal wonen; ruimte voor inbreiding en tranformatie
-  Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties
-  Duurzame en gezonde wijken
-  Landelijk wonen; ruimte voor kleinschalige transformatie in het buitengebied
-  Behoud en versterking karakter bosvilla gebied



#### ONZE AMBITIES VOOR 2040

- Waalre staat nog steeds bekend als dé beste woongemeente van Zuid Nederland door haar hoogwaardige, gezonde, veilige en duurzame woonomgeving. Dit heeft een belangrijke aantrekkingskracht op (toekomstige) bewoners, maar ook voor bezoekers uit de regio.
- Binnen de gemeentegrenzen is er voor iedereen geschikte woonruimte te vinden, zodat het voor iedere inwoner in elke levensfase mogelijk is om in de gemeente te komen of blijven wonen. We zetten in op de ontwikkeling van:
  - Hoogwaardig en groen-dorps wonen op de geplande uitbreidingslocaties.
  - Centraal dorps wonen in en aan de randen van Waalre en Aalst, goed bereikbaar en dicht bij voorzieningen.
  - Landelijk wonen in het buitengebied.
- Het aanbod moet bestaan uit zowel betaalbare woningen, als woningen in een hoger segment.
- We streven naar gemengde woonmilieus met differentiatie aan woningtypen en prijsklassen. Dit draagt bij aan een inclusieve samenleving.
- De woningen en woonomgeving in Waalre zijn aangepast aan de eisen van de tijd. Zo zijn woningen verduurzaamd en bieden de wijken een gezond en veilig leefklimaat. Het is voor elke inwoner mogelijk om dicht bij huis te sporten, bewegen en elkaar te ontmoeten.
- Er is ruimte voor herontwikkeling en transformatie in bestaand stedelijk gebied en in het buitengebied.
- De bosvillagegebieden behouden hun hoogwaardige en groene karakter.

**Figuur 9** Ruimtelijke vertaling Kernopgave 'Versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige woongemeente'.





## 3.2 Kernopgave 2: Behouden en versterken van het groene karakter

### OPGAVEN

Waalre wordt gewaardeerd voor haar hoogwaardige, groene leefomgeving. Onze prachtige leefomgeving draagt bij aan het gevoel van gezondheid en welbevinden. Niet alleen onze inwoners, maar ook recreanten vanuit de gehele regio komen hier graag fietsen en wandelen op de vele struipaden en weggetjes. De dorpen zijn ruim en groen opgezet en zijn optimaal verbonden met het bos en het buitengebied. Het groen heeft daarmee gebruikswaarde en biedt ruimte voor tal van functies. Tegelijkertijd heeft het groen ook een belangrijke natuurwaarde. De groene omgeving in Waalre is een zodoende een belangrijk pijler van de identiteit van Waalre. Verschillende opgaven vragen echter om een handelingsperspectief dat ervoor zorgt dat de groene kwaliteiten van Waalre behouden en versterkt kunnen worden.

Onder invloed van verschillende ontwikkelingen zal de druk op de groene leefomgeving in de toekomst naar verwachting verder toenemen. Gebruik en functies van de omgeving kunnen elkaar daarbij in de weg zitten. Zo kan een toenemende recreatiedruk ongewenste gevolgen hebben voor de natuurwaarden in onze leefomgeving. Denk daarbij aan het Dommeldal, Tongelreepdal of de omgeving Meeuwven als rijke gebieden wat betreft biodiversiteit.

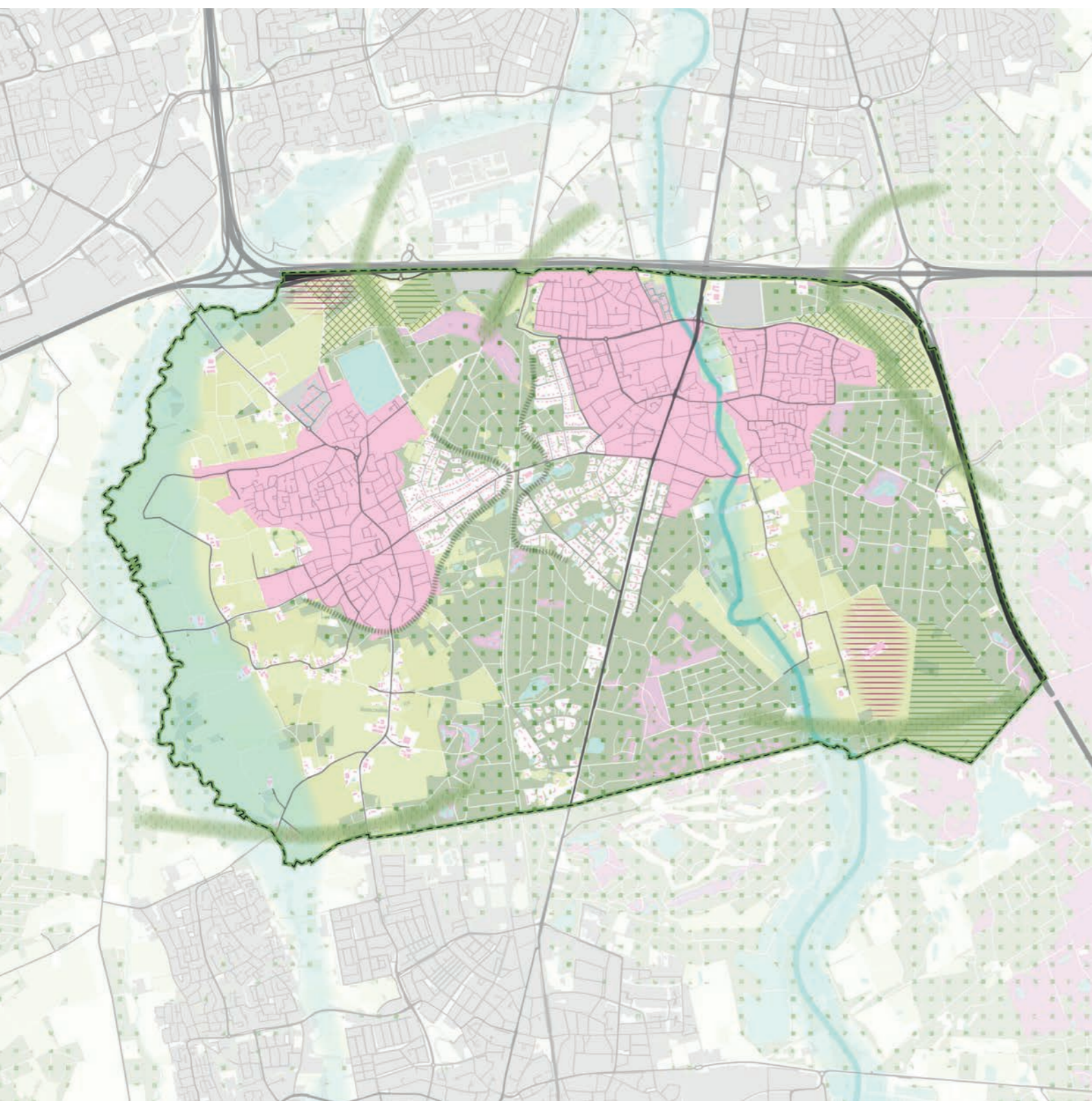
Ook klimaatverandering heeft in toenemende mate impact op onze leefomgeving. We krijgen in de toekomst immers vaker te maken met extremer weer: hitte, droogte en heftige buien. In de kernen (met name Aalst) zal zonder extra maatregelen op termijn hittestress en overstroming door piekbuien een groeiend probleem worden. In het buitengebied krijgen zowel de boeren als de natuur in toenemende mate te maken met droogte. Onze gemeente bestaat

vooral uit zandgrond, waardoor water makkelijk de bodem intrekt. Hierdoor heeft het groen het lastig tijdens aanhoudende perioden van droogte. Ook natte periodes hebben gevolgen, zo krijgen de beken bij hevige regenval meer water te verwerken. Of het nu gaat om waterberging, waterafvoer of het voorkomen van hitte-eilanden: deze opgaven vragen doorgaans om ingrijpende maatregelen in de leefomgeving. Klimaatadaptatie vraagt daarom om een lange termijn aanpak, in zowel de kernen als het landelijk gebied.

Hetzelfde geldt voor de energietransitie. Het opwekken, opslaan en transporteren van duurzame energie gebeurt nu al op steeds grotere schaal; steeds meer gebouwen hebben zonnepanelen op het dak liggen of worden verduurzaamd. De komende decennia vraagt de energietransitie veel ruimte in de bebouwde omgeving - zowel boven- als ondergronds - in het landschap. Om ons waardevolle landschap zoveel mogelijk te behouden zullen we de energietransitie met zorg moeten inpassen. Zo behouden we niet alleen het groen van de gemeente, maar ook de leefbaarheid voor toekomstige generaties.

Om ons groene karakter ook voor toekomstige generaties te behouden zullen we slimme, integrale en gebiedsgerichte strategieën moeten ontwikkelen. Door het leggen van slimme combinaties, bijvoorbeeld tussen duurzaamheid en landbouw, natuurwaarden, biodiversiteit en klimaatadaptatieve maatregelen, creëren we kansen om het groene karakter van onze gemeente te versterken.





#### LEGENDA

-  Zoekgebieden opwek collectieve duurzame energie
-  Groene en klimaatbestendige woonwijken
-  Versterken natuur- en belevingswaarde
-  Beekdalen
-  Bosgebieden
-  Natuurlijke verbindingzones
-  Duurzame kernrandzones
-  Natuurontwikkeling
-  Agrarisch natuurbeheer
-  Ruimte voor verbreding en verduurzaming agrarische activiteiten



#### ONZE AMBITIES VOOR 2040

- Waalre levert een volwaardige bijdrage aan de 95% broeikasgasreductie in Nederland tot 2050 ten opzichte van 1990, met als tussendoel 49% broeikasgasreductie in 2030.
- De Waalrese woonwijken zijn duurzaam, de woningen hebben een hoge energetische waarde en gaan stap voor stap van het gas af.
- Waalre werkt stapsgewijs toe naar een klimaatbestendige gemeente in 2050. We zijn voorbereid op en kunnen omgaan met de gevolgen van klimaatverandering (droogte, hitte en piekbuien), zowel in de kernen als het buitengebied.
- We versterken de belevings- en gebruikswaarde van de natuur en het groen ten behoeve van een gezonde leefomgeving: voor iedereen is het aantrekkelijk om te bewegen en te ontmoeten.
- We dragen zorg voor de groene randen van onze dorpen, vanuit de kernen ben je zo in het groen.
- Waalre heeft een buitengebied met een robuust natuurnetwerk met een hoge biodiversiteit. De transitie naar een natuurinclusief landbouw- en voedselsysteem draagt hieraan bij.

Figuur 10 Ruimtelijke vertaling kernopgave 'Behouden en versterken van het groene karakter'.





### 3.3 Kernopgave 3: Werken aan een vitale gemeente

#### OPGAVEN

Hoewel Waalre een echte woongemeente is, zijn bedrijven en voorzieningen net zo cruciaal voor de toekomst en vitaliteit van de gemeente. Ondanks dat de grote productiebedrijven in de loop der jaren zijn vertrokken naar andere gemeenten geven de bedrijventerreinen nog altijd ruimte aan werk en ondernemerschap. Waalre heeft 5.000 arbeidsplaatsen, vooral in de dienstverlenende sector. Bovendien liggen de High Tech Campus en ASML direct aan de andere kant van onze gemeentegrens. Waalre staat voor de opgave om haar eigen positie in de snel ontwikkelende regionale economie te bepalen en verder te versterken, om zo in de toekomst een vitale gemeente te blijven.

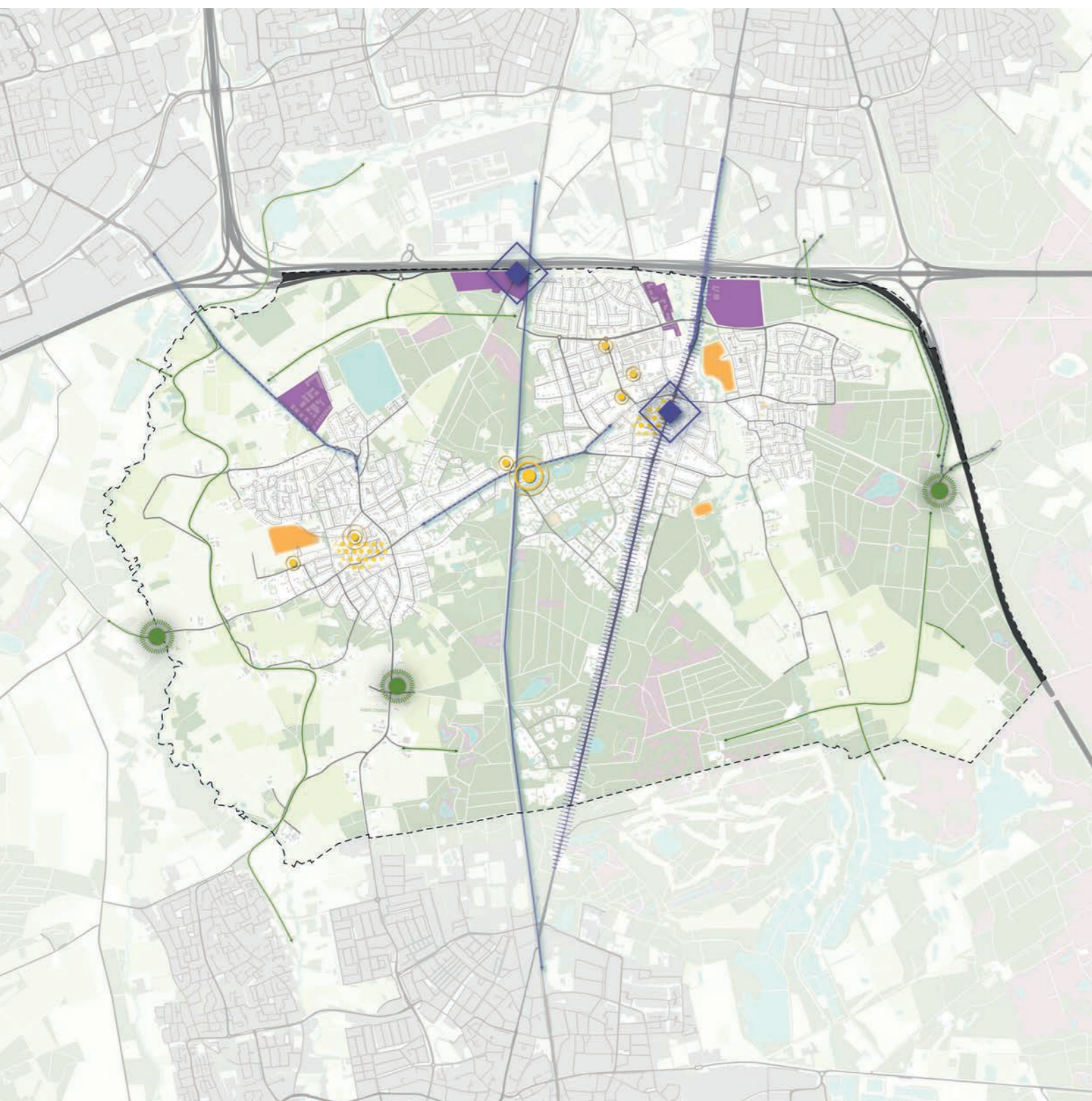
De economie van de Brainportregio ontwikkelt zich snel, waardoor er vraag is naar nieuwe soorten werklocaties. Er is veel vraag naar meer stedelijke en specialistische werkmilieus. De grootste ruimtevraag in de regio komt voort uit de high-tech maakindustrie, voedingsmiddelenindustrie en logistieke sector. Tegelijkertijd zal een belangrijk deel van de dynamiek (verhuizen, bijhuren en kopen van bedrijven) de komende jaren plaatsvinden op bestaande locaties.

Met alle ontwikkelingen in de economie en energie-, circulaire en klimaatopgaven ligt er een uitdaging op het gebied van verduurzaming en het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande werklocaties: 't Broek, Voldijn en Kantorenpark Diepenvoorde. Dit geldt voor zowel het vastgoed als voor de openbare ruimte. De vitaliteit van werklocaties is belangrijk voor de dorpen. Zonder lokale ondernemers kan ook de levendigheid en het voorzieningenaanbod achteruitgaan. Het is dan ook zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve uitdaging om voldoende ondernemerschap en arbeidsplaatsen te behouden in de gemeente.

De hoogwaardige stedelijke voorzieningen van Eindhoven liggen op fietsafstand van alle kernen. Ook de kernen van Waalre en Aalst hebben aantrekkingskracht door de voorzieningen, activiteiten en de aantrekkelijkheid van het erfgoed. Onze dorpscentra staan echter de komende jaren voor een uitdaging. Dankzij de snel toegenomen groei van internetaankopen (verdiepvoudiging sinds 2010), maar ook door de vergrijzing en groei van eenpersoonshuishoudens stagneren de bestedingen 'om de hoek'. Leegstand in de detailhandel ligt daarom op de loer. De uitdaging is om waar nodig hier een nieuwe invulling voor te vinden, om zo te zorgen dat voor alle inwoners van de gemeente een minimum aan voorzieningenaanbod behouden blijft.

Voor zowel de bedrijvigheid als de voorzieningen is een goede bereikbaarheid randvoorwaardelijk. Door de economische groei en de groei van huishoudens staat de bereikbaarheid in de regio steeds verder onder druk, ook richting de toekomst. Met het oog op efficiënt ruimtegebruik, duurzaamheid en gezondheid ligt er een belangrijke opgave om meer de fiets en hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) te gebruiken. Door de vergrijzing neemt deze noodzaak toe. Ouderen gebruiken over het algemeen minder de auto, maar voor deze groep groeit de vraag naar een betrouwbare (en fijnmazige) ov-netwerk. Ook nieuwe, slimme mobiliteitsconcepten kunnen een uitkomst bieden.





**LEGENDA**

-  Toekomstbestendige werklocaties
- Verbeteren multimodale bereikbaarheid**
-  HOV
-  Mobiliteitshubs
-  (Te realiseren) snelfietspaden
-  Compact en divers dorpshart
-  Toegankelijke buurtvoorzieningen
-  Huidige sportvoorzieningen
- Versterken recreatieve infrastructuur**
-  Recreatiepoorten
-  Recreatief netwerk




**ONZE AMBITIES VOOR 2040**

- Waalre biedt ruimte aan werk en ondernemerschap op veilige en aantrekkelijke werklocaties. Opgaven als de energietransitie en klimaatadaptatie dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit en de vernieuwing van deze locaties.
- Door innovatieve vormen van openbaar vervoer wordt de gemeente steeds beter bereikbaar, ook zonder auto. Dit komt mede door de goede (regionale) fietsverbindingen.
- Waalre is recreatief aantrekkelijk voor zowel onze eigen inwoners als bezoekers uit de wijde regio. Dit komt de levendigheid en vitaliteit ten goede.
- Waalre is een inclusieve samenleving met aandacht voor iedereen. Iedereen kan op voet van gelijkwaardigheid meedoen in onze samenleving, ongeacht leeftijd, culturele achtergrond, gender, inkomen, talenten en beperkingen. Belangrijk zijn de toegankelijke voorzieningen en ontmoetingsplekken die horen bij Waalre als hoogwaardige woongemeente.

**Figuur 11** ruimtelijke vertaling kernopgave: 'werken aan een vitale gemeente'.





Hoofdstuk 4  
**Ruimtelijke  
keuzes**



## 4. Ruimtelijke keuzes

Wanneer je het gewenste toekomstbeeld en de bovenstaande kernopgaven over elkaar heen legt ontstaat er een integraal ontwikkelperspectief voor de gemeente als geheel en de verschillende gebieden binnen de gemeentegrenzen. Daaruit zijn 10 ruimtelijke keuzes voor de fysieke leefomgeving gedestilleerd.

### 1. COMPACTE EN MULTIFUNCTIONELE CENTRUMGEBIEDEN

In de centrumgebieden van Aalst en Waalre-dorp komen verschillende ontwikkelingen samen. Met de snel veranderende economie is er zonder clustering en samenwerking onvoldoende toekomstperspectief voor alle huidige winkels en winkelstraten. We kiezen daarom voor meer gemengde, multifunctionele centrumgebieden.

Waar dat gezien de ruimtelijke kwaliteit wenselijk en mogelijk is, worden meer functies toegestaan. Denk hierbij aan wonen of kleinschalige sport- of horecavoorzieningen. Daarnaast hebben de centra een belangrijke functie als ontmoetingsplek, die we verder willen versterken bij het opnieuw inrichten van de openbare ruimte. Inbreiding en transformatie stellen hoge eisen aan de stedenbouwkundige en architectonische plannen. Met de beeldkwaliteitsplannen voor de centra bewaken we de ruimtelijke kwaliteit. Ook moet de nieuwbouw passen bij het karakter van de desbetreffende kern.

Wat betreft de detailhandel kiezen we voor concentratie, en dus compacte centra. Waar vastgoed vrijkomt of langdurig leeg staat willen we de ruimte geven aan inbreiding en transformatie, passend binnen de geldende gebiedsvisies op de centra. Dit stelt hoge eisen aan de stedenbouwkundige en architectonische plannen. Met de beeldkwaliteitsplannen voor de centra bewaken we de ruimtelijke kwaliteit. Ook zien

we mogelijkheden om in dit gebied het splitsen van woningen toe te staan wanneer de ruimtelijke kwaliteit dat toelaat. Waar en in welke mate dit gewenst is zullen we de komende jaren verder onderzoeken.

Woningbouw biedt perspectief en is kansrijk door de veranderende demografie. Steeds meer starters, jonge huishoudens en senioren hebben behoefte aan een kleinere en betaalbare woning. Het moet voor jongeren mogelijk zijn om in de gemeente te blijven wonen. Hiervoor moeten betaalbare (en daarom kleinere) woningen worden toegevoegd. Dit kan door nieuwbouw, vervanging en een ander gebruik van al aanwezige bebouwing. Voor senioren is het vooral belangrijk om te wonen in nabijheid van voorzieningen, of op een locatie met goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Met name in het centrum van Aalst zien we kansen om een slimme koppeling te leggen met een goede bereikbaarheid en alternatieve mobiliteitsconcepten.

Inbreiding in de centrumgebieden maakt wel dat hier extra investeringen in klimaatadaptatie nodig zijn. De kern van de aanpak: minder verhard oppervlakte, meer droogtebestendig groen en ruimte voor waterberging. In de dorpscentra zullen we bij nieuwbouw, vervangingen en groot onderhoudsprojecten kiezen voor een klimaatadaptieve inrichting. Dat kan ook door het vergroenen van privaat terrein, denk aan daken en tuinen.

### 2. TOEKOMSTBESTENDIGE WERKLOCATIES

Niet alleen in, maar ook rondom de centra van Aalst en Waalre zien we de komende jaren kansen voor transformatie. Een daarvan is bedrijventerrein de Voldijn, dit gebied ligt gunstig ten opzichte van het centrum en is het omsloten door woonwijken. Op de lange termijn zien we daarom mogelijkheden om dit gebied te transformeren en een aantrekkelijk woonmilieu te creëren met iets hogere dichtheden. Dit geldt mogelijk ook voor delen van kantorenpark Diepenvoorde. We kijken waar transformatie van de kantoorpanden naar wonen en/of een maatschappelijke functie voorstelbaar is, rekening houdend met de omgeving zoals bestaande bedrijven en hun bedrijfsvoering. Per pand zal deze afweging moeten worden gemaakt.

Tegelijkertijd willen we in de toekomst ook ruimte bieden voor ontwikkeling en innovatie. Met name MKB bedrijven vormen een belangrijke motor van de Waalrese economie. Voor lokale bedrijvigheid en kleinschalig ondernemerschap zoals start-ups zien we toekomst in onze gemeente. We willen deze bedrijvigheid zo veel als mogelijk clusteren op de bestaande en waar mogelijk nieuwe werklocaties. Bij bedrijventerrein 't Broek zien we uitbreidingsmogelijkheden aan de noordzijde, conform de Structuurvisie 2013. Daarnaast behouden we de mogelijkheid voor de ontwikkeling van de 'overloop' locatie van de High Tech Campus (4,5 ha) tegen de snelweg. Om de MKB bedrijven die nu op bedrijventerreinen de Voldijn gevestigd zijn een goed alternatief te bieden, zien we mogelijkheden om Ekenrooi-Noord als hoogwaardig, duurzaam en groen bedrijventerrein te ontwikkelen. Een werklocatie voor kleinschalige lokale bedrijven, met uitzondering van logistieke bedrijven. Dit is een ontwikkeling voor op de langere termijn en moet gelijk oplopen met het afschalen van de Voldijn.

Het is van belang dat de huidige werklocaties de dynamiek en kwaliteit kunnen bieden waar ondernemers naar op zoek zijn. Daar komt bij dat de energie en klimaatopgave maakt dat ook hier de komende jaren veel vastgoed gerevitaliseerd en verduurzaamd moet worden. Zo gaan bedrijventerreinen een belangrijke rol spelen in het opwekken van zonne-energie. Waar dit niet kan en er leegstand optreedt, zien we mogelijkheden voor transformatie. Op dit moment is hiervan alleen sprake op delen van Kantorenpark Diepenvoorde en bedrijventerrein de Voldijn.

### 3. HOOGWAARDIGE WONINGBOUW OP UITBREIDINGSLOCATIES

Naar aanleiding van de woningbouwopgave in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) zijn er regionaal afspraken gemaakt over het versneld bouwen van woningen tot 2030. Een deel van deze extra woningbouwopgave zal in Waalre een plek krijgen. Dit

Alle nieuwe woningbouwontwikkelingen (uitbreiding en inbreiding) dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader. Deze gelden voor alle gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven.

De Brainport Principes zijn:

1. Koesteren van Identiteit;
2. Ruimte voor Innovatie;
3. Invloed voor bewoners;
4. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor;
5. Vraaggericht ontwikkelen;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.



doen we op de nu al geplande uitbreidingslocaties: Waalre-Noord fase 2 en 3 en Ekenrooi-Zuid. De opgave na 2030 hangt af van ontwikkelingen op de woningmarkt en nadere afspraken in regionaal verband. Uitgangspunt blijft hierbij dat we ook in de toekomst zoveel mogelijk oplossen binnen de kernen via transformatie en waar mogelijk verdichting. Mogelijk komen hiervoor na 2030 nieuwe locaties in zicht.

Volgens de regionale afspraken richt Waalre zich op 'exclusief wonen'. Dat betekent niet in een hoog prijssegment, maar wel hoge kwaliteitseisen. Elk project moet daarbij passen binnen de Brainportprincipes. We zetten daarom in op unieke en hoogwaardige woonmilieus, passend bij het karakter van de gemeente. Binnen deze opgave geven we ook ruimte aan vernieuwende concepten. Denk daarbij aan energieneutrale en circulaire bebouwing, houtbouw, flexibele en collectieve woonvormen of unieke architectonische concepten.

#### 4. DUURZAME EN GEZONDE WIJKEN

We staan voor de uitdaging onze wijken toekomstbestendig te maken, door ze de komende jaren te verduurzamen en er een gezonde leefomgeving te creëren. Door deze opgaven samen wijkgericht op te pakken ontstaat er de mogelijkheid om oplossingen te ontwikkelen die meerdere doelen dienen. Zo komt een groene, toegankelijke en beweegvriendelijke omgeving, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten niet alleen de gezondheid, maar ook klimaatadaptatie en het veiligheidsgevoel ten goede. Er liggen kansen om investeringen in duurzaamheid en infrastructuur in te zetten om te vergroenen en om het woongenot en de leefbaarheid te verbeteren. Ook beperken we zo milieuvervuiling, wat een positief effect heeft op de gezondheid.

We blijven daarom samen met de bewoners, verhuurders en onze maatschappelijke partners de komende jaren investeren in de bestaande wijken en kernen. Daarbij zullen we bij fysieke ingrepen kijken naar de bovengenoemde opgaven en de kansen die een brede benadering biedt. Dit geldt niet alleen voor het openbaar gebied, maar ook voor ontwikkelingen van initiatiefnemers. Denk aan het levensloopbestendig maken van een woning of het transformeren en opwaarderen van bestaand vastgoed.

Het verduurzamen van de gebouwde omgeving verdient door de omvang, investering en impact van de opgave extra aandacht. Het gaat om een breed palet van interventies, deels collectief en deels particulier van aard. Hierbij staan we open voor initiatieven uit de samenleving, maar zien we ook een belangrijke regisserende rol voor de gemeente weggelegd. Bijvoorbeeld in de coördinatie van beslissingen en het verschaffen van lange termijn zekerheid. In 2021 zal de gemeente een warmtevisie ontwikkelen waarin een tijdspad wordt vastgelegd waarop wijken van het aardgas af gaan. Zo kunnen we bewoners tijdig informeren en samen komen tot de meest passende en betaalbare oplossing. Daarbij hebben we specifiek aandacht voor inwoners die niet beschikken over voldoende kennis of middelen om hun eigen woning te verduurzamen. Voor nieuwbouw in Waalre geldt voor die tijd al dat het energieneutraal moet worden opgeleverd. Naast verduurzaming moeten de wijken ook klimaatbestendig worden. Dit betekent meer klimaatadaptieve maatregelen in zowel de openbare ruimte als op particulier terrein (tuinen, daken en gevels). Door het ontstenen en (klimaatadaptief) vergroenen wordt wateroverlast en hittestress bij extremer weer voorkomen.

Een belangrijk onderdeel van de Waalrese wijken en buurten zijn de sportvoorzieningen en ontmoetingsplekken. We kiezen voor toegankelijke

voorzieningen zodat iedereen dicht bij huis kan sporten, zorg kan genieten en elkaar kan ontmoeten. We clusteren deze voorzieningen in en nabij de centra van Waalre-dorp en Aalst. De woonbehoefte wordt daarbij gekoppeld aan de nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen, zodat wijken levensloopbestendig worden. Dit betekent dat woningen voor ouderen dichtbij voorzieningen worden gerealiseerd. Zorgvoorzieningen kunnen andersom ook worden opengesteld voor de buurt zoals bij 't Laar het geval is.

Voor de gezondheid van alle inwoners is de aanwezigheid van sportvoorzieningen van belang. Door ontwikkelingen als de vergrijzing en de opkomst van andere sporten is het aanneembaar dat het ledenaantal van een deel van de verenigingen (verder) terugloopt. Om in de toekomst toegankelijke sportvoorzieningen in onze gemeente te kunnen blijven aanbieden, verkennen we samen met de sportverenigingen het slim combineren van de huidige sportvoorzieningen op één locatie.

#### 5. KARAKTERVOL BOSVILLAGEBIED

Met de bosvillagegebieden heeft de gemeente Waalre een uniek woonmilieu in de regio. De uitstraling van deze voor een groot deel naoorlogse gebieden staat echter onder druk. Regelmatig worden villa's herontwikkeld - vaak in grootte uitgebreid - en het groene oppervlak van de percelen verkleind. Hoewel we positief staan tegenover kwaliteitsverbetering door transformatie, willen we het huidige groene karakter behouden. De uitstraling van deze gebieden willen we zodoende beschermen, onder meer door bebouwingsmogelijkheden te beperken. Dat vraagt om maatwerk.

Tussen het bosvillagegebied in Waalre-dorp en Aalst ligt het 'Groene hart'. In dit tussengebied tussen de beide kernen ligt een voormalig transportbedrijf, voormalig boerenbondterrein en het Stationskoffiehuis. Het

gebied behoudt hoofdzakelijk zijn groene (buffer) functie, waardoor het juist bijdraagt aan het afbakenen van de identiteit van de gemeente: een groene gemeente met overzichtelijke en herkenbare dorpen. Het gebied zit echter niet op slot. Wonen in het groen in het gebied is voorstelbaar. Nieuwbouw vindt alleen plaats wanneer deze opgaat in het landschap en een ondersteuning vormt van de groene robuuste bufferfunctie van het gebied aansluitend op het bosvillagegebied. De cultuurhistorische waarde en de horecafunctie van het Stationskoffiehuis zijn en blijven onderdeel van ons Groene Hart.

#### 6. TRANSITIE AGRARISCH GEBIED

In het buitengebied van Waalre wordt zowel gewerkt en gerecreëerd, als gewoond. Dit manifesteert zich op verschillende manieren en geeft gebieden hun eigen unieke karakter. Dit patchwork aan en dynamiek van ruimtelijke activiteiten geeft ons landschap de identiteit en karakter die we koesteren. Het buitengebied is daarmee nooit af en altijd in ontwikkeling. In Waalre speelt landbouw van oudsher een grote rol, maar de afgelopen decennia is deze rol snel kleiner geworden. Het buitengebied wordt echter steeds drukker met diverse functies als recreatie en energie die er een plek moeten vinden. Daarbij gaan intensieve vormen van voedselproductie ten koste van het landschap, de natuur, bodemkwaliteit en volksgezondheid. Zo staan de biodiversiteitswaarden van de Natura 2000 gebieden mede door stikstofdepositie onder druk. We willen de landbouw daarom in evenwicht brengen met het natuurlijk systeem.

We zetten in op de transitie naar een duurzaam en vitaal, "natuurinclusief" landbouw- en voedselsysteem, gebaseerd op gesloten kringlopen. Op een zo klein mogelijke schaal qua tijd en ruimte. We stimuleren een sterkere gerichtheid van de landbouw op regionale markten. Een belangrijk element daarbij is de verbreding: we faciliteren kleinschalige ontwikkelingen



Het buitengebied van Aalst biedt een prachtige en karakteristieke omgeving waarin natuur, landbouw, wonen en recreatieve functies elkaar afwisselen en versterken. Het gebied wordt door de inwoners van de gemeente en regio gewaardeerd om de rust en ruimte, haar landschap en samenspel tussen mens en natuur. Achter dit groene en rustige landschap spelen diverse ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomst van het gebied. Verschillende ontwikkelingen en opgaven komen er de komende jaren bij elkaar. Denk aan de toename van toerisme, natuurontwikkeling, klimaatadaptatie, energietransitie, nieuwe landgoederen, groeiende vraag naar woningen en de transitie van de landbouw. Daarnaast zijn er uiteenlopende initiatieven van bewoners, grondeigenaren, ondernemers en particuliere en maatschappelijke organisaties. Om deze initiatieven in goede banen te leiden en elkaar te laten versterken is onlangs het 'Ontwikkelperspectief Buitengebied Aalst' opgesteld. Daarin zijn - in lijn met deze omgevingsvisie - acht gebiedsspecifieke ontwikkelingsprincipes geformuleerd.

als zorgboerderijen, recreatieve activiteiten en accommodaties, het leveren van natuurdiensten en de opwek van duurzame energie. Functies die passen bij de kwaliteit van en ontwikkelingen in het buitengebied. We willen in dergelijke gevallen gericht kijken welke invulling mogelijk is. In sommige gevallen kan vrijkomende agrarische bebouwing ook ruimte bieden voor bijvoorbeeld het kleinschalig ontwikkelen van woningen. In andere gevallen kan het kansen scheppen voor commerciële of maatschappelijke functies of de energietransitie.

Daarnaast onderzoeken we of - binnen de ambitie om in de gemeente Waalre ruimte te bieden aan kleinschalig, creatief en hoogwaardig werk - het buitengebied een rol kan spelen. Op dit moment kijken we of het Dommeldal plek kan bieden aan enkele flexibele, digitaal verbonden werkplekken in de natuur.

#### **7. ROBUUST EN DIVERS NATUURNETWERK**

Waalre bestaat voor een belangrijk deel uit natuur, zowel Natura 2000 areaal als Natuurnetwerk Nederland. Het gaat hier om respectievelijk het Dommeldal en Tongelreepdal en de (gemeentelijke) bosgebieden. In een kleine gemeente als Waalre moeten op veel plekken functies samen gaan. Voor de gemeente willen we zowel de recreatieve mogelijkheden voor de Waalrenaren en de regio verder ontwikkelen, als ook de ecologische waarde van onze natuur behouden en waar kan versterken. In de beekdalen is natuur nadrukkelijk een randvoorwaardelijke functie. We zullen hier de komende jaren werken aan verdere natuurontwikkeling. In het kader van klimaatadaptatie willen we de waterbergings- en afvoercapaciteit van de beken vergroten, in combinatie met natuurontwikkeling. Zo treffen we samen met de waterschappen, terreinbeheerders en andere partners voorbereidingen voor de weersomstandigheden van 2040. We kiezen hierbij zowel voor het waarborgen van de veiligheid als het meebewegen met de nieuwe natuurlijke dynamiek. Ook passen we maatregelen toe die hand in hand gaan met een betere ruimtelijke kwaliteit. Dat vergroot het draagvlak van de maatregelen én de leefkwaliteit van onze gemeente.

Ook in de bos- en heidegebieden kiezen we voor een robuuster en diverser natuurnetwerk. We gaan een aantal bossen versneld transformeren naar klimaatbestendige bossen, die daarbij ook diverser en van grotere ecologische waarde zijn. Ook zijn er

gebieden waar nu nog weinig natuurwaarde is, maar waar wel veel potentie is om dit te versterken. Het gaat hier vooral om het gebied in het Achtereinds Laag waar het Brabants Landschap al plannen heeft om weilanden natuurlijker in te richten en de Meeuwven, bij de Hut van Mie Pils. Hier zullen we met partners over in gesprek gaan om te kijken in hoeverre we natuurontwikkeling kunnen combineren met een aantrekkelijk recreatief netwerk.

#### **8. VERSTERKEN RECREATIEF NETWERK**

Centraal staat dat Waalre een hoogwaardige en vitale woongemeente is en wil blijven. Bij dit vertrekpunt zijn juist de recreatieve voorzieningen in Waalre van belang. Het primaire doel is om de recreatieve aantrekkelijkheid van Waalre voor haar eigen inwoners en regio-inwoners te verbeteren en als ondergeschikte afgeleide daarvan meer bezoekers (regio-inwoners en toeristen) naar Waalre te trekken. De verbetering van de recreatieve aantrekkelijkheid heeft een positieve invloed op de vitaliteit van onze inwoners en overige bezoekers en kan leiden tot meer bestedingen en groei van de werkgelegenheid van de lokale economie.

Hiervoor is het allereerst van belang dat de (regionale) recreant weet wat de gemeente te bieden heeft. Naast dat we onderdeel zijn van het Van Gogh Nationaal Park, werken we in SGE verband daarom ook aan een regionale strategie voor cultuurmarketing op het gebied van voorzieningen en evenementen. Tevens wordt regionaal gewerkt aan een regioportal om toeristisch en recreatief aanbod beter te ontsluiten en vermarkten. Ook kiezen we voor het versterken van de Waalrese recreatieve infrastructuur en voorzieningen. Op dit moment beschikken we over een zeer fijnmazig netwerk van routes, maar niet alle routes voldoen nog aan de eisen van de tijd. Denk aan de opkomst van de elektrische fiets. Het uitgangspunt is daarom in kwaliteit te vergroten, maar waar het kan de fijnmazigheid te verkleinen. Zo gaan we aan de slag

met de aanleg van recreatieve wandel- en fietsroutes in het buitengebied en de bossen, specifiek in de Noordrand van Waalre-dorp en het Achtereind.

Ook faciliteren we de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen aan de routes. Denk daarbij aan kleinschalige horeca, mogelijkheid tot overnachting en het parkeren van de auto of fiets. Dit clusteren we bij zogenaamde recreatiepoorten. Kansrijke locaties vanwege de al aanwezige voorzieningen en bereikbaarheid zijn de Hut van Mie Pils, De Volmolen en het Brabants Genot.

We kennen in Waalre een aantal gebieden die nu een mindere natuurwaarde hebben, maar wel recreatieve potentie bezitten; denk hierbij aan het noordelijke deel van de gemeentebossen, de westkant van Heikant, ten zuiden van de High-tech Campus, dat als uitloopgebied voor de campus en Waalre-Noord kan dienen en waar aan de randen kansen liggen om nieuwe functies toe te voegen. Daarnaast willen we verkennen of we afspraken kunnen maken met landgoedeigenaren over een meer publieke invulling.

#### **9. RUIMTE VOOR DUURZAME ENERGIE**

Als onderdeel van het Nationaal Klimaatakkoord werken we in Zuidoost Brabant samen aan een Regionale Energiestrategie (RES). De regio, en daarmee de regiogemeenten, hebben een belangrijke verantwoordelijkheid in de ruimtelijke inpassing van duurzame energie. Waalre neemt hierin haar verantwoordelijkheid door in te zetten op een mix van zon en (innovatieve) warmtebronnen. We staan samen voor de opgave om duidelijke afspraken te maken over wat we gewenst vinden in Waalre en onder welke voorwaarden.

Een belangrijk onderdeel hiervan is de locatiekeuze en landschappelijke inpassing van elk van de energiebronnen, maar ook de infrastructuur voor



het transport en mogelijke opslag (zowel boven- als ondergronds). Hoewel we zo veel als mogelijk inzetten op het slim inpassen van duurzame energie in de gebouwde omgeving, zal ook een deel opgewekt moeten worden in het buitengebied. In de contouren rondom bebouwing is grootschalige opwek van windenergie uitgesloten, ook in de natuur gelden restricties; de ruimte is dus schaars. Ook het grootschalig opwekken van zonne-energie kost veel ruimte. We zullen de beschikbare ruimte daarom zo goed als mogelijk moeten benutten. In de RES zijn twee zoekgebieden aangewezen als mogelijke opwek locaties. Dit zijn agrarische gronden in het Achtereind (zonne-energie) en een plek nabij knooppunt De Hogt. In RES verband worden deze gebieden nader onderzocht. De uitkomsten van dit onderzoek neemt de gemeente over en vertaalt dit in ruimtelijk beleid.

#### **10. MULTIMODALE BEREIKBAARHEID**

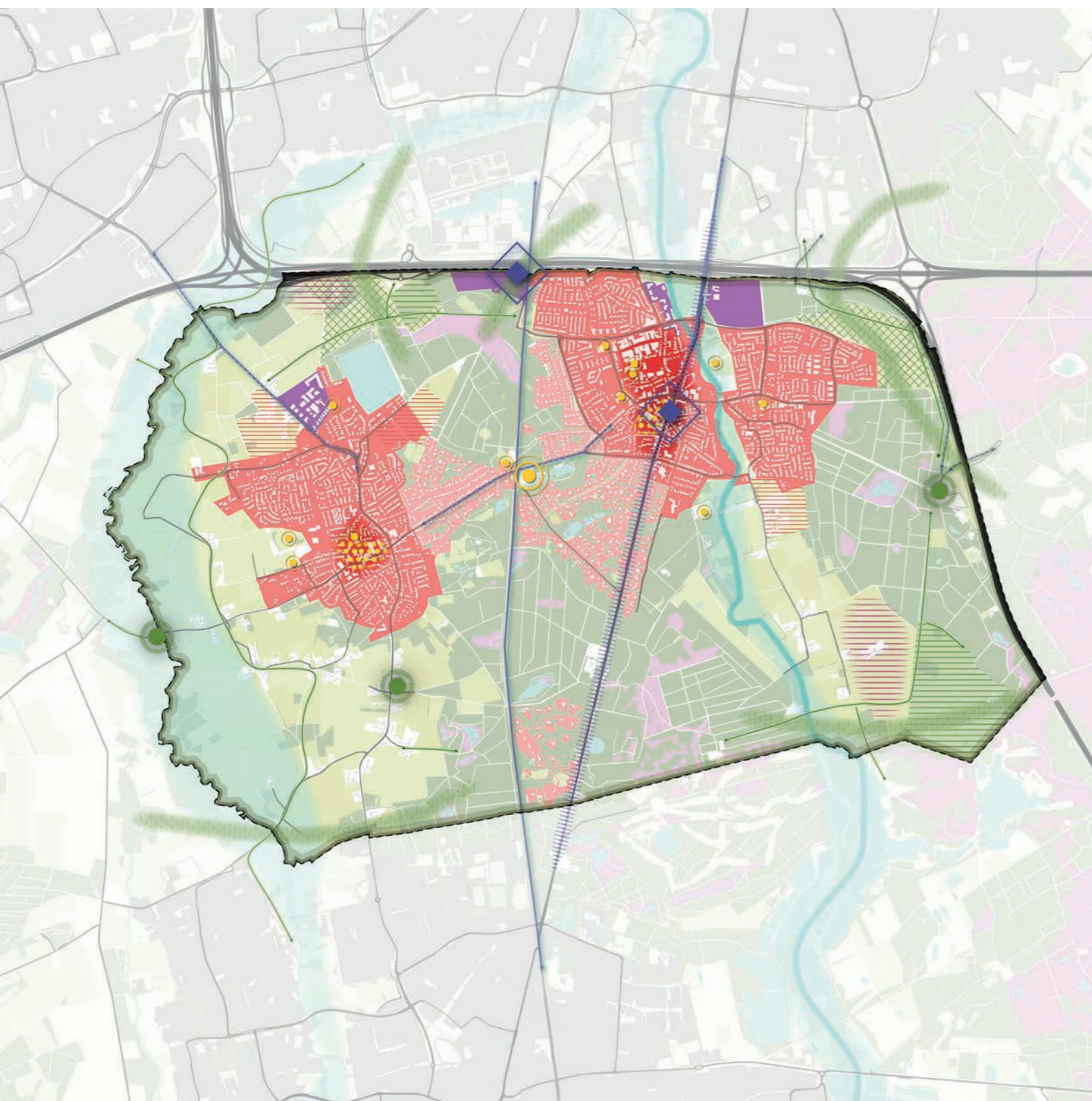
De afgelopen jaren is er al veel geïnvesteerd in de regionale en Waalrese infrastructuur. In het hoofdwegennet bijvoorbeeld, waar de N69 door een omlegging niet meer door het centrum van Aalst loopt. Als ook door de herinrichting van de Traverse in Waalre-dorp. Deze straten zijn of worden ingericht voor trager verkeer, waardoor de leefbaarheid en verkeersveiligheid in Aalst en Waalre-dorp sterk verbeteren. Hierop aansluitend wordt met de Visie Vitaal Dorpshart Aalst 2.0 het centrum van Aalst versterkt. Toch ligt de belangrijkste uitdaging niet in de autobereikbaarheid maar in die van de fiets en het openbaar vervoer, de modaliteiten die een steeds belangrijker onderdeel uitmaken van de mobiliteitsmix. We willen dit ook naar de toekomst toe verder faciliteren en stimuleren, zodat ze een reëel alternatief bieden voor de (elektrische) auto.

We kiezen in Waalre - in samenspraak met de regio - daarom voor het versterken van duurzame bereikbaarheid door middel van hoogwaardig

openbaar vervoer in combinatie met mobiliteitshubs in het centrum van Aalst en de toekomstige uitbreiding van de High Tech Campus en door middel van snelfietsroutes. De fiets is, mede door de aanleg van de fietsroute naar de High Tech Campus, een steeds populairder vervoersmiddel voor forenzen. We willen het fietsnetwerk daarom tussen Waalre en Aalst en de andere grote werklocaties in de regio versterken. Ook worden er plannen gemaakt voor een snelfietsroute tussen Eindhoven en Weert. Gelijktijdig past bij het vergroten van de mogelijke alternatieven voor de auto en de trend van minder autobezit in de compacte dorpscentra van Aalst en Waalre-dorp een lagere parkeernormering voor transformatie en inbreidingsprojecten die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

De Eindhovenseweg is overgedragen van de provincie aan de gemeente en wordt groener ingericht met ruimte voor hoogwaardig openbaar vervoer. Daarop aansluitend moet de overstap tussen het openbaar vervoer en andere modaliteiten makkelijk zijn en moeten de belangrijkste (werk)locaties in en aan de rand van onze gemeente goed bereikbaar zijn per fiets.





**LEGENDA**

-  1. Compacte en multifunctionele centrumgebieden
-  Centrum Wonen - gebied voor inbreiding en transformatie
-  2. Toekomstbestendige werklocatie
-  3. Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties
-  4. Duurzame en gezonde wijken  
Voorzieningen
-  5. Karaktervol bosvillagegebied
-  6. Transitie agrarisch gebied
-  7. Robuust en divers natuurnetwerk  
Natuurlijke verbindingen  
Natuurontwikkeling  
Agrarisch natuurbeheer  
Gemengde bosgebieden  
Beekdalen
-  8. Versterken recreatief netwerk  
Recreatiepoort  
Verbeteren recreatief netwerk
-  9. Ruimte voor duurzame energie
-  10. Multimodale bereikbaarheid  
Hoogwaardig openbaar vervoer  
(Gewenste) snelfietsroutes  
Mobiliteitshub

**DE VISIEKAART**

De beschrijving van Waalre in 2040 geeft een indruk van de grote veranderingen die de gemeente zal ondergaan in de komende twintig jaar. Met in elk gebied zo zijn eigen accent en snelheid. De kaart laat daarmee zien welke koers de gemeente voor staat en welke ontwikkelingen op welke locatie vorm zullen krijgen.



Figuur 12 Visiekaart voor Waalre 2040.



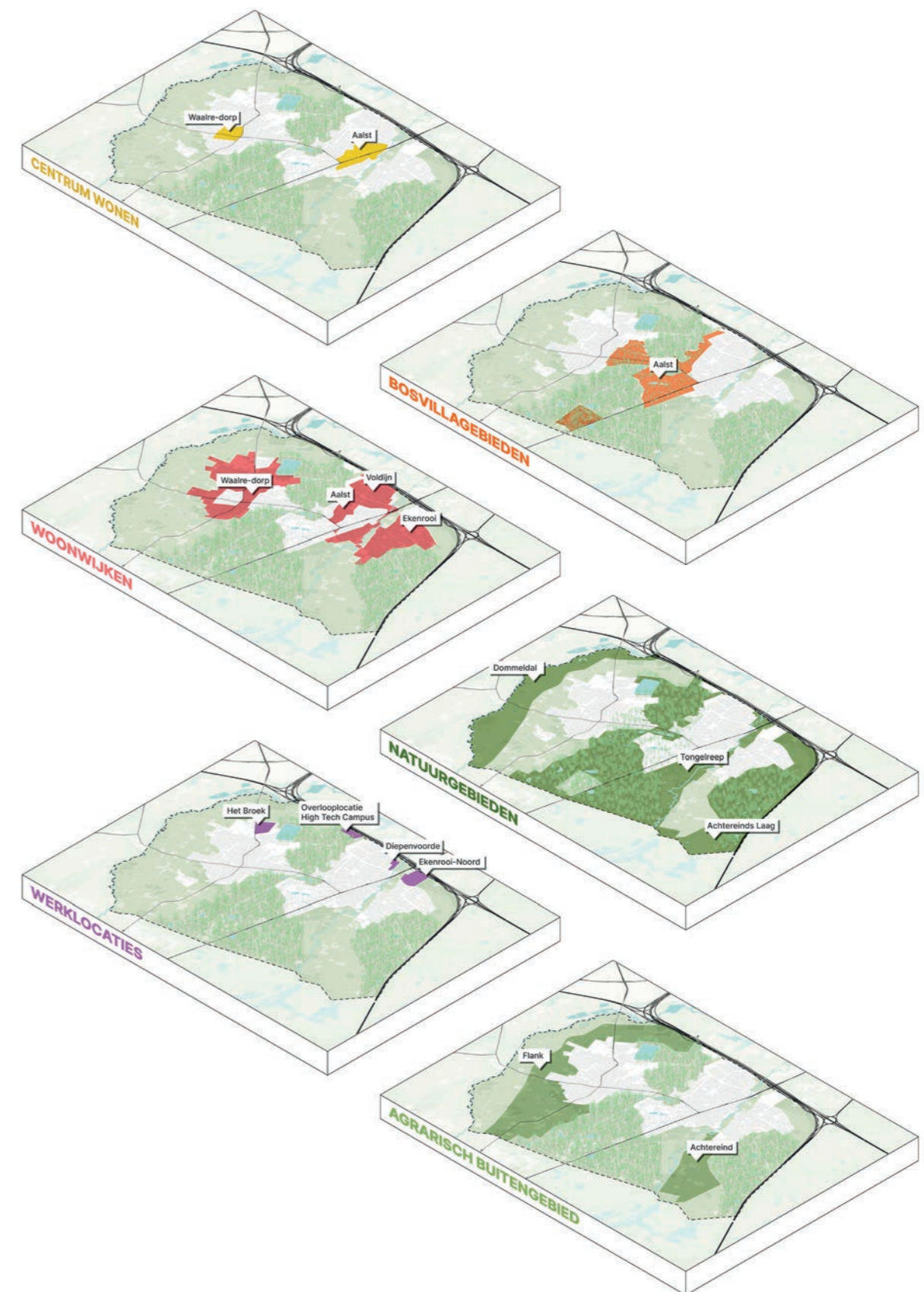


Hoofdstuk 5  
Gebiedsopgaven



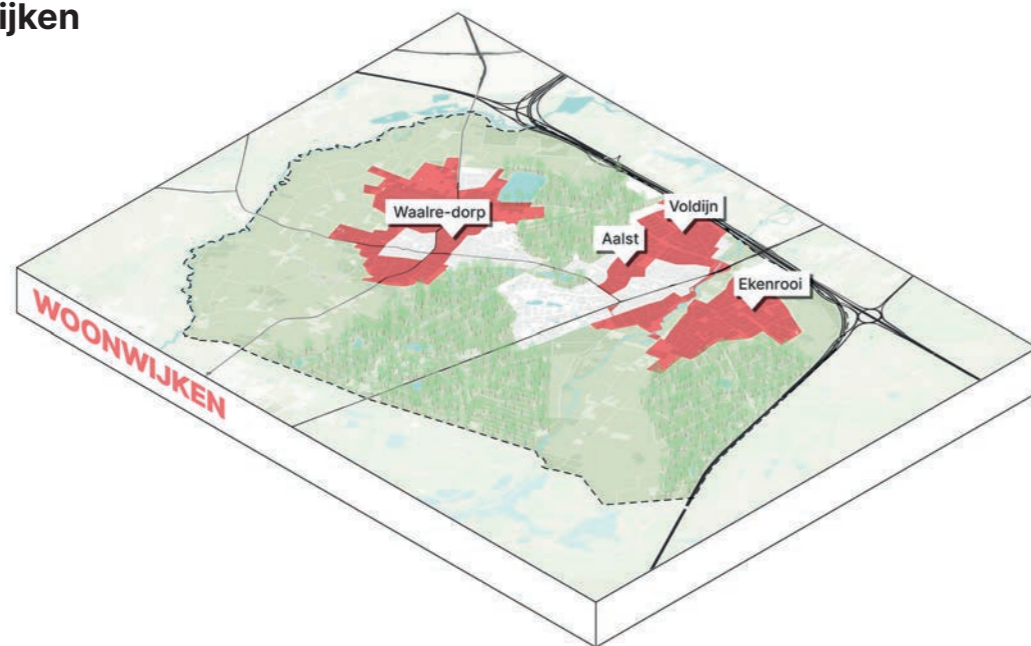
## 5. Gebiedsopgaven

In het voorgaande deel zijn de belangrijkste kwaliteiten, visie en kernopgaven beschreven en samengevat in de omgevingsvisiekaart. Dit vormt de kern van onze omgevingsvisie. Ook constateren we dat het vormgeven aan een integrale benadering van de opgaven vraagt om een gebiedsgerichte aanpak. Op gebiedsniveau willen we de komende jaren samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners opgaven, kansen en belangen wegen en uitwerken. Daarbij streven we ernaar om zeggenschap van inwoners over hun eigen woon- en leefomgeving te versterken, met maatwerk waar mogelijk. Omdat we streven naar zo inzichtelijk en voorspelbaar mogelijk beleid in onze omgevingsvisie, hebben we voor de woonwijken, bosvillagegebieden, werklocaties, dorpscentra, agrarische buitengebieden en de natuurgebieden de integrale ambities op een rij gezet. We staan per gebied ook stil bij de ambitiebepaling op het gebied van milieu, gezondheid en veiligheid. De gebiedsgerichte vertaling biedt de benodigde detaillering voor doorwerking in onder andere programma's en het omgevingsplan en is essentieel voor de functionaliteit als afwegingskader.





## 5.1 Woonwijken



**Figuur 13** Ruimtelijke vertaling van de gebiedsopgave 'woonwijken'

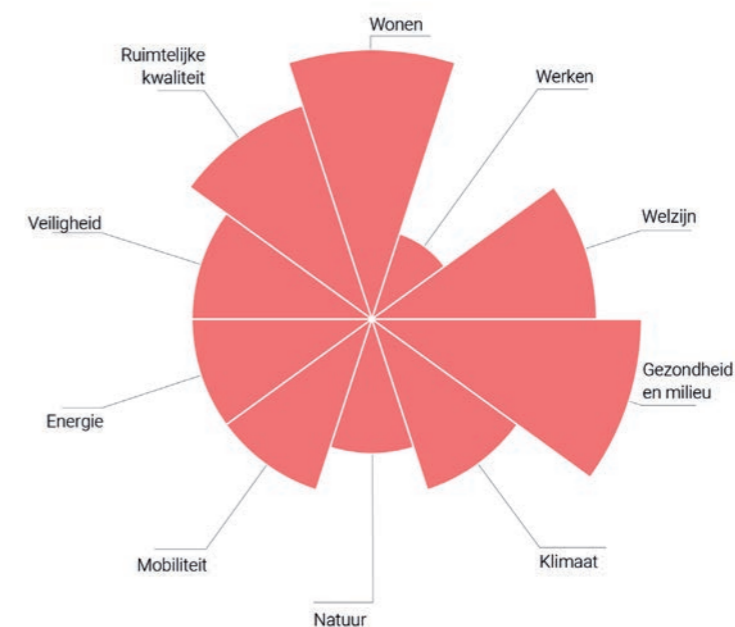
### KARAKTERISERING EN OPGAVE

Woonwijken in Waalre groeiden aanvankelijk geleidelijk rond Aalst en Waalre-dorp. Vanaf de 2e helft van de 20e eeuw ontstonden rond Aalst de grotere wijken Voldijn en Ekenrooi, terwijl rond Waalre-dorp enkele kleinere wijken werden gebouwd. Vanuit de woonwijken fiets of wandel je direct in het bosrijke buitengebied of de beekdalen van de Dommel en Tongelreep, terwijl ook een goed niveau van maatschappelijke- zorg- en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik is. De wijken bieden zo een aantrekkelijk en gezond woonklimaat voor jong en oud die het predikaat 'living room van de Brainportregio' mede hoog houden.

Om bij te dragen aan de woningbouwopgave in het Stedelijk Gebied Eindhoven wordt er in Waalre-Noord fase 2 en 3 en Ekenrooi-Zuid gebouwd. Overige woningbouw vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied door transformatie en verdichting. In de bestaande wijken werken we aan toekomstbestendigheid met een wijkgerichte aanpak, waarbij klimaatadaptatie, verduurzaming van de woningvoorraad en toegankelijke straten en pleinen die uitnodigen tot bewegen belangrijke opgaven zijn.

### GEBIEDSKADERS

- We realiseren toekomstige woningbouwopgaven binnen bestaand bebouwd gebied door transformatie en verdichting.
- Bij nieuwbouwontwikkeling of transformatie is er ruimte voor vernieuwende concepten en bouwtechnieken.
- Volgens de regionale afspraken richt Waalre zich in het bijzonder op 'exclusief wonen'. Dat betekent niet in een hoog prijssegment, maar wel hoge kwaliteitseisen. Deze gelden voor de uitbreidingslocaties Ekenrooi-Zuid en Waalre-Noord.
- We hanteren bij elk project de (zeven) Brainportprincipes (zie p. 42).
- Door de wijkgerichte aanpak werken we aan de toekomstbestendigheid van bestaande woonwijken.
- We borgen toegankelijke voorzieningen in en nabij centra van Waalre en Aalst
- We richten de leefomgeving groen en beweegvriendelijk in zodat deze bijdraagt aan gezondheidsbevordering.



**Figuur 14** Afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de woonwijken. Een grotere uitslag van de taartpunt betekent dat het daarbij behorende thema van groter belang is bij toekomstige ontwikkelingen.

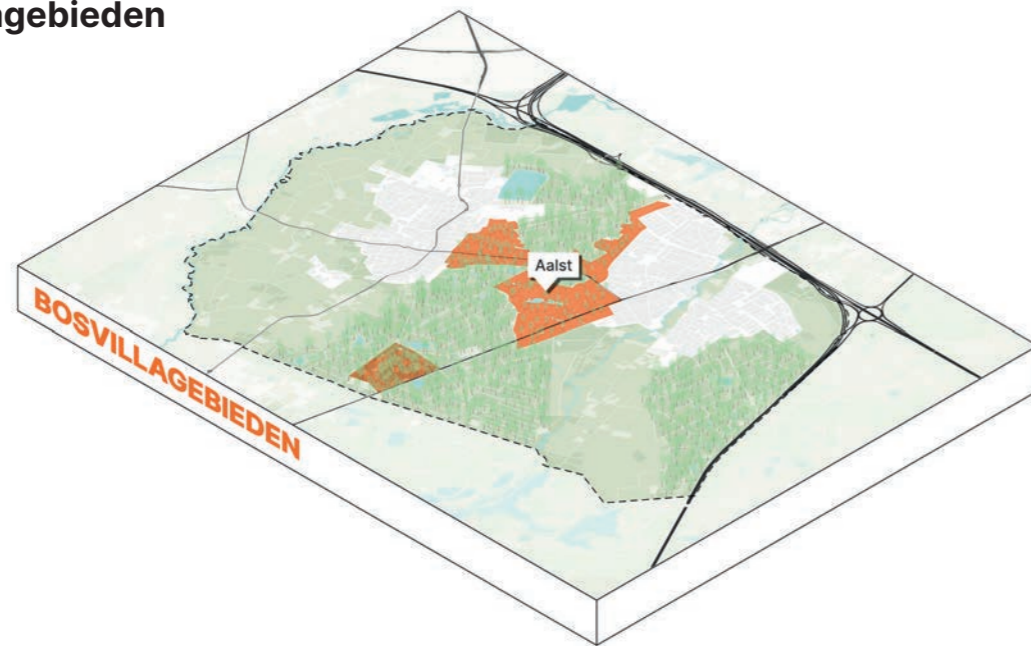
- We richten straten en pleinen in op een toegankelijke en levensloopbestendige manier.
- We sorteren op de lange termijn voor op een cluster van sportvoorzieningen op één locatie.
- In de wijkaanpak hebben we nadrukkelijk aandacht voor klimaatadaptatieve inrichting van de openbare ruimte en privé-eigendom zoals tuinen.
- We bevorderen de mobiliteitstransitie naar het gebruik van meer duurzame mobiliteitsvormen (wandelen, fietsen, openbaar en gemeenschappelijk personenvervoer).
- We verduurzamen de woningvoorraad conform de warmtevisie 2021.
- De architectuur van nieuwbouw dient hoogwaardig te zijn, passend bij het karakter van de betreffende wijk.
- Bij nieuwbouw of transformatie dienen alternatieve mobiliteitsconcepten actief aangeboden te worden.
- Bij nieuwbouw gelden de verduurzamingseisen conform 'Beleid duurzame nieuwbouw'.
- We stimuleren de vergroening van daken en tuinen.

### MILIEU, GEZONDHEID EN VEILIGHEID

- We werken aan een veilig, duurzaam en schoon bodem- en watersysteem. We werken toe naar een watersysteem dat weinig onderhoud nodig heeft, door de oorspronkelijke bodemopbouw ter plaatse van beekdalen en aangewezen natuurgebieden te herstellen. Van belang is om voldoende ruimte te reserveren voor het vasthouden van water hoog in het watersysteem. We beschermen ons diepe grondwater, zodat het geschikt is en blijft voor toekomstige drinkwaterwinning.
- We streven naar een zo veilig en schoon mogelijke leefomgeving bijvoorbeeld als het gaat om luchtkwaliteit, geluidshinder en externe veiligheid. De gemeente houdt zich aan de grenswaarden en streefwaarden zoals genoemd in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving en zet zich waar mogelijk in voor verdergaande verbetering met als streven de verdergaande WHO-advieswaarde.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteren we voor een veilige fysieke leefomgeving de 7 kernwaarden van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost ([link](#)).



## 5.2 Bosvillagegebieden



**Figuur 15** Ruimtelijke vertaling van de gebiedsopgave 'bosvillagegebieden'

### KARAKTERISERING EN OPGAVE

De bosvillagegebieden vormen een uniek woonmilieu in de regio en maken Waalre tot een geliefde woonplaats. De uitstraling van deze voor een groot deel naoorlogse gebieden staat echter onder druk. Regelmatig worden villa's herontwikkeld - vaak in grootte uitgebreid - en het groene oppervlak van de percelen verkleind. Hoewel we positief staan tegenover kwaliteitsverbetering door transformatie, willen we het huidige groene karakter behouden. De uitstraling van deze gebieden willen we zodoende beschermen.

Het schakelpunt tussen de bosvillagegebieden in Waalre-dorp en Aalst is het 'Groene hart' van de gemeente. In dit gebied tussen de beide kernen ligt een voormalig transportbedrijf, voormalig Boerenbondterrein en het Stationskoffiehuis. Ontwikkelingen in dit gebied zijn alleen mogelijk als de groene (buffer)functie verder versterkt wordt. Op die manier draagt het gebied bij aan het afbakenen van de identiteit van de gemeente: een groene gemeente met overzichtelijke en herkenbare dorpen.

### GEBIEDSKADERS

- We behouden het groene karakter van het bosvillagegebied, ook bij transformatie en kwaliteitsverbeteringen.
- Het groene boskarakter willen we behouden door het beter te beschermen.
- Bebouwingsmogelijkheden worden niet uitgebreid. We verkennen de mogelijkheden tot woningsplitsing binnen bestaande panden.
- We hanteren bij elk project de (zeven) Brainportprincipes.
- De architectuur van nieuwbouw dient hoogwaardig te zijn, passend bij het karakter van de omgeving.
- Bij nieuwbouwontwikkeling of transformatie is er ruimte voor vernieuwende concepten en bouwtechnieken.
- Voor nieuwbouw gelden de duurzaamheidseisen conform 'Beleid duurzame nieuwbouw'.
- We zetten in op een transformatie van productiebossen naar meer klimaatbestendige en natuurlijke bossen met een hogere biodiversiteit.

### GROENE HART

- Wonen in het groen in het gebied is voorstelbaar.



**Figuur 16** Afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de bosvillagegebieden. Een grotere uitslag van de taartpunt betekent dat het daarbij behorende thema van groter belang is bij toekomstige ontwikkelingen.

- Nieuwbouw vindt alleen plaats wanneer deze opgaat in het landschap en een ondersteuning vormt van de groene robuuste bufferfunctie van het gebied aansluitend op het bosvillagegebied.
- Hier is enkel ruimte voor kwalitatief hoogwaardige woningen, als ook ruimte voor betaalbare woningen en nieuwe woonvormen.
- De cultuurhistorische waarde en de horecafunctie van het Stationskoffiehuis zijn onderdeel van ons Groene Hart en dienen behouden te blijven.

het gaat om luchtkwaliteit, geluidshinder en externe veiligheid. De gemeente houdt zich aan de grenswaarden en streefwaarden zoals genoemd in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving en zet zich waar mogelijk in voor verdergaande verbetering met als streven de verdergaande WHO-advieswaarde.

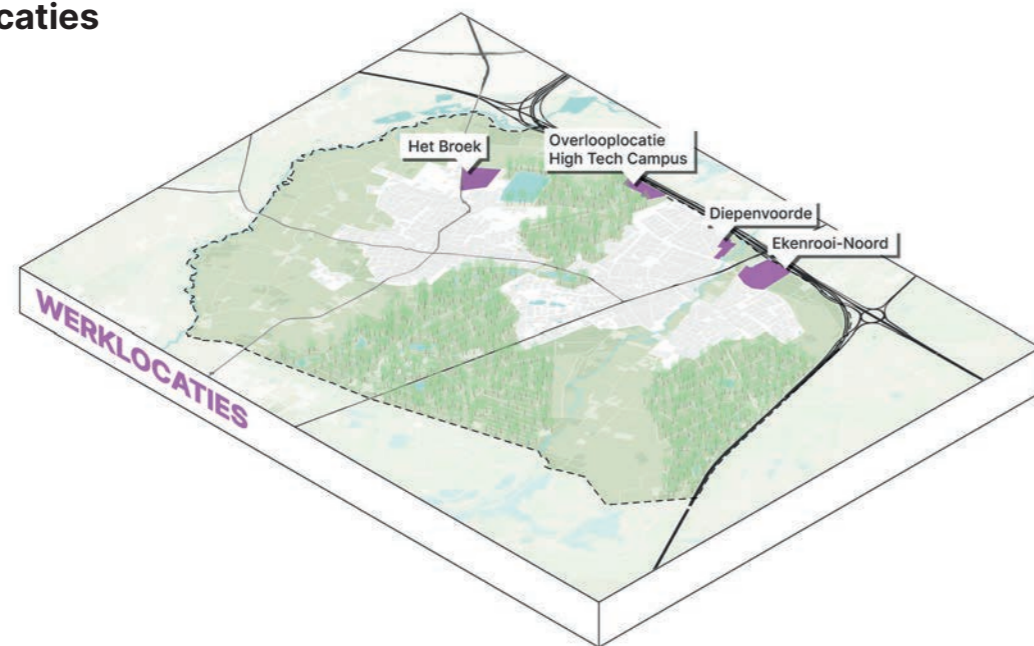
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteren we voor een veilige fysieke leefomgeving de 7 kernwaarden van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost ([link](#)).

### MILIEU, GEZONDHEID EN VEILIGHEID

- We werken aan een veilig, duurzaam en schoon bodem- en watersysteem. We werken toe naar een watersysteem dat weinig onderhoud nodig heeft, door de oorspronkelijke bodemopbouw ter plaatse van beekdalen en aangewezen natuurgebieden te herstellen. Van belang is om voldoende ruimte te reserveren voor het vasthouden van water hoog in het watersysteem. We beschermen ons diepe grondwater, zodat het geschikt is en blijft voor toekomstige drinkwaterwinning.
- We streven naar een zo veilig en schoon mogelijke leefomgeving bijvoorbeeld als



## 5.3 Werklocaties



Figuur 17 Ruimtelijke vertaling van de gebiedsopgave 'werklocaties'

### KARAKTERISERING EN OPGAVE

Waalre biedt een divers aantal bedrijventerreinen met ieder een eigen karakter en levensfase. We kiezen voor de ontwikkeling van toekomstbestendige bedrijventerreinen, waarbij we enerzijds ruimte voor ontwikkeling en innovatie bieden; tegelijkertijd zijn er een aantal locaties waar we inzetten op een transformatie naar woon(werk)milieus. Door bedrijvigheid op enkele locaties te clusteren en klimaatadaptief in te richten, ontstaan er hoogwaardige werklocaties die uitnodigen tot verduurzaming van het bestaande vastgoed.

### GEBIEDSKADERS

- We zetten in op transformatie van (delen van het) bedrijventerrein de Voldijn naar wonen op lange termijn, met aantrekkelijke woonmilieus met iets hogere dichtheden.
- We onderzoeken de mogelijkheid om (delen van) kantorenpark Diepenvoorde te transformeren naar wonen.
- We breiden bedrijventerrein 't Broek aan de noordzijde uit (conform structuurvisie 2013).
- We realiseren een overlooplocatie van de High Tech Campus ten zuiden van de A2.

- Ontwikkeling van een mobiliteitshub bij de High Tech Campus, waardoor de HOV-lijn (Brainportlijn) kan worden doorgetrokken door Aalst (Burgemeester Mollaan).
- Ekenrooi-Noord is op de lange termijn een nieuwe alternatieve werklocatie voor kleinschalige hoogwaardige en lokale bedrijvigheid, niet zijnde logistieke bedrijven.
- We zetten in op een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte op bedrijventerreinen.
- We stimuleren de realisatie van groene daken en opwek van zonne-energie op bedrijfspanden.
- We versterken fietsnetwerken tussen werklocaties en woongebieden in Aalst, Waalre en de regio en zorgen voor een goede ontsluiting van het openbaar vervoer.
- We stimuleren de revitalisatie en verduurzaming van bestaand vastgoed.
- We stimuleren het vergroenen van gevels en terreinen.

### MILIEU, GEZONDHEID EN VEILIGHEID

- We werken aan een veilig, duurzaam en schoon bodem- en watersysteem. We werken toe naar een watersysteem dat weinig onderhoud nodig heeft, door de oorspronkelijke

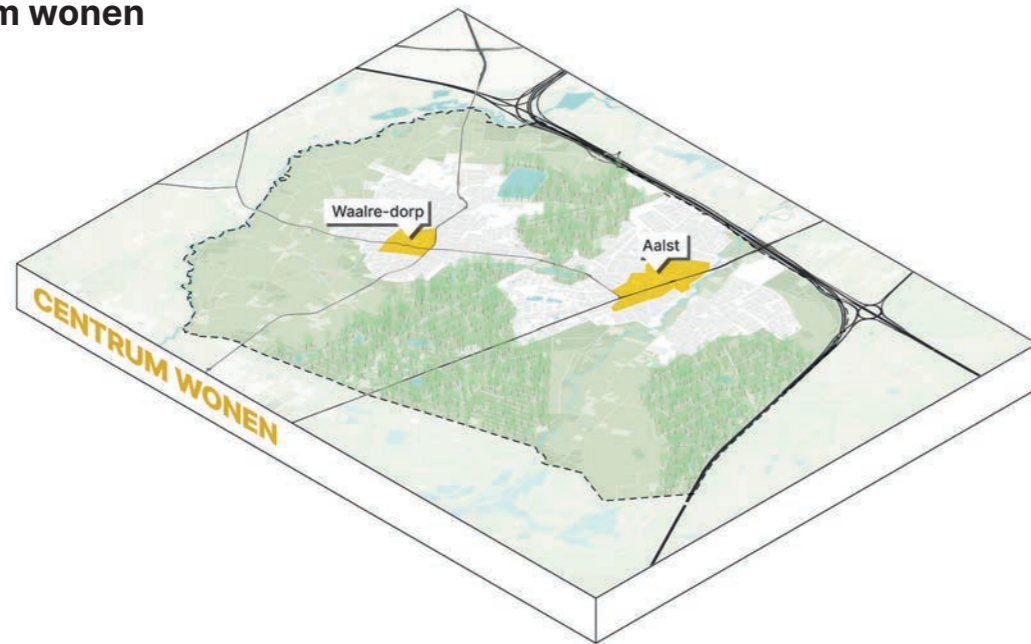


Figuur 18 Afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de werklocaties. Een grotere uitslag van de taartpunt betekent dat het daarbij behorende thema van groter belang is bij toekomstige ontwikkelingen.

- bodemopbouw ter plaatse van beekdalen en aangewezen natuurgebieden te herstellen. Van belang is om voldoende ruimte te reserveren voor het vasthouden van water hoog in het watersysteem. We beschermen ons diepe grondwater, zodat het geschikt is en blijft voor toekomstige drinkwaterwinning.
- We streven naar een zo veilig en schoon mogelijke leefomgeving bijvoorbeeld als het gaat om luchtkwaliteit, geluidshinder en externe veiligheid. De gemeente houdt zich aan de grenswaarden en streefwaarden zoals genoemd in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving en zet zich waar mogelijk in voor verdergaande verbetering met als streven de verdergaande WHO-advieswaarde.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteren we voor een veilige fysieke leefomgeving de 7 kernwaarden van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost ([link](#)).



## 5.4 Centrum wonen



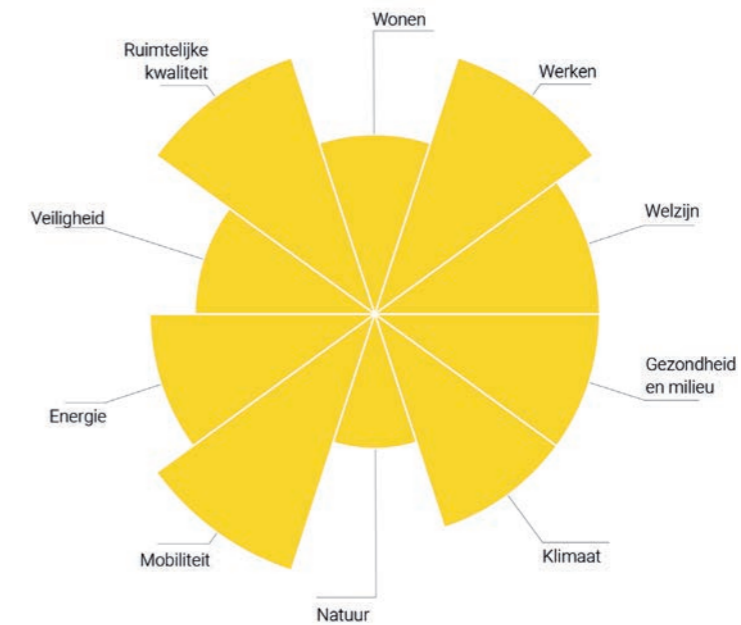
**Figuur 19** Ruimtelijke vertaling van de gebiedsopgave 'centrum wonen'

### KARAKTERISERING EN OPGAVE

De centra van Waalre-dorp en Aalst vormen met hun horeca, winkels en voorzieningen de alledaagse ontmoetingsplekken van Waalre. Binnen het gebied van 'Centrum Wonen' zien we veel ruimte voor transformatie en herstructurering van bedrijfslocaties naar wonen. Binnen dit gebied bevinden zich ook de 'Compacte dorpscentra'. We kiezen ervoor om detailhandel te concentreren in compacte, multifunctionele centrumgebieden. Vrijkomend of leegstaand vastgoed biedt ruimte aan inbreiding of transformatie. Waar dat gezien de ruimtelijke kwaliteit wenselijk en mogelijk is, worden meer functies toegestaan, waaronder werken en wonen. De centra zijn een aantrekkelijke plek voor starters, jonge huishoudens en senioren, die behoefte hebben aan een kleinere en betaalbare woning nabij voorzieningen en openbaar vervoer. Door een mix aan functies van wonen, winkels, horeca, voorzieningen en kantoren blijven de centrumgebieden levendig en aantrekkelijk voor zowel bewoners als bezoekers. Door meer droogtebestendig groen en ruimte voor waterberging worden de centra klimaatbestendig.

### GEBIEDSKADERS

- We zetten in op de toevoeging van of transformatie naar kleinere en betaalbare woningen / appartementen voor starters, jonge huishoudens en senioren.
- We staan splitsing van woningen toe met behoud van ruimtelijke kwaliteit.
- We zetten in op compacte centra door de clustering van voorzieningen.
- We stimuleren transformatie bij langdurige leegstand.
- We richten de openbare ruimte klimaatadaptief in: minder verhard oppervlakte, meer droogtebestendig groen en ruimte voor waterberging.
- We stimuleren de vergroening van daken en tuinen.
- We zetten in op goede bereikbaarheid: met name per fiets, te voet en (hoogwaardig) openbaar vervoer. Bij de herinrichting van de Eindhovenseweg is hier bijzondere aandacht voor.
- Bij nieuwbouw of transformatie dienen alternatieve mobiliteitsconcepten actief aangeboden te worden.



**Figuur 20** Afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied 'centrum wonen'. Een grotere uitslag van de taartpunt betekent dat het daarbij behorende thema van groter belang is bij toekomstige ontwikkelingen.

- We realiseren een mobiliteitshub / overstappunt in het centrum van Aalst.
- We hanteren een lagere parkeernorm bij transformatie- en inbreidingsprojecten.
- Bij inbreiding geldt dat waar mogelijk waardevolle stedenbouwkundige structuren en kwaliteiten behouden dienen te worden. Uitgangspunt is een hoogwaardige architectuur passend bij het karakter van de dorpskern, conform beeldkwaliteitsplannen voor de centra.
- We zetten in op een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte die ontmoeting stimuleert.
- We beschermen de cultuurhistorisch waardevolle plekken en panden in de centra en versterken deze waar het kan.

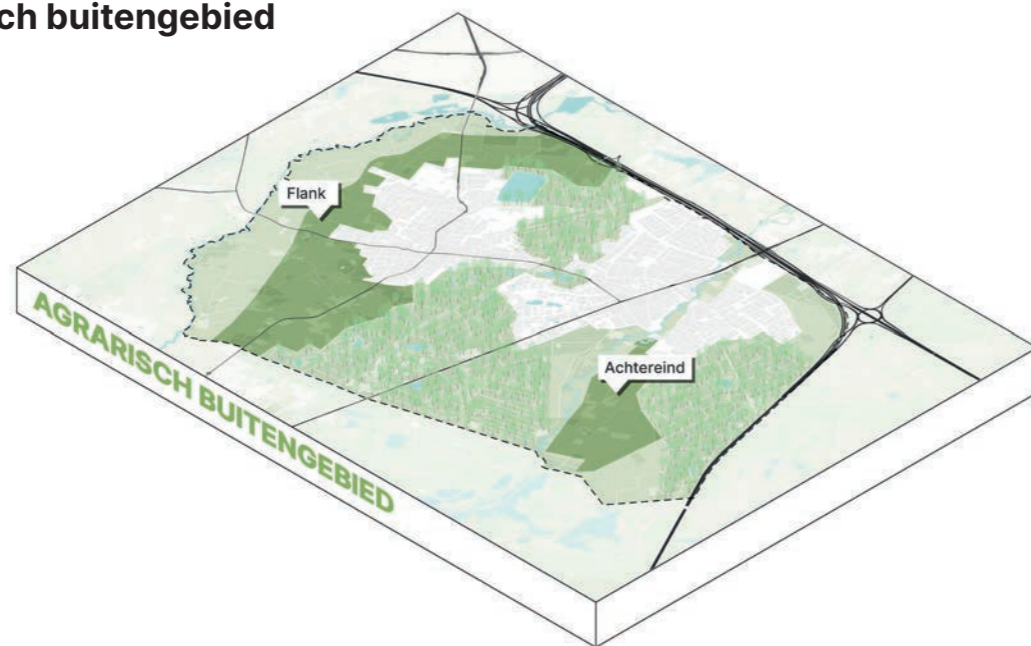
### MILIEU, GEZONDHEID EN VEILIGHEID

- We werken aan een veilig, duurzaam en schoon bodem- en watersysteem. We werken toe naar een watersysteem dat weinig onderhoud nodig heeft, door de oorspronkelijke bodemopbouw ter plaatse van beekdalen en aangewezen natuurgebieden te herstellen. Van belang is om voldoende ruimte te reserveren voor het vasthouden van water hoog in het watersysteem. We beschermen ons diepe

- grondwater, zodat het geschikt is en blijft voor toekomstige drinkwaterwinning.
- We streven naar een zo veilig en schoon mogelijke leefomgeving bijvoorbeeld als het gaat om luchtkwaliteit, geluidshinder en externe veiligheid. De gemeente houdt zich aan de grenswaarden en streefwaarden zoals genoemd in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving en zet zich waar mogelijk in voor verdergaande verbetering met als streven de verdergaande WHO-advieswaarde.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteren we voor een veilige fysieke leefomgeving de 7 kernwaarden van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost ([link](#)).



## 5.5 Agrarisch buitengebied



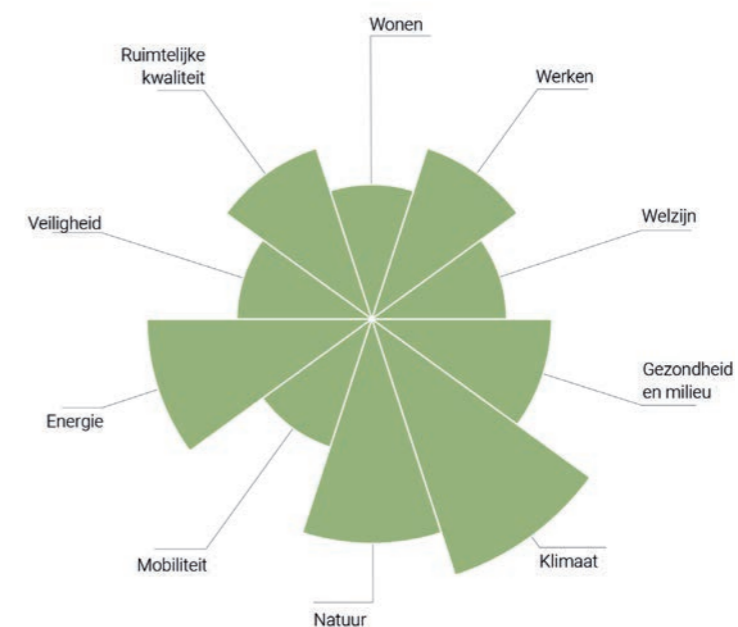
**Figuur 21** Ruimtelijke vertaling van de gebiedsopgave 'agrarisch buitengebied'.

### KARAKTERISERING EN OPGAVE

Het buitengebied van Waalre is een mix van agrarische bedrijvigheid, wonen en recreëren en voortdurend in ontwikkeling. Waar landbouw van oudsher een grote rol speelde, zijn er nu andere functies die er een plek moeten vinden, waaronder energieopwekking. Ook gaan intensieve vormen van voedselproductie ten koste van landschap, natuur, bodemkwaliteit en volksgezondheid. We willen de landbouw daarom in evenwicht brengen met het natuurlijk systeem en tegelijkertijd ruimte bieden voor alternatieve verdienmodellen en (kleinschalige) functies die passen in dit evenwicht.

### GEBIEDSKADERS

- We zetten in op de transitie naar een duurzaam en vitaal, "natuurinclusief" landbouw- en voedselsysteem, gebaseerd op gesloten kringlopen. Op een zo klein mogelijke schaal qua tijd en ruimte. We stimuleren een sterkere gerichtheid van de landbouw op regionale markten. Hiermee bieden we een toekomstperspectief voor agrarische activiteiten.
- We bieden ruimte voor kleinschalige verbreding van (neven)activiteiten in het buitengebied.
- Vrijkomende agrarische bebouwing kan ruimte bieden voor woningen, zorg- of recreatieve concepten.
- We onderzoeken de mogelijkheden voor kleinschalige, creatieve en hoogwaardige werkplekken in het groen.
- Conform de kaders voor het landgoederenbeleid maken we afspraken met landgoedeigenaren over een publieke invulling, met name door verbindende wandel- en fietsroutes door het groen.
- Realiseren van landgoederen is geen doel op zich, maar is een instrument om natuur te ontwikkelen en beleefbaar te maken.
- Het Loon is een beschermd dorpsgezicht.
- We houden de biodiversiteit en bodemkwaliteit op peil door in te zetten op natuurinclusief landbouw- en voedselsysteem, gebaseerd op gesloten kringlopen.
- In het Achtereind is een zoekgebied voor grootschalige opwek van zonne-energie.
- Ter hoogte van verkeersknooppunt De Hogt is een zoekgebied voor duurzame energie opgenomen, de opwek van windenergie is hier uitgesloten.



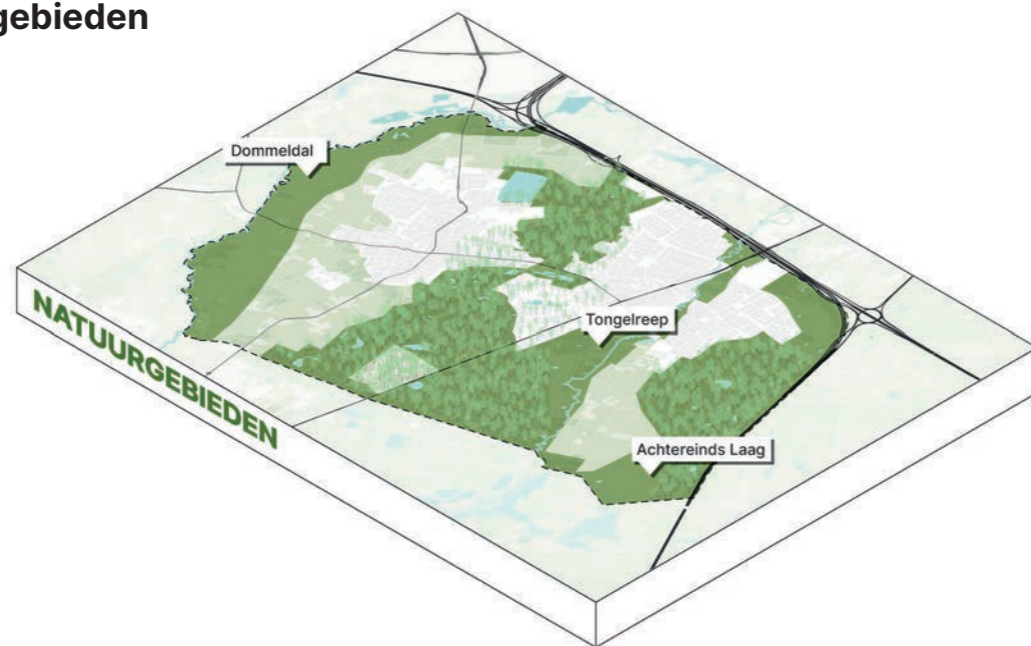
**Figuur 22** Afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen in het agrarisch buitengebied. Een grotere uitslag van de taartpunt betekent dat het daarbij behorende thema van groter belang is bij toekomstige ontwikkelingen.

### MILIEU, GEZONDHEID EN VEILIGHEID

- We werken aan een veilig, duurzaam en schoon bodem- en watersysteem. We werken toe naar een watersysteem dat weinig onderhoud nodig heeft, door de oorspronkelijke bodemopbouw ter plaatse van beekdalen en aangewezen natuurgebieden te herstellen. Van belang is om voldoende ruimte te reserveren voor het vasthouden van water hoog in het watersysteem. We beschermen ons diepe grondwater, zodat het geschikt is en blijft voor toekomstige drinkwaterwinning.
- We streven naar een zo veilig en schoon mogelijke leefomgeving bijvoorbeeld als het gaat om luchtkwaliteit, geluidshinder en externe veiligheid. De gemeente houdt zich aan de grenswaarden en streefwaarden zoals genoemd in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving en zet zich waar mogelijk in voor verdergaande verbetering met als streven de verdergaande WHO-advieswaarde.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteren we voor een veilige fysieke leefomgeving de 7 kernwaarden van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost ([link](#)).



## 5.6 Natuurgebieden



**Figuur 23** Ruimtelijke vertaling van de gebiedsopgave 'natuurgebieden'.

### KARAKTERISERING EN OPGAVE

De beekdalen van de Dommel en Tongelreep vormen samen met de (gemeente)bossen en de bossen rond het Meeuwven een waardevol natuurgebied dat ook geliefd is bij recreanten. We willen zowel de recreatieve mogelijkheden voor de Waalrenaren en de regio verder ontwikkelen, als ook de ecologische waarde van onze natuur behouden en waar kan versterken. Door recreatiepoorten te ontwikkelen kan daarbuiten het primaat gelegd worden bij natuur en biodiversiteit. We willen zowel de natuurgebieden beter met elkaar verbinden, als nieuwe schakels toevoegen aan wandel- en fietsroutes in een minder fijnmazig netwerk.

### GEBIEDSKADERS

- We ontwikkelen recreatiepoorten (kansrijke locaties bij Hut van Mie Pils en De Volmolen) waar kleinschalige recreatieve voorzieningen mogelijk zijn.
- Overige recreatieve functies zijn alleen mogelijk daar waar de natuurwaarde lager is
- We verkleinen de fijnmazigheid van het recreatieve netwerk en vergroten de kwaliteit van het bestaande netwerk.

- We zetten in op het vergroten van de waterbergings- en afvoercapaciteit van de beken.
- In en rond de beekdalen zetten we in op een hoge biodiversiteitswaarde door natuurontwikkeling.
- We zetten in op de transformatie van productiebossen naar meer klimaatbestendige en natuurlijke bossen met een grotere biodiversiteit.
- We nemen maatregelen om het autoverkeer door de natuurgebieden te reduceren tot enkele specifieke routes van en naar de recreatiepoorten.
- Nabij recreatiepoorten is beperkte ruimte voor parkeren. Parkeerplekken krijgen een groene uitstraling.
- We leggen verbindende schakels in snelfietsroutes aan. Concreet speelt dit voor de verbinding tussen Weert en Eindhoven.
- We maken de vennen klimaatbestendiger en versterken de natuurwaarden.



**Figuur 24** Afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de natuurgebieden. Een grotere uitslag van de taartpunt betekent dat het daarbij behorende thema van groter belang is bij toekomstige ontwikkelingen.

### MILIEU, GEZONDHEID EN VEILIGHEID

- We werken aan een veilig, duurzaam en schoon bodem- en watersysteem. We werken toe naar een watersysteem dat weinig onderhoud nodig heeft, door de oorspronkelijke bodemopbouw ter plaatse van beekdalen en aangewezen natuurgebieden te herstellen. Van belang is om voldoende ruimte te reserveren voor het vasthouden van water hoog in het watersysteem. We beschermen ons diepe grondwater, zodat het geschikt is en blijft voor toekomstige drinkwaterwinning.
- We streven naar een zo veilig en schoon mogelijke leefomgeving bijvoorbeeld als het gaat om luchtkwaliteit, geluidshinder en externe veiligheid. De gemeente houdt zich aan de grenswaarden en streefwaarden zoals genoemd in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving en zet zich waar mogelijk in voor verdergaande verbetering met als streven de verdergaande WHO-advieswaarde.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteren we voor een veilige fysieke leefomgeving de 7 kernwaarden van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost ([link](#)).



A wide-angle photograph of a residential street. The street is paved with grey bricks and features a curved crosswalk with white stripes. On either side of the street are two-story brick houses with white window frames and balconies. Bare trees line the sidewalks, and a few cars are parked along the road. The sky is filled with soft, grey clouds. In the top right corner, there is a yellow rectangular overlay containing the text 'Hoofdstuk 6' and 'Uitvoering' in white.

Hoofdstuk 6  
Uitvoering



## 6. Uitvoering

Met deze omgevingsvisie blikken we vooruit naar het Waalre van 2040. Met deze omgevingsvisie hebben we in beeld gebracht waar we kansen zien, maar ook waar opgaven liggen. We hebben samen een koers uitgezet, en onszelf als gemeente, inwoners en partners uitgedaagd er uitvoering aan te geven. Tijdens het proces hebben we geconstateerd dat de ruimtelijke uitdagingen waar Waalre voor staat, in hun urgentie, omvang en complexiteit, vragen om een gedeelde opvatting over de uitvoering. Als gemeente zien we het als onze rol om daarin helderheid te verschaffen en de regie in te nemen wanneer dat nodig is. In dit hoofdstuk schetsen we op hoofdlijnen hoe we als gemeente de komende jaren invulling willen geven aan onze visie. We gaan in op onze rol als gemeente en onze blik op samenwerking, de randvoorwaarden voor participatie, het ruimtelijk instrumentarium en op monitoring en evaluatie.

### 6.1 Samenwerken en sturen

#### SAMENWERKEN CENTRAAL

De opgaven die worden geagendeerd in deze omgevingsvisie zijn complex, daarom is samenwerking geboden. In Waalre hebben we al enkele jaren afscheid genomen van onze rol van dominante, sturende overheid en bewegen we ons in de richting van beïnvloeden en verbinden waar dat nodig of gewenst is. De gemeentelijke organisatie zet in op goede samenwerkingsrelaties met de inwoners, het bedrijfsleven en de maatschappelijke partners. Dit doen we door met respect voor elkaars verantwoordelijkheden te werken aan een leefbare gemeente, die er is voor de inwoners en waar in samenspraak met de partijen snel, efficiënt en transparant wordt gewerkt.

Veel van deze opgaven houden zich niet aan de gemeentegrenzen, waardoor ook regionale

samenwerking van groot belang is. De gemeente Waalre werkt uitgebreid samen met de gemeenten in de regio, onder andere op het gebied van infrastructuur, energie en wonen. De gemeente stuurt zelf actief mee en is een samenwerkingspartner op niveau. Dit is zowel merkbaar binnen de gemeente, als in de verschillende samenwerkingsverbanden die er zijn waar de ontwikkelingen adequaat en integraal opgepakt worden.

#### REGIE WAAR NODIG OF GEWENST

Hoewel onze rol dus sterk aan het veranderen is, ontleen wij als bestuursorgaan nog altijd ons bestaansrecht aan het democratisch proces, wat voor ons van onschatbare waarde blijft. Wanneer maatschappelijke partijen niet in staat blijken een oplossing te vinden voor opgaven, hebben wij als lokale overheid de verantwoordelijkheid om te

sturen in het algemeen belang. Naast partner zijn we nadrukkelijk ook beleidsmaker.

Tijdens het opstellen van de visie is dan ook meermaals naar voren gekomen dat inwoners hier waarde aan hechten. Verschillende opgaven vragen niet alleen om faciliteren en samenwerken, maar ook om gemeentelijke regie. Zodoende bevindt de

gemeente zich in een zeer verantwoordelijke en uitdagende positie om waar dat nodig is actiever te sturen in het uitvoeren van deze visie. Dat kan zowel op gebieds- als opgavegericht zijn. Op welke majeure opgaven of gebieden extra inzet van de gemeente nodig is leest u onder het kopje omgevingsprogramma.

### 6.2 Van beleid naar uitvoering

Maatschappelijke ontwikkelingen volgen elkaar in hoog tempo op. Dat maakt het uitdagend om ruimtelijk beleid voor de lange termijn te ontwikkelen. Als gemeente zien we deze omgevingsvisie daarom als een levend document, een visie die deze ontwikkelingen volgt en die continu evolueert. Wij kiezen ervoor om de visie periodiek van een actualisatie te voorzien. Welbeschouwd beschouwen we deze visie dan ook als een eerste versie; een basis van waaruit we verder gaan werken. Met welk ritme we de visie aanpassen hangt af van de ervaringen die we op gaan doen met andere instrumenten en de monitoring van onze doelen en van de staat van onze fysieke leefomgeving.

Deze omgevingsvisie schetst het toekomstbeeld voor Waalre zoals wij dat op dit moment voor ogen hebben. Onze omgevingsvisie vormt na vaststelling ons afwegingskader voor de verdere vormgeving van andere instrumenten die de Omgevingswet biedt. Het is ook de start van de beleidscyclus van de Omgevingswet. Deze biedt structuur om de instrumenten van de Omgevingswet te ordenen volgens een logisch proces: beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking, uitvoering en terugkoppeling.

In deze omgevingsvisie stelt de gemeente haar lange termijn ambities vast en maken we ruimtelijke keuzes, maar er zitten verschillende stappen tussen beleid en daadwerkelijke uitvoering. In de omgevingswet

zijn voor de gemeente dan ook drie andere relevante beleidsinstrumenten geformuleerd, elk met hun eigen rol. Het omgevingsprogramma, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning. Deze instrumenten lichten we in deze paragraaf toe.

#### OMGEVINGSPROGRAMMA

Het omgevingsprogramma is de uitwerking van één of meerdere ambities en ruimtelijke keuzes uit de omgevingsvisie. Een programma bevat maatregelen voor bescherming, beheer, gebruik en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. In een programma worden de ambities uitgewerkt in concrete doelen. Ook wordt aangegeven welke middelen nodig zijn om het doel te behalen. Denk daarbij naast financiering aan ruimtelijke en juridische instrumenten (zie kader).

De ambities en keuzes uit onze omgevingsvisie kunnen worden uitgewerkt in gebiedsgerichte en thematische programma's (al dan niet gebundeld). Het programma als instrument onder de omgevingswet is nieuw, maar de werkwijze is bekend. In Waalre zijn we gewend om gebiedsgericht te werken, bijvoorbeeld via onze gebiedsvisies. Kenmerk hierbij is dat er meerjarig gewerkt wordt aan complexe opgaven die samenkomen op een thema of gebied. Dat doen we samen met partners en bewoners.



### UITGANGSPUNTEN VOOR SAMENWERKING

In 2018 is de Kadernota Burgerparticipatie & Burgerinitiatieven vastgesteld. Deze nota geeft een houvast aan de gemeente en de inwoners om samen Waalre een prettige woongemeente te houden en waar gewenst te verbeteren. De nota geeft kaders om burgerparticipatie in Waalre naar de volgende stap te brengen en zet een proces neer voor burgerinitiatieven. In kader van het ontwikkeltraject van deze omgevingsvisie hebben we ervaringen opgedaan, waaruit we aanvullende uitgangspunten hebben gedestilleerd voor het samenwerken aan ruimtelijke initiatieven.

#### ■ Visiegericht

Deze visie is zorgvuldig opgesteld met en voor de Waalrese samenleving en vormt daarmee het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Voor alle initiatieven - zowel gemeentelijke, als initiatieven uit de samenleving - geldt dat deze visie het afwegingskader vormt. Bij elk initiatief gaan we het gesprek aan over hoe de ontwikkeling kan bijdragen aan het verwezenlijken van de drie kernopgaven. Dit betekent ook dat we niet meewerken aan initiatieven die niet passen binnen deze omgevingsvisie.

#### ■ Gebieds- en opgavegericht

Elke opgave en aanpak hebben hun eigen schaalniveau, van het niveau van de straat, wijk en buurt, tot het niveau van de stad of regio. Op elk schaalniveau doen zich dilemma's en meekoppelkansen voor. In de uitwerking van deze visie zoeken we daarom steeds naar het juiste gebied om aan de slag te gaan en leggen we de verbinding met andere opgaven en partijen. Om zo een optimale balans te vinden in de (omgevings)kwaliteiten die we willen behouden en verbeteren. Dit betekent een actieve afstemming met belanghebbenden in dat gebied en waar dat van meerwaarde is een actieve afstemming met onze partners in de regio.

#### ■ Lerend

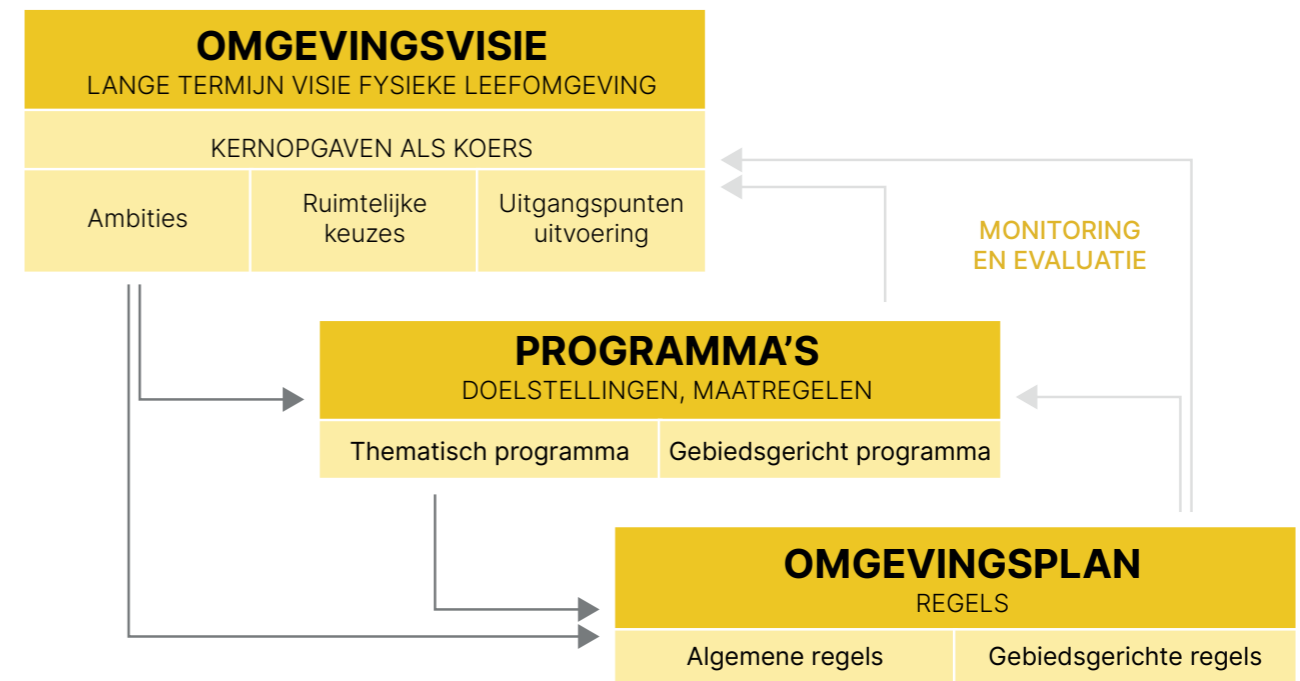
De opgaven waar we voor staan en de kennis die daarbij nodig is verandert in rap tempo. In onze samenwerking zullen we daarom actief inzetten op het benutten en vergaren van nieuwe kennis en inzichten. Als gemeente zullen we waar dat kan en gewenst is kennis delen met initiatiefnemers en partners in de gemeente en regio. Ook juichen we het toe als initiatiefnemers een kennisdelende rol op zich nemen en staan we positief tegenover experimenteeruimte gericht op het behalen van de doelen van de omgevingsvisie.

#### ■ Met een open houding

Bij het aanpakken van de opgaven in onze leefomgeving heeft in veel gevallen de overheid slechts een faciliterende rol. Ondernemers, bewoners en maatschappelijke organisaties komen elke dag met initiatieven om onze gemeente nog mooier te maken. Dit verwelkomen we van harte. Daar waar de gemeente ziet dat meer initiatief en denkkraft uit de samenleving gewenst is, zal ze het stimuleren. Denk daarbij aan participatie of een prijsvraag.

#### ■ Vanuit wederkerigheid

Hoewel we positief staan tegenover initiatief vanuit de samenleving, komt met initiatief ook verantwoordelijkheid. De ontwikkeling van de leefomgeving is vaak een spel van botsende belangen en moet daarom verlopen in goed overleg met de belanghebbenden. Initiatiefnemers zijn daarom zelf verantwoordelijk voor het creëren van draagvlak en de kwaliteit van participatie en planvorming.



**Figuur 25** Beleidscyclus Omgevingswet: samenhang omgevingsvisie, programma's en omgevingsplan.

Het opstellen van een programma betekent gemeentelijke regie om zo maatschappelijke doelen te behalen. Ook uit deze omgevingsvisie komen enkele gebieden en opgaven naar voren waar we nadrukkelijk een gemeentelijke rol zien. We gaan daarom programma's formuleren op de volgende thema's en gebieden:

- Actieplan Geluid
- Woningplitsingen
- Klimaatadaptatie
- Warmtetransitie
- Verduurzamen van gebouwen
- Sport en Bewegen
- Schone lucht

Al deze programma's worden binnen drie jaar na vaststelling van de omgevingsvisie opgesteld als, opgenomen in, of omgevormd tot programma's onder de Omgevingswet en gekoppeld aan de omgevingsvisie. Voor ieder programma vindt een jaarlijkse tot tweejaarlijkse monitoring plaats om te kunnen bepalen of de doelen van de programma's tijdig worden bereikt (meer hierover in de paragraaf monitoring en evaluatie). Als dit niet het geval is,

passen we de programma's hierop aan. Daarnaast verkennen we of het huidige beleid bij aanpassing al dan niet wordt geïntegreerd als programma onder de omgevingsvisie. Denk hierbij aan de woonvisie of het beleid voor bedrijventerreinen.

#### OMGEVINGSPLAN

Het omgevingsplan - de opvolger van de huidige bestemmingsplannen, beheers- en gemeentelijke verordeningen - bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die de gemeente stelt binnen haar grondgebied. Het omgevingsplan geeft invulling aan de maatschappelijke opgaven uit de gemeentelijke omgevingsvisie, binnen de kaders van de omgevingswet. Het omgevingsplan regelt de balans tussen de functies van locaties in een gebied en stelt regels aan activiteiten. Naast het werken met (algemene) regels voor activiteiten kan de gemeente gaan werken met omgevingswaarden. Zo kunnen in een gebied bijvoorbeeld strengere eisen op het gebied van milieu worden gesteld dan de waarden die zijn opgenomen in Rijksbeleid. In tegenstelling tot de gemeentelijke omgevingsvisie is het omgevingsplan bindend voor inwoners, ondernemers en initiatiefnemers.



Verschillende aandachtspunten uit de voorgaande hoofdstukken geven aanleiding om in het omgevingsplan actief met regels en omgevingswaarden aan de slag te gaan. Zo kunnen de omgevingswaarden in woonwijken scherper worden dan die in de stedelijke structuur of op bedrijventerreinen. Aan het omgevingsplan wordt hard gewerkt. De oplevering gebeurt in fases en naar verwachting rond 2025.

### OMGEVINGSVERGUNNING

Het verlenen van een omgevingsvergunning maakt het mogelijk voor initiatiefnemers om aan de slag te gaan met de leefomgeving. Welke activiteiten vergunning verplicht zijn, is nu nog bepaald door de Rijksoverheid. De omgevingswet geeft gemeenten meer ruimte in hun eigen afweging. Welke activiteiten wel of geen omgevingsvergunning behoeven schrijven we op in het omgevingsplan.

### WERK IN UITVOERING

Zoals al eerder is aangegeven is deze omgevingsvisie tot stand gekomen na intensieve participatie van inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. In de afgelopen periode is daarnaast op verschillende terreinen sectoraal beleid ontwikkeld (zoals de Woonvisie), beleid waarin wij onze visie op bepaalde onderwerpen hebben verankerd. Al deze beleidsstukken hebben als input gediend voor de totstandkoming van deze visie; daar waar nodig of wenselijk zijn bestaande visies aangescherpt.

Hoewel het doel van de Omgevingswet is het aantal regels te beperken, kunnen wij op dit moment, bij vaststelling van onze omgevingsvisie, nog niet zover gaan dat wij ook al die sectorale beleidsstukken intrekken. Deze beleidsstukken zullen in de komende periode inhoudelijk nogmaals doorgelicht worden en waar nodig en mogelijk ingetrokken worden. Dit zal een samenspel worden met de verdere vertaling van deze omgevingsvisie in ons omgevingsplan en eventueel op te stellen programma's die op basis van deze visie opgesteld worden. Hiermee komen we uiteindelijk tot integraler en inzichtelijker beleid met betrekking tot onze fysieke leefomgeving.

Naast de bestaande beleidsvisies werken we op dit moment ook aan beleid die raken aan de inhoud van onze gemeentelijke omgevingsvisie. Hiermee doelen wij onder andere op lopende regionale trajecten (Regionale Energiestrategie, MIRT onderzoek) als lokale trajecten. Een deel van deze strategieën en beleidsstukken worden op dit moment opgesteld maar zijn nog niet vastgesteld. Bij de ontwikkeling van onze Waalrese omgevingsvisie hebben wij zoveel mogelijk afgestemd met deze trajecten.

## 6.3 Participatie staat centraal

### HET BELANG VAN PARTICIPATIE

Waalre is als gemeente in trek en op een klein oppervlakte wordt druk gewoond, gewerkt en gerecreëerd. De keuzes die de gemeente maakt in de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving maakt ze in het algemeen belang; een afweging van alle belangen van de inwoners, gebruikers en toekomstige generaties binnen, maar ook buiten onze gemeentegrenzen. Hun belangen kunnen botsen en elkaar versterken. Participatie stond daarom centraal in het opstellen van deze visie en staat dat ook in de uitwerking. Daarmee werken we aan een gemeente waarin iedereen zich gehoord voelt en waarbij iedereen deel kan nemen aan een open en toegankelijk democratisch debat over de toekomst van onze leefomgeving. Dit levert niet alleen maar draagvlak op, maar zorgt ook voor betere plannen en soepelere besluitvorming.

### UITGANGSPUNTEN VOOR PARTICIPATIE

Voor Waalre is participatie niets nieuws. Als jaren betrekken we inwoners, ondernemers en ketenpartners bij de ontwikkeling van onze gemeente. Via bewonersavonden, inspraak in de raad, gesprekken op straat en online enquêtes. In 2018 is de Kadernota Burgerparticipatie & Burgerinitiatieven vastgesteld. Deze nota geeft een houvast aan de gemeente en de inwoners om samen Waalre een prettige woongemeente te houden en waar gewenst te verbeteren. De nota geeft kaders om burgerparticipatie in Waalre naar de volgende stap te brengen en zet een proces neer voor burgerinitiatieven.

De omgevingswet vraagt ons echter om expliciet te zijn over onze aanpak. Voor de gemeente is dit een goed moment om een aantal uitgangspunten te formuleren voor participatie. Zo weet iedereen wat voor een participatietraject in Waalre van belang is.

Voor participatietrajecten hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Participatie betekent belanghebbenden vroegtijdig betrekken
- Participatie betekent streven naar een goede afspiegeling van de samenleving
- Participatie is transparant op inhoud en proces
- Participatie is toegankelijk voor iedereen
- Participatie wordt georganiseerd door de initiatiefnemer
- Participatie is proportioneel aan de omvang van het initiatief
- Participatie is een aanvulling op, maar geen vervanging van de representatieve democratie



## 6.4 Betaalbaar houden van onze ambities

Niet alleen de ruimte, maar ook de middelen zijn schaars. Voor de uitvoering van de omgevingsvisie en (later) omgevingsprogramma's sluiten we in beginsel aan op bestaande budgetten. De ambities uit de omgevingsvisie brengen ook kosten (en baten) met zich mee. Bij de nadere uitwerking van de doelen in programma's en projecten kunnen op termijn mogelijk aanvullende budgetten nodig zijn.

Samenwerken en gezamenlijk uitvoering geven aan en investeren in de ambities uit de omgevingsvisie door diverse partijen is noodzakelijk. Partijen die bouwen binnen onze gemeente en daarmee inkomsten verdienen, dragen op twee manieren bij aan onze ambities. Direct door invulling te geven aan de kernopgaven (zoals in deze visie beschreven) en indirect via financiering van kwaliteitsimpulsen die wij als gemeentelijk organisatie geven aan onze dorpen en buitengebied. Hiervan kennen we diverse voorbeelden. Via (bouw)leges en anterieure overeenkomsten worden de ambtelijk apparaatskosten afgedekt en wordt bijgedragen aan een kwaliteitsimpuls van onder andere de openbare ruimte in de directe omgeving. En via afdrachten aan fondsen voor bovenwijkse voorzieningen en regionale voorzieningen wordt bijgedragen aan het netwerk van wegen, groen en voorzieningen.

In de separaat in ontwikkeling zijnde Nota kostenverhaal worden de hiervoor genoemde bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen, fondsafdrachten, bovenplanse verevening en de bovenwijkse voorzieningen nader uitgewerkt. De Nota Kostenverhaal wordt periodiek geactualiseerd.

## 6.5 Monitoring en evaluatie

Onze omgevingsvisie is nu klaar, maar niet af. De maatschappij blijft in beweging en nieuwe inzichten en opgaven maken dat we steeds opnieuw zullen moeten kijken naar de relevantie van ons beleid en de rol die we spelen als gemeente. Om onszelf snel aan te kunnen passen zijn monitoring en evaluatie cruciaal.

bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

### MONITORING OP PROGRAMMANIVEAU

De monitoring en evaluatie zal primair plaatsvinden op programmaniveau. In de programma's worden de doelen, de realisatie met tijdspad en de monitoring concreter uitgewerkt. Getracht wordt om zoveel mogelijk de monitoring van de omgevingsvisie te laten voeden door de monitoring die in het kader van een programma wordt uitgevoerd. Doelstellingen worden vertaald naar concrete beleidsindicatoren. We zullen hiervoor zo veel als mogelijk putten uit bestaande monitors.

### BIJSTELLEN VAN DE VISIE

Wanneer het doel- en of effect bereik van de omgevingsvisie onvoldoende is gaan we over tot bijstelling. Zo kan het zijn dat doelen niet of nauwelijks worden gerealiseerd, de doelen onvoldoende te handhaven zijn, er zich nieuwe maatschappelijke uitdagingen voordoen of de visie en de programma's onvoldoende antwoord geven op de vragen en verwachtingen uit de samenleving. De raad kan de omgevingsvisie bijstellen zodra zij dit wenselijk of noodzakelijk acht. Het college doet hiervoor een voorstel.

Bij het bijstellen van de omgevingsvisie wordt de samenleving actief betrokken. De wijze waarop wordt vooraf met de gemeenteraad afgestemd. De gemeenteraad stelt uiteindelijk een (herijkte) omgevingsvisie vast. Bij het vaststellen van een omgevingsvisie wordt aangegeven hoe inwoners,



## Bijlage

Het ontwikkeltraject van de omgevingsvisie van de gemeente Waalre was opgeknipt in 4 fasen: de dromen, durven, denk en doen fase. In deze fasen hebben we stapsgewijs met inwoners, ondernemers, maatschappelijke partners en gemeentelijke afdelingen een aantal (tussen)producten ontwikkeld. Deze document zijn een onderlegger van deze omgevingsvisie en zijn terug te vinden op de website van de gemeente Waalre:

Fase 1 | Dromen > [LINK](#)

- Beleidsinventarisatie
- Opbrengst Droom-atelier in de vorm van het doombeeldendocument
- Processchema
- Trendverkenning

Fase 2 | Denken > [LINK](#)

- Notitie Kernopgaven

Fase 3 | Durven > [LINK](#)

- Notitie kernopgaven en strategische keuzes

Fase 4 | Doen > [LINK](#)

- Opbrengst Doe-atelier omgevingsvisie Waalre 18 maart 2021
- Presentatie Doe-atelier Waalre 18 maart 2021

### Omgevingseffecten scan (OES)

Om tot een gedegen afweging te komen van het beleid zoals dat een plek krijgt in de Omgevingsvisie van Waalre is besloten om een omgevingseffecten scan (OES) 1 uit te voeren. Het doel hiervan is om het leefomgevingsbelang mee te nemen in de besluitvorming over de visie en bij verdere uitwerking van het beleid in vervolgbesluiten, zoals het omgevingsplan.

De omgevingseffecten scan:

<https://www.waalre.nl/data/downloadables/2/0/7/1/omgevingseffectenscan.pdf>

Omgevingseffecten scan / effectbeoordeling:

<https://www.waalre.nl/data/downloadables/2/0/6/5/omgevingseffectenscan-effectbeoordeling.pdf>

Reactie van gemeente op aanbevelingen:

<https://www.waalre.nl/data/downloadables/2/0/6/8/reactie-op-aanbevelingen-omgevingseffectenscan.pdf>





Gemeente Waalre

Koningin Julianalaan 19

5582 JV WAALRE

Telefoonnummer: 040-2282500

[www.waalre.nl](http://www.waalre.nl)



**RUIMTEVOLK**