

VISIE OP GOED WONEN IN 2030



Waalre, 20 augustus 2019

Inleiding

Aanleiding

Waalre is een aantrekkelijke en duurzame woongemeente met goede voorzieningen, scholen, winkels en sportfaciliteiten voor huidige en nieuwe bewoners. Waalre is dé woongemeente van de regio; hier wil iedereen wonen. Maar wat maakt Waalre die goede woongemeente, waarom is het 'goed wonen' in Waalre? Hoe behouden we in de toekomst dit profiel? En op welke punten kan verbetering plaatsvinden om een nog beter woonmilieu te bieden? Welke gevolgen hebben de maatschappelijke ontwikkelingen voor Waalre als woongemeente? Alle voorgaande vragen tezamen zijn aanleiding om de 'Visie op het Goed Wonen in Waalre' te maken.

Tot op heden geldt de Woonvisie 2013 als basis voor het woonbeleid. Deze Woonvisie is verouderd en is gemaakt in de tijd van economische crisis en crisis op de woningmarkt. We hebben de wens om een nieuwe, langjarige, visie op het wonen te hebben. Een visie die een beeld geeft van het wonen in Waalre op de lange termijn en minder afhankelijk is van conjuncturele ontwikkelingen. De 'Visie op Goed Wonen' is anders dan voorgaande Woonvisies. Deze visie is breder van opzet dan strikt het woonbeleid. Bij de beleving van het 'goed wonen' gaat het niet alleen om de woning en woonomgeving maar zijn ook het verenigingsleven, sociale samenhang, de aanwezigheid van bossen en speelplaatsen, sportfaciliteiten en de ligging bij een grote stad met voorzieningen van belang.

Dit rapport geeft onze visie op het 'goed wonen' in dit brede perspectief. In deze visie geven we onze ambitie aan en daarmee een kader voor de langere termijn. De 'Visie op Goed Wonen' is de basis voor de op te stellen Woonnotitie. In de Woonnotitie wordt het woonbeleid voor de korte en middellange termijn uitgewerkt. In de woonnotitie wordt ingegaan op de werking van de woningmarkt en de mogelijkheden die we hebben om hieraan sturing te geven, zoals bijvoorbeeld aanpassing van het woningbouwprogramma en prestatieafspraken met woningcorporaties. De Visie op Goed Wonen is tevens een belangrijke bouwsteen voor de op te stellen Omgevingsvisie op basis van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie geeft het ruimtelijk kader voor ontwikkelingen en maakt keuzes bij mogelijk conflicterende belangen/ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Hoe is deze visie tot stand gekomen?

De visie is vormgegeven op basis van een aantal bouwstenen. De belangrijkste input is verkregen van de inwoners van de gemeente. In bijgaand rapport (Visie op Goed Wonen, Beeld van inwoners gemeente Waalre van Het PON) is het perspectief van de inwoners beschreven. Wat vinden zij belangrijk voor het goed wonen in deze gemeente. Door inzet van diverse vormen van burgerparticipatie is nagegaan wat het beeld van de inwoners is over 'Goed Wonen in Waalre'. In het rapport is het proces aangegeven en zijn de resultaten daarvan gepresenteerd. Er is tweemaal een 'Wooncafé' georganiseerd om in gesprek te komen met inwoners, daarnaast is er een online wooncafé met jongeren geweest en zijn resultaten ook nog eens voorgelegd aan het Inwonerspanel. Gedurende het proces heeft een Klankbordgroep met inwoners meegedacht over de inhoud van de bijeenkomsten. Tenslotte zijn de resultaten door het PON met de gemeenteraad besproken in een werksessie.

Een andere bouwsteen voor de visie is informatie die beschikbare onderzoeken geven over de thema's. De belangrijkste onderzoeken zijn de prognoses van bevolking en woningbehoefte en het woningmarktonderzoek. In de bijlage is een overzicht gegeven van de bronnen die voor de totstandkoming van de visie zijn gebruikt.

Belangrijk zijn ook verschillende maatschappelijke ontwikkelingen nu en in toekomst. Diverse ontwikkelingen zorgen voor een andere dynamiek in de samenleving in het algemeen en dus ook in Waalre. Van belang zijn vooral de volgende tendensen:

De samenstelling van inwoners en huishoudens in de gemeente zal sterk wijzigen. Er zijn in de toekomst minder jongeren en (veel) 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.

De samenleving zal verduurzamen. Er komen veel maatregelen om klimaatverandering tegen te gaan, zoals gasloze woningen en verantwoord materiaalgebruik. De energietransitie en maatregelen tegen hittestress zijn grote opgaven voor de bestaande woningvoorraad.

De verwachte stedelijke ontwikkeling in het Stedelijk Gebied Eindhoven is groot. De Brainportregio kent een grote aantrekkingskracht en dit zal leiden tot een verdergaande stedelijke ontwikkeling. Dit zal ook voor Waalre gevolgen hebben.

Leeswijzer

We hebben de visie opgebouwd aan de hand van streefbeelden: in 2030 zou Waalre er zo uit moeten zien. De streefbeelden zijn:

1. Woningen voor iedereen in elke levensfase
2. Een groene en ruime woonomgeving
3. Een veilige woon- en leefomgeving
4. Een goede bereikbaarheid van stad, snelwegen en werkgelegenheid
5. Aantrekkelijke voorzieningen voor de dagelijkse behoeften
6. Een sociale gemeenschap
7. Inwoners en gemeente doen het samen
8. Een gezonde gemeenschap
9. Een duurzame gemeente

Hierna is eerst de Visie op Goed Wonen in het geheel opgenomen. Vervolgens geven we per streefbeeld onze toekomstvisie op het thema met een toelichting of verduidelijking erop. Met de toelichting plaatsen we het geschetste streefbeeld in een goed perspectief.

In deze visie geven we aan waarom Waalre die goede woongemeente is en blijft: het is 'goed wonen' in Waalre!

Visie op Goed Wonen in 2030

Hierbij geven we onze visie op wonen in Waalre in 2030. Met deze visie geven we een perspectief voor de lange termijn. Waalre is een top-woongemeente. In deze visie geven we aan wat er voor nodig is om Waalre die goede woongemeente te laten blijven: Met alle uitdagingen die op ons afkomen is en blijft het 'goed wonen' in Waalre!

Op hoofdlijnen heeft Waalre de komende jaren te maken met een aantal grote uitdagingen. In de eerste plaats verwachten we een forse groei van het aantal inwoners in de regio. Een groeiende vraag naar woningen zorgt voor een regionale bouwopgave, maar ook voor een toenemend belang om woningen betaalbaar te houden, voor huidige en nieuwe inwoners. Een tweede uitdaging vormt de veranderende bevolkingsopbouw (met vooral veel meer ouderen), die zich vertaalt naar meer één- en tweepersoons-huishoudens. Dit vraagt om aanpassing van de woningvoorraad, om voorzieningen en een openbare ruimte die inwoners helpen om elkaar te ontmoeten en te ondersteunen. In de derde plaats tenslotte, is klimaatverandering van grote invloed op onze wijze van wonen. We staan voor de uitdaging om het gebruik van stroom en warmte radicaal te verduurzamen. Woningen gaan van het gas af en worden zo mogelijk energieneutraal. Tegelijkertijd zullen we Waalre moeten prepareren op langere perioden van droogte, maar ook op situaties van hevige neerslag. Bomen en een groene buitenruimte zullen een steeds belangrijker rol vervullen tegen hittestress.

Woningen voor iedereen in elke levensfase

In 2030 zijn er veel woningen bijgekomen voor kleinere huishoudens, voor ouderen én jongeren. Dit is mogelijk gemaakt door transformatie van kantoren, aanpassing van bestaande woningen en nieuwbouw. Er is voor iedereen geschikte woonruimte te vinden binnen de gemeente, zodat het voor iedere inwoner in elke levensfase mogelijk is om in de gemeente te (blijven) wonen. Er is een evenwichtig woningaanbod in alle segmenten, van huur- tot koopwoningen en mogelijkheden voor een goede



doorstroming tussen de verschillende segmenten. Een flink deel van de woningvoorraad is geschikt voor senioren en er zijn daarnaast aanvullende woonvoorzieningen. Er zijn meerdere innovatieve woonconcepten gerealiseerd, waarbij inwoners veel zeggenschap hebben gehad. Innovaties zijn mogelijk gebleken door samen te denken vanuit de mogelijkheden en zo nodig de regels daarop aan te passen. De tevredenheid van de inwoners over hun woning is minimaal even groot als in 2019 en Waalre staat nog steeds bekend als dé beste woongemeente van Zuid Nederland.

Een groene en ruime woonomgeving

Het groen in bestaande wijken is behouden en wordt, in samenwerking met inwoners, goed onderhouden. Ook nieuwe buurten zijn ruim van opzet en hebben een groene uitstraling. Waalre is en blijft de groenparel van de regio. Door het aanwezige groen is de opwarming op zomerse dagen beperkt. De groene openbare en particuliere ruimte wordt nuttig gebruikt voor opvang van regenwater.

Een veilige woon- en leefomgeving en een goede bereikbaarheid

Door de aanleg van de nieuwe N69 en herinrichting van de wegen in Waalre en Aalst is het doorgaand verkeer sterk afgenomen. In samenwerking met inwoners zijn de doorgaande wegen door beide dorpen opnieuw ingericht en is er geen sluipverkeer door de woonstraten. Door inrichting van de wegen is de snelheid van het verkeer sterk afgenomen. De verkeersveiligheid in Waalre hoog. De openbare ruimte is voor iedereen goed begaanbaar en een melding wordt snel opgevolgd en afgehandeld. Het gevoel van veiligheid is minimaal gelijk aan het huidig niveau. Hierdoor is het leefklimaat en ook de luchtkwaliteit verbeterd. Door innovatieve vormen van Openbaar Vervoer is de gemeente goed bereikbaar, ook zonder auto. Daar dragen goede fietsverbindingen aan bij.

Voor de forens zijn er uitstekende snelfietsverbindingen. Ook de fietsverbinding binnen de gemeente, tussen de kernen, is verbeterd.

Aantrekkelijke voorzieningen voor de dagelijkse behoeften

De Bus en Den Hof zijn florerende dorpscentra met winkels voor minimaal de dagelijkse behoeften. Door de komst van extra horeca is de levendigheid in beide centra toegenomen. De voorzieningen voor ontmoeting, verenigingen en cultuur zijn voor iedere doelgroep beschikbaar. Er bestaat een inclusieve samenleving met aandacht voor iedereen. Mensen kunnen oud worden in Waalre, ook als zij hulp of ondersteuning nodig hebben. Hiervoor zijn er nieuwe (kleinschalige) woonvoorzieningen met zorg- en ontmoetingsmogelijkheden. Bij 't Laar en Hoevenakkers zijn nieuwe woon/zorg complexen gerealiseerd, zodat inwoners ook in deze levensfase in Waalre kunnen blijven. Hierbij is er speciale aandacht voor de groeiende groep mensen met dementie, die niet meer zelfstandig kunnen wonen.

Een sociale gemeenschap

In Waalre heeft de inclusieve samenleving goed vorm gekregen. Iedereen doet gelijkwaardig mee in onze samenleving. De gebouwde omgeving faciliteert de mogelijkheid voor ontmoeten. Mede door een actuele Sociale Kaart kent iedereen de voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn en weet deze te vinden.

Inwoners en gemeente doen het samen

De gemeente en inwoners zijn partner van elkaar en samen is invulling gegeven aan geformuleerde streefbeelden. Samenwerking staat centraal en de gemeente stimuleert en faciliteert deze waar mogelijk en nodig. Mede door deze samenwerking is Waalre een goed functionerende én zelfstandige gemeente.

Een gezonde gemeenschap

Nieuwe woonwijken zijn mede ontworpen vanuit de principes van een gezonde verstedelijking (fiets- en wandelpaden, looproutes). Bestaande wijken zijn bij renovatie ook vanuit die gedachte aangepakt. Hierdoor is er in Waalre een gezond leefklimaat en is het voor elke inwoner mogelijk om dicht bij huis te bewegen. De mensen ontmoeten elkaar en kennen elkaar daardoor beter. Hierdoor is er sprake van een goed nabuurschap; Waalre heeft het Goed voor Mekaar! Mede door de faciliteiten leven de inwoners gezonder dan in 2019.

Een duurzame gemeente

Waalre loopt voorop en vormt een inspiratiebron voor andere gemeenten in het land op het punt van duurzaamheid. Nieuwbouw wordt volledig energieneutraal en circulair gebouwd, de belasting voor het milieu is minimaal. Er is een forse stap gezet met de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, de eerste wijken zijn al gasloos en de rest zal snel volgen. Stroom in Waalre komt voor een groot deel uit duurzame energiebronnen, zoals zon en wind.

1. Woningen voor iedereen in elke levensfase

Waalre in 2030

Er zijn veel woningen bijgekomen voor kleinere huishoudens, voor ouderen én jongeren. Dit is mogelijk gemaakt door transformatie van kantoren, aanpassing van bestaande woningen en nieuwbouw. Er is voor iedereen geschikte woonruimte te vinden binnen de gemeente, zodat het voor iedere inwoner in elke levensfase mogelijk is om in de gemeente te (blijven) wonen. Er is een evenwichtig woningaanbod in alle segmenten, van huur- tot koopwoningen en mogelijkheden voor een goede doorstroming tussen de verschillende segmenten.

Een flink deel van de woningvoorraad is al geschikt of kan met kleine ingrepen geschikt worden gemaakt voor senioren en er zijn daarnaast aanvullende woonvoorzieningen. Er zijn meerdere innovatieve woonconcepten gerealiseerd, waarbij inwoners veel zeggenschap hebben gehad. Innovaties zijn mogelijk gebleken door samen te denken vanuit de mogelijkheden en zo nodig de regels daarop aan te passen.

De tevredenheid van de inwoners over hun woning is minimaal even groot als in 2019 en Waalre staat nog steeds bekend als dé beste woongemeente van Zuid Nederland.

Toelichting

Door inwoners is aangegeven dat men over het algemeen naar tevredenheid woont. Dit beeld wordt bevestigd door het gegeven dat de gemiddelde woontijd in Waalre hoger is dan elders in de regio en het aandeel woningen dat de afgelopen 25 jaar niet of slechts 1x is verkocht is zeer hoog. De tevredenheid met de huidige woning betekent echter ook dat er weinig verhuizingen zijn en als gevolg daarvan ook weinig doorstroming op de woningmarkt. Er komen weinig woningen vrij en de woningen die wel vrijkomen zijn in het algemeen in de dure prijsklasse. Hierdoor stagneert de doorstroming vanuit goedkopere koopwoningen en huurwoningen. Door het beperkt aanbod worden ook de wel vrijgekomen kleinere woningen duurder. De in het (nabije) verleden gebouwde goedkopere woningen zijn door deze marktontwikkeling en de populariteit van de gemeente dermate in prijs gestegen dat ze niet meer bereikbaar zijn voor de beoogde doelgroep. Dit verklaart de huidige vraag om meer betaalbare woningen voor diverse doelgroepen. De opgave is om het aanbod in deze prijsklasse (huur en koop) blijvend te vergroten.

De groei van de woningbehoefte van eigen inwoners zorgt nu nog voor een toename van woningvoorraad van 1% per jaar (ongeveer 40 woningen per jaar), maar volgens de provinciale bevolkingsprognoses wordt dit snel minder (binnen 10 jaar geen 'eigen groei' meer). Vanwege de Woonafspraken in het Stedelijk Gebied Eindhoven is het ons toegestaan om meer woningen te bouwen dan enkel voor de groei van de woningvraag van inwoners nodig is. Dit geeft direct ook meer mogelijkheden voor de eigen inwoners, omdat die natuurlijk ook in aanmerking komen voor deze extra te bouwen woningen. Kwantiteit is voor het bouwbeleid niet leidend, maar het geeft wel mogelijkheden om meer van de door inwoners gevraagde woningtypen te realiseren. De woonbehoeften van inwoners zijn integraal onderdeel van het woningbouwprogramma.

De komende jaren is er vooral een toename van het aantal éénpersoonshuishoudens (jong en oud) en dus de vraag naar kleinere woningen. De huidige voorraad gezinswoningen zal ook woonruimte moeten bieden aan deze kleinere huishoudens. Mogelijk kunnen gezinswoningen worden omgezet naar (ruime) appartementen. Het belang van de huidige woningen om te gaan voorzien de in toekomstige woningvraag is

vele malen groter dan nieuwbouw. Er moet meer focus komen op de bestaande voorraad, waarbij creatief en innovatief te werk wordt gegaan.

Ook transformatie van kantoren en bedrijven naar woonruimte zal een deel van de toekomstige vraag naar specifieke huisvesting moeten opvangen. Dit biedt kansen om andersoortige huisvesting te realiseren. Deze bebouwing leent zich vooral voor kleine studio's voor starters, maar geeft ook mogelijkheden voor het huisvesten van 'internationals' (expats, buitenlandse studenten, arbeidsmigranten).

In de regionale samenwerking wordt de woningbehoefte van inwoners regelmatig in beeld gebracht. De woningbouwprogrammering wordt daarop afgestemd en dit programma is het uitgangspunt voor ieder woningbouwplan. Ontwikkeling van een bouwplan duurt gemiddeld 7 jaar, waarbij in de beginfase al afspraken over woningtypen en dergelijke worden gemaakt. In dit verband is het dus zaak om ver vooruit te kijken en minder naar de 'waan van de dag'. In het kader van betaalbaarheid is het zaak om woningen te bouwen met een bepaalde marktwaarde en niet enkel te sturen op prijsafspraken. Door het realiseren van kleinere woningen kan de (koop- of huur)prijs lager blijven, nu en in de toekomst.

Een mogelijkheid om inwoners actief te betrekken bij bouwplannen is door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Deze wijze van planontwikkeling heeft al plaatsgevonden met positieve ervaringen (o.a. Beekdael). Bij elke locatie wordt bekeken worden of en hoe planontwikkeling op deze wijze kan plaatsvinden. Er is een vraag naar innovatieve woonvormen, die ook op deze wijze kan worden gefaciliteerd. Initiatieven hiervoor moeten komen van inwoners en/of ontwikkelaars.

We streven naar een situatie dat er woningen beschikbaar zijn voor iedereen in elke levensfase. Hiervoor zal het aanbod moeten worden vergroot. Het is echter ook zaak om te zorgen dat de juiste inwoners in de voor hen geschikte woning kunnen wonen. In de koopsector zullen we hiervoor afspraken maken bij nieuwbouw. Daarbij willen we ook mogelijke speculatie bij nieuwbouw tegen gaan. Dit zal dan opgenomen moeten worden in de overeenkomsten met ontwikkelaars. Op verkoop van bestaande koopwoningen hebben we geen invloed.

Betaalbaarheid van woningen is op dit moment een actueel vraagstuk, dat vraagt om een aanpak vanuit meerdere kanten. In de huursector dagen we de woningcorporaties uit om met ons na te gaan hoe we meer betaalbare huurwoningen beschikbaar krijgen. Daarbij betrekken we ook de rol van particuliere huurwoningen.

Streefbeeld inwoners

In het algemeen zijn de inwoners tevreden met hun huidige woning. Ze vinden dat er woningen moeten zijn voor iedereen in elke levensfase. Dit vraagt om meer betaalbare woningen en appartementen voor ouderen, starters en huishoudens met een middeninkomen met een vraag naar koop en (sociale) huur. Het woningaanbod moet een diversiteit aan woningtypen bieden voor verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, alleenstaanden, ouderen). Dit vraagt om creativiteit en innovatieve woonvormen. Om voorgaande te bereiken moet het bouwbeleid niet uitgaan van kwantiteit, maar vraagt het vooral een kwalitatieve benadering. Woningbouw zou in eerste instantie gericht moeten zijn op de vraag van inwoners. Inwoners vragen om meer betrokkenheid bij ontwikkeling van concrete plannen voor woningbouw. Hierbij wordt onder meer gedacht aan vormen van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

2. Een groene en ruime woonomgeving

Waalre in 2030

Het groen in bestaande wijken is behouden en wordt, in samenwerking met inwoners, goed onderhouden. Ook nieuwe buurten zijn ruim van opzet en hebben een groene uitstraling. Waalre is en blijft de groenparel van de regio. Door het aanwezige groen is de opwarming op zomerse dagen beperkt. De groene openbare en particuliere ruimte wordt nuttig gebruikt voor opvang van regenwater.

Toelichting

Een kwalitatief goede openbare ruimte is belangrijk voor de waardering van de woonomgeving. In dit kader hebben we ook met inwoners een aantal bijeenkomsten (Groencafés) gehad om dit verder vorm te geven. De resultaten van deze bijeenkomst zijn uitgewerkt in een Groenbeleidsplan, dat spoedig aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

De beleving van de groene en ruime woonomgeving is een kenmerk van Waalre en komt mede voort uit de gekozen stedenbouwkundige opzet van wijken en dorpen. Er wordt bewust ruimte gecreëerd in plannen en locaties worden niet volledig volgebouwd. Deze investering in de openbare ruimte wordt duidelijk gewaardeerd door de inwoners. Naast de groene openbare ruimte wordt het beeld ook bepaald door de veelal groene inrichting van privétuinen. Zo dragen de inwoners zelf bij aan het zo gewaardeerde groene beeld. Naast de uitstraling is een groene inrichting van de tuinen ook goed in het kader van klimaatadaptatie. Door het groen is er minder opwarming van gebouwen. Tevens geeft het een goede mogelijkheid om regenwater niet direct af te voeren maar op te vangen en te gebruiken.



Behoud van de groene woonomgeving in het dorp en ook behoud van natuur (bossen) in het buitengebied kan op gespannen voet staan met de ook gewenste uitbreiding van de woningvoorraad. Het is niet uit te sluiten dat het voor een woningbouwontwikkeling noodzakelijk is om groen te verwijderen. Deze keuzen moeten zeer zorgvuldig worden gemaakt. Bij inbreidingsplannen zal er vooral sprake zijn van vervanging van een bestaand, verouderd gebouw. Hierbij is niet altijd sprake van het verwijderen van groen. Terughoudendheid met het bebouwen van aanwezige openbare groenvoorzieningen is gewenst. Indien hier toch sprake van zal is, vindt er een gedegen belangenafweging plaats. Het behouden dan wel terugbrengen van groen is uitgangspunt. Ook bij verzoeken om grote woonpercelen anders in te vullen met bijvoorbeeld appartementen is dit een punt van afweging. Vaak verdwijnt hierdoor het groen op het perceel en daardoor ook de groene uitstraling van de woonomgeving. Terughoudend is op dit punt gewenst, waarbij het wellicht beter is om hoger te bouwen op een kleiner grondvlak. Bestaande woningen splitsen in een of meerdere appartementen is in dit kader beter denkbaar dan percelen te splitsen voor meerdere woningen.

Bij uitbreidingsplannen aan de rand van het dorp (i.c. Waalre-noord en Ekenrooi-zuid) zal het verwijderen van groen onvermijdelijk zijn. Net als in de afgelopen jaren zal bos volledig worden gecompenseerd en worden ook vanuit de ontwikkeling gelden beschikbaar gesteld voor versterking van het landschap. In welke vorm die versterking plaatsvindt wordt per project bekeken en is afhankelijk van de mogelijkheden. Doelstelling is dat de natuur verder wordt versterkt, uitgebreid en dus woningbouw niet leidt tot een afname van natuur, maar juist tot een verbetering.

Streefbeeld inwoners

De inwoners waarderen de groene en ruime woonomgeving in de gemeente. Het wordt als belangrijkste reden geven voor de hoge waardering voor het 'goed wonen' in Waalre. Uiteraard is het zaak om de natuur in en buiten de dorpen te behouden. Men vraagt wel aandacht voor het onderhoud van groen.



3. Een veilige woon- en leefomgeving

Waalre in 2030

In samenwerking met inwoners zijn de doorgaande wegen door beide dorpen opnieuw ingericht en is het doorgaande sluiptverkeer sterk verminderd. Door inrichting van de wegen en strikte handhaving is de snelheid van het verkeer sterk afgenomen. De verkeersveiligheid in Waalre hoog. De openbare ruimte is voor iedereen goed begaanbaar en een melding wordt snel opgevolgd en afgehandeld. Het gevoel van veiligheid is minimaal gelijk aan het huidig niveau.

Toelichting

In het algemeen kan worden gesteld dat Waalre een veilige woon- en leefomgeving biedt. Uit een landelijk onderzoek blijkt dat Waalre zeer goed scoort op de waardering van woning en woonomgeving; de beste score van de regio op het punt van veiligheid. Waalre is een veilige gemeente en dat willen we zo houden. De gemeente is regisseur van het integraal veiligheidsbeleid. Ten aanzien van de sociale veiligheid zetten we volop in op voorlichting en preventie. Inwoners kunnen zelf ook bijdragen om met elkaar een veilig gevoel te behouden. De inzet op buurtpreventie in diverse vormen blijft gehandhaafd. Met elkaar kunnen we het veilig houden. De zichtbaarheid van politie en/of BOA's is een aandachtspunt, waarbij we echter ook beperkt zijn in capaciteit. Bij ontwikkeling van stedenbouwkundige plannen is veiligheid in diverse vormen mede een aandachtspunt.

De meldingen bij het Meldpunt Openbare Ruimte worden zo spoedig mogelijk opgepakt en de melder krijgt indien gewenst een terugkoppeling. Dit systeem werkt al enige tijd, maar mogelijk moet het nog meer onder de aandacht van de mensen worden gebracht. Veel infrastructuur (trottoirs, straten, bomen en gemeentelijk groen) is verouderd en vernieuwing is noodzakelijk om de gewenste kwaliteit te handhaven. De komende jaren maken we hierin een inhaalslag. Met de ratificatie van het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap schaarde wij ons achter het inrichten van de openbare ruimte zo dat deze ook voor mindervaliden (en ook senioren en (groot)ouders met kinderwagens) begaanbaar is. Ook op deze wijze wil Waalre de inclusieve samenleving faciliteren. Bij de renovatie van de openbare ruimte houden wij hier al bij de planvorming rekening mee. Hierin is, naast toegankelijkheid, aandacht voor zowel sociale veiligheid als verkeersveiligheid. Er lopen diverse trajecten om de verkeersveiligheid in beide dorpen te vergroten, waarbij inwoners intensief zijn betrokken.

Streefbeeld inwoners

Waalre biedt een sociaal veilige woonomgeving en de inwoners willen dit behouden. Veiligheid blijft belangrijk en vraagt voortdurend aandacht. De aanwezigheid van buurtpreventie/apps dragen bij aan een veilige omgeving en wordt gewaardeerd. Inwoners vragen aandacht voor de verkeersveiligheid in Waalre. De wens is om minder (te hard rijdend) doorgaand verkeer door het dorp en door de woonwijken. Inwoners willen samen met gemeente, politie en andere partners op wijkniveau met voorstellen komen om de verkeersveiligheid en/of de verkeersdruk te verbeteren. Men wenst handhaving op naleving van verkeersregels. Er is aangegeven dat wijkagent en BOA meer zichtbaar aanwezig zouden moeten zijn. In het streefbeeld zijn stoepen schoon en goed begaanbaar; ook voor mensen met een kinderwagen, rolstoel of rollator. Voetgangers en fietsers worden duidelijk onderscheiden. Meldingen van inwoners over de openbare ruimte worden opgevolgd.

4. Een goede bereikbaarheid van stad, snelwegen en werkgelegenheid

Waalre in 2030

Door de aanleg van de nieuwe N69 en herinrichting van de wegen in Waalre en Aalst is het doorgaand verkeer sterk afgenomen. Hierdoor is het leefklimaat en ook de luchtkwaliteit verbeterd. Er is (vrijwel) geen sluipverkeer door de woonstraten. Door innovatieve vormen van Openbaar Vervoer is de gemeente goed bereikbaar, ook zonder auto. Daar dragen ook de goede fietsverbindingen ook buiten de gemeente aan bij. Voor de forens zijn er uitstekende snelfietsverbindingen. Ook de fietsverbindingen binnen de gemeente, tussen de kernen, zijn verbeterd.

Toelichting

De ligging van Waalre tegen de stad en uitvalswegen zijn zeker mede de redenen voor de populariteit van de gemeente als woongemeente. Deze ligging geeft echter ook de mogelijkheid van uitbreiding van stedelijke functies. In dit kader zien wij ons primair als een woongemeente en minder als een werkgemeente. De aanwezige werkgelegenheid willen we vooral behouden. De samenwerking in het Stedelijk Gebied Eindhoven is van groot belang, waarbij alle stedelijke functies in het gehele gebied een plaats krijgen. In Waalre dus eerst en vooral wonen, maar ook andere functies zijn denkbaar indien passend bij de kwaliteit van onze gemeente en wanneer gewenst vanuit de regio.

Het doorgaand verkeer door onze gemeente is een bekend probleem, waar hard aan gewerkt wordt. Door aanleg van de nieuwe N69 (Westparallel) zal het verkeer verminderen op diverse wegen in onze gemeente. Met het project Duurzaam door Waalre anticiperen we op de nieuwe situatie. De inbreng, meningen en ideeën van inwoners worden daarin meegenomen. We hopen op een sterke verbetering van het leefklimaat, zonder beperking van de bereikbaarheid.

Duurzaam door Waalre kent een groot pakket aan maatregelen, niet alleen gericht op autoverkeer. Ook de fietsverbindingen en mogelijkheden van Openbaar Vervoer, met aanvullende kleinschalige voorzieningen en innovatieve vormen, worden meegenomen. Met de aanleg van het fietspad over de oude spoorlijn is er al een directe en snelle fietsverbinding aangelegd tussen Valkenswaard, via Waalre, en Eindhoven.

Streefbeeld inwoners

De aantrekkelijkheid van Waalre als woongemeente wordt mede bepaald door de ligging bij de stad en snelwegen. Hierdoor zijn de werklocaties goed bereikbaar vanuit de woning. Een nadeel van de ligging is het sluipverkeer door het dorp. Inwoners hebben de wens om minder (sluip)verkeer en een betere doorstroming op de doorgaande weg. Inwoners vinden dit van belang voor zowel de verkeersveiligheid en bereikbaarheid, maar ook voor een gezondere woonomgeving. Men denkt dat door afsluitingen van wegen te vervangen door eenrichtingswegen de doorstroming kan worden bevorderd en waar mogelijk sluipverkeer geweerd. Om bereikbaarheid nog verder te verbeteren moet er ingezet worden op snelfietsverbindingen van Waalre naar Eindhoven. Een goed OV-vervoer wordt gemist en de wens is om Eindhoven vanuit Waalre-Dorp, net als vanuit Aalst, goed en snel te kunnen bereiken met het openbaar vervoer. Met elektrische bussen zien inwoners hier tegelijkertijd een kans om een positieve bijdrage te leveren aan het milieu.



5. Aantrekkelijke voorzieningen voor de dagelijkse behoeften

Waalre in 2030

Mede door de investeringen van gemeente, vastgoedeigenaren en winkeliers zijn De Bus en Den Hof florierende winkelcentra met winkels voor minimaal de dagelijkse behoeften. Door de komst van extra horeca is de levendigheid in beide centra toegenomen.

De voorzieningen voor ontmoeting, verenigingen en cultuur worden waar mogelijk samen met vrijwilligers uitgebaat en zijn voor iedere doelgroep beschikbaar. Er bestaat een inclusieve samenleving met aandacht voor iedereen. Mensen kunnen oud worden in Waalre, ook als zij hulp of ondersteuning nodig hebben. Hiervoor zijn er nieuwe (kleinschalige) woonvoorzieningen met zorg- en ontmoetingsmogelijkheden. Bij 't Laar en Hoevenakkers zijn nieuwe woon/zorg complexen gerealiseerd, zodat een inwoner ook in deze levensfase in Waalre kan blijven. Hierbij is er speciale aandacht voor de groeiende groep mensen met dementie, die niet meer zelfstandig kunnen wonen.

Toelichting

Winkelcentra Den Hof in Aalst en De Bus in Waalre hebben de winkels voor de dagelijkse behoeften. We willen dit graag in standhouden en tevens zoeken we naar mogelijkheden tot versteviging van de centra. Het bieden van een toekomstperspectief voor de winkels is van belang en dit kan op alle mogelijke manieren. Bij beide centra lopen projecten om de mogelijkheden na te gaan. De winkelleegstand heeft een grote impact op de beleving in de centra, met name op Den Hof. De gemeente is hierover in gesprek met winkeliers, vastgoedeigenaren, gebruikers en inwoners. We stimuleren 'reuring' in de centra, waardoor zittende ondernemers weer mogelijkheden zien om zelf te investeren.

Het huidige beleid van de gemeente is om in elk dorp het ontmoeten te faciliteren. Hiervoor zijn er mogelijkheden in Het Klooster, 't Hazzo en bij De Pracht. Voor elk centrum bekijken we de mogelijkheden en is er sprake van specifiek maatwerk om ze open te houden voor een brede doelgroep. Daarnaast functioneert het Huis van Waalre als centrale ontmoetingsplek met de bibliotheek en ruimte voor onze verenigingen. Door de gedane investering in het Huis van Waalre en de aanstaande ontwikkelingen van Het Klooster en 't Hazzo blijven deze voorzieningen in stand. Voor grotere voorzieningen (b.v. theater, zwembad) wordt gebruik gemaakt van voorziening in de regio.

We streven naar een inclusieve samenleving voor alle doelgroepen. Met de eigenaren van de complexen 't Laar en Hoevenakkers ontwikkelen we nieuwe innovatieve woon/zorgvoorzieningen voor senioren. Bij de nieuwbouw van 't Laar worden de nieuwste technieken toegepast, met ook een functie voor de aanliggende buurten ('de Slimme Wijk'). De inzet van technische ontwikkelingen is nodig om het toenemend aantal inwoners met dementie op te vangen.

Streefbeeld inwoners

Waalre heeft de voorzieningen voor dagelijkse behoeften en dit moet ook in stand worden gehouden. Beide winkelcentra hebben een belangrijke rol in Waalre-dorp en Aalst. Voor de toekomst wenst men een gevarieerd en een voor breed publiek aantrekkelijk winkel- en horeca-aanbod. Gestreefd moeten worden naar weinig leegstand, onder andere door leegstaande panden ook voor ander functies te benutten. De wens is om het voorzieningenniveau te behouden en waar mogelijk te versterken. De huidige voorzieningen (voor ontmoeting, verenigingen, cultuur, onderwijs, zorg en recreatie) in Waalre blijven zo veel mogelijk behouden. Achteruitgang wordt tegengegaan. Er is een ruime diversiteit aan ontmoetingsruimten voor iedere doelgroep. Inwoners pleiten voor een jeugdsoos, ouderensociëteit en een sociale hobby/werkplaats. Mensen moeten oud kunnen worden in Waalre, ook als zij hulp of ondersteuning nodig hebben. Hiertoe biedt Waalre (kleinschalige) woonvoorzieningen met zorg- en ontmoetingsmogelijkheden.

6. Een sociale gemeenschap

Waalre in 2030

In Waalre heeft de inclusieve samenleving goed vorm gekregen. Iedereen doet gelijkwaardig mee in onze samenleving. De gebouwde omgeving faciliteert de mogelijkheid voor ontmoeten. Mede door een actuele Sociale Kaart kent iedereen de voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn en weet deze te vinden.

Toelichting

De gemeenteraad van Waalre heeft in de Visie op de Samenleving Waalre (2013) de ambitie van een inclusieve samenleving verwoord. Dit betekent dat iedereen op voet van gelijkwaardigheid kan meedoen in onze samenleving, ongeacht leeftijd, culturele achtergrond, gender, inkomen, talenten en beperkingen. Het thema is onder meer belangrijk bij voorstellen op het gebied van de jeugdzorg, de Participatiewet en de Wmo met daarin de ouderenzorg. Goed voor Mekaar Waalre faciliteert het hulp geven en het hulp vragen aan elkaar.

Er is speciale aandacht aan inwoners met een fysieke, verstandelijke of psychische beperking, eenzame mensen, laaggeletterden en digibeten. Hierbij is er ook ruimte en aandacht voor mensen die terugkeren in het dorp na een verblijf in een instelling elders. Ook voor hen is er een woning in Waalre. Het streven naar een inclusieve samenleving stelt eisen aan en moet gefaciliteerd worden door de indeling van wijken en de vormgeving en invulling van bijbehorende openbare ruimte en voorzieningen.

De Sociale Kaart brengt de voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn in beeld, dit overzicht zal compleet en actueel worden gehouden.

De sociale cohesie in wijken en buurten is van belang en maakt wijken ook levensloopbestendig. De noodzaak tot verhuizen bij een zorgvraag kan hiermee worden uitgesteld. Uitgangspunt van beleid is de woningbehoefte en de koppeling met voorzieningen, zodat wijken meer levensloopbestendig worden. De aanwezigheid van een wijkgebonden ontmoetingsvoorziening, zoals De Pracht, 't Hazzo en Het Klooster, is hiervoor noodzakelijk.

Streefbeeld inwoners

Waalre biedt een sociale gemeenschap waar mensen op een prettige manier met elkaar omgaan, goed contact hebben met elkaar en zorg dragen voor elkaar. Het huidige verenigingsleven, de activiteiten en evenementen in Waalre, moeten behouden blijven. Waar nodig zouden verenigingen hierbij moeten worden ondersteund (faciliteren ontmoetingsruimte, vergunningverlening et cetera). Waalre biedt een breed aanbod aan leeftijdsbrede activiteiten. Inwoners zijn op de hoogte van de activiteiten en evenementen die in Waalre plaatsvinden (bijvoorbeeld via een activiteiten/evenementen- kalender op de gemeentelijke website en in de Schakel)

Er is, waar nodig met ondersteuning van de gemeente, een diversiteit aan ontmoetingsruimten waar inwoners elkaar kunnen blijven ontmoeten. Om inwoners dichter bij elkaar te brengen, elkaar te ontmoeten en gezamenlijk leuke activiteiten te ondernemen. Er is een ruim aanbod aan welzijnsvoorzieningen (activiteiten) voor ouderen en culturele activiteiten.

7. Inwoners en gemeente doen het samen

Waalre in 2030

De gemeente en inwoners zijn partner van elkaar en samen is invulling gegeven aan deze visie. Samenwerking staat centraal en de gemeente stimuleert en faciliteert waar mogelijk en nodig. Mede door deze samenwerking is Waalre een goed functionerende én zelfstandige gemeente.

Toelichting

De gemeente is een partner in de netwerksamenleving. Hierbij past een minder dominante rol, zonder een sturende rol los te laten. Samenwerking staat centraal en ontwikkelt zich via het spoor van burgerparticipatie. De gemeente stimuleert en maakt gebruik van de kennis en het zelf organiserend vermogen in de samenleving. We hebben een open houding naar inwoners: om meer ruimte te geven aan de kennis en kunde van inwoners en hoe zij betrokken kunnen worden bij de opgaven van de gemeente. Het 'werken vanuit de bedoeling' staat hierbij centraal.

Het bestaansrecht van de zelfstandige gemeente Waalre is het vertrouwen van onze inwoners in ons lokaal bestuur en de kwaliteit daarvan. Dit vertrouwen vergroten wij door in nauwe relatie te staan met onze inwoners. Het is belangrijk dat gemeente en inwoners, alsook inwoners onderling, elkaar leren kennen, weten te vinden en waarderen. Wij willen inwoners zo vroeg mogelijk betrekken bij maatschappelijke opgaven. Zo kunnen de kennis en kunde die er bij onze inwoners is, optimaal bijdragen aan gemeenschappelijke oplossingen. Succesvolle voorbeelden hiervan zijn Energie-coöperatie WEL, De Pracht, Goed voor Mekaar Waalre en Buurtapps.

De uitgangspunten zijn opgenomen in de Kadernota Burgerparticipatie en Burgerinitiatieven. Over de toepassing hiervan gaan we als gemeentebestuur in gesprek met onze burgers. Per project wordt de vorm van participatie en meedoen van inwoners aangegeven.

Streefbeeld inwoners

Inwoners willen graag meedenken en meedoen met de gemeente. Voorwaarde hiervoor is dat Gemeente en inwoners echt naar elkaar luisteren. Er is een goede opvolging van meldingen en inbreng van inwoners. Gemeente, inwoners en partners gaan samen aan de slag en zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het uitvoeren van activiteiten.



8. Een gezonde gemeenschap

Waalre in 2030

Nieuwe woonwijken zijn mede ontworpen vanuit de principes van een gezonde verstedelijking. Bestaande wijken zijn bij renovatie ook vanuit die gedachte aangepakt. Hierdoor is er in Waalre een gezond leefklimaat en is het voor elke inwoner mogelijk om dicht bij huis te bewegen. De mensen ontmoeten elkaar en kennen elkaar daardoor beter. Hierdoor is er sprake van een goed nabuurschap; Waalre heeft het Goed voor Mekaar! Mede door de faciliteiten leven de inwoners gezonder dan in 2019.

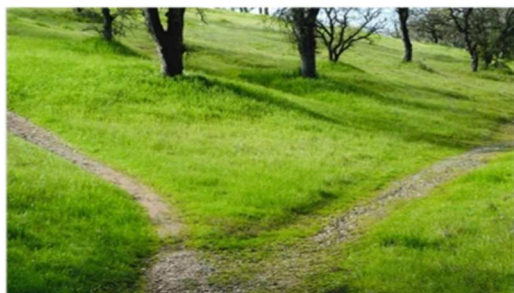
Toelichting

Een goede woongemeente heeft ook aandacht voor de gezondheid van inwoners. Waalre zet in op een inclusieve en gezonde samenleving. Woonwijken waar een mix van verschillende mensen te vinden is, een mix van inkomens en achtergronden. Waar er levendigheid op straat is, de juiste voorzieningen op loop- en fietsafstand zijn en er sprake is van een prettige openbare ruimte. Een gezonde leefomgeving is veilig en stimuleert bewegen en wordt geluidsoverlast, fijnstof en burenoverlast tot een minimum beperkt.

Gezonde verstedelijking gaat ook uit van inclusieve woonwijken; iedereen is welkom en doet mee. Belangrijke factoren die hierbij een rol spelen zijn de sociale opbouw van een wijk, de verhouding huur-koopwoningen, de differentiatie in prijsklassen en de mate van maatschappelijke participatie. We streven naar een woningvoorraad die aan alle doelgroepen kansen biedt. De sociale huurwoningen liggen verspreid door de wijken en dorpen. Door een gedifferentieerd woningaanbod willen we ook een goede sociale cohesie in buurten bereiken. Een gezonde verstedelijking kent meerdere aspecten:

- De inrichting van de openbare ruimte, die stimuleert tot bewegen en spelen
- Sportfaciliteiten, ook buiten verenigingen om (voor wandelen/hardlopen/fietsen)
- Een gezonde omgeving tav geluid, geur en luchtkwaliteit
- Een opzet van een wijk die ontmoeten stimuleert, bijvoorbeeld sociaal contact bij het uitlaten van een hond of bij spelende kinderen
- Een gezonde mobiliteit door aanleg van goede (snel)fietsverbindingen, wandelpaden, trottoirs.
- De mogelijkheid bieden om te komen tot lokale voedselvoorzieningen, zoals pluktuin of voedselbos.

Streefbeeld inwoners



In de diverse sessies zijn inwoners niet expliciet ingegaan op het thema gezondheid of gezond leven. Vanuit de Rijksoverheid wordt wel meer aandacht gevraagd voor aspecten van gezonde verstedelijking. De gebouwde omgeving kan op diverse vlakken de gezondheid van inwoners positief beïnvloeden.

9. Een duurzame gemeente

Waalre in 2030

Waalre loopt voorop en vormt een inspiratiebron voor andere gemeenten in het land op het punt van duurzaamheid. Nieuwbouw wordt volledig energieneutraal en circulair gebouwd, de belasting voor het milieu is minimaal. Er is een forse stap gezet met de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, de eerste wijken zijn al gasloos en de rest zal snel volgen. De elektriciteitsvoorziening wordt vrijwel geheel duurzaam gewonnen.

Toelichting

Waalre wil een voortrekkersrol in de regio vervullen op het gebied van duurzame energie. Concreet werken we aan de bewustwording van de milieueffecten van diverse activiteiten. Het opstellen en uitvoeren van een duurzaamheidsbeleid doen we samen met de inwoners, bedrijven en instellingen. Burgerinitiatieven krijgen ruim baan en verduurzaming van de bestaande bouw krijgt prioriteit. Bewustwording en gedragsverandering van bewoners is cruciaal om stappen te kunnen maken. Meer dan voorheen zal de focus van transitie liggen op verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Vooral het verwarmen van woningen zonder gas is een grote opgave.

Naast zonne-energie als bron onderzoeken we of en in hoeverre windenergie en geothermie haalbaar zijn binnen de gemeente Waalre. We werken in het Stedelijk Gebied hiervoor samen. Door als regio samen op te trekken kunnen we beter gebruik maken van de innovatie-kracht van externe partijen uit de regio. Ook grote bewustwordingscampagnes, gezamenlijk inkoop of aanbesteding en mogelijk een regionale financieringsconstructie met marktpartijen zijn op de schaal van het Stedelijk Gebied denkbaar.

Een goede verhouding tussen stenen, groen (speel- en gebruiks)voorzieningen en openbare ruimte geeft een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu en daarmee een prettige leefomgeving. Daarnaast is het ook voor de klimaatadaptatie (warmte en water) noodzakelijk dat er voldoende (groen)voorzieningen aanwezig zijn. Dit kunnen bijvoorbeeld daktuinen, groendaken, groene gevels, groenstroken of plantsoenen zijn.

We blijven ook aandacht houden voor het gebruik van duurzame bouwmaterialen bij renovatie en nieuwbouw. Hierbij leggen we eisen op conform de Nota Duurzame Nieuwbouw (toepassing het systematiek van de GPR). We streven naar een volledige circulaire bouw.

Streefbeeld inwoners



Aspecten van duurzaamheid, plaatsen zonnepanelen, de energietransitie en het 'gasvrij' maken van woningen zijn in de Wooncafés niet aan bod geweest. Toch vraagt dit thema veel aandacht de komende jaren en heeft het gevolgen voor iedere woning. Misschien zijn inwoners zich nog niet bewust van de impact die de verduurzaming zal hebben op het wonen.

Geraadpleegde onderzoeken/bronnen.

1. Woningbouw, planaanbod en woonwensen, Stand van de woningmarkt in Noord-Brabant anno 2018 van de Provincie Noord Brabant.
2. De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2017
3. Monitor bevolking en wonen, juni 2019 van de Provincie Noord-Brabant
4. WoOn, bewerking Kadaster, juni 2019.
5. Primos 2019, Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2018-2050, 27 mei 2019 door ABF research
6. Kwartaalrapportage Zuidoost-Brabant, Van Santvoortmakelaars
7. Statistische gegevens CBS.