

Participatieplan

Projectnaam/ onderwerp	Uitwerking Omgevingsvisie Waalre - Noordrand
---------------------------	--

1. Aanleiding

Waalre groeit! Samen maken we de schaalsprong mogelijk in de Brainport regio. Onderdeel van de schaalsprong is het toevoegen van woningen, bedrijven, ingrepen voor een betere bereikbaarheid, ruimte voor energievoorziening, recreatie en het versterken van natuur en landschap. Dit alles met oog voor een gezonde leefomgeving en aandacht voor lokale en nieuwe gemeenschappen.

Om die schaalsprong te kunnen maken moeten er wel keuzes gemaakt worden in wat er wel en niet kan. Er is namelijk geen ruimte om alles te doen!

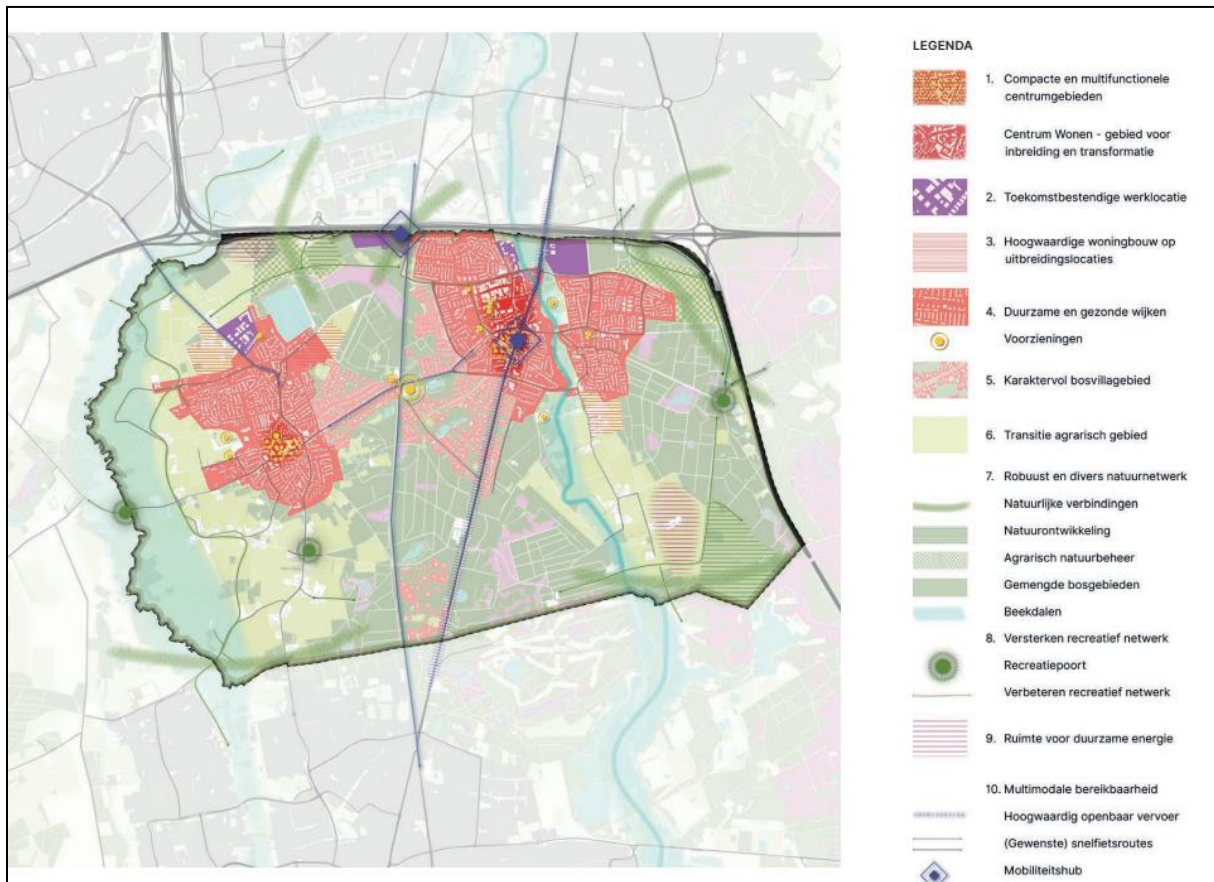
Om tot die keuzes te komen is de Omgevingsvisie Waalre 2040 opgesteld (2021). Deze Omgevingsvisie werken we nu verder uit. In de Omgevingsvisie staan nog diverse opties open. Nu hebben we keuzes gemaakt wat we wel en niet gaan doen en waar we dat gaan doen. Dit heeft effect op onze kernen, Waalre-dorp en Aalst, en op het buitengebied. We raadplegen de omgeving om daarbij de juiste keuzes te kunnen maken.

2. Toelichting

In 2021 is de Omgevingsvisie Waalre 2040 vastgesteld. In de Omgevingsvisie liggen 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.

Dit staat verder beschreven in de Omgevingsvisie Waalre 2040. Daarbij is ook een verdere uitwerking voorgesteld en zijn gebiedskaders meegegeven. In de Omgevingsvisie zijn gebieden benoemd waar ontwikkelingen en/of transformatie plaats kunnen vinden. In de Omgevingsvisie is daarmee de hoofdrichting van de ontwikkelingen bepaald, zoals ontwikkeling van de bedrijventerreinen en verdichting in de wijken nabij de buurt- en wijkcentra. Zie hiervoor ook de visiekaart van de Omgevingsvisie Waalre 2040, figuur 1.



Afbeelding 1: visiekaart voor Waalre 2040 uit de Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie wordt echter niet beschreven 'hoe' deze ontwikkelingen moeten gebeuren. Er is niet bepaald hoe de uitwerking van die ontwikkelingen eruit moet zien en hoe deze op de huidige bebouwing moet aansluiten. Daarom stelt de gemeente een uitwerking van de Omgevingsvisie voor de noordrand van Waalre op, met daarin de ambities en uitgangspunten voor ontwikkelingen. Hieraan kunnen de plannen vervolgens worden getoetst.

De kernwaarden uit de Omgevingsvisie zijn daarbij onze leidraad. Door te 'transformeren en verdichten' vinden we de beste aansluiting op de kernwaarden en behouden we de karakteristiek van de bestaande bebouwde omgeving. Wij voegen aan die bestaande bebouwde omgeving een nieuw laag toe.

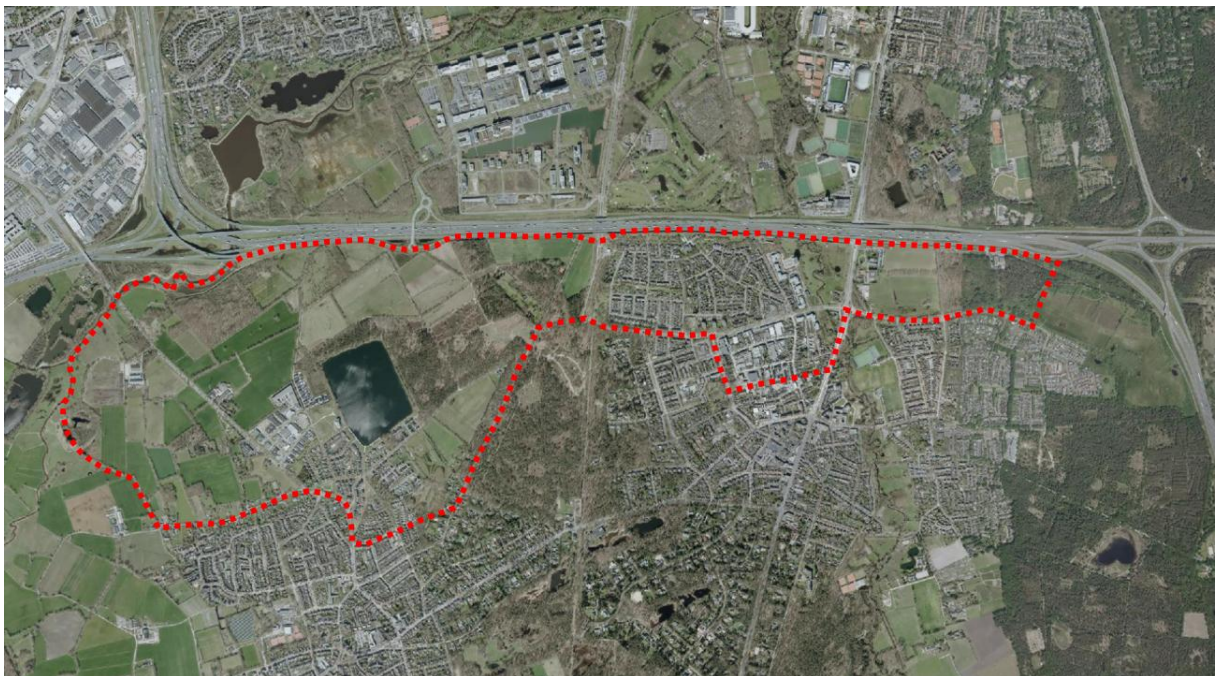
Iedereen gaat merken dat de gemeente groeit en verandert. Daarom nodigen we de bewoners, belanghebbenden en werkgevers uit om mee te denken over deze uitwerking van de Omgevingsvisie. Doel van deze participatie is:

1. Ophalen van belangen, ideeën en zorgen.
2. Deze meenemen en door vertalen in de diverse scenario's. Daarbij beargumenteren wat we wel en niet meenemen.
3. De scenario's brengen we in ter besluitvorming naar de raad.

Ook gaan we het gesprek aan met georganiseerde partijen en belangenorganisaties. Daarom betrekken we hen ook in een vroeg stadium. Dit doen we in twee bijeenkomsten in de vorm van een ophaalsessie en een validatiesessie.

3. Plangebied uitwerking Omgevingsvisie noordrand

Een groot deel van de ruimtelijke opgave is voorzien aan de noordzijde van Waalre. Daarom kiezen we voor een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie voor de Noordrand van Waalre. Het plangebied loopt van de centra van Waalre en Aalst tot aan de snelweg en van het Dommeldal in het westen tot aan de oostrand van de gemeente bij de A2, zie afbeelding 2.



Afbeelding 2: plangebied waarbinnen diverse initiatieven en ontwikkelingen actueel zijn.

In deze noordrand liggen ontwikkelingen zoals de verdere uitbreiding van Waalre-dorp, bedrijventerrein 't Broek, de ontwikkeling van de High Tech Campus, de transformatie van bedrijventerrein Voldijn en de ontwikkeling van bedrijventerrein Ekenrooi Noord. Door deze ruimtelijke opgave te koppelen aan de sociaal-maatschappelijke opgave ontstaat de mogelijkheid om dit gebied aantrekkelijker te maken voor bestaande en nieuwe bewoners. De genoemde kernopgaven uit de Omgevingsvisie zijn voor alle ontwikkelingen van toepassing.

4. Kaderstelling

Zoals genoemd ligt er een grote ontwikkelopgave. Door regie te pakken kunnen we de Schaalsprong voor de gemeente Waalre in goede banen leiden. Door op-gaven te combineren kan bijvoorbeeld door extra woningbouw de druk op de wo-ningmarkt voor onze eigen inwoners worden verlicht terwijl tegelijkertijd extra maatschappelijke voorzieningen, goede mobiliteitsoplossingen en extra groene kwaliteit mogelijk worden gemaakt.

Als Waalre nemen we dan ook onze verantwoordelijkheid door kaders te stellen waarbinnen ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Voor de uiteindelijke uitvoe-ring zijn we als faciliterende gemeente mede afhankelijk van initiatieven van der-den. Maar door te kiezen voor bepaalde locaties om te verdichten kunnen we juist het dorpse karakter van andere gebieden behouden. We zorgen daarbij voor een logische/passende stap tussen dorps-stedelijk-natuur, waarmee we de Waal-rese identiteit als groene woongemeente behouden.

U kunt meedenken om deze kaders scherp te formuleren met als doel dat het fijn wonen en werken blijft in Waalre.

5. Participatie: wat gaan we doen?

De Omgevingswet vraagt ons expliciet om na te denken over wat we waardevol vinden in de leefomgeving en daar samen met bewoners vorm aan te geven. Participatie is daarom belangrijk.

Doel van de participatie

De participatie heeft als doel de uitwerking van de Omgevingsvisie voor de noordrand van Waalre beter te maken door het toevoegen van kennis en exper-tise uit de omgeving.

Inwoners kunnen meedenken om de kaders binnen het gebied en infrastructuur scherp te formuleren met als doel dat het fijn wonen en werken blijft in Waalre.

Met wie?

We nodigen belanghebbenden uit om mee te denken over de uitwerking van de Omgevingsvisie. Doel van deze participatie is om alle belangen en ideeën in beeld te brengen, zodat het gemeentebestuur een zorgvuldige afweging kan ma-ken bij de vaststelling van de uitwerking van de Omgevingsvisie voor de noord-rand.

We werken bij de opstelling intensief samen met de eigenaren in het gebied van-uit de diverse projecten en initiatieven. Ook gaan we het gesprek aan met geor-ganiseerde partijen en belangenorganisaties. De uitwerking van de Omgevingsvi-sie zal ook van invloed zijn op de woon- en leefomgeving van bewoners. Zij gaan de effecten merken van de gebiedsontwikkeling de komende jaren. Daarom be-trekken we hen ook in een vroeg stadium.

Insteek

In veel van de gebieden lopen al tal van ruimtelijke initiatieven. De uitwerking van de Omgevingsvisie is dus niet bedoeld om de Schaalsprong aan te jagen, maar het doel is om deze plannen goed in te passen en te sturen op de maatschappelijke waarden. Dit doen we door het gesprek aan te gaan vanuit de vraag: Hoe zorgen we voor een fijne/gezonde woon en leefomgeving?

Borging en sturing op kernwaarden

Bij elk initiatief gaan we het gesprek aan over hoe de ontwikkeling kan bijdragen aan het verwezenlijken van de drie kernopgaven uit de Omgevingsvisie.

Rollen en timing

- We geven ruimte voor mee denken en mee weten.
- We benaderen onze stakeholders in een vroegtijdig stadium: na het vaststellen van de startnotitie door de gemeenteraad en voor het opstellen van de uitgewerkte Omgevingsvisie voor de Noordrand van Waalre.

Werkvormen

We organiseren twee plenaire participatiemomenten voor iedereen:

- **Participatiemoment 1 (begin april 2026)**

Voor iedereen: met bewoners en stedelijke belangenorganisaties, woningbouw-/verhuurbedrijven en woningcorporaties. Ophalen wensen, ideeën, zorgen en belangen in 2 delen:

- Plenair moment
- 'Projectenmarkt' – standjes met deelgebieden die zich hier presenteren in combinatie met ophalen van kaders bewoners/ondernemers

- **Participatiemoment 2 (eind mei 2026)**

Tijdens dit moment valideren we de bevindingen met de omgeving van het eerste participatiemoment. En we toetsen het concept bij andere overheden en nutsbedrijven

Bestuur

- De raad en portefeuillehouder kunnen aansluiten bij de bijeenkomsten als toehoorders.

Participatieverslag

- Een participatieverslag wordt opgesteld. Dit wordt aangeboden aan de gemeenteraad bij het dossier wensen en bedenkingen. Hierin staat wie is betrokken, hoe ze zijn betrokken en wat er met de inbreng is gedaan.

6. Waar gaan we het over hebben?

Voor we starten met de participatie, stelt de raad de startnotitie vast. Dit bevat onder meer eisen en wensen op hoofdlijnen voor het de uitwerking van de Omgevingsvisie. De raad stemt in met het participatieplan.

Onderwerpen van gesprek kunnen zijn:

- (Behouden van) identiteit van de gemeente en de buurten in een groeiende regio met behoud van de kernwaarden uit de Omgevingsvisie
- Belang van de inrichting van de openbare ruimte in een gemeente met verdichting
- Realiseren en borgen van sociale cohesie in en buiten de bebouwing
- Toetsen gebiedsgerichte criteria: maatwerk binnen gebieden, structuren van de gemeente zichtbaar houden
- Definities, bijvoorbeeld wat is hoog-, middelhoog- en laagbouw
- Hoe kunnen we verdichten aan de rand van de hoofdgroenstructuur?
- De mobiliteitsbehoefte en het borgen van de juiste infrastructuur.
- Manier voor verdere versteking van het groen en de recreatieve functie in de mantel

De onderwerpen worden begrijpelijk en tastbaar gemaakt.

We gaan niet participeren over:

- Dat er ontwikkelingen plaatsvinden en woningen worden toegevoegd
- Vaststaand beleid
- Eisen die het college/raad heeft meegegeven
- Zaken buiten de bevoegdheid van de gemeente, bijvoorbeeld waar wordt gesloopt

7. Wie nodigen we uit?

- Belangenorganisaties
 - Zij brengen tijdens gesprekken hun kennis en expertise in. Dit zijn belangenorganisaties op het gebied van o.a. erfgoed, groen en stedelijke ontwikkeling.
- Inwoners, ondernemers en gebruikers van de gemeente, zoals bezoekers.

- Jongeren zijn een doelgroep die extra aandacht vraagt in verband met de urgente woningbehoefte en wijze van activeren in de participatie. Het betrekken van deze doelgroep wordt verder verkend in het participatietraject.
- Bewonersorganisaties.
- Woningcorporaties, bouwende partijen, particuliere verhuurders en makelaars.
- Bedrijfsleven (van MKB tot multinationals)
 - Wij vragen naar de eigen belangen, maar ook de belangen van hun medewerkers als de woningzoekenden.
- Andere overheden: waterschap, provincie, GGD, Veiligheidsregio, SGE, metropoolregio en nutsvoorzieningen.

Na het opstellen van het concept uitwerking van de Omgevingsvisie, organiseren we een verdiepingsbijeenkomst. We tonen wat we met de input hebben gedaan, laten het concept-kader zien en gaan met elkaar de dialoog aan.

8. Doelgroep, positie en rol in het participatietraject

Positie	Rol	Doelgroep
Beslisser	Mee bepalen	College
Beïnvloeder	Mee werken	Gemeentelijk projectteam
Beïnvloeder	Mee denken	Stedelijke belangenorganisaties en bewonersorganisaties
Gebruiker	Mee denken	Bewoners, met extra aandacht voor de wijken Voldijn en Waalre noord en internationals
Beïnvloeder	Meedenken	Woningcorporaties, bouwende partijen, particuliere verhuurders en makelaars
Beïnvloeder	Mee denken	Bedrijfsleven van MKB tot multinationals
Beïnvloeder	Mee denken	Andere overheden en nutsbedrijven
Gebruiker	Mee denken	Bezoekers
Beïnvloeder	Mee weten	Pers
Uitvoerder	Mee denken Mee werken Mee weten	Gebiedscoördinatoren, specialisten o.a. bodem, water, energie, groen, wonen, voorzieningen, sociaal domein en communicatie/participatie
Beïnvloeder	Mee weten	Raad*

* De raad is de beslisser in het vaststellen van de kaders en de uitwerking van de omgevingsvisie.

9. Communicatie

- We gebruiken de website www.waalre.nl als communicatiemiddel om alle stakeholders op de hoogte te houden.
- Op de website informeren we over het proces en de inhoud van de uitwerking van de Omgevingsvisie middels een eigen projectpagina.
- We geven terugkoppeling aan stakeholders via de website.
- Ook de verslagen van de bijeenkomsten worden op deze pagina aangeboden.
- Nieuw email adres aanmaken.
- Tot slot plaatsen we het eindproduct en het participatieverslag op de website en verwijzen we alle betrokkenen naar deze plek.
- Communicatie is in begrijpelijke taal, herkenbaar en aanspreekbaar.
- Koppeling met woningbouw projecten monitor van de regio.

10. Kernboodschap

Deze kernboodschap gebruiken we als rode draad in de communicatie:

Waalre is in beweging. Onze gemeente gaat de komende jaren flink groeien. Elk jaar komen er mensen om te wonen, leren, werken en recreëren. Dit vraagt om nieuwe woningen, voorzieningen en extra groen. De gemeenteraad heeft bepaald dat er ca. 2.000 woningen bijkomen. Deze komen op veel verschillende plekken in de gemeente en vooral aan de noordzijde van de gemeente. Bestaande gebieden worden getransformeerd en krijgen nieuwe en andere functies.

Om al deze ontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen en aan te laten sluiten op de bestaande omgeving is het nodig om dit te plannen. Iedereen gaat merken dat de gemeente groeit en verandert. Toch willen we dat Waalre herkenbaar blijft. Het toevoegen van nieuwe woningen, voorzieningen, groen en andere functies in de bestaande omgeving is onderdeel van de regionale Schaalsprong. Hoe we in Waalre deze sprong gaan maken is nog niet helemaal uitgewerkt. Dat doen we met een uitwerking van de Omgevingsvisie voor de noordrand van Waalre. Deze uitwerking van de Omgevingsvisie gaat beschrijven hoe woningen, voorzieningen, groen en eventueel andere functies worden toegevoegd. Dat is niet overal hetzelfde. Ontwikkelen kan op verschillende manieren. Soms door transformatie van een bestaande locatie naar een nieuwe functie, maar ook door bestaande gebieden te gaan verdichten. Elk gebied is namelijk anders, en daarbij past andere bebouwing en een andere inrichting. Ook de verbinding van deze nieuwe gebieden met de bestaande wegen is belangrijk, want mogelijk ontstaat daardoor een ander gebruik of meer drukte. De openbare ruimte moet mee kunnen groeien met deze ontwikkelingen om iedereen zich in Waalre thuis te laten voelen.

Daarom betrekken wij zoveel mogelijk inwoners bij het maken van de uitwerking van de Omgevingsvisie voor de noordrand van Waalre, door te vragen wat voor inwoners, ondernemers en bezoekers belangrijk is bij de toekomstige ontwikkelingen aan de noordrand.