



Document De Kernopgaven

Omgevingsvisie gemeente Waalre

1. Waalre: groene huiskamer van de Brainportregio

Waalre in ontwikkeling

De gemeente Waalre - met de dorpen Aalst en Waalre - 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 daardoor steeds meer ontdekt als woongemeente. Wie exclusief en goed wilde wonen verhuisde naar Waalre. Tot op de dag van vandaag.

In de karakteristieke, gastvrije dorpen Aalst en Waalre wordt gezond en naar tevredenheid gewoond. Niet alleen vanwege het gewaardeerde groen, dat vanuit de dorpen legio fiets- en wandelmogelijkheden biedt, ook vanwege de dorpse gezelligheid en de nabijheid van hoogstedelijke voorzieningen. De meeste mensen wonen op nog geen klein half uurtje fietsen van het dynamische centrum van Eindhoven. De aantrekkingskracht die wordt vergroot door de directe nabijheid van grootschalige top-werklocaties (High Tech Campus, ASML, VDL, Maxima 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.

Want de in de regio gewortelde maakindustrie heeft de Brainport regio doen groeien tot wereldspeler. De grootschalige maakindustrie is inmiddels weg uit Waalre, maar wie niet werkt, woont en ontspant het best in Waalre. Ook recente ontwikkelingen zoals Waalre Noord, het Brabantiaterrain en de opwaardering van het centrum van Waalre dragen daaraan bij. Waalre is in ontwikkeling en zal dat tot 2040 blijven.

Waalre in de regio

Waalre is geografisch gunstig gelegen nabij Eindhoven en de Belgische grens. Waalre is via de N69 en de A2 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 Waalre nauw samenwerkt met regionale partners. De gemeente maakt onderdeel uit van de stedelijke agglomeratie - het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) - bestaande uit 9 gemeenten. Andere samenwerkingsverbanden van belang zijn de Metropoolregio Eindhoven (MRE) en de Brainportregio Eindhoven. In de verbanden wordt intensief samengewerkt op tal van fysieke en sociale regionale opgaven. Belangrijk voor Waalre zijn bijvoorbeeld de transformatie van de Eindhovenseweg, de verbinding met de Campussen en Genneper 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. 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.

Waalrese opgaven

De komende 20 jaar zien we grote maatschappelijke en economische ontwikkelingen in de regio op ons afkomen. Deze brengen ook voor Waalre uitdagingen mee voor de manier waarop we met de beschikbare ruimte omgaan. Er is een grote regionale vraag naar woningen, de bevolking vergrijsst en er zijn uitdagingen op het gebied van gezondheid en vitaliteit. Waalre heeft een opdracht om het woningaanbod en de woonomgeving aan te passen aan de vraag. Het wordt drukker, niet alleen op de weg, maar ook op het gebied van recreatie. Door de snelle ontwikkeling van de regio komt er een steeds grotere druk te liggen op onze groene leefomgeving, dat wat Waalre zo aantrekkelijk maakt. Natuur, klimaat en energie spelen een steeds grotere rol voor de toekomst van onze gemeente.

Deze ontwikkelingen hebben de komende jaren grote invloed op de openbare ruimte en de leefomgeving in onze gemeente. En deze ontwikkelingen zijn nauw met elkaar verbonden. Neem de koppeling tussen wonen en mobiliteit: de manier waarop we ons verplaatsen heeft invloed op waar we willen en kunnen wonen, en vice versa. Sociaal-maatschappelijke doelstellingen zijn afhankelijk van economische

ontwikkelingen. Daarom is een samenhangende ruimtelijke strategie niet alleen noodzakelijk, deze biedt ook kansen. Wanneer we weten wat de opgaven zijn en waar we heen willen, kunnen we gericht werken aan oplossingen die meerdere doelen tegelijk dienen.



De uitkomsten van de interactieve (droom- en denk)ateliers met inwoners op 17 februari en 2 juli 2020 staan aan de basis van de kernopgaven en strategische keuzes

Omgevingsvisie: richting geven aan de gewenste ontwikkeling

Om de ontwikkelingen in goede banen te leiden ontwikkelen we op dit moment een omgevingsvisie, een integrale lange termijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Dat doen we stapsgewijs. In de eerste fase hebben we samen met inwoners, professionals, bestuurders en raadsleden relevante trends, ontwikkelingen, dromen en ambities in woord en beeld gebracht. Op basis daarvan hebben we met dezelfde partners drie kernopgaven geformuleerd voor Waalre op weg naar 2040: 1) verder bouwen aan een exclusieve woongemeente, 2) versterken van het groene karakter en 3) werken aan een vitale gemeente.

De kernopgaven zijn het integrale raamwerk voor de omgevingsvisie en de visie op de fysieke leefomgeving in 2040. Voor elk van de kernopgaven beschrijven we de opgave waar de gemeente tot 2040 voor staat, welke ambities we hebben en welke richting we voor staan. Op basis daarvan destilleren we in de volgende fase van dit visietraject (de durf-fase) de

ruimtelijk strategische keuzes en en werken we de omgevingsvisie gebiedsgericht verder uit. Zo brengen we naast de integraliteit ook de focus aan in de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Waalre.



De stapsgewijze ontwikkeling van de omgevingsvisie: samen van dromen naar doen

2. Kernopgave: Verder bouwen aan de exclusieve woongemeente

Waalre staat in de regio bekend als een exclusieve woongemeente; hoogwaardige woningen en woonmilieus, met voor ieder wat wils. 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 is niet vanzelfsprekend.

De **druk op de regionale woningmarkt**, en daarmee die van Waalre, is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Mede daardoor kennen we weinig betaalbaar aanbod en is er de laatste jaren weinig 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 zal kleiner willen wonen. Dit terwijl op dit moment negen van de tien woningen in de bestaande woningvoorraad 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 de 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.

Exclusief wonen gaat zodoende over veel meer dan een woning. Het is een brede opgave die steeds gekoppeld moet worden aan andere opgaven in de woonomgeving. Dit vraagt om slimme gebiedsgerichte strategieën, die niet alleen gaat over het toevoegen van nieuwe woningen, maar ook over aanpassing en kwaliteitsverbetering van de bestaande woonomgeving en transformatie van gebieden.

WAALRE IN 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. 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 is aangepast aan de eisen van de tijd. Zo zijn de woningen verduurzaamd en bieden de wijken een gezond en veilig leefklimaat. Het voor elke inwoner mogelijk om dicht bij huis te sporten, bewegen en elkaar te ontmoeten.

3. Kernopgave: Versterken van het groene karakter

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 vanuit de gehele regio komen mensen/recreanten hier graag fietsen en wandelen op tal van struinpaden en weggetjes. Ook de dorpen zelf 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, maar het heeft ook een belangrijke natuurwaarde. De **groene omgeving** in Waalre is een belangrijk pijler van de identiteit van Waalre.

Onder invloed van verschillende ontwikkelingen neemt de druk op de groene leefomgeving in te toekomst naar verwachting verder toe. Gebruik en functies 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** in Waalre.

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 overstrooming 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, afvoer of het voorkomen van hitte-eilanden: het vraagt doorgaans om ingrijpende maatregelen in de leefomgeving. De **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 - en 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 klimaatadaptieve maatregelen creëren we kansen om het groene karakter van onze gemeente te versterken.

WAALRE IN 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.
 - Waalre werkt stapsgewijs toe naar een klimaatbestendige gemeente in 2050. We zijn voorbereid 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 er te bewegen en te ontmoeten.
 - Waalre heeft buitengebied met een robuust natuurnetwerk met een hoge biodiversiteit. De transitie naar een natuurinclusief landbouw- en voedselsysteem draagt hieraan bij.
-

4. Kernopgave: Werken aan een vitale gemeente

Waalre is een echte woongemeente. Maar de aanwezige **bedrijvigheid** en voorzieningen zijn 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 High Tech Campus en ASML direct aan de andere kant van onze gemeentegrens.

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 regio komt voort uit de high-tech maakindustrie, voedingsmiddelenindustrie en logistieke sector. Tegelijkertijd zal een belangrijk deel van de dynamiek (verhuizen, bijhuren en kopen) 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*. Zowel het vastgoed als 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 (verdrievoudiging sinds 2010), maar ook 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 voorzieningen

aanbod behouden blijft. Het verder werken aan **compacte centra** is daarbij essentieel.

Voor zowel de bedrijvigheid en **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** 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 hier een uitkomst bieden.

WAALRE IN 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 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 exclusieve woongemeente.