

# Startnotitie

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

## 1. Inleiding

### Aanleiding/achtergrond

Er zijn diverse plannen en projecten voorzien in het noorden van Waalre. Een integraal beeld van het effect van al deze ontwikkelingen op de leefomgeving is nodig om op deze ontwikkelingen te sturen. Door een gebiedsgerichte uitwerking van de Omgevingsvisie op te stellen met kader voor ontwikkelingen wordt hieraan richting gegeven; als tussenstap van beleid naar uitvoering. Hierdoor houden we als gemeente controle over de ruimtelijke implicaties van de schaa sprong voor Waalre. Het doel van de uitwerking is om aan de voorkant grip te krijgen en houden op de inrichting van de noordrand van Waalre. En daarmee te komen tot een kader stellende aanpassing van de Omgevingsvisie.

### Probleemstelling

De schaa sprong van de regio Eindhoven zorgt voor een toenemende druk op de ruimte en voor een veranderende sociaal-maatschappelijke structuur, ook in de gemeente Waalre. Om de opgaven voor woningbouw, voorzieningen, energievoorzieningen, mobiliteit, werklocaties, recreatieve routes en natuur op een goede manier te laten landen en daarbij rekening te houden met de veranderende bevolkingssamenstelling is het nodig om een uitwerking te maken op de Omgevingsvisie Waalre voor de noordrand.

Momenteel is er onvoldoende integraal beeld van de ontwikkelingen die spelen en zijn ook de cumulatieve effecten van deze ontwikkelingen nog niet goed in beeld gebracht. Hierdoor wordt bijvoorbeeld duidelijk of de huidige infrastructuur van Waalre het aankan wanneer alle projecten worden uitgevoerd. Om nader invulling te kunnen geven aan de ruimtelijke opgaven wordt daarom aan een uitwerking van de Omgevingsvisie gewerkt om de consequenties van de ingrepen te overzien.

Parallel aan de uitwerking van de Omgevingsvisie zijn er diverse lopende projecten. Met initiatiefnemers zijn hier afspraken over gemaakt of worden hier afspraken over gemaakt. Om te voorkomen dat deze projecten stil vallen in afwachting op de uitwerking van de Omgevingsvisie zijn deze projecten aangemerkt als 'no-regret'-projecten. Dat wil zeggen dat deze projecten verder kunnen met de planvorming en niet worden gezien als belemmering in de verdere uitwerking. De randvoorwaarden van deze projecten worden wel opgenomen in de uitwerking van de Omgevingsvisie als gegeven.

### Doel/maatschappelijk effect

- Het opstellen, vaststellen en toepassen van integrale ruimtelijk-programmatische kaders voor de ontwikkelingen in de noordrand van Waalre.

- Daarbij streven we ernaar om te valideren wat in de voorgaande participatie is opgehaald met inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden over hun (eigen) woon- en leefomgeving.

## Te behalen resultaat

Een bestuurlijk vastgesteld kaderstellend document (uitwerking Omgevingsvisie) dat zowel wervend als toetsend kan worden gebruikt voor de ruimtelijke ontwikkeling van de noordrand van Waalre in september 2026.

We hebben als gemeente de behoefte om te beschikken over een uitwerking van de Omgevingsvisie. Een passend, actueel kader is nodig om mee te kunnen bewegen met de huidige groeiambities van de gemeente Waalre als onderdeel van de Brainport regio. Deze uitwerking is zowel richtinggevend voor te toetsen initiatieven en dient het kader als inspiratie voor plannen die nog komen gaan. Tevens dient het 'backwards compatible' te zijn met reeds gestarte projecten, de 'no-regret'-projecten.

De uitwerking dient een toekomstbestendig document te zijn dat:

1. uitnodigend is en ruimte geeft voor inventieve en innovatieve initiatieven die passen binnen de beleidsdoelen van de gemeente en de regio.
2. de kaders biedt om te kunnen toetsen (en dus niet exact voorschrijft wat wel en niet kan), waarmee duidelijke keuzes worden gemaakt voor de richting waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en tevens voldoende flexibiliteit borgt om individuele projecten te kunnen beoordelen.

## Afbakening

Het uiteindelijke doel van dit project is om de kaders te maken voor de toekomstige beoordeling van fysiek-ruimtelijk initiatieven binnen de noordrand van Waalre (zie figuur 1).



*Afbeelding 1 – plangebied uitwerking Omgevingsvisie noordrand van Waalre.*

In dit gebied zijn diverse projecten die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen in voorbereiding. Deze hebben voornamelijk betrekking op woonopgaven en werklocaties. Tevens spelen het Dommeldal en Tongelreepdal een belangrijke rol in dit gebied met omliggende natuur, bos en agrarisch gebied als verbindende factor. Binnen de noordrand van Waalre zijn zowel ontwikkelingen en verzoeken van initiatiefnemers die aansluiten op de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Waalre, maar zijn er ook verzoeken voor ontwikkelingen die hiervan afwijken. De uitwerking van de Omgevingsvisie voor de noordrand van Waalre wordt opgesteld om een integraal beeld te kunnen vormen van het effect van al deze ontwikkelingen op de leefomgeving en deze ontwikkelingen te kunnen sturen; als tussenstap van beleid naar uitvoering. De uitwerking Omgevingsvisie zal een bijdrage moeten leveren aan verdichting (toevoegen van programma, zoals wonen, werken en voorzieningen), rekening houdend met de leefbaarheid, gezondheid en een goede bereikbaarheid.

De uitwerking van de Omgevingsvisie is het antwoord vanuit Waalre op de regionale schaa sprong waarmee een aangenaam woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. Er moeten zowel kwantitatieve als kwalitatieve eisen gesteld worden aan (nieuwe) bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Daarmee faciliteren we de groei met oog voor maatschappelijke waarden en lokale gemeenschapsonwikkeling.

## **2. Context**

### **Beleidskader**

De gemeente Waalre is onderdeel van de Brainport regio en het Stedelijk Gebied Eindhoven. Daarmee is het onderdeel van een groeiende regio, waarbij in de Novex Stedelijk Brabant en de Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant is afgesproken hoe deze groei dient te worden geaccommodeerd, rekening houdend met bodem, water en natuur. Deze documenten vormen het bovengemeentelijke beleidskader. Om te zorgen dat de groei ons niet overkomt dienen er ook in de gemeente Waalre keuzes gemaakt te worden om verder te verstedelijken en tevens ruimte te bieden aan natuur en recreatie. Deze keuzes zijn al vastgelegd in de Omgevingsvisie Waalre van 2021. Hierop maken we nu een nadere uitwerking. Vaststelling is een bevoegdheid van de raad.

### **Wettelijk kader**

De Omgevingswet, de provinciale omgevingsverordening en het gemeentelijke omgevingsplan vormen het juridische kader voor ruimtelijke initiatieven. Om grotere initiatieven mogelijk te maken zullen deze rekening moeten houden met deze wet- en regelgeving. En vaak zal het omgevingsplan hiervoor moeten worden aangepast. Ook dit is een bevoegdheid van de raad.

### **Financieel kader**

Er is bij de Begroting 2026 een werkbudget beschikbaar gesteld van 50.000 euro voor 2026 en 50.000 euro voor 2027. Bedoeld voor onderzoek, inhuurkosten en capaciteit. Dat is nu de basis, maar mogelijk is het ontoereikend of moeten de middelen voor 2027 naar voren worden gehaald.

### **Relatie met andere projecten of (beleids)dossiers**

De uitwerking van de Omgevingsvisie voor de Noordrand van Waalre heeft relatie met alle (ruimtelijke) projecten die binnen dit gebied gepland zijn of in ontwikkeling zijn. Er geldt wel een afzonderlijke ontwikkeling van de projecten. De uitwerking zal zorgen voor een breed kader met uitgangspunten en randvoorwaarden waar andere projecten aan moeten voldoen.



Afbeelding 2: diverse projecten binnen de noordrand van Waalre

### 3. Uitvoering

#### Participatie

Er is een participatieplan opgesteld (bijlage 1). De participatie is een vervolg op de eerdere participatie welke onderdeel is geweest van het opstellen van de Omgevingsvisie. De participatie betreft een validatie van de eerdere gestelde uitgangspunten en voorstellen.

#### Communicatie/Informatie

De communicatie over het project Noordrand zal gedaan worden via de geëigende media. Er wordt een aparte pagina op de gemeentelijke website ingericht voor het project waarop de relevante informatie wordt gedeeld. De nieuwe raad zal worden bijgepraat in mei doormiddel van een raadsinformatieavond.

#### Duurzaamheid

Het gemeentelijke beleid is van toepassing.

#### Inclusieve samenleving

De integrale opgave voor de uitwerking van de Omgevingsvisie moet er voor zorgen dat iedereen mee kan doen. Dat wil zeggen dat iedereen mee moet kunnen doen in de participatie en bij de uitwerking van de projecten. Bij de uitwerking van de projecten en deelgebieden is een afzonderlijke onderbouwing van de inclusiviteit van belang. Ieder project is hier zelf voor verantwoordelijk.

#### (Project)organisatie

De projectgroep werkt het project uit en rapporteert aan het management. De projectleider is verantwoordelijk voor het tijdig opleveren van een kwalitatief eindproduct.

## Proces & Planning

Wanneer	Wat
September	Werk sessie gemeenteraad
Oktober	Verkeersonderzoek
December	Conceptverzoek HTC-Waalre incl. IOK
Januari	Startnotitie in de raad incl. participatie-aanpak
Februari	Opstarten brede communicatie participatietraject
April	Start brede participatietraject
April-Juni	Doorlopen participatie – inzoomen op deelgebieden
Mei	Bijpraat sessie nieuwe raad
Juni	Werk sessie met de raad – actieve raadsbijeenkomst
Juli	Besluitvorming college B&W
September	Besluitvorming gemeenteraad

## Risico's

Er is voldoende ambtelijke capaciteit nodig gedurende het traject om de planning te kunnen realiseren en tot een gedragen uitwerking van de Omgevingsvisie te komen. Tevens is het communicatie- en participatietraject van belang om de intenties van de ontwikkelingen in Waalre voldoende duidelijk overgedragen te krijgen bij bewoners en belanghebbenden, alsmede om de inbreng van bewoners en belanghebbenden goed te kunnen ophalen en verwerken.

## Bijlagen

1. Participatieplan