

# Ontwikkelperspectief Buitengebied Aalst

31 maart 2021





# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>05</b>
<b>Een groen mozaïek</b>	<b>07</b>
<b>Acht opgaven voor het buitengebied</b>	<b>11</b>
<b>Op weg naar 2040</b>	<b>14</b>
<b>Uitvoering</b>	<b>29</b>



# 1. Inleiding

Het buitengebied van Aalst (gemeente Waalre) 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 dit ontwikkelperspectief opgesteld.

## Doel en proces

Het Ontwikkelperspectief Buitengebied Aalst heeft als doel om een koers te beschrijven voor het gebied voor zowel de korte- als lange termijn en kan worden gebruikt als toetsingskader voor nieuwe initiatieven. De wens is om deze ontwikkelingen integraal en in samenhang tot elkaar te beschouwen en te bepalen of, wie, wanneer en op welke manier opgaven en

initiatieven aangepakt worden. Hiertoe doet dit ontwikkelperspectief richtinggevende uitspraken. Ook wordt via een uitvoeringsprogramma onderzocht op welke wijze financiering voor de projecten kan worden georganiseerd.

De hoofdlijnen van het ontwikkelperspectief vormen een bouwsteen voor de gemeentelijke

## De Waalrese omgevingsvisie

Om de ontwikkelingen in goede banen te leiden werkt de gemeente aan de ontwikkeling van een omgevingsvisie: een integrale lange termijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling. Samen met inwoners, professionals, bestuurders en raadsleden zijn de relevante trends, ontwikkelingen, dromen en ambities in woord en beeld gebracht. Op basis daarvan zijn heeft de Raad drie kernopgaven vastgesteld:

Kernopgave 1: versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige woongemeente;

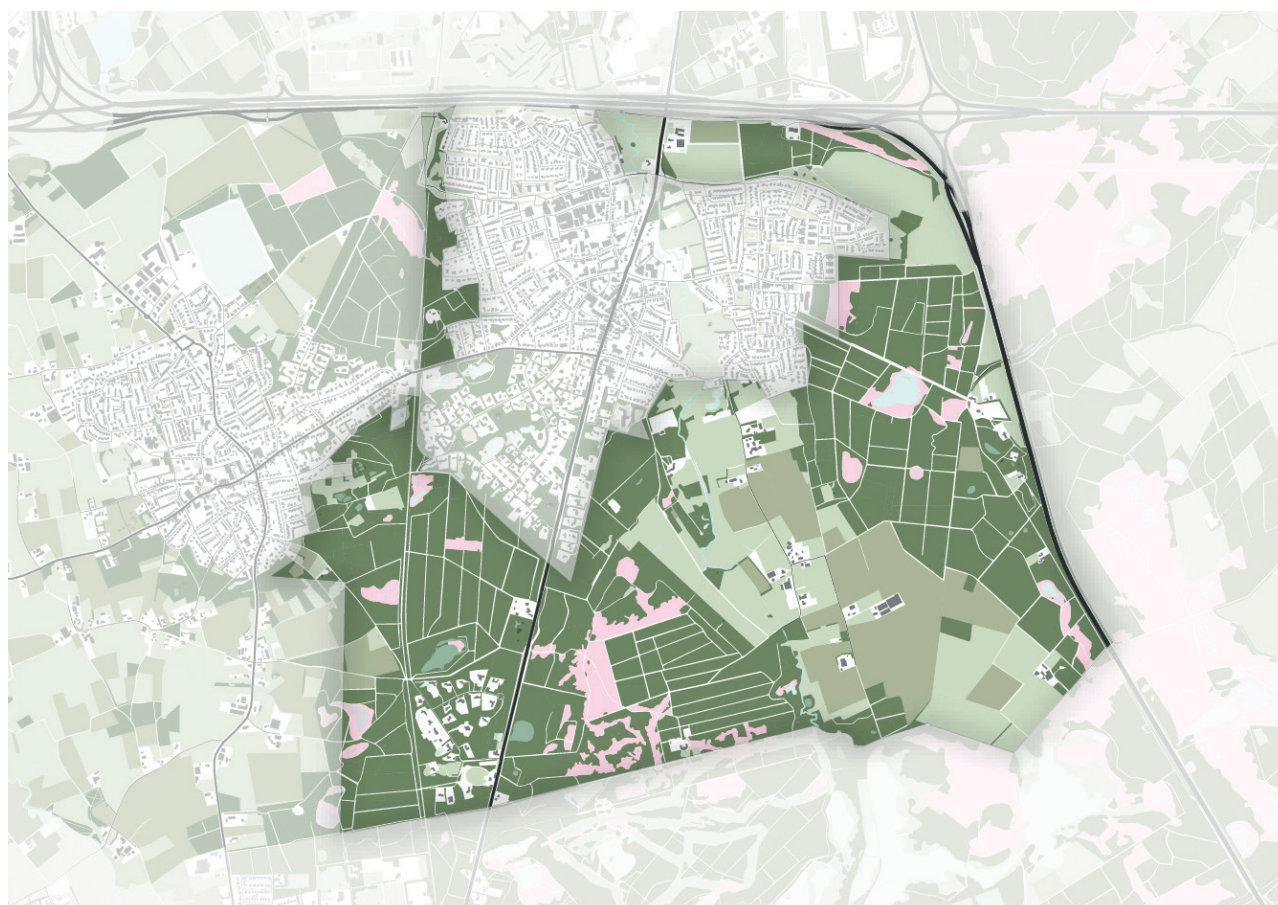
Kernopgave 2: behouden en versterken van het groene karakter;

Kernopgave 3: werken aan een vitale gemeente.

De kernopgaven zijn het integrale raamwerk van de concept omgevingsvisie. Voor elk van de kernopgaven beschrijven we de opgave waar de gemeente tot 2040 voor staat, welke ambities we hebben en welke koers we inzetten. Op basis daarvan destilleren we ruimtelijk strategische keuzes die gebiedsgericht kunnen worden uitgewerkt. Zo brengen we naast de integraliteit ook de focus aan in de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Waalre. Deze opgaven en keuzes vormen een uitgangspunt voor het opstellen van dit ontwikkelperspectief. Uit de omgevingsvisie vloeien enkele gebiedsopgaven zoals het buitengebied van Aalst. We geven daar met dit document verdere inkleuring aan.

omgevingsvisie (zie kader). De omgevingsvisie beschrijft de ontwikkeling van de gehele gemeente op hoofdlijnen en vormt daarmee het kader, maar is te abstract om voor elk van de gebieden in de gemeente een ontwikkelstrategie uit te stippelen. Dit document houdt daarom rekening met de keuzes die in de omgevingsvisie worden gemaakt en andersom worden de keuzes uit dit proces vertaald naar de omgevingsvisie.

Omdat dit project gekoppeld is aan de omgevingsvisie zijn in de zomer en najaar van 2020 dezelfde fasen doorlopen als in het omgevingsvisie traject, namelijk Dromen, Denken, Durven, Doen. De observaties, dromen en ideeën die leven in het gebied zijn opgehaald aan de hand van diepte-interviews met belangrijke stakeholders en een enquête die is uitgezet binnen de gemeente (344 respondenten). Ze zijn samengevat in de notitie 'Dromen, opgaven en kansen'. Ook is in de eerste fase bestaand beleid tegen het licht gehouden.



Figuur 1: De contouren van het ontwikkelperspectief van het buitengebied van Aalst

## 2. Een groen mozaïek

**De schoonheid van een mozaïek ligt in de optelsom van de vele delen die samensmelten tot een geheel. Het is een veelgebruikte metafoor voor het Noord-Brabantse landschap dat bestaat uit een grote dichtheid en verscheidenheid aan functies, de tegels van het mozaïek. Dit kan leiden tot verrommeling, maar in het buitengebied van Aalst heeft het mozaïek nog haar charme.**

Het buitengebied van Aalst maakt onderdeel uit van een eeuwenoud cultuurlandschap dat zich uitstrekt van de zuidrand van Eindhoven tot aan de Belgische grens. De ligging van het buitengebied van Aalst, op steenworp afstand van Eindhoven, Veldhoven - de economische clusters van de Brainportregio - en Valkenswaard maakt dat het nog een van de weinig plekken is waar in rust kan worden gefietst en gewandeld in de luwte van de stedelijke dynamiek. Het buitengebied is daarom niet alleen vitaal voor de positie van Waalre als groene huiskamer van de Brainportregio, maar ook voor de regionale ambitie gericht op de ontwikkeling van een gezonde en duurzame leefomgeving.

De aantrekkelijkheid van het buitengebied van Aalst vindt voor een belangrijk deel zijn oorsprong in verscheidenheid van het landschap en de diversiteit van plant- en diersoorten. Dat begint met het reliëfrijke landschap, met het beekdal van de Tongelreep en de hoger gelegen gebieden aan weerszijde, bestaande uit akkergronden, stuifzandgebieden, heidegebieden en kleinschalige bebouwing. Laaglandbeek de Tongelreep - met deels een gebied aan weerszijde van de beek - is aangewezen als Natura 2000 gebied en is onderdeel van het grotere Natura 2000 gebied dat wordt gevormd door het Leenderbos, de Groote Heide & De Plateaux. Een groot deel van de bossen is in de naoorlogse jaren aangeplant als productiebos en is nu aangewezen als Natuurnetwerk Brabant. Het buitengebied als geheel is van grote betekenis als leefgebied voor kleine zoogdieren, vogels, insecten, amfibieën en planten.

De diversiteit in het gebied is mede te danken aan de kleinschalige opzet. Dit vindt zijn oorsprong in de oude bewoningsgeschiedenis van het gebied. Rond 2000 v. Christus ontstonden er in het gebied de eerste primitieve vormen van landbouw. Ook vinden we prehistorische grafheuvels in de bossen. De oudste nederzettingen zijn terug te vinden op de dekzandruggen dichtbij de beek. Vanaf dat moment is de invloed van de mens op het landschap gestaag gegroeid. Zo ontstonden er buurtschappen aan de spinnenwebvormige wegen - de esdorpstructuur - die kenmerkend is voor de Kempen. In het Achtereind is die structuur nog voor een deel intact gebleven, waardoor het contrast met de grotere kernen in het gebied, zeker sinds de naoorlogse decennia van groei, is toegenomen. Wie er rondloopt of fietst bekruipt dan ook soms het gevoel dat de tijd er heeft stilgestaan.

Hoewel dat op sommige plaatsen zo voelt, heeft de tijd wel degelijk haar sporen nagelaten. Zo is het aantal boerenbedrijven gekrompen, maar zijn de bedrijven die overgebleven zijn in schaal toegenomen. In het gebied is nog een melkveehouderij gevestigd en een houthandel van enige omvang. Daarnaast zijn er een drietal groot grondbezitters die agrarische percelen in eigendom hebben welke ze zelf bewerken dan wel verpachten. Daarnaast zijn er diverse kleinschalige agrarisch verwante activiteiten. Zo zijn er een paardenhouderij, paardenhotel, poloterrein, zorgkwekerij, volkstuintcomplex en manege gevestigd in het gebied. Ook zijn de kernen Aalst en Waalre de laatste honderd jaar flink gegroeid, ten koste van het



Akkergronden in het Achtereind



Overgangzone beekdal en bosgebied



Beekdal de Tongelreep



Paden in het Achtereind



buitengebied. Kleinschaliger bebouwing is te vinden in het Achtereind en verspreid in de bosgebieden, waarvan een deel staat op de drie landgoederen die het buitengebied van Aalst nu rijk is. Deze landgoederen dragen veelal bij aan het kleinschalige en cultuurhistorische karakter van het buitengebied en zijn deels toegankelijk voor recreanten.

De kleinschalige opzet wat betreft landschap, bebouwing en verbindingen maakt het buitengebied van Aalst erg aantrekkelijk als uitloopgebied voor de omliggende kernen. Er wordt dan ook veel gebruik gemaakt van het fijnmazige netwerk van fiets-, wandel- en ruiterspaden in de gemeente. Voor het buitengebied van Aalst geldt dat de Hut van Mie Pils dient als de belangrijkste horecagelegenheid en uitvalsbasis voor recreanten.

### **Kernkwaliteiten**

Veel inwoners en bezoekers typeren het buitengebied van Aalst als bijzonder en buitengewoon. Samengevat komen er uit de gebiedsbeschrijving en de enquête onder inwoners drie kernkwaliteiten naar voren:

- Rust en ruimte: hier is te midden van de stedelijke dynamiek en drukte nog de ruimte om te genieten en tot rust te komen. Dat gevoel dat je hier kan ontsnappen aan de drukte wil men aan het gebied behouden.
- Bijzonder landschap: door de afwisseling van bossen, velden en het beekdal ontstaat er een bijzonder landschap, waar de tijd op plaatsen lijkt te hebben stilgestaan. Die kleinschaligheid en afwisseling moet volgens inwoners en bezoekers behouden blijven.
- Samenspel mens en natuur: het gebied wordt naast natuurlijke processen gevormd door menselijke activiteit. Dat samenspel maakt het gebied interessant en zou moeten bijdragen aan een toekomstbestendige ontwikkeling.

### Een reis door de tijd

Op de kaarten is te zien hoe het buitengebied in de afgelopen twee eeuwen sterk is veranderd. De kernen zijn gegroeid en heide heeft plaatsgemaakt voor bos. Tegelijkertijd zijn de oude structuren, zoals de weg van de postkoets en de wegen in het Achtereind, nog goed zichtbaar. Deze oude structuren en invulling van het gebied zijn van belang om in ogenschouw te nemen bij toekomstige ontwikkelingen.



Buitengebied van Aalst in 1815



Buitengebied van Aalst in 1850



Buitengebied van Aalst in 1900



Buitengebied van Aalst in 1950



Buitengebied van Aalst in 2000

Bron: Topotijdreis

## 3. Acht opgaven voor het buitengebied

Het buitengebied van Aalst wordt gewaardeerd om haar kwaliteiten, maar in het gebied doen zich ook verschillende kansen en uitdagingen voor. Zowel vanuit de lokale als een bredere maatschappelijke context. In het kader van de omgevingsvisie zijn deze trends en ontwikkelingen al geïnventariseerd en geduid (in drie kernopgaven) en ook in dit traject is gesproken met de belanghebbenden in het gebied. Hieruit hebben we acht opgaven gedestilleerd die ontegenzeggelijk invloed zullen hebben op de ontwikkeling van het buitengebied van Aalst. In het formuleren van onze koers voor het gebied zullen we naast de kernkwaliteiten rekening moeten houden met deze ontwikkelingen.

### Opgave 1: Natuurontwikkeling en biodiversiteit

Het buitengebied van Aalst wordt gewaardeerd om haar hoogwaardige, groene omgeving, maar de kwaliteit en diversiteit van de natuur staan onder druk. Allereerst neemt, mede door de bevolkingsgroei en economische ontwikkeling, de recreatie- (en daarmee de verkeers-)druk toe. Daarnaast heeft de landbouw zijn weerslag gehad op de natuurlijke omgeving. Zo staan de biodiversiteitswaarden van het Natura 2000 gebied en de overige natuurgebieden mede door stikstofdepositie onder druk. Als we het gebruik van het gebied niet meer in balans brengen met het natuurlijk systeem, dan zal de biodiversiteit nog verder achteruit gaan.

### Opgave 2: Groei recreatie

Door de bevolkingsgroei en vergrijzing groeit ook het belang van een toegankelijke en gezonde leefomgeving. Dit betekent dat er een vraag is naar meer en hoogwaardige ruimte voor activiteiten, verblijf, bewegen, sport en spel, ook in het buitengebied van Aalst. Ook is recreatie een pijler van groeiend belang voor de lokale economie. Op dit moment beschikt het gebied 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. De opgave is daarom om te transformeren naar een moderne recreatieve infrastructuur in het buitengebied die om kan gaan met de toenemende vraag, zonder

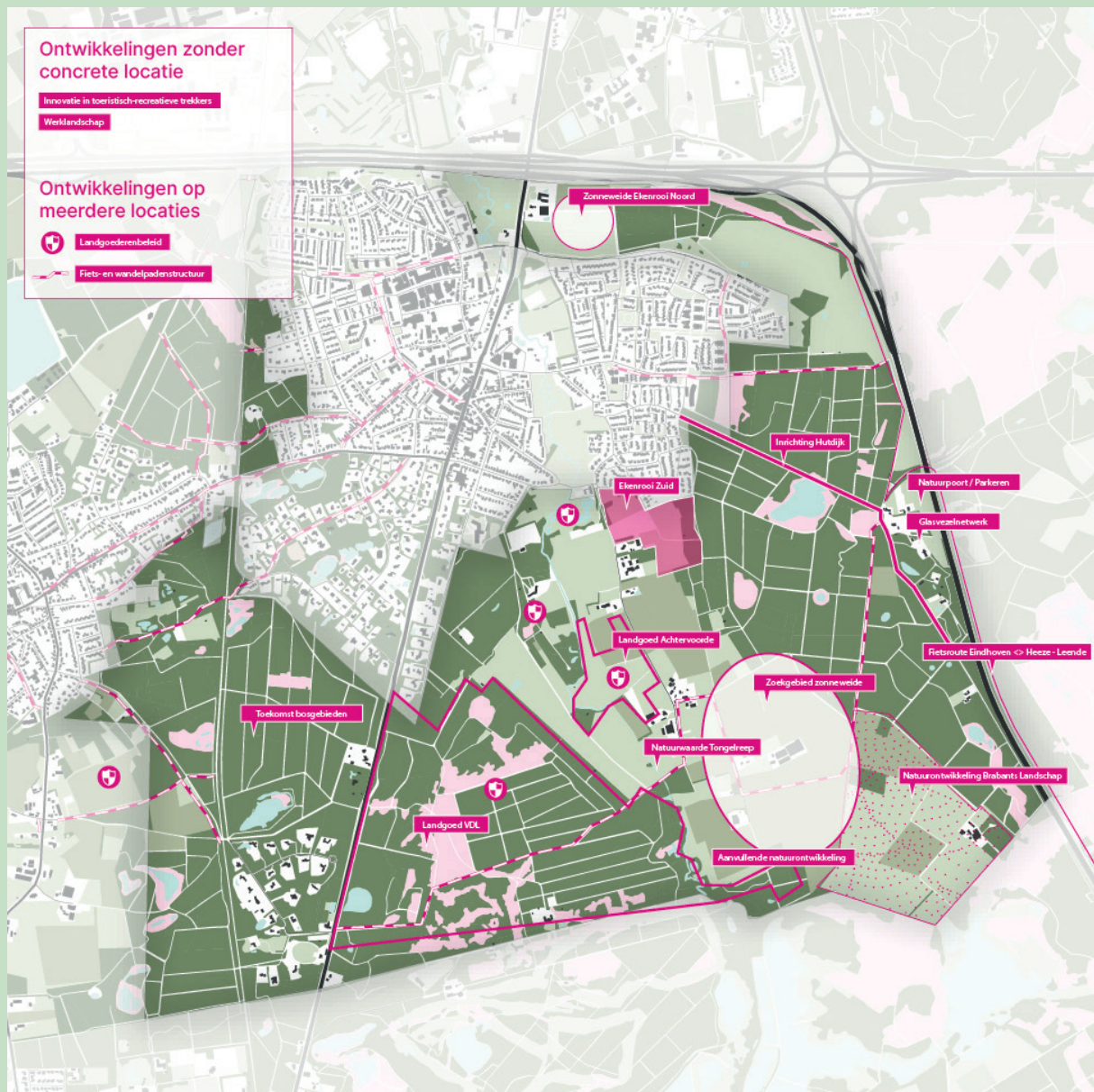
dat we hiermee de rust en het karakteristieke landschap verder onder druk zetten.

### Opgave 3: Bereikbaarheid

De toenemende recreatie in het gebied zorgt voor meer verkeersbewegingen, waardoor de bereikbaarheid onder druk staat. Op drukke dagen ontstaan er onveilige situaties en zorgt de drukte ervoor dat de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied achteruit gaat. De uitdaging is daarom om voldoende voorzieningen te treffen - en daarmee de bereikbaarheid op orde te krijgen - zonder dat dit ten koste gaat van het gevoel van rust en ruimte en de waarde van natuur in het gebied.

### Opgave 4: Transitie van de landbouw

De landbouw in Noord-Brabant (en dus ook in Waalre) staat voor de uitdaging om op relatief korte termijn te verduurzamen en de uitstoot van stikstof sterk te verminderen. Er zal meer grondgebonden en in gesloten kringlopen gewerkt moeten worden en met minder bestrijdingsmiddelen. Ook ligt de uitdaging voor om dit meer lokaal te organiseren, in kleine kringlopen, in verbinding met de Waalrese samenleving. Dit terwijl het verdienmodel van veel boeren (met een gebrek aan opvolging) ervoor zorgt dat de toekomst zeer onzeker is. Nog altijd is schaalvergroting een uitweg, maar het buitengebied van Aalst is hier gezien de natuurwaarden ongeschikt voor. De opgave is daarom



Figuur 2: Ontwikkelingen in het buitengebied van Aalst

### Ontwikkelingen in het buitengebied van Aalst

Er zijn op dit moment tal van grote en kleine ontwikkelingen die zich voordoen in het buitengebied van Aalst. Dit zijn enerzijds wensen, vragen en initiatieven van inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties, anderzijds zijn het ambities en plannen van de gemeente. Deze ontwikkelingen vragen om een passend antwoord en invulling en bieden kunnen ook kansen.

om te zoeken naar een duurzaam bedrijfsmodel, dat past bij de natuurwaarden en schaal van het gebied.

#### **Opgave 5: Klimaatadaptatie**

De komende decennia brengen ook nieuwe uitdagingen op het gebied van klimaat. Door klimaatverandering hebben we vaker te maken met hitte, droogte en heftige buien, en dat neemt alleen maar toe. Als we ons niet aanpassen aan de nieuwe omstandigheden zal de kwaliteit van onze bossen verder onder druk komen te staan en neemt de kans op bosbranden toe. Daarnaast krijgt de Tongelreep bij hevige regenval meer water te verwerken wat kan leiden tot overstromingen. In de omgang met extremen moeten we meer water vast kunnen houden in het gebied en daar is ruimte voor nodig.

#### **Opgave 6: Energietransitie**

Hetzelfde geldt voor de energietransitie. De komende decennia vragen de opwek, opslag en het transport om steeds meer ruimte. Hoewel we ook binnen het bebouwd gebied veel kunnen doen, is dat helaas niet voldoende. Ook het buitengebied is in beeld voor het opwekken van duurzame energie. De uitdaging is om dit op een zorgvuldige manier in te passen in het landschap. Zo behouden we niet alleen het groen van de gemeente, maar ook de leefbaarheid voor toekomstige generaties.

#### **Opgave 7: Grote vraag naar woningen**

De druk op de regionale woningmarkt, en daarmee die van Waalre, is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Volgens de prognoses zal de grote vraag naar woningen in de regio en Waalre ook op de lange termijn aanhouden, waardoor er een uitdaging ligt om voldoende woningen in verschillende typologieën en prijsklassen te ontwikkelen. We zullen moeten inbreiden en transformeren, maar ontkomen er niet

aan om ook in het buitengebied op zoek te gaan naar ruimte. Daarbij zijn Ekenrooi-Zuid en de ontwikkeling van landgoederen als mogelijkheden in beeld.

#### **Opgave 8: Groei en verandering economie**

De blijvende aanwezige bedrijvigheid en voorzieningen zijn cruciaal voor de toekomst en vitaliteit van de gemeente. De economie van de Brainportregio ontwikkelt zich snel, waardoor er vraag is naar nieuwe soorten werklocaties. Er is steeds meer vraag naar hoogwaardige werklocaties vanuit waar werknemers tussendoor kunnen sporten, ontspannen en elkaar ontmoeten. Dit maakt het buitengebied een aantrekkelijke plek om kleinschalig, digitaal verbonden en flexibel te werken. Voor Waalre biedt dit een kans om de vitaliteit van de gemeente te vergroten.

## 4. Op weg naar 2040

Er zijn vele belangen, wensen en opgaven die om ruimte vragen in het buitengebied van Aalst. Het gebied is als een mozaïek, waar het met vele functies samen zoeken is naar de perfecte combinatie. Dat willen we zo behouden, zonder daarbij de kernkwaliteiten uit het oog te verliezen. In dit hoofdstuk schetsen we op hoofdlijnen het ontwikkelperspectief voor het buitengebied. Dat doen we aan de hand van acht ontwikkelopgaven, waarin uitspraken worden gedaan over thema's en gebieden. Dit resulteert in een integrale kaart met daarop op hoofdlijnen het ontwikkelperspectief voor het buitengebied van Aalst, op weg naar 2040.



## 1. Verder bouwen aan een robuust natuurnetwerk



De diversiteit van het landschap, de flora en fauna staan voorop in de verdere ontwikkeling van het buitengebied. De belangrijkste functie in het huidige buitengebied van Aalst is natuur en dat blijft zo. Het groen is de drager voor het wonen, werken en recreëren. Het unieke groene mozaïek is ook dé reden voor de meest recreanten om het gebied te bezoeken. Het maakt dat het er stil kan zijn en biedt mogelijkheid voor mensen om zich even terug kunnen trekken in een steeds drukker wordende regio. We zetten in op het robuuster maken van dit netwerk, zodat het beter bestand is tegen de toegenomen druk door bijvoorbeeld recreatie, stikstofuitstoot en klimaatverandering. Op een aantal plekken gaat de gemeente, samen met partners en grondeigenaren in het gebied, daarom actief aan de slag met het versterken van bestaande natuur en aanleggen van nieuwe natuur.

Allereerst wordt in het Achtereind ingezet op de realisatie van nieuwe natuur om het Natuurnetwerk Brabant en het Natura 2000 Valkenhorst verder te versterken. Brabants Landschap zal de agrarische gronden in het Achtereinds Laag omvormen naar waardevolle natuur. Daarvoor worden watergangen gedempt en wordt een veenachtige laagte weer uitgegraven. Op de lage delen komt vochtige heide en vochtig hooiland. Er worden houtsingels met boomvormers aangeplant en er komt een meer gevarieerde overgang naar het bos. Deze omvorming van landbouwgrond naar natuur zorgt ervoor dat het Natura 2000-gebied robuuster wordt en de twee bosgebieden ook binnen de gemeente op elkaar aan worden gesloten. Ook zal het gebied hiermee toegankelijk worden voor extensieve recreatie en ontstaat er een 'rondje Achtereind'.

Om de kwetsbare natuur van Valkenhorst nog beter te beschermen en het geheel robuuster te maken staat de gemeente positief tegenover verdere natuurontwikkeling ten westen van het Achtereinds Laag. We onderzoeken met Brabants Landschap en grondeigenaren of er mogelijkheden zijn voor natuurversterking. Mogelijk zetten we hier grondruil in als ontwikkelinstrument.

Het herstel van het beekdal in oude staat wordt verder doorgezet. De gemeente is voornemens om in samenspraak met Waterschap de Dommel het Achtereinds deel van de Tongelreep hydrologisch te herstellen. Met daarbij de natuurversterking, bijvoorbeeld door het ontwikkelen van natte gras- en hooilanden. Momenteel onderzoeken we de aankoop van de gronden met de opbrengst van de verkoop van de gemeentegronden bij Landgoed Achtervoorde. In het Achtereind vormt de gemeente tevens de recent aangekochte landbouwgronden om naar natuur om

daarmee bij te dragen aan het verder klimaatrobuust maken van het beekdal.

Op de hogere zandgronden vinden we de naaldbossen in het gebied, eerder aangeplant als productiebos. Het streven is om deze bossen op de middellange en lange termijn om te vormen naar gemengd bos met een hogere biodiversiteitswaarde dan nu het geval is. Niet alleen zijn deze bossen beter bestand tegen klimaatverandering, ze vergroten ook de brandveiligheid in droge perioden. Voor de gemeente kan dit tevens een oplossing zijn voor het schrappen van de beheersubsidie voor regulier bos. Hier voor in de plaats kan het bosonderhoud worden betaald uit natuurbos subsidies. We zullen samen met de Bosgroep Zuid Nederland de mogelijkheden in kaart brengen. Ook kijken we naar de mogelijkheden voor uniform beheer van de in eigendom versnipperde bosgebieden. Daar waar de kwaliteit achterblijft bij het ambitieniveau gaat de gemeente graag met bos- en natuureigenaren in gesprek over hun bijdrage aan de kwaliteitsslag van het bosgebied. Daarnaast sluit de gemeente aan op de mogelijkheden die ontstaan door de ontwikkeling van de Nationale Bossenstrategie. In dat kader wil Waalre ook bijdragen aan de landelijke ambitie bosaanplant.

De Eindhovensweg vormt in zijn huidige hoedanigheid een barrière voor de natuur. Met de herinrichting ontstaan nieuwe mogelijkheden om de natuur aan de oost- en westzijde van de Eindhovenseweg beter met elkaar te verbinden. We willen daarom de mogelijkheden voor een flora- en faunapassage onderzoeken ter hoogte van Treeswijk.

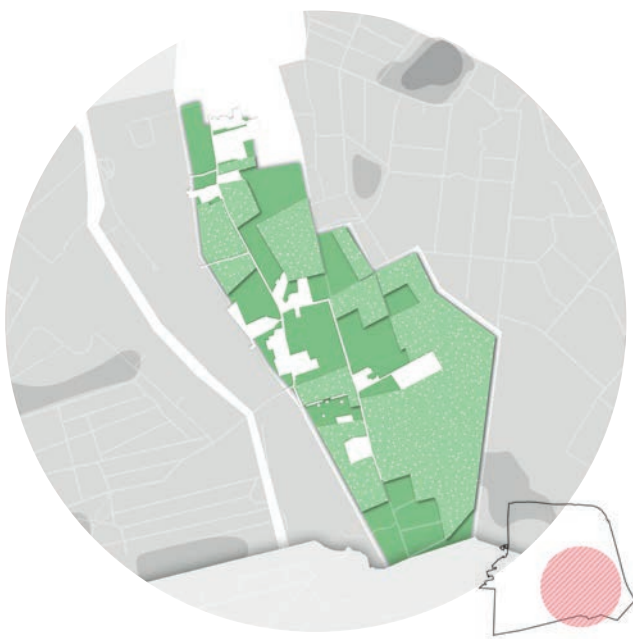
We willen de druk op het Meeuwven, een van de belangrijke stukken natuur, verlichten. Dit doen we door de parkeerplaatsen aan het ven op te heffen en de ruiter route langs het ven om te leggen. Ook

gaan we aan de slag met een betere uitleg over de natuurwaarden en bewegwijzering om zo mensen te stimuleren op een natuurvriendelijke manier te recreëren.

Natuurwaarden zijn ook bij de ontwikkeling van andere functies van belang. Niet voor niets is het groene karakter een van de drie kernopgaven van de omgevingsvisie. We zullen daarom de functie natuur bij het verder ontwikkelen van andere functies, zoals woningen, duurzame energie, landbouw en recreatie altijd zo veel als mogelijk een plek geven.



## 2. Ruimte voor duurzame landbouw



Landbouw speelt in het buitengebied van Aalst van ouds een rol van betekenis. Met name in het beekdal en het Achtereind zijn op oude kaarten verkavelingen te zien. Agrariërs produceren niet alleen voedsel, maar zijn ook onderdeel van een vitaal landschap. Door de jaren heen is de landbouw niet verder uitgebreid, maar heeft er wel verdere intensivering plaats gevonden. Ook de komende jaren zal de bedrijfsvoering meer ruimte vragen doordat er steeds meer grondgebonden zal moeten worden geproduceerd. Deze vraag naar ruimte schuurt echter met de natuurontwikkeling in het gebied. De huidige manier van boeren zal in de toekomst steeds moeilijker worden in het Achtereind.

We zien daarom in de toekomst ruimte voor landbouw die meer in balans is met het natuurlijk systeem, en dus extensiever is. Door de beperkte omvang van de beschikbare landbouwgronden en de omvorming naar natuur die nu al is ingezet kan verbreding van

de aanwezige bedrijven een mogelijk aanvullend perspectief zijn voor een vitaal boeren bedrijf. Hiertoe wil de gemeente dan ook ruimte bieden. Denk hierbij aan natuurbeheer, duurzame energie, zorg en kleinschalige recreatie en natuur werkplekken. Ook stimuleren we het sluiten van kringlopen op een lokale manier. De ontwikkeling van een voedselvoorziening die midden in de Waalrese samenleving staat en mogelijk meer coöperatief is opgezet juichen we toe. Hiermee sluiten we aan op het Streefbeeld Landelijk Gebied van de Metropoolregio Eindhoven.

### 3. Inzetten op kleinschalige recreatie



Het buitengebied van Aalst is recreatief gezien onderdeel van een uitgebreid netwerk van wegen en paden dat de verschillende kernen en natuurgebieden in de regio met elkaar verbindt. Die regionale functie van recreatief gebied zal het ook in de toekomst behouden, maar om de groeiende vraag naar recreatieve mogelijkheden in goede banen te leiden zullen het recreatieve netwerk en de voorzieningen zich verder in kwalitatieve zin moeten ontwikkelen. Dit komt de vitaliteit en de beleefbaarheid van het buitengebied ten goede.

De belangen van natuur en recreatie schuren in het gebied, ze gaan niet altijd samen. Zoals gezegd ligt voor een groot deel van het gebied de focus op natuur en kleinschalige beleving. Rondom de Hut van Mie Pils en in het Achtereind willen we nieuwe kleinschalige recreatieve initiatieven zoals natuur werkplekken, een blote voetenpad, calisthenics of een uitkijktoren toestaan. Tegelijk willen we in de zuidelijke

gemeentebossen en de gebieden aansluitend op Valkenhorst alleen ruimte voor extensieve recreatie.

Met name rondom de Hut van Mie Pils neemt de recreatieve drukte nu al toe. Deze locatie is een belangrijk start- en eindpunt voor wandelaars en fietsers, wat zorgt voor veel verkeersbewegingen en parkeerdruk in het gebied. De gemeente heeft eerder aangegeven (Waalres Akkoord, 2018) dat ze open staat voor de ontwikkeling van een Natuurpoort met recreatieve voorzieningen en parkeergelegenheid. De Natuurpoort is ruimtelijk gezien bescheiden van opzet. Het doel is om het recreatieve netwerk op deze plek kwalitatief te verknopen, te investeren in natuurwaarden en de verkeersstromen in goede banen te leiden. Een kleinschalig en natuurlijk ingekleed parkeerterrein neemt de parkeerdruk weg aan de Hutdijk en de Leenderweg, wat zorgt voor minder onveilige situaties. Parkeren aan de Hutdijk en bij het Meeuwven is dan niet meer toegestaan.

Het buitengebied van Aalst kent een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk. Die goede dooradering van het gebied willen we zo houden. We zien echter dat de toenemende drukte - met name op fietsroutes van en naar de Hut van Mie Pils - en de ontwikkeling van de elektrische fiets maakt dat verschillende fietspaden aan verbetering toe zijn. Verbreding (bijvoorbeeld het fietspad langs de Hurken) of nieuwe verharding (bijvoorbeeld het fietspad naar de nieuwe uitkijkeuvel van Brabants Landschap). Daarnaast ontbreken er nu enkele schakels of moeten paden worden verlegd door de ontwikkeling van kwetsbare natuur. We streven naar een oppervlakte-neutrale ontwikkeling, waarbij het niet gaat om het aantal routes, maar om een kwalitatief hoogwaardig netwerk. De komende jaren zetten we daarom in op verbetering van het hoofdnetwerk op de volgende plekken: van het Achtereind naar het Leenderbos, het rondje Achtereind vanaf de Hut

van Mie Pils langs de nieuwe natuurontwikkeling van Brabants Landschap (de bestaande fietsverbinding langs de Leenderweg ter hoogte van de woningen komt te vervallen) - over Landgoed Gagel en Hei, naar de Eindhovenseweg richting de Treeswijkhoeve en het Oude Wandelpark. Ook de verlengde route vanuit de Sophiastraat en verschillende routes tussen de dorpen Aalst en Waalre worden aangepakt.

Een betere verspreiding van de recreant over het gebied komt de natuur in de directe omgeving van de Hut ook ten goede. Er moet dan ook gewerkt worden aan verbetering van de bewegwijzering, verbreding van te smalle paden, verwijderen van paden die niet of nauwelijks gebruikt worden en aanleggen van ontbrekende schakels zoals een oost-west verbinding in het zuiden van het gebied. Ook de ruiterspaden nemen we nog eens goed onder de loep. We willen de routes zo aanpassen dat de verleiding om door de kwetsbare natuurgebieden te rijden minimaal is. Doel is om recreanten welkom te laten zijn in delen van het buitengebied van Aalst die daarvoor geschikt zijn en om recreanten zo veel als mogelijk te weren uit de meest kwetsbare stukken natuur. We onderzoeken de mogelijkheid om een stiltebos te creëren waar de flora en fauna het primaat hebben. Ook de handhaving en het beleid rondom hond aan de lijn zetten we in de toekomst door.

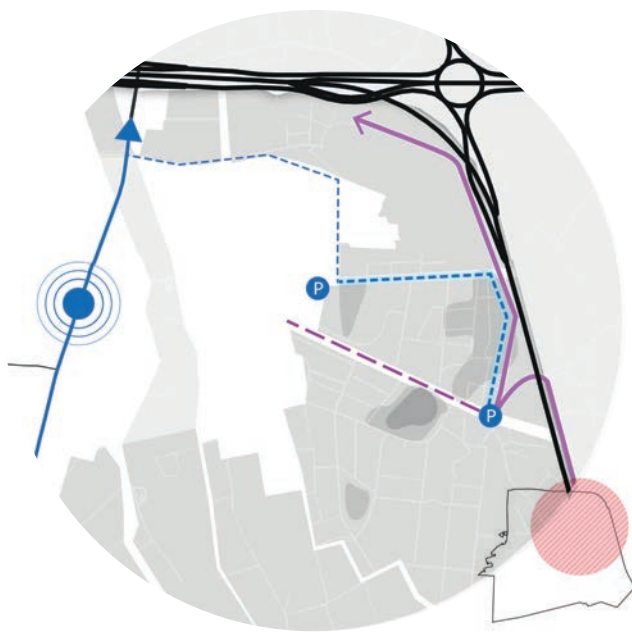
Belangrijk onderdeel in het kader van het recreatieve netwerk zijn de Landgoederen. We willen als gemeente graag dat landgoederen zo veel als mogelijk geïntegreerd zijn in de omliggende omgeving, waarmee ze ook een publieke functie kunnen benutten. Zodoende zijn we in gesprek met Landgoed Gagel en Hei (300 ha), welke deels is gelegen in Valkenswaard, over de openstelling van een deel van het gebied. De gemeente heeft als inzet om een oost-west verbinding te maken voor fietsers en wandelaars. De eigenaar is

op zoek naar een nieuwe invulling voor het vastgoed, waarvoor verbouwd en mogelijk uitgebreid moet worden. Hierbij wordt gedacht aan het toevoegen van zorg appartementen of hoogwaardige horeca voorzieningen. Over een nieuwe invulling gaan we met de eigenaar in gesprek. Ook ontwikkelen we nieuwe paden over het nieuwe Landgoed Achtervoorde, waardoor een landgoederenronde ontstaat.

We zijn voornemens om het zogenaamde Tongelreepad in het Noorden van de gemeente te verbeteren door de doorgang onder de snelweg gemakkelijker te maken. Dit pad kan via de sportparken en landgoederen aansluiten op de twee wandelroutes gelegen in Valkenhorst.

In het buitengebied van Aalst zijn naast Landhuis Treeswyk nu geen cultuurhistorische monumenten van betekenis, terwijl de historie van het gebied ver terug gaat. Het landschap met zijn archeologische monumenten zoals de grafheuvels, maar ook de oude postkoetsroute langs de Hut van Mie Pils en de Engelse Tuinen in het noorden van het gebied vertelt wel degelijk verhalen over het verleden. Dergelijke historische elementen kunnen virtueel tot leven worden gewekt en smartphone app's kunnen het voor recreanten aantrekkelijk maken te leren over de geschiedenis van het buitengebied. Ook de bewegwijzering en informatie over routes in het gebied kan worden verbeterd. Daar willen we de komende jaren samen met onze partners in investeren.

## 4. Werken aan een veilige ontsluiting



De bereikbaarheid in het gebied, zowel van regionale verkeersstromen als lokaal (recreatief)verkeer - staat onder druk. We willen daarom inzetten op een veilige ontsluiting van het gebied voor zowel fietsers als - zij het in beperkte mate - de auto. Om zo niet alleen de bereikbaarheid te verbeteren, maar ook de overlast en het aantal onveilige situaties te verminderen. Daarnaast wordt de aansluiting op het openbaar vervoernetwerk verbeterd door de realisatie van een overstappunt in het centrum van Aalst. Dit gebeurt in het kader van de aanpassing van de N69 middels het project Duurzaam door Waalre.

Met de Hut van Mie Pils als Natuurpoort - het focuspunt voor recreatie - en de aangelegen woningen moeten ook de bereikbaarheid van de locatie op orde zijn. Naast onveilige situaties door de parkeerdruk en te hard rijden is er rond de Hutdijk stofoverlast en is de onverharde weg soms slecht begaanbaar. We willen daarom het langzaam verkeer en de auto

uit elkaar halen (ontvlechten). Door in de toekomst het autoverkeer van en naar de Hut van Mie Pils (Natuurpoort) via de Sophiastreet af te wikkelen. Dat betekent doortrekken van de Sophiastreet in de richting van de A2 en zuidelijk afbuigen naar de Hut en de weg. De voorkeursroute voor de afwijking naar de N69 loopt vervolgens via de Voorbeeklaan en de Goorlooplaan. Dit ontlast de wegen in de kern Ekenrooi, met name direct rondom de school. De Hutdijk wordt afgesloten en alleen toegankelijk voor fietsers, wandelaars en ruiters. De Hutdijk en de Leenderweg zullen niet worden verhard omdat dit niet wenselijk is vanuit natuurlijk en cultuurhistorisch oogpunt. Het voorstel is om het fietspad te behouden en te voorzien van natuurvriendelijke oriëntatieverlichting. Om de verkeersstromen rondom de Hut van Mie Pils te beperken sluiten we het viaduct over de snelweg af voor autoverkeer. Dit maakt dat slechts bestemmingsverkeer naar de Hut toe zal komen. De exacte inrichting van de verlengde Sophiastreet is een ontwerpogave. In het ontwerptraject nemen we de volgende uitgangspunten mee: maximumsnelheid van 30 km/uur, waar mogelijk een groene inrichting, aansluiten bij het landschap in de keuze voor het type verharding (geen asfalt).

In de ontwikkeling van de natuurpoort bij de Hut van Mie Pils zetten we in op een natuurlijk en kleinschalig parkeerterrein en een Kiss and Ride strook nabij de manege. Daarnaast zullen we het dubbel gebruik van de parkeerplaats bij de basisschool aan de Sophiastreet actief stimuleren, dit is een mooie uitvalsbasis naar het gebied. Op die manier verwachten we de parkeerproblematiek in het gebied op te lossen. Parkeren elders in het gebied, zoals langs de Hutdijk en aan het Meeuwven, is niet langer nodig en zal niet meer toegestaan zijn op het moment dat alternatieve parkeerruimte is gerealiseerd. De inrichting van het parkeerterrein bij de Hut en de Kiss en Ride strook

zullen als integrale ontwerpopgave verder uitgewerkt worden. Bij de uitwerking hiervan onderzoeken we de mogelijkheden voor de invoering van betaald parkeren op het kleinschalige parkeerterrein.

In het verdere buitengebied willen we niet de auto maar langzaam verkeer faciliteren bij verdere ontwikkelingen. Dit past bij de wensen van inwoners en het (cultuurhistorische) karakter van het gebied en de oude routes. We kiezen er daarom ook voor om de Hurken niet te verharderen. In samenspraak met de tennisvereniging kijken we voor een andere oplossing voor de stofoverlast.

Ook de druk van gemotoriseerd verkeer zal worden verlaagd in de kwetsbare natuurgebieden. De gronden in het Achtereind van Brabants Landschap en de gemeente willen we zo veel als mogelijk afsluiten voor gemotoriseerd verkeer. Wel moeten deze plekken nog bereikbaar zijn voor hulpdiensten, we onttrekken ze daarom niet aan de wegenlegger.

De ontwikkeling van de woonbuurt Ekenrooi-Zuid zorgt voor een toename van verkeersdruk aan de rand van het buitengebied. Nu de H69 wordt afgewaardeerd vraagt dit een zorgvuldige studie om de ambitie van het verlagen van de verkeersdruk in het buitengebied naar de toekomst toe te borgen. De ontsluiting van Ekenrooi-Zuid moet dan ook nader onderzocht worden. Bij het ontwerp van het stedenbouwkundig plan is de verkeersontsluiting dan ook een van de belangrijke thema's.

Wat betreft woon-werk verkeer wordt de fiets steeds belangrijker. Mensen pakken steeds vaker de (elektrische)fiets, zoals op het oude spoorbaantracé door de gemeente. Op dit moment ontbreekt er nog een schakel, namelijk die tussen Eindhoven en Weert. In overleg met de regio zoeken we naar

de beste route om de verbinding aan te leggen, ook op het grondgebied van de gemeente Waalre. Een kansrijke route is de route vanuit de regionale Brandweerkazerne, langs de snelweg, naar de Hut van Mie Pils. Om daar het viaduct over te gaan. Dit betekent dat dit fietspad in de toekomst zal worden opgewaardeerd (verharding, verlichting en gladheidsbestrijding) en ook voor recreanten een aantrekkelijke route vanuit Eindhoven zal zijn. We sluiten hiermee aan op het fietsbeleidsplan dat in september 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld.

## 5. Klimaatadaptief ontwikkelen



Om beter om te kunnen gaan met de steeds extremere weersomstandigheden moeten we het buitengebied klimaatadaptief ontwikkelen. In tijden met extreme neerslag moeten we meer water kunnen opvangen, water wat van pas komt in de steeds drogere zomers. Het gaat er dus om dat het gebied in zijn geheel meer water vast moet kunnen houden.

Voor de Tongelreep geldt dat piekbuien vragen om meer afvoercapaciteit of het kunnen vasthouden van water in of aan de beek. Knelpunten ontstaan met name in de kern van Aalst zelf en net ten zuiden van de kern, achter de tennisvereniging. Met het hydrologisch herstel van de Tongelreep en het grote beekherstelproject van het waterschap zullen we goed moeten kijken naar de opties om de Tongelreep klimaatadaptief te ontwikkelen, om zo problemen benedenstrooms te voorkomen. Op de korte termijn liggen er kansen voor natuurontwikkeling en waterberging op de ongebruikte banen van de

tennisvereniging Eeckenrhoude. We onderzoeken de mogelijkheden om deze banen terug te geven aan de natuur. Op lange termijn is de verkenning naar clustering van sportvoorzieningen op één locatie in de gemeente - zoals benoemd in het strategische keuzedocument van de omgevingsvisie - een uitkomst voor de tennisvereniging Eeckenrhoude. Dit biedt mogelijkheden voor verdere natuurontwikkeling in het gebied. We willen dit samen met de tennisvereniging onderzoeken. Als laatste behoort het creëren van een ruimere wateropvang in de Moerputten tot een van de mogelijkheden om het water te bergen.

Voor de rest van het buitengebied van Aalst zijn droge periodes een steeds grotere uitdaging. Zoals blijkt uit de klimaatstresstest. Met name op de hogere zandgronden, in de bosgebieden zijn de grondwaterstanden nu al vaak zeer laag, met schade aan de natuur tot gevolg. Hier is de uitdaging om de bossen zo te ontwikkelen dat deze beter om kunnen gaan met droogte. Dat betekent de diversiteit van het aantal boomsoorten vergroten (het systeem is dan robuuster) en het bos verjongen, deels via soorten die beter tegen droogte kunnen. Dit is een belangrijk onderdeel van de transitie van productiebos naar natuurbos.

Volgens de Klimateffectatlas zal de grondwaterstand in het buitengebied van Aalst het sterkst dalen in het noordelijk deel van het Achtereind, daar waar nu landbouwpercelen zijn. Dit stelt agrariërs voor een uitdaging om in hun bedrijfsvoering rekening te houden met een daling van de opbrengst of extra irrigatie (terwijl dit steeds vaker wordt verboden). De gemeente ziet dit dan ook als een onderdeel van de zoektocht naar een meer natuurinclusieve ontwikkeling van de landbouw in het gebied.

## 6. Ruimtelijke inpassing van duurzame energie



De energietransitie is een majeure opgave voor heel Nederland en dus ook voor Waalre. De gemeenteraad van Waalre heeft aangegeven verantwoordelijkheid te willen dragen en een bijdrage te willen leveren aan de opwek van duurzame energie die in de Metropool Regio Eindhoven moet worden gerealiseerd. De voorkeur van de regio en de gemeente Waalre gaat uit naar zonnepanelen op grote daken. Daarmee kan de opgave echter niet volledig worden ingevuld. Dit betekent er ook ruimte moet worden gezocht voor zonneweiden en windturbines.

Belangrijke voorwaarden voor alle ontwikkeling van duurzame energie zijn dat het op een goede manier in het landschap wordt ingepast en dat het ontwikkeld wordt op een participatieve en coöperatieve manier. Ook is het een mogelijke kostendrager voor de verdere ontwikkeling van het buitengebied van Aalst. Denk aan de bekostiging van recreatieve routes of natuurontwikkeling. Voorop staat dat de voorzieningen op een goede manier ruimtelijk worden ingepast,

waarbij ook gekeken wordt naar mogelijkheden voor dubbelgebruik (natuur, landschap en landbouw).

In het kader van de RES is een brede afweging gemaakt naar zoekgebieden in de regio die geschikt zouden kunnen zijn voor grootschalige opwek van duurzame energie. Voor Waalre betekent dat een zoekgebied voor windenergie in de buurt van knooppunt de Hogt en in het Achtereind is een breed zoekgebied aangemerkt als potentiële locatie voor zonne-energie. De milieueffecten voor beide locaties worden in beeld gebracht in een milieueffectrapportage.

Het zoekgebied in het Achtereind is landbouwgrond en ligt ten westen en ten noordwesten van de nieuwe natuurontwikkeling van Brabants Landschap. Deze gronden zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in privaat eigendom. We zien hier kansen voor een combinatie van zonnenveld en natuurontwikkeling. Met de beschikbare ruimte zou een substantieel deel van de huishoudens van de gemeente Waalre van energie kunnen worden voorzien. Het is zeker niet de bedoeling dat het volledige zoekgebied wordt ingericht met een zonneweide, daarnaast is de ontwikkeling van een zonneweide slechts tijdelijk (maximaal 20 jaar). De keuze om het zoekgebied in het achtereind in te zetten als zonneweide zal worden gemaakt het het traject van de Regionale Energiestrategie.

## 7. Hoogwaardig wonen



Als hoogwaardige woongemeente willen we onze inwoners een betaalbare woning kunnen bieden. Dat kan echter alleen als we ons met andere gemeenten inspannen om ook de regionale druk op de markt te verlichten. Waalre staat zo volgens afspraken aan de lat om tot 2030 ongeveer 1.000 woningen te ontwikkelen. Het gaat hierbij om woningen in een hoogwaardig woonmilieu, in verschillende typen; van sociaal tot het hoge segment. Deze ontwikkeling willen we zo vormgeven dat het past bij het karakter van Waalre als dorpse en hoogwaardige woongemeente.

Met alleen inbreiding en transformatie kan de gemeente Waalre onvoldoende bouwen. Om die reden zetten we na de ontwikkeling van Waalre-Noord in op de ontwikkeling van Ekenrooi-Zuid als een gemengde en hoogwaardige buurt van c.a. 200 woningen. Hiermee sluiten we aan op de structuurvisies van 2003 en 2013 en de woonvisie van 2020 waar het gebied Ekenrooi-Zuid is aangemerkt als zoekgebied voor woningbouw. Dit is de enige locatie aan de rand

van de kern van Ekenrooi en Aalst waar ontwikkeld kan worden zonder aantasting van het natuurnetwerk. Het accent van Ekenrooi-Zuid zal liggen op grondgebonden, energieneutrale woningen met een hoge architectonische kwaliteit en een hoogwaardige en gezonde openbare ruimte. Ook is de buurt een uitvalsbasis voor inwoners die vanuit hun woning makkelijk willen recreëren in het groen. Ekenrooi-Zuid past zo goed in de richtlijnen voor ontwikkeling die we als regio hebben opgesteld, de zogenaamde Brainport Principes. Deze zijn dan ook van toepassing op de ontwikkeling. Wel zien we twee uitdagingen waarvoor we als gemeente in de uitwerking van het plan op zoek moeten naar een passende oplossing. Zoals eerder genoemd is de ontsluiting via de bestaande wijk Ekenrooi een uitdaging. Daarnaast bevindt zich op de ontwikkellocatie een volkstuintencomplex, welke waardevol is door de sociale functie die het heeft. We zullen in overleg met de vereniging kijken naar een goede alternatieve locatie of mogelijke inpassing in het woningbouwproject. De ontwikkeling van de woningbouw en de daarmee samenhangende uitdagingen zoals de ontsluiting en het volkstuintencomplex zal samen met de stakeholders en bewoners verder worden vormgegeven.

Naast de uitbreiding aan de zuidelijke dorpsrand van Ekenrooi voorzien we geen andere grootschalige woningbouwlocaties. Zo willen we de kwaliteiten van het buitengebied zo veel mogelijk sparen. Wel staan we als gemeente positief tegenover transformatie van leegstaand vastgoed in het buitengebied of het inzetten van woningbouw als instrument voor natuurontwikkeling. Denk hierbij aan de Ruimte voor Ruimte regeling of landgoedontwikkeling. Per saldo moet er altijd winst zijn voor de natuur. Per initiatief gaan we het gesprek aan over of en hoe het initiatief past binnen dit perspectief op het buitengebied van Aalst. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de functiewijziging



## 8. Een kleinschalig en groen werklandschap

van de boerderij van Brabants Landschap in het Achtereind.

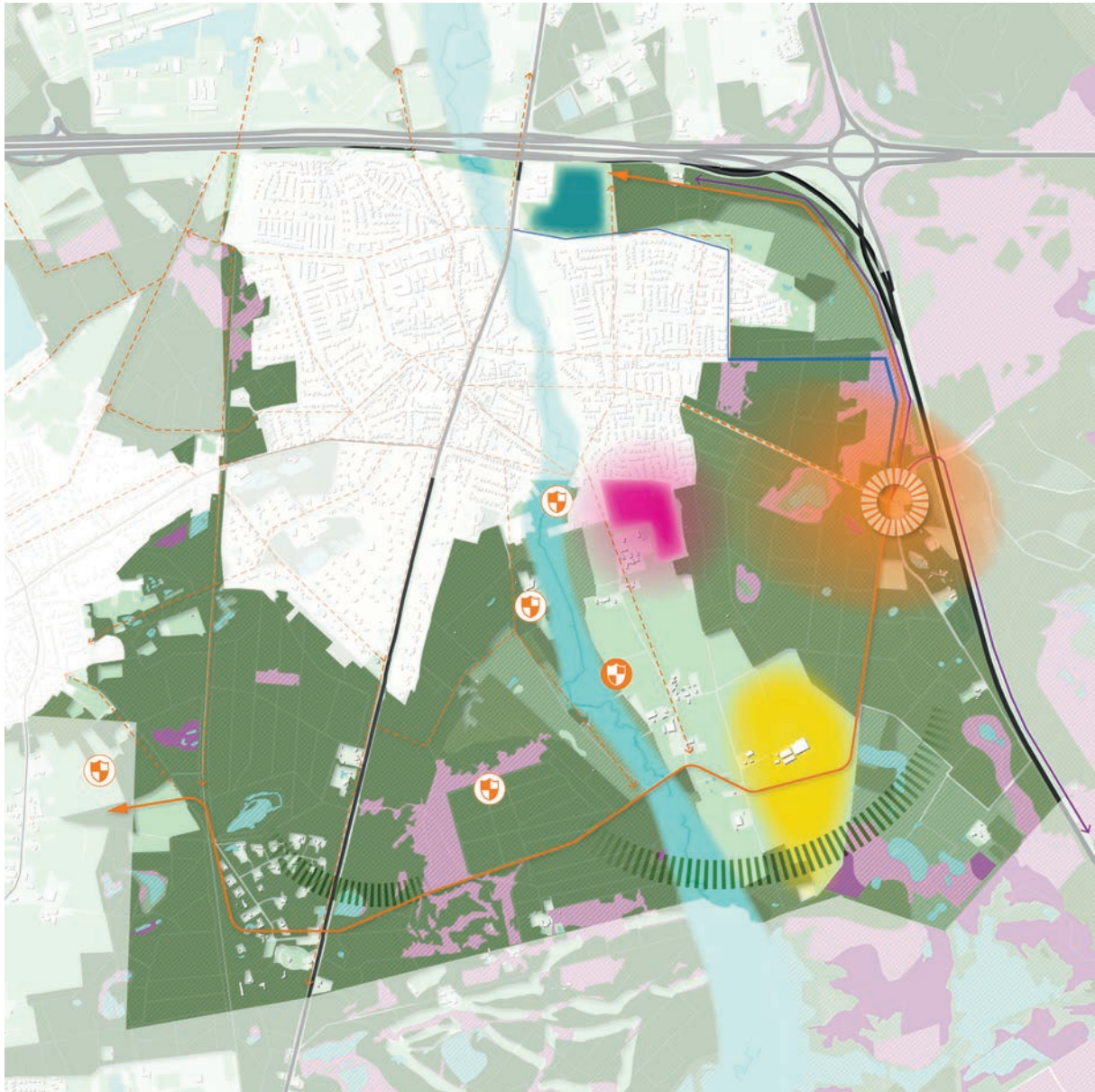
Specifiek voor landgoederen geldt dat de gemeente bezig is met het opstellen van beleid op de toekomst van landgoederen in Waalre. Daarin wordt de vraag beantwoord of en waar in het buitengebied van de gehele gemeente er nog ruimte is voor landgoederen en aan welke eisen deze landgoederen zouden moeten voldoen. Landgoed Achtervoorde is een voorbeeld van hoe de gemeente zich in een faciliterende en actieve rol inzet voor maatschappelijke doelen. Een particuliere grondeigenaar aan de Achtereindsestraat realiseert op tien hectare landbouwgrond een nieuw landgoed. Dit bestaat uit ten minste vijf hectare nieuwe natuur inclusief nieuwe wandelpaden, bruggetje en voorzieningen, alsmede de realisatie van twee nieuwe landhuizen. Het nieuwe landgoed grenst aan twee reeds bestaande landgoederen, waardoor met de aanleg van de nieuwe paden een zogenaamde landgoedwandeling ontstaat. Een ontwikkeling waarmee zowel de woonvraag als de natuur en recreatie gediend zijn. We staan, in lijn met deze ontwikkeling open voor nieuwe landgoed initiatieven in het Achtereind.

Op het grote, reeds bestaande, landgoed Gagel en Hei speelt een opgave van het herbestemmen van bestaand vastgoed. We willen met eigenaren in gesprek over een toekomstbestendige invulling. Functies, anders dan wonen, zouden onder andere kunnen zijn: kleinschalige zorg, hotel, conferentiecentrum en natuurbegraafplaats. Voorwaarde is dat een groot gedeelte van het landgoed toegankelijk blijft voor publiek en dat er geïnvesteerd wordt in de natuur en routes in het gebied.



Werken in de natuur wordt steeds aantrekkelijker gevonden door menig werknemer en werkgever. De voordelen zijn groot, denk bijvoorbeeld aan stressreductie, verbeterde productiviteit en een betere luchtkwaliteit. Ook is groen goed voor het geluksgevoel en rust in het hoofd. Omdat groen bijdraagt aan een gezonde bedrijfscultuur richten grote werkgevers in de regio hun ogen op het buitengebied als potentieel aantrekkelijk werkgebied. Omdat dit ook een aanvullende inkomstenbron kan zijn voor bestaande bedrijven en dus goed is voor de vitaliteit, wil de gemeente dit kleinschalig en gericht faciliteren in de bossen rondom de Hut van Mie Pils maar ook als nevenactiviteiten bij boerenbedrijven in het Achtereind.

Een goede digitale bereikbaarheid is een belangrijke voorwaarde voor werken in de natuur. De gemeente is echter niet voornemens hier een actievere rol in te spelen. Dit is een private aangelegenheid waarvoor het initiatief ligt bij de bewoners en de KabelTelevisie Waalre.



**LEGENDA**

- Natuurherstel en klimaatadaptatie Tongelreepdal
- Gemengd natuurbos
- Natuurversterking
- Duurzame landbouw

- ☀ Natuurpoort
- Recreatieve hoofdstructuur
- Rondje Achtereind
- ⛡ Landgoederen geïntegreerd in landschap
- + Ontwikkeling nieuw landgoed

- Ontsluiting Natuurpoort voor gemotoriseerd vervoer
- Fietsverbinding Heeze-Leende <-> Eindhoven
- Woningbouwontwikkeling Ekenrooi-Zuid
- Potentiële locaties zonne-energie
- Groen bedrijventerrein Ekenrooi Noord

Figuur 3: Visiekaart

Dit biedt ook mogelijkheden om digitale initiatieven zoals een 'smart forest' (een boom die vertelt hoe het met haar gaat) of augmented reality te ontplooiën. Zo kan bijvoorbeeld de geschiedenis van het gebied via de digitale weg worden ontsloten. Denk dan aan de oude postkoetsroute langs de Hut, de voormalige Engelse tuin van de heer van Aalst, de grafheuvels en oude nederzettingen. Een andere idee is digitale wandelingen met de boswachter. De gemeente neemt hiervoor niet altijd zelf het initiatief, maar staat ook open voor ideeën vanuit de samenleving.

Bedrijventerrein de Voldijn in Aalst is omsloten door woonwijken, in de omgevingsvisie wordt daarom gesproken over transformatie naar wonen op de langere termijn. Deze ontwikkeling moet gelijk oplopen met het ontwikkelen van nieuwe bedrijvigheid op de locatie Ekenrooi-Noord. Ekenrooi-Noord kan ontwikkeld worden tot een hoogwaardig, duurzaam en groen bedrijventerrein en is daarmee een goed alternatief voor lokale ondernemers die nu gevestigd zijn op de Voldijn. Beide ontwikkelingen zullen op de lange termijn tot ontwikkeling komen.

### **Het ontwikkelperspectief**

Als we de acht ontwikkelopgaven combineren ontstaat er een ontwikkelperspectief voor het buitengebied van Aalst, met daarop de belangrijkste gebieden en ontwikkelingen. Wie naar de kaart kijkt ziet een natuurrijk buitengebied met gemengde bosgebieden, een meanderende Tongelreep en natuurinclusieve landbouw. Waar de natuurpoort de uitvalsbasis is voor recreanten, die in de rest van het gebied rustig kunnen wandelen, fietsen en paardrijden. Een buitengebied met hier en daar ruimte voor kleinschalig wonen, werken en het opwekken van duurzame energie. Waaraan het prachtig wonen is voor de inwoners van nu, en die in de toekomst.



## 5. Uitvoering

**Met dit ontwikkelperspectief blikken we vooruit op het buitengebied van de toekomst en leggen we een toetsingskader neer voor toekomstige initiatieven. We hebben samen een koers uitgezet, en onszelf als gemeente, inwoners en partners uitgedaagd er uitvoering aan te geven. Als gemeente zien we het als onze rol om helderheid te verschaffen over de uitvoering 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 de toekomst van het buitengebied van Aalst.**

### **Samenwerken aan de toekomst**

De rol van de gemeente Waalre verandert in het licht van de nieuwe Omgevingswet. Nog meer dan we nu al doen zetten we als organisatie in op goede samenwerking met inwoners, bedrijfsleven en maatschappelijke partners. Dit ontwikkelperspectief is een uitnodiging aan onze inwoners en partners om samen met ons aan de slag te gaan met het buitengebied.

Voor ieder die aan de slag gaat met het buitengebied van Aalst hebben we een drietal ontwikkelprincipes opgesteld. Een soort spelregels voor wie aan de slag gaat met het gebied. Of dat nu de gemeente, een marktpartij of groep inwoners is, we zetten in op ruimtelijke ontwikkeling aan de hand van deze drie principes:

- **Kwaliteit door ontwikkeling:** we zetten in op een buitengebied waarin ontwikkelingen zoals woningbouw, recreatie, energie en landgoedontwikkeling altijd een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van het gebied. Zijnde rust en ruimte, een bijzonder landschap en een samenspel tussen mens en natuur.
- **Combineren van functies:** we maken zo goed mogelijk gebruik van de schaarse ruimte in het buitengebied door functies zoveel mogelijk te combineren. Zo kan energie samengaan met natuurontwikkeling, natuurherstel met klimaatadaptatie of landbouw met recreatie.

- **Oog voor opgaven en gebieden:** ruimtelijke initiatieven moeten passen binnen de koers zoals die in hoofdstuk vier beschreven staat.

### **De gemeente als initiatiefnemer**

Wanneer maatschappelijke partijen niet in staat blijken een oplossing te vinden voor opgaven, heeft de gemeente als lokale overheid de verantwoordelijkheid om te sturen in het algemeen belang. Met name op het gebied van natuur, recreatie, mobiliteit en wonen wordt er door partijen in het buitengebied gevraagd om sturing vanuit de gemeente. Zodoende bevindt de gemeente zich in een zeer verantwoordelijke en uitdagende positie om waar dat nodig is actiever te sturen in het uitvoeren van dit ontwikkelperspectief.

### **Financiering**

Uitgangspunt is dat het gebied zelf de maatregelen financiert voor de projecten die volgen uit dit ontwikkelperspectief. Dat gebeurt door een directe bijdrage via projecten zoals landgoedontwikkeling en indirect zou dit kunnen door de bijdrage aan een op te richten gebiedsfonds, door bijvoorbeeld nieuwe woningbouw of de ontwikkeling van een zonnepark. Het gebiedsfonds kan worden aangevuld met subsidies. De belangrijkste bijdrage van de gemeente bestaat in het initiëren, organiseren en enthousiasmeren.

**Colofon**

Deze visie is uitgevoerd door RUIMTEVOLK, in opdracht van en in samenwerking met de gemeente Waalre.

31 maart 2021

**RUIMTE  
VOLK**

info@ruimtevolk.nl  
www.ruimtevolk.nl  
Sjors de Vries  
Maaïke Postma

**Disclaimer**

Het (her)gebruiken van teksten uit deze publicatie is toegestaan onder voorwaarde van duidelijke vermelding van de volledige naam van de organisatie, auteurs en bron.



