

## **Notitie Kernopgaven & Strategische Keuzes**

### Omgevingsvisie Waalre

## 1. Waalre: groene huiskamer van de Brainportregio

De gemeente Waalre - met de dorpen Waalre en Aalst - 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 in de regio wil wonen in de beste woongemeente verhuist tot op de dag van vandaag naar Waalre.

In de karakteristieke, gastvrije dorpen Waalre en Aalst 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, MMC), 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 Brabantterrein en de opwaardering van het centrum van Waalre dragen daaraan bij. Waalre is in ontwikkeling en zal dat tot 2040 blijven.

### **Living room van Brainport**

*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 die verbanden wordt intensief samengewerkt op tal van fysieke regionale opgaven. Belangrijk voor Waalre zijn bijvoorbeeld de transformatie van de Eindhovenseweg, de verbinding met de Campussen en Gennepers 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.*

### Fysieke leefomgeving in transitie

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 vergriest 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 kernopgaven geformuleerd welke zijn opgeschreven in deze notitie.

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 ruimtelijk strategische keuzes 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: Versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige woongemeente

Waalre staat in de regio bekend als een kwalitatief hoogwaardige woongemeente. 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** uit 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 aardgas af te halen en krijgen 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.

Een echt kwalitatieve woongemeente 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 zijn aangepast aan de eisen van de tijd. Zo zijn de woningen verduurzaamd en bieden wijken een gezond en veilig leefklimaat. Het is voor elke inwoner mogelijk om dichtbij huis te sporten, bewegen en elkaar te ontmoeten.

---

## STRATEGISCHE KEUZES

### 1. Ruimte voor inbreiding en transformatie

Door demografische veranderingen (meer kleine huishoudens) zal de behoefte aan kleinere en betaalbare woningen toenemen. Deze vraag komt van starters, jonge huishoudens en senioren. Het moet ook voor jongeren mogelijk zijn om in de gemeente te blijven wonen. Hiervoor moeten betaalbare (en daarom kleinere) woningen worden toegevoegd. Dit kan door nieuwbouw, vervanging en een ander gebruik van al aanwezige bebouwing. Vooral voor senioren is het relatief belangrijk om te wonen in nabijheid van voorzieningen, of op een locatie met goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Dit vraagt om het creëren van meer woonruimte binnen de kernen. Dat heeft ook meer voordelen. Zo heeft het een positief effect op het draagvlak van voorzieningen, leefbaarheid en draagt het bij aan het openhouden van het gewaardeerde buitengebied.

De komende jaren willen we dan ook ruimte geven aan inbreiding en transformatie van bestaand vastgoed en woningen (functieverandering, optoppen, uitbouw, etc.). Ook staan we positief tegenover het splitsen van woningen wanneer de ruimtelijke kwaliteit dat toelaat. Waar en in welke mate dit gewenst is zullen we de komende jaren verder onderzoeken.

In het bijzonder liggen er kansen in het toevoegen van woningen door transformatie van het bedrijventerrein *Voldijn*, transformatie aan de randen van kantorenpark *Diepenvoorde* en in de *centrumgebieden van Aalst en Waalre*. Er liggen mogelijkheden om aantrekkelijke woonmilieus te creëren in iets hogere dichtheden. In het *centrum van Aalst* liggen ook kansen om een slimme koppeling te leggen met een goede bereikbaarheid en alternatieve mobiliteitsconcepten.

Inbreiding en transformatie stellen hoge eisen aan de stedenbouwkundige en architectonische plannen en het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast maakt de hogere dichtheid dat hier extra investeringen in klimaatadaptatie nodig zijn. Ook moet de nieuwbouw passen bij het karakter van de desbetreffende kern.

## 2. Gedifferentieerd en hoogwaardig nieuwbouwprogramma uitbreidingslocaties

Naar aanleiding van de woningbouwopgave in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) zijn er regionaal afspraken gemaakt over het versneld bouwen van woningen tot 2030. Een deel van deze extra woningbouwopgave krijgt in Waalre een plek. Dit doen we op de nu al geplande uitbreidingslocaties: Waalre Noord fase 2 en 3 en Ekenrooi-zuid. De opgave na 2030 hangt af van ontwikkelingen op de woningmarkt en nadere afspraken in regionaal verband. Uitgangspunt blijft hierbij dat we ook in de toekomst zoveel als mogelijk oplossen binnen de kernen via transformatie en waar mogelijk verdichting. Mogelijk komen hiervoor na 2030 nieuwe locaties in zicht.

Volgens de regionale afspraken richt Waalre zich op 'exclusief wonen'. Dat betekent niet in een hoog prijssegment, maar wel hoge kwaliteitseisen. Elk project moet daarbij passen binnen de Brainportprincipes. We zetten daarom in op unieke en hoogwaardige woonmilieus, passend bij het karakter van de gemeente. Binnen deze opgave geven we ook ruimte aan vernieuwende concepten. Denk daarbij aan energieneutrale en circulaire bebouwing, houtbouw, flexibele en collectieve woonvormen of unieke architectonische concepten.

## 3. Duurzame en gezonde wijken

Zoals gezegd staan we voor de uitdaging onze wijken toekomstbestendig te maken, door ze de komende jaren te verduurzamen en er een gezonde leefomgeving te creëren. Door deze opgaven samen wijkgericht op te pakken bestaat er de mogelijkheid om oplossingen te ontwikkelen die meerdere doelen dienen. Zo komt een groene, toegankelijke en beweegvriendelijke omgeving, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten niet alleen de gezondheid, maar ook klimaatadaptatie en het veiligheidsgevoel ten goede. Er liggen kansen om investeringen in duurzaamheid en infrastructuur in te zetten om te vergroenen en om het woongenot en de leefbaarheid te verbeteren. Ook beperken we zo milieuvervuiling, wat een positief effect heeft op de gezondheid.

We blijven daarom samen met de bewoners, verhuurders en onze maatschappelijke partners de komende jaren investeren in de bestaande wijken en kernen. Daarbij zullen we bij fysieke ingrepen kijken naar de bovengenoemde opgaven en de kansen die een brede benadering biedt. Dit geldt niet alleen voor het openbaar gebied, maar ook voor ontwikkelingen van initiatiefnemers. Denk aan het levensloopbestendig maken van een woning of het transformeren en opwaarderen van bestaand vastgoed.

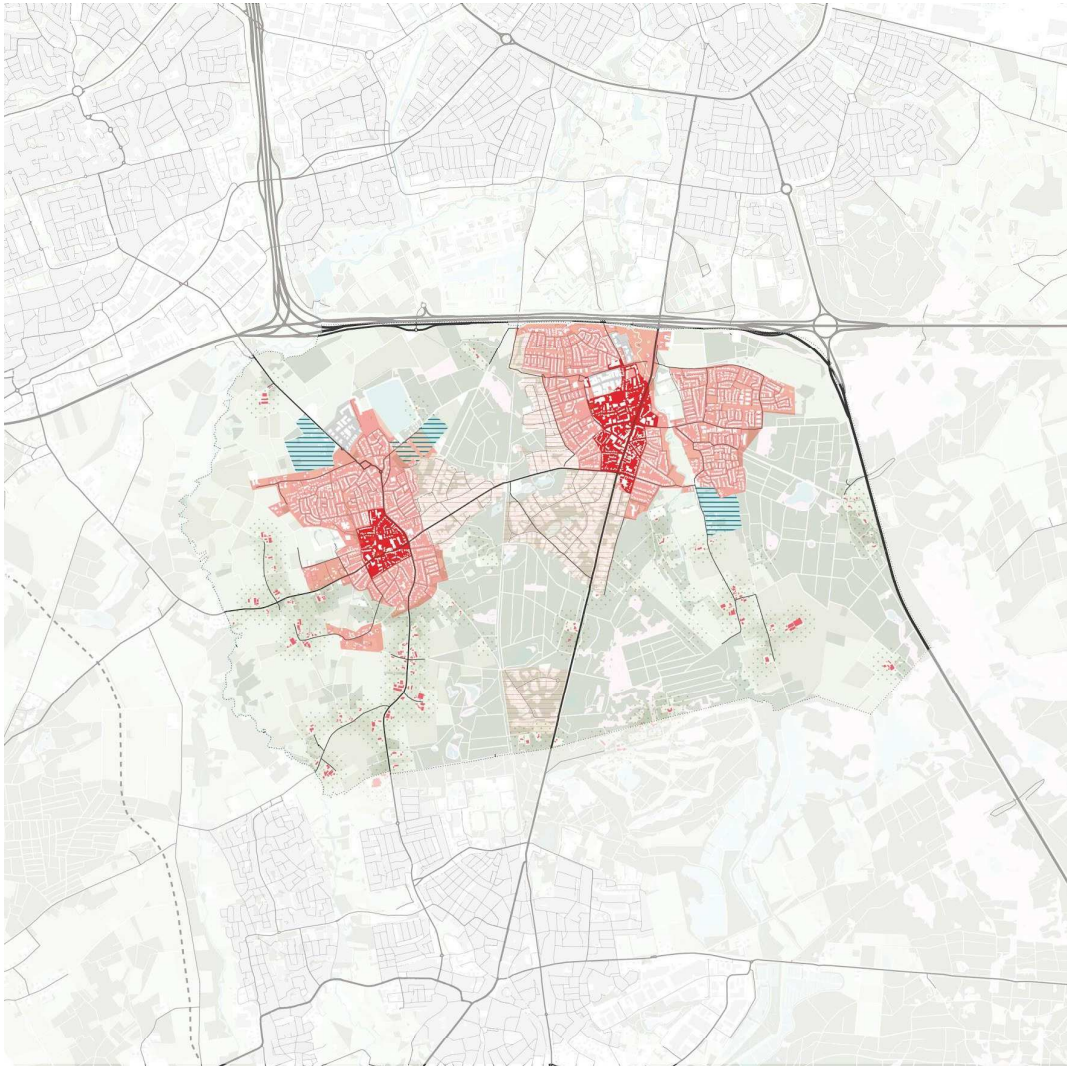
## 4. Ruimte voor kleinschalige transformatie in het buitengebied

In het *buitengebied* van Waalre wordt zowel gewerkt en gerecreëerd, als gewoond. Dit manifesteert zich op verschillende manieren en geeft gebieden hun eigen unieke karakter. Dit patchwork aan en dynamiek van ruimtelijke activiteiten geeft ons landschap de identiteit en karakter die we koesteren. Het buitengebied is daarmee nooit af en altijd in ontwikkeling. Aan de transitie willen we ook in de toekomst ruimte geven. Bijvoorbeeld door stoppende boeren mogelijkheden te bieden om nieuwe functies te accommoderen in het vastgoed en op de erven. Functies die passen bij de kwaliteit van en ontwikkelingen in het buitengebied. We willen in dergelijke gevallen gericht kijken welke invulling mogelijk is. In sommige gevallen kan vrijkomende agrarische bebouwing ook ruimte bieden voor bijvoorbeeld het kleinschalig ontwikkelen van woningen. In andere gevallen voor commerciële of maatschappelijke functies of de energietransitie.

## 5. Behoud van het karakter van de bosvilla gebieden

Met de bosvilla gebieden heeft de gemeente Waalre een uniek woonmilieu in de regio. De uitstraling van deze voor een groot deel naoorlogse gebieden staat echter onder druk. Regelmatig worden villa's herontwikkeld - vaak in grootte uitgebreid - en het groene oppervlak van de percelen verkleind. Hoewel we positief staan tegenover kwaliteitsverbetering door transformatie, willen we het huidige groene karakter behouden. De uitstraling van deze gebieden willen we zodoende beschermen.










Kernopgave 1:

## Versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige woongemeente

Omgevingsvisie Waalre  
Versie: 1.2

### Legenda

- |   |  |
|---|--|
|  | 1. Ruimte voor inbreiding en transformatie                     |
|  | 2. Hoogwaardige nieuwbouw                                      |
|  | 3. Duurzame en gezonde wijken                                  |
|  | 4. Ruimte voor kleinschalige transformatie in het buitengebied |
|  | 5. Behoud van karakter bosvilla gebied                         |

### 3. Kernopgave: Behouden en 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 struipaden 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 zal de druk op de groene leefomgeving in te toekomst naar verwachting verder toenemen. 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 overstroming 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 onze 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 klimaatadaptatieve maatregelen creëren we kansen om het groene karakter van onze gemeente te versterken.

## WAALRE IN 2040

- 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 leefomgevingen: voor iedereen is het aantrekkelijk om 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.

---

## STRATEGISCHE KEUZES

### 1. Ruimtelijke inpassing opwek en opslag duurzame energie

Als onderdeel van het Nationaal Klimaatakkoord werken we in Zuidoost Brabant samen aan een Regionale Energiestrategie (RES). De regio, en daarmee de regiogemeenten, hebben een belangrijke verantwoordelijkheid in de ruimtelijke inpassing van duurzame energie. Waalre neemt hierin haar verantwoordelijkheid door in te zetten op een mix van zon, wind en (innovatieve) warmtebronnen. We staan samen voor de opgave om duidelijke afspraken te maken over wat we gewenst vinden in Waalre en onder welke voorwaarden.

Een belangrijk onderdeel hiervan is de locatiekeuze en landschappelijke inpassing van elk van de energiebronnen, maar ook de infrastructuur voor het transport en mogelijke opslag (zowel boven- als ondergronds). Hoewel we zo veel als mogelijk inzetten op het slim inpassen van duurzame energie in de gebouwde omgeving, zal ook een deel opgewekt moeten worden in het buitengebied. In de contouren rondom bebouwing is grootschalige opwek van windenergie uitgesloten, ook in de natuur gelden restricties; de ruimte is dus schaars. Ook het grootschalig opwekken van zonne-energie kost veel ruimte. We zullen de beschikbare ruimte daarom zo goed als mogelijk moeten benutten. In de RES zijn twee zoekgebieden aangewezen als mogelijke locaties voor grootschalige opwek. Dit zijn het *Achtereind* en de *strook langs de A2* ten noorden van het Gat van Waalre. In RES verband worden deze gebieden nader onderzocht. De uitkomsten van dit onderzoek nemen wij over en vertalen we in ruimtelijk beleid.

### 2. Vergroening en verduurzaming bebouwde omgeving en bestaande wijken

De verduurzaming van de bebouwde omgeving is zoals gezegd een cruciaal onderdeel in het Klimaatakkoord. Waalre staat daarom - net als de rest van Nederland - voor de opgave om de bebouwde omgeving aardgasvrij te maken, te isoleren en duurzame energie op te wekken. Ook de betaalbaarheid van deze transformatie is daarbij een aandachtspunt; het vraagt veel investeringen in infrastructuur en de verduurzaming van woningen.

Het verduurzamen van de gebouwde omgeving vraagt om een breed palet van interventies, deels collectief en deels particulier van aard. Hierbij staan we open voor initiatieven uit de samenleving, maar zien we ook een belangrijke regisserende rol voor de gemeente weggelegd. Bijvoorbeeld in de coördinatie van beslissingen en het verschaffen van lange termijn zekerheid. In 2021 zal de

gemeente een warmtevisie ontwikkelen waarin een tijdspad wordt vastgelegd waarop wijken van het aardgas af gaan. Voor wijken waarvan de transitie vóór 2030 is gepland, moeten ook de potentiële alternatieve energie infrastructures bekend zijn. Zo kunnen we bewoners tijdig informeren en samen komen tot de meest passende en betaalbare oplossing. Ook zijn er inwoners die niet beschikken over voldoende kennis of middelen om hun eigen woning te verduurzamen. Dat geldt ook voor duurzame opwek, bijvoorbeeld op daken en infrastructuur. Voor nieuwbouw in Waalre geldt voor die tijd al dat het energieneutraal moet worden opgeleverd.

### 3. Klimaatadaptieve inrichting van de woonomgeving en het buitengebied

De gevolgen van klimaatverandering zijn per gebied verschillend. Zoals gezegd zijn de gevolgen in de *dorpscentra van Aalst en Waalre* en het *buitengebied* het grootst. Juist in die gebieden gaan we daarom de komende jaren gebiedsgericht aan de slag met klimaatadaptatie. De kern van de aanpak: minder verhard oppervlakte, meer droogtebestendig groen en ruimte voor waterberging. In de dorpscentra zullen we bij nieuwbouw, vervangingen en groot onderhoudsprojecten kiezen voor een klimaatadaptieve inrichting. Dat kan ook door het vergroenen van privaat terrein, denk aan daken en tuinen.

In het buitengebied treffen we samen met de waterschappen, terreinbeheerders en andere partners voorbereidingen voor de weersomstandigheden van 2040. We kiezen hierbij zowel voor het waarborgen van de veiligheid als het meebewegen met de nieuwe natuurlijke dynamiek. Ook passen we maatregelen toe die hand in hand gaan met een betere ruimtelijke kwaliteit. Dat vergroot het draagvlak van de maatregelen én de leefkwaliteit van onze gemeente. We gaan een aantal bossen versneld transformeren naar klimaatbestendige bossen, die ook diverser en van grotere ecologische waarde zijn. Denk ook aan het vergroten van de waterbergings- en afvoercapaciteit van de beken in combinatie met natuurontwikkeling.

### 4. Versterken natuur- en belevingswaarde beekdalen en bosgebieden

Waalre bestaat voor een belangrijk deel uit natuur, zowel Natura 2000 areaal als Natuurnetwerk Nederland. Hoewel we ons groene buitengebied ook een hoge recreatieve waarde heeft, zijn er een aantal gebieden waar natuur nadrukkelijk de belangrijkste en daarom ook randvoorwaardelijke functie is. Dit zijn het *Dommeldal* en het *Tongelreepdal*. We zullen hier in samenwerking met lokale en regionale partners de komende jaren werken aan verdere natuurontwikkeling. Belangrijk hierbij is ook de omgang met extreme regenval, hitte en droogte.

In een kleine gemeente als Waalre moeten op veel plekken functies samen gaan. Voor de gemeente willen we zowel de recreatieve mogelijkheden voor de Waalrenaren en de regio verder ontwikkelen, als ook de ecologische waarde van onze natuur behouden en waar kan versterken. We kiezen er daarom voor om in de bosgebieden op een gebalanceerde manier te ontwikkelen. Daarbij houden we de groene randen van het bebouwd gebied in tact, uitbreiding staan we hier niet toe.

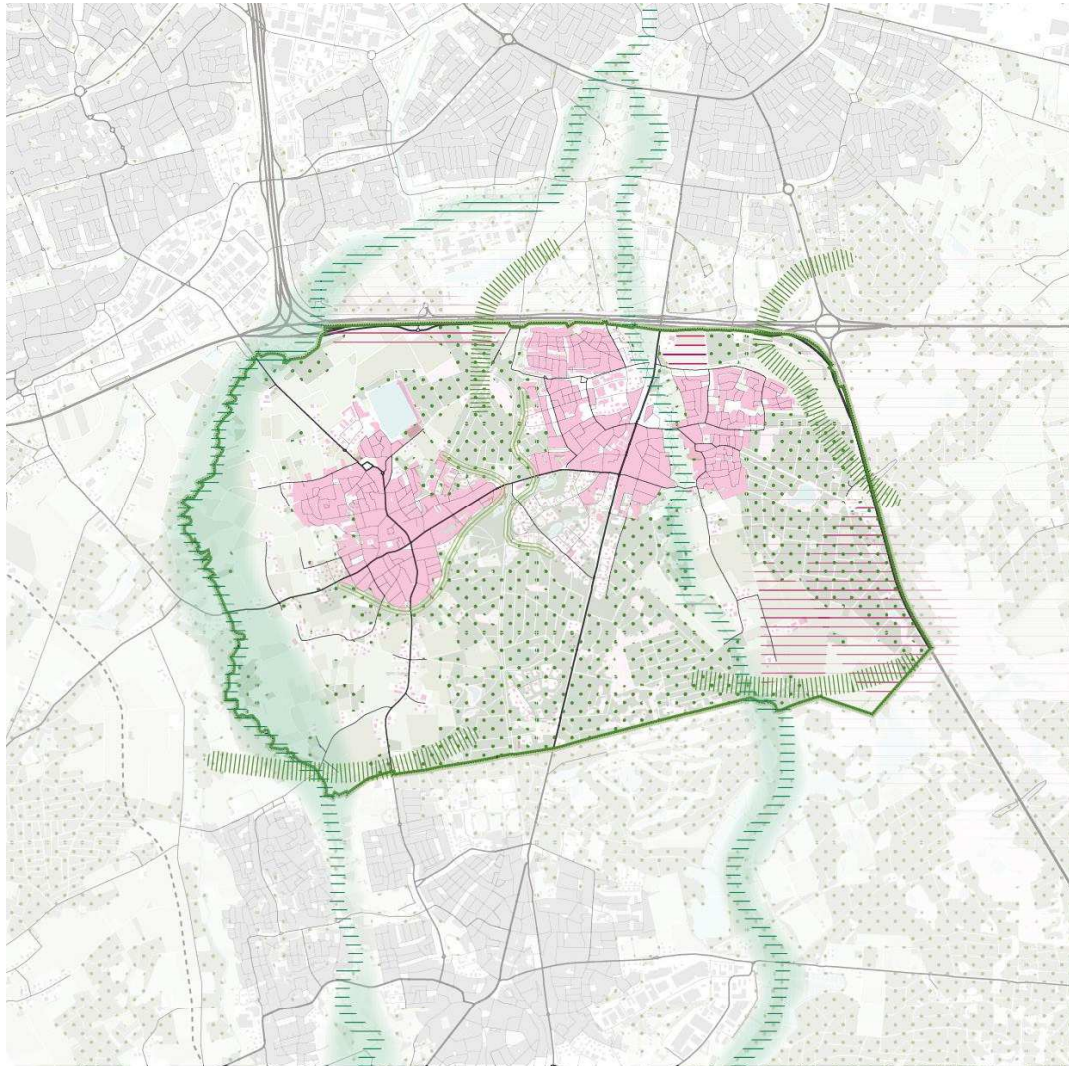
We kennen in Waalre een aantal gebieden die nu een mindere natuurwaarde hebben, maar wel recreatieve potentie; denk hierbij aan het noordelijke deel van de gemeentebossen, de westkant van Heikant, ten zuiden van de High-tech Campus, dat als uitloopgebied voor de campus en *Waalre-Noord* kan dienen en waar aan de randen kansen liggen om nieuwe functies toe te voegen. Daarnaast willen we verkennen of we afspraken kunnen maken met de *landgoedeigenaren* van Achtervoorde en Gagel & Hei over een meer publieke invulling. Ook zijn er gebieden waar nu nog

weinig natuurwaarde is, maar waar wel veel potentie is om dit te versterken. Het gaat hier vooral om het gebied rondom *Achtereind* - waar het Brabants Landschap al plannen heeft om weilanden natuurlijker in te richten - en *de Meeuwven*, rondom de Hut van Mie Pils. Hier zullen we met partners over in gesprek gaan.

## **5. Ruimte voor verbreding en verduurzaming agrarische activiteiten**

In Waalre speelt landbouw van oudsher een grote rol, maar de afgelopen decennia is de rol snel kleiner geworden. Het buitengebied wordt echter steeds drukker met diverse functies als recreatie en energie die er een plek moeten vinden. Daarbij gaan intensieve vormen van voedselproductie ten koste van het landschap, de natuur, bodemkwaliteit en volksgezondheid. Zo staan de biodiversiteitswaarden van de natura 2000 gebieden mede door stikstofdepositie onder druk. We willen de landbouw daarom in evenwicht brengen met het natuurlijk systeem.

We zetten in op de transitie naar een duurzaam en vitaal, “natuurinclusief” landbouw- en voedselsysteem, gebaseerd op gesloten kringlopen. Op een zo klein mogelijke schaal qua tijd en ruimte. We stimuleren een sterkere gerichtheid van de landbouw op regionale markten. Een belangrijk element daarbij is de verbreding; we faciliteren ontwikkelingen als zorgboerderijen, recreatieve activiteiten en accommodaties, het leveren van natuurdiensten en de opwek van duurzame energie.





Kernopgave 2:

## Behouden en versterken van het groene karakter

Omgevingsvisie Waalre  
Versie: 1.2

### Legenda

- |   |  |
|---|--|
|  | 1. Zoekgebieden duurzame energie                                       |
|  | 2. Vergroening en verduurzaming bebouwde omgeving en bestaande wijken  |
|  | 3. Klimaatadaptieve inrichting van de woonomgeving en het buitengebied |
|  | 4. Versterken en natuur- en belevingswaarde:                           |
|  | • Beekdalen  |
|  | • Bosgebieden  |
|  | • Natuurlijke verbindingzones  |
|  | • Duurzame kernrandzones   |
|  | 5. Ruimte voor verbreding en verduurzaming agrarische activiteiten     |

#### 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* 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. Voor de werklocatie De Voldijn kiezen we voor transformatie naar wonen op lange termijn. Ekenrooi-Noord is de nieuwe alternatieve werklocatie voor hoogwaardige lokale bedrijvigheid.

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.

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 fiets en hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) 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.
  - 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 wijde 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 hoogwaardige woongemeente.
- 

## STRATEGISCHE KEUZES

### 1. Investeren in toekomstbestendige werklocaties

Met name MKB bedrijven vormen een belangrijke motor van de Waalrese economie. Ook in de toekomst willen we ruimte bieden voor ontwikkeling en innovatie. Voor lokale bedrijvigheid en kleinschalig ondernemerschap zoals start-ups zien we toekomst in onze gemeente. We willen deze bedrijvigheid zo veel als mogelijk clusteren op de bestaande werklocaties. Bij bedrijventerrein 't Broek zien we uitbreidingsmogelijkheden aan de noordzijde, conform de Structuurvisie 2013. Daarnaast behouden we de mogelijkheid voor de ontwikkeling van de 'overloop' locatie van de High Tech Campus (4,5 ha) tegen de snelweg. Locatie *Ekenrooi Noord*, eveneens opgenomen in de Structuurvisie 2013, zien we als nieuwe hoogwaardige en duurzame werklocatie. Deze werklocatie vormt het alternatief voor lokale ondernemers op onder meer werklocatie De Voldijn.

Hierbij is het van belang dat de huidige werklocaties de dynamiek en kwaliteit kunnen bieden waar ondernemers naar op zoek zijn. Daar komt bij dat de energie en klimaatopgave maakt dat ook hier de komende jaren veel vastgoed gerevitaliseerd en verduurzaamd moet worden. Zo gaan bedrijventerreinen een belangrijke rol spelen in het opwekken van zonne-energie. Waar dit niet kan en er leegstand optreedt zien we mogelijkheden voor transformatie. Hiervan is sprake aan de rand van Kantorenpark *Diepenvoorde*. Voor het bedrijventerrein de *Voldijn*, dat omsloten ligt door woonwijken, voorzien wij op langere termijn een transformatie naar wonen. Daardoor ontstaat een groot inbreidingsgebied voor de woningbouwopgave na 2030. Het alternatief voor deze werklocatie is de te ontwikkelen werklocatie Ekenrooi-Noord. Gelegen aan de rand van het dorp tegen de A2. Randvoorwaardelijk voor de transformatie van het gehele bedrijventerrein Voldijn is de ontwikkeling van het lokale bedrijventerrein Ekenrooi-Noord en visa versa. We willen namelijk ruimte blijven bieden aan lokale bedrijvigheid, ten behoeve van een vitale gemeente.

Daarnaast onderzoeken we of - binnen de ambitie om in de gemeente Waalre ruimte te bieden aan kleinschalig, creatief en hoogwaardig werk - het buitengebied een rol kan spelen. Op dit moment



kijken we of het Dommeldal plek kan bieden aan enkele flexibele, digitaal verbonden werkplekken in de natuur.

## 2. Verbeteren multimodale bereikbaarheid

De afgelopen jaren is er al veel geïnvesteerd in de regionale en Waalrese infrastructuur. In het hoofdwegennet bijvoorbeeld, waar de *N69* door een omlegging niet meer door het *centrum van Aalst* gaat lopen. Met als gevolg dat de straat opnieuw wordt ingericht voor trager verkeer en de leefbaarheid en verkeersveiligheid in Aalst sterk vooruit gaat. Hierop aansluitend wordt met de Visie Vitaal Dorpshart Aalst 2.0 het centrum versterkt. Toch ligt de belangrijkste uitdaging niet in de autobereikbaarheid maar die van de fiets en het openbaar vervoer. Modaliteiten die een steeds belangrijker onderdeel uitmaken van de mobiliteitsmix. We willen dit ook naar de toekomst toe verder faciliteren en stimuleren, zodat het een reëel alternatief is voor de (elektrische) auto.

We kiezen in Waalre - in samenspraak met de regio - daarom voor het versterken van duurzame bereikbaarheid door middel van hoogwaardig openbaar vervoer in combinatie met mobiliteitshubs in het *centrum van Aalst* en op de *rand van de A2* en de toekomstige uitbreiding van de *High Tech Campus* en door middel van snelfietsroutes. De fiets is, mede door de aanleg van de fietsroute naar de High Tech Campus, een steeds populairder vervoersmiddel voor forenzen. We willen het fietsnetwerk daarom ook tussen Waalre en Aalst en de andere grote werklocaties in de regio versterken. Gelijktijdig past bij het vergroten van de mogelijke alternatieven voor de auto en de trend van minder autobezit in de compacte dorpscentra van Aalst en Waalre-dorp een lagere parkeernormering voor transformatie en inbreidingsprojecten die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Een belangrijke ingreep is bovendien de afwaardering van de *Eindhovenseweg* en de inrichting voor langzaam verkeer en hoogwaardig openbaar vervoer. Daarop aansluitend moet de overstap tussen het openbaar vervoer en andere modaliteiten makkelijk zijn en moeten de belangrijkste (werk)locaties in en aan de rand van onze gemeente goed bereikbaar zijn per fiets.

## 3. Compacte en diverse dopsharten

De *centra van Waalre en Aalst* zijn de belangrijkste voorzieningencentra voor de gemeente. Met de snel veranderende economie is er zonder clustering en samenwerking onvoldoende toekomstperspectief voor alle huidige winkels en winkelstraten. We kiezen daarom, conform de vastgestelde centrumvisies, voor compacte dorpscentra door het stap voor stap beperken en clusteren van de detailhandel. Ook kiezen we voor meer gemengde centra. Waar dat gezien de ruimtelijke kwaliteit wenselijk en mogelijk is, worden meer functies toegestaan. Denk hierbij aan wonen, kleinschalige sport- of horecavoorzieningen. Ook hebben de centra een belangrijke functie als ontmoetingsplek die we verder willen versterken bij het opnieuw inrichten van de openbare ruimte.

## 4. Toegankelijke sport- en buurtvoorzieningen

We kiezen voor toegankelijke voorzieningen zodat iedereen dicht bij huis kan sporten, zorg kan genieten en elkaar kan ontmoeten. We clusteren deze voorzieningen in en nabij de centra van Waalre (*het Klooster*) en Aalst (*t' Hazzo*), het *Huis van Waalre* en in Ekenrooi (*de Pracht*). De woonbehoefte wordt daarbij gekoppeld aan de nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen,

zodat wijken levensloopbestendig worden. Dit betekent dat woningen voor ouderen dichtbij voorzieningen worden gerealiseerd. Zorgvoorzieningen kunnen andersom ook worden opengesteld voor de buurt zoals bij 't Laar het geval is.

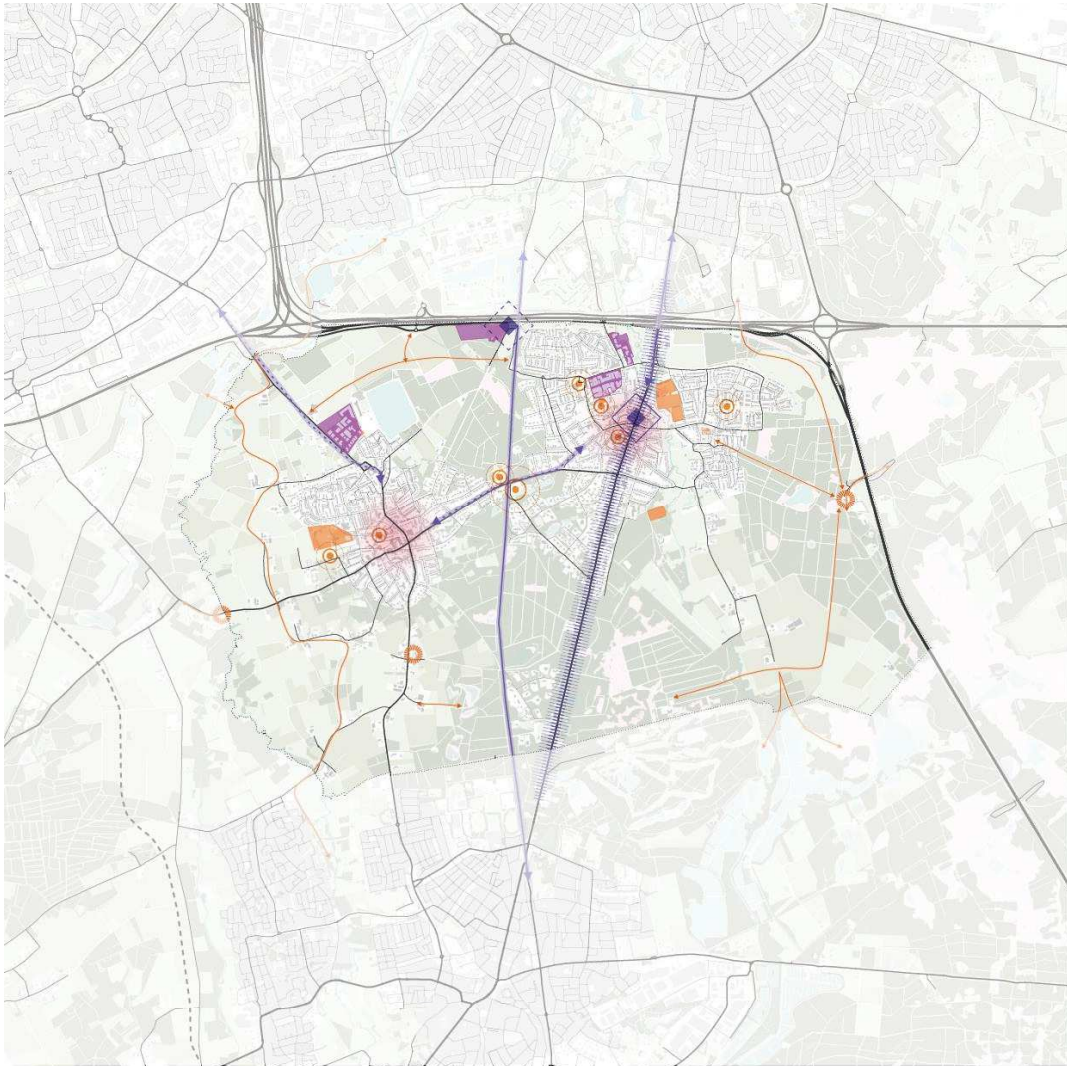
Belangrijk hierbij - en voor de gezondheid van iedere inwoner - is ook de nabijheid van sportvoorzieningen. Door de vergrijzing en de opkomst van andere sporten loopt het ledenaantal van een deel van de verenigingen terug. We staan daarom open voor het slim combineren van de huidige sportvoorzieningen op één locatie. De mogelijkheden hiervoor zullen we verder verkennen met de sportverenigingen.

## 5. Versterken recreatieve infrastructuur

Centraal staat dat Waalre een hoogwaardige en vitale woongemeente is en wil blijven. Bij dit vertrekpunt zijn juist de recreatieve voorzieningen in Waalre van belang. Het primaire doel is om de recreatieve aantrekkelijkheid van Waalre voor haar eigen inwoners en regio-inwoners te verbeteren en als ondergeschikte afgeleide daarvan meer bezoekers (regio-inwoners en toeristen) naar Waalre te trekken. De verbetering van de recreatieve aantrekkelijkheid heeft een positieve invloed op de vitaliteit van onze inwoners en overige bezoekers en kan leiden tot meer bestedingen en groei van de werkgelegenheid van de lokale economie.

Hiervoor is het allereerst van belang dat de (regionale)recreant weet wat de gemeente te bieden heeft. We werken daarom in SGE verband aan een regionale strategie voor cultuurmarketing. Ook kiezen we voor het versterken van de Waalrese recreatieve infrastructuur en voorzieningen. Op dit moment beschikken we 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. Het uitgangspunt is daarom in kwaliteit te vergroten, maar waar het kan de fijnmazigheid te verkleinen. Zo gaan we aan de slag met de aanleg van recreatieve wandel en fietsroutes in het buitengebied en de bossen. Specifiek in de *Noordrand van Waalre* en het *Achtereind*.

Ook faciliteren we de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen aan de routes. Denk daarbij aan kleinschalige horeca, toiletfaciliteiten, mogelijkheid tot overnachting en het parkeren van de auto of fiets. Dit clusteren we bij zogenaamde recreatiepoorten. Kansrijke locaties vanwege de al aanwezige voorzieningen en bereikbaarheid zijn de *Hut van Mie Pils* en het *Brabants Genot*.



Kernopgave 3:

## Werken aan een vitale gemeente

Omgevingsvisie Waalre  
Versie: 1.2

### Legenda

-  1. Toekomstbestendige werklocaties
-  2. Verbeteren multimodale bereikbaarheid: HOV
-  Mobiliteitshubs
-  (Te realiseren) snelfietspaden
-  3. Compacte en diverse dorpskernen
-  4. Toegankelijke buurtvoorzieningen  
Sportvoorzieningen
-  5. Versterken recreatieve infrastructuur:  
Recreatiepoorten  
Recreatief netwerk