

# Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerp omgevingsplan gemeente Waalre – wijziging ‘Centrum-wonen’

## **Inleiding**

Het ontwerp van het omgevingsplan gemeente Waalre, wijziging ‘Centrum-wonen’ heeft in de periode van 9 oktober tot en met 19 november 2024 ter inzage gelegen conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Binnen de hierboven genoemde periode zijn drie zienswijzen binnengekomen. In de voorliggende nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen gaan wij in op de zienswijzen die zijn ingediend en de ambtelijke wijzigingen die zijn doorgevoerd met betrekking tot de wijziging van het omgevingsplan Waalre voor het onderdeel ‘Centrum – wonen’.

# Zienswijze 1: de wens om een extra garage mogelijk te maken

## Inhoud zienswijze

De indiener verzoekt om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken. Indiener wil een extra garage bouwen op perceel AAL01-C-394, maar de huidige bestemming staat dit in de weg. Hij stelt voor om de bestemming van perceel AAL01-C-394 te wijzigen naar de functie 'Verkeer' met de functieaanduiding 'Garage' in het nieuwe omgevingsplan zodat hij daar een garagebox kan realiseren.

## Inhoudelijke reactie

De zienswijze richt zich niet op een fout in het omgevingsplan, maar bevat een verzoek om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken. Indiener wenst namelijk een extra garage te realiseren op een stuk onbebouwde grond, wat eerder behoorde bij het bedrijf van de burens. Het perceel waar indiener de extra garage wil realiseren heeft de bestemming 'bedrijf'. Omdat er geen bouwvlak ligt op het perceel is het niet mogelijk om het perceel te bebouwen. Meneer heeft op zijn eigen perceel al meer dan het maximaal aantal m<sup>2</sup> bebouwd, waardoor er ook geen vergunningsvrije mogelijkheden meer zijn. Voor het realiseren van een nieuwe garage zal derhalve een planologische procedure doorlopen dienen te worden met bijbehorende onderzoeken en onderbouwingen. De benodigde onderzoeken en de onderbouwing voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)<sup>1</sup> ontbreken. Hierdoor ontbreekt de grondslag om medewerking te verlenen aan dit initiatief. Daarnaast is de wijziging van het omgevingsplan Centrum-wonen gericht op een zo veel mogelijk beleidsneutrale overgang en consoliderend van aard. Het omgevingsplan is niet bedoeld om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

## Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard. De gevraagde ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd binnen de huidige kaders van het omgevingsplan. Wel kan de bedrijfsbestemming die op een deel van het perceel van indiener ligt omgezet worden in de functie 'wonen', wat overeenkomstig is aan het huidige gebruik. Zoals aangegeven aan de indiener zal dit meegenomen worden als ambtelijke wijziging. Indiener kan daarnaast een afzonderlijk verzoek indienen voor het bouwen van een extra garage.

---

<sup>1</sup> De ETFAL is een belangrijk criterium onder de Omgevingswet. Het zorgt ervoor dat functies op een evenwichtige manier aan locaties worden toegewezen, zodat er een goede balans is tussen verschillende activiteiten en de fysieke leefomgeving.

## Zienswijze 2: Zienswijze provincie Noord-Brabant

### Inhoud zienswijze

De provincie Noord Brabant geeft aan dat er een prima ontwerp voorgelegd is onder het gesternte van de Omgevingswet en conform de daarbij behorende nieuwe inhoudsvereisten en digitale standaarden. Op twee kleine punten wordt verzocht om aanvulling.

- De instructieregels ten aanzien van Grootschalige logistiek (artikel 5.56a) en Grondwaterverontreiniging (artikelen onder paragraaf 5.2.2) zijn niet (geheel) overgenomen
- Er is (waarschijnlijk per abuis) een gebiedsaanwijzing ‘Wonen’ toegekend aan een klein gedeelte wat ligt in landelijk gebied, buiten het besluitgebied van deze wijziging van het omgevingsplan. Dit moet worden aangepast.

### Inhoudelijke reactie

De gemeente is het eens met de voorgestelde aanpassingen. De gemeente past de begrenzing van het plan aan, zodat in het plan enkel stedelijk gebied wordt opgenomen. De instructieregel voor grootschalige logistiek wordt aangepast.

### Conclusie

De reactie van de provincie geeft aanleiding tot aanpassingen in het omgevingsplan. Deze aanpassingen zullen conform provinciaal advies worden overgenomen.

## Zienswijze 3

### Inhoud zienswijze

Indiener wenst een verduidelijking en aanvulling met betrekking tot de artikelen die gaan over mantelzorg, waarbij specifiek naar artikelen wordt verwezen en een voorstel wordt gedaan voor verduidelijking en ook gevraagd wordt om de pre-mantelzorgwoning mee te nemen. Tevens bestaat volgens de indiener onduidelijkheid met betrekking tot de regelgeving met betrekking tot hemelwaterafvoer in de ontwerp wijziging van het omgevingsplan centrum-wonen en de vigerende hemelwaterverordening van de gemeente.

### Inhoudelijke reactie

De recente vaststelling van de beleidsregel ‘betere benutting bestaande woningvoorraad gemeente Waalre’ geeft uitvoering aan de wens van de gemeenteraad om mantelzorgwoningen in een eerdere levensfase toe te staan, de zogenaamde pre-mantelzorgwoningen. Ook blijkt onduidelijkheid te bestaan in de regels over het toegestaan gebruik en het verboden gebruik ten behoeve van mantelzorg. Deze zaken geven aanleiding tot aanpassingen in het omgevingsplan.

Bij invoering van de Omgevingswet is geregeld dat de hemelwaterverordening (en diverse andere regelgeving) van toepassing blijft naast het omgevingsplan. Dat dit kan leiden tot onduidelijkheid is herkenbaar. Daarom heeft de gemeente Waalre gekozen om zo snel mogelijk tot een gemeente-dekkend omgevingsplan te komen en niet te wachten tot 2032. De gemeente kan echter niet alle regelgeving in een keer opnemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. De hemelwaterverordening zal in de volgende wijziging van het omgevingsplan worden meegenomen en blijft ondertussen van rechtswege van toepassing.

### Conclusie

De reactie van indiener geeft aanleiding tot aanpassen van het omgevingsplan.

- Artikel 4.32 wordt aangepast, hier wordt het woord ‘bestaand’ verwijderd.
- Er wordt een nieuw artikel toegevoegd wat (pre-)mantelzorg met vergunning mogelijk maakt met een dynamische verwijzing naar de beleidsregel ‘beter benutten bestaande woningvoorraad gemeente Waalre’.
- Artikel 4.36a wordt aangepast, hierbij wordt de uitzondering voor tijdelijk gebruik als (pre-)mantelzorgwoning toegevoegd.
- In de artikelsgewijze toelichting wordt opgenomen dat er nog regels gelden naast het omgevingsplan.

## Ambtelijke wijzigingen

- De bebouwingscontour houtkap en de bebouwingscontour geur zijn op advies van de ODZOB voor de hele gemeente opgenomen.
- De begrenzing van ‘Supermarkt’ in het centrum van Aalst was te ruim en is aangepast.
- In de horecaregels zaten enkele fouten in de koppeling tussen geometrie en regels. Deze zijn hersteld.
- Met het oog op een toename van de geluidbelasting is een regel opgenomen dat het aantal bedrijven binnen het gebied met functie bedrijf niet mag toenemen.
- Op advies van de ODZOB zijn bij de functie ‘bedrijf’ m.e.r.-plichtige activiteiten waarvoor een vergunningplicht geldt op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving uitgesloten<sup>2</sup>.
- Binnen de functie ‘maatschappelijk’ zijn culturele functies mogelijk gemaakt.
- Aan de Leesakker is de maatschappelijke functie aangepast aan feitelijke situatie.
- Er is een verwijzing opgenomen naar de website voor beeldkwaliteitplannen: [www.waalre.nl/welstand](http://www.waalre.nl/welstand)
- De geometrie van de archeologische waarden is aangepast aan de meest recente beleidskaart.
- Heuvelstraat 27 is als gevolg van het instorten als gemeentelijk monument geschrapt.
- In de algemene bouwregels is opgenomen dat de Hemelwaterverordening van toepassing is.
- Het bestemmingsplan Klaprooslaan-Tolliuslaan was niet helemaal goed verwerkt, dit is aangepast.
- Het bestemmingsplan Molenstraat 9-11 was niet geheel correct verwerkt. Ook is de begrenzing van het Rijksmonument aan de Markt hier aangepast conform de nieuwe situatie.
- De vergunde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) voor woningen aan Michiel de Ruyterstraat 99 is opgenomen.
- Op perceel Akkerstraat 22 is de functie wonen toegevoegd aangezien hier een vergunning voor Wonen is verleend
- Het bedrijfspand Molenstraat 5-7 had per abuis de functie wonen gekregen, dit is hersteld.
- Het pand Molenstraat 8 is omgezet naar de functies wonen en maatschappelijk
- Diverse ondergeschikte tekstuele verbeteringen.

---

<sup>2</sup> Hiermee worden bedrijfsactiviteiten die ernstige milieuhinder veroorzaken uitgesloten. Voor reeds bestaande bedrijven geldt overgangsrecht.