



Omgevingsplan gemeente Waalre

Nota van uitgangspunten: 'Bebouwde kom'

dd: 4 september 2025
Definitief

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel.....	4
1.2	Relaties met andere projecten	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Algemene uitgangspunten omgevingsplan Waalre	7
2.1	Structuur van het omgevingsplan	7
2.2	Doelstellingen & kaders.....	8
2.2.1	Kernopgaven en doelen vanuit de Omgevingsvisie Waalre 2040.....	8
2.2.2	Algemene doelen vanuit de Omgevingswet	9
2.2.3	Instructieregels en voorbeschermingsregels	10
2.2.4	Instructieregels Rijk	10
2.2.5	Instructieregels Provincie	10
2.2.6	Voorbeschermingsregels Provincie	11
2.2.7	Bestaande regelgeving.....	12
2.2.8	Bruidsschat.....	12
2.2.9	Gemeentelijke verordeningen	13
2.2.10	Waterschapsverordening	14
3	Eerste wijziging omgevingsplan ‘Centrum Wonen’	15
3.1	Specifieke doelstellingen vanuit de Omgevingsvisie Waalre 2040	15
3.2	Regels over gebruik.....	17
3.2.1	Algemene regels rondom gebruik (functie overstijgend)	17
3.2.2	Wonen	17
3.2.3	Centrum functies (detailhandel, horeca, wonen, kantoren, dienstverlening, maatschappelijk etc.).....	18
3.2.4	Maatschappelijke functies	19
3.2.5	Bedrijfsactiviteiten	20
3.2.6	Verkeer en parkeren.....	20
3.2.7	Water, groen en duurzaamheid	21
3.3	Regels over Bouwactiviteiten	22
3.3.1	Algemene uitgangspunten regels over bouwen	22
3.3.2	Uitgangspunten voor ‘Centrum Wonen’	22
3.4	Aanlegactiviteiten	23
3.5	Milieubelastende activiteiten.....	23
3.6	Toepasbare regels.....	24
4	Tweede wijziging omgevingsplan ‘Bebouwde kom’	25

4.1	Specifieke doelstellingen vanuit de Omgevingsvisie Waalre 2040	25
4.2	Regels over gebruik.....	28
4.2.1	Algemene regels rondom gebruik (functie overstijgend)	28
4.2.2	Wonen	28
4.2.3	Kantoren & bedrijven	29
4.2.4	Maatschappelijk & Sport.....	29
4.2.5	Evenemententerrein	30
4.2.6	Verkeer en parkeren.....	30
4.2.7	Bos, natuur & NNB	30
4.2.8	Water, groen en duurzaamheid	31
4.3	Regels over Bouwactiviteiten	32
4.3.1	Algemene uitgangspunten regels over bouwen	32
4.3.2	Uitgangspunten voor 'Bebouwde kom'	32
4.4	Aanlegactiviteiten & Kapactiviteiten.....	33
4.5	Milieubelastende activiteiten	33
4.6	Toepasbare regels	34
5	Participatie	35
6	Bijlagen.....	36
	Bijlage 1: Inhoudsopgave nieuw deel Omgevingsplan (Centrum -Wonen & Bebouwde kom)....	36
	Bijlage 2: Instructieregels Rijk	38
	Bijlage 3: Instructieregels Omgevingsverordening Noord Brabant	40
	Bijlage 4: Functiegebieden in het omgevingsplan 'Centrum Wonen'	41
	Bijlage 5: Functiegebieden in het omgevingsplan, wijziging 'Bebouwde kom'	49

1 Inleiding

Voor de lezer: de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de eerste herziening van het omgevingsplan is op 27 februari 2024 door de gemeenteraad van Waalre vastgesteld. Op basis van die NvU zijn de regelingen van de gebieden 'Centrum – Wonen' in Waalre en Aalst omgezet naar het definitieve deel van het omgevingsplan. Die herziening is op 25 maart 2025 door de gemeenteraad vastgesteld.

De nu voorliggende NvU betreft een aanvulling op de eerste NvU en gaat over het tweede deel van de herziening van het omgevingsplan: 'Bebouwde kom'. Voor de overzichtelijkheid is de tekst van de oorspronkelijke NvU grijs gemaakt, de aanvullingen in zwart hebben betrekking op het tweede deel.

1.1 Aanleiding en doel

Met de komst van de Omgevingswet verdwijnt het bestemmingsplan als instrument en wordt vervangen door het omgevingsplan. In het omgevingsplan neemt de gemeente regels op over de fysieke leefomgeving. Het omgevingsplan vervangt niet alleen het bestemmingsplan. Ook sommige gemeentelijke verordeningen zullen opgaan in het omgevingsplan. Daarnaast zal het omgevingsplan regels bevatten over nieuwe onderwerpen, die voorheen nog niet door de gemeente werden geregeld. De belangrijkste daarvan betreft milieu. Het omgevingsplan zal bijvoorbeeld regels bevatten over geluid en bodemkwaliteit.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten gemeenten een omgevingsplan opstellen, dat de regels over de fysieke leefomgeving bevat. Anders dan bij bestemmingsplannen, zal voor elke gemeente één omgevingsplan gelden, dat het gehele grondgebied bestrijkt.

De gemeente Waalre streeft ernaar om in 2026 een omgevingsplan conform de Omgevingswet te hebben vastgesteld dat het gehele grondgebied van de gemeente omvat. Daarbij zijn in het Plan van Aanpak twee subdoelen gedefinieerd:

1. een zo gebruiksvriendelijk mogelijk document op te leveren, waarbij we voor een groot deel afhankelijk zijn van de digitale ontsluiting via het digitaal stelsel Omgevingswet (DSO). Onder gebruiksvriendelijk verstaan we: makkelijk raadpleegbaar met overzichtelijke hoofdstukken, duidelijke regelgeving, duidelijke verbeeldingen en ook werkbaar voor onze ambtenaren
2. het doorvoeren van deregulering waar mogelijk en wenselijk om ruimtelijke procedures te verkorten en meer maatwerk toe te passen zodat ook aangesloten wordt bij de Waalrese manier van 'werken vanuit de bedoeling'.

1.2 Relaties met andere projecten

Het omgevingsplan is afhankelijk van de vaststelling van de Omgevingsvisie. Hoe concreter de ambities in de Omgevingsvisie zijn vastgelegd, hoe makkelijker het is om deze juridisch door te vertalen.

Het opstellen van het omgevingsplan is verder afhankelijk van het DSO en de landelijke voorziening waarin alles kan worden ingevoerd. De voorbereiding van het omgevingsplan voor Waalre vindt plaats in fases. De vetgedrukte fases worden afgerond met een herkenbaar tussenproduct dat samenhangt met een of meer bouwstenen van het omgevingsplan. Er wordt daarbij aan meerdere fases tegelijkertijd gewerkt.

Ook kent het opstellen van het omgevingsplan een relatie met het project om beleid- en regelgeving Omgevingswet-proof te maken. Dit loopt separaat aan het opstellen van het omgevingsplan.

De volgende fases worden onderscheiden:

Fase 1	Basis op orde: Nota van uitgangspunten
Fase 2	Besluiten gemeenteraad
Fase 3	Structuur omgevingsplan
Fase 4	Processen op orde
Fase 5	Oefenen met DSO
Fase 6	Kennissessies
Fase 7	Opstellen communicatieplan
Fase 8 a	Opstellen omgevingsplan deel 1 Centrumgebieden Waalre en Aalst incl. participatietraject
Fase 8b	Opstellen omgevingsplan deel 2 Bebouwde kom incl. participatietraject
Fase 8c	Opstellen omgevingsplan deel 3 Agrarisch buitengebied en natuur incl. participatietraject
Fase 8d	Opnemen resterende bruidsschat regels en verordeningen

1.3 Leeswijzer

Deze nota vormt de afsluiting van fase 1: het vastleggen van de inhoudelijke uitgangspunten voor het omgevingsplan Waalre, 1^e wijziging 'Centrum Wonen'.

In de nota van uitgangspunten worden de keuzes vastgelegd op basis waarvan het omgevingsplan kan worden gemaakt. Deze keuzes betreffen o.a.:

1. Keuzes over welke zaken we willen (blijven) regelen en welke niet.
2. Keuzes over de manier waarop we zaken gaan regelen. Dit kan bijvoorbeeld met of zonder een vergunningsplicht.

De volgende vragen hebben centraal gestaan bij het opstellen van de nota van uitgangspunten:

1. Wat willen we regelen?

2. Wat moeten we regelen?
3. Hoe gaan we dit regelen?

In de volgende hoofdstukken wordt hier verder op ingegaan. Daarbij zijn in hoofdstuk 2 de algemene uitgangspunten opgenomen voor het gehele omgevingsplan en wordt in de hoofdstukken daarna verder ingezoomd op de uitgangspunten voor het deelgebied 'Centrum Wonen' en het deelgebied 'Bebouwde kom'.

De nota van uitgangspunten zal steeds worden aangevuld als een nieuw deelgebied wordt vertaald naar het omgevingsplan.

2 Algemene uitgangspunten omgevingsplan Waalre

Het omgevingsplan van Waalre wordt gebiedsgewijs opgebouwd, waarbij de deelgebieden van de Omgevingsvisie Waalre als basis dienen voor de begrenzing. Bevindingen kunnen direct worden verwerkt in het omgevingsplan. Omdat dit helemaal nieuw is, komt er veel bij kijken:

- er moeten keuzes worden gemaakt over structuur en opbouw;
- er moet kennis worden gemaakt met nieuwe wijzen van regels stellen op het vlak van de fysieke leefomgeving;
- het plan heeft een bredere reikwijdte (milieu, verordeningen, gezondheid) dan we gewend zijn en ook daarbij zijn keuzes over vorm en inhoud aan de orde;
- er wordt gewerkt met nieuwe software;
- er moet gewerkt worden met nieuwe procedures en nieuwe manieren van samenwerking binnen de organisatie en met partijen daarbuiten.

Deze nieuwe elementen zullen in het begin veel tijd en aandacht vragen van de betrokken medewerkers, veel meer dan bij een ('doorsnee') bestemmingsplan.

2.1 Structuur van het omgevingsplan

Het omgevingsplan is een nieuw instrument. Het vervangt gemeentelijke bestemmingsplannen en sommige gemeentelijke verordeningen en bevat nieuwe regels over onderwerpen die de gemeente nog niet eerder heeft hoeven regelen. Dit leidt tot de vraag hoe het omgevingsplan van Waalre er straks uit ziet: welke regels stelt de gemeente? Daarnaast komt met dit nieuwe instrument ook een nieuwe vormgeving. Er is geen landelijke standaard voor opbouw en structuur van het omgevingsplan. Ook hier is dus een vraag aan de orde: hoe zien de gemeentelijke regels eruit, en hoe zijn die onderling geordend? Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen de structuur van de regels en de inhoud van de regels.

De structuur van het omgevingsplan van Waalre is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Het omgevingsplan is gebruiksvriendelijk voor zowel de lezer als de maker. Dit wil zeggen makkelijk raadpleegbaar met overzichtelijke hoofdstukken, duidelijke regelgeving, duidelijke verbeeldingen en ook werkbaar voor onze ambtenaren. Juridisch taalgebruik wordt zo veel mogelijk voorkomen.
- We vinden het wel niet opnieuw uit: we maken slim gebruik van voorbeelden van anderen
- Regels worden waar mogelijk maar één keer opgenomen in het plan en niet in ieder hoofdstuk herhaald.
- Het plan is machine leesbaar én mens leesbaar, ook wanneer men geen gebruik maakt van filtering in het DSO

In bijlage 1 is een eerste opzet opgenomen van de structuur van het omgevingsplan. Werkenderwijs zal deze echter nog veranderen om zo goed mogelijk te voldoen aan de doelen van de gemeente.

2.2 Doelstellingen & kaders

Bij het opstellen van het omgevingsplan gelden diverse doelstellingen en kaders vanuit de verschillende overheden. Deze worden hierna kort beschreven. In de volgende hoofdstukken komen deze in meer detail terug.

2.2.1 Kernopgaven en doelen vanuit de Omgevingsvisie Waalre 2040

Naast de kaders vanuit bestaande wet- en regelgeving zijn in de 'Omgevingsvisie Waalre 2040, de groene huiskamer van de Brainport regio' de belangrijkste kwaliteiten, ambities en kernopgaven voor de gemeente Waalre vastgelegd.

De Omgevingsvisie Waalre 2040 bevat 3 kernopgaven, 10 ruimtelijke keuzes en 3 algemene doelen op gebied van milieu, gezondheid en veiligheid. Deze worden hieronder kort beschreven.

De Omgevingsvisie Waalre 2040 kent daarnaast ook nog doelen behorende bij de gebiedsopgaven. Deze worden in hoofdstuk 3 verder concreet vertaald in de opgaven per deelgebied die een plek moeten krijgen in het omgevingsplan.

Kernopgaven Omgevingsvisie Waalre 2040:

- I. Versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige woongemeente door te werken aan een toegankelijke woningmarkt en het creëren van een gezonde en duurzame woonomgeving.
- II. Behouden en versterken van het groene karakter door slimme, integrale en gebiedsgerichte strategieën.
- III. Werken aan een vitale gemeente door verduurzaming en het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande werklocaties, behoud van ondernemerschap en arbeidsplaatsen, behoud van het voorzieningenniveau en inzetten op duurzame bereikbaarheid.

Om deze kernwaarden te kunnen bereiken zijn de volgende strategische ruimtelijke keuzes gemaakt:

- 1) Inzet op compacte, meer gemengde en multifunctionele centrumgebieden.
- 2) Realiseren van toekomstbestendige werklocaties door revitalisering en transformatie op bestaande plekken, de realisatie van de HTC-zuid en Ekenrooi Noord als hoogwaardig, duurzaam en groen bedrijventerrein.
- 3) Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties.
- 4) Duurzame en gezonde wijken door de inzet op groene, toegankelijke en beweegvriendelijke omgevingen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, inzet op duurzaam en klimaatadaptief bouwen, inzet op renovatie en aanpassingen van bestaande bouw en infrastructuur, bereikbare en inclusieve voorzieningen, gemeenschapshuizen en sportvoorzieningen.
- 5) Behoud en bescherming van het karaktervolle bosvillagegebied.
- 6) Transitie van het agrarisch gebied waarbij wordt ingezet op de transitie naar een duurzaam en vitaal, "natuurinclusief" landbouw- en voedselsysteem, gebaseerd op gesloten kringlopen. En waarbij ook kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied worden gefaciliteerd en ook gekeken wordt naar een kleinschalige creatieve hoogwaardige werkplekken in het groen.

- 7) Robuust en divers natuurnetwerk, waarbij ingezet wordt op klimaatadaptatie en verdere natuurontwikkeling in de beekdalen en een robuuster en meer divers natuurnetwerk in bos & heidegebied.
- 8) Versterken van het recreatieve netwerk door de aanleg van recreatieve wandel- en fietsroute in het buitengebied en de bossen, specifiek in de Noordrand van Waalre-dorp en het Achtereind, het faciliteren van de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen aan de recreatieve routes en het versterken van de recreatieve potentie van delen met minder natuurwaarde en het openstellen van landgoederen.
- 9) Ruimte voor duurzame energie moet met name ingepast worden in bebouwd gebied, met uitzondering van één zonnepark in het buitengebied.
- 10) Inzet op multimodale bereikbaarheid door het verder faciliteren en stimuleren van fiets en ov met snelfietsroutes en een HOV-verbinding Eindhoven-Valkenswaard, zodat deze een reëel alternatief bieden voor de (elektrische) auto.

Voor de gehele gemeente gelden verder de volgende algemene doelen op het gebied van milieu, gezondheid en veiligheid:

- 1) Werken aan een veilig, duurzaam en schoon bodem- en watersysteem.
- 2) Streven naar een zo veilig en schoon mogelijke leefomgeving als het gaat om luchtkwaliteit, geluidshinder en externe veiligheid.
- 3) Bij ruimtelijke ontwikkelingen staat een veilige fysieke leefomgeving voorop met de 7 kernwaarden van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost als uitgangspunt.

De kernopgaven, strategische ruimtelijke keuzes en doelen op het gebied van milieu, gezondheid en veiligheid zijn in de Omgevingsvisie Waalre 2040 door vertaald naar een gebiedsgerichte aanpak. Daarbij worden de volgende gebieden onderscheiden:

- Centrum wonen
- Woonwijken
- Bosvillagebieden
- Werklocaties
- Agrarische buitengebieden natuurgebieden

De Omgevingsvisie Waalre 2040 biedt daarmee de basis voor het gebiedsgericht opstellen van het omgevingsplan voor Waalre. Gestart wordt met het vullen van het eerste deel van het omgevingsplan met de 'Centrum Wonen' gebieden. **Dit wordt nu vervolgd door het tweede deel, 'Bebouwde kom'.** In hoofdstuk 3 en 4 worden deze gebiedsgerichte opgaven verder concreet door vertaald naar regels die een plek moeten krijgen in het omgevingsplan.

2.2.2 Algemene doelen vanuit de Omgevingswet

De algemene maatschappelijke doelen van de Omgevingswet zijn genoemd in artikel 1.3 van de Omgevingswet. Hierin staat dat de Omgevingswet, met het oog op duurzame ontwikkeling, is gericht op het in onderlinge samenhang:

1. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.

De Omgevingswet heeft als afgeleide van deze doelstellingen vier belangrijke verbeterdoelen:

- 1) het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het Omgevingsrecht;
- 2) het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- 3) het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
- 4) het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

De instructieregels van Rijk en Provincie (zie hierna), die worden vertaald in het omgevingsplan, geven al invulling aan deze algemene doelen. Bij deze doorvertaling wordt aangesloten bij de Handreikingen van de GGD en de Veiligheidsregio, het advies van de ODZOB en de Waterschapsverordening van waterschap de Dommel.

2.2.3 Instructieregels en voorbeschermingsregels

Er zijn drie soorten instructieregels, namelijk 'betrekken bij', 'rekening houden met' en 'in acht nemen'. De eerste twee geven gemeenten ruimte voor eigen overwegingen. De laatste - 'in acht nemen' - is dwingend.

2.2.4 Instructieregels Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructies voor gemeenten om in het omgevingsplan aandacht te besteden aan diverse onderwerpen. Op het gebied van ruimte en bouwen gaat het om instructies over de onderwerpen, zoals aangegeven in bijlage 2.

Voor veel onderwerpen geldt dat er in de bruidsschat al is voorzien in regels. In dat geval wordt in eerste instantie teruggevallen op de bruidsschat (zie ook paragraaf 2.2.4).

In de volgende hoofdstukken wordt nader ingegaan op de instructieregels die relevant zijn voor het plangebied van het eerste omgevingsplan.

2.2.5 Instructieregels Provincie

In de provinciale omgevingsverordening van Noord-Brabant zijn instructieregels opgenomen voor de volgende thema's:

Afdeling 5.1 Algemeen

Afdeling 5.2 Basis op orde

Afdeling 5.3 Klimaat

Afdeling 5.4 Duurzame energie

Afdeling 5.5 Ontwikkeling van stedelijke functies en mobiliteit

Afdeling 5.6 Vitaal platteland

Voor het deelgebied 'Centrum Wonen' en het deelgebied 'Bebouwde kom' zijn de relevante provinciale instructieregels opgenomen in bijlage 3.

De instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening die op de 'Centrum wonen' en 'Bebouwde kom' gebieden van toepassing zijn, zijn algemeen van aard en nopen niet tot nadere afwegingen voor vertaling in het Omgevingsplan voor het deelgebied 'Centrum Wonen' en het deelgebied 'Bebouwde kom'. Bij nieuwe ontwikkelingen en bij transformatieprojecten zal aangetoond moeten worden hoe wordt omgegaan met deze instructieregels.

Het betreft instructieregels over:

- Evenredige toedeling van functies en activiteiten (goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, lagenbenadering, meerwaardecreatie)
- Grondwaterverontreiniging
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Geluid langs provinciale weg
- Bescherming van ecologische waarden in het Natuur Netwerk Brabant.
- Behoud en herstel van watersystemen
- Duurzame stedelijke ontwikkeling.
- Aanleg windturbines in Stedelijk gebied.

Het omgevingsplan wordt opgesteld in lijn met deze instructieregels. Daarnaast heeft de provincie een voorbereidingsbesluit genomen wat tegelijk met de Omgevingswet in werking treedt. De regels hiervan zullen worden verwerkt in het omgevingsplan.

Voor het centrumgebied van Aalst geldt ook dat dit (deels) gelegen is in Grondwaterbeschermingsgebied. Daarbinnen gelden vanuit de provinciale verordening extra algemene direct werkende regels voor:

- Bescherming van de kwaliteit van het grondwater en de bodem.

Deze algemene direct werkende regels hoeven niet vertaald te worden in het omgevingsplan. Uitgangspunt is immers 'geen dubbele regelgeving'. De provincie heeft bovendien bewust gekozen zelf uitvoering aan de bescherming van deze gebieden te geven. Het is wellicht wel goed om het bestaan van deze regels in de toelichting of onderbouwing van het plan op te nemen. Vanuit de instructieregels wordt in ieder geval gevraagd om de grondwaterbeschermingsgebieden op de verbeelding op te nemen.

2.2.6 Voorbeschermingsregels Provincie

Naast instructieregels heeft de provincie op 20 november 2023 een voorbereidingsbesluit genomen om een gat in de regelgeving voor landbouw, grondwaterverontreiniging en

grootschalige logistiek te voorkomen. Deze voorbeschermingsregels worden op 1 januari 2024 automatisch toegevoegd aan het omgevingsplan van Waalre en dienen in het omgevingsplan te worden verwerkt.

2.2.7 Bestaande regelgeving

Naast nieuw beleid en regelgeving op grond van de Omgevingswet, zijn ook bestaande regels en rechten relevant. Uitgangspunt is om regels uit bestemmingsplannen en verordeningen zoveel mogelijk beleidsneutraal om te zetten. Beleidsneutraal betekent hier:

1. maatvoeringen blijven zoveel mogelijk gelijk, maar:
 - Wel worden de regels en definities uit verschillende bestemmingen/bestemmingsplannen zo veel mogelijk gelijkgetrokken;
 - Naast bestaande maten voor goothoogte ook maatvoering voor nokhoogtes/bouwhoogte opgenomen in het plan.
2. de benodigde toestemmingen blijven zo veel mogelijk gelijk. De functies die nu zijn toegestaan, zijn dat straks ook. Als nu een vergunning nodig is, is dat straks ook nog zo, maar:
 - Op enkele plekken zal toestemming gevraagd worden om een functie aan te passen (bijvoorbeeld het schrappen van detailhandel waar dit nu niet plaatsvindt). Dit wordt alleen gedaan als eigenaren geen bezwaar hebben;
 - De activiteit 'vrije beroepen' wordt geschrapt omdat deze definitie vaag is en tot onwenselijke situaties kan leiden;
 - De regels voor beroep/bedrijf aan huis worden verduidelijkt;
 - Binnenplanse afwijkingen worden omgezet in binnenplanse vergunningen;
 - Horeca wordt overal vergunningplichtig.
3. de kruimelgevallenregeling komt te vervallen. Dit worden na inwerkingtreding buitenplanse vergunningen, maar:
 - Veel voorkomende kruimelvergunningen worden binnenplans geregeld (met een vergunning), zodat het traject ongeveer gelijk blijft zoals het nu is.
4. de formulering van regels wordt waar nodig verbeterd, zodat het begrijpelijker wordt wat er staat.

In de hiernavolgende hoofdstukken wordt aangegeven of en hoe bestaande regelgeving voor het centrum is vertaald naar het omgevingsplan.

2.2.8 Bruidsschat

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de gemeente een tijdelijk omgevingsplan. Dit omgevingsplan bevat in Hoofdstuk 22 de 'Bruidsschat'. Het betreft een verzameling bestaande rijksregels die onder de Omgevingswet op gemeentelijk niveau gesteld kunnen worden. Om een gat in de regelgeving in de overgangsfase te voorkomen, wordt bij wijze van overgangsrecht deze Bruidsschat toegevoegd aan het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente. Omzetting van de Bruidsschat naar het nieuwe omgevingsplan is niet direct verplicht. Deze omzetting moet uiterlijk in 2032 geschieden.

Voor de Bruidsschat wordt een apart besluit voorbereid om afscheid te kunnen nemen van regels uit de Bruidsschat die niet van toepassing zijn op de gemeente Waalre. Er komt daarbij een verbodsbepaling voor alle activiteiten die niet in het omgevingsplan zijn opgenomen.

Bij het invullen van de regels voor de 1^e wijziging van het omgevingsplan 'Centrum Wonen' worden delen van de Bruidsschat omgezet naar het nieuwe omgevingsplan. Redenen om regels om te zetten zijn

- Het integreren van bruidsschatregels met regels uit het omgevingsplan draagt bij aan de leesbaarheid en vindbaarheid. Dit betreft bijvoorbeeld de regels over vergunningsvrij bouwen die samenhangen met de bouwregels uit het omgevingsplan.
- Regels komen nu voor in zowel de Bruidsschat als in verordeningen en verschillen inhoudelijk. Denk bijvoorbeeld aan regels over (geluid van) festiviteiten.
- Regels zijn niet in overeenstemming met de instructieregels uit het besluit kwaliteit leefomgeving en dit kan leiden tot onduidelijkheid over vergunningverlening.

Bij het invullen van de regels voor het tweede deelgebied 'Bebouwde kom' worden de volgende regels uit de bruidsschat omgezet:

- Afdeling 22.1: Artikel 22.2 en 22.3 (overgangsrecht voor monumenten en dorpsgezichten)
- Afdeling 22.2: Activiteiten met betrekking tot bouwwerken, open erven en terreinen
- Afdeling 22.5: Enkele aanvraagvereisten en voorschriften

Daarnaast kan een apart beslispoint worden opgenomen om een deel van de Bruidsschatregels te schrappen of het werkingsgebied te verkleinen voor de gemeente Waalre, waarmee het omgevingsplan compacter beter leesbaar wordt.

2.2.9 Gemeentelijke verordeningen

Gemeentelijke regels uit bestaande lokale verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving kunnen een plek krijgen in het omgevingsplan. Voor sommige regels is dat verplicht, voor andere regels bestaat hierbij keuzevrijheid. Voor de regels die verplicht in het omgevingsplan opgenomen moeten worden, heeft de gemeente tot 2032 de tijd. De gemeente Waalre kiest ervoor deze regels nog niet direct allemaal te betrekken bij de voorbereiding van het eerste wijzigingsbesluit omgevingsplan.

Een regel uit een verordening moet verhuizen naar het omgevingsplan als die:

- een onderdeel van de fysieke leefomgeving wijzigt
- verplicht in het omgevingsplan moet staan vanwege een instructie of instructieregels
- geldt als maatwerkregel op een voorschrift van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven welke onderdelen van verordeningen in het wijzigingsbesluit omgevingsplan 'Centrum Wonen' en het wijzigingsbesluit omgevingsplan 'Bebouwde kom' worden meegenomen.

2.2.10 Waterschapsverordening

In de Waterschapsverordening van Waterschap de Dommel zijn veel regels opgenomen ter bescherming van kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater en ter bescherming van dijken. Deze regels zijn direct bindend voor burgers en worden daarom niet nogmaals opgenomen in het omgevingsplan. Op onderdelen zijn de regels uit de gemeentelijke verordening strenger dan de Waterschapsverordening. In deze gevallen worden de gemeentelijke regels opgenomen in het omgevingsplan.

3 Eerste wijziging omgevingsplan ‘Centrum Wonen’

Het eerste wijzigingsbesluit omgevingsplan wordt gemaakt voor de twee centrumgebieden Waalre-dorp en Aalst, de Centrum Wonen gebieden. Dit gebied is zo gekozen omdat het enerzijds overzichtelijk is (niet te groot) en anderzijds divers (het bevat veel functies en activiteiten waardoor regels over een zo groot mogelijke reikwijdte van het omgevingsplan opgesteld moeten worden). Tevens zorgen we op deze manier voor een eerlijk juridisch speelveld voor de inwoners en ondernemers in de centra binnen onze gemeente (we sluiten hiermee onbedoelde verschillen tussen de regelgeving voor het centrum van Aalst en het centrum van Waalre uit). En mogelijk kunnen nog een aantal ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Door een relatief klein, maar veelzijdig, plan op te stellen kan heel gericht, op een gecontroleerde manier, voor het eerst worden kennis gemaakt met alles wat nieuw is aan een planprocedure. Bevindingen kunnen direct worden verwerkt in het omgevingsplan. Omdat dit helemaal nieuw is, komt er veel bij kijken:

- er moeten keuzes worden gemaakt over structuur en opbouw;
- er moet kennis worden opgedaan met nieuwe wijzen van regels stellen op het vlak van de fysieke leefomgeving;
- het plan heeft een bredere reikwijdte (milieu, verordeningen, gezondheid) dan we gewend zijn en ook daarbij zijn keuzes over vorm en inhoud aan de orde;
- er wordt gewerkt met nieuwe software;
- er moet gewerkt worden met nieuwe procedures en nieuwe manieren van samenwerking binnen de organisatie en met partijen daarbuiten.

Deze nieuwe elementen zullen in het begin veel tijd en aandacht vragen van de betrokken medewerkers, veel meer dan bij een (‘doorsnee’) bestemmingsplan.

3.1 Specifieke doelstellingen vanuit de Omgevingsvisie Waalre 2040

In de Omgevingsvisie Waalre 2040 zijn naast de 3 kernopgaven, 10 ruimtelijke keuzes en 3 algemene doelen op gebied van milieu, gezondheid en veiligheid een aantal specifieke gebiedsopgaven benoemd welke in de regels voor het centrum een plek moeten krijgen. Deze gebiedsopgaven voor het deelgebied ‘Centrum Wonen’ zijn:

- Toevoegen van kleinere betaalbare woningen/appartementen voor starters, jonge huishoudens en senioren door nieuwbouw & transformatie.
- Meer ruimte voor woningsplitsing met behoud van ruimtelijke kwaliteit.
- Compacte centra met clustering van voorzieningen.
- Stimuleren van transformatie bij leegstand.
- Inzet op een meer klimaatadaptieve openbare ruimte (meer ruimte voor groen en waterberging, minder / andere soort verharding).
- Stimuleren van groene daken en tuinen.

- Stimuleren van goede bereikbaarheid per fiets, te voet en voor openbaar vervoer.
- Stimuleren van mobiliteitsconcepten bij transformatie en nieuwbouw.
- Realiseren van een mobiliteitshub tenminste in het centrum van Aalst.
- Hanteren van lagere parkeernormen in het centrum bij transformatie- en nieuwbouwprojecten.
- Behoud van waardevolle stedenbouwkundige structuren en bouwen in overeenstemming met de geldende Beeldkwaliteitsplannen.
- Realisatie van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte die ontmoeten stimuleert.
- Beschermen en versterken van cultuurhistorisch waardevolle plekken en gebouwen.

De kernopgaven, ruimtelijke keuzes, algemene doelen op het gebied van milieu, gezondheid en veiligheid en de gebiedsopgaven uit de Omgevingsvisie Waalre 2040 worden hieronder nader aangevuld en uitgewerkt in regelgeving die een plek moet krijgen in het omgevingsplan.

Kaartjes centrumgebieden van het eerste omgevingsplan Centrum - Wonen



3.2 Regels over gebruik

3.2.1 Algemene regels rondom gebruik (functie overstijgend)

In het omgevingsplan worden alle regels over gebruik bij elkaar gezet. Daarbij worden eerst algemene regels opgenomen en daarna regels die voor een specifieke gebruiksactiviteit gelden.

Algemene regels zijn bijvoorbeeld regels over functies die overal zijn toegestaan zoals water, groen, en extensief recreatief medegebruik. Maar ook regels over verboden gebruik zoals opslag, stallen van kampeermiddelen op de weg zijn opgenomen. Deze regels zullen over het algemeen gelden voor het gehele gemeentelijk grondgebied.

In de paragrafen hierna worden de functiespecifieke regels verder besproken. In bijlage 4 is op diverse kaarten aangegeven waar welke functie wordt toegestaan in het omgevingsplan.

3.2.2 Wonen

Ten aanzien van wonen in het deelgebied 'Centrum Wonen' zijn de volgende opgaven uit de Omgevingsvisie van belang:

Kernopgave 1: Versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige woongemeente	Centraal wonen in de centrumgebieden met ruimte voor inbreiding en transformatie
✓ Kleinere en betaalbare woningen voor starters, jonge huishoudens en senioren toevoegen.	Normen voor percentage sociale koop en huur opnemen in omgevingsplan of verwijzing naar beleidsregel (mede afhankelijk van Rijksbeleid).
✓ Toestaan splitsing van woningen met behoud van ruimtelijke kwaliteit.	✓ Via vergunning mogelijk maken ✓ In combinatie met lagere parkeernormen. ✓ En met minimale maatvoering om te kleine woningen te voorkomen. ➔ Beleidsregel woningsplitsing & kamerverhuur.

Er zal voor deze onderwerpen nog afzonderlijk beleid worden opgesteld wat na besluitvorming verwerkt kan worden in het omgevingsplan.

Wonen wordt toegestaan op de locaties waar dit op basis van de bestemmingsplannen en reeds vergunde situaties dit ook al is toegestaan. Deze gebieden zijn opgenomen in de kaarten in bijlage 4. Ook de opgenomen tuinbestemmingen, die dienen om het open karakter te behouden, worden vertaald naar een passende regeling in het omgevingsplan. Op enkele locaties is wonen alleen toegestaan op de verdieping. Daarnaast spelen op diverse locaties plannen voor de bouw van nieuwe woningen. Als deze plannen concreet genoeg zijn, worden deze meegenomen in het omgevingsplan voor 'Centrum Wonen'.

Aanvullende regels op basis van instructieregels rijk en provincie

1. Toelaten van geluidgevoelige gebouwen bij wegen of industrieterreinen. De regels over toelaten van geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied zijn hetzelfde, of het nu gaat om een geluidaandachtsgebied van een lokale weg of een (provinciale) weg met geluidproductieplafonds.
1. Rondom de wegen (>30km/u) geldt een geluidaandachtsgebied. Het is het gebied waarbinnen het geluid, modelmatig gezien, boven standaardwaarden uit kan komen.
2. Nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogen in een geluidaandachtsgebied worden toegelaten als in het concrete geval wordt voldaan aan standaardwaarden, of aan de voorwaarden voor het toelaten van hogere waarden. Voor tijdelijke gebouwen gelden minder regels.

Aanvullingen op basis van de bruidsschat, beleid en verordeningen

1. Vanuit de bruidsschat wordt de regelgeving voor (vergunningsvrij) bouwen in de nieuwe structuur verplaatst.
2. Vanuit lokaal beleid & regelgeving worden regels opgenomen met betrekking tot kamerverhuur, woningsplitsing, duurzame nieuwbouw en het aanbrengen van m2 groen per nieuwe woning (dit laatste vloeit voort uit het Verstedelijkingsakkoord SGE).
3. De regels voor beroep/bedrijf aan huis worden verduidelijkt.
4. Vrije beroepen wordt als activiteit geschrapt omdat dit een onduidelijk begrip is welke in de huidige bestemmingsplannen ook niet is opgenomen in de begrippen.

3.2.3 Centrum functies (detailhandel, horeca, wonen, kantoren, dienstverlening, maatschappelijk etc.)

De doelstellingen uit de Omgevingsvisie leiden ook tot keuzes over de regels voor centrumfuncties. In bestemmingsplan Waalre (2013) staan vier verschillende centrumbestemmingen en in het bestemmingsplan Aalst (2013) staat er één. Voorgesteld wordt in het omgevingsplan deze regelingen meer te uniformeren.

De belangrijkste doelen die met de regels van het omgevingsplan worden nagestreefd zijn:

✓ Inzetten op compacte centra door de clustering van voorzieningen.	De centrum-bestemming verdwijnt. In het omgevingsplan wordt per functie aangegeven waar deze is toegestaan. In het centrum liggen verschillende functies over elkaar (zie kaarten in bijlage 4). De clustering blijft daarmee bestaan.
✓ Stimuleren verandering bij langdurige leegstand en multifunctioneel gebruik.	Flexibiliteit borgen (onder voorwaarden) voor functieverandering. Hiervoor is het wellicht nodig om hogere geluidsnormen toe te staan. Dit wordt nader uitgewerkt bij het opstellen van het omgevingsplan.
✓ Horeca in centrum alleen nog met vergunning toestaan.	In een deel van de centrumbestemmingen is horeca (categorie 1 en 2) planologisch rechtstreeks toegestaan en

	in andere delen geldt hiervoor een binnenplanse vergunningplicht. Voor horeca zijn nu wel altijd andere vergunningen nodig: milieuvergunning, terrasvergunning, brandveiligheidsvergunning en een vergunning in het kader van de Alcoholwet. Omdat horeca een functie is met een grotere kans op overlast voor bijvoorbeeld omwonenden is het eenduidiger hiervoor altijd een binnenplanse vergunningplicht op te nemen. Zo kan altijd getoetst worden op aspecten als geluid, verkeer en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor bestaande situaties geldt het overgangsrecht en verandert er niets.
✓ Evenemententerreinen opnemen	In het omgevingsplan worden regels over evenemententerreinen opgenomen. Dit betreft een integratie van regels uit verordeningen, de bruidsschat en de bestemmingsplannen samen met de vertaling van nieuwe inzichten uit de nog op te stellen evenementenvisie- en beleid. Deze visie en beleid zijn nog niet gereed waardoor deze regels waarschijnlijk in een later plan zullen worden meegenomen. De regels dienen hierbij aan te sluiten bij de instructieregels uit het BKL.

Aanvullingen op basis van de bruidsschat, beleid en verordeningen

1. Mogelijk hogere geluidsnormen toestaan in centrumgebieden.
2. Onderdelen van de APV toevoegen in de regels
3. Een dynamische verwijzing naar het evenementenbeleid + locaties opnemen in geometrie (waarschijnlijk pas in een volgend plan).

3.2.4 Maatschappelijke functies

Binnen de centra zijn diverse maatschappelijke functies aanwezig. Binnen de huidige bestemming Maatschappelijk vallen functies als onderwijs, medische praktijken, kinderopvang, kerken, buurthuizen en sporthallen. Aan deze functies wordt in het omgevingsplan ook een functie maatschappelijk toegekend. Een functiewijziging van de ene naar de andere maatschappelijke functie kan invloed hebben op omgevingsaspecten als verkeer en parkeren en geluid. Voor parkeren en geluid worden in het omgevingsplan regels opgesteld. Deze regels gaan echter niet over bijvoorbeeld stemgeluid. Bij de verdere uitwerking van de planregels wordt bekeken of het nodig is om functiewijzigingen naar bijvoorbeeld een school of kinderdagverblijf te koppelen aan een vergunningplicht.

3.2.5 Bedrijfsactiviteiten

De bestaande rechten van bedrijven worden vertaald naar regels in het omgevingsplan.

De specifieke (milieu)regels uit de bruidsschat ten behoeve van bedrijfsactiviteiten worden in principe nog niet meegenomen bij de 1^e wijziging van het omgevingsplan voor deelgebied 'Centrum Wonen'. Hiervoor zal dan nog getoetst moeten worden aan de Bruidsschat in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

3.2.6 Verkeer en parkeren

De Omgevingsvisie benoemt voor 'Centrum Wonen' de volgende doelen ten aanzien van verkeer en parkeren:

✓ Streven naar goede bereikbaarheid vooral per fiets, te voet en (hoogwaardig) openbaar vervoer. Bij de herinrichting van de Eindhovenseweg is hier bijzondere aandacht voor.	Geen specifieke punten.
✓ Bij nieuwbouw of verandering van woningen vragen we om alternatieve vervoersmogelijkheden actief aan te bieden.	In de beleidsregel parkeren staan mogelijkheden ten aanzien van de reductie van autoparkeerplaatsen genoemd.
✓ Realisatie van een overstappunt (mobiliteitshub) tenminste in het centrum van Aalst (overstappunt elektrische fiets – HOV).	Als hier nadere regels voor nodig zijn worden deze opgenomen.
✓ We gebruiken een lagere parkeernorm bij transformatie- en inbreidingsprojecten.	We nemen een dynamische verwijzing naar de beleidsregel parkeren op.
✓ De parkeernorm in het centrum voor wonen en andere activiteiten gaat omlaag waar dit kan.	We nemen een dynamische verwijzing naar de beleidsregel parkeren op.

Voor de hele gemeente is parkeerbeleid ontwikkeld dat als beleidsregel wordt gekoppeld aan de regels van het omgevingsplan. Hierin worden ook nieuwe onderwerpen zoals deelmobiliteit (auto's, scooter en fietsen), parkeren bij oplaadpunten en parkeren rondom scholen meegenomen.

Aanvullende regels op basis van instructieregels Rijk en provincie

1. Lokale wegen zonder geluidproductieplafonds
 1. Specifieke geluidregels gelden voor lokale wegen, exclusief 'woonerven', met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 voertuigen per etmaal jaargemiddeld. Er moet nog precies worden nagegaan op welke weg(en) in Waalre dit betrekking heeft.
 2. Bij aanleg of wijziging van zo'n lokale weg moet worden voldaan aan standaardwaarden, of aan de voorwaarden voor het toelaten van hogere waarden.

Aanvullingen op basis van de bruidsschat, beleid en verordeningen

1. In het omgevingsplan wordt een dynamische verwijzing opgenomen naar het gemeentelijke parkeerbeleid. Mogelijk kunnen ook de verschillende deelgebieden voor parkeren inzichtelijk gemaakt worden op de kaart als extra informatie.

2. Bekeken moet worden hoe het laadpalenbeleid kan landen in het omgevingsplan.

3.2.7 Water, groen en duurzaamheid

Het omgevingsplan zal regels bevatten die erop gericht zijn bestaand water en groen te behouden en beschermen. Daarnaast bevat de Omgevingsvisie voor water, groen en duurzaamheid doelstellingen die mede door middel van het omgevingsplan bereikt kunnen worden. Deze zijn hierna opgenomen.

✓ Klimaatadaptief inrichten van de openbare ruimte in: minder verhard oppervlak, meer droogtebestendig groen en ruimte voor waterberging.	• Programma Water Riolering en Klimaat 2023-2027 (vastgesteld dec 2022). • Watercompensatie bij toename verhard oppervlak (voor zover niet geregeld in Waterschapsverordening) is geregeld in de Hemelwaterverordening (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-512516.html). De regels voor verplicht afkoppelen worden opgenomen en gekoppeld aan de gebiedsaanwijzingen waarop is besloten. • In het verstedelijkingsakkoord SGE is vastgelegd dat per nieuwe woning 8m2 groen gerealiseerd moet worden. Deze verplichting zal worden vertaald in regels in het omgevingsplan. • Mogelijk in openbare ruimte minimaal % groen en water opnemen in de regels.
✓ Stimuleren vergroening van daken en tuinen.	Er wordt nog verder uitgewerkt hoe hier regels aan kunnen worden gekoppeld in het omgevingsplan. Als dit leidt tot nieuwe regels zullen deze eerst ter besluitvorming worden voorgelegd.
✓ We zorgen voor een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte die bewegen en ontmoeting stimuleert.	De inrichting van de openbare ruimte wordt niet geregeld in het omgevingsplan. Er wordt een nieuwe Leidraad inrichting openbare ruimte opgesteld het komende jaar, ten behoeve van uitvoering. Het omgevingsplan wordt zo opgesteld dat voorzieningen die beweging stimuleren niet worden belemmerd.
✓ Water- en bodem sturend	Mogelijk volgens nieuwe instructieregels vanuit provincie en Rijk, welke zullen worden opgenomen.

Aanvullingen op basis van de bruidsschat, beleid en verordeningen

1. In de wijziging omgevingsplan 'Centrum Wonen' worden de regels die bepaald zijn in de hemelwaterverordening van de gemeente Waalre opgenomen.

3.3 Regels over Bouwactiviteiten

3.3.1 Algemene uitgangspunten regels over bouwen

De bouwregels in het omgevingsplan worden opgebouwd op basis van de volgende algemene uitgangspunten:

- De regels voor bouwen zijn voor de hele gemeente zoveel mogelijk hetzelfde.
- Verschillen tussen gebieden worden zoveel mogelijk gemaakt via begrenzingen op de kaart. Zo worden bouwvlakken opgenomen en wordt door middel van het opnemen van verschillende omgevingsnormen duidelijk welke maatvoering is toegestaan. Daarnaast kan de maatvoering (bijvoorbeeld aantal m² bijgebouw) afhankelijk worden gesteld van de perceelsgrote. Verschillen worden alleen overgenomen als er een duidelijke aanleiding is voor deze verschillen op grond van de locatie, het gebiedstype of de aanwezige functie.
- De regels ten aanzien van vergunningsvrij bouwen (die nu nog in het Besluit omgevingsrecht staan en straks als onderdeel van de Bruidsschat in het tijdelijk omgevingsplan staan) worden, omwille van de leesbaarheid, geïntegreerd in de bouwregels die uit bestemmingsplannen worden overgenomen.
- De meest verleende kruimelgevallen, zoals beperkte afwijkingen van bouwhoogte of bouwvlak worden overgenomen als binnenplanse omgevingsvergunning. Hiermee wordt het eenvoudiger om bijvoorbeeld een vergunning te verkrijgen voor isolatiemaatregelen t.b.v. de energie- en warmtetransitie.
- In de bruidsschat is ook een heel aantal regels opgenomen met betrekking tot bouwen zoals regels over rooilijnen, bebouwing en straatpeil, regels over aansluiting op distributienetten en bereikbaarheid voor hulpdiensten. Deze regels worden voorlopig beleidsneutraal overgenomen.
- De bruidsschatregels leggen ook de koppeling met Welstandsbeleid (beleidsregel) en de nieuwe Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. In het eerste omgevingsplan wordt deze verwijzing naar het welstandsbeleid behouden. We nemen in het omgevingsplan de verschillende welstandsgebieden op zodat duidelijker is welke welstandsregels van toepassing zijn.
- Waar dit nu nog niet is gedaan wordt een maximale bouwhoogte toegevoegd.

3.3.2 Uitgangspunten voor 'Centrum Wonen'

Zoals hierboven aangegeven blijven de bouwregels zoveel mogelijk gelijk voor de gehele gemeente. Voor 'Centrum Wonen' zijn er een aantal bijzonderheden op basis van beleid en de bestaande situatie:

- Bij inbreiding moeten (waar mogelijk) waardevolle stedenbouwkundige structuren en kwaliteiten behouden blijven. Uitgangspunt is een hoogwaardige architectuur passend bij het karakter van de dorpskern, in overeenstemming met de beeldkwaliteitsplannen voor de centra. Welstandsregels zijn in de bruidsschat al met een verwijzing naar de Welstandnota gekoppeld aan het omgevingsplan. Deze verwijzing blijft in stand. Ook wordt verwezen naar de relevante beeldkwaliteitsplannen.

3.4 Aanlegactiviteiten

In bestemmingsplannen zijn veel regels opgenomen die gaan over aanlegactiviteiten. Dit betreft op hoofdlijnen:

- Regels over het verstoren van de bodem. Deze regels dienen voor het beschermen van archeologische waarden, leidingen en waterhuishouding. De grondwaterbeschermingsgebieden worden in lijn met de provinciale instructieregels extra beschermd.
- Regels over het verwijderen of aanbrengen van beplanting. Deze regels dienen voor het beschermen van landschappelijke en natuurwaarden, maar bijvoorbeeld ook ter bescherming van waterkeringen. Regels over kappen van bomen en houtopstanden zijn daarnaast opgenomen in de APV. Dit betreft algemene regels voor de hele gemeente die zijn gekoppeld aan de Groene Kaart. Deze regels worden in een keer overgenomen in het omgevingsplan voor het hele grondgebied van de gemeente. De waardevolle houtopstanden liggen voor een belangrijk deel in de bosvilla-gebieden. Om deze reden zullen deze regels tegelijk met het deelgebied bosvilla's worden overgenomen in het omgevingsplan.
De bebouwingscontour houtkap wordt wel opgenomen in het eerste omgevingsplan. En ook wordt de bebouwingscontour jacht opgenomen.

In het omgevingsplan komen de verschillende regels over aanlegactiviteiten samen in 1 hoofdstuk. Inhoudelijk wijzigen deze regels niet.

In de bruidsschat is een aantal regels opgenomen over bodem die samenhangen met aanlegactiviteiten. Deze regels worden met enkele kleine tekstuele aanpassingen meegenomen in het omgevingsplan.

3.5 Milieubelastende activiteiten

De regels voor milieubelastende activiteiten zijn op dit moment vastgelegd in de bruidsschat. De ODZOB heeft inmiddels een analyse gemaakt van deze regels en aangegeven of door de gemeente een afweging gemaakt kan worden en of aanpassing aan het Besluit kwaliteit leefomgeving nodig is.

Voor zover het regels betreft die relevant zijn voor de activiteiten in het gebied 'Centrum Wonen', zullen deze regels zo veel mogelijk worden geplaatst in de nieuwe structuur van het omgevingsplan en aangepast aan nieuwe wettelijke eisen. Het gaat dan bijvoorbeeld om regels over geluid van gemeentelijke wegen, geluid van horeca en regels over vetafscheiders. Deze regels zullen in eerste instantie ook in de Bruidsschat blijven staan om eventuele fouten te voorkomen. Het regelen van milieubelastende activiteiten in het omgevingsplan is namelijk een geheel nieuwe manier van werken.

Milieubelastende activiteiten die in Waalre niet voorkomen en niet zijn voorzien kunnen worden geschrapt uit de Bruidsschat. Er komt dan een verbodsbepaling voor alle milieubelastende activiteiten die niet in het omgevingsplan zijn geregeld. Hiervoor zal een apart raadsbesluit worden voorbereid en dit staat los van het eerste omgevingsplan Centrum - Wonen.

3.6 Toepasbare regels

Toepasbare regels leiden de burger zo snel mogelijk naar het antwoord of ze een vergunning nodig hebben. Om dit zo makkelijk mogelijk te maken, worden regels zo veel mogelijk gekoppeld aan het gebied binnen de gemeente waar de regel relevant is.

- Er worden toepasbare regels gemaakt voor enkele van de topactiviteiten voor de gemeente Waalre voor het ingaan van de Omgevingswet op 1-1-2024.
- Bij het eerste plan zullen waar mogelijk de werkingsgebieden van (bruidsschat)regels aangepast om zo betere toepasbare regels te kunnen maken en niet geldende regelgeving voor het centrum hier te laten vervallen.

4 Tweede wijziging omgevingsplan ‘Bebouwde kom’

Het tweede wijzigingsbesluit omgevingsplan wordt gemaakt voor alle woongebieden in de gemeente Waalre inclusief de bosvillagebieden, het bedrijventerrein Het Broek en het kantorenpark Diepenvoorde. Deze gebieden zijn gekozen om zo snel mogelijk het omgevingsplan voor een groot deel van Waalre gevuld te krijgen in de nieuwe structuur. Er hoeven relatief weinig nieuwe regels te worden omgezet omdat we de meeste regels al hebben overgezet in de vorige wijziging ‘Centrum – Wonen’. We zorgen op deze manier voor een zo gelijk mogelijk juridisch speelveld voor onze inwoners, betere informatievoorziening op 1 plek en minder complexiteit voor onze interne vergunningverlening.

4.1 Specifieke doelstellingen vanuit de Omgevingsvisie Waalre 2040

In de Omgevingsvisie Waalre 2040 zijn naast de 3 kernopgaven, 10 ruimtelijke keuzes en 3 algemene doelen op gebied van milieu, gezondheid en veiligheid een aantal specifieke gebiedskaders benoemd welke in de regels in het wijzigingsplan ‘Bebouwde kom’ een plek moeten krijgen.

Deze gebiedskaders voor woonwijken zijn:

- We realiseren toekomstige woningbouwopgaven binnen bestaand bebouwd gebied door transformatie en verdichting.
- Bij nieuwbouwontwikkeling of transformatie is er ruimte voor vernieuwende concepten en bouwtechnieken.
- Volgens de regionale afspraken richt Waalre zich in het bijzonder op ‘exclusief wonen’. Dat betekent niet in een hoog prijssegment, maar wel hoge kwaliteitseisen. Deze gelden voor de uitbreidingslocaties Ekenrooi-Zuid en Waalre-Noord.
- We hanteren bij elk project de (zeven) Brainportprincipes.
- Door de wijkgerichte aanpak werken we aan de toekomstbestendigheid van bestaande woonwijken.
- We borgen toegankelijke voorzieningen in en nabij centra van Waalre en Aalst
- We richten de leefomgeving groen en beweegvriendelijk in zodat deze bijdraagt aan gezondheidsbevordering.
- We richten straten en pleinen in op een toegankelijke en levensloopbestendige manier.
- We sorteren op de lange termijn voor op een cluster van sportvoorzieningen op één locatie.
- In de wijkaanpak hebben we nadrukkelijk aandacht voor klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte en privé-eigendom zoals tuinen.
- We bevorderen de mobiliteitstransitie naar het gebruik van meer duurzame mobiliteitsvormen (wandelen, fietsen, openbaar en gemeenschappelijk personenvervoer).
- We verduurzamen de woningvoorraad conform de warmtevisie 2021.
- De architectuur van nieuwbouw dient hoogwaardig te zijn, passend bij het karakter van de betreffende wijk.

- Bij nieuwbouw of transformatie dienen alternatieve mobiliteitsconcepten actief aangeboden te worden.
- Bij nieuwbouw gelden de verduurzamingseisen conform 'Beleid duurzame nieuwbouw'.
- We stimuleren de vergroening van daken en tuinen.

De gebiedskaders voor de bosvillagebieden zijn:

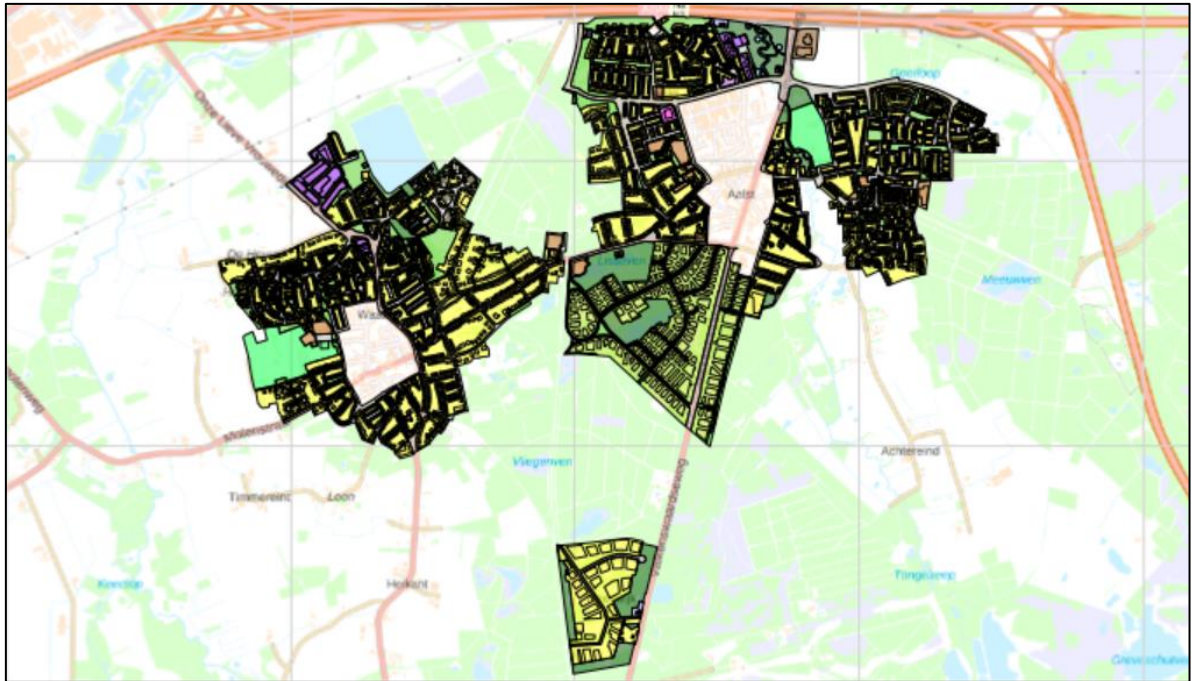
- We behouden het groene karakter van het bosvillagegebied, ook bij transformatie en kwaliteitsverbeteringen.
- Het groene boskarakter willen we behouden door het beter te beschermen.
- Bebouwingmogelijkheden worden niet uitgebreid. We verkennen de mogelijkheden tot woningsplitsing binnen bestaande panden.
- We hanteren bij elk project de (zeven) Brainportprincipes.
- De architectuur van nieuwbouw dient hoogwaardig te zijn, passend bij het karakter van de omgeving.
- Bij nieuwbouwontwikkeling of transformatie is er ruimte voor vernieuwende concepten en bouwtechnieken.
- Voor nieuwbouw gelden de duurzaamheidseisen conform 'Beleid duurzame nieuwbouw'.
- We zetten in op een transformatie van productiebossen naar meer klimaatbestendige en natuurlijke bossen met een hogere biodiversiteit.

Ook zijn er nog enkele gebiedskaders van toepassing die een rol spelen met betrekking tot de kantoorlocaties Diepenvoorde en bedrijventerrein het Broek. Deze leiden echter niet tot aanpassingen in het omgevingsplan:

- We zetten in op een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte op bedrijventerreinen.
- We stimuleren de realisatie van groene daken en opwek van zonne-energie op bedrijfspanden.
- We versterken fietsnetwerken tussen werklocaties en woongebieden in Aalst, Waalre en de regio en zorgen voor een goede ontsluiting van het openbaar vervoer.
- We stimuleren de revitalisatie en verduurzaming van bestaand vastgoed.
- We stimuleren het vergroenen van gevels en terreinen.

De kernopgaven, ruimtelijke keuzes, algemene doelen op het gebied van milieu, gezondheid en veiligheid en de gebiedsopgaven uit de Omgevingsvisie Waalre 2040 worden hieronder nader aangevuld en uitgewerkt in regelgeving die een plek moet krijgen in het omgevingsplan.

Kaartje wijzigingsgebied omgevingsplan 'Bebouwde kom'



4.2 Regels over gebruik

4.2.1 Algemene regels rondom gebruik (functie overstijgend)

In het omgevingsplan worden alle regels over gebruik bij elkaar gezet. Daarbij worden eerst algemene regels opgenomen en daarna regels die voor een specifieke gebruiksactiviteit gelden.

Algemene regels zijn bijvoorbeeld regels over functies die overal zijn toegestaan zoals water, groen, en extensief recreatief medegebruik. Deze regels zullen over het algemeen gelden voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Hierbij wordt aangesloten bij de regels die reeds zijn opgenomen in de wijziging 'Centrum Wonen'.

In de paragrafen hierna worden de functie-specifieke regels verder besproken. In bijlage 5 is op diverse kaarten aangegeven waar welke functie wordt toegestaan in het omgevingsplan.

4.2.2 Wonen

Ten aanzien van de functie wonen in het deelgebied 'Bebouwde kom' zijn de volgende opgaven uit de Omgevingsvisie van belang:

Kernopgave 1: Versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige woongemeente	
✓ Behouden van de bosvillagebieden als kwalitatief hoogwaardige woongebieden en diversiteit in bebouwing in bepaalde straten/linten.	✓ In het bosvillagegebied beperken we de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen buiten het bouwvlak om het bos te beschermen. ✓ Regels over verplichte boomkroonprojectie opnemen. ✓ Beschermingsregiem voor houtkap / groene kaart opnemen en ook in een aparte gio (geografisch informatieobject, dus een aparte kaartlaag) ter verduidelijking.
✓ Regels voor geluid	✓ Geluidsniveau niet verruimen, maar vasthouden aan de huidige waardes.
✓ Duurzaamheid & groen	✓ Als er nieuwe beleidsregels worden gemaakt voor duurzaam bouwen & evt. biobased, nemen we deze op. ✓ Er wordt een nieuwe beleidsregel gemaakt voor toevoegen van m2 groen in de SGE. Deze zal worden toegevoegd wanneer deze gereed is.
✓ Woningbouwprogramma	✓ Voorlopig regelen we het woningbouwprogramma in onze Woonvisie. Mogelijk nemen we in de toekomst regels op over woningbouwcategorieën.

Wonen wordt toegestaan op de locaties waar dit op basis van de bestemmingsplannen en reeds vergunde situaties dit ook al is toegestaan. Deze gebieden zijn opgenomen in de kaarten in bijlage 5. Ook de opgenomen tuinbestemmingen, die dienen om het open karakter te behouden, worden vertaald naar een passende regeling in het omgevingsplan. Op enkele locaties is wonen alleen toegestaan op de verdieping. Daarnaast spelen op diverse locaties plannen voor de bouw van nieuwe woningen. Als deze plannen concreet genoeg zijn, worden deze meegenomen. We kiezen ervoor om als gemeente grip te blijven houden op het realiseren van nieuwe woningen en maken woningbouw dus niet vergunningsvrij en/of meldingsplichting, ook niet voor woningen die volgens de Wet Kwaliteitsborging (WKB) niet meer technisch getoetst worden door de gemeente. Hiermee blijft dezelfde rechtsbescherming in stand en voorkomen we problemen aan de achterkant waarop gehandhaafd moet worden.

Aanvullende regels op basis van instructieregels rijk en provincie

1. Er wordt aangesloten op de regels uit de 1^e wijziging 'Centrum Wonen'.

Aanvullingen op basis van de bruidsschat, beleid en verordeningen

1. Er wordt aangesloten op de regels uit de 1^e wijziging 'Centrum Wonen'.
2. De welstandsnota wordt opnieuw als beleidsregel gepubliceerd zodat hier dynamisch naar verwezen kan worden in het omgevingsplan.

4.2.3 Kantoren & bedrijven

1. Ten aanzien van de functies 'kantoor' en 'bedrijf' worden de regels welke al zijn vastgesteld in de wijziging 'Centrum Wonen' overgenomen.
2. Daarnaast wordt gekozen om de functie 'dienstverlening' te verwijderen op bedrijventerreinen omdat het ongewenst is om dienstverlening direct, zonder vergunning, toe te staan. Zo behouden we het bedrijventerrein zoveel mogelijk voor bedrijfsmatige activiteiten. Dienstverlening op bedrijventerreinen blijft wel mogelijk met een vergunning. En kleinschalige dienstverlening aan huis wordt makkelijker gemaakt door de regels voor beroep & bedrijf aan huis te versimpelen. Dit is al gedaan in de wijziging 'Centrum Wonen'.
3. Kantorenpark Diepenvoorde heeft nu de bestemming 'bedrijf'. Deze wordt omgezet in de functie kantoor en de functie dienstverlening. Daarmee wordt deze locatie in overeenstemming gebracht met de huidige functie.

4.2.4 Maatschappelijk & Sport

Binnen het stedelijk gebied zijn diverse maatschappelijke functies en gebieden met de functie sport aanwezig.

1. Een functiewijziging van de ene naar de andere maatschappelijke functie kan invloed hebben op omgevingsaspecten als verkeer en parkeren en geluid. Zo behelst een maatschappelijke functie als een brandweerkazerne andere activiteiten dan bijvoorbeeld een begraafplaats. Daarom zullen specifieke aanduidingen worden gebruikt om nadere regels te stellen.

2. De regels voor de functie sport worden overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen en worden geüniformeerd.

4.2.5 Evenemententerrein

In de wijziging 'Centrum Wonen' zijn de centra van Aalst en Waalre-dorp aangewezen als evenemententerrein. Niet alle evenementen zijn geschikt om hier plaats te vinden. Derhalve wordt ook bekeken of aan een deel van het sportveld in Waalre-dorp de functie evenemententerrein toegekend kan worden. Voor locaties waar evenementen mogen plaatsvinden worden ook de geluidsregels uit de Bruidsschat overgenomen en worden mogelijk aanvullende regels toegevoegd.

Aanvullingen op basis van de bruidsschat, beleid en verordeningen

1. Mogelijk hogere geluidsnormen toestaan op de locaties voor evenementen
2. Het maken van een uitzondering op de geluidsnormen voor bepaalde festiviteiten, zoals Koningsdag en de lokale kermis via de 'festiviteitenregeling' die voortkomt uit artikel 5.68 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

4.2.6 Verkeer en parkeren

Er wordt aangesloten bij de regels uit de wijziging 'Centrum Wonen', waarbij een dynamische verwijzing is opgenomen naar de beleidsregel Parkeernormen.

Aanvullende regels op basis van instructieregels Rijk en provincie

1. Lokale wegen zonder geluidproductieplafonds
 - Specifieke geluidregels gelden voor lokale wegen, exclusief 'woonerven', met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 voertuigen per etmaal jaargemiddeld. Er moet nog precies worden nagegaan op welke weg(en) in Waalre dit betrekking heeft.
 - Bij aanleg of wijziging van zo'n lokale weg moet worden voldaan aan standaardwaarden, of aan de voorwaarden voor het toelaten van hogere waarden.

Aanvullingen op basis van de bruidsschat, beleid en verordeningen

2. Bekeken moet worden hoe het laadpalenbeleid kan landen in het omgevingsplan.

4.2.7 Bos, natuur & NNB

Binnen het stedelijk gebied is op enkele locaties sprake van natuur. De regels uit de bestemmingsplannen worden overgenomen en waar mogelijk geüniformeerd. Tevens wordt ook het Natuurnetwerk Brabant aangeduid met een gio, omdat hier een apart provinciaal beschermingsregiem aan gekoppeld is. Zo wordt duidelijk gemaakt aan inwoners dat hier ook provinciale regels gelden.

1. De regels voor Bos en Natuur worden samengevoegd tot 'Bos & natuur'.
2. Er wordt een aparte gio voor NNB gemaakt ter verduidelijking. De instructieregels van de provincie worden overgenomen

3. Op 1 locatie (gebied tussen Vossenlaan, Fazantlaan en Dirck van Hornelaan) wordt groen omgezet in de functie 'Bos & natuur' om het groen extra te beschermen.

4.2.8 Water, groen en duurzaamheid

Het omgevingsplan zal regels bevatten die er op zijn gericht bestaand water en groen te behouden en beschermen. Daarnaast bevat de Omgevingsvisie voor water, groen en duurzaamheid doelstellingen die mede door middel van het omgevingsplan bereikt kunnen worden. Deze zijn hierna opgenomen.

✓ Klimaatadaptief inrichten van de openbare ruimte in: minder verhard oppervlak, meer droogtebestendig groen en ruimte voor waterberging.	• Programma Water Riolering en Klimaat 2023-2027 (vastgesteld dec 2022). • Watercompensatie bij toename verhard oppervlak (voor zover niet geregeld in Waterschapsverordening is geregeld in de Hemelwaterverordening (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-512516.html)). De regels voor verplicht afkoppelen worden opgenomen en gekoppeld aan de gebiedsaanwijzingen waarop is besloten. • In het verstedelijkingsakkoord SGE is vastgelegd dat per nieuwe woning 8m2 groen gerealiseerd moet worden. Deze verplichting zal opgenomen moeten worden in het groenbeleid en hier zal doormiddel van een dynamische verwijzing naar worden verwezen in de regels van het omgevingsplan.
✓ Stimuleren vergroening van daken en tuinen.	Er wordt nog verder uitgewerkt hoe hier regels aan kunnen worden gekoppeld in het omgevingsplan. Als dit leidt tot nieuwe regels zullen deze eerst ter besluitvorming worden voorgelegd. Daarnaast bekijken of we aanvullend regels kunnen opnemen voor de boomkroonprojectie en/of boomkroonvolume.
✓ We zorgen voor een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte die bewegen en ontmoeting stimuleert.	De inrichting van de openbare ruimte wordt niet geregeld in het omgevingsplan. Er is een nieuwe Leidraad inrichting openbare ruimte opgesteld ten behoeve van uitvoering. Het omgevingsplan wordt zo opgesteld dat voorzieningen die beweging stimuleren niet worden belemmerd.
✓ Water- en bodem sturend	Mogelijk volgen nieuwe instructieregels vanuit provincie en Rijk, welke zullen worden opgenomen.
✓ Het omzetten van groen naar 'bos'	Het grotere groengebied tussen de Fazantlaan en Dirck van Hornelaan heeft nu de bestemming groen. Dit wordt omgezet in de functie "Bos en natuur" om dit gebied beter te beschermen.
✓ Opnemen van de 'groene kaart' in het omgevingsplan	Op de groene kaart staan de beschermde bomen en groenvoorzieningen. Deze wordt opgenomen in het

	omgevingsplan, met bijbehorende beschermingsregels. Zie ook onder aanlegactiviteiten.
--	---

Aanvullingen op basis van de bruidsschat, beleid en verordeningen

1. De regels uit de Hemelwaterverordening maken deel uit van het tijdelijk omgevingsplan en moeten worden omgezet naar het nieuw deel omgevingsplan. Daarmee worden in de omgevingsplanwijziging 'Bebouwde kom' de regels die bepaald zijn in de hemelwaterverordening van de gemeente Waalre opgenomen en wordt de verplichting om m2 groen te realiseren opgenomen bij nieuwe bouwprojecten. Voor dit laatste zal een nieuwe beleidsregel moeten worden vastgesteld.

4.3 Regels over Bouwactiviteiten

4.3.1 Algemene uitgangspunten regels over bouwen

De bouwregels in het omgevingsplan worden opgebouwd op basis van de volgende algemene uitgangspunten:

- De regels voor bouwen zijn voor de hele gemeente zoveel mogelijk hetzelfde, hierbij wordt aangesloten bij de regels uit de wijziging 'Centrum Wonen'.
- Verschillen tussen gebieden worden zoveel mogelijk gemaakt via begrenzingen op de kaart. Verschillen worden alleen overgenomen als er een duidelijke aanleiding is voor deze verschillen op grond van de locatie, het gebiedstype of de aanwezige functie.
- De meest verleende kruimelgevallen, zoals beperkte afwijkingen van bouwhoogte of bouwvlak worden overgenomen als binnenplanse omgevingsvergunning. Hiermee wordt het eenvoudiger om bijvoorbeeld een vergunning te verkrijgen voor isolatiemaatregelen t.b.v. de energie- en warmtetransitie.
- In de bruidsschat is ook een heel aantal regels opgenomen met betrekking tot bouwen zoals regels over rooilijnen, bebouwing en straatpeil, regels over aansluiting op distributienetten en bereikbaarheid voor hulpdiensten. Deze regels worden voorlopig beleidsneutraal overgenomen.
- De bruidsschatregels leggen ook de koppeling met Welstandsbeleid (beleidsregel) en de nieuwe Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. In de eerste wijziging van het omgevingsplan is deze verwijzing naar het welstandsbeleid behouden. Dit beleid moet echter opnieuw worden vastgesteld als beleidsregel. We nemen in het omgevingsplan de verschillende welstandsgebieden op zodat duidelijker is welke welstandsregels van toepassing zijn.
- Waar dit nu nog niet is gedaan wordt een maximale bouwhoogte toegevoegd.

4.3.2 Uitgangspunten voor 'Bebouwde kom'

Zoals hierboven aangegeven blijven de bouwregels zoveel mogelijk gelijk voor de gehele gemeente.

1. Enkel voor het bosvillagegebied worden de bouwmogelijkheden beperkt door beperking van het vergunningsvrij bouwen door aanpassing van het bijgebouwen gebied om het gebied beter te beschermen. Tevens borgen we hier het landschap door het overnemen van de regels voor de boomkroonprojectie.
2. De welstandsregels worden met een dynamische verwijzing naar de Welstandnota gekoppeld aan het omgevingsplan. Deze moet opnieuw als beleidsregel worden vastgesteld. Ook wordt een verwijzing naar de relevante beeldkwaliteitsplannen opgenomen.

4.4 Aanlegactiviteiten & Kapactiviteiten

In bestemmingsplannen zijn veel regels opgenomen die gaan over aanlegactiviteiten. Dit betreft op hoofdlijnen:

- Regels over het verstoren van de bodem. Deze regels dienen voor het beschermen van archeologische waarden, leidingen en waterhuishouding. De grondwaterbeschermingsgebieden worden in lijn met de provinciale instructieregels extra beschermd en worden zichtbaar gemaakt in het omgevingsplan.
- Regels over het verwijderen of aanbrengen van beplanting. Deze regels dienen voor het beschermen van landschappelijke en natuurwaarden, maar bijvoorbeeld ook ter bescherming van waterkeringen. Regels over kappen van bomen en houtopstanden zijn daarnaast opgenomen in de APV. Dit betreft algemene regels voor de hele gemeente die zijn gekoppeld aan de Groene Kaart. Deze regels worden in een keer overgenomen in het omgevingsplan voor het hele grondgebied van de gemeente. De waardevolle houtopstanden liggen voor een belangrijk deel in de bosvilla-gebieden, waardoor deze regels in deze wijziging van het omgevingsplan worden meegenomen.

Aanvullingen op basis van de bruidsschat, beleid en verordeningen

1. Het opnemen van de Groene Kaart in het omgevingsplan (hele gemeente)
2. Het opnemen van de volledige erfgoedverordening in het omgevingsplan (evt. voor de gehele gemeente)

4.5 Milieubelastende activiteiten

De regels voor milieubelastende activiteiten zijn op dit moment vastgelegd in de bruidsschat. De ODZOB heeft een analyse gemaakt van deze regels en aangegeven of door de gemeente een afweging gemaakt kan worden en of aanpassing aan het Besluit kwaliteit leefomgeving nodig is.

Voor zover het regels betreft die relevant zijn voor de activiteiten in het gebied 'Bebouwde kom', zullen we bekijken welke regels in de nieuwe structuur van het omgevingsplan opgenomen kunnen worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om regels over geluid van gemeentelijke wegen, geluid van horeca & evenementen en regels over vetafscheiders.

Milieubelastende activiteiten die in Waalre niet voorkomen en niet zijn voorzien kunnen worden geschrapt uit de Bruidsschat. In het omgevingsplan komt een algemene verbodsbepaling voor alle milieubelastende activiteiten die niet in het omgevingsplan zijn geregeld. Hiervoor zal een apart raadsbesluit worden voorbereid en dit staat los van de wijziging van het omgevingsplan.

4.6 Toepasbare regels

Toepasbare regels leiden de burger zo snel mogelijk naar het antwoord of ze een vergunning nodig hebben. Om dit zo makkelijk mogelijk te maken, worden regels zo veel mogelijk gekoppeld aan het gebied binnen de gemeente waar de regel relevant is. Het maken van toepasbare regels wordt apart gedaan van het maken van het omgevingsplan.

Toepasbare regels voor de topactiviteiten (de meest aangevraagde activiteiten in het DSO) worden waar nodig aangepast.

5 Participatie

De gemeente Waalre heeft in 2022 een participatieverordening vastgesteld en in 2023 de nota 'Verder aan de slag met participatie', waarmee het belang van participatie is verankerd.

Bij de participatie werken we doelgroepgericht en betrekken de groepen actoren die direct te maken krijgen met de gewijzigde informatie / of nieuwe informatie die voor hen van toepassing is. Deze doelgroepen worden apart benaderd om geïnformeerd te worden en mee te denken over de aangepaste regels in het plan. Hiervoor worden één of meerdere bijeenkomsten georganiseerd op het gemeentehuis of in de dorpskern(en) zelf. Voor de participatie en communicatie over het omgevingsplan is een apart participatieplan opgesteld als onderdeel van het project. Naast het participatietraject voor het omgevingsplan voeren we tevens een algemene brede publiekscommunicatie welke voorziet in het informeren over de komst van de nieuwe Omgevingswet en wat daarbij de grootste veranderingen zijn voor onze inwoners en bedrijven.

Participatie omgevingsplan

Het omgevingsplan is een uitwerking van de doelen in de Omgevingsvisie welke tot stand is gekomen na een breed participatietraject. Iedere keer wordt een volgend deel van het omgevingsplan opgepakt, gaat het de besluitvorming in en wordt het omgevingsplan verder 'gevuld'. Omdat de gemeente Waalre zo veel mogelijk beleidsneutraal over gaat zal er voor het omgevingsplan zelf een minder omvangrijk participatietraject plaats vinden.

Er zal vooral participatie plaatsvinden op basis van de Nota van Uitgangspunten welke wordt voorgelegd aan zowel de gemeenteraad als aan onze inwoners en andere stakeholders (**informeren en consulteren**).

Voor de participatie bij het omgevingsplan starten we per deelgebied waarvoor een wijziging omgevingsplan wordt opgesteld een participatieproces op. Hiervoor wordt telkens de Nota van Uitgangspunten aangepast zodat overzichtelijk blijft welke veranderingen er doorgevoerd worden. In het DSO is dit namelijk erg lastig na te gaan. Hierbij is gestart met de regels voor de wijziging van het gebied 'Centrum Wonen' in 2023. Nu volgen in 2025 de regels voor het wijzigingsgebied 'Bebouwde kom'.

Er zullen enkele informatiesessies georganiseerd worden om inwoners en ondernemers mee te nemen. Zo kan op een goede manier inzichtelijk worden gemaakt welke aanpassingen er volgen in deze wijziging van het omgevingsplan en hoe de verschillende stakeholders hier tegenaan kijken. Op basis van de input uit deze sessies kan de Nota van Uitgangspunten worden bijgesteld, waarna de raad deze vaststelt.

Naast de participatie voorafgaand aan de formele procedure is er ook altijd mogelijkheid voor zienswijzen en beroep tijdens het vaststellingsproces van het omgevingsplan.

6 Bijlagen

Bijlage 1: Inhoudsopgave nieuw deel Omgevingsplan (Centrum -Wonen & Bebouwde kom)

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

HOOFDSTUK 2 Doelen

Gereserveerd

HOOFDSTUK 3 Algemene gemeentebrede regels

Afdeling 3.1 Algemeen

Afdeling 3.2 Gebiedsaanwijzingen

Paragraaf 3.2.1 Gebieden met beperkingen op basis van gemeentelijk beleid

Artikel 3.2 Parkeergebieden

Artikel 3.3 Geluidaandachtsgebieden

Etc..

Artikel 3.8 Welstandsgebieden

Paragraaf 3.2.2 Te beschermen waarden op basis van gemeentelijke beleid

o.a. Beekdal, Openlandschap

Paragraaf 3.2.3 Erfgoed en monumenten

Paragraaf 3.2.4 Gebieden met regels op basis van regelgeving Rijk, provincie en waterschap

Subparagraaf 3.2.4.1 Instructieregels Rijk

Subparagraaf 3.2.4.2 Instructieregels van de provincie Noord-Brabant

Subparagraaf 3.2.4.3 Beschermingszones waterschap

Artikel 3.31 Zones waterschap

HOOFDSTUK 4 Gebruik

Afdeling 4.1 Algemeen

Afdeling 4.2 Algemene regels over het gebruik van gronden en bouwwerken

Afdeling 4.3 Overige algemene regels over het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen (voorheen gesteld door het Rijk)

Afdeling 4.4 Parkeernormen bij gebruik van gronden en bouwwerken

Afdeling 4.5 Bedrijf

Afdeling 4.6 Detailhandel

Etc...

Afdeling 4.13 Wonen

Paragraaf 4.13.1 Algemene regels

Paragraaf 4.13.2 Toegestaan gebruik zonder vergunning

Artikel 4.43 Wonen algemeen

Artikel 4.44 Mantelzorg

Paragraaf 4.13.3 Toegestaan gebruik met vergunning

Artikel 4.45 Vergunning gebruik beroep en bedrijf aan huis

Artikel 4.46 Woningsplitsing

HOOFDSTUK 5 Bouwen en in stand houden van bouwwerken

Afdeling 5.1 Algemeen

Afdeling 5.2 Hoofdgebouw bouwen, veranderen of uitbreiden

Artikel 5.7 Vergunningvrij: Bouwwerk veranderen

Artikel 5.9 Vergunningplicht: veranderen hoofdgebouw - erkers en balkons voorziede

Artikel 5.10 Vergunningplicht: bouwen van een hoofdgebouw

Etc.

Afdeling 5.3 Bijgebouwen

Artikel 5.14 Waar gaat deze afdeling over

Artikel 5.15 Vergunningvrij: aan- en uitbouwen en bijgebouwen in het achtererfgebied

Artikel 5.16 Vergunningplicht: aan - en uitbouwen en bijgebouwen

Etc.

Afdeling 5.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Afdeling 5.5 Ondergronds bouwen

Afdeling 5.6 Regels met het oog op veiligheid, gezondheid en duurzaamheid (bruidsschatregels geordend naar oogmerk)

HOOFDSTUK 6 Grondwerkzaamheden

Afdeling 6.1 Algemeen

Afdeling 6.2 Grondwerkzaamheden in gebied met waarde archeologie

Afdeling 6.3 Grondwerkzaamheden bij aanleg molenbiotoop

Afdeling 6.4 Grondwerkzaamheden bij waterberging

Afdeling 6.5 Grondwerkzaamheden bij leidingen - rioolwatertransportleiding

HOOFDSTUK 7 Milieubelastende activiteiten

HOOFDSTUK 8 EN VERDER NOG INVULLEN MET:

- Activiteiten in openbare ruimte in beheer gemeente
- Beheer en onderhoud
- Financiële bepalingen
- Procedureregels
- Handhaving
- Monitoring en informatie

16. Overangsrecht³¹

HOOFDSTUK 22 ACTIVITEITEN (Bruidsschat)

Bijlage 2: Instructieregels Rijk

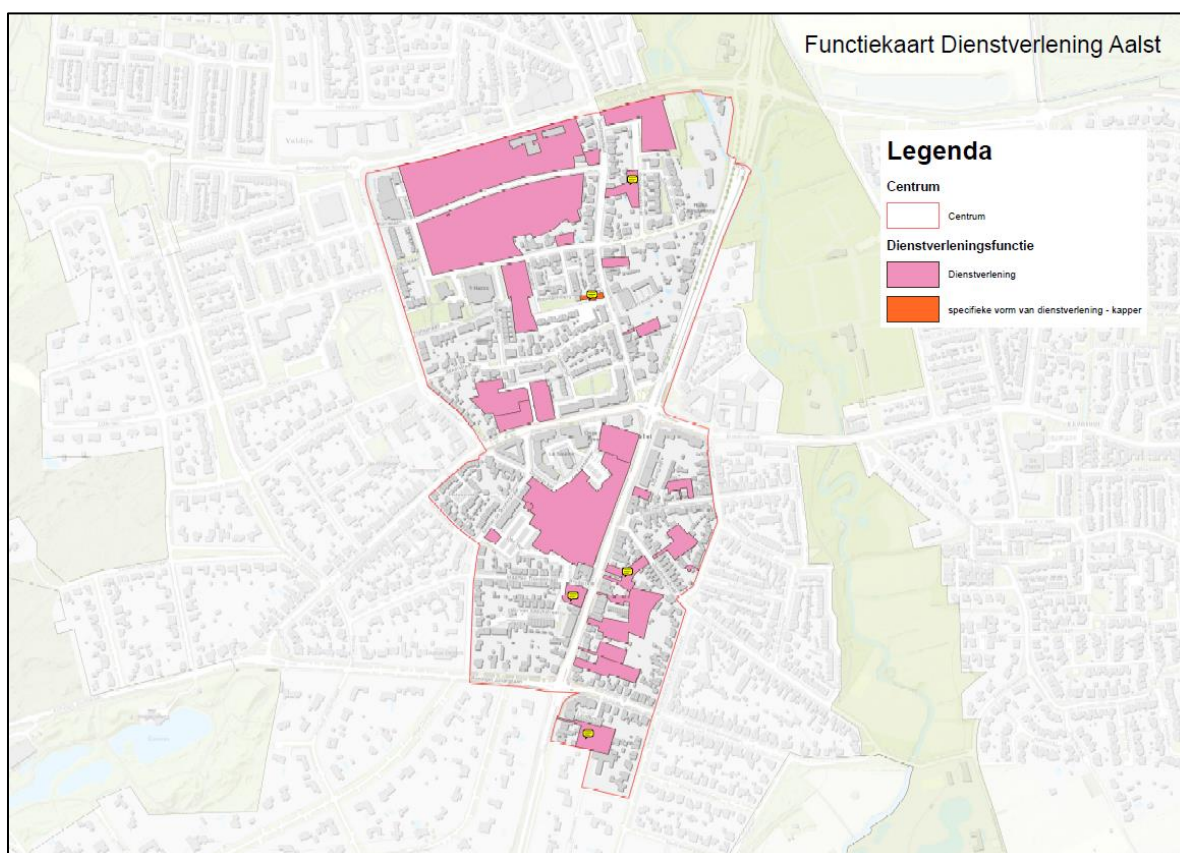
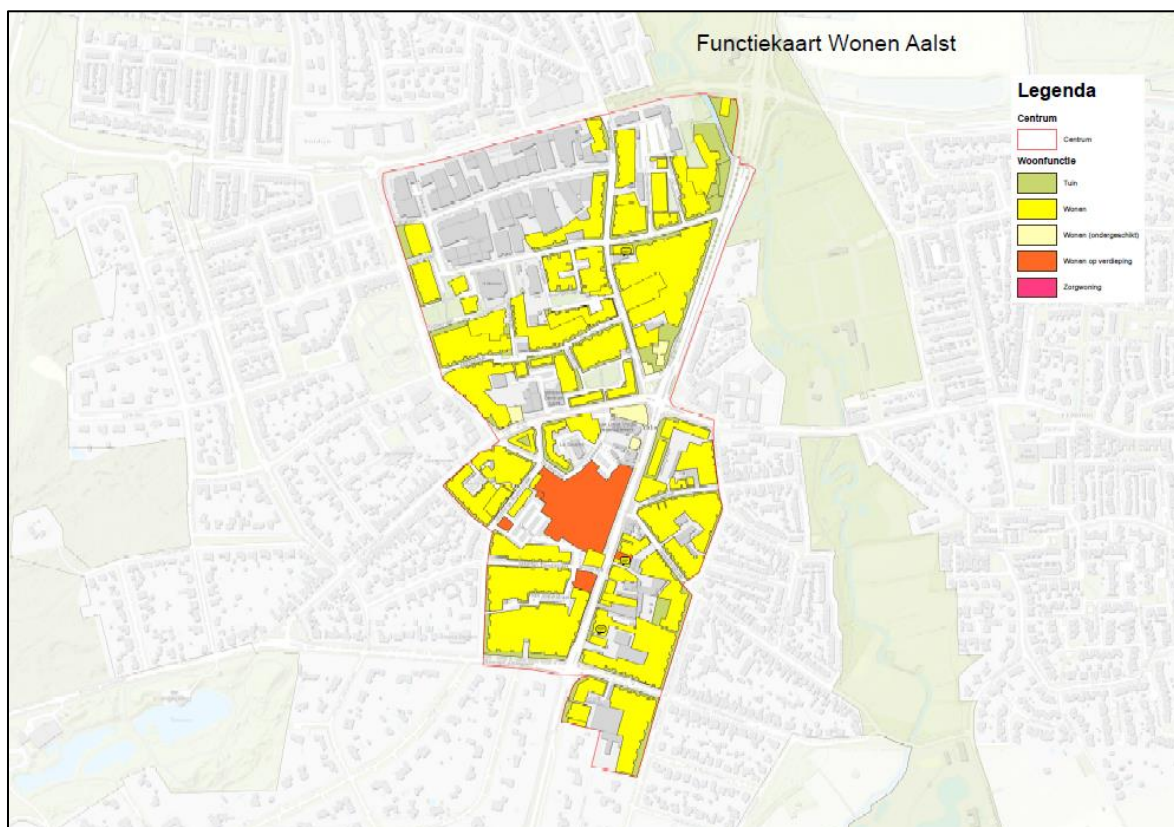
Thema	Paragraaf BKI	Waalre	Centrumgebieden
Veiligheid	5.1.2	Ja snelweg + buisleiding (gas) door bosgebied onder Waalre	Vervoer gevaarlijke stoffen prov. Weg? Nee, alleen met ontheffing door Waalre. We hebben geen route aangewezen. Oude N69 is afgewaardeerd incl. vrachtwagenverbod & Waalre dorp is ook afgewaardeerd.
Waterbelangen	5.1.3	Ja	Ja
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Nee	Nee
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	Ja, (evenementen)
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	Ja	Ja, wegen. Geen gezoneerd industrieterrein
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	Wellicht van Eindhoven Airport	Nee
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee	Nee
Trillingen	5.1.4.4	Nee?	Nee
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	Ja
Geur	5.1.4.6	Ja	Ja, o.a. horeca in eerste deel omgevingsplan verwijzen naar regels bruidsschat.
Vrije horizon kust	5.1.5.2	Nee	Nee
Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee	Nee
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	Ja
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	Ja
Behoud ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Ja, kleine strook langs A2	Nee
Behoud ruimte voor buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	JA	Nee
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee	Nee
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Ja	Nee

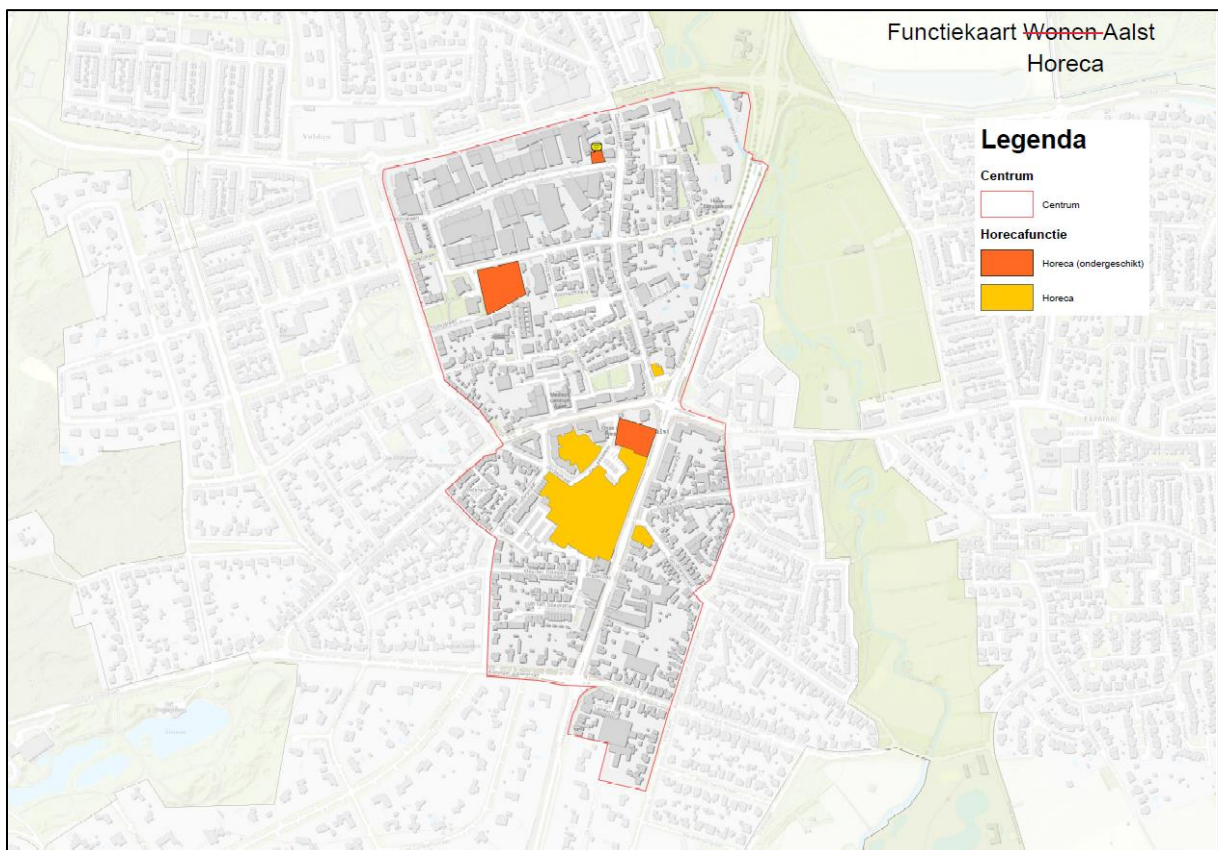
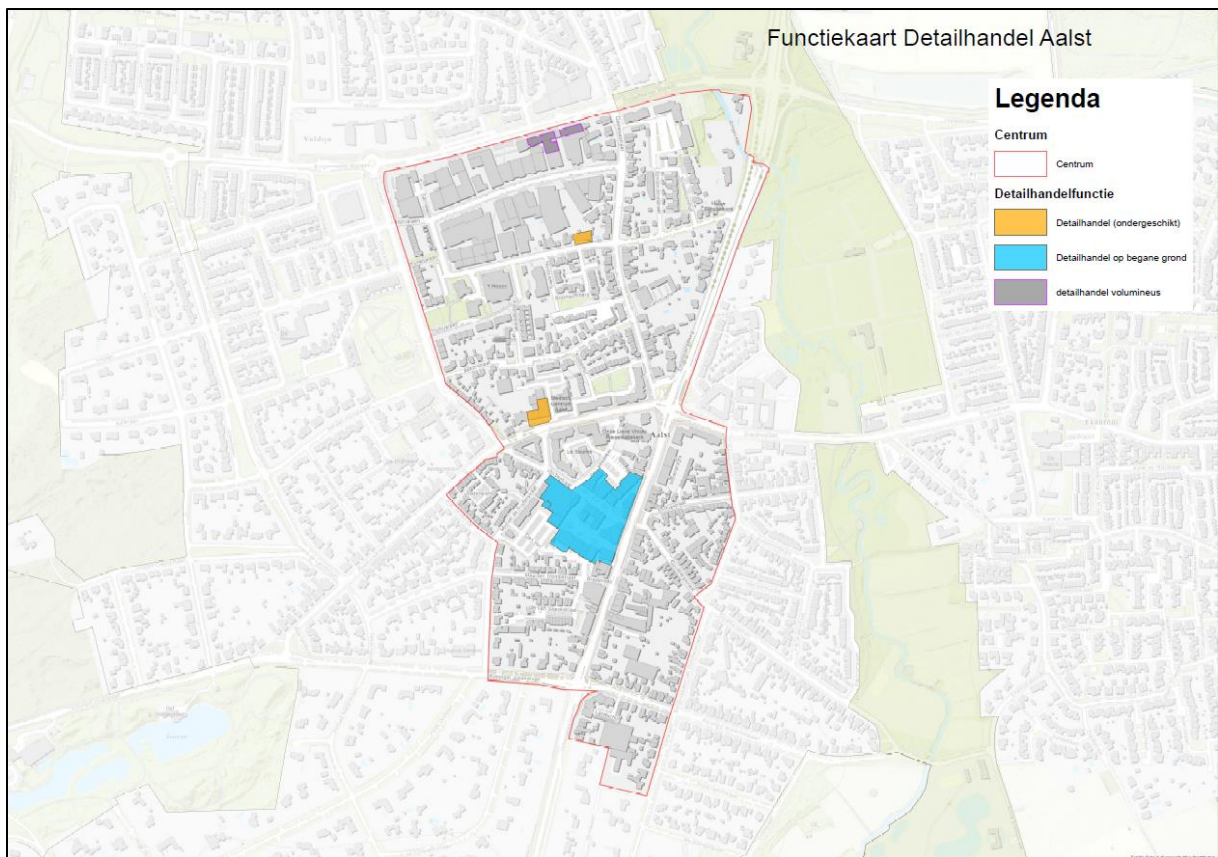
Rijkswaagen	5.1.7.4	Nee	Nee
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee	Nee
Landelijke fiets- en wandelerouters	5.1.7.6	Ja	Ja
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Ja	Ja
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.2	Nee	Nee
Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	5.2	Nee	Nee
Lozen afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.2	Nee?	Nee? Of wellicht horeca?
Bebouwingscontour jacht	5.2	Ja	Nee
Bebouwingscontour houtkap (is vastleggen bebouwde kom)	5.2	Ja	Ja

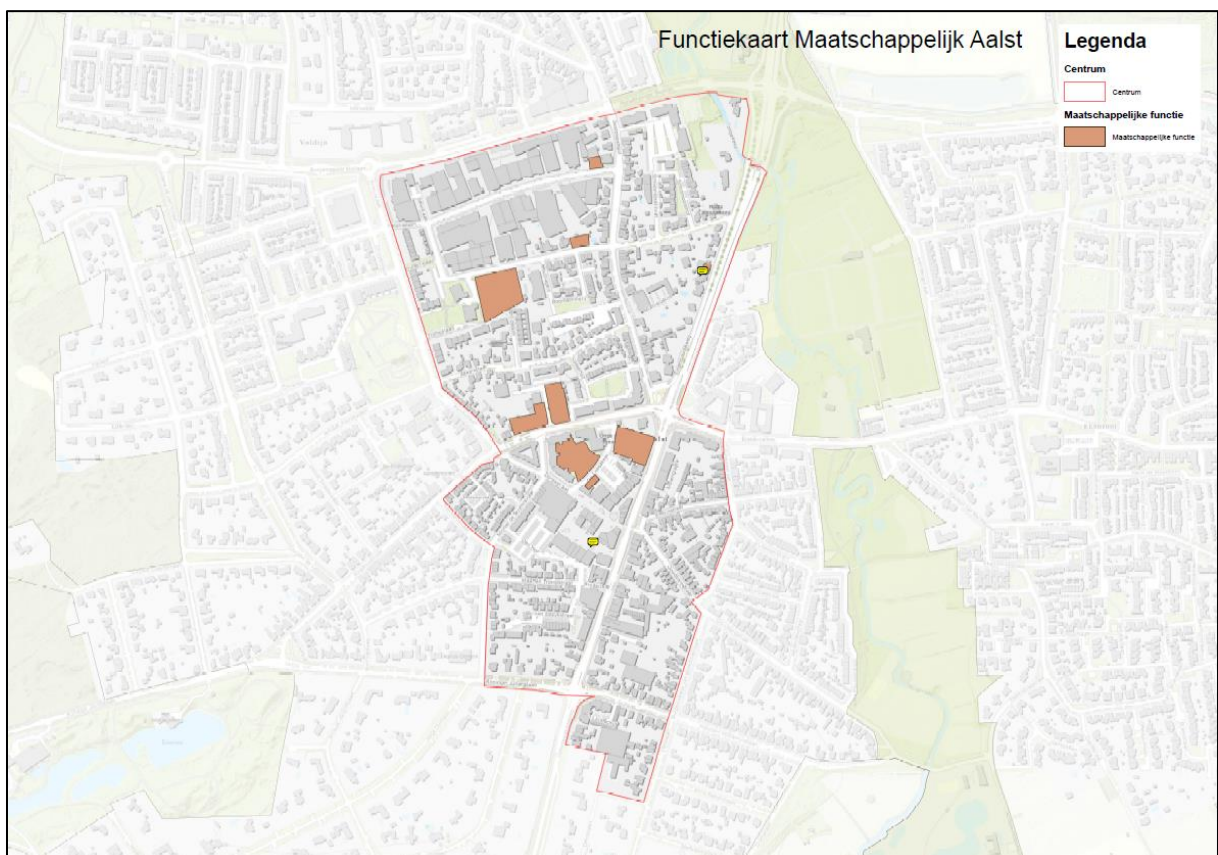
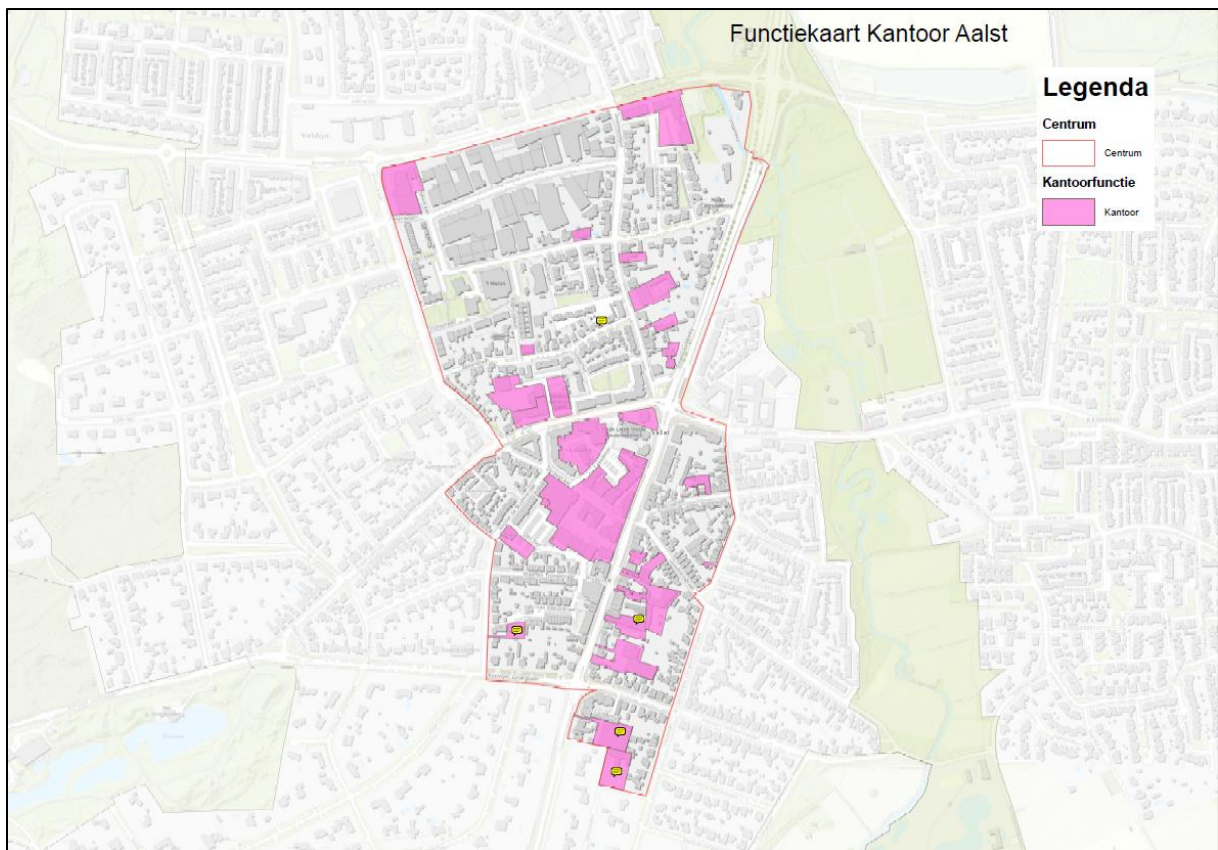
Bijlage 3: Instructieregels Omgevingsverordening Noord Brabant

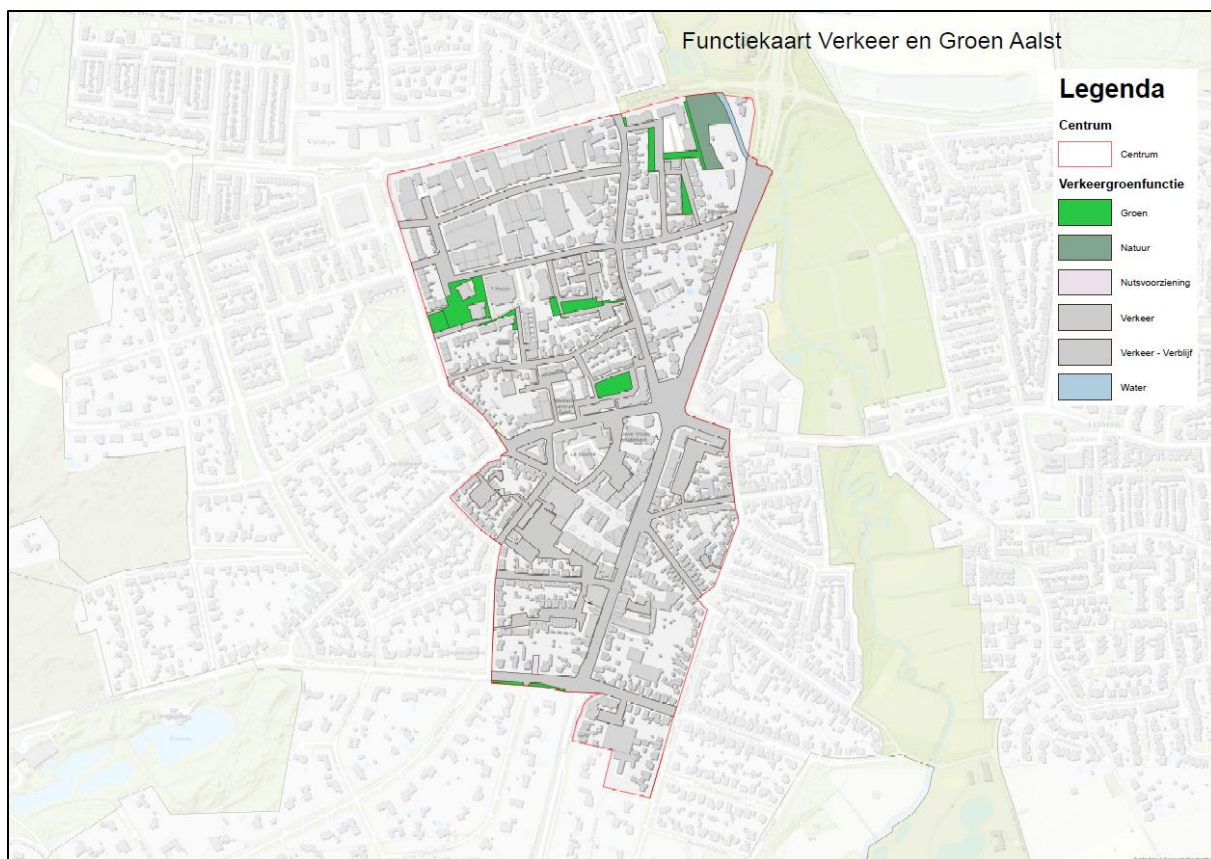
Thema	Afdeling	Van toepassing Waalre	Van toepassing Centrumgebieden
Algemene bepalingen	3.1	Ja	Ja
Basis - Waterwinning voor menselijke consumptie - Waterwingebied - Grondwaterbeschermingsgebied - Boringsvrije zone - Stiltegebied - Natuur Netwerk Brabant - Aardkundige waarden - Cultuurhistorische waarden - Landschappelijke waarden	3.2	n.v.t. Ja Ja n.v.t. Ja n.v.t. Ja Ja	Ja (Aalst) Ja (Aalst) Nee Nee Ja (Aalst)
Klimaat - Waterveiligheid - Waterberging	3.3	n.v.t. Ja	Ja (Aalst)
Duurzame energie - Windturbines (stedelijk gebied) - Zonneparken	3.4	Ja Ja	Ja Nee
Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit	3.5	functie	Ja (Aalst > vraag is hoe relevant dit is. Stuk wat binnen grens ligt is volledig verstedelijkt. Zie ook nieuwe omgevingsverordening
Vitaal platteland - Veehouderij - Grondgebonden teelten - Glastuinbouw - Overig/ agrarisch gerelateerd - Ontwikkeling niet agrarische functies	3.6	Ja Ja Ja Ja Ja	Nee Nee Nee Nee Nee
Maatwerkbepalingen	3.7	Ja	Nee

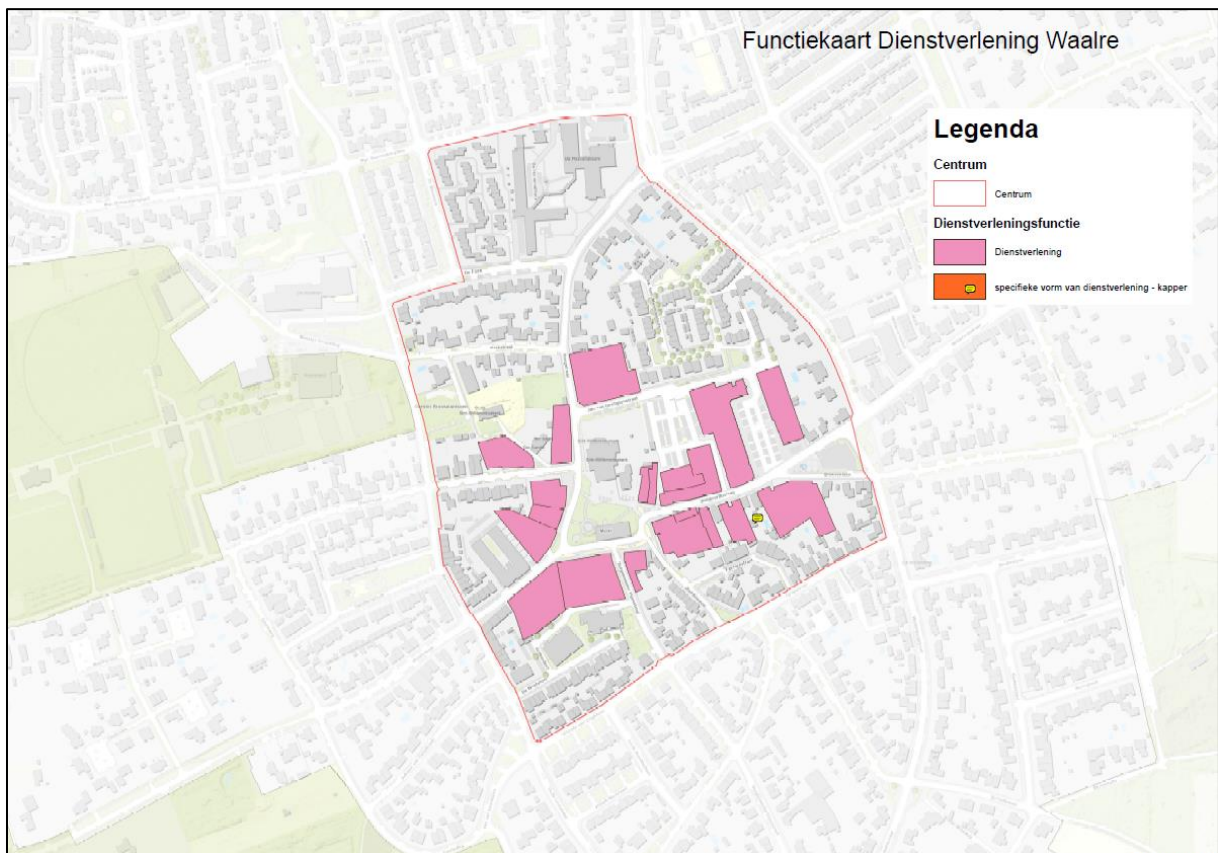
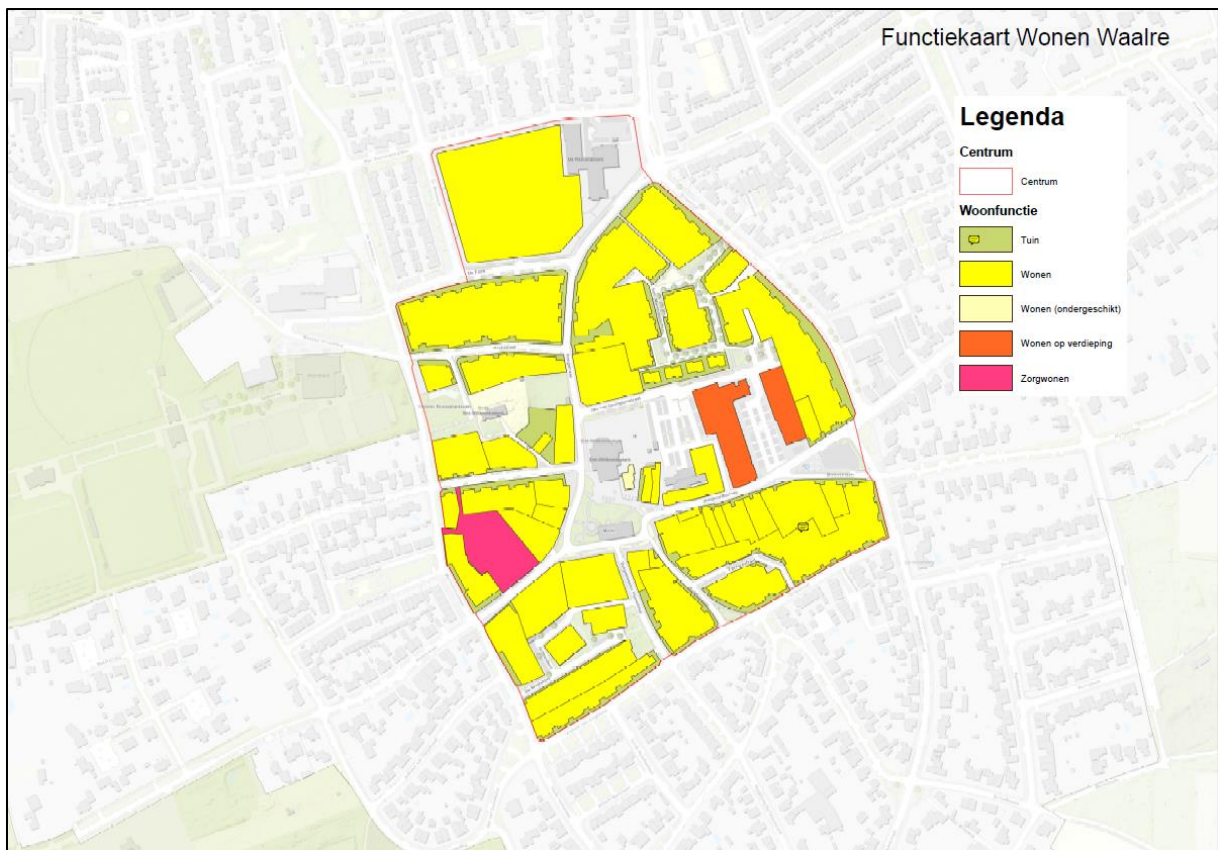
Bijlage 4: Functiegebieden in het omgevingsplan 'Centrum Wonen'

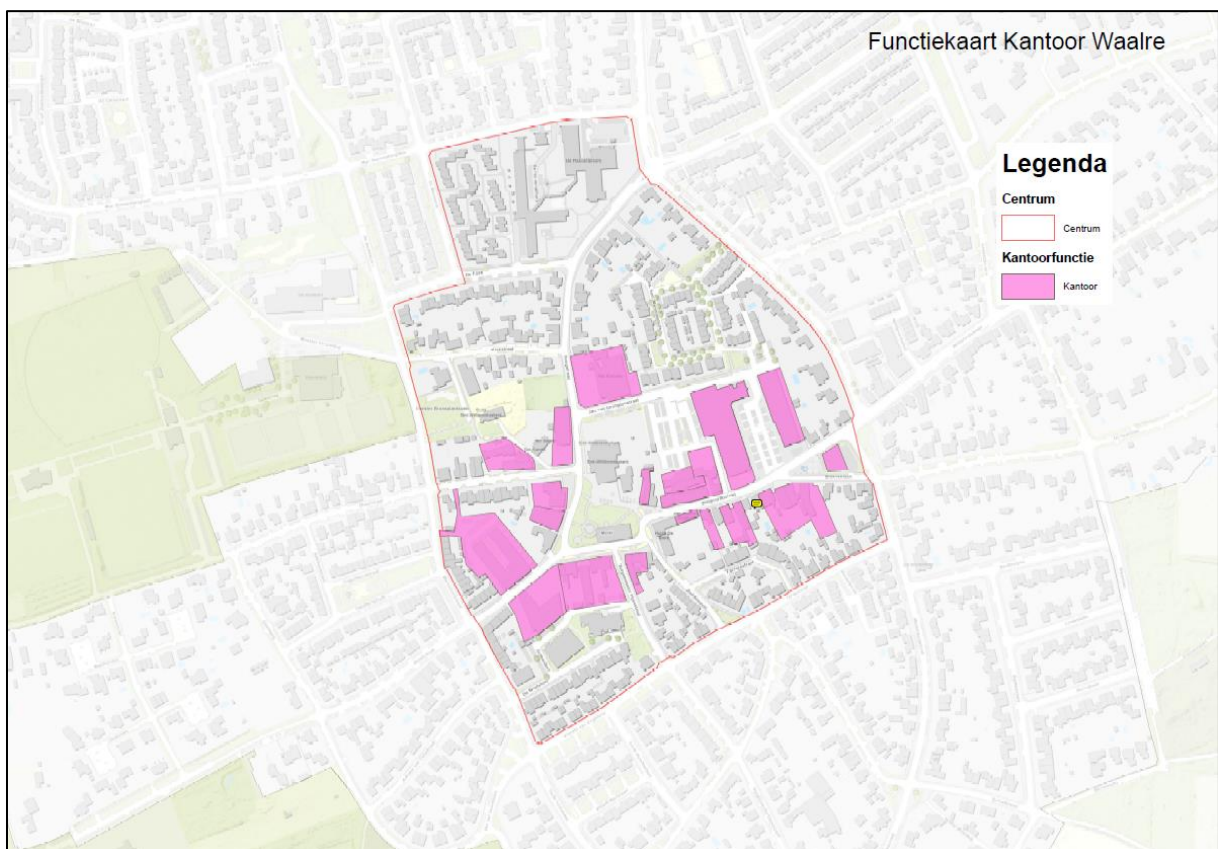
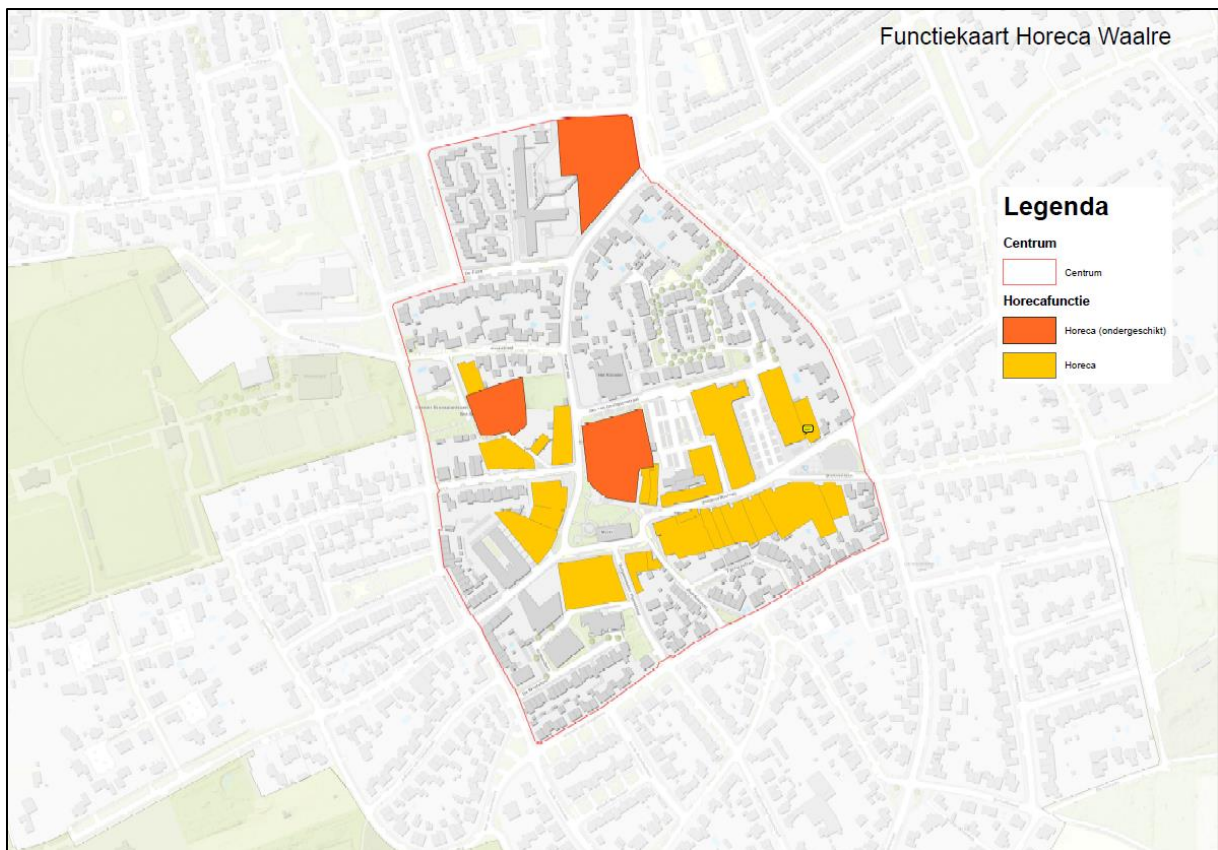


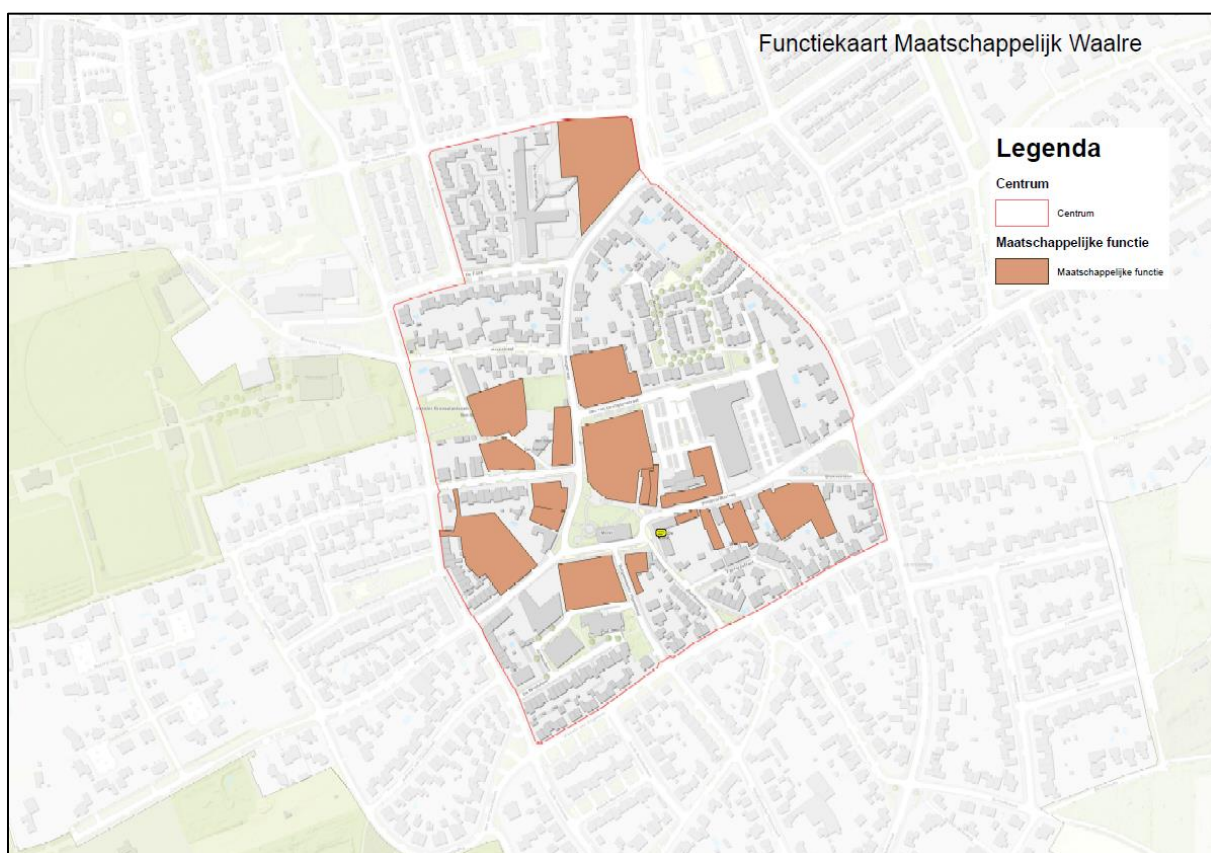
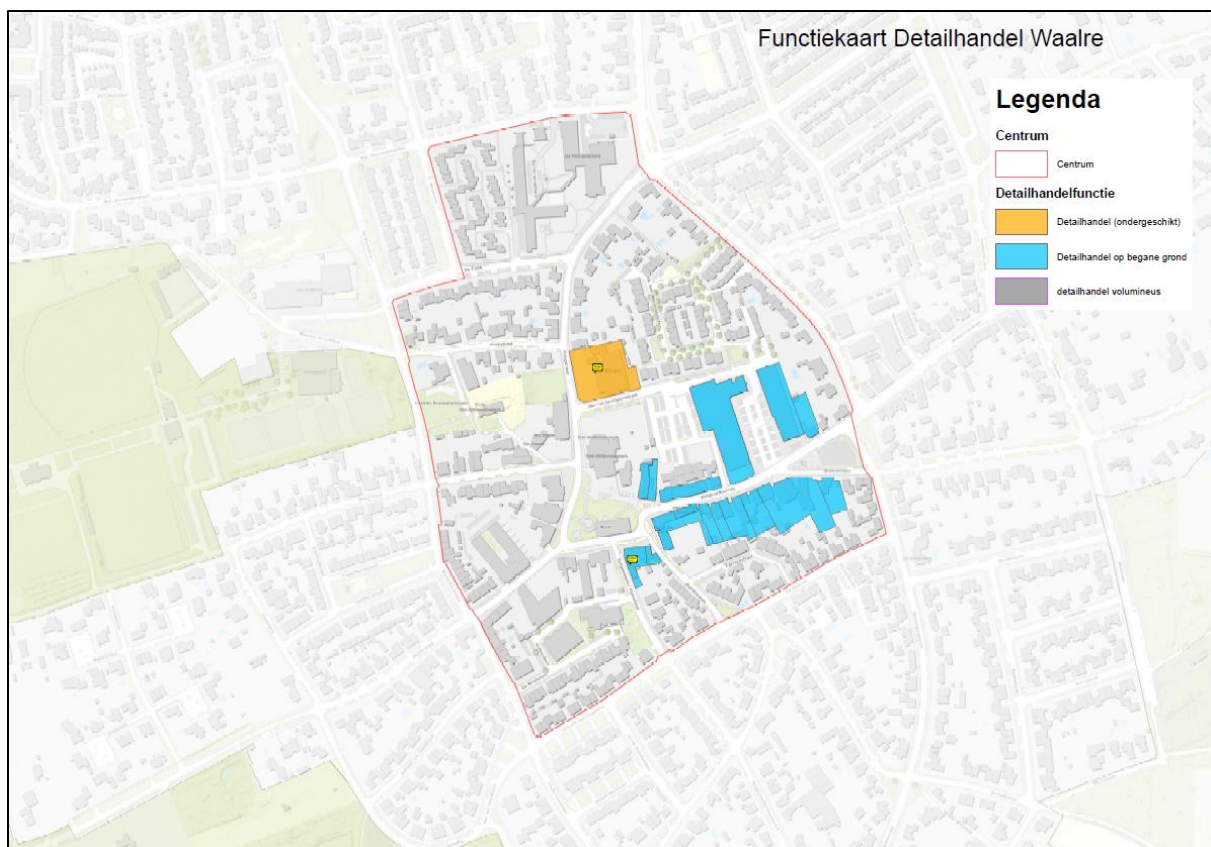


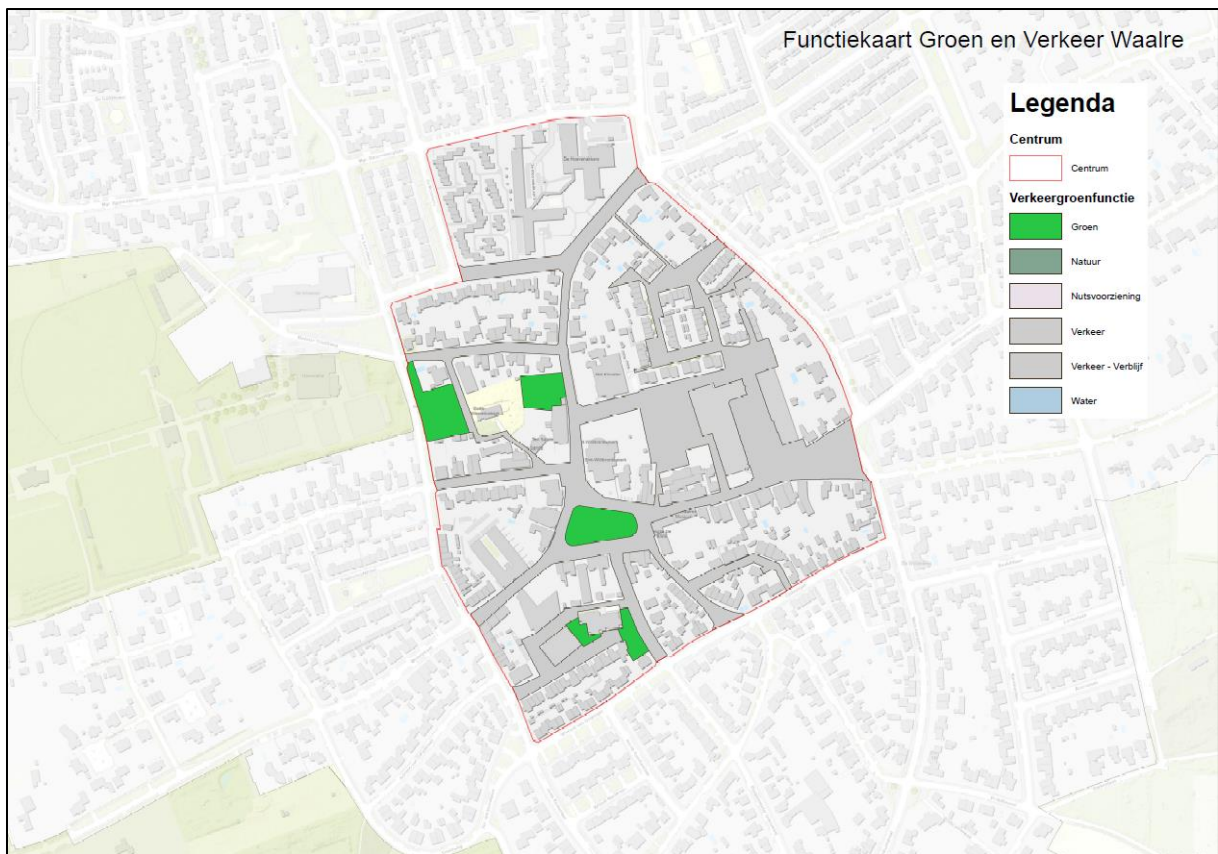






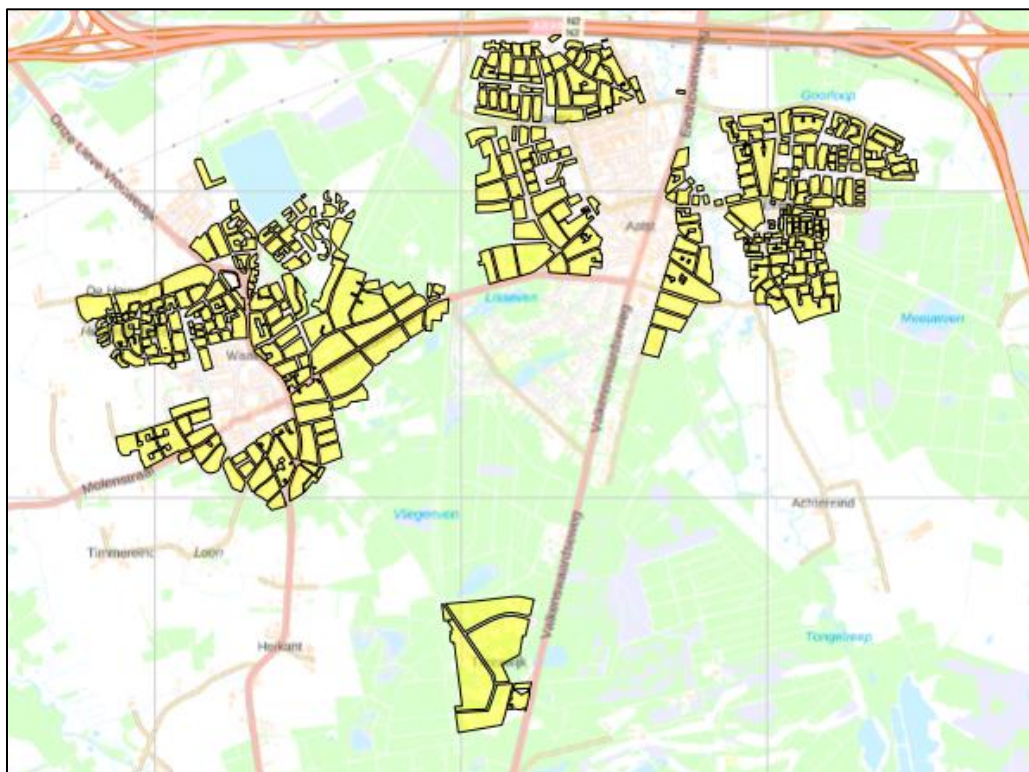




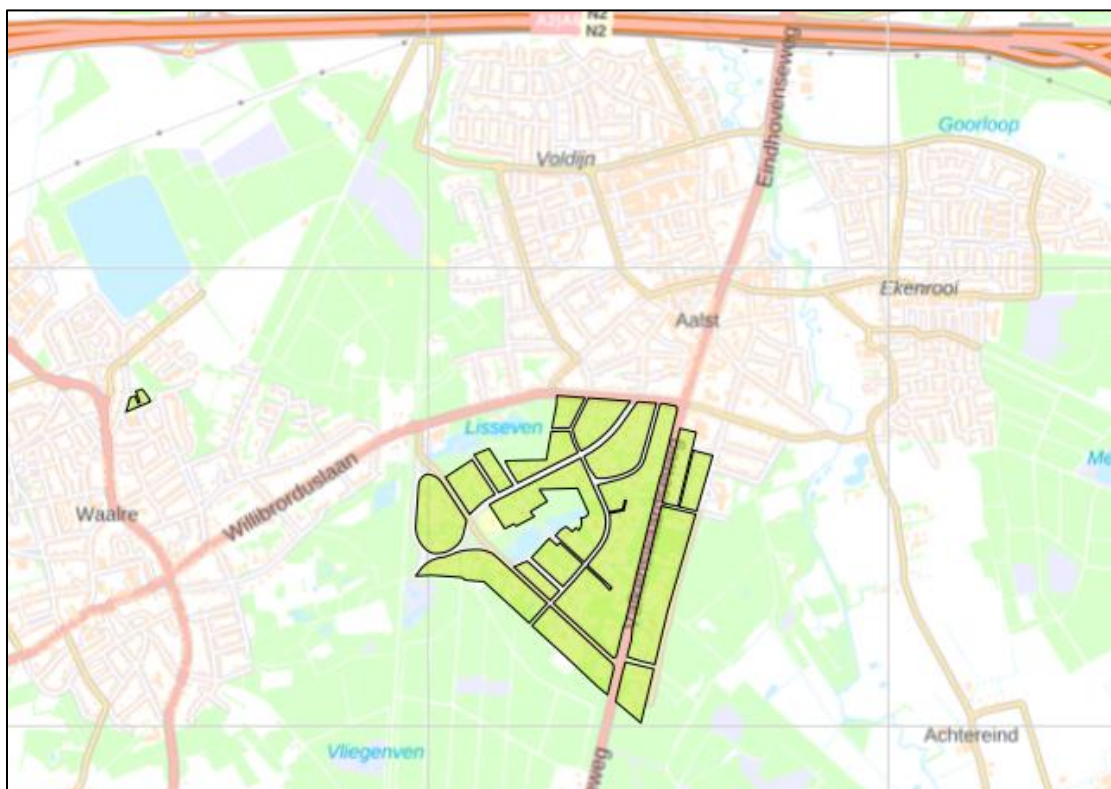


Bijlage 5: Functiegebieden in het omgevingsplan, wijziging 'Bebouwde kom'

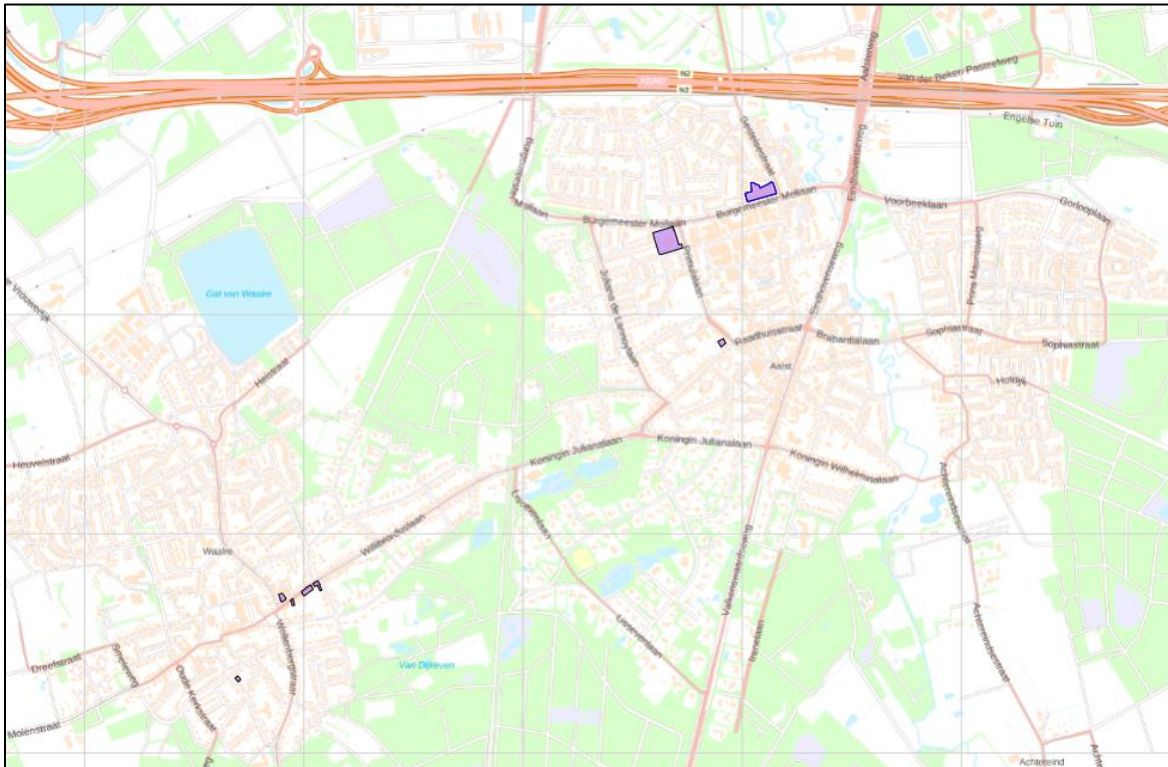
Wonen



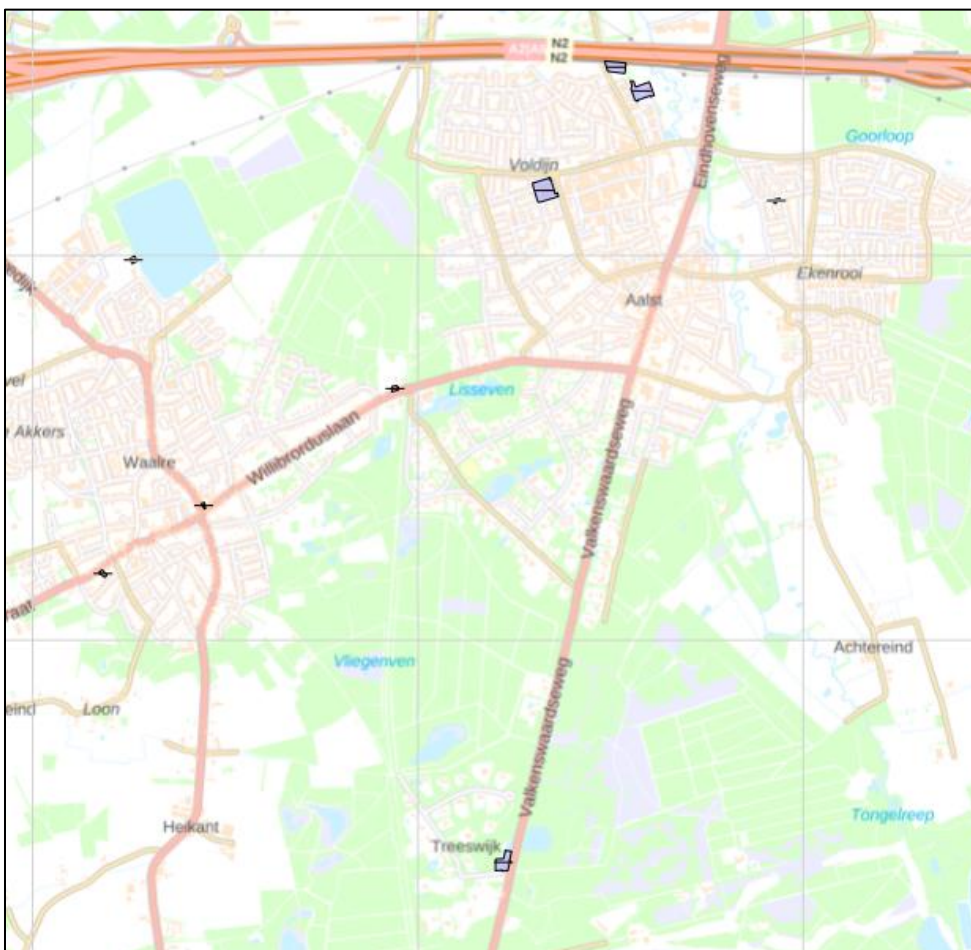
Bosvilla

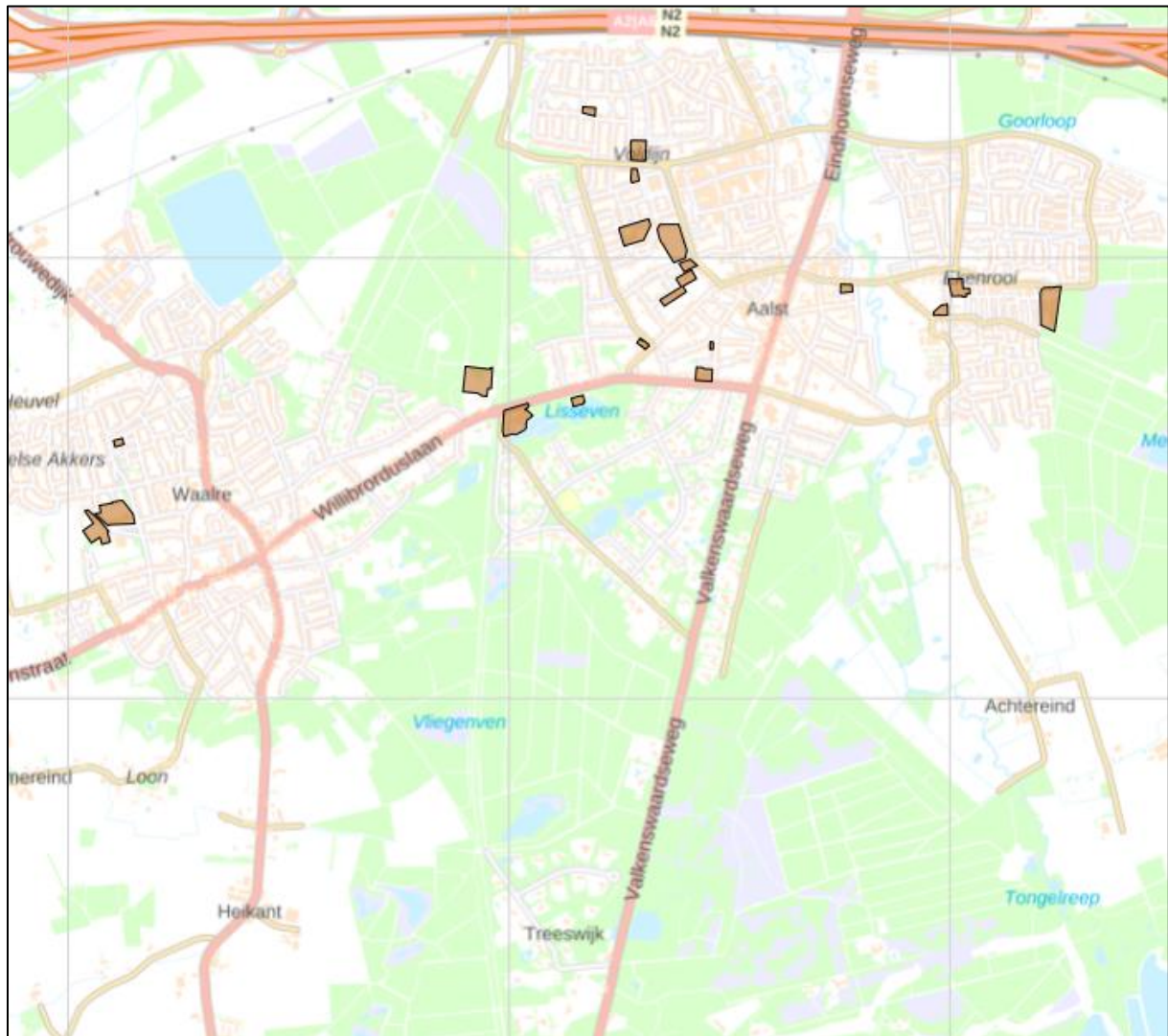


Detailhandel

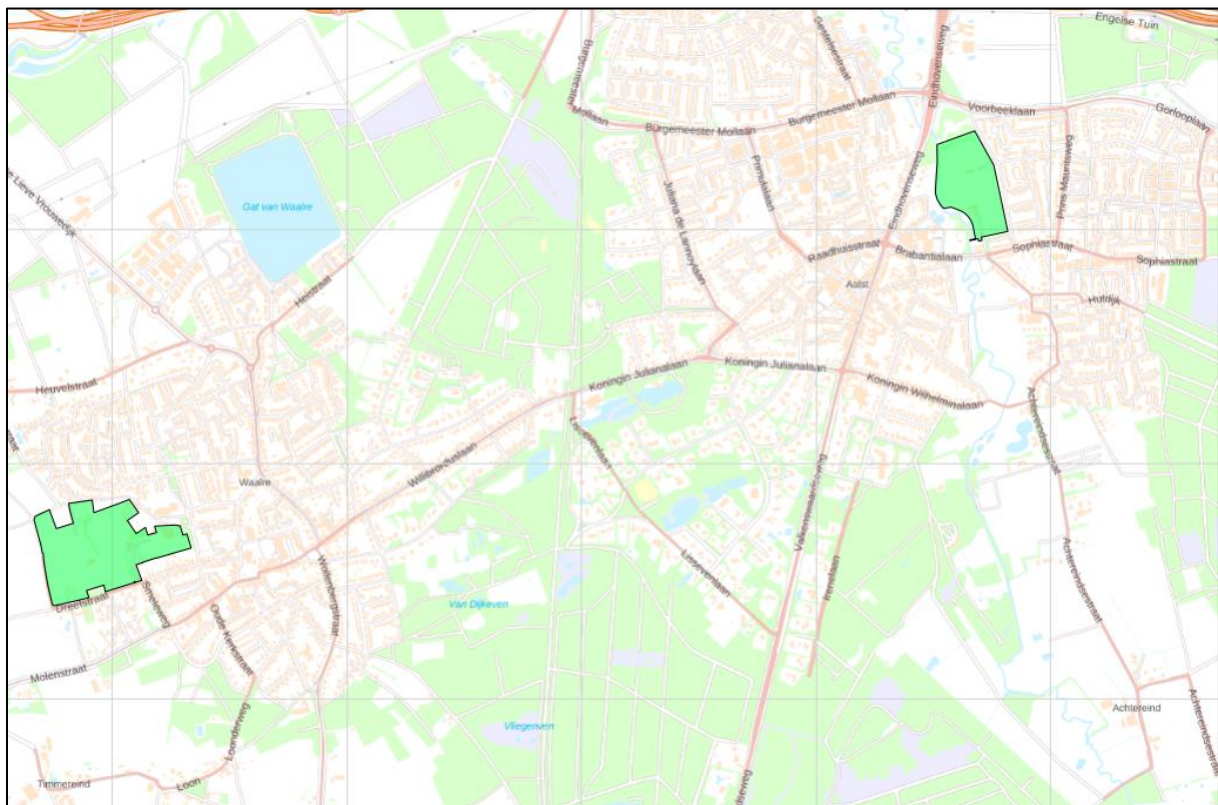


Horeca





Sport



Verkeer & Groen

