

## Raadsvoorstel Vaststelling wijziging omgevingsplan, deelgebied Centrum Wonen

Waalre, 18 februari 2025

Vergaderdatum:	25 maart 2025
Voorstelnummer:	2025-15
Zaaknummer:	927552
Portefeuillehouder:	S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller:	Bram Daamen
Naam voorstel:	Voorstel tot vaststellen omgevingsplan Waalre, wijziging 'Centrum wonen'
Grondslag raadsbesluit:	Artikelen 2.4; 4.2 tweede lid; en 22.6 Omgevingswet

### Voorgesteld besluit

1. Het omgevingsplan te wijzigen zoals aangegeven in 'bijlage A'.
2. Het tijdelijk deel omgevingsplan te laten vervallen ter plaatse van het bij dit besluit behorend gebied 'Nieuw deel omgevingsplan' met uitzondering van:
  - a. De onderdelen van de bruidsschat met als werkingsgebied 'gemeente Waalre';
  - b. De erfgoedverordening 2017 gemeente Waalre, met uitzondering van de artikelen 13, 14, 20 en 23;
  - c. De Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater gemeente Waalre.

## Onderwerp

Vaststelling omgevingsplan Waalre, wijziging 'Centrum wonen'

## Voorstel

1. Het omgevingsplan te wijzigen zoals aangegeven in 'bijlage A'.
2. Het tijdelijk deel omgevingsplan te laten vervallen ter plaatse van het bij dit besluit behorend gebied 'Nieuw deel omgevingsplan' met uitzondering van:
  - a. De onderdelen van de bruidsschat met als werkingsgebied 'gemeente Waalre';
  - b. De erfgoedverordening 2017 gemeente Waalre, met uitzondering van de artikelen 13, 14, 20 en 23;
  - c. De Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater gemeente Waalre.

## Inleiding

Per 1-1-2024 is de Omgevingswet van kracht. Gemeenten moeten hun regelgeving voor 2032 overzetten in een gemeentebreed omgevingsplan. In het omgevingsplan neemt de gemeente regels op over de fysieke leefomgeving. Dit zijn regels uit de bestemmingsplannen, beheerverordeningen, enkele specifieke verordeningen (bijvoorbeeld ten aanzien van hemelwater, erfgoed en delen van de APV), en de bruidsschat (voormalige Rijksregelgeving). In de tussenperiode is er sprake van een 'tijdelijk omgevingsplan' waarin de regelgeving staat die nog niet is omgezet.

De gemeente Waalre streeft ernaar om in 2027 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:

- 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 voor onze inwoners met overzichtelijke hoofdstukken, duidelijke regelgeving, duidelijke verbeeldingen en ook werkbaar voor onze ambtenaren;
- 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'.<sup>1</sup>

Op 27 februari 2024 is door de raad de Nota van uitgangspunten vastgesteld. Hierin is opgenomen dat het definitieve omgevingsplan gefaseerd wordt opgesteld, waarbij wordt aangesloten op de deelgebieden uit de Omgevingsvisie. De eerste wijziging van het omgevingsplan betreft het gebied Centrum Wonen. Dit zijn de dorpscentra met omliggende buurten. Op onderstaande afbeelding zijn deze gebieden weergegeven.

---

<sup>1</sup> In de Nota van Uitgangspunten is gekozen om zo veel mogelijk beleidsneutraal over te gaan en wordt met name gefocust op het uniformeren van de regelgeving en herstellen van foutjes. Deregulering zou met name verder geïmplementeerd kunnen worden na de overgangsfase.



Tevens is in de Nota van Uitgangspunten besloten om zo veel mogelijk beleidsneutraal over te gaan. Dit betekent dat in het omgevingsplan zo veel mogelijk is aangesloten bij de bestaande regelgeving. Geldende regels blijven zo veel mogelijk gehandhaafd. Deze worden enkel anders opgeschreven bij de omzetting naar het omgevingsplan.

In de centrumgebieden zijn onder anderen detailhandel, horeca, kantoren, bedrijven en woningen te vinden. De gebieden zijn divers qua functies en deze functies zijn veelal gemengd. Ter plaatse van het gebied Centrum Wonen gelden op dit moment een hoeveelheid aan bestemmingsplannen (o.a. Waalre 2013, Aalst 2013, Aalst, herziening Gestelsestraat 46a, Bestemmingsplan Schoonoordstraat, Aalst herziening Den Hof, Eindhovenseweg 91A Aalst, Herziening Michiel de Ruyterstraat 2018, De Keizer, Kantoorpand Michiel de Ruyterstraat Waalre, 't Hazzo e.o., Locatie Ligtfoot Aalst, Molenstaat 9-11). En daarnaast zijn er door specifieke vergunningen nog regels aangepast bij diverse locaties die ook opgenomen zijn in het nieuwe omgevingsplan. Al deze verschillende regels zijn 'beleidsneutraal' overgezet naar het omgevingsplan, wijzigingsgebied 'Centrum Wonen'. Het plan is te bekijken op <https://pre.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. Daar kunt u zoeken op een locatie in het centrum en dan de laatste versie van het plan aanklikken. U ziet dan welke regels er gelden op deze locatie. Maar u kunt ook de regels voor het gehele plan zien. Voor meer hulp voor het bekijken van het omgevingsplan en/of het maken van een afspraak zie: <https://www.waalre.nl/inwoners-en-ondernemers/omgevingsplan>.

### **Inzage, zienswijzen & ambtshalve wijzigingen**

Op 1 oktober 2024 heeft u besloten om de ontwerp wijziging van het omgevingsplan ter inzage te leggen en de openbare voorbereidingsprocedure (Artikel 3.4 Awb) te doorlopen. Het plan heeft zes weken ter inzage gelegen, hierop zijn drie zienswijzen binnen gekomen. Deze zienswijzen zijn bijgevoegd als bijlage 1, 2 en 3 bij dit voorstel. Daarnaast zijn er ambtelijk nog enkele wijzigingen voorgesteld om een aantal foutjes uit het ontwerp te herstellen. De zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben aanleiding gegeven om het omgevingsplan wijziging 'Centrum Wonen' gewijzigd vast te stellen.

De reactie op de ingediende zienswijzen en eventuele gevolgen voor het vast te stellen omgevingsplan alsmede de ambtshalve wijzigingen die zijn doorgevoerd zijn beschreven in de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', zie bijlage 4. Tevens is een pdf-versie beschikbaar om de wijzigingen die zijn doorgevoerd nadat het ontwerp van het

omgevingsplan wijziging 'Centrum Wonen' ter inzage is gelegd te kunnen bekijken, zie bijlage 5.

## **Beoogd resultaat**

Het vaststellen van het omgevingsplan gemeente Waalre, wijziging 'Centrum Wonen'.

## **Argumenten**

### *1.1 De wijziging van het omgevingsplan is gebaseerd op de Nota van Uitgangspunten.*

De uitgangspunten uit de Nota van Uitgangspunten zijn doorvertaald in de juridische regels van het voorliggend omgevingsplan gemeente Waalre, wijziging 'Centrum Wonen'. Na het doorlopen van de openbare voorbereidingsprocedure is het plan klaar om vastgesteld te worden. Na vaststelling biedt het plan de basis om voortvarend aan de slag te kunnen met het omzetten van de andere deelgebieden.

### *1.2 Het voortvarend opstellen van het omgevingsplan zorgt voor duidelijkheid.*

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet is nog in ontwikkeling. Het opzoeken van informatie voor zowel onze inwoners/ondernemers als door onze ambtenaren is lastig in de overgangperiode. Door in te zetten om een snelle overgang verkorten we deze periode van ongemak en zorgen we voor meer overzicht voor alle partijen.

## **Kanttekeningen**

Er zijn geen kanttekeningen.

## **Kosten en dekking**

De kosten voor deze fase van het Omgevingsplan zijn gedekt uit al eerder door de raad hiertoe beschikbaar gestelde middelen. Daarbij is er ook geen sprake van meerkosten. Deze wijziging van het omgevingsplan valt binnen het project om te komen tot een definitief omgevingsplan in 2027 en de overeenkomst met adviesbureau Bugel Hajema.

## **Duurzaamheid**

Niet van toepassing.

## **Burgerparticipatie**

Inwoners zijn betrokken bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten. Regelgeving is in het plan zo veel mogelijk beleidsneutraal overgezet. Derhalve is gekozen om geen extra participatie te organiseren. Dit is ook zo vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten, welke is vastgesteld door de raad.

Het plan heeft wel zes weken ter inzage gelegen conform artikel 3.4 Awb. Tevens is overleg gevoerd met de indieners van de zienswijzen.

### **Inclusieve samenleving**

Inwoners en belangstellenden kunnen geholpen worden met het lezen van het omgevingsplan in het Huis van Waalre. Omdat het plan fysiek niet goed raadpleegbaar is en ook het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) nog in ontwikkeling is, is er hulp vanuit het team RO beschikbaar. Men kan hier via het GCC een afspraak voor maken. Dit geldt ook voor mensen met bijvoorbeeld een visuele beperking, waarvoor de verbeeldingen in het DSO niet goed te lezen zijn.

### **Communicatie**

De vaststelling wordt gepubliceerd op [overheid.nl](http://overheid.nl) en in de Schakel en op de gemeentelijke website. De gemeentelijke webpagina voor omgevingsplan is aangepast. Hier is ook een instructie te vinden voor het gebruik van 'regels op de kaart' in het nieuwe Omgevingsloket.

### **Kernboodschap**

De gemeente Waalre stelt de eerste wijziging van het omgevingsplan vast voor deelgebied 'Centrum Wonen'.

### **Vervolprocedure en planning**

Na vaststelling staat het plan open voor beroep bij de Raad van State.

Vanuit het project omgevingsplan gaan we direct door met het opstellen van de volgende wijziging van het omgevingsplan voor alle woongebieden in Waalre (incl. de bosvilla-gebieden).

### **Bijlagen onderdeel van het voorstel**

1. Zienswijze 1
2. Zienswijze 2
3. Zienswijze 3
4. Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
5. Verschilversie ontwerp wijziging – definitieve wijziging omgevingsplan, wijzigingsgebied 'Centrum Wonen'

### **Bijlage A**

Bijlage A bevat de gehele regeling (het gehele omgevingsplan) zoals dit in het Digitaal Stelsel Omgevingswet wordt weergegeven. Het raadsbesluit dat u vaststelt is hetzelfde besluit als straks in het

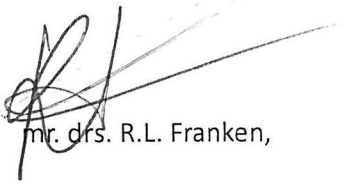
digitaal stelstel wordt gepubliceerd. Bijlage A (omgevingsplan Waalre, wijziging 'Centrum Wonen') kunt u online vinden op de pre-omgeving via deze link: <https://pre.omgevingswet.overheid.nl/re-gels-op-de-kaart/>

## Bijlagen ter informatie

-

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



Handwritten signature of mr. drs. R.L. Franken, consisting of stylized initials and a surname.

mr. drs. R.L. Franken,

burgemeester,



Handwritten signature of M.F. Oosterveer, including the name 'M.F. Oosterveer' and the initials 'b.a.' below it.

M.F. Oosterveer