

Gemeente Waalre
T.a.v. mevrouw Tanja Casimir
Postbus 10000
5580 GA WAALRE

Boxtel	:	14 april 2026	Behandeld door	:	[REDACTED]
Ons kenmerk	:	378992 / 386200	Doorkiesnummer	:	[REDACTED]
Uw kenmerk	:		E-mailadres	:	[REDACTED]
Onderwerp	:	Zienswijze ontwerp omgevingsplan Waalre bebouwd gebied	Bijlagen	:	1
			Verzonden	:	14 april 2026

Beste mevrouw Casimir,

Tot en met 19 april ligt het ontwerpwijzigingsbesluit Omgevingsplan Waalre Bebouwd te inzage. Met deze brief maken wij gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Onze opmerkingen en verbeter suggesties zijn reeds aan de gemeente overhandigd en besproken en zijn samengevat in de bijlage. Deze opmerkingen zijn inhoudelijk van dien aard dat ons een ambtshalve wijziging niet voldoende leek.

Wij waarderen het constructieve overleg dat momenteel plaatsvindt tussen de gemeente Waalre en het waterschap over onze opmerkingen om te komen tot een verbeterde versie van het omgevingsplan.

Wij verzoeken de gemeente om:

- de door ons aangeleverde opmerkingen integraal te betrekken bij de verdere uitwerking van het omgevingsplan;
- in de nota van zienswijzen aan te geven op welke wijze deze opmerkingen zijn verwerkt;
- de nota van zienswijzen tijdig beschikbaar te stellen, zodat wij kunnen beoordelen of het waterbelang in de definitieve versie van het omgevingsplan voldoende is geborgd.

Wij hebben vertrouwen in het lopende overleg en gaan ervan uit dat de definitieve versie van het omgevingsplan de noodzakelijke aanpassingen zal bevatten om het waterbelang volwaardig en toekomstbestendig te waarborgen.

Hoogachtend

[REDACTED]
Edwin van der Schoot
Procesmanager Externe Planvorming

Bijlage: Opmerkingen Waterschap de Dommel samengevat:

1. Plangebied & geometrie

- Vraag of het kaartje “nieuw deel omgevingsplan” het plangebied is; waarom zitten er gaten in.
- Tongelreep en Dommel staan niet volledig op bijlage II; ontbrekend deel Tongelreep bij Eindhovenseweg Aalst moet worden toegevoegd.
- Geometrie van officiële dataset werkt niet (GML-link defect).
- Verzoek om juiste waterschapsgeometrie op te nemen, incl. lus Eindhovenseweg–Arembergstraat.
- Stuk Tongelreep tussen Burgemeester Mollaan en Schoonoordstraat zit wel in woonbestemming maar niet in plangebied — onlogisch.

2. Afwijkingen t.o.v. Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant

- Attentiezone waterhuishouding (artikel 3.36) klopt niet met OV; gaten bij Hoge Duinlaan.
- Grondwaterbeschermingsgebied (artikel 3.31) wijkt af van OV.
- Boringsvrije zone (artikel 3.32) wijkt af van OV.
- Natuur Netwerk Brabant (artikel 3.33) wijkt af van OV.
- Reservering waterberging (artikel 3.37) ontbreekt op verbeelding.
- Regionale waterberging staat wel goed op verbeelding, maar vraag waarom deze als “locaties” zijn opgenomen.

3. Water (A-watergangen, B-watergangen, waterberging, gebruiksregels)

- Tongelreep en Dommel volledig opnemen in bijlage II.
- A-watergang en bij voorkeur ook B-watergang opnemen in hoofdstuk 4.
- Waterbergingskaarten worden momenteel aangepast; verzoek om bij vaststelling de juiste kaarten op te nemen.
- Grondwerkzaamheden waterberging (artikel 6.11): onduidelijkheid over egaliseren en risico op verlies bergingscapaciteit.
- Verschil tussen “Water” en gebiedsaanwijzing “water” (artikel 4.44) is onduidelijk; waarom zijn noordelijke poelen wel opgenomen en zuidelijke niet.
- Hoofdstuk 4 “Gebruik functie Water” is nog gereserveerd.

4. Hemelwater & hydrologisch neutraal ontwikkelen

- Hemelwaterverordening aangewezen gebieden: slechts 9 vlekken; waarom niet hele kernen.
- Artikel 5.3:
 - Hoe omgaan met bouwwerken <20 m²?
 - Lid 2: 115%-regel — geldt dit ook bij herontwikkeling?
 - Casus veehouderij: 2.000 m² sloop → 500 m² nieuwbouw → 575 m² berging? Alleen voor bebouwing of ook bijgebouwen/verharding?
- Gemeentelijk HNO-beleid vs. waterschapsbeleid: hoe strengste norm borgen bij wijzigingen?
- Relatie bijgebouwen en HNO-beleid: hoe lezen en toepassen?

5. Bouwregels in speciaal gebied (waterberging, behoud & herstel watersysteem, NNB)

- In NNB mag geen bebouwing worden opgericht; check uitzonderingen Tongelreep.
 - Bouwwerken in waterberging en behoud & herstel watersysteem zijn alleen toegestaan t.b.v. waterhuishoudkundige maatregelen.
 - Bouwvlak mag 100% worden bebouwd tenzij artikel 5.21; hoe werkt dit in speciaal gebied?
 - Percentage verharding bij bijbehorende bouwwerken (artikel 5.34) verduidelijking nodig.
 - Landschappelijke inpassing (bijlage PM bij artikel 5.16) — hoe toepassen?
-

6. Ontwikkelingsgebieden (Heijde Park, Willibrordusstraat 133-137)

- Hydrologisch neutraal ontwikkelen is verplicht; is voorwaardelijke verplichting waterberging voldoende geregeld?
- Artikel 5.16 t/m 5.19: uitleg gevraagd over werking en borging.
- Artikel 5.22 verwijst naar bijlage XXX — ontbreekt.

7. Rioltransportleidingen & buisleidingen

- Rioltransportleidingen niet volledig op verbeelding; Waalre ontbreekt volledig.
- Beschermingszones Aalst (Eindhovenseweg 97/99) en Waalre (Follingen) controleren.
- Gebouw t.b.v. riooltransportleiding bij Follingen niet benoemd als bedrijf.
- Artikel 5.46 buisleidingen:
 - Wat valt hieronder?
 - Geometrie ontbreekt.
 - Beschermingszone WDD-leidingen moet eruit, anders vergunningplicht.
- Paragraaf 5.1.3 leiding ontbreekt; grondwerkzaamheden 6.5 ontbreekt.

8. Gebouwen in openbaar gebied

- Artikel 5.30: gebouwen t.b.v. nutsvoorzieningen — toevoegen riooltransportleiding?
- Artikel 5.31: garagebox in openbaar gebied toegestaan — klopt dit wel i.v.m. leidingen?

9. Bouwen en slopen in gebieden met waarden of beperkingen

- Bouwen binnen NNB verboden; check uitzonderingen Tongelreep.
- Artikel 5.57 (niet bouwen NNB) vs. artikel 5.74 (kleinschalig) — uitleg gevraagd.
- Bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie (artikel 5.69): geometrie ontbreekt.

10. Overige technische en inhoudelijke punten

- Waarom sommige poelen wel/niet opgenomen (artikel 4.44).
- Bijgebouw in stuk Tongelreep dat uit plangebied is gelaten — zijn er meer van zulke inconsistenties?
- Bouwregels hoofdgebouw/bedrijfsgebouwen/bijgebouwen in speciaal gebied (artikel 5.23) — hoe werkt dit precies?
- Realiseren van vijver op perceel <400 m² vergunningplichtig (artikel 5.43) — uitleg gevraagd.