

# Omgevingsplan Waalre



# Agenda

1. Algemeen
2. Het omgevingsplan Waalre
  - Opbouw & werken met het omgevingsplan
3. Uitgangspunten 2e wijziging
  - Gebieden
  - Aansluiten bij 1e plan
  - Uniformeren
  - Aanpassingen
4. Proces



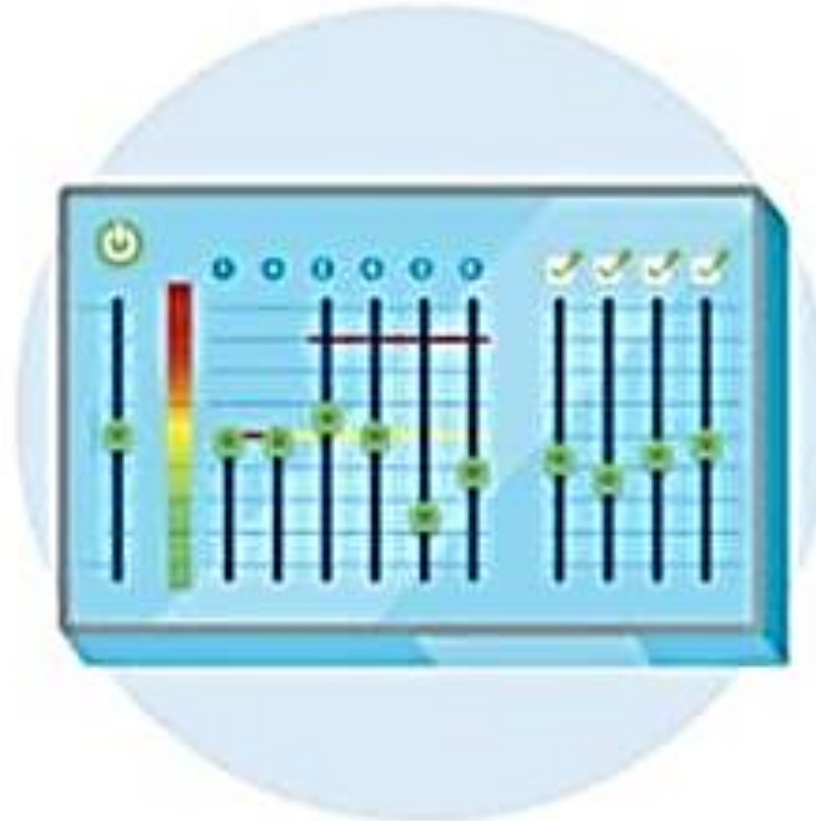
# Verbeterdoelen van de stelselherziening



**1** Inzichtelijk  
omgevingsrecht



**2** Leefomgeving centraal



**3** Ruimte voor maatwerk



**4** Sneller en beter

# 1 Omgevingsvisie

Strategische en integrale langetermijnvisie op de fysieke leefomgeving. Verplicht voor Rijk, provincie en gemeente.



# 2 Programma's

Programma's maken de doelen van de omgevingsvisie concreet. Indien nodig met een programma-tische aanpak.



# 4 Algemene rijksregels

Algemene rijksregels voor activiteiten beschermen de leefomgeving. Initiatiefnemers weten hierdoor vooraf wat de mogelijkheden zijn en hoeven geen vergunning aan te vragen.

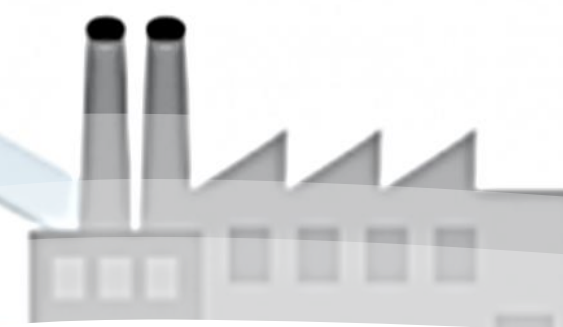


# 5 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning is alleen nodig als de algemene rijksregels niet volstaan. Deze kan worden aangevraagd bij één loket.

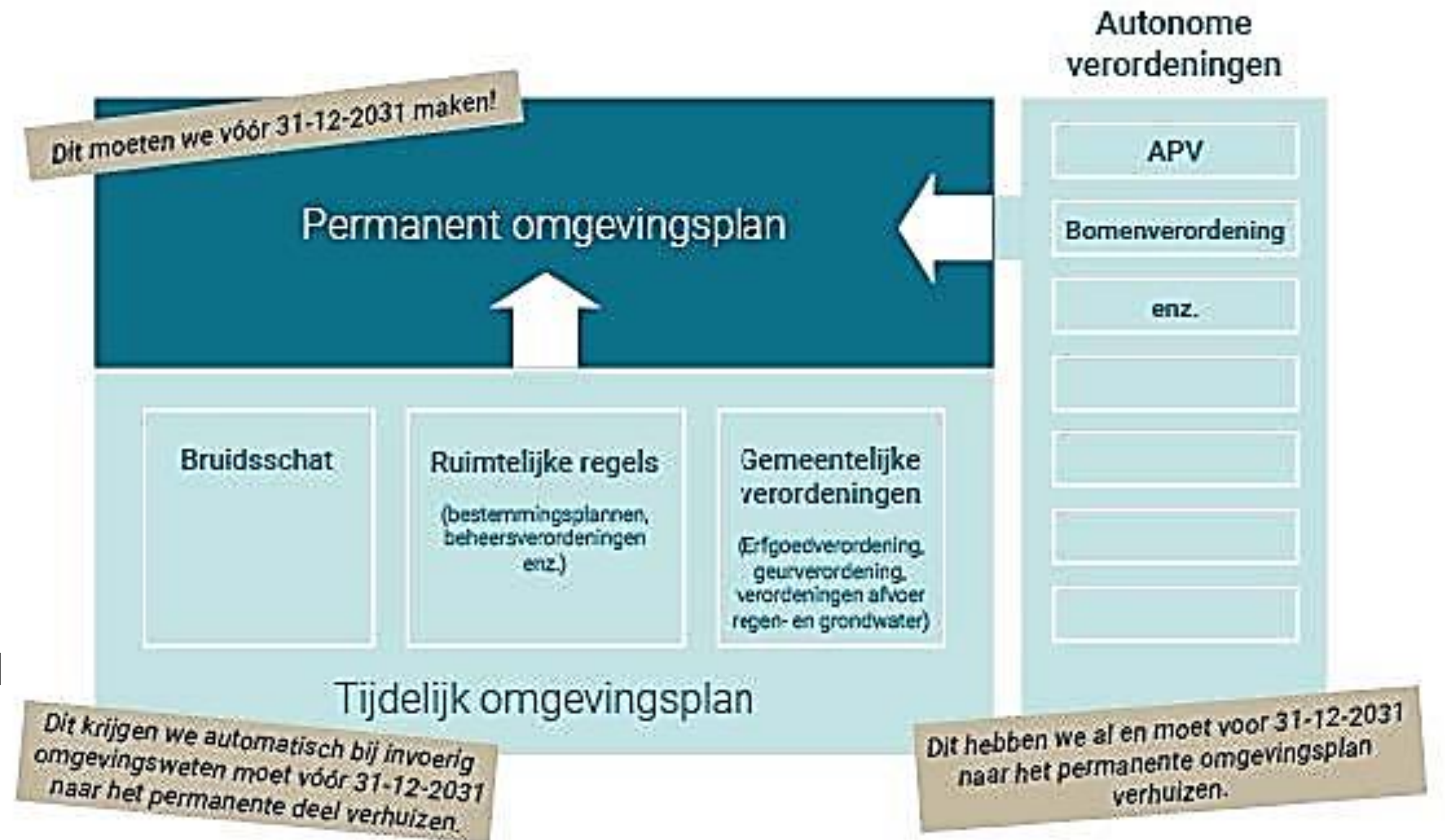
# 6 Projectbesluit

Een projectbesluit is nodig voor ingrijpende en ingewikkelde projecten waarbij een publiek belang speelt.



# Inhoud van het omgevingsplan

- ▶ Regels over de fysieke leefomgeving
- ▶ Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)
- ▶ Niet alle verordeningen hoeven en mogen over...
- ▶ Dynamische verwijzingen voor parkeren en welstand zorgt voor flexibiliteit



## Welkom op het Omgevingsloket

Een vergunning aanvragen, melding doen of informatie geven?  
Bijvoorbeeld voor een nieuwe dakkapel, een nieuw bedrijfspand of een  
activiteit op of aan een dijk? Het kan met het Omgevingsloket.

### Meest gekozen werkzaamheden



Aanbouw of schuur  
plaatsen



Sloop-werkzaamheden



Dakkapel plaatsen



Raam of gevel veranderen



Boom kappen of snoeien



Andere werkzaamheden

### Check of u een vergunning nodig heeft

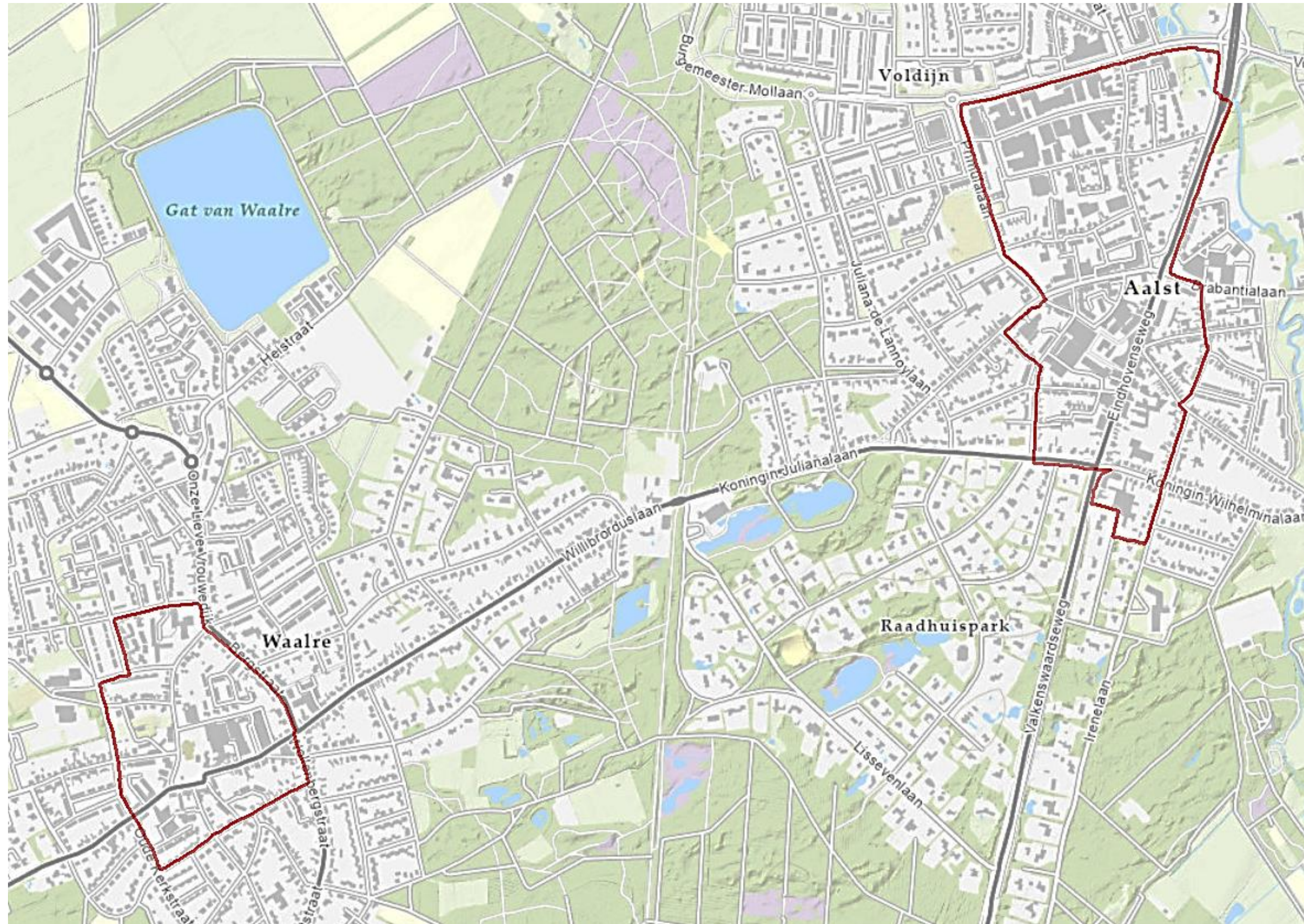
Wilt u iets veranderen aan het huis, tuin of bedrijf?

Doe de Vergunningcheck om te zien of u mogelijk een  
vergunning nodig heeft, een melding moet doen of informatie  
moet geven.

[Vergunningcheck >](#)



# 1<sup>e</sup> wijziging Omgevingsplan Centrum-Wonen



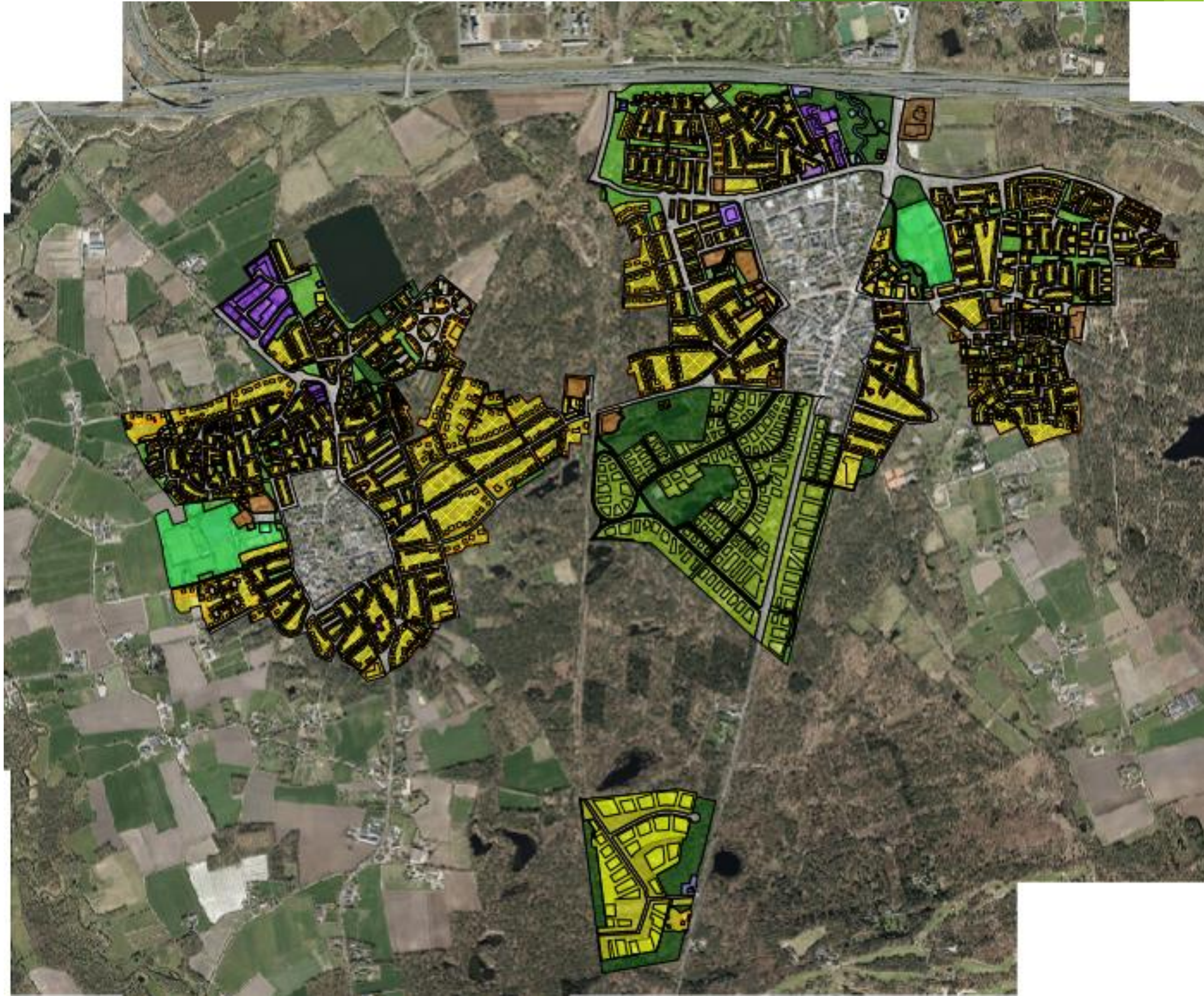
# Omgevingsplan

Op naar de 2e wijziging



# Nota van uitgangspunten 2e wijziging omgevingsplan

2e wijziging  
omgevingsplan  
'Rest  
bebouwde  
kom'



# Nota van Uitgangspunten



Wat willen we regelen?

Wat hebben we geregeld?

Wat moeten en kunnen  
we regelen?

Wat gaan we regelen?

Hoe gaan we het regelen?

Omgevingsplannen vullen

# Algemene uitgangspunten 1<sup>e</sup> wijziging

Gebiedsgerichte  
opbouw & deels  
thematisch

Beleidsneutrale  
overgang (zo veel  
mogelijk)

Eerst vullen nieuwe  
structuur, daarna  
actualiseren

Regels voor horeca  
geüniformeerd +  
vergunningplicht

Bouwhoogtes  
toegevoegd

Bijgebouwen gebied  
aangeduid

Extra regels toegevoegd  
over ondergronds  
bouwen onder functies  
als bedrijf en  
kantoor/dienstverlening

Beroep & bedrijf aan  
huis vergunningsvrij  
gemaakt (onder  
voorwaarden)

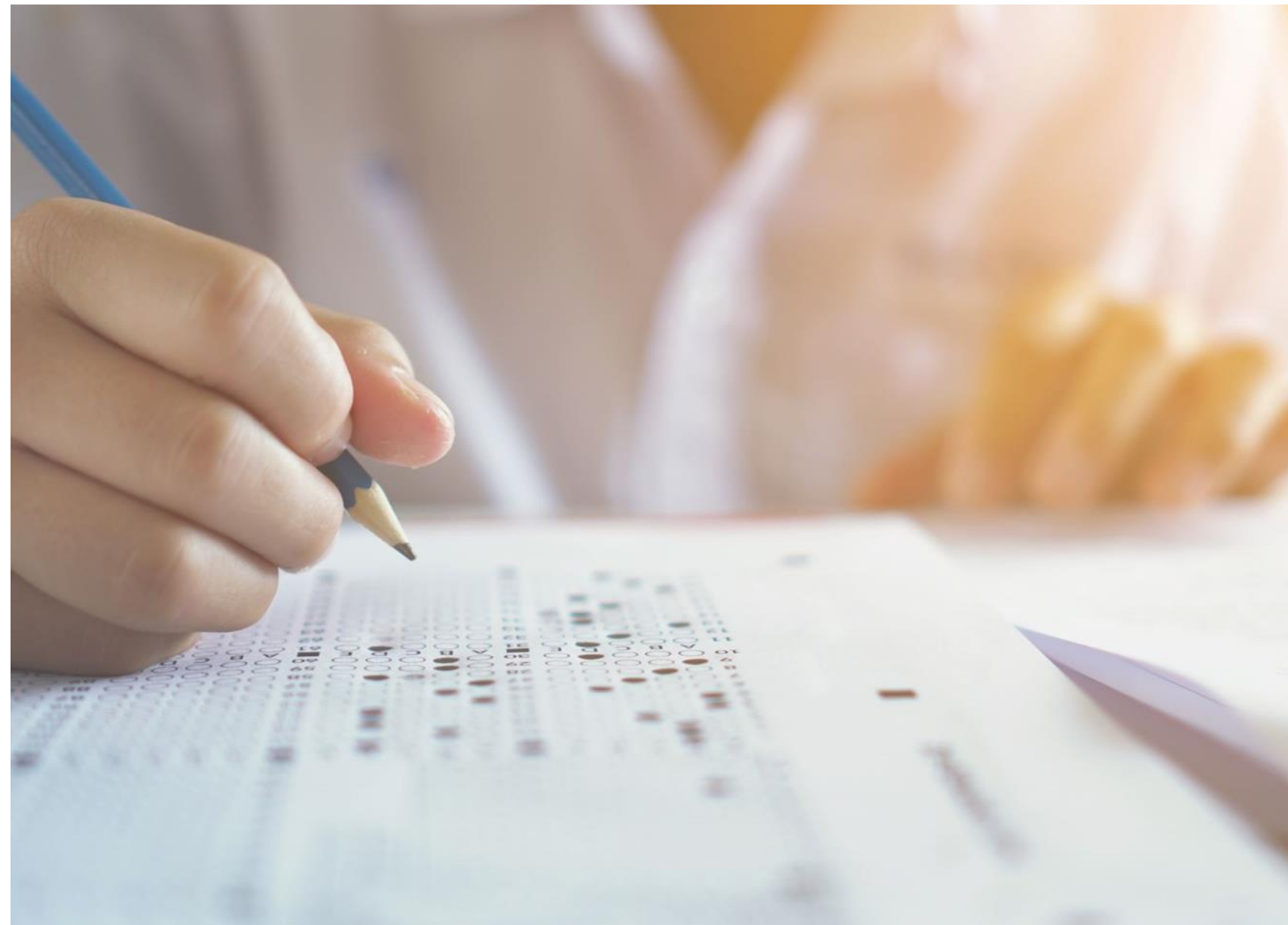
Welstand,  
monumenten,  
parkeergebieden & pre-  
mantelzorg



# Uitgangspunten 2<sup>e</sup> wijziging (beleidsneutraal)

1. Regelgeving sluit aan op 1<sup>e</sup> wijziging Centrum Wonen
2. Gebied vergroten naar gehele bebouwde kom (woongebieden, bosvillagabieden, bedrijventerreinen & kantoorlocaties)
3. Integreren Hemelwater verordening & Erfgoedverordening (duidelijkheid)
4. Opnemen van de groene kaart (waardevol groen)
5. Foutjes plan 1 herstellen
6. Regels over natuur, bos, sport worden overgenomen (bos & natuur worden samengevoegd).

# Uitgangspunten 2<sup>e</sup> wijziging (aanpassingen regelgeving)



# 1. Verwijderen van 'dienstverlening' op bedrijventerreinen

- Behouden van bedrijventerreinen voor bedrijfsmatige activiteiten. Er is een groot tekort.
- Nu op bedrijventerreinen ook direct de hondentrimsalon, kapper, schoonheidssalon, tandarts, kinderopvang, makelaar en het uitzendbureau toegestaan.

## Gevolgen

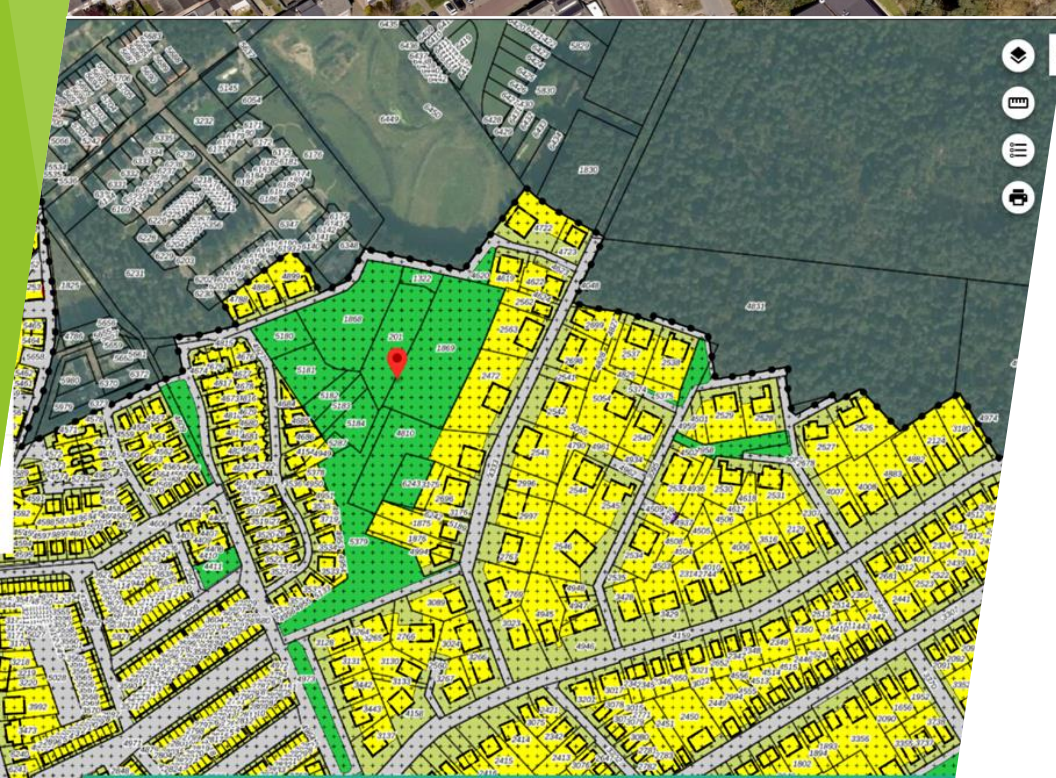
- Bestaande situaties/vergunningen worden gerespecteerd
- Dienstverlening blijft i.i.g. buitenplans mogelijk als BOPA wanneer sprake is van ETFAL



## 2. Aanpassen van functie groen naar bos/natuur

+

Het gebied tussen de Fazantlaan, Vossenlaan en de Dirk van Hornelaan heeft nu de bestemming groen, terwijl dit bestaat uit bosgebied. Dit is een foutje welke hersteld wordt.



### 3. Bescherming groene karakter van de bosvillagegebieden (doel uit de Omgevingsvisie) door beperken bijgebouwengebied

Huidige regels kennen veel bouw mogelijkheden:

- Max 400 of 500m<sup>2</sup> opp. bebouwing inclusief bijgebouwen = totaal max 550 of 650m<sup>2</sup>
  - Bouwen buiten bouwvlak: max 100m<sup>2</sup>, echter vergunningsvrij mag 150m<sup>2</sup>
- Kelder mag 1,5x de opp. vd woning
- Zwembad mag 100m<sup>2</sup> aanvullend op gebouwen

Huidige beschermingsregels:

- Boomkroonprojectie & kapvergunning

**Aalst**  
Gemeente Waalre  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-25)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

160635.9, 377467

- Enkelbestemming**  
Wonen - Bosvilla
- Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie
- Bouwvlak**
- Maatvoering**  
maximum goothoogte: 6 m
- Maatvoering**  
maximaal aantal wooneenheden: 1

50 m

Let op, de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van het Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.



## Voorstel beperken bijgebouwengebied

1. Vergunningsvrije mogelijkheden worden beperkt tot binnen het bouwvlak:
  - Max 400 of 500m<sup>2</sup> opp. bebouwing
  - Gebied voor vergunningsvrij bouwen (bijgebouwengebied) wordt gekoppeld aan bouwvlak
  - Voor bouwen buiten bouwvlak komt een vergunningsplicht met een max aantal m<sup>2</sup>, bijvoorbeeld 50m<sup>2</sup>

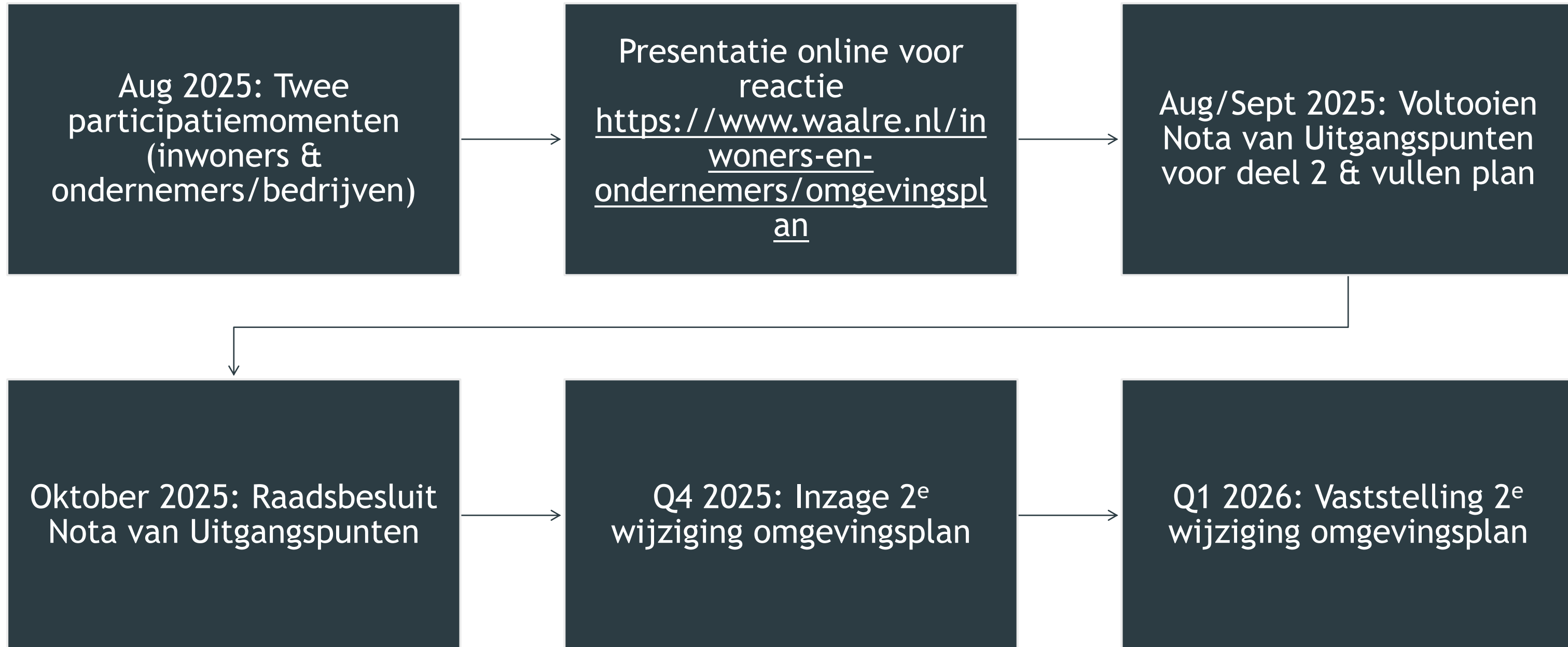
## Gevolgen

- Bestaande bomen worden beter beschermd door minder bouwmogelijkheden buiten bouwvlak.
- Bestaande situaties/vergunningen worden gerespecteerd.



Proces

# Voorlopige planning 2<sup>e</sup> wijziging



# Processtappen (voorlopig)

Wanneer	Wat
25-08-2025 t/m 5-9-2025	Reageren op presentatie & aandragen punten voor de Nota van Uitgangspunten. Reageren kan via mailadres: <a href="mailto:omgevingsplan@waalre.nl">omgevingsplan@waalre.nl</a>
30-09-2025	Oordeelsvormende bespreking Nota van Uitgangspunten in de gemeenteraad
21-10-2025	Besluitvorming Nota van Uitgangspunten in de gemeenteraad
December 2025	Ontwerp omgevingsplan ter inzage (start formele zienswijze procedure)
Maart 2025	Vaststelling 2 <sup>e</sup> wijziging omgevingsplan, deelgebied 'Rest bebouwde kom'

# Vragen over het omgevingsplan



Bij vragen, neem contact op  
met de gemeente. We  
helpen u graag.