

Gemeente Waalre
Postbus 10000
5580 GA WAALRE

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Geachte raad,

Het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan Ontwerp omg.plan gemeente Waalre, wijziging Bebouwde kom (hierna: het plan) ligt tot en met 19 april 2026 ter inzage. Op grond van artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit plan.

Planbeschrijving

Het omgevingsplan vervangt de huidige bestemmingsplannen. Daarnaast worden ook diverse gemeentelijke verordeningen hierin geïntegreerd. Het omgevingsplan zal bovendien regels bevatten over nieuwe onderwerpen die voorheen nog niet door de gemeente werden gereguleerd, de belangrijkste daarvan betreft milieu. Het omgevingsplan van Waalre wordt stapsgewijs per gebied opgebouwd. Daarbij vormen de deelgebieden uit de Omgevingsvisie Waalre de basis voor de begrenzing van deze gebieden.

In dit ontwerpbesluit zijn de regels uit de geldende bestemmingsplannen en onderdelen van de bruidschat opgenomen voor het deelgebied Centrum Wonen.

Het plangebied is gelegen in het provinciaal werkingsgebied Stedelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant, Attentiezone waterhuishouding, Groenblauwe waarden en Cultuurhistorische waarden.

Vooroverleg

Over het concept-plan heeft eerder via ambtelijke weg overleg plaatsgevonden. De voor ons bekende uitkomsten van dat overleg hebben wij bij onze overwegingen ten aanzien van deze zienswijze betrokken.

Datum

16 april 2026

Ons kenmerk

C2371672/6309511

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[Redacted]

Telefoon

[Redacted]

Email

[Redacted]

Bijlage(n)

-

Datum

16 april 2026

Ons kenmerk

C2371672/6309511

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna:OV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking is getreden. Daarna hebben nog enkele wijzigingen plaatsgevonden die zijn opgenomen in de Algemene toelichting onder 13 (overzicht wijzigingsbesluiten omgevingsverordening noord-brabant) van de OV. De omgevingsvisie en de OV zijn te raadplegen via <https://www.brabant.nl/omgevingsverordeningnoordbrabant>

Inhoudelijk standpunt

Waalre zet met deze wijziging voor het deelgebied Centrum Wonen voortvarend haar eerste stap naar een nieuw grondgebieddekkend omgevingsplan. Wij zijn van mening dat het plan zich in de basis goed verhoudt met de in de OV opgenomen en in instructieregels vertaalde provinciale belangen. Echter, op een aantal onderdelen voldoet het plan nog niet, en is er een aanpassing en/of nadere onderbouwing nodig. Hierna volgt per onderdeel een uitleg.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Ingevolge artikel 5.30 OV dient een omgevingsplan dat van toepassing is op Natuur Netwerk Brabant te zijn gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken.

De woonbuurt Treeswijk is gelegen in het Natuur Netwerk Brabant. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' (vastgesteld 04-09-2018) is het Natuur Netwerk Brabant beschermd door middel van een dubbelbestemming 'Waarde - NNB'. In het vigerende bestemmingsplan ligt meer nadruk op bescherming door middel van een betere beschrijving en concrete regels omtrent instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. In de nieuwe regels wordt met name verwezen naar het voorkomen van een "onevenredige aantasting van de groene structuur". Het is echter onduidelijk wat in dit verband precies onder de groene structuur wordt verstaan en in hoeverre dit voldoende bescherming biedt aan de aanwezige natuurwaarden.

Tevens hebben wij geconstateerd dat in de toegekende functie Bos & Natuur (artikel 4.42) ook het gebruik voor houtproductie is toegestaan. Dit is niet mogelijk binnen het Natuur Netwerk Brabant.

Datum

16 april 2026

Ons kenmerk

C2371672/6309511

In artikel 4.32, lid 3, een regeling opgenomen voor mantelzorg. Deze regeling is echter niet specifiek gekoppeld aan de functie Wonen, maar geldt voor het gehele plangebied. Hierdoor verschijnt deze regeling ook bij functies waarvoor deze feitelijk niet bedoeld is, zoals Bos & Natuur. Het ligt voor de hand deze bepaling expliciet te koppelen aan de woonfunctie.

Verder wordt in artikel 4.2 (Algemeen toegestaan gebruik) het gebruik van gronden bij een hoofdfunctie als tuin en erf toegestaan. Deze bepaling lijkt voor het gehele plangebied te gelden en daarmee ook voor gronden met de functie Bos & Natuur. In situaties waarin deze functie direct grenst aan de functie Wonen, wat in Waalre regelmatig voorkomt, zou dit ertoe kunnen leiden dat natuurgronden feitelijk als tuin of erf worden gebruikt. De vraag is of dit een beoogd en wenselijk effect is, in het Natuur Netwerk Brabant in ieder geval niet.

Tot slot verdient het tevens aanbeveling om de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant in relatie tot de woonfuncties en de bouwvlakken in het gebied Treeswijk nader te beschouwen.

Water & bodem

Ingevolge artikel 5.17 OV dient een omgevingsplan ter plaatse van Grondwaterbeschermingsgebied mede te zijn gericht tot bescherming van de kwaliteit van het grondwater en de bodem. Specifiek in lid 2 onder b wordt hierbij het houden van evenementen benoemd. In artikel 4.15 van het omgevingsplan wordt voor het gehele plangebied niet-reguliere evenementen mogelijk gemaakt. De vraag rijst of bij het opstellen van deze regeling voldoende is afgewogen of kwetsbare gebieden, zoals grondwaterbeschermingsgebieden en het Natuur Netwerk Brabant, hiervan moet worden uitgezonderd.

Ten aanzien van de instructieregels over het behoud en herstel van watersystemen (artikel 5.42 Ov) concluderen wij dat het omgevingsplan regels bevat omtrent vergunningsvrije bouwwerken. Echter zien wij geen koppeling met regels omtrent beperken van bebouwing, verhardingen en ophogen. Er is in artikel 5.75 een functie 'Bouwen in gebieden met een functie voor waterhuishouding' opgenomen waar behoud en herstel watersystemen wordt genoemd, maar het betreffende gebied is hieraan niet gekoppeld.

Daarnaast lijken de instructieregels voor waterbergingsgebieden (artikel 5.49 Ov) niet exact te zijn vertaald. Op grond van de Omgevingsverordening zijn uitsluitend bouwwerken ten behoeve van waterberging met een maximale hoogte van 2 meter toegestaan. In voorliggend plan, artikel 5.75, lijkt echter meer ruimte te worden geboden zowel wat betreft maatvoering als functie.

Datum

16 april 2026

Ons kenmerk

C2371672/6309511

Tot slot merken wij op dat niet alle instructieregels met betrekking tot het voorkomen van grondwaterverontreiniging, zoals opgenomen in paragraaf 5.2.2 van de Omgevingsverordening, zijn opgenomen in voorliggend omgevingsplan.

Wonen in landelijk gebied

In artikel 4.37 van het omgevingsplan wordt woningsplitsing mogelijk gemaakt binnen delen van het plangebied die ingevolge de Ov gelegen zijn in het Landelijk gebied en Natuur Netwerk Brabant. Hoewel hierbij wordt verwezen naar een gemeentelijk beleidskader, kan deze regeling tot onduidelijkheden leiden. In beginsel is het toevoegen van woningen in landelijk gebied volgens het provinciale beleid niet toegestaan en zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het Natuur Netwerk Brabant uitgesloten. De vraag is daarom of deze regeling in overeenstemming is met het provinciale beleid.

Cultuurhistorische waarden

Afsluitend merken wij op dat het cultuurhistorisch waardevolle gebied volgens provinciale kaart (art. 5.44 OV) lijkt in het omgevingsplan niet te zijn opgenomen voor het gebied rond de buurtje Watermolen/ Oliemolen. Het ligt voor de hand om deze aanduiding alsnog in het plan te verwerken.

Advies

Wij verzoeken u om het plan, onder andere op het hiervoor genoemde onderdeel of de genoemde onderdelen, in overeenstemming te brengen met de instructieregels van de OV die daarop van toepassing zijn. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



F.T.M. Schippers,
projectleider uitvoering Omgevingswet

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.