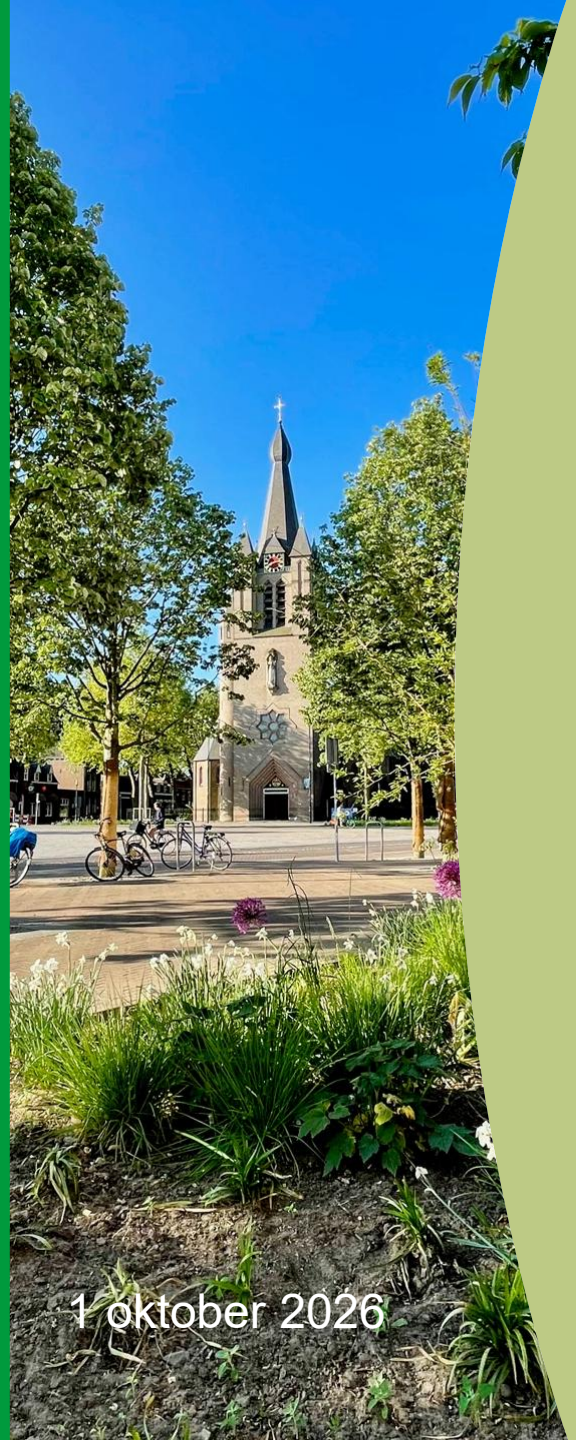


Omgevingsplan

1 oktober 2026

GEMEENTE VALKENSWAARD

Inhoud

- Wat is een omgevingsplan?
- Uitgangspunten
- Planning
- Uitleg omgevingsplan / omgevingsloket
- Wat verandert er voor de raad?



GEMEENTE VALKENSWAARD

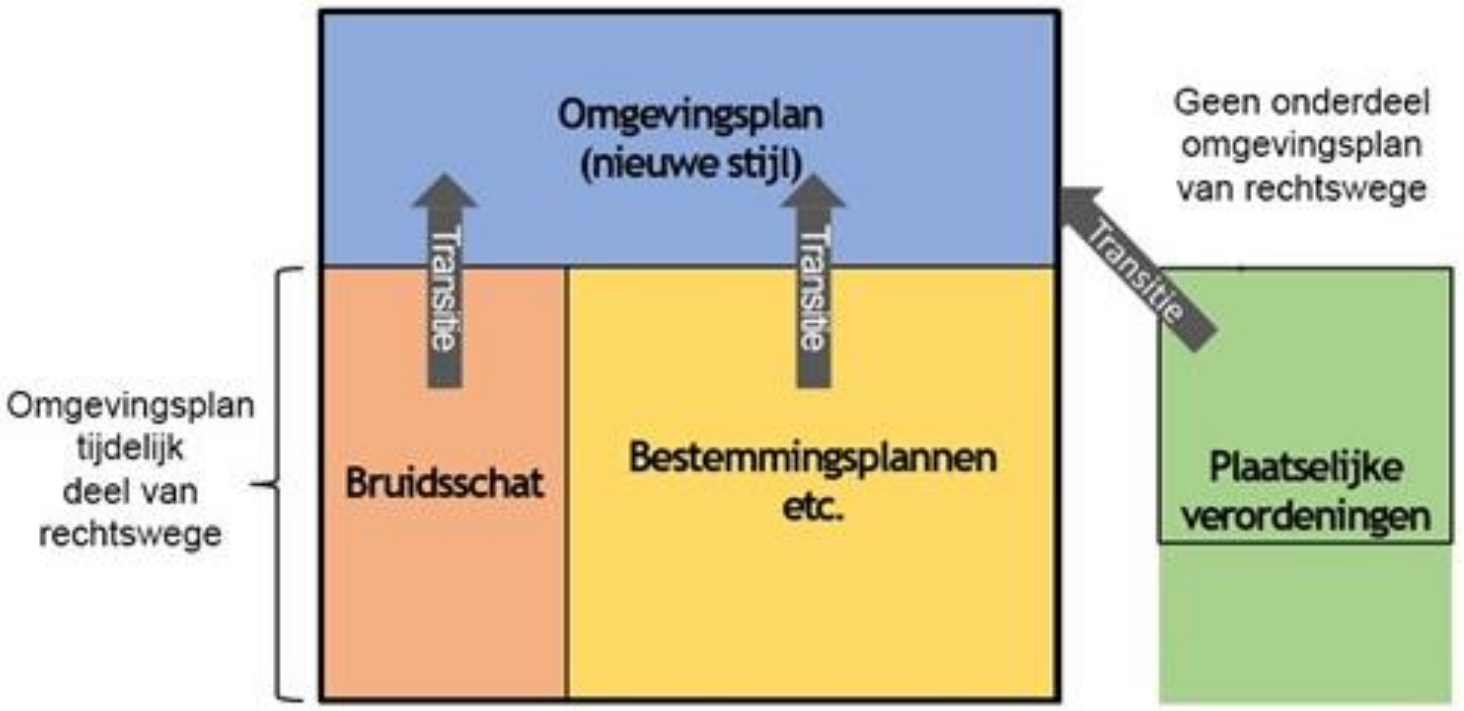
Wat is een omgevingsplan?

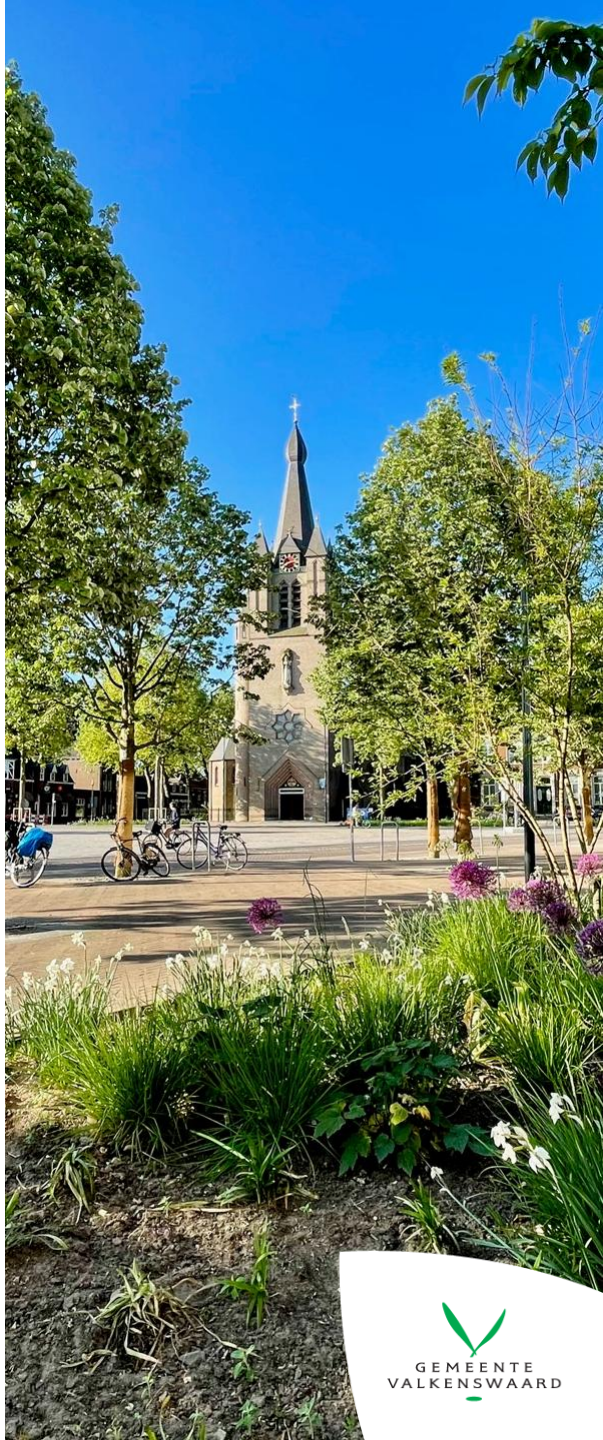


GEMEENTE VALKENSWAARD

Wat is een omgevingsplan?

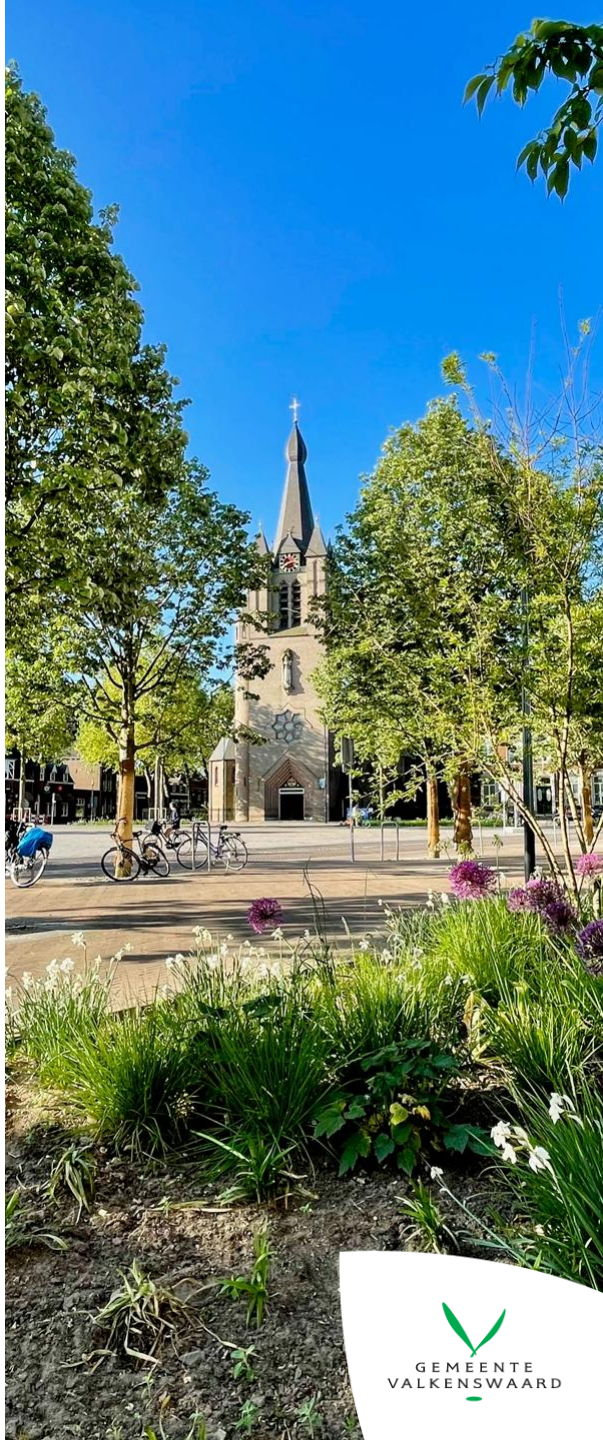
- Bevat alle regels over de fysieke leefomgeving;
- 1 januari 2024 omgevingsplan van rechtswege





Grootste verschillen

Bestemmingsplan	Omgevingsplan
Een goede ruimtelijke ordening	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Alleen regels op het gebied van ruimtelijke ordening	Regels op alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
Heel veel verschillende plannen	1 plan
Standaard	Vormvrij
Verbeelding met regels	Digitale regels over activiteiten, gekoppeld aan geometrie (werkingsgebieden)



Uitgangspunten



GEMEENTE
VALKENSWAARD

Uitgangspunten

- Zelf en integraal opstellen
- Beleidsarm
- Technische omzetting
- Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden blijven zoveel mogelijk behouden.



GEMEENTE VALKENSWAARD

Uitgangspunten

- Zelf en in
- Beleidsa
- Technisc
- Bestaand
  behoude

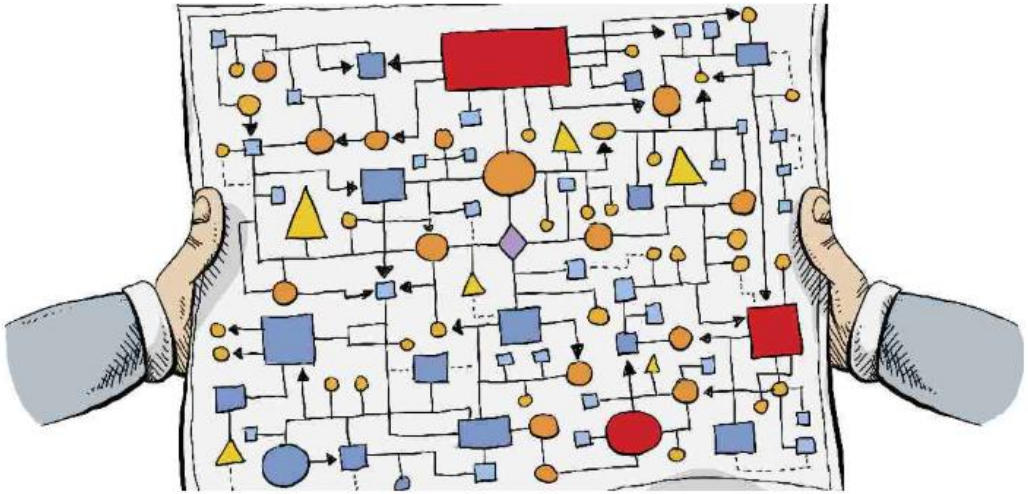
eel mogelijk

Gemeente.nu

BEDRIJFSVOERING | SOCIAAL | VEILIGHEID | RUIMTE & MILIEU | LOOPBAAN | BESTUUR | PARTNERS | WHITEPAP

Uitbesteden Omgevingsplan is een domme keuze

26 augustus 2026 DOOR PIETER VAN DEN BRAND



Vanuit het veld en de VNG klinkt een steeds luidere waarschuwing: gemeenten moeten de regie over het omgevingsplan absoluut in eigen hand houden. Eigen kennis is cruciaal om de achterliggende logica te kunnen begrijpen en sluitende planregels op te kunnen stellen.



GEMEENTE VALKENSWAARD

Uitgangspunten

- Zelf en integraal opstellen
- Beleidsarm
- Technische omzetting
- Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden blijven zoveel mogelijk behouden.



GEMEENTE VALKENSWAARD

Uitgangspunten

Wat wordt wel opgenomen of veranderd:

- Beleidswijzingen
- Regels zijn geüniformeerd en waar nodig verduidelijkt of aangepast
- Bruidsschatregels, niet zijnde milieuregels → meer vergunningsvrij
- Instructieregels provincie en Rijk (verplicht)
- Verleende vergunningen (bopa’s)



GEMEENTE VALKENSWAARD

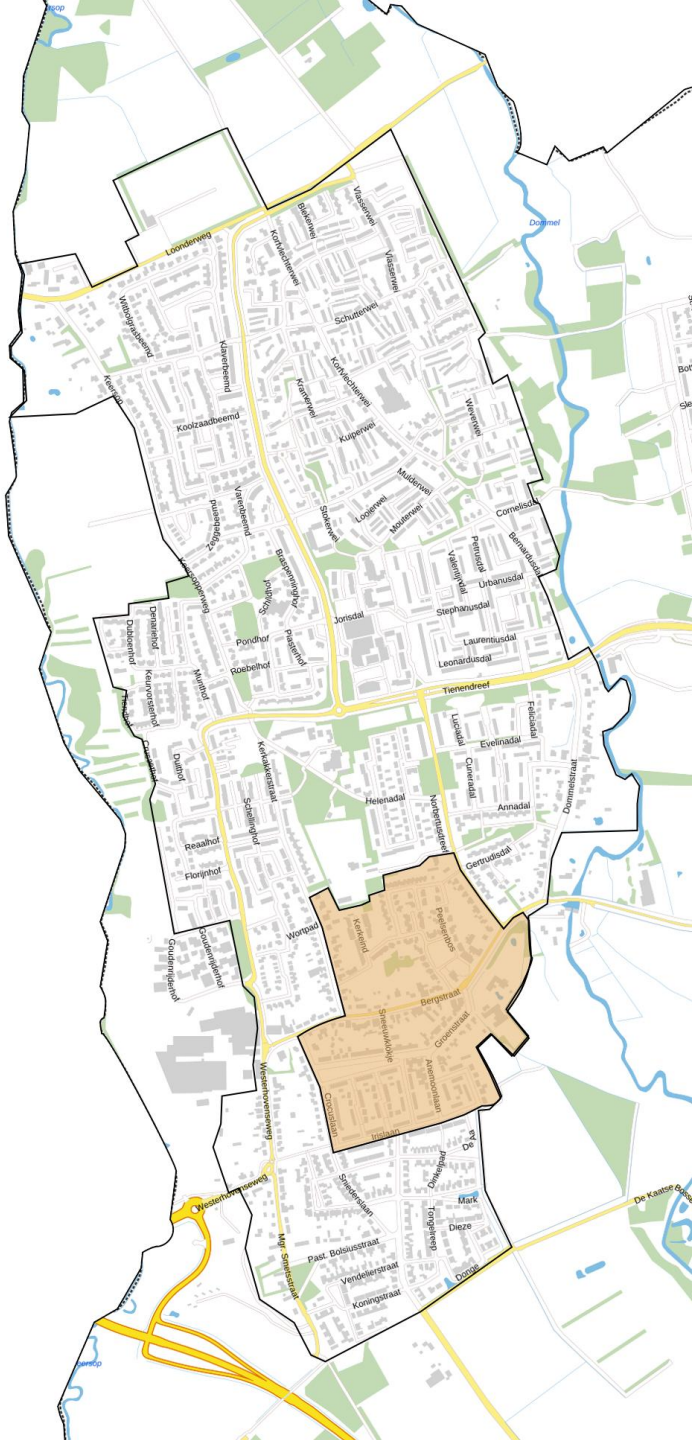
Planning



Van klein:

Deelgebied 1:

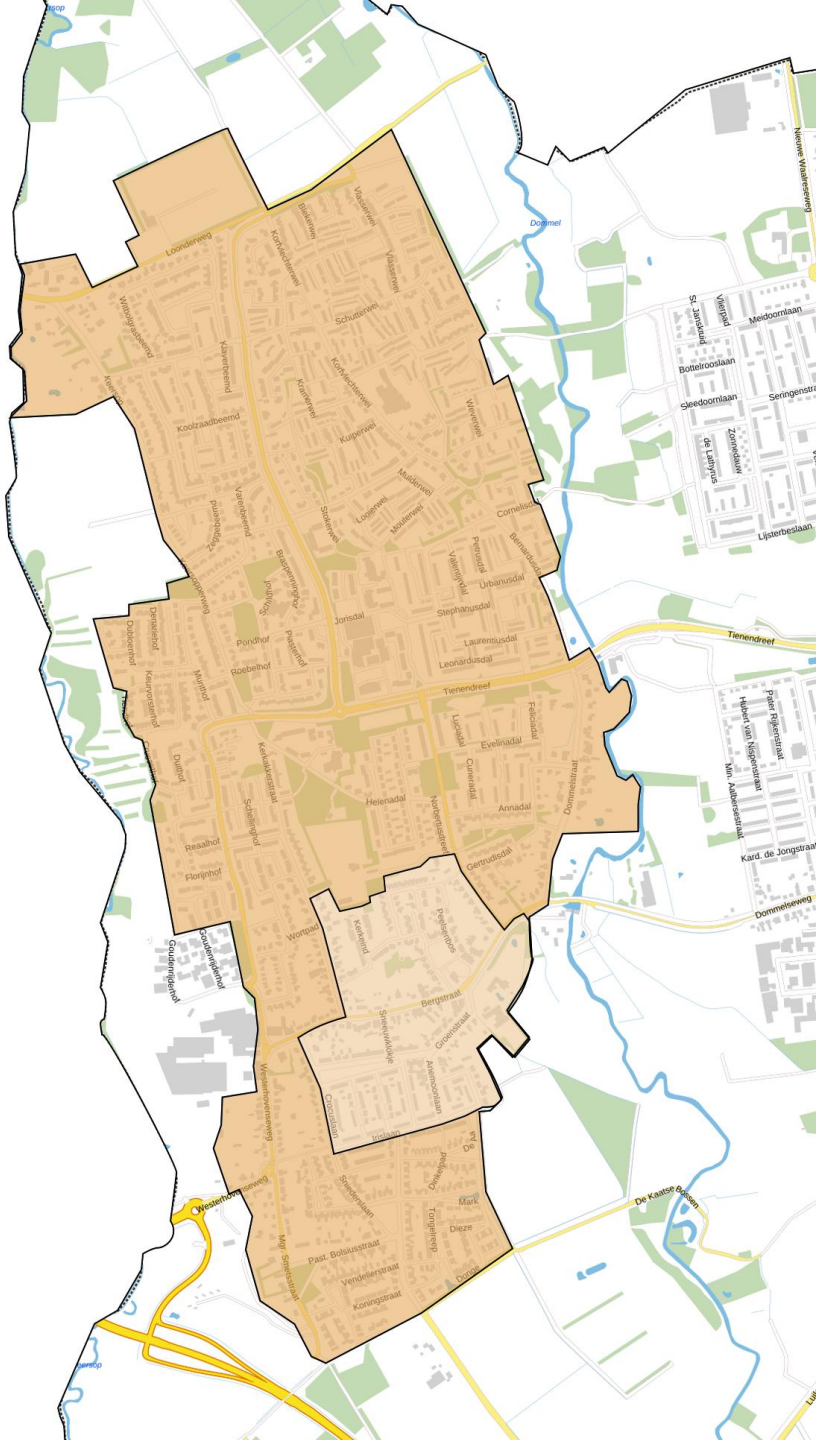
Bergstraat en omgeving





Naar groter:

Overig Dommelen,
m.u.v. het Goudenrijderhof





Naar groot

2025

2026

2027

2028

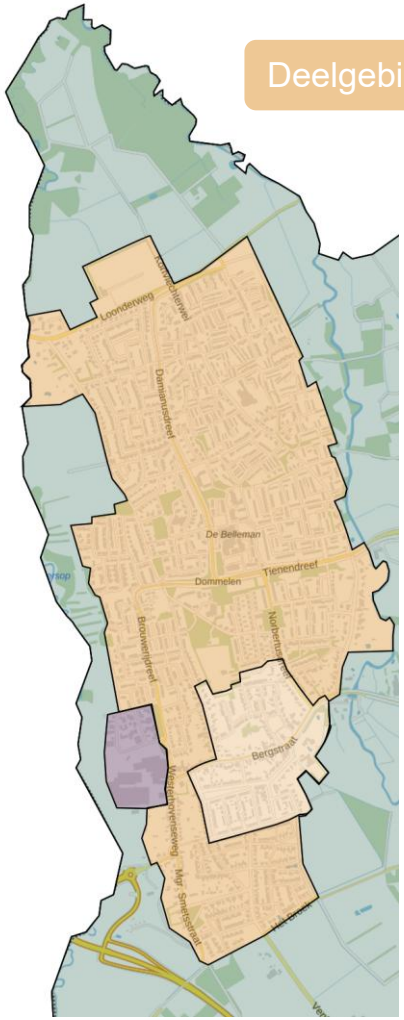
2029

2030

2031

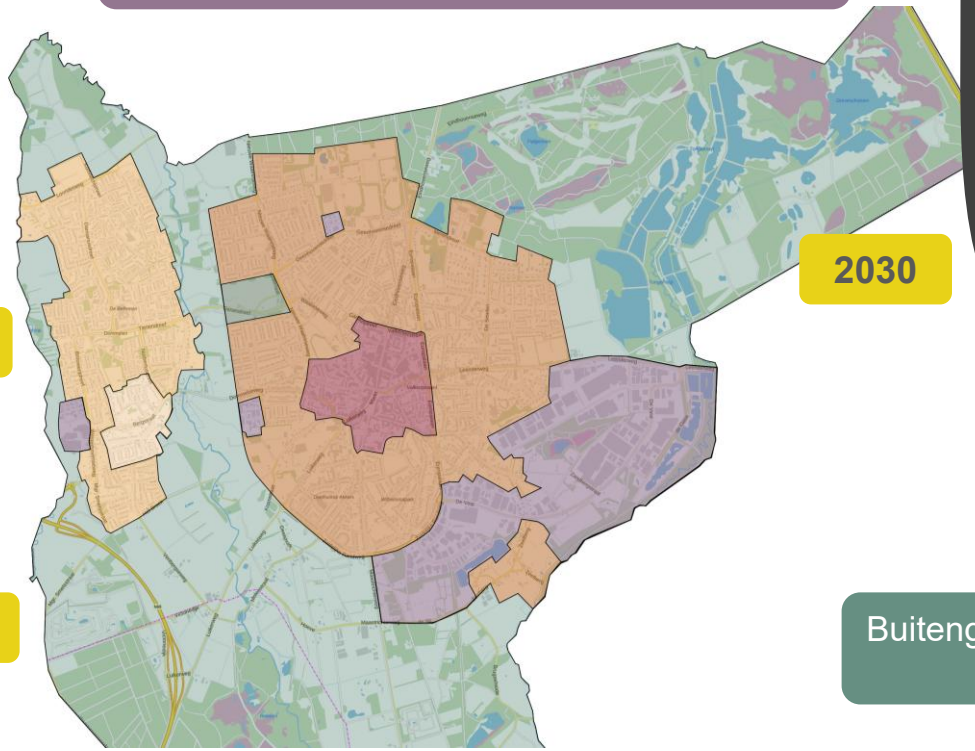
2032

Deelgebied 1

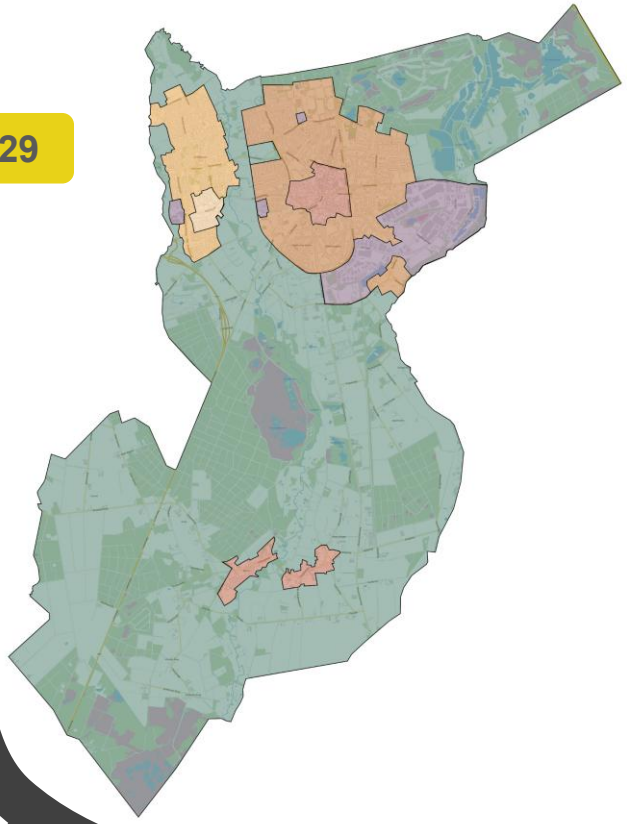


Overig Dommelen en woongebieden kern Valkenswaard

Bedrijventerreinen Valkenswaard en Dommelen



Borkel en schaft en centrum Valkenswaard



Buitengebied (2028 – 2031)

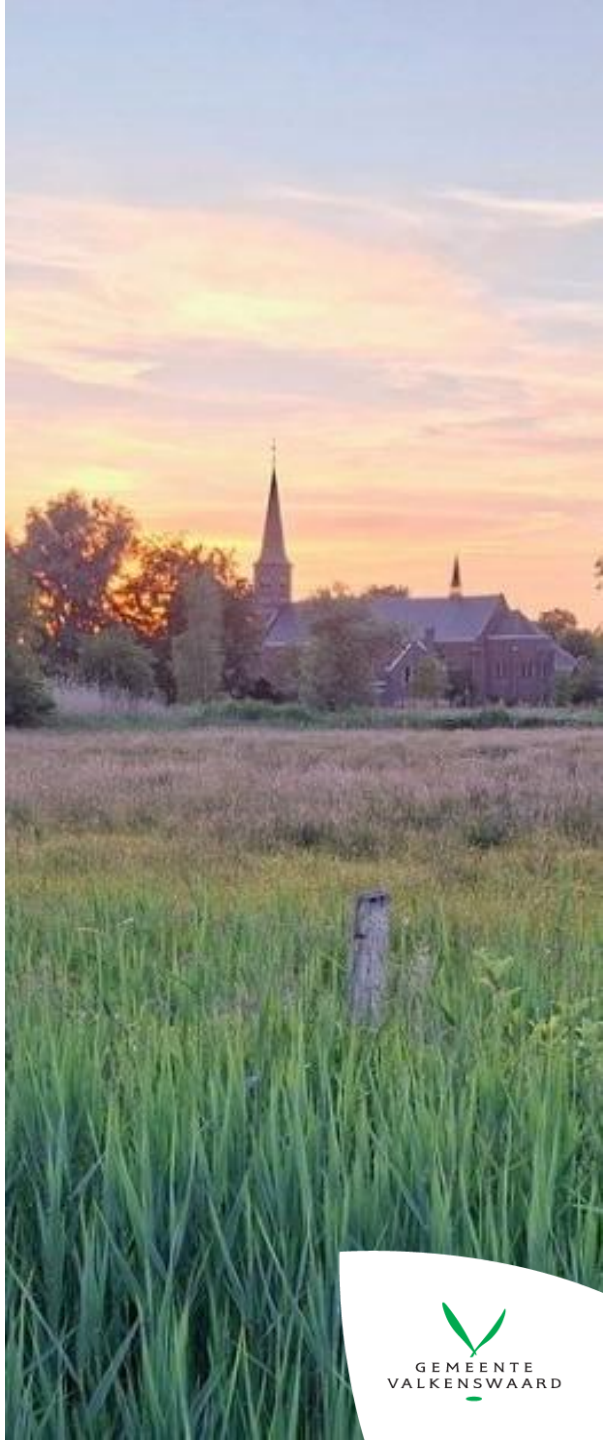
GEMEENTE VALKENSWAARD

Uitleg omgevingsplan en omgevingsloket



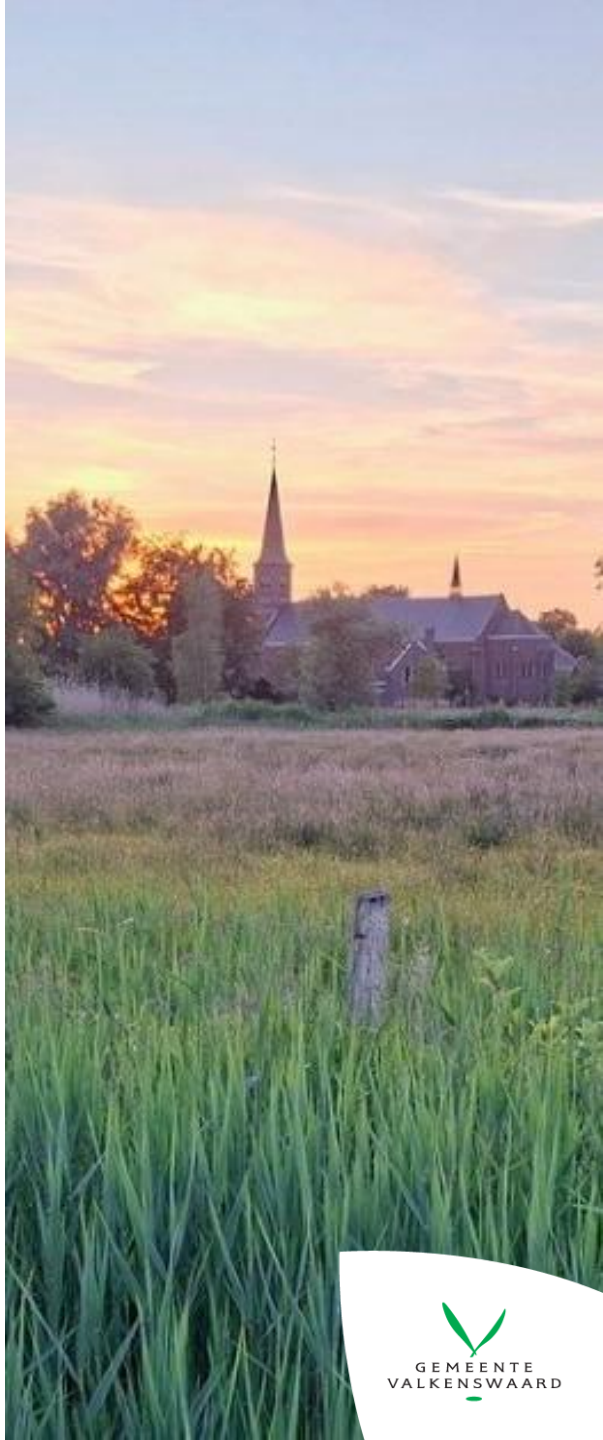
Opbouw omgevingsplan

- Casco → basisstructuur of “geraamte” van het plan
- Regels met werkingsgebieden over functies en activiteiten (bijvoorbeeld wonen, bouwen, kappen)
- Algemene toelichting en artikelsgewijze toelichting



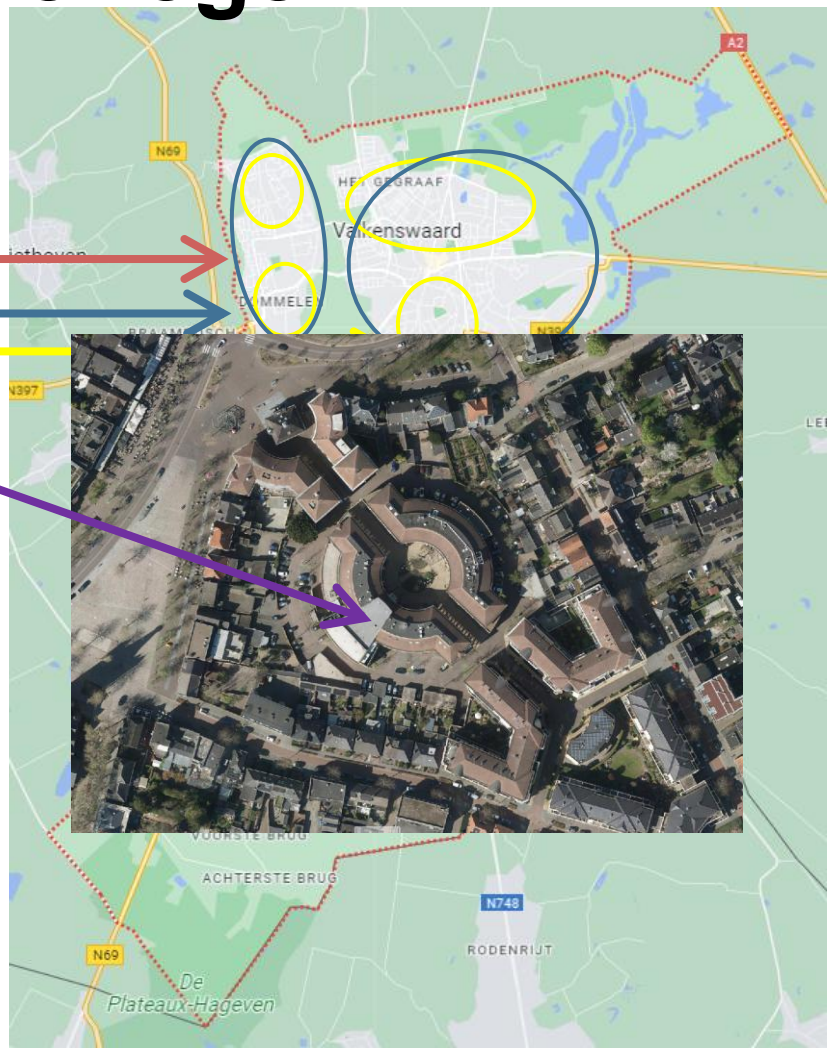
Opbouw omgevingsplan

- Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen
- Hoofdstuk 2: Gebiedsaanwijzingen
- Hoofdstuk 3: Regels over het gebruik van gronden en bouwwerken
- Hoofdstuk 4: Regels over bouwwerken
- Hoofdstuk 5: Regels over cultureel erfgoed
- Hoofdstuk 6: Regels over aanlegactiviteiten
- Hoofdstuk 7: Activiteiten op of bij openbare plaatsen, wegen en wateren
- Hoofdstuk 8: Activiteiten over flora en fauna
- Hoofdstuk 9: Milieuregels
- Hoofdstuk 10 – 20: gereserveerd
- Hoofdstuk 21: Transitiehoofdstuk
- Hoofdstuk 22: Bruidsschat
- Hoofdstuk 23: Overgangsrecht
- Hoofdstuk 24: Slotbepalingen



Werkingsgebied van een juridische regel

Activiteit kappen	Activiteit bouwen	Activiteit wonen	Activiteit theater
Regels	Regels	Regels	Regels



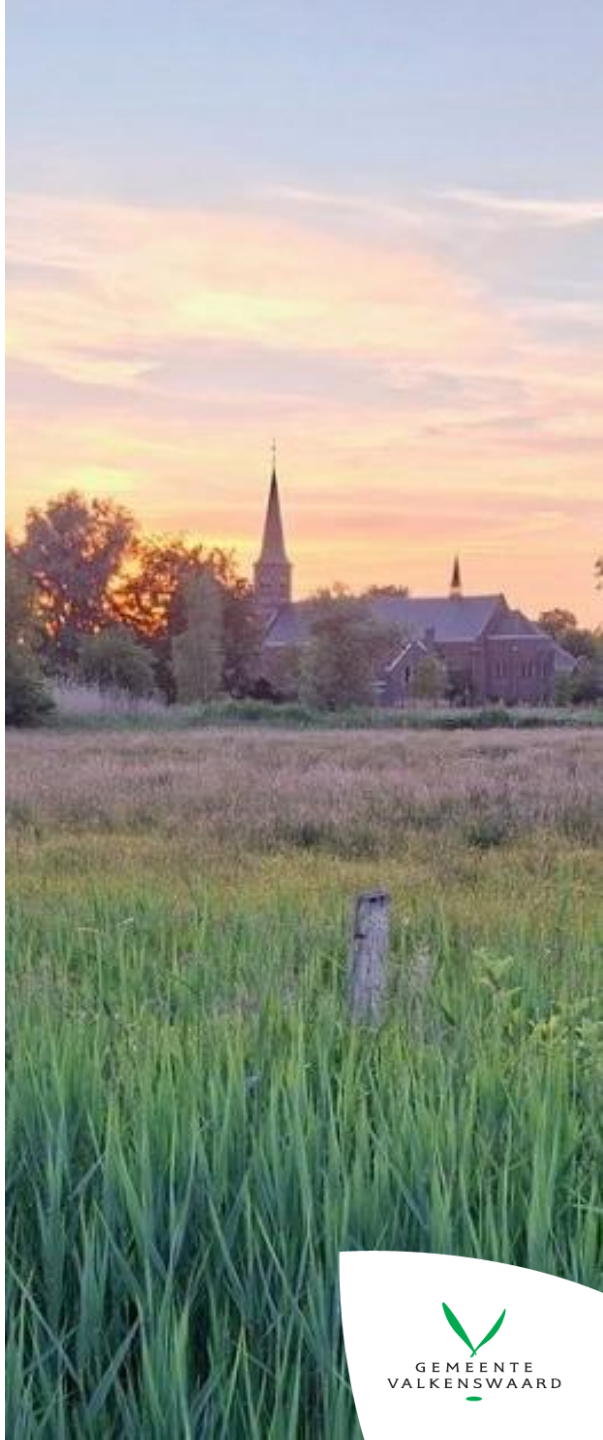
- Er zullen artikelen zijn met gehele gemeentelijk grondgebied als werkingsgebied
- Er zullen artikelen zijn met een beperkt werkingsgebied
- Maar ook artikelen met daarin regels met een meer beperkt of specifiek werkingsgebied

- Gebiedsgericht, locatiegericht en ook objectgericht,

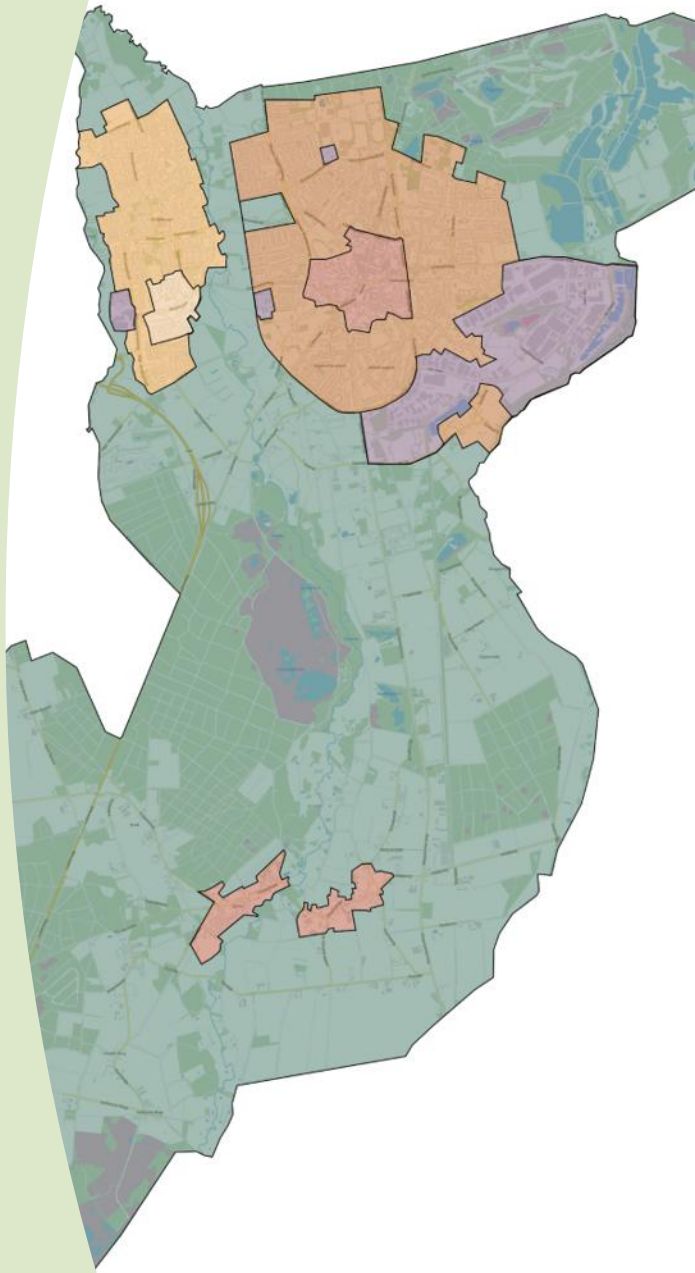
GEMEENTE VALKENSWAARD

Omgevingsloket

- Link naar omgevingsloket

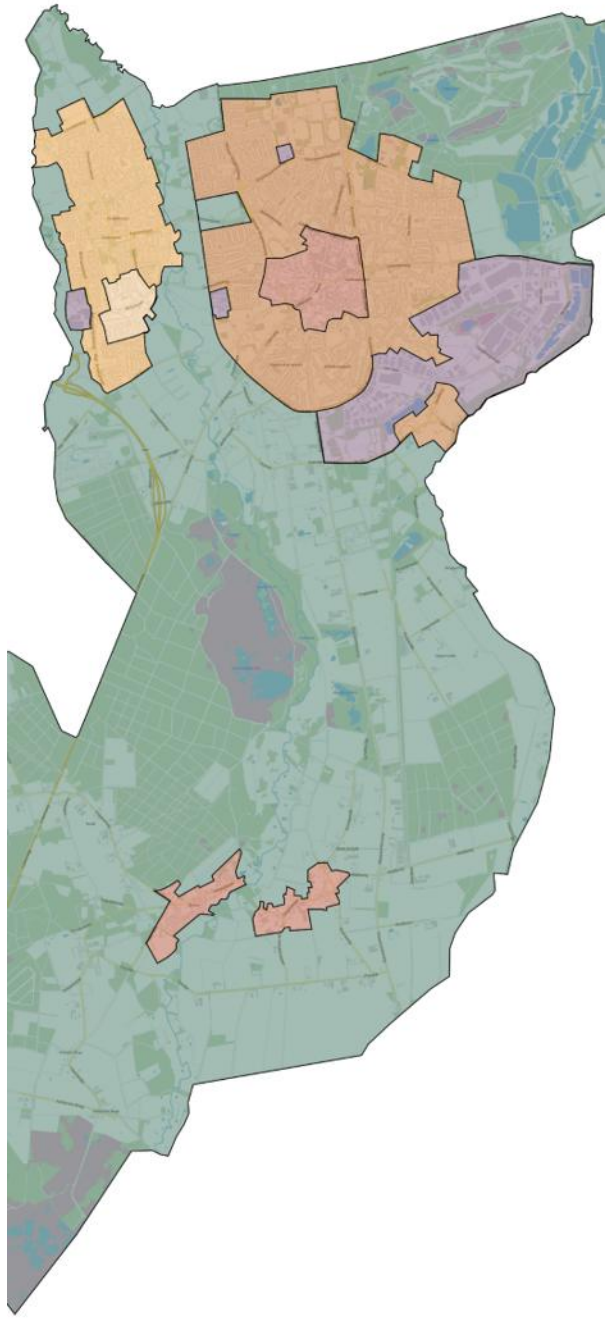


Wat verandert er voor de raad?



Wat verandert er?

- De raad besluit alleen over de te wijzigen regels en werkingsgebieden
- Alleen nog digitaal



Wat verandert er?

Technisch in beheernemen Bruidsschat gemeente Valkenswaard

Door middel van deze publicatie neemt de gemeente Valkenswaard het omgevingsplan technisch in beheer. Met dit document worden uitsluitend enige technische aanpassingen doorgevoerd in de bruidsschat.

Om in de toekomst het omgevingsplan te kunnen wijzigen met wijzigingsbesluiten, is het noodzakelijk om de door het Rijk beschikbaar gestelde bruidsschatregels in de gemeentelijke plansoftware in te lezen. Daarvoor is het nodig om enkele technische aanpassingen aan te brengen.

Het bevat geen wijzigingen in de juridische inhoud en de aanpassingen hebben geen rechtsgevolg.

Dit document is daarom geen besluit in de zin van de Awb en tegen deze wijziging staat geen beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Artikel I

In het "Omgevingsplan gemeente Valkenswaard" worden de technische aanpassingen aangebracht die zijn opgenomen in Bijlage A.

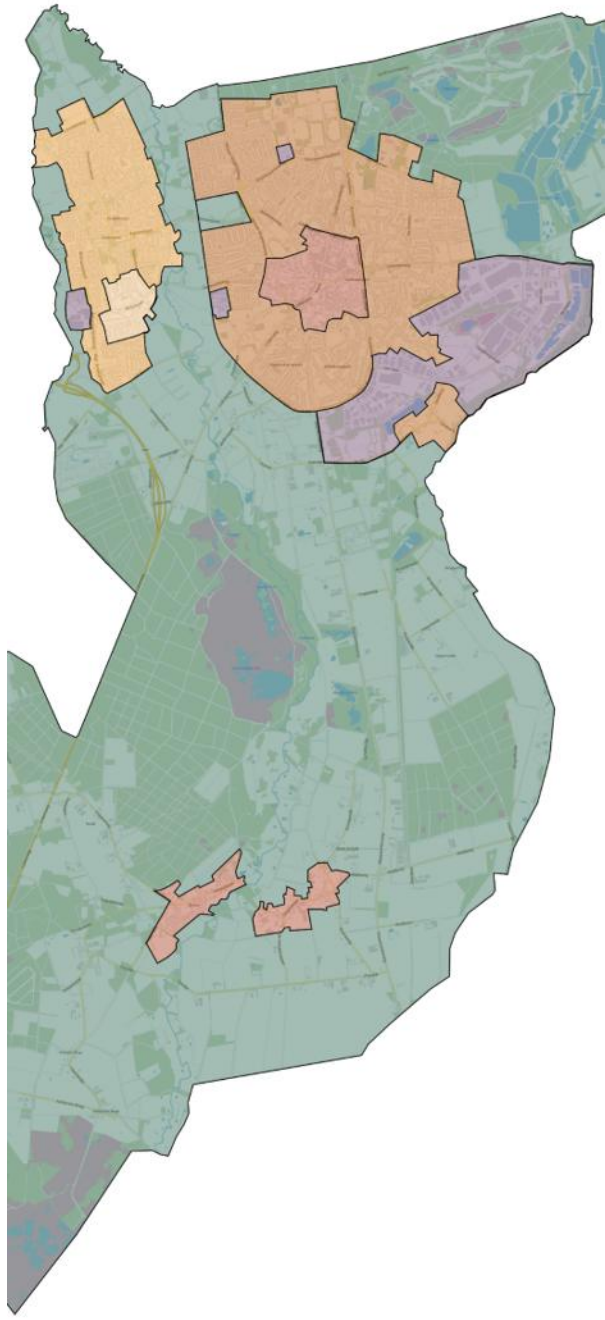
Artikel II

Deze technische aanpassing is geldig vanaf 08-06-2026

Sluiting

Aldus vastgesteld door Gemeente Valkenswaard, 03 juni 2026

De gemeente Valkenswaard



Wat verandert er?

H
Artikel 22.62 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.62 Toepassingsbereik

1.Deze paragraaf is van toepassing op het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw, met uitzondering van een activiteit als bedoeld in Subparagraaf 22.3.4.3 en Subparagraaf 22.3.4.4.

2.Deze paragraaf is niet van toepassing op het geluid waarvoor bij maatwerkvoorschrift of maatwerkregel is bepaald dat het niet representatief is voor een activiteit.

Toegevoegd :

3.Deze paragraaf is niet van toepassing op een windpark met 3 of meer windturbines.

I
Artikel 22.62a wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Verwijderd :

Artikel 22.62a (tijdelijke uitzondering windparken)

Deze paragraaf is niet van toepassing op een windpark met 3 of meer windturbines.

J
Artikel 22.64 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.64 Geluid: waarden voor geluidgevoelige gebouwen: tankstation

1.Met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder is, in afwijking van ~~Artikel 22.63, eerste lid~~Artikel22.63, eerste lid , Artikel ~~Artikel~~ 22.63~~, derde lid~~,derde lid en Artikel 22.63, vierde lid, het geluid door het bieden van gelegenheid voor het tanken van motorvoertuigen van derden, op een geluidgevoelig gebouw, niet hoger dan de waarde, bedoeld in tabel 22.3.4.**Tabel 22.3.4 Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw door het bieden van gelegenheid voor het tanken van motorvoertuigen van derden**

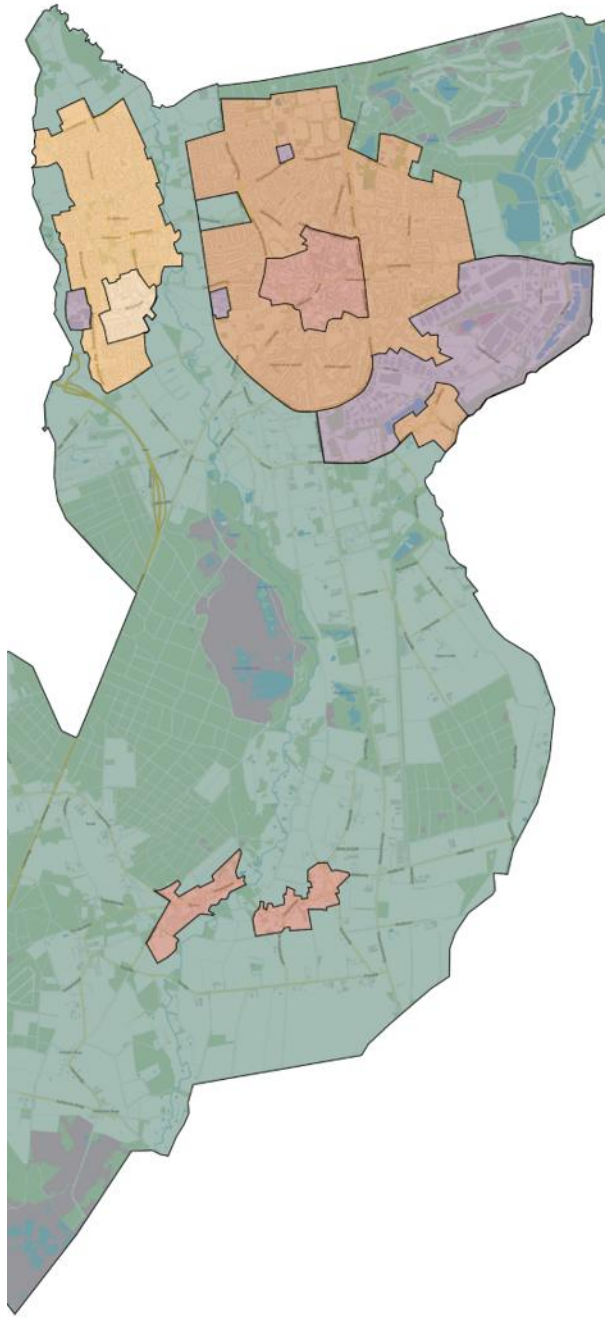
	07.00 - 21.00 uur	**21.00 - 07.00 uur**
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	60 dB(A)

2.De in het eerste lid opgenomen maximale geluidniveaus L_{Amax} zijn niet van toepassing op laden en lossen in de periode tussen 07.00 en 21.00 uur.

GEMEENTE VALKENSWAARD

Volgorde van wijzigingsbesluiten

- Parallel wijzigen van het omgevingsplan
- Voorlopig met een transitiehoofdstuk
- Bij onderlinge afhankelijkheid is de volgorde belangrijk:
  - Versie 0 → A → versie 1 → B → versie 2
  - Versie 0 → B → versie 1 → A → versie 2



Uitgangspunt (huidige regel)

Artikel 5.4 Parkeren
Bij een woning moet worden voorzien in **2 parkeerplaatsen.**

A (algemene wijziging)

A is voorbereid
Artikel 5.4 Parkeren
Bij een woning moet worden voorzien in **1 parkeerplaats.**

B (specifieke uitzondering voor dit bouwplan)

B is voorbereid
Artikel 5.4 Parkeren
Voor de woningen binnen het bouwplan geldt dat maximaal **0,8 parkeerplaats per woning** hoeft te worden gerealiseerd.

A = algemene norm (algemeen voor alle woningen)
B = specifieke uitzondering (alleen voor dit bouwplan)

Bedoeling van de raad:
A → B

BEDOELDE VOLGORDE: A → B

0 Uitgangspunt
Artikel 5.4 Parkeren
Bij een woning moet worden voorzien in **2 parkeerplaatsen.**

↓

1 A wordt vastgesteld
Artikel 5.4 Parkeren
Bij een woning moet worden voorzien in **1 parkeerplaats.**

A vervangt de algemene regel: 2 → 1 pp/woning

↓

2 B wordt daarna vastgesteld
Artikel 5.4 Parkeren
Voor de woningen binnen het bouwplan geldt dat maximaal **0,8 parkeerplaats per woning** hoeft te worden gerealiseerd.

B voegt een specifieke uitzondering toe voor dit bouwplan.

↓

EINDRESULTAAT (zoals bedoeld)
- Algemene norm: **1 parkeerplaats per woning**
- Specifieke uitzondering voor dit bouwplan: **0,8 parkeerplaats per woning**

Volgorde (bedoeld): 2 → A → 1 → B → 0,8 (specifiek)

PROBLEMATISCHE VOLGORDE: B EERST, DAN A

0 Uitgangspunt
Artikel 5.4 Parkeren
Bij een woning moet worden voorzien in **2 parkeerplaatsen.**

↓

1 B wordt als eerste vastgesteld
Artikel 5.4 Parkeren
Voor de woningen binnen het bouwplan geldt dat maximaal **0,8 parkeerplaats per woning** hoeft te worden gerealiseerd.

B wijzigt de bestaande regel: 2 → 0,8 pp/woning (voor dit bouwplan)

↓

2 A wordt daarna vastgesteld
Artikel 5.4 Parkeren
Bij een woning moet worden voorzien in **1 parkeerplaats.**

A is opgesteld om de oorspronkelijke regel 2 pp/woning te vervangen door 1 pp/woning. Zonder aanpassing kan A de door B aangebrachte regeling **overschrijven.**

↓

EINDRESULTAAT (niet zoals bedoeld)
- Artikel 5.4 Parkeren
  Bij een woning moet worden voorzien in **1 parkeerplaats.**

Volgorde (werkelijkheid): 2 → B → 0,8 → A → 1

HET ECHTE PROBLEEM

De raad heeft beide besluiten afzonderlijk vastgesteld, maar door de volgorde is de uiteindelijk geconsolideerde regeling niet noodzakelijk gelijk aan de regeling die de raad voor ogen had.

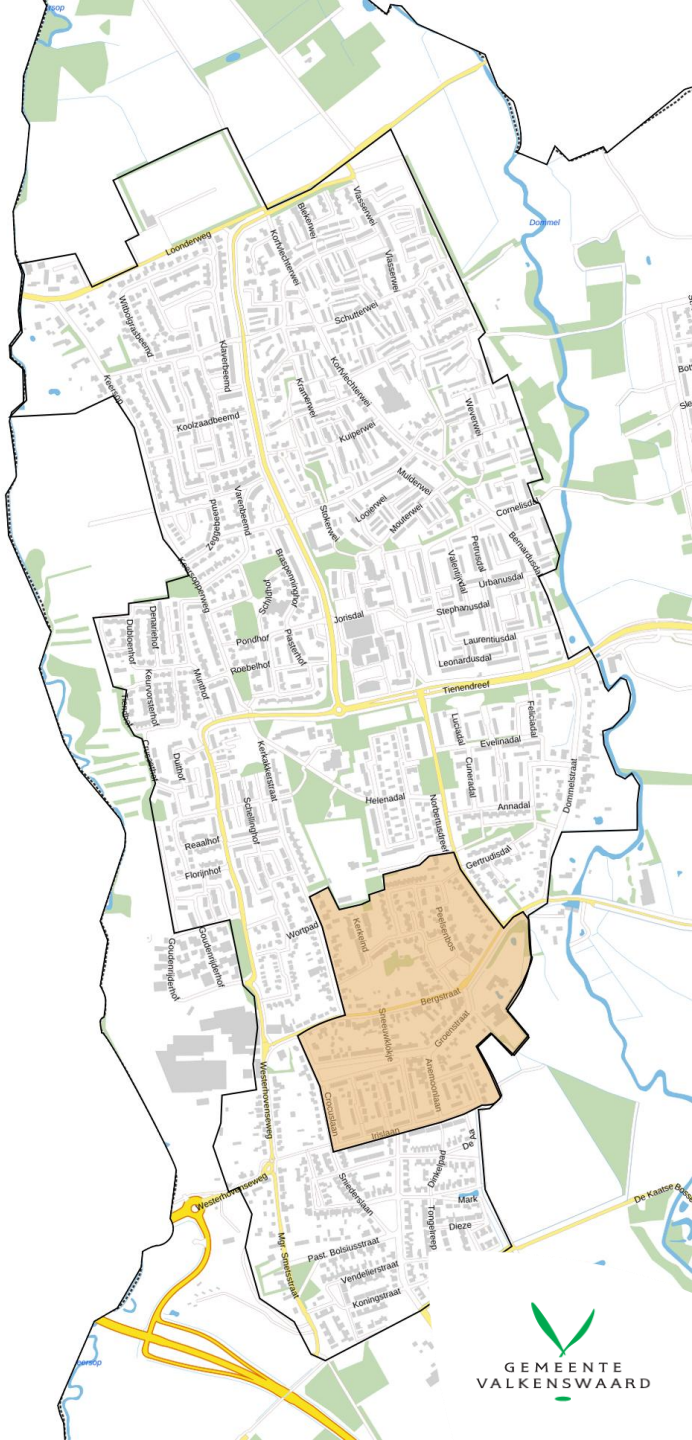
De latere wijziging **A** kan de eerdere wijziging **B** geheel of gedeeltelijk **overschrijven.**

GEMEENTE VALKENSWAARD

Vervolg

Deelgebied 1: Bergstraat en omgeving

Ontwerp: medio november voor 6 weken
Vaststelling: maart 2027



Vragen?

