

Gemeente Waalre

Ingekomen

17 APR. 2026

Gemeenteraad van Waalre
Postbus 10000
5580 GA WAALRE

no. 1114434
Afdeling

mr. H.J. Rosens m.c.l.
mr. J. Hellendoorn
mr. E.J.M. Vannisselroy
mr. T.I.P. Jeltama
mr. C.W.H.M. Uitdehaag
mr. G.G.J. van Kooten
mr. G.D. Bosman
mr. M.J.C. van den Hoff
mr. E.H.J. Plass
mr. E. Geerings
mr. J.C.T. Papeveld
mr. R. Zwanenberg
mr. B.F.H.L. van Campfort
mr. R.R.C. Rosens
mr. A. Moonen-Sabanović
mr. T.W.B. van Ballegooij
mr. S.J.M.M. Huijbers
mr. W. van Elven
mr. D.M.C. van Roosmalen

Per gewone en per aangetekende post

Veldhoven, 16 april 2026

Inzake [redacted] omgevingsplan gemeente Waalre, wijziging Bebouwde
kom

Uw kenmerk : **zienswijze**
Ons kenmerk : EG/D108063
E-mail : [redacted]

Geachte heer, mevrouw,

In deze zaak treed ik op voor [redacted] wonende te Waalre aan de [redacted]
[redacted] hierna nader te noemen 'cliënt'.

Volgens een publicatie in het Gemeenteblad van 6 maart 2026 van het college van burgemeester en wethouders van Waalre ligt vanaf 9 maart tot en met 19 april 2026 het ontwerpomgevingsplan gemeente Waalre, wijziging Bebouwde kom ter inzage (zie **bijlage 1**).

Met dit ontwerpplan is beoogd een deel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan om te zetten in een definitief omgevingsplan. Daarbij worden kennelijk enkele aanpassingen doorgevoerd volgens de Nota van uitgangspunten.

Cliënt kan zich met dit ontwerpplan niet verenigen. Cliënt maakt hierbij gebruik van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Dit betreft een voorlopige zienswijze. Cliënt zal binnen 14 dagen deze zienswijze aanvullen en nader uitwerken.

Voorlopig wordt het navolgende opgemerkt.

www.trc-advocaten.nl

Bolwerk 18 5509 MH Veldhoven
Postbus 153 5500 AD Veldhoven

Telefoon +31 [0] 40 294 4500
Telefax +31 [0] 40 294 4550
E-mail advocaten@trc-advocaten.nl

TRC Advocaten is de handelsnaam van de besloten vennootschap
TRC Advocaten B.V. (KvK-nummer 50093576)

Stichting beheer gelden derden
ABN AMRO NL21 ABNA 040 26 40 004



Het perceel van cliënt is gelegen aan de [REDACTED] en is kadastraal bekend gemeente Aalst, sectie E, nummer 3078. Het perceel is gelegen binnen het plangebied en heeft een oppervlakte van 24.740 m². Afbeelding 1 toont het (kadastrale) perceel van cliënt.



afbeelding 1

Op het perceel van cliënt liggen nu drie bouwvlakken. Op grond van het bestemmingsplan 'Aalst' is binnen elk bouwvlak één wooneenheid toegestaan, zie de afbeeldingen 2 tot en met 4 hieronder.



afbeelding 2



afbeelding 3



afbeelding 4

In het centraal gelegen bouwvlak aan de [REDACTED] ligt de woning van cliënt. De twee andere bouwvlakken kunnen worden benut voor de bouw van twee woningen (aldus één woning per bouwvlak).

Gelet op de oppervlakte van het kadastrale perceel en de situering van de twee (thans nog onbebouwde) bouwvlakken kunnen er twee ruime bouwkvavels van $> 2.000 \text{ m}^2$ worden gerealiseerd. Dat betekent dat op elk van deze percelen op grond van het thans geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan maximaal 500 m^2 mag worden bebouwd.

Afdeling 11 van het ontwerpplan heeft betrekking op 'wonen'. In het (nieuwe) artikel 4.32, tweede lid, is bepaald:

'Het aantal woningen bedraagt maximaal het aantal wooneenheden zoals met de omgevingsnorm "Aantal wooneenheden" weergegeven is op de kaart. Als geen omgevingsnorm "Aantal wooneenheden" is opgenomen, is maximaal één woning per bouwvlak of het aantal wooneenheden zoals dat in de bestaande situatie is vergund, toegestaan.

Voor het perceel van cliënt geldt in het ontwerpplan geen omgevingsnorm 'aantal wooneenheden'. Dat betekent dat één woning per bouwvlak is toegestaan.

Met drie bouwvlakken op het perceel zijn op grond van artikel 4.32, tweede lid van het ontwerpplan drie woningen toegestaan.

Evenwel correspondeert deze planregel niet met de verbeelding van het ontwerpplan.

Uit de verbeelding van het ontwerpplan volgt dat op het perceelsgedeelte waarop de drie bouwvlakken zijn gelegen in totaal 500 m² aan bebouwing mag worden opgericht, zie afbeelding 5 hieronder. Dit aantal vierkante meters heeft echter betrekking op slechts één bosvilla.



afbeelding 5

Verder volgt uit de verbeelding, zie afbeelding 6 hieronder, dat uitsluitend de bestaande woning op het centraal gelegen bouwvlak binnen het omgevingsplan past en dat de naastgelegen bouwvlakken uitsluitend nog kunnen worden benut voor het bouwen van

bijbehorende bouwwerken (tenzij de toegestane bebouwingsoppervlakte van 500 m² is bereikt).



afbeelding 6

De planregels en de verbeelding van het ontwerpplan corresponderen dus niet met elkaar, maar belangrijker nog is dat in dit ontwerpplan de thans nog onbenutte mogelijkheid om twee nieuwe vrijstaande woningen te bouwen kennelijk wordt wegbestemd.

Het wegbestemmen lijkt geen bewuste keuze te zijn en betreft aldus een omissie. Uit de plantoelichting blijkt namelijk niet dat hier enige overweging, laat staan een weloverwogen keuze, aan ten grondslag ligt. Van beleid of een woonprogramma waaruit blijkt dat deze bouw mogelijkheden niet meer passen, is evenmin gebleken.

Het perceel van cliënt betreft een zeer groot perceel, ook in relatie tot de (bouw)omgeving waarin deze is gelegen. Er kunnen twee nieuwe ruime kavels worden gerealiseerd, die groter zijn dan de gemiddelde kavel in de omgeving, die elk van een in de omgeving passende woning kunnen worden voorzien. Juist vanwege deze situatie is een weloverwogen en gemotiveerd planologisch oordeel vereist in geval van het wegbestemmen van bouw mogelijkheden.

De Nota van uitgangspunten ter zake het beperken van vergunningvrij bouwen buiten het bouwvlak om het bos te beschermen kan hieraan niet ten grondslag worden gelegd. Dat betreft een andere situatie en een ander afwegingskader en gaat over het bijgebouwen gebied.

16 april 2026

Het ontwerpplan is niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en niet deugdelijk gemotiveerd. Dat is in strijd met artikel 3:2 en 3:46 Awb.

Gelet op het voorgaande verzoekt cliënt u het ontwerpplan niet, althans niet op deze wijze, vast te stellen.

Ik verzoek u mij de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen en cliënt in de gelegenheid te stellen de zienswijze binnen 14 dagen aan te vullen.

[REDACTED]
Hoogachtend.

[REDACTED]
mr. T.I.P. Jeltema,
Advocaat

Kennisgeving Ontwerp omgevingsplan gemeente Waalre, wijziging Bebouwde kom

Burgemeester en wethouders van Waalre maken, gelet op het bepaalde in artikel 4.14 Omgevingswet in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, bekend dat het Ontwerp omgevingsplan gemeente Waalre, wijziging 'Bebouwde kom' van 9 maart tot en met 19 april 2026 voor een ieder ter inzage ligt op <https://omgevingswet.overheid.nl>. Tevens is het ontwerp in te zien in het Huis van Waalre, Koningin Julianalaan 19 te Waalre.

Met dit besluit wordt een deel van het tijdelijk omgevingsplan (het gehele stedelijk gebied (bebouwde kom)) omgezet in een definitief omgevingsplan. Dit gaat zo veel mogelijk beleidsneutraal. Wel zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd conform de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten (dd.: 21-10-2025):

1. Regelgeving is zo veel mogelijk geüniformeerd.
2. Er is een maximum bouwhoogte toegevoegd voor alle bebouwing
3. Horeca kent een vergunningplicht, voor bestaande situaties verandert niets.
4. De regels voor beroep/bedrijf aan huis worden verduidelijkt, waardoor deze activiteiten onder voorwaarden vergunningsvrij zijn.
5. Er zijn regels voor ondergronds bouwen toegevoegd, deze ontbraken voor enkele functies.
6. De welstandsgebieden en niveaus uit de welstandsnota zijn opgenomen. Ook zijn de relevante beeldkwaliteitplannen opgenomen in een geometrie (een vlak op de kaart), zodat duidelijk is dat in deze gebieden extra welstandsregels gelden.
7. De regels voor erfgoed zijn grotendeels in het plan opgenomen.
8. De bestemmingen 'bos' en 'natuur' zijn samengevoegd tot de functie 'bos & natuur'.
9. In het bosvillagegebied en villapark Treeswijk worden de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen buiten het bouwvlak beperkt om het bos te beschermen.
10. De Groene Kaart is opgenomen met een dynamische verwijzing naar de regels in de APV, zodat het duidelijk is waar een vergunningplicht geldt voor het kappen van waardevolle bomen en houtopstanden.
11. Het groengebied tussen de Vossenlaan, Fazantlaan en Dirck van Hornelaan heeft de functie 'bos & natuur' gekregen omdat deze locatie ligt in provinciaal buitengebied.
12. De hemelwaterverordening en bijbehorende gebiedsaanwijzingen waar een lozingsverbod geldt zijn opgenomen.
13. De functie 'dienstverlening' is verwijderd op de bedrijventerreinen omdat het ongewenst is om dienstverlening zonder vergunning, toe te staan. Zo behouden we het bedrijventerrein zoveel mogelijk voor bedrijfsmatige activiteiten.
14. Op kantorenpark Diepenvoorde is de bestemming 'bedrijf' omgezet in de functie 'kantoor' en de functie 'dienstverlening', waarmee deze locatie in overeenstemming wordt gebracht met het huidige gebruik.
15. Het braakliggende veldje naast handboogsportvereniging De Vriendschap aan de Dreefstraat wordt, naast de markt in Waalre-dorp en Den Hof in Aalst, aangewezen als evenementenlocatie.

Meer informatie is te vinden in de motivering en de algemene en artikelsgewijze toelichting bij het omgevingsplan.

Ter inzage

De Ontwerp wijziging van het omgevingsplan ligt vanaf 9 maart tot en met 19 april 2026 ter inzage in het Huis van Waalre, Koningin Julianalaan 19 te Waalre. Tevens is het plan digitaal raadpleegbaar via de website <https://omgevingswet.overheid.nl>, via het tabblad 'Regels op de kaart'.

Zienswijze

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad van Waalre, postbus 10.000, 5580 GA Waalre. Reacties kunnen niet per email worden ingediend. Voor het kenbaar maken van een mondelinge zienswijze verzoeken wij u een afspraak te maken met de afdeling Ruimtelijke ontwikkeling via telefoonnummer 040-2282500. Van uw mondelinge zienswijze wordt een verslag gemaakt.

EG1731-
D108063



Gemeente Waalre
Ingekomen

17 APR. 2026

no.
Afdeling Griffie

TRCADVOCATEN

RJ / D108063 (EG)

TRC Advocaten

3olwerk 18 5509MH VELDHOVEN the Netherlands



Frankering betaald



R Aangetekend

D-A-1

POSTNL

Gemeenteraad van Waalre
Postbus 10000
5580GA WAALRE



3SPGOS7160813

BT-DO 1211

HT-B

Postbus 10000 5580GA

Naam: Gemeente Waalre

Adres: Koningin Julianalaan 19, 5582JV WAALRE