

Gemeente Waalre

Ingekomen

26 MAART 2026

**AANTEKENEN**  
**TEVENS PER GEWONE POST**

Gemeenteraad Waalre

t.a.v. [REDACTED]

Postbus 10000  
5580 GA WAALREno. 114434  
AfdelingDatum: 25 maart 2026  
Onze referentie: D109411 / 1622086 - EB / BvB [REDACTED] - EMM / Waalre  
Uw referentie: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]

Geacht college, mijne heren,

Tot mij wendden zich de besloten vennootschap Kero Vastgoed B.V. te Eindhoven en de besloten vennootschap EMM Vastgoed B.V. te Waalre die mij uw brief van 5 maart 2026 ter hand stelden en mij verzochten hun belangen in dit dossier verder te behartigen. Bij deze geef ik aan dat verzoek gevolg.

Mijn cliënten hebben kennisgenomen van het voornemen van de gemeente Waalre om het tijdelijke omgevingsplan voor de gemeente Waalre om te zetten naar een definitief omgevingsplan en daarbij voor zover in casu van belang de bestemming van de in eigendom van mijn cliënten zijnde percelen Waalre A1868 en Waalre A1869 te wijzigen van 'Groen' naar de functie 'Bos & Natuur'.

Mijn cliënten kunnen zich om meerdere redenen niet verenigen met deze voorgenomen bestemmings-/functiewijziging voor de betreffende percelen en namens hen houd ik u bij wege van zienswijze dan ook het navolgende voor.

1. Anders dan uw college kennelijk van mening is - het voorgenomen besluit mist in dit opzicht iedere onderbouwing - , beantwoordt de functie 'Bos & Natuur' voor deze beide percelen niet aan het in de Omgevingswet geldende beginsel van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
2. In de eerste plaats zijn er op geen van deze beide percelen waarden te vinden, die toedeling van de functie 'Bos & Natuur' aan deze percelen rechtvaardigen. Nog los van het feit dat ook het vigerende bestemmingsplan daarin niet voorziet en voor deze percelen onder meer een gebruik als volkstuinen toestaat, zijn de feitelijke kenmerken van deze percelen dusdanig dat niet valt in te zien waarom aan deze

**Correspondentieadres:**Postbus 301 | 4870 AH Etten-Leur  
Postbus 149 | 5000 AC Tilburg**Bezoekadres:**Bredaseweg 161 | 4872 LA Etten-Leur  
Ringbaan West 195 | 5037 PB Tilburg

info@ak-advocaten.nl

+31 (0) 76 - 502 20 80  
+31 (0) 13 - 465 12 10

binnenstedelijk gelegen gronden een dergelijke functie zou moeten worden toebedeeld.

3. In de tweede plaats heeft te gelden dat ook de opmerking van uw college, als zou de huidige functie 'Groen' slechts bedoeld zijn voor 'openbaar groen', niet duidelijk maakt waarom in het voorgenomen besluit aan deze gronden de functie 'Bos en Natuur' zou moeten worden toebedeeld. Niet alleen vindt deze opmerking geen steun in het vigerende bestemmingplan 'Waalre' (het tijdelijk deel van het omgevingsplan) en is deze opmerking ook in zijn algemeenheid onjuist, maar ook los daarvan ontgaat het mijn cliënten wat het belang van deze opmerking is in relatie tot het voorgenomen besluit.
4. In de derde plaats echter gaat uw college er vooral aan voorbij dat het hier gaat om binnenstedelijk gelegen gronden die midden tussen bestaande woonwijken zijn gelegen en zich in het kader van een evenwichtige toedeling van functies bij uitstek lenen voor de ontwikkeling van een woongebied dat past bij deze omgeving. Sterker nog, in tegenstelling tot de ten noorden van dit plangebied gelegen gronden die in het recente verleden met het bestemmingsplan 'Waalre-Noord, Heistraat-Noord en Bosvilla's' ten behoeve van de functie Wonen zijn ontwikkeld, behoeft er voor deze gronden geen procedure te worden doorlopen om te komen tot aanpassing van de provinciale Omgevingsverordening. De gronden van mijn cliënten zijn niet gelegen in de EHS en zijn niet gelegen in het gebied met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. De gronden van mijn cliënten liggen gewoon in het stedelijk gebied en zijn daarmee volgens provinciale Omgevingsverordening bij uitstek geschikt voor de ontwikkeling van een of meer woonfuncties.
5. De percelen in kwestie zijn in de in 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Waalre dan ook opgenomen in het gebied met de aanduiding 'Bosvillagegebied' en niet in de omgeving 'Natuur'. Ook in zoverre is het voorgenomen besluit derhalve onbegrijpelijk en daarnaast alleen al in zoverre onzorgvuldig dat hieraan volledig voorbijgegaan wordt.
6. Het Bosvillagegebied, waarin de onderhavige percelen zijn gelegen, vormt immers, aldus de Omgevingsvisie, een *"uniek woonmilieu"*, waarvan het groene karakter behouden dient te blijven, maar waarin blijkens de geschetste gebiedskaders tevens ruimte bestaat voor *"nieuwbouwontwikkeling"* voor *"vernieuwende concepten en bouwtechnieken"*. Wonen in het groen is, aldus de schets van deze gebieden, *"voorstelbaar"* wanneer deze nieuwbouw *"opgaat in het landschap en een ondersteuning vormt voor de groene robuuste bufferfunctie van het gebied aansluitend op het bosvillagegebied"*. Daarbij bestaat alleen ruimte voor *"kwalitatief hoogwaardige*



dat zij uw college verzoeken om ten aanzien van dit tussengebied in zoverre pas op de plaats te houden dat de voor dit gebied niet tot definitieve invulling van het Omgevingsplan wordt overgegaan dan nadat mijn cliënten en de commanditaire vennootschap Ruimte voor Ruimte C.V. in de gelegenheid zijn geweest hun plannen ten aanzien van dit gebied nader toe te lichten.

Mijn cliënten vertrouwen erop uw college hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd. Zij zijn, zoals duidelijk moge zijn, graag bereid tot een nadere toelichting op deze zienswijze en zien de uitnodiging voor een vervolgesprek met belangstelling tegemoet.

In afwachting daarvan verblijf ik namens mijn cliënten,

met vriendelijke groet,  
AK Advocaten

Eric Beele  
advocaat

5580GA10000  
POBOX s-Hertogenbosch  
INTRAPOST B.V.



Port betaald



Gemeente Waalre

Ingekomen

26 MAART 2026

no. 1114434  
Afdeling

HX3CC - #X900X0X#00#0000#

