

Gemeente Waalre

Ingekomen

24 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. Jeltema
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, 23 april 2026

Inzake : [REDACTED] / Omgevingsplan gemeente Waalre
wijziging bebouwde kom
Uw kenmerk : 1114434
Ons kenmerk : TJ/kba/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.

Op 16 april jl. heb ik een voorlopige zienswijze ingediend namens cliënt. Bij brief van 21 april 2026 hebt u de ontvangst bevestigd (uw kenmerk: 1114434).

Zoals aangekondigd wordt hierbij (binnen 14 dagen) een aanvullende zienswijze ingediend.

In aansluiting op hetgeen ik heb gesteld in mijn zienswijze van 16 april 2026 wordt aanvullend het navolgende opgemerkt.

1.

In de publicatie in het Gemeenteblad van 6 maart 2026 (nummer 107518) wordt ten onrechte verwezen naar artikel 4.14 van de Omgevingswet. Artikel 4.14 heeft betrekking op het nemen van een voorbereidingsbesluit. Dat is in deze kwestie niet aan de orde. Uit de publicaties op officiëlebekendmakingen.nl is ook niet te zien dat op enig moment een voorbereidingsbesluit is genomen voor het gebied waarop het ontwerp-omgevingsplan betrekking heeft. Deze verwijzing is dus onjuist.

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



ALGEMENE VOORWAARDEN TRC ADVOCATEN B.V.

1. TOEPASSELIJKHEID

- Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle lopende en nieuwe overeenkomsten tussen TRC Advocaten en opdrachtgever (hierna: "de Cliënt"), daaronder begrepen iedere vervolgopdracht of gewijzigde of aanvullende opdracht, en verder alle (rechts)handelingen van TRC Advocaten met, voor of jegens de Cliënt, inclusief buitencontractuele verbintenissen. De toepasselijkheid van inkoopvoorwaarden en/of andere voorwaarden van de Cliënt wordt door TRC Advocaten uitdrukkelijk van de hand geweven.
- Van deze algemene voorwaarden kan slechts schriftelijk worden afgeweken.
- Deze voorwaarden zijn zowel in de Nederlandse als in de Engelse taal opgesteld. Bij enig verschil van inhoud, strekking of interpretatie is de Nederlandse tekst bepalend.

2. RECHTSBETREKKING UITSLUITEND MET TRC ADVOCATEN

- Alle opdrachten worden, met terzijdestelling van de artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door TRC Advocaten. Dit geldt ook wanneer de Cliënt zijn opdracht uitdrukkelijk of stilzwijgend verstrekt met het oog op uitvoering door een of meer bepaalde aan TRC Advocaten verbonden personen. Onder het begrip "aan TRC Advocaten verbonden personen" vallen alle voormalige, huidige en toekomstige (a) directe of indirecte aandeelhouders van TRC Advocaten (Partners), (b) groeps-, holding-, werk-, pensioen- of andere gerelateerde entiteiten van TRC Advocaten of haar partners, (c) elke aan TRC Advocaten gerelateerde Stichting Beheer Derdengelden, en (d) werknemers, adviseurs, bestuurders, stagiairs, uitzendkrachten, freelancers, of andere personen die in enige andere hoedanigheid voor TRC Advocaten werkzaam zijn. De term personen omvat zowel rechtspersonen als natuurlijke personen.
- TRC Advocaten voert opdrachten uitsluitend uit ten behoeve van de Cliënt. Derden kunnen geen rechten ontleen aan een opdracht, aan de inhoud van verrichte werkzaamheden en aan de wijze waarop al dan niet uitvoering aan de opdracht is gegeven.
- Het is de Cliënt niet toegestaan de rechten uit een opdracht, anders dan met uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijk verleende toestemming van TRC Advocaten, onder welke titel ook aan derden over te dragen.

3. VERPLICHTINGEN PARTIJEN

- TRC Advocaten zal zich inspannen de overeenkomst met de Cliënt met de vereiste zorgvuldigheid van een redelijk handelend en redelijk bekwaam advocaat uit te voeren. TRC Advocaten staat evenwel niet in voor het bereiken van het beoogde resultaat.
- De Cliënt is gehouden om - zowel gevraagd als ongevraagd - alle informatie die van belang is voor de correcte uitvoering van de overeenkomst tijdig en volledig aan TRC Advocaten te verstrekken. De Cliënt staat in voor de juistheid en volledigheid van alle aan TRC Advocaten verstrekte gegevens en informatie.

4. FACTURERING EN BETALING

- Betaling van de declaraties van TRC Advocaten dient, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, te geschieden binnen 14 dagen na de factuurdatum.
- De Cliënt dient tijdig, te weten binnen 30 dagen na de factuurdatum, zijn eventuele bezwaren tegen de inhoud van de declaratie schriftelijk aan TRC Advocaten kenbaar te maken, bij gebreke waarvan zijn eventuele aanspraken komen te vervallen.
- Bij overschrijding van de betalingstermijn als bedoeld in artikel 4.1. is de Cliënt van rechtswege in verzuim en is hij over (het niet betaalde deel van) het factuurbedrag inclusief BTW verpagingsrente verschuldigd, te rekenen vanaf de vervaldatum van de factuur tot de datum van betaling. In het geval de Cliënt een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, dan is de verpagingsrente gelijk aan de dan geldende wettelijke rente ex artikel 6:119 BW, vermeerderd met een opslag van 2%. In het geval de Cliënt een rechtspersoon is of een natuurlijk persoon die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, dan is de Cliënt - in afwijking van het voorgaande - de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW verschuldigd.
- De Cliënt heeft niet het recht van verrekening of opschorting.
- De Cliënt is gehouden tot het stellen van zekerheid en/of tot inbetalinggeving, indien opeisbare vorderingen van TRC Advocaten op de Cliënt onvoldaan blijven. TRC Advocaten is in een dergelijk geval tevens gerechtigd de werkzaamheden op te schorten, ook in andere zaken die ten behoeve van de Cliënt in behandeling zijn. TRC Advocaten is niet aansprakelijk voor eventueel uit een dergelijke opschorting voortvloeiende schade.
- Alle buitengerechtigde kosten van TRC Advocaten die verband houden met de invordering van haar vorderingen komen voor rekening van de Cliënt. Deze worden voor een rechtspersoon of een natuurlijk persoon die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf vastgesteld op 15% van het in hoofdsom verschuldigde en voor natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf op hetgeen ingevolge de Wet normering buitengerechtigde incassokosten en het bijbehorende Besluit verschuldigd is.
- In het geval een opdracht wordt gegeven door meerdere Cliënten, zijn alle Cliënten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit die opdracht voortvloeien en/of daarmee verband houden.

5. AANSPRAKELIJKHEID

- Zodra de Cliënt een gebeurtenis of omstandigheid, die aanleiding geeft of kan geven tot aansprakelijkheid van TRC Advocaten, ontdekt of redelijkerwijs had behoren te ontdekken, is de Cliënt gehouden om binnen één maand, met bescheiden gestaafd en deugdelijk onderbouwd, het bestaan van deze pretense aanspraak jegens TRC Advocaten schriftelijk aan TRC Advocaten mede te delen, bij gebreke waarvan iedere aanspraak tegen TRC Advocaten vervalt.
- Een vorderingsrecht, waaronder maar niet uitsluitend een aanspraak op schadevergoeding, van de Cliënt jegens TRC Advocaten vervalt in ieder geval 12 maanden na het moment waarop de Cliënt bekend werd of redelijkerwijs kon zijn met het bestaan van het vorderingsrecht.
- Een fout of onzorgvuldigheid in de dienstverlening kan uitsluitend leiden tot aansprakelijkheid van TRC Advocaten. Deze aansprakelijkheid van TRC Advocaten is in totaliteit steeds beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval uit hoofde van de door TRC Advocaten gesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering (BAV) wordt uitbetaald, vermeerderd met het bedrag van het eigen risico dat ingevolge die BAV in het desbetreffende geval voor rekening van TRC Advocaten komt.

- Indien, om welke reden dan ook, de aansprakelijkheidsverzekeraar niet tot uitkering overgaat, is de aansprakelijkheid van TRC Advocaten beperkt tot tweemaal het bedrag van het honorarium dat in de in de desbetreffende zaak in de twaalf maanden voorafgaand aan het ontstaan van de schade in rekening is gebracht aan de Cliënt, zulks tot een maximum van € 50.000.
- TRC Advocaten is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade en/of gevolgschade, waaronder maar niet uitsluitend bedrijfsschade, stagnatieschade, gederfde winst, geleden verlies, verlies van mogelijkheden, gemiste besparingen en schade van derden.
- De aansprakelijkheid van TRC Advocaten gaat nooit verder dan het bepaalde in deze algemene voorwaarden, ongeacht of er sprake is van vorderingen uit hoofde van overeenkomst of uit anderen hoofde, zoals onrechtmatige daad.
- Als de opdracht afkomstig is van meerdere Cliënten, dan geldt de beperking van de aansprakelijkheid zoals opgenomen in deze algemene voorwaarden ten opzichte van alle Cliënten gezamenlijk en niet voor iedere Cliënt apart. In het geval van een aansprakelijkheid, is het aan de Cliënten hoe zij het uitbetaalde bedrag onderling verdelen.
- De in deze algemene voorwaarden opgenomen aansprakelijkheidsbeperkingen en -uitsluitingen gelden ook voor het geval ten onrechte een opdracht geweigerd mocht zijn en daaruit schade voortvloeit.
- Onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 3, gelden de bepalingen en voorwaarden, opgenomen in deze algemene voorwaarden, daaronder begrepen de aansprakelijkheidsbeperkingen en -uitsluitingen, niet alleen ten behoeve van TRC Advocaten, maar kan hierop ook een beroep worden gedaan door en ten behoeve van alle personen betrokken bij de uitvoering van de opdracht en/of op wie in verband daarmee, op welke grondslag ook, enige aansprakelijkheid rust of op enige wijze zou kunnen rusten, de aan TRC Advocaten verbonden personen als bedoeld in artikel 3.1, alsmede alle respectievelijke rechtsopvolgers onder algemene titel. Het bepaalde in dit artikel, alsmede alle overige bepalingen in deze algemene voorwaarden die beogen rechten ten behoeve van de in de eerste volzin van dit artikel bedoelde derden te creëren, zijn mede bedoeld als een ten behoeve van hen om niet overeengekomen onherroepelijk derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 lid 4 BW.
- De Cliënt vrijwaart TRC Advocaten en alle in artikel 5.9. genoemde overige personen tegen alle aanspraken van derden die op enige wijze verband houden met of voortvloeien uit de gegeven opdracht en/of de werkzaamheden die voor de Cliënt zijn verricht. Deze vrijwaring omvat mede de kosten van juridische bijstand.

6. INSCHAKELING VAN DERDEN

- TRC Advocaten is bevoegd om in verband met de uitvoering van opdrachten derden in te schakelen. De Cliënt geeft TRC Advocaten voor hand toestemming om de gegevens, die voor de derden nodig zijn voor de uitvoering van de opdracht, zulks ter beoordeling van TRC Advocaten, aan hen te overleggen. De keuze van door TRC Advocaten in te schakelen derden zal, waar mogelijk en in redelijkheid aangewezen, plaatsvinden in overleg met de Cliënt en met inachtneming van de nodige zorgvuldigheid.
- Indien TRC Advocaten in verband met de uitvoering van opdrachten derden inschakelt, dan is zij bevoegd om eventuele aansprakelijkheidsbeperkingen die deze derden hanteren mede namens Cliënten van TRC Advocaten te aanvaarden. Iedere eigen aansprakelijkheid van TRC Advocaten voor eventuele fouten van deze derden is uitgesloten.

7. DERNDEGELDEN

- Bij de uitvoering van de opdracht kunnen TRC Advocaten en Stichting Beheer Derdengelden TRC Advocaten gelden ontvangen van Cliënten en derden. TRC Advocaten en Stichting Beheer Derdengelden TRC Advocaten zullen deze gelden storten bij een door Stichting Beheer Derdengelden TRC Advocaten uitgekozen bank. TRC Advocaten en Stichting Beheer Derdengelden TRC Advocaten zijn niet aansprakelijk in het geval de gekozen bank zijn verplichtingen niet nakomt.

8. GEGEVENSBESCHERMING EN COMPLIANCE

- Alle elektronische communicatie, waaronder e-mail, geldt als schriftelijk. De Cliënt stemt ermee in dat TRC Advocaten gebruik maakt van digitale communicatiemiddelen en diensten voor opslag van gegevens. TRC Advocaten is niet aansprakelijk voor schade die voortvloeit uit het gebruik daarvan.
- TRC Advocaten is wettelijk verplicht de identiteit van haar Cliënten en haar uiteindelijke belanghebbenden vast te stellen en verrichte en/of voorgenomen onbruikelijke transacties aan de autoriteiten te melden, zonder de Cliënt hierover te informeren. Potentieel agressieve belastingstructuren die op of na 25 juni 2018 toepasbaar zijn, moeten met ingang van 2020 worden gemeld bij de Belastingdienst. Door het geven van de opdracht bevestigt de Cliënt dat hij op de hoogte is van deze regelgeving en verklaart hij volledige medewerking te zullen verlenen aan de uitvoering van deze regelgeving.
- TRC Advocaten is verwerkingsverantwoordelijke zoals vastgelegd in de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Zij verwerkt persoonsgegevens van haar Cliënten en daar werkzame personen voor optimale dienstverlening en voldoening aan wettelijke verplichtingen. Zie voor meer informatie: <https://www.trc-advocaten.nl/algemene-zaken/privacy-verklaring>.
- TRC Advocaten houdt in verband met de uitvoering van de opdracht een dossier en neemt passende maatregelen om dit dossier te beschermen tegen inbreuken op de beveiliging, vertrouwelijkheid of integriteit. Het dossier blijft eigendom van TRC Advocaten. Het dossier wordt bewaard gedurende een periode die voor een zorgvuldige beroepsuitoefening passend is, dit met inachtneming van de krachtens wet- en regelgeving geldende bewaartermijnen.

9. KLACHTEN

- Op onze dienstverlening is de klachtenregeling van TRC Advocaten van toepassing. Deze is te vinden op <https://www.trc-advocaten.nl/algemene-zaken/klachtenprocedure>.

10. RECHT- EN FORUMKEUZE

- Op alle rechtsbetrekkingen met TRC Advocaten is Nederlands recht van toepassing.
- Alle geschillen zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Oost-Brabant, behoudens indien dwingende wettelijke competentieregels anders bepalen en onverminderd het bepaalde in artikel 9.

2.

Op de website van de gemeente Waalre wordt gesteld dat er in augustus 2025 twee participatiemomenten hebben plaatsgevonden. Cliënt heeft nimmer een uitnodiging voor een participatiebijeenkomst ontvangen en heeft daarom ook niet kunnen reageren. Overigens is ook onduidelijk wat er in het kader van de participatie is gepubliceerd. Ik krijg uit de informatie op de website van de gemeente niet de indruk dat toen al het ontwerp-omgevingsplan is gepubliceerd. Kennelijk is tijdens de participatiebijeenkomst(en) de Nota van Uitgangspunten gepresenteerd. Uit de (PowerPoint-)presentatie blijkt dat het ontwerp-omgevingsplan in procedure wordt gebracht in verband met de invoering van de Omgevingswet en dat het omgevingsplan zo veel mogelijk beleidsneutraal wordt vormgegeven (zie bijvoorbeeld bladzijden 12 en 13 van de PowerPoint-presentatie).

Ook in het Gemeenteblad van 6 maart 2026 (nummer 107518) wordt gesteld:

‘Met dit besluit wordt een deel van het tijdelijke omgevingsplan (het gehele stedelijk gebied (bebouwde kom)) omgezet in een definitief omgevingsplan. Dit gaat zo veel mogelijk beleidsneutraal’.

Verder wordt verwezen naar de kennelijk door de Gemeenteraad op 21 oktober 2025 vastgestelde Nota van Uitgangspunten waarin een vijftiental onderwerpen worden genoemd. Uit die Nota van Uitgangspunten volgt dat, behoudens de bijgebouwenregeling (zie randnummer 9), geen wijzigingen worden beoogd voor de bouwvlakken (randnummer 9 bepaalt namelijk dat er kennelijk nadere regels worden gesteld voor het vergunningvrij bouwen buiten het bouwvlak).

3.

Voor het overige is het ontwerp-omgevingsplan aldus beleidsneutraal. Beleidsneutraal houdt in dat bij de overgang naar de Omgevingswet bestaande regels uit het bestemmingsplan worden omgezet naar een omgevingsplan zonder inhoudelijke wijzigingen. Dit mede uit oogpunt van rechtszekerheid en continuïteit. Dit betekent ook dat bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden gelijk blijven. Bij een beleidsneutrale invoering van een omgevingsplan zijn kleine wijzigingen niet uitgesloten (meestal om kleine fouten te corrigeren) maar die mogen geen gevolgen hebben voor bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden.

Dit betekent dus dat het bestaande bestemmingsplan wordt omgezet naar een nieuw juridisch kader onder de Omgevingswet zonder relevante inhoudelijke wijzigingen. Dit is van belang tijdens de overgangsfase naar het omgevingsplan waarbij de gemeenteraad uiterlijk vóór 1 januari 2032 alle regels uit het tijdelijk deel moet laten vervallen of opnemen in het niet-tijdelijke deel van het omgevingsplan.

4.

In dat kader is er op het perceel van cliënt duidelijk sprake van een omissie die dient te worden gecorrigeerd. Voorheen gold ter plaatse van het perceel van cliënt het bestemmingsplan Aalst 2013 (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013 en onherroepelijk). Cliënt is eigenaar van een perceel aan de Parklaan 19, kadastraal bekend gemeente Aalst, sectie E, nummer 3078 en groot 24.740 m². Het perceel heeft deels de bestemming 'Wonen-bosvilla' (het voorste gedeelte van het perceel, gezien vanaf de weg) en het achterste gedeelte van het perceel (gezien vanaf de weg) de enkelbestemming 'Natuur'. Binnen de bestemming 'Wonen-bosvilla' liggen op het perceel van cliënt drie bouwvlakken en is per bouwvlak maximaal één wooneenheid toegestaan met een maximum bouwhoogte van zes meter.

Het bestemmingsplan Aalst is door de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het omgevingsplan Waalre.

Uitgangspunt is dat op het perceel van cliënt drie bouwvlakken zijn gelegen en aldus mogen op het perceel maximaal drie wooneenheden worden gerealiseerd (elk dus met een maximale bouwhoogte van zes meter).

In het ontwerp-omgevingsplan zit evident een fout omdat uit artikel 4.32 van het ontwerp-omgevingsplan lijkt te volgen dat op het perceel van cliënt nog maar sprake is van één bouwvlak en aldus maar één woning is toegestaan.

Zie in dit verband de toelichting aan de hand van kaartmateriaal in de voorlopige zienswijze van 16 april 2026, bladzijde 2 t/m 5. Naar de inhoud daarvan wordt verwezen; deze dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Bij geen van de andere kadastrale percelen (van derden) is sprake van deze beperking en in de publicatie in het Gemeenteblad van 5 maart 2026, nummer 104268, waarin de tekst van het ontwerp-wijzigingsbesluit is opgenomen, wordt ook met geen woord gesproken over een beperking van het aantal bouwvlakken binnen het kadastrale perceel van cliënt.

5.

Ik verzoek u dan ook niet over te gaan tot vaststelling van dit ontwerp-omgevingsplan maar ter plaatse van het perceel van cliënt exact de regels over te nemen zoals die volgen uit het bestemmingsplan Aalst en (wederom) drie bouwvlakken toe te kennen aan het perceel van cliënt.

Uiteraard ben ik bereid het bovenstaande nader toe te lichten.

Ik verzoek u mij de ontvangst van deze aanvullende zienswijze schriftelijk te bevestigen.

4
23 april 2026

Om er zeker van te zijn dat deze brief u bereikt, zend ik u deze brief (net als de voorlopige zienswijze van 16 april 2026) aangetekend en per gewone post (toezending per e-mail is volgens de publicatie in het Gemeentebblad niet mogelijk).

[REDACTED]
Hoogachtend,

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

[REDACTED]

TRCADVOCATEN

FJ / D108063
TRC Advocaten
3olwerk 18 5509MH VELDHOVEN the Netherlands



Frankering betaald



R Aangetekend **D-A-1**

POSTNL

Gemeenteraad van Waalre
Postbus 10000
5580GA WAALRE



3SPGOS8351901

Postbus 10000 5580GA
Naam: Gemeente Waalre
Adres: Koningin Julianalaan 19, 5582JV WAALRE

HT-B

BT-DO 1211



Bolwerk 18 Postbus 153 - 5500 AD Veldhoven