

Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerp omgevingsplan gemeente Waalre – wijziging ‘Bebouwde kom’

Inleiding

Het ontwerp van het omgevingsplan gemeente Waalre, wijziging ‘Bebouwde kom’ heeft in de periode van 9 maart tot en met 19 april 2026 ter inzage gelegen conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Binnen de hierboven genoemde periode zijn dertien zienswijzen binnengekomen. In de voorliggende ‘Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ gaan wij in op de zienswijzen die zijn ingediend en de ambtelijke wijzigingen die zijn doorgevoerd met betrekking tot de wijziging van het omgevingsplan Waalre voor het onderdeel ‘Bebouwde kom’.

Inhoudsopgave

Inleiding	1
Zienswijze 1:	3
Zienswijze 2:	6
Zienswijze 3	8
Zienswijze 4:	10
Zienswijze 5:	11
Zienswijze 6:	14
Zienswijze 7:	19
Zienswijze 8:	20
Zienswijze 9:	24
Zienswijze 10:	27
Zienswijze 11:	28
Zienswijze 12:	29
Zienswijze 13:	31
Zienswijze 14:	32

Zienswijze 15:	35
Zienswijze 16:	36
Ambtelijke wijzigingen	39

Zienswijze 1:

Inhoud zienswijze

■■■■ van Bureau Aard heeft een zienswijze ingediend namens de eigenaren van de adressen: ■■■■

■■■■ De zienwijze richt zich op het inperken van bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op de percelen.

In de wijziging van het omgevingsplan 'Bebouwde kom' worden de vergunningsvrije mogelijkheden buiten het bouwvlak beperkt, wordt het bijgebouwengebied gekoppeld aan het bouwvlak en voor het bouwen buiten het bouwvlak wordt een vergunningplicht geïntroduceerd. De belanghebbenden kunnen zich niet verenigen met het bovenstaande. Daar komt bij dat het gestelde beschermingsdoel reeds in belangrijke mate wordt bereikt via het bestaande regime voor de bescherming van bomen en houtopstanden in de bosvillagegebieden. Reclamant geeft aan dat juist op ruime bospercelen het niet voor de hand ligt dat alle ondergeschikte bouwwerken zich uitsluitend in directe nabijheid van het hoofdgebouw en dus binnen het bouwvlak bevinden. De kenmerken van het gebied brengen mee dat voorzieningen ook op meer teruggelegen of functioneel logische plaatsen binnen het perceel worden gesitueerd, zonder dat daardoor het groene karakter als zodanig wordt aangetast.

Reclamant geeft aan dat het inperken van vergunningsvrij bouwen buiten het bouwvlak niet past bij het uitgangspunt van de gemeenteraad om het tijdelijk deel van het omgevingsplan beleidsneutraal om te zetten naar het definitief omgevingsplan. Een afwijking van dit uitgangspunt kan niet zonder meer worden doorgevoerd, maar vereist een zelfstandige, kenbare en deugdelijke motivering waarin inzichtelijk wordt gemaakt waarom van het uitgangspunt van beleidsneutraliteit wordt afgeweken en waarom deze afwijking noodzakelijk en gerechtvaardigd is. Een dergelijke motivering ontbreekt volgens reclamant. De gemeente veronderstelt dat bescherming van het groene karakter en bestaande bomen alleen kan worden bereikt door het beperken van de mogelijkheden voor bouwen buiten het bouwvlak, maar laat na te onderbouwen waarom de bestaande beschermingsmechanismen daarvoor ontoereikend zouden zijn.

In het vervolg van de zienswijze geeft reclamant een aantal gronden voor bezwaar. Deze zijn onderstaand puntsgewijs weergegeven.

- Het voornemen is onvoldoende voorbereid en berust niet op een deugdelijke gebiedsgerichte analyse;
- Het beschermingsdoel wordt reeds bereikt via het bestaande kapregime en de waardevolle particuliere boomvlakken;
- Het ontwerp is in strijd met het uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- De regeling is onevenredig en gaat verder dan noodzakelijk;
- De regeling tast de rechtszekerheid en gerechtvaardigde verwachtingen aan;
- De regeling is niet in overeenstemming met de Omgevingsvisie Waalre;

- De regeling leidt tot een onrechtvaardige en willekeurige koppeling aan het bouwvlak;
- De voorgestelde regeling leidt tot extra regulering en staat haaks op het uitgangspunt van deregulering;
- De regeling staat op gespannen voet met het landelijke stelsel van vergunningsvrij bouwen;
- De regeling bevat een cumulatie van beperkingen zonder motivering;
- De voorgestelde regeling wordt mede toegepast op gronden die niet tot de bebouwde kom behoren;
- De regeling heeft gevolgen voor de waarde en verkoopbaarheid van percelen.

Reclamant concludeert dat het ontwerp omgevingsplan, voor zover daarin wordt voorzien in het beperken van vergunningsvrij bouwen buiten het bouwvlak in de bosvillagegebieden, niet in stand kan blijven. De voorgestelde regeling wijkt af van het door de raad vastgestelde uitgangspunt van beleidsneutraliteit, introduceert nieuwe en zwaardere regulering, berust niet op een deugdelijke gebiedsgerichte analyse en ontbeert een dragende motivering. Tevens is de regeling niet noodzakelijk, omdat het gestelde beschermingsdoel reeds in belangrijke mate wordt bereikt via het bestaande regime voor de bescherming van bomen en houtopstanden. Daarnaast leidt de regeling tot een onevenredige beperking van bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden, tast zij de rechtszekerheid aan en staat zij op gespannen voet met de uitgangspunten van de Omgevingswet, de Nota van uitgangspunten en de omgevingsvisie van de gemeente Waalre. De voorgestelde regeling vormt bovendien een generieke beperking die niet is afgestemd op de feitelijke situatie binnen de bosvillagegebieden en die ook situaties treft waarin geen aantasting van bomen of het groene karakter plaatsvindt. Daarmee ontbreekt een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De maatregel leidt tot extra regulering, nieuwe vergunningplichten en aanvullende procedures, terwijl juist was beoogd deregulering en vereenvoudiging te realiseren. De regeling kan daarom niet worden beschouwd als een zorgvuldige en evenwichtige planologische keuze. Gelet op het voorgaande verzoekt reclamant de gemeenteraad om bij de verdere besluitvorming af te zien van het opnemen van de voorgestelde beperking van vergunningsvrij bouwen buiten het bouwvlak in de bosvillagegebieden.

Inhoudelijke reactie

Reclamant heeft gelijk dat het uitgangspunt is dat het tijdelijk deel van het omgevingsplan, feitelijk het bestemmingsplan dat van kracht was voordat de Omgevingswet in werking trad, zo veel als mogelijk beleidsneutraal wordt omgezet naar het definitieve omgevingsplan. 'Zo veel als mogelijk' impliceert dat dit uitgangspunt niet in alle gevallen stand houdt. Indien er moverende redenen zijn om regels en normen aan te passen, kan daartoe worden besloten door de gemeenteraad.

Voordat de Omgevingswet in werking trad, was het mogelijk om bijgebouwen vergunningvrij buiten het bouwvlak te realiseren. Onder de nieuwe wet geeft de

Rijksoverheid de mogelijkheid om de regeling voor vergunningvrij bouwen op een locatie toe te spitsen. De kern is dat vergunningvrij bouwen in de Omgevingswet niet absoluut is. Het Rijk heeft basisregels gesteld, maar gemeenten mogen daarvan afwijken wanneer dat nodig is voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De gemeente is van oordeel dat het van deze bevoegdheid gebruik moet maken in de 'bosvillagegebieden'. Het is niet wenselijk om per definitie nieuwe bouwwerken diep in de gebieden toe te staan, zonder dat daar een goede afweging op heeft plaatsgevonden. Dit sluit overigens aan bij de regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen van het voormalige bestemmingsplan Aalst. Deze regeling bevat de bepaling dat vrijstaande bijgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Tevens sluit de regeling aan op de praktijk, waarbij op veel locaties sprake is van 'Natuur Netwerk Brabant', waarbij bouwwerkzaamheden door provinciale regelgeving al zijn uitgesloten, zelfs binnen het bouwvlak en er in principe altijd een natuurvergunning nodig is voor het uitvoeren van werkzaamheden omdat de effecten op de NNB aangetoond moet worden.

De gemeenteraad heeft op 21 oktober 2025 de Nota van Uitgangspunten vastgesteld voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan. In deze nota zijn specifieke kaders aangegeven voor de omzetting van de regeling voor de 'bosvillagegebieden'. Deze kaders bevatten onder andere de opgave om het groene karakter van de 'bosvillagegebieden' te behouden en beter te beschermen. Eén van de maatregelen die hiervoor opgenomen zijn in de Nota van Uitgangspunten, is het inperken van het vergunningsvrij bouwen buiten het bouwvlak. De aanpassing van de regelgeving is ook ter sprake gebracht bij het participatiemoment over de Nota van Uitgangspunten op 20 augustus 2025, waarna tevens de mogelijkheid was geboden om schriftelijk te reageren. Hier is door u geen gebruik van gemaakt.

Wanneer een perceeleigenaar in de toekomst bijgebouwen wenst te realiseren die in strijd zijn met het omgevingsplan, kan er door middel van een BuitenPlanse OmgevingsplanActiviteit (BOPA) alsnog worden afgeweken van het omgevingsplan als kan worden aangetoond dat er moverende redenen zijn om dat te doen en waarden in het gebied niet worden geschaad.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Gezien het bovenstaande is er geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen als gevolg van de zienswijze.

Zienswijze 2:

Inhoud zienswijze

■■■■■ heeft een zienswijze ingediend betreffende zijn perceel grond in de omgeving hoek Vossenlaan-Fazantlaan. De zienswijze richt zich op de functiewijziging op het perceel, deze is niet passend in het gebied.

In de wijziging van het omgevingsplan wordt de bestaande functie 'Groen' vervangen door de functie 'Bos en Natuur'. Reclamant kan zich niet verenigen met deze functiewijziging.

- Reclamant geeft aan dat de functie bos en natuur op deze plek niet passend is omdat dit niet in het buitengebied gelegen is. Het gaat om een provinciale aanduiding dat dit buitengebied is. Hij pleit er voor om de begrenzing buitengebied aan te passen zodat dit gebied binnen de bebouwde kom komt te liggen.
- Reclamant wijst er op dat in het verleden sprake leek van plannen voor bouwontwikkelingen op zijn perceel, getuige het vestigen van een voorkeursrecht. Hij is voorstander van die bouwontwikkelingen en pleit voor inbreiding en flexibiliteit daarvoor in het omgevingsplan. Gezien andere ontwikkelingen rondom zijn perceel, zou woningbouw ter plaatse logischer zijn dan behoud van bos en natuur.
- Reclamant meent dat van behoud van bos en natuur geen sprake is nu ook in de omliggende ontwikkelingen bos en natuur wijkt voor woningbouw.
- Reclamant benoemt dat hij geen reactiemogelijkheid of bezwaarmogelijkheid heeft gekregen bij het vaststellen van het Besluit Groene Kaart van de gemeente Waalre.

Inhoudelijke reactie

- Reclamant heeft gelijk dat de locatie tussen de Vossenlaan, Fazantlaan en Dirck van Hornelaan feitelijk niet is gelegen in het buitengebied, omdat het aan meerdere zijden wordt omringd door woonbuurten. Dit gebied is in eerdere gemeentelijke bestemmingsplannen opgenomen in de bebouwde kom. Dat is ook in de wijziging van het omgevingsplan het geval. Het gaat echter om een provinciale aanwijzing in de Omgevingsverordening, waarin staat dat de locatie landelijk gebied is. Het opnemen van de locatie in de bebouwde kom, zorgt er niet voor dat de functies die in de omgevingsplanwijziging zijn opgenomen, veranderen. De functies bos en natuur en de achterliggende visie tot behoud van structureel groen zijn niet enkel voorbehouden aan het buitengebied. In gebiedsvisies en groenbeleid is het terrein tussen de Vossenlaan, Fazantlaan en Dirck van Hornelaan altijd onderdeel geweest van onze grotere aaneengesloten groengebieden. Het actuele doel in het gemeentelijke beleid is om dit ook te behouden. Er is daarom geen aanleiding om de provincie te verzoeken om deze locatie als stedelijk gebied aan te wijzen.

- In de Omgevingsvisie Waalre (16-12-2021), en voorheen in de Structuurvisie Focus op Waalre (17-09-2013) zijn onder meer de nog te ontwikkelen woongebieden, maar ook de groene gebieden opgenomen. Daarin is voor onderhavige locatie opgenomen dat bestaand groen hier moet worden behouden en beschermd. Deze locatie is niet opgenomen als bestaande of nog te ontwikkelen woningbouwlocatie. In opeenvolgende beleidsstukken over het beheer en de ontwikkeling van onze groenstructuren, waaronder het Beleid en beheerplan Groen en Bomen (2024) en de Groene Kaart Waalre (2020) en de voorlopers daarvan zoals het Groenbeleidsplan (2009), is de locatie altijd aangeduid als structureel groen of bos. Behoud en bescherming van onze groenstructuren is een belangrijk beleidsuitgangspunt. Er is geen aanleiding om dat aan te passen. Het klopt dat op enig moment, in 2007 of eerder, hier voorkeursrecht op gelegd is in verband met de stedelijke ontwikkeling van Waalre-Noord. Dit was in de onderzoeksfase hoe Waalre-Noord er uit moest gaan zien. Toen daar meer duidelijkheid over ontstond, is het voorkeursrecht ook weer van deze locatie afgehaald. Er zijn nooit serieuze woningbouwontwikkelingen op deze locatie voorzien.
- Bij nieuwe voorstellen voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties wordt een maatwerkafweging gemaakt. Dat gaat onder meer over de inrichting van een terrein of gebied, het verlies aan omgevingswaarden en de compensatie die daar tegenover staat. Voor gebieden waar nog geen woningbouw voorzien is, worden geen flexibele regels opgenomen, met uitzondering van mantelzorg, kamerverhuur en woningsplitsing conform vastgesteld beleid 'Betere benutting bestaande woonvoorraad' uit 2025. Op de onderhavige locatie is geen woningbouw voorzien.
- In de wijziging omgevingsplan is vastgesteld beleid opgenomen, waaronder het Besluit Groene Kaart, dat is vastgesteld in 2020. Dat besluit is bij de vaststelling gepubliceerd op de gebruikelijke wijze in het Gemeenteblad, op de gemeentelijke website en in de Schakel. Daarin waren de mogelijkheden voor zienswijzen of bezwaar opgenomen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Gezien het bovenstaande is er geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen als gevolg van de zienswijze.

Zienswijze 3

Inhoud zienswijze

■■■■■ van TRC Advocaten heeft in eerste instantie een voorlopige zienswijze ingediend namens ■■■■■ te Waalre. Later heeft hij een aanvullende zienswijze ingediend.

Op het perceel van zijn cliënt liggen nu drie bouwvlakken. Op grond van het bestemmingsplan Aalst is binnen elk bouwvlak één wooneenheid toegestaan. In het centraal gelegen bouwvlak aan de Parklaan 19 ligt de woning van zijn cliënt. De twee andere bouwvlakken kunnen worden benut voor de bouw van twee woningen, één woning per bouwvlak. 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. Dit aantal vierkante meters heeft echter betrekking op slechts één bosvilla. De planregels en de verbeelding van het ontwerpplan corresponderen niet met elkaar en de maar belangrijker nog is dat in dit ontwerpplan de thans nog onbenutte mogelijkheid om twee nieuwe vrijstaande woningen te bouwen kennelijk wordt wegbestemd.

In de aanvulling van de zienswijze geeft reclamant aan dat in de publicatie in het Gemeenteblad verwezen wordt naar artikel 4.14 Omgevingswet. Deze verwijzing is niet juist, daar dit artikel ziet om een voorbereidingsbesluit.

Verder geeft reclamant aan dat zijn cliënt geen uitnodiging heeft gehad voor de participatiemomenten. Kennelijk is tijdens die bijeenkomsten allen de Nota van Uitgangspunten gepresenteerd en niet het ontwerp omgevingsplan.

Inhoudelijke reactie

De bouwmogelijkheden zijn abusievelijk niet juist overgenomen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het is niet de bedoeling geweest om vigerende bouwtitels te schrappen. Het omgevingsplan dient op dit punt te worden gewijzigd. Per bouwvlak zal daarmee een maximale bebouwing van 500 m² mogelijk blijven.

De verwijzing naar artikel 4.14 Omgevingswet is niet juist. Dit moet een verwijzing naar artikel 16.30 Omgevingswet zijn. Deze onjuiste verwijzing heeft echter geen inhoudelijke consequenties voor het omgevingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze geeft derhalve geen aanleiding tot wijziging van het omgevingsplan.

Het is juist dat inwoners van de gemeente Waalre niet persoonlijk zijn uitgenodigd voor de participatiebijeenkomsten. Er is een algemene publicatie gedaan om de bijeenkomst aan te kondigen en geïnteresseerden uit te nodigen. In de bijeenkomst zijn de uitgangspunten van onderhavige wijziging van het omgevingsplan toegelicht, zonder dat daarbij al uitspraken op perceelsniveau zijn gedaan. Het ontwerp van het wijzigingsplan was op dat moment nog niet klaar en is nu voor de eerste keer bekend gemaakt.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en geeft aanleiding tot het wijzigen van het omgevingsplan op de volgende onderdelen:

- De bouwmogelijkheden op het perceel Parklaan 19 van 500m² per bouwvlak worden hersteld.

Zienswijze 4:

Inhoud zienswijze

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland heeft een zienswijze ingediend die zien op de belangen van de hoofdinfrastructuur aan de noordzijde van Waalre.

- In het plan is sprake van een rafelige plangrens aan de noordzijde. Deze ligt niet strak langs de rijksweg N2. De weg heeft bovendien gedeeltelijk de functie 'Groen'. Reclamant verzoekt ofwel de weg de functie 'Verkeer' toe te kennen, ofwel voor nu nog buiten het plangebied van de wijziging omgevingsplan te laten vallen.
- In verband met de belangrijke functie van de rijkswegen in de Metropoolregio Eindhoven, geeft reclamant ons in overweging om voor ontwikkelingen die nodig zijn voor het toekomstbestendige functioneren van snelwegen, een zone aan te wijzen. Het gaat dan om een reserveringszone van 35-45 meter breedte conform maatvoering Besluit kwaliteit leefomgeving – Bkl art. 5.133.

Inhoudelijke reactie

- De constatering dat de functie 'Groen' op de weg ligt, is correct. Dit is overgenomen uit voorgaande plannen en komt niet overeen met de werkelijkheid. Wij zullen dit corrigeren naar de functie 'Verkeer'.
- De overweging om rekening te houden met ontwikkelingen voor het toekomstig functioneren van de rijkswegen A2/ A67 en N2 voor de Metropoolregio Eindhoven, onderschrijven wij.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassingen van het omgevingsplan op de volgende onderdelen:

- De functie 'Verkeer' wordt toegekend op de plek waar andere functies over de bestaande weg liggen.
- Er wordt een 'Reserveringsgebied voor de uitbreiding van een autosnelweg' opgenomen, waar bouwactiviteiten worden uitgesloten voor permanente bebouwing.

Zienswijze 5:

Inhoud zienswijze

■■■■ van Belangenvereniging Duin en Ven heeft een zienswijze ingediend namens 59 individuele bewoners in het bosvillagegebied. Reclamant geeft aan dat in de aankondiging van het ontwerp het volgende is aangegeven: “In het bosvillagegebied en villapark Treeswijk worden de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen buiten het bouwvlak beperkt om het bos te beschermen. De kern van de wijziging is dat het tot nu toe is toegestaan ook buiten het bouwvlak vergunningsvrije bijgebouwen van een beperkte omvang neer te zetten, maar in het ontwerp wordt dat beperkt tot het bouwen van dergelijke bijgebouwen binnen het bouwvlak. Daarnaast wordt voorgesteld een maximaal aantal vierkante meters aan de vergunningsplicht te koppelen. In de presentatie wordt gesproken over bijvoorbeeld 50m². Reclamant is het met deze elementen van het ontwerp niet eens. Hij geeft daarvoor de volgende argumenten:

- in de afgelopen jaren is er expliciet voor gekozen bewoners de mogelijkheid te geven om vergunningsvrij bepaalde kleine gebouwen te realiseren. Het is juist dat de gemeente die nu via de achterdeur van een omgevingsplan weer in wil perken.
- voor de inperking is ook geen reden omdat het bos al beschermd wordt doordat bomen nu al niet zonder vergunning mogen worden gekapt. Vergunningvrije bouwwerken kunnen derhalve alleen worden gezet als daarvoor geen bomen hoeven te worden gekapt.
- als de gemeente het bos wil beschermen moet dat via de daarvoor bestemde regelgeving gebeuren en niet via het omgevingsplan.’
- het is de vraag hoe beschermenswaardig het bos is aangezien de in 1930 geplante bomen aan het einde van hun levensduur zijn.
- er is geen onderzoek gedaan naar de noodzaak van bescherming van het bos in de wijk. De bewoners gaan over het algemeen zeer zorgvuldig met de bomen om, er wordt niet lichtvaardig gekapt. Er is dus ook geen noodzaak voor verderstreckende bescherming.
- door categorisch alle mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen buiten het bouwvlak uit te sluiten, worden ook heel veel gevallen beperkt waar (bescherming van) het bos helemaal niet aan de orde is.
- de inperking van de bebouwingsmogelijkheden heeft een waardedrukkend effect op de eigendommen in de wijk.
- de bouwvlakken zijn nogal arbitrair vastgesteld. Het ene bouwvlak is nauwelijks groter dan de bestaande woning, terwijl een ander bouwvlak veel meer ruimte biedt. Beter zou zijn: vergunningsvrij bouwen mag niet meer dan 10% van het perceel buiten het bouwvlak omvatten, of iets dergelijks.
- er is ook een beperking in omvang van de bijgebouwen opgenomen van 50 m². Die beperking is niet gemotiveerd en 50 m² is in veel gevallen niet toereikend, bijvoorbeeld voor de aanleg van een zwembad.

- er zijn enkele bewoners die concrete plannen hebben om een nu al aanwezige vervallen schuur die buiten het bouwvlak staat op te knappen, of om een machinehuisje bij een bestaand zwembad te bouwen. Die mogelijkheden moeten niet worden beperkt.
- in de wijk wonen mensen met een hogere leeftijd. Die willen veelal langer thuis blijven wonen. In dat kader kan een mantelzorgwoning zeer zinvol zijn. Het bouwen daarvan wordt landelijk toegestaan en gestimuleerd, maar dat zou door deze wijziging weer bemoeilijkt worden.
- door de wijziging in het omgevingsplan lopen de kosten voor een vergunning voor een klein gebouw onevenredig op. Alle stukken moeten door de gemeente beoordeeld worden, waardoor de wachttijd voor belangrijkere bouwprojecten verder op zal lopen. Dat is maatschappelijk ongewenst.
- de kans bestaat dat door de gewijzigde regels rechtsgangen die onnodig vertragen, kosten met zich meebrengen en druk leggen op het rechtelijk apparaat.
- iedere beperking van bebouwingsmogelijkheden door de overheid grijpt in, in de eigendomsrechten van de bewoners. Dat mag, maar dat moet dan wel noodzakelijk en goed gemotiveerd zijn. Daar is volgens reclamant, gelet op het voorgaande, geen sprake van.

Inhoudelijke reactie

Uitgangspunt voor de wijziging van het omgevingsplan is dat het tijdelijk deel van het omgevingsplan, feitelijk het bestemmingsplan dat van kracht was voordat de Omgevingswet in werking trad, zo veel als mogelijk beleidsneutraal wordt omgezet naar het definitieve omgevingsplan. 'Zo veel als mogelijk' impliceert dat dit uitgangspunt niet in alle gevallen stand houdt. Indien er moverende redenen zijn om regels en normen aan te passen, kan daartoe worden besloten door de gemeenteraad.

De gemeenteraad heeft een Nota van Uitgangspunten vastgesteld voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan. In deze nota zijn specifieke kaders aangegeven voor de omzetting van de regeling voor de 'bosvillagegebieden'. Deze kaders bevatten onder andere de opgave om het groene karakter van de 'bosvillagegebieden' te behouden en beter te beschermen. Eén van de maatregelen die hiervoor opgenomen zijn in de Nota van Uitgangspunten, is het inperken van het vergunningsvrij bouwen buiten het bouwvlak. De aanpassing van de regelgeving is ook ter sprake gebracht bij het participatiemoment over de Nota van Uitgangspunten op 20 augustus 2025, waarna tevens de mogelijkheid was geboden om schriftelijk te reageren. Hier is door u geen gebruik van gemaakt.

Voordat de Omgevingswet in werking trad, was het mogelijk om vergunningvrij bijgebouwen buiten het bouwvlak te realiseren. Onder de nieuwe wet geeft de Rijksoverheid de mogelijkheid om de regeling voor vergunningvrij bouwen op een locatie toe te spitsen. De kern is dat vergunningvrij bouwen in de Omgevingswet niet absoluut is. Het Rijk heeft basisregels gesteld, maar gemeenten mogen daarvan afwijken wanneer dat nodig is voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De

gemeente is van oordeel dat het van deze bevoegdheid gebruik moet maken in de 'bosvillagebieden'. Het is niet wenselijk om per definitie nieuwe bouwwerken buiten de grote bouwvlakken toe te staan, zonder dat daar een goede afweging op heeft plaatsgevonden. Dit sluit overigens aan bij de regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen van het voormalige bestemmingsplan Aalst (2013). Deze regeling bevat de bepaling dat vrijstaande bijgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Waarbij een maximum van 100m² aan vrijstaande bijgebouwen is toegestaan en een maximum oppervlakte geldt van 50m² per vrijstaand bijgebouw. De voorliggende wijziging van het omgevingsplan 'Bebouwde kom' is juist op dit punt minder strikt.

Wanneer een perceeleigenaar in de toekomst bijgebouwen wenst te realiseren die in strijd zijn met het omgevingsplan, kan er door middel van een BuitenPlanse OmgevingsplanActiviteit afgeweken worden van het omgevingsplan als kan worden aangetoond dat er moverende redenen zijn om dat te doen en waarden in het gebied niet worden geschaad.

Ten aanzien van de grootte van de bouwvlakken kan worden gesteld dat de bouwvlakken rond de woningen exact zijn overgenomen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan en dat die maatvoering gelijk is aan de maatvoering in het voormalige bestemmingsplan 'Aalst' (2013). Daarin treedt geen verslechtering op.

Bestaande bouwwerken die buiten het bouwvlak staan en die legaal zijn opgericht vallen onder het zogenaamde overgangsrecht. Deze mogen in stand worden gehouden, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en in vernieuwde of veranderde staat in stand worden gehouden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Gezien het bovenstaande is er geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen als gevolg van de zienswijze.

Zienswijze 6:

Inhoud zienswijze

AK Advocaten heeft een zienswijze ingediend namens Kero Vastgoed B.V. en EMM Vastgoed B.V.. De zienswijze richt zich op de functiewijziging op de percelen in eigendom van reclamanten in de omgeving hoek Vossenlaan-Fazantlaan. Deze functiewijziging is niet passend in het gebied.

In de wijziging van het omgevingsplan wordt de bestaande functie 'Groen' vervangen door de functie 'Bos en Natuur'. Reclamanten kunnen zich niet verenigen met deze functiewijziging. Hiertoe geven zij het volgende aan:

- De functie Bos en Natuur voldoet niet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
 - Ter plaatse zijn op de percelen geen waarden te vinden die de genoemde functie rechtvaardigen, wat onder meer blijkt uit de feitelijke kenmerken op de percelen, de binnenstedelijke ligging van de percelen en de regels uit het geldende omgevingsplan die ook volkstuinen toestaan.
 - Een door de gemeente gehanteerde toelichting dat de geldende functie 'Groen' gezien moet worden als dat het bedoeld is als openbaar groen, is onjuist en is niet voldoende om een wijziging naar 'Bos en Natuur' te verantwoorden.
 - Het gebied is binnenstedelijk en omringd door bestaande woonwijken. Daardoor ligt een woonfunctie ter plaatse meer voor de hand. Daar zijn op deze locatie vanuit provinciaal beleid ook geen overwegende belemmeringen op van toepassing.
 - In de Omgevingsvisie Waalre is het gebied opgenomen binnen de bosvillagegebieden, niet binnen de bos en natuur gebieden. Daardoor is de functiewijziging niet zorgvuldig.
 - Bosvillagegebieden geven ook ruimte voor nieuwbouwwontwikkeling.
 - Reclamanten hebben eerder initiatieven ingediend voor woningbouwwontwikkelingen op deze plek. Deze moeten op hun eigen merites worden beoordeeld, rekening houdend met de inhoud van de Omgevingsvisie. Reclamanten willen graag in de komende weken een nieuw initiatief indienen voor gebiedsontwikkeling.
- Reclamanten verzoeken de functiewijziging te herzien en vragen om medewerking om de functie 'Wonen' op de locatie mogelijk te maken. Zij vragen om met de definitieve invulling van de wijziging van het omgevingsplan te wachten tot nadat zij hun plannen hierover hebben kunnen toelichten.

Bij brief van 22 mei 2026 hebben reclamanten in navolging van de oorspronkelijke zienswijze een aanvulling ingediend.

Daarin dringen zij aan op, los van de beantwoording van de zienswijzen, het bieden van ruimte om hun plannen toe te lichten en mee te nemen in de wijziging van het omgevingsplan. Zij verwijzen daarbij naar een eerder ter sprake gebracht plan uit

2023. Dat betreft een plan voor volkstuinen en dagbestedingsactiviteiten voor twee zorgorganisaties, later aan te vullen met educatieruimte en sociale huurwoningen. Mocht de gemeente hier niet al in dit omgevingsplan ruimte voor willen bieden, dan zal in ieder geval een volkstuin worden aangelegd conform de mogelijkheden van het geldende omgevingsplan.

Inhoudelijke reactie

De zienswijze richt zich hoofdzakelijk op mogelijkheden voor ontwikkeling van - in ieder geval - de percelen van reclamanten. Doel van dit omgevingsplan is zoveel als mogelijk een beleidsneutrale omzetting van het tijdelijk omgevingsplan (het voormalige bestemmingsplan Waalre uit 2013). 'Zo veel als mogelijk' impliceert dat dit uitgangspunt niet in alle gevallen stand houdt. Indien er moverende redenen zijn om regels en normen aan te passen, kan daartoe worden besloten door de gemeenteraad.

De functiewijziging van Groen naar Bos en Natuur komt voort uit een - naar oordeel van de gemeente - niet passende en niet bedoelde functietoekenning uit het verleden, om onderscheid te maken tussen bos en natuur binnen en buiten de bebouwde kom. Voorheen, voor 1997, was hier een bestemming 'Bos'. Daarom willen we in dit omgevingsplan een meer passende functie toekennen. Dat lichten wij in de navolgende puntsgewijze reactie toe. Algemeen geldt, dat dit omgevingsplan geen ruimte biedt voor ontwikkelingen. Initiatieven daarvoor kunnen, zoals reclamanten zelf ook verzoeken, op hun merites worden beoordeeld. Wanneer deze op medewerking kunnen rekenen, worden deze in een afzonderlijke procedure beoordeeld en vastgesteld. De reclamanten zijn daarover al schriftelijk geïnformeerd.

- De voorgenomen functiewijziging is een rechtstreeks gevolg van het voorgaande bestemmingsplan Waalre (2013), de omgevingsvisie Waalre (16-12-2021) en diens voorloper de structuurvisie Focus op Waalre (2013), de Nota van Uitgangspunten voor het omgevingsplan (2025) en diverse beleidsnota's zoals Beleid en beheerplan Groen en Bomen (2024), de Groene Kaart Waalre (2020) en de voorlopers daarvan zoals het Groenbeleidsplan (2009). Daarin is voor onderhavige locatie opgenomen dat bestaand groen moet worden behouden en beschermd. Deze locatie is niet opgenomen als bestaande of nog te ontwikkelen woningbouwlocatie. In opeenvolgende beleidsstukken over het beheer en de ontwikkeling van onze groenstructuren, is de locatie altijd aangeduid als structureel groen of bos. Behoud en bescherming van onze groenstructuren is een belangrijk beleidsuitgangspunt. De huidige geldende functie 'Groen' biedt onvoldoende bescherming voor deze zo-bedoelde groene omgeving. Deze functie is om onduidelijke redenen in het verleden aan dit gebied toegekend; doorgaans geldt de functie 'Groen' voor openbaar groen zoals parken. Ook de feitelijke inrichting van onderhavige percelen bestaat grotendeels uit bomen en gras. Waar de percelen in particulier bezit zijn, zijn enkele terrassen, enkele bouwwerken, enkele trampolines en een zwembad gerealiseerd. 90 tot 95 % van de

percelen is nog steeds groen. In de praktijk zien wij dat steeds meer bomen gekapt worden, waar dat niet in onze beleidsvisie past. En wat tevens verboden is op basis van de huidige regelgeving. Het gebied is immers aangeduid als provinciaal 'landelijk gebied' en opgenomen in de gemeentelijke Groene Kaart. Afgaande op onze beleidsstukken is de functieverandering van 'Groen' naar 'Bos en Natuur' daarom een logische keuze en niet anders dan hoe het gebied volgens ons beleid in de afgelopen decennia bedoeld is. Deze beleidsstukken vormen op zichzelf al de ETFAL motivering voor deze functiewijziging.

- Reclamanten hebben gelijk dat de feitelijke waarden van het groen op de percelen niet is onderzocht. Onder verwijzing naar voorgaande zienswijze is deze locatie echter al decennia bedoeld als structureel groen. Het feit dat particulieren dit steeds meer als tuin zijn gaan gebruiken en er daardoor ook bomen zijn gekapt, maakt daarvoor geen verschil. Om te voorkomen dat in deze zone nog meer groen verdwijnt, willen wij de term 'Groen' en de feitelijke inrichting van dit gebied versterken, conform ons beleid en toekomstvisie.
- Reclamanten hebben gelijk dat enkel de toelichting dat met Groen 'eigenlijk' openbaar groen wordt bedoeld, niet voldoende is voor de functiewijziging. Echter, wijzen wij opnieuw naar beleid en toekomstvisie, waar wel een verantwoording ligt voor de functiewijziging, teneinde het gewenste behoud en beheer van groen strikter te kunnen toepassen.
- De zone tussen Vossenlaan, Fazantlaan en Dirck van Hornelaan wordt inderdaad aan meerdere zijden omringd door woonbuurten. Dit gebied is ook in eerdere gemeentelijke bestemmingsplannen al opgenomen in de bebouwde kom. Dat is ook in de wijziging van het omgevingsplan het geval. Het feit dat dit gebied is omsloten door bebouwde kom, betekent niet dat de functies die in de omgevingsplanwijziging zijn opgenomen of de ontwikkelingsmogelijkheden op deze locatie, veranderen. De functies bos en natuur en de achterliggende visie tot behoud van structureel groen zijn niet enkel voorbehouden aan het buitengebied. In gebiedsvisies en groenbeleid is het terrein tussen de Vossenlaan, Fazantlaan en Dirck van Hornelaan altijd groen geweest met het doel dit ook te behouden. Het draagt in grote mate bij aan de ruime groene opzet en beleving van delen van Waalre met veel 'structureel groen', ook binnen de bebouwde kom. In ons actuele beleid en onze toekomstvisie koesteren we dat.
- In de Omgevingsvisie zijn onder meer de nog te ontwikkelen woongebieden maar ook de groene gebieden opgenomen. Daar in is voor onderhavige locatie opgenomen dat bestaand groen hier moet worden behouden en beschermd. Deze locatie is niet opgenomen als bestaande of nog te ontwikkelen woningbouwlocatie. Dat blijkt ook uit de eerder opgesomde opeenvolgende beleidsstukken over het beheer en de ontwikkeling van onze groenstructuren.
- Reclamant geeft aan dat het provinciaal beleid mogelijkheden schept. De mogelijkheden zijn echter beperkt. In de provinciale omgevingsverordening

aangewezen als 'landelijk gebied'. Het aanpassen van bouw- en gebruiksmogelijkheden is enkel mogelijk als dit gemotiveerd kan worden en met compensatie van waarden. Nieuwe ontwikkelingen zullen altijd aan provinciaal en lokaal beleid moeten worden getoetst. De gemeente heeft juist het beleid om de bestaande waarden hier beter te beschermen. Derhalve zijn ontwikkelmogelijkheden uitgesloten.

- In de Omgevingsvisie hebben we geprobeerd min of meer uniforme gebieden aan elkaar te koppelen. De straten waaraan deze groene locatie grenst, kenmerken zich door woningbouw in een groene setting, die wij als bosvillagegebied hebben aangeduid. Dat is geen fout. Ook binnen onze andere bosvillagegebieden liggen grotere aaneengesloten groenstructuren. In het omgevingsplan worden daar op meer detailniveau nadere functies aan gekoppeld, zoals 'Verkeer' voor straten, 'Wonen' voor woningen, en 'Bos en natuur' voor structureel groen.
- Reclamanten geven aan dat de bosvillagegebieden conform onze Omgevingsvisie ook mogelijkheden bieden voor ontwikkeling. Dat onderschrijven wij. Echter zijn ook hier geen nieuwe ontwikkelmogelijkheden opgenomen in de voorliggende wijziging van het omgevingsplan.
- Reclamanten refereren aan initiatieven waarover zij met de gemeente in gesprek geweest zijn en verzoeken deze op hun merites te beoordelen. In de inleidende tekst hebben wij aangegeven dat in dit omgevingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden meegegeven en verantwoorden wij waarom we de functiewijziging van 'Groen' naar 'Bos en natuur' niet zien als aanzienlijke wijziging met beperking van de mogelijkheden in dit gebied. De initiatieven waaraan reclamanten refereren zijn dat in onze ogen wel. Deze zullen daarom niet worden beoordeeld voor deze wijziging omgevingsplan. Wij hebben de reclamanten per brief van 18 juni 2026 geïnformeerd over de wijze waarop zij hun initiatieven onder de aandacht van de gemeente kunnen brengen om wel een maatwerk beoordeling te kunnen ontvangen.
- In de aanvulling die wij op 26 mei hebben ontvangen, wordt enerzijds ingegaan op een initiatief van reclamanten. Anderzijds wijzen zij op het mogen benutten van mogelijkheden die in het geldende tijdelijke omgevingsplan bestaan. Zoals hierboven aangegeven, zullen wij de initiatieven niet bij de wijziging van het omgevingsplan betrekken. Het staat reclamanten vrij gebruik te maken van de mogelijkheden van het geldende tijdelijke omgevingsplan. Daarbij moeten zij rekening houden met vergunningsplichtige activiteiten, de Algemene plaatselijke verordening, de Groene Kaart Waalre en provinciaal beleid, die mogelijk een belemmering vormen voor de uitvoering van wensen van reclamanten. Zij zijn daarover schriftelijk geïnformeerd bij brief van 18 juni 2026.

Conclusie

Gezien het bovenstaande is de zienswijze ongegrond. Het effect van de functiewijziging past binnen het gemeentelijk beleid en het overwegende gebruik van

de percelen. Het heeft slechts geringe consequenties voor het gebruik van de percelen ten opzichte van de huidige functie. Gezien het bovenstaande is er geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen als gevolg van de zienswijze.

Zienswijze 7:

Inhoud zienswijze

■■■■■, ■■■■■ heeft een zienswijze ingediend. Zienswijze 3 is namens reclamant ingediend en ziet eveneens op het perceel ■■■■■. De inhoud van de eigen zienswijze van reclamant is gelijklopend aan zienswijze 1. Kortheidshalve wordt verwezen naar de samenvatting van zienswijze 1.

Inhoudelijke reactie

Zie voor de beoordeling van de zienswijze, de inhoudelijke reactie op zienswijze 1.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Gezien het bovenstaande is er geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen als gevolg van de zienswijze.

Zienswijze 8:

Inhoud zienswijze

De provincie Noord Brabant geeft aan dat het omgevingsplan zich in de basis goed verhoudt met de in de provinciale omgevingsverordening opgenomen en in instructieregels vertaalde provinciale belangen. Maar geven enkele zaken mee die aangepast moeten worden.

Ten aanzien van natuur:

- 1) De woonbuurt Treeswijk is gelegen in het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Gevraagd wordt om de regel die ziet op het “onevenredige aantasting van de groene structuur” nader te definiëren zodat deze voldoende bescherming biedt aan de aanwezige natuurwaarden. Tevens wordt aangegeven dat de begrenzing van de NNB in dit gebied nog nader bekeken dient te worden.
- 2) De gemeente dient actief aan te geven dat houtproductie niet is toegestaan binnen NNB.
- 3) De regel voor mantelzorg moet gekoppeld worden aan het werkingsgebied ‘wonen’.
- 4) Bepaald gebruik, zoals tuinen en erf dienen uitgesloten te worden bij functies als Bos & Natuur.

Ten aanzien van water en bodem:

- 1) De gemeente moet nader specificeren in welke gebieden zij niet reguliere evenementen wil toestaan en in welke gebieden niet. Zo zijn deze door de provincie niet zonder meer toegestaan in Bos & Natuur, grondwaterbeschermingsgebieden en Natuur Netwerk Brabant.
- 2) De beperkingen voor bouw, aanleg en grondwerkzaamheden in gebieden voor behoud en herstel van watersystemen zijn nog onvoldoende doorgevoerd.
- 3) De instructieregels voor waterbergingsgebieden en grondwaterverontreiniging dienen strikter te worden doorvertaald

Ten aanzien van wonen:

- 1) Het splitsen van woningen in landelijk gebied is niet toegestaan en dient aangepast te worden

Ten aanzien van cultuurhistorische waarden

- 1) De cultuurhistorische waarden rond de buurtje Watermolen/ Oliemolen zijn niet opgenomen en dienen verwerkt te worden.

Inhoudelijke reactie

Hieronder wordt puntsgewijs een inhoudelijke reactie gegeven op de voorgestelde aanpassingen door de provincie Noord Brabant

Ten aanzien van natuur:

In het ontwerp is per abuis niet de laatste versie van het NNB-gebied ingeladen waardoor de begrenzing niet overal correct is weergegeven. Ook blijkt dat de regels voor mantelzorg niet aan de correcte geometrie is gekoppeld. Hiernaast stelt de provincie bovendien terecht dat houtproductie uitgesloten dient te worden in het beschermde NNB. Al deze zaken zullen worden aangepast.

De constatering dat ook erven en tuinen zijn toegestaan in de NNB en de functie Bos & Natuur is niet correct. Het gebruik van tuinen en erf is namelijk wel uitgesloten bij functies als Bos & Natuur, dit is gereld in artikel 4.2 Algemeen toegestaan gebruik, onder 3.

Ten aanzien van water en bodem:

In de zienswijze constateert de provincie terecht dat het plan nu leest dat niet reguliere evenementen overal rechtstreeks zijn toegestaan. Hoewel provinciale regels en regels voor werkzaamheden in de weg staan voor het kunnen houden van evenementen op diverse locaties kan de gemeente zich vinden in de suggestie om de regelgeving rondom evenementen nader te verduidelijken. De gemeente neemt daarbij geen provinciale regelgeving op in haar omgevingsplan om dubbelingen te voorkomen. Provinciale regelgeving is hogere wetgeving, waar altijd aan getoetst dient te worden. Wel zal er nader onderscheid worden gemaakt in type evenement, waardoor duidelijk is dat grotere evenementen niet zondermeer plaats kunnen vinden in kwetsbare gebieden. De gemeente is daarnaast van plan om de komende jaren het evenementenbeleid verder vorm te geven zodat de regelgeving in het omgevingsplan hierop verder kan worden aangevuld.

Ten aanzien van de constatering dat beperkingen voor bouw, aanleg en grondwerkzaamheden in gebieden voor behoud en herstel van watersystemen nog onvoldoende zijn doorgevoerd wordt opgemerkt dat deze vergunningplicht al wel is geregeld in Paragraaf 5.6.14 voor de bouwwerkzaamheden, maar in het ontwerp nog niet is geregeld voor grond- en aanlegwerkzaamheden. Daarnaast wordt geconstateerd dat de contour van 'behoud en herstel watersystemen' ook over bepaalde delen van woonwijken ligt. Dit is niet doelmatig en niet handhaafbaar. De gemeente zal de provincie vragen om de contour hier aan te passen zodat de gebieden in de wijk Ekenrooi die nu als woonwijk en/of openbare weg ingericht zijn niet belast worden met extra regelgeving.

De constatering dat de instructieregels voor waterbergingsgebieden en grondwaterverontreiniging nog onvoldoende zijn geborgd wordt onderschreven. Dit zal worden aangepast.

Ten aanzien van wonen:

Door de provincie wordt aangegeven dat woningsplitsing enkel is toegestaan in provinciaal stedelijk gebied. Geconstateerd wordt dat het bosvillagegebied Treeswijk niet valt binnen provinciaal stedelijk gebied. De beleidsregel voor woningsplitsing van de gemeente Waalre bevat de voorwaarde dat woningsplitsing enkel is toegestaan binnen stedelijk gebied. Daarmee is deze zorg van de provincie al ondervangen. Als extra borging zal tevens een tekstuele aanpassing worden gedaan in de artikelgewijze toelichting van artikel 4.37. Hiernaast is de gemeente van mening dat een villawijk Treeswijk ook binnen het stedelijk gebied dient te vallen, net als de rest van de bosvillagegebieden. Hiervoor zal de gemeente een aanvraag indienen bij de provincie voor een kaartaanpassing van het stedelijk gebied.

Ten aanzien van cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden rond de buurtje Watermolen/ Oliemolen zijn niet opgenomen in het plan omdat deze hier niet liggen. Dit zal hersteld moeten worden in de provinciale verordening. Dit gebied betreft een nieuw woongebied met moderne woningen en is geheel geëgaliseerd en opnieuw aangelegd. Na dit woongebied begint het buitengebied waar wel cultuurhistorische waarden liggen op het akkercomplex. De gemeente zal vragen om een herbegrenzing van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassingen. Gezien het bovenstaande wordt het ontwerp op de volgende punten aangepast:

Ten aanzien van natuur:

- 1) De nieuwste kaart van NNB wordt ingeladen in het omgevingsplan, zodat de begrenzing klopt.
- 2) De regelgeving over wanneer werkzaamheden mogen plaatsvinden bij waardevolle bomen en waardevolle groenstructuren is nader verduidelijkt.
- 3) In artikel 4.42 is houtproductie uitgesloten in NNB gebied.
- 4) De regel voor mantelzorg wordt gekoppeld aan het werkingsgebied 'wonen'.

Ten aanzien van water en bodem:

- 1) De regel voor het rechtstreeks toestaan van evenementen wordt aangepast. Evenementen zijn ingedeeld in 3 types, waarbij enkel het houden van kleine evenementen met een beperkt aantal mensen en zonder versterkt geluid algemeen worden toegestaan zonder vergunning. Tevens wordt gewezen op de regelgeving in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Waalre.
- 2) Er wordt een vergunningplicht opgenomen voor aanleg en grondwerkzaamheden binnen het gebied 'behoud en herstel watersystemen'.

- 3) De instructieregels voor grondwaterverontreiniging en waterberging zijn toegevoegd in Afdeling 5.6 Bouwen en slopen in gebieden met waarden of beperkingen en Afdeling 6.6 Grondwerkzaamheden in de door provinciale instructieregels aangewezen gebieden en zones.
- a. In Paragraaf 5.6.11 zijn regels toegevoegd voor bouwen in gebieden met een mobiele verontreinigingssituatie.
 - b. In Paragraaf 5.6.8 is de regel toegevoegd dat vergunningsvrij enkel bouwwerken kunnen worden gebouwd ten behoeve van waterhuishoudkundige maatregelen in de gebieden 'regionale waterberging', 'reservering waterberging' en 'behoud en herstel watersystemen'.
 - c. In artikel 6.18 zijn de vergunningsvrije werkzaamheden benoemd.
 - d. En in artikel 6.23 is een vergunningsplicht toegevoegd voor grond- en aanlegwerkzaamheden in de gebieden regionale waterberging en reservering waterberging.

Ten aanzien van wonen:

- 1) artikel 4.37 onder 1 wordt in de artikelgewijze toelichting de opmerking opgenomen dat woningsplitsing enkel is toegestaan in provinciaal stedelijk gebied.

Ten aanzien van cultuurhistorische waarden

- 1) De cultuurhistorische waarden in de buurt Watermolen/ Oliemolen worden niet in het plan verwerkt omdat deze hier niet liggen.

Zienswijze 9:

Inhoud zienswijze

■■■■■ heeft een zienswijzen ingediend betreffende zijn perceel grond in de omgeving hoek Vossenlaan-Fazantlaan. De zienswijze richt zich op de functiewijziging op het perceel, deze is niet passend in het gebied.

In de wijziging van het omgevingsplan wordt de bestaande functie 'Groen' vervangen door de functie 'Bos en Natuur'. Reclamant kan zich niet verenigen met deze functiewijziging.

- 1) Reclamant geeft aan dat de functie bos en natuur op deze plek niet passend is omdat dit niet in het buitengebied gelegen is en feitelijk temidden van woongebieden ligt.
Het gebied maakt integraal onderdeel uit van een woonwijk en een kwalificatie buitengebied doet daaraan geen recht.
- 2) Een natuurbestemming leidt tot versnippering van de leefomgeving.
- 3) De voorgenomen wijziging is niet zorgvuldig voorbereid, de belangen van omwonenden, feitelijke inrichting en gebruik van het gebied en de ruimtelijke samenhang van de wijk zijn niet zorgvuldig afgewogen.
- 4) Daardoor is tevens sprake van rechtsonzekerheid en inconsistentie/onvoorspelbaarheid van gemeentelijk beleid.

Reclamant verzoekt de gemeente af te zien van de functiewijziging, een logischer functie zoals Tuin of Wonen toe te kennen en daarbij de belangen van omwonenden te betrekken.

Inhoudelijke reactie

- 1) De reclamant heeft gelijk dat de groenzone tussen Vossenlaan, Fazantlaan en Dirck van Hornelaan feitelijk niet is gelegen in het buitengebied, omdat het aan meerdere zijden wordt omringd door woonbuurten. Dit gebied is in eerdere gemeentelijke bestemmingsplannen opgenomen in de bebouwde kom. Dat is ook in de wijziging van het omgevingsplan het geval. In de provinciale Omgevingsverordening is het gebied wel aangeduid als 'landelijk gebied'.
- 2) Het feit dat dit gebied is omsloten door bebouwde kom, betekent niet dat de functies die in de omgevingsplanwijziging zijn opgenomen, veranderen. De functies bos en natuur en de achterliggende visie tot behoud van structureel groen zijn niet enkel voorbehouden aan het buitengebied. In oudere en in actuele gebiedsvisies en groenbeleid is het terrein tussen de Vossenlaan, Fazantlaan en Dirck van Hornelaan altijd groen geweest met het doel dit ook te behouden.
- 3) In de gemeente Waalre is veel groen, ook grotere aaneengesloten 'structureel groen' gebieden binnen de bebouwde kom. In de Omgevingsvisie, en voorheen in de Structuurvisie zijn onder meer de nog te ontwikkelen woongebieden maar ook de groene gebieden opgenomen. Daar in is voor

onderhavige locatie opgenomen dat bestaand groen hier moet worden behouden en beschermd. Deze locatie is niet opgenomen als bestaande of nog te ontwikkelen woningbouwlocatie. In opeenvolgende beleidsstukken over het beheer en de ontwikkeling van onze groenstructuren is de locatie altijd aangeduid als structureel groen of bos. De functiewijziging van Groen naar Bos en Natuur leidt daarom niet tot (verdere) versnippering van de leefomgeving.

- 4) De voorgenomen wijziging is een rechtstreeks gevolg van het voorgaande bestemmingsplan (2013), de Omgevingsvisie Waalre (2021) en diens voorloper de structuurvisie (2013), de Nota van Uitgangspunten voor het omgevingsplan (2025) en diverse beleidsnota's over Groenbeleid, Bomenbeleid en de Groene Kaart Waalre. De geldende functie 'Groen' biedt onvoldoende bescherming voor deze groene omgeving. Deze functie is om onduidelijke redenen in het verleden aan dit gebied toegekend; doorgaans geldt deze functie voor openbaar groen zoals parken. De feitelijke inrichting van onderhavige percelen is grotendeels groen met opgaande bomen. Waar de percelen in particulier bezit zijn, zijn enkele terrassen, trampolines gerealiseerd, maar 90 tot 95 % van de percelen is nog steeds groen. De gemeente wenst dit te behouden.
- 5) Hierboven is aangegeven dat in diverse opeenvolgende beleidsstukken onderhavig gebied tot het structurele groen van de gemeente behoort. De wijziging van 'Groen' naar 'Bos en Natuur' is daardoor noch inconsistent, noch onvoorspelbaar. Er is geen rechtsonzekerheid ten aanzien van bouw- en aanlegmogelijkheden. Die zijn er vrijwel niet in de functie 'Groen'. Wel is er sprake van beperking van het gebruik. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn in het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan, bedoeld voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, een kiosk waar dat specifiek in het plan is aangegeven en volkstuinen met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Op onderhavige percelen zijn enkel bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan met een maximum van 25 m² per bestemmingsvlak: dat is het gehele vlak met bestemming groen tussen de Vossenlaan, Fazantlaan en Dirck van Hornelaan. Tevens geldt er een kapvergunningplicht op basis van de Groene Kaart voor dit gebied. Voor de particuliere kadastrale percelen betekent dit vooral dat het gebruik van de percelen voor speelvoorzieningen en volkstuinen wordt beperkt. In de praktijk gebruiken de particulieren die zo'n perceel bezitten grenzend aan hun woning, deze grond als tuin. Afgaande op luchtfoto's bevinden zich op de (7) percelen naast ca. 95% groen (bomen en gras), enkele terrassen, enkele tuinhuisjes en 1 zwembad. De gemeente acht het belang van behoud van structureel groen zwaarder dan de minimale beperking van gebruiksmogelijkheden.

Reclamant vraagt om een alternatieve functie toe te kennen die beter past bij de woonomgeving. Voor de hand ligt dan 'Tuin' of 'Wonen'. De functie 'Tuin' wordt in het omgevingsplan niet langer gebruikt. De functie 'Wonen' brengt ook buiten het bouwvlak – deels vergunningsvrije- gebruiks- en bouwmogelijkheden met zich mee die veel ruimer zijn dan wat mogelijk is in het vigerende omgevingsplan en de voorgaande bestemmingsplannen. Onder verwijzing naar vastgesteld beleid voor behoud van het gemeentelijk groen zijn deze alternatieve functies niet doelmatig.

Conclusie

Gezien het bovenstaande is de zienswijze ongegrond. Het effect van de functiewijziging past binnen het gemeentelijk beleid. Er zijn slechts geringe consequenties voor het gebruik van de percelen ten opzichte van de huidige functie. Er bestaat geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen als gevolg van de zienswijze.

Zienswijze 10:

Inhoud zienswijze

■■■■■ heeft een zienswijze ingediend betreffende de plannen voor De Hoevenakkers. De zienswijze betreft:

- 1) De hoogte van de nieuwe plannen;
- 2) De parkeerdruk en vermindering van verkeersveiligheid die door het plan ontstaat;
- 3) Het verlies aan privacy door het plan;
- 4) Het verlies aan daglichttoetreding/zonlicht door het plan.

Inhoudelijke reactie

De zienswijze is per mail en zonder ondertekening ingediend en is daarom niet ontvankelijk. De reclamant is daar niet op gewezen omdat de zienswijze bovendien ongegrond is en wij daar in onderstaande op in zullen gaan.

Deze zienswijze betreft een herontwikkelingsplan dat een afzonderlijke procedure zal doorlopen. De wijziging omgevingsplan 'bebouwde kom' is waar mogelijk beleidsneutraal. In de ontwerp wijziging van het omgevingsplan is daarom voor deze locatie nog de functie 'Maatschappelijk' opgenomen, met de bestaande maatvoering. Nieuwbouwplannen voor woningbouwontwikkeling doorlopen een afzonderlijk proces waarin ook ruimte is voor participatie, het indienen van zienswijzen en een bezwaar- of beroepsprocedure. Op dit moment is die mogelijkheid er voor dit herontwikkelingsplan nog niet. De reclamant is daar over al schriftelijk geïnformeerd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Gezien het bovenstaande is er geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen als gevolg van de zienswijze.

Zienswijze 11:

Inhoud zienswijze

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ heeft een zienswijze ingediend betreffende de plannen voor De Hoevenakkers. De zienswijze betreft:

- 1) De hoogte van de nieuwe plannen;
- 2) De parkeerdruk en vermindering van verkeersveiligheid die door het plan ontstaat;
- 3) Het verlies aan privacy door het plan;
- 4) Het verlies aan daglichttoetreding/zonlicht door het plan.
- 5) Er ontbreken diverse onderzoeken en verantwoording, zoals voor geluidstoename en windhinder, inpassing in de omgeving, planologische onderbouwing, toetsing aan de omgevingsvisie Waalre 2040, onderzoek naar alternatieven.
- 6) Het proces is niet op orde, waaronder het participatieproces.

Inhoudelijke reactie

Deze zienswijze betreft een herontwikkelingsplan dat een afzonderlijk procedure zal doorlopen. De wijziging omgevingsplan 'bebouwde kom' is waar mogelijk beleidsneutraal. In de ontwerp wijziging omgevingsplan is daarom voor deze locatie nog de functie 'Maatschappelijk' opgenomen, met de bestaande maatvoering. Nieuwbouwplannen voor woningbouwontwikkeling doorlopen een afzonderlijk proces waarin ook ruimte is voor participatie, het indienen van zienswijzen en een bezwaar- of beroepsprocedure. Op dit moment is die mogelijkheid er voor dit herontwikkelingsplan nog niet. De reclamant is daar over al schriftelijk geïnformeerd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Gezien het bovenstaande is er geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen als gevolg van de zienswijze.

Zienswijze 12:

Inhoud zienswijze

Het Waterschap de Dommel heeft een zienswijze ingediend na ambtelijk overleg over de wijziging van het omgevingsplan voor het deelgebied 'Bebouwde kom'. Uit dit overleg bleken een aantal zaken niet of onvoldoende geborgd in de planregels en enkele geometrieën niet correct opgenomen. Waterschap de Dommel heeft deze constatering samengevat en bijgevoegd bij de zienswijze en verzoekt de gemeente om de aangeleverde opmerkingen integraal te betrekken bij de verdere uitwerking van het omgevingsplan en in deze nota van zienswijzen aan te geven op welke wijze de opmerkingen zijn verwerkt.

Inhoudelijke reactie

De zienswijze is gericht aan een persoon die niet werkzaam is bij de gemeente Waalre in plaats aan de gemeenteraad. Derhalve is deze zienswijze niet ontvankelijk. Toch zal de gemeente zoals afgesproken inzicht geven in de verwerking van de gemaakte opmerkingen. Een uitgebreide inhoudelijke reactie is per mail verstuurd. Bij de conclusie worden enkel de zaken genoemd die aanleiding geven tot aanpassingen in de ontwerp-wijziging van het omgevingsplan deelgebied 'Bebouwde kom'.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. De opmerkingen van Waterschap de Dommel geven aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan op de volgende onderdelen:

Aanvullingen m.b.t. de geometrieën

- 1) De geometrie van het 'nieuw deel omgevingsplan' en 'water' is aangepast, het ontbrekende deel van Aalst bij de Eindhoveneweg, waaronder ook een deel van de Tongelreep, is opgenomen.
 - 2) De ontbrekende meandering van de Tongelreep is aangepast in de geometrie water.
 - 3) De juiste geometrie van de provincie, zoals 'Groenblauwe waarden', 'Behoud en herstel watersystemen', 'attentiezone waterhuishouding', 'Grondwaterbeschermingsgebied', 'Boringsvrije zone', 'Regionale waterberging' 'Reservering waterberging' en 'Natuur Netwerk Brabant' zijn opgenomen.
 - 4) De rioolwatertransportleiding in Waalre dorp is opgenomen met bijbehorende beschermingszone voor rioolwatertransportleidingen.
- Al deze geometrieën zijn opgenomen als locatie in het omgevingsplan. Omdat het plangebied van de wijziging omgevingsplan enkel de 'bebouwde kom' betreft zijn geometrieën die ook buiten het stedelijk gebied vallen geknipt. Derhalve komen niet alle geometrieën 1 op 1 overeen met de geometrieën van de provincie en/of het Waterschap en vallen ook de watergangen deels

buiten deze wijziging van het omgevingsplan. Ook is de geometrie geknipt op plekken waar agrarische functies bestaan in het stedelijk gebied.

- 5) De regels van Afdeling 6.5 worden gekoppeld aan de juiste geometrieën.
- 6) De functie 'groen' is toegevoegd onder het gebouwtje aan de Follingen, hier ontbrak een functie.

Aanvullingen op de regels

- 1) In artikel 6.11 wordt in een regel toegevoegd dat de waterbergingscapaciteit in stand dient te blijven bij normaal beheer en onderhoud.
- 2) In Paragraaf 5.6.8 is de regel toegevoegd dat vergunningsvrij enkel bouwwerken kunnen worden gebouwd ten behoeve van waterhuishoudkundige maatregelen in de gebieden 'regionale waterberging', 'reservering waterberging' en 'behoud en herstel watersystemen'.
- 3) De bijlage bij artikel 5.16 is toegevoegd.
- 4) De dubbele regeling voor beperking van bouwen in NNB wordt samengevoegd naar 1 regel.
- 5) Artikel 3.39 wordt aangepast. Het Waterschap kan geen instructieregels geven. Het artikel wordt aangepast in 'Zones Waterschap' en wordt op 'gereserveerd' gezet voor eventuele toekomstige regels.

Zienswijze 13:

Inhoud zienswijze

■■■■■ geeft in zijn zienswijze aan steun te geven aan de wijziging van het omgevingsplan om het bos in de bebouwde kom te beschermen. Reclamant geeft daarvoor de volgende argumenten:

- De verstening van de tuinen, de versnippering van het groen, het verlies van leefgebied en biodiversiteit, de aantasting van bodem- en wortelstelsels en het uitdrogen van de grond worden door de voorgestelde wijziging tegengegaan.
- Individuele belangen van huiseigenaren voor ruimere bebouwingsmogelijkheden wegen niet op tegen het collectieve belang van duurzaamheid en biodiversiteit.
- Het oorspronkelijke karakter van de wijk Duin en Ven wordt de laatste jaren steeds meer aangetast. Veel huizen gaan tegen de vlakte, veel bomen worden gekapt en steeds grotere gedeeltes van de percelen worden bebouwd. De bosvilla's verscholen in het groen verdwijnen en worden vervangen door ostentatief beton met bouwhoogtes tot meer dan 13 meter met amper nog bomen. De door de gemeente voorgestelde wijziging helpt om het oorspronkelijke karakter van de wijk zoveel mogelijk te beschermen.
- Reclamant roept de gemeenteraad op om het omgevingsplan verder aan te scherpen. Terrassen en zwembaden worden veelal buiten het bouwvlak geplaatst. Hierdoor ziet hij dat steeds grotere gedeeltes van de percelen verstenen. Dat is volgens reclamant niet duurzaam en slecht voor de biodiversiteit.
- Tot slot vraagt reclamant aandacht voor het volgende. De belangenvereniging Duin en Ven heeft namens een vijftigtal leden een zienswijze ingediend tegen de voorgenomen wijzigingen van het omgevingsplan. Reclamant wil er op wijzen dat er een paar honderd mensen in de wijk wonen en dat de meningen over dit onderwerp verdeeld zijn.

Inhoudelijke reactie

De zienswijze van reclamant steunt de insteek van de wijziging van het omgevingsplan om de groene waarden van het bosvillagegebied beter te beschermen. Deze steunbetuiging wordt ter kennisgeving aangenomen. Er is geen reden om aan de oproep van reclamant om het omgevingsplan nog verder aan te scherpen, tegemoet te komen. Naar het oordeel van de gemeente geeft de voorgestelde regeling voldoende bescherming van de groene waarden van het gebied. Er ontstaat met de wijziging van de planregels een goede balans tussen de rechten van perceeleigenaren en de groene waarden van het gebied.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Gezien het bovenstaande is er geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen als gevolg van de zienswijze.

Zienswijze 14:

Inhoud zienswijze

■■■■ en ■■■■, ■■■■ hebben een zienswijze ingediend met betrekking tot hun percelen grond aan de Vossenlaan. De zienswijze richt zich op de functiewijziging op het perceel achter hun woning.

In de wijziging van het omgevingsplan wordt de bestaande functie 'Groen' vervangen door de functie 'Bos en Natuur'. Reclamanten kunnen zich niet verenigen met deze functiewijziging. Deze raakt de woon- en leefomgeving, de waarde en het gebruik van hun eigendom. Zij geven het volgende aan:

1. De functie 'bos en natuur' is niet passend omdat deze plek niet in het buitengebied gelegen is en feitelijk temidden van woongebieden ligt. Er is niet uitgegaan van de actuele situatie. Een kwalificatie buitengebied doet geen recht aan de gronden.
2. De voorgenomen wijziging is niet zorgvuldig voorbereid, de belangen van omwonenden, feitelijke inrichting en gebruik van het gebied en de ruimtelijke samenhang van de wijk zijn niet zorgvuldig afgewogen.
3. Daardoor is tevens sprake van rechtsonzekerheid en inconsistentie/ onvoorspelbaarheid van gemeentelijk beleid.

Reclamant verzoekt de gemeente af te zien van de functiewijziging, en een functie 'Tuin' of 'Wonen' toe te kennen en daarbij de belangen van omwonenden te betrekken.

Inhoudelijke reactie

1. De reclamant heeft gelijk dat de groenzone tussen Vossenlaan, Fazantlaan en Dirck van Hornelaan feitelijk niet is gelegen in het buitengebied, omdat het aan meerdere zijden wordt omringd door woonbuurten. Dit gebied is in eerdere gemeentelijke bestemmingsplannen opgenomen in de bebouwde kom. Dat is ook in de wijziging van het omgevingsplan het geval. In de provinciale Omgevingsverordening is het gebied wel aangeduid als 'landelijk gebied'. Het feit dat dit gebied is omsloten door bebouwde kom, betekent niet dat de functies die in de omgevingsplanwijziging zijn opgenomen, veranderen. De functies bos en natuur en de achterliggende visie tot behoud van structureel groen zijn niet enkel voorbehouden aan het buitengebied. In de Omgevingsvisie Waalre (16-12-2021), en voorheen in de Structuurvisie Focus op Waalre (17-09-2013) zijn onder meer de nog te ontwikkelen woongebieden, maar ook de groene gebieden opgenomen. Daarin is voor onderhavige locatie opgenomen dat bestaand groen hier moet worden behouden en beschermd. In opeenvolgende beleidsstukken over het beheer en de ontwikkeling van onze groenstructuren, waaronder het Beleid en beheerplan Groen en Bomen (2024) en de Groene Kaart Waalre (2020) en de voorlopers daarvan zoals het Groenbeleidsplan (2009), is de locatie altijd aangeduid als structureel groen of bos. Behoud en bescherming van

onze groenstructuren is een belangrijk beleidsuitgangspunt. Er is geen aanleiding om dat aan te passen.

2. De voorgenomen wijziging is een rechtstreeks gevolg van het voorgaande bestemmingsplan (2013), de Nota van Uitgangspunten voor het omgevingsplan (2025) en de beleidsstukken waarnaar ook onder punt 1 is verwezen. De geldende functie 'Groen' biedt onvoldoende bescherming voor deze groene omgeving. Deze functie is om onduidelijke redenen in het verleden aan dit gebied toegekend; doorgaans geldt deze functie voor openbaar groen zoals parken en plantsoenen. De feitelijke inrichting van onderhavige percelen is grotendeels groen met opgaande bomen. Waar de percelen in particulier bezit zijn, zijn enkele terrassen en schuurtjes gerealiseerd, maar 90 tot 95 % van de percelen is nog steeds groen. De gemeente wenst dit te behouden. Zowel het beleid als het feitelijke gebruik –grotendeels groene tuinen, veel bomen, vrijwel geen bebouwing en verharding– maken dat sprake is van een zorgvuldige afweging van de functiewijziging.
3. Hierboven is aangegeven dat in diverse opeenvolgende beleidsstukken onderhavig gebied tot het structurele groen van de gemeente behoort. De wijziging van 'Groen' naar 'Bos en Natuur' is daardoor noch inconsistent, noch onvoorspelbaar. Er is geen rechtsonzekerheid ten aanzien van bouw- en aanlegmogelijkheden. Die zijn er vrijwel niet in de functie 'Groen'. Wel is er sprake van beperking van het gebruik. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn in het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan, bedoeld voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, een kiosk waar dat specifiek in het plan is aangegeven en volkstuinten met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Op onderhavige percelen zijn enkel bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan met een maximum van 25 m² per bestemmingsvlak: op het gehele vlak met bestemming groen tussen de Vossenlaan, Fazantlaan en Dirck van Hornelaan is in het geldende plan aldus maar 25 m² bebouwing toegestaan. Ook geldt voor dit gebied een kapvergunningplicht op basis van de Groene Kaart. Voor de particuliere kadastrale percelen betekent dit vooral dat het gebruik van de percelen voor speelvoorzieningen en volkstuinten wordt beperkt. In de praktijk gebruiken de particulieren die zo'n perceel bezitten grenzend aan hun woning, deze grond wel als tuin. Echter afgaande op luchtfoto's bevinden zich op de 6 percelen waar dat voor geldt, naast ca. 90-95% groen (bomen en gras), enkele terrassen, erfafscheidingen, enkele tuinhuisjes en 1 zwembad. De gemeente acht het belang van behoud van structureel groen zwaarder dan de minimale beperking van gebruiksmogelijkheden.

Reclamant vraagt om een alternatieve functie toe te kennen die beter past bij de woonomgeving. Voor de hand ligt dan 'Tuin' of 'Wonen'. De functie 'Tuin' wordt in het omgevingsplan niet langer gebruikt. De functie 'Wonen' brengt ook buiten het bouwvlak – deels vergunningsvrije- gebruiks- en bouw mogelijkheden met zich

mee die veel ruimer zijn dan wat mogelijk is in het geldende omgevingsplan en de voorgaande bestemmingsplannen.

Het perceel waar de functiewijziging betrekking op heeft, is in 2017 door reclamanten verworven van particulieren. In de akte van levering is het registergoed omschreven als bedoeld voor wonen, tuin, erf en toebehoren. Echter is het ook zo dat in 2006 een particulier aan de toenmalige bewoners van Vossenlaan 18 tot en met 24 percelen grond als bosperceel heeft verkocht. In die aktes stond dat de grond door de koper ook als bosperceel zou worden gebruikt.

Onder verwijzing naar hierboven al genoemde opeenvolgende bestemmingsplannen en vastgesteld beleid voor behoud van het gemeentelijk groen hebben noch de verkopers van het perceel in 2017, noch de reclamanten enige aanleiding gehad om aan de functie van de percelen te twijfelen. Toekennen van de functie 'wonen' is hier dan ook niet doelmatig.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Gezien het bovenstaande is er geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen als gevolg van de zienswijze.

Zienswijze 15:

Inhoud zienswijze

■■■■ en ■■■■, ■■■■ hebben een zienswijze ingediend met betrekking tot de wijziging van de bestemming 'groen' naar de functie 'bos en natuur' op hun perceel aan de ■■■■. Reclamanten kunnen zich niet verenigen met deze wijziging.

Ze geven aan dat het perceel sinds de aankoop in gebruik is als tuin. Er is ook vergunning afgegeven voor een afrastering om het perceel ook als tuin te kunnen gebruiken.

Wijziging naar 'bos en natuur' zou een onacceptabele waardevermindering van de grond tot gevolg hebben.

Reclamanten wensen de wijziging ongedaan te maken en de bestemming 'tuin' te handhaven.

Inhoudelijke reactie

Het perceel waar de functiewijziging betrekking op heeft, is in 2006 door reclamanten verworven. In de akte van levering is het registergoed omschreven als een perceel bos. Bij de afgifte van de vergunning voor het hekwerk is bij de toetsing aan het bestemmingsplan ook geconstateerd dat de bestemming 'groen' is en geen 'wonen' of 'tuin'. Daarmee waren de bouw- en gebruiksmogelijkheden reeds beperkt.

In de Omgevingsvisie Waalre (16-12-2021), en voorheen in de Structuurvisie Focus op Waalre (17-09-2013) zijn onder meer de nog te ontwikkelen woongebieden, maar ook de groene gebieden opgenomen. Daarin is voor onderhavige locatie opgenomen dat bestaand groen hier moet worden behouden en beschermd. In opeenvolgende beleidsstukken over het beheer en de ontwikkeling van onze groenstructuren, waaronder het Beleid en beheerplan Groen en Bomen (2024) en de Groene Kaart Waalre (2020) en de voorlopers daarvan zoals het Groenbeleidsplan (2009), is de locatie altijd aangeduid als structureel groen of bos. Behoud en bescherming van onze groenstructuren is een belangrijk beleidsuitgangspunt. Er is geen aanleiding om dat aan te passen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Gezien het bovenstaande is er geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen als gevolg van de zienswijze.

Zienswijze 16:

Inhoud zienswijze

■■■■■, ■■■■■ heeft een zienswijze ingediend met betrekking tot de wijziging van de bestemming 'groen' naar de functie 'bos en natuur' op zijn percelen aan de ■■■■■. Reclamant kan zich niet verenigen met deze wijziging.

1. Reclamant geeft aan tenminste een deel van de gronden van de gemeente te hebben aangekocht ten behoeve van tuinuitbreiding en voor een grondprijs passende bij die functie. Hij geeft aan dat de gemeente destijds heeft aangegeven de planologische mogelijkheden te zullen bestendigen.
2. Reclamant geeft aan dat de functie bos en natuur op deze plek niet passend is omdat dit niet in het buitengebied gelegen is en feitelijk temidden van woongebieden ligt. Er is niet uitgegaan van de actuele situatie. Een kwalificatie buitengebied doet geen recht aan de gronden.
3. Daardoor is tevens sprake van strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur, inconsistentie van gemeentelijk beleid en is de functiewijziging voor hem onevenredig nadelig.

Reclamant verzoekt de gemeente af te zien van de functiewijziging, en een functie tuin of wonen toe te kennen en daarover met hem in gesprek te gaan.

Inhoudelijke reactie

De percelen waar de functiewijziging betrekking op heeft, zijn in respectievelijk 2006 en 2007 door reclamant verworven. In de akte van levering is het registergoed met kadastraal nummer 5184 omschreven als een perceel bos en is daarvoor ook een bijbehorende grondprijs betaald. Het perceel 5287 is in 2007 door de gemeente verkocht, zoals blijkt uit de verkoopovereenkomst voor 'het uitbreiden van de tuin' en met een grondprijs die wij hanteerden voor reststroken groen. Deze is aanzienlijk hoger dan de grondprijs voor bosgrond, maar houdt ongeveer het midden tussen die prijs voor bosgrond en de prijs die wij hanteren voor een tuin bij een woning. Wij hebben geen gegevens kunnen vinden waaruit blijkt dat de planologische situatie ook in een bestemmingsplan zou worden bestendigd. Strikt juridisch is de bestemming altijd groen gebleven en heeft de beschrijving in de koopovereenkomst en akte van levering geen bestuursrechtelijke waarde. Echter leidt de verkoop ten behoeve van tuingrond voor een grondprijs die aanzienlijk hoger ligt dan de prijs voor bosgrond, wel tot verwachtingen ten aanzien van het gebruik. Dat geldt enkel voor het perceel 5287.

De reclamant heeft gelijk dat de groenzone tussen Vossenlaan, Fazantlaan en Dirck van Hornelaan feitelijk niet is gelegen in het buitengebied, omdat het aan meerdere zijden wordt omringd door woonbuurten. Dit gebied is in eerdere gemeentelijke bestemmingsplannen opgenomen in de bebouwde kom. Dat is ook in de wijziging van het omgevingsplan het geval. In de provinciale Omgevingsverordening is het

gebied wel aangeduid als 'landelijk gebied'. Het feit dat dit gebied is omsloten door bebouwde kom, betekent echter niet dat de functies die in de omgevingsplanwijziging zijn opgenomen, veranderen. De functies bos en natuur en de achterliggende visie tot behoud van structureel groen zijn niet enkel voorbehouden aan het buitengebied. In de Omgevingsvisie Waalre (16-12-2021), en voorheen in de Structuurvisie Focus op Waalre (17-09-2013) zijn onder meer de nog te ontwikkelen woongebieden, maar ook de groene gebieden opgenomen. Daarin is voor onderhavige locatie opgenomen dat bestaand groen hier moet worden behouden en beschermd. In opeenvolgende beleidsstukken over het beheer en de ontwikkeling van onze groenstructuren, waaronder het Beleid en beheerplan Groen en Bomen (2024) en de Groene Kaart Waalre (2020) en de voorlopers daarvan zoals het Groenbeleidsplan (2009), is de locatie altijd aangeduid als structureel groen of bos. Behoud en bescherming van onze groenstructuren is een belangrijk beleidsuitgangspunt. Er bestaat geen aanleiding om dat aan te passen.

Hierboven is aangegeven dat in diverse opeenvolgende beleidsstukken onderhavig gebied tot het structurele groen van de gemeente behoort. De wijziging van 'Groen' naar 'Bos en Natuur' is daardoor noch inconsistent, noch onvoorspelbaar. Er is geen rechtsonzekerheid ten aanzien van bouw- en aanlegmogelijkheden. Die zijn er vrijwel niet in de functie 'Groen'. Wel is er sprake van beperking van het gebruik. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn in het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan, bedoeld voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, een kiosk waar dat specifiek in het plan is aangegeven en volkstuinen met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Op onderhavige percelen zijn enkel bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan met een maximum van 25 m² per bestemmingsvlak: op het gehele vlak met bestemming groen tussen de Vossenlaan, Fazantlaan en Dirck van Hornelaan is in het geldende plan aldus maar 25 m² bebouwing toegestaan. Ook geldt voor dit gebied een kapvergunningplicht op basis van de Groene Kaart. Voor de particuliere kadastrale percelen betekent dit vooral dat het gebruik van de percelen voor speelvoorzieningen en volkstuinen wordt beperkt. In de praktijk gebruiken de particulieren die een dergelijk perceel bezitten grenzend aan hun woning, deze grond wel als tuin. Echter afgaande op luchtfoto's bevinden zich op de 6 percelen waar dat voor geldt, naast ca. 90-95% groen (bomen en gras), enkele terrassen, erfafscheidingen, enkele tuinhuisjes en 1 zwembad. De gemeente acht het belang van behoud van structureel groen zwaarder dan de minimale beperking van gebruiksmogelijkheden. Wel zien zijn verwachtingen gewekt door grond te verkopen als 'uitbreiding tuin' voor een daarbij passende grondprijs. We zullen daarom voor het betreffende perceel de functiewijziging naar bos en natuur ongedaan maken.

Reclamant vraagt om een alternatieve functie toe te kennen die beter past bij de woonomgeving. Voor de hand ligt dan tuin of wonen. De functie tuin wordt in het omgevingsplan niet langer gebruikt. De functie wonen brengt ook buiten het bouwvlak – deels vergunningsvrije- gebruiks- en bouw mogelijkheden met zich mee

die veel ruimer zijn dan wat mogelijk is in het geldende omgevingsplan en de voorgaande bestemmingsplannen. Om die reden zullen we enkel aan het perceel met nummer 5287 de functie wonen toekennen, zonder bouwvlak en zonder de aanduiding bijgebouwen. Deze vorm van tuin wordt ook op andere locaties in onze bosvillagebieden gehanteerd en doet recht aan dit perceel op deze groene locatie.

Door op deze manier tegemoet te komen aan de zienswijze, menen wij dat er geen sprake is van onevenredig nadeel. Onder verwijzing naar vastgesteld beleid voor behoud van het gemeentelijk groen zijn alternatieve functies niet doelmatig voor het perceel met nummer 5184. Door consequent toepassing te geven aan het gemeentelijk beleid en tegemoet te komen aan de door ons ten behoeve van tuinuitbreiding verkochte grond is er ook geen sprake van strijdigheid met de beginselen van behoorlijk bestuur. Aan kwaliteitsverbetering van het landschap is reeds voldaan door de bescherming van groen en het beoogde gebruik van gronden voor bos en natuur. Daarmee is geregeld dat het groen behouden blijft.

Conclusie

De zienswijze is voor het aspect aangekochte grond ten behoeve van tuin, gegrond.

- Het perceel kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A nummer 5287 wordt gewijzigd naar de functie wonen, zonder bouwmogelijkheden.
- Voor het perceel grond kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A nummer 5184, alsmede voor de overige onderdelen van de zienswijze bestaat geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen.

Ambtelijke wijzigingen

Ambtelijk zijn nog enkele wijzigingen doorgevoerd in het omgevingsplan. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste ambtelijke wijzigingen.

Wijzigingen in de geometrie

- 1) De geometrie van de bedrijfswoningen ontbrak. Deze is weer toegevoegd.
- 2) Op een aantal locaties ontbraken goothoogtes en/of bouwhoogtes, deze zijn hersteld.
- 3) De bouwhoogte van de kerktorens zijn aangepast op de werkelijke hoogte.
- 4) De geometrie voor enkele voorwaardelijke verplichtingen ontbrak. Deze zijn toegevoegd.
- 5) De waardevolle boom bij het Stationsplein ontbrak. Deze is toegevoegd aan de geometrie van waardevolle bomen.
- 6) In het centrum van Aalst ontbreekt de omgevingsnorm horeca categorie 1. Deze wordt toegevoegd.
- 7) De geometrie van de kiosk in Waalre dorp was per ongeluk verwijderd. Deze is weer toegevoegd.
- 8) De geometrie van Eindhovenseweg 91a, 93 en 95 ontbraken. Deze zijn toegevoegd.
- 9) De geometrie voor zorgwonen is aangepast. De Malvalaan is hieraan toegevoegd.
- 10) Enkele bijgebouwgebieden zijn aangepast omdat deze niet verkeerd waren ingetekend.
- 11) De landschappelijke inpassing van het bestemmingsplan 'Tuinen Oliemolen' is toegevoegd.
- 12) Vanuit het plan Heijdepark ontbraken de wijzigingsbevoegdheid voor een maatschappelijke voorziening en het gebied met de bouwaanduiding dakopbouw. Deze zijn toegevoegd.
- 13) De beperkingsgebieden langs de snelweg zijn opgenomen.

Wijzigingen in de regels

- 1) De activiteit 'zorgwonen' en het begrip 'zorgwoning' is toegevoegd.
- 2) Begrip 'Extensief dagrecreatief medegebruik' is toegevoegd.
- 3) De beperkingsgebieden waar regels gelden voor waardevolle bomen en waardevolle houtopstanden zijn op de juiste manier aan de regels gekoppeld in hoofdstuk 5 en 6.
- 4) De voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van waterberging is eruit gehaald omdat er algemene regels gelden voor het afkoppelen en het realiseren van waterberging bij bouw en aanlegactiviteiten.

- 5) De regel voor bouwwerken in 'bos en natuur' is geschrapt. Hier waren enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 1 meter toegestaan en een afwijking voor een hoogzit. Om het bos en de natuur te beschermen is gekozen om alle bouwactiviteiten vergunningsplichtig te maken. Bij een BOPA-procedure is altijd een motivering nodig is welke getoetst moet worden.
- 6) De artikelsgewijze toelichting is op onderdelen aangevuld.
- 7) De ontbrekende bijlagen zijn toegevoegd.

Naast deze wijzigingen zijn er ook kleinere wijzigingen van technische aard doorgevoerd, zoals het aanpassen van schrijffouten, nummering, foutieve verwijzingen en kleine tekstuele correcties.