

## Belangenvereniging Duin en Ven



Aan de Raadsgriffier van de gemeente Waalre  
Postbus 10.000  
5580 GA Waalre

Gemeente Waalre  
Ingekomen

07 APR. 2026

Waalre, 1 april 2026

no. 1114434  
Afdeling R.O.

Geachte heer, mevrouw,

Bijgand zend ik u een zienswijze namens Belangenvereniging Duin en Ven en 59 individuele bewoners. De meeste bewoners hebben de zienswijze zelf getelend; van de bewoners namens wie ik getekend heb treft u een machtiging aan.

Ik verzoek u mij de indiening van het stuk te bevestigen en verneem graag het verdere verloop van







## Belangenvereniging Duin en Ven

Aan de Raad van de gemeente Waalre  
Postbus 10.000  
5580 GA Waalre

Waalre, 1 april 2026

Geachte leden van de Raad van de gemeente Waalre,

Bij deze maken ondergetekenden:

1. Belangenvereniging Duin en Ven, gevestigd te Waalre aan de [redacted],  
vertegenwoordigd door haar voorzitter [redacted], haar penningmeester [redacted],  
en het bestuurslid [redacted].

- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.



29.  
30.  
31.  
32.  
33.  
34.  
35.  
36.  
37.  
38.  
39.  
40.  
41.  
42.  
43.  
44.  
45.  
46.  
47.  
48.  
49.  
50.  
51.  
52.  
53.  
54.  
55.  
56.  
57.  
58.  
59.



gebruik van de gelegenheid een zienswijze in te dienen omtrent het ontwerp van een omgevingsplan gemeente Waalre, wijziging Bebouwde kom, zoals aangekondigd in het Gemeenteblad 2026, 104268.

Het statutaire doel van Belangenvereniging Duin en Ven is het bevorderen van het wooncomfort in de wijk, welke in principe wordt begrensd door Lissevenlaan, Molenvlaan, Koningin Julianalaan en Valkenswaardseweg in de gemeente Waalre; het gebied dat in het omgevingsplan als 'Bosvilla's' wordt aangeduid. De overige ondergetekenden zijn bewoners van die wijk, en eigenaren van percelen grond in de wijk. Wij zijn dus allen belanghebbenden bij een nieuw omgevingsplan.

In de aankondiging van het ontwerp wordt als negende punt aangegeven:

*"In het bosvillagebied 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 50m<sup>2</sup>'.

Wij zijn het met deze elementen van het ontwerp niet eens; reden om gebruik te maken van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Voor ons spelen de navolgende argumenten.

1. In de afgelopen jaren zijn de landelijke overheid en de wetgever tot het inzicht gekomen dat er in ons land te veel regels zijn voor bebouwing. Bij de invoering van de Omgevingswet, en eerder bij wijziging van het Besluit Omgevingsrecht, is er expliciet voor gekozen bewoners de mogelijkheid te geven om vergunningsvrij bepaalde kleine gebouwen te realiseren. Dat betreft onder andere bijgebouwen; kleine schuurtjes, een houtopslag, een tuinhuisje, een carport en dergelijke. Die vrijheid hebben de landelijke wetgever en de landelijke overheid welbewust gecreëerd; het gaat niet aan dat de gemeente die nu via de achterdeur van een omgevingsplan weer in wil perken.
2. Voor de inperking is ook geen reden. Als argument wordt aangevoerd dat de wijziging dient om '*het bos te beschermen*'. Daar is deze wijziging niet voor nodig. Immers, in de hele gemeente Waalre is het kappen van bomen vergunningsvrij, behalve in onze wijk. Bomen mogen hier dus toch al niet zonder vergunning gekapt worden, en dus mogen bijgebouwtjes feitelijk nu ook al alleen vergunningsvrij geplaatst worden als dat niet ten koste van het bos gaat. Voor een verderstreckende bescherming is dus geen reden, en geen noodzaak; áls er al een kapvergunning wordt verleend is daar een herplantplicht aan verbonden, zodat ook dan het bos in stand blijft. Als geen kapvergunning noodzakelijk is, is het bos dus niet in het geding en is bescherming van het bos dus ook geen reden om een omgevingsvergunning te vereisen.
3. Juridisch is het ook onzuiver; als de gemeente het bos wil beschermen moet dat via de daarvoor bestemde regelgeving gebeuren, en niet via de 'achterdeur' van een wijziging op het omgevingsplan door vergunningsvrije gebouwen ineens toch vergunningsplichtig te maken.
4. Het is ook de vraag hoe beschermingswaardig het bos eigenlijk is. Het oorspronkelijke dennenbos is rond 1930 aangeplant, en de bomen zijn aan het einde van hun levensduur. Wat wil de gemeente beschermen? Opvallend is ook dat de gemeente in het kader van onderhoud grote hoeveelheden bomen in het bosgebied laat kappen, maar ondertussen aangeeft het bos in onze wijk te willen beschermen, en daarvoor zelfs het Omgevingsplan wil aanpassen.
5. Er is geen onderzoek gedaan naar de noodzaak van bescherming van het bos in onze 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. Er is ook geen grondig onderzoek gedaan naar de vraag of de tuinen in onze wijk eigenlijk wel als 'bos' aangemerkt kunnen worden.
6. 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 niets mee van doen heeft. Waar nu buiten het bouwvlak wordt geparkeerd mag geen carport meer worden gebouwd, waar een terras is mag geen overkapping meer worden gebouwd enzovoorts, ook niet als daar geen enkele boom staat en de bescherming van het bos dus helemaal niet in het geding is.

7. Door de bebouwingsmogelijkheden te beperken wordt verkoop van een pand moeilijker, en het zal de waarde drukken. Dat heeft dus ook invloed op de WOZ-waarde.
8. De beperking tot het vergunningsvrij bouwen van bijgebouwen binnen het bouwvlak pakt ook oneerlijk uit. Er zijn percelen waarvan het bouwvlak nauwelijks groter is dan de bestaande woning, er zijn ook percelen met een veel ruimer bouwvlak. Die bouwvlakken zijn nogal arbitrair vastgesteld. Als de gemeente werkelijk reden zou zien het bos te beschermen zou het beter zijn een bebouwingspercentage op te nemen; vergunningsvrij bouwen mag niet meer dan 10% van het perceel buiten het bouwvlak omvatten, of iets dergelijks.
9. In de presentatie die op internet gevonden wordt, wordt ook een beperking in omvang van de bijgebouwen opgenomen, waarvoor 'bijvoorbeeld 50 m<sup>2</sup>' wordt genoemd. Dat is dus een tweede beperking, náást de beperking dat voor vergunningsvrij bouwen buiten het bouwvlak toch een vergunning vereist wordt. Nou lijkt 50 m<sup>2</sup> best veel, maar dat is het niet als bedacht wordt dat ook zwembaden hieronder vallen. Met een zwembad is een dergelijk bouwoppervlak al snel bereikt. De beperking tot 50 m<sup>2</sup> is niet gemotiveerd, anders dan met de vage opmerking dat bestaande bomen beter worden beschermd, welke opmerking gewoon niet juist is. Die bomen worden immers al beschermd door het eisen van een kapvergunning.
10. 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 beperkt worden.
11. In de wijk wonen nogal wat 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.
12. Als het voorstel wordt gehandhaafd ontstaat de plicht een vergunning aan te vragen voor dit soort kleine bijgebouwtjes; dat betekent dat er allerlei tekeningen moeten worden gemaakt, berekeningen aangeleverd, leges betaald en dergelijke, waardoor de kosten van een klein gebouw onevenredig oplopen. Al die stukken moeten vervolgens door de gemeente beoordeeld worden, waardoor de wachttijd voor belangrijker bouwprojecten verder op zal lopen. Dat is maatschappelijk ongewenst.
13. Bovendien betekent dat óók dat er rechtsbescherming ontstaat; de aanvrager maar ook allerlei andere belanghebbenden krijgen de mogelijkheid van bezwaar en beroep, en er kan zondig tot de Raad van State doorgeprocedeerd worden als de burens een schuurtje willen bouwen. Dat levert niet alleen jaren vertraging en heel veel kosten op voor de aanvrager, maar ook maatschappelijke kosten én extra druk op het rechterlijk apparaat. Dat wilde de overheid nou juist voorkomen door dit soort kleine bijgebouwen niet langer vergunningsplichtig te maken.
14. Iedere beperking van bebouwingsmogelijkheden door de overheid grijpt – per definitie – in in de eigendomsrechten van de bewoners. Dat mag, maar dat moet dan wel noodzakelijk en goed gemotiveerd zijn. Daar is, gelet op het voorgaande, geen sprake van.

Wij verzoeken de Raad rekening te houden met onze argumenten, en het Ontwerp Omgevingsplan te wijzigen zodat aan de mogelijkheid tot het vergunningsvrij plaatsen van bijgebouwen in onze wijk niet wordt getornd.

Graag ontvangen wij een bevestiging van ontvangst van deze brief, en worden wij in de gelegenheid gesteld deze toe te lichten.

Met vriendelijke groet,













