



Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : EER-2020-1214
Documentnummer : 21.11338
Datum aanvraag : 22 oktober 2020
Datum besluit : 15 juni 2021

Aanvraag voor het : bouwen van 6 woningen
Locatie : Groes 61, 63, 65, 67, 69 en 71 Eersel
Kadastraal : Eersel, sectie/nummer(s): M2335 M2745

Een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Afwijken bestemmingsplan

Overwegingen

Bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel is, gelet op de projectbeschrijving en hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht, het bevoegd gezag om op de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen.

Ontvankelijkheid

Gezien de Ministeriële regeling omgevingsrecht, is het college van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project op de fysieke leefomgeving. Daarbij is geoordeeld dat de aanvrager belanghebbende is voor deze aanvraag. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Inhoudelijke beoordeling

De aanvraag is inhoudelijk beoordeeld. Gelet op de inhoudelijke overwegingen zoals opgenomen in bijlage 1 van dit besluit, zijn geen weigeringsgronden aanwezig voor deze aanvraag. Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Geen andere activiteiten onlosmakelijk verbonden

Uit de beoordeling is gebleken dat geen andere activiteiten onlosmakelijk verbonden zijn en/of aanhaken, anders dan opgenomen in deze aanvraag.

Uitgebreide procedure

Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de uitgebreide procedure van toepassing. Hiervoor moet de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd. Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 22 oktober 2020 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, hebben van dinsdag 16 februari 2021 tot en met 29 maart 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht.



In deze periode zijn zienswijzen ingediend. De behandeling van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 1a. Het besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. Gelet op het vorenstaande zijn dan ook geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Besluit

Omgevingsvergunning verleend

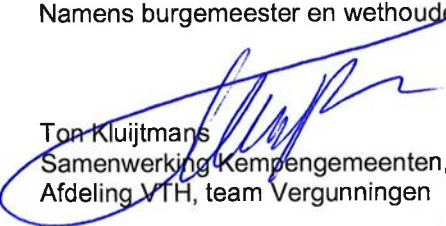
De omgevingsvergunning is verleend, onder de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 2 van dit besluit, voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Afwijken bestemmingsplan

Documenten

Alle bijlagen en gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit. Een overzicht van de bijlagen is opgenomen in bijlage 3.

Namens burgemeester en wethouders van Eersel,



Ton Kluijtmans
Samenwerking Kempengemeenten,
Afdeling VTH, team Vergunningen

Niet eens met dit besluit? Beroep mogelijk.

Binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, kan beroep worden ingesteld. Het beroepschrift moet naam en adres bevatten, duidelijk maken tegen welk besluit beroep wordt ingesteld en gemotiveerd, gedateerd en ondertekend zijn. Het beroepschrift moet worden gericht aan de Rechtbank Oost-Brabant (Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch).

Voor deze procedure bij de rechtbank is griffierecht verschuldigd. Burgers kunnen ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Kijk op deze site voor de voorwaarden.

Indiening van een beroepschrift houdt niet in dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Daarom kan aan de voorzieningenrechter worden gevraagd een voorlopige voorziening te treffen (verzoek om schorsing van het besluit). Zo'n verzoek kan alleen worden ingediend als ook beroep is ingesteld.

Inwerkingtreding besluit

Tot uitvoering van dit project mag pas worden overgegaan als dit besluit in werking is getreden. **Dit besluit, waarbij de uitgebreide procedure is gevolgd, treedt pas in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift** (ofwel zes weken na ter inzage legging). Voor zover van toepassing, **mag tot die tijd geen gebruik worden gemaakt** van dit besluit. Wanneer gedurende de bovengenoemde beroepstermijn bij de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt een besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.



Bijlage 1

Inhoudelijke overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Bij het nemen van het besluit heeft het college het volgende overwogen.

Bouwbesluit

- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.

Bouwverordening

- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project voldoet aan de 'Bouwverordening gemeente Eersel'.

Bestemmingsplan

- Het project is gelegen in het bestemmingsplan "Kom Eersel 1^o herziening" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Bedrijf 1, Groen, Verkeer en Wonen" met de dubbelbestemming "waarde archeologie" en met gedeeltelijk de aanduiding "wro zone wijzigingsgebied 9 en de aanduiding bijgebouwen.
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- Voor het project daarom eveneens een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist.

Parkeren

- Bij de beoordeling is gebleken dat het project voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Welstand

- Het project is getoetst aan de Welstandsnota 2013.
- De Ruimtelijke Kwaliteitscommissie heeft geadviseerd dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- Hoewel het college niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij het college berust, kan het college aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen.
- Het advies vertoont naar inhoud en wijze van totstandkoming geen gebreken zodat overnemen van het welstandsadvies geen nadere toelichting behoeft.
- Gelet op het voormelde het college de uitkomst van de welstandsbeoordeling heeft overgenomen.

Vergunningvrije zaken maken geen onderdeel uit van dit besluit

- Op de gegevens bij de aanvraag om omgevingsvergunning (tekeningen) zijn door de aanvrager onderdelen aangegeven die vergunningvrij worden uitgevoerd.
- Deze als zodanig aangegeven onderdelen zijn voor verantwoording van de aanvrager.
- Deze onderdelen heeft het college niet bij de beoordeling betrokken en maken geen onderdeel uit van dit besluit.

Natuur

- De mogelijke gevolgen voor de natuur zijn voor deze specifieke ontwikkeling beoordeeld namens het college door een deskundig medewerker Groen & Ecologie.
- Uit de beoordeling van de bij deze aanvraag behorende stukken blijkt dat naar mening van het college dat deze ontwikkeling geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden heeft.
- Hierbij wordt vermeld dat de mogelijke gevolgen voor natuur bij de totstandkoming van het bestemmingsplan zijn beschouwd.
- Daarbij wordt opgemerkt dat de provincie bevoegd gezag is voor de Wet natuurbescherming. De aanvrager van deze omgevingsvergunning is zelf primair verantwoordelijk voor het voldoen aan de wettelijke vereisten, hier de Wet natuurbescherming.

Activiteit afwijken bestemmingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

Bij het nemen van het besluit heeft het college het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

- Het project is gelegen in het bestemmingsplan "Kom Eersel 1^e herziening" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Bedrijf 1, Groen, Verkeer en Wonen" met de dubbelbestemming "waarde archeologie" en met gedeeltelijk de aanduiding "wro zone wijzigingsgebied 9 en de aanduiding bijgebouwen.
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan omdat op grond van artikel 5 van voornoemd bestemmingsplan geen extra nieuwbouwwoningen worden toegelaten.

Archeologie

- In artikel 30 voornoemd bestemmingsplan is bepaald dat het college af kan wijken van de bestemmingsplanregels om binnen de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" het oprichten van gebouwen met een grotere oppervlakte ten behoeve van de bestemming toe te staan indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- Uit archeologisch onderzoek blijkt dat nog niet geheel duidelijk is of er geen behouden waardige archeologische resten bevinden in de bodem van het terrein.
- Gelet op het 1^e onderzoek een aanvullend proefsleuven onderzoek wordt geadviseerd waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad.
- Nader vervolg onderzoek acht het college dan ook noodzakelijk echter kan dit pas plaatsvinden als de reeds bestaande bebouwing is gesloopt. Een PVR zal daarvoor worden opgesteld en aan het college worden voorgelegd.
- Op basis daarvan zal het college moeten concluderen dat geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische waarden en dan ook besloten kan worden om het bouwterrein vrij te geven ten aanzien van archeologie.
- Gelet op het voormelde aan het project meegewerkt kan worden indien ten aanzien van dit aspect een omgevingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (binnenplans afwijken van het bestemmingsplan).

Afwijking van het bestemmingsplan

- Het project is naar mening van het college niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is naar mening van het college voldoende geborgd. Voor de motivering wordt verwezen naar de bij het besluit horende Ruimtelijke Onderbouwing van oktober 2020.



- Aan het project kan meegewerkt worden indien ten aanzien van dit aspect een omgevingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a. 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afwijken van het bestemmingsplan).

Belangenafweging

- Gelet op het vorenstaande – zijn geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen en de afwijking van het bestemmingsplan is gewenst en/of vereist voor de ontwikkeling van het project.
- Het college van mening is dat de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan voor deze activiteit in planologisch opzicht van beperkte betekenis is en op basis hiervan dan ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is naar mening van het college voldoende geborgd.
- Daarbij is het college van mening dat het project geen belemmering zorgt voor, dan wel bijdraagt aan een veilige en gezonde leefomgeving en een goede fysieke omgevingskwaliteit ter vervulling van (maatschappelijke) behoeften en bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Het college is van mening dat door de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Bijlage 1a

Behandeling zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 22 oktober 2020 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning met de daarbij bijbehorende stukken heeft met ingang van 16 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit zijn binnen de gestelde termijn de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

Indiener zienswijze 1, ontvangen op d.d. 20 maart 2021.

Indiener zienswijze 2, ontvangen op d.d. 26 maart 2021.

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

Reactie op zienswijze op ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning, Groes 61,63, 65, 67,69 en 71 Eersel, bouwen van zes woningen. (zaaknummer EER-2020-1214)

- Afstand tot perceelgrens

Wij zijn bezorgd over de korte afstand waarop de vrijstaande woning direct achter ons perceel wordt gesitueerd. Op de tekening is te zien dat deze vrijstaande woning op slechts 2,5 meter uit de perceelgrens wordt gesitueerd. In de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' wordt een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens voorgeschreven. Wij zijn van mening dat ook de woning achter ons perceel (Teulland 23) op een afstand van tenminste 3 meter uit de perceelgrens moet worden gesitueerd. Dit punt van zorg hebben wij eerder ook kenbaar gemaakt tijdens de inloopavond van 24 september 2020 in de Muzenval.

Reactie:

De hoofdmassa van de woning staat 3,6m van de erfgrens af (60cm meer als de 3m die veelal gebruikelijk is in het bestemmingsplan Kom Eersel). Het deel dat dichterbij de erfgrens staat (2,5m van de erfgrens) valt onder de bijgebouwen regelgeving (zowel qua afmeting als gebruik). Bijgebouwen mogen in vrijwel heel Eersel/Nederland (vaak zelfs vergunningsvrij) tot op de perceelgrens worden gerealiseerd. De woningen aan de Teulland hebben het voordeel dat er een recht van gebruik op de eerste 2,5m van het perceel zit om de alpacaweide te kunnen bereiken. Hierdoor hebben zij de

garantie hebben dat er ook in de toekomst nooit tot aan de perceelgrens gebouwd zal worden door de toekomstige bewoners.

- **Bouwhoogte**

Op tekening staat een bouwhoogte van 10 meter aangegeven. Dit is 1 meter hoger dan de planologisch maximaal toegestane bouwhoogte in de directe omgeving aan Groes en Teulland. Een bouwhoogte van 10 meter is zelfs 2 meter hoger dan de hoogte van de huidige woningen aan Groes en Teulland. Ook de nu aanwezige bedrijfsbebouwing heeft een nokhoogte van 8 meter in plaats van 10 meter zoals wordt gesteld in hoofdstuk 2 van de ruimtelijke onderbouwing. Wij zijn van mening dat de maximale bouwhoogte moet worden terug gebracht en afgestemd op de bouwhoogte van de woningen in de omgeving.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Eersel, 1e herziening' is bedrijfsbebouwing toegestaan met een maximale goothoogte van 7m en een maximale bouwhoogte van 10m. Het maximale bebouwingspercentage binnen het bouwvlak = 100%. Deze bouw mogelijkheden zijn veel ruimer dan, wat op grond van de ruimtelijke onderbouwing voor 6 woningen mogelijk is. Tevens is de woning rechts van het plan ook 10m en is er in goed overleg met de stedenbouwkundige bekeken welke hoogte voor de nieuwe woningen acceptabel is voor het plan.

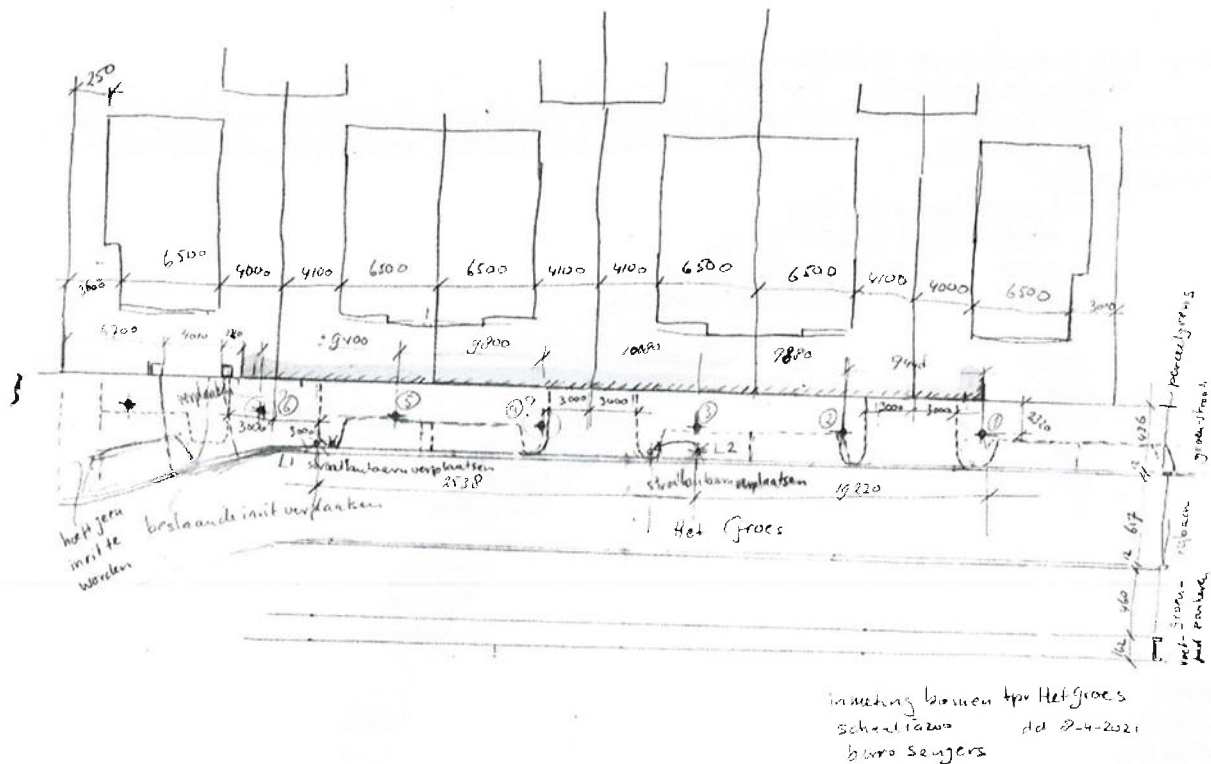
Daarnaast is op basis van de wijzigingsbevoegdheid een bouwhoogte van 12 meter mogelijk. Juist voor de aansluiting op de omgeving is gekozen om de bouwhoogte te verlagen naar 10 meter.

- **Bomen aan Groes**

Hoewel de activiteit kappen niet is genoemd/aangevraagd in de ontwerpbesluiting lijkt het erop dat de bomen in de openbare groenstrook aan Groes worden gekapt. Deze bomen staan aangegeven op tekening "Bomenbeleidsplan bijlage 5 Beschermwaardige bomen binnen de kom van Eersel". Het zou zonde zijn om deze 35 jaar oude, volwassen en beschermde bomen te kappen voor de bouw van deze woningen. Bij veel nieuwbouw- en inbreidingsplannen wordt rekening gehouden met bestaande bomen, en worden deze bomen geïntegreerd in het plan. Zeker deze beschermde bomen zouden ook in het plan moeten worden ingepast. Bovendien staat ook in hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing dat de bestaande bomen gehandhaafd kunnen blijven.

Reactie:

In opdracht van de stedenbouwkundige van de gemeente Eersel is de staat van deze bomen onderzocht door een groendeskundige. Hier is uit naar voor gekomen dat de bomen een ongunstig toekomstperspectief hebben gezien hun relatief slechte gezondheid. De bomen zijn weliswaar aangeduid als beschermenswaardig (zoals vrijwel alle volwassen bomen in de Kom Eersel), maar naar de toekomst kijkend zou het voor de straat beter zijn om nieuwe gezonde bomen te plaatsen voor de komende 35 jaar.



- In de Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen (ROBO2-SNG008-01C - _OROB_Groes_Eersel.pdf) vermeldt u dat er tegen de zuidelijke perceelsgrens een strook van 2500mm vrij gehouden dient te worden t.b.v. het recht van overpad naar de achtergelegen weide. Dit pad wordt tevens gebruikt om de drainage van die weide te bergen.
Hierover zou ik graag de volgende antwoorden willen ontvangen:
 - Het overpad sluit in het zuiden aan op de groes. Hoe wordt deze aansluiting gerealiseerd? Is dit in de vorm van een tweede inrit bij het linkse vrijstaande huis? Momenteel is onduidelijkheid m.b.t. het inpassen van de stoep/trottoir en verkeerskundige situatie t.h.v. perceel 2339.
 - Het risico bestaat dat wanneer het overpad een open/toegankelijk karakter heeft, er vandalisme of ongeoorloofd toegang verkregen (lees diefstal gepleegd) kan worden bij de percelen 1971, 2336, 2337, 2338 en 2339. Momenteel is het terrein afgesloten met een poort. Hoe en in welke hoedanigheid wordt het overpad afgesloten en ongeoorloofd toegang voorkomen?

Reactie:

Het recht van overpad is geen onderwerp van de planologische medewerking. Het betreft hier een privaatrechtelijke aangelegenheid.

In principe word het overpad overgenomen door de nieuwe bewoners van de linker vrijstaande woning. De koper van deze woning verplicht zich er met de koop ook toe dat deze overpad aan de door de gemeente gestelde eisen voldoet. Kort samengevat moet de overpad:

- Aan de achterzijde zijn voorzien van een degelijke poort zodat er vanuit deze zijde toegang is tot de alpaca weide waaronder zich de drainage bevind
- Vrij zijn van bebouwingen en / of diep wortelende planten
- Geschikt zijn voor zwaar verkeer (grastegels / bestrating / o.i.d.)

Binnen deze voorschriften is de toekomstig bewoner vrij om zelf een invulling te geven aan de uiteindelijke inrichting van zijn terrein.

Indien de bewoners aan de voorzijde een poort wensen om ongeoorloofd betreden van hun terrein te voorkomen dan zijn zij vrij om hiervoor een uitvoering te kiezen binnen de geldende voorschriften voor het overpad.

De poort aan de achterzijde wordt door de ontwikkelaar worden voorzien in overleg met eigenaar van de Alpaca weide evenals de schutting aan de achterzijde van de percelen.

De schuttingen tussen de percelen onderling en de linker woning met de woningen aan de Teulland vallen onder de verantwoordelijkheid van de nieuwe bewoners i.o.m. de betreffende burens.

- Aan de Groes staan momenteel bomen aan weerszijde van de weg. In de flora/fauna rapportage ontbreken deze bomen.
 - In de situatietekeningen missen enkele bomen t.h.v. de inritten. Worden deze gekapt?
 - Tevens staan de bomen ingetekend tussen de perceelgrens en de parkeerhavens. Hoe wordt gewaarborgd dat er voor voetgangers voldoende trottoirbreedte overblijft? Hierbij ga ik er gemakshalve vanuit dat de straatkast t.b.v. de drainagepomp verplaatst wordt en geen obstakel meer vormt.
 - Wordt er een voetpad gerealiseerd vanaf de Voortseweg naar de Teulland en is dat in het huidige plan te realiseren? In het huidige plan, lijkt er te weinig ruimte te zijn voor een voetpad en dienen de percelen van de nieuwe woningen aan de Groes ingekort te worden voor een passend voetpad.

Reactie:

De bomen aan de zijde van de nieuwe woningen worden herplant op de meest gunstige plek ten opzichte van het plan.

Momenteel is er geen voetpad voorzien aan de zijde van de nieuwe woningen. Op de hoek in de straat Teulland, met een vergelijkbare woningdichtheid t.a.v. de voorziene situatie aan de Groes, zijn überhaupt geen voetpaden aanwezig (alleen aanstratingen, waarop geparkeerd kan worden). Een eenzijdig voetpad aan de dichtst bebouwde zijde van de Groes (huidige situatie) volstaat daarom. Op deze manier blijft het beeld aan de overzijde (ter plaatse van de nieuwbouw) zo groen mogelijk. Aan de overzijde van de weg is al een voetpad waardoor het goed mogelijk is voor voetgangers om zich vrij te bewegen. Daarnaast is er geen ruimte in de groenstrook naar de Voortseweg toe om ook hier een nieuw voetpad op te nemen. Het realiseren van een nieuw voetpad uitsluitend ter plaatse van de nieuwe woningen levert geen extra bijdrage aan de bewegingsvrijheid van voetgangers.

- De nokhoogte van de woningen is in het ontwerpbesluit getekend op 10000 mm boven peil. Het bestemmingsplan geeft de maximale nokhoogte op 8m (perceel 1972), 9m (Teulland, en Groes) en wisselend van 8 en 10 meter (Voortseweg).
 - Mijns inziens past een nokhoogte van 9 meter beter in de omgeving. Graag zou ik de onderbouwing zien waarom de nokhoogte bepaald is op 10 meter i.p.v. de 9 meter wat beter in de omgeving zou passen.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Eersel, 1e herziening' is bedrijfsbebouwing toegestaan met een maximale goothoogte van 7m en een maximale bouwhoogte van 10m. Het maximale bebouwingspercentage binnen het bouwvlak = 100%. Deze bouwmogelijkheden zijn veel ruimer dan, wat op grond van de ruimtelijke onderbouwing voor 6 woningen mogelijk is. Tevens is de woning rechts van het plan ook 10m en is er in goed overleg met de stedenbouwkundige bekeken welke hoogte voor de nieuwe woningen acceptabel is voor het plan.

Tevens is op basis van de wijzigingsbevoegdheid een bouwhoogte van 12 meter mogelijk. Juist voor



de aansluiting op de omgeving is gekozen voor een bouwhoogte van 10 meter.

- In de ruimtelijke onderbouwing wordt het aantal parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen onderbouwd. De 14,6 parkeerplaatsen, passen binnen de 14,8 benodigde parkeerplaatsen, echter is dit zonder de berekening van de overgelegen huizen.
 - In de Groes staan regelmatig aan de noordzijde van de weg, voertuigen geparkeerd. Dit gebeurt omdat de parkeerplekken aan de zuidzijde van de Groes ontoereikend of te ver van de woning afgelegen zijn. Graag de berekening van de parkeerplaatsen baseren op het totaal aantal huizen tussen het kruispunt Groes/Voortseweg en Groes/Rogge.

Reactie:

Het plan voorziet in de parkeerplaatsen nodig voor de woningen conform de parkeernota van de gemeente Eersel. Door de aanleg van de parkeerhavens kan er in de nieuwe situatie voortaan naast de rijbaan worden geparkeerd i.p.v. erop zoals nu blijkbaar gebeurd in de praktijk. Ten aanzien van het parkeren is er dus sprake van een verbetering.

- Tevens wil ik u erop wijzen dat de wijzigingsbevoegdheid 9 in het bestemmingsplan Kom Eersel gebaseerd is op het complete paars gearceerde perceel B- 1 (zie plankaart Bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' Verbeelding 6) aan de Groes. Bij het ontwerp is moeite gedaan om de 6 huizen op het perceel te laten passen. Om enkele voorbeelden te noemen:
 - De inrit is 3000 mm breed, een gezinsauto is van spiegel tot spiegel +/- 2100 mm breed. Rekeninghouden dat je de auto 100 mm van de erfgrens parkeert blijft er een 800mm over om met de fiets bij de garage te komen. Mijn mening zal dit tot gevolg hebben dat er nooit of hoogstens 1 (kleine) auto op de inrit geparkeerd gaat worden.
 - Een gedeelte van de woonkamer wordt aangemerkt als bijgebouw (zie "verslag inloopavond Groes aangepast 2020-10-13.pdf" (als bijlage toegevoegd en geen onderdeel van 'Ontwerp - Omgevings-vergunning'). Hierin wordt gesteld "Het deel van de vrijstaande woningen dat dicht bij de perceelgrens is ingetekend is onderdeel van de woonkamer en valt onder de bijgebouwen regeling." Of dit als bijgebouw of als aanbouw gezien dient te worden, laat ik even in het midden. Dit perceel is door de verkoop van grond dermate smaller geworden dat afgevraagd kan worden of de wijzigingsbevoegdheid van de 6 woningen (in deze hoedanigheid) nog realiseerbaar/uitvoerbaar is.

Reactie:

De parkeerplaatsen en de inrichting voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente Eersel. We kunnen geen aanvullende eisen stellen en nog bredere inritten aanleggen. De inritten op eigen perceel hebben een breedte van 4 meter en zijn dus breder dan hierboven benoemd. Het is niet toegestaan om te parkeren op de inritten in de openbare ruimte.

Of het wel of niet passend is in de wijzigingsbevoegdheid is niet relevant, omdat het bouwplan gemotiveerd wordt in de ruimtelijke onderbouwing. De wisseling tussen woningtypes en bebouwing en ruimtes tussen de bebouwing zorgen ervoor dat er een passende stedenbouwkundige ruimtelijke inpassing is.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze(n) is het besluit niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Bijlage 2

Voorschriften

Aan het besluit zijn de hieronder omschreven nadere voorschriften verbonden.

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Tijdens uitvoering van werkzaamheden

- De houder van deze vergunning moet tenminste twee dagen voor de aanvang van elk hierna te noemen onderdelen van het bouwproces contact opnemen met team Toezicht en Handhaving (telefonisch: 0497-531300 of per e-mail: handhaving@kempengemeenten.nl):
 - De aanvang van de werkzaamheden, inclusief ontgraving- en grondverbeterwerkzaamheden.
 - Minimaal twee dagen voordat dragende betonconstructies (funderingen, kelders, vrijdragende vloeren e.d.) worden gestort.
 - Bij voltooiing en voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen.
- Controles, zoals controle van de rooilijn, grondwerkzaamheden en betonconstructies, worden steekproefsgewijs en risicogericht uitgevoerd.
- Uiterlijk drie weken voordat de vrijdragende betonnen vloeren en andere prefab elementen worden gelegd, moeten de constructieve tekeningen (inclusief het leidingverloop van de diverse installaties in de vrijdragende betonnen vloeren) en berekeningen digitaal (handhaving@kempengemeenten.nl) bij het team Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden ingediend. Deze gegevens moeten zijn voorzien van naam, adres en handtekening van de verantwoordelijke hoofdconstructeur.

Overige toestemmingen of vergunningen

Voor het realiseren van dit project zijn mogelijk nog andere toestemmingen of vergunningen nodig, namelijk:

- Sloopmelding (voor sloopwerkzaamheden waarbij de hoeveelheid slooppafval meer dan 10m³ zal bedragen en/of asbesthoudende materialen worden verwijderd).
- Omgevingsvergunning voor het vellen van een houtopstand (kappen).
- Privaatrechtelijke toestemming voor het aanleggen van een uitweg/inrit.
- Melding of vergunning voor het aanbrengen en gebruiken van een bodemenergiesysteem. Via de website www.aimonline.nl <<http://www.aimonline.nl>> kunt u een beoordelen of een melding of vergunning nodig is.

Via de website www.omgevingsloket.nl kan een Vergunningcheck uitgevoerd worden om te beoordelen of voor andere werkzaamheden mogelijk een vergunning of melding nodig is. Ook kan via deze site een melding worden ingediend of vergunningen worden aangevraagd. Zonder alle vereiste vergunningen is het niet toegestaan het project uit te voeren dan wel in gebruik te nemen.

Activiteit afwijken bestemmingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

- Voor deze activiteit zijn geen nadere voorschriften aan deze vergunning verbonden.

Voor aanvang werkzaamheden Archeologie

- Het slopen van de bestaande bebouwing moet dermate zorgvuldig en voorzichtig worden uitgevoerd dat ter plaatse van de bestemming Waarde Archeologie 2 geen onnodige ongeroerde grond wordt geroerd.
- Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart, moet een proefsleuvenonderzoek Archeologie worden uitgevoerd en dient het college daarvoor een selectiebesluit te hebben genomen en het terrein is vrijgegeven.



Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving (indien van toepassing: bestandsnaam omgevingsloket)	Datum ontvangst	Ons kenmerk
Rapportage_MPG_Berekeningen_pdf (2020-1539 Rapportage MPG Berekeningen.pdf)	22-10-2020	20.S006587
Doorsnede woning Principe details D01/D07 pdf soort details en doorsnede (S192550_blad 113_2020-10-21_A1_vrijstaande woning Principe details.pdf)	22-10-2020	20.S006588
Quickscan_flora_en_fauna_Groes_Eersel_pdf (Bijlage 6 - 1903098ROS rapportage quickscan flora en fauna Groes Eersel.pdf)	22-10-2020	20.S006589
20051_B01_d_d__03-06-20 constructie tweekapper _pdf Soort: Constructieve veiligheid (20051 B01 d.d. 03-06-20.pdf)	22-10-2020	20.S006591
20051_B02_d_d__03-06-20 constructietekening vrijstaand _pdfSoort: Constructieve veiligheid (20051 B02 d.d. 03-06-20.pdf)	22-10-2020	20.S006592
Statische berekening_tweekappers_d_d__03-06-20_pdf Soort: Constructieve veiligheid (20051 Berekening tweekappers d.d. 03-06-20.pdf)	22-10-2020	20.S006593
Statische berekening_vrijstaande_woning_d_d__03-06-20_pdfSoort: Constructieve veiligheid (20051 Berekening vrijstaande woning d.d. 03-06-20.pdf)	22-10-2020	20.S006594
Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen ROB02-SNG008-01C_-_OROB_Groes_Eersel (ROB02-SNG008-01C - OROB Groes Eersel.pdf)	22-10-2020	20.S006595
aanvullend_onderzoek_Voortseweg_45A_Eersel_pdf Soort: Milieu en bodem (Bijlage 3 - 335 Rapport aanvullend onderzoek Voortseweg 45A Eersel.pdf)	22-10-2020	20.S006596
Akoestisch onderzoek Tritium wegverkeerslawaaï_Groes_te_Eersel_pdf (Bijlage 5 - 1903098ROS-02 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Groes te Eersel.pdf)	22-10-2020	20.S006597
Omgevingsdialoog verslag_inloopavond_omwonenden_pdf (Bijlage 7 - verslag inloopavond omwonenden.pdf)	22-10-2020	20.S006598
EPC_tweekapper_links_2020-10-08_pdf Soort: Energiezuinigheid en milieu (EPC_tweekapper_links_2020-10-08.pdf)	22-10-2020	20.S006599
EPC_tweekapper_rechts_2020-10-08_pdf Soort: Energiezuinigheid en milieu (EPC_tweekapper_rechts_2020-10-08.pdf)	22-10-2020	20.S006600
EPC_vrijstaand_links_2020-10-08_pdf Soort: Energiezuinigheid en milieu (EPC_vrijstaand_links_2020-10-08.pdf)	22-10-2020	20.S006601

EPC_vrijstaand_rechts_2020-10-08_pdf Soort: Energiezuinigheid en milieu (EPC_vrijstaand_rechts_2020-10-08.pdf)	22-10-2020	20.S006602
Verkennd bodemonderzoek rapport_VBO_Voortseweg_45A_te_Eersel_28-10-2019 (Bijlage 1 - 3519R001-8 rapport VBO Voortseweg 45A te Eersel.pdf)	22-10-2020	20.S006603
Aquatest_18-142_Voortseweg_45_Eersel_pdf (Bijlage 2 - Aquatest 18-142 Voortseweg 45 Eersel.pdf)	22-10-2020	20.S006604
Archeologisch onderzoek rapportage_BO_IVO_Eersel_Groes_def_pdf (Bijlage 4 - 19030028 rapportage_BO IVO_Eersel Groes def.pdf)	22-10-2020	20.S006605
A1_tweekapper_Principe_details D01/D10 _pdf Soort: detailtekeningen (S192550_blad 103_2020-10-21_A1_tweekapper Principe details.pdf)	22-10-2020	20.S006610
A1_tweekapper_Principe_details D11/D14 _pdf Soort: detailtekeningen (S192550_blad 104_2020-10-21_A1_tweekapper Principe details.pdf)	22-10-2020	20.S006611
vrijstaande_woning_Principe_details D08/D13 _pdf Soort: doorsneden en detailtekeningen (S192550_blad 114_2020-10-21_A1_vrijstaande woning Principe details.pdf)	22-10-2020	20.S006615
vrijstaande_woning_Principe_details D14/D20 _pdf Soort: doorsneden en detailtekeningen (S192550_blad 115_2020-10-21_A1_vrijstaande woning Principe details.pdf)	22-10-2020	20.S006616
vrijstaande_woning_Principe_details D08/D09_pdf Soort: doorsneden en detailtekeningen (S192550_blad 116_2020-10-21_A1_vrijstaande woning Principe details 08-09.pdf)	22-10-2020	20.S006617
Aanvraagdocument publiceerbaar (5535227_1603378660648_publiceerbareaanvraag.pdf)	22-10-2020	20.S006620
2020-10-26_A3_situatie_straatbeeld_pdf Soort: overige (S192550_blad 01_2020-10-26_A3_situatie straatbeeld.pdf)	26-10-2020	20.S006697
vrijstaande_woning_Installatie_Plattegronden_pdf Soort: Plattegronden en installaties (S192550_blad 112_2020-10-26_A2_vrijstaande woning Installatie Plattegronden.pdf)	26-10-2020	20.S006698
Plattegronden_gevels_en_doorsneden tweekapper _pdf Soort: overige (S192550_blad 100_2020-10-26_A1_tweekapper Plattegronden gevels en doorsneden.pdf)	26-10-2020	20.S006699
Plattegronden_gevels_en_doorsneden vrijstaande woning _pdf Soort: overige (S192550_blad 110_2020-10-26_A1_vrijstaande woning Plattegronden gevels en doorsneden.pdf)	26-10-2020	20.S006700
tweekapper_Installatie_Plattegronden_pdf Soort: Plattegronden en installaties (S192550_blad 102_2020-10-26_A1_tweekapper Installatie Plattegronden.pdf)	26-10-2020	20.S006701
92550_blad_00_2020-10-26_A4_situatie_pdf Soort: overige (S192550_blad 00_2020-10-26_A4_situatie.pdf)	26-10-2020	20.S006702
tweekapper_Bouwbesluit_Plattegronden_pdf Soort: Plattegronden en oppervlakte GO en VG	26-10-2020	20.S006703



(S192550_blad 101_2020-10-26_A1_tweekapper Bouwbesluit Plattegronden.pdf)

vrijstaande_woning_Bouwbesluit_Plattegronden_pdf Soort:
Plattegronden en oppervlakte GO en VG

26-10-2020

20.S006704

(S192550_blad 111_2020-10-26_A2_vrijstaande woning Bouwbesluit
Plattegronden.pdf)

BAG Huisnummerbesluit

20.23628

(Groes.docx)

ALGEMENE VERPLICHTINGEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNINGEN VOOR DE ACTIVITEIT BOUWEN

Diverse plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikname van een bouwwerk

In het Bouwbesluit 2012 zijn diverse regels opgenomen voor het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Ook zijn regels opgenomen voor voltooiing van de bouw en bij ingebruikname van een bouwwerk. Hieronder is een selectie van de meest voorkomende regels opgenomen. Voor de volledige tekst van het Bouwbesluit zie www.wetten.nl.

Afscheiding van het bouwterrein

Het terrein waarop gebouwd wordt of grond wordt ontgraven moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden.

Bemalingen (bronnering) en Veiligheidsplan

Met betrekking tot het toepassen van bronnering wordt gewezen op het bepaalde in artikel 8.6 van het Bouwbesluit 2012. Conform dat artikel mag bij het graven van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden, niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt. Alle maatregelen moeten door de vergunninghouder worden vastgelegd in een veiligheidsplan zoals bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.

Indien een bemaling wordt toegepast waarbij werkzaamheden in, aan of nabij een watergang worden uitgevoerd, hemel-, grond- of afvalwater in een watergang wordt geloosd en/of water uit een watergang wordt onttrokken, is mogelijk een vergunning nodig van Waterschap De Dommel. Meer informatie via Waterschap de Dommel (0411)-618618 of via de website <https://www.dommel.nl/producten/bronnering-en-grondwatersanering.html>.

Tenminste drie weken voor aanvang van de bouw, moet een bronneringsplan met de te treffen voorzieningen ter goedkeuring worden ingediend bij het waterschap. Indien een bemaling wordt toegepast waarbij hemel-, grond- of afvalwater op de gemeentelijke riolering wordt geloosd, is toestemming nodig van uw gemeente.

Waterschap De Dommel

Voor verschillende activiteiten in en nabij een watergang stelt Waterschap De Dommel regels. Zoals bouwen en aanleggen van meer dan 2000 m² verharde oppervlakte, aanleggen van duikers of plaatsen van een stuw in een watergang, plaatsen van objecten die het onderhoud van een watergang zouden kunnen belemmeren (bomen, hekwerken, bouwwerken, etc), aanleggen en dempen van een watergang en lozen van water in een watergang. Voor deze activiteiten is wellicht een vergunning nodig van Waterschap De Dommel. Meer informatie via Waterschap de Dommel (0411)-618618 of via de website <https://www.dommel.nl/producten/keur.html>. De (spel)regels liggen vast in de Keur en de Legger.

Melden van werken bij lage temperaturen

Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet de gemeente ten minste twee dagen voor het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van het niet verwerken van bevroren materialen, het verkrijgen van een goede binding en verharding en de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.

Op het bouwterrein verplicht aanwezige gegevens

Op het bouwterrein moeten de vergunning inclusief eventuele andere toestemmingen en het bouwveiligheidsplan aanwezig zijn.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

Tenminste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden moet dit worden gemeld bij de gemeente. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet de gemeente hiervan schriftelijk in kennis worden gesteld. Voor de vereiste start- en gereedmelding van de bouwwerkzaamheden kan een e-mail worden gestuurd naar handhaving@kempengemeenten.nl. Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen als het bouwwerk niet gereed is gemeld.

Scheiden bouw- en sloopafval

De bouw- en sloopwerkzaamheden moeten zodanig worden uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.



OVERIGE OPMERKINGEN

Schade aan en gebruik van gemeente-eigendommen

Indien na bouwwerkzaamheden schade (als gevolg van de bouwwerkzaamheden) wordt geconstateerd aan de openbare weg, riolering, -groen of -eigendommen, wordt het herstel hiervan aan de vergunninghouder in rekening gebracht. Om discussie over de schuldvraag te voorkomen is het raadzaam om voor aanvang van de werkzaamheden foto's in te dienen bij het bouwtoezicht van de staat van de gemeente-eigendommen. Het (openbaar) terrein, rioleringen e.d. moeten schoon achtergelaten worden.

Algemene eisen

Alle bouwproducten waaraan op grond van het Bouwbesluit eisen worden gesteld, moeten in het bezit te zijn van een CE-markering of een door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer erkende afgegeven kwaliteitsverklaring. Bouwproducten zonder geldig certificaat mogen worden toegepast mits de gelijkwaardigheid wordt aangetoond door een door de genoemde minister aangewezen deskundig onafhankelijk instituut.

Burenrecht

In het Burgerlijk Wetboek zijn bepalingen over bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven opgenomen. Onderwerpen als het afvoeren van water, het hebben van uitzicht op een naburig erf en het verschaffen van toegang om onderhoud te plegen of te bouwen zijn hierin geregeld. Privaatrechtelijke aspecten, zoals afspraken over funderingen, goten, boeidelen en dergelijke niet geplaatst op het eigen perceel, worden bij een aanvraag om vergunning niet beoordeeld.

Algemene eisen aan installaties

Voorzieningen zoals elektriciteit en water moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de betreffende normen en aansluitvoorwaarden zoals aangewezen in het Bouwbesluit.

Overige aanvragen en aansluitingen

- Indien voor het bouwwerk nutsvoorzieningen zoals: water, elektriciteit, ZIGGO, KPN moet worden aangesloten, moeten deze aansluitingen vroegtijdig worden aangevraagd bij de nutsbedrijven en/of de telecombedrijven. U kunt hiervoor terecht op www.huisaansluitingen.nl. Via deze internetsite kunt u één of meerdere aansluitingen tegelijk aanvragen;
- Onderdeel van de werkzaamheden zijn mogelijk het aanleggen van riolering. In alle gevallen is het verplicht om een gescheiden riolering toe te passen. Indien voor het bouwwerk een nieuwe aansluiting op de riolering en/of een inrit noodzakelijk is, moet deze tenminste 8 weken voor gewenste aansluiting/aanleg, worden aangevraagd bij uw gemeente. Een aanvraag kan aan de balie van het gemeentehuis of telefonisch worden gedaan.
- Voor het aanleggen van een inrit is privaatrechtelijk toestemming nodig van de gemeente Eersel. Hiervoor moet het aanvraagformulier voor inritten worden ingediend. Dit formulier is te vinden op de website van de gemeente Eersel.
- In het buitengebied is het meestal niet toegestaan hemelwater af te voeren via de (druk)riolering. In deze gevallen moet het hemelwater op het eigen terrein worden opgevangen en geïnfiltreerd. Neem bij twijfel contact op met de gemeente.

Rooilijncontrole

Voor het uitzetten van het bouwwerk en het bouwen op de juiste locatie en hoogte, is de eigenaar zelf verantwoordelijk. Daarvoor moeten de tekeningen die behoren bij de omgevingsvergunning worden gebruikt. **De gemeente zal het bouwwerk niet (meer) uitzetten. De partij waarvan de grond is gekocht, kan zorgdragen voor de juiste kadastrale grenzen.** Ook wat betreft de juiste vloerpeilhoogte, kan de verkopende partij bij uitbreidingsplannen zorgdragen voor de juiste gegevens. In alle overige gevallen moet de vloerpeilhoogte bepaald worden op basis van wat in het burgerlijk wetboek is bepaald.

Steekproefsgewijs zal er een controle worden uitgevoerd door de landmeetkundige dienst van de afdeling SSC van de Samenwerking Kempengemeenten. Hierbij wordt gecontroleerd of het bouwwerk wordt gebouwd op de locatie conform de omgevingsvergunning. Let op: In de kadastrale kaart is slechts een indicatieve ligging van de grens opgenomen. Het Kadaster kan de exacte grenzen aanwijzen. Verder wordt geattendeerd op bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven uit het Burgerlijk Wetboek (Boek 5, Titel 4).

De landmeter komt het bouwwerk meten

Het bouwwerk wordt na realisatie altijd ingemeten voor de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Adressen en gebouwen. Zodra het bouwwerk meetbaar is, zal een medewerker van de Samenwerking Kempengemeenten namens de gemeente een bezoek brengen aan de bouwlocatie om de verandering in te meten.

Archeologie

Als tijdens grondwerkzaamheden (onverwacht) archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan moet dit zo spoedig mogelijk worden gemeld bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE, tel. 033-42 17 799, info@cultureelerfgoed.nl) en de afdeling VTH de Kempen (tel. 0497-531 300, handhaving@kempengemeenten.nl).

Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden ingetrokken als 26 weken na het verlenen van de omgevingsvergunning geen start is gemaakt met de werkzaamheden. Ook kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken als wel een start is gemaakt met de werkzaamheden, maar de werkzaamheden gedurende een periode van 26 weken of langer stil liggen.

