

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : 07708246
Documentnummer : 077076810
Datum aanvraag : 19 februari 2026
Datum besluit : 14 juli 2026

Aanvraag voor het : bouwen van vijf bungalows
Locatie : Bisschop Rythoviusweg 11, 11A, 11B, 11C en 11D in Eersel
Kadastrale gemeente : Eersel
Sectie / nummer : F – 5935, 5936, 5937, 5938, 5939 en 5940 (voorheen F- 4733)

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Afwijken van regels in het Omgevingsplan
- Bouwen (omgevingsplan)

Overwegingen

Bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel is, gelet op de projectbeschrijving en hoofdstuk 5 van de Omgevingswet, het bevoegd gezag om op de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen.

Ontvankelijkheid

Gezien de Omgevingsregeling en het tijdelijke omgevingsplan bevat de aanvraag voldoende informatie 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 en kan de vergunning worden verleend.

Uitgebreide procedure

Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is op grond van artikel 16.65 van de Omgevingswet, 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 19 februari 2026 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, hebben met ingang van donderdag 12 maart tot en met woensdag 22 april 2026 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. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot wijziging van de vergunning. Het besluit is ambtshalve gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit, waarbij de voorschriften verbonden aan deze vergunning zijn aangepast. Gelet op het vorenstaande zijn er dan ook geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Advies of verklaring van geen bedenkingen van wettelijk aangewezen orgaan

In de Wet natuurbescherming (Wnb) is opgenomen dat deze wet aanhaakt bij de Wabo wanneer:

1. een activiteit plaatsvindt in of om een Natura 2000-gebied en deze activiteit de kwaliteit van de habitats en de habitats van soorten verslechtert (handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden), en/of;



2. een activiteit plaatsvindt waarbij in onvoldoende mate sprake is van het beschermen van inheemse plant- en diersoorten en het bewaken van de biodiversiteit tegen invasieve uitheemse plant- en diersoorten (handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten). Wanneer het aanhaken van toepassing is, moet het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning de aanvraag doorsturen naar het bevoegd gezag voor de Wnb (Gedeputeerde Staten van de provincie) met het verzoek een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven. De aanvrager van de omgevingsvergunning is zelf verantwoordelijk om vooraf na te gaan of een activiteit invloed heeft op Natura 2000-gebieden en/of beschermde flora en fauna.

Per 1 januari 2020 is artikel 2.7, lid 2 van de Wnb gewijzigd. Er bestaat alleen nog een vergunningplicht voor projecten die significante gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebied(en). Uit de overgelegde Aeriusberekening (kenmerk RV1p6vKxCqy, d.d. 24 juni 2021) blijkt dat de wijziging of uitbreiding van onderhavig project niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. Volgens vaste jurisprudentie van de ABRvS is dan op grond van objectieve gegevens uitgesloten dat die verandering significante gevolgen heeft. Voor dit project bestaat geen vergunningplicht in het kader van de Wnb, wij verwijzen in dit verband naar de uitspraak van de ABRvS van 20 januari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:71, rechtsoverweging 17. De Wnb haakt daarom niet meer aan bij vergunningverlening in het kader van de Wabo. Er is derhalve geen vvgb van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant meer vereist.

De beoogde veranderingen vinden op het perceel aan de Bisschop Rythoviusweg. Niet is gebleken dat beschermde soorten aanwezig (kunnen) zijn. Voor de verandering hoeft geen ontheffing op grond van de Wnb te worden aangevraagd. Een omgevingsvergunning natuur en daarmee vragen van een verklaring van geen bedenkingen voor flora-en fauna-activiteiten is daarom niet van toepassing. De aangevraagde Natuurontheffing gebiedsbescherming vervalt.

Besluit

Omgevingsvergunning verleend

De omgevingsvergunning voor het bouwen van 5 bungalows met alle daarbij behorende voorzieningen zoals de aanleg van wegen, parkeerplaatsen, kabels en leidingen, riolering en groen is verleend, onder de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 2 van dit besluit, voor de volgende activiteiten:

- Afwijken van regels in het Omgevingsplan
- Bouwen (omgevingsplan)

Documenten

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

Met vriendelijke groet,

 ers van gemeente Eersel,

Casemanager Bouw
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 (omgevingsplan)

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

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

Omgevingsplan

- Het project is gelegen in het omgevingsplan gemeente Eersel, Kom Eersel, eerste herziening en Kom Eersel, herziening Bisschop Rythoviusweg 13 en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Wonen-1, Waarde - Archeologie waarde 4.2, wro-zone wijzigingsgebied 1 en specifieke vorm van groen – afschermend groen".
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het geldende omgevingsplan

Omgevingskwaliteit

- Het project is getoetst aan de Welstandsnota 2013.
- De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft geadviseerd dat het project onder voorwaarden 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

Afwijken regels omgevingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan of regels gesteld door Rijk of Provincie.

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

Omgevingsplan

- Het project is gelegen in het omgevingsplan Gemeente Eersel en de bedoelde gronden zijn bestemd als Kom Eersel, eerste herziening en Kom Eersel, herziening Bisschop Rythoviusweg 13 en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Wonen-1, Waarde - Archeologie waarde 4.2, wro-zone wijzigingsgebied 1 en specifieke vorm van groen – afschermend groen".
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het genoemde omgevingsplan, omdat op grond van voornoemd omgevingsplan er geen bouwvlakken voor woningen zijn opgenomen en de 5 aangevraagde woningen daarom niet gerealiseerd kunnen worden op basis van het geldende omgevingsplan.

Archeologie

- Uit archeologisch onderzoek blijkt dat zich mogelijk behoudenswaardige archeologische resten bevinden in de bodem van het terrein.
- Nader vervolgonderzoek is daarom noodzakelijk hetgeen als nadere voorschriften aan deze omgevingsvergunning zal worden verbonden.

Parkeren

- Bij de beoordeling is gebleken dat voor het project conform de parkeernormen 12 parkeerplaatsen nodig zijn.
- Uit de gegevens behorende bij deze aanvraag blijkt dat op het eigen terrein van elke woning 2 woning parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast worden in de nieuwe openbare ruimte 3 parkeerplaatsen toegevoegd zodat in totaal 13 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- Bij de beoordeling is gebleken dat het project voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Stikstof

- De mogelijke gevolgen voor de natuur zijn voor deze specifieke ontwikkeling door middel van een Aeriusberekening in beeld gebracht en beoordeeld.
- Uit de beoordeling van de bij deze aanvraag behorende stukken blijkt dat deze ontwikkeling geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden heeft.
- Daarbij wordt opgemerkt dat provincie Noord-Brabant bevoegd gezag is voor de Omgevingswet. De aanvrager van deze omgevingsvergunning is zelf primair verantwoordelijk voor het voldoen aan de wettelijke vereisten uit de Omgevingswet.

Afwijking van het omgevingsplan

- Het project is naar mening van het college niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. 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 Van Doormaal Advies B.V., met werknummer EERBIS000-2025, d.d. 19 februari 2026.
- Het college acht woningbouw passend op deze locatie. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn vijf levensloopbestendige woningen passend op deze plek. De stedenbouwkundige heeft positief geadviseerd, mits de goothoogte voor de levensloopbestendige woningen wordt beperkt tot maximaal 3,5 meter en de nokhoogte tot maximaal 6,5 meter. Verder acht de stedenbouwkundige het noodzakelijk dat de gevel van de woning aan de bestaande straat Bisschop Rythoviusweg een open uitstaling krijgt zodat deze woning beter past in het straatbeeld. Het plan voldoet aan deze voorwaarden.
- De stedenbouwkundige acht dat hier sprake is van efficiënt ruitmegebruik, waarbij de woningen goed aansluiten op de omgeving met woningen in overwegend één lag met kap, voor het type partiowoningen. Daarbij is het een pluspunt dat deze levensloopbestendige woningen in de nabijheid van het centrum van Eersel zijn gelegen waardoor het buurtje als geheel ook levensloopbestendig wordt. De woningen zijn daarbij bescheiden in omvang, parkeren vindt plaats

binnen het plangebied en de eerste woning aan de bestaande straat toont zich als stedenbouwkundige voortzetting. - Het advies van de stedenbouwkundige dat de vijf gevraagde woningen op deze locatie een passende invulling zijn, wordt onderschreven door de Adviescommissie omgevingskwaliteit Eersel (welstandscommissie).

- Hoewel het college niet aan een advies van de stedenbouwkundige en/of welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid bij het college berust, kan het college aan de adviezen in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen.
- De adviezen vertonen naar inhoud en wijze van totstandkoming geen gebreken zodat overnemen van de adviezen geen nadere toelichting behoeft.
- Gelet op het voormelde het college de uitkomst van de stedenbouwkundige en welstandsbeoordeling heeft overgenomen
- Aan het project kan meegewerkt worden als ten aanzien van dit aspect een omgevingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet (buitenplanse omgevingsplanactiviteit).
- Bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een bindend advies van de gemeenteraad vereist.
- De gemeenteraad kan categorieën aanwijzen waarvoor een dergelijk bindend advies niet is vereist.
- De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft besloten dat bindend advies is vereist voor initiatieven waarbij meer dan 2 woningen worden toegevoegd in de bebouwde kom.
- De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft op 7 juli 2026 een bindend advies uitgebracht. De gemeenteraad heeft via het bindend advies ingestemd met het project. Het raadsbesluit over het uitbrengen van het bindend advies met kenmerk R26.041 met de daarbij behorende bijlagen zoals de Nota zienswijzen met kenmerk 26.08639, maakt onderdeel uit van dit besluit.
- Voor het project is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemers.

Belangenafweging

- Gelet op het vorenstaande ziet het college redenen om de omgevingsvergunning te verlenen en de afwijking van het omgevingsplan is gewenst en/of vereist voor de ontwikkeling van het project.
- Het college van mening is dat de gevraagde afwijking van het omgevingsplan voor deze activiteit in planologisch opzicht van beperkte betekenis is en op basis hiervan dan ook niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is naar mening van het college voldoende geborgd.
- Daarbij is het college van mening dat het project geen belemmering is 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 omgevingsplan de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Bijlage 1a

Behandeling zienswijzen

Zie hiervoor de separaat toegevoegde nota zienswijzen met kenmerk 26.08639. Ambtshalve is de wijziging van de voorschriften inzake de infiltratiekratten toegevoegd aan de Omgevingsvergunning, conform het hiervoor genoemde raadsbesluit. De zienswijzen zelf hebben niet geleid tot een gewijzigd besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Bijlage 2

Voorschriften

Aan het besluit zijn de hieronder omschreven nadere voorschriften verbonden.

Activiteit bouwen (omgevingsplan)

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

U moet een kwaliteitsborger inschakelen

U bent verplicht om ten minste 4 weken voor het begin van de bouwwerkzaamheden een melding in te dienen. Hiervoor moet u een onafhankelijke kwaliteitsborger inschakelen. Uw adviseur kan u hierbij van dienst zijn.

De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan de technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. (Bbl) De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op register.tlokb.nl/kb U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan technische eisen.

De kwaliteitsborger draagt zorg voor naleving van de regels over de bouwactiviteit op grond van de bepalingen in Afdeling 2.2a (artikelen 2.16 t/m 2.21) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) In deze afdeling is onder andere omschreven wanneer meldingen moeten worden gedaan en waaraan deze moeten voldoen.

Tijdens uitvoering van werkzaamheden

- De houder van deze vergunning moet tenminste twee dagen voor de aanvang van elk hierna te noemen onderdeel van het bouwproces contact opnemen met team Toezicht en Handhaving per e-mail: handhaving@kempengemeenten.nl:
 - De aanvang van de werkzaamheden, inclusief ontgraving- en grondverbeterwerkzaamheden.
 - Bij voltooiing en voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen.
- Controles, zoals controle van de rooilijn, worden steekproefsgewijs en risicogericht uitgevoerd.

Bij deze activiteit worden de volgende opmerkingen geplaatst:

Overige toestemmingen of vergunningen

Via de website omgevingswet.overheid.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 omgevingsplan

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

- Voorwaardelijke bepaling landschappelijke inpassing:

Aanvrager is verplicht om in het Plangebied een landschappelijke inpassing bestaande uit een groene buffer aan de zijde van de Molenweg van tenminste 3,5 meter breed en geluidscherm niet direct aan de straatzijde van de Molenweg te realiseren, te behouden, te onderhouden en zo nodig tijdig te vervangen, behoudens schriftelijke ontheffing van de Gemeente. De landschappelijke inpassing wordt ingericht zoals weergegeven op de tekeningen behorend bij de omgevingsvergunning met nummer 077067165 en 077068214. De landschappelijke inpassing moet uiterlijk tegelijk met het voltooid en gebruiksklaar hebben van de tot het Bouwplan behorende bebouwing gerealiseerd zijn.
- Voorwaardelijke bepaling waterberging:
 - o De waterberging van 67 m³ zal worden gerealiseerd door infiltratiekratten te plaatsen. Op de figuur 17 en figuur 18 van de onderbouwing d.d. 19 februari 2026 van Van Doormaal advies met nummer EERBIS000-2025 is de locatie van de kratten aangegeven.
 - o Deze waterberging dient gerealiseerd te worden binnen 12 maanden na de vergunningsdatum en mag niet worden verwijderd. Het is verboden de gronden en

- bouwwerken te gebruiken indien de waterberging niet binnen 12 maanden na verlening van de omgevingsvergunning is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- Rust de ondergrondse voorziening uit met een inspectiemogelijkheid zodat je onderhoud kunt plegen, bijvoorbeeld met een roosterdeksel. Die kan meteen dienstdoen als ontluchting.
 - Breng de infiltratievoorziening aan boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Voor een optimale infiltratie van hemelwater maak je het infiltrerend vermogen van de infiltratievoorziening zo groot mogelijk. Concreet betekent dit dat je het wandoppervlak van de infiltratievoorziening zo groot mogelijk maakt. Omdat de bodem van infiltratievoorzieningen kan dichtslibben mag je die niet meenemen in je infiltratieberekening.
 - De voorziening houdt het regenwater minstens 10 uur vast en is na maximaal 72 uur weer helemaal leeg. Lukt het tijdig ledigen niet, bijvoorbeeld door een ondoorlatende ondergrond, zoek dan naar een constructie of voorziening die de kratten ledigt zoals een pomp, een debietbegrenzer of een knijpvoorziening, of verbeter de grond zodat het water beter kan infiltreren. Laat je bij het ontwerp bijstaan door een civieltechnisch bureau.
 - Breng een voorziening aan die bladeren, takjes, zwerfvuil en zand zoveel mogelijk afvangt voordat het regenwater de infiltratiekratten bereikt. Deze voorziening bestaat uit een bladvang en een zandvang. De bladvang mag je aanbrengen op het dak, in de dakgoot, in de regenpijp (wat onze voorkeur heeft, net boven het maaiveld) of in de grond, op de voorwaarde dat regelmatig onderhoud mogelijk is. De bladvang moet goed vastzitten; je mag hem niet kunnen verwijderen. De zandvang moet minimaal bestaan uit een opvangbak waarvan de uitgaande leiding richting de infiltratievoorziening stroomt.
 - Een goed ontworpen infiltratievoorziening voorziet in de mogelijkheid dat de infiltratievoorziening het wateraanbod niet kan verwerken en is voorzien van een (bij voorkeur bovengrondse) overlaatvoorziening naar een watergang of de straat, zonder overlast te geven op het eigen terrein of dat van omwonenden.
 - Ter controle foto's van de aanleg mailen naar ruimte@eersel.nl.
- Voorwaardelijke bepaling parkeren:
Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken indien de parkeervoorzieningen niet binnen 3 jaar na verlening van de omgevingsvergunning zijn gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Voor aanvang werkzaamheden

- Er dient op het perceel een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden door een deskundig archeologisch bureau. Een PvE voor dit proefsleuvenonderzoek dient voorafgaand aan dit onderzoek ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de gemeente.
- Met de werkzaamheden mag pas worden gestart als door het bevoegde gezag een selectiebesluit is genomen om het perceel vrij te geven.

Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst	Ons kenmerk
Samenvatting 001 (2026021901697)	19-02-2026	077067157
25323 DO-03 Principe details.pdf	19-02-2026	077067158
25323 DO-02 Plattegronden, gevels en doorsneden Bwnr 3 t_m 5 20251216.pdf	19-02-2026	077067159
25323 DO-02 Plattegronden, gevels en doorsneden Bwnr 1 en 2 20251216.pdf	19-02-2026	077067160
2025 VO Eersel Bisschop Rythoviusweg 2025-10-21.pdf	19-02-2026	077067161
25323 DO-01 Situatie tekening 20251216.pdf	19-02-2026	077067162
25323 Kleur en Materiaal woningen Bis Rythoviusweg 2025-09-24 na opm welstand.pdf	19-02-2026	077067163
251017 Inrichtingstekening Bisschop Rythoviusweg aanp opm gemeente.pdf	19-02-2026	077067165
2025 Situatie Eersel Bisschop Rythoviusweg dd 20-10-2025 incl groen.pdf	19-02-2026	077067166
Bijlage 4 Archeologisch bureau en inventariserend veldonderzoek.pdf	19-02-2026	077067167
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek.pdf	19-02-2026	077067168
Bijlage 3 Aanvullend verkennend bodemonderzoek.pdf	19-02-2026	077067169
Bijlage 7 AERIUS-berekening aanlegfase.pdf	19-02-2026	077067170
Bijlage 8 AERIUS-berekening gebruiksfase.pdf	19-02-2026	077067172
Bijlage 9 Quicksan flora en fauna.pdf	19-02-2026	077067173
Bijlage 10 Verslag omgevingsdialoog (geanonimiseerd).pdf	19-02-2026	077067175
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.pdf	19-02-2026	077067176
Bijlage 6 Variantenstudie akoestisch scherm.pdf	19-02-2026	077067177
Bijlage 1 Inrichtingstekening beoogde situatie.pdf	19-02-2026	077067178
DEF Rapportage archeologisch onderzoek Bis Rythoviusweg ong versie 1.3 d.d. 13022026	05-03-2026	077067936
Variant 3 geluidsschermbelasting met geluidsbelasting gevels Bis Rythoviusweg	05-03-2026	077067938
BisschopRythoviuswegOngEersel_verbeelding	06-03-2026	077068051

BisschopRythoviuswegOngEersel_verbeelding_metOntwerp	06-03-2026	077068052
25323 TO-01 Situatietekening 20260310	10-03-2026	077068214
Golfo BOPA Bisschop Rythoviusweg ong. te Eersel dd 19022026	10-03-2026	077068216
Raadbesluit bindend advies Realiseren van vijf levensloopbestendige woningen aan de Bisschop Rythoviusweg in Eersel	07-07-2026	R26.041
Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) 5 levensloopbestendige woningen Bisschop Rythoviusweg in Eersel	mei 2026	26.08639

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 Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl) 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 Bbl zie wetten.overheid.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 Bbl. 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 Bbl.

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 dommel.nl/bronnering-en-grondwatersanering.

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 500 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 dommel.nl. De (spel)regels liggen vast in de Waterschapsverordening 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 eerste werkdag na afloop 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 moeten voldoen aan Afdeling 2.2 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Bouwproducten zonder geldig certificaat mogen worden toegepast, mits de gelijkwaardigheid wordt aangetoond door een door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 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 Bbl.

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 mijnaansluiting.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 via de website van de gemeente Eersel 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. 033-4217799, info@cultureelerfgoed.nl) en de afdeling VTH de Kempen (tel. 0497-531300, handhaving@kempengemeenten.nl).

Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden ingetrokken als gedurende een jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning. Op grond van het door het ons college vastgestelde Uitvoeringsbeleid Kwaliteit Vergunningen, Toezicht en Handhaving gaan wij over tot intrekking van de vergunning wanneer langer dan 3 jaar niet is gestart met de werkzaamheden.