

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : 07706645
Documentnummer : 077076778
Datum aanvraag : 16 april 2025
Datum besluit : 20 juli 2026

Aanvraag voor het : bouwen van 6 woningen
Locatie : Kerkdijkje 7, 9, 11, 13, 15 en 17 in Steensel
Kadastrale gemeente : Eersel
Sectie / nummer : K 1081

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het 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 16 april 2025 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, hebben met ingang van vrijdag 6 maart 2026 tot en met donderdag 16 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. Gelet op de zienswijzen zijn de voorschriften verbonden aan deze vergunning aangepast. 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:

- 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,

Namens burgemeester en wethouders 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 en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Agrarisch-Landschapswaarden".
- 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 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 "Agrarisch-Landschapswaarden".
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het geldende omgevingsplan.

Parkeren

- 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 - in afwijking van vastgesteld beleid

- Artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet geeft de mogelijkheid van het omgevingsplan af te wijken.
- Voor 'kleine afwijkingen' heeft het college op 6 februari 2024 het Beleid buitenplanse omgevingsplanactiviteiten zonder bindend advies en nadeelcompensatie vastgesteld.
- Het project voldoet niet aan deze beleidsregel, omdat er 6 woningen worden gerealiseerd.
- Aan het project kan toch medewerking worden verleend, omdat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om in bijzondere gevallen gemotiveerd af te wijken van het in een door het college zelf vastgestelde beleidsregel opgenomen beleid.
- Het college heeft op 30 april 2024 besloten om medewerking te verlenen, gelet op het feit dat de voorgestelde bouw uit volkshuisvestelijk oogpunt gewenst is. De volgende argumenten om medewerking te verlenen worden aangedragen:
 - o Het initiatief brengt landschapsontwikkeling natuurherstel met zich mee. Een belangrijke reden om op de plek van het plangebied woningbouw toe te staan is landschapsherstel en natuurontwikkeling. In de ruimtelijke visie woonuitbreidingen is namelijk beschreven dat woningbouw ook de hierboven genoemde doelen dient. Tevens wordt dit als voorwaarde voor woningbouw gesteld.
 - o De nieuwe ontwikkeling zorgt voor een betere afronding van de dorpsrand. Momenteel vormen de achterkanten van de woningen aan het kerkdijkje en de Genderdreef een rand ten noorden van Steensel. Met deze woningbouwontwikkeling gaat een zorgvuldige landschapsontwikkeling en natuurherstel gepaard. Dit samen zorgt voor een dorpsrand met kwaliteit.
 - o Op basis van de ruimtelijke visie woonuitbreidingen is kleinschalige woningbouw hier passend.
 - o Er is veel vraag naar starterswoningen in de huidige markt wat maakt dat het type woningen wat hier voorzien is, en voortkomt uit de uitgangspuntennotitie die eerder is opgesteld, passend is.
 - o De ontwikkeling veroorzaakt geen onevenredige toename van parkeerbehoefte. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein om aan de parkeernorm te voldoen.
 - o In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen milieu-hygiënische belemmeringen zijn betreffende deze ontwikkeling.

Afwijking van het omgevingsplan

- De omgevingsvergunning wordt uiterlijk binnen vijf jaar na 2032 opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Eersel.
- De gemeenteraad kan categorieën aanwijzen waarvoor een bindend advies is vereist. De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft op 19 september 2023 besloten dat een afzonderlijke instemming is vereist voor initiatieven die zijn opgenomen op de door de gemeenteraad vastgestelde 'Lijst van activiteiten, waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit'.
- De gevraagde afwijking van het omgevingsplan betreft een project dat is opgenomen in de 'Lijst van activiteiten, waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit'.
- Gedeputeerde staten heeft op 7 november 2023 besloten dat voor enkele gevallen een advies is vereist. Dit is vastgelegd in het besluit 'Aanwijzing gevallen ex artikel 16.15a, onder d, Omgevingswet'. De gevraagde afwijking van het omgevingsplan betreft een project dat niet is opgenomen in het besluit van gedeputeerde staten 'Aanwijzing gevallen ex artikel 16.15a, onder d, Omgevingswet'. Daarom is geen advies of instemming van gedeputeerde staten nodig.
- 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 Schipvast, met de naam 'Onderbouwing voor de fysieke leefomgeving bij de buitenplanse afwijking van het omgevingsplan (BOPA) inzake projectgebied Kerkdijkje Steensel', d.d. 20 november 2025.
- 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).

Belangenafweging

- Gelet op het vorenstaande zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning niet 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

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 16 april 2025 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning met de daarbij bijbehorende stukken heeft met ingang van 6 maart 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit zijn binnen de gestelde termijn de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

Bij de behandeling van de ingekomen zienswijzen is ervoor gekozen om na een korte weergave van de geleverde inbreng een reactie te geven. Ondanks dat per thema een korte samenvatting van de zienswijzen is gegeven, zijn alle zienswijzen volledig bij de afweging betrokken.

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnengekomen op 13 april 2026. De zienswijze is daarmee ontvankelijk

Zienswijze

- a. Uit het ontwerpbesluit blijkt dat het plan niet past binnen het geldende omgevingsplan en dat daarom een afwijking noodzakelijk wordt geacht. Een dergelijke afwijking is slechts toegestaan indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gezien de ligging in een open agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde is niet deugdelijk gemotiveerd waarom deze locatie geschikt wordt geacht voor woningbouw.
- b. Het plangebied maakt onderdeel uit van het beekdal van de Gender en staat in verbinding met gebieden die vallen onder de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuurnetwerk Nederland). Deze gebieden hebben een belangrijke functie voor: - biodiversiteit – waterhuishouding – landschappelijke kwaliteit. De realisatie van woningbouw in een dergelijk gebied leidt tot aantasting van deze waarden. In het ontwerpbesluit is niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze deze waarden daadwerkelijk worden beschermd.
- c. In en rondom het plangebied zijn diverse diersoorten waargenomen die onder bescherming vallen van de natuurwetgeving (Omgevingswet/Wet natuurbescherming) waaronder: - vleermuizen (inclusief nabijgelegen vleermuisgrot) -amfibieën, waaronder salamanders (mogelijk beschermde soorten) – uilen -ooievaars. Het plangebied fungeert als: - foerageergebied -vliegroute -leefgebied. Voor deze soorten. Beschermden soorten genieten niet alleen bescherming van verblijfplaatsen, maar ook van hun functionele leefomgeving, waaronder foerageergebieden en vliegroutes. De voorgenomen ontwikkeling kan leiden tot verstoring en aantasting van deze leefgebieden, waarvoor mogelijk een ontheffing vereist is.
- d. In het ontwerpbesluit is niet inzichtelijk gemaakt: -of en in welke mate beschermde soorten aanwezig zijn -welke ecologische functie het gebied vervult -wat de effecten van de ontwikkeling zijn op deze soorten. Zonder deugdelijk en actueel ecologisch onderzoek kan niet worden vastgesteld of de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is binnen de geldende natuurwetgeving. Hierdoor staat de uitvoerbaarheid van het plan niet vast en is het besluit onzorgvuldig voorbereid.
- e. Vanuit mijn woning en tuin kijk ik momenteel uit over open agrarisch landschap. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot: -verlies van open uitzicht -verstedelijking van het gebied – aantasting van het landelijke karakter. Dit vormt een aanzienlijke verslechtering van mijn woon- en leefomgeving.
- f. Volgens de plannen wordt een parkeerhof met meerdere parkeerplaatsen direct naast mijn perceel gerealiseerd. Dit leidt tot: -autobewegingen direct naast mijn perceel -geluidsoverlast

-lichthinder door koplampen -verstoring van rust. Dit vormt een structurele en directe aantasting van mijn woonomgeving.

- g. Door de situering van woningen en parkeerplaatsen direct grenzend aan mijn perceel ontstaan directe zichtlijnen op mijn woning en tuin. Momenteel geniet mijn perceel een hoge mate van privacy door de open ligging. Door de voorgenomen ontwikkeling zal deze privacy aanzienlijk verminderen. Dit heeft directe gevolgen voor mijn wooncomfort en het gebruik van mijn tuin.
- h. De toevoeging van meerdere woningen leidt tot extra verkeersbewegingen in een momenteel rustige straat. In het ontwerpbesluit is niet inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn voor:- verkeersveiligheid -verkeersdruk.
- i. De combinatie van: -buitenverlichting -koplampen van voertuigen leidt tot een aantasting van het huidige donkere en rustige karakter van de omgeving.
- j. Het toestaan van woningbouw in een gebied dat momenteel een agrarische bestemming heeft kan precedentwerking hebben. Dit kan ertoe leiden dat in de toekomst meer vergelijkbare ontwikkelingen plaatsvinden, waardoor het landelijke karakter van de omgeving verder onder druk komt te staan.
- k. De aantasting van uitzicht, privacy en woonomgeving kan leiden tot een waardedaling van mijn woning. Hoewel waardedaling op zichzelf niet doorslaggevend hoeft te zijn, dient dit aspect wel te worden betrokken bij de belangenafweging.
- l. De zorgen over de voorgenomen ontwikkeling worden niet alleen door mij gedeeld. In de directe woonomgeving bestaat brede onrust en weerstand tegen dit plan. Meerdere omwonenden hebben zienswijzen ingediend en er is een steunlijst/petitie opgesteld waarin bewoners hun bezwaren kenbaar maken. Dit onderstreept dat de voorgenomen ontwikkeling aanzienlijke gevolgen heeft voor de leefomgeving en dat er geen draagvlak bestaat binnen de buurt.
- m. Op grond van artikel 3:4 Awb mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn. De realisatie van zes woningen weegt niet op tegen: -aantasting van landschap -mogelijke schade aan natuur -verslechtering woon- en leefklimaat
- n. Het besluit is onvoldoende zorgvuldig voorbereid en gemotiveerd. Er is onder andere niet inzichtelijk gemaakt: -waarom deze locatie geschikt is voor woningbouw -hoe natuurwaarden worden beschermd -hoe de belangen van omwonenden zijn meegewogen
- o. Gelet op het bovenstaande ben ik van mening dat: -het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening -onvoldoende rekening is gehouden met natuurwaarden -de uitvoerbaarheid van het plan niet is aangetoond. Ik verzoek het college daarom om het ontwerpbesluit te heroverwegen en de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Beoordeling zienswijze

- a. Onder de Omgevingswet wordt getoetst of een ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen goede ruimtelijke ordening). Of dit het geval is heeft de initiatiefnemer in de onderbouwing van de aanvraag omgevingsvergunning uiteengezet. Deze onderbouwing is door ambtelijke specialisten op verschillende aspecten getoetst. Uit de beoordeling van de verschillende specialisten is geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
De motivatie waarom woningbouw op deze locatie geschikt is wat betreft landschap is als volgt. In de 'ruimtelijke visie woonuitbreidingen' die is vastgesteld door de gemeenteraad is de voorliggende locatie aangeduid als een locatie met kansen voor woningbouw in combinatie met landschappelijke meerwaarde. In de hierop volgende uitgangspuntennotitie Kerkdijkje Steensel is een analyse van het landschap en de omgeving uitgewerkt. Op basis hiervan zijn er verschillende randvoorwaarde uitgewerkt waaraan voldaan moet worden om woningbouw

op deze locatie mogelijk te maken. In het plan is voldaan aan de randvoorwaarden uit de uitgangspuntennotitie en de randvoorwaarden die door het college zijn gesteld. Belangrijk hierbij is dat het landschappelijke karakter wordt versterkt en dat het plan robuust in wordt gepast op basis van het landschappelijk inrichtingsplan. De bovenstaande punten worden uiteengezet in de onderbouwing behorende bij het (ontwerp)besluit.

Tot slot is de motivatie op het gebied van ecologie de volgende. Momenteel is de ontwikkellocatie een akker die intensief agrarisch gebruikt wordt. Dit heeft een negatief effect op de hydrologische en ecologische situatie van het beekdal. Het nieuwe plan voorziet in het stoppen van dit intensief agrarisch gebruik. Door het nieuwe plan komen er weliswaar woningen maar deze wordt aan de zuidkant van het perceel, wat onder stedelijk gebied valt in de omgevingsverordening van de provincie, landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt de rest van het perceel landschappelijk ingepast door middel van onder andere kruidenrijk grasland en bomen. Dit versterkt het landschap ten opzichte van een akker zoals in de huidige situatie. Wat betreft de dieren is er een ecologische quickscan uitgevoerd door een erkend bureau, dit onderzoek zit als bijlage bij het ontwerpbesluit. De conclusies uit het onderzoek luiden dat er geen (verblijfplaatsen van) beschermde plant- of diersoorten zijn aangetroffen. Daarnaast hebben de voorgenomen werkzaamheden naar verwachting geen negatief effect op de staat van instandhouding van beschermde soorten.

- b. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording bij punt a.
- c. Inhoudelijk wordt voor de beantwoording van deze zienswijze verwezen naar de beantwoording van punt a. Verder verwijst de indiener van de zienswijze specifiek naar ecologisch onderzoek. Op basis van het relativiteitsvereiste (artikel 8:69a van de Algemene wet bestuursrecht) is dit voor de indiener als omwonende geen direct belang. Bij de toepassing van het relativiteitsvereiste gaat het om de relatie tussen het gestelde belang en het beschermingsbereik van de norm waarop een beroep wordt gedaan. Gezien soortenbescherming een algemeen belang is kan een natuurlijke rechtspersoon hier geen beroep op doen.
- d. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording bij punt a en c.
- e. Het plan wordt robuust landschappelijk ingepast op basis van een landschappelijk inrichtingsplan. De uitvoering hiervan is juridisch verankerd doordat het als aanvullende vergunningplicht is opgenomen in de omgevingsvergunning. De kwaliteit van het landschap wordt door middel van deze inpassing versterkt. Verder wordt nog verwezen naar de beantwoording van punt a waar de versterking van het beekdal wordt uiteengezet. Tot slot is het bestaande jurisprudentie van de Raad van State dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Wel is het zo dat het kan voorkomen dat de waarde van een bestaande woning/perceel in waarde daalt door een ontwikkeling in de buurt. Als dit het geval is kan er aanspraak gedaan worden op nadeelcompensatie, voorheen planschade. Wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk zou zijn kan er een verzoek ingediend worden voor nadeelcompensatie. Er wordt dan onderzocht of er schade zoals waardedaling heeft plaatsgevonden en hoeveel dit is.
- f. De afstand van de perceelsgrens van de bestaande woning tot aan de nieuwe private ontsluitingsweg op het te ontwikkelen perceel bedraagt circa 12 meter. Daarnaast komt er een groene buffer tussen het perceel van de bestaande woning en de zuidkant van het te ontwikkelen perceel, ook bij de parkeerplaatsen. Deze groene buffer bestaat uit bomen en een groene haag met een minimale diepte van twee meter en ter hoogte van de parkeerplaatsen minimaal zes meter. Verder zal het aantal verkeersbewegingen beperkt zijn vanwege het beperkt aantal woningen dat voorzien is. Dit alles zorgt ervoor dat eventuele geluidstoename en eventuele hinder van koplampen tot een minimum blijft beperkt.
- g. De nieuw te bouwen woningen zijn één laag met kap waardoor inkijk vanuit de woningen beperkt is. Daarnaast zijn de tuinen gesitueerd aan de noordzijde wat eveneens geen inbreuk

maakt op de privacy. Tot slot zorgt de landschappelijke inpassing zoals beschreven bij punt f, voor een groene scheiding tussen het perceel met de bestaande woning en de nieuw te bouwen woningen.

- h. In de onderbouwing behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt in hoofdstuk 4.7 stil gestaan bij de aspecten parkeren en verkeer. Hierin wordt door de initiatiefnemer uiteengezet dat er voor het aspect parkeren en verkeer wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is vervolgens beoordeeld en akkoord bevonden door de ambtelijk specialist.
- i. De initiatiefnemer is voornemens de omgevingsimpact te minimaliseren door de verlichting op de private ontsluitingsweg, vormgegeven als uitrit, en de bijbehorende parkeervakken strikt te begrenzen tot het noodzakelijke. Hiertoe worden de armaturen voorzien van specifieke afschermkapjes en wordt de interne optiek zodanig afgesteld dat de lichtbundel uitsluitend in noordelijke richting op het eigen terrein wordt geprojecteerd. Hiermee wordt gewaarborgd dat er geen directe lichtinstraling of strooilicht plaatsvindt richting de woonpercelen aan de zuid- en oostzijde. De lichtuittreding blijft hiermee technisch en visueel volledig beperkt tot de functionele grenzen van het eigen perceel.
- j. Of woningbouw in het buitengebied en/of agrarisch gebied geschikt is toetsen we op basis van de ruimtelijke visie woonuitbreidingen. Omdat de voorliggende locatie in deze visie is opgenomen is beoordeeld dat dit een geschikte plek is, weliswaar na een verdere analyse en onder bepaalde randvoorwaarden. Dat hier woningbouw is voorzien zal dan ook niet tot precedentwerking leiden.
- k. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording bij punt e.
- l. In 2024 is door de vorige initiatiefnemer de omwonenden meegenomen in de ontwikkeling en uiteindelijk een concept ontwerp voorgelegd bij het college om principemedewerking te verkrijgen. Vervolgens heeft de huidige initiatiefnemer de bewoners op 9 april 2025 middels een brief op de hoogte gesteld over de stand van zaken van de ontwikkeling en het ontwerp. Daarnaast is de in dezelfde brief de mogelijkheid geboden voor een inloopavond om van gedachte te wisselen over het ontwerp. De reacties op de brief die binnen zijn gekomen waren positief en van de inlooptmogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Naar mening van het college is de aanpak wat betreft de ontwikkeling en de omvang van het plan voldoende geweest. Daarnaast heeft de indiener van de zienswijze een petitie als bijlage opgenomen. In deze petitie worden enkele zorgen geuit over het voorliggende plan. De zorgen die geuit worden komen overeen met de zorgen die in de zienswijze genoemd worden. Daarmee is in de rest van deze nota ingegaan op deze zorgen. Verder heeft een aantal ondertekenaars van de petitie een eigen zienswijze ingediend. Tot slot zijn er een aantal ondertekenaars van de petitie die op geruime afstand van de ontwikkellocatie woonachtig zijn en daarmee niet of minder belanghebbend.
- m. Het landschap wordt, zoals eerder vermeld, juist verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. De natuur wordt hierdoor juist versterkt, niet beschadigd. Tot slot verbetert het woon- en leefklimaat juist door de verbetering van het landschap en de natuur.
- n. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar punt a en l.
- o. Onder de Omgevingswet wordt getoetst of een ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen goede ruimtelijke ordening). Of dit het geval is heeft de initiatiefnemer in de onderbouwing van de aanvraag omgevingsvergunning uiteengezet. Deze onderbouwing is door ambtelijke specialisten op verschillende aspecten getoetst. Uit de beoordeling van de verschillende specialisten is geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In eerdere onderdelen is aangegeven waarom de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op het

landschap en woon- en leefklimaat. Tot slot is de uitvoerbaarheid op verschillende vlakken beschreven in de onderbouwing behorende bij het (ontwerp)besluit.

Aanpassing van het omgevingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning.

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnengekomen op 14 april 2026. De zienswijze is daarmee ontvankelijk

Zienswijze

- a. Dit gebied heeft momenteel een open agrarisch en landschappelijk karakter en vormt een belangrijk onderdeel van het beekdal van de Gender. De rivier de Gender is ook een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld van de EHS. Deze is op 1 juni 2010 in werking getreden. Het perceel waarop de woningen gebouwd gaan worden is agrarisch en heeft zeker geen bouwbestemming gezien de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur.
- b. Vanuit mijn tuin kijken wij momenteel vrij uit naar het beekdal van de rivier De Gender. Door de bouw van zes woningen en beplanting wordt dit beeld ernstig verstoord. Dit open uitzicht over agrarisch gebied vormt een belangrijk onderdeel van het huidige woon- en leefklimaat. De realisatie van meerdere woningen, parkeerplaatsen en infrastructuur zal leiden tot het verdwijnen van dit open karakter en tot een duidelijke verstedelijking van de locatie. Hierdoor zal het huidige landschappelijke karakter van de omgeving aanzienlijk worden aangetast. Bovendien wordt het foerage gebied van met name vleermuizen ernstig beperkt. In de nabijheid is zelfs een speciale kelder gebouwd voor vleermuizen tijdens de aanleg van de Ecologische hoofdstructuur. In het plangebied wonen ook amfibieën, o.a. padden, kikkers en salamanders. Ook sperwers, buizerds, uilen en valken hebben hier domicilie en jagen op prooi in het plangebied.
- c. Mijn tuin kijkt uit naar het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft. Het huidige rustige en groene karakter van het gebied draagt bij aan een geschikte leefomgeving voor zowel bewoners als dieren. De realisatie van meerdere woningen en parkeerplaatsen kan leiden tot: meer geluid en menselijke activiteit, meer verkeersbewegingen en extra verlichting in de avonduren. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor het gebruik van mijn en voor de leefomgeving van de aanwezige dieren (o.a. vleermuizen, salamanders en padden).
- d. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient bij ruimtelijke besluiten te worden beoordeeld of sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. De voorgenomen ontwikkelingen kan leiden tot:
 - meer verkeersbewegingen op een daarvoor niet geschikte ontsluitingsweg.
 - Bovendien sluit de uitrit van de nieuwe woning niet aan op de asfalt verharding van het Kerkdijkje. Het niet verharde deel van het Kerkdijkje is niet toegankelijk voor autoverkeer!
 - meer geluid en activiteit in het gebied
 - extra verlichting in een momenteel relatief donkere omgeving
 - de geplande wadi zal een broedplaats voor muggen worden
 - het geplande rioolstelsel (persriool) zal nog meer problemen gaan op leveren voor de inwoners van Kerkdijkje. De huidige bewoners hebben hier al problemen mee.

Deze factoren kunnen gezamenlijk leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

- e. Volgens de plannen wordt een parkeerhof met meerdere parkeerplaatsen gerealiseerd. Een dergelijk parkeerterrein brengt doorgaans extra activiteit met zich mee, zoals autobewegingen, portieren, verlichting en menselijke aanwezigheid. Gezien de ligging van mijn tuin ten opzichte van het plangebied kan dit leiden tot hinder in de vorm van geluid, licht en verstoring van de huidige rustige leefomgeving.

- f. Uit de plannen blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een beekdallandschap. Dergelijke gebieden hebben vaak een belangrijke landschappelijke en ecologische functie en kenmerken zich door een open en groen karakter. De realisatie van woningbouw in een dergelijk gebied kan leiden tot aantasting van deze landschappelijke waarden. In het ontwerpbesluit wordt naar mijn mening onvoldoende gemotiveerd hoe deze waarden worden beschermd.
- g. Op grond van artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht niet een bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging te maken. De nadelige gevolgen voor omwonenden mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. Het bouwen van 6 vrije sector huurwoningen, waarvan 4 woningen slechts 4,5 meter breed zijn inclusief de binnenmuren weegt o.i. niet op tegen het verlies aan natuur en beschadiging van het beekdal/ Gezien de directe gevolgen voor het uitzicht, het gebruik van mijn tuin en het woon- en leefklimaat ben ik van mening dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt hoe deze belangen zijn meegewogen.
- h. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht dient een besluit zorgvuldig te worden voorbereid en deugdelijk te worden gemotiveerd. In het ontwerpbesluit wordt naar mijn mening onvoldoende inzichtelijk gemaakt:
 - waarom deze locatie geschikt wordt geacht voor woningbouw
 - hoe het landschappelijke karakter van het gebied wordt behouden
 - hoe de belangen van omwonenden worden beschermd.
 Hierdoor acht ik de motivering van het ontwerpbesluit onvoldoende. Met name het aantal woningen is onvoldoende om het project goed te keuren.
- i. Gelet op het bovenstaande ben ik van mening dat:
 - het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening
 - de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een aanzienlijke aantasting van het landschap en het woon- en leefklimaat.
 - De uitvoerbaarheid van het plan niet is aangetoond
 Ik verzoek het college daarom het ontwerpbesluit te heroverwegen en de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Beoordeling zienswijze

- a. De Verordening ruimte fase 1 en de bijbehorende EHS zijn niet meer vigerend. Onder de Wet ruimtelijke ordening zijn er nog enkele wijzigingen geweest in de Verordening ruimte van de provincie en sinds de invoering van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld. Daarnaast is de EHS vervangen door Natuur Netwerk Brabant. Deze zone ligt niet over het deel waar woningen komen en ook niet over de rest van het perceel. Het huidige Natuur Netwerk Brabant ligt ten noorden van de ontwikkellocatie. In de afbeelding hieronder is af te lezen waar Natuur Netwerk Brabant ligt en in zwart omlijnd is de ontwikkellocatie. De te bouwen woningen zijn gepositioneerd in het rode vlak 'Stedelijk gebied'.



Het klopt dat er momenteel nog sprake is van een agrarische bestemming. Het doel van de procedure die nu wordt doorlopen is om het omgevingsplan te wijzigen waardoor het mogelijk wordt om er woningen te bouwen.

- b. Momenteel is de ontwikkellocatie een akker die intensief agrarisch gebruikt wordt. Dit heeft een negatief effect op de hydrologische en ecologische situatie van het beekdal. Het nieuwe plan voorziet in het stoppen van dit intensief agrarisch gebruik. Door het nieuwe plan komen er weliswaar woningen maar deze wordt aan de zuidkant van het perceel, wat onder stedelijk gebied valt in de omgevingsverordening van de provincie, landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt de rest van het perceel landschappelijk ingepast door middel van onder andere kruidenrijk grasland en bomen. Dit versterkt het landschap ten opzichte van een akker zoals in de huidige situatie.
Wat betreft de dieren is er een ecologische quickscan uitgevoerd door een erkend bureau, dit onderzoek zit als bijlage bij het ontwerpbesluit. De conclusies uit het onderzoek luiden dat er geen (verblijfplaatsen van) beschermde plant- of diersoorten zijn aangetroffen. Daarnaast hebben de voorgenomen werkzaamheden naar verwachting geen negatief effect op de staat van instandhouding van beschermde soorten.
- c. Dit onderdeel van de zienswijze komt dusdanig overeen met onderdeel b hiervoor dat voor de beantwoording hiervan verwezen wordt naar de beantwoording van onderdeel b.
- d. Het Kerkdijkje wordt verhard, op kosten van de initiatiefnemer, tot aan de inrit van het erf waar de nieuwe woningen komen. Er wordt dus niet gereden over onverharde wegen wat niet goed toegankelijk zou zijn voor autoverkeer. Wat betreft de wadi is het regelgeving dat water dat in een wadi wordt opgevangen wordt binnen 48 uur geïnfiltreerd moet zijn of afgevoerd moet worden. Daardoor wordt een wadi geen broedplaats voor muggen. Tot slot zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met de initiatiefnemer dat de aansluiting van de nieuwe woningen op het centrale rioolstelsel betaald wordt door de initiatiefnemer, ook als er bijvoorbeeld een nieuw gemaal moet bijkomen omdat het rioolstelsel anders overbelast wordt. Op deze manier zullen zowel nieuwe als bestaande bewoners geen hinder ondervinden wat betreft riolering.

- e. In de hoek van het erf, waar de tuin van indiener op gericht is, zitten al groen en bomen. Verder wordt vanuit de kant van het erf nog extra groen, bestaande uit een haag van minimaal twee en oplopend tot zes meter breed en bomen aangeplant. Dit is opgenomen in het landschappelijk inrichtingsplan en juridisch geborgd in de vergunning. Gezien de afstand en het groen tussen het erf/parkeerplaatsen en de tuin van indiener is er relatief weinig lichthinder te verwachten.
- f. Op de afbeelding hieronder is te zien waar het beekdallandschap precies loopt volgens onze Visie Buitengebied 2.0.



Op de afbeelding is te zien dat het beekdallandschap een strook is in het noordelijk deel van het perceel. De waarden in het beekdallandschap worden verder niet aangetast omdat de woningbouw enkel in het zuidelijke deel plaatsvindt. Voor de verdere beantwoording waarom het voorliggende plan een positief effect heeft op het beekdal wordt verwezen naar onderdeel b.

- g. Er worden 6 huurwoningen gerealiseerd waarvan twee derde betaalbaar en een derde vrije sector. Van de twee derde betaalbaar is een derde sociale huur. Dit sluit aan bij het woningbouwprogramma en de afspraken uit de woondeal. Deze ontwikkeling is daarmee in lijn met de woningbouwopgave waar we als gemeente Eersel voor staan. Daarnaast wordt het plan robuust landschappelijk ingepast waarmee de kwaliteit van het landschap verhoogt wordt. Verder is het bestaande jurisprudentie van de Raad van State dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht.
- h. In de 'ruimtelijke visie woonuitbreidingen' die is vastgesteld door de gemeenteraad is de voorliggende locatie aangeduid als een locatie met kansen voor woningbouw in combinatie met landschappelijke meerwaarde. In de hierop volgende uitgangspuntennotitie Kerkdijkje Steensel is een analyse van het landschap en de omgeving uitgewerkt. Op basis hiervan zijn er verschillende randvoorwaarde uitgewerkt waaraan voldaan moet worden om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. In het plan is voldaan aan de randvoorwaarden uit de

uitgangspuntennotitie en de randvoorwaarden die door het college zijn gesteld. Belangrijk hierbij is dat het landschappelijke karakter wordt versterkt en dat het plan robuust in wordt gepast op basis van het landschappelijk inrichtingsplan. De bovenstaande punten worden uiteengezet in de onderbouwing behorende bij het (ontwerp)besluit.

- i. Onder de Omgevingswet wordt getoetst of een ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen goede ruimtelijke ordening). Of dit het geval is heeft de initiatiefnemer in de onderbouwing van de aanvraag omgevingsvergunning uiteengezet. Deze onderbouwing is door ambtelijke specialisten op verschillende aspecten getoetst. Uit de beoordeling van de verschillende specialisten is geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In eerdere onderdelen is aangegeven waarom de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op het landschap en woon- en leefklimaat. Tot slot is de uitvoerbaarheid op verschillende vlakken beschreven in de onderbouwing behorende bij het (ontwerp)besluit.

Aanpassing van het omgevingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning.

Zienswijze 3

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnengekomen op 14 april 2026. De zienswijze is daarmee ontvankelijk

Zienswijze

- a. Uit het ontwerpbesluit blijkt dat het plan niet past binnen het geldende omgevingsplan en dat daarom een afwijking noodzakelijk wordt geacht. Een dergelijke afwijking is slechts toegestaan indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gezien de ligging in een open agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde is niet deugdelijk gemotiveerd waarom deze locatie geschikt wordt geacht voor woningbouw.
- b. Het plangebied maakt onderdeel uit van het beekdal van de Gender en staat in verbinding met gebieden die vallen onder het Natuurnetwerk Nederland. Deze gebieden hebben een belangrijke functie voor: - biodiversiteit - waterhuishouding - landschappelijke kwaliteit De realisatie van woningbouw in een dergelijk gebied leidt tot aantasting van deze waarden. Aangezien deze landschappelijke structuur de gehele omgeving omvat, raakt deze aantasting ook mijn directe leefomgeving.
- c. In en rondom het plangebied zijn diverse diersoorten waargenomen die onder bescherming vallen van de natuurwetgeving, waaronder: - vleermuizen - amfibieën - uilen - ooievaars Het gebied fungeert als foerageergebied en vliegroute voor onder andere vleermuizen. De aantasting van deze gebieden heeft gevolgen voor de gehele omgeving en niet uitsluitend voor direct aangrenzende percelen. De voorgenomen ontwikkeling kan leiden tot verstoring van deze leefgebieden, waarvoor mogelijk een ontheffing vereist is.
- d. In het ontwerpbesluit is niet inzichtelijk gemaakt: - of beschermde soorten aanwezig zijn - wat de ecologische functie van het gebied is - wat de effecten van de ontwikkeling zijn Zonder deugdelijk ecologisch onderzoek kan niet worden vastgesteld of de ontwikkeling uitvoerbaar is. Hierdoor is het besluit onzorgvuldig voorbereid.
- e. De omgeving van het Kerkdijkje kenmerkt zich door een rustig en landelijk karakter. De toevoeging van meerdere woningen en een parkeerhof leidt tot: - verstedelijking van het gebied - verandering van het straatbeeld - verlies van het landelijke karakter Dit heeft ook invloed op mijn woonomgeving, ondanks dat mijn perceel niet direct grenst aan het plangebied.
- f. De realisatie van meerdere woningen leidt tot extra verkeersbewegingen in een relatief rustige straat waar veel wandelaars lopen en kinderen op straat spelen. Dit heeft gevolgen

voor: - verkeersveiligheid - verkeersdruk In het ontwerpbesluit is niet inzichtelijk gemaakt hoe deze gevolgen worden opgevangen.

- g. De combinatie van: - buitenverlichting - koplampen van voertuigen leidt tot een toename van lichthinder in de omgeving. Dit heeft invloed op het huidige rustige en donkere karakter van de straat.
- h. Het toestaan van woningbouw in een agrarisch gebied kan precedentwerking hebben. Hierdoor kan verdere verstedelijking plaatsvinden, wat het karakter van de gehele omgeving onder druk zet.
- i. De verandering van het karakter van de omgeving kan leiden tot een waardedaling van mijn woning. Dit dient te worden meegenomen in de belangenafweging.
- j. Binnen de buurtbestaan brede zorgen over de voorgenomen ontwikkeling. Meerdere omwonenden hebben zienswijzen ingediend en er is een petitie opgesteld. Dit toont aan dat er geen draagvlak bestaat voor dit plan.
- k. Het besluit is onvoldoende zorgvuldig voorbereid en gemotiveerd. Er is onvoldoende inzicht gegeven in: - de geschiktheid van de locatie - de bescherming van natuurwaarden - de gevolgen voor omwonenden
- l. Gelet op het bovenstaande ben ik van mening dat: - het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening - onvoldoende rekening is gehouden met natuur en omgeving - de uitvoerbaarheid niet is aangetoond Ik verzoek het college daarom om de omgevingsvergunning niette verlenen. Tevens verzoek ik om te worden gehoord.

Beoordeling zienswijze

- a. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt a van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van punt a van zienswijze 1.
- b. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt b van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van punt a van zienswijze 1.
- c. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt c van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van punt a en c van zienswijze 1.
- d. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt d van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt a en c van zienswijze 1.
- e. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt b van zienswijze 2. Hoewel punt b van zienswijze 2 inhoudelijk enigszins verschilt, ziet de beantwoording hierop ook op de beantwoording van deze zienswijze.
- f. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt h van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt h van zienswijze 1.
- g. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt i van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt i van zienswijze 1.
- h. zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt j van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt j van zienswijze 1.

- i. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt k van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt k van zienswijze 1.
- j. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt l van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt l van zienswijze 1.
- k. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt n van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt n van zienswijze 1.
- l. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt o van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt o van zienswijze 1.

Aanpassing van het omgevingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning.

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

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

- Privaatrechtelijke toestemming voor het aanleggen van een uitweg/inrit.
- Melding of vergunning voor het aanbrengen en gebruiken van een bodemenergiesysteem.
- Watervergunning (zie www.dommel.nl).
- De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om vooraf na te gaan of de gemelde activiteit invloed heeft op Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en/of natuurmonumenten. Meer informatie hierover kunt u verkrijgen via info@odbn.nl.

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.

Waterberging

Initiatiefnemer dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de volgende uitgangspunten bij de realisatie van het Bouwplan voor wat betreft waterberging en riolering:

- Het regenwater moet worden opgevangen/geborgen/geïnfiltreerd op eigen terrein, waarbij een minimum berging geldt van 60 millimeter per vierkante meter verhard oppervlak;

- de afwatering van het water van het perceel, waar het bouwplan op wordt gerealiseerd, naar de openbare weg is niet toegestaan, behoudens hetgeen onvermijdelijk richting de openbare weg afwatert.

Landschappelijke inpassing

Het is verboden de gronden en bouwwerken ter plaatse van het perceel kadastraal bekend als Eersel K1081 te gebruiken als de landschappelijke inpassing, conform de bijlage "Landschapskundige - Beplanting- en beheerplan Kerkdijkje Steensel 25.08.25.pdf" niet binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning is gerealiseerd en in stand wordt gehouden

Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst	Ons kenmerk
Situatietekening bestaand.jpg	16-04-2025	077049064
Archeologisch vooronderzoek Transect 10.03.2025.pdf	16-04-2025	077049065
Bodemonderzoek SILT inzake Kerkdijkje 22.01.2025.pdf	16-04-2025	077049066
Sonderingsrapportage Kerkdijkje Steensel 07.04.25.pdf	16-04-2025	077049068
Stikstofdepositieonderzoek Exlan 09.12.2024.pdf	16-04-2025	077049069
Flora en faunaonderzoek Exlan 11.12.2024.pdf	16-04-2025	077049073
Kaart bij KLIC-melding Kerkdijkje 07.10.2024.pdf	16-04-2025	077049075
Kaart bij KLIC openbare weg Kerkdijkje 06.12.24.pdf	16-04-2025	077049076
Samenvatting 002	21-11-2025	077062027
Impressie Kerkdijkje Steensel - aanzicht I.jpg	21-11-2025	077062028
Impressie Kerkdijkje Steensel - aanzicht II.jpg	21-11-2025	077062029
Architect - 17124 BT-01 Plattegronden - Gevels - Situatie 22.10.2025.pdf	21-11-2025	077062030
Landschapskundige - Bepanting- en beheerplan Kerkdijkje Steensel 25.08.25.pdf	21-11-2025	077062031
Architect - Inrichtingstekening uitrit en parkeerhof 14.11.2025.pdf	21-11-2025	077062032
Onderbouwing bij BOPA-aanvraag Kerkdijkje (20.11.2025).pdf	21-11-2025	077062033
Geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï Tritium - Kerkdijkje 24.01.2025.pdf	21-11-2025	077062034
Stikstofdepositieonderzoek - Aeries-berekening gebruiksfase 06.11.2025.pdf	21-11-2025	077062035
Stikstofdepositieonderzoek - Aeries-berekening aanlegfase 06.11.2025.pdf	21-11-2025	077062036
Vooroverleg gemeente inzake rioleringvraagstuk 12.12.24.pdf	21-11-2025	077062037
Selectiebesluit Archeologie - gemeente Eersel 12.06.25.pdf	21-11-2025	077062038
Advies Waterschap De Dommel 22.04.2025.pdf	21-11-2025	077062039
Architect - 17124-Toetsing BBL.pdf	21-11-2025	077062040

Architect - 17124 BT-02 Detailblad 01 - 22.10.2025.pdf	21-11-2025	077062041
Architect - 17124 BT-03 Detailblad 02 - 22.10.2025.pdf	21-11-2025	077062042
Constructeur- Statische berekening 09.10.2025.pdf	21-11-2025	077062043
Constructeur- Constructietekening 09.10.2025.pdf	21-11-2025	077062044
Architect - 17124 BT-04 Technisch blad - 22.10.2025.pdf	21-11-2025	077062046
BENG-Energieprestatieberekening 02.11.2025.pdf	21-11-2025	077062047
TEK01-SCV020-01C - Toetsingskaart Kerkdijkje ong. Steensel kopie	15-01-2026	077064949
BAG huisnummerbesluit	-	25.007782

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

- a. 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;
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.