

## Ontwerp-Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : 07707807  
Documentnummer : 077065054  
Datum aanvraag : 24 november 2025  
Datum besluit : 27 januari 2026

Aanvraag voor het : afwijken van regels in het omgevingsplan voor het verbouwen van de pastorie  
Locatie : Willibrordusstraat 38 in Wintelre  
Kadastrale gemeente : VSM01  
Sectie / nummer : D - 4755

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

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

### 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 24 november 2025 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, liggen met ingang van vrijdag 30 januari 2026 tot en met donderdag 12 maart ter inzage. Tijdens deze termijn kunnen door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht.

#### 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 plaats binnen de bestaande bebouwing. 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 is verleend, onder de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 2 van dit besluit, voor de volgende activiteiten:

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

### 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,



Team Vergunningen

**Niet eens met dit ontwerp besluit? Zienswijzen mogelijk.**

Binnen zes weken na de dag van ter inzage legging van dit ontwerp besluit kan eenieder naar keuze schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze tegen dit ontwerpbesluit naar voren brengen. De zienswijzen moeten worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Eersel, Postbus 12, 5520 AA Eersel. Degenen die mondeling zienswijzen naar voren willen brengen, moeten hiervoor een afspraak maken. Tegen de uiteindelijke beschikking kan alleen door belanghebbenden of door degene die een zienswijze heeft ingebracht tegen de ontwerpbeschikking beroep worden 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 "Wonen - 1" met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3".
- 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.

#### **Activiteit bouwen (technisch)**

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

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

##### Besluit bouwwerken leefomgeving

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

#### **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 "Wonen - 1" met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3".
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het genoemde omgevingsplan niet voldoet aan de regels van het genoemde omgevingsplan, omdat op grond van voornoemd omgevingsplan slechts 1 woning is toegestaan in de pastorie. De aanvraag omvat in totaal 5 wooneenheden, waarmee er 4 wooneenheden worden toegevoegd.

##### Parkeren

- Bij de beoordeling is gebleken dat voor onderhavige aanvraag 07707807 (pastorie) en aanvraag 07707808 (bouwen 9 hofwoningen) conform de parkeernormen 15 parkeerplaatsen nodig zijn.
- Uit de gegevens behorende bij deze aanvraag blijkt dat op het eigen terrein 14 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- Bij de beoordeling is gebleken dat het project voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De resterende parkeerplaats kan gevonden worden tegenover de voormalige pastorie. Hier zijn 20 parkeerplaatsen aanwezig voor de St. Willibrorduskerk, die meestal nagenoeg onbenut zijn en zelden volledig bezet.



#### 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 Urbitom, met werknummer BOPA02-SNG032-01F d.d. oktober 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).
- Bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een bindend advies van de gemeenteraad 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 datum een bindend advies uitgebracht. De gemeenteraad heeft via het bindend advies ingestemd met het project. (raad dient nog bindend advies uit te brengen)
- Voor het project is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemers.

#### 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.

#### **Activiteit monument**

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

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

- De adviescommissie omgevingskwaliteit negatief heeft geadviseerd op de aanvraag.
- Hoewel het college niet aan het advies van de adviescommissie omgevingskwaliteit is gebonden en de verantwoordelijkheid voor toetsing bij het college berust, kan het college aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen.
- Er is verschil tussen het advies van de adviescommissie omgevingskwaliteit en het pré-advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Deze laatste heeft wel positief geadviseerd over het plan
- Gelet op het voormelde het college het advies van de adviescommissie omgevingskwaliteit niet heeft overgenomen, onder de volgende voorwaarden:
- bij de definitieve aanvraag dient de Rijksdienst akkoord te zijn met restauratieplan

- aan de vergunning wordt de voorwaarde verbonden dat een begeleidingscommissie de bouw zal begeleiden, de commissie zal bestaan uit adviseur van aanvrager, RCE, de gemeentelijke beleidsmedewerker erfgoed en een toezichthouder VTH.
- 
- De aanvraag heeft betrekking op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een Rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.
- De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft positief geadviseerd op de aanvraag. (nu nog pré advies, definitief advies moet nog volgen)
- Hoewel het college niet aan een advies van de Rijksdienst is gebonden en de verantwoordelijkheid voor toetsing bij het college berust, het college aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis kan toekennen.
- Het advies vertoont naar inhoud en wijze van totstandkoming geen gebreken zodat overnemen van het advies geen nadere toelichting behoeft.
- Gelet op het voormelde het college het advies van de Rijksdienst heeft overgenomen.

## Bijlage 2

### Voorschriften

Aan het besluit zijn de hieronder omschreven nadere voorschriften verbonden.

#### Activiteit bouwen (omgevingsplan)

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

##### Tijdens uitvoering van werkzaamheden

- De houder van deze vergunning moet tenminste twee dagen voor de aanvang van elk hierna te noemen onderdeel van het bouwproces contact opnemen met team Toezicht en Handhaving per e-mail: [handhaving@kempengemeenten.nl](mailto: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:

- Sloopmelding (voor sloopwerkzaamheden waarbij de hoeveelheid sloopaafval meer dan 10m<sup>3</sup> zal bedragen en/of asbesthoudende materialen worden verwijderd).
- Privaatrechtelijke toestemming voor het aanleggen van een uitweg/inrit.
- Melding of vergunning voor het aanbrengen en gebruiken van een bodemenergiesysteem.
- 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](mailto:info@odbn.nl).

Via de website [omgevingswet.overheid.nl](http://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.

#### Grondwaterbeschermingsgebied Vessem

Indien uw plan is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied (25-jaars zone) van de beschermingszone Vessem moet u mogelijk voor activiteiten uit uw plan een melding doen in het kader van de Provinciale milieuvordering (PMV) (bijv. grond- en funderingswerken, toepassen bronnering, uitvoeren sonderingen, het infiltreren van afstromend water van gebouwen en wegen, parkeren, etc.). U kunt de kaart van het grondwaterbeschermingsgebied vinden op de website van de Provincie Noord-Brabant. De uitvoering van de PMV is namens de provincie overgedragen aan de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB). Wij adviseren u met de ODZOB contact op te nemen via [grondwater@odzob.nl](mailto:grondwater@odzob.nl).

#### Activiteit bouwen (technisch deel)

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

##### Voor aanvang werkzaamheden

- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart, moeten de constructieve tekeningen en berekeningen van alle toe te passen constructies (beton, staal, hout e.d.) digitaal ([handhaving@kempengemeenten.nl](mailto:handhaving@kempengemeenten.nl)) bij het team Toezicht en Handhaving worden ingediend.
- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart, moet productinformatie (folder/foto's) van de gevelstenen en dakpannen digitaal



([handhaving@kempengemeenten.nl](mailto:handhaving@kempengemeenten.nl)) bij het team Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden ingediend.

#### 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](mailto:handhaving@kempengemeenten.nl):
  - De aanvang van de werkzaamheden, inclusief ontgraving- en grondverbeterwerkzaamheden.
  - Minimaal twee dagen voordat dragende betonconstructies (funderingen, kelders, vrijdragende vloeren e.d.) worden gestort.
  - Bij voltooiing en voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen.Controles, zoals controle van de rooilijn, grondwerkzaamheden en betonconstructies, worden steekproefsgewijs en risicogericht uitgevoerd.
- Uiterlijk drie weken voordat de vrijdragende betonnen vloeren en andere prefab elementen worden gelegd, moeten de constructieve tekeningen (inclusief het leidingverloop van de diverse installaties in de vrijdragende betonnen vloeren) en berekeningen digitaal ([handhaving@kempengemeenten.nl](mailto:handhaving@kempengemeenten.nl)) bij het team Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden ingediend. Deze gegevens moeten zijn voorzien van naam, adres en handtekening van de verantwoordelijke hoofdconstructeur.
- De bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de bouwwerken moet voldoen aan de beleidsregels 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid'. Tenminste vier weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart, moet contact worden opgenomen met de Brandweer

#### **Activiteit monument**

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

- De houder van deze vergunning moet tenminste twee dagen voor de aanvang van elk hierna te noemen onderdeel contact opnemen met team Toezicht en Handhaving per e-mail: [handhaving@kempengemeenten.nl](mailto:handhaving@kempengemeenten.nl):
  - Bij de aanvang van de werkzaamheden.
  - Bij voltooiing van de werkzaamheden.
- een begeleidingscommissie zal de bouw begeleiden. de commissie zal bestaan uit adviseur van aanvrager, RCE, de gemeentelijke beleidsmedewerker erfgoed en een toezichthouder VTH.

#### **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.

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



### Bijlage 3

#### Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst	Ons kenmerk
Samenvatting 000	24-11-2025	077062377
192572_Blad012_2025-05-22_Doorsnede.pdf	24-11-2025	077062378
192572_Blad018_2025-08-28_bouwbesluit plattegronden.pdf	24-11-2025	077062379
192572_Blad014_2025-08-28_Constructie plattegronden.pdf	24-11-2025	077062380
192572_Bouwbesluit Rapportage_2025-08-25.pdf	24-11-2025	077062381
192572_Blad011_2025-06-10_Plattegronden.pdf	24-11-2025	077062382
192572_Blad010_2025-05-19_Gevels en situatie.pdf	24-11-2025	077062383
192572_Blad013_2023-07-13_Details.pdf	24-11-2025	077062384
beschrijving per ruimte restauratie dd 3-2-2025.pdf	24-11-2025	077062385
aanvulling op restauratieplan Willibrordusstraat 38 te Wintelre dd 02-06-2025.pdf	24-11-2025	077062386
Fase 2 restauratieplan Willibrordusstraat 38 te Wintelre dd 30-1-2025.pdf	24-11-2025	077062387
Bijlage 12 - Restauratieplan fase 2 Willibrordusstraat 38 - beschrijving per ruimte restauratie dd 3-2-2025.pdf	24-11-2025	077062388
Bijlage 14 - Verkennend bodemonderzoek - 2200268 Wintelre rapportage volledig.pdf	24-11-2025	077062389
BOPA02-SNG032-01F - motivering BOPA.pdf	24-11-2025	077062390
Bijlage 2 - Voortoets stikstofdepositie - M - QUO-23040-Q2M0P2.pdf	24-11-2025	077062391
Bijlage 6 - Onderzoek omgevingslawaaï VDM-250301.02.R01.1_AO-IL_Hofwoningen Willibrordusstraat 38 Wintelre.pdf	24-11-2025	077062392
Bijlage 5 - Onderzoek wegverkeerslawaaï - V02 - Inclusief Bijlage.pdf	24-11-2025	077062394
Bijlage 11 - Groenplan V3 - [REDACTED].pdf	24-11-2025	077062395
Bijlage 3 - AERIUS_projectberekening_20241205113030_RoKuWqwKokvb_aanlegfase.pdf	24-11-2025	077062396
Bijlage 7 - Archeologisch vooronderzoek - 22020035 Rapportage BO IVO Wintelre, Willibrordusstraat 38 Versie 1.1_compleet.pdf	24-11-2025	077062397
Bijlage 13 - aanvulling op restauratieplan Willibrordusstraat 38 dd 02-06-2025.pdf	24-11-2025	077062398

Bijlage 15 - Verslag omgevingsdialoog.pdf	24-11-2025	077062399
Bijlage 4 - AERIUS_projectberekening_20241205113509_S5qbrdEHWuCj_ Gebruiksfase.pdf	24-11-2025	077062400
Bijlage 10 - Stichting Monumentenhuis Brabant - Verslag Willibrordusstraat 38 Wintelre (definitief)- 18 maart 2025.pdf	24-11-2025	077062401
Bijlage 16 - Geometrie projectgebied.pdf	24-11-2025	077062402
Bijlage 1 - Quicksan soortenbescherming V1 - 23.1025.pdf	24-11-2025	077062403
Bijlage 9 - RCE advies 1297294 - 21 november 2022.pdf	24-11-2025	077062404
Bijlage 8 - Bouwhistorisch rapport - 2022 05 16 Rapport Pastorie Wintelre.pdf	24-11-2025	077062405
Huisnummerbesluit		25.29448

## 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](http://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](http://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 m<sup>2</sup> 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](http://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](mailto: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 [huisaansluitingen.nl](http://huisaansluitingen.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 Grootschalige 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](mailto:info@cultureelerfgoed.nl)) en de afdeling VTH de Kempen (tel. 0497-531300, [handhaving@kempengemeenten.nl](mailto: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.