Samenwerking Kempengemeenten

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer	: 07708758
Documentnummer	: 077081230
Datum aanvraag	: 22 mei 2026
Datum besluit	: 5 oktober 2026
Aanvraag voor het	afwijken van regels in het omgevingsplan herontwikkelen agrarisch bedrijf naar een bedrijfsverzamelgebouw en statische opslag
Locatie	: Boevenheuvel 10a in Eersel
Kadastrale gemeente	: ESL00
Sectie / nummer	: L – 503 en 504

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteit:

- 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 22 mei 2026 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, hebben met ingang van maandag 15 juni 2026 tot en met vrijdag 24 juli 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht.

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

Besluit

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

- Afwijken van regels in het 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,



Ard Maas
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:

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 met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden” met functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’ en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4.1” en “Waarde – Archeologie 3”
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het genoemde omgevingsplan, omdat de aangevraagde niet-agrarische bedrijvigheid niet binnen de functieomschrijving van “Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden” in combinatie met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’ passen.

Archeologie
- Voor wat betreft de archeologische dubbelbestemming beoordeeld is dat geen nader archeologisch onderzoek vereist is voor deze ontwikkeling omdat de oppervlakte van de bodemingreep minder bedraagt dan de in het omgevingsplan voorgeschreven grenswaarde van 250 m².
- Op basis hiervan geconcludeerd is dat geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische waarden.

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 er als gevolg van deze ontwikkeling geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten zijn.
- 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
- 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).
- Het college heeft op 19 november 2024 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de agrarische bedrijfslocatie ter plaatse van de Boevenheuvel 10a te Eersel naar een niet-agrarische bedrijfslocatie, mits:
    - Voldaan wordt aan de kaders, zoals genoemd in Visie Buitengebied 2.0, voor het toestaan van statische opslag en bedrijfsverzamelgebouwen in het buitengebied;
    - Het bouwvlak een maximale omvang van 5.000 m2 heeft;
    - Maximaal milieucategorie 2 bedrijven zijn toegestaan;
    - Het plan in een goedgekeurde landschappelijke inpassing en de duurzame instandhouding daarvan voorziet, hetgeen ook juridisch-planologisch geborgd is;
    - Indien geen bedrijfsgebouwen gesloopt worden, wordt de 15% uitbreidingsregeling uit het planologische regime geschrapt;
    - De ontwikkeling milieutechnisch inpasbaar is;
    - Het maximum oppervlak aan bedrijfsgebouwen en het maximaal aantal bedrijven planologisch wordt geborgd;
    - Er een omgevingsdialoog wordt gevoerd.

- Het plan voldoet aan deze voorwaarden. Het project is naar mening van het college niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is naar mening van het college voldoende geborgd. Voor de motivering wordt verwezen naar de bij het besluit horende Ruimtelijke Onderbouwing van Van Doormaal Advies, d.d. 13 mei 2026.
- De omgevingsvergunning wordt uiterlijk binnen 5 jaar na 2032 opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Eersel.
- Bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een bindend advies van de gemeenteraad vereist. Op basis van het besluit van de gemeenteraad van 19 september 2023 is een advies van de raad vereist voor een functiewijziging van meer dan 1.000 m^2 in een bestaand gebouw buiten de bebouwde kom. Omdat in dit geval de functie van 1.892 m^2 aan bedrijfsgebouwen verandert is een advies van de gemeenteraad vereist. De raad dient dit advies nog uit te brengen).
- Voor het project is een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten.
- 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. Daarom is geen advies of instemming van gedeputeerde staten nodig.

<u>Belangenafweging</u>

- 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 2

Voorschriften

Aan het besluit zijn de hieronder omschreven nadere voorschriften verbonden.

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.

Landschappelijke inpassing
Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken indien de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 1 Landschapsanalyse met landschaps- en natuurplan, niet binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Op de gronden voor de landschappelijke inpassing mogen geen bouwwerken of gebouwen worden gebouwd, anders dan vergunningvrije bouwwerken zoals omschreven in de artikelen 22.27 en 22.36 van het Omgevingsplan gemeente Eersel (o.a. geen erfafscheidingen hoger dan 1 meter).

Sloop
Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken indien de sloop van de mestsilo en voerplaten, en verwijdering van erfverharding, conform bijlage 5, niet binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning heeft plaatsgevonden.

Herbouw bedrijfsgebouwen
Bij herbouw van bedrijfsgebouwen zijn de regels zoals opgenomen in artikel 6 Bedrijf van bestemmingsplan Buitengebied 2017, 2e herziening van toepassing, met dien verstande dat de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen de maximale oppervlakte is en de afwijkbevoegdheid om de oppervlakte bedrijfsbebouwing met 15% te vergroten niet van toepassing is op deze locatie.

Begrenzing toegestane bedrijfsactiviteiten en uitsluiten agrarisch gebruik
1. De volgens deze vergunning toegestane niet-agrarische bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan binnen het in bijlage 4 bij deze vergunning aangegeven werkingsgebied ‘Bedrijf’.
2. Bedrijfsgebouw A mag voor ten hoogste 712 m^2 gebruikt worden ten behoeve van statische opslag.
3. Bedrijfsgebouw B mag voor ten hoogste 480 m^2 gebruikt worden ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw voor ondergeschikte agrarische bodemexploitatie, waaronder verstaan een boomverzorgingsbedrijf
4. Bedrijfsgebouw C mag voor ten hoogste 700 m^2 gebruikt worden ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van niet-agrarische bedrijven.
5. In totaal mogen er maximaal drie bedrijven gehuisvest worden, met dien verstande dat de bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 2 conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten van VNG Bedrijven en milieuzonering behoren.
6. Voor zover de op grond van het geldende omgevingsplan toegestane (agrarische) gebruiksmogelijkheden strijdig zijn met deze vergunning, mogen deze gebruiksmogelijkheden niet langer worden benut.
7. Het bestaande agrarische bouwvlak, voor zover gelegen buiten het in bijlage 4 aangegeven nieuwe bouwvlak ‘Bedrijf’, mag niet worden gebruikt ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, bebouwing, opslag, verharding of overige functies die verband houden met de voormalige agrarische bedrijfsvoering.
8. De verbeelding zoals opgenomen in bijlage 4 maakt integraal onderdeel uit van deze vergunning. Op de gebieden zoals aangegeven in bijlage 4 zijn de regels uit bestemmingsplan Buitengebied 2017, 2e herziening onverkort van toepassing.

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

- Het verrichten van graafwerkzaamheden boven 25 m3 wordt gezien als een milieubelastende activiteit. Voor deze activiteit dient in dat geval voorafgaand bodemonderzoek te worden verricht.
- Sloopmelding (voor sloopwerkzaamheden waarbij de hoeveelheid sloopafval meer dan 10m³ zal bedragen en/of asbesthoudende materialen worden verwijderd).
- Omgevingsvergunning voor het vellen van een houtopstand (kappen).
- Melding of omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit.
- 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.

Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst	Ons kenmerk
Samenvatting 000 (2026052201564)	22-05-2026	077073111
Bijlage 2 Vooronderzoek bodem.pdf	22-05-2026	077073112
Ruimtelijke motivering (BOPA) Boevenheuvel 10-10a te Eersel d.d. 12052026.pdf	22-05-2026	077073113
Bijlage 1 Landschapsanalyse met landschaps- en natuurplan.pdf	22-05-2026	077073114
Bijlage 4 NL.IMRO.0770.TOxBoevenheuvel10-ONTW.pdf	22-05-2026	077073115
Bijlage 3 AERIUS-berekening sloop- en gebruiksfase.pdf	22-05-2026	077073118
Bijlage 5 Sloopkaart herontwikkeling Boevenheuvel 10	10-06-2026	077074273