

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Zaaknummer : 07706478
Documentnummer : 077047607
Datum aanvraag : 19 maart 2025
Datum besluit : 1 april 2025

Aanvraag voor het : wijzigen van de goot- en bouwhoogte van nieuw te bouwen woningen

Locatie : plan Boterbochten III

Kadastrale gemeente : Eersel

Sectie / nummer : K -1512

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.

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? Bezwaar mogelijk.

Wij hebben dit besluit zorgvuldig overwogen. Bent u het toch oneens met dit besluit? Neem in dat geval eerst telefonisch contact met ons op. Wilt u toch bezwaar maken? Binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit kan bezwaar worden aangetekend. Het bezwaarschrift moet naam en adres bevatten, duidelijk maken tegen welk besluit bezwaar wordt gemaakt en zijn gemotiveerd, gedateerd en ondertekend. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 12, 5520 AA Eersel. Tevens kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Burgers kunnen ook digitaal een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank via loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Kijk op deze site voor de voorwaarden.

Inwerkingtreding besluit

Tot uitvoering van dit project mag pas worden overgegaan als het besluit in werking is getreden. Besluiten waarbij de reguliere procedure is gevolgd, treden in werking één dag na bekendmaking aan de aanvrager (toezenden van het besluit).

Bijlage 1

Afwijken regels omgevingsplan

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

Overwegingen

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

Omgevingsplan

- Het project is gelegen in het Omgevingsplan gemeente Eersel, bestemmingsplan Boterbochten III Steensel en de bedoelde gronden zijn bestemd als Wonen – 1 en met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.2.
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het genoemde omgevingsplan, omdat op grond van artikel 5.2.1, onder leden f. en g. en artikel 6.2.1, onder de leden e. en f. van voornoemd omgevingsplan de goot- en bouwhoogten worden overschreden volgens het volgende overzicht:

	Huidige situatie bestemmingsplan	Voorstel	Hoogtes fase II Boterbochten
Binnen eilanden goothoogte	4,5 m.	ongewijzigd	4,0 m.
Binnen eilanden nokhoogte	9,0 m.	9,5 m.	9,0 m.
Buitenrand goothoogte	3,5 m.	4,0 m.	4,0 m.
Buitenrand nokhoogte	7,0 m.	9,0 m.	9,0 m.

Afwijking van het omgevingsplan

- 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 hierin niet is opgenomen dat goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen kunnen worden gewijzigd.
- 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 18 maart 2025 besloten om medewerking te verlenen, omdat de voorgestelde wijzigingen uit ruimtelijk oogpunt gewenst zijn vanwege de volgende argumenten:
 - Herstel van een discrepantie tussen de verbeelding met bijbehorende regels uit het omgevingsplan (bestemmingsplan) en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan.
 - Meer hoogte noodzakelijk is voor verduurzaming en isolatie.

Voor een uitgebreide motivering wordt verwezen naar de bij de aanvraag behorende onderbouwing met documentnummer 25z.001253 d.d. 3 maart 2025. Deze motivering maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

- Bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is bindend advies van de gemeenteraad vereist.
- 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'.
- Dit gevraagde afwijking van het omgevingsplan betreft een project dat niet is opgenomen in de 'Lijst van activiteiten, waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit'. Daarom is geen bindend advies van de gemeenteraad nodig.
- Bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan advies of instemming van de gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant nodig zijn.

- Gedeputeerde staten heeft op 7 november 2023 besloten dat voor enkele gevallen aanwijzen een advies is vereist. Dit is vastgelegd in het besluit 'Aanwijzing gevallen ex artikel 16.15a, onder d, Omgevingswet.'
- Dit 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.

Belangenafweging

- Gelet op het vorenstaande zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen. 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. Er wordt daarom in dit geval van de bevoegdheid om af te wijken van het omgevingsplan gebruik gemaakt.

Bijlage 2

Voorschriften

Aan het besluit zijn geen nadere voorschriften verbonden.

Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst	Ons kenmerk
Samenvatting 000	19-03-2025	077047212
Onderbouwing BOPA Boterbochten Steensel goot- en bouwhoogte.pdf	19-03-2025	077047213