

Hoofdstuk 5. Het bouwplan is in strijd met de geldende regelgeving

5.1 In strijd met het bestemmingsplan Kom Eersel (2013)

Het bestemmingsplan *Kom Eersel, eerste herziening* (vastgesteld op 26 september 2013) bevat in paragraaf 5.1.1 *Overzicht ontwikkelingslocaties* het volgende (zie bijlage 5.1 o.a. bladzijde 54):

“Locatie Bisschop Rythoviusweg 11 één woning wijzigingsbevoegdheid 1.”
Dit betekent dat op perceel **F 4733 uitsluitend één woning** mag worden gerealiseerd. Het huidige bouwplan wijkt hiervan af en overschrijdt daarmee de toegestane ontwikkelingsruimte.

5.2 In strijd met het bestemmingsplan Kom Eersel, herziening Bisschop Rythoviusweg 13 (2014; bijlage 5.2)

Het bestemmingsplan *Kom Eersel, herziening Bisschop Rythoviusweg 13* (vastgesteld op 27 mei 2014) bepaalt op pagina 8 dat:

“de groenzone wordt teruggebracht tot een breedte van 5 meter.”

Voorheen was deze groenzone 12 meter breed. Het nu voorliggende plan reduceert deze groenzone zelfs tot **3,5 meter**, wat:

- afwijkt van de planregels,
- afwijkt van de situatie waaraan omwonenden zich moeten houden,
- en ruimtelijk onwenselijk is.

Daarnaast staat op pagina 9:

“Het noordelijk deel van het perceel Bisschop Rythoviusweg 11 is bestemd als ‘Groen’ en aangeduid als ‘specifieke vorm van groen – afschermend groen’.” Voor het gehele plangebied geldt bovendien de dubbelbestemming **Waarde – Archeologie 4**.

5.3 Onrechtmatig verwijderen van groen vóór besluitvorming

Ondanks dat er nog geen nieuw bestemmingsplan lag, is **al het groen op het perceel én in de groenstrook langs de Molenweg volledig verwijderd**. Dit gebeurde terwijl:

- ❖ het geldende bestemmingsplan nog van kracht was,

- ❖ de notariële levering pas op **27 februari 2026** plaatsvond,
- ❖ en er **geen enkele vergunning** was verleend voor het verwijderen van groen.

5.3.1 Contractuele afspraken tonen vooropgezet handelen

De initiatiefnemer heeft verwijzend naar artikel 7.2 van het koopcontract de verkoper ten onrechte willen verplichten het verkochte leeg en ontruimd op te leveren (zie bijlage 5.6a, 5.6b, 5.6c en 5.6d).

Uiteindelijk resulteerde het in een contract van 23 december 2025 (bijlage 5.3) tussen koper en verkoper, en heeft de koper er ons inziens onterecht nog € 1500,-- voor betaald. De koper had de verkoper niet mogen verplichten om het perceel "leeg en ontruimd" op te leveren als dat betekende dat het beschermde groen verwijderd moest worden. Artikel 7.2 kan niet worden gebruikt om wettelijke of publiekrechtelijke beperkingen te omzeilen. Het bestemmingsplan heeft voorrang op de civiele afspraken tussen koper en verkoper. Als het groen op het perceel onder de bestemming "groen" valt wat hier van toepassing is, dan:

- ★ mag het groen niet worden verwijderd zonder vergunning of planwijziging;
- ★ kan de verkoper niet verplicht worden om iets te doen wat in strijd is met publiekrechtelijke regels;
- ★ is een contractuele clausule die dat toch verlangt **nietig of in ieder geval niet afdwingbaar** (art. 3:40 BW — strijd met dwingend recht).

In het contract staat:

"Verkoper verleent koper toestemming om vóór de datum van notariële levering [...] de op het verkochte aanwezige roerende zaken, opstallen en begroeiing te (laten) verwijderen."

Dit is opmerkelijk, omdat:

- de koper op dat moment **de notariële levering nog niet gepasseerd** was,
- het perceel een **groenbestemming** had,
- en het verwijderen van begroeiing **vergunningplichtig** was.

5.3.2 Misleidende communicatie richting omwonenden

Op 31 december 2025 (!) mailde de initiatiefnemer aan omwonenden

(bijlage 5.4):

“Wij hebben afspraken gemaakt om het terrein op te schonen.”

Het begrip *opschonen* suggereert lichte werkzaamheden, terwijl in werkelijkheid **alle begroeiing is verwijderd**. Dit heeft omwonenden misleid en hen belemmerd om tijdig bezwaar te maken.

5.4 Vergunningplicht voor het verwijderen van groen

Onder de Omgevingswet is het verwijderen van bomen en beplanting een **omgevingsplanactiviteit** (art. 5.1 lid 1 Ow) wanneer het omgevingsplan dit voorschrijft.

Het geldende bestemmingsplan stond het verwijderen van groen **niet toe zonder vergunning**. Die vergunning is **niet verleend**.

Het verwijderen van groen was dus **illegaal**.

5.5 In strijd met de zorgplicht (art. 1.6 en 1.7 Omgevingswet)

De zorgplicht verplicht iedereen om geen handelingen te verrichten die de kwaliteit van de fysieke leefomgeving **onevenredig schaden**.

Het volledig kaal maken van het perceel en de groenstrook zonder vergunning, zonder noodzaak en vóór besluitvorming, is een duidelijke schending van deze wettelijke zorgplicht.

5.6 Vooruitlopen op besluitvorming is niet toegestaan

Het bouwrijp maken van een terrein mag pas plaatsvinden **nadat** een vergunning definitief is verleend. Het uitvoeren van werkzaamheden vóór afronding van de besluitvorming is in strijd met:

- ◇ het **rechtszekerheidsbeginsel**,
- ◇ het **verbod op vooringenomenheid**,
- ◇ de **beginselplicht tot handhaving**.

Door deze werkzaamheden, ondanks signalen van omwonenden tijdens de werkzaamheden toch toe te staan, is een **voldongen feit** gecreëerd.

Omwonenden werden hierdoor misleid en gaven regelmatig aan: “Daar kun je toch niets meer aan doen, dat plan gaat gewoon door”, zodat er ongetwijfeld minder zienswijzen werden ingediend dan anders het geval

zou zijn geweest. Dit heeft de rechtspositie van omwonenden ernstig geschaad.

Hoewel het gebruikelijk kan zijn om een anterieur- / grondexploitatieovereenkomst tussen gemeente- en initiatiefnemer te sluiten heeft dit deels hetzelfde ongewenste effect.

5.7 En.....In strijd met de archeologische beschermingsregels

De dubbelbestemming *Waarde – Archeologie 4.2* stelt dat bodemverstoring **dieper dan 50 cm niet is toegestaan** zonder archeologisch onderzoek en aanvullende vergunningen (zie bijlage 5.5) Het is daarom zeer de vraag of het bouwplan in de voorgestelde vorm überhaupt uitvoerbaar is. De gemeente dient dit te toetsen voordat een vergunning kan worden verleend.

5.8 Verzoek om handhaving en herstel

Ik verzoek het college om:

1. **Handhavend op te treden** tegen het zonder vergunning verwijderen van groen op het perceel en in de groenstrook.
2. Te onderzoeken of de initiatiefnemer heeft gehandeld in strijd met het omgevingsplan en de zorgplicht.
3. Indien sprake is van een overtreding: een **last onder dwangsom** of **bestuursdwang** op te leggen.
4. In het definitieve besluit expliciet te betrekken dat het perceel **onrechtmatig is aangetast**, en dat deze situatie **niet** mag worden meegewogen als “bestaande situatie”.