

Raad d.d.	7 juli 2026	Portefeuillehouder	
Commissie d.d.	16 juni 2026	Opsteller	
B&W d.d.	19 mei 2026	Zaaknummer	07708246

Onderwerp

Realiseren van vijf levensloopbestendige woningen aan de Bisschop Rythoviusweg in Eersel;

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Een positief advies te geven voor het realiseren van vijf levensloopbestendige woningen aan de Bisschop Rythoviusweg in Eersel;
2. De ingediende zienswijzen niet over te nemen.
3. Als ambtshalve wijziging de voorschriften inzake de infiltratiekratten toevoegen aan de omgevingsvergunning, zoals opgenomen in de nota zienswijzen met nummer 26.08639.

Inleiding/aanleiding

Op 8 juli 2025 heeft het college medewerking verleend aan het principeverzoek voor het bouwen van vijf levensloopbestendige woningen op een braakliggend perceel tussen Bisschop Rythoviusweg 9 en 13 in Eersel. Daarbij heeft het college ook principemedewerking verleend voor het bouwen van één vrijstaande woning in de achtertuin van de woning Bisschop Rythoviusweg 13. De initiatiefnemer voor de vrijstaande woning heeft afgezien van verdere planvorming.

Tientallen jaren geleden was het idee om op het voorliggende perceel één vrijstaande woning te bouwen. Een plan daartoe is echter nooit gerealiseerd. In het Omgevingsplan gemeente Eersel, hier het bestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een woning. Voor het voorliggende plan is daarom een afwijking van het omgevingsplan nodig. De invulling met vijf levensloopbestendige woningen is naar mening van het college goed passend op deze plek in deze wijk.



De ontwerpvergunning met kenmerk 07708246 voor de bouw van 5 levensloopbestendige woningen aan de Bisschop Rythoviusweg 11, 11A, 11B, 11C en 11D heeft vanaf 12 maart 2026 tot

en met 23 april 2026 zes weken ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpvergunning zijn 7 zienswijzen ingediend.

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingswet

Omgevingsvisie 2.0

Kempische visie op wonen 2024-2028 - Volkshuisvestingsprogramma

Omgevingsplan gemeente Eersel, bestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening

Nota grondbeleid

Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022

Financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Eersel 2025

Argumenten

1.1 Woningbouw passend op deze locatie

Het college acht woningbouw passend op deze locatie. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.919m². Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik gaan we voor woonontwikkelingen uit van ongeveer 30 woningen per hectare. Als we dit doorrekenen naar het voorliggende plan, komt dit hier uit op ongeveer 26 woningen per hectare. Het idee van tientallen jaren geleden waarbij op dit perceel slechts één vrijstaande woning was voorzien, voldoet niet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Hierbij geldt ook volgens provinciaal beleid dat woningbouw realiseren binnen bestaand stedelijk gebied gaat voor uitbreiding waarbij het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien om bij te dragen aan een duurzame verstedelijking. Planologische inzichten kunnen en mogen wijzigen en aan verouderde inzichten kunnen geen eeuwigdurende blijvende planologische rechten worden ontleend. Een gemeente mag gemotiveerd afwijken, wat hier aan de orde is.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn vijf levensloopbestendige woningen passend op deze plek in deze omgeving. De stedenbouwkundige heeft hierover positief geadviseerd. De stedenbouwkundige acht dat hier sprake is van efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij de woningen goed aansluiten op de omgeving met woningen in overwegend één laag met kap, voor het type patiowoningen. Daarbij is het een pluspunt dat deze levensloopbestendige woningen in de nabijheid van het centrum van Eersel zijn gelegen waardoor het buurtje als geheel ook levensloopbestendig wordt. De woningen zijn daarbij bescheiden in omvang, parkeren vindt plaats binnen het plangebied en de eerste woning aan de bestaande straat toont zich als stedenbouwkundige voortzetting. Het advies van de stedenbouwkundige dat de vijf gevraagde woningen op deze locatie een passende invulling zijn, wordt onderschreven door de Adviescommissie omgevingskwaliteit Eersel (welstandscommissie).

1.2 Plan voldoet voor wat betreft doelgroep aan het woningbouwprogramma, wat betreft prijzen niet

De vijf te realiseren woningen zijn levensloopbestendige woningen voor de doelgroep senioren. Volgens onze woonvisie is er een grote behoefte aan woningen geschikt voor senioren. De woningen zijn geen sociale huur- of betaalbare koopwoningen. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt achten wij een plan met sociale huur- en betaalbare koopwoningen meer gewenst in deze wijk waar dergelijke woningen nog ontbreken. Vanuit ruimtelijk oogpunt zoals in het vorige argument beschreven, zijn levensloopbestendige woningen in de huidige vorm hier echter beter passend. Omdat geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd moet de initiatiefnemer een afdracht doen van € 150.000,- (€ 30.000,- per woning) aan het vereveningsfonds sociale woningbouw.

1.3 Groene inrichtingen vereist

Aan de zijde van de Molenweg moet volgens het omgevingsplan een groene buffer aanwezig zijn. Het college heeft als voorschrift gesteld dat een groene afscheiding van tenminste 3,5 meter breed wordt gerealiseerd. Met deze breedte wordt een voldoende robuuste inpassing gerealiseerd, vergelijkbaar met andere locaties. Dit is een zelfde breedte als bij de onlangs gerealiseerde zorgvilla verderop langs de Molenweg (Nieuwstraat 100). Hierbij merken wij op dat op het naastgelegen perceel Bisschop Rythoviusweg 7B een bredere groene afscheiding aan de zijde van

de Molenweg aanwezig is en op het naastgelegen perceel Bisschop Rythoviusweg 13 een groene afscheiding geheel ontbreekt.

Aan de zijde van de Bisschop Rythoviusweg wordt ook een groene inrichting gerealiseerd, ook in het nieuwe straatje. Deze inrichting wordt in eigendom aan de gemeente overgedragen. Hiermee is een toekomstige kwalitatieve groene inrichting geborgd.

1.4 Ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte en ook de verkeersafwikkeling is goed mogelijk.

Op basis van het parkeerbeleidsplan moet elke ontwikkeling voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Het plan voldoet hieraan. Er worden namelijk 13 parkeerplaatsen gerealiseerd terwijl er 11,5 (afgerond 12) moeten zijn.

Voor de 5 woningen gelegen binnen 'weinig stedelijk' gebied en 'rest bebouwde kom' geldt conform de geldende kerncijfers een verkeersgeneratie maximaal ($5 \times 8,2 =$) 41 verkeersbewegingen per etmaal. De Bisschop Rythoviusweg is een 30-km-erftoegangsweg met een verblijfsfunctie. Dergelijke wegen kennen geen harde capaciteitsgrenzen zoals gebiedsontsluitingswegen. Uit verkeersrichtlijnen blijkt dat dergelijke wegen zonder problemen meer dan 2.000 mvt/etmaal kunnen verwerken zonder dat het functionele karakter verandert. De huidige verkeersdruk ligt ruim onder deze waarde. De toevoeging van 41 verkeersbewegingen per etmaal vormt daarom geen knelpunt voor de afwikkeling of doorstroming.

1.5 Geen sprake van milieu hygiënische belemmeringen, geluidscherm nodig

Vanuit milieu zijn er geen belemmeringen. De initiatiefnemer heeft in de motivatie bij de aanvraag omgevingsvergunning alle relevante aspecten uitgewerkt, zoals luchtkwaliteit, gezondheid, bodemkwaliteit, geur en waterberging. Vanwege de ligging achter de Molenweg, wat een doorgaande weg betreft, is geluid een punt dat extra aandacht vraagt. Hiervoor is een akoestische rapportage opgesteld. Hieruit blijkt dat een geluidscherm moet worden gerealiseerd. Deze wordt geplaatst in de groene afscheiding, vergelijkbaar met het geluidscherm wat verderop is gerealiseerd bij de onlangs gerealiseerde zorgvilla langs de Molenweg (Nieuwstraat 100).

1.6 De omgeving is betrokken

De gemeenteraad heeft bepaald dat voor projecten zoals het voorliggende plan participatie verplicht is. Volgens de Omgevingswet is de wijze van participatie vormvrij. Om initiatiefnemers om weg te helpen hebben we een handreiking opgesteld (zie <https://www.eersel.nl/participatie>). Hierbij achten wij het relevant te vermelden dat het doel van een omgevingsdialoog niet inhoudt dat iedereen het eens moet zijn met een plan. Het goed luisteren naar de verschillende belangen en deze serieus nemen is relevant en kan een plan beter maken.

In de nabijheid van het beoogde plan zijn meerdere woningen gelegen. De initiatiefnemer heeft een dialoog met de omgeving gevoerd. Hiervoor heeft hij eigenaren van percelen in de nabijheid uitgenodigd voor gesprekken en geïnteresseerden telkens betrokken bij stappen die worden gezet om te komen tot realisatie van dit plan. Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage toegevoegd. Deze aanpak is naar mening van het college voldoende voor de omvang van dit plan. Enkele omwonenden vonden de wijze van de omgevingsdialoog onvoldoende en hebben zelf het initiatief genomen om meer buurtgenoten te betrekken, inclusief buurtvereniging Stichting Rythoviusbuurt. Daarnaast hebben we vanuit de gemeente met een drietal omwonenden tientallen gesprekken gevoerd, telefonisch en fysiek, en tenminste vijftig mailcontacten gehad om dit plan verder toe te lichten en hun van alle gevraagde informatie te voorzien. Hierdoor is een zeer goed beeld ontstaan wat er leeft bij deze omwonenden.

Het bestuur van buurtvereniging Rythoviusbuurt heeft een enquête met hun leden gedeeld die door enkele omwonenden werd ingediend. Het bestuur heeft zich hierbij neutraal opgesteld. De resultaten van de enquête zijn voor het bestuur geen aanleiding om namens de hele buurt te reageren of een eenduidige richting te bepalen. De resultaten van de enquête zijn opgenomen als bijlage bij de zienswijzen.

De resultaten van de omgevingsdialoog geven naar mening van het college geen eenduidig beeld, maar heeft deze wel betrokken bij de planvorming. Dit heeft al bij de principemedewerking geleid tot aanpassing van het plan. In hoofdlijn zijn de volgende punten aangepast ten opzichte van het oorspronkelijke plan:

- De bouwhoogte is teruggebracht van twee naar één bouwlaag.
- De voorgevel van de woning aan de bestaande straat Bisschop Rythoviusweg heeft een open uitstaling gekregen zodat deze woning beter past in het straatbeeld.
- Er wordt meer groen toegevoegd aan het plan, zowel aan de bestaande straat als in het nieuwe straatje.

In de afbeeldingen hieronder zijn de verschillen zichtbaar. Het college is van mening dat meer dan voldoende en meer dan redelijk tegemoetgekomen is aan de bemerkingen van omwonenden. De aanpassingen aan het plan hebben echter niet geleid tot het achterwege blijven van zienswijzen. De zienswijzen en reactie daarop komen aan bod in het volgende argument.



Voorstel bebouwing bij aanvraag principeverzoek 2025



Bebouwing voorliggende aanvraag omgevingsvergunning 2026 – aanpassingen na omgevingsdialoog



Voorstel bij aanvraag principeverzoek 2025



Aanvraag omgevingsvergunning 2026 – aanpassingen na omgevingsdialoog

2.1 Zienswijzen zorgvuldig beoordeeld maar geven geen aanleiding tot verdere aanpassingen aan het plan

De zienswijzen zijn samengevat weergegeven in bijgevoegde Nota van zienswijzen. In de nota Zienswijzen wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Er zijn zeven zienswijzen ingediend. Drie van de indieners hebben vanuit hun woning of tuin direct zicht op de planlocatie. De woningen van de overige indieners van de zienswijzen hebben geen direct zicht op de planlocatie en zijn gelegen

op hemelsbreed variërend van ongeveer 30 tot 235 meter. De inhoud van de zienswijzen in grote lijnen vergelijkbaar.

De meeste indieners van de zienswijzen zijn het niet eens met het plan, omdat zij vinden dat vijf woningen niet passen in de bestaande wijk. Volgens hen bestaat de buurt vooral uit ruime kavels, vrijstaande woningen en veel groen, waardoor maximaal één of twee woningen beter zouden aansluiten bij het karakter van de omgeving. Ook maken benoemde zij de hogere bebouwingsdichtheid, de breedte van de groenstrook langs de Molenweg en het verdwijnen van groen op het perceel. Daarnaast zijn er zorgen over verkeersveiligheid, parkeerdruk, wateroverlast, rioolproblemen, netcongestie en mogelijke aantasting van archeologische waarden en beschermde natuur. Verder vinden meerdere indieners dat de participatie onvoldoende is geweest, omdat niet alle omwonenden zijn betrokken en het participatieverslag volgens hen onjuist of onvolledig was.

In de argumenten hierboven en in de Nota zienswijzen is onderbouwd waarom deze zienswijzen geen aanleiding geven tot weigeren of aanpassen van de vergunning. In het kort: juist op inbreidingslocaties is verdichting nodig om aan de woningbehoefte te voldoen en dat vijf levensloopbestendige woningen op deze plek stedenbouwkundig passend zijn. Volgens de stedenbouwkundige en de welstandscommissie sluiten de woningen voldoende aan op de omgeving en is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook de onderzoeken naar verkeer, parkeren, water, archeologie en flora en fauna laten zien dat het plan uitvoerbaar is en geen onaanvaardbare gevolgen heeft. De verkeersdruk blijft beperkt en parkeren wordt op eigen terrein opgelost. De archeologische belangen zijn niet geschaad door het rooien van de beplanting en zijn de vervolgwerkzaamheden geborgd door aanvullend proefsleuvenonderzoek. Het college vindt daarnaast dat de participatie voldoende is geweest, ook al waren niet alle omwonenden het eens met het plan. Daarom geven de zienswijzen geen aanleiding om de vergunning aan te passen.

3.1 In de vergunning waren nog geen concrete voorschriften opgenomen over de uitvoering van de infiltratiekragen

Ambtshalve wordt een extra voorschrift aan de omgevingsvergunning toegevoegd over de aanleg en het onderhoud van infiltratiekragen voor de waterberging. Op deze wijze wordt de waterberging ook naar de toekomst toe geborgd.

Alternatieven

In beginsel zijn alternatieve plannen voorstelbaar. Vanwege efficiënt ruimtegebruik en vanuit volkshuisvestelijk oogpunt zou een plan met meer woningen, in de segmenten sociale huur en betaalbare koop ook wenselijk zijn. Het toevoegen van een enkele dure vrijstaande grondgebonden woning biedt vanuit het volkshuisvestelijke beleid, de woonvisie, geen meerwaarde.

Risico's

Aan de realisatie van dit plan zijn voor de gemeente geen risico's verbonden.

Financieel

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is opgenomen. De initiatiefnemer betaalt een kostenverhaalsbijdrage van € 34.485, een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen van € 13.829,- en een bijdrage aan het vereveningsfonds sociale woningbouw van € 150.000,-. Het nieuwe openbaar gebied (het nieuwe straatje en de groene inrichting aan de Biischop Rythoviusweg) wordt door en voor rekening van de initiatiefnemer aangelegd. Voor de gemeente zijn aan dit plan daarom geen financiële consequenties verbonden.

Communicatie/Participatie

In de nabijheid van de beoogde woningen zijn meerdere woningen gelegen. De initiatiefnemer heeft een dialoog met de omgeving gevoerd en enkele omwonenden hebben het initiatief genomen om meer buurtgenoten te betrekken. Daarnaast hebben we vanuit de gemeente tientallen gesprekken gevoerd, telefonisch en fysiek, en tenminste vijftig mailcontacten gehad met enkele omwonenden.

Hierdoor is een goed beeld ontstaan wat er leeft bij deze omwonenden. Zie voor een uitgebreide reactie op de omgevingsdialoog en de zienswijzen de argumenten 1.6 en 2.1.
Nadat een besluit is genomen op de aanvraag omgevingsvergunning wordt dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en is beroep bij de rechtbank mogelijk.

Planning

Wanneer de gemeenteraad een advies heeft uitgebracht zal dit verwerkt worden in het besluit en afhankelijk van het advies wordt de omgevingsvergunning om af te wijken van het omgevingsplan wel of niet verleend. De initiatiefnemer verwacht eind 2026 te kunnen starten met de voorbereidingen van de bouw.

Bijlagen

1. Ontwerp-omgevingsvergunning (document 077068223)
2. Verslag omgevingsdialoog (document 077067175)
3. Nota zienswijzen (document 26.08639)
4. Logboek communicatie en participatie Bisschop Rythoviusweg Eersel (document 077064057)
5. Zienswijzen 1 t/m 7 (gebundeld)
6. Bijlagen bij zienswijze 2 (totaal 47 documenten)

Eersel, 19 mei 2026
Burgemeester en wethouders van Eersel



Raadsbesluit

R26.041

Onderwerp: Realiseren van vijf levensloopbestendige woningen aan de Bisschop Rythoviusweg in Eersel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 mei 2026;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 16 juni 2026;

b e s l u i t :

1. Een positief advies te geven voor het realiseren van vijf levensloopbestendige woningen aan de Bisschop Rythoviusweg in Eersel;
2. De ingediende zienswijzen niet over te nemen.
3. Als ambtshalve wijziging de voorschriften inzake de infiltratiekratten toevoegen aan de omgevingsvergunning, zoals opgenomen in de nota zienswijzen met nummer 26.08639.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 7 juli 2026

