



**Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit
(BOPA) 5 levensloopbestendige woningen Bisschop
Rythoviusweg in Eersel**

**Gemeente Eersel
team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Leefomgeving
mei 2026**

*Zaaknummer 07708246
Documentnummer 26.08639*

Algemeen

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.

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 12 maart 2026 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpplan zijn binnen de termijn 7 schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven.

Zienswijzen

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnengekomen op 20 april 2026. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

- a) Ik ben het niet een met de bouw van 5 bungalows. In het geldende omgevingsplan is 1 woning voorzien. De bebouwingsdichtheid van de wijk is 10 woningen per hectare.
- b) In het bouwvoornemen voor 5 bungalows zijn belangrijke fouten gemaakt waardoor het B&W besluit van 8 juli 2025 niet rechtsgeldig is. De bebouwingsdichtheid bij 5 woningen op het perceel is 36 woningen per hectare. Daarom past dit bouwvoornemen niet in de wijk.
- c) Het perceel heeft archeologische waarde 4.2. Grondverstoringen dieper dan 50 cm zijn daarom verboden en er geldt een vergunningsplicht voor het rooien van beplanting en het verwijderen van stobben. Hiervoor heb ik een handhavingsverzoek ingediend met kenmerk 07708409.
- d) Oorspronkelijk was in het omgevingsplan een groenstrook voorzien van 12 meter. Bij het plan voor de 5 woningen wordt de groenstrook maar 3,5 meter breed. Door de toevoeging van de woningen, weg en parkeerplaatsen blijft er maar 20-30% voor groenvoorziening over. Dit past niet in de wijk en in het groenbeleid van de gemeente Eersel.
- e) De totale afwateringsopslagcapaciteit moet in het voorgenomen plan met 70-80% verhard oppervlak op het perceel met archeologische waarde 4.2 uitgevoerd worden.
- f) Het perceel ligt in de nabijheid van een Natura-2000 gebied. In de brede groenstrook langs de Molenweg zijn rode eekhoorns en steenmarters aanwezig. Het voorgestelde plan tast hun leefomgeving aan.
- g) De verplichte participatie is niet juist uitgevoerd omdat enkele belanghebbenden van de Bisschop Rythoviusweg niet zijn benaderd.
- h) Areven Vastgoed heeft het verkeerde participatieverslag verstrekt als basis voor het collegebesluit van 8 juli 2025. Daarom is dit besluit niet rechtmatig. De participanten aan de Bisschop Rythoviusweg hebben een verslag ontvangen dat anders is en dat fouten bevat.
- i) Bij de gemeente Eersel is bekend dat er intimidatie door de nieuwe eigenaar heeft plaats gevonden op 10 september 2025 naar buurtgenoten. Ook heeft de nieuwe eigenaar schriftelijk een intimiderende actie gedaan naar de oud-eigenaar met onder andere een sommatie tot opschonen van het perceel. De oud-eigenaar heeft dit geweigerd.
- j) Bij de vergadering van de commissie Ruimtelijke kwaliteit op 10 september 2025 blijkt dat de gebruikte tekening niet juist is waardoor de besluitvorming niet rechtsgeldig is.
- k) Er is momenteel al vaak netcongestie in het netwerk van de wijk. De impact van 5 woningen is daarop veel groter dan 1 woning. De gemeente Eersel zou een zelfvoorziening van minimaal 70% mee moeten nemen bij nieuwbouw.
- l) Het riool geeft nu al regelmatig problemen na een flinke stortregen. De impact bij het bouwvoornemen van 5 woningen is groter dan bij 1 woning.
- m) Door het voorgenomen bouwplan met verscholen weg is er een aanzienlijk toegenomen risico voor een hangplek met overlast en onveiligheid.
- n) Met het voorgenomen plan voor 5 woningen zal voor mij de woonoverlast (hangplek, hinder, privacy) aanzienlijk toenemen in vergelijking met 1 woning.
- o) De rooilijn voor het perceel loopt nu op 10 meter uit de voorste perceelgrens. Deze rooilijn loopt in het voorgenomen plan dwars door de eerste woning. Ik wil dat de rooilijn gehandhaafd blijft.
- p) De toegang voor verkeer in de doodlopende straat is nu al regelmatig problematisch en onveilig. Met de toevoeging van 5 woningen neemt dit meer toe dan met maar 1 woning.

Beoordeling:

- a) De bestaande bebouwingsdichtheid van een wijk is geen gegeven voor een mogelijke of wenselijke uitbreiding. Om te kunnen voldoen aan de vraag naar woningen voor alle doelgroepen, is het vaak nodig dat er op inbreidingslocaties meer woningen per hectare worden gebouwd dan voorheen het geval was. 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). Hoewel het college niet aan een advies van deskundigen gebonden is en de verantwoordelijkheid bij het college berust, kan het college aan de adviezen in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. De adviezen vertonen naar inhoud en wijze van totstandkoming geen gebreken zodat overnemen van de adviezen geen nadere toelichting van het college behoeft.
- b) Zoals hierboven aangegeven is de bebouwingsdichtheid geen gegeven voor een uitbreiding. Er zijn dus geen fouten gemaakt, inbreiding betekent juist verdichting.
- c) Op grond van artikel 33.3.1 van het Omgevingsplan Kom Eersel, eerste herziening is verboden om diepwortelende planten inclusief stobben te verwijderen. Dit geldt vanaf een oppervlakte van 500m² of meer en dieper dan 50 cm. Als er op een perceel met een archeologische waarde bomen of diepwortelende beplanting verwijderd moet worden dan wordt in het algemeen gerekend met 1 m² per boom verstoring (uitzonderlijk oude en grote bomen wellicht iets meer). Het perceel mag zonder vergunning geheel worden gewoeld/geroerd tot een diepte van maximaal 50 cm. Diepwortelende bomen/planten mogen eveneens zonder vergunning worden verwijderd mits het totaal van de diepere verstoringen niet meer bedraagt dan 500m². Kijkend naar de luchtfoto dan lijkt het perceel van 1.919m² op grote plekken al vrij kaal te zijn. Qua beplanting lijkt het perceel ongeveer voor 20-25% beplant. Qua beplanting lijkt het perceel ongeveer voor 20-25% beplant, waarvan niet alles bestaat uit diepwortelende beplanting. Wij hebben geen overtredingen van de regels geconstateerd. Het door indiener van de zienswijze ingediende verzoek om handhaving heeft het college in behandeling genomen. Voor wat betreft het onderzoek naar en de gevolgen voor archeologische waarden als gevolg van deze ontwikkeling merken wij op dat archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat vervolgonderzoek nodig is, in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit vereiste is als nader voorschrift verbonden aan de (ontwerp)omgevingsvergunning waardoor de archeologische belangen zijn geborgd.



d) De oorspronkelijke groenstrook van 12 meter is al eerder teruggebracht naar 5 meter voor meerdere percelen aan die zijde van de Molenweg. Voor dit plan is een groenstrook van 3,5 meter opgenomen. Met deze breedte wordt naar mening van het college 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, waarbij de indiener van zienswijze 1 bebouwing in de vorm van een schuur en een steenachtige erfafscheiding heeft gerealiseerd in deze groene afscheiding. Op het naastgelegen perceel Bisschop Rythoviusweg 13 ontbreekt een groene afscheiding in zijn geheel.

- e) Vanuit gemeentelijk beleid ten aanzien van water dient de benodigde waterberging voor de toename van het verhard oppervlak geheel op eigen terrein te worden voorzien. Op bladzijde 34 en verder van de motivering behorend bij de aanvraag is uitgewerkt hoeveel m³ berging benodigd is en hoe deze door middel van infiltratiekratten wordt gerealiseerd. Namens het college is de onderbouwing getoetst door een deskundig medewerker. Hoewel het college niet aan een advies van deskundigen gebonden is en de verantwoordelijkheid bij het college berust, kan het college aan de adviezen in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. De onderbouwingen en adviezen voor deze ontwikkeling vertonen naar inhoud en wijze van totstandkoming geen gebreken zodat overnemen van de adviezen geen nadere toelichting van het college behoeft. Alleen ambtshalve wordt een extra voorschrift aan de omgevingsvergunning toegevoegd over de aanleg en het onderhoud van infiltratiekratten voor de waterberging. Op deze wijze wordt de waterberging ook naar de toekomst toe geborgd.
- f) Uit de uitgevoerde quick-scan flora en fauna blijkt dat het plan en de daarbij behorende werkzaamheden naar verwachting geen negatief effect zal hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/ of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Het onderzoek is uitgevoerd door een deskundige in dit vakgebied en namens het college getoetst door een deskundig medewerker. Hoewel het college niet aan een advies van deskundigen gebonden is en de verantwoordelijkheid bij het college berust, kan het college aan de adviezen in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. De rapportages en adviezen voor deze ontwikkeling vertonen naar inhoud en wijze van totstandkoming geen gebreken zodat overnemen van de adviezen geen nadere toelichting van het college behoeft.
- g) Volgens de Omgevingswet is de wijze van participatie vormvrij. 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. 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 ontwikkelaar heeft deze wel betrokken bij de planvorming. Dit heeft al bij de

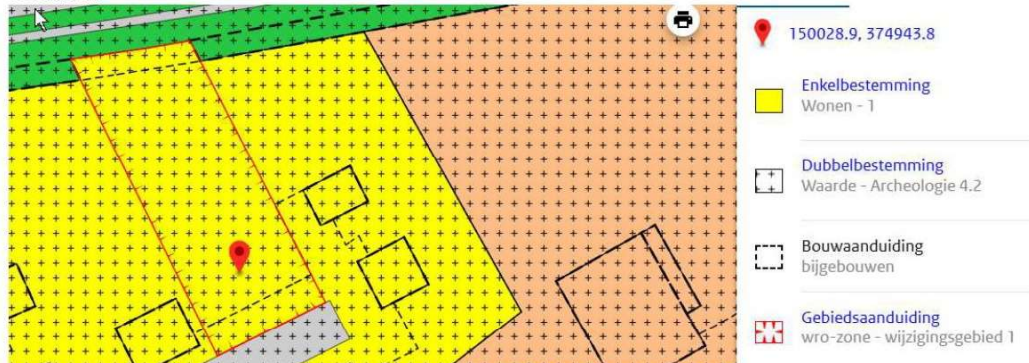
principemedewerking geleid tot aanpassing van het plan.

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.
- h) Zoals hierboven al aangegeven is het niet noodzakelijk dat omwonenden het eens zijn of instemmen met de nieuwe ontwikkeling. Uit het verslag maar daarnaast ook juist uit de tientallen mails en (telefoon)gesprekken die door medewerkers zijn gevoerd met omwonenden, is heel duidelijk dat enkelen omwonenden het niet eens zijn met het plan. Het college was hier van op de hoogte en heeft het principebesluit daarom zeker niet op basis van onjuiste informatie genomen. Ook vormen de zienswijzen voor het college geen aanleiding om het eerdere principebesluit te herzien.
- i) Als de onderlinge communicatie vervelend wordt ervaren betreuren wij dat. Dit staat echter los van de inhoud van het plan en de procedure tot realisatie van voorliggend plan.
- j) Onderhavig plan is op 10 september 2025 door de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit behandeld, waarbij enkele omwonenden aanwezig waren. De omwonenden zijn blijkens het verslag ook door de commissie in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen te uiten. De commissie heeft als advies gegeven: voldoet mits. In het advies heeft de commissie aangegeven op welke punten (detaillering, kleur van metselwerk en hout) het plan wat aangepast dient te worden. Omdat de indiener van de zienswijze de correctheid van de aan de adviescommissie voorlegde gegevens in twijfel trekt, heeft het college de thans voorliggende aanvraag voor de zorgvuldigheid voorgelegd aan de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Uit het advies d.d. 6 mei 2026 blijkt dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies is als bijlage bij deze nota zienswijzen gevoegd. Hoewel het college niet aan een advies van deskundigen gebonden is en de verantwoordelijkheid bij het college berust, kan het college aan de adviezen in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. Het advies van de adviescommissie vertoont naar inhoud en wijze van totstandkoming geen gebreken zodat overnemen van het advies geen nadere toelichting van het college behoeft.
- k) De woningen worden gebouwd volgens alle wettelijke eisen en zullen vanwege de strenge energie-eisen conform de laatste eisen worden geïsoleerd en worden voorzien van zonnepanelen. Het is vervolgens aan de netbeheerder om te beoordelen of aansluiting van deze woningen op het net mogelijk is. Uit informatie van de initiatiefnemer blijkt dat Enexis het elektriciteitsnetwerk in deze straat als gevolg van deze ontwikkeling gaat verzwaren. De start van de werkzaamheden zijn gepland voor 31 augustus 2026.
- l) Het voorkomen van wateroverlast is iets waar het gemeentelijk beleid zoveel mogelijk rekening mee houdt. Daarom gelden ook de bergingseisen voor het toevoegen van nieuw verhard oppervlak (zoals hierboven al aangegeven zijn deze beschreven vanaf bladzijde 34 van de motivering bij de aanvraag). Dit betekent dat de berging is berekend aan de hand van het nieuwe dakoppervlak, parkeerplaatsen en de nieuwe weg. Uiteraard kan het zo zijn dat nieuwe bewoners besluiten om hun gehele tuin te verharden. Dat zou heel jammer zijn, maar zelfs dan zal dit niet direct tot wateroverlast leiden. Riool en waterberging dusdanig ruim dimensioneren dat zelfs de zwaarste buien direct weg kunnen, is een onrealistische eis. Beter is het als bewoners van de nieuwe woningen maar ook van bestaande woningen hun tuin niet volledig verharden of beter nog, wat verharding weghalen en zo de wateropnamecapaciteit van hun perceel vergroten. Het plan voldoet aan het gemeentelijk en waterschapsbeleid. Namens het college is de onderbouwing getoetst door een deskundig medewerker. Hoewel het college niet aan een advies van deskundigen gebonden is en de verantwoordelijkheid bij het college berust, kan het college aan de adviezen in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. De onderbouwingen en adviezen voor deze ontwikkeling vertonen naar inhoud en wijze van totstandkoming geen gebreken zodat overnemen van de adviezen geen nadere toelichting van het college behoeft.
- m) Dit lijkt ons onwaarschijnlijk. Het huidige, verwaarloosde perceel lijkt eerder uit te nodigen tot een hangplek, aangezien er vanuit de omliggende tuinen nauwelijks toezicht mogelijk is. Na realisatie van het plan is er vanuit de 5 nieuwe woningen zicht op alle hoeken van het nieuwe openbare gebied en wordt adequate straatverlichting aangebracht. Daarbij nodigen doodlopende straten niet uit tot een hangplek.
- n) Zie antwoord onder m. Hierbij merken we op dat grenzend aan het perceel van de indiener van zienswijze 1, slechts een perceel grenst met één woning. Deze woning bestaat daarbij

uit slechts één bouwlaag, zonder verdieping waardoor er nimmer vanuit de woning direct zicht is op het perceel van de indiener van zienswijze 1.

- o) In het huidige bestemmingsplan is geen rooilijn opgenomen op 10 meter uit de voorste perceelgrens. Er is helemaal geen rooilijn opgenomen. Wel is een stippellijn zichtbaar op de verbeelding. Deze stippellijn ligt op ongeveer 6,5 meter uit de voorste perceelgrens. Deze stippellijn geeft de grens aan van het gebied waar bijgebouwen gerealiseerd mogen worden.



Uitsnede Omgevingsplan gemeente Eersel, bestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening

De nieuwe woning aan de straatzijde wordt in lijn gebouwd met de overige woningen aan dezelfde straat. Wij zijn bekend met het idee van tientallen jaren geleden om op het voorliggende perceel één vrijstaande woning te realiseren. Een plan daartoe is echter nooit gerealiseerd. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik achten wij één woning op een perceel van deze omvang (1.919m²) uiterst ongewenst. Zie ook het antwoord onder a.

- p) In de motivering bij de aanvraag is vanaf bladzijde 54 onderbouwd dat de toevoeging van 5 woningen geen probleem oplevert door de doorstroming. Voor een vrijstaande woning gelegen binnen 'weinig stedelijk' gebied en 'rest bebouwde kom' geldt conform de geldende kerncijfers een verkeersgeneratie van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betekent een totaal aan verkeersbewegingen van maximaal (5 x 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 mv/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. Namens het college is de onderbouwing getoetst door een deskundig medewerker. Hoewel het college niet aan een advies van deskundigen gebonden is en de verantwoordelijkheid bij het college berust, kan het college aan de adviezen in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. De onderbouwingen en adviezen voor deze ontwikkeling vertonen naar inhoud en wijze van totstandkoming geen gebreken zodat overnemen van de adviezen geen nadere toelichting van het college behoeft.

Aanpassing van de vergunning

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning:

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnengekomen op 20 april 2026. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

- a) *Het plan past niet in het karakter van de wijk De wijk rond de Bisschop Rythoviusweg wordt gekenmerkt door ruime percelen, vrijstaande woningen en veel groen. Het gaat om een oude, kleinschalige buurt met openheid, rust en individuele expressie. Het voorgestelde plan met vijf woningen, waarvan meerdere geschakeld, wijkt fundamenteel af van dit patroon. Het leidt tot een onnatuurlijk hoge dichtheid, visuele clustering en verlies van het groene karakter. De geldende Welstandsnota Eersel 2013 verlangt dat nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de omgeving en bijdragen aan gebiedsgerichte samenhang. Dit plan verstoort het bestaande straatbeeld en schaadt het groene profiel van de*

- gemeente. De Ruimtelijke Kwaliteitscommissie merkte bovendien al op dat er nauwelijks groen op het perceel resteert. Ik ben van mening dat vijf woningen stedenbouwkundig niet inpasbaar zijn. Twee woningen sluiten wél aan bij het bestaande bebouwingsritme.
- b) De voorgestelde wijziging van de rooilijn is onzorgvuldig en ongegrond. De gemeente stelde in 1997 al vast dat de rooilijn op 10 meter moest blijven om een evenwichtig straatbeeld te waarborgen zodat werd voorkomen dat nr. 13 geïsoleerd zou komen te liggen. Deze argumenten gelden nog steeds. Er is geen nieuwe ruimtelijke onderbouwing die een afwijking rechtvaardigt. Beleidswijzigingen ontbreken, en eerdere besluiten zijn juridisch bevestigd door zowel Gedeputeerde Staten als de Raad van State. Afwijken zonder zwaarwegende redenen is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.
 - c) De infrastructuur is niet berekend op een verdubbeling van het aantal woningen. De doodlopende straat bestaat feitelijk uit drie segmenten van ongeveer 100 meter. Het segment waar dit plan op uitkomt zou door vijf nieuwe woningen bijna verdubbelen in woningenaantal. Dat is disproportioneel voor een smalle, bochtige straat met beperkte ontsluiting en beperkte manoeuvreerruimte. Een dergelijke toename leidt tot meer verkeersdruk, meer parkeerdruk en een aantasting van de leefbaarheid. Twee woningen zijn wél passend binnen de schaal van de straat.
 - d) Het principebesluit werd genomen mede op basis van onjuist- en onvolledig verslag omgevingsdialoog. Het besluit tot het principeakkoord voor het realiseren van vijf levensloopbestendige woningen en één vrijstaande reguliere woning aan de Bisschop Rythoviusweg in Eersel moet worden heroverwogen. De kern is dat het college zich heeft gebaseerd op een onjuist en onvolledig conceptverslag van de omgevingsdialoog, terwijl tijdig aangeleverde correcties en aanvullingen niet zijn verwerkt.
 - e) Uit de bijlagen bij het principebesluit en de anterieure/grondexploitatieovereenkomst blijkt dat de gemeente is uitgegaan van verouderde en feitelijk onjuiste gegevens. Deze informatie sluit niet meer aan op het huidige bouwplan en kan daarom niet dienen als onderbouwing voor besluitvorming.
Het B&W- voorstel gaat nog uit van een plan met vijf levensloopbestendige woningen en één vrijstaande woning. Dit plan is echter gewijzigd.
In de “Randvoorwaarden Woningbouwontwikkeling B. Rythoviusweg” is de stedenbouwkundige uitgegaan van zes woningen op ongeveer 2.900 m², wat leidt tot een berekende dichtheid van 21 woningen per hectare. Deze berekening is gebaseerd op het oude plan en is daarmee feitelijk onjuist. De stedenbouwkundige beoordeling – inclusief de vergelijking met de gemeentelijke norm van 25–30 woningen per hectare – is daardoor niet meer valide.
 - f) In het verslag van de adviescommissie omgevingskwaliteit van 10 september 2025 ontbreekt een essentieel onderdeel. Hoewel het verslag zelf geen weggelaten tekst bevat (zie bijlage 4.1), blijkt uit de ingediende stukken dat de commissie heeft vergaderd op basis van een onjuiste situatietekening. Op deze tekening (bijlage 4.2) waren zowel perceel F4733 als F4732 ingekleurd, terwijl perceel F4732 géén onderdeel uitmaakt van het plan.
 - g) Het bouwplan aan de Bisschop Rythoviusweg 11 wijkt af van het geldende bestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening waarin slechts één woning op perceel F 4733 is toegestaan. Ook het bestemmingsplan m.b.t. de herziening van Bisschop Rythoviusweg 13 wordt overschreden: de groenzone, oorspronkelijk 12 meter breed en later vastgesteld op 5 meter, wordt in het nieuwe plan teruggebracht tot 3,5 meter, wat strijdig is met de planregels en de ruimtelijke samenhang in de omgeving.
 - h) Daarnaast geldt voor het perceel de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4, die bodemverstoring dieper dan 50 cm verbiedt zonder archeologisch onderzoek. Het is dus onzeker of het bouwplan technisch en juridisch uitvoerbaar is. Al het groen op het perceel en in de aangrenzende groenstrook is verwijderd. Het verwijderen van bomen en beplanting is een omgevingsplanactiviteit (art. 5.1 lid 1 Omgevingswet) waarvoor een vergunning nodig is. Die is niet verleend, waardoor sprake is van een illegale ingreep.

Beoordeling:

- a) Zie antwoord onder j. bij zienswijze 1.
- b) Zie antwoord onder o. bij zienswijze 1.
- c) Zie antwoord onder p. bij zienswijze 1.
- d) Zie hiervoor antwoord g en h bij zienswijze 1.
- e) De bestaande bebouwingsdichtheid van een wijk is geen gegeven voor een mogelijke of wenselijke uitbreiding. Om te kunnen voldoen aan de vraag naar woningen voor alle doelgroepen, is het vaak nodig dat er op inbreidingslocaties meer woningen per hectare worden gebouwd dan voorheen het geval was. Zie ook antwoord onder a. bij zienswijze 1.

- f) Uit het advies blijkt dat omwonenden tijdens de vergadering door de commissie in de gelegenheid zijn gesteld om hun bedenkingen aan te geven of opmerkingen te maken. De commissie heeft blijkbaar voldoende duidelijk beeld gehad om een advies te kunnen geven. Zie ook antwoord onder j. bij zienswijze 1.
- g) Dat klopt, het plan wijkt af van het geldende omgevingsplan. Om deze reden is voorliggende vergunning aangevraagd voor het afwijken van het omgevingsplan. Zie hiervoor het antwoord onder d. bij zienswijze 1.
- h) Zie hiervoor het antwoord onder c. bij zienswijze 1.

Aanpassing van de vergunning

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning:

Zienswijze 3

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnengekomen op 20 april 2026. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

- a) *We zijn niet betrokken bij de omgevingsdialoog met de initiatiefnemer, terwijl onze inrit nog geen honderd meter van perceel F 4733 af ligt. De buurman wiens inrit nog geen vijf meter dichterbij ligt werd wel betrokken, terwijl wij zeker zo veel last gaan ervaren van de toenemende verkeersstromen in onze straat. Dit heeft te maken met de scherpe (onoverzichtelijke) bocht in de straat waar ons huis zich in bevindt, en de tegenover onze inrit liggende zijstraat naar de Molenweg.*
- b) *De wijk kenmerkt zich door ruime percelen, vrijstaande woningen en veel groen. Het voorgestelde plan voor vijf woningen op perceel F4733 wijkt sterk af van dit karakter, en daarmee is het niet passend op deze plek. In de gehele wijk staan geen geschakelde woningen, alleen maar vrijstaande woningen op ruime percelen met veel openheid en groen. Dat er nauwelijks groen is opgenomen in dit plan komt erg vreemd over voor een gemeente die zich wil profileren als groengemeente. De Welstandsnota Eersel 2013 stelt dat nieuwe bebouwing moet passen binnen de omgeving en moet bijdragen aan gebiedsgerichte samenhang. Het huidige plan voldoet hier niet aan. Naar onze mening passen maximaal twee éénlaagse bungalows wél binnen het bestaande straatbeeld.*
- c) *Het plan wijzigt de bestaande rooilijn van 10 meter, die in 1997 bewust is vastgesteld om een evenwichtig straatbeeld te waarborgen. Het is onduidelijk waarom deze argumenten nu niet meer zouden gelden. Hierdoor ontstaat namelijk een evenwichtiger straatbeeld en wordt de woning met huisnummer 13 meer bij de straat betrokken, terwijl het anders meer geïsoleerd zou liggen ten opzichte van andere woningen in de straat. De argumenten om de rooilijn op deze 10 meter van de perceelgrens te houden zijn ook bij het realiseren van een nieuw bouwplan op perceel F4733 nog steeds van kracht. Ook wordt de groenstrook richting de Molenweg verkleind van 5 naar 3,5 meter, terwijl aangrenzende percelen wél 5 meter aanhouden. Dit leidt tot ongelijkheid ten opzichte van naaste burens en aantasting van de groene uitstraling.*
- d) *Het toevoegen van vijf woningen leidt tot een onevenredige toename van verkeer, vooral in de smalle en bochtige delen van de wijk. De huidige infrastructuur is hier niet op berekend en dit vergroot de kans op gevaarlijke situaties, die nu al regelmatig plaatsvinden.*
- e) *Daarnaast is het onzeker of het plan voldoende parkeerruimte op eigen terrein biedt. De parkeerplekken op eigen terrein liggen tegenover de berging waar vaak fietsen, brommers en klike's staan. Hierdoor zal men in de praktijk slechts één parkeerplek gaan benutten voor een auto, ter voorkoming van schade als men met fiets e.d. langs de auto's moet manoeuvreren. Afwenteling op de openbare ruimte ligt voor de hand, wat de parkeerdruk verder verhoogt.*
- f) *Uit een enquête van de Belangengroepering Rythoviusbuurt blijkt:
50% van de 42 respondenten vindt twee woningen op perceel F4733 passend;
Slechts 19% vindt het huidige plan acceptabel;
31% is neutraal (dus niet vóór het plan)
De buurt spreekt zich dus duidelijk uit voor een kleinschaliger ontwikkeling.*
- g) *Wij verzoeken de gemeente Eersel om:
Het plan voor vijf woningen niet vast te stellen.
Vast te houden aan een ontwikkeling van maximaal twee éénlaagse bungalows, met veel groen en passend bij het karakter van de wijk.*

De bestaande rooilijn van 10 meter te handhaven.

De groenstrook richting de Molenweg voor alle percelen op 5 meter te houden.

Beoordeling:

- a) Het was niet onlogisch geweest als de indiener ook was betrokken bij de omgevingsdialoog. Zie ook antwoord onder g. bij zienswijze 1.
Verkeersoverlast is echter niet te verwachten, in de motivering is onderbouwd aangegeven dat de Bisschop Rythoviusweg de extra verkeersbewegingen van de 5 nieuwe woningen ruimschoots aankan. Zie hiervoor ook het antwoord onder p. bij zienswijze 1.
- b) Bij een inbreidingslocatie vindt vaak verdichting plaats. Het is niet zo dat een inbreidingslocatie qua opzet hetzelfde moet ogen als de bestaande wijk. De nieuwe woningen moeten wel passen in het beeld van de straat. Zie ook antwoord onder a. bij zienswijze 1.
- c) Zie antwoord onder o. bij zienswijze 1 ten aanzien van de rooilijn. Zie antwoord onder d. bij zienswijze 1 ten aanzien van de breedte van de groenstrook.
- d) Zie antwoord onder p. bij zienswijze 1.
- e) In de motivering behorend bij de aanvraag is vanaf 55 de volgende onderbouwing opgenomen ten aanzien van de toevoeging van vijf woningen. Het zijn woningen in de categorie 'koop, vrijstaand' gelegen in een 'weinig stedelijk' gebied dat wordt gedefinieerd als 'rest bebouwde kom'. Bij een dergelijke woning zijn gemiddeld 2,3 parkeerplaatsen per woning benodigd inclusief bezoekersparkeren. $5 \times 2,3 = 11,5$ (afgerond 12 parkeerplaatsen). In het beoogde bouwplan is er per woning de mogelijkheid om twee auto's te parkeren. Daarnaast worden er 3 parkeerplaatsen in het openbare gebied gerealiseerd ten behoeve van deze woningen. Hiermee wordt voorzien in 13 parkeerplaatsen waardoor er ten aller tijde wordt voldaan aan de parkeerbehoefte conform het vigerend gemeentelijk beleid. Uitgaande van de gemeente parkeernorm voor grondgebonden woningen wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost. Daarmee wordt geen extra druk op de openbare ruimte verwacht. Doordat de parkeerbehoefte op het eigen perceel wordt opgenomen, voorkomt dit zoekverkeer of parkeeroverlast. Dit draagt direct bij aan het behoud van het huidige woongenot in de omgeving. Namens het college is de onderbouwing getoetst door een deskundig medewerker. Hoewel het college niet aan een advies van deskundigen gebonden is en de verantwoordelijkheid bij het college berust, kan het college aan de adviezen in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. De onderbouwingen en adviezen voor deze ontwikkeling vertonen naar inhoud en wijze van totstandkoming geen gebreken zodat overnemen van de adviezen geen nadere toelichting van het college behoeft.
- f) Het doel van participatie is niet dat iedereen of de meerderheid van de omgeving het eens moet zijn met het plan. Zie ook antwoorden onder g. en h. bij zienswijze 1.
- g) Gelet op bovenstaande antwoorden geven de zienswijzen geen aanleiding om het plan aan te passen.

Aanpassing van de vergunning

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning:

Zienswijze 4

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnengekomen op 20 april 2026. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

De zienswijze is gelijk aan zienswijze 3 onder punt b tot en met g

Beoordeling:

Idem aan beoordeling zienswijze 3 onder b tot en met g, indiener woont op circa 140 meter van het plangebied.

Aanpassing van de vergunning

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning:

Zienswijze 5

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnengekomen op 20 april 2026. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

De zienswijze is gelijk aan zienswijze 3 onder b tot en met g.

Beoordeling:

Idem aan beoordeling zienswijze 3 onder b tot en met g, indiener woont 200 meter van het plangebied.

Aanpassing van de vergunning

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning:

Zienswijze 6

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnengekomen op 20 april 2026. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

- a) We zijn helaas niet betrokken in de omgevingsdialoog*
- b) 5 huizen tegenover ons is excessief. Maximaal 2 woningen is wel acceptabel.*

Beoordeling:

- a) De betreffende woning waar indiener van de zienswijze verblijft, is eigendom van de gemeente Eersel. De woning is in gebruik als tijdelijke noodopvang voor ontheemden in verband met de oorlog in Oekraïne. De gemeente is ook als eigenaar van deze woning betrokken bij de planvorming. Zie ook het antwoord onder g. bij zienswijze 1.*
- b) Het benutten van de inbreidingslocatie voor 5 levensloopbestendige woningen voldoet beter aan de behoefte dan de bouw van 2 grote vrijstaande woningen op een groot perceel van ongeveer 1000m² per woning. Zie ook het antwoord onder a. bij zienswijze 1.*

Aanpassing van de vergunning

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning:

Zienswijze 7

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnengekomen op 21 april 2026. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

- a) Er wordt binnen 10 meter van de erfgrens gebouwd. Dit is eerder niet toegestaan omdat dit waardevermindering zou geven van mijn woning.*
- b) Verzoek aan de gemeente om rekening te houden met mijn bebouwing. Deze komt nu direct aan het openbaar gebied te liggen. Als mijn gebouwen op enig moment weg zouden moeten omdat ze te dicht tegen openbaar gebied liggen dan heeft dit voor mij grote financiële gevolgen.*
- c) Het plan voor vijf woningen is teveel, gelet op de rest van de wijk. 1 woning zou wel passend zijn.*
- d) Het is mij onduidelijk of de toegangsroute tot mijn perceel F2171 gehandhaafd blijft. Op sommige tekeningen is deze wel ingetekend en op sommige niet.*
- e) Uit voorzorg vraag ik ook om een gemetselde muur tussen perceel F4733 en F4732 van minimaal 195 cm hoog en vanaf de voorzijde van mijn woning.*

Beoordeling:

- a) Oorspronkelijk is de rooilijn in 1997 op 10 meter uit de voorste perceelgrens gelegd, omdat daardoor een evenwichtiger straatbeeld ontstaat. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Kom Eersel, 1^e herziening uit 2013 is de rooilijn op de verbeelding geheel vervallen. Er is nu enkel nog een stippellijn opgenomen die aangeeft waar het gebied begint waarbinnen bijgebouwen opgericht mogen worden. In de opzet van het nieuwe plan komt de zijgevel van de voorste woning gelijk te liggen met de woning Bisschop Rythoviusweg 9. De woning steekt echter niet ver door richting de woning Bisschop Rythoviusweg 13 omdat hier de toegangsweg naar de nieuwe woningen komt te liggen. Door deze situering wordt de ligging van de woning van de indiener van de zienswijze naar mening van het college*

beter passend en meer onderdeel van de stedenbouwkundige opzet van deze wijk. Meer dan dat op het perceel van voorliggend bouwplan slechts één vrijstaande woning zou worden gerealiseerd met de daarbij behorende mogelijkheid voor het bouwen van aan- en bijgebouwen tot aan de perceelsgrens van de omliggende woningen. Aan de wegzijde komt openbaar groen, waardoor er een ruim doorzicht ontstaat. In feite ontstaat er een betere situatie dan nu het geval is, waar een hoge haag doorloopt tot in de hoek van het perceel waardoor de woning met huisnummer 13 meer achteraf lijkt te liggen. Zie ook antwoorden onder a. en o. bij zienswijze 1 waarom wij van mening zijn dat hier sprake is van een passende invulling.



Situatietekening nieuwe ontwikkeling



Aanzicht straatbeeld afgelopen jaren

- b) Bebouwing die ten tijde van het oprichten legaal is opgericht mag blijven staan. Dit betreft bebouwing die op grond van een vergunning is gerealiseerd of die ten tijde van het oprichten volgens de toen geldende regels vergunningsvrij was. Van afbraak van bebouwing op het perceel van de indiener van de zienswijze als gevolg van de voorliggende ontwikkeling is geen sprake.
- c) Het benutten van de inbreidingslocatie voor 5 levensloopbestendige woningen voldoet aan de behoefte zoals opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde Kempische visie op Wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma. De bouw van 1 grote vrijstaande woning op een groot perceel is vanuit volkshuisvestelijk oogpunt minder gewenst. Zie ook antwoorden onder a. en o. bij zienswijze 1 waarom wij van mening zijn dat hier sprake is van een passende invulling.
- d) Vanuit het perceel waarop nu de woningen komen was er geen toegang tot perceel F2171. Er komt nu een erfafscheiding tussen de planlocatie en perceel F2171 en perceel F4187. Hierin komt geen toegang tot perceel F2171, zoals nu ook al niet het geval is. De toegang vanuit de Molenweg tot het perceel F2171 verandert niet door de voorliggende ontwikkeling.
- e) Op de situatietekening 20260310 behorend bij de ontwerpvergunning (document 077068214) is ingetekend dat er een muur van 1.95 m hoog wordt gerealiseerd tussen de percelen waarbij de muur eindigt ter hoogte van de voorgevel van de woning Bisschop Rythoviusweg 13. Vanaf dat punt wordt een (groene) afscheiding van 1 meter hoog gerealiseerd.

Aanpassing van de vergunning

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning:

Ambtshalve aanpassing van de vergunning

Voorwaarde infiltratiekratten

- De waterberging van 67 m³ zal worden gerealiseerd door infiltratiekratten te plaatsen. Op de figuur 17 en figuur 18 van de onderbouwing d.d. 19 februari 2026 van Van Doormaal advies met nummer EERBIS000-2025 is de locatie van de kratten aangegeven.
- Deze waterberging dient gerealiseerd te worden binnen 12 maanden na de vergunningsdatum en mag niet worden verwijderd.
- Rust de ondergrondse voorziening uit met een inspectiemogelijkheid zodat je onderhoud kunt plegen, bijvoorbeeld met een roosterdeksel. Die kan meteen dienstdoen als ontluchting.
- Breng de infiltratievoorziening aan boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Voor een optimale infiltratie van hemelwater maak je het infiltrerend vermogen van de infiltratievoorziening zo groot mogelijk. Concreet betekent dit dat je het wandoppervlak van de infiltratievoorziening zo groot mogelijk maakt. Omdat de bodem van infiltratievoorzieningen kan dichtslibben mag je die niet meenemen in je infiltratieberekening.
- De voorziening houdt het regenwater minstens 10 uur vast en is na maximaal 72 uur weer helemaal leeg. Lukt het tijdig ledigen niet, bijvoorbeeld door een ondoorlatende ondergrond, zoek dan naar een constructie of voorziening die de kratten ledigt zoals een pomp, een debietbegrenzer of een knijpvoorziening, of verbeter de grond zodat het water beter kan infiltreren. Laat je bij het ontwerp bijstaan door een civieltechnisch bureau.
- Breng een voorziening aan die bladeren, takjes, zwerfvuil en zand zoveel mogelijk afvangt voordat het regenwater de infiltratiekratten bereikt. Deze voorziening bestaat uit een bladvang en een zandvang. De bladvang mag je aanbrengen op het dak, in de dakgoot, in de regenpijp (wat onze voorkeur heeft, net boven het maaiveld) of in de grond, op de voorwaarde dat regelmatig onderhoud mogelijk is. De bladvang moet goed vastzitten; je mag hem niet kunnen verwijderen. De zandvang moet minimaal bestaan uit een opvangbak waarvan de uitgaande leiding richting de infiltratievoorziening stroomt.
- Een goed ontworpen infiltratievoorziening voorziet in de mogelijkheid dat de infiltratievoorziening het wateraanbod niet kan verwerken en is voorzien van een (bij voorkeur bovengrondse) overlaatvoorziening naar een watergang of de straat, zonder overlast te geven op het eigen terrein of dat van omwonenden.
- Ter controle foto's van de aanleg mailen naar ruimte@eersel.nl



OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT

Adviescommissie omgevingskwaliteit Eersel

bouwadres	advies	Erfgoed
Bisschop Rythoviusweg ong., Eersel	VOLDOET	Nee
betreft	kenmerk	datum
bouwen van 5 woningen	07708246	6-5-2026
Gemandateerde/ adviseur	status plan	behandeling
Quadrant architecten bna	Omgevingsvergunning	1

Geacht College van burgemeester en wethouders,

Naar aanleiding van uw adviesverzoek bericht de commissie u als volgt:

PLANCONTEXT

De aanvraag omgevingsvergunning betreft het bouwen van vijf woningen aan Bisschop Rythoviusweg ong. in Eersel.

UITGANGSPUNTEN

De commissie baseert haar advies, voor zover van toepassing, op de omgevingsvisie, het omgevingsplan en de beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken. De welstandsnota en het beeldkwaliteitplan Eersel zijn voor dit plan toetsingskader. Als conceptaanvraag is het plan eerder voorgelegd, geadviseerd en besproken met de initiatiefnemer en zijn architect. Bij één van de planbehandelingen is het plan in aanwezigheid van belanghebbenden en omwonenden besproken.

Het plan is als conceptaanvraag (07707193) drie keer aan de commissie voorgelegd. Het plan is verder uitgewerkt en ligt nu voor als aanvraag omgevingsvergunning. Het aanvraagnummer is gewijzigd, daarom is nu ook sprake van behandeling 1.

BEVINDINGEN

De aanvraag is in lijn met de eerder positief geadviseerde conceptaanvraag. De verdere bouwkundige en technische uitwerking toont geen grote verschillen. Het nu getoonde beeld wijkt niet (wezenlijk) af van de aanvraag.

CONCLUSIE

Er is voldoende aangetoond dat wordt voldaan aan de regels uit het vigerende omgevingsplan. De commissie adviseert daarom positief op het plan.

Namens de adviescommissie

