

Samenvatting van de hoofdstukken.

Hoofdstuk 1. Zienswijze bouwplan perceel F4733

1. 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 doet het tegenovergestelde: het **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.

De aanvraag is bovendien **strijdig met de ruimtelijke kwaliteit** en het groenverlies wordt maar nihil gecompenseerd.

Conclusie: vijf woningen zijn stedenbouwkundig niet inpasbaar; twee woningen sluiten wél aan bij het bestaande bebouwingsritme.

2. 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 (zie bijlage 1.1) 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 (zie bijlage 1.3 Brief van gemeente aan Raad van State). Afwijken zonder zwaarwegende redenen is **in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel**.

Conclusie: handhaaf de bestaande rooilijn; dit ondersteunt een kleinschaliger plan van maximaal twee woningen.

3. 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.

Eindconclusie

Het plan voor vijf woningen is **ruimtelijk -, stedenbouwkundig - en verkeerskundig niet passend** binnen deze oude, groene wijk. Het wijkt af van het karakter, schaadt het straatbeeld, gaat in tegen eerder vastgesteld beleid en legt een onevenredige druk op de infrastructuur.

Een ontwikkeling van maximaal twee éénlaagse woningen is het enige ruimtelijk aanvaardbare alternatief dat recht doet aan de omgeving én -de hiervoor aan te passen- beleidskaders van de gemeente.

Hoofdstuk 2. Besluit principeakkoord (zie bijlage 2) 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.

1. Onjuiste en inconsistente omgevingsdialoogverslagen

Uit het document blijkt dat het college een **conceptverslag** heeft ontvangen (bijlage 2.1) dat inhoudelijk onjuist en onvolledig was. Toen de aanvraag ter inzage lag, bleek een **andere versie** van de omgevingsdialoog (bijlage 2.2) te zijn toegevoegd, die opnieuw afweek van de versie die het college had gebruikt. Beide versies bevatten feitelijke onjuistheden en lieten relevante informatie weg.

Voorbeelden van onjuistheden

- Echt bijzonder was het om te zien dat bij het ter inzage liggende verslag omgevingsdialoog bij de hoogbejaarde bewoonster op nummer **neutraal** stond, terwijl in het concept (naar B&W) daar

positief van was gemaakt. En daar waar de bewoners van nummer [REDACTED] in het ter inzage liggende document **hun bedenkingen** hebben staat in het concept opeens dat ze [REDACTED] in principe **positief** zouden staan tegenover de ontwikkeling.

Dit is aantoonbaar onjuist en is zowel telefonisch als per e-mail aan de initiatiefnemer (bijlagen 2.3a en 2.3b en de gemeente gemeld.

- Een aanvullende schriftelijke reactie (bijlage 2.4), die ruim vóór de collegevergadering is verzonden aan zowel initiatiefnemer als gemeente (bijlage 2.5), is ten onrechte in geen enkel verslag verwerkt.

2. Onvolledige weergave van standpunten van omwonenden

De verslagen laten structureel relevante standpunten weg:

- Bij Bisschop Rythoviusweg [REDACTED] ontbreken in de conceptversie kritische opmerkingen, terwijl deze wél zijn opgenomen in de versie die ter inzage lag.
- De bewoners van nr. [REDACTED] wijzigden hun standpunt nadat hun eigen bouwplan (bijlage 2.6) niet haalbaar bleek. Mijn aangepaste – en gemailde zienswijze op dit bouwplan (zie bijlage 2.7) is ook niet terug te zien in het verslag omgevingsdialoog. De bewoners van nr. [REDACTED] hebben nu juridische bijstand ingeschakeld om het plan tegen te houden.
- De Oekraïense bewoners van nr. [REDACTED] zijn **ten onrechte niet betrokken**, terwijl zij direct tegenover het plan verblijven en dus omwonenden zijn in de zin van participatie en VNG-richtlijnen. Hun standpunt (acceptatie van twee woningen) is ingediend bij de zienswijze (bijlage 2.8), maar niet meegenomen voor de omgevingsdialoog omdat ze niet wisten van het plan.

3. Niet-betrokken omwonenden die wél binnen de invloedssfeer vallen

De bewoners van Bisschop Rythoviusweg [REDACTED] op minder dan 100 meter van het plan, zijn ook niet betrokken bij de dialoog. Dit is opmerkelijk omdat:

- hun inrit vrijwel even dicht bij het plan ligt als die van een buurman die wél is betrokken;
- hiermee een onterecht onderscheid tussen onwonenden/belanghebbenden is gemaakt.

Ook zij hebben een zienswijze ingediend en daarin aangeven voor slechts 2 woningen te zijn op perceel F4733 (zie bijlage 2.9).

4. Juridische en procedurele tekortkomingen

Uit het document blijkt dat de gemeente zich beroept op eigendom om bepaalde bewoners (op nr [REDACTED]) niet te betrekken. Dit is juridisch onjuist en inhoudelijk niet verdedigbaar:

- ★ Participatie gaat over **feitelijke aanwezigheid in de leefomgeving**, niet over eigendom.
- ★ De VNG-richtlijn schrijft voor dat **alle omwonenden, bedrijven en instellingen** moeten worden betrokken.
- ★ De initiatiefnemer heeft deze verplichting niet nageleefd, en de gemeente heeft dit niet gecorrigeerd.

5. Conclusie en grond voor heroverweging

- Het besluit tot het principeakkoord is genomen op basis van onjuiste-, onvolledige-, **niet-geactualiseerde** informatie, ondanks tijdige aanvullingen en een **concept**verslag dat onderling verschilt met het verslag dat ter inzage lag en ook onjuist- en onvolledig was.
- **onvoldoende participatie**, in strijd met zorgvuldigheid en VNG-richtlijnen.

Hoofdstuk 3. Uit de bijlagen bij het principeakkoord 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.

1. Verouderde projectgegevens in het principeakkoord

Het B&W-voorstel (Bijlage 3) gaat nog uit van een plan met **vijf levensloopbestendige woningen en één vrijstaande woning**. Dit plan is echter gewijzigd:

- de vrijstaande woning en daarmee de percelen F 2171 en deels F 4187 zijn **vervallen**,
- het huidige plan wijkt daardoor substantieel af van de tekening en uitgangspunten die in het voorstel zijn gebruikt.

De gebruikte tekening geeft dus **een onjuist beeld van het actuele plan** en kan niet dienen als ruimtelijke onderbouwing.

2. Foutieve berekening van de bebouwingsdichtheid

In de “Randvoorwaarden Woningbouwontwikkeling B. Rythoviusweg” (bijlage 3.1 bladzijde 4) 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.

3. Gevolg: beide documenten moeten worden herzien Omdat zowel de **ruimtelijke uitgangspunten** als de **stedenbouwkundige dichtheidsberekening** zijn gebaseerd op een **niet-meer-bestaand plan**. De conclusies en afwegingen in het principeakkoordbesluit en de randvoorwaarden zijn daardoor niet langer correct. Daarmee voldoet het besluit niet aan de eisen van **zorgvuldige voorbereiding** (art. 3:2 Awb) en **deugdelijke motivering** (art. 3:46 Awb).

Een heroverweging van het principeakkoord ligt daarom in de rede.

Voor een zorgvuldige besluitvorming (art. 3:2 Awb) moeten deze documenten **opnieuw worden opgesteld of herzien**, gebaseerd op het **huidige** bouwplan.

Hoofdstuk 4. Verslag Adviescommissie omgevingskwaliteit Eersel (zie bijlage 4) was niet compleet

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. De initiatiefnemer bevestigde dit de dag voorafgaand aan het adviesgesprek van de ruimtelijke kwaliteitscommissie per e-mail (bijlage 4.4).

Deze fout is **niet** zichtbaar gemaakt in het uiteindelijke verslag, waardoor het verslag geen juiste en volledige weergave biedt van de feitelijke situatie tijdens de beoordeling.

Hierdoor voldoet het advies niet aan de eisen van **zorgvuldige voorbereiding** (art. 3:2 Awb) en evenmin aan de eis van een **deugdelijke motivering** (art. 3:46

Awb). Het verslag vormt daarmee geen betrouwbare basis voor verdere besluitvorming.

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

Het bouwplan aan de **Bisschop Rythoviusweg 11** wijkt af van het geldende bestemmingsplan *Kom Eersel, eerste herziening (2013; zie bijlage 5.1)*, waarin slechts **één woning** op perceel F 4733 is toegestaan (zie bijlage 5.1 bladzijde 54). Ook het bestemmingsplan m.b.t. de herziening van *Bisschop Rythoviusweg 13 (2014; zie bijlage 5.2)* 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.

Daarnaast geldt voor het perceel de dubbelbestemming

Waarde – Archeologie 4, die bodemverstoring dieper dan 50 cm verbiedt zonder archeologisch onderzoek (zie bijlage 5.5 met strenge richtlijnen die in acht genomen moeten worden). Het is dus onzeker of het bouwplan technisch en juridisch uitvoerbaar is.

Ondanks het ontbreken van een nieuw bestemmingsplan is ondanks signalen van omwonenden **al het groen op het perceel en in de aangrenzende groenstrook verwijderd**, terwijl het geldende plan nog van kracht was en de notariële levering pas op 27 februari 2026 plaatsvond. In het contract van 23 december 2025 (zie bijlage 5.3) stemde de verkoper al in om begroeiing te (laten) **verwijderen**, terwijl daarvoor geen vergunning verleend was. De initiatiefnemer communiceerde richting omwonenden dat het terrein slechts zou worden **“opgeschoond”** (zie bijlage 5.4), wat misleidend was: feitelijk is het perceel volledig kaal gemaakt.

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 waarvoor de initiatiefnemer de verkoper zelfs € 1500,-- liet betalen (zie bijlage 5.3). Bovendien is hiermee de zorgplicht (art. 1.6 en 1.7 Omgevingswet) geschonden, die vereist dat de kwaliteit van de fysieke leefomgeving niet onevenredig wordt aangetast.

Door werkzaamheden uit te voeren vóórdat de vergunning definitief was, is vooruitgelopen op besluitvorming, wat in strijd is met het

rechtszekerheidsbeginsel, het **verbod op vooringenomenheid** en de **beginselplicht tot handhaving**. Hierdoor is een voldongen feit gecreëerd dat de rechtspositie van omwonenden heeft ondermijnd.

Omwonenden werden hierdoor misleid en gaven regelmatig aan: "Daar kun je nu toch niets meer aan doen, dat plan gaat gewoon door. Ze hebben het groen al helemaal verwijderd". Anders zouden er ongetwijfeld meer zienswijzen ingediend zijn dan nu het geval is.

Verzoek: Het college wordt verzocht handhavend op te treden tegen het zonder vergunning verwijderen van groen, te onderzoeken of de initiatiefnemer in strijd heeft gehandeld met het omgevingsplan en de zorgplicht, en bij vastgestelde overtreding een **last onder dwangsom of bestuursdwang** op te leggen. Ook dient in het definitieve besluit te worden vastgelegd dat de huidige situatie niet als "bestaande" mag worden beschouwd, omdat deze **onrechtmatig tot stand is gekomen**.

