

Nota van zienswijzen BOPA
“Bouwen van 6 woningen oostelijke zijde Kerkdijkje Steensel”

Gemeente Eersel
team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Ontwikkeling bebouwde kom
30 april 2026

Algemeen

Het ontwerp wijziging omgevingsplan Bouwen van 6 woningen oostelijke zijde Kerkdijkje Steensel heeft vanaf 6 maart 2026 tot 17 april 2026 zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 6 maart 2026 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om schriftelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpplan is binnen de gestelde termijn 2 zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnengekomen op 13 april 2026. De zienswijze is daarmee ontvankelijk

Zienswijze

- a. Uit het ontwerpbesluit blijkt dat het plan niet past binnen het geldende omgevingsplan en dat daarom een afwijking noodzakelijk wordt geacht. Een dergelijke afwijking is slechts toegestaan indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gezien de ligging in een open agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde is niet deugdelijk gemotiveerd waarom deze locatie geschikt wordt geacht voor woningbouw.
- b. Het plangebied maakt onderdeel uit van het beekdal van de Gender en staat in verbinding met gebieden die vallen onder de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuurnetwerk Nederland). Deze gebieden hebben een belangrijke functie voor: - biodiversiteit – waterhuishouding – landschappelijke kwaliteit. De realisatie van woningbouw in een dergelijk gebied leidt tot aantasting van deze waarden. In het ontwerpbesluit is niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze deze waarden daadwerkelijk worden beschermd.
- c. In en rondom het plangebied zijn diverse diersoorten waargenomen die onder bescherming vallen van de natuurwetgeving (Omgevingswet/Wet natuurbescherming) waaronder: - vleermuizen (inclusief nabijgelegen vleermuisgrot) -amfibieën, waaronder salamanders (mogelijk beschermde soorten) – uilen -ooievaars. Het plangebied fungeert als: - foerageergebied -vliegroute -leefgebied. Voor deze soorten. Beschermde soorten genieten niet alleen bescherming van verblijfplaatsen, maar ook van hun functionele leefomgeving, waaronder foerageergebieden en vliegroutes. De voorgenomen ontwikkeling kan leiden tot verstoring en aantasting van deze leefgebieden, waarvoor mogelijk een ontheffing vereist is.
- d. In het ontwerpbesluit is niet inzichtelijk gemaakt: -of en in welke mate beschermde soorten aanwezig zijn -welke ecologische functie het gebied vervult -wat de effecten van de ontwikkeling zijn op deze soorten. Zonder deugdelijk en actueel ecologisch onderzoek kan niet worden vastgesteld of de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is binnen de geldende natuurwetgeving. Hierdoor staat de uitvoerbaarheid van het plan niet vast en is het besluit onzorgvuldig voorbereid.
- e. Vanuit mijn woning en tuin kijk ik momenteel uit over open agrarisch landschap. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot: -verlies van open uitzicht -verstedelijking van het gebied – aantasting van het landelijke karakter. Dit vormt een aanzienlijke verslechtering van mijn woon- en leefomgeving.
- f. Volgens de plannen wordt een parkeerhof met meerdere parkeerplaatsen direct naast mijn perceel gerealiseerd. Dit leidt tot: -autobewegingen direct naast mijn perceel -geluidsoverlast -lichthinder door koplampen -verstoring van rust. Dit vormt een structurele en directe aantasting van mijn woonomgeving.

- g. Door de situering van woningen en parkeerplaatsen direct grenzend aan mijn perceel ontstaan directe zichtlijnen op mijn woning en tuin. Momenteel geniet mijn perceel een hoge mate van privacy door de open ligging. Door de voorgenomen ontwikkeling zal deze privacy aanzienlijk verminderen. Dit heeft directe gevolgen voor mijn wooncomfort en het gebruik van mijn tuin.
- h. De toevoeging van meerdere woningen leidt tot extra verkeersbewegingen in een momenteel rustige straat. In het ontwerpbesluit is niet inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn voor: -verkeersveiligheid -verkeersdruk.
- i. De combinatie van: -buitenverlichting -koplampen van voertuigen leidt tot een aantasting van het huidige donkere en rustige karakter van de omgeving.
- j. Het toestaan van woningbouw in een gebied dat momenteel een agrarische bestemming heeft kan precedentwerking hebben. Dit kan ertoe leiden dat in de toekomst meer vergelijkbare ontwikkelingen plaatsvinden, waardoor het landelijke karakter van de omgeving verder onder druk komt te staan.
- k. De aantasting van uitzicht, privacy en woonomgeving kan leiden tot een waardedaling van mijn woning. Hoewel waardedaling op zichzelf niet doorslaggevend hoeft te zijn, dient dit aspect wel te worden betrokken bij de belangenafweging.
- l. De zorgen over de voorgenomen ontwikkeling worden niet alleen door mij gedeeld. In de directe woonomgeving bestaat brede onrust en weerstand tegen dit plan. Meerdere omwonenden hebben zienswijzen ingediend en er is een steunlijst/petitie opgesteld waarin bewoners hun bezwaren kenbaar maken. Dit onderstreept dat de voorgenomen ontwikkeling aanzienlijke gevolgen heeft voor de leefomgeving en dat er geen draagvlak bestaat binnen de buurt.
- m. Op grond van artikel 3:4 Awb mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn. De realisatie van zes woningen weegt niet op tegen: -aantasting van landschap -mogelijke schade aan natuur -verslechtering woon- en leefklimaat
- n. Het besluit is onvoldoende zorgvuldig voorbereid en gemotiveerd. Er is onder andere niet inzichtelijk gemaakt: -waarom deze locatie geschikt is voor woningbouw -hoe natuurwaarden worden beschermd -hoe de belangen van omwonenden zijn meegewogen
- o. Gelet op het bovenstaande ben ik van mening dat: -het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening -onvoldoende rekening is gehouden met natuurwaarden -de uitvoerbaarheid van het plan niet is aangetoond. Ik verzoek het college daarom om het ontwerpbesluit te heroverwegen en de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Beoordeling zienswijze

- a. Onder de Omgevingswet wordt getoetst of een ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen goede ruimtelijke ordening). Of dit het geval is heeft de initiatiefnemer in de onderbouwing van de aanvraag omgevingsvergunning uiteengezet. Deze onderbouwing is door ambtelijke specialisten op verschillende aspecten getoetst. Uit de beoordeling van de verschillende specialisten is geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
De motivatie waarom woningbouw op deze locatie geschikt is wat betreft landschap is als volgt. In de 'ruimtelijke visie woonuitbreidingen' die is vastgesteld door de gemeenteraad is de voorliggende locatie aangeduid als een locatie met kansen voor woningbouw in combinatie met landschappelijke meerwaarde. In de hierop volgende uitgangspuntennotitie Kerkdijkje

Steensel is een analyse van het landschap en de omgeving uitgewerkt. Op basis hiervan zijn er verschillende randvoorwaarde uitgewerkt waaraan voldaan moet worden om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. In het plan is voldaan aan de randvoorwaarden uit de uitgangspuntennotitie en de randvoorwaarden die door het college zijn gesteld. Belangrijk hierbij is dat het landschappelijke karakter wordt versterkt en dat het plan robuust in wordt gepast op basis van het landschappelijk inrichtingsplan. De bovenstaande punten worden uiteengezet in de onderbouwing behorende bij het (ontwerp)besluit.

Tot slot is de motivatie op het gebied van ecologie de volgende. Momenteel is de ontwikkellocatie een akker die intensief agrarisch gebruikt wordt. Dit heeft een negatief effect op de hydrologische en ecologische situatie van het beekdal. Het nieuwe plan voorziet in het stoppen van dit intensief agrarisch gebruik. Door het nieuwe plan komen er weliswaar woningen maar deze wordt aan de zuidkant van het perceel, wat onder stedelijk gebied valt in de omgevingsverordening van de provincie, landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt de rest van het perceel landschappelijk ingepast door middel van onder andere kruidrijk grasland en bomen. Dit versterkt het landschap ten opzichte van een akker zoals in de huidige situatie. Wat betreft de dieren is er een ecologische quickscan uitgevoerd door een erkend bureau, dit onderzoek zit als bijlage bij het ontwerpbesluit. De conclusies uit het onderzoek luiden dat er geen (verblijfplaatsen van) beschermde plant- of diersoorten zijn aangetroffen. Daarnaast hebben de voorgenomen werkzaamheden naar verwachting geen negatief effect op de staat van instandhouding van beschermde soorten.

- b. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording bij punt a.
- c. Inhoudelijk wordt voor de beantwoording van deze zienswijze verwezen naar de beantwoording van punt a. Verder verwijst de indiener van de zienswijze specifiek naar ecologisch onderzoek. Op basis van het relativiteitsvereiste (artikel 8:69a van de Algemene wet bestuursrecht) is dit voor de indiener als omwonende geen direct belang. Bij de toepassing van het relativiteitsvereiste gaat het om de relatie tussen het gestelde belang en het beschermingsbereik van de norm waarop een beroep wordt gedaan. Gezien soortenbescherming een algemeen belang is kan een natuurlijke rechtspersoon hier geen beroep op doen.
- d. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording bij punt a en c.
- e. Het plan wordt robuust landschappelijk ingepast op basis van een landschappelijk inrichtingsplan. De uitvoering hiervan is juridisch verankerd doordat het als aanvullende vergunningplicht is opgenomen in de omgevingsvergunning. De kwaliteit van het landschap wordt door middel van deze inpassing versterkt. Verder wordt nog verwezen naar de beantwoording van punt a waar de versterking van het beekdal wordt uiteengezet. Tot slot is het bestaande jurisprudentie van de Raad van State dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Wel is het zo dat het kan voorkomen dat de waarde van een bestaande woning/perceel in waarde daalt door een ontwikkeling in de buurt. Als dit het geval is kan er aanspraak gedaan worden op nadeelcompensatie, voorheen planschade. Wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk zou zijn kan er een verzoek ingediend worden voor nadeelcompensatie. Er wordt dan onderzocht of er schade zoals waardedaling heeft plaatsgevonden en hoeveel dit is.
- f. De afstand van de perceelsgrens van de bestaande woning tot aan de nieuwe private ontsluitingsweg op het te ontwikkelen perceel bedraagt circa 12 meter. Daarnaast komt er een groene buffer tussen het perceel van de bestaande woning en de zuidkant van het te ontwikkelen perceel, ook bij de parkeerplaatsen. Deze groene buffer bestaat uit bomen en een groene haag met een minimale diepte van twee meter en ter hoogte van de parkeerplaatsen minimaal zes meter. Verder zal het aantal verkeersbewegingen beperkt zijn

vanwege het beperkt aantal woningen dat voorzien is. Dit alles zorgt ervoor dat eventuele geluidstoename en eventuele hinder van koplampen tot een minimum blijft beperkt.

- g. De nieuw te bouwen woningen zijn één laag met kap waardoor inkijk vanuit de woningen beperkt is. Daarnaast zijn de tuinen gesitueerd aan de noordzijde wat eveneens geen inbreuk maakt op de privacy. Tot slot zorgt de landschappelijke inpassing zoals beschreven bij punt f, voor een groene scheiding tussen het perceel met de bestaande woning en de nieuw te bouwen woningen.
- h. In de onderbouwing behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt in hoofdstuk 4.7 stil gestaan bij de aspecten parkeren en verkeer. Hierin wordt door de initiatiefnemer uiteengezet dat er voor het aspect parkeren en verkeer wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is vervolgens beoordeeld en akkoord bevonden door de ambtelijk specialist.
- i. De initiatiefnemer is voornemens de omgevingsimpact te minimaliseren door de verlichting op de private ontsluitingsweg, vormgegeven als uitrit, en de bijbehorende parkeervakken strikt te begrenzen tot het noodzakelijke. Hiertoe worden de armaturen voorzien van specifieke afschermkapjes en wordt de interne optiek zodanig afgesteld dat de lichtbundel uitsluitend in noordelijke richting op het eigen terrein wordt geprojecteerd. Hiermee wordt gewaarborgd dat er geen directe lichtinstraling of strooilicht plaatsvindt richting de woonpercelen aan de zuid- en oostzijde. De lichtuittreding blijft hiermee technisch en visueel volledig beperkt tot de functionele grenzen van het eigen perceel.
- j. Of woningbouw in het buitengebied en/of agrarisch gebied geschikt is toetsen we op basis van de ruimtelijke visie woonuitbreidingen. Omdat de voorliggende locatie in deze visie is opgenomen is beoordeeld dat dit een geschikte plek is, weliswaar na een verdere analyse en onder bepaalde randvoorwaarden. Dat hier woningbouw is voorzien zal dan ook niet tot precedentwerking leiden.
- k. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording bij punt e.
- l. In 2024 is door de vorige initiatiefnemer de omwonenden meegenomen in de ontwikkeling en uiteindelijk een concept ontwerp voorgelegd bij het college om principemedewerking te verkrijgen. Vervolgens heeft de huidige initiatiefnemer de bewoners op 9 april 2025 middels een brief op de hoogte gesteld over de stand van zaken van de ontwikkeling en het ontwerp. Daarnaast is de in dezelfde brief de mogelijkheid geboden voor een inloopavond om van gedachte te wisselen over het ontwerp. De reacties op de brief die binnen zijn gekomen waren positief en van de inlooptmogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Naar mening van het college is de aanpak wat betreft de ontwikkeling en de omvang van het plan voldoende geweest. Daarnaast heeft de indiener van de zienswijze een petitie als bijlage opgenomen. In deze petitie worden enkele zorgen geuit over het voorliggende plan. De zorgen die geuit worden komen overeen met de zorgen die in de zienswijze genoemd worden. Daarmee is in de rest van deze nota ingegaan op deze zorgen. Verder heeft een aantal ondertekenaars van de petitie een eigen zienswijze ingediend. Tot slot zijn er een aantal ondertekenaars van de petitie die op geruime afstand van de ontwikkellocatie woonachtig zijn en daarmee niet of minder belanghebbend.
- m. Het landschap wordt, zoals eerder vermeld, juist verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. De natuur wordt hierdoor juist versterkt, niet beschadigd. Tot slot verbetert het woon- en leefklimaat juist door de verbetering van het landschap en de natuur.
- n. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar punt a en l.

- o. Onder de Omgevingswet wordt getoetst of een ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen goede ruimtelijke ordening). Of dit het geval is heeft de initiatiefnemer in de onderbouwing van de aanvraag omgevingsvergunning uiteengezet. Deze onderbouwing is door ambtelijke specialisten op verschillende aspecten getoetst. Uit de beoordeling van de verschillende specialisten is geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In eerdere onderdelen is aangegeven waarom de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op het landschap en woon- en leefklimaat. Tot slot is de uitvoerbaarheid op verschillende vlakken beschreven in de onderbouwing behorende bij het (ontwerp)besluit.

Aanpassing van het omgevingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning.

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnengekomen op 14 april 2026. De zienswijze is daarmee ontvankelijk

Zienswijze

- a. Dit gebied heeft momenteel een open agrarisch en landschappelijk karakter en vormt een belangrijk onderdeel van het beekdal van de Gender. De rivier de Gender is ook een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld van de EHS. Deze is op 1 juni 2010 in werking getreden. Het perceel waarop de woningen gebouwd gaan worden is agrarisch en heeft zeker geen bouwbestemming gezien de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur.
- b. Vanuit mijn tuin kijken wij momenteel vrij uit naar het beekdal van de rivier De Gender. Door de bouw van zes woningen en beplanting wordt dit beeld ernstig verstoord. Dit open uitzicht over agrarisch gebied vormt een belangrijk onderdeel van het huidige woon- en leefklimaat. De realisatie van meerdere woningen, parkeerplaatsen en infrastructuur zal leiden tot het verdwijnen van dit open karakter en tot een duidelijke verstedelijking van de locatie. Hierdoor zal het huidige landschappelijke karakter van de omgeving aanzienlijk worden aangetast. Bovendien wordt het foerage gebied van met name vleermuizen ernstig beperkt. In de nabijheid is zelfs een speciale kelder gebouwd voor vleermuizen tijdens de aanleg van de Ecologische hoofdstructuur. In het plangebied wonen ook amfibieën, o.a. padden, kikkers en salamanders. Ook sperwers, buizerds, uilen en valken hebben hier domicilie en jagen op prooi in het plangebied.
- c. Mijn tuin kijkt uit naar het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft. Het huidige rustige en groene karakter van het gebied draagt bij aan een geschikte leefomgeving voor zowel bewoners als dieren. De realisatie van meerdere woningen en parkeerplaatsen kan leiden tot: meer geluid en menselijke activiteit, meer verkeersbewegingen en extra verlichting in de avonduren. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor het gebruik van mijn en voor de leefomgeving van de aanwezige dieren (o.a. vleermuizen, salamanders en padden).
- d. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient bij ruimtelijke besluiten te worden beoordeeld of sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. De voorgenomen ontwikkelingen kan leiden tot:
 - meer verkeersbewegingen op een daarvoor niet geschikte ontsluitingsweg.
 - Bovendien sluit de uitrit van de nieuwe woning niet aan op de asfalt verharding van het Kerkdijkje. Het niet verharde deel van het Kerkdijkje is niet toegankelijk voor autoverkeer!
 - meer geluid en activiteit in het gebied

- extra verlichting in een momenteel relatief donkere omgeving
- de geplande wadi zal een broedplaats voor muggen worden
- het geplande rioolstelsel (persriool) zal nog meer problemen gaan op leveren voor de inwoners van Kerkdijkje. De huidige bewoners hebben hier al problemen mee.

Deze factoren kunnen gezamenlijk leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

- e. Volgens de plannen wordt een parkeerhof met meerdere parkeerplaatsen gerealiseerd. Een dergelijk parkeerterrein brengt doorgaans extra activiteit met zich mee, zoals autobewegingen, portieren, verlichting en menselijke aanwezigheid. Gezien de ligging van mijn tuin ten opzichte van het plangebied kan dit leiden tot hinder in de vorm van geluid, licht en verstoring van de huidige rustige leefomgeving.
- f. Uit de plannen blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een beekdallandschap. Dergelijke gebieden hebben vaak een belangrijke landschappelijke en ecologische functie en kenmerken zich door een open en groen karakter. De realisatie van woningbouw in een dergelijk gebied kan leiden tot aantasting van deze landschappelijke waarden. In het ontwerpbesluit wordt naar mijn mening onvoldoende gemotiveerd hoe deze waarden worden beschermd.
- g. Op grond van artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht niet een bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging te maken. De nadelige gevolgen voor omwonenden mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. Het bouwen van 6 vrije sector huurwoningen, waarvan 4 woningen slechts 4,5 meter breed zijn inclusief de binnenmuren weegt o.i. niet op tegen het verlies aan natuur en beschadiging van het beekdal/ Gezien de directe gevolgen voor het uitzicht, het gebruik van mijn tuin en het woon- en leefklimaat ben ik van mening dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt hoe deze belangen zijn meegewogen.
- h. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht dient een besluit zorgvuldig te worden voorbereid en deugdelijk te worden gemotiveerd. In het ontwerpbesluit wordt naar mijn mening onvoldoende inzichtelijk gemaakt:
 - waarom deze locatie geschikt wordt geacht voor woningbouw
 - hoe het landschappelijke karakter van het gebied wordt behouden
 - hoe de belangen van omwonenden worden beschermd.
 Hierdoor acht ik de motivering van het ontwerpbesluit onvoldoende. Met name het aantal woningen is onvoldoende om het project goed te keuren.
- i. Gelet op het bovenstaande ben ik van mening dat:
 - het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening
 - de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een aanzienlijke aantasting van het landschap en het woon- en leefklimaat.
 - De uitvoerbaarheid van het plan niet is aangetoond
 Ik verzoek het college daarom het ontwerpbesluit te heroverwegen en de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Beoordeling zienswijze

- a. De Verordening ruimte fase 1 en de bijbehorende EHS zijn niet meer vigerend. Onder de Wet ruimtelijke ordening zijn er nog enkele wijzigingen geweest in de Verordening ruimte van de provincie en sinds de invoering van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld. Daarnaast is de EHS vervangen door Natuur Netwerk Brabant. Deze zone ligt niet over het deel waar woningen komen en ook niet over de rest van het perceel. Het huidige Natuur Netwerk Brabant ligt ten noorden van de

ontwikkellocatie. In de afbeelding hieronder is af te lezen waar Natuur Netwerk Brabant ligt en in zwart omlijnd is de ontwikkellocatie. De te bouwen woningen zijn gepositioneerd in het rode vlak 'Stedelijk gebied'.



Het klopt dat er momenteel nog sprake is van een agrarische bestemming. Het doel van de procedure die nu wordt doorlopen is om het omgevingsplan te wijzigen waardoor het mogelijk wordt om er woningen te bouwen.

- b. Momenteel is de ontwikkellocatie een akker die intensief agrarisch gebruikt wordt. Dit heeft een negatief effect op de hydrologische en ecologische situatie van het beekdal. Het nieuwe plan voorziet in het stoppen van dit intensief agrarisch gebruik. Door het nieuwe plan komen er weliswaar woningen maar deze wordt aan de zuidkant van het perceel, wat onder stedelijk gebied valt in de omgevingsverordening van de provincie, landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt de rest van het perceel landschappelijk ingepast door middel van onder andere kruidenrijk grasland en bomen. Dit versterkt het landschap ten opzichte van een akker zoals in de huidige situatie.
Wat betreft de dieren is er een ecologische quickscan uitgevoerd door een erkend bureau, dit onderzoek zit als bijlage bij het ontwerpbesluit. De conclusies uit het onderzoek luiden dat er geen (verblijfplaatsen van) beschermde plant- of diersoorten zijn aangetroffen. Daarnaast hebben de voorgenomen werkzaamheden naar verwachting geen negatief effect op de staat van instandhouding van beschermde soorten.
- c. Dit onderdeel van de zienswijze komt dusdanig overeen met onderdeel b hiervoor dat voor de beantwoording hiervan verwezen wordt naar de beantwoording van onderdeel b.
- d. Het Kerkdijkje wordt verhard, op kosten van de initiatiefnemer, tot aan de inrit van het erf waar de nieuwe woningen komen. Er wordt dus niet gereden over onverharde wegen wat niet goed toegankelijk zou zijn voor autoverkeer. Wat betreft de wadi is het regelgeving dat water dat in een wadi wordt opgevangen wordt binnen 48 uur geïnfiltreerd moet zijn of afgevoerd

moet worden. Daardoor wordt een wadi geen broedplaats voor muggen. Tot slot zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met de initiatiefnemer dat de aansluiting van de nieuwe woningen op het centrale rioolstelsel betaald wordt door de initiatiefnemer, ook als er bijvoorbeeld een nieuw gemaal moet bijkomen omdat het rioolstelsel anders overbelast wordt. Op deze manier zullen zowel nieuwe als bestaande bewoners geen hinder ondervinden wat betreft riolering.

- e. In de hoek van het erf, waar de tuin van indiener op gericht is, zitten al groen en bomen. Verder wordt vanuit de kant van het erf nog extra groen, bestaande uit een haag van minimaal twee en oplopend tot zes meter breed en bomen aangeplant. Dit is opgenomen in het landschappelijk inrichtingsplan en juridisch geborgd in de vergunning. Gezien de afstand en het groen tussen het erf/parkeerplaatsen en de tuin van indiener is er relatief weinig lichthinder te verwachten.
- f. Op de afbeelding hieronder is te zien waar het beekdallandschap precies loopt volgens onze Visie Buitengebied 2.0.



Op de afbeelding is te zien dat het beekdallandschap een strook is in het noordelijk deel van het perceel. De waarden in het beekdallandschap worden verder niet aangetast omdat de woningbouw enkel in het zuidelijke deel plaatsvindt. Voor de verdere beantwoording waarom het voorliggende plan een positief effect heeft op het beekdal wordt verwezen naar onderdeel b.

- g. Er worden 6 huurwoningen gerealiseerd waarvan twee derde betaalbaar en een derde vrije sector. Van de twee derde betaalbaar is een derde sociale huur. Dit sluit aan bij het woningbouwprogramma en de afspraken uit de woondeal. Deze ontwikkeling is daarmee in lijn met de woningbouwopgave waar we als gemeente Eersel voor staan. Daarnaast wordt het plan robuust landschappelijk ingepast waarmee de kwaliteit van het landschap verhoogt

wordt. Verder is het bestaande jurisprudentie van de Raad van State dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht.

- h. In de 'ruimtelijke visie woonuitbreidingen' die is vastgesteld door de gemeenteraad is de voorliggende locatie aangeduid als een locatie met kansen voor woningbouw in combinatie met landschappelijke meerwaarde. In de hierop volgende uitgangspuntennotitie Kerkdijkje Steensel is een analyse van het landschap en de omgeving uitgewerkt. Op basis hiervan zijn er verschillende randvoorwaarde uitgewerkt waaraan voldaan moet worden om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. In het plan is voldaan aan de randvoorwaarden uit de uitgangspuntennotitie en de randvoorwaarden die door het college zijn gesteld. Belangrijk hierbij is dat het landschappelijke karakter wordt versterkt en dat het plan robuust in wordt gepast op basis van het landschappelijk inrichtingsplan. De bovenstaande punten worden uiteengezet in de onderbouwing behorende bij het (ontwerp)besluit.
- i. Onder de Omgevingswet wordt getoetst of een ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen goede ruimtelijke ordening). Of dit het geval is heeft de initiatiefnemer in de onderbouwing van de aanvraag omgevingsvergunning uiteengezet. Deze onderbouwing is door ambtelijke specialisten op verschillende aspecten getoetst. Uit de beoordeling van de verschillende specialisten is geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In eerdere onderdelen is aangegeven waarom de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op het landschap en woon- en leefklimaat. Tot slot is de uitvoerbaarheid op verschillende vlakken beschreven in de onderbouwing behorende bij het (ontwerp)besluit.

Aanpassing van het omgevingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning.

Zienswijze 3

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnengekomen op 14 april 2026. De zienswijze is daarmee ontvankelijk

Zienswijze

- a. Uit het ontwerpbesluit blijkt dat het plan niet past binnen het geldende omgevingsplan en dat daarom een afwijking noodzakelijk wordt geacht. Een dergelijke afwijking is slechts toegestaan indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gezien de ligging in een open agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde is niet deugdelijk gemotiveerd waarom deze locatie geschikt wordt geacht voor woningbouw.
- b. Het plangebied maakt onderdeel uit van het beekdal van de Gender en staat in verbinding met gebieden die vallen onder het Natuurnetwerk Nederland. Deze gebieden hebben een belangrijke functie voor: - biodiversiteit - waterhuishouding - landschappelijke kwaliteit De realisatie van woningbouw in een dergelijk gebied leidt tot aantasting van deze waarden. Aangezien deze landschappelijke structuur de gehele omgeving omvat, raakt deze aantasting ook mijn directe leefomgeving.
- c. In en rondom het plangebied zijn diverse diersoorten waargenomen die onder bescherming vallen van de natuurwetgeving, waaronder: - vleermuizen - amfibieën - uilen - ooievaars Het gebied fungeert als foerageergebied en vliegroute voor onder andere vleermuizen. De aantasting van deze gebieden heeft gevolgen voor de gehele omgeving en niet uitsluitend voor direct aangrenzende percelen. De voorgenomen ontwikkeling kan leiden tot verstoring van deze leefgebieden, waarvoor mogelijk een ontheffing vereist is.

- d. In het ontwerpbesluit is niet inzichtelijk gemaakt: - of beschermde soorten aanwezig zijn - wat de ecologische functie van het gebied is - wat de effecten van de ontwikkeling zijn Zonder deugdelijk ecologisch onderzoek kan niet worden vastgesteld of de ontwikkeling uitvoerbaar is. Hierdoor is het besluit onzorgvuldig voorbereid.
- e. De omgeving van het Kerkdijkje kenmerkt zich door een rustig en landelijk karakter. De toevoeging van meerdere woningen en een parkeerhof leidt tot: - verstedelijking van het gebied - verandering van het straatbeeld - verlies van het landelijke karakter Dit heeft ook invloed op mijn woonomgeving, ondanks dat mijn perceel niet direct grenst aan het plangebied.
- f. De realisatie van meerdere woningen leidt tot extra verkeersbewegingen in een relatief rustige straat waar veel wandelaars lopen en kinderen op straat spelen. Dit heeft gevolgen voor: - verkeersveiligheid - verkeersdruk In het ontwerpbesluit is niet inzichtelijk gemaakt hoe deze gevolgen worden opgevangen.
- g. De combinatie van: - buitenverlichting - koplampen van voertuigen leidt tot een toename van lichthinder in de omgeving. Dit heeft invloed op het huidige rustige en donkere karakter van de straat.
- h. Het toestaan van woningbouw in een agrarisch gebied kan precedentwerking hebben. Hierdoor kan verdere verstedelijking plaatsvinden, wat het karakter van de gehele omgeving onder druk zet.
- i. De verandering van het karakter van de omgeving kan leiden tot een waardedaling van mijn woning. Dit dient te worden meegenomen in de belangenafweging.
- j. Binnen de buurt bestaan brede zorgen over de voorgenomen ontwikkeling. Meerdere omwonenden hebben zienswijzen ingediend en er is een petitie opgesteld. Dit toont aan dat er geen draagvlak bestaat voor dit plan.
- k. Het besluit is onvoldoende zorgvuldig voorbereid en gemotiveerd. Er is onvoldoende inzicht gegeven in: - de geschiktheid van de locatie - de bescherming van natuurwaarden - de gevolgen voor omwonenden
- l. Gelet op het bovenstaande ben ik van mening dat: - het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening - onvoldoende rekening is gehouden met natuur en omgeving - de uitvoerbaarheid niet is aangetoond Ik verzoek het college daarom om de omgevingsvergunning niette verlenen. Tevens verzoek ik om te worden gehoord.

Beoordeling zienswijze

- a. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt a van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van punt a van zienswijze 1.
- b. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt b van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van punt a van zienswijze 1.
- c. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt c van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van punt a en c van zienswijze 1.

- d. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt d van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt a en c van zienswijze 1.
- e. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt b van zienswijze 2. Hoewel punt b van zienswijze 2 inhoudelijk enigszins verschilt, ziet de beantwoording hierop ook op de beantwoording van deze zienswijze.
- f. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt h van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt h van zienswijze 1.
- g. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt i van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt i van zienswijze 1.
- h. zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt j van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt j van zienswijze 1.
- i. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt k van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt k van zienswijze 1.
- j. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt l van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt l van zienswijze 1.
- k. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt n van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt n van zienswijze 1.
- l. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met punt o van zienswijze 1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt o van zienswijze 1.

Aanpassing van het omgevingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning.