Hoofdstuk 2. Principeakkoord werd genomen mede op basis van onjuist verslag omgevingsdialoog.

Zoals u weet vormt het verslag van de omgevingsdialoog een belangrijk onderdeel voor de besluitvorming voor het principeakkoord (zie bijlage 2) door het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 8 juli 2025.
Het heeft ons enorm verbaasd dat bij de input om tot dit besluit te komen gebruik werd gemaakt van een **concept** omgevingsdialoog (zie bijlage 2.1) die inhoudelijk onjuiste – en onvolledige gegevens bevatte.
Opvallend was dan ook dat toen de aanvraag ter inzage lag er een omgevingsdialoog (zie bijlage 2.2) lag die inhoudelijk verschillend was ten opzichte van de versie die het college had verkregen. Ook deze was inhoudelijk onvolledig en onjuist.
Echt bijzonder was het om te zien dat bij het ter inzage liggende document bij de hoogbejaarde bewoonster op nummer 9 **neutraal** stond, terwijl in het concept daar **positief** van was gemaakt. En daar waar de bewoners van nummer 7 in het ter inzage liggende document **hun bedenkingen** hebben staat in het concept opeens dat ze "in principe **positief**" zouden staan tegenover de ontwikkeling.
Om verdere verwarring te voorkomen ga ik hierbij maar even uit van hetgeen ik in de **concept omgevingsdialoog aan tekortkomingen** in dat verslag zie.
Hier staat bij punt 4, zoals al aangegeven: " Overleg Bisschop Rythoviusweg 7; Omwonenden staat in principe **positief** tegenover een ontwikkeling". Dit was geenszins het geval en is ook telefonisch en per mail (zie bijlagen 2.3a en 2.3b d.d. 27 juni 2025) kenbaar gemaakt aan de initiatiefnemer. Verder is er een aanvullend schrijven (bijlage 2.4) gemaild (zie bijlage 2.5 d.d. 30 juni 2025) naar zowel initiatiefnemer alsook naar de gemeente ter aanvulling van onze mening. Hiervan is in geen enkel omgevingsdialoogverslag iets terug te vinden, wat we uiteraard erg vreemd hebben gevonden.
Wat verder opviel is dat in de concept-versie ook bij 8. Overleg Bisschop Rythoviusweg 7b **geen enkele** kritische opmerking wordt weergegeven terwijl in de versie die ter inzage lag dat wel het geval is.

Op nr. 7a wonen nu andere bewoners; zij staan neutraal tegenover de bouwplannen.
De bewoners van nr. 13 dachten in eerste instantie voordeel te kunnen halen uit het plan door in hun achtertuin een woning voor zichzelf te realiseren (zie bijlage 2.6). Hierop heb ik meteen mijn bezwaar aangepast en gemaild naar de gemeente (zie bijlage 2.7). Toen dit plan op niets uitliep bleken ze negatief te staan ten opzichte van het plan, en 1 woning daar acceptabel te vinden. Ze hebben inmiddels juridische bijstand om hun mening te vertegenwoordigen.
De Oekraïense bewoners van de opvanglocatie op nr. 18 vonden dat ze ten onrechte niet betrokken werden bij de omgevingsdialoog. Wij zijn het met hun eens, vooral ook omdat ze recht tegenover het plan wonen en daardoor gevolgen zullen ondervinden van het plan.
De gemeente Eersel wijkt hiermee af van de VNG-richtlijn (die veel gemeenten volgen) hierover. Deze zegt namelijk dat de initiatiefnemer de dialoog moet voeren met *omwonenden, bedrijven, scholen etc.* — dus met iedereen die in de omgeving verblijft, niet alleen eigenaren. Het zou zorgvuldiger en inclusiever zijn geweest om de tijdelijke bewoners ook te betrekken.
De bewoners verblijven feitelijk op deze locatie en maken onderdeel uit van de directe leefomgeving. Vanuit het idee van participatie (wat niet over eigendom gaat) en zorgvuldige communicatie had ik van de gemeente Eersel verwacht dat ze ook hen zouden informeren en meenemen in de dialoog.
Het standpunt van de gemeente klopt juridisch niet of slechts zeer beperkt.

- De Oekraïense bewoners **zijn omwonenden**.
- Zij hadden **moeten worden betrokken** bij de omgevingsdialoog.
- De gemeente kan zich niet beroepen op eigendom of tijdelijke opvang om hen uit te sluiten.
- De initiatiefnemer had hen moeten informeren en betrekken, net als andere omwonenden.

Hoe dan ook, deze bewoners vinden 2 woningen tegenover hun verblijf acceptabel (zie bijlage 2.8).

Helemaal vreemd was dat de bewoners van Bisschop Rythoviusweg 12 waarvan de inrit nog geen honderd meter van het plan ligt niet betrokken werden bij de omgevingsdialoog. Mijns inziens was dat hier zelfs in juridische zin onterecht gezien de afstand tot hun inrit, de ligging en de mogelijke ruimtelijke effecten van het plan. Zijn buurman, wiens inrit nog geen 5 meter dichter bij het plan ligt was wel betrokken, terwijl beiden nog geen honderd meter van het plan wonen. Hier lijkt sprake van schending van het gelijkheidsprincipe.

Deze bewoners vinden 2 woningen voor het bouwplan acceptabel (zie bijlage 2.9).

Dat betekent dat zij zich niet langer uitspreken vóór de ontwikkeling, maar evenmin actief verzetten — hun eerdere instemming is daarmee **niet meer van kracht**.

Conclusie (zie bijlage 2.10a en 2.10b)

Van de 10 omwonenden geven er 2 nu aan dat ze 1woning op perceel F4733 acceptabel vinden. 3 Omwonenden vinden 2 woningen acceptabel en 5 omwonenden staan neutraal, tegenover het plan.

In bestuurlijke en juridische context betekent *neutraal*:

- **Geen actieve steun of bezwaar**: men onthoudt zich van een standpunt dat invloed heeft op de besluitvorming.
- **Geen belanghebbende positie**: men neemt geen rol in de procedure als voor- of tegenstander.
- **Afwachtende houding**: men erkent het proces, maar verbindt zich niet aan de uitkomst.

Daarmee is “neutraal” géén tussenfase van instemming, maar een **wezenlijk andere positie** dan “positief”. Het impliceert dat eerdere positieve signalen niet langer als draagvlak kunnen worden geïnterpreteerd.

Al met al is zeker de helft van de omwonenden tegen en heeft het College van Burgemeester en Wethouders ten onrechte vanuit de **concept**

omgevingsdialoog hier een misleidend beeld van gekregen dat niet overeenkomt met de werkelijkheid. We verzoeken u dan ook met klem om het plan te herzien, en beter passend te maken bij onze omgeving door ten hoogste 2 vrijstaande éénlaagse (bij voorkeur met plat dak) bungalows te realiseren op perceel F4733.
Voor de realisatie van het plan is het onzes inziens nodig om de gehele procedure, inclusief de omgevingsdialoog opnieuw uit te voeren.
Graag dus een nieuwe procedure die meer recht doet aan de meningen van de huidige 10 adressen (inclusief nummer 12 en 18), zodat mede op grond daarvan het principebesluit kan worden genomen.

Opmerkelijk hierbij is vooral ook dat de gemeente Eersel de omgevingsdialoog heeft vertaald in drie **participatie**niveau 's. Volgens de gemeente valt het plan in onze straat onder niveau twee, terwijl het naar ons idee tussen twee en drie in ligt.
Opvallend was hierbij dat de gemeente aangaf dat een uitsplitsing per participatieniveau - en criteria op het niveau van welke buurtgenoot wel- of niet betrokken moet worden er niet is (zie bijlage 2.11). Desondanks zijn er voor hen wel redenen om 2 omwonende adressen niet bij de omgevingsdialoog te betrekken, ondanks dat ze recht tegenover-, of binnen honderd meter van het bouwplan wonen en direct nadelen gaan ondervinden van dat plan.
Hoe kan dat, zonder daarvoor criteria te hanteren?

Verder is bij het genomen principeverzoek uitgegaan van een inmiddels verouderde tekening met onjuiste gegevens, zodat met name de berekening van de stedenbouwkundige voor wat betreft de woondichtheid onjuist is (zie hoofdstuk 3).