**From:** Gemeente Eersel <Noreply@eersel.nl>
**Sent:** maandag 20 april 2026 08:13:28
**To:** Info Eersel; Webmaster Eersel
**Cc:**
**Subject:** Formulier: Formulier bezwaarschrift indienen, referentie: 00000000c79d

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Beste lezer,

Het volgende formulier is bij uw organisatie ingediend.

| | |
|---|---|
| Naam formulier: | **Formulier bezwaarschrift indienen** |
| Referentie: | **00000000c79d** |
| Datum en tijdstip: | **20-04-2026 08:13 uur** |

### Informatie vooraf

| | |
|---|---|
| Doe je deze aanvraag als inwoner of namens een organisatie?: | **Inwoner** |

### Je gegevens

| | |
|---|---|
| Voorletter(s): | [redacted] |
| Tussenvoegsel(s): | |
| Achternaam: | |
| Postcode: | |
| Huisnummer: | |
| Huisletter: | |
| Huisnummertoevoeging: | |
| Straatnaam: | |
| Woonplaats: | |
| Telefoonnummer: | |
| E-mailadres: | |
| Heeft iemand u gemachtigd om bezwaar te maken?: | **Nee ik maak zelf bezwaar** |

### Het bezwaar

| | |
|---|---|
| Wat is het nummer van het besluit waartegen je bezwaar maakt?: | **Kenmerk 07708246 Bezwaar zienswijze voornemen bouwen vijf bungalows Bisschop Rythoviusweg 11** |
| Op welke datum hebben wij het besluit | **12 maart 2026** |

| | |
|---|---|
| bekendgemaakt?: | |
| Wat is de datum waarop je dit bezwaarschrift indient?: | **20 april 2026** |
| Omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht (primair besluit): | **Aan :**<br>**Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Eersel**<br>**Datum:**<br>**20 april 2026**<br>**Betreft:**<br>**Bezwaar zienswijze voornemen bouwen vijf bungalows Bisschop Rythoviusweg 11**<br>**Status :**<br>**VERTROUWELIJK en mag niet zonder mijn schriftelijke toestemming buiten de bevoegde Gemeente Eersel medewerkers ingezien, vermenigvuldigd en/of gedeeld worden**<br><br>**Beste Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Eersel,**<br>**Hiermee wil ik u berichten dat ik het niet eens ben met het recent ontwerpbesluit om op perceelnummer F 4733, Bisschop Rythoviusweg 11, een 5-tal bungalows te bouwen in plaats van 1 woning volgens het geldende omgevingsplan, Welstandsnota Eersel 2013.**<br>**Voornaamste punten, in willekeurige volgorde van belangrijkheid, van mijn zienswijze zijn:**<br>**1. In de opzet van deze karakteristieke wijk is op perceel F4733 altijd ��n woonhuis voorzien. In het geldende omgevingsplan, Welstandsnota Eersel 2013, is dit ook zo aangegeven. Netto bebouwingsdichtheid van de woningen in deze karakteristieke wijk aan de Bisschop Rythoviusweg is 10 woningen per hectare (dat is inclusief 1 voorziene nieuwbouw woning op perceel F4733).**<br><br>**2. In belangrijke informatie van het bouwvoornemen voor 5 bungalows, de basis voor het besluit van B&W op 8 juli 2025 voor medewerking aan meer dan 1 woning op perceel F4733, zijn belangrijke fouten gemaakt waardoor het B&W besluit niet rechtsgeldig is. De netto bebouwingsdichtheid bij 5 woningen op perceel F4733 is 36 woningen per hectare. Daarom past dit bouwvoornemen niet in de karakteristieke wijk van de Bisschop Rythoviusweg.**<br><br>**3. Zoals bekend bij de Gemeente Eersel en de perceel eigenaar ligt perceel F4733 in een archeologisch-waarde 4.2 gebied. Daarom zijn grondverstoringen dieper dan 50 centimeter wettelijk verboden en geldt er een vergunningplicht voor bijvoorbeeld het rooien van beplanting en verwijderen van stobben. Hiervoor loopt momenteel een handhaving verzoek met per direct het stilleggen van alle activiteiten m.b.t. perceel F4733 bij de Gemeente Eersel, met registratie kenmerk 07708409.**<br><br>**4. Groenvoorziening is belangrijk in de Gemeente Eersel. Daarom is in het oorspronkelijke omgevingsplan een groenstrook van 12 meter breed voorzien langs de Molenweg. Met de voorgenomen plannen voor 5 woningen op perceel F4733 wordt de groenstrook maar 3,5 meter breed. Met het voorgenomen bouwplan zal ruim 2/3 van het perceel verhard worden door huizen, weg en parkeerplaatsen. Wanneer bewoners nog een stoepje bij de achterdeur maken blijft er maar 20-30 % voor groenvoorziening over. Dit past niet in de karakteristieke wijk en het groenbeleid van de Gemeente Eersel. Ook met de huidige klimaatkennis, zoals hittestress, is dat niet acceptabel. Dit bouwvoornemen is strijdig met de ruimtelijke kwaliteit van deze wijk.** |

**5. De totale afwateringsopslagcapaciteit moet in het voorgenomen bouwplan met 70-80 % van de verharde oppervlakte, op het perceel F4733 met archeologisch-waarde 4.2 uitgevoerd worden.**

**6. Perceel F4733 ligt nabij een Natura-2000 gebied. In de brede groenstrook langs de Molenweg zijn rode eekhoorns en steenmarters aanwezig. Dit zijn inheemse beschermde dieren in Nederland en hun leefomgeving mag daarom niet aangetast worden. Dit voorgestelde bouwvoornemen is daarom niet toegestaan.**

**7. Verplichte participatie met de belanghebbenden is niet juist uitgevoerd omdat enkele belanghebbenden van de Bisschop Rythoviusweg niet zijn benaderd. Dus die belanghebbenden zijn niet in het participatieverslag meegenomen.**

**8. Verder heeft Areven Vastgoed verkeerde participatieverslag-informatie verstrekt aan de Gemeente Eersel als basis voor het besluit van B&W op 8 juli 2025 voor medewerking aan meer dan 1 woning op perceel F4733. Daardoor is dit besluit niet rechtmatig. Ook hebben de benaderde participanten van de Bisschop Rythoviusweg een participatieverslag ontvangen dat anders is. Hierin staan fouten en zijn ingediende opmerkingen niet verwerkt, waardoor een verkeerd beeld van de werkelijkheid ontstaat.**

**9. Bij de Gemeente Eersel is bekend dat er intimidatie door de nieuwe perceeleigenaar op 10 september 2025 heeft plaatsgevonden naar Bisschop Rythoviusweg buurtgenoten, na de afstemming Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarna heeft de nieuwe perceeleigenaar nogmaals een schriftelijke intimidatie actie gedaan naar de oud eigenaar begin december 2025, met o.a. een sommatie tot opschonen van het perceel F4733. De oud eigenaar heeft dit geweigerd.**

**10. Tijdens de afstemming op 10 septemer 2025 blijkt dat de gebruikte informatie tekening door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit fout is waardoor de besluitvorming niet rechtsgeldig is.**

**11. Momenteel is er al regelmatig Congestie in het elektrische netwerk van deze wijk. De impact bij het bouwvoornemen van 5 stuks elektrisch verwarmde woningen met elektrische laadpalen, etc. is aanzienlijk groter dan bij 1 woning volgens het geldende omgevingsplan. In de Gemeente Eersel ontwerpuitgangspunten zou een hoge zelfvoorziening van minimaal 70% op jaarbasis meegenomen moeten worden bij alle nieuwbouw, om Congestie van het elektrische netwerk, met de consequenties, te voorkomen.**

**12. Ook het riool systeem bij de Bisschop Rythoviusweg geeft regelmatig problemen na een flinke stortregen. De impact bij het bouwvoornemen van 5 woningen is groter dan bij 1 woning.**

**13. Door het voorgenomen bouwplan met verscholen weg en trottoir is er een aanzienlijk toegenomen risico voor een hangplek met overlast en onveiligheid voor de buurtgenoten.**

**14. Met dit voorgenomen bouwplan voor 5 woningen zal voor mij de woonoverlast (hangplek, hinder, privacy, etc.) aanzienlijk toenemen, in vergelijking met 1 woning volgens het geldende omgevingsplan, Welstandsnota Eersel 2013. Mijn aangegeven bezwaar heb ik in de bouwvoornemen tekeningen nog niet verwerkt gezien.**

**15. Ik ben ge�nformeerd dat de door de Raad van State rechtspraak ’s-Gravenhage vastgestelde rooilijn op 10 meter van de Bisschop Rythoviusweg is voor perceel F4733. Die rooilijn loopt in het voorgenomen bouwplan dwars door de woning dat direct grenzend is aan de Bisschop Rythoviusweg. Handhaving van de Raad Van State rechtspraak lijkt me logisch en wenselijk.**

**16. De toegang voor verkeer in de doodlopende Bisschop Rythoviusweg is nu al regelmatig problematisch en onveilig. Met het voorgenomen bouwplan van 5 woningen worden de nu aanwezige verkeersproblemen en onveiligheid onnodig groter gemaakt dan bij 1 woning volgens het geldende omgevingsplan, Welstandsnota Eersel 2013.**

**Conclusie:**
**Het voornemen voor het bouwen van 5 bungalows op perceel F4733, Bisschop Rythoviusweg 11 te Eersel, voldoet niet aan het geldende omgevingsplan, Welstandsnota Eersel 2013. Er zijn veel belangrijke fouten gemaakt bij de voorbereiding en beoordeling, is belangrijke informatie onvolledig en is het zorgvuldigheidsprincipe niet gevolgd. Daarom is hier sprake van dwaling, waardoor het college van Burgemeester en Wethouders niet de juiste beslissing hebben kunnen nemen.**
**De uitvoering van werkzaamheden op perceel F4733 is door de nieuwe perceeleigenaar al opgestart zonder vergunning en/of andere wettelijke toestemming van de Gemeente Eersel. Hierdoor is al schade ontstaan. Een eerste verzoek tot handhaving is al ingediend bij de gemeente Eersel en ontvankelijk bevonden. Hierover heb ik verder nog geen terugkoppeling van ontvangen.**
**Verwijzend naar bovenstaand schrijven verzoek ik het college van Burgemeester en Wethouders om het voornemen voor het bouwen van 5 bungalows op perceel F4733 te heroverwegen, en de gemeentelijke energie goed te gebruiken zoals bij het voorbeeld bouwplan de Stokkelsche Akker, waar een hoge energetische zelfvoorziening en ecologisch bouwen in goede transparante samenwerking tot stand gaan komen voor 450 woningen.**
**Met vriendelijke groet**

[redacted]

| | |
|---|---|
| Waarom ben je het niet eens met het genomen besluit? (Gronden van het bezwaar): | **Zie bovenste veld omschrijving** |
| Wil je bijlagen meesturen?: | **nee** |

Met vriendelijke groet,

SIMform
(Deze email is automatisch gegenereerd)

Uw kenmerk : 07708246

26ik.0338

GEMEENTE EERSEL
20 APR. 2026
Afd. RU DBG.
Reg.nr.

Aan :

Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Eersel

Datum:

20 april 2026

Betreft:

Bezwaar zienswijze voornemen bouwen vijf bungalows Bisschop Rythoviusweg 11

Status :

VERTROUWELIJK en mag niet zonder mijn schriftelijke toestemming buiten de bevoegde Gemeente Eersel medewerkers ingezien, vermenigvuldigd en/of gedeeld worden

Beste Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Eersel,

Hiermee wil ik u berichten dat ik het niet eens ben met het recent ontwerpbesluit om op perceelnummer F 4733, Bisschop Rythoviusweg 11, een 5-tal bungalows te bouwen in plaats van 1 woning volgens het geldende omgevingsplan, Welstandsnota Eersel 2013.

Voornaamste punten, in willekeurige volgorde van belangrijkheid, van mijn zienswijze zijn:

1. In de opzet van deze karakteristieke wijk is op perceel F4733 altijd één woonhuis voorzien. In het geldende omgevingsplan, Welstandsnota Eersel 2013, is dit ook zo aangegeven. Netto bebouwingsdichtheid van de woningen in deze karakteristieke wijk aan de Bisschop Rythoviusweg is 10 woningen per hectare (dat is inclusief 1 voorziene nieuwbouw woning op perceel F4733).

2. In belangrijke informatie van het bouwvoornemen voor 5 bungalows, de basis voor het besluit van B&W op 8 juli 2025 voor medewerking aan meer dan 1 woning op perceel F4733, zijn belangrijke fouten gemaakt waardoor het B&W besluit niet rechtsgeldig is. De netto bebouwingsdichtheid bij 5 woningen op perceel F4733 is 36 woningen per hectare. Daarom past dit bouwvoornemen niet in de karakteristieke wijk van de Bisschop Rythoviusweg.

3. Zoals bekend bij de Gemeente Eersel en de perceel eigenaar ligt perceel F4733 in een archeologisch-waarde 4.2 gebied. Daarom zijn grondverstoringen dieper dan 50 centimeter wettelijk verboden en geldt er een vergunningplicht voor

bijvoorbeeld het rooien van beplanting en verwijderen van stobben. Hiervoor loopt momenteel een handhaving verzoek met per direct het stilleggen van alle activiteiten m.b.t. perceel F4733 bij de Gemeente Eersel, met registratie kenmerk 07708409.

4. Groenvoorziening is belangrijk in de Gemeente Eersel. Daarom is in het oorspronkelijke omgevingsplan een groenstrook van 12 meter breed voorzien langs de Molenweg. Met de voorgenomen plannen voor 5 woningen op perceel F4733 wordt de groenstrook maar 3,5 meter breed. Met het voorgenomen bouwplan zal ruim 2/3 van het perceel verhard worden door huizen, weg en parkeerplaatsen. Wanneer bewoners nog een stoepje bij de achterdeur maken blijft er maar 20-30 % voor groenvoorziening over. Dit past niet in de karakteristieke wijk en het groenbeleid van de Gemeente Eersel. Ook met de huidige klimaatkennis, zoals hittestress, is dat niet acceptabel. Dit bouwvoornemen is strijdig met de ruimtelijke kwaliteit van deze wijk.

5. De totale afwateringsopslagcapaciteit moet in het voorgenomen bouwplan met 70-80 % van de verharde oppervlakte, op het perceel F4733 met archeologisch-waarde 4.2 uitgevoerd worden.

6. Perceel F4733 ligt nabij een Natura-2000 gebied. In de brede groenstrook langs de Molenweg zijn rode eekhoorns en steenmarters aanwezig. Dit zijn inheemse beschermde dieren in Nederland en hun leefomgeving mag daarom niet aangetast worden. Dit voorgestelde bouwvoornemen is daarom niet toegestaan.

7. Verplichte participatie met de belanghebbenden is niet juist uitgevoerd omdat enkele belanghebbenden van de Bisschop Rythoviusweg niet zijn benaderd. Dus die belanghebbenden zijn niet in het participatieverslag meegenomen.

8. Verder heeft Areven Vastgoed verkeerde participatieverslag-informatie verstrekt aan de Gemeente Eersel als basis voor het besluit van B&W op 8 juli 2025 voor medewerking aan meer dan 1 woning op perceel F4733. Daardoor is dit besluit niet rechtmatig. Ook hebben de benaderde participanten van de Bisschop Rythoviusweg een participatieverslag ontvangen dat anders is. Hierin staan fouten en zijn ingediende opmerkingen niet verwerkt, waardoor een verkeerd beeld van de werkelijkheid ontstaat.

9. Bij de Gemeente Eersel is bekend dat er intimidatie door de nieuwe perceeleigenaar op 10 september 2025 heeft plaatsgevonden naar Bisschop Rythoviusweg buurtgenoten, na de afstemming Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarna heeft de nieuwe perceeleigenaar nogmaals een schriftelijke intimidatie

actie gedaan naar de oud eigenaar begin december 2025, met o.a. een sommatie tot opschonen van het perceel F4733. De oud eigenaar heeft dit geweigerd.

10. Tijdens de afstemming op 10 septemer 2025 blijkt dat de gebruikte informatie tekening door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit fout is waardoor de besluitvorming niet rechtsgeldig is.

11. Momenteel is er al regelmatig Congestie in het elektrische netwerk van deze wijk. De impact bij het bouwvoornemen van 5 stuks elektrisch verwarmde woningen met elektrische laadpalen, etc. is aanzienlijk groter dan bij 1 woning volgens het geldende omgevingsplan. In de Gemeente Eersel ontwerpuitgangspunten zou een hoge zelfvoorziening van minimaal 70% op jaarbasis meegenomen moeten worden bij alle nieuwbouw, om Congestie van het elektrische netwerk, met de consequenties, te voorkomen.

12. Ook het riool systeem bij de Bisschop Rythoviusweg geeft regelmatig problemen na een flinke stortregen. De impact bij het bouwvoornemen van 5 woningen is groter dan bij 1 woning.

13. Door het voorgenomen bouwplan met verscholen weg en trottoir is er een aanzienlijk toegenomen risico voor een hangplek met overlast en onveiligheid voor de buurtgenoten.

14. Met dit voorgenomen bouwplan voor 5 woningen zal voor mij de woonoverlast (hangplek, hinder, privacy, etc.) aanzienlijk toenemen, in vergelijking met 1 woning volgens het geldende omgevingsplan, Welstandsnota Eersel 2013. Mijn aangegeven bezwaar heb ik in de bouwvoornemen tekeningen nog niet verwerkt gezien.

15. Ik ben geïnformeerd dat de door de Raad van State rechtspraak 's-Gravenhage vastgestelde rooilijn op 10 meter van de Bisschop Rythoviusweg is voor perceel F4733. Die rooilijn loopt in het voorgenomen bouwplan dwars door de woning dat direct grenzend is aan de Bisschop Rythoviusweg. Handhaving van de Raad Van State rechtspraak lijkt me logisch en wenselijk.

16. De toegang voor verkeer in de doodlopende Bisschop Rythoviusweg is nu al regelmatig problematisch en onveilig. Met het voorgenomen bouwplan van 5 woningen worden de nu aanwezige verkeersproblemen en onveiligheid onnodig groter gemaakt dan bij 1 woning volgens het geldende omgevingsplan, Welstandsnota Eersel 2013.

Conclusie:

Het voornemen voor het bouwen van 5 bungalows op perceel F4733, Bisschop Rythoviusweg 11 te Eersel, voldoet niet aan het geldende omgevingsplan, Welstandsnota Eersel 2013. Er zijn veel belangrijke fouten gemaakt bij de voorbereiding en beoordeling, is belangrijke informatie onvolledig en is het zorgvuldigheidsprincipe niet gevolgd. Daarom is hier sprake van dwaling, waardoor het college van Burgemeester en Wethouders niet de juiste beslissing hebben kunnen nemen.

De uitvoering van werkzaamheden op perceel F4733 is door de nieuwe perceeleigenaar al opgestart zonder vergunning en/of andere wettelijke toestemming van de Gemeente Eersel. Hierdoor is al schade ontstaan. Een eerste verzoek tot handhaving is al ingediend bij de gemeente Eersel en ontvankelijk bevonden. Hierover heb ik verder nog geen terugkoppeling van ontvangen.

Verwijzend naar bovenstaand schrijven verzoek ik het college van Burgemeester en Wethouders om het voornemen voor het bouwen van 5 bungalows op perceel F4733 te heroverwegen, en de gemeentelijke energie goed te gebruiken zoals bij het voorbeeld bouwplan de Stokkelsche Akker, waar een hoge energetische zelfvoorziening en ecologisch bouwen in goede transparante samenwerking tot stand gaan komen voor 450 woningen.

Met vriendelijke groet

[redacted]

Eersel

gemeente
Eersel
Kempisch wonen
in een wereldregio

# ONTVANGSTBEVESTIGING

GEMEENTE EERSEL
20 APR. 2026
Afd. | DBG.

NAAM: [redacted]

ADRES [redacted]

PLAATS: Eersel

ONDERWERP: Zienswijze bouwplan vijf bungalows Bisschop Rythovenweg 11 Eersel

[redacted]



Dijk 15 ■ Postbus 12, 5520 AA Eersel ■ Tel. (0497) 53 13 00 ■ www.eersel.nl ■ gemeente@eersel.nl

Ald. Doss. RM Reg.nr.
20 APR. 2026
7 Pagina's
GEMEENTE EERSEL

**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 9 **neutraal** stond, terwijl in het concept (naar B&W) 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 7 "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 7b ontbreken in de conceptversie kritische opmerkingen, terwijl deze wél zijn opgenomen in de versie die ter inzage lag.
- De bewoners van nr. 13 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. 13 hebben nu juridische bijstand ingeschakeld om het plan tegen te houden.
- De Oekraïense bewoners van nr. 18 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 12, 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. 18) 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**.



## Overzicht naamgeving documenten

## Samenvatting en hoofdstukken

| Naam: | Dossiernaam: | Aantal pagina's: |
|---|---|---|
| Samenvatting van de hoofdstukken | 260416 Samenvatting hoofdstukken rev.00 | 7 |
| Hoofdstuk 1. Zienswijze bouwplan Perceel F4733. | 260416 Zienswijze bouwplan Perceel F4733 rev. 00 | 7 |
| Hoofdstuk 2. Principeakkoord werd genomen mede op basis van onjuist verslag omgevingsdialoog. | 260416 Principeakkoord op basis van onjuist verslag omgevingsdialoog rev.00 | 4 |
| Hoofdstuk 3. Input voor principeakkoord (zie bijlage 2) bevatte vooral verouderde gegevens. | 260416 Input voor principeakkoord bevatte verouderde gegevens rev.00 | 2 |
| Hoofdstuk 4. Verslag Advies-commissie omgevingskwaliteit Eersel was niet compleet. | 260416 Verslag Advies-commissie niet compleet rev.00 | 2 |
| Hoofdstuk 5. Het bouwplan is in strijd met de geldende regelgeving | 260416 Bouwplan is in strijd met geldende regelgeving rev.00 | 4 |

## De bijlagen

| Naam: | Aantal pagina's: |
|---|---|
| **Hoofdstuk 1** | |
| Bijlage 1.1 Brief gemeente Eersel aan eigenaar mbt rooilijn | 1 |
| Bijlage 1.2 Brief Gedeputeerde Staten aan Raad van State | 1 |
| Bijlage 1.3 Brief gemeente Eersel aan Raad van State | 1 |
| Bijlage 1.4 Plattegrond rooilijn op 10 meter | 1 |
| Bijlage 1.5 Krantenartikel eigenaar gaat naar Raad van State | 1 |
| Bijlage 1.6 25323_DO-01_Situatie_tekening_20251216 | 1 |
| Bijlage 1.7 Golfo_BOPA_Bisschop_Rythoviusweg_ong._te_Eersel_dd_19022026 | 70 |

| | |
|---|---|
| Bijlage 1.8 Nieuwsbrief 97 Uitslag enquête Rythoviusbuurt ivm bouwplannen Bis. Rythoviusweg | 3 |
| **Hoofdstuk 2** | |
| Bijlage 2 250709 Principeverzoek woningbouw B. Rythoviusweg | 3 |
| Bijlage 2.1 Verslag omgevingsdialoog Bisschop Rythweg 20250605 | 4 |
| Bijlage 2.2 Bijlage_10_Verslag_omgevingsdialoog_ (geanonimiseerd) dat ter inzage lag | 4 |
| Bijlage 2.3a 250627 Reactie naar initiatiefnemer op verslag omgevingsdialoog | 1 |
| Bijlage 2.3b 250627 Reactie initiatiefnemer op mail mbt gematigd positief | 2 |
| Bijlage 2.4 250630 Aanvulling bezwaren Verslag Omgevingsdialoog Areven Vastgoedontwikkeling | 4 |
| Bijlage 2.5 Niet opgenomen bezwaarschrift bij verslag omgevingsdialoog | 4 |
| Bijlage 2.6 Versie 1 2025 Situatie Eersel Bisschop Rythoviusweg 2025-07-17-gecomprimeerd | 11 dia's |
| Bijlage 2.7 250716 Reactie mbt aangepast initiatief woningbouw Bis. Rythoviusweg | 3 |
| Bijlage 2.8 Zienswijze bewoners Biss. Rythoviusweg 18 | 1 |
| Bijlage 2.9 Mening bewoners Biss. Rythoviusweg 12 | 1 |
| Bijlage 2.10a 20260416 max aantal woningen F4733 | 1 |
| Bijlage 2.10b 20260416 max woningen F4733 | 1 |
| Bijlage 2.10c Plattegrond meningen buurtgenoten B. Rythoviusweg | 1 |
| Bijlage 2.11 Bijlage 2.11 Mail mbt criteria uitnodigen omwonenden per participatieniveau | 1 |
| **Hoofdstuk3** | **Aantal pagina's** |
| Bijlage 3 [25.08045] B&W voorstel – Principeverzoek bouwen van zes woningen aan de Bisschop Rythoviusweg Eersel | 5 |
| Bijlage 3.1 - Randvoorwaarden ontwikkeling Bisschop Rythoviusweg Eersel | 10 |
| **Hoofdstuk 4** | |

| | |
|---|---|
| Bijlage 4. 250910_Advies Commissie Ruimtelijke kwaliteitszorg ADV gacOK(F)_0770xxxx_Eersel-Bisschop Rythoviusweg ong_CA_1M(g) | 2 |
| Bijlage 4.1 Mail mbt complete verslag ruimtelijke kwal | 2 |
| Bijlage 4.2 Versie 2 2025 Situatie Eersel Bisschop Rythoviusweg 2025-08-19 | 11 dia's |
| Bijlage 4.3 Presentatie Omgevingsdialoog Bis Rythoviusweg Eersel 1 | 13 dia's |
| Bijlage 4.4 250909 en eerder Mailtjes Onjuiste tekening naar Ruimtelijke Kwaliteitscommissie | 4 |
| **Hoofdstuk 5** | |
| Bijlage 5.1 130926 Bestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening | 98 |
| Bijlage 5.2 2014 27 mei Bestemmingsplan Kom Eersel Herziening B. Rythoviusweg 13 | 9 |
| Bijlage 5.3 251223 Overeenkomst koper - verkoper over verwijderen groen perceel F 4733 | 1 |
| Bijlage 5.4 251231 Aankondiging Areven anterieure overeenkomst en opschonen perceel | 2 |
| Bijlage 5.5 Regelgeving mbt Waarde-Archeologie 4.2 | 1 |
| Bijlage 5.6a Ingebrekestelling verkoper door initiatiefnemer | 1 |
| Bijlage 5.6b Ingebrekestelling verkoper door initiatiefnemer | 1 |
| Bijlage 5.6c Ingebrekestelling verkoper door initiatiefnemer | 1 |
| Bijlage 5.6d Ingebrekestelling verkoper door initiatiefnemer | 1 |

gemeente
Eersel
Kempisch wonen
in een wereldregio

# ONTVANGSTBEVESTIGING

GEMEENTE EERSEL
20 APR. 2026
Afd. | DBG.

NAAM: [redacted]

ADRES: [redacted]

PLAATS: [redacted]

ONDERWERP: Voorschrijf bouwplan vrijf bunga lows Bisschop Bythstraat weg 11 Eersel.

[redacted]

GEMEENTE EERSEL
20 APR. 2026
Afd. RU DBG.
Reg.nr.

26ik.0330

**Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bisschop Rythoviusweg 11/ perceel F4733**

Het had ons verbaasd dat we niet betrokken werden 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.
Hierbij alsnog onze mening over het bouwplan.

**1. Onvoldoende ruimtelijke inpassing in de bestaande wijk**
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. Er is in het plan sprake van aantasting van het dorps- en kleinschalig straatbeeld.
Dat er nauwelijks groen is opgenomen in dit plan komt erg vreemd over voor een gemeente die zich wil profileren als groengemeente.
De voorgestelde compensatie door bomen op de straat te plaatsen is geen volwaardig alternatief en toont vooral dat het een geforceerd plan is om er zoveel mogelijk huizen te zetten, ten kostte van groen.

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.

**Conclusie:** maximaal **twee éénlaagse bungalows** passen wél binnen het bestaande straatbeeld en behouden de kwaliteit van de wijk, en daarmee het welbevinden van zijn bewoners.

**2. Oneigenlijke wijziging van de rooilijn**
Het plan wijzigt de bestaande rooilijn van 10 meter, die in 1997 bewust is vastgesteld om een evenwichtig straatbeeld te waarborgen. De **Raad van State bevestigde in 1998** dat deze afstand terecht was gekozen.

Het is onduidelijk waarom deze argumenten nu niet meer zouden gelden. Een wijziging zonder duidelijke onderbouwing is in strijd met het

zorgvuldigheidsbeginsel en kan als willekeurig worden gezien.
Het is ok niet voor niets dat de rooilijn zo werd vastgesteld. 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 buren en aantasting van de groene uitstraling.

**3. Verkeersveiligheid en infrastructuur zijn onvoldoende.**
De Bisschop Rythoviusweg wordt nu al zwaar belast met vrachtverkeer en leveranciers voor aangrenzende bedrijven en pakketbezorging die achter in de straat moeten zijn. Het leidt nu al tot gevaarlijke situaties waarbij grote vrachtauto's vanaf Bisschop Rythoviusweg 5 al achteruitrijdend door de scherpe bocht tot bij huisnummer 15 moeten komen. De vele (snel)fietsers/fatbikers en brommers (van veelal scholieren) die de neiging hebben om vanuit de zijstraat vanaf nummer 7A twee keer de binnenbocht te gaan nemen, zouden wel eens onaangenaam verrast te kunnen worden door een achteruitrijdende vrachtauto met alle gevolgen van dien.

Daarnaast doet het personeel en ouders van leerlingen van het Rythoviuscollege een groot beroep op de parkeervoorzieningen in de wijk. Hierbij komt dat de meer dan duizend scholieren op hun manier de weg van- en naar school moeten zien te vinden. Het gedrag van sommigen is daarbij minder voorspelbaar met een verhoogde kans op ongelukken.

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, zoals aangegeven.

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 kliko'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.

**4. Uitkomsten buurtenquête bevestigen voorkeur voor maximaal twee woningen.**
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.

## Verzoek

Wij verzoeken de gemeente Eersel om:

1. Het plan voor vijf woningen niet vast te stellen.
2. Vast te houden aan een ontwikkeling van **maximaal twee éénlaagse bungalows**, met veel groen en passend bij het karakter van de wijk.
3. De bestaande rooilijn van 10 meter te handhaven.
4. De groenstrook richting de Molenweg voor alle percelen op 5 meter te houden.

Deze keuzes behouden de leefbaarheid, veiligheid en uitstraling van onze wijk.

[redacted]

26ik.0331

GEMEENTE EERSEL
20 APR. 2026
Afd. RU
Reg.nr.

# Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bisschop Rythoviusweg 11 / perceel F4733

## 1. Onvoldoende ruimtelijke inpassing in de bestaande wijk

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 niet passend op deze plek. De bouw van geschakelde woningen leidt tot een **te hoge dichtheid**, verlies van openheid en een aantasting van het dorps en kleinschalig straatbeeld.

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.

Daarnaast is er in het plan nauwelijks groen opgenomen, wat haaks staat op de ambitie van Eersel als groengemeente. De voorgestelde compensatie door bomen op de straat te plaatsen is geen volwaardig alternatief en toont vooral dat het een geforceerd plan is om er zoveel mogelijk huizen te zetten, ten kostte van groen.

**Conclusie:** maximaal **twee éénlaagse bungalows** passen wél binnen het bestaande straatbeeld en behouden de kwaliteit van de wijk, en daarmee het welbevinden van zijn bewoners.

## 2. Oneigenlijke wijziging van de rooilijn

Het plan wijzigt de bestaande rooilijn van 10 meter, die in 1997 bewust is vastgesteld om een evenwichtig straatbeeld te waarborgen. De **Raad van State bevestigde in 1998** dat deze afstand terecht was gekozen.

Het is onduidelijk waarom deze argumenten nu niet meer zouden gelden. Een wijziging zonder duidelijke onderbouwing is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en kan als willekeurig worden gezien.

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 buren en aantasting van de groene uitstraling.

**3. Verkeersveiligheid en infrastructuur zijn onvoldoende.**
De Bisschop Rythoviusweg wordt nu al zwaar belast met vrachtverkeer en leveranciers van aangrenzende bedrijven en pakketbezorging achter in de straat.

Voor afwenteling van het verkeer vanuit de doodlopende straat van de Bisschop Rythoviusweg en deels de Johannes de Kortstraat zijn ook de nieuwe bewoners straks aangewezen op een nu al overbelaste straat. De Johannes de Kortstraat en de Bospoort kampen nu al met overmatig autoverkeer door de omleidingsroute, doordat de Nieuwstraat éénrichtingsweg is geworden. Daarnaast doet het personeel van het Rythoviuscollege een groot beroep op de nabijgelegen parkeervoorzieningen. Hierbij komt dat de meer dan duizend scholieren op hun manier de weg van- en naar school moeten zien te vinden. Het gedrag van sommigen is daarbij minder voorspelbaar met een verhoogde kans op ongelukken.

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, met name voor fietsers en schoolgaande jeugd. Zeker omdat grote vrachtauto's al achteruitrijdend vanaf Bisschop Rythoviusweg 5, door de scherpe bocht achter in de straat bij nummer 15 willen uitkomen.

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 kliko'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.

**4. Uitkomsten buurtenquête bevestigen voorkeur voor maximaal twee woningen.**
Uit de 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.

## Verzoek

Wij verzoeken de gemeente Eersel om:

1. Het plan voor vijf woningen niet vast te stellen.
2. Vast te houden aan een ontwikkeling van **maximaal twee éénlaagse bungalows**, passend bij het karakter van de wijk.
3. De bestaande rooilijn van 10 meter te handhaven.
4. De groenstrook richting de Molenweg voor alle percelen op 5 meter te houden.

Deze keuzes behouden de leefbaarheid, veiligheid en uitstraling van onze wijk.



26ik.0332

GEMEENTE EERSEL
20 APR. 2026
Afd. RU
Reg.nr.

# Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bisschop Rythoviusweg 11 / perceel F4733

## 1. Onvoldoende ruimtelijke inpassing in de bestaande wijk

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 niet passend op deze plek. De bouw van geschakelde woningen leidt tot een **te hoge dichtheid**, verlies van openheid en een aantasting van het dorps en kleinschalig straatbeeld.

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.

Daarnaast is er in het plan nauwelijks groen opgenomen, wat haaks staat op de ambitie van Eersel als groengemeente. De voorgestelde compensatie door bomen op de straat te plaatsen is geen volwaardig alternatief en toont vooral dat het een geforceerd plan is om er zoveel mogelijk huizen te zetten, ten kostte van groen.

**Conclusie:** maximaal **twee éénlaagse bungalows** passen wél binnen het bestaande straatbeeld en behouden de kwaliteit van de wijk, en daarmee het welbevinden van zijn bewoners.

## 2. Oneigenlijke wijziging van de rooilijn

Het plan wijzigt de bestaande rooilijn van 10 meter, die in 1997 bewust is vastgesteld om een evenwichtig straatbeeld te waarborgen. De **Raad van State bevestigde in 1998** dat deze afstand terecht was gekozen.

Het is onduidelijk waarom deze argumenten nu niet meer zouden gelden. Een wijziging zonder duidelijke onderbouwing is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en kan als willekeurig worden gezien.

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 buren en aantasting van de groene uitstraling.

**3. Verkeersveiligheid en infrastructuur zijn onvoldoende.**
De Bisschop Rythoviusweg wordt nu al zwaar belast met vrachtverkeer en leveranciers van aangrenzende bedrijven en pakketbezorging achter in de straat.

Voor afwenteling van het verkeer vanuit de doodlopende straat van de Bisschop Rythoviusweg en deels de Johannes de Kortstraat zijn ook de nieuwe bewoners straks aangewezen op een nu al overbelaste straat. De Johannes de Kortstraat en de Bospoort kampen nu al met overmatig autoverkeer door de omleidingsroute, doordat de Nieuwstraat éénrichtingsweg is geworden. Daarnaast doet het personeel van het Rythoviuscollege een groot beroep op de nabijgelegen parkeervoorzieningen. Hierbij komt dat de meer dan duizend scholieren op hun manier de weg van- en naar school moeten zien te vinden. Het gedrag van sommigen is daarbij minder voorspelbaar met een verhoogde kans op ongelukken.

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, met name voor fietsers en schoolgaande jeugd. Zeker omdat grote vrachtauto's al achteruitrijdend vanaf Bisschop Rythoviusweg 5, door de scherpe bocht achter in de straat bij nummer 15 willen uitkomen.

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 kliko'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.

**4. Uitkomsten buurtenquête bevestigen voorkeur voor maximaal twee woningen.**
Uit de 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.

## Verzoek

Wij verzoeken de gemeente Eersel om:

1. Het plan voor vijf woningen niet vast te stellen.
2. Vast te houden aan een ontwikkeling van **maximaal twee éénlaagse bungalows**, passend bij het karakter van de wijk.
3. De bestaande rooilijn van 10 meter te handhaven.
4. De groenstrook richting de Molenweg voor alle percelen op 5 meter te houden.

Deze keuzes behouden de leefbaarheid, veiligheid en uitstraling van onze wijk.



26ik.0333

Eersel, 01-04-2026

GEMEENTE EERSEL
20 APR. 2026
Afd. RU DBG.
Reg.nr.

Neighbours in our street informed us that an environmental dialogue has taken place on a building project. I regret that we were not involved in this dialogue. I state that, in our opinion, the construction of 5 houses on plot F4733, opposite our residence, is excessive. A maximum of 2 single-storey bungalows at this plot Bisschop Rythoviusweg 11 is acceptable to us.



26ik.0339

[redacted]

GEMEENTE EERSEL
21 APR. 2026
Afd. RU DSG
Reg.nr.

Beste dames en heren.

Even voorop gesteld, heb ik graag dat er gebouwen wordt op de perceel F4733 naast mij. Ik ben heel blij met het originele plan waarin staat dat er 1 woning op 10 meter vanuit de ergsgrens gebouwen mag worden. Bij handhaving hiervan zie ik geen problemen en denk ik geen schade te ondervinden. Mijn huis is namelijk ontworpen met dit plan als uitgangspunt.

Het nieuwe planperceel F4733
Er is mij gemeld dat ik een zienswijze mag indienen op dit nieuwe plan.
Met de stukken die ik in eerste instantie van de gemeente hiervan heb gekregen (26 PDF documenten) is het moeilijk een juist oordeel te kunnen geven, omdat het bol staat van fouten en niet correcte uitgangspunten, onvolledige informatie. Hier bedoel ik onder andere mee verschillende grote van bouwoppervlakten (zie bijladen samenvatting 001 van u zelf geleverde 26 PDF documenten), waardoor water opvang niet te contoleren is. De vierkanten meters die gebruikt zijn door de steden bouwkundigen kloppen ook niet, daar wordt van 2900 m2 uitgegaan dat is het niet en nooit geweest, hierdoor klopt de berekening van woningen per hectaren niet. Verschillende tekeningen met 12 en soms 13 parkeerplaatsen, wat is het nu? Een haag die getekend word tot oven de stoop, wat is daar de bedoeling van, een muur tussen perceel 4732 en 4773, waar licht perceel F4773? Een bestaande haag moet blijven staan, deze haag staat op perceel F4732, dit perceel doet niet mee in dit plan (heeft een andere eigenaar) en deze haag staat er al niet meer, is grotendeels al voor2019 verwijder en een deel in 2019 en de laatste 15 m in 2025. In dit plan word geen rekening gehouden met een terras voor de bewoners , dit zal extra verharding opleveren, dit is niet toegestaan, de wateropvang klopt dan niet meer. Aan de achterzijde van perceel F4733 licht een groenstrook hierin mag niet worden gebouwd, ik zie ook geen rede om deze te verkleinen omdat op te 2 naastgelegen percelen F4732 en F2171 een verbreding van groen aangebracht moest worden. Terwijl deze percelen NOOIT aan het plan hebben meegedaan. Ook zie ik op de tekeningen geen duidelijke maataangeving hoe groot alles is, hierdoor is alles moeilijk te controleren. Het buurt onderzoek is onvolledig omdat ik nog steeds op een uitnodiging zit te wachten waarin de buur is uitgenodigd, dit is mij belooft maar is nooit gebeurt. Hiermee is het buurt onderzoek onvolledig en niet bruikbaar, ik als naaste buren ben onvoldoende ingelicht, heb hier zelf nog naar moeten vragen en heb in september 2025 van de gemeente niet van de onderzoekscommissie antwoord op gekregen. DIT WAS TE LAAT!!!!!

Zienswijze

Dingen die ik wel uit het plan kan waarnemen zijn; er wordt binnen de 10 m van de erfgrens gebout (zelfs op 4), dit is niet toegestaan door een eerdere stede bouwkundigen omdat er dan waardevermindering zou zijn op mijn al bestaande woning, hier zijn eender al discussie

over geweest, daar is uitgekomen dat het niet toegestaan is, hier is de gemeente van op de hoogte en er is ook documentatie van.
Ik verzoek gemeente om rekening te houden met de bebouwingen vergund en onvergund op mijn perceel. Ik heb vernomen dat openbare terrijnen minimaal op 2 meter afstand van mijn bebouwingen moeten liggen. Uit de tekeningen blijkt dit niet het geval te zijn, als hierdoor mijn gebouwen moeten wijken dan heeft dit grote financiele gevolgen. Hier heb ik niet om gevragen en wil ze daarom ook niet maken.
Gemiddeld genomen is de bebouwing in deze wijk 7/8 woningen per hectaren ongeveer 1300 tot 1400 m2 per woning, dat zou ongeveer 1,4 woning zijn op perceel F4733, afgerond zit je dan op 1 woning , dit past in het straat beeld
Ik zie op tekening ook fouten staan op perceel F2171 . dit is mijn perceel en daar is geen toestemming voor gegeven om dit mee te nemen in het plan, er zijn tekeningen dat dit wel is gebeurt, dit is niet oke. Maar uit tekeningen blijkt dat de toegangsrouten tot dat perceel niet altijd is ingetekend soms wel en soms niet, deze toegangsrouten moet wel gehandhaafd blijven, dit is mijn enige toegang tot dat perceel. Dit is heel belangrijk. cruciaal voor mijn bestaan. Hier wil ik zelfs een huisnummer hebben , en ben ook van mening dat ik deze toegewezen had moeten krijgen van de gemeente, een omgevingsvergunning op een kadastraal perceel
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 dit is volgens bouwtekening waar de voordeur zit daar voor de muur +- 1 m hoog dit is ongeveer 15/16 vanuit de stoep.

Graag rekening houden met mijn verzoeken, ik heb geen behoefte aan grote extra kosten en een gevecht om wie dat gaat betalen.

Met de paar kleine aanpassingen krijg je een veel beteren uitstraling niet het woningbouw effect met allemaal de zelfde woningen, in deze wijk is er niet een woning het zelfde, woningbouw is hier dan ook niet op zijn plaats

Als er een duidelijke tekening en beschrijving komt, zal hier goed naar gekeken worden. Als u rekening houd met mijn punten verwacht ik geen bezwaren, als u geen rekening houd met mijn punten zal ik wel bewaar indienen, als de tekening en de beschrijving weer een verwarrend zooitje is met onweerheden en verkeerde cijfers dan zal ik wel bezwaar indienen.

Ik hoop dat er niet te veel fouten in mijn tekst staan, als dit wel zo is wat kan, dan kunt u contact opnemen



gemeente
Eersel
Kempisch wonen
in een wereldregio

| GEMEENTE EERSEL | |
|---|---|
| 20 APR. 2026 | |
| Afd. RU | DBG. |
| Reg.nr. | |

# ONTVANGSTBEVESTIGING

NAAM: [redacted]

ADRES:

PLAATS: Eersel

ONDERWERP: Bisschop Rythovius we
Zienswijze

[redacted]