Bijlage 4

OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT

Adviescommissie omgevingskwaliteit Eersel

bouwadres	**advies**	**Erfgoed**
Bisschop Rythoviusweg ong, Eersel	VOLDOET MITS	Nee
betreft	**kenmerk**	**datum**
woningbouwontwikkeling	0770xxxx	10-09-2025
Gemandateerde/ adviseur	**status plan**	**behandeling**
Quadrant	Conceptverzoek	1

Geacht College van burgemeester en wethouders,

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

PLANCONTEXT
De aanvraag betreft de woningbouwontwikkeling aan Bisschop Rythoviusweg ong. in Eersel.

UITGANGSPUNTEN
De commissie baseert haar advies, voor zover van toepassing, op de omgevingsvisie, het omgevingsplan en de beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken. De welstandsnota en het beeldkwaliteitplan Eersel vormen voor dit plan het toetsingskader. In de vergadering sluiten de gemeentelijk projectleider, de ontwikkelaar en zijn architect aan. Ook zijn er vijf toehoorders aanwezig. Zij zijn door de gemeente uitgenodigd.

BEVINDINGEN
Na een korte inleiding door de voorzitter waarin hij het mandaat van de commissie toelicht, komt de gemeentelijk projectleider aan het woord en geeft hij een toelichting op het proces en hoe de gemeente ten opzichte van de opgave staat. Uit de toelichting blijkt dat college van B&W principe medewerking aan het plan verleent. De architect licht hierna de plannen toe waarna, een vraag en antwoord ronde volgt en de commissieleden reacties geven.

Vanuit de commissie wordt met name gekeken naar de beleefbare effecten van de genomen beslissingen. De commissie meent dat met dit ontwerp in redelijkheid de opgave is uitgewerkt. De planopzet geeft naar mening van de commissie geen onevenredige aantasting van de omgeving en de massaopzet van de seniorenwoningen voegt zich door schaal en maat) voldoende in de straat. Wel zijn er op uitwerkingsniveau bedenkingen. De inrichting van de openbare ruimte kan aan kwaliteit winnen en verdient nadere studie. Gezien sprake is van een hofje/ensemble aan het einde van de straat die ook haaks op de Bisschop Rythoviusweg staat is een veel groenere en veel informelere inrichting wenselijk. Door de ruimte als shared space te zien en vorm te geven kan nog een forse kwaliteitsslag gemaakt worden.

Kijkend naar de woningen maakt de commissie enkele opmerkingen. De platte aanbouwen zijn wat betreft detaillering enigszins schraal en zouden door aangepaste metselwerkdetaillering en afwerking aan kwaliteit kunnen winnen. Deze kwaliteitsslag dient ook bij de hoofdbouwvolumes (de bouwdelen onder de lessenaarskap) doorgevoerd te worden. Zonder compleet te willen zijn refereert de commissie bijvoorbeeld aan de luifels die nu wat zwaar zijn aangezet en zorgen voor een minder plezierige schaduwwerking. Ook is gesproken over de kleur van metselwerk en hout (geen antraciet) en de toepassing van betimmering bij de panelen in de kozijnen. Een passend kleur- en materiaalpalet dat geen grote contrasten in zich heeft en op termijn elegant verouderd is uitgangspunt.

CONCLUSIE
De commissie constateert dat het plan voldoende aanknopingspunten biedt voor nadere studie en uitwerking. Daarom adviseert zjj in deze conceptfase onder voorwaarden positief op de aanvraag.

Nadat de voorzitter een voorlopige conclusie had geformuleerd zijn de toehoorders in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen tegen de planvorming te uiten. Deze bleken voornamelijk betrekking te hebben op ruimtelijke en procedurele aspecten. In dat verband is nogmaals gewezen op het commissiemandaat en gesteld dat het merendeel van de bedenkingen en bezwaren b via een andere weg moeten worden gewogen. Ruimtelijke Ordening is leidend in de toedeling van functies. Eventuele gevolgen kunnen in de nadere uitwerking worden meegenomen. De commissie ziet een nadere uitwerking tegemoet.

Namens de adviescommissie,
[redacted]

Bijlage 4.1 Mail mbt complete verslag Adviescommissie omgevingskwaliteit Eersel

Outlook

RE: Correcte mail: Criteria betrokkenheid omgevingsdialoog vanuit paticipatieniveau"s?

Van [redacted]@eersel.nl>
Datum Do 2026-03-12 14:45
Aan [redacted]@outlook.com>
Cc [redacted]@hotmail.com>

Geachte heer [redacted]

In reactie op je e-mail hieronder en de e-mail over het verslag ruimtelijke kwaliteitscommissie die je daarvoor stuurde, kan ik je mededelen dat vanaf heden de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van vijf woningen aan de Bisschop Rythoviusweg in Eersel ter inzage ligt. Je hebt daarvoor vandaag een bericht gehad van mijn collega Ceres van der Krieken. Vragen en opmerkingen omtrent deze ontwerp omgevingsvergunning kunnen als zienswijze worden ingediend tot en met 22 april 2026.

Participatie maakt onderdeel uit van de vergunningprocedure en vragen en/of opmerkingen daarover kunnen meegenomen worden in een eventuele zienswijze.

Het verslag van de ruimtelijke kwaliteitscommissie zoals je op 23 september 2025 van mijn collega [redacted] ontvangen hebt, is volledig. Wij hebben hierin vanzelfsprekend niets weggelaten. Ook daarvoor geldt dat eventuele vragen en/of opmerkingen hierover meegenomen kunnen worden in een zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning.

Ik ben verder niet betrokken bij de vergunningprocedure, dus ik verzoek je bij vragen of opmerkingen de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze te benutten.

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Gemeente Eersel

[redacted]
Jurist Privaatrecht, Vastgoed en Grondzaken

Dijk 15, Eersel | Postbus 12, 5520 AA Eersel

T: (0497) 53 13 00 | [redacted]@eersel.nl
Aanwezig op maandag, dinsdag, woensdagochtend en donderdag

gemeente
Eersel
[redacted]

Van: [redacted]@outlook.com>
Verzonden: donderdag 12 maart 2026 14:06
Aan: [redacted]@eersel.nl>
CC: [redacted]@hotmail.com>
Onderwerp: Correcte mail: Criteria betrokkenheid omgevingsdialoog vanuit paticipatieniveau"s?

Dag mw. [redacted],

Hierbij nogmaals onderstaand verzoek.

We hadden nog een vraag over de participatieniveau 's (zie: Participatie | Gemeente Eersel) die van toepassing zijn voor de omgevingsdialoog bij bouwwerkzaamheden in de buurt.
Aan welke criteria moeten de buurtgenoten voldoen per participatieniveau uitgesplitst om betrokken te worden bij de omgevingsdialoog van de initiatiefnemer(s)?

Mede namens [redacted]

Graag een reactie per mail (Allen beantwoorden)
Alvast bedankt!
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Bijlage 4.2 Onjuiste situatietekening bij bespreking Adviescommissie omgevingskwaliteit (zie derde dia): perceel F 4732 maakt geen onderdeel uit van het bouwplan

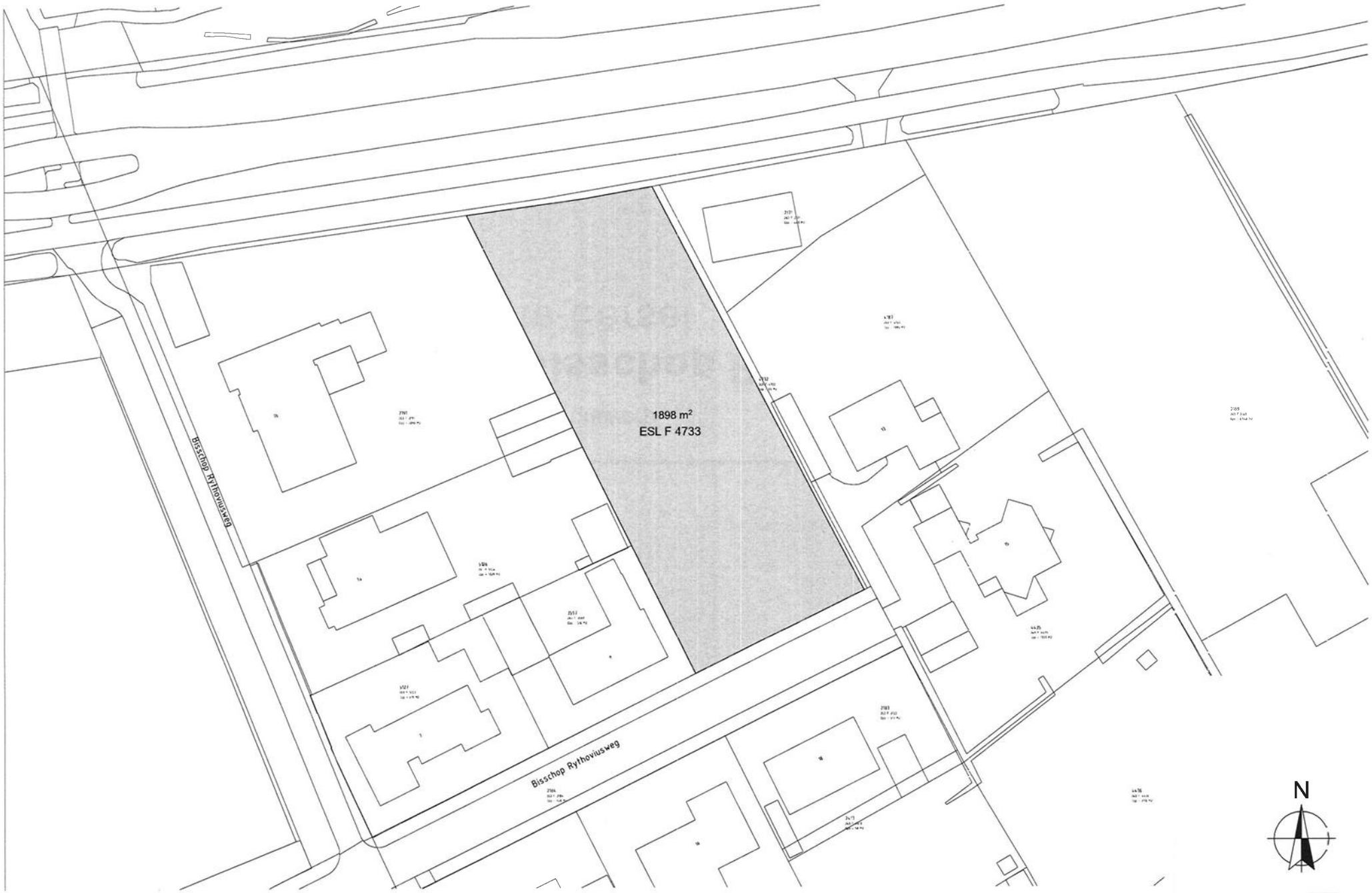
QUADRANT
architecten bna

Voorontwerp

Bisschop Rythoviusweg
te Eersel

WERKNUMMER Eersel
DATUM 19-08-2025

QARCH.NL



Eersel

Bisschop Rythoviusweg te Eersel
Areven

ONDERDEEL	Situatie bestaand
GETEKEND	NS
SCHAAL	1:500
DATUM	19-08-2025

QUADRANT
architecten bna



Parkeren

Nota Parkeernormen 2025 Gemeente Eersel

Koop, vrijstaand (rest bebouwde kom) : 2,3 parkeerplaatsen per woning

5 woningen x 2,3 = 11,5 pp --> 12 pp

Aanwezig: 13 pp

Eersel

Bisschop Rythoviusweg te Eersel
Areven

ONDERDEEL	Situatie
GETEKEND	NS
SCHAAL	1:500
DATUM	19-08-2025

QUADRANT
architecten bna

AREVEN
vastgoedontwikkeling

RICS

vastgoedcert
gecertificeerd

Bijlage 4.3 Presentatie voor omwonenden vanwege Omgevingsdialoog: op dia 4 is Perceel F 4732 ingekleurd terwijl dat gen del uitmaakt van het bouwplan

Omgevingsdialoog

Woningbouwinitiatief levensloopbestendige woningen

locatie Bisschop Rythoviusweg in Eersel

9 april 2025

AREVEN
vastgoedontwikkeling

Omgevingsdialoog

Waarom deze bijeenkomst?

- De omgeving op de hoogte brengen van het initiatiefplan en het vervolgtraject;
- Ophalen & inventariseren van vragen en zorgen vanuit de directe omgeving en kijken hoe dit eventueel meegenomen kan worden in het plan;
- De omgevingsdialoog is bedoeld voor afstemming met direct omwonenden.

- Omgevingsdialoog is vereiste vanuit nieuwe Omgevingswet;
- Er wordt een verslag gemaakt voor terugkoppeling aan gemeente.

AREVEN
vastgoedontwikkeling

Bisschop Rythoviusweg (ongenummerd).



Opp. perceel = 1.919 m²

Eind 2024: Perceel te koop aangeboden via Funda

Feb 2025: Gesprek met eigenaar

Maart 2025: koopovereenkomst getekend

April 2025: start omgevingsdialoog

Bijlage 4.4 Mail initiatiefnemer perceel F4732 maakt geen deel uit van het bouwplan

Outlook

RE: Documenten plan Bisschop Rythovoiusweg 11?

Van [redacted] | Areven Vastgoedontwikkeling <[redacted]@arevenvastgoedontwikkeling.nl>
Datum Di 2025-09-09 09:31
Aan [redacted]@outlook.com>; [redacted]@hotmail.com>
Cc B[redacted]@eersel.nl>; [redacted] Areven Vastgoedontwikkeling <[redacted]@arevenvastgoedontwikkeling.nl>

1 bijlage (6 MB)
2025 Situatie Eersel Bisschop Rythoviusweg 2025-09-08-gecomprimeerd.pdf;

Hallo [redacted]

In de eerdere planvorming was de betreffende strook opgenomen, omdat destijds de rechterbuurman voornemens was deel te nemen. Zoals bekend heeft hij daarvan inmiddels afgezien.

Het betreffende perceel behoort niet tot ons eigendom en maakt geen onderdeel uit van ons plangebied. Ons plan richt zich uitsluitend op het door ons aan te kopen perceel. Uiteraard zullen wij het verdere verloop in goed overleg met de buren afstemmen. Onze architect heeft dit verwerkt in een aangepast ontwerp, dat als bijlage is toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

AREVEN vastgoedontwikkeling

Markt 32b, 5521 AN Eersel

Telefoon: [redacted]
E-mail: [redacted]@arevenvastgoedontwikkeling.nl
Website: www.arevenvastgoedontwikkeling.nl

KvK Oost – Brabant 81092245



Bovenstaande en eventueel bijgevoegde informatie in dit bericht dient als confidentieel beschouwd te worden en is alleen bedoeld voor de geadresseerde.

Indien dit bericht onverhoopt niet voor u bestemd is, verzoeken wij u om de afzender hiervan direct op de hoogte te stellen en dient u dit bericht te vernietigen.
Het zonder toestemming van de verzender op enigerlei wijze gebruiken of kopiëren van deze informatie is verboden.

Van: [redacted]@outlook.com>
Verzonden: maandag 8 september 2025 20:01
Aan: [redacted] Areven Vastgoedontwikkeling <carlo@arevenvastgoedontwikkeling.nl>; [redacted] (Eersel) [redacted]@eersel.nl>
CC: [redacted]@hotmail.com>
Onderwerp: Re: Documenten plan Bisschop Rythovoiusweg 11?

Dag [redacted]

CC aan [redacted]

Op 19 augustus j.l. ontving ik de juiste tekening van het plan Biss. Rythoviusweg. Hierbij gaat het om perceel F 4733.
Aangrenzend ligt er ook een perceel F4732. Het gaat om een strook van 65 vierkante meter, waarvan ik graag wil weten of Areven Vastgoed ook de rechtmatige eigenaar van dit perceel gaat worden?

Gezien de bespreking woensdag a.s. ontvangen we graag per omgaande een reactie.
Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] | Areven Vastgoedontwikkeling <[redacted]@arevenvastgoedontwikkeling.nl>
Verzonden: dinsdag 19 augustus 2025 09:39
Aan: Ruimte Eersel <Ruimte@eersel.nl>; [redacted]@outlook.com>
CC: [redacted]@eersel.nl>
Onderwerp: RE: Documenten plan Bisschop Rythovoiusweg 11?

Hallo [redacted],

Omdat de rechter buurman heeft aangegeven niet mee te doen in het plan hebben wij de tekeningen aangepast. Bijgaand de door de architect aangepaste tekeningen tbv de commissie omgevingskwaliteit.

De materialisatie is niet gewijzigd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

AREVEN
vastgoedontwikkeling

Markt 32b, 5521 AN Eersel

Telefoon: [redacted]
E-mail: [redacted]@arevenvastgoedontwikkeling.nl
Website: www.arevenvastgoedontwikkeling.nl



Bovenstaande en eventueel bijgevoegde informatie in dit bericht dient als confidentieel beschouwd te worden en is alleen bedoeld voor de geadresseerde.
Indien dit bericht onverhoopt niet voor u bestemd is, verzoeken wij u om de afzender hiervan direct op de hoogte te stellen en dient u dit bericht te vernietigen.
Het zonder toestemming van de verzender op enigerlei wijze gebruiken of kopiëren van deze informatie is verboden.

Van: Ruimte Eersel <Ruimte@eersel.nl>
Verzonden: maandag 18 augustus 2025 14:22
Aan: [redacted]@outlook.com>
CC: [redacted] | Areven Vastgoedontwikkeling [redacted]@arevenvastgoedontwikkeling.nl>; [redacted]@eersel.nl>
Onderwerp: RE: Documenten plan Bisschop Rythovoiusweg 11?

Dag meneer [redacted]

Dit zijn de tekeningen die wij in de zaak 07707193 hebben staan. Ik heb van aanvrager begrepen dat dit ook de versie is die u al heeft ontvangen. Deze tekeningen worden, behoudens wijzigingen, dus besproken door de commissie op 10 september.

Mochten er nog aangepaste tekeningen worden aangeleverd voor 10 september, dan heeft aanvrager aangegeven dat hij deze ook meteen aan u toe zal sturen.

Met vriendelijke groet,
Gemeente Eersel

[redacted]
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling

Dijk 15, Eersel | Postbus 12, 5520 AA Eersel
T: 497 53 13 00 | ruimte@eersel.nl
Aanwezig van maandag t/m donderdag

gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldstad

Van: [redacted]@outlook.com>
Verzonden: zondag 17 augustus 2025 10:24
Aan: Ruimte Eersel <Ruimte@eersel.nl>
Onderwerp: Documenten plan Bisschop Rythovoiusweg 11?

Dag medewerker,

Zoals jullie weten wordt er in de vergadering van 10 september van de ruimtelijke kwaliteitscommissie een besluit genomen over het plan Bisschop Rythovoiusweg 11 alhier. Het gaat hierbij om het plan van Areven Vastgoed waartegen er hier in de buurt behoorlijke bezwaren zijn.
We beschikken echter nog steeds niet over de juiste gegevens. Daarom ontvangen we graag z.s.m. het aangepaste plan met daarbij de documenten die horen bij de aanvraagvereisten bouwwerken die naar deze commissie verstrekt moeten gaan worden.

Alvast bedankt!
Met vriendelijke groet,
[redacted]