

Zienswijze – Woningbouw Kerkdijkje 7 t/m 17 Steensel

Betreft: Zienswijze tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning – woningbouw Kerkdijkje 7 t/m 17 te Steensel

Aan:
College van burgemeester en wethouders
Gemeente Eersel

Van:



Datum: 12-04-2026

1. Inleiding

Hierbij dien ik een zienswijze in tegen het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van zes woningen aan het Kerkdijkje (nummers 7 t/m 17) te Steensel.

Mijn woning en perceel zijn gelegen aan [REDACTED], direct grenzend aan het plangebied. Hierdoor word ik rechtstreeks en in aanzienlijke mate geraakt door de voorgenomen ontwikkeling.

De ontwikkeling vindt plaats direct naast mijn perceel en heeft daardoor een directe en ingrijpende invloed op mijn woon- en leefomgeving.

Het naastgelegen perceel heeft momenteel een open agrarisch en landschappelijk karakter en maakt onderdeel uit van het beekdal van de Gender. Dit gebied heeft een belangrijke landschappelijke en ecologische waarde.

2. Strijd met het omgevingsplan

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.

3. Ligging in beekdal en Natuurnetwerk Nederland

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.

4. Aanwezigheid van beschermde soorten

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.

5. Ontbreken van ecologisch onderzoek

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.

6. Aantasting van het landschap en uitzicht

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.

7. Parkeerhof en directe hinder

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.

8. Aantasting van privacy en inkijk

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.

9. Verkeersdruk en veiligheid

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

10. Lichthinder

De combinatie van:

- buitenverlichting
- koplampen van voertuigen

leidt tot een aantasting van het huidige donkere en rustige karakter van de omgeving.

11. Precedentwerking

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.

12. Waardedaling van mijn woning

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.

13. Breed gedragen zorgen en buurtweerstand

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.

14. Evenredigheidsbeginsel

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

15. Zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel

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

16. Conclusie

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.

Tevens verzoek ik om te worden gehoord indien een hoorzitting wordt georganiseerd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

[Redacted]

12-04-26

[Redacted]