



Ruimtelijke onderbouwing

Ophoging woningaantallen woongebied
Duizel-Noord, tweede fase



gemeente

Eersel

*Kempisch wonen
in een wereldregio*

LS Plan & Advies

Adres : Berktweg 3
5076 PA Haaren

KvK-nr. : 67701051
Tel. : 06 31 58 00 26
E-mail : linda@lsplanadvies.nl
Website : www.lsplanadvies.nl



Ruimtelijke onderbouwing

Ophoging woningaantallen woongebied Duizel-Noord, tweede fase

Projectgegevens

Projectlocatie	:	Woongebied Duizel-Noord, tweede fase Gemeente Eersel, sectie H, perceelnummer 1307 (deels)
Gemeente	:	Eersel
Opgesteld door	:	ing. L.M.M. Soetens
Projectnr.	:	1903-5
Datum	:	14 juli 2021



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Afbakening ruimtelijke onderbouwing en procedure	5
1.3 Ligging en begrenzing projectlocatie	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PROJECTBESCHRIJVING.....	8
2.1 Beschrijving huidige situatie projectlocatie en omgeving	8
2.2 Nadere beschrijving voornemen	9
2.3 Geldend bestemmingsplan	10
2.4 Behoeftte woningbouwontwikkeling.....	12
2.5 Verkeer en parkeren	14
3. BELEIDSKADER	17
3.1 Rijksbeleid.....	17
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	17
3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro).....	18
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.2 Provinciaal beleid.....	19
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.....	19
3.2.2 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’	20
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	20
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Structuurvisie Eersel 2011	22
3.3.2 Visie buitengebied Eersel	22
3.3.3 Omgevingsvisie 1.0.....	23
4. OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Bodem.....	25
4.2 Bedrijven en milieuzonering.....	25
4.3 Veehouderijen en volksgezondheid.....	25
4.4 Wegverkeerslawaaï	25
4.5 Waterhuishouding	25
4.6 Luchtkwaliteit	30
4.7 Natuurgebieden	30
4.8 Flora en fauna.....	30
4.9 Externe veiligheid	30
4.10 Kabels en leidingen	30
4.11 Cultuurhistorie.....	30
4.12 Archeologie	30
4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	31
5. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	33
5.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	33
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure	33
5.2.1 Procedure algemeen.....	33
5.2.2 Vooroverleg.....	34
5.2.3 Zienswijzen	34
6. CONCLUSIE EN AFWEGING.....	35
6.1 Algemeen.....	35
6.2 Toetsingsvoorwaarden vergunningverlening.....	36
BIJLAGEN.....	37



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op 24 november 2020 heeft de gemeenteraad van gemeente Eersel het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een woningbouwontwikkeling ten noorden van de kern Duizel, voor in totaal 61 woningen. Het betreft:

- Plandeel woongebied: 49 woningen in diverse typologieën (vrijstaand, twee-aaneen, geschakeld, rijwoningen, waarvan maximaal 11 vrijstaand);
- Plandeel Hoek: 4 vrijstaande woningen (zelfbouw);
- Plandeel Kleine Rul: maximaal 8 levensloopbestendige (senioren)woningen.

Het bestemmingsplan heeft daarbij na vaststelling ter inzage gelegen tot 28 januari 2021. Tegen een gedeelte van het plan, plandeel Kleine Rul, is beroep ingesteld. Voor het overige is er nu dus sprake van een onherroepelijk en in werking getreden bestemmingsplan. Zodoende heeft het Team Vastgoed van de gemeente de taak opgepakt om de gronduitgifte te gaan voorbereiden. In de 'Nota Impuls Sociale Woningbouw' van de gemeente Eersel, als in werking getreden d.d. 30 november 2019, is opgenomen dat bij alle woningbouwplannen gemiddeld 40% in het sociale segment gebouwd dient te worden. Bij de voorbereidingen omtrent de gronduitgifte is geconstateerd dat deze eis voor 40% sociaal in het gehele plan 'Duizel-Noord, tweede fase', aangezien de sociale component volledig wordt gerealiseerd in het woongebied, ongewenste neveneffecten heeft op het overige programma in het woongebied. Dit kan worden opgelost door in het woongebied meer woningen toe te voegen.

Voor de gronduitgifte voor het woongebied Duizel-Noord, tweede fase, wordt geopteerd voor een 'marktselectie', omdat op deze manier het meest tegemoet kan worden gekomen aan de gemeentelijke ambities, o.a. ten aanzien van minimaal 40% sociale woningbouw en daarnaast duurzaamheid (ambitie energieneutraal bouwen). Marktselectie is een vorm van tender waarbij de marktpartijen wordt gevraagd binnen de door de gemeente geschetste eisen en wensen een bieding op de grond te doen, voorzien van een verkavelingsplan en ontwerpen van de woningen en het openbaar gebied. De winnende partij koopt de grond, bouwt woningen en maakt het gebied bouw- en woonrijp. Dit daarbij passend binnen het geldende planologische kader, het geldende bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase'.

De voorbereidingen omtrent het woningbouwplan Duizel-Noord, tweede fase dateren ruim van voor de beleidsmatige eis van 40% sociale woningbouw. Woningbouw was hier namelijk al toekomstig gepland met de realisatie van Duizel-Noord, eerste fase, op basis van het vastgestelde bestemmingsplan uit 2015. De implementatie van dit nieuwe vereiste legt nu een zodanige claim op het aantal woningen binnen het woongebied, dat er vervolgens maar een beperkt aantal rij- en hoekwoningen overblijft voor het middeldure segment en ook de rest van de invulling wordt daarmee te eenzijdig (veel grote kavels). Door op deze wijze te continueren wordt minder passend invulling gegeven aan de woningbouwbehoefte binnen de kern Duizel.

Om dit te kunnen oplossen is stedenbouwkundig onderzocht of een verdichting ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit stedenbouwkundig plan is als Bijlage 1 bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd. Uit deze interne studie en het stedenbouwkundig plan volgt dat deze verdichting ruimtelijk aanvaardbaar is. In het aangepaste stedenbouwkundig plan zijn 58 woningen voorzien, in plaats van de huidige 49 woningen (9 extra woningen). Hierdoor is een gevarieerder en passender aanbod mogelijk, om op de best mogelijke manier invulling te geven aan de woonbehoefte van Duizel. Daarbij in acht genomen minimaal 40% sociale woningbouw (zowel huur, als koop) en daarnaast een diversiteit in aanbod en met extra aandacht voor de categorie middelduur (tussen €210.000,- en €360.000,-, conform de begrippenlijst en afstemming in de Metropool Regio Eindhoven (MRE)). Dit levert daarmee bovendien een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van de kern.

Concluderend, de doelstelling is om met een ruimtelijke procedure (omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan ('projectafwijkingbesluit') op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o) het aantal toegestane woningen in het woongebied van het bestemmingsplan



'Duizel-Noord, tweede fase', te verhogen van 49 woningen, naar 58 woningen. Dit betreft een toevoeging van 9 woningen.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning en heeft als doel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het voornemen aan te tonen.

1.2 Afbakening ruimtelijke onderbouwing en procedure

Zoals in voorgaande paragraaf reeds toegelicht is er sprake van een recent vastgesteld bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' (vastgesteld d.d. 24 november 2020) om in het plangebied woningbouw te realiseren. Het complete bestemmingsplan is digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl met identificatienummer NL.IMRO.0770.BPDnoord2ef1005-VAST. In dit recent vastgestelde bestemmingsplan is reeds de aanvaardbaarheid van woningbouw ter plaatse onderzocht en onderschreven.

Onderhavige aanvraag ziet enkel op een ophoging van de woningaantallen in het woongebied, om een meer passende invulling te geven aan de woningbouwbehoefte (minimaal 40% sociale woningbouw, met daarnaast een diversiteit in aanbod en met aandacht voor het middeldure segment (tussen €210.000,- en €360.000,-, conform begrippenlijst en afstemming MRE).

De afbakening van het woongebied blijft hierbij ongewijzigd behouden. De ruimtelijke aanvaardbaarheid om het gebied te gebruiken en te bebouwen t.b.v. wonen is derhalve reeds onderzocht en akkoord bevonden in het recent vastgestelde bestemmingsplan. Voor de onderbouwing hieromtrent wordt dan ook verwezen naar de plandocumenten als toebehorende aan het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase'. De afwijking ten opzichte van dit plan ziet enkel op de woningaantallen en enkel binnen het plandeel van het woongebied. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing zal zich dan ook beperken tot de gevolgen m.b.t. deze specifieke afwijking (ophoging aantallen woningen). Deze ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze voorgenomen afwijking inzichtelijk te maken.

Het vigerende bestemmingsplan kent geen binnenplanse mogelijkheden om af te wijken tot de gewenste woningbouwaantallen. Via deze weg wordt derhalve een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan ('projectafwijkingbesluit') aangevraagd op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3°. In de voorschriften van het besluit zal worden voorgeschreven dat de regels uit het vigerende bestemmingsplan onverkort van toepassing blijven, behoudens de toegestane woningaantallen. Nadat deze vergunning is verleend, biedt dit besluit het toetsingskader voor de aan te vragen omgevingsvergunningen met o.a. de activiteit bouw. De Wabo biedt in artikel 2.7, eerste lid, de mogelijkheid om deze benodigde vergunningen los en in opvolging van elkaar aan te vragen. Dit projectafwijkingbesluit geldt dan bovendien enkel voor het plandeel van het woongebied.

De reden dat voor deze procedure wordt gekozen is omdat het geldende planologische regime nog zeer actueel en passend is (vaststelling november 2020), en enkel een afwijking van de woningaantallen behoeft te worden gemotiveerd.

Samenvatting doel ruimtelijke procedure:

De gemeente Eersel is in voorbereiding op een woningbouwontwikkeling ten noorden van de kern Duizel. In het te realiseren woongebied (Hoeksens Bogt – Sandakker) mogen conform het geldende bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' (vastgesteld d.d. 24 november 2020) 49 woningen worden gerealiseerd, waarvan maximaal 11 vrijstaande woningen. Het recent vastgestelde bestemmingsplan staat de realisatie van deze woningen onherroepelijk toe. Het voornemen heeft betrekking op een tweetal afwijkingen voor het woongebied, betreffende:

- Toestemming voor 58 woningen, in plaats van 49 woningen (toevoeging 9 woningen).
- Toestemming voor maximaal 12 woningen in de typologie vrijstaand (binnen dit totaal van 58 woningen), in plaats van 11 vrijstaande woningen.

Onderhavige aanvraag omgevingsvergunning betreft enkel het toestaan van deze twee afwijkingen. Deze ruimtelijke onderbouwing beperkt zich dan ook tot deze twee aspecten.

1.3 Ligging en begrenzing projectlocatie

De projectlocatie bevindt zich aan de noordzijde van de kern Duizel. Op Afbeelding 1 is de projectlocatie globaal omkaderd weergegeven. De projectlocatie wordt aan de oostelijke en zuidelijke zijde begrensd door respectievelijk de straten Hoeksens Bogt en Sandakker. Deze gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie H, perceelnummer 1307 (deels), met een oppervlakte van circa 1,75 hectare.



Afbeelding 1: Ligging projectlocatie (globaal geel omkaderd) op kadastrale kaart i.c.m. luchtfoto.



1.4 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is het project kort ingeleid, waarbij de aanleiding, het doel, de afbakening van onderhavige procedure, de ligging en begrenzing van de projectlocatie kort zijn behandeld. Het tweede hoofdstuk bevat een meer uitgebreide toelichting op het project. Hoofdstuk 3 behelst een toetsing van het project aan respectievelijk het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het daarop volgende hoofdstuk bevat een weergave van en een toetsing aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de uitvoerbaarheid en procedure besproken. Het laatste hoofdstuk betreft de conclusie.

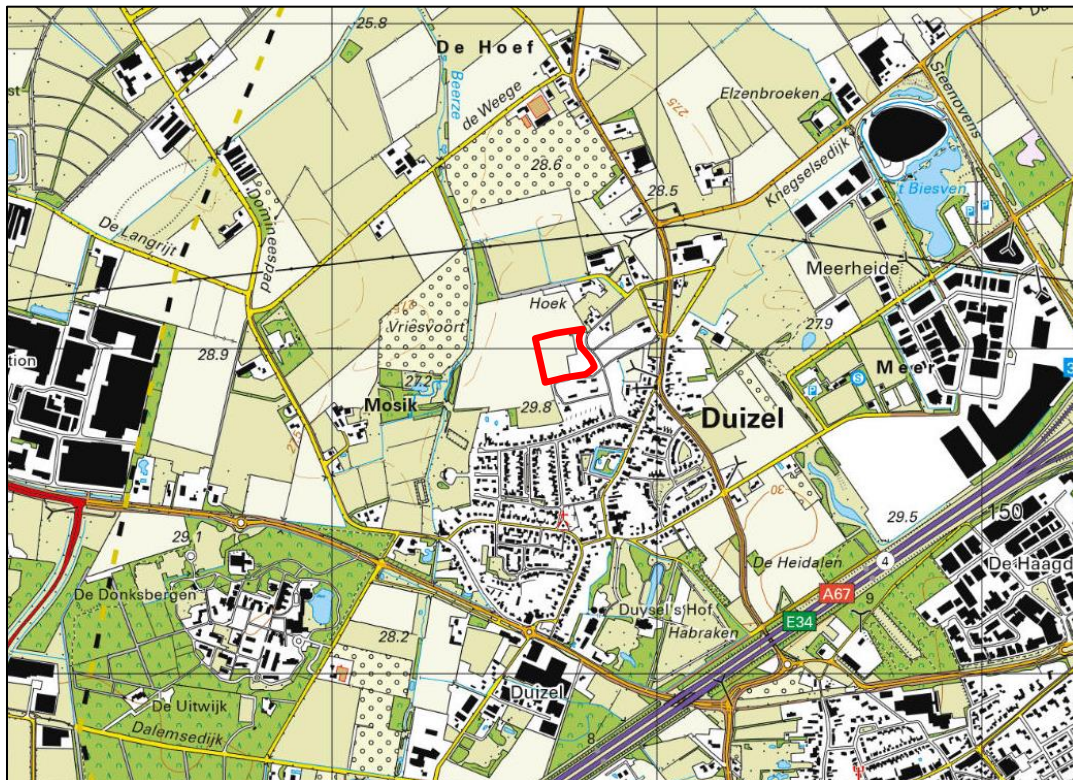
2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving huidige situatie projectlocatie en omgeving

Duizel is een van de kleine kernen van de gemeente Eersel. Het dorp is ten noorden van de kern Eersel gelegen en wordt hiervan gescheiden door de snelweg A67. In oostelijke / noordoostelijke richting bevindt zich het bedrijventerrein Meerheide en het recreatiegebied E3. Ten westen is de kern Hapert en het bijbehorende bedrijventerrein aanwezig. In noordelijke richting bevindt zich het buitengebied, met uitvalswegen richting de kernen Hoogeloon, Vessem en Knegsel.

Het plangebied ligt grotendeels in het huidige buitengebied van de kern Duizel, direct aansluitend aan bestaande woningbouw en de bestaande woonkern. Op Afbeelding 1 is het plangebied weergegeven op een luchtfoto en met kadastrale ondergrond. Hieruit valt het huidige gebruik af te leiden. Afbeelding 2 toont de ligging van het plangebied ten opzichte van een ruimere weergave van de omgeving.

De gronden zijn in de huidige situatie hoofdzakelijk in gebruik als landbouwgrond (grasland) en met de tijdelijke opslag van zand en grond als vrijgekomen bij de woningbouwontwikkeling in Duizel-Noord. Behoudens diverse (burger)woonpercelen in nabije omgeving is er geen sprake van overige aanwezige functies, zoals bedrijvigheid (zie hiertoe tevens Afbeelding 1). Rondom de projectlocatie is de woningbouw in ontwikkeling dat mogelijk is gemaakt op basis van de geldende bestemmingsplannen.



Afbeelding 2: Ligging plangebied (globaal rood omkaderd) ten opzichte van een ruimere omgeving. (Bron: Topo Tijdsreis)

2.2 Nadere beschrijving voornemen

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is nader uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, opgesteld door Buro Hofsteden. Het stedenbouwkundig plan is volledig bijgevoegd in Bijlage 1, navolgend is een uitsnede hiervan opgenomen. Deze stedenbouwkundige invulling geeft een indicatief beeld en kan richtinggevend zijn bij de feitelijke uitvoering. De uitvoering kan echter geschieden met de mogelijke flexibiliteit, waarbij de bouwplannen passend dienen te zijn binnen de in het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' meegegeven ruimtelijke kaders en bouwregels, aangevuld met de verhoogde woningaantallen uit onderhavig besluit.



Afbeelding 3: Stedenbouwkundig plan woningbouwontwikkeling Duizel-Noord, tweede fase, met opgehoogde woningaantallen. Besluitgebied globaal rood omkaderd weergegeven. (Bron: Buro Hofsteden.)

Het stedenbouwkundig plan dient in totaliteit gezien te worden, tezamen met de eerste (reeds gerealiseerde) fase van de woningbouwontwikkeling in Duizel-Noord. Het totale plan biedt ruimte aan een groene stedenbouwkundige invulling met een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Daarbij in de tweede fase speciale aandacht voor betaalbare woningbouw. Voor het gehele woongebied aan de noordzijde van Duizel is een ruimtelijk concept opgesteld. Hierbij hebben landschappelijke structuren een leidende rol gespeeld. Door het toepassen van 'landschappelijke stedenbouw' (landelijk karakter, dorps wonen) blijven, vaak eeuwenoude, landschappelijke structuren leesbaar en beleefbaar. Het concept gaat daarbij uit van een sterk oostwest gerichte ruimtelijke structuur, gericht op het beekdal van



de Beerze. Centraal in het totale woningbouwplan is een groenblauw hart gerealiseerd, met belangrijke functies richting openbaar groen, ruimte voor wandelen, speelvoorzieningen, klimaatadaptatie en hemelwaterberging.

Het plandeel waar onderhavige ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, betreft het woongebied aan de noordwestelijke zijde. Vergelijkbaar als met de eerste fase, wordt ter plaatse voorzien in een woonwijk met brede openbare groene tussenruimtes ('groene linten') en voldoende ruimte voor parkeergelegenheid. De dooradering is daarbij oostwest gericht en de woonstraten zijn asymmetrisch vorm gegeven. De randen richting het buitengebied worden groen afgerond (gras met solitaire bomen). Tevens is het wenselijk om richting de randen te voorzien in meer luchtigheid in de bebouwingsdichtheid, door ter plaatse bij voorkeur meer vrijstaande kavels en tweekappers te realiseren (in tegenstelling tot rijwoningen). Dus meer centraal kiezen voor verdichting en meer openheid aan de randen.

In dit woongebied zijn volgens het geldende bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' (vastgesteld d.d. 24 november 2020) maximaal 49 nieuwbouwwoningen toegestaan, waarvan maximaal 11 kavels vrijstaand. Met onderhavige ruimtelijke procedure worden deze woningaantallen verhoogd tot maximaal 58 nieuwbouwwoningen (toevoeging van 9 extra woningen), waarvan maximaal 12 kavels vrijstaand.

De voorbereidingen omtrent het woningbouwplan Duizel-Noord, tweede fase dateren ruim van voor de beleidsmatige eis van 40% sociale woningbouw (als opgenomen in de 'Nota Impuls Sociale Woningbouw'). Woningbouw was hier namelijk al toekomstig gepland met de realisatie van Duizel-Noord, eerste fase, op basis van het vastgestelde bestemmingsplan uit 2015. De implementatie van dit nieuwe vereiste legt nu een zodanige claim op het aantal woningen binnen het woongebied, dat er vervolgens maar een beperkt aantal rij- en hoekwoningen overblijft voor het middeldure segment en ook de rest van de invulling wordt daarmee te eenzijdig (veel grote kavels). Door op deze wijze te continueren wordt minder passend invulling gegeven aan de woningbouwbehoefte binnen de kern Duizel.

Onderhavig besluit ziet enkel op een ophoging van de woningaantallen in het woongebied, om een meer passende invulling te geven aan de woningbouwbehoefte (minimaal 40% sociale woningbouw, met daarnaast een diversiteit in aanbod en met aandacht voor het middeldure segment (tussen €210.000,- en €360.000,-)). Met de voorgenomen invulling wordt met het gevarieerde programma, met extra aandacht voor sociale en betaalbare woningbouw, voorzien in de woningbouwbehoefte van de kern Duizel. Hierbij wordt met behoud van stedenbouwkundige en groene kwaliteiten gekomen tot een logische stedenbouwkundige afronding van de kern Duizel in noordelijke richting.

2.3 Geldend bestemmingsplan

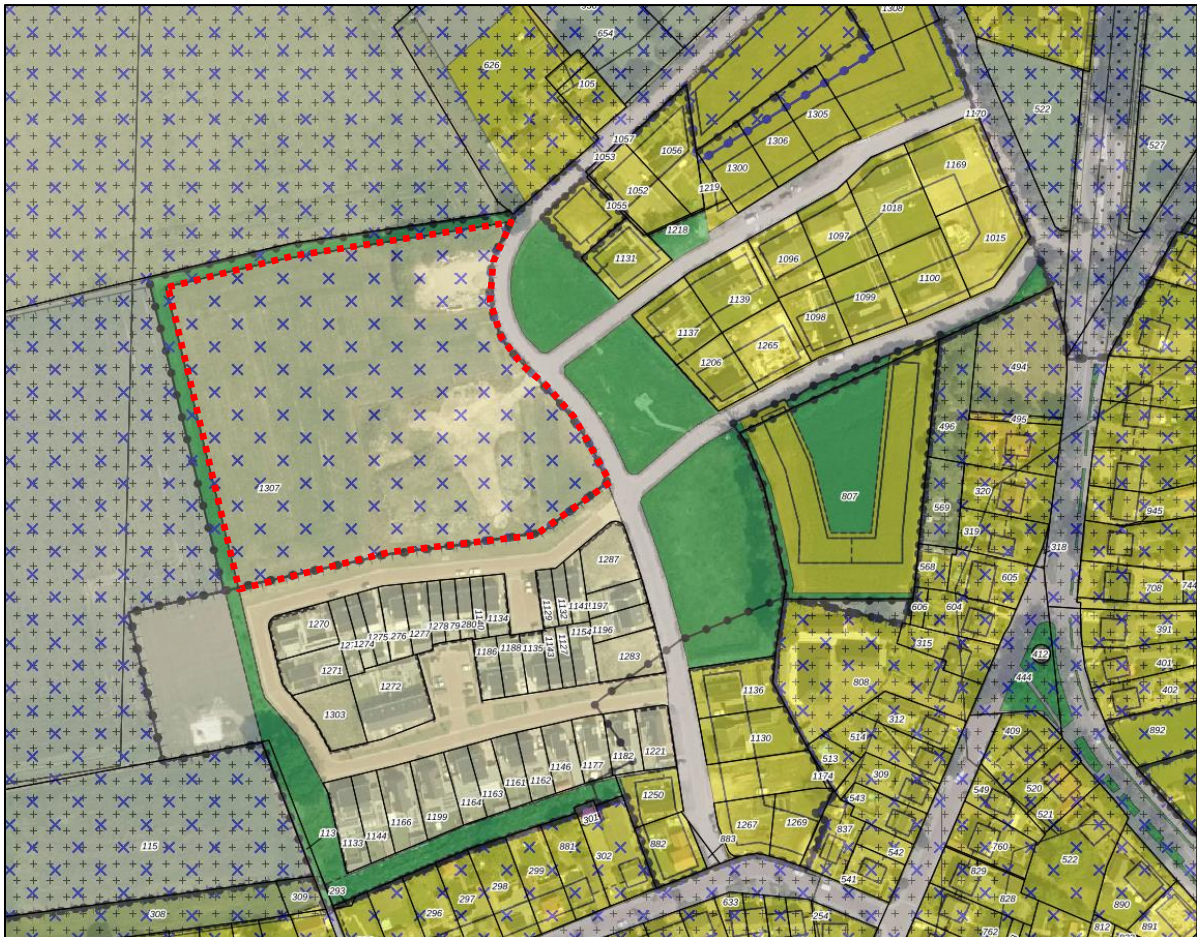
Het geldende planologische regime voor de locatie wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase', als vastgesteld d.d. 24 november 2020. In Afbeelding 4 is een uitsnede opgenomen van de geldende bestemmingsplannen voor het besluitgebied en de directe omgeving. Uit het raadplegen van de verbeelding als toebehorende aan het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' heeft het woongebied de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend gekregen (zie hiertoe tevens Afbeelding 5):

- Enkelbestemming 'Woongebied';
- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 49';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal vrijstaand: 11';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 10 m, maximum goothoogte: 6 m'.

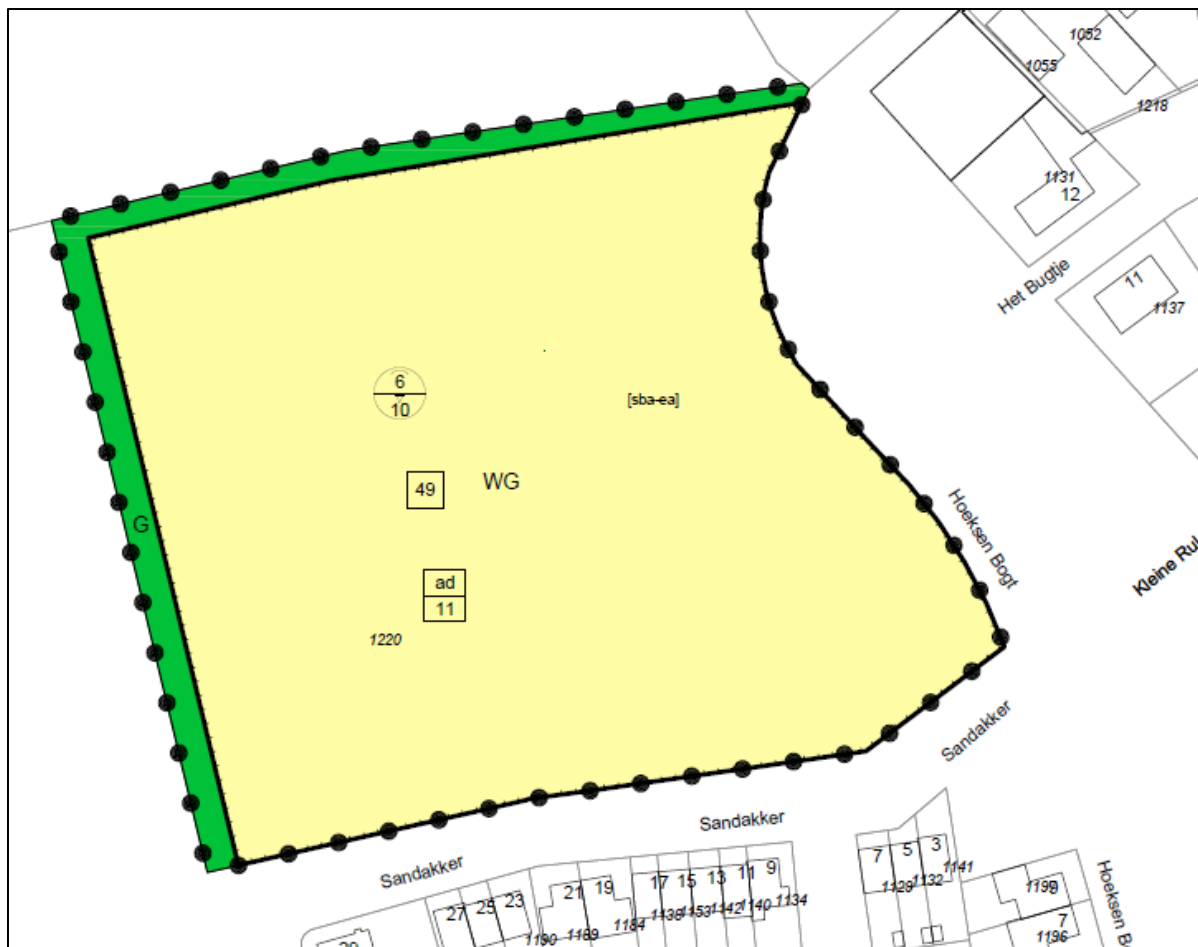
Het voornemen heeft enkel betrekking op het ophogen van de toegestane woningaantallen. In dit woongebied zijn, gelet op het voorgaande, volgens het geldende bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' maximaal 49 nieuwbouwwoningen toegestaan, waarvan maximaal 11 kavels vrijstaand.

Met onderhavige ruimtelijke procedure worden deze woningaantallen verhoogd tot maximaal 58 nieuwbouwwoningen (toevoeging van 9 extra woningen), waarvan maximaal 12 kavels vrijstaand.

De verhoging van de woningaantallen is niet rechtstreeks toegestaan op grond van het geldend planologisch regime. Het plan bevat bovendien geen binnenplanse mogelijkheden (afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden) om het voornemen te faciliteren. Derhalve wordt met een omgevingsvergunning o.g.v. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, sub c, juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3° ('projectafwijkingsbesluit') buitenplans afgeweken van het geldende planologische regime om het voornemen mogelijk te maken.



Afbeelding 4: Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplannen, projectlocatie globaal rood omkaderd weergegeven. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Legenda	
	Plangebied
Enkelbestemmingen	
	Groen
	Woongebied
Bouwvlakken	
	bouwvlak
Bouwaanduidingen	
	specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding
Maatvoeringen	
	maximum aantal vrijstaand
	maximum aantal wooneenheden
	maximum goothoogte (m)
	maximum bouwhoogte (m)

Afbeelding 5: Uitsnede analoge verbeelding woongebied geldend bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase'.

2.4 Behoeftewoningbouwontwikkeling

Bevolking- en woningbehoefteprognose

Op 30 april 2019 heeft de raad van de gemeente Eersel de regionale visie 'Kempische visie op wonen 2019-2023' vastgesteld. Deze visie gaat uit van vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt:

1. De bouwproductie versnellen, op een zorgvuldige manier;
2. Behoud van betaalbaar wonen;
3. Zorg voor elkaar faciliteren;
4. Klaar voor de toekomst;
5. Wonen én werken.

De economie groeit sterk en daarmee ook de behoefte aan extra woonruimte in de Kempen. In de basis is het zaak dat er voldoende woningen zijn voor de inwoners van de gemeente Eersel. Net als elders in de Metropoolregio Eindhoven wordt de woningvraag verder opgestuwd door mensen die in de gemeente



Eersel komen werken (en dus ook willen wonen). Om in voldoende woonruimte te kunnen voorzien is bouwen enkel voor de lokale vraag onvoldoende.

De provincie Noord-Brabant heeft de kwantitatieve woningbehoefte voor de Kempengemeenten in beeld gebracht. Op basis daarvan is er behoefte aan 2.440 extra woningen in de regio voor de periode 2018-2028. Tot voor kort werd er sterk gestuurd op deze kwantitatieve behoefte. Door de huidige druk op de woningmarkt is het nu zaak om ruimte te geven aan het invullen van de sterke vraag naar woningen. De kwantitatieve behoefte is richtinggevend, maar geen keurslijf. Belangrijk is dat er rekening gehouden wordt met een zekere 'ruimte' in de plancapaciteit (dus niet direct de volledige behoefte voorzien met harde bestemmingsplan capaciteit) om zo adaptief in te kunnen spelen op de veranderende vraag en daarmee te garanderen dat er voldoende tempo wordt behouden om in de behoefte aan woningen te kunnen voorzien. De Kempengemeenten vervullen een belangrijke rol in het bieden van een aantrekkelijk, landelijk woonmilieu voor mensen die in Eindhoven Brainport werken. De gemeente Eersel wil dit ook de komende jaren voortzetten om daarmee de sterke economische ontwikkeling te faciliteren.

Het aantal woningen van 2.440 is door de provincie Noord-Brabant in 2017 vastgesteld op basis van de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose. Bij het toetsen van bestemmingsplannen in het kader van de provinciale ruimtelijke verordening gaat de provincie uit van deze woningbouw aantallen. De prognose voor Eersel voor het aantal te bouwen woningen is 460 woningen.

Brabantse Agenda Wonen

De provincie Noord-Brabant heeft actielijnen en richtinggevende principes vastgesteld in de Brabantse Agenda Wonen. De belangrijkste speerpunten hieruit zijn:

- Accent op duurzame verstedelijking;
- Meer nadruk op bestaande woningvoorraad;
- Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
- Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken;
- Visie transformatielocaties bestaand stedelijk gebied.

Zoals aangegeven is een van de richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen het accent op duurzame verstedelijking. Dit betekent dat de gemeente Eersel voor wat het betreft haar woningbouwprogramma optimaal wil inzetten op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren en transformeren. Daarnaast wordt er ingezet op het herbestemmen van leegstaand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed. Dit beide wel met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik, voor zuinig ruimtegebruik gaat. Binnen de gemeentelijke kernen zijn verschillende locaties aanwezig die mogelijk kunnen transformeren. Eind 2018 is de gemeente Eersel gestart met het in beeld brengen van alle mogelijke herstructurerings-, transformatie-, en inbreidingslocaties. Het uitgangspunt hierbij is dat de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen altijd voorop staat en niet het aantal te bouwen woningen. Als blijkt dat er binnen de kernen niet voldoende woningbouw mogelijkheden zijn, en er is nog behoefte, dan wordt gezocht naar logische en aanvaardbare locaties voor uitbreiding en treedt de gemeente hierover in overleg met de provincie Noord-Brabant.

Dit interne gemeentelijke onderzoek is inmiddels afgerond. In totaal zijn er binnen de gemeente Eersel ongeveer 50 locaties in beeld gebracht waarbij gekeken is naar o.a. ruimtelijke kwaliteit, aantal en typologie woningen, grondeigendom en economische uitvoerbaarheid. Daarnaast is op al deze locaties een multicriteria-analyse toegepast met wegingsfactoren om te bepalen of en in welke volgorde deze locaties herontwikkeld worden. In Duizel is er slechts één transformatielocatie in beeld gekomen voor de bouw van maximaal twee woningen. Omdat er voor Duizel een grote behoefte is aan nieuwbouwwoningen wordt daarom ingezet op de afronding van het plan Duizel-Noord. Een dergelijke ontwikkeling draagt bovendien positief bij aan de leefbaarheid in de kern Duizel.



Op grond van de woonvisie wil de gemeente Eersel de volgende woningen bouwen:

- voldoende sociale huurwoningen;
- middeldure koopwoningen;
- huurappartementen;
- streven naar 40% sociale nieuwbouwwoningen (goedkope koop/sociale huur);
- daarnaast is in de woonvisie opgenomen dat de gemeente er voor wil zorgen dat ouderen en mensen met beperkingen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Door de woningbouwbehoefte in de kern Duizel te faciliteren in onderhavig plangebied, kan worden voorzien in een gedifferentieerd woningbouwprogramma met een groot deel van bovengenoemde woningbouwtypologieën. Alle sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure woningen in de eerste fase van Duizel-Noord waren zeer spoedig verkocht. In Duizel blijft de vraag naar deze type woningen groot. Bij de woningstichting staan nog veel mensen ingeschreven die op zoek zijn naar een huurwoning in Duizel.

Bij de voorbereidingen omtrent de gronduitgifte is nu geconstateerd dat deze eis voor 40% sociaal in het gehele plan 'Duizel-Noord, tweede fase' (aangezien de sociale component volledig wordt gerealiseerd in het woongebied), ongewenste neveneffecten heeft op het overige programma in het woongebied. Dit doet afbreuk aan het voorzien in de behoefte binnen de kern Duizel. Dit kan echter worden opgelost door in het woongebied meer woningen toe te voegen. De voorbereidingen omtrent het woningbouwplan Duizel-Noord, tweede fase, dateren ruim van voor de beleidsmatige eis van 40% sociale woningbouw. Woningbouw was hier namelijk al toekomstig gepland met de realisatie van Duizel-Noord, eerste fase, op basis van het vastgestelde bestemmingsplan uit 2015. De implementatie van dit nieuwe vereiste legt nu een zodanige claim op het aantal woningen binnen het woongebied, dat er vervolgens maar een beperkt aantal rij- en hoekwoningen overblijft voor het middeldure segment en ook de rest van de invulling wordt daarmee te eenzijdig (veel grote kavels). Door op deze wijze te continueren wordt minder passend invulling gegeven aan de woningbouwbehoefte binnen de kern Duizel.

Om dit te kunnen oplossen is stedenbouwkundig onderzocht of een verdichting ruimtelijk aanvaardbaar is. In het aangepaste stedenbouwkundig plan zijn 58 woningen voorzien, in plaats van de huidige 49 woningen (9 extra woningen). Voor de Kempenregio zijn de woningbouwaantallen vastgesteld op basis van de meest recente bevolkings- en woningbehoefteprognose. De prognose voor Eersel voor het aantal te bouwen woningen is 460. De verdeling van de woningaantallen per kern is afgestemd in het regionaal ruimtelijk overleg en opgenomen in de matrix welke dient voor de onderbouwing van de 460 nog te realiseren woningen in de gemeente Eersel. De 9 extra toe te voegen woningen binnen het woongebied Duizel-Noord zijn hierin passend.

Hiermee kan worden voorzien in een gedifferentieerd woningbouwprogramma met stedenbouwkundige kwaliteit, met nadrukkelijk extra aandacht voor betaalbare woningbouw (o.a. minimaal 40% sociale woningbouw en daarnaast diversiteit in aanbod en met extra aandacht voor de categorie middeldure (tussen €210.000,- en €360.000,-). Hiermee wordt recht gedaan aan de woningbouwbehoefte in Duizel.

2.5 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen op treden en welk effect dit heeft op verkeer en parkeren.

Verkeer

In het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' is reeds geconcludeerd dat de bestaande wegenstructuur over voldoende capaciteit beschikt voor de ontsluiting van de beoogde woningbouwontwikkeling. De ontsluitingswegen zijn geschikt voor deze toevoeging aan verkeersbewegingen en voor geen van de wegen geldt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen zal leiden tot verslechtering van de verkeersveiligheid.



In de beoogde situatie worden aan deze woningbouwontwikkeling, in het woongebied, 9 extra woningen toegevoegd. Dit zorgt slechts voor een beperkt aantal extra motorvoertuigbewegingen per dag. De bestaande ontsluiting is blijvend geschikt voor deze extra toevoeging aan verkeersbewegingen.

Parkeren

De gemeente Eersel heeft haar parkeerbeleid, met de bijbehorende normen, vastgelegd in het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Eersel', als vastgesteld d.d. 27 februari 2014. De parkeernormen als opgenomen in dit beleidsplan zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 317 uit oktober 2012. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische parkeer-vraagstukken in Nederland.

De gemeente Eersel kan hierbij ingedeeld worden in stedelijkheidsklasse 4, weinig stedelijk. De kern van Duizel wordt wat betreft normering aangemerkt als 'rest bebouwde kom'. In onderhavige situatie is sprake van een woningbouwontwikkeling. Voor woningbouw wordt in het beleidsplan gewerkt met een vaste parkeernorm per woningtype, waarbij tevens het bezoekersaandeel is opgenomen. Tevens is vastgelegd op welke wijze parkeervoorzieningen meegeteld mogen worden om te voldoen aan de normering. Bijvoorbeeld een garage met dubbele oprit biedt theoretisch een parkeergelegenheid van 3 parkeerplaatsen, echter particuliere garages zijn niet altijd als zodanig in gebruik. Derhalve wordt in de normering hierin een voorzichtigheidsmarge gehanteerd.

De meeste woonstraten in het plan hebben een profiel met een rijbreedte van 5 meter. De keuze voor deze breedte berust op de aanname dat er zoveel mogelijk op de rijbaan zal worden geparkeerd. Deze keuze zorgt voor een minimalisering van de verhardingsbreedte (er hoeven geen vakken voor langsparkeren te worden aangelegd) en levert een bijdrage aan het dorps karakter (informeel in plaats van gedicteerd en geordend). Dit kan ook wel worden aangemerkt als het 'Brabants parkeren'. Voor het bezoekersparkeren en voor de rijwoningen zijn enkele parkeercoffers op loopafstand ontworpen. Voor overige woningbouwtypologieën (vrijstaande kavels en tweekappers) geldt dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen erf voorzien dient te worden en aanvullend in de vorm van langsparkeren.

In het stedenbouwkundig plan is, op basis van de verhoogde woningaantallen, richtinggevend inzichtelijk gemaakt op welke wijze invulling kan worden gegeven aan parkeren in het plangebied. Dit is verder uitgewerkt in Bijlage 2 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Navolgend, in Tabel 1, is op basis van de parkeernormering uit het Parkeerbeleidsplan de parkeerbalans uitgewerkt voor het woongebied. Doordat het hier gaat om diverse typologieën, met een hogere mate van verdichting is parkeren hier een aandachtspunt. Uit de tabel volgt echter dat het parkeren zal worden opgelost middels parkeren op eigen terrein, centrale parkeercoffers en 'Brabants' langsparkeren. In het woongebied kan dus ruimschoots voorzien worden in de parkeerbehoefte.

Zoals volgt uit het stedenbouwkundige plan en navolgende parkeerbalans is in het plangebied ruimschoots voorzien in voldoende parkeergelegenheid, ook na de voorgenomen ophoging van de aantallen woningen in het woongebied. In de regels van het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' is bovendien geborgd dat binnen het plangebied voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid. Deze regels blijven onverkort van toepassing.



Tabel 1: Parkeerbalans woongebied op basis van stedenbouwkundig plan

WONINGTYPE	NORM	PRIVÉ	OPENBAAR	AANTAL	BENODIGD O.R.	BESCHIKBAAR O.R.
Vrijstaande woning	2,5					52 pp. in parkeerkoffers
garage / dubbele oprit		1,8	0,7	12	8,4	39 pp. op straat
					8,4	
Tweekapper	2,4					
garage / lange oprit		1,3	1,1	6	6,6	
garage / enkele oprit		0,8	1,6	1	1,6	
garage / dubbele oprit		1,8	0,6	1	0,6	
					8,8	
Koopwoning tussen/hoek	2,2					
zonder garage, zonder oprt		0,0	2,2	21	46,2	
garage / lange oprit		1,3	0,9	5	4,5	
					50,7	
Sociale huurwoning	1,8					
zonder garage, zonder oprt		0,0	1,8	11	19,8	
					19,8	
LLB / Seniorenwoning	2,2					
garage, lange oprit		1,3	0,8	1	0,8	
					0,8	
	128,40			58	88,5	91



3. BELEIDSKADER

De voorgenomen ontwikkeling dient te passen binnen het ruimtelijke beleid van de diverse overheidslagen, te weten het Rijk, de provincie en de gemeente. Navolgend zullen de beleidskaders van deze overheidslagen worden besproken. Daarnaast wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen dit beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De ruimtelijke structuurvisie op rijksniveau betreft de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), als vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie, richting 2050, gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Geconcludeerd wordt dat Nederland staat voor een aantal urgente complexe maatschappelijke opgaven, op zowel lokaal, regionaal, nationaal als internationaal niveau. De NOVI beoogt perspectief te bieden om deze opgaven in gezamenlijkheid, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, aan te pakken, met regie vanuit het Rijk. Het kernbegrip is daarbij 'omgevingskwaliteit', betreffende ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met daarbij inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu.

Met een integrale samenwerking en met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de 4 nationale prioriteiten:

- *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;*
- *Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;*
- *Sterke en gezonde steden en regio's;*
- *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

Naast voornoemde prioriteiten zijn in de NOVI tevens 21 nationale belangen benoemd. De geformuleerde nationale ambities vragen veel van de leefomgeving. Een scala van belangen en claims moet een plek vinden binnen de totale oppervlakte van Nederland. Niet alles kan en niet alles kan overal. Dit leidt soms tot conflicterende belangen, waaruit gekozen moet worden. Het Rijk moet en wil in dit proces het voortouw nemen. Vanuit de NOVI geeft het Rijk de kaders en richting mee voor zowel nationale als decentrale keuzes, waarbij de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen (Rijk, provincie, waterschappen, gemeenten, bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers) gezamenlijk. Dit om te komen tot de gezamenlijke beoogde transitie naar een duurzame en circulaire samenleving.

De NOVI zal worden uitgevoerd o.a. in de vorm van Omgevingsagenda's, programma's en de Regionale Investeringsagenda's. Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond. Het betreft 'omgevingsinclusief' beleid, en de NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes die kunnen worden toegepast bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies ('dubbele doelstelling');
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Regie wordt bovendien aan andere overheden meegegeven in de vorm van voorkeursvolgorden voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zo wordt vanuit de rijksoverheid sturing gegeven aan beleidsmatige afwegingen en toekomstbestendige ontwikkelingen, waarbij op lokaal niveau de concrete uitwerking hiervan kan worden gemaakt. De nationale strategische keuzes worden daarmee uitgewerkt tot gebiedsgericht maatwerk.

In de NOVI wordt als nationaal belang aangemerkt, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. Iedereen in Nederland, en voor elke levensfase, moet prettig kunnen wonen en voor een redelijke prijs. Het huidige woningtekort



en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt hierbij bij gemeenten en provincies. Het Rijk is daarbij hoofdzakelijk systeemverantwoordelijk (kaderstellend, stimulerend, sanctionerend, beschikbaar stellen van middelen).

Onderhavige ontwikkeling vindt mede plaats op initiatief van de gemeente Eersel om te voorzien in de woningbouwbehoefte in de kern Duizel. Er is hierbij reeds sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan om in het woongebied 49 woningen te mogen realiseren. Zoals in de inleiding echter reeds toegelicht zorgt het vereiste voor gemiddeld 40% in het sociale segment, en daar deze sociale component volledig wordt gerealiseerd in het woongebied, voor ongewenste neveneffecten op het overige programma in het woongebied. De implementatie van dit nieuwe vereiste legt nu een zodanige claim op het aantal woningen binnen het woongebied voor de sociale component, dat er vervolgens maar een beperkt aantal rij- en hoekwoningen overblijft voor het middeldure segment en ook de rest van de invulling wordt daarmee te eenzijdig (veel grote kavels). Door op deze wijze te continueren wordt minder passend invulling gegeven aan de woningbouwbehoefte binnen de kern Duizel. Dit is niet passend bij het nationaal, provinciaal en gemeentelijk belang, namelijk een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte en betaalbare en bereikbare woningbouw. Dit kan worden opgelost door in het woongebied meer woningen toe te voegen.

In het aangepaste stedenbouwkundig plan zijn 58 woningen voorzien, in plaats van de huidige 49 woningen (9 extra woningen). Hierdoor is een gevarieerder en passender aanbod mogelijk, om op de best mogelijke manier invulling te geven aan de woonbehoefte van Duizel. Daarbij in acht genomen minimaal 40% sociale woningbouw (zowel huur, als koop) en daarnaast een diversiteit in aanbod en met extra aandacht voor de categorie middelduur (tussen €210.000,- en €360.000,-).

Onderhavige ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken, in verhouding tot de prioriteiten en ambities uit de NOVI. Wel levert onderhavig woningbouwplan, met de voorgenomen verhoging in aantallen woningen, een bijdrage aan een maatschappelijke behoefte namelijk betaalbare en bereikbare woningbouw. Het voornemen heeft betrekking op de ophoging van de woningaantallen om beter invulling te kunnen geven aan de actuele, lokale behoefte en betaalbare woningbouw. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de kern Duizel. Uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing volgt bovendien dat het woningbouwplan in overeenstemming is met een goede leefomgevingskwaliteit en een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Het voornemen is daardoor passend binnen de gestelde ambities uit de NOVI.

3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling (Rarro) bieden de juridische kaders die nodig zijn om het ruimtelijk rijksbeleid als benoemd in de NOVI te borgen. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau.

In het geldende bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' als vastgesteld d.d. 24 november 2020 is geconcludeerd dat met het voornemen geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid. Er zijn dus geen relevante regels uit het Barro en het Rarro van toepassing.

De voorgenomen verhoging van de toegestane woningaantallen in het woongebied zorgt niet voor een wijziging van de toetsing aan deze beleidsdocumenten.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. De vernieuwde vorm van dit toetsingsinstrument voor zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkelingen is op 1 juli 2017 in werking getreden. Dit motiveringsvereiste houdt in dat de toelichting bij een plan dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk

gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Om te toetsen aan de ladder is ten eerste relevant of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op 28 juni 2017 is door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State de 'overzichtsuitspraak' (ECLI:NL:RVS:2017:1724) met betrekking tot ladder voor duurzame verstedelijking uitgebracht. In deze uitspraak wordt o.a. gesteld dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als relevant uitgangspunt is hierbij benoemd dat indien een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling in Duizel-Noord voorziet in ruimschoots meer dan 11 woningen en betreft dus een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' is reeds voorzien in een toestemming om in het woongebied 49 woningen te realiseren. Met voorliggende ruimtelijke procedure worden hieraan 9 woningen toegevoegd, tot een totaal van 58 woningen.

Bovendien wordt deze nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan dient daarom te bevatten:

- Een beschrijving van de behoefte aan onderhavige stedelijke ontwikkeling;
- Een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beide zaken zijn reeds uitgebreid uiteengezet in paragraaf 2.4 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing en in de toelichting van het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase'. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een aantoonbare behoefte aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Bovendien draagt de ontwikkeling met deze woningbouw bij aan de leefbaarheid in de kern Duizel. Aan de eerste voorwaarde wordt derhalve voldaan. Zoals voorgaand bovendien toegelicht is voorliggend voornemen gericht op een ophoging van de woningaantallen om juist meer passend te kunnen voorzien in de lokale behoefte van de kern Duizel. Dit draagt bij uitstek bij aan de doelstelling van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk bouwen naar behoefte.

Zoals in paragraaf 2.4 en in de toelichting van het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' verder is toegelicht, is door de gemeente Eersel tevens een locatiestudie verricht naar geschikte locaties (inbreidings- en herstructureringslocaties) binnen de kern Duizel. Hierbij is gebruik gemaakt van een multicriteria-analyse met wegingsfactoren om de geschiktheid van planlocaties te onderzoeken en om te bepalen in welke volgorde deze locaties herontwikkeld kunnen worden. Hieruit zijn echter in de kern Duizel geen geschikte locaties gebleken die op de voorgenomen schaal kunnen voorzien in een woningbouwontwikkeling en de hiermee gepaard gaande behoefte. De voorgenomen uitbreiding buiten het bestaande stedelijk gebied kan daarmee worden gerechtvaardigd.

Hiermee wordt voldaan aan de toetsingscriteria van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) is vastgesteld op 7 februari 2014 en betreft een herziening van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie is geconcretiseerd tot een kaderstellende set regels in de Verordening ruimte Noord-Brabant en vervolgens overgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



Het onderhavige woongebied is reeds onherroepelijk toegestaan middels het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' als vastgesteld d.d. 24 november 2020. In dit bestemde woongebied worden middels onderhavig besluit de toegestane woningaantallen verhoogd.

De voorgenomen verhoging van de toegestane woningaantallen in het woongebied zorgt niet voor een wijziging van de toetsing aan de provinciale beleidsdocumenten.

3.2.2 *Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'*

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogingen voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

Tevens wordt in de provinciale omgevingsvisie de opvatting van de wetgever en de doelstelling van de Omgevingswet gedeeld om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk weg te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

Onderhavig voornemen wordt mede uitgevoerd op initiatief van de gemeente Eersel, en vindt haar belang in een maatschappelijke behoefte. Het onderhavige woongebied is reeds onherroepelijk toegestaan middels het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' als vastgesteld d.d. 24 november 2020. In dit bestemde woongebied worden middels onderhavig besluit de toegestane woningaantallen verhoogd, om meer passend invulling te geven aan de behoefte aan betaalbare woningbouw.

De voorgenomen verhoging van de toegestane woningaantallen in het woongebied zorgt niet voor een wijziging van de toetsing aan de provinciale beleidsdocumenten.

3.2.3 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

Naast één omgevingsvisie wordt voor de provincie vanuit de Omgevingswet ook voorgeschreven dat één omgevingsverordening vastgesteld dient te worden voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Dat kan vragen om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen, een (beleids)programma, of regels om de ambities te realiseren en belangrijke waarden te beschermen. Op het moment dat regels nodig zijn, dan dienen deze opgenomen te worden in een omgevingsverordening. De omgevingsverordening bevat enerzijds algemene regels voor burgers en bedrijven voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van een omgevingsplan.

De Omgevingswet is nog niet in werking getreden (voorziene planning medio 2022). Om echter naar deze wettelijke transitie toe te werken, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is in hoofdzaak beleidsneutraal.

De omgevingsverordening vervangt onder andere de:

- Provinciale milieuverordening;
- Verordening natuurbescherming;
- Verordening ontgrondingen;
- Verordening ruimte;
- Verordening water;
- Verordening wegen.



De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is op 25 oktober 2019 vastgesteld door Provinciale Staten. Op 4 november is dit beleidsdocument gepubliceerd, waarmee deze per 5 november 2019 in werking is getreden. De Interim omgevingsverordening is hoofdzakelijk beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd en met het huidige beschermingsniveau zijn samengevoegd in de gebundelde omgevingsverordening.

Voor ruimtelijke plannen is met name relevant dat de Verordening ruimte Noord-Brabant is opgenomen in de IOV. In de Verordening ruimte Noord-Brabant waren de provinciale ambities uit de SVRO 2014 doorvertaald naar een kaderstellende set regels die door gemeentes moesten worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Tevens bevatte deze verordening ook rechtstreeks werkende regels, hoofdzakelijk ten aanzien van veehouderijen en mestbewerkingsinitiatieven, die ook in de reguliere vergunningverlening moesten worden toegepast.

De IOV bevat zowel rechtstreeks werkende regels, als instructieregels aan andere bevoegde gezagen. Het vaststellen van een omgevingsplan, nu nog bestemmingsplan, valt onder de reikwijdte van 'Instructieregels aan gemeenten' (Hoofdstuk 3 van de IOV). De ontwikkelingsmogelijkheden en toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen de structuren en aanduidingen. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

In onderhavige situatie is het woongebied in Duizel-Noord reeds onherroepelijk toegestaan op basis van een geldend bestemmingsplan. Bij de procedure van dit bestemmingsplan is getoetst aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie. Hierbij heeft de provincie Noord-Brabant ingestemd met het plan.

In dit reeds toegestane woongebied worden nu enkel de toegestane woningaantallen verruimd. Hieromtrent is geen sprake van specifieke instructieregels in het provinciale ruimtelijke beleid. Dergelijke keuzes worden overgelaten aan de gemeentes, passend binnen de regionaal gemaakte afspraken omtrent woningaantallen per gemeente (artikel 3.42, lid 1 sub a en artikel 3.43, lid c van de IOV).

Voorgaande is reeds toegelicht in paragraaf 2.4. Voor de Kempenregio zijn de woningbouw aantallen vastgesteld op basis van de meest recente bevolkings- en woningbehoefteprognose. De prognose voor Eersel voor het aantal te bouwen woningen is 460. De verdeling van de woningaantallen per kern is afgestemd in het regionaal ruimtelijk overleg en opgenomen in de matrix welke dient voor de onderbouwing van de 460 nog te realiseren woningen in de gemeente Eersel. De 9 extra toe te voegen woningen binnen het woongebied Duizel-Noord zijn hierin passend. Hiermee kan worden voorzien in een gedifferentieerd woningbouwprogramma met stedenbouwkundige kwaliteit, met nadrukkelijk extra aandacht voor betaalbare woningbouw (o.a. minimaal 40% sociale woningbouw en daarnaast diversiteit in aanbod en met extra aandacht voor de categorie middelduur (€210.000 - €360.000,-).

De voorgenomen verhoging van de toegestane woningaantallen in het woongebied zorgt niet voor een wijziging van de toetsing aan de provinciale beleidsdocumenten. Uit voorgaande toetsing volgt dat het planvoornemen in overeenstemming is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (regionale afspraken ten aanzien van woningaantallen).

3.3 Gemeentelijk beleid

In onderhavige situatie is sprake van een ruimtelijke procedure ('projectafwijakingsbesluit') om het aantal toegestane woningen in het woongebied van het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase', te verhogen van 49 woningen, naar 58 woningen. Dit betreft een toevoeging van 9 woningen. Naast het geldende bestemmingsplan, zie paragraaf 2.3, wordt het gemeentelijke ruimtelijke beleid vastgelegd in een (of meerdere) structuurvisies. Een gemeentelijke structuurvisie is een strategisch beleidsdocument over de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de gemeente. In deze visie gaat het met name om de keuze op hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid. Een structuurvisie is daarbij enkel juridisch bindend voor de gemeente zelf. Het ruimtelijk beleid uit de structuurvisie dient doorvertaald te worden, bijvoorbeeld in bestemmingsplannen, alvorens zij



juridische binding geven voor derden. De geldende structuurvisies voor Eersel worden in navolgende paragraaf besproken.

3.3.1 *Structuurvisie Eersel 2011*

Op 3 april 2012 heeft de gemeenteraad van Eersel de 'Structuurvisie Eersel 2011' vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is om de sectorale visies met elkaar te verbinden en om ze in onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen. Hierbij is de structuurvisie met name gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Deze integrale visie komt voort uit bestaand beleid en is met uitzondering van de opgenomen 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' geen nieuwe visie. De Structuurvisie Eersel 2011 kan dan ook met name gezien worden als een koppeling tussen de diverse beleidsdocumenten, waarbij een aantal zaken verder zijn uitgewerkt en onderbouwd (o.a. met een uitvoeringsparagraaf en een exploitatieparagraaf). De meeste beleidsdocumenten zijn bovendien voort gevloeid uit de StructuurvisiePlus van de gemeente Eersel uit 2002. Deze StructuurvisiePlus maakt bovendien nadrukkelijk integraal nog onderdeel uit van de Structuurvisie Eersel 2011.

In de StructuurvisiePlus uit 2002 is de noordelijke richting van de kern Duizel aangegeven als zoeklocatie voor de uitbreidingsmogelijkheden voor wonen. Toegelicht is dat in noordelijke richting tot een goede afronding van het dorp gekomen kan worden, zonder dat aantasting plaatsvindt van de landschappelijke openheid. Tevens is aangegeven dat aan de noordzijde van Duizel ook goede mogelijkheden zijn in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling.

De zoeklocaties vormen hierbij het startpunt voor het aanwijzen van de meest geschikte uitbreidingslocaties. Binnen de bestaande kern van Duizel kan niet voorzien worden in het beoogde woningbouwprogramma. Het plangebied bevindt zich echter in deze genoemde zoeklocatie voor de uitbreidingsmogelijkheden voor wonen en is daarmee passend binnen de gemeentelijke structuurvisie. Om deze reden heeft de gemeenteraad d.d. 24 november 2020 het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' vastgesteld.

In de gemeentelijke structuurvisie zijn geen concrete woningaantallen benoemd. De voorliggende verhoging van de toegestane woningaantallen in het reeds bestemde woongebied zorgt derhalve niet voor een wijziging van de toetsing aan de gemeentelijke structuurvisie. Wel is het uitgangspunt van de gemeente om te bouwen naar behoefte en om invulling te geven aan de gemeentelijke 'Nota Impuls Sociale Woningbouw'. Met onderhavige ruimtelijke procedure wordt uitvoering aan dit gemeentelijke beleid gegeven. Dit is tevens passend binnen de structuurvisie.

3.3.2 *Visie buitengebied Eersel*

Op 28 januari 2020 heeft de gemeenteraad van Eersel de 'Visie buitengebied Eersel' vastgesteld. Het woongebied is gedeeltelijk binnen het plangebied van deze structuurvisie gelegen, daar er nu (tot realisatie van de reeds bestemde ontwikkeling) nog sprake is van buitengebied. Het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' betreft hierbij een logische stedenbouwkundige afronding van de kern Duizel in noordelijke richting.

De Visie buitengebied Eersel borduurt voort op de StructuurvisiePlus (2002) en de Structuurvisie Eersel 2011. In deze eerdere structuurvisies is de stip op de horizon bepaald voor het hele gemeentelijke grondgebied en is ingezet op een kwaliteitsverbetering voor het buitengebied. In de Visie buitengebied Eersel zijn de bestaande structuurvisies verder aangescherpt en geactualiseerd naar de huidige situatie, verwachte ontwikkelingen en gemeentelijke ambities. De visie is een ruimtelijke visie over het buitengebied, het gaat er om hoe dit gebied er in de toekomst uit moet zien. De visie bestaat daarbij o.a. uit beleidskaders waaraan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied worden getoetst.

Zoals de naam van het beleidskader aangeeft heeft deze visie enkel betrekking op het buitengebied. De kernen en de bedrijventerreinen maken geen onderdeel uit van de visie. In deze visie wordt bovendien benoemd dat de gronden van de woningbouwontwikkeling Duizel-Noord geen onderdeel zijn van het buitengebied, waarvoor de beleidskaders in de Visie buitengebied Eersel zijn ontwikkeld. Hier



wordt namelijk voorzien in een woningbouwontwikkeling, reeds voortvloeiende als zoeklocatie voor woningbouw in de StructuurvisiePlus uit 2002.

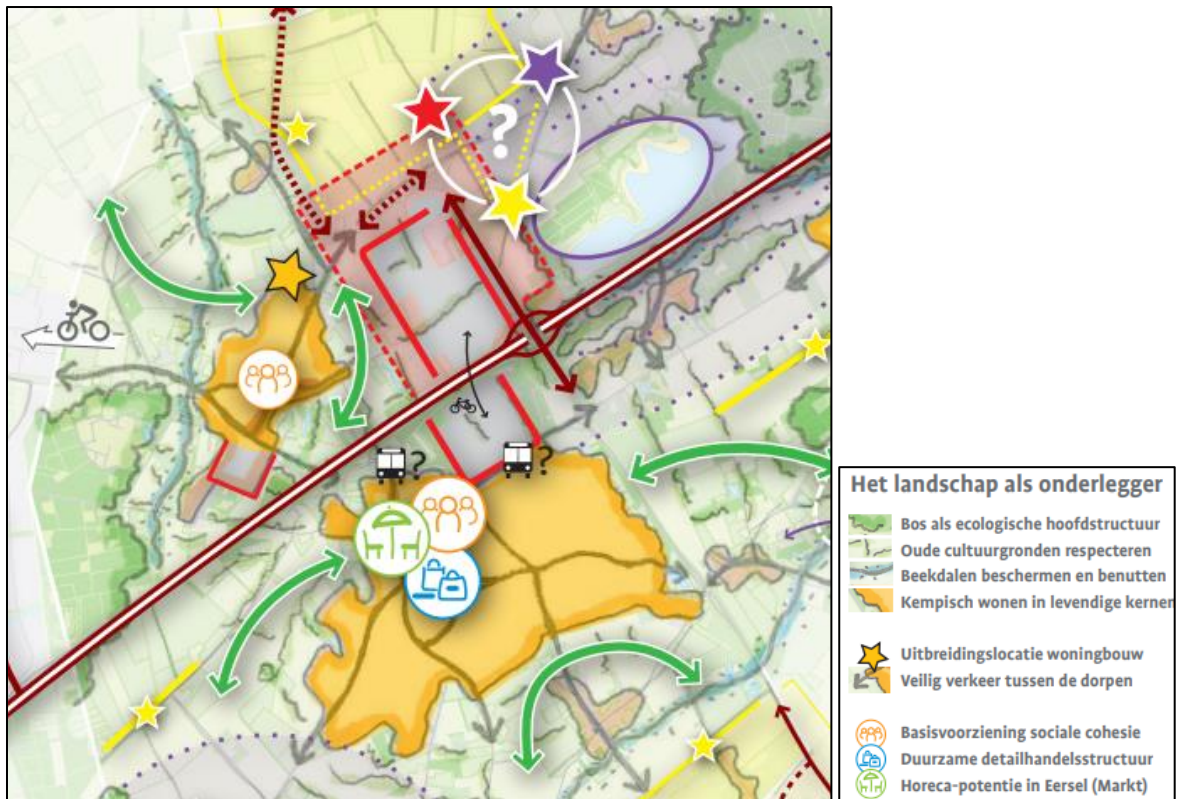
Het plangebied is op de kaarten behorende bij deze visie gelegen binnen het 'lokaal dorpsovergangsgebied'. In de visie wordt benoemd dat de gemeente Eersel hier o.a. bezig is met de uitbreidingslocatie voor woningbouw in Duizel-Noord. Dit woningbouwplan is reeds geconcretiseerd middels het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase'. Onderhavige ruimtelijke procedure ziet hierbij enkel op het ophogen van de aantallen woningen in het buitengebied om beter invulling te geven aan de woningbouwbehoefte.

De Visie buitengebied Eersel heeft een andere doelstelling en biedt met name de kaders voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. De visie is niet bedoeld voor de (uitbreiding van) kernen en bedrijventerreinen. De visie is voor het overige derhalve niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

3.3.3 *Omgevingsvisie 1.0*

Op 28 januari 2020 heeft de gemeenteraad van Eersel tevens de 'Omgevingsvisie 1.0' vastgesteld. De gemeente Eersel wil aan de slag met de toekomstige Omgevingswet, welke volgens de huidige planning medio 2022 in werking treedt. Met deze wet wil de rijksoverheid een integrale benadering van de gehele fysieke leefomgeving stimuleren. De wet beslaat verschillende beleidsinstrumenten, waarvan de omgevingsvisie er één van is. Een omgevingsvisie is één integraal beleidsstuk, als basis voor alle onderwerpen die te maken hebben met de fysieke leefomgeving, zoals natuur, milieu, ruimtelijke ordening, verkeer etc. De gemeente Eersel heeft reeds op vele onderdelen beleid. De Omgevingsvisie 1.0 brengt deze (op hoofdlijnen) samen, maakt hiervan een overzicht en legt verbanden tussen de diverse beleidsterreinen. De visie biedt een ontwikkelperspectief, zonder daarvoor een exacte blauwdruk vast te leggen. In dit document wordt het reeds bestaande beleid gebundeld, er worden geen nieuwe keuzes gemaakt of een andere koers ingezet.

Conform de bestaande gemeentelijke visies is Duizel-Noord op de kaart behorende bij de Omgevingsvisie 1.0 als uitbreidingslocatie voor woningbouw aangeduid. Het vastgestelde bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' had als doelstelling om deze woningbouwontwikkeling juridisch-planologisch te faciliteren en is dus passend binnen de omgevingsvisie. Onderhavige ruimtelijke procedure ziet op een geringe aanpassing van dit plan, middels de ophoging van het toegestane aantal woningen. Dit ten behoeve van de lokale behoefte en om invulling te geven aan betaalbare en bereikbare woningbouw. Dit is eveneens passend binnen de omgevingsvisie.



Afbeelding 6: Uitsnede kaart bij Omgevingsvisie 1.0, onderhavig plangebied aangeduid als uitbreidingslocatie woningbouw voor Duizel.



4. OMGEVINGSASPECTEN

Een bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een besluit, zoals bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van onderhavig ruimtelijk plan zijn de relevante omgevingsaspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in navolgende paragrafen aan bod.

4.1 Bodem

De voorgenomen ophoging van de woningaantallen in het woongebied van Duizel-Noord, tweede fase, heeft geen relevante gevolgen voor dit aspect. Uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' als vastgesteld d.d. 24 november 2020 volgt reeds de ruimtelijke aanvaardbaarheid voor dit aspect.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

De voorgenomen ophoging van de woningaantallen in het woongebied van Duizel-Noord, tweede fase, heeft geen relevante gevolgen voor dit aspect. Uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' als vastgesteld d.d. 24 november 2020 volgt reeds de ruimtelijke aanvaardbaarheid voor dit aspect.

4.3 Veehouderijen en volksgezondheid

De voorgenomen ophoging van de woningaantallen in het woongebied van Duizel-Noord, tweede fase, heeft geen relevante gevolgen voor dit aspect. Uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' als vastgesteld d.d. 24 november 2020 volgt reeds de ruimtelijke aanvaardbaarheid voor dit aspect.

4.4 Wegverkeerslawaaï

De voorgenomen ophoging van de woningaantallen in het woongebied van Duizel-Noord, tweede fase, heeft geen relevante gevolgen voor dit aspect. Uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' als vastgesteld d.d. 24 november 2020 volgt reeds de ruimtelijke aanvaardbaarheid voor dit aspect.

4.5 Waterhuishouding

Waterhuishoudkundige aspecten zijn een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is dan ook wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro. Hierin is bepaald dat een ruimtelijk besluit een waterparagraaf dient te bevatten, waarin de keuzes ten aanzien van water gemotiveerd worden. Daarnaast dient ook de waterbeheerder om een advies te worden gevraagd.

Beleid Waterschap De Dommel

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van Waterschap De Dommel. De visie van Waterschap De Dommel is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 'Waardevol Water' en kent een geldigheid vanaf 1 januari 2016. Het waterbeheerplan beschrijft de doelstellingen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016 – 2021 en hoe zij deze doelstellingen wil realiseren. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening; de Keur en de legger. De Keur Waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschapsdoelen zijn doorvertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie Noord-Brabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. De nieuwe uniforme keuren zijn in werking getreden op 1



maart 2015. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.

Een ander zeer belangrijk en vaak ruimteveragend aspect betreft de verplichting om zorgvuldig om te gaan met neerslag afkomstig van een toename van verhard of bebouwd oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Per 26 maart 2021 is de laatste partiële herziening van de Keur en de Algemene Regels van Waterschap de Dommel in werking getreden. Een watervergunning is noodzakelijk, tenzij:

- De waterparagraaf van het bestemmingsplan, na 1 januari 2019, de schriftelijke instemming heeft verkregen van Waterschap de Dommel en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd, of voor zover:
- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of
- De toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale retentiecapaciteit, conform de rekenregel:

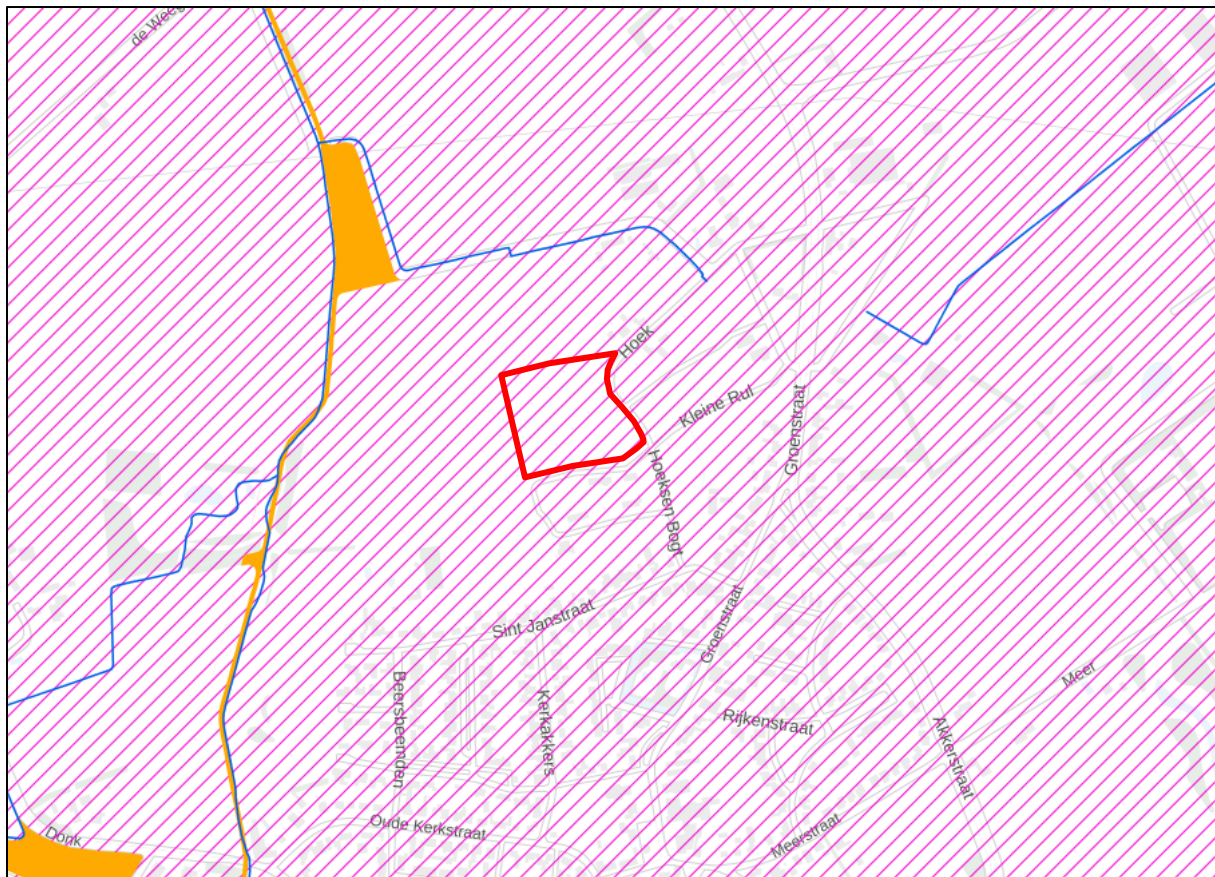
Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie.

De gevoeligheidsfactor wordt niet toegepast bij toenames van verharde oppervlaktes groter dan 10.000 m². Dan wordt immers gerekend met een benodigde bergingscapaciteit van 600 m³/hectare toename verhard oppervlak.

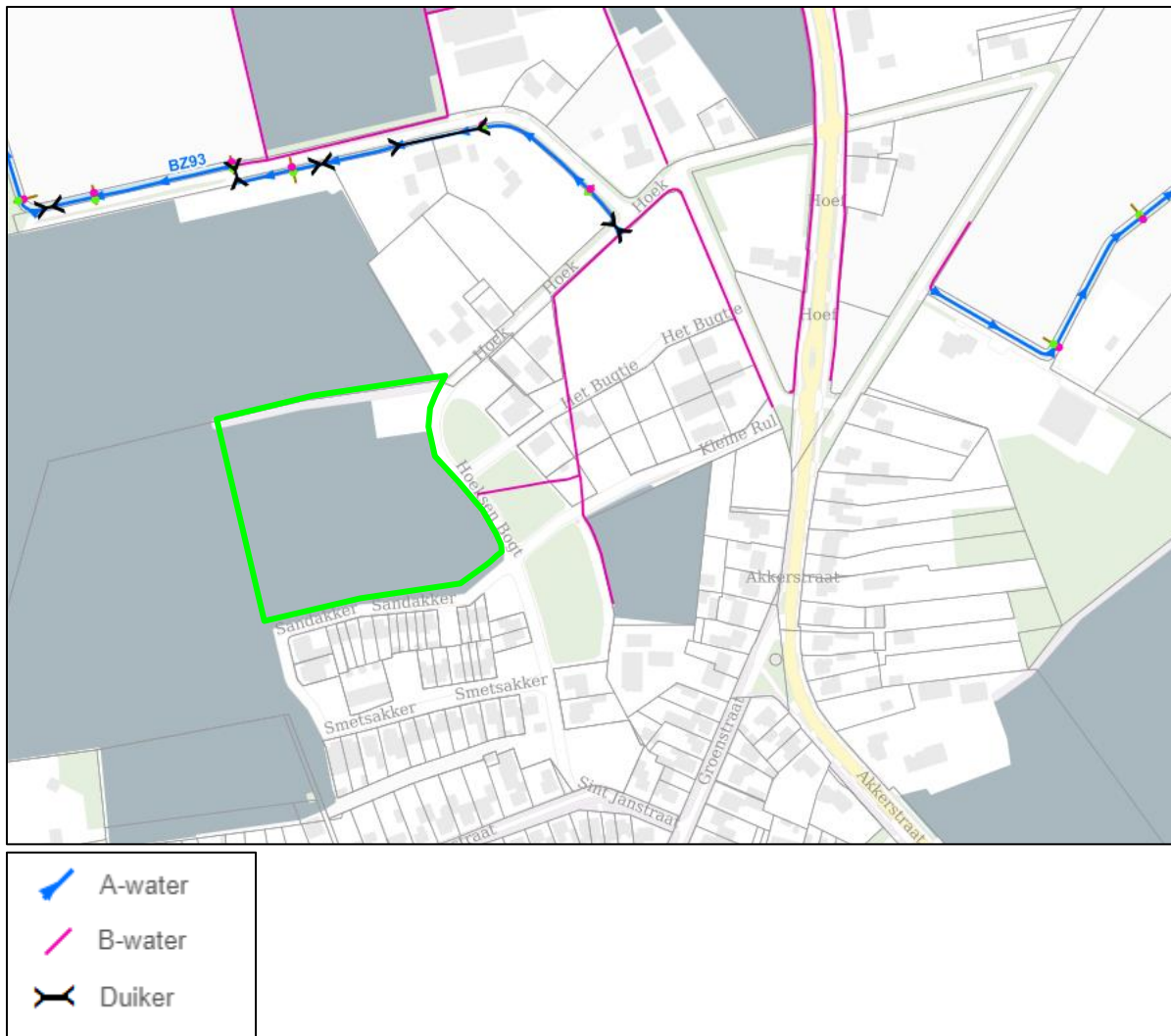
Uit de Keurkaart, zie Afbeelding 7, volgt dat de projectlocatie niet gelegen is in een beschermd gebied. Tevens is de projectlocatie niet gelegen in een waterwingebied, of een boringvrije zone. Wel is de locatie gelegen in een aangeduid 'invloedsgebied Natura 2000'. Het betreft hier een zeer uitgestrekt gebied in een groot gedeelte van het zuiden van Brabant (circa vanaf Hilvarenbeek tot aan Budel). Dit zijn de gebieden rond Natura 2000-gebieden waar significante effecten van de verruiming van agrarische grondwateronttrekking niet per definitie kan worden uitgesloten. Voorliggend initiatief behelst echter geen grondwateronttrekking. Derhalve is de ligging binnen dit invloedsgebied niet relevant voor het voornemen.

Op de Leggerkaart, zie Afbeelding 8, zijn de in de directe omgeving van de projectlocatie gelegen oppervlaktewateren en overige voorzieningen met een hydrologische functie weergegeven. Ter plaatse van de voorgenomen bouwplannen zijn geen relevante watergangen aanwezig. Hieruit volgen dus geen belemmeringen voor de uitvoering van het woningbouwplan. Er hoeven geen belangrijke watergangen te worden gedempt.



LEGENDA	
	A-wateren
	Beekdalen
Beschermd gebieden keur	
	Beschermd gebied waterhuishouding
	Attentiegebied
Contouren beregeningsbeleid	
	Invloedsgebied Natura 2000
	Beperkt invloedsgebied Natura 2000

Afbeelding 7: Keurkaart beschermde gebieden, ligging projectlocatie globaal rood omkaderd weergegeven.



Afbeelding 8: Uitsnede Leggerkaart Waterschap De Dommel, projectlocatie globaal groen omkaderd weergegeven.

De projectlocatie is nu onverhard en hoeft dus niet af te wateren op sloten of riolering. Door uitvoering te geven aan het reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' zullen de gronden gedeeltelijk bebouwd en verhard worden. Daarom dient beschouwd te worden op welke wijze de planontwikkeling hydrologisch neutraal gerealiseerd kan worden, mede op basis van de rekenregels en het beleid van Waterschap De Dommel. In de toelichting als toebehorende aan het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' is deze onderbouwing reeds uitgewerkt.

Samenvattend, is centraal te midden van de gehele woningbouwontwikkeling aan de noordzijde van Duizel een groenblauwe zone gereserveerd (omvang circa 7.160 m²), welke is ingericht als een retentielaagte (uitgevoerd als wadi). Deze zone is weergegeven op Afbeelding 9. Hier kan hemelwater worden geborgd en kan het ter plaatse infiltreren. Bij het eerdere bestemmingsplan 'Duizel-Noord' (2015) is geconcludeerd dat infiltratie hier goed mogelijk is. Het betreft berging aan het oppervlak met infiltratie-mogelijkheid. Dit is een makkelijk te onderhouden vorm van berging. Het plangebied betreft een woonwijk, de voorziening mag daarom niet te diep worden. De voorzieningen zijn aangelegd als openbaar groen, wat bij hevige neerslag tijdelijk onder water komt te staan.

In het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' (2020) is deze benodigde waterberging hernieuwd berekend op basis van de nieuwe rekenregels van het waterschap (600 m³ hemelwaterberging per hectare toename verhard / bebouwd oppervlak) en het nieuwe stedenbouwkundige plan. De totale benodigde bergingscapaciteit, Duizel-Noord eerste en tweede fase gezamenlijk, bedraagt daarmee in totaal 2.130 m³. De aanwezige groene middenzones hebben een omvang van circa 7.160 m². Met een gemiddelde diepte van 30 – 35 cm wordt de totale benodigde bergingscapaciteit van 2.130 m³

ruimschoots behaald. Voor het woningbouwplan zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd, waarbij de vuilwaterafvoer kan worden aangesloten op het bestaande stelsel van Duizel. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar het centrale groene middengebied, waar het vervolgens ter plaatse kan worden geïnfiltreerd.

Onderhavige ruimtelijke procedure heeft enkel betrekking op het, binnen de afbakening van het reeds bestemde woongebied, de ophoging van het toegestane aantal woningen (van 49 naar 58). Dit heeft derhalve geringe gevolgen voor het waterhuishoudkundig systeem. In het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' is als uitgangspunt gerekend met dat het totale woongebied, daarbij inclusief omliggende groenstrook, met circa 60% wordt bebouwd, dan wel verhard. Dit uitgangspunt is ook voor het hernieuwde stedenbouwkundig plan als een passend uitgangspunt te achten. De geringe verdichting door de voorgenomen ophoging in aantal woningen heeft derhalve geen relevante gevolgen voor de benodigde hoeveelheid waterberging.

Bovendien zoals voorgaand reeds toegelicht is in het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' rekening gehouden met een omvang van circa 7.160 m², met een gemiddelde diepte van 30 – 35 cm. Dit komt neer op een bergingscapaciteit van 2.148 m³ – 2.506 m³. Er is dus reeds sprake van een overcapaciteit in de hemelwaterberging, waardoor ook onderhavig voornemen met zekerheid hydrologisch neutraal wordt gerealiseerd.

Gelet op het bovenstaande wordt de waterhuishouding gerespecteerd en wordt de voorgenomen woningbouwontwikkeling, ook met de beoogde verhoging in aantallen woningen, hydrologisch neutraal gerealiseerd.



Afbeelding 9: Stedenbouwkundig plan, met rood omkaderd de bestaande groene middenzones (wadi). (Bron: Buro Hofsteden)



4.6 Luchtkwaliteit

De voorgenomen ophoging van de woningaantallen in het woongebied van Duizel-Noord, tweede fase, heeft geen relevante gevolgen voor dit aspect. Uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' als vastgesteld d.d. 24 november 2020 volgt reeds de ruimtelijke aanvaardbaarheid voor dit aspect.

4.7 Natuurgebieden

De voorgenomen ophoging van de woningaantallen in het woongebied van Duizel-Noord, tweede fase, heeft geen relevante gevolgen voor dit aspect. Uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' als vastgesteld d.d. 24 november 2020 volgt reeds de ruimtelijke aanvaardbaarheid voor dit aspect.

4.8 Flora en fauna

De voorgenomen ophoging van de woningaantallen in het woongebied van Duizel-Noord, tweede fase, heeft geen relevante gevolgen voor dit aspect. Uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' als vastgesteld d.d. 24 november 2020 volgt reeds de ruimtelijke aanvaardbaarheid voor dit aspect.

4.9 Externe veiligheid

De voorgenomen ophoging van de woningaantallen in het woongebied van Duizel-Noord, tweede fase, heeft geen relevante gevolgen voor dit aspect. Uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' als vastgesteld d.d. 24 november 2020 volgt reeds de ruimtelijke aanvaardbaarheid voor dit aspect.

4.10 Kabels en leidingen

De voorgenomen ophoging van de woningaantallen in het woongebied van Duizel-Noord, tweede fase, heeft geen relevante gevolgen voor dit aspect. Uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' als vastgesteld d.d. 24 november 2020 volgt reeds de ruimtelijke aanvaardbaarheid voor dit aspect.

4.11 Cultuurhistorie

De voorgenomen ophoging van de woningaantallen in het woongebied van Duizel-Noord, tweede fase, heeft geen relevante gevolgen voor dit aspect. Uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' als vastgesteld d.d. 24 november 2020 volgt reeds de ruimtelijke aanvaardbaarheid voor dit aspect.

4.12 Archeologie

De voorgenomen ophoging van de woningaantallen in het woongebied van Duizel-Noord, tweede fase, heeft geen relevante gevolgen voor dit aspect. Uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' als vastgesteld d.d. 24 november 2020 volgt reeds de ruimtelijke aanvaardbaarheid voor dit aspect.



4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het voornemen dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten, waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Voor projecten gelden de onderstaande criteria als uitgangspunt om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de grenswaarden uit de C-lijst van het Besluit m.e.r. Een dergelijk besluit is aangewezen als MER-plichtig.
2. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de (indicatieve) grenswaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van een m.e.r.-plicht; het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Naar aanleiding van de m.e.r.-beoordeling kan als conclusie volgen dat er alsnog een MER moet worden opgesteld, of dat er geen belangrijke milieugevolgen zijn.
3. Activiteiten die o.g.v. een provinciale omgevingsverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Aanleiding hiertoe is de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08). Deze wijziging heeft tot gevolg dat de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Ook een project onder de drempelwaarden, kan immers (afhankelijk van de omstandigheden van de activiteit en de ligging) belangrijke nadelige (milieu)gevolgen hebben. Ook onder de genoemde drempelwaarden moet derhalve worden beoordeeld of het doorlopen van een m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk is. Dit betreft de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Deze beoordeling houdt in dat onderzocht dient te worden of er bij het initiatief sprake is van bijzondere omstandigheden of milieueffecten, waardoor toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij worden de selectiecriteria uit Bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU) gehanteerd. Deze criteria betreffen o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Uit het eerste en tweede genoemde criterium volgt dat het project moet worden beschouwd in relatie tot de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het plan in Duizel-Noord betreft een woningbouwontwikkeling. Gelet hierop kan de ontwikkeling worden aangemerkt als zijnde een stedelijk ontwikkelingsproject, als opgenomen in categorie D 11.2. De planontwikkeling valt ruimschoots beneden de grenswaarde (o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer, of een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen) uit de D-lijst. Een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is hierbij o.a. opgenomen in de kolom van besluiten (kolom 4). Een omgevingsvergunning om op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o Wabo af te wijken van het bestemmingsplan ('projectafwijkingsbesluit') geldt hierbij tevens als zijnde een plan onder kolom 4. In het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' zijn in het woongebied 49 woningen toegestaan. Op grond van onderhavige ruimtelijke procedure wordt dit aantal met 9 woningen verhoogd tot een totaal van 58 woningen. Aangezien de ontwikkeling een activiteit betreft als genoemd op de D-lijst, maar onder de grenswaarde blijft, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen conform de wettelijke vereisten.

Aangezien het bevoegd gezag in onderhavig geval degene is die een activiteit wil ondernemen, neemt het in een zo vroeg mogelijk stadium voor de voorbereiding van het besluit een beslissing omtrent de vraag of vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt (artikel 7.19, eerste lid Wm). Bij deze beslissing moet rekening worden gehouden met de beoordeling van de gevolgen voor het milieu en de relevante criteria van Bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn. Bovendien dient het bevoegd gezag deze beslissing te motiveren. Onder een zo vroeg mogelijk stadium wordt verstaan het stadium voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' zijn alle milieueffecten ten gevolge van het planvoornemen beschouwd, mede gelet op de criteria van Bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn. In



onderhavige ruimtelijke onderbouwing is dit aangevuld voor de ophoging van de aantallen woningen in het woongebied. De resultaten van deze milieubeoordeling zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' met de bijgevoegde bijlagen en in onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Op 15 juni 2021 is, onder zaaknummer EER-2021-0726, besloten dat het opstellen van een milieueffectrapportage voor het voornemen niet is benodigd. Dit besluit is in volledigheid toegevoegd als Bijlage 4. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is hieromtrent dus besloten door het bevoegd gezag.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



5. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente Eersel heeft de gronden van het besluitgebied volledig in haar eigendom. Door als gemeente de gronden in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk tegen een marktconforme prijs te leveren, wordt ook voldaan aan het vereiste van kostenverhaal. Er hoeft dan geen separaat exploitatieplan te worden opgesteld. Gemaakte kosten ten behoeve van de grondexploitatie zullen worden verdisconteerd in de uitgifteprijs van de bouw kavels. De gemeente kan dus via gronduitgifte al haar kosten verhalen.

In onderhavige situatie wordt, zoals in paragraaf 1.1 beschreven, geopteerd voor een 'marktselectie'. Marktselectie is een vorm van tender waarbij de marktpartijen wordt gevraagd binnen de door de gemeente geschetste eisen en wensen een bieding op de grond te doen, voorzien van een verkavelingsplan en ontwerpen van de woningen en het openbaar gebied. De winnende partij koopt de grond, bouwt woningen en maakt het gebied bouw- en woonrijp. De gemeente kan dus ook op deze wijze via gronduitgifte al haar kosten verhalen.

De grondexploitatie van de gemeente toont aan dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten. Doordat het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en er geen sprake is van anderszins vast te leggen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) is geen exploitatieplan benodigd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een voornemen. In onderhavige situatie is er sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan voor het plandeel van het woongebied. In dit woongebied worden enkel de toegestane woningaantallen verhoogd. Bij onderhavige omgevingsvergunning wordt de gelegenheid tot inspraak geboden conform de wettelijk voorgeschreven procedure. Bovendien heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

5.2.1 Procedure algemeen

Het voornemen kan worden gerealiseerd middels een omgevingsvergunning, activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ('projectafwijkingbesluit', artikel 2.1, eerste lid, sub c juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). In de voorschriften van het besluit zal worden voorgeschreven dat de regels uit het vigerende bestemmingsplan onverkort van toepassing blijven, behoudens de toegestane woningaantallen. Nadat deze omgevingsvergunning is verleend, biedt dit besluit het toetsingskader voor de aan te vragen omgevingsvergunningen met o.a. de activiteit bouw. De Wabo biedt in artikel 2.7, eerste lid, de mogelijkheid om deze benodigde vergunningen los en in opvolging van elkaar aan te vragen.

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor), in combinatie met artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient het bestuursorgaan inzake het besluit overleg te plegen met de gebruikelijke overlegpartners. De resultaten van dit vooroverleg worden betrokken bij de besluitvorming.

In artikel 3.10 van de Wabo wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard voor een projectafwijkingbesluit. Dit houdt in dat er ten eerste een ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning wordt verleend. Deze wordt vervolgens voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbesluit. Na afloop van deze termijn worden de eventuele zienswijzen verwerkt, waarna een definitief besluit wordt genomen. Na definitieve verlening van de omgevingsvergunning wordt de beschikking nogmaals voor 6 weken ter inzage gelegd voor het eventueel instellen van beroep. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het besluit daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het besluit bovendien in werking. De resultaten van de inzagetermijn zullen worden betrokken bij de besluitvorming.



5.2.2 Vooroverleg

De resultaten van het vooroverleg zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

5.2.3 Zienswijzen

De resultaten van de inzagetermijn van het ontwerpbesluit zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

6. CONCLUSIE EN AFWEGING

6.1 Algemeen

De gemeente Eersel is in voorbereiding op een woningbouwontwikkeling ten noorden van de kern Duizel. In het te realiseren woongebied (Hoeksen Bogt – Sandakker) mogen conform het geldende bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' (als vastgesteld d.d. 24 november 2020) 49 woningen worden gerealiseerd, waarvan maximaal 11 vrijstaande woningen. Het bestemmingsplan staat de realisatie van deze woningen onherroepelijk toe, en is recent vastgesteld. Het voorliggend besluit heeft betrekking op een tweetal afwijkingen voor het woongebied, betreffende:

- Toestemming voor 58 woningen, in plaats van 49 woningen (toevoeging 9 woningen).
- Toestemming voor maximaal 12 woningen in de typologie vrijstaand (binnen dit totaal van 58 woningen), in plaats van 11 vrijstaande woningen.

De reden voor deze afwijking is om beter te kunnen voorzien in de woonbehoefte voor de kern Duizel. In de 'Nota Impuls Sociale Woningbouw' van de gemeente Eersel, als in werking getreden d.d. 30 november 2019, is opgenomen dat bij alle woningbouwplannen gemiddeld 40% in het sociale segment gebouwd dient te worden. Bij de voorbereidingen omtrent de gronduitgifte is geconstateerd dat deze eis voor 40% sociaal in het gehele plan 'Duizel-Noord, tweede fase' (aangezien de sociale component volledig wordt gerealiseerd in het woongebied), ongewenste neveneffecten heeft op het overige programma in het woongebied. De implementatie van dit nieuwe vereiste legt nu een zodanige claim op het aantal woningen binnen het woongebied, dat er vervolgens maar een beperkt aantal rij- en hoekwoningen overblijft voor het middeldure segment en ook de rest van de invulling wordt daarmee te eenzijdig (veel grote kavels). Door op deze wijze te continueren wordt minder passend invulling gegeven aan de woningbouwbehoefte binnen de kern Duizel. Dit kan worden opgelost door in het woongebied meer woningen toe te voegen. In het aangepaste stedenbouwkundig plan zijn 58 woningen voorzien, in plaats van de huidige 49 woningen (9 extra woningen). Hierdoor is een gevarieerder en passender aanbod mogelijk, om op de best mogelijke manier invulling te geven aan de woningbouwbehoefte van Duizel. Daarbij in acht genomen minimaal 40% sociale woningbouw (zowel huur, als koop) en daarnaast een diversiteit in aanbod en met extra aandacht voor de categorie middelduur (tussen €210.000,- en €360.000,-, conform begrippenlijst en afstemming MRE). Dit levert daarmee bovendien een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van de kern.

In het geldende bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' zijn geen binnenplanse mogelijkheden opgenomen om de aantallen woningen in het woongebied te verhogen. Derhalve wordt met een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan ('projectafwijkingbesluit') op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3°, toestemming verleend om de aantallen woningen in het woongebied te verhogen. De reden dat voor deze procedure wordt gekozen, is omdat het geldende planologische regime nog zeer actueel en passend is (vaststelling november 2020), en enkel een afwijking van de woningaantallen behoeft te worden gemotiveerd. De overige regels uit het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' blijven hierbij onverkort van toepassing.

Het project is getoetst aan de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Deze beleidsdocumenten vormen geen belemmering voor het voornemen, behoudens het geldende bestemmingsplan. Het voornemen is echter wel passend in de gemeentelijke visiedocumenten, doordat op deze wijze op de meest passende wijze invulling kan worden gegeven aan de woningbouwbehoefte, met betaalbare en bereikbare woningbouw.

Tevens is het project getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en sectorale wet- en regelgeving. Hieruit is gebleken dat het initiatief voldoet aan 'een goede ruimtelijke ordening'.

Concluderend, de voorgenomen ophoging van het aantal woningen in het woongebied van Duizel-Noord, tweede fase, is ruimtelijk aanvaardbaar. Het bevoegd gezag kan daardoor besluiten om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.



6.2 Toetsingsvoorwaarden vergunningverlening

Het vigerende planologische regime, bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase', als vastgesteld d.d. 24 november 2020 blijft onverkort van toepassing, behoudens de toegestane woningaantallen in het woongebied. In artikel 6 'Woongebied' is in artikel 6.2.1, sub c, bepaald dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. Tevens is in artikel 6.2.1, sub d, opgenomen dat het aantal vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal vrijstaand' is aangegeven. Op de verbeelding is hiertoe sprake van de volgende aanduidingen:

- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 49';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal vrijstaand: 11'.

In de beoogde situatie dienen deze aanduidingen te worden gewijzigd tot:

- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 58';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal vrijstaand: 12'.

In Bijlage 3 is dit gevisualiseerd tot een voorbeeld verbeelding, indien onderhavige wijziging te zijner tijd wordt overgenomen in een herziening van het geldende bestemmingsplan.

Het besluit op onderhavige aanvraag vormt mede het toekomstige toetsingskader voor de bouwplannen. Nadat een besluit is genomen op onderhavige aanvraag omgevingsvergunning, dient dus het geldende bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' te worden getoetst, gezamenlijk met onderhavig besluit.

Een omgevingsvergunning, activiteit bouw, kan worden verleend als wordt voldaan aan de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' en daarnaast passend is binnen de toegestane verhoogde woningaantallen uit onderhavig besluit.



BIJLAGEN

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2: Stedenbouwkundig plan, invulling parkeerbalans

Bijlage 3: Voorbeeld wijziging planverbeelding

Bijlage 4: Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling

