

partners



úw regisseur voor
de leefomgeving

Motivering

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22g De Heydael te Duizel

Gemeente Eersel

PartnersRO
Ceresstraat 13
4118 CA Breda
T: 076 – 76 76 319
E: info@partnersro.nl
www.partnersro.nl

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Het omgevingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Verkeer en parkeren	12
2.4	Conclusie	15
Hoofdstuk 3	Beleid.....	16
3.1	Rijksbeleid en -regels	17
3.2	Provinciaal beleid en regels	19
3.3	Regionaal beleid	29
3.4	Waterschapsbeleid en -regels	32
3.5	Gemeentelijk beleid	33
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	40
4.1	Activiteiten en milieuzonering	40
4.2	Veehouderijen en volksgezondheid	42
4.3	Geluid	44
4.4	Kwaliteit van de buitenlucht	47
4.5	Geur.....	48
4.6	Gezondheid.....	49
4.7	Bodem en grondwater	50
4.8	Conventionele explosieven.....	51
4.9	Omgevingsveiligheid.....	52
4.10	Trillingen.....	55
4.11	Natuur.....	56
4.12	Water en watersystemen	58
4.13	Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw	59
4.14	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	63
4.15	M.e.r.-beoordeling	64
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	66
5.1	Algemene opzet	66
5.2	Toelichting op de regels.....	66

Hoofdstuk 6	Financiële toelichting	70
Hoofdstuk 7	Overleg en inspraak	71
7.1	Inleiding	71
7.2	Participatie	71
7.3	Overleg	71
7.4	Wijziging van het omgevingsplan	72

Bijlagen

1. Berekening LIR, 23 oktober 2025
2. Beoordeling verkeer en parkeren, Exante, 18 juni 2025
3. Uitgangspuntennotitie Meerstraat Duizel, 16 oktober 2023
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, De Roever, 11 september 2025
5. Gezondheidsrisico blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen, Adromi B.V., 17 juni 2025
6. Onderzoek luchtkwaliteit, NOX advies, 10 maart 2025
7. Historisch- en verkennend bodemonderzoek, Verhoeven Milieutechniek, 16 december 2024
8. Beschouwing externe veiligheid, Kragten, 20 januari 2025
9. Quicksan flora en fauna, Versteegden, 24 januari 2025
10. Memo bij Aeries-berekening, NOX Advies, 10 maart 2025
11. Weging van het waterbelang, Aeries, 14 juli 2025
12. Archeologisch bureauonderzoek, Archeologisch Adviesbureau De Tijd, 31 maart 2025
13. Selectiebesluit Archeologie, 24 april 2025
14. Aanmeldnotitie, 19 juni 2025
15. Besluit Milieueffectrapportage, 1 juli 2025
16. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, 16 december 2025
17. Vaststellingsbesluit, 16 december 2025

Lijst van afkortingen

- | | | |
|-----|---|-----------------------------------|
| Bal | – | Besluit activiteiten leefomgeving |
| Bbl | – | Besluit bouwwerken leefomgeving |
| Bkl | – | Besluit kwaliteit leefomgeving |
| Ob | – | Omgevingsbesluit |
| Or | – | Omgevingsregeling |
| Ow | – | Omgevingswet |



Globale ligging van het plangebied (bron: PDOK viewer)



Grens van het plangebied

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad heeft in 2022 voor uitbreidingsgebieden de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel vastgesteld. Hierin zijn alle potentiële woonuitbreidingen opgenomen. Eén van deze locaties ligt ten zuidoosten van Duizel aan de Akkerstraat-Meerstraat in Duizel. De planvorming hiervoor is in het stadium dat de procedure voor deze ontwikkeling kan worden gestart.

Op basis van een studie naar oude kaarten en percelen, is aan het project de naam 'De Heydael' toegekend. Het stedenbouwkundig plan voor De Heydael voorziet in 64 woningen.

Het plangebied ligt hoofdzakelijk binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', dat deel uitmaakt van het (tijdelijk) Omgevingsplan gemeente Eersel. Op basis van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. De beoogde woningbouwontwikkeling is op grond van het tijdelijk omgevingsplan niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient er te worden afgeweken van het huidige juridisch-planologisch kader.

De gemeente Eersel beschikt op moment van schrijven niet over een compleet Omgevingsplan. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken via de Tijdelijke Algemene Maatregel (TAM) Omgevingsplan via IMRO. TAM-IMRO biedt gemeenten de mogelijkheid om een nieuw deel van het omgevingsplan via de oude technische publicatiewijze in procedure te brengen. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het nieuwe juridisch-planologisch kader voor het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van Duizel, tussen de Akkerstraat en de Meerstraat. Het plangebied bestaat uit verschillende agrarische percelen en heeft een oppervlakte van in totaal 33.638 m². Het tot woningbouw te ontwikkelen deel heeft een oppervlakte van 26.662 m². Op bijgaande afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.

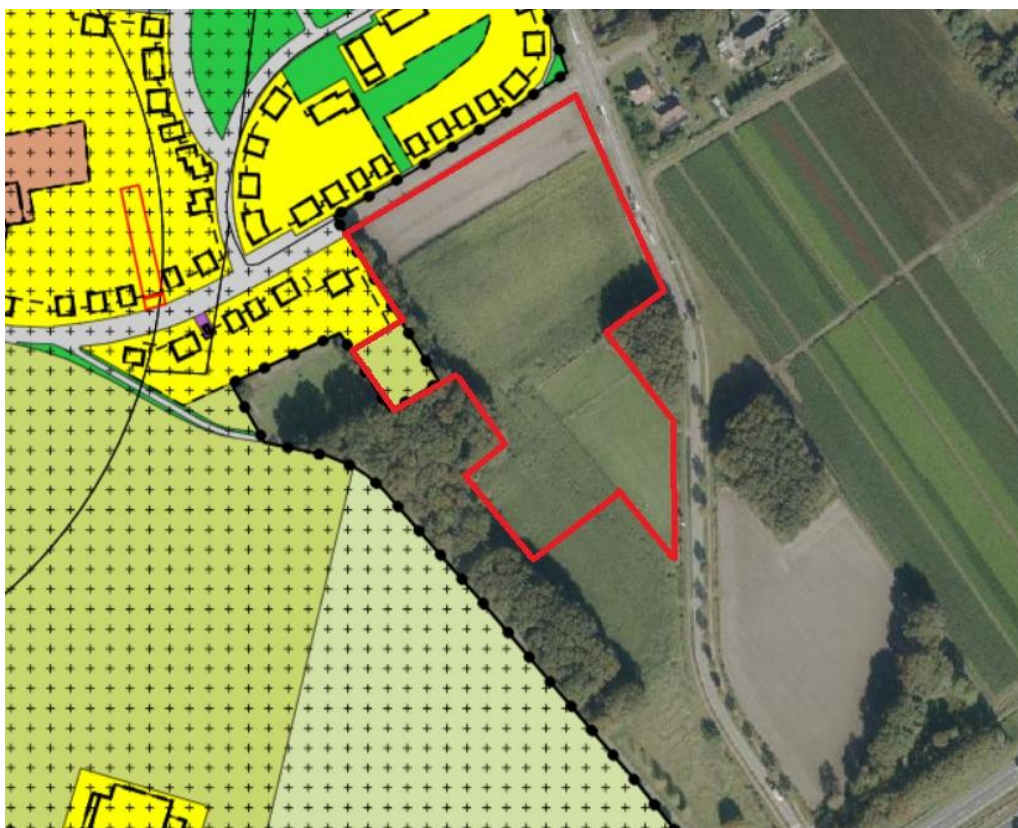
1.3 Het omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is het Omgevingsplan gemeente Eersel in werking getreden. In het tijdelijke deel zijn naast de Bruidsschat de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', vastgesteld d.d. 3 juli 2018;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening', vastgesteld d.d. 29 januari 2019;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2^e herziening', vastgesteld d.d. 31 mei 2022;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, Reparatieplan 2022', vastgesteld d.d. 27 september 2022;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2^e herziening', vastgesteld d.d. 4 juli 2023;
- Bestemmingsplan 'Kom Duizel', vastgesteld d.d. 27 september 2012.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2017 ,
(bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kom Duizel
(bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' heeft het plangebied hoofdzakelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. Ook geldt in een groot gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2'. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – obstakelbeheergebieden' en 'overige zone – beperkingen veehouderij'. Tot slot heeft het plangebied voor een klein gedeelte, op grond van het bestemmingsplan 'Kom Duizel', de bestemming 'Tuin'. Ook daar geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2'.

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2^e herziening' is het plangebied tevens aangewezen met de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol vlak'.

Een woningbouwontwikkeling is binnen het vigerend juridisch-planologisch kader niet mogelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan stelt de nieuwe kaders voor het plangebied en vormt hiermee het nieuw juridisch-planologisch kader.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2, waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daarop volgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit TAM-omgevingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die van belang zijn voor het voorliggende TAM-omgevingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In hoofdstukken 6 en 7 komen het financiële en procedurele aspect aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van Duizel en bevindt zich op circa 1,2 km afstand van het dorpshart van Eersel. De Heydael ligt tussen de Meerstraat en de Akkerstraat en ligt op 300 meter afstand van het Smitseind, het centrale plein van Duizel. Het kruispunt Meerstraat-Akkerstraat vormt de dorpsentree van Duizel vanuit Eersel.

De Akkerstraat vormt een directe verbinding met het centrum van Eersel. Via de Akkerstraat of de Steenovens wordt Duizel ontsloten naar de oprit van de A67. Deze snelweg ligt ten zuiden van het plangebied. De kruising met de Akkerstraat is ongelijkvloers.



Topografische ondergrond (bron: Gebiedsvisie De Heydael Duizel). Het plangebied is in het midden van de afbeelding met een rode stippellijn weergegeven.

Het plangebied is onderdeel van een aantal open akkers in het zuidoosten van Duizel. Het akkergebied aan de Akkerstraat kenmerkt zich door bosranden en verschillende kleine boscomplexen. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een bosrand met een afwisselend (speel)bosje met hoogteverschillen. Tevens ligt daar een recreatief wandel/fietspad, dat vanuit de Meerstraat naar het zuiden loopt. Dit pad komt uit op het fietspad tussen de Akkerstraat en de Wolverstraat, parallel aan de A67.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ruimtelijke kaders

Op 10 december 2024 heeft de raad ten behoeve van de woningbouwontwikkeling De Heydael in Duizel de 'Gebiedsvisie De Heydael Duizel' vastgesteld. De gebiedsvisie legt de belangrijkste ruimtelijke kaders vast waaraan de woonontwikkeling dient te voldoen. De hoofduitgangspunten die voor deze woonontwikkeling zijn opgenomen luiden als volgt:

1. Afronding van het dorp en versterken ecologische waarden landschap

De landschappelijke inpassing van een woonontwikkeling past bij het aanliggende landschap van bosstroken en bosjes. Twee nieuwe bosstroken zorgen voor een robuuste inpassing en verbinden de bestaande boselementen: een bosstrook langs de Akkerstraat en één ten zuiden van de nieuwe woonontwikkeling. Samen met kruidenrijke randen langs de overgebleven akkergronden zorgen zij voor een versterking van de biodiversiteit.

2. Herkenbare en fraaie dorpsentree

De kruising Meerstraat-Akkerstraat blijft de dorpsentree. De woonontwikkeling krijgt daarom geen front aan de Akkerstraat. Op de hoek van de kruising houdt de ontwikkeling rekening met deze entree-functie. In een later stadium zal samen met omwonenden en de gemeente gekeken worden hoe deze landschappelijke entree eruit kan komen te zien.

3. Versterking recreatieve waarde

Met de ontwikkeling worden bestaande paden aan elkaar gekoppeld, waardoor voor nieuwe en bestaande bewoners ommetjes ontstaan.

4. Geluidwerende groenstrook

Bij de vaststelling van de gebiedsvisie heeft de raad aanvullend op bovenstaande uitgangspunten bepaald dat er aan de zuidzijde een geluidwerende groenstrook van 10 meter breed, met dichte beplanting van struiken en bomen en deels wintergroen moet worden gerealiseerd.

2.2.2 Stedenbouwkundige uitwerking

Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin bovenstaande uitgangspunten zijn verwerkt.



De woningbouw wordt ontsloten vanaf een centrale woonstraat die op twee punten aansluit op bestaande wegen. Om te voorkomen dat de locatie een zelfstandig buurtschap gaat vormen, is bewust gekozen voor deze dubbele ontsluiting. De nieuwe woningbouwontwikkeling moet onderdeel worden van de kern van Duizel. Centraal in het plangebied wordt een ruime groene ruimte aangelegd waar de woning op worden georiënteerd. Aan de noordzijde worden kavels aan de Meerstraat gebouwen en aan de zuidzijde staan woningen met de voorgevel naar het buitengebied gericht. De woningen aan de west- en oostkant zijn naar binnen gericht en liggen met de achtertuinen naar de randen van het gebied.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat de aansluiting wordt gezocht bij de dorpse sfeer van Duizel. Uitgangspunt is dan ook een vriendelijke en dorpse setting, niet historiserend, doch een eigentijdse interpretatie hiervan. Binnen deze dorpse thematiek is gestreefd naar kleinschaligheid en voldoende afwisseling en variatie, zodanig dat er geen herkenbare projectmatig opzet ontstaat. Daarbij is een mix van traditionele en modern eigentijdse elementen heel goed voorstelbaar.

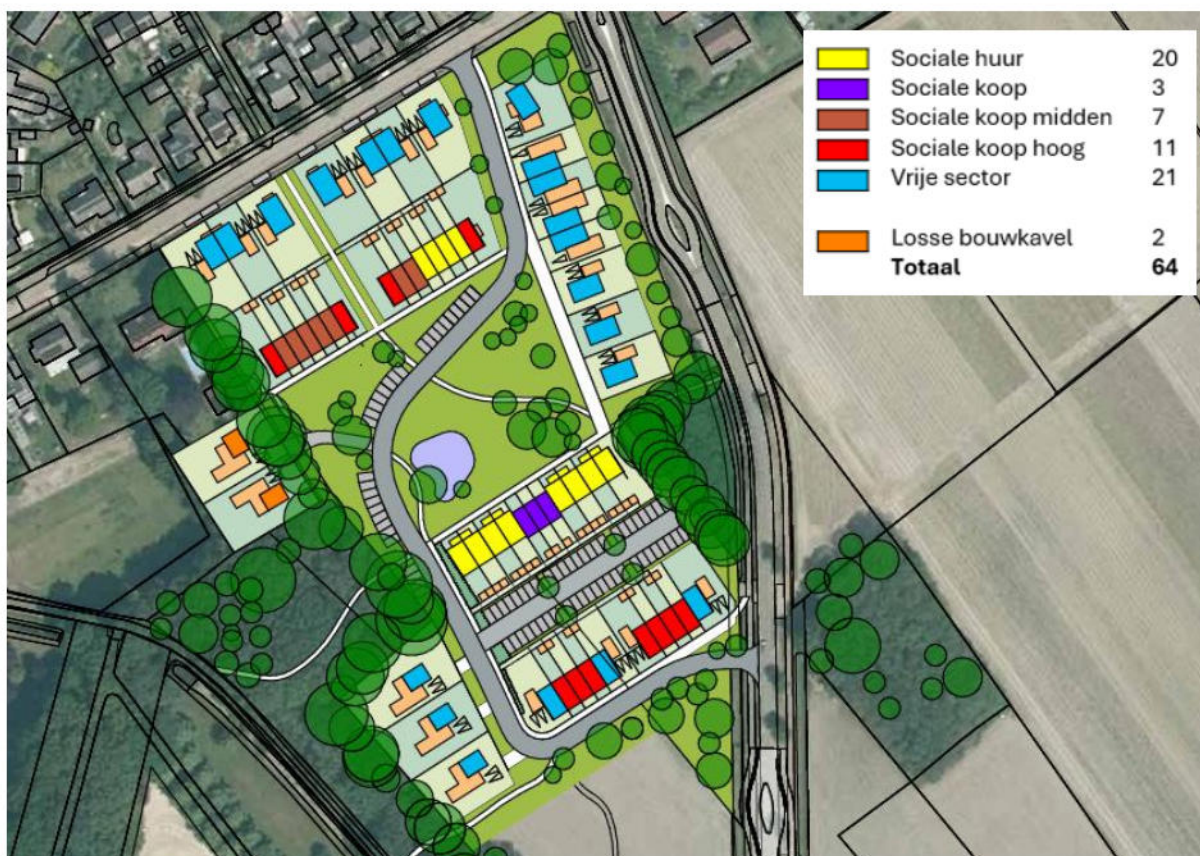
Daarnaast is de unieke ligging te midden van bospercelen en akkers aan de rand van het buitengebied van grote invloed op de beleving van de locatie. De groene sfeer en de beleving van de natuur komt later terug in de architectuur. Het materiaalgebruik is traditioneel in natuurlijke tinten. Het gebruik van hout(look) in de gevel of als secundair materiaal, versterkt het natuurlijke karakter van de wijk. Ook kunnen buitenruimten, pergola's aan de voorzijde en brede gevelopeningen bijdragen aan de relatie tussen de woning en de groene omgeving. Binnen deze sfeer van traditioneel ontworpen woningen zijn incidenteel woningen in een afwijkende sfeer of kleurgebruik goed denkbaar.

2.2.3 Bebouwing

De bebouwing in de nieuwe buurt De Heydael bestaat uit een gevarieerd aanbod van verschillende woningtypes en worden grotendeels als grondgebonden woningen in 2 lagen met een kap uitgevoerd. Langs de Meerstaat wordt met de tweekappers aangesloten bij de aangrenzende bestaande woningen in een bebouwing met anderhalve bouwlaag met kap. De afstand tussen de woningen is hier groter, zodat hier een luchtigere rand ontstaat, qua schaal overeenkomstig met de bestaande woningen aan de overzijde. Aan de Meerstraat worden de vrijstaande woningen uitgevoerd als 2 bouwlagen met kap. Hiermee markeren zij de entree met toegangsweg en voetpad. De exacte invulling van deze hoek zal in het landschapsplan extra aandacht krijgen en nog verder worden ingevuld. Rondom het groene binnengebied komt een gevarieerd aanbod van rijwoningen, tweekappers, patio-woningen en vrijstaande woningen, grotendeels in 2 bouwlagen met kap, maar ook hier wordt getracht om variatie aan te brengen in typologie en hoogte.

2.2.4 Programma

Met voorliggend TAM-plan worden 64 woningen mogelijk gemaakt, met een afwijkmogelijkheid tot maximaal 67 woningen voor de flexibiliteit. In de wijk wordt een mix van woningtypes gebouwd. Het beoogd stedenbouwkundig plan voorziet nu in 20 sociale huurwoningen, 21 sociale koopwoningen, 21 woningen in de vrije sector en 2 losse bouwkvavels.



2.3 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen binnen en rondom het plangebied. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen optreden en of dit een effect heeft op de verkeersgeneratie en op de parkeervraag.

Een aandachtspunt voor de ontwikkeling van de woonwijk is de verkeersstructuur rondom de beoogde nieuwe woonwijk. De extra verkeersbewegingen door de ontwikkeling van de woonwijk hebben effect op de verkeersveiligheid en de capaciteit van de kruispunten rondom het plangebied. Ook de locatie en het aantal aansluitingen vanuit de woonwijk is bepalend voor de verdeling van het verkeer in de omgeving.

Door Ex ante zijn de aspecten verkeer en parkeren als gevolg van deze ontwikkeling beoordeeld. De rapportage daarvan is als bijlage toegevoegd.

2.3.1 Verkeersgeneratie

Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 744). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Aan de hand van de stedelijkheidsgraad van het CBS is de gemeente Eersel te categoriseren in de stedelijkheidsklasse 4 'weinig stedelijk'. Tevens is de gemeente opgedeeld in deelgebieden, het planvoornemen wordt gerealiseerd aan de rand van Duizel. In de huidige situatie zal het plangebied vallen binnen het buitengebied, echter

wordt het planvoornemen gerealiseerd als een nieuwe dorpsrand. De gebiedsontwikkeling zal daarom aansluiten op de rest van de bebouwde kom van het dorp. Voor het voorgenomen planinitiatief is het representatief om uit te gaan van de aanduiding 'rest bebouwde kom' voor de berekening van de verkeersgeneratie. Voor de berekening wordt dan ook gebruik gemaakt van de CROW-kengetallen. Dit komt overeen met de Nota Parkeernormen Eersel 2025.

Het stedenbouwkundig plan bevat 12 vrijstaande koopwoningen. Deze woningen zijn te scharen onder de categorie 'koop vrijstaand'. Tevens worden er 8 2-onder-1-kapwoningen (categorie 'koop, twee-een-kap') en 24 aangegebouwde koopwoningen (categorie 'koop, tussen/hoek') mogelijk gemaakt. Deze vallen onder de. Daarnaast wordt er voorzien in 4 sociale huurwoningen (rijwoningen), die zijn te scharen onder de categorie 'huur, sociale huur'. Tot slot worden er 16 sociale huurwoningen gerealiseerd in de categorie 'huur, etage, midden/goedkoop'. In onderstaande tabel is de daarmee samenhangende verkeersgeneratie opgenomen.

Programma	CROW- functie	Aantal	Eenheid	Kencijfer	Factor	Verkeersgeneratie
Koop, vrijstaand	Koop vrijstaand	12	Woning	8.2	1,11	109
Koop, twee-onder-een-kap	Koop, twee-onder-een-kap	8	Woning	7.8	1,11	69
Koop, tussen/hoek	Koop, tussen/hoek	24	Woning	7.4	1,11	197
Sociale huur <100m2	Huur, appartement, sociale huur, 75-100m2 bvo	8	Woning	3.4	1,11	30
Sociale huur <75m2	Huur, appartement, sociale huur, <75m2 bvo	8	Woning	3.3	1,11	29
Sociale huur, tussenwoning	Huur, sociale huur	4	Woning	4.8	1,11	21
Totaal						455

De woningbouwontwikkeling genereert 455 extra verkeersbewegingen. Dit levert geen problemen op voor de nieuwe ontsluitingen op de Meerstraat en de Akkerstraat. Ook zijn er voor deze ontsluitingen geen maatregelen nodig. De verkeersafwikkeling wordt als goed beoordeeld.

2.3.2 Verkeersveiligheid

Aanvullend op de ontsluitingen, is ook gekeken naar de toename van het verkeer op de wegen zelf. De Meerstraat en de Akkerstraat sluiten qua wegontwerp aan bij de basiskennmerken voor een herkenbaar en verkeersveilig gebruik van deze wegen. Vanuit dat oogpunt is te stellen dat de toename van het verkeer niet leidt tot knelpunten qua verkeersveiligheid.

De toename is op beide wegen in absolute aantallen beperkt. De nieuwe intensiteit valt nog ruimschoots binnen de landelijk gehanteerde bandbreedte van zowel de Meerstraat (3.000 tot 5.000 mvt/etmaal) als de Akkerstraat (>6.000 mvt/etmaal). Beiden wegen hebben voldoende capaciteit om het verkeer verkeersveilig te verwerken (Meerstraat) dan wel door te laten stromen (Akkerstraat).

2.3.3 Parkeervraag

Het parkeerbeleid van de gemeente Eersel is opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Eersel 2025'. De parkeernormen zijn gebaseerd op het type woning en appartementen de oppervlakte. In onderstaande tabel is de parkeernorm per woningtype weergegeven.

Programma	CROW- functie	Aantal	Parkeernorm
Koop, vrijstaand	Koop vrijstaand	12	2,3*
Koop, twee-onder-een-kap	Koop, twee-onder-een-kap	8	2,2*
Koop, tussen/hoek	Koop, tussen/hoek	24	2,1*
Sociale huur <100m2	Huur, appartement, sociale huur, 75-100m2 bvo	8	1,2*
Sociale huur <75m2	Huur, appartement, sociale huur, <75m2 bvo	8	1,1*
Sociale huur, tussenwoning	Huur, sociale huur	4	1,4*
		64	* norm incl. 0,2 bezoeker parkeren

Op basis van bovenstaande tabel is er een behoefte van 119,6 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied wordt voorzien in 44 parkeerplaatsen op eigen terrein. Omdat in de praktijk parkeerplaatsen op eigen terrein niet altijd worden gebruikt, gelden hiervoor de volgende correctiefactor:

- Dubbele oprit (met garage) 12 kavels > norm 1,8
- Dubbele oprit (zonder garage) 8 kavels > norm 1,7
- Enkele oprit (zonder garage) 4 kavels > norm 0,8

Als gevolg van deze correctiefactoren mogen in plaats van 44 parkeerplaatsen slechts 38,4 parkeerplaatsen worden berekend als parkeergelegenheid voor auto's. Daarmee blijft een behoefte bestaan aan $(119,6 - 38,4 =) 81,2$. Hier wordt ruimschoots aan voldaan omdat het stedenbouwkundig plan voorziet in de aanleg van 85 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

Door Exante is aanvullend met de rekenmethode Parkeerbalans uit de nota Parkeernormen Eersel 2025 aangetoond dat met de aanleg van 123 parkeerplaatsen ruim voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

In deze rekenmethode wordt niet meer gewerkt met één gemiddeld aanwezigheidspercentage voor de functie 'wonen', maar wordt gewerkt met gesplitste aanwezigheidspercentages. Door de parkeerbehoefte op verschillende momenten van de dag inzichtelijk te maken en te baseren op gesplitste aanwezigheidspercentages, zijn concreter en vooral realistischer uitspraken te doen over de benodigde parkeercapaciteit. Bewoners zijn doorgaans gedurende de avond en nacht in hogere mate aanwezig, terwijl bezoekers juist vaker overdag en in het weekend komen. Door deze uiteenlopende patronen afzonderlijk in beeld te brengen, ontstaat een realistischer en accurater beeld van de parkeerbehoefte over de dag.

Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is de parkeerbehoefte van de verschillende type woningen berekend. Vervolgens wordt de verhouding tussen de parkeervraag en het parkeeraanbod berekend (de (on)balans). In onderstaande tabel is de (on)balans weergegeven:

Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Vrijdag middag	Vrijdag avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
<i>P-capaciteit</i>	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123
<i>P-behoefte</i>	-69	-70	-106	-94	-107	-82	-88	-93	-98	-92
Eindtotaal	54	53	17	29	16	41	35	30	25	31

Deze balans laat (in aanvulling op de normatieve behoefte) zien dat op alle momenten in de week er voldoende capaciteit beschikbaar is. Het planvoornemen voorziet daarmee in voldoende parkeerplaatsen.

2.4 Conclusie

De afwikkeling van het verkeer op de nieuwe ontsluitingen op de Meerstraat en Akkerstraat is goed. Er zijn geen verkeersmaatregelen nodig. De verkeersveiligheid op de wegen in en rondom het plangebied blijft gewaarborgd en de toename van verkeer leidt niet tot verkeersveiligheidsknelpunten.

Het plangebied kent op alle momenten van de dag een goede parkeerbalans. Dat wil zeggen dat er op alle momenten voldoende parkeervoorzieningen zijn om de parkeerbehoefte op te vangen.

Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmeringen voor het planinitiatief.

Hoofdstuk 3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de wijziging van het omgevingsplan toegelicht en wordt de woonontwikkeling hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Een omgevingswaarde is één van de instrumenten om beleid door te laten werken vanuit het Rijk, waterschap en Provincie. Maar ook van de gemeente zelf. Omgevingswaarden zijn maatstaven voor de fysieke leefomgeving voor:

- de gewenste staat of kwaliteit op een bepaald moment op een bepaalde plaats;
- de toelaatbare belasting door activiteiten;
- de toelaatbare concentratie of depositie van stoffen.

De omgevingswaarde moet worden uitgedrukt in meetbare of berekenbare eenheden of anderszins in objectieve termen.

De Omgevingswet verplicht de Provincie tot de vaststelling van omgevingswaarden voor:

- waterveiligheid
- wateroverlast
- geluid langs provinciale wegen in de vorm van een geluidproductieplafond.

Tenzij het vaststellen van een omgevingswaarde verplicht is, staat het gemeenten vrij om af te zien van het vaststellen van een omgevingswaarde, maar te kiezen voor directe normstelling (b.v. geluid, geur, trilling) (Omgevingswet, artikel 2.9, tweede lid). Een kwalitatieve omgevingswaarde is mogelijk als zo'n aspect met objectieve termen kan worden omschreven. Als je bijvoorbeeld wilt bereiken dat een rivier voldoet aan de normen voor een 'goede ecologische toestand', is een objectieve beschrijving van kwaliteiten nodig (b.v. in een programma of beleidsregel).

Daarnaast geeft de overheid bij de vaststelling van een omgevingswaarde aan (art. 2.10 Ow):

- of dit een resultaatsverplichting, een inspanningsverplichting of een andere verder te omschrijven verplichting met zich meebrengt.
- binnen welke termijn de omgevingswaarde moet zijn bereikt.
- op welke locatie(s) de omgevingswaarde van toepassing is.

Omgevingswaarden hebben geen doorwerking naar andere partijen dan de gemeente die de omgevingswaarde heeft vastgesteld. De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid.

Er zijn (nog) geen (locatie)specifieke omgevingswaarden van toepassing op het plangebied.

3.1 Rijksbeleid en -regels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen, laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is. Bovendien is er sprake van een toename van woningen en daarmee sluit de ontwikkeling aan op het

streven van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030, waarvan er 600.000 woningen betaalbaar moeten zijn.

3.1.2. Instructieregels Rijk

Op het stellen van regels in het omgevingsplan zijn de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies uit art. 2.34 van de Ow.

De rijksinstructieregels gelden voor verschillende onderwerpen. Hiervoor geeft het Bkl instructieregels. De hoofdonderwerpen zijn hieronder opgesomd:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Doorwerking plangebied

In het plangebied gelden de volgende gebiedsaanwijzingen:

1. Gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren
2. Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra

In dit gebied gelden beperkingen voor het omgevingsplan voor een goede werking van de radar op de radarstations Herwijnen en Volkel. Het gaat hier om hoogtebeperkingen voor het bouwen van windturbines.

Het voorliggende plan maakt geen bouwwerken mogelijk die de maximum toegestane hoogte op grond van het Rijksbeleid overschrijdt en biedt geen mogelijkheid voor de oprichting/vestiging van hyperscale datacentra.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 januari 2024 luidt het tweede lid van art. 5.129g van het Bkl als volgt:

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Een ladder voor duurzame verstedelijking moet worden opgesteld wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Met voorgenomen ontwikkeling is er sprake van de toevoeging van een dusdanig aantal woningen dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Er is een behoefte aan 3.220 extra woningen in de regio voor de periode van 2023-2030 met een aandeel voor de gemeente Eersel van 1.030 woningen. Hiermee staat vast dat er behoefte is aan woningbouw. In de paragrafen over het regionaal en gemeentelijk woningbouwbeleid wordt hier nader op ingegaan.

Wat betreft de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied in die behoefte te voorzien, wordt opgemerkt dat in Duizel geen mogelijkheden zijn voor inbreiding. Daarom is gestart met de ontwikkeling van uitbreidingslocaties, waaronder De Heydael.

3.1.3 Beperkingengebied

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Binnen deze beperkingengebieden stelt de provincie eisen aan aanduidingen, informatieborden en uitwegen.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones. Een beperkingengebied is in feite wat nu de (beschermings)zones onder de huidige wetgeving zijn en in veel gevallen omvat het beperkingengebied ook de locatie van de weg of het waterstaatswerk of object zelf.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen het obstakelbeheergebied van de invliegfunnel en IHS en verstoringsgebied van de ILS van luchthaven Eindhoven. Binnen het plangebied worden geen bouwwerken mogelijk gemaakt boven de obstakelvrije hoogte zoals opgenomen in het luchthavenbesluit.

3.1.4 Conclusie

Naast de in deze paragraaf belichte onderwerpen zijn er geen nationale belangen van invloed op het plangebied en past de woningbouwontwikkeling binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid en regels

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Noord-Brabant

De omgevingsvisie is hét beleidsinstrument voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie is het richtinggevend beleidsinstrument van de Omgevingswet: het benoemt ambities, centrale opgaven en strategie vanuit een samenhangend perspectief op ruimte, milieu, natuur en landschap, water, verkeer en vervoer en cultureel erfgoed. Vanuit deze samenhang zet een omgevingsvisie ook de koers uit voor ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, voorzieningen en recreatie in de provincie. Een belangrijke trend is de toenemende aandacht voor nieuwe thema's zoals veiligheid, gezondheid en duurzaamheid.

Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'. Daarbij stuurt de provincie aan op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Doorwerking plangebied

De beoogde woningbouw heeft geen invloed op bovenstaande ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf.

In de gemeente Eersel is er een grote behoefte aan woningen. De afgelopen jaren is er in eerste instantie flink ingezet op binnenstedelijke inbreidingslocaties. Gebleken is dat hiermee niet in voldoende woningen kan worden voorzien. Om die reden is het noodzakelijk ook buiten de begrenzing van het stedelijk gebied te kijken naar potentiële woningbouwlocaties om in de behoefte te voldoen. Het plangebied is aangewezen als een van de uitbreidingslocaties voor de gemeente Eersel. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de omgevingsvisie Noord-Brabant geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening van Noord-Brabant in werking getreden. De Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provinciale omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving en vervangt alle bestaande verordeningen. Er kunnen in de omgevingsverordening naast direct werkende regels ook instructieregels zijn opgenomen over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen.

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut. Hiermee wordt invulling gegeven aan het basisprincipe 'Zorgvuldig ruimtegebruik'.

Bij stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals bedoeld in artikel 5.129g van het Bkl, en er dient een relatie te worden gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is aangewezen als 'Landelijk gebied' zie bijgaande afbeelding.

De kwantitatieve woonbehoefte in de regio is aangetoond middels de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiervoor paragraaf 3.1.2). Het plangebied is gelegen binnen het landelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied van de gemeente Eersel is geen ruimte beschikbaar voor de realisatie van voldoende nieuwe woningen, tevens is er geen mogelijkheid tot transformatie van een cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed. De gemeente Eersel behoort tot de regio Kempengemeenten. De gemeenten die onderdeel zijn hebben een gezamenlijke regionale visie opgesteld, de 'Kempische visie op wonen 2023-2030', zie paragraaf 3.3.1. Voor de periode 2023- 2030 is er binnen de gemeente Eersel een behoefte aan 1.030 woningen. Voorgenomen planinitiatief voorziet in een deel van deze behoefte. Het planvoornemen past dan ook binnen de regionale afspraken.

In hoofdstuk 2 (planbeschrijving) wordt onderbouwd hoe de ontwikkeling invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit en hoe de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het stedelijk gebied. Er wordt een onderbouwing gegeven van de stedenbouwkundige opzet, hoe dit plangebied aansluit op het bestaand stedelijk gebied van Duizel en voorziet in de afronding van het stedelijk gebied.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling past binnen de regionale afspraken (zie ook paragraaf 3.3.) die gemaakt zijn over woningbouw. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Overige relevante bepalingen

Voor een TAM-omgevingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen landelijk gebied mogelijk maakt, gelden ook de volgende artikelen:

- Artikel 5.7 (Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit)
- Artikel 5.8 (Zorgvuldig ruimtegebruik)
- Artikel 5.9 (Toepassing van de lagenbenadering)
- Artikel 5.10 (Meerwaardecreatie)
- Artikel 5.11 (Kwaliteitsverbetering landschap)
- Artikel 5.12 (Ontwikkelingsrichting)

Artikel 5.7 (Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit)

Een omgevingsplan moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling geven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit (lid 1).

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 5.8;
- b. de lagenbenadering, bedoeld in artikel 5.9; en
- c. meerwaardecreatie als bedoeld in artikel 5.10.

In voorliggende motivering van het TAM-omgevingsplan voor de woningbouwontwikkeling De Heydael wordt per milieuaspect getoetst of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tevens wordt nagegaan of er sprake is van veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. In onderstaande alinea's wordt aandacht gegeven aan het zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en de meerwaardecreatie.

Artikel 5.8 (Zorgvuldig ruimtegebruik)

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat (lid 1):

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
- b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
- c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

- d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel; en
- e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag onder voorwaarden mogelijk. Artikel 5.55 zoals hiervoor reeds benoemd, bevat deze voorwaarden,

Voorliggende ontwikkeling valt onder lid 2 van artikel 5.8. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat er binnen het bestaand ruimtebeslag van de gemeente beoogde woningbouw niet mogelijk is. De woningbouwopgave is te groot om te realiseren binnen het bestaand stedelijk gebied. Om in te zetten op deze grote behoefte heeft de gemeente Eersel ervoor gekozen om uit te breiden aan de rand van Duizel.

De mogelijkheden voor Duizel zijn relatief beperkt door de ligging nabij het beekdal van de Kleine Beerze in het westen en de zuidelijke ligging van het bedrijventerrein, landgoederen en de snelweg. In de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen van de gemeente Eersel is het plangebied, de locatie op de hoek van de Akkerstraat/Meerstraat, aangemerkt als een logische dorpsafronding, aangezien de noordzijde van de Meerstraat al een stedelijke uitstraling heeft.

De ontwikkeling past qua schaal, omvang en functie binnen het plangebied. De planmatige aanpak zorgt voor een concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft.

Artikel 5.9 (Toepassing van de lagenbenadering)

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in (lid 1):

- a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
- b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden (lid 2):

- a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- c. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid (lid 3).

De lagenbenadering wordt toegepast conform artikel 5.9 van de provinciale TAM-Omgevingsverordening en maakt inzichtelijk welke effecten de ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en de factor tijd. Voor de toepassing van de lagenbenadering onderscheidt de Omgevingsverordening Noord-Brabant drie lagen:

- 1. De ondergrond, bestaande uit de bodem, het grondwater en archeologische waarden. Het grootste belang van de onderste laag hangt samen met de lange reproductietijd/de onvervangbaarheid van de waarden en systemen;

2. De netwerkenlaag, waaronder de infrastructuur, het natuurnetwerk, energienetwerk, de waterwegen en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer vallen;
3. De occupatielaag, bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie.

In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat in deze motivering uitgebreid wordt ingegaan op onder meer de aspecten bodem, water, archeologie, infrastructuur, natuur en ruimtegebruik. Daarnaast is in de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen aandacht besteed aan de lagenbenadering. In de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen wordt de locatie Akkerstraat/Meerstraat in Duizel benoemd als zoekgebied voor een woonontwikkeling. Per zoekgebied is een uitgebreide gebiedsanalyse uitgevoerd en zijn de mogelijkheden voor woningbouw in relatie tot de landschappelijke waarden, bestaand beleid en overige opgaven in beeld gebracht. De gebiedsanalyse is uitgevoerd volgens de lagenbenadering.

In oktober 2023 is voor voorgenomen woningbouwontwikkeling tevens de Uitgangspuntennotitie Meerstraat Duizel opgesteld. In deze notitie zijn de landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten uitgewerkt voor ontwikkeling van de locatie. Zo is ook een landschapsanalyse uitgevoerd. De notitie is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

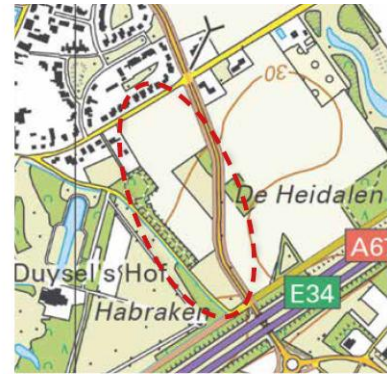
De planlocatie maakte rond 1900 onderdeel uit van het akkercomplex tussen Duizel en Eersel. Er waren toen reeds verschillende wegen herkenbaar, zoals de Akkerstraat, Meerstraat en het pad langs de stoeterij. Rond 1960 zijn op de kaart aan de noordzijde van het plangebied twee laagtes zichtbaar. Dit zijn vermoedelijk kleine afgravingen. In de huidige situatie heeft Duizel zich ontwikkeld op het akkercomplex. De dorpsrand ligt nu tot aan de Meerstraat. De Akkerstraat is na de aanleg van de snelweg (A67) verlegd. Het landgoed Duysel's Hof is ontwikkeld tot aan de historische route aan de westzijde van het plangebied.



Situatie rond 1900



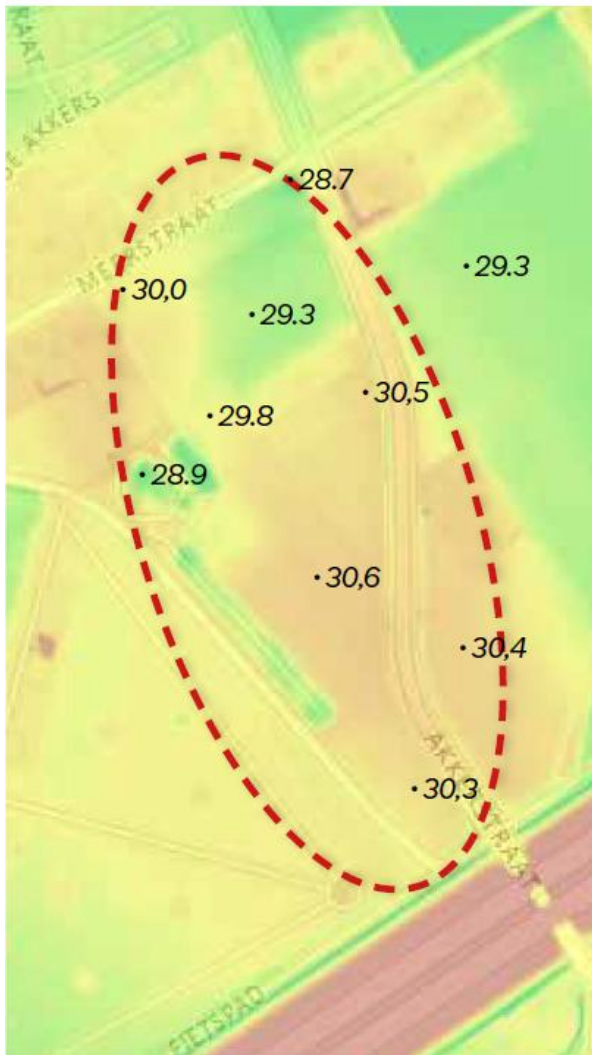
Situatie rond 1960



Huidige situatie

Historische ontwikkeling Duizel (bron: Uitgangspuntennotitie Meerstraat Duizel, p. 5)

De ondergrond van de eeuwenlang bemeste akkers van het akkercomplex bestaat uit een humusrijke laag. Het plangebied bestaat geheel uit deze zwarte enkeerdgronden. Door de vermoedelijke afgravingen in het verleden en de grondbewerkingen in de jaren erna is een laagte van ca. 1 meter diepte in de dekzandrug ontstaan, ter hoogte van de Meerstraat en Akkerstraat. De snelweg ten zuiden van het plangebied ligt verhoogd.



Hoogtekaart

Ondergrond Duizel (bron: Uitgangspuntennotitie Meerstraat Duizel, p. 6)



Uitsnede bodemkaart



Uitsnede geomorfologische kaart

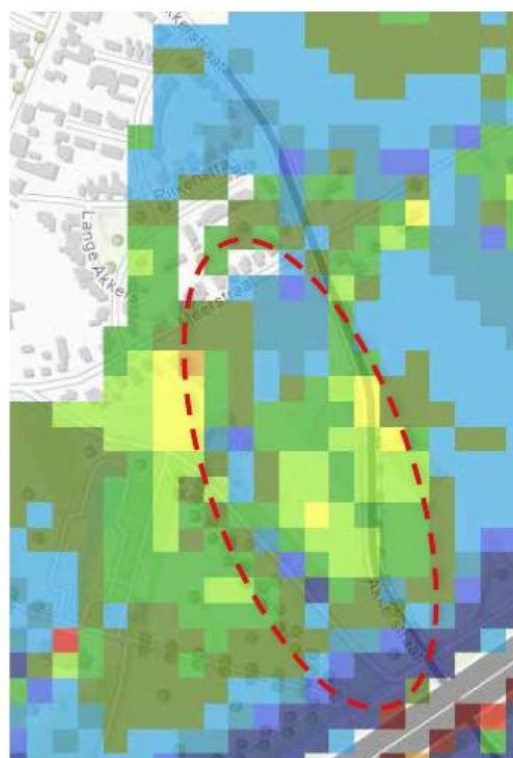
Ook de hydrologische situatie is in kaart gebracht. De grondwaterstanden volgen de maaiveldhoogtes van het landschap. Door de eerdere afgravingen heeft het plangebied hogere grondwaterstanden. Er zijn geen aanwijzingen voor een slecht doordringbare laag in de bodem of kwelstroom. Het gebied ligt buiten de beekdalen. Opkomende kwel speelt geen rol.



Hoogtekaart



Kwelstromen



Legenda

20-40 cm	100-120 cm
40-60 cm	120-140 cm
60-80 cm	140-160 cm
80-100 cm	160-180 cm

Grondwaterstanden (GHG)

Hydrologische situatie (bron: Uitgangspuntennotitie Meerstraat Duizel, p. 6)

Op basis van het bovenstaande, de gebiedsanalyse uit de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen, de Uitgangspuntennotitie Meerstraat Duizel en de beschouwing van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 van deze motivering, kan worden geconcludeerd dat het plan geen negatieve effecten heeft op de verschillende lagen in en op in de omgeving aanwezige waarden. De conclusie van de lagenbenadering in de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen voor de Akkerstraat/Meerstraat luidt dat de locatie een logische dorpsafrondering betreft.

Artikel 5.10 (Meerwaardecreatie)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat én de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. Ook de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Binnen de kaders van het TAM-Omgevingsplan wordt meerwaarde gecreëerd doordat gebruik wordt gemaakt van agrarische percelen waar door middel van zorgvuldig ruimtegebruik een woonmilieu wordt gecreëerd voor toekomstige generaties bewoners. Deze ontwikkeling zal worden gecombineerd met een goede landschappelijke inpassing. Het zorgvuldige ruimtegebruik, de landschappelijke inpassing en de versterking van de leefbaarheid zorgen voor een combinatie van opgave en ontwikkelingen, waarmee het plan past binnen de kaders van de Omgevingsverordening.

Artikel 5.11 (Kwaliteitsverbetering landschap)

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving (lid 1). Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door (lid 2):

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 7.2 'Regionaal samenwerken'.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten (lid 3):

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone; of
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Indien toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, onder b, wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 7.2 'Regionaal samenwerken' (lid 4).

In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de vereisten rondom de kwaliteitsverbetering. Ten aanzien van planmatige stedelijke ontwikkelingen is vastgelegd dat de kwaliteitsverbetering, een vaste afdracht per m², 1% van de uitgifteprijs betreft. Deze bijdrage zal in een fonds worden gestort en aangewend worden voor de kwaliteitsverbetering van het landschap of worden geïnvesteerd in het groen van het gebied. De berekening van financiële bijdrage is als bijlage opgenomen. In het regionaal overleg wordt verslag gedaan van de financiële bijdrage.



Stedenbouwkundige uitwerking openbare ruimte & groeninrichting.

Aan de randen van het plangebied wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing (zie bovenstaande afbeelding). De brede groene randen worden beplant met inheemse soorten:

- Als een uitloper en verbinding tussen de bosbestanden worden langs de ontsluitingsweg los gestrooide bomen aangeplant met een streekeigen assortiment (als Eik, Linde, Boskers e.a.).
- De wadi wordt begeleid door een assortiment gericht op een vochtiger milieu met soorten als Els, Zachte Berk en Lijsterbes. In de parkeercoffer worden enkele bomen aangeplant (bv. Esdoorns gericht op hun herfstkleur).
- Langs de Meerstraat wordt voor de woningen langsparkeren gecombineerd met een boombeplanting (bv. Eik of Esdoorn en lage heestervakken).
- De afscherming van de kavels naar de openbare ruimte wordt beplant met hagen. Aan de voorzijde van de woningen komen hagen tot een hoogte van ca. 0,3 m¹ (bv. Liguster) en bij de zij- en achtertuinen komen hagen tot een hoogte van 1,80 m¹. Deze kunnen uitgevoerd worden met een gemengd assortiment, van bv. Liguster, Haagbeuk, Spaanse Aak e.a).
- Aan de achterzijde van de woning (vrijstaand en twee onder 1 kap) langs de Akkerstraat wordt een gemengd opgaand struweel aangeplant met soorten als (Hazelaar, Hulst, Gelderse Roos, Vuilboom, Meidoorn e.a.).
- Het middendeel wordt deels ingezaaid met gras om op te spelen en deels met kruidenmengsels.

Artikel 5.12 (Ontwikkelingsrichting)

Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten (lid 1):

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;

- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is (lid 2).

De gemeente Eersel zet in op 'hoogwaardig Kempisch wonen'. De gemeente kampt met een grote woningbouwopgave binnen diverse segmenten. De gemeente wil dus inzetten op de realisatie van extra woningen. De realisatie van voorliggend planvoornemen sluit aan op deze behoefte en ambitie. Binnen het stedelijk gebied van de gemeente is onvoldoende ruimte om deze woningbouwbehoefte te realiseren. De gemeente heeft dan ook een Visie Buitengebied opgesteld (paragraaf 3.4.2), om op zoek te gaan naar uitleg locaties in het buitengebied. De later vastgestelde Ruimtelijke visie woonuitbreidingen (paragraaf 3.4.3) sluit hierop aan.

Het buitengebied is in diverse deelgebieden opgesplitst, voorliggend plangebied is gelegen binnen de gebiedsindeling 'dorpsovergangsgebied'. Dit betreft gronden, gelegen rondom woonkernen op de overgang naar het buitengebied waar vaak al sprake is van functiemenging. Hier wordt versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern voorgestaan. Het planvoornemen past dan ook binnen de omgeving zoals gesteld in lid 1 onder a. Met voorliggende motivering wordt aangetoond wat de effecten zijn van het planvoornemen, zoals aangekaart in lid 1 onder b. Ook wordt invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Er is geen sprake van sloop dan wel leegstaande bebouwing, zoals benoemd in lid 1 onder d.

Natuur Netwerk Brabant

Het plangebied ligt niet binnen beschermde natuurgebieden. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan. Op de afbeelding eerder in deze paragraaf is wel te zien dat in de omgeving van het plangebied gebieden zijn aangewezen als Natuur Netwerk Brabant (NNB; lichtgroene vlakken). Gelet op de afstand tot het NNB heeft de woningbouwontwikkeling geen negatieve effecten op het NNB.

Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

3.2.3 Conclusie

Naast de in deze paragraaf belichte onderwerpen zijn er geen provinciale belangen van invloed op het plangebied en past de woningbouwontwikkeling binnen de doelstellingen en het beleid van de Provincie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant

De Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant is op 9 maart 2023 ondertekend door de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant waaronder gemeente Eersel, de 13 woningcorporaties in Zuidoost-Brabant de provincie Noord-Brabant en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

De gemeenten hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. 130.600 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in provincie Noord-Brabant. In de Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030 hebben de provincie Noord-Brabant en het Rijk hier afspraken over gemaakt. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030.

Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. Daarom worden afspraken gemaakt over de minimale opgave per gemeente. Voor gemeente Eersel geldt dat de totaalopgave van 2022 t/m 2030 bedraagt een netto toevoeging van 505 woningen. Meer realiseren mag, maar uiteraard wel op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties.

Doorwerking plangebied

Met de beoogde ontwikkeling worden maximaal 67 woningen (64 en via afwijking 67) gerealiseerd voor verschillende groepen, waaronder sociale woningen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de gezamenlijke woningbouwopgave van Zuidoost-Brabant.

3.3.2 Kempische visie op wonen 2024-2028

De gemeente Eersel is onderdeel van de Kempengemeenten gezamenlijk met de gemeenten Bergeijk, Bladel, en Reusel-De Mierden. Deze gemeenten werken samen op de vakgebieden zoals maatschappelijke dienstverlening, vergunningen, toezicht, handhaving en ICT. Gezamenlijk is ook de Kempische visie op wonen 2024-2028 opgesteld, geldend vanaf 18 juli 2024.

De vier gemeenten hebben veel overeenkomsten, ze liggen in een omgeving met veel rust en natuur. Het kenmerkt zich door gezellige kernen waaruit je snel in Eindhoven of Veldhoven bent. De omgeving maakt het aantrekkelijk voor mensen opzoek naar groen, gemeenschapsgevoel en Brabantse gemoedelijkheid. Echter is er ook een verschil tussen deze gemeenten, denk bijvoorbeeld aan het voorzieningenniveau of de sociale cohesie. Het feit is echter dat de opgaven op het gebied van wonen een gezamenlijke oplossing vragen. De groei van de hele Brainportregio gaat in razend tempo en trekt steeds meer mensen naar onze gemeenten. Als gevolg van die groei staat de woningmarkt onder grote druk. Woningprijzen stijgen. Starters en jonge gezinnen komen er steeds moeilijker tussen en de roep om meer betaalbaar aanbod (zowel koop als huur) is groot. Dit vraagt aan de ene kant om snelle woningbouw en het voorkomen van verdringing. Maar ook om een transitie naar betaalbaarder bouwen. Zodat mensen met een lager inkomen ook een woning kunnen blijven vinden in onze gemeenten.

Elke gemeente werkt de woonvisie uit aan de hand van vijf thema's. Dit zijn:

1. De (schaal)sprong vooruit;
2. Toegroeien naar een betaalbaardere woningvoorraad;
3. Wonen met zorg of ondersteuning;
4. Werken aan vitaliteit in de kernen;
5. Op weg naar een duurzame toekomst.

Een tekort aan woningen

Het groeiend woningtekort is op dit moment één van de grootste problemen in Nederland, en ook in de Kempen. Te veel mensen vinden geen geschikte en betaalbare woning. Daarbovenop hebben ze in de Kempen relatief weinig sociale huurwoningen en betaalbare en kleine koopwoningen. Dit maakt het voor jongeren en mensen met een lager inkomen lastig om een start te maken op de woningmarkt. De gevolgen van de woningnood zijn dan

ook zichtbaar: van dertigers die nog bij hun ouders wonen tot mensen met een middeninkomen die tussen wal en schip raken, spoedzoekers die geen sociale huurwoning kunnen vinden of ouderen die in een grote gezinswoning moeten blijven wonen. De provincie houdt voor de Kempen in de periode tot en met 2030 rekening met woningbouwopgave van bijna 2.600 woningen. Tussen 2030 en 2040 wordt een extra groei van minimaal 2.350 woningen voorspeld.

In de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (2023) wordt in het kader van de schaa sprong in de Kempen een maximale behoefte in de Kempen geschetst van ongeveer 13.000 woningen in de periode t/m 2040 (dit is inclusief de lokale woningbehoefte). Voor het realiseren van deze woningen sluiten we per gemeente zoveel mogelijk aan bij de lokale behoefte. De volgende aantallen beschouwen we daarbij als ondergrens:

	Maximale woningbouw 2023-2030
Bergeijk	+ 720
Bladel	+ 1.030
Eersel	+ 1.030
Reusel-De Mierden	+ 440
Totaal	+ 3.220

Er is een behoefte aan 3.220 extra woningen in de regio voor de periode van 2023-2030. In de periode 2023-2030 is er voor de gemeente Eersel een behoefte aan 1.030 nieuwe woningen. In de komende jaren wordt sterker ingezet op betaalbaarheid. Er wordt getoetst aan de volgende prijssegmentering (prijsspeil 2025):

	Aantal (%)	Woningtype
Sociale huur < € 900,07 (sociaal, waarvan minimaal 50% onder de 2 ^e aftoppingsgrens)	30%	Voor al appartementen en kleine-/ nulredenwoningen Instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar Gebruiksoppervlakte minimaal 50m ² Inkomensgrens: DAEB norm
Subtotaal	30%	
Sociale koop laag segment < € 240.000 – Appartement < € 285.000 – Grondgebonden	5%	Kleine appartementen en grondgebonden woningen (rug-aan-rug / studio's / tiny houses) voor starters Instandhoudingstermijn 5 jaar Gebruiksoppervlakte minimaal 50m ² Inkomensgrens: 1,25 maal DAEB norm

Sociale koop midden segment € 285.000 - € 330.000 en/of middenhuur € 900,07 - € 1.184,82 (vrije sector)	13%	Kleine rij-hoekwoningen en appartementen/ nultredenwoningen voor ouderen Instandhoudingstermijn koop 5 jaar Instandhoudingstermijn middenhuur 15 jaar Gebruiksoppervlakte minimaal 60m ² Inkomensgrens: 1,5 maal DAEB norm
Sociale koop hoog segment € 330.000 - € 405.000	19%	Ruimere rij-hoekwoningen, kleine 2-1 kap, appartementen / nultredenwoningen voor ouderen Instandhoudingstermijn 5 jaar Gebruiksoppervlakte minimaal 70m ² Inkomensgrens: 1,75 maal DAEB norm
Vrij in te vullen > € 405.000	33%	Ruimere 2-onder-1 kap, vrijstaand, grondgebonden nultredenwoningen voor ouderen Geen instandhoudingstermijn Gebruiksoppervlakte niet voorgeschreven Geen inkomensgrens
Subtotaal	70%	
Totaal	100%	

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 67 nieuwe woningen (64 en via afwijking 67), en draagt hierbij mee aan het voorzien in woningvoorraad binnen de Kempen.

Voorgenomen planinitiatief voorziet in een divers aanbod, bestaande uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen voor starters (< €285.000,-), sociale koopwoningen in het middensegment (€285.000,- tot €330.000,-), sociale koopwoningen in hoog segment (€330.000,- tot €405.000) en woningen in de vrije sector (> €405.000). 2/3 deel van de woningen voldoet aan het betaalbare segment (maximaal €405.000), 1/3 deel is vrij in te vullen. Voorgenomen ontwikkeling is daarmee in lijn met de Kempische visie op wonen.

3.4 Waterschapsbeleid en -regels

De Omgevingswet bepaalt dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Dit wordt de 'weging van het waterbelang' genoemd. Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het project op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater. De weging van het waterbelang zorgt er voor dat per ontwikkeling de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de

planvorming worden betrokken. Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

3.4.1 Waterschapsverordening

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode 2022-2027 staan beschreven in het Waterbeheerprogramma 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. Deze doelstellingen en ambities zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Water- en Milieuplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerprogramma 2022-2027 Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving van het Waterschap De Dommel, het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 Bladel, het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden.

- Vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- Schoon houden – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

In de waterschapsverordening is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is, worden vanuit het waterschap compenserende maatregelen geëist.

Doorwerking plangebied

Door de beoogde ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe. Op grond van het waterschapsbeleid is het vereist om voldoende waterberging te realiseren. Dit wordt in paragraaf 4.12 nader uitgewerkt.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie 2.0

De Omgevingsvisie 2.0 'kempisch wonen in een wereldregio' is vastgesteld op 21 december 2021 door de gemeente Eersel. In de Omgevingsvisie 2.0 heeft de regio al het bestaande beleid compleet in beeld gebracht. Met deze Omgevingsvisie 2.0 wil de gemeente nadrukkelijk de discussie met de omgeving aangaan. In de versie 2.0 zijn op hoofdlijnen de koers van de gemeente Eersel bepaald. Echter zijn er een aantal (gebiedsgerichte) keuzes die nog gemaakt moeten worden. De gemeente doet in deze versie een aanzet tot de discussie om koppelkansen en/of knelpunten te benoemen, met als einddoel het opstellen van de Omgevingsvisie 3.0. In de Omgevingsvisie 3.0 speelt participatie nadrukkelijk een rol en zullen de inwoners van Eersel gevraagd worden om hun ideeën te delen over een toekomstig Eersel.

Het belangrijkste uitgangspunt voor de Omgevingsvisie wordt gevormd door de Toekomstvisie 2030: 'Kempisch wonen in een wereldregio'. Diverse keuzes die (in 2013) zijn vastgesteld zijn nog steeds actueel. De Toekomstvisie is de afgelopen jaren de basis geweest voor de diverse sectorale beleidsdocumenten. In de tussentijd zijn ook verschillende beleidsdocumenten toegevoegd en geüpdatet.

De gemeente Eersel vindt het belangrijk om in de Omgevingsvisie niet puur de focus te hebben op de fysieke leefomgeving, maar ook de koppeling te maken met het sociale domein en de sociale effecten van ruimtelijke ingrepen. Er wordt gestreefd naar een inclusieve gemeente, waarin alle inwoners, jong en oud, hoog- en laagopgeleid, met en zonder beperking, dezelfde kansen hebben op scholing, werk, wonen, zorg, cultuur en sport.

Er staan drie kernambities centraal:

1. Hoogwaardig kempisch wonen;
2. Aangesloten op een wereldregio;
3. In een 21^e -eeuwse cultuur.

De kernambities zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en zijn vertaald naar drie thema's:

1. Het landschap als onderlegger;
2. Kansrijke economische netwerken als sleutel;
3. Toekomstbestendigheid als hefboom.

1. Landschap als onderlegger

De gemeente Eersel is opgebouwd uit een aantal historische kernen met daartussen een uniek en gevarieerd landschap. Aan deze hoogwaardige, groene leefomgeving ontleent de gemeente Eersel haar identiteit. Het doel is dan ook dat de gemeente Eersel in 2030 bekend staat als een van de aantrekkelijkste woongemeenten van de regio.

De komende jaren staat de gemeente voor een flinke woningbouwopgave. De druk op alle segmenten is onverminderd groot, er zullen de komende jaren extra woningen worden gebouwd om te kunnen blijven groeien als gemeente. Deze groei moet echter wel in verhouding staan tot de kwaliteit die we willen bieden. We kiezen namelijk voor de ambitie 'hoogwaardig Kempisch wonen'; er wordt waar mogelijk conform de wensen van de bewoners van de gemeente Eersel gebouwd. Om de ambitie waar te maken staan de groene, landschappelijke kwaliteiten die Eersel kenmerkt centraal.

2. Kansrijke economische netwerken als sleutel

Wonen en werkgelegenheid staan in wisselwerking met elkaar. Door ontwikkelingen in de woningbouw trekt Eersel werkgelegenheid aan en vice versa trekt groeiende werkgelegenheid nieuwe inwoners naar de gemeente. Werkgelegenheid in de regio is daarmee een van de sleutels naar leefbaarheid en diversiteit in de dorpen. Het is de taak van de gemeente om een juiste balans te waarborgen tussen economische groei en de draagkracht van het landschap. Er moet daarom niet alleen aandacht zijn voor de economische groei, maar ook investeren in de woon- en leefomgeving, milieu, natuur en het landschap.

3. Toekomstbestendigheid als hefboom

De Kempische identiteit met het kleinschalige landschap als groene buffer van de stedelijke omgeving, de aanwezige landbouw en de regionale economische netwerken zullen op sommige vlakken een spanningsveld vormen. De gemeente wilt werken aan een 'duurzame ontwikkeling' van het buitengebied en samen met agrariërs toewerken naar een toekomstbestendige landbouwsector. Een toekomstbestendige samenleving zal ten alle tijde moeten voldoen aan een veilige, schone en gezonde leefomgeving. De gemeente streeft naar een duurzame, dynamische en innovatieve cultuur, waarvoor ze met belanghebbenden een gezamenlijke verantwoordelijkheid neemt.

Wonen

Om ook in de toekomst goed te kunnen wonen in onze gemeente, willen we de aankomende jaren 1.000 plus woningen bouwen. Eersel heeft hiermee een hogere ambitie dan de provincie gelet op de trendprognose. De gemeente opereert hierin niet alleen, er

worden regionale afspraken gemaakt om te zorgen voor een juiste balans. Met de huidige voorraad woningen en de nieuwbouw wilt de gemeente alle doelgroepen en inkomensgroepen kunnen bedienen. Tevens streeft de gemeente er naar om pilots op te starten waar vernieuwde woningtypen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad.

Doorwerking plangebied

De gemeente Eersel zet onder andere in op de ambitie 'hoogwaardig kempisch wonen', deze is vervolgens verweven in de opgestelde thema's. Herkend wordt dat de gemeente kampt met een flinke woningbouwopgave, er wordt druk ervaren op alle segmenten. De komende jaren zullen er extra woningen gebouwd moeten worden om als gemeente te kunnen blijven groeien. Dit draagt tevens bij aan de economische ambities van de gemeente, waar wonen en werken nauw aan elkaar verbonden zijn.

Door de realisatie van 64 tot 67 nieuwe woningen draagt het planvoornemen bij aan de gestelde ambities. Dit zorgt voor vestiging en draagt hierbij mee aan de economische groei en ambities. Door woningbouw te realiseren in diverse segmenten, sociale huur, goedkope koopwoningen en dure koopwoningen wordt ingezet op de diverse doelgroepen en inkomensgroepen. Het planvoornemen sluit aan op de gestelde ambities en doelen van de Omgevingsvisie 2.0.

3.5.2 Visie buitengebied 2.0

Met de Visie buitengebied heeft de gemeente de lijnen uitgezet voor het buitengebied. Voor een deel op een traditionele manier door kaders aan te geven die de mogelijkheden voor een gebied aangeven. De visie vormt daarnaast het startpunt voor een nieuwe koers. De visie buitengebied is een eerste stap om de veranderingen in het buitengebied in goede banen te leiden.

Gezien de geconstateerde woningbouwopgave zoekt de gemeente naar mogelijke locaties om dit te realiseren, de gemeente ziet in dat dit ruimte zal vergen. Een deel van deze opgave zal worden gerealiseerd binnen de bebouwde kom. Echter is het niet mogelijk om de totale opgave binnen de bebouwde kom te realiseren, daarvoor is de opgave te groot. Het is bovendien ook niet wenselijk om alle ruimten te verstenen of om de hoogte in te gaan. Daarom wordt door de gemeente ook onderzoek gedaan naar uitleglocaties in het buitengebied.

Het doel van de Visie buitengebied is tweedelig:

- Vanuit de gemeente is het van belang om sturing te geven aan de ontwikkeling van het buitengebied door een beleidskader te ontwikkelen waaraan we ontwikkelingen toetsen.
- Voor derden is het belangrijk om duidelijkheid te hebben welke richting de gemeente met het buitengebied op willen. Hoe moet het buitengebied er idealiter over een aantal jaren uit zien? Op basis van deze visie kunnen derden gericht hun ideeën en plannen ontwikkelen.

Wonen

Om te voorkomen dat het buitengebied in rap tempo versteend, is het niet zonder meer mogelijk om nieuwe woningen in het buitengebied te realiseren. In 2019 is de Kempische visie op wonen vastgesteld. Uitgangspunt in deze visie is inbreiding voor uitbreiding. Echter is de woningbouwopgave van dusdanige omvang dat het niet mogelijk is om de totale opgave binnen de bebouwde kom op te vangen. Daarom is ook onderzoek gedaan naar uitleglocaties in het buitengebied.

Buitengebied

Het buitengebied is niet overal hetzelfde. Verschillende gebieden hebben andere kenmerken en eigenschappen. Het buitengebied is daarom in een aantal deelgebieden ingedeeld, functiezones genoemd. In het buitengebied is sprake van

ontwikkelingsmogelijkheden die samenhangen met de structuur en omvang van kernen en relatie met het omliggende gebied.

Het plangebied De Heydael is gelegen binnen de gebiedsindeling 'dorpsovergangsgebied'. Dit betreft gronden, gelegen rondom woonkernen op de overgang naar het buitengebied waar vaak al sprake is van functiemenging. Hier wordt versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern voorgestaan. Het is niet de bedoeling om het volledige gebied dat is aangeduid als lokaal dorpsovergangsgebied te verstenen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eersel. Aangezien de gemeente kampt met een grote vraag naar woningen en er niet genoeg ruimte is om dit binnen de bebouwde kom te realiseren, is er gekeken naar de mogelijkheden binnen het buitengebied. Zoals aangegeven in de visie is niet elk buitengebied hetzelfde en even geschikt voor mogelijke uitbreidingen voor woningbouw. De Heydael is gelegen binnen de aanduiding 'dorpsovergangsgebied' waar versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern mogelijk is. De realisatie van de beoogde woningbouwlocatie is dan ook in lijn met het gestelde in de Visie buitengebied 2.0.

3.5.3 Ruimtelijke visie woonuitbreidingen

Op 25 oktober 2022 is de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen vastgesteld. In de gemeente Eersel is er een grote lokale woonbehoefte voor de eigen inwoners. Er is met name een groot tekort aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen, senioren en 1 à 2-persoonshuishoudens.

Aangezien het buitengebied en de dorpsranden uiteenlopende landschappelijke waarden herbergen, dient de keuze en afweging van locaties in de dorpsranden uiteenlopende landschappelijke waarden, bestaand beleid en overige opgaven in beeld gebracht. De gebiedsanalyse vormt de basis voor de ruimtelijke visie op mogelijke woonuitbreidingen per kern. Ze zijn getoetst aan de volgende criteria:

1. Doet een nieuwe woningbouwlocatie afbreuk aan: fraai landschap – dorpse karakteristiek, biodiversiteit, cultuurhistorie of (grond-)watersysteem?
2. Is er een logische ligging ten aanzien van bestaand stedelijk weefsel, zoals de voorzieningen, routing voor fiets en wandelaar, ontsluiting voor de auto?
3. Biedt een nieuwe woningbouwlocatie een kans om ook andere doelen te realiseren: versterking landschappelijke kwaliteiten, transformatie bedrijfserven, oplossen milieuhinder, versterking biodiversiteit, opvangen klimaatadaptatie?

Doorwerking plangebied

De mogelijkheden voor Duizel zijn relatief beperkt door de ligging nabij het beekdal van de Kleine Beerze in het westen en het bedrijventerrein in het zuidwesten, landgoederen en de snelweg. In de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen van de gemeente Eersel is het plangebied De Heydael aangemerkt als een logische dorpsafronding, aangezien de noordzijde van de Meerstraat al een stedelijke uitstraling heeft. Het planvoornemen is dan ook in lijn met het gestelde in de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen.

3.5.4 Financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Eersel 2025

Het financiële programma voor de impuls sociale woningbouw in de gemeente Eersel voor 2025 richt zich op het stimuleren van de bouw van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. Voor sociale huur is een percentage van 30% van de nieuwbouw gereserveerd, waarvan minimaal 50% onder de tweede aftoppingsgrens moet vallen. Daarnaast is er een percentage van 5% voor sociale koop in het lage segment, met een maximum verkoopprijs van € 240.000 voor appartementen en € 285.000 voor grondgebonden woningen.

Doorwerking plangebied

Vorgenomen planinitiatief voorziet in de realisatie van maximaal 64 nieuwe woningen. Het te realiseren programma voorziet in de realisatie van 4 grondgebonden sociale huurwoningen en 16 sociale huurappartementen. Hiermee wordt voldaan aan de genoemde 30% sociale huur. Daarnaast worden er 21 sociale koopwoningen gebouwd onder de € 405.000. Hiermee wordt voorzien in voldoende sociale woningbouw.

3.5.5 Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022 is in werking getreden op 1 oktober 2022. Een doelgroepenverordening op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) blijft gelden na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Zie artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet, te vinden in het Verzamelbesluit Omgevingswet. Na de overgangsfase van het omgevingsplan moet de gemeente de doelgroepenverordening in het omgevingsplan hebben verwerkt. De gemeente kan de doelgroepenverordening zelf niet meer wijzigen, maar alleen gewijzigde regels opnemen in het omgevingsplan. De rechtsgrondslag van de doelgroepenverordening stond namelijk in het Bro en dat is ingetrokken bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Een doelgroepenverordening is hét instrument om te borgen dat er (1) voldoende betaalbare woningen gerealiseerd worden, en (2) dat deze vervolgens langdurig beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep. Met het opnemen van woningcategorieën in (TAM)omgevingsplannen ligt er een sterke juridische basis voor het maken van anterieure afspraken. Bij doorverkoop worden de geldende criteria geborgen doordat afspraken zijn vastgelegd in de leveringsakte.

In deze Verordening doelgroepen sociale woningbouw Eersel 2022 is vastgelegd:

1. wat de maximale (aanvangs)huren zijn voor zowel sociale- als middeldure huurwoningen;
2. wat de maximale koopsom is voor sociale koopwoningen;
3. hoe deze (aanvangs)huren en aanvangskooprijzen jaarlijks worden geïndexeerd;
4. voor welke doelgroepen de betreffende woningen beschikbaar dienen te zijn;
5. hoe lang de betreffende woningen minimaal binnen het vastgestelde prijssegment moeten blijven vallen (de instandhoudingstermijnen);
6. met welk prijs-kwaliteit verhouding sociale huur-, middenhuur- en koopwoningen opgeleverd dienen te worden;
7. onder welke voorwaarde het college bevoegd is om van deze verordening af te wijken.

De verordening regelt niet de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats op basis van een Huisvestingsverordening. Een Huisvestingsverordening geeft vervolgens bepalingen over de woonruimteverdeling.

Artikel 2 Prijsgrenzen aanvangshuren sociale huurwoningen

De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen is wettelijk vastgelegd en bedraagt maximaal de liberalisatiegrens. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte. Sociale huurwoningen worden bij voorkeur geëxploiteerd door een toegelaten instelling. Voor 2025 bedraagt dit bedrag €900,07.

Artikel 4 Prijsgrenzen initiële kooprijzen sociale koopwoningen

In artikel 4 wordt de categorie sociale koop onderverdeeld in een drietal prijssegmenten. Het gaat hierbij om de vrij op naam-prijzen na oplevering van de nieuwbouwwoningen (de initiële koopprijs). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de definitie van sociale koopwoningen opgenomen met een maximale koopsom van €200.000. De gemeente Eersel neemt deel aan een experiment in het kader van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

(Chw). Hiermee is het voor de gemeente toegestaan om in afwijking van de definitie van sociale koopwoning uit artikel 1.1.1 Bro de kostengrens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) als de maximale koopprijs te hanteren. Daarmee wordt de maximale koopprijs vrij op naam verhoogd van €200.000 naar € 355.000 (prijsspeil 2022). De gemeente Eersel kiest er voor om die prijsgrens te hanteren als grens voor het hoogste prijssegment binnen de sociale koop. Woningen die rond die prijs worden ontwikkeld zijn echter voor veel (lage) middeninkomens en koopstarters niet bereikbaar (te lage leencapaciteit). Daarom is gekozen voor een tweetal lagere prijssegmenten.

De prijsgrenzen van sociale koopwoningen in het lage segment (€ 240.000) en het middensegment (€330.000) sluiten aan bij de grenzen van de Regionale Begrippenlijst Wonen 2025 van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. Deze grenzen maken kopen voor lage middeninkomens die net niet behoren tot de doelgroep van woningcorporaties mogelijk.

Artikel 6 Instandhouding

Het Bro schrijft een minimale instandhoudingstermijn van 10 jaar voor sociale en middeldure huurwoningen en één jaar voor sociale koopwoningen. Voor sociale koop geldt bovendien een maximum van 10 jaar. Gelet op de wens van de gemeente Eersel op de instandhouding van sociale woningbouw voor langere tijd te borgen, wordt in deze verordening de instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen op 15 jaar en voor sociale koopwoningen op 5 jaar gesteld na de eerste ingebruikname. Voor sociale huurwoningen geldt een langere instandhoudingstermijn van 25 jaar.

Artikel 7 Prijs-/kwaliteitverhouding

Om bij de woningbouw gewenste woningbouwproducten te kunnen realiseren die passen bij de prijssegmenten en beoogde doelgroepen kiest de gemeente Eersel ervoor om te werken met een gedifferentieerd kwaliteitskader. De kwaliteitskaders beperken zich tot een minimaal te bereiken aantal m² gebruiksoppervlak. Hierbij gelden andere normen voor appartementen en grondgebonden woningen gelet op de beoogde doelgroep (huishoudenssamenstelling). De kwalitatieve eisen voor sociale huurwoningen zijn getoetst bij Woningstichting De Zaligheden.

	Oppervlakte (GBO)	Indicatieprijs per m2	Indicatie huidige markt prijs
Rij-hoekwoning	50 m ²	€ 3.150 tot € 3.800	€ 157.500 tot € 190.000
	60 m ²		€ 189.000 tot € 228.000
	70 m ²		€ 220.500 tot € 266.000
Twee-onder-een-kap woning	70 m ²	€ 3.300 tot € 3.900	€ 231.000 tot € 273.000
	80 m ²		€ 264.000 tot € 312.000
	90 m ²		€ 297.000 tot € 351.000
Appartement	50 m ²	€ 4.450 tot € 5.350	€ 222.500 tot € 267.500
	60 m ²		€ 267.000 tot € 321.000
	70 m ²		€ 311.500 tot € 374.500

Gelet op de huidige ontwikkelkosten en marktprijzen, zorgen de minimum oppervlakten voor betaalbare producten die aansluiten op de prijsgrenzen uit artikel 4.

Om te borgen dat toekomstige koper(s) geen extra kosten hoeven te maken om de woning te betrekken stellen we de eis dat een sociale koopwoning 'woonklaar' opgeleverd moet worden – dus voorzien van een keuken, badkamer, toilet, verwarming, elektriciteit en wasmachineaansluiting. Aanvullende kwaliteitswensen (naast de wettelijk geldende)

worden individueel met de ontwikkelaar afgestemd en in privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomsten vastgelegd.

Doorwerking plangebied

Met de woningbouwontwikkeling worden er 20 sociale huurwoningen en 3 sociale koopwoningen in het lage segment gerealiseerd. De prijs voor de sociale huurwoningen bedraagt maximaal € 900,07 (prijspeil 2025), cf. de per 1 januari geïndexeerde liberalisatiegrens. De gemeente heeft in artikel 4 prijsgrenzen opgesteld voor sociale koopwoningen. De gemeente Eersel hanteert hierbij de prijsgrens voor sociale koopwoningen in het lage segment € 285.000 (prijspeil 2025) en voor het middensegment € 330.000 (prijspeil 2025). Het planvoornemen sluit aan bij de prijsgrenzen gesteld in artikel 4 en de hierop doorgevoerde herziening prijs- en inkomensgrenzen 2025. De gemeente Eersel vindt het daarnaast belangrijk dat sociale huurwoningen en sociale koopwoningen voor langere tijd in stand moeten worden gehouden. De gemeente stelt dan ook voor sociale huurwoningen een termijn van minimaal 25 jaar, voor sociale koopwoningen 5 jaar. Deze eisen zullen moeten worden gehandhaafd door initiatiefnemer en de woningbouwcorporatie in beheer van de sociale huur/koopwoningen. Er wordt bij de planuitwerking invulling gegeven aan de minimaal te bereiken aantal m² gebruiksoppervlak bij de verschillende woningen. Sociale huurwoningen dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van tenminste: 60 m² in geval van een grondgebonden woning en 50 m² in geval van een appartement. Sociale koopwoningen in het lage segment dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van tenminste 50 m².

Omdat de doelgroepenverordening dateert uit 2022 zijn de regels uit de verordening opgenomen in dit TAM-omgevingsplan.

3.5.6 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Activiteiten en milieuzonering

4.1.1 Toetsingskader

Het is van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige functies in evenwicht tot elkaar locaties krijgen toegedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

1. Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is.
2. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs)activiteiten gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Daarbij moet worden voldaan aan de instructieregels uit het Bkl ten aanzien van geluid, geur en trilling door activiteiten. Met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtige toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Deze milieunormen voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat die activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen voor een milieugevoelige functie in dat gebied. De term 'activiteiten met gebruiksruimte' kan dus ook worden gebruikt voor activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Bal. De term is dus ruimer dan de veelgebruikte term 'milieubelastende activiteiten'.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Alleen het wonen is hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Wel is wonen een milieugevoelige functie, net als o.a. onderwijs en gezondheidszorg. Bij een ontwikkeling die ziet op een milieugevoelige functie is het dus noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

Het ruimtelijk spoor ging onder de Wet ruimtelijke ordening uit van vaste richtafstanden op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (uit 2009). Die richtafstanden gelden vanaf een bepaalde activiteit tot rustig woongebied en gemengd gebied. Hierbij wordt rustig woongebied meer beschermd dan gemengd gebied. De nieuwe Handreiking Activiteiten en Milieuzonering uit 2024 werkt niet meer met zones gekoppeld aan milieucategorieën en een lijst van activiteiten met afstanden per activiteit. In plaats daarvan wordt gewerkt met zones met milieuwwaarden die de gebruiksruimte per activiteit begrenzen, zonder een lijst van activiteiten.

4.1.2 Toetsing

Uitwaartse milieuzonering

De te realiseren woningen vormen geen milieubelastende functie. Ten aanzien van de woningen is geen beoordeling van uitwaartse zonering noodzakelijk. In dit geval is er dus geen sprake van uitwaartse milieuzonering.

Inwaartse milieuzonering

De beoogde woningen zijn milieugevoelige functies voor de aspecten, geur, stof, geluid en gevaar.

Voor bestaande milieubelastende activiteiten gaat de nieuwe Handreiking "Activiteiten en milieuzonering" uit van omgevingswaarden die in het omgevingsplan worden opgenomen. Bovendien heeft de handreiking enkel betrekking op de aspecten geluid en (niet agrarische)

geur omdat overige aspecten uitvoerig in het Bkl zijn opgenomen. Op veel plaatsen, zoals ook in de gemeente Eersel, zijn nog geen omgevingswaarden in het omgevingsplan opgenomen en gelden nog de regels uit de onderliggende bestemmingsplannen. Derhalve wordt voor de beoordeling nog aangesloten bij de onderliggende bestemmingsplannen en de systematiek die daarvoor is gehanteerd: 'Bedrijven en milieuzonering'.

De afstand tussen bedrijfsactiviteiten en -percelen en het plangebied is zodanig groot dat deze niet van invloed zijn op elkaar. In onderstaande tabel zijn de bedrijven in de wijde omgeving van het plangebied opgenomen. De in de kolom contouren opgenomen afstand is gebaseerd op het gebiedstype 'rustige woonwijk' die kan worden toegekend aan het plangebied na de realisatie van de nieuwe woningen.

Naam inrichting	Straatnaam	(bedrijfs) activiteit	Milieucategorie	Contouren	Feitelijke afstand
KLG Europe Eersel B.V.	Meerheide 61	Transport en logistiek bedrijf	3.2	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 100 Veiligheid: 30	370 meter
Tennisvereniging Duysel	Meer 11	Tennisbaan (met verlichting)	3.1	Geur: 0 Stof: 50 Geluid: 0 Veiligheid: 0	420 meter
RKVV Dosko'32	Meer 15	Veldsportcomplex (met verlichting) (voetbalclub)	3.1	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 50 Veiligheid: 0	390 meter
MAC de Kempen	Meer 23	Circuit voor radiobestuurbare (RC) auto'tjes	3.1	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 50 Veiligheid: 0	610 meter

Spuitzones

Vanwege de ligging van het plangebied nabij agrarische gronden is door Adromi B.V. een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gezondheidsrisico's die samenhangen met blootstelling aan drift van gewasbeschermingsmiddelen. De notitie daarover is als bijlage opgenomen.

Uit rechtspraak op grond van de Wet ruimtelijke ordening volgt dat in het kader van de goede ruimtelijke ordening per situatie dient te worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar risico op blootstelling aan drift (d.w.z. onbedoelde verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen buiten het behandelde perceel via de lucht). In deze rechtspraak wordt een aandachtszone genoemd van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt. Indien een kortere afstand wordt aangehouden tussen een gevoelige functie en gronden waar sprake kan zijn van toepassing van gewasbeschermingsmiddelen, dan dient een planologisch besluit volgens genoemde rechtspraak te voorzien in een deugdelijke motivering middels een zogenaamd 'locatiespecifiek onderzoek'.

Adromi heeft hiervoor de planologisch toegestane en huidige gebruik van de omliggende percelen in beeld gebracht. Daaruit blijkt de volgende representatieve invulling van de maximale planologische situatie:

- Ten westen: geen relevant agrarisch grondgebruik. Er is hier sprake van een landgoed, waar geen reëel agrarisch gebruik meer plaatsvindt. De overige gronden (percelen met nummers 356 en 698) zijn qua inrichting, afmetingen, ontsluiting en verkaveling niet geschikt voor reëel agrarisch gebruik. Feitelijk is daar ook al langjarig geen sprake meer van.

- Ten zuiden: gebruik voor diverse akkerbouw (percelen met nummer 528 en 22).
- Ten oosten: gebruik voor sierteelt (percelen met nummers 337, 548, 551 en 552).

Met de eigenaren/gebruikers van de gronden ten zuiden en oosten van het plangebied zijn afspraken gemaakt ten aanzien van bovenwettelijke driftreductie bij de inzet van gewasbeschermingsmiddelen binnen 50 meter tot de nieuwe woonpercelen. Deze afspraken komen neer op het uitsluitend toepassen van gewasbescherming:

1. Handmatig spuiten met afgeschermd dop;
 2. Inzetten spotsprayer i.p.v. integrale gewasbehandeling bij onkruidbestrijding;
 3. Toepassing 99% driftreductie in geval van andere integrale gewasbehandeling.
- Dit betreft de percelen met nummers 528 en 22 (ten zuiden) en 337, 548 en 551 (ten oosten). Hiermee wordt het risico op blootstelling aan drift geminimaliseerd.

De percelen blijven geschikt en beschikbaar voor agrarische functies, echter geldt er een beperking voor een specifieke activiteiten (gebruik chemische gewasbescherming) binnen de opgenomen zone, die slechts een beperkt deel van de betreffende percelen beslaat. Dit zal geen afbreuk doen aan het huidige feitelijke gebruik van de percelen en geen onevenredige gebruiksbeperking op de percelen leggen. Ter juridische borging is voor de agrarische gronden die binnen 50 meter van de toekomstige woonpercelen liggen, een regeling opgenomen in voorliggend TAM-omgevingsplan. Het gebruik van biologische gewasbeschermingsmiddelen blijft wél mogelijk. Met de opgenomen regeling wordt het woon- en leefklimaat en de gezondheidssituatie voor de toekomstige bewoners beschermd. Met de voorgenomen regeling en afweging wordt aansloten op recente jurisprudentie van de RvS op 6 november 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:4506). De belangen van de betrokken eigenaren en die van de (toekomstige) bewoners zijn evenwichtig afgewogen.

Voor de agrarische gronden ten zuidoosten (perceel met nummer 552) heeft overleg met de eigenaar/gebruiker aan het licht gebracht dat er niet machinaal kan worden gespoten op dit terreindeel vanwege de driehoekige vorm die wordt ingesloten door de aanwezige bosschage op perceel met nummer 549. Op perceel met nummer 552 zal met andere woorden enkel handmatig worden gespoten, zodat dit perceel niet relevant is voor wat betreft het risico op blootstelling aan drift.

4.1.3 Conclusie

Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.2 Veehouderijen en volksgezondheid

4.2.1 Toetsingskader

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen.

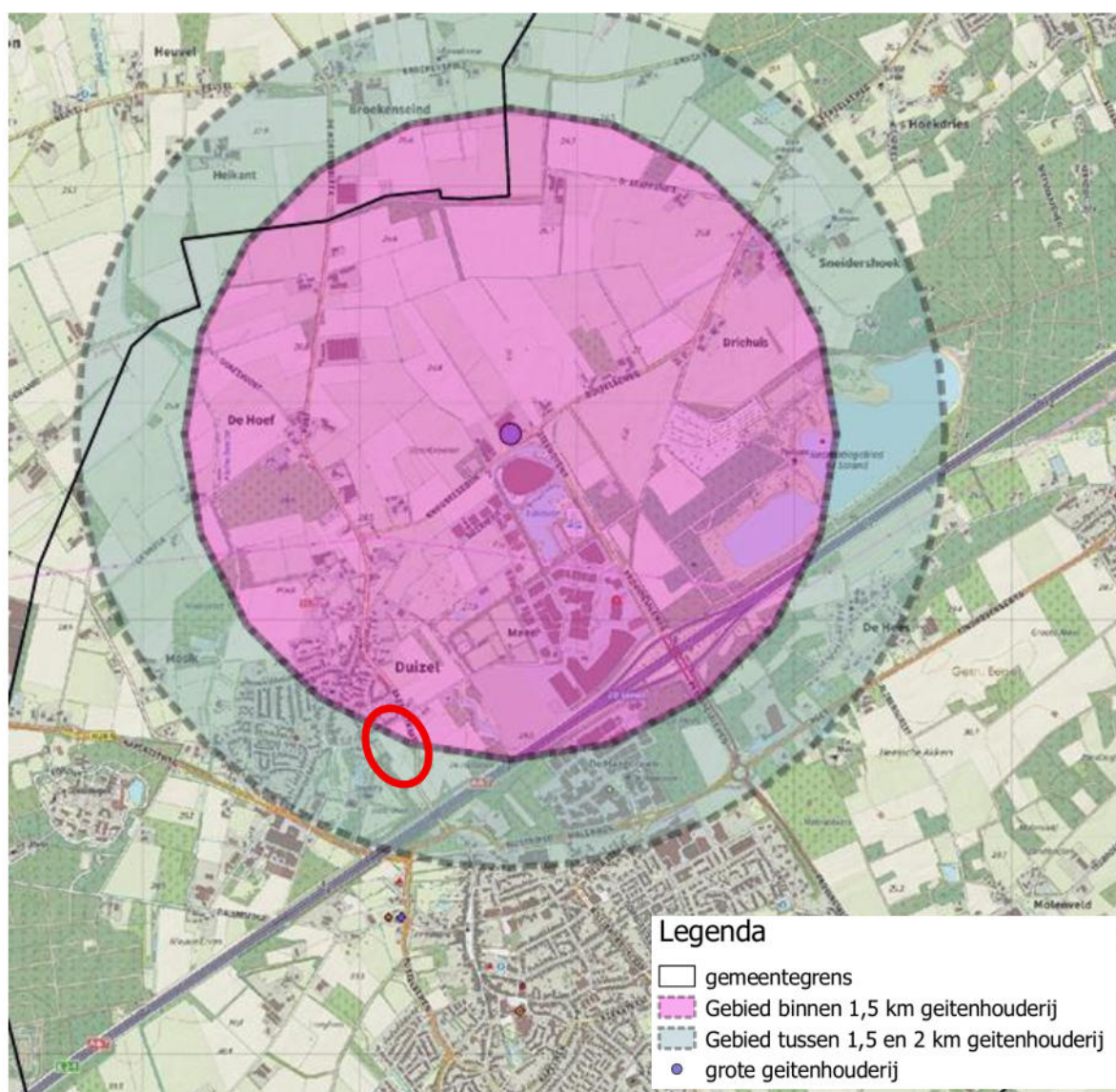
Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een toxisch effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. De Gezondheidsraad hanteert een advieswaarde van 30 endotoxine-eenheden per kubieke meter (EU/m³) voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode. Voor de beoordeling kan de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0" worden gebruikt. Daarin zijn afstandsgrafieken opgenomen voor de relevante diersoorten vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gerelateerd aan de fijnstofemissie. In algemene zin kan worden gesteld dat het effect van endotoxinen tot maximaal 600 meter van veehouderijen reikt.

Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans hebben op een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van deze longontstekingen en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat wordt geadviseerd terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

Samengevat is er nog geen concreet toetsingskader of rekenmodel, maar dient wel een afweging te worden gemaakt aan de hand van de specifieke situatie en reeds bekende informatie. Effecten op de volksgezondheid van omwonenden kunnen binnen het huidige wettelijke kader nog niet concreet worden getoetst. In de bedrijfsexploitatie worden gezondheidsrisico's door het toepassen van strenge hygiëneregels bovendien al zoveel mogelijk voorkomen.



Ligging plangebied ten opzichte van de geitenhouderij

4.2.2 Toets

Endotoxinen

Op basis van de rekentabel voor het berekenen van endotoxinencontouren volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM₁₀/jaar, zijnde bedrijven met een zeer hoge fijnstof uitstoot), niet meer voorkomen. Binnen een afstand van 600 meter tot het plangebied zijn geen varkenshouderijen of pluimveehouderijen aanwezig. De ontwikkeling is in het kader van de endotoxine belasting aanvaardbaar.

Geitenhouderijen

De beoogde ontwikkeling betreft nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 2 km rondom het plangebied is een geitenhouderij aanwezig. Het betreft een grote geitenhouderij aan de Knegselsedijk.

De afstand van bestaande woningen tot de geitenhouderij wordt met de beoogde woningbouwontwikkeling niet verkleind.

Omdat er geen concreet toetsingskader bestaat voor de toetsing van nieuwe woningen, is maatwerk vereist. Locatie, omgeving, het soort bedrijf en het soort ontwikkeling zijn telkens anders. Het gezondheidsbelang wordt daarbij afgezet tegen bijvoorbeeld volkshuisvestelijke, sociale, economische en financiële belangen.

De gemeente Eersel wil ondanks de eventuele gezondheidsrisico's medewerking verlenen aan het initiatief, omdat de woningbouwontwikkeling voorziet in de in het vorige hoofdstuk aangegeven grote woningbouwbehoefte. Ook zijn woningen in Duizel belangrijk voor de leefbaarheid en voorzieningen. De gemeente wil dan ook graag de woningbouw in onder andere Duizel een impuls geven. Er worden woningen gebouwd voor verschillende doelgroepen. Naast woningen voor doelgroepen, zoals starters, die moeilijk woonruimte kunnen vinden, ook voor doelgroepen die kunnen zorgen voor doorstroming op de woningmarkt.

4.2.3. Conclusie

Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen is voldoende afgewogen en aanvaardbaar geacht.

4.3 Geluid

4.3.1 Toetsingskader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gaan gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl.

Er dient rekening te worden gehouden met het geluid door (spoor)wegen op geluidgevoelige gebouwen. Geluidgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.20 van het Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft.

Rondom (spoor)wegen gelden er geluidaandachtsgebieden. Binnen een dergelijk geluidaandachtsgebied dient het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar te

zijn. Indien het geluid op een geluidgevoelig gebouw (binnen een geluidaandachtsgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde, dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De standaardwaarden zijn aangegeven in onderstaande tabel. Deze geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw en hebben primair als doel om de gezondheid te beschermen, door het stellen van eisen aan het geluid op en rondom geluidgevoelige gebouwen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 Lden

Standaardwaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw, per geluidsbron

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- Het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;
- Het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- Het bevorderen van bronmaatregelen;
- Het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels
- Het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidproductieplafond geeft de maximale toegestane geluidsproductie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

4.3.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in nieuwe woningen. Daarmee is sprake van toevoeging van een geluidgevoelige functie. Door De Roever Omgevingsadviseurs is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting als gevolg van verkeer op omliggende wegen. De rapportage daarvan is als bijlage opgenomen.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden

Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 60 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden maar de grenswaarde van 70 dB niet. Bron- en overdrachtsmaatregelen worden niet doelmatig geacht. In paragraaf 3.4 van de rapportage is dit nader onderbouwd. Dat betekent dat alleen maatregelen bij de ontvanger, dus de woningen mogelijk zijn.

Het berekende geluid van rijkswegen bedraagt maximaal 62 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 50 dB en de grenswaarde van 60 dB overschreden. Gevels met een geluidbelasting van meer dan 60 dB als gevolg van verkeer van de A67 zullen deels doof (niet-geluidgevoelige gevel) moeten worden uitgevoerd. Bron- en overdrachtsmaatregelen worden ook hier niet doelmatig geacht (zie par. 3.4 van de rapportage).

Gevelwering en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 63 dB. De karakteristieke geluidwering van de gevel van een verblijfsgebied moet ingevolge het Bbl ten minste gelijk zijn aan de hoogste waarde van het geluid minus 33 dB óf 20 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt dus $63 - 33 = 30$ dB.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Tamelijk slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt alsnog als acceptabel aangemerkt. Met het realiseren van voldoende geluidwering en het respecteren van de voorwaarden zoals opgenomen in de "Beleidsregels geluid onder de Omgevingswet gemeente Eersel" kan er ondanks een relatief hoge geluidbelastingen toch een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat worden gerealiseerd.

Hierbij kan worden meegenomen dat er op aanwijzen van de gemeente tussen de bebouwing van het plan en de A67 een strook van minimaal 10 meter breed met een dichte beplanting van struiken en bomen wordt aangelegd die deels wintergroen is met als belangrijkste doel geluidsreductie en een andere beleving van het geluid.

Regeling in dit TAM-omgevingsplan

Alle woningen, op één na, beschikken over een geluidluwe gevel. Deze ene woning betreft nummer 50/51 begane grond. Een geluidsscherm ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens kan reflectie tegen woning 30 verminderen, waardoor er wel een geluidluwe gevel ontstaat. Dit scherm is echter stedenbouwkundig onwenselijk.

De buitenruimten van de noordoostelijk gelegen woningen liggen aan de gevel met de hoogste geluidbelasting. Dit is in strijd met de beleidsregels geluid. Een scherm of wal tussen de woningen en de Akkerstraat is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk. De geluidbelasting in de buitenruimte is hiermee 1 á 2 dB hoger dan de standaardwaarde. Stedenbouwkundig is het eveneens niet wenselijk de tuin van de woning te verplaatsen naar de zuidwest zijde. Nu deze maatregelen stedenbouwkundig en financieel niet opwegen tegen de baten mogen deze conform de beleidsregels geluid en art. 4:84 van de Awb achterwege gelaten worden. Alle overige woningen binnen het bouwplan beschikken wel over een buitenruimte welke niet gelegen is aan de meest geluidbelaste gevel of een gevel waar de standaardwaarde niet wordt overschreden.

Het gecumuleerde geluid is hoger dan 60 dB. Omdat alle woningen (op één na) beschikken over een geluidluwe gevel, de geluidwering van de gevel voldoet aan het Bbl en de compenserende maatregel van dichte beplanting langs de A67 zorgt voor een visueel fijnere beleving, kan de gemeente akkoord gaan met dit hoge gecumuleerde geluid. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen kan als aanvaardbaar worden aangemerkt.

4.3.3. Conclusie

Het aspect geluid vormt met inachtneming van voldoende maatregelen aan de woningen geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.4 Kwaliteit van de buitenlucht

4.4.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect kwaliteit van de buitenlucht instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de kwaliteit van de buitenlucht;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

De beoordeling van de kwaliteit van de buitenlucht vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de kwaliteit van de buitenlucht als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.³
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de kwaliteit van de buitenlucht altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit¹
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

4.4.2 Toetsing

In artikel 5.54 van het Bkl is opgenomen dat bij een project waarin maximaal 1.500 woningen worden toegevoegd en ontsloten op één ontsluitingsweg, de genoemde maximale waarde van 1,2 µg/m³ niet zal worden overschreden. Er is dan sprake van een activiteit die niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Aangezien binnen het plangebied maximaal 67 woningen worden gerealiseerd, wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde eisen.

In het kader van de afweging voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is door NOX Advies een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. De memo daarover is opgenomen als bijlage. Uit het onderzoek blijkt dat de achtergrondconcentraties

ruimschoots voldoen aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor NO₂ en PM₁₀ (40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³).

4.4.3 Conclusie

Het aspect kwaliteit van de buitenlucht vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Geur

4.5.1 Toetsingskader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening. De gemeente beschikt (nog) niet over een geurverordening.

Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan worden gedacht aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval moeten worden beschermd. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstand eisen
- Randvoorwaarden.

4.5.2 Toetsing

In de nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen die op dit TAM-omgevingsplan van invloed zijn. Dat is weergegeven met onderstaande afbeelding:



Uitsnede kaart Achtergrond geurbelasting. Het plangebied is met rood omcirkeld (bron: ozob.nl/kaarten-agrarisch).

Voor dit TAM-omgevingsplan is daarom geen geuronderzoek nodig.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Gezondheid

4.6.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten

nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

4.6.2 Toetsing

Aangezien het plan de realisatie van een nieuwe activiteit betreft, is het essentieel om te onderzoeken op welke manier dit initiatief rekening houdt met het gezondheidsaspect. Ruimtelijke inrichting dient de gezondheid te beschermen. De volgende kernwaarden zijn daarin belangrijk voor een gezonde woonomgeving:

- dat wonen en druk verkeer gescheiden zijn,
- dat functies (wonen, werken en voorzieningen) goed gemengd zijn
- en overlastgevende bedrijven op afstand staan.

Tijdens de ontwerpfase van het stedenbouwkundige plan, is rekening gehouden met het scheiden van druk verkeer en wonen. Aan de zijde van de Akkerstraat wordt een brede afschermd groenstrook aangelegd. De geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen overschrijdt de standaardwaarde maar met voldoende maatregelen kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd (zie par. 4.3). Naast bouwkundige maatregelen wordt aan de zuidzijde ook voorzien in een 10 meter brede (geluidafschermde) groenstrook.

Binnen het plangebied wordt alleen een woonstraat aangelegd waar een maximum snelheid geldt van 30 km/u. De woningbouw voorziet in een behoefte waar de Kempengemeenten mee worstelt. Door de realisatie van De Heydael wordt Duizel uitgebreid. De nieuwe woningen vormen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en er vindt dus ook geen overlast plaats van deze bedrijven op de te realiseren woningen. Zie hiervoor tevens paragraaf 4.1.

Bij de totstandkoming van het plan is voldoende rekening gehouden met het aspect gezondheid. In dit hoofdstuk zijn de resultaten opgenomen van de onderzoeken die ter onderbouwing van het beoogde plan zijn uitgevoerd. De luchtkwaliteit is goed en er is geen sprake van geurhinder.

Binnen het plangebied wordt voldoende groen aangelegd voor schone lucht en wooncomfort. Daarnaast wordt het gebruik van fietsen en/of wandelen gestimuleerd door een logische aansluiting op bestaande routes in Duizel. Een voorbeeld hiervan is het langzaamverkeerspad dat in het verlengde van het pad aan de overzijde van de Meerstraat aanwezig is.

4.6.3 Conclusie

Het aspect gezondheid geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.7 Bodem en grondwater

4.7.1 Toetsingskader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- Het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;

- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en - aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

4.7.2 Toetsing

Er is door Verhoeven Milieutechniek B.V. een historisch- en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage opgenomen.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging te verwachten.

In het verkennend bodemonderzoek is voor de locatie de hypothese gesteld dat er geen bodemverontreiniging wordt verwacht. Wel vormen de voormalige watergangen en voormalige wegen en de ligging binnen een zinkassengebied aandachtspunten. Uit het vervolgonderzoek is gebleken dat de hypothese 'verdacht' kan worden aangenomen, aangezien in de boven-, ondergrond en het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten voor diverse zware metalen en/of PCB zijn aangetoond.

Ter plaatse van de voormalige watergangen en wegen zijn geen afwijkende waarnemingen gedaan. In het onderzoek wordt aangenomen dat eventueel aanwezige slib voorafgaand aan de demping is verwijderd en de watergangen zijn gedempt met gebiedseigen grond. De voormalige wegen zijn volledig verwijderd of betroffen zandpaden. Er zijn geen verontreinigingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van zinkassen. Bij eventuele afvoer van de grond en toepassing elders heeft zowel de boven- als ondergrond op basis van indicatieve toetsing maximaal de klasse 'industrie'.

4.7.3 Conclusie

De aspecten bodem en grondwater vormen geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

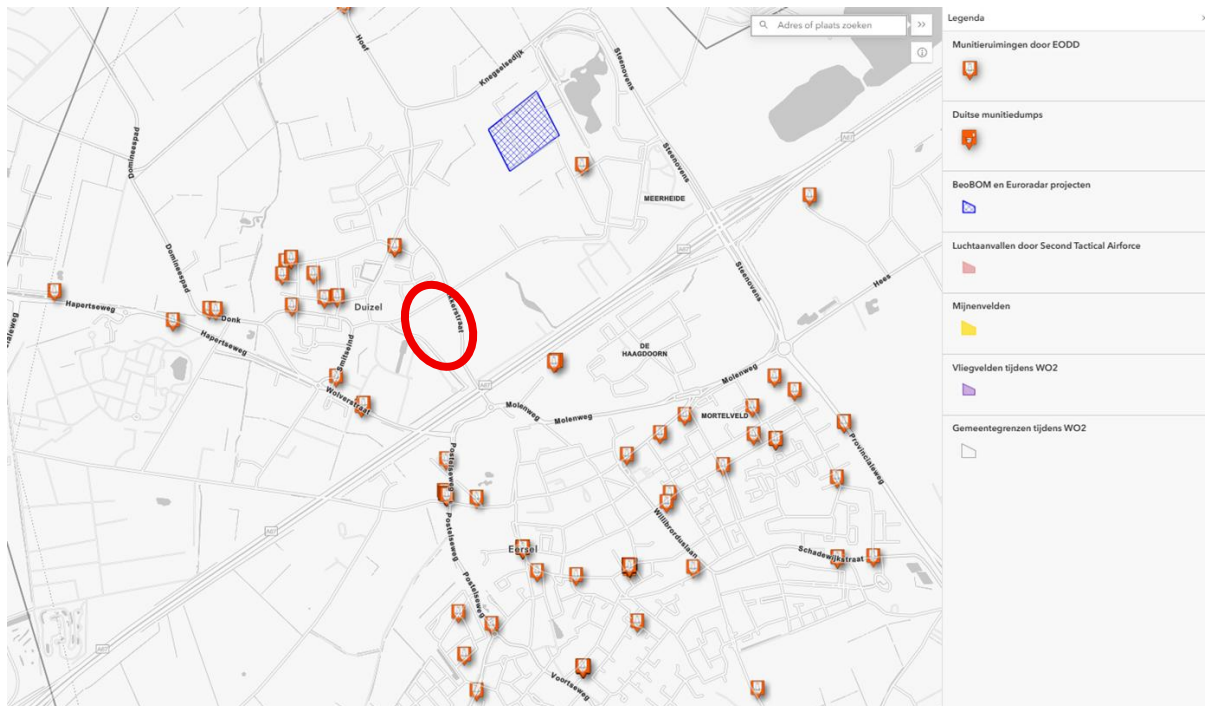
4.8 Conventionele explosieven

In de Tweede Wereldoorlog hebben in de gemeente Eersel veel oorlogshandelingen plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is het mogelijk dat er in en/of in de nabijheid van het plangebied niet gesprongen explosieven in de bodem aanwezig zijn.

Om de risico's daarop te beoordelen, is een uitsnede gemaakt van de Beobom ruimingskaart, zie onderstaande afbeelding. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn hierop geen munitieruimingen door de EODD aangeduid.

Op basis van het ruimingenregister van de Explosieven Opruimingsdienst wordt er geconcludeerd dat er binnen het onderzoeksgebied geen concrete en/of eenduidige indicaties/aanwijzingen zijn achterhaald van oorlogshandelingen die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van achtergebleven ontplofbare oorlogsresten. Er is geen sprake van verdacht gebied.

Grondwerkzaamheden die samenhangen met de ontwikkeling van het woongebied kunnen op reguliere wijze worden uitgevoerd.



4.8.1 Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw.

4.9 Omgevingsveiligheid

4.9.1 Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden om een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden. Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. Er wordt daarbij op basis van bijlage VI van het Bkl onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties':

1. Zeer kwetsbare gebouwen
2. Kwetsbare gebouwen en locaties
3. Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident.

In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).

- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

In het omgevingsplan worden beperkingen gesteld met betrekking tot externe veiligheid. Zo wordt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico zijn ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} -contour van een activiteit vallen. Ook kunnen in het omgevingsplan aandachtsgebieden en voorschriftengebieden zijn aangewezen in het verband met het groepsrisico. Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Er zijn drie typen aandachtsgebieden:

1. Brandaandachtsgebieden
2. Explosieaandachtsgebieden
3. Gifwolkaandachtsgebieden

Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Bbl.

4.9.2 Toetsing

Er is door Kragten een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de rijksweg A67. In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van de risicobron weergegeven:



Ligging plangebied (rood) ten opzichte van de risicobron (bron: Atlas Leefomgeving)

Op ruim 185 meter van het plangebied is de rijksweg A67 gelegen. Deze weg kent geen PR 10-6 risicocontour ter hoogte van het plangebied, waardoor dit aspect geen aandachtspunt vormt voor de planvorming. Aangezien de personendichtheid zal toenemen als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is het niet uit te sluiten dat de hoogte van het groepsrisico zal toenemen.

Gifwolkaandachtsgebied

Het plangebied is deels binnen het gifwolkaandachtsgebied gelegen en het zuidelijkste puntje van het plangebied ligt binnen het explosieaandachtsgebied van deze rijksweg. Aangezien binnen dit deel van het plangebied geen bebouwing is voorzien, is het explosieaandachtsgebied niet nader beschouwd.

Afweging groepsrisico binnen aandachtsgebied

Aangezien het voornemen is om binnen een aandachtsgebied een kwetsbaar gebouw te realiseren, dient de gemeente Eersel te waarborgen dat maatregelen getroffen worden ter bescherming van personen in dat gebouw. Daarvoor zijn in het onderzoek de aspecten beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid nader beschouwd.

Bestrijding calamiteit

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen op de weg kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant. Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobronnen, in dit geval de rijksweg, maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Het plan omvat de realisatie van grondgebonden en beneden-bovenwoningen. Indien minder zelfredzame personen aanwezig zijn, is het uitgangspunt dat zij met behulp van de aanwezige valide personen in veiligheid worden gebracht.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en deconcentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden.

Uitgangspunt is dat op grond van de vigerende bouwregelgeving bij nieuwbouw voldoende aandacht wordt geschonken aan naad- en kierdichting, zodat de ruimten zo goed als mogelijk luchtdicht zijn. Gezien de ligging binnen het gifwolkaandachtsgebied zal op grond van artikel 4.124 van het Bbl een mechanisch ventilatiesysteem worden toegepast dat handmatig kan worden uitgeschakeld. Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen zijn aanwezig.

4.9.3 Conclusie

Met inachtneming van de in deze paragraaf genoemde punten vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.10 Trillingen

4.10.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Deze trillingen dienen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.4 Bkl). Indien de trillingen niet meer bedragen dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

Trillinggevoelige gebouwen zijn gebouwen met een woonfunctie, onderwijs functie of gezondheidszorgfunctie. Relevant zijn activiteiten die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken in trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, uitgezonderd industrieterreinen en verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Bij het mogelijk maken van trillinggevoelige gebouwen in de buurt van spoorwegen moet in beginsel binnen een afstand van 100 meter van een spoorweg het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan.

4.10.2 Toetsing

Met beoogd planinitiatief worden trillinggevoelige gebouwen gerealiseerd. In de nabijheid van het plangebied is echter geen spoorlijn gesitueerd die trillingen kan genereren die van invloed kunnen zijn op het beoogde nieuwe woningen.

4.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Natuur

4.11.1 Toetsingskader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk significant effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significant gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.11.2 Toetsing

Soortenbescherming

Door Versteegden is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van deze quickscan is opgenomen als bijlage. De belangrijkste bevindingen zijn hierna opgenomen.

De kavels, de bebouwing, de aangrenzende bebouwing en beplanting en omliggende gronden zijn op maandag 27 december 2024 visueel geïnspecteerd en gecontroleerd op de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten of de nesten/verblijfslocaties daarvan. In omgeving van het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen jaarrond beschermde nesten- of sporen van boom bewonende broedvogels waargenomen. Wel is er een (oud)eksternest aangetroffen in de houtopstand aan de westzijde van het plangebied. Op basis hiervan kunnen soorten als de buizerd, havik, sperwer en wespandief niet worden uitgesloten van aanwezigheid, ook soorten als de boomvalk en ransuil gebruiken vaak oude kraaien- en eksternesten om te nestelen. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient daarom een ecologische check te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van vogels met jaarrond beschermde nesten in bomen.

Andere beschermde soorten zoals vleermuizen en grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen of er ontbreekt geschikt habitat.

Te allen tijde geldt de specifieke zorgplicht (art. 11.27 Bal). Deze houdt in dat mogelijk schadelijke effecten op soorten zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt.

Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux', gelegen op circa 3,2 km van het plangebied, is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Op zo'n 300 meter ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gelet op de afstand en de aard van de werkzaamheden worden geen nadelige effecten verwacht op het NNN.

Door NOX Advies is een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving, in dit geval beschermde natuurgebieden. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage.

Met behulp van het rekenprogramma Aeries Calculator is de stikstofdepositiebijdrage vanwege de bouw- en gebruiksfase berekend ter plaatse van nabijgelegen gevoelige habitattypen in de voor het project relevante Natura 2000-gebieden.

De voor stikstofdepositie mogelijk relevante bronnen ten gevolge van gebruik in de toekomstige situatie betreffen de verkeersbewegingen van bewoners en bezoekers en de stikstofemissies ten gevolge van stookinstallaties. Gedurende zullen de aanlegfase emissies plaatsvinden door mobiele werktuigen en bouwverkeer.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Dat geldt voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase.

Tevens is de stikstofdepositie op Belgische Natura 2000-gebieden onderzocht. Uit de uitgevoerde Aeries-berekening blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt.

4.11.3 Conclusie

Significant negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen op basis van de uitgevoerde berekeningen worden uitgesloten. Het uitvoeren van een passende beoordeling evenals een vergunningplicht Natura 2000 activiteit zijn niet aan de orde.

Ten aanzien van beschermde soorten dient voorafgaand aan de werkzaamheden een ecologische check te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van vogels met jaarrond beschermde nesten in bomen.

De aspecten soorten- en gebiedsbescherming vormen geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Indien nesten van jaarrond beschermde vogels worden aangetroffen, zullen hiervoor maatregelen worden getroffen.

4.12 Water en watersystemen

4.12.1 Toetsingskader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

4.12.2 Toetsing

Er is door Aeres Milieu B.V. een Weging van het waterbelang opgesteld. Deze notitie is opgenomen als bijlage. Hieronder is een samenvatting daarvan opgenomen.

Hemelwater

In de huidige situatie is het gehele plangebied onverhard en kan hemelwater lokaal infiltreren in de bodem. Ter plaatse van het plangebied zijn geen aangelegde hemelwatervoorzieningen aanwezig. Gezien de omvang van het plangebied en de verwachte toename aan verharding is er vanuit de gemeente en waterschap De Dommel een verplichting om te voorzien in voldoende waterberging (minimaal 60 mm). Voor de woningbouwontwikkeling komt dit neer op een bergingshoeveelheid van circa 925 m³.

Binnen het plangebied is gekozen voor het verzamelen en centraal (per blok) verwerken van hemelwater met een overlopmogelijkheid naar het openbaar gebied. De westelijke en noordelijke woningen kunnen afstromen naar een infiltratievoorziening (vb. oppervlakkig in tuin of middels infiltratiekratten) op eigen terrein (ca. 12 m³ per kavel). Door binnen het plangebied onder de bestrating ongeveer 700 meter aan IT-riool (600 mm of een alternatief type) aan te leggen kan ondergronds circa 200 m³ hemelwaterberging worden gerealiseerd. Dit IT-riool kan dan tevens dienst doen als transportfunctie van hemelwater richting de centraal geplande wadi's. Hierin zal dan de resterende wateropgave ingepast worden (± 500 m³).

Afvalwater

Bij nieuwbouw dient op eigen terrein minimaal een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd. Door de voorgenomen woningbouwontwikkeling met 64 woningen zal de toekomstige vuilwaterhoeveelheid toenemen met circa 1,9 m³/uur. Er dient te worden onderzocht of het bestaande stelsel de toekomstige vuilwaterhoeveelheid kan verwerken. Voor de nieuwe rioolaansluiting wordt te zijner tijd een aanvraag ingediend bij de gemeente Eersel. Het stelsel (en overig gebied) dat toekomstig openbaar gebied wordt, zal in overleg conform de randvoorwaarden van de gemeente worden uitgewerkt.

Grondwater

Ter plaatse is reeds geen grondwateroverlast aanwezig. Op basis van de gekende gegevens is de gemiddelde hoogste grondwaterstand verwacht op 28,1 tot 28,3 m +NAP. Door het aanhouden van een geadviseerd bouwpeil van 30 cm boven de kruin van de toekomstige weg worden er geen problemen verwacht in verband met grondwater en/of afstromend hemelwater. Dit komt overeen met een geadviseerd bouwpeil van minimaal 29,9 m +NAP (nabij de Meerstraat) en 30,0 tot 30,6 m +NAP zuidelijk aan de Akkerstraat.

Het omliggend terrein wordt zo aangelegd dat excessief water kan afstromen naar het centraal lager gelegen groen of HWA-stelsel zodat wateroverlast bij panden en derden wordt vermeden.

Klimaatadaptatie

Bij de nieuwe situatie mag door de plaatselijke ophoging van het maaiveld geen wateroverlast ontstaan in de omgeving. Daarom is in het onderzoek voor het plangebied tevens een klimaatstresstest uitgevoerd. Volgens de AHN-hoogtekaart is de kruising Akkerstraat-Meerstraat het laagst gelegen gebied waardoor bij ophoging hemelwater bij een bui van 70 mm in 2 uur naar het openbaar gebied afstroomt. Er wordt door de hoogteligging geen wateroverlast bij de naburige panden verwacht.

Naast een voldoende hoge ligging dient water zoveel mogelijk groen en lokaal te worden verwerkt. De kwaliteit van de leefomgeving of de biodiversiteit kan zo worden vergroot. Naast het beperken van de hoeveelheid gesloten verhard oppervlak, dient te worden voorkomen dat water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt of afstroomt buiten het plangebied. Verder kan water zoveel mogelijk worden hergebruikt of vastgehouden voor droge periodes. Middels bijkomend groen wordt het risico op hittestress zoveel mogelijk beperkt.

4.12.3 Conclusie

Het aspect water en watersystemen vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.13 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

4.13.1 Toetsingskader

In artikel 1.2 Omgevingswet staat aangegeven dat de fysieke leefomgeving in ieder geval cultureel erfgoed omvat. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan, is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

Er dient rekening te worden gehouden met het belang van het behoud van dit cultureel erfgoed. Dit houdt ook in, dat in het omgevingsplan regels moeten worden gesteld ter bescherming van het cultureel erfgoed. In het belang hiervan, worden in het omgevingsplan ook regels gesteld over eisen aan onderzoek naar de gevolgen die activiteiten hebben op het cultureel erfgoed. Activiteiten mogen geen nadelige gevolgen hebben voor culturele, archeologische en historische waarden in de omgeving. Het is dan ook verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Erfgoedkaart Zuidoost-Brabant

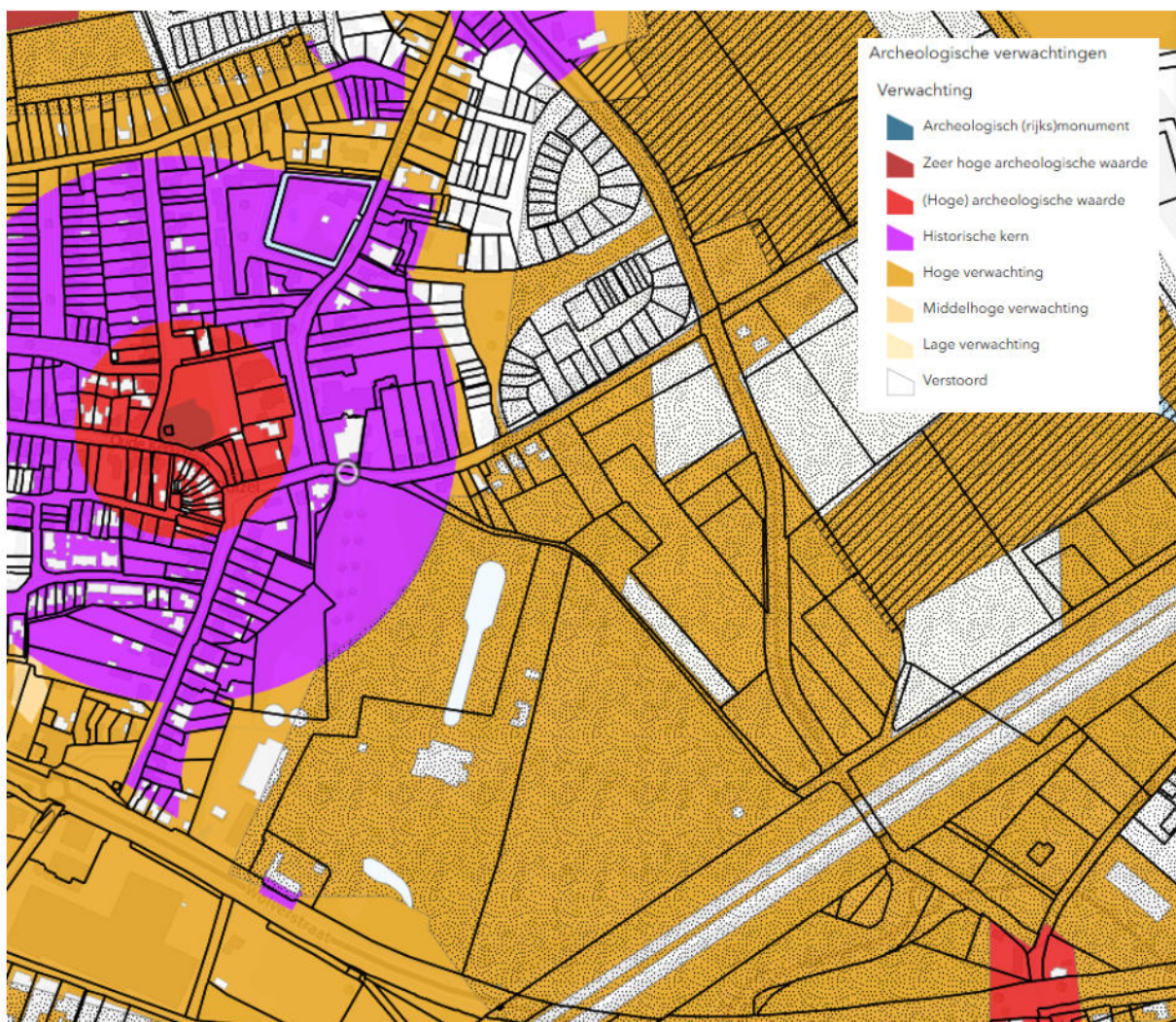
Tussen 2009 en 2012 heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (destijds nog de SRE Milieudienst) voor 11 gemeenten in Zuidoost-Brabant (Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre, Valkenswaard, Geldrop-Mierlo en Laarbeek) een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart opgesteld, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. In 2011-2012 zijn de erfgoedkaarten en beleidsplannen door de diverse gemeenten vervolgens ook vastgesteld.

In 2020-2021 hebben de gemeenten Reusel-De Mierden, Laarbeek, Oirschot en Eersel hun erfgoedkaart laten actualiseren. Hierdoor zijn de archeologische verwachtingen- en waardenkaarten en de cultuurhistorische waardenkaarten verder verfijnd.

Doel van de erfgoedkaart is om het erfgoed een betere bescherming te kunnen geven via het (TAM) omgevingsplan en/of erfgoedverordening, zoals in de Erfgoedwet staat omschreven. Bij de inventarisatie zijn niet alleen de nog zichtbare overblijfselen uit het verleden opgenomen, maar wordt vooral ook een overzicht van voormalige elementen en structuren met hun landschapsgenetische context, ongeacht de mate waarin deze thans aan de oppervlakte nog zichtbaar zijn, meegenomen. Dit biedt de mogelijkheid om gericht archeologische waarden te beschermen, maar ook om de planvorming te adviseren over het bewaren en eventueel herstellen van cultuurhistorische waarden. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan stedenbouwkundige plannen, maar ook aan de planning rond landinrichting en natuurbeheer en natuurbouw.

4.13.2 Toetsing

De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de Erfgoedkaart Eersel. Daarin is te zien dat in een groot gedeelte van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt.



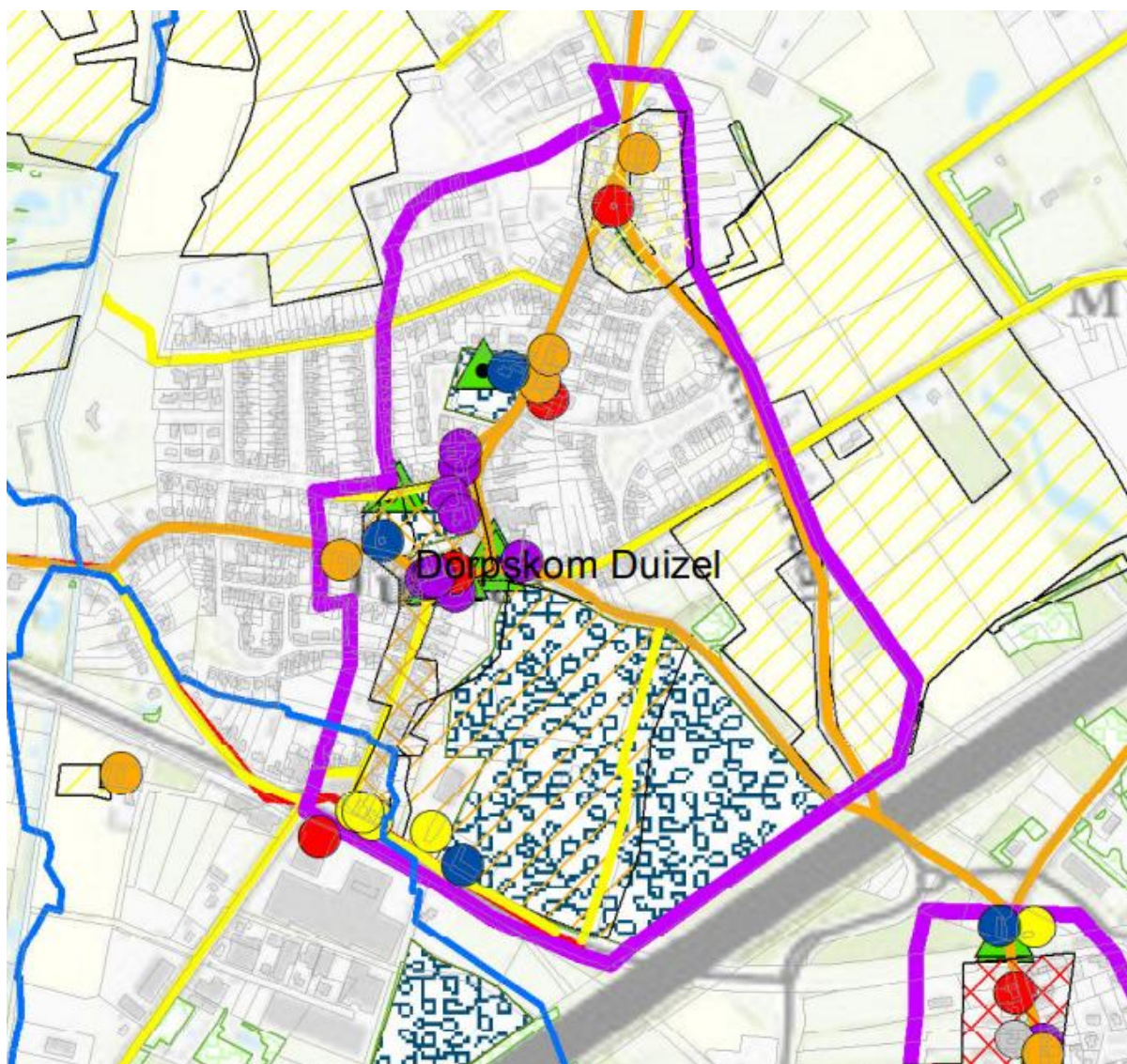
Uitsnede Erfgoedkaart Eersel (bron: atlas.odzob.nl)

Het uitgevoerde bureauonderzoek (zie bijlage) bevestigt dat tijdens de grondwerkzaamheden behoudenswaardige archeologische resten verloren zouden kunnen gaan. Het advies is daarom om een archeologisch vervolgonderzoek door middel van boringen te doen.

Selectiebesluit gemeente Eersel

Aan de hand van het bureauonderzoek heeft de gemeente Eersel een selectiebesluit genomen (zie bijlage). Het bevoegd gezag neemt de aanbeveling uit het onderzoek over.

Op de cultuurhistorische waardenkaart is te zien dat het plangebied aan de westzijde wordt begrensd door historisch groen. De bestaande aangrenzende wegen zijn aangeduid als historische geografische lijnen. De beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied heeft geen invloed op deze aanduidingen. Het plangebied is onderdeel van een cultuurhistorisch waardevol vlak van redelijk hoge waarde (lichtgele arcering). Binnen deze vlakken staat behoud, beheer en herstel van de historische verkavelingsstructuur uit oogpunt van cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorop. Vanwege de ligging van het plangebied tussen de dorpsrand van Duizel en de Akkerstraat heeft het gebied geen specifieke cultuurhistorische waarde. De Akkerstraat met de daaraan gelegen strook historisch groen is een duidelijke ruimtelijke grens van het ten oosten daarvan gelegen open landschap.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Eersel 2021 (bron: atlas.odzop.nl)

De paarse lijn op de cultuurhistorische waardenkaart is de grens van een cultuurhistorisch ensemble. In de beschrijving van dit ensemble staat dat het gebied nu bijna geheel is volgebouwd met in het zuiden een groot park. Het bedoelde park is nog goed zichtbaar op de cultuurhistorische waardenkaart en aangeduid als historisch groen met zeer hoge waarde.

Aan het plangebied is binnen het ensemble geen specifieke waarde toegekend. De oude akkers zijn niet zodanig waardevol dat deze waarde de noodzaak tot woningbouw overschrijven. Verder zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle elementen om rekening mee te houden, behalve het landgoed ernaast. Het plangebied wordt door het bestaande bos ten westen daarvan gescheiden van het landgoed. Ten westen van de nieuwe woonstraat binnen het plangebied wordt bovendien in een zeer lage dichtheid gebouwd door de uitgifte van ruimte kavel met vrijstaande woningen. Vanuit cultuurhistorie zijn er geen bezwaren tegen de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.13.3 Conclusie

De aspecten cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw vormen geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

Voor de gronden met een hoge verwachting is het werkingsgebied 'Waarde – Archeologie 4.2' opgenomen in dit TAM-omgevingsplan, ter bescherming van eventuele archeologische waarden.

4.14 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

4.14.1 Toetsingskader

Doel van de Omgevingswet is een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Duurzaamheid is het waarborgen van de bestaansmogelijkheden van de mens. Iedereen wil immers welvarend, gezond en veilig leven. Duurzame ontwikkeling vergt volgens de commissie-Brundtland een balans tussen de kwaliteit van de natuurlijke leefomgeving (planet), de economie (profit) en het sociale vermogen van de mens (people). Dit vraagt om zorgvuldig benutten, ontwikkelen en beheren van de fysieke leefomgeving.

4.14.2 Toetsing

Aan de verdere uitwerking van het plan en bouwplannen zijn de volgende randvoorwaarden gesteld:

- Nieuwbouwwoningen moeten conform het Bouwbesluit gasloos en minimaal Bijna Energieneutraal (BENG) zijn.
- Klimaatbestendigheid naleven.
- Duurzaam bouwen volgens wettelijke eisen.
- De gebouwen worden bij voorkeur zodanig gesitueerd dat zonnepanelen goed geplaatst kunnen worden.
- In de wijk ruimte voor opwek van duurzame energie, energieopslag (buurtaccu) en transformator station.
- We passen zoveel als mogelijk circulariteit toe bij de aanleg van het openbaar gebied en de bouw van woningen.
- Onderdeel van circulariteit kan zijn het hergebruiken van materialen of bouwen met gerecyclede materialen. Daarnaast willen het bouwen met biobased materialen bevorderen. Het gebruik van biobased materialen heeft vele voordelen: het gebruik van milieubelastende, niet-circulaire materialen wordt vermeden, het draagt bij aan het verlagen van CO₂-uitstoot, het kan met materialen van dichtbij én het is een impuls voor nieuwe verdienmodellen in het landelijk gebied. De productie en verwerking van biobased materialen in de bouw staat nog in de kinderschoenen. Vanuit het rijk zijn doelstellingen geformuleerd over de totale gebouwde omgeving. Voor woningbouw zijn er specifieke doelen benoemd. We streven er naar om de landelijk geformuleerde doelen voor wat betreft de woningbouw te halen. Het gaat daarbij om de volgende doelen:
 - o Tenminste 30% van de nieuwbouwwoningen is gerealiseerd met 30% biobased materialen of meer.
 - o Tenminste 30% van de isolatie voor verduurzaming is uitgevoerd met biobased materialen.

In het stedenbouwkundig plan en de uiteindelijke bouwplannen wordt daarom rekening gehouden met het volgende:

Water vasthouden

Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd naar een retentie op eigen terrein of naar de openbare ruimte op de daartoe aangewezen plekken. In paragraaf 4.9 is daar reeds op ingegaan.

Natuurlijke zonwering

Woningen worden zoveel mogelijk passief koel gehouden door natuurlijke zonwering als luiken, lamellen of overstekken. Actieve koeling met een hoge energievraag wordt zoveel mogelijk vermeden.

Natuurinclusief

De architectuur is natuurinclusief, bijvoorbeeld door toepassing van nestkasten voor vogels, vleermuizen en insecten of door het dak (gedeeltelijk) geschikt en toegankelijk te maken als nestgelegenheid voor vogels.

Circulair en biobased

De toegepaste materialen zijn zoveel mogelijk circulair of biobased. Niet alleen voor de gevel, maar ook voor de isolatie, constructie, trappen, kozijnen en deuren. We streven ernaar om de landelijk geformuleerde doelen voor circulair en biobased bouwen voor wat betreft de woningbouw te halen.

4.14.3 Conclusie

De aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie vormen geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.15 M.e.r.-beoordeling

4.15.1 Toetsingskader

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Het bevoegd gezag neemt een besluit over het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Hiervoor dient de aanvraag in ieder geval gepaard te gaan van een beschrijving van:

- a. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 1. de fysieke kenmerken van het gehele project;
 2. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn
- b. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
- c. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is:
 1. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 2. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 3. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

4.15.2 Toetsing

Met het planvoornemen worden maximaal 67 woningen gerealiseerd. Voorgenomen ontwikkeling betreft hiermee een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject is een mer-plicht niet aan de orde. Wel geldt, wegens het aanleggen/wijzigen/uitbreiden van een stedelijk ontwikkelingsproject, een mer-beoordelingsplicht.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Onderzocht is of er aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Aan de hand van de bevindingen, zoals beschreven in de aanmeldnotitie, kan worden geconcludeerd dat er rekening houdend met:

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project; en
3. De kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten.

Bij beoogd planvoornemen is geen sprake van overschrijding van de grenswaarden. De potentiële effecten zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg hebben die het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk maken. De aanmeldnotitie is als bijlage opgenomen.

4.15.3 Conclusie

Uit de mer-beoordeling blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot zodanige nadelige gevolgen voor het milieu dat het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk is. Het besluit is genomen (d.d. 1 juli 2025) dat voor de verdere planvorming van het TAM-omgevingsplan voor de gebiedsontwikkeling De Heydael te Duizel geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Het besluit is als bijlage opgenomen.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemene opzet

5.1.1 Inleiding

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het juridisch-planologisch mogelijk maken van de gebiedsontwikkeling De Heydael te Duizel. Met beoogd planvoornemen wordt er gerealiseerd binnen het landelijk gebied. Er worden maximaal 67 nieuwe woningen gerealiseerd. De agrarische bestemming vervalt en wordt met dit TAM-Omgevingsplan 'wegbestemd'. Het TAM-omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Eersel (hoofdstuk 22g). Het TAM-omgevingsplan (nieuwe hoofdstuk) wordt bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen. Het TAM-omgevingsplan wordt in een later stadium opgenomen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Eersel.

Het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22g De Heydael te Duizel' bestaat uit de volgende onderdelen:

5.1.2 De motivering

In de motivering is de ontwikkeling beschreven en verantwoord in het licht van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zowel op basis van het beleid als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

5.1.3 De regels

De regels worden opgenomen als afzonderlijk hoofdstuk binnen het omgevingsplan van de gemeente Eersel. De regels bevatten onder andere de bouw- en gebruiksregels, die zijn gekoppeld aan werkingsgebieden op de digitale verbeelding. De regels van dit hoofdstuk gelden naast de overige regels van het omgevingsplan.

5.1.4 De (digitale) verbeelding

Op de digitale verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan bepaalde (primaire) functies. Deze worden in paragraaf 5.2 nader toegelicht. Daarnaast zijn diverse werkingsgebieden opgenomen, gekoppeld aan specifieke regels.

5.1.5 De opzet van het plan

Het omgevingsplan bevat regels die bindend zijn voor eenieder. Gekozen is voor zoveel mogelijk concrete regels.

5.2 Toelichting op de regels

Op de verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan functies met bijbehorende regels. Hierna worden deze functies met bijbehorende regels kort toegelicht.

Groen

Een gedeelte van het plangebied krijgt de functie 'Groen'. Deze gronden zijn aangewezen voor bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten ten behoeve van aangrenzende bouwpercelen, calamiteitenroutes, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en de daarbij behorende voorzieningen.

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is in sommige gevallen een omgevingsvergunning vereist.

Wonen - 1

Een groot gedeelte van het plangebied krijgt de functie 'Wonen – 1'. De regels die gelden ter plaatse van de aanduiding 'Wonen – 1' zijn gesteld met het oog op het benutten en ontwikkelen van woonpercelen ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat, het beschermen van gezondheid en veiligheid van de directe woonomgeving en het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad, als bedoeld in de specifieke doelstellingen voor dit deelgebied.

Gebruik

De gronden die zijn aangewezen als 'Wonen – 1' mogen worden gebruikt voor wonen in een woning, tuinen, erven en verhardingen. Ander gebruik van een woning, of van bij een woning behorende opstallen, dan wonen, is uitsluitend toegestaan voor zover dit in de planregels is aangegeven.

Het is bijvoorbeeld toegestaan om een gedeelte van een woning voor aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid te gebruiken, mits wordt voldaan aan een aantal regels. Zo mag de omvang van de activiteit bijvoorbeeld niet meer dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m² te bedragen. Wordt daaraan niet voldaan, dan geldt voor het gebruiken van een gedeelte van een woning voor een aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid een omgevingsvergunningplicht.

Bouwregels

Binnen het plangebied mogen in beginsel maximaal 64 woningen worden gebouwd. Er zijn slechts de volgende woningtypologieën mogelijk:

1. Vrijstaande woningen, ter plaatse van het werkingsgebied 'vrijstaand';
2. Twee-aaneen gebouwde woningen en geschakelde woningen ter plaatse van het werkingsgebied 'twee-aaneen';
3. Aaneengebouwde woningen ter plaatse van het werkingsgebied 'aaneengebouwd';
4. Gestapelde woningen ter plaatse van het werkingsgebied 'gestapeld'.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt een vergunningplicht. De beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen staan in artikel 7.4.3. Ook voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt een vergunningplicht.

Van het maximum aantal woningen van 64 mag bij omgevingsvergunning worden afgeweken. Het maximumaantal woningen kan dan worden vergroot naar 67. Met deze afwijkingsmogelijkheid kunnen we enigszins flexibel inspelen op toekomstige ontwikkelingen indien ons woningbouwprogramma er om vraagt. Daarvoor gelden wel een aantal beoordelingsregels. Zo dienen de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit te passen binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten van de Stedenbouwkundig uitwerking & Beeldkwaliteitsplan De Heydael. Daarnaast kunnen met het oog op de verkeersveiligheid en/of de sociale veiligheid door het bevoegd gezag nadere eisen aan de situering en/of afmetingen worden gesteld. Bij ophoging van het aantal woningen blijft de voorgeschreven verdeling in woningbouwcategorieën van toepassing.

Voor de dakhelling van hoofdgebouwen geldt een standaard maatvorming. Ook daarvan kan worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning, wanneer de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit past binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Stedenbouwkundig uitwerking & Beeldkwaliteitsplan De Heydael.

Verkeer – Openbaar gebied

In het plangebied zijn tevens gronden aangewezen met het gebruiksdoel 'Verkeer – Openbaar gebied'. Deze gronden mogen worden gebruikt voor wegen, straten en voorzieningen voor langzaam verkeer, parkeervoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, inritten ten behoeve van aangrenzende bouwpercelen, nutsvoorzieningen en andere daarbij behorende voorzieningen. Ter plaatse van het werkingsgebied 'langzaam verkeer' zijn uitsluitend langzaam verkeer, bermen en beplantingen toegestaan.

Op of in gronden met het gebruiksdoel 'Verkeer – Openbaar gebied' is het verboden om gebouwen te bouwen. Wel is het met een omgevingsvergunning mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van bovenstaande functies te bouwen, mits wordt voldaan aan de opgenomen beoordelingsregels.

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de verkeersveiligheid, het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en de sociale veiligheid.

Waarde – Archeologie 4.2

Aan een groot gedeelte van het plangebied wordt de aanduiding 'Waarde – Archeologie 4.2' toegekend. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor de instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwwerken op deze gronden dient een archeologisch onderzoek te worden overgelegd.

Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunningplicht geïntroduceerd.

In beide gevallen zijn bodemingrepen (bouwen en werken) tot een diepte van 50 cm onder het bestaande maaiveld én een maximale oppervlakte van 500 m² vrijgesteld van de vergunningplicht.

Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden

In de planregels van dit TAM-omgevingsplan zijn regels opgenomen ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, voor zover de aanvraag betrekking heeft op het bouwen, in stand houden en gebruiken van een geluidgevoelig gebouw. Deze omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de mate van geluidbelasting op het geluidgevoelige gebouw, met het oog op de bescherming van de gezondheid, aanvaardbaar is, waarbij het bevoegd gezag toetst aan de normstelling en het beoordelingskader, zoals opgenomen in § 5.1.4.2a.4. van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het bevoegd gezag kan aan deze omgevingsvergunning maatwerkvoorschriften verbinden, met het oog op de bescherming van de gezondheid. Deze kunnen in ieder geval worden gesteld met betrekking tot de realisatie van voldoende gevelwering, dove gevels en overdrachtsmaatregelen en de indeling van ruimten binnen een bouwwerk. Tevens zijn voor de aanvraag van deze omgevingsvergunning enkele aanvraagvereisten opgenomen.

Algemene regels

In de algemene regels is een aantal regels opgenomen die gelden binnen het gehele plangebied van dit TAM-omgevingsplan. Het betreft verboden gebruik en de regels die gelden voor de vereiste waterberging. Daarnaast is een regeling opgenomen voor het werkingsgebied 'milieuzone – spuitzone', waarbinnen het gebruik van chemische

gewasbeschermingsmiddelen wordt uitgesloten. Hier blijven de overige bestaande regels van toepassing.

Overige regels

In de overige regels is een bepaling opgenomen met specifieke beoordelingsregels voor parkeeractiviteiten. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Ook is een regeling opgenomen voor de obstakelbeheergebieden van luchthaven Eindhoven.

Overgangsregels

In het TAM-omgevingsplan zijn overgangsregels opgenomen ten behoeve van bestaande bouwwerken en het gebruik ten dienste van de functies.

Hoofdstuk 6 Financiële toelichting

Voorliggend TAM-omgevingsplan maakt bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 8.13 van Omgevingsbesluit mogelijk. Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet dient de gemeenteraad het kostenverhaal te verzekeren voor gronden waarop dergelijke bouwactiviteiten zijn voorzien. De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan besluiten geen kostenverhaalsregels op te nemen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de gronden anderszins is verzekerd.

De kosten voor de ontwikkeling worden volledig gedragen door de ontwikkelaar. Het gaat om plankosten, een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen tot en met het bouw- en woonrijp maken, inclusief de aanleg van groenvoorzieningen, waterberging en andere met dit plan verband houdende kosten. Voor dit plan is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal door de gemeente wordt opgenomen. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende geborgd.

Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak

7.1 Inleiding

De procedures voor een wijziging van het omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Daarnaast bepaalt de Omgevingswet dat bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldige participatie moet plaatsvinden en de gemeente overleg met belanghebbende instanties moet voeren.

7.2 Participatie

De wijze waarop participatie wordt uitgevoerd is door de wetgever niet bepaald. Gemeenten kunnen hiervoor beleid opstellen. De gemeente Eersel heeft haar participatiebeleid vastgelegd in de Handreiking participatie.

In het kader van participatie is een omgevingsdialoog opgestart met direct omwonenden en overige belangstellenden.

Op 30 mei 2024 is er een informatieavond voor direct omwonenden gehouden om hen een uitgebreide toelichting te geven op het woningbouwinitiatief. Daarbij zijn ook de conceptverkaveling, vervolgprocedure en planning aan bod gekomen. Naar aanleiding van deze informatieavond hebben 3 direct omwonenden verzocht om een persoonlijk gesprek. Deze keukentafelgesprekken zijn met hen gevoerd. Ook is een bewonersgroep opgericht vanuit een aantal direct omwonenden waarmee eenduidig wordt gecommuniceerd.

Op 1 juli 2024 is tevens een gesprek gevoerd met afgevaardigden van de dorpsraad om de planontwikkeling toe te lichten.

Op 17 september 2024 is tot slot nog een inloopavond voor belangstellenden georganiseerd. Doel hiervan was om het voorlopige plan aan een breder, voornamelijk Duizels publiek te laten zien en input op te halen op gebied van architectuur, groeninvulling en parkeren.

Dit alles is verwoord in het document 'Verslagen omgevingsdialoog en participatie De Heydael Duizel'.

De input uit deze informatieavonden is meegenomen bij de voorbereiding van het stedenbouwkundig plan.

7.3 Overleg

Bij de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan moet overleg worden gevoerd met bestuursorganen en instanties die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan (mogelijk) in het geding zijn, zoals de provincie en het waterschap.

De stukken behorende bij het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan worden aan de betrokken vooroverlegpartners voorgelegd.

7.4 Wijziging van het omgevingsplan

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan is op 30 juli 2025 bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon eenieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. De zienswijzen zijn samengevat en in de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen door de gemeente van een reactie voorzien. De nota van zienswijzen is als bijlage bij het plan gevoegd. In de nota van zienswijzen is te lezen dat de zienswijzen hebben geleid tot enkele wijzigingen. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op 16 december 2025 heeft de gemeenteraad de wijziging van het omgevingsplan vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is opgenomen als bijlage.