

Verslag participatie Duizel-Noord – fase III december 2025



Inhoud

Inleiding	3
Omgevingsdialoog voor bewoners van de Sint Janstraat.....	4
Inloopavond.....	8

Inleiding

De ontwikkeling van Duizel-Noord fase III is opgepakt conform de werkwijze die de gemeenteraad op 2 juni 2022 heeft vastgesteld in de notitie 'Proces en generieke uitgangspunten woningbouwontwikkelingen'.

Bij het opstellen van de ruimtelijke procedure is de omgeving actief betrokken.

Procesoverzicht:

- 18 november 2025: omgevingsdialoog met bewoners van de Sint Janstraat, van wie de achtertuinen direct grenzen aan Duizel-Noord fase III, over de groenstrook.
- 9 december 2025: inloopavond voor het dorp en overige geïnteresseerden in het plan.

Naar aanleiding van deze bijeenkomsten heeft aanvullend e-mailcontact plaatsgevonden met bewoners van de Sint Janstraat.

In dit document zijn de verslagen van de omgevingsdialoog met de bewoners van de Sint Janstraat en van de inloopavond samengebracht. Reacties van omwonenden en andere belangstellenden zijn waar mogelijk verwerkt in het plan dat wij ter inzage leggen.

Omgevingsdialoog voor bewoners van de Sint Janstraat

De omgevingsdialoog vond plaats op 18 november 2025 in gemeenschapshuis De Smis in Duizel, met een brede vertegenwoordiging van bewoners. Namens de gemeente Eersel waren projectleider Simone Timmermans-Camp, assistent-projectleider Gabriela Koziel en stedenbouwkundige Hans Hofman aanwezig.

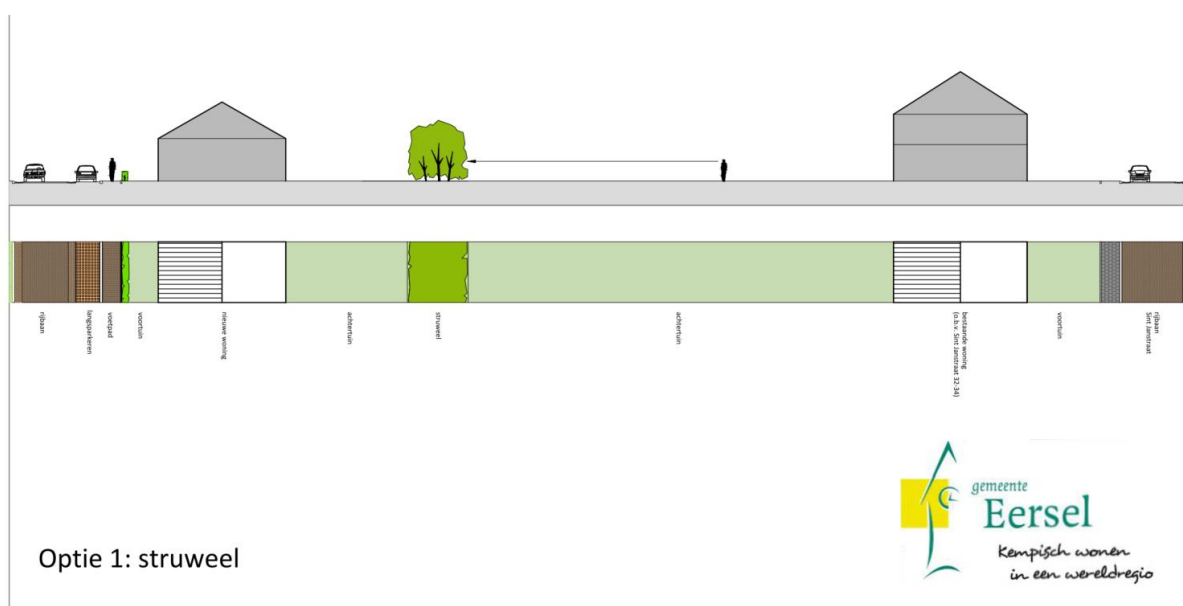
De gemeente heeft deze bijeenkomst georganiseerd naar aanleiding van het amendement 'Het aanleggen van een passende groenstrook tussen Duizel-Noord fase III en de Sint Janstraat', dat de raad heeft aangenomen bij het vaststellen van het gebiedsconcept.

De stedenbouwkundige heeft twee varianten voorbereid met inheemse groene beplanting, die vervolgens zijn voorgelegd aan de bewoners van de Sint Janstraat.

De eerste variant betrof een struweelhaag die meer ruimte inneemt en tot circa 5 meter hoog kan worden. Er is een dwarsprofiel gepresenteerd waarop zichtbaar is hoeveel ruimte voor een struweelhaag nodig is en hoe hoog deze kan groeien. Vervolgens zijn referentiefoto's van de struweelhaag in de zomer en in de winter getoond. De foto's laten zien dat de struweelhaag in de zomer dicht en groen is, maar in de winter zijn bladeren verliest en daardoor in de wintermaanden niet meer volledig dicht is.

Struweelhaag, zomer





De tweede optie die de stedenbouwkundige liet zien, was een beukenhaag. Op het dwarsprofiel is te zien dat de beukenhaag minder ruimte in beslag neemt en minder hoog wordt. Op de referentiefoto's van zomer en winter is te zien dat de haag in de zomer groen is en dat de blaadjes in de winter bruin worden, maar niet allemaal op de grond vallen. Dit zorgt voor meer dichtheid in de winter en daarmee minder inkijk.

Beukenhaag, zomer



Beukenhaag, winter



Timmermans-Camp, assistent-projectleider Gabriela Koziel en stedenbouwkundige Hans Hofman aanwezig.

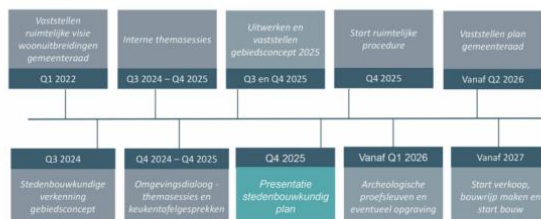
Voor deze inloopavond waren de dorpsraad, WSZ en de wethouder uitgenodigd. Alle bovengenoemde partijen waren aanwezig. De dorpsraad had folders over CPO meegenomen, waar bezoekers hun gegevens konden achterlaten om later meer informatie te ontvangen over een toekomstig CPO-project in Duizel-Noord fase III.

De gemeente heeft deze bijeenkomst georganiseerd om het definitieve plan te presenteren en te laten zien wat er met de eerder opgehaalde input is gedaan. De stedenbouwkundige heeft vijf themaposters voorbereid, die vervolgens driemaal zijn afgedrukt en in de ruimte zijn neergelegd en opgehangen, zodat bezoekers het plan konden bekijken en vragen konden stellen aan de vertegenwoordigers van de gemeente.

INPUT OMGEVINGSDIALOOG



PLANNING



INLOOPAVOND DUIZEL-NOORD FASE 3

- Natuurlijke overgang naar het beekdal gecreëerd
- Wanderverbinding tussen de wijk en het beekdal
- Bestaande bomen (groepje bij Smetsakker) behouden
- Speelplaats/ sportveld behouden
- Groenstrook creëren tussen de Sint Janstraat en fase III
- Voldoende buffer voor regenwater

- Meanderende straten en verspringingen tussen bestaande en nieuwe straten om de rijsnelheid te beperken
- Veilige inrichting van kruisingen
- Aangegeven parkeerplaatsen
- Parkeerplaatsen dichtbij woningen en veelal zichtbaar

- Geen hoogbouw gecreëerd
- Zo ruim mogelijke afstand tussen fase III (nieuwbouw) en fase I en II (bestaand)
- Meer afstand tussen Smetsakker en de 2-laagse appartementengebouwen
- Levensloopbestendige woningen direct achter de Sint Janstraat
- Geen sociale huurwoningen dichtbij de bestaande woningen
- De wens vanuit het dorp is om zoveel mogelijk woningen te realiseren: in deze versie zijn 100 woningen opgenomen, te weten:
 - Betalbare koopwoningen
 - Rijwoningen geschikt voor starters
 - Rijwoningen geschikt voor senioren
 - Appartementen geschikt voor senioren en starters

- Let op: deze planning is een positieve, maar reële planning
- Soms verandert de planning tijdens het werkproces
- De planning passen we dan aan op de website
- Kijk voor de actuele planning en het inschrijven voor kavels naar de website genaamd: eersel.nl/duizel-noord

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



INLOOPAVOND DUIZEL-NOORD FASE 3



THEMA GROENSTRUCTUUR



INLOOPAVOND DUIZEL-NOORD FASE 3



LEGENDA

	Centrale parkzone		Landschappelijke randen
	Sportveld/ speeluin		Groene vinger (deelgebied 1)
	Zuidelijke ontmoetingsruimte		Bestaande, te behouden bomen



THEMA INFRASTRUCTUUR EN PARKEREN



INLOOPAVOND DUIZEL-NOORD FASE 3



LEGENDA

- Rijbaan: gebakken klinkers, bruin
- Parkeren: gebakken klinkers
- Langsparen: gras, kleur of: struiken
- Parkeren: rijbaan: gebakken klinkers, P-vakken: gras
- Voetpaden aan rijbaan: gebakken klinkers
- Voetpaden door het groen: gebakken klinkers
- Landschapsgedrag naar de beek: halfverharding, bijv. Doornik



THEMA WOONPROGRAMMA



INLOOPAVOND DUIZEL-NOORD FASE 3



LEGENDA

	PERCENTAGE	AANBOD	VRAAG
Sociale huur:	30%	31 (31%)	30,0 (30%)
Sociale koop laag:	5%	5 (5%)	5,0 (5%)
Sociale koop midden:	13%	13 (13%)	13,0 (13%)
Sociale koop hoog:	19%	18 (18%)	19,0 (19%)
Vrije sector duur:	33%	33 (33%)	33,3 (33%)
Totaal:	100%	100 (100%)	100,0 (100%)



De inloopavond is aangekondigd via de gemeentelijke website en social media; de direct omwonenden hebben daarnaast een brief ontvangen. Er was een brede opkomst, verspreid over de hele avond, van dorpsbewoners en andere geïnteresseerden in het plan. De bezoekers toonden veel interesse en hebben waardevolle opmerkingen en vragen ingebracht. Deze inzichten zijn terug te vinden onder het kopje 'Opmerkingen en vragen'.

Opmerkingen en vragen

Werkgelegenheid en lokale samenwerking

- Advies om lokale aannemers in te schakelen in verband met de werkgelegenheid.

Verkeer, parkeren en bouwoverlast

- In eerdere fasen werd regelmatig op de trottoirs geparkeerd; men is blij dat er nu veel parkeerkoffers zijn die dicht bij de woningen gesitueerd zijn.
- Verzoek om bouwoverlast zoveel mogelijk te beperken met een heldere bouwlogistiek.
- De vraag naar de definitieve bouwroute is meerdere keren gesteld, maar op dit moment is nog niet bekend hoe deze route precies zal lopen.
- Bewoners plaatste de oproep om de bouwweg niet in fase II Duizel-Noord te leggen omdat hier net alle straten nieuw zijn ingericht.

Woonprogramma en doelgroepen

- Er is veel interesse in (collectief) particulier opdrachtgeverschap; zowel starters als senioren toonden hier belangstelling voor.
- Er is grote vraag naar koop-levensloopbestendige woningen.
- Er is grote vraag naar KoopGarant-woningen. Bezoekers vonden het jammer dat er nu slechts vijf zijn ingetekend, zeker gezien de grote belangstelling voor KoopGarant-woningen in de vorige fase. Meerdere bezoekers hebben aangegeven dat dit aantal hoger mag zijn.

Speel- en ontmoetingsvoorzieningen

- Verzoek om speelmogelijkheden te behouden en zo veel mogelijk toegankelijk te houden tijdens de bouwwerkzaamheden.
- Er zijn veel vragen gesteld over de speeltuin, die in het plan op een andere plek terugkomt.
- Het trapveld komt terug, maar de speeltoestellen stonden niet op de posters ingetekend; bezoekers vroegen of deze of vergelijkbare speeltoestellen ook terugkomen. Antwoord: ja, vergelijkbare speeltoestellen worden eveneens nabij het trapveld geplaatst.

Conclusie

Uit de inloopavond blijkt dat het definitieve plan voor Duizel-Noord fase III breed en zorgvuldig met dorp en belanghebbenden is gedeeld, in aanwezigheid van gemeente, dorpsraad, WSZ en de wethouder. Bezoekers toonden veel interesse en brachten waardevolle aandachtspunten in over onder andere inzet van lokale aannemers, het voorkomen van bouwoverlast en het belang van goede parkeervoorzieningen en een duidelijke bouwroute. Daarnaast is duidelijk geworden dat er veel vraag is naar (collectief) particulier opdrachtgeverschap, koop-levensloopbestendige woningen en met name meer KoopGarant-woningen dan nu voorzien. Ook het behoud en de kwaliteit van speel- en ontmoetingsvoorzieningen, inclusief trapveld en speeltoestellen, is voor omwonenden en dorpsbewoners een belangrijk thema.

De omgevingsdialoog heeft waardevolle inzichten opgeleverd voor een inclusiever ontwerp van fase III. De gesignaleerde thema's en aanbevelingen vormen een solide basis voor het verdere proces.

