

Duizel Noord fase III, Duizel



TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22n woon- gebied Duizel Noord fase III, Duizel

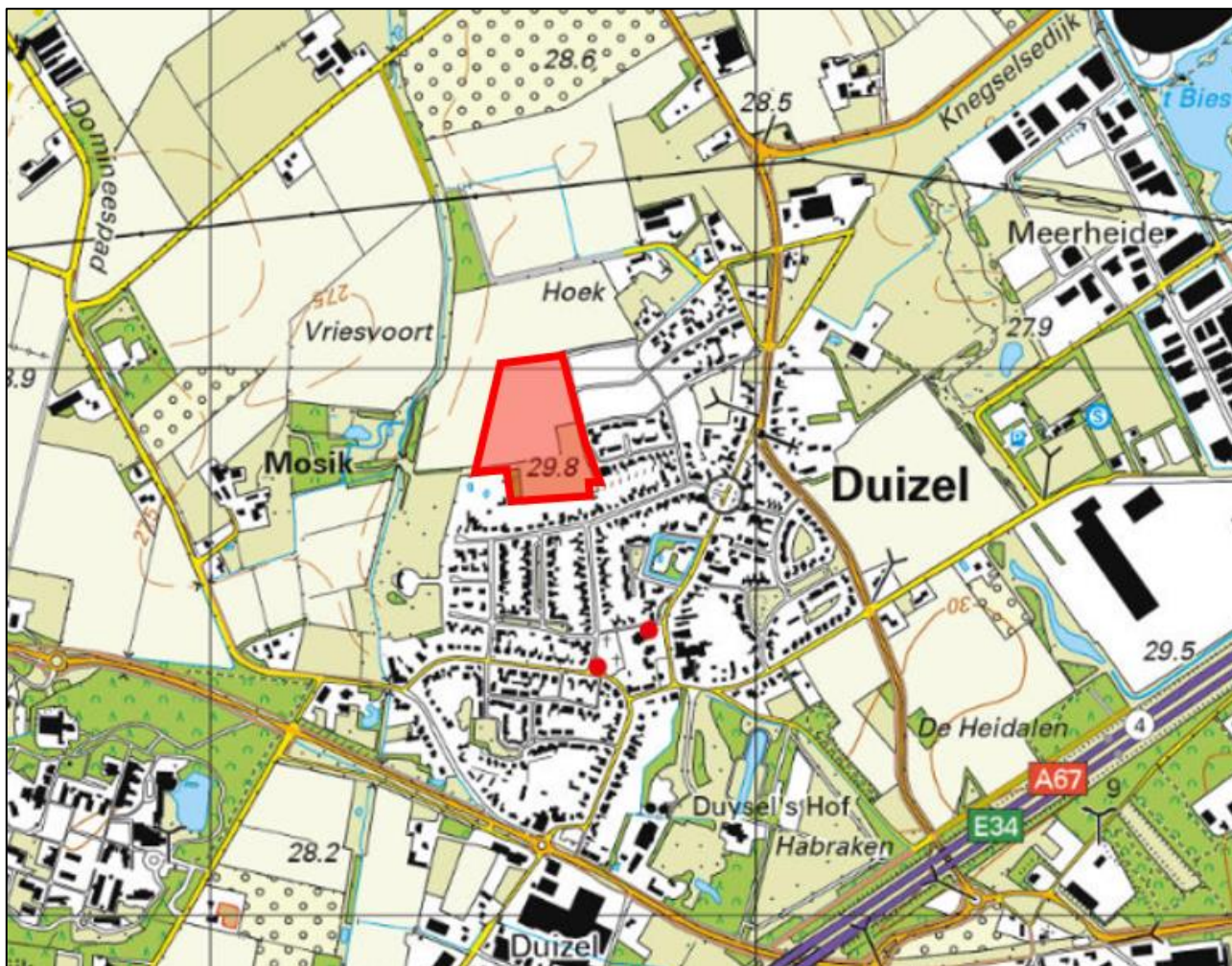
Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	- 2 -
1. Inleiding	- 4 -
1.1 Aanleiding	- 4 -
1.2 Plangebied	- 5 -
1.3 Vigerend (tijdelijk) Omgevingsplan	- 6 -
1.4 Leeswijzer	- 7 -
2. Planbeschrijving	- 8 -
2.1 Huidige situatie	- 8 -
2.2 Toekomstige situatie	- 11 -
2.3 Landschappelijk inpassingsplan	- 16 -
2.4 Verkeer en parkeren	- 17 -
3. Toetsing aan beleid	- 19 -
3.1 Rijksbeleid	- 19 -
3.2 Toetsing provinciaal beleid/ provinciale verordening	- 20 -
3.3 Regionaal beleid	- 26 -
3.4 Gemeentelijk beleid	- 26 -
4. Omgevingsaspecten	- 38 -
4.1. Activiteiten en milieuzonering	- 38 -
4.2. Akoestiek (spoor)wegverkeer	- 40 -
4.3. Archeologie	- 41 -
4.4. Bodem	- 42 -
4.5. Cultuurhistorie	- 43 -
4.6. Duurzaamheid en klimaatadaptatie	- 46 -
4.7. Elektromagnetische straling	- 47 -
4.8. Geur agrarisch	- 48 -
4.9. Gezondheid	- 50 -
4.10. Luchtkwaliteit	- 52 -
4.11. Milieueffectrapportage	- 53 -
4.12. Natuur en landschap	- 54 -
4.13. Omgevingsveiligheid	- 56 -
4.14. Trillingen	- 58 -
4.15. Waterbelangen	- 58 -
4.16. Gewasbeschermingsmiddelen	- 63 -
5. Juridische planopzet	- 64 -
5.1. Algemene opzet	- 64 -
5.2. Toelichting op de regels	- 64 -
6. Financiële haalbaarheid	- 66 -
7. Participatie	- 67 -
7.1. Inleiding	- 67 -
7.2. Participatie	- 67 -
7.3. Bestuurlijk vooroverleg	- 67 -
7.4. Wijziging van het omgevingsplan	- 67 -
8. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	- 68 -
Overzicht toegevoegde bijlage	- 69 -

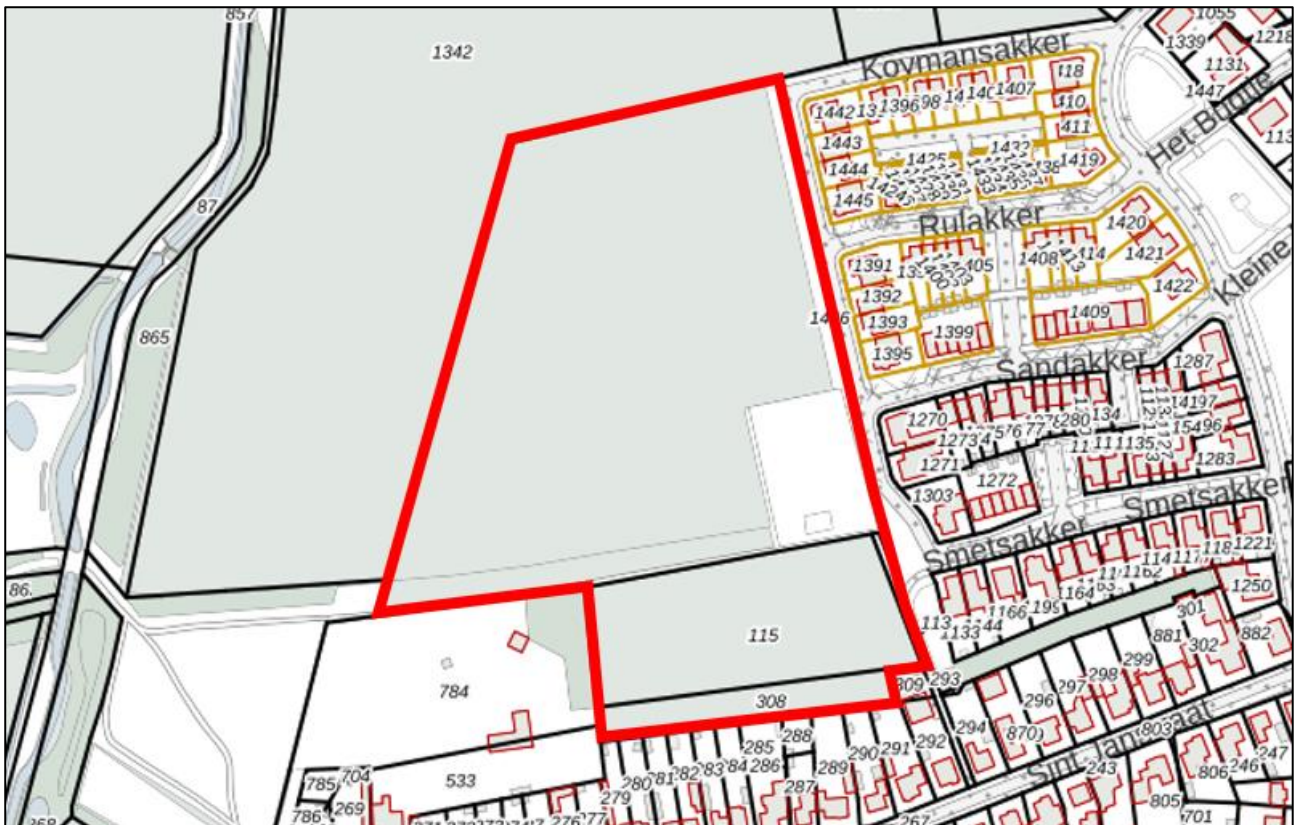
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een TAM-omgevingsplan is het voornemen van de gemeente Eersel woningbouw te ontwikkelen ten noorden van het dorp Duizel (gemeente Eersel), nabij de Sint Jansstraat. De projectnaam voor deze wijk is Duizel Noord fase III. Het plangebied omvat de percelen H1446 (gedeelte-lijk), H115 en H308. De percelen worden in de huidige situatie gebruikt ten behoeve van agrarisch gebruik. Binnen de kaders van het plangebied worden 100 woningen gerealiseerd.



Aanduiding plangebied topografische kaart (bron: topotijdreis)



Aanduiding plangebied kadastrale kaart (bron: perceelloop)

Het plangebied is gelegen binnen de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2017', 'Duizel-Noord', 'Groen Loont!' en 'Kom Duizel' welke zijn opgenomen in het (tijdelijk) Omgevingsplan van de gemeente Eersel. De gronden kennen de enkelbestemmingen 'Agrarisch'. Slechts een klein gedeelte van het plangebied (perceel 308) kent de enkelbestemming 'Tuin'. Een woningbouwontwikkeling in lijn met de huidige stedenbouwkundige denkrich-ting is op basis van het tijdelijk Omgevingsplan niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient er te worden afgeweken van het huidige juridisch-planologisch kader.

De gemeente Eersel beschikt echter op moment van schrijven niet over een compleet Omgevingsplan. Hier-door is het nog niet mogelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken via een Omgevingsplan wijziging. In sa-menspraak met de gemeente Eersel is er gekozen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken via de Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) Omgevingsplan via IMRO. TAM-IMRO biedt gemeenten die direct na de inwerkingtreding van de Omgevingswet een plan in procedure brengen. Voorliggend document voorziet in het nieuw juridisch-planologisch kader voor het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie H, perceelnummers 1446 (gedeeltelijk), 115 en 308. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4,1 hectare.

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van het kern Duizel, ten noorden van de woningen aan de Sint Janstraat. De noord- en westzijde van het plangebied wordt begrensd door agrarische gronden. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door de uitbreidingswijk Duizel Noord en Duizel Noord fase II. Aan de zuidzijde van het plangebied grenzen de tuinen van de woningen aan de eerdergenoemde Sint Janstraat met daarachter een continuering van de kom Duizel. De Rijkssnelweg A67 ligt ten zuiden van het plangebied op een afstand van circa 1 kilometer.

Het plangebied bestaat uit agrarische gronden.

1.3 Vigerend (tijdelijk) Omgevingsplan

Op grond van het tijdelijk Omgevingsplan van de gemeente Eersel zijn ter plaatse van het plangebied diverse bestemmingsplannen vigerend. Deze bestemmingsplannen zijn onderdeel geworden van het tijdelijk Omgevingsplan van de gemeente. Ter plaatse van het plangebied zijn verschillende bestemmingsplannen vigerend:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', vastgesteld op 3 juli 2018;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening', vastgesteld op 29 januari 2019;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2e herziening', vastgesteld op 31 mei 2022;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, Reparatieplan 2022', vastgesteld op 27 september 2022;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2e herziening', vastgesteld op 21 juli 2023;
- Bestemmingsplan 'Duizel-Noord, vastgesteld op 7 juli 2015;
- Bestemmingsplan 'Duizel-Noord, eerste herziening', vastgesteld op 17 april 2018;
- Bestemmingsplan 'Groen Loont!', vastgesteld op 26 januari 2021.
- Bestemmingsplan 'Kom Duizel', vastgesteld op 27 september 2012

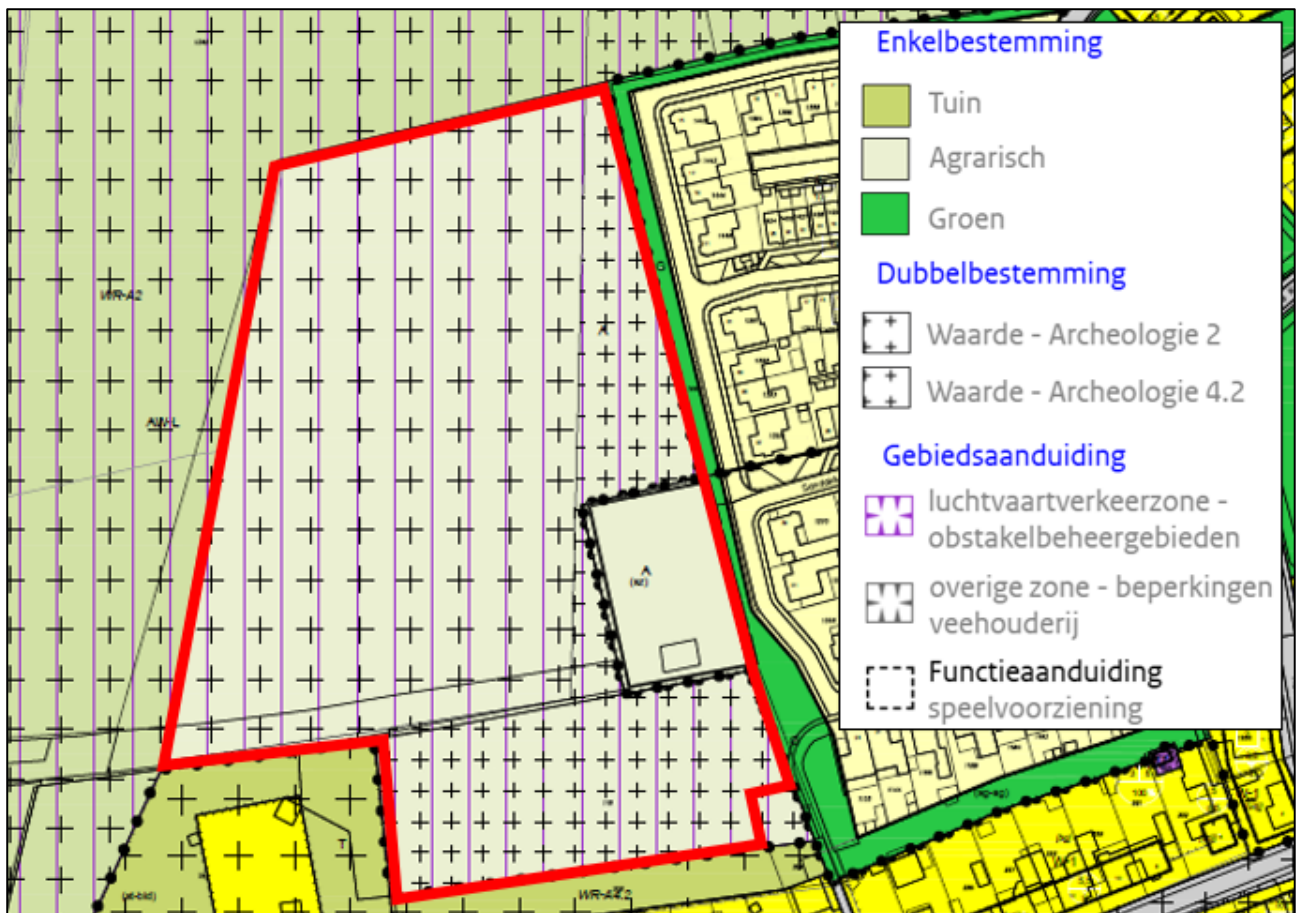
Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' kent het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast vigeren ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4.2'. Tevens is het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone - obstakelbeheergebieden' en 'overige zone – beperkingen veehouderij'.

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2e herziening' is een gedeelte van het plangebied bestempeld met de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol vlak'.

Op basis van het bestemmingsplan 'Duizel-Noord' kent het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'speelvoorziening'.

Op basis van het bestemmingsplan 'Kom Duizel' kent het plan de enkelbestemming 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2.'

Voor de gronden binnen het plangebied waar het bestemmingsplan 'Duizel-Noord' en 'Kom Duizel' vigeert, geldt ook het bestemmingsplan 'Groen Loont!'. Dit bestemmingsplan kent de gebiedsaanduiding 'overige zone – herziening regels' en ziet toe op de herziening en verbeelding van de bestemmingsplannen binnen de gemeente.



Uitsnede vigerende bestemmingsplannen (plangebied rood omkaderd) bron: Regels op de kaart

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende 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 het laatste hoofdstuk komen het financiële en procedurele aspect aan bod.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de noordelijke kernrand van Duizel, aan de noordzijde van de bebouwing aan de Sint Jansstraat en ten westen van de Sandakker en de Koymansakker. De noord- en westzijde van het plangebied wordt begrensd door akkerbouwgronden. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de uitbreidingslocaties Duizel-Noord en Duizel-Noord fase 2. Beiden fasen zijn ontwikkeld en reeds in gebruik genomen. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de bebouwde kom van Duizel.

Binnen de kaders van het plangebied is aan de oostzijde speeltuin Duizel-Noord gelegen. Deze speeltuin beslaat een oppervlakte van circa 2.700 m² en is ingericht met onder andere een trapveld voorzien van tegenover elkaar geplaatste houten goals, evenals een zandbak met diverse speeltoestellen. De overige gronden binnen de contouren van het plangebied zijn in gebruik als akkerbouwgrond. Het plangebied is gelegen aan de noordelijke kernrand van Duizel, aan de noordzijde van de bebouwing aan de Sint Jansstraat en ten westen van de Sandakker en de Koymansakker. De noord- en westzijde van het plangebied wordt begrensd door akkerbouwgronden. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de uitbreidingslocaties Duizel-Noord en Duizel-Noord fase 2. Beiden fasen zijn ontwikkeld en reeds in gebruik genomen. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de bebouwde kom van Duizel.



Helicopterview plangebied (plangebied rood omkaderd)

2.1.1. Historische ontwikkeling Duizel

Duizel is van oorsprong een Kempisch kerk- en straatdorp, gelegen op de zandgronden van het Kempisch Plateau, op enige afstand ten noordwesten van Eersel. Het Smitseind en de Groenstraat vormen historisch gezien de belangrijkste straten van het dorp. De eerste bebouwing concentreerde zich langs deze linten. In de huidige situatie is deze oorspronkelijke bewoningsgeschiedenis echter niet in alle gevallen meer herkenbaar in de opbouw van de dorpsstructuur.

De omliggende gronden van Duizel zijn in de loop van de tijd ontgonnen, wat heeft geleid tot de ontwikkeling van een kleinschalig agrarisch landschap. De akkers werden veelal aangelegd op de hogere gronden, terwijl de graslanden zich bevonden in de nattere beekdalen. Deze agrarische gronden lagen oorspronkelijk te midden van uitgestrekte heidevelden. Aan het einde van de 18e en het begin van de 19e eeuw trad een verbetering op in de economische positie van de landbouw, mede dankzij de introductie van kunstmest, verbeterde werktuigen en nieuwe teeltmethoden. Hierdoor nam de ontginningsactiviteit toe en werden grote delen van de omringende heidegronden geschikt gemaakt voor landbouwdoeleinden.

In de eerste helft van de 20e eeuw was de bebouwing in Duizel hoofdzakelijk gesitueerd langs het Smitseind en de Groenstraat, met centraal in het dorp een kerk op de kruising van beide linten. Rondom de kern lagen enkele buurtschappen, waaronder Hoek en De Hoef ten noorden van het dorp en Mosik aan de westzijde. Duizel ligt ten noorden van de route tussen Eersel en Hapert, gevormd door de Wolverstraat. Aan de westzijde van het dorp bevindt zich het beekdal van de Kleine Beerze, dat destijds voornamelijk als weidegrond in gebruik was. Verder westwaarts lagen uitgestrekte heidevelden. Aan de noordoostzijde van Duizel ligt het gebied Meerheide. Het tussenliggende gebied richting Eersel was al grotendeels in agrarisch gebruik. Tot aan de Tweede Wereldoorlog kende Duizel een beperkte groei. De bebouwing bleef geconcentreerd aan het Smitseind en de Groenstraat, met enkele uitbreidingen aan de Wolverstraat, de Oude Kerkstraat en de Akkerstraat, alsook verspreid in het buitengebied. Na de oorlog vond een planmatige uitbreiding van Duizel plaats. In eerste instantie werd het dorp naar het westen uitgebreid, waarbij een woonbuurt ten noorden van de Oude Kerkstraat werd gerealiseerd. Tegelijkertijd werd de bestaande bebouwing langs de linten verdicht. Gedurende de jaren '70 en '80 werd het gebied tussen de Oude Kerkstraat en de Wolverstraat ingevuld met nieuwe woningbouw. De Wolverstraat verloor daarbij gedeeltelijk haar functie als doorgaande route, doordat in de jaren '50 de Hapertseweg ten zuiden ervan werd aangelegd. Vanaf de jaren '90 volgde uitbreiding in oostelijke richting met de buurt Lange Akkers, gelegen tussen de Groenstraat, de Akkerstraat en de Meerstraat.

De ruimtelijke structuur van Duizel wordt tegenwoordig gekenmerkt door de aanwezigheid van deze dorpslinten. Langs enkele linten, zoals het Smitseind, de Groenstraat, de Meerstraat en het Hint, is nog sprake van historische bebouwing. Andere linten, waaronder de Oude Kerkstraat en het westelijke deel van de Wolverstraat, zijn in recentere tijd ingevuld. Ten westen en oosten van de route Smitseind-Groenstraat bevinden zich de planmatig gerealiseerde woonbuurten. Ten zuiden van de Wolverstraat is het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk gelegen. Ten oosten van het Smitseind ligt het landgoed Duysels Hof.

2.1.2. Landschap Duizel

Het landschap rond Duizel is aan te merken als typisch Kempisch, dankzij de kavelindeling, de aanwezigheid van boombeplanting en de incidentele aanwezigheid van bebouwing. Wel heeft in de loop der jaren een aanzienlijke schaalvergroting plaatsgevonden, waardoor de oorspronkelijke verkaveling van de agrarische gronden rond de kern deels is verdwenen. De structuur van het landschap wordt gevormd door het beekdal ten westen van de kern, de oudere akkers rond de kern en de jonge heideontginningen op grotere afstand van het dorp. Het landschap ten noordwesten, noorden en oosten van Duizel heeft een open karakter. Ten westen van de kern, rond De Donksbergen, is een bosgebied aanwezig. Ook direct ten zuiden van Duizel liggen enkele bospercelen, die het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk afschermen van de A67 en het agrarische buitengebied. Ten zuidoosten van het dorp bevindt zich het Duysels Hof, een landgoed waar onder meer een woonhuis en stoeterij zijn gesitueerd.

Overgang kern-landschap

Door de aanwezigheid van de A67 en de Wolverstraat/Hapertseweg (N284) ten zuiden van de kern, is aan deze zijde sprake van een scherpe overgang tussen Duizel en het agrarische landschap. Het Duysels Hof is ingeklemd tussen de bebouwing van de kern en de A67. Rond het bedrijventerrein aan de oostzijde van de Ganzestaartstedijk is sprake van harde grenzen tussen de relatief grootschalige bedrijfsbebouwing en het landschap. Door de aanwezigheid van enkele bospercelen is de visuele impact van het bedrijventerrein op het landschap beperkt. Een aantal van de bedrijfspercelen aan de westzijde van de Ganzestaartsedijk wordt van het buitengebied gescheiden door een rand met afschermend groen.

De woningen in de kern zijn in veel gevallen met de (diepe) achtertuinen gericht naar het landschap, waardoor sprake is van een zachte, dorpse overgang tussen kern en buitengebied. Onder andere aan de noordzijde van de Sint Janstraat, de oostzijde van de Akkerstraat en de zuidzijde van de Meerstraat is sprake van een dergelijke situatie. In noordelijke richting gaat de bebouwing van Duizel hierbij geleidelijk over in de bebouwing van de buurtschap Hoek. De laanbeplanting in de kern loopt aan deze zijde van Duizel door in het buitengebied, waardoor het dorp op een natuurlijke manier overgaat in het landschap. De woningen in de woonbuurt Lange Akkers zijn met de voorzijde georiënteerd op het buitengebied, waardoor sprake is van een harde overgang tussen het open landschap ten oosten van Duizel en de kern. Door de aanwezigheid van een relatief groot groen gebied in deze buurt, is sprake van lange zichtlijnen vanuit de kern naar het landschap.

Het landschap rond Duizel vormt een groene buffer tussen het dorp en de omliggende kernen en bedrijventerreinen. Het bosgebied rond De Donksbergen speelt hierbij een belangrijke rol. Ten westen van dit bosgebied bevinden zich de kern Hapert en het nieuwe Kempisch Bedrijvenpark. Op enige afstand ten oosten van Duizel ligt het bedrijventerrein Meerheide (fase I en II). De uitbreiding van het bedrijventerrein met een derde fase is voorzien. Om de impact op de dorpskern van Duizel te beperken, wordt het bedrijventerrein voorzien van een groene rand en wordt een plan ontwikkeld om de gronden tussen het bedrijventerrein en het dorp te transformeren tot een duurzame natuurlijke groene ruimte. Door transformatie van de zone tussen Meerheide en de kern Duizel zal het gebied, meer dan in de huidige situatie het geval is, een scheiding vormen tussen het bedrijventerrein en het dorp.

2.1.3. Ruimtelijke structuur Duizel

De bebouwingsstructuur van Duizel kent een duidelijke onderverdeling in historische dorpslinten, planmatig opgezette woonbuurten, bedrijfspercelen aan de Ganzestaartsedijk en het groene landgoed Duysels Hof. De dorpslinten, met name het Smitseind en de Groenstraat, vormen de ruimtelijke hoofdas van het dorp. Hier staat een mix van historische boerderijen en recentere woningen, voornamelijk vrijstaand of halfvrijstaand en één tot twee bouwlagen hoog. Centraal in het dorp bevindt zich een plein met maatschappelijke functies, zoals de kerk, basisschool, dorps huis en sportzaal. De kerk en bijbehorende gebouwen vormen een herkenbaar historisch ensemble in het dorps hart.

De omliggende woonbuurten verschillen qua opzet en woningtypologie. De buurt in het noordwesten is rechthoekig en bestaat vooral uit halfvrijstaande en vrijstaande woningen, met in het westen enkele bungalows. De woonbuurt rond de Gildestraat is kleinschaliger en gevarieerder van opzet. Aan de oostzijde van het dorp ligt de buurt Lange Akkers, die wordt gekenmerkt door een groene inrichting met een centraal groengebied, omgeven door diverse woningtypes.

Het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk ligt ten zuiden van de N284 en is daarmee fysiek gescheiden van de kern. Het terrein bestaat uit grote en kleinere bedrijfshallen, vaak met bedrijfswoningen. De sigarenfabriek vormt een beeldbepalend element in het gebied, evenals het garagebedrijf aan de westzijde. De aanwezigheid van groenstroken tussen de percelen en de nabijheid van het beekdal van de Kleine Beerze dragen bij aan het ruimtelijk karakter van het terrein.

Duysels Hof is een groen landgoed met een mix van bos, agrarische gronden, statige bomenlanen en een landhuis als middelpunt. In het zuidelijk deel, tussen de N284 en de A67, bevinden zich bos- en landbouwpercelen. Het noordelijk deel omvat tuinen en lanen, met verspreide bijgebouwen, waaronder een ijskelder en een theehuis. Aan de Wolverstraat ligt een stoeterij die onderdeel uitmaakt van het landgoed.

2.1.4. Ruimtelijke opbouw bestaande situatie

In de huidige topografie is de Sint Janstraat nog steeds herkenbaar en zichtbaar. Als “nieuw lint” is deze straat echter wel sterk verdicht ten opzichte van het lint in de historische situatie. Ook de ‘Hoek’ is nog duidelijk herkenbaar als ruimtelijke structuur.

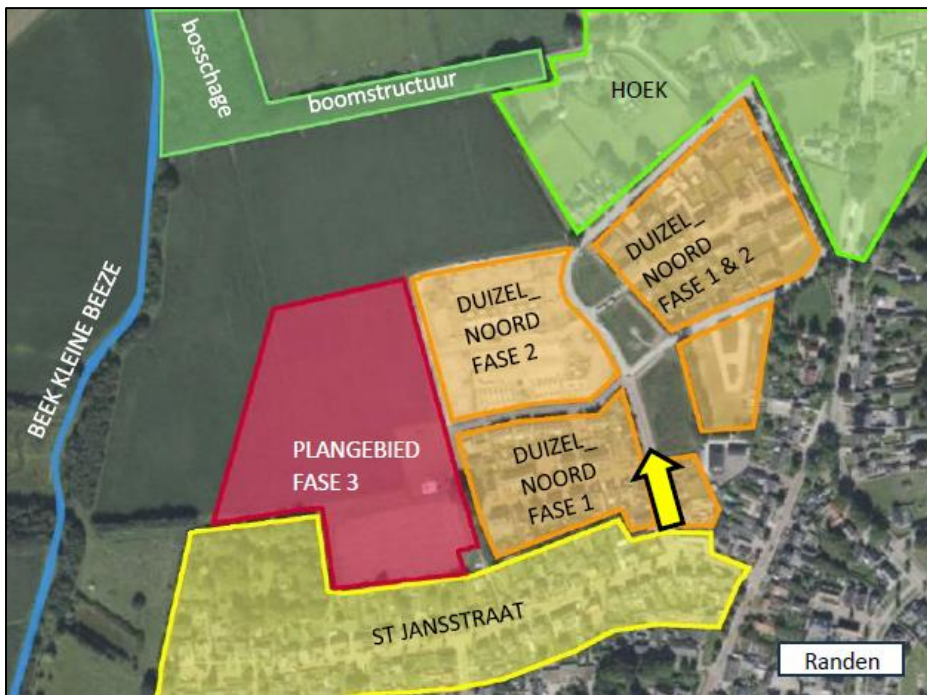
Het plangebied is mede door de kavelrichting en de eerdere fases van het plan vrij sterk op oost-westelijke wijze gericht op het beekdal van de Beerze.

De St. Janstraat ligt met een reeks van “achterkanten” richting het plangebied. ‘Hoek’ bestaat ondanks de verdichting en schaalvergroting nog steeds uit kenmerkende, vrijstaande hoeven.

De St. Janstraat kent een opening in het lint ter plaatse van de ‘witte boerderij’. Van daaruit loopt een noord-zuidelijk gerichte groenstrook het plangebied in. Veel wegen zijn beplant met laanbeplanting. De wegen van ‘Hoek’ zijn in de meeste gevallen beplant met laanbomen. De lanen in ‘Hoek’ zorgen voor zogenaamde ‘groene kamers’.

Ten noorden van het plangebied is sprake van een vrij sterke oost-westelijk gerichte boomstructuur, eindigend met een “bosschage” aan de beek.

In het oostelijke deel van het plangebied is sprake van een noord-zuidelijk gerichte groenstructuur. Verder is er veel openheid in de vorm van agrarische gronden (hoofdzakelijk weiland).



Ruimtelijke opbouw bestaande situatie (bron: Beeldkwaliteitsplan gemeente Eersel)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Gebiedskarakteristiek

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van de uitbreidingswijk Duizel Noord fase III, ten noorden van de kern Duizel. Binnen de kaders van het plangebied worden in totaal 100 woningen gerealiseerd in verschillende woningtypen voor diverse doelgroepen.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van voorliggend planvoornemen is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan beschrijft en verdeelt de hoofstructuren van de woonontwikkeling. Het volledige stedenbouwkundige plan is opgenomen in de bijlage van deze motivering. Onderstaand zijn de belangrijkste elementen benoemd uit het stedenbouwkundig plan.

Het plangebied ligt zowel in het buitengebied van Eersel als voor een beperkt gedeelte in de bebouwde kom van Duizel. Om recht te doen aan deze landschappelijke ligging, zoekt het stedenbouwkundig plan aansluiting met de ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de plek en omgeving.

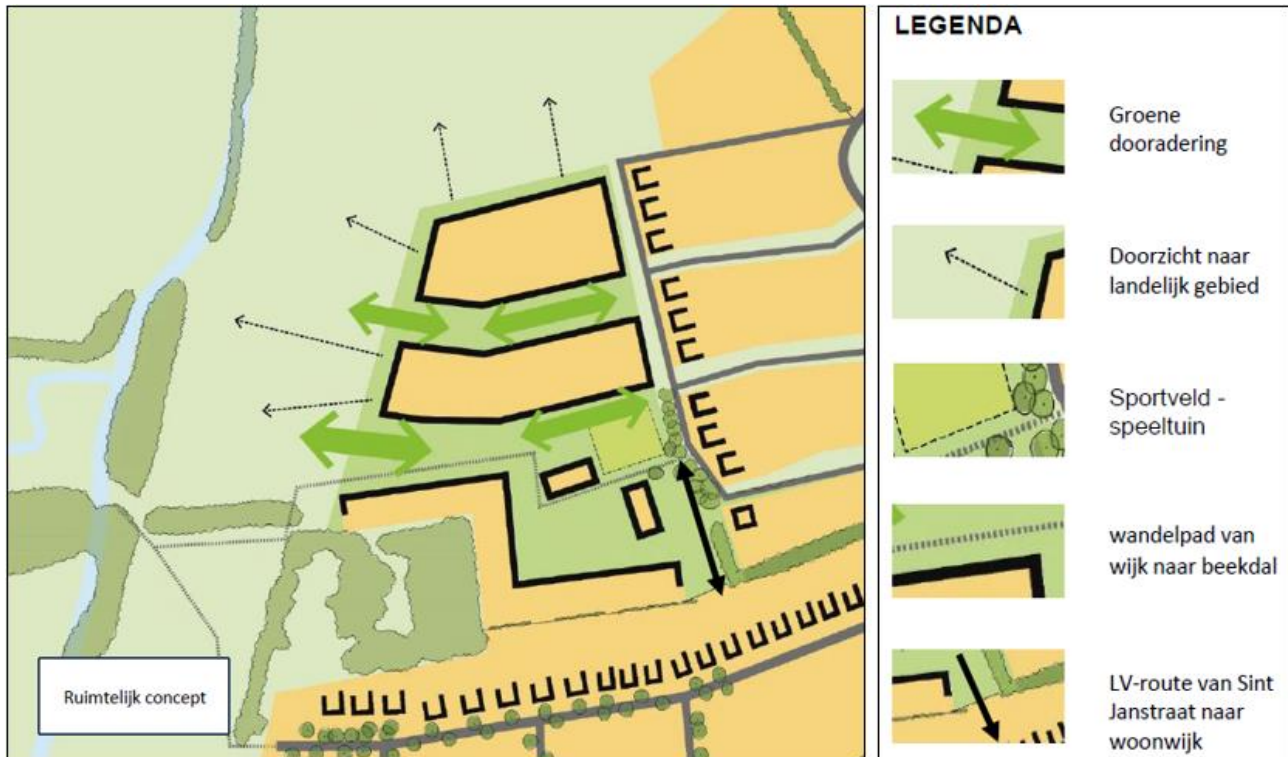
Ruimtelijk concept

Bij het opstellen van het ruimtelijke concept hebben de landschappelijke structuren, naast de stedenbouwkundige lay-out, ook een belangrijke rol gespeeld. Door het toepassen van ‘landschappelijke stedenbouw’ blijven, vaak eeuwenoude, landschappelijke structuren leesbaar en ervarenbaar.

De fase van Duizel-Noord zorgt voor de afronding van de dorpsrand van Duizel aan de noordwestkant van de kern. De nieuwe woonwijk wordt aangesloten op en geïntegreerd in het bestaande landschap, dat op het huidige moment vrij open van karakter is. Vanuit het perspectief van ‘respect voor het landschap’ is een goede overgang naar en een goede aansluiting op het omliggende landschap van groot belang. Op basis daarvan is er gekozen voor een verbinding en een groene dooradering tussen Duizel-Noord fase 1-2 en het beekdal (Kleine Beerze). Er is om te beginnen gekozen voor een groene dooradering en een wandelpad van de woonwijk naar het beekdal. Daarnaast (de ruimtelijke en fysieke verbindingen) is er ook gezorgd voor doorzichten naar het landelijk gebied/ beekdal van de Kleine Beerze.

Naast de groene dooradering is er ook gekozen voor een grote groene ruimte aan de zuidzijde voor ontmoeting en voor (buiten)spelen en dergelijke. Daarom is er ook gekozen voor behoud/ vervanging van het bestaande sportveld/ speeltuin.

Op grond van 'woonkwaliteit en gezondheid' gaat het ruimtelijk concept daarnaast ook nog uit van het feit dat zoveel mogelijk bewoners straks op groen uitkijken en/ of contact met het groen hebben. Er is ook voldoende ruimte voor hemelwaterberging en mogelijke infiltratie ingepast.



Ruimtelijk concept (bron: beeldkwaliteitsplan gemeente Eersel)

Gebiedsconcept

Het primaire uitgangspunt van het gebiedsconcept is het één op één aansluiten op het ruimtelijke concept. Zoals daar reeds beschreven zijn de hoofdkeuzes het aansluiten op het beekdal en het creëren van visuele doorzichten en fysieke, groene dooradering naar het landelijk gebied.

Daarnaast zijn de hoeveelheden en de posities van het groen in het plan ook belangrijk. Naast de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het plan, heeft de hoeveelheid groen ook een belangrijke functie in het kader van gezondheid, sociale cohesie en dergelijke. Mensen dienen ook uitzicht op groen te hebben. Bijna alle woningen hebben om die reden uitzicht vanuit de voorzijde op groene ruimtes. Daarnaast heeft de hoeveelheid groen meerwaarde op het gebied van waterberging, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

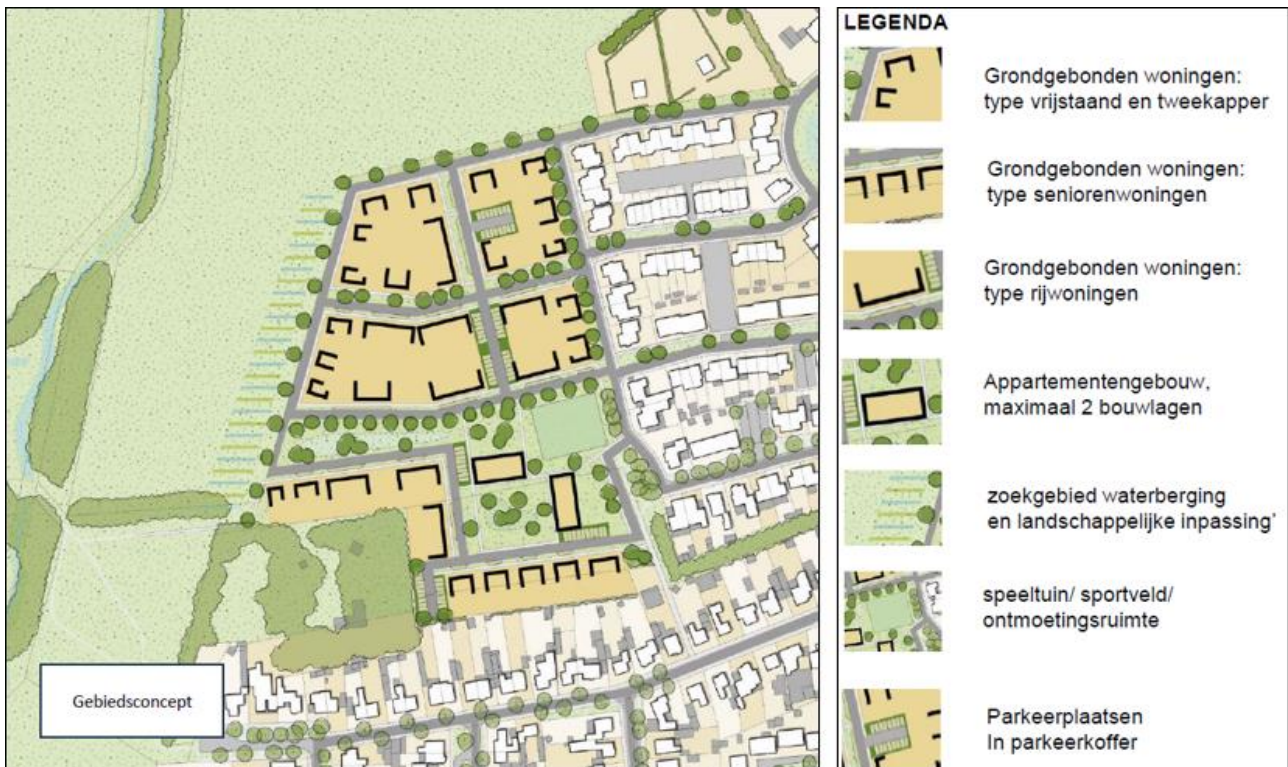
Een belangrijk onderdeel van het thema groen is ook de overgang naar het open landschap aan de randen van het plan. Er moet geen sprake zijn van 'een straat aan het landschap'. Op basis van dit uitgangspunt is er rondom het gehele plan een groene rand gecreëerd, bestaande uit een groene basiszone op maaiveldniveau en daarnaast een bomenrij met een open karakter. Dit zorgt ervoor dat er enerzijds goede overgang naar het landschap gecreëerd wordt, maar dat daarnaast ook het zicht op het open landschap, zowel vanuit de openbare ruimte als vanuit de woningen behouden blijft. Een ander belangrijk aspect op het gebied van groen is het behoud van de bestaande boomgroep aan de zuidoostzijde van het plan.

Daarnaast zijn, zoals in het ruimtelijke concept ook reeds beschreven, het behoud (oftewel de vervanging) van het bestaande sportveld/ bestaande speeltuin en het creëren van een ontmoetingsruimte (in zuidelijke deel) belangrijke onderdelen van het gebiedsconcept. Er wordt, gekoppeld aan deze onderdelen, ook een wandelroute van Duizel-Noord naar het beekdal (Kleine Beerze) gecreëerd.

Er wordt gekozen voor een ruime diversiteit aan woningtypologieën. Het grootste deel bestaat wel uit grondgebonden woningen. Er zijn echter ook enkele gestapelde types ingepast. Dit laatste gaat over twee appartementengebouwen in het zuidelijke deel van het plan. gezien de ruimtelijke context blijft de hoogte wel beperkt. Het gaat om twee volumes met een hoogte van maximaal 2 bouwlagen).

Wat de positie van de woningen betreft, er is geen sprake van plaatsing van woningen met de achterzijden van hun woonkavels grenzend aan de openbare ruimte. Dit i.v.m. het onwenselijke beeld als gevolg van erfafscheidingen aan de openbare ruimte en dergelijke. De optimale aansluiting op de bestaande kavels aan de Sint Jansstraat wordt door de gemeente geregeld door het planten en het tijdelijk onderhouden van leibomen aan de achterzijde van de privéterreinen.

Op basis van parkeren gaat het gebiedsconcept uit van het aanbieden van voldoende parkeervoorzieningen. Daarnaast is ook zoveel mogelijk uitgegaan van het doel om zoveel mogelijk 'blik' uit het zicht te houden. Om dit te bereiken, zijn er meerdere parkeeroffers in het plan ingepast. Hierin kunnen relatief veel auto's geparkeerd worden, terwijl ze door de groene omkadering met (blok)hagen zoveel mogelijk uit het zicht worden genomen.



Gebiedsconcept (bron: beeldkwaliteitsplan gemeente Eersel)

Stedenbouwkundig plan

Op basis van de hiervoor beschreven principes in het ruimtelijke concept is het plan nader uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan op het niveau schetsontwerp en daarna tot een concreet stedenbouwkundig plan. Naast de hierboven beschreven ruimtelijke hoofdstructuur zijn in dit plan o.a. de verdeling van de typologieën, de ontsluiting, de parkeeroplossingen en de concretere groenstructuur reeds te zien.

De hoofdstructuren zoals ontsluiting, groenvlakken, waterberging en de woonvelden (grotere ruimtelijke eenheden bestaande uit clusters van kavels) zijn in het stedenbouwkundig plan reeds volledig bepaald. Deze onderdelen kennen een ligging, die vanuit een integrale benadering is bepaald. Er dient dan ook vanuit te worden gegaan dat deze hoofdstructuur de basis vormt voor het uiteindelijk te realiseren plan.

Het algemene uitgangspunt bij de situering van de bebouwing op de kavels is een zo goed mogelijke aansluiting op het landelijke karakter van het gebied. Aan de westzijde van het stedenbouwkundige plan wordt de overgang naar het bestaande openlandschap vormgegeven met een relatief 'zachte rand' bestaande uit vrijstaande woningen. Deze overgang wordt nog eens extra verzacht door een rij laanbomen aan de overzijde van de woonstraat. Ook aan de noordzijde wordt de overgang naar het landschap bepaald door een bomenrij in een groene berm. In het algemeen wordt dan ook een zodanige positie op de kavel gekozen dat er voortuinen ontstaan met een diepte van tenminste 3,0 meter. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de 'dorpse bewoners' de tuin over het algemeen relatief groen zullen inrichten.

De diepte van de voortuinen zal bij veel woningen over het algemeen maximaal 4,0 meter zijn. Hiervoor is gekozen om de toekomstige bewoners zoveel mogelijk achtertuin te gunnen en om te voorkomen dat men de voortuin gaat verharderen om als extra opstelplaatsen voor auto's te dienen. Auto's, die dwars op de straat-richting vóór de gevel staan geparkeerd zijn niet gewenst, omdat dit een te stedelijk en te versteend straatbeeld oplevert.

Voor de goot- en bouwhoogten zijn door de gemeente Eersel 'spelregels' opgesteld. De woningen aan de randen van het plan grenzen aan het open landschap en vormen de definitieve dorpsrand. Op basis hiervan dienen met name de goothoogtes beperkt te blijven. Ook de bouw- en nokhoogte blijft beperkt, maar heeft wel een zodanige hoogte dat woningen van één bouwlaag met kap op een hedendaagse wijze gerealiseerd kunnen worden. Ook aan de meest zuidelijke rand blijft de hoogte beperkt. Dit heeft onder andere te maken met het direct grenzen aan de kavels van de Sint Janstraat.

De bouwhoogte in het centrale gedeelte van het plan blijft minder beperkt. Dit deel heeft een beperkte invloed op het landschap. Daarnaast heeft dit te maken met de typologieën die benodigd zijn voor de doelgroepen.

De appartementen worden twee lagen zonder kap (platte daken).

Ontsluiting

De meeste woonstraten hebben een profiel met een rijbreedte van 5,0 meter. Daarnaast zullen er vakken voor langsparkeren worden aangelegd. De keuze voor deze combinatie berust op het uitgangspunt dat er zo min mogelijk op de rijbaan zal worden geparkeerd. Naast de langparkeerplaatsen zijn er voor het extra (bezoekers)parkeren, voornamelijk van de opgenomen rijwoningen ook nog enkele parkeerkoffers op een goede loopafstand ontworpen.

Een goede koppeling aan de bestaande woonwijk, het bestaande dorp en het beekdal geschiedt door de projecteerde langzaam verkeersroute. Deze sluit aan op een bestaand pad dat tussen de bebouwing aan de Sint Janstraat doorloopt.

Dit pad loopt om te beginnen langs het zuidoostelijke deel van de plangrens en heeft daarna aansluitingen op meerdere groene velden en woonstraten.

Groen, water en spelen

Aan alle zijden van het plan is sprake van zachte overgangen naar het landschap door het toepassen van bomen. In het algemeen genomen, bestaat het groen uit een rustige beplanting, voornamelijk bestaande uit (bloemrijk) gras met bomen.

Langs de zuidoostelijke plangrens ligt een bestaande bomenrij/ boomgroep. Deze bestaande bomen blijven behouden en worden richting het noorden aangevuld en uitgebreid.

In de ruime grasvelden in de zuidelijk gelegen ruime groenzone komt een tweetal wadi's, deze fungeren als plek voor de waterberging. Deze wadi's zorgen voor de opvang van het hemelwater. Het meeste hemelwater gaat uiteindelijk naar het beekdal, waar aan het grootste oppervlak aan waterbergingen wordt voorzien.

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt tussen de woningen aan de Sint Jansstraat en de beoogde twee-onder-een-kapwoningen een groenstrook van 5 meter breed aangelegd, waarbinnen verschillende soorten groen zijn toegestaan. Zo wordt de groenstrook aangeplant met inheemse struweel. Er worden geen bomen aangeplant. De groenstrook zal in de toekomstige situatie worden beheert door de bewoners van de twee-onder-een-kapwoningen. Dit wordt door middel van een anterieure overeenkomst vastgesteld.

De groenstructuren van het plangebied worden weergegeven in de themakaart groenstructuur, zoals opgenomen in de bijlage van voorliggende motivering.



Stedenbouwkundig plan (bron: beeldkwaliteitsplan gemeente Eersel)

2.2.5 Programma

Met voorliggend TAM-Omgevingsplan worden 100 nieuwbouwwoningen gerealiseerd in verschillende woningtypen, zoals weergegeven in onderstaande tabel. Door de verschillende woningtypen wordt ingezet op een gebiedsontwikkeling voor een brede en diverse doelgroep. De verdeling van de woningtypologieën is weergegeven in de themakaart 'typologieën i.c.m. bouwhoogtes', zoals opgenomen in de bijlage van voorliggende toelichting.

	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%)

2.3 Landschappelijk inpassingsplan

In het kader van de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap is bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied een fysieke verbetering van de landschapskwaliteit van het gebied of de omgeving noodzakelijk. Deze regeling wordt nader toegelicht in paragraaf 3.2. De voorgenomen ontwikkeling betreft een categorie 3-ontwikkeling. Voor dergelijke ontwikkelingen is zowel een landschappelijke inpassing (inrichtingsplan) als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. In onderhavige situatie dient hiertoe 2% van de uitgifteprijs geïnvesteerd te worden in kwaliteitsverbetering.

Voor onderhavig planvoornemen is hiertoe een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Onderstaand is een uitsnede van het inpassingsplan weergegeven, de volledige landschappelijk inpassingsplanrapportage is opgenomen in de bijlage van voorliggende motivering.

Verder is voor het plan een LIR-berekening opgesteld. Hieruit blijkt dat er in totaal een netto contante waarde van €110.769,65 wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Evenals het landschappelijk inpassingsplan is ook de LIR-berekening opgenomen in de bijlage van voorliggende motivering.



Landschappelijk inpassingsplan

2.4 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 de parkeervraag.

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 het dorp Duizel. In de huidige situatie zal het plangebied grotendeels 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. Onderstaande tabel geeft de kencijfers behorend bij het type woning weer.

De weergegeven verkeersgeneratie kencijfers zijn inclusief de verkeersgeneratie van bezoekers.

	Verkeersgeneratie per woning	
	Rest bebouwde kom 'weinig stedelijk'	
Type	Min.	Max.
Koop, huis, vrijstaand	7,8	8,6
Koop, huis, twee onder een kap	7,4	8,2
Koop, huis, tussen/hoek	7,0	7,8
Huur, appartement, sociale huur, 75-100 m ²	4,4	5,2
Huur, huis, sociale huur	3,0	3,8

Omschrijving	Norm	Eenheid	Verkeersbewegingen
Vrijstaande woning <i>koop, huis, vrijstaand'</i>	8,6 mvt/ etmaal	9	77,4 mvt/ etmaal
Twee-onder-een-kap <i>koop, huis, twee-onder-een-kap'</i>	8,2 mvt/ etmaal	24	196,8 mvt/ etmaal
Hoek- en rijwoning <i>koop, huis, tussen/hoek'</i>	7,5 mvt/ etmaal	36	270 mvt/ etmaal
Sociale huur (appartementen) <i>huur, appartement, sociale huur, 75-100 m² bvo</i>	3,8 mvt/ etmaal	16	60,8 mvt/ etmaal
Sociale huur (woningen) <i>huur, huis, sociale huur'</i>	5,2 mvt/ etmaal	15	78 mvt/ etmaal
Totaal		100	683 mvt/ etmaal

Het voorliggende TAM-Omgevingsplan kent een woningbouwprogramma van in totaal 100 woningen in verschillende woningtypen. In onderstaande tabel is de maximale verkeersgeneratie van het plangebied schematisch weergegeven.

De verwachting is dat het autoverkeer dat wordt gegenereerd door de realisatie van de woonwijk veilig over de wegen in de omgeving kunnen worden afgewikkeld. De omliggende wegen hebben momenteel relatief lage verkeersintensiteiten. Het aspect verkeer vormt dan ook geen belemmering voor het planinitiatief.

2.3.2 Parkeervraag

De gemeente Eersel heeft haar parkeerbeleid geregeld via het “Parkeerbeleidsplan 2025 gemeente Eersel” en de “Nota parkeernormen 2025 gemeente Eersel”.

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 het dorp Duizel. In de huidige situatie zal het plangebied vallen in 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 parkeerbehoefte. De opgenomen parkeernormen zijn inclusief een aandeel aan bezoekers (0,15-0,3 parkeerplaats per woning).

Het parkeerbeleid van de gemeente Eersel wordt niet gemeten aan de hand van woningprijzen, enkel aan het type en de oppervlakte van de woning. Met voorliggend TAM-Omgevingsplan wordt een woningbouwplan gerealiseerd met diverse wooncategorieën. Deze categorieën zijn gekoppeld aan de woningtypes opgenomen in het parkeerbeleid van Eersel. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, in parkeerkoffers en langs de straten.

Om te voldoen aan de parkeervraag is door de gemeente Eersel een parkeerberekening opgesteld voor het woonveld noord, midden en zuid. Hierbij heeft de gemeente onderscheid gemaakt in de normverdeling voor privé en openbare ruimte. Onderstaand is resumerend de parkeerberekening weergegeven, de volledige berekening is opgenomen in de bijlage van voorliggende toelichting.

- De parkeervraag bedraagt voor woonveld noord 21 parkeerplaatsen. In het plan worden hiervoor 22 parkeerplaatsen gerealiseerd.
- De parkeervraag bedraagt voor woonveld midden 67 parkeerplaatsen. In het plan worden hiervoor 67 parkeerplaatsen gerealiseerd.
- De parkeervraag bedraagt voor woonveld zuid 57 parkeerplaatsen. In het plan worden hiervoor 58 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Uit de parkeerberekening blijkt dat het planvoornemen voorziet in voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte. De verdeling van de parkeerplaatsen over het plangebied zijn opgenomen in de themakaart ‘parkeren’, zoals eveneens opgenomen in de bijlage van voorliggende toelichting.

3. Toetsing aan beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet welk in werking is getreden op 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Ook worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond 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

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheer, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd: 1. Combineren boven enkelvoudig 2. Kenmerken & identiteit 3. Afwentelen voorkomen Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. 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.

Toetsing

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 aan woningen 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 Zorgvuldig ruimtegebruik/ Ladder voor duurzame verstedelijking

Een van de instructieregels uit het Bkl betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze instructieregel is voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen. Bij een nieuwe woningbouwontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het bouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet.

Toetsing

Een woningbouwontwikkeling wordt in beginsel als voldoende substantieel beschouwd bij de ontwikkeling van 11 of meer woningen. Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 100 woningen en betreft derhalve een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Door Movares is in oktober 2025 een Ladder door duurzame verstedelijking opgesteld. Onderstaand zijn de bevindingen resumerend omschreven. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlage van voorliggende toelichting

De provincie Noord-Brabant staat voor een grote woningbouwopgave. Het Rijk zet in op versnelling van de woningbouw. Voor Noord-Brabant betekent dit dat er in de periode 2022–2030 jaarlijks ruim 13.000 woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Daarnaast wil de regio voorkomen dat de groei van de Brainportregio leidt tot verdringing van lokale inwoners. Daarom wordt ingezet op meer dan alleen het vervullen van de lokale opgave. De minimale woningbouwopgave voor de gemeente Eersel bedraagt 1.030 woningen. Dit initiatief draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad.

Het landelijke streven is dat twee derde van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar is. Daarnaast wordt toegewerkt naar meer balans in de sociale huur, met als doel 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad. Het initiatief sluit hierbij aan: 30% van de woningen betreft sociale huur, waardoor bijdraagt aan de gewenste balans. Daarnaast betreft 67% van het initiatief betaalbare woningen. In de woondeal is echter vastgesteld dat de woningbouwrealisatie minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en 20% betaalbare koopwoningen moet omvatten. Het initiatief voldoet niet aan het beleidskader voor 16% middenhuur.

De regio vindt het belangrijk dat het woningaanbod aansluit bij de toekomstige woonvraag, bijvoorbeeld als gevolg van vergrijzing en de afname van huishoudensgrootte. Momenteel bestaat het aanbod voornamelijk uit grotere gezinswoningen. Het initiatief voorziet onder andere in sociale huurappartementen en ouderengeschikte woningen, waardoor het beter aansluit bij de toekomstige vraag.

De regio De Kempen wil gemixte woonwijken creëren, met woningen voor alle doelgroepen. Vanuit de autonome vraag ligt de focus vooral op starters en senioren, waarbij het accent ligt op sociale huur en betaalbare koop. Het initiatief voorziet in geschikte woningen voor deze groepen en draagt bij aan het streven voor gemixte woonwijken.

Binnen de gemeente Eersel moet zoveel mogelijk op inbreidingslocaties worden gebouwd. De woningbouwplannen binnen de bestaande bebouwde kom zijn echter onvoldoende om aan de vraag te voldoen. Daarom wordt ook op enkele uitbreidingslocaties gebouwd. Hoewel het initiatief buiten het bestaande stedelijk gebied ligt, erkent de gemeente het belang van deze uitbreidingslocatie.

Eindconclusie

Het initiatief voorziet zowel in een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch'. Hoewel de locatie niet is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en ook niet binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing, is er toch sprake van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt niet verwacht dat het initiatief zal leiden tot onaanvaardbare leegstandseffecten.

3.2 Toetsing provinciaal beleid/ provinciale verordening

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: 'wat moeten we nog toevoegen', ombuigen naar het gesprek over: 'welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande gebouwenvoorraad?'

Duurzame verstedelijking

De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca. 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. De provincie brengt met haar partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe deze opgaven kunnen worden aangepakt. Er wordt bijgedragen aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Toetsing

De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de vier opgestelde 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 en het stedelijk gebied Eindhoven 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. Duizel-Noord is aangewezen als een van de uitbreidingslocaties voor de kern Duizel. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de omgevingsvisie Noord-Brabant geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Omgevingsverordening

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.



Uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant Kaart 5

Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen het 'Landelijk gebied'.

Landelijk gebied

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

Lid 1

In afwijking van Artikel 5.55, eerste lid, aanhef, kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, ter plaatse van Landelijk gebied als:

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
- d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;
- e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en
- f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Lid 2

Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een planmatige ontwikkeling ten behoeve van een samenhangende stedelijke structuur, die voorziet in de reguliere opvang van de woon- of werkbehoefte van een kern maar die vanwege de omvang niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Lid 3

Artikel 5.8, eerste lid onder a, is niet van toepassing op dit artikel

Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen het landelijk gebied. In de onderbouwing aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiervoor paragraaf 3.1.2) komt de toetsing aan de voorwaarde gesteld in artikel 5.56, lid 1 onder a, aan bod. De kwantitatieve woonbehoefte in de regio is aangetoond middels de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen het stedelijk gebied van de gemeente Eersel is geen ruimte beschikbaar voor de realisatie van 100 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 'Kempische visie op wonen 2019-2023', zie paragraaf 3.3.1. In deze visie is gesteld dat binnen de gemeente Eersel de woningbehoefte stijgt met ca. 6%. Voor de periode 2018-2028 is er binnen de gemeente Eersel een behoefte aan 460 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 (artikel 5.56 lid 1, sub e, OV) 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 (artikel 5.56 lid 1, sub f OV). Er wordt een onderbouwing gegeven van de stedenbouwkundige opzet, hoe dit plangebied aansluit op het bestaand stedelijk gebied van Duizel en hoe de ontwikkeling voorziet in de afronding van het stedelijk gebied.

Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- 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.

Lid 2

Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

Toetsing

Voor voorliggende ontwikkeling is Lid 2 van toepassing, met de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.2) 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 bestaande stedelijk gebied. Om in te zetten op deze grote behoefte heeft de gemeente Eersel gekozen voor het uitbreiden van de kern.

Bij onderhavige planontwikkeling aan de rand van Duizel heeft een afweging plaatsgevonden naar behoefte, locatie in relatie met de omgeving. De locatie is in het beleid van de gemeente Eersel (Ruimtelijke visie woonuitbreidingen) aangemerkt als Beekdal van de Kleine Beerze en Hoek. Het beekdal is zeer smal. Er ligt een opgave vanuit het watersysteem, zoals het verbreden van het beekdal, het natuurlijk inrichten ervan en het inzetten van gronden voor waterberging. De ontwikkeling Duizel-Noord zet druk op de authentieke uitstraling van het karakteristiek cluster.

De ontwikkelmogelijkheden zijn in Duizel dan ook relatief beperkt door de ligging nabij het beekdal. Echter zijn ontwikkelingen op de Kerkakkers, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, voorstelbaar. Er zijn mogelijkheden, mits in een zorgvuldige landschappelijke inbedding, gezien de overgang naar het beekdal. Het planvoornemen zal dan ook toezien op een integrale benadering waarbij de kansen voor landschappelijke versterking en de realisatie van wandelroutes naar het beekdal worden benut.

Verder is zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid gericht op het behouden van de leefbaarheid in de kernen. Dat is ook waar dit plan voor Duizel aan bijdraagt. Door te zorgen voor nieuwe woningen wordt het mogelijk gemaakt om te blijven wonen in de eigen kern. Daarnaast wordt een woonmilieu gerealiseerd dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale en regionale bevolking.

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

Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

- 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.

Lid 2

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

- 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.

Lid 3

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.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Bij de locatiekeuze en het opstellen van het stedenbouwkundig concept is de lagenbenadering toegepast, waarbij de ondergrond, het natuurnetwerk en de cultuurhistorische - en landschappelijke waarden leidend zijn geweest voor het ontwerp.

Toetsing

Uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat er voldoende aanknopingspunten zijn waarmee het planvoornemen op een goede manier kan worden ontwikkeld. Met het planvoornemen worden er geen grootschalige (historische) structuren verwijderd en zijn er geen onomkeerbare effecten te verwachten op de lagen. Er kan ruimtelijk juist een meerwaarde worden behaald. Met oog op een toekomstbestendige invulling is de herontwikkeling van de locatie noodzakelijk. Eigentijdse woningbouw met een goede aansluiting op de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige context is hiervoor een logische en duurzame invulling.

Artikel 5.10 Meerwaardecreatie

Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2 De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie bestaat uit een goede 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.

Toetsing

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 van Duizel. 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

Lid 1

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 2

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:

- 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.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

- 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 verbindingzone; of
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Als 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

Een (wijziging)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. Ter waarborging van de kwaliteitsverbetering landschap is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zoals nader onderbouwd in paragraaf 2.3 van voorliggende motivering.

Ter uitwerking van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap ex. artikel 5.11 OV zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Ten aanzien van planmatige stedelijke ontwikkelingen is vastgelegd dat de benodigde kwaliteitsverbetering wordt beoordeeld aan de hand van de omvang van het planvoornemen en de complementaire categorie. In onderhavig situatie categorie 3.

Voor de waarborging van de benodigde kwaliteitsverbetering is voor dit plan een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zoals opgenomen in de bijlage van voorliggende motivering. Om inzicht te geven in de bedragen die worden besteed aan de landschappelijke inpassing is een berekening opgesteld. Hieruit volgt een kwaliteitsverbeteringsopgave (2% van de totale uitgifte grondwaarde). Voor het plan Duizel Noord fase III wordt een netto contante waarde van €110.769,65 geïnvesteerd. Wanneer dit bedrag onvoldoende is zal de gemeente het resterende bedrag storten in het gemeentelijk groenfonds. Derhalve kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de kwaliteitsverbeteringsopgave van 2% en dus in voldoende mate sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap. Ter waarborging van de aanleg en het beheer van het landschappelijk inpassingsplan, in combinatie met de eventuele aanvulling in het groenfonds, zijn regels opgenomen in de planregels van het TAM-Omgevingsplan.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

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:

- 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.

Lid 2

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.

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 niet voldoende ruimte om deze woningbouwbehoefte te realiseren. De gemeente heeft dan ook een Visie Buitengebied opgesteld (paragraaf 3.4.2), om opzoek te gaan naar uitleglocaties in het buitengebied. 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 kwaliteitsverbetering, dit is geborgd in de regels van het TAM- Omgevingsplan. Er is geen sprake van sloop dan wel leegstaande bebouwing, zoals benoemd in lid 1 onder d.

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 Bestemmingsplan Boterbochten III, Steensel 34 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 (zie bijlage 2 bij de Woondeal Zuidoost-Brabant). Voor gemeente Eersel geldt dat de totaalopgave van 2022 t/m 2030 bedraagt een netto toevoeging van 505 woningen. Meer realiseren mag, dan wordt het woningtekort sneller ingelopen. Uiteraard wel op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties.

Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling worden 100 woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen en in verschillende woning typologieën. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de gezamenlijke woningbouwopgave van Zuidoost-Brabant. De locatie is regionaal afgestemd en vormt een logische afronding van de kern Duizel.

3.3.2. Regionale Energiestrategie 1.0 Metropoolregio Eindhoven

De Metropoolregio Eindhoven wil vooroplopen in de energietransitie, met als einddoel om in 2050 klimaat-neutraal te zijn. Als tussenstap willen ze als regio uiterlijk in 2030 49% minder CO₂ uitstoten dan in 1990. Daarnaast is het uitgangspunt dat we vanuit de draagkracht van ons landschap bepalen wat haalbaar is voor opwek van duurzame elektriciteit.

Toetsing

Het planvoornemen betreft de realisatie van een nieuw woongebied aan de rand van de kern Duizel (gemeente Eersel). Voorgenomen initiatief voorziet in de ontwikkeling van 100 woningen in verschillende woningtypologieën voor diverse doelgroepen.

De nieuwe woningen zijn gasvrij en zullen waar mogelijk worden voorzien van zonnepanelen en warmtepompen. Daarnaast zijn verspreid door het gebied elektrische laadpalen aanwezig. Hiermee wordt het gebruik van elektrische auto's aangemoedigd. Het planvoornemen speelt in op de ambities van de Regionale energiestrategie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1. 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 zijn drie kernambities opgesteld die centraal staan:

- Hoogwaardig kempisch wonen
- Aangesloten op een wereldregio
- In een 21e -eeuw 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: *“De gemeente Eersel staat in 2030 bekend 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 wil 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 we met belanghebbenden een gezamenlijke verantwoordelijkheid nemen.

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 wil de gemeente alle doelgroepen en inkomensgroepen kunnen bedienen. Tevens streeft de gemeente ernaar om pilots op te starten waar vernieuwde woningtypen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad.

Toetsing

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 100 nieuwe woningen draagt het planvoornemen bij aan de gestelde ambities. Dit zorgt voor vestiging en draagt hiermee bij aan de economische groei 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.

3.4.2. Visie buitengebied 2.0

Op 2 november 2021 is de Visie Buitengebied 2.0 van de gemeente Eersel vastgesteld. Met de Visie buitengebied 2.0 zet de gemeente de lijnen uit voor het buitengebied. Voor een deel doen ze dit 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 2.0 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 tweeledig:

- 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 richter hun ideeën en plannen ontwikkelen.

Wonen

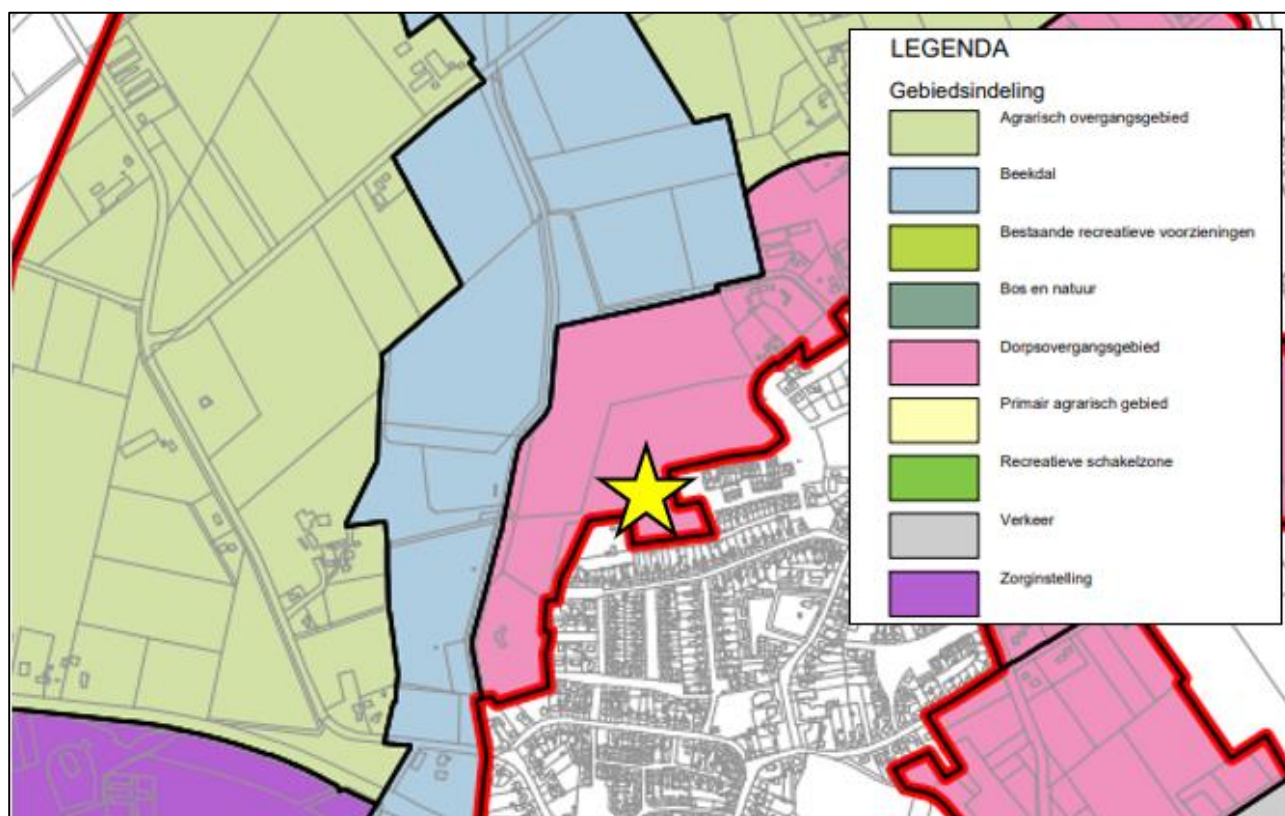
Verspreid over het buitengebied zijn zowel burgerwoningen als bedrijfswoningen aanwezig. Voor een deel zijn deze geclusterd in de bebouwingsconcentraties. Om te voorkomen dat het buitengebied in rap tempo versteend, is het niet zonder meer mogelijk om nieuwe woningen in het buitengebied te realiseren. In 2019 is hiervoor de Kempische visie op wonen vastgesteld. Deze is behandeld in paragraaf 3.3.1. Het uitgangspunt van deze visie is inbreiding voor uitbreiding. Herontwikkelingslocaties binnen de kernen moeten voorzien in de woningbehoefte. Woningbouw in het buitengebied is aan banden gelegd, dit is in lijn met het provinciale beleid die ook de ontwikkeling van nieuwe woningen in het buitengebied aan banden legt. Echter is de woningbouwopgave van dusdanige omvang dat het niet mogelijk is om de totale opgave binnen de bebouwde kom op te vangen. Daarom wordt er onderzoek gedaan naar uitleglocaties in het buitengebied.

Gebiedsgerichte keuzes

Het buitengebied is niet overal hetzelfde. Verschillende gebieden hebben andere kenmerken en eigenschappen. Het buitengebied is daarom in een aantal deelgebieden ingedeeld. Voorgenomen plangebied is gelegen binnen het gebied dat is aangegeven als 'dorpsovergangsgebied'. Hier wordt versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern voorgestaan. Het gebied biedt kansen voor functiemenging. Het is van belang dat sprake is van een logische invulling van een locatie waarbij functies bij elkaar passen en elkaar waar mogelijk versterken.

Dorpsovergangsgebied

Dit betreft gronden, gelegen rondom woonkernen op de overgang naar het buitengebied waar vaak al sprake is van functiemenging. De nadruk ligt hier op een kwalitatief hoge woonomgeving. Hier wordt versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern voorgestaan. Het is niet de bedoeling om het volledig gebied dat is aangeduid als dorpsovergangsgebied te verstenen. Wel is het zo dat de uitbreidingslocaties voor woningbouw onderdeel uitmaken van dit gebied.



Uitsnede Visie Buitengebied 2.0 (plangebied aangeduid met gele ster)

Toetsing

Voorgenomen plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eersel en 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.

Gezien 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. Voorgenomen plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'dorpsovergangsgebied' waar versterking van het woon en voorzieningenniveau van de woonkern mogelijk is. De realisatie van de gebiedsontwikkeling Duizel Noord fase III is dan ook in lijn met het gestelde in de Visie Buitengebied 2.0.

3.4.3. Ruimtelijke visie woonuitbreidingen

De ruimtelijke visie woonuitbreidingen is vastgesteld door de gemeente Eersel op 25 oktober 2022. In 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.

Door de gemeente is de afgelopen jaren flink ingezet op binnenstedelijke inbreidingslocaties om te voldoen aan de woonvraag. Echter is dit niet voldoende gebleken, om die reden is het noodzakelijk ook buiten de begrenzing van het stedelijk gebied te kijken naar potentiële woningbouwlocaties.

Aangezien het buitengebied en de dorpsranden uiteenlopende landschappelijke waarden herbergen dient de keuze en afweging van locaties in de dorpsrand zorgvuldig te gebeuren. Om die reden is er per kern 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 gebiedsanalyses vormt de basis voor deze ruimtelijke visie op mogelijke woonuitbreidingen per kern. Ze zijn getoetst aan de volgende afwegingscriteria:

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

Gezamenlijk moeten zij de gestelde ambitie waarborgen. De gestelde ambitie luidt: 'de woonopgave gaat samen met versterking van leefomgeving en landschap en voegt zich naar de Kempische karakteristiek'.

De gebiedsanalyse per kern is uitgevoerd volgens de zogenaamde 'lagenbenadering'.

Toetsing

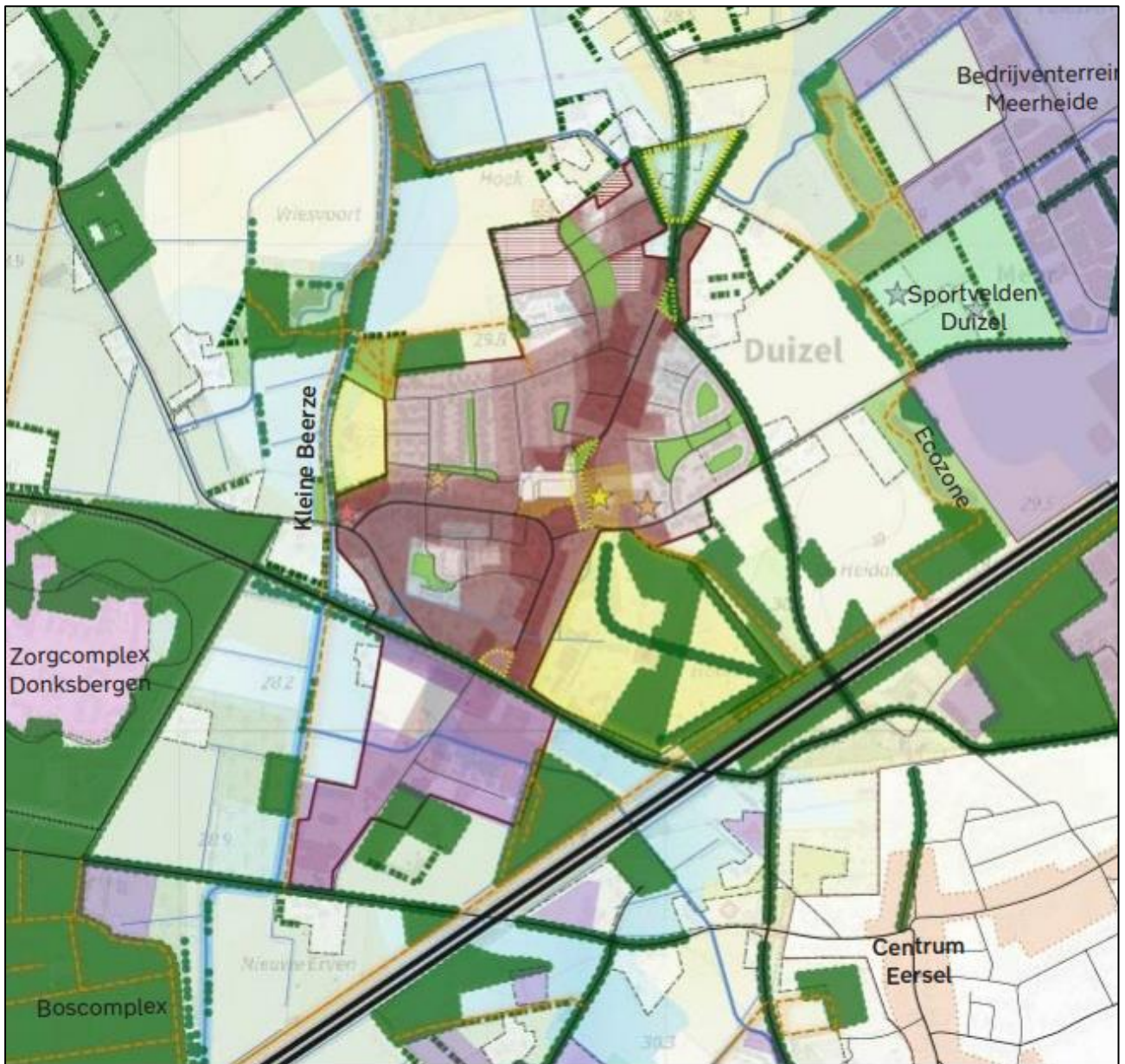
Karakteristiek Duizel

Het oude historische lint met de karakteristieke driehoekige ruimtes vormt een duidelijke en herkenbare hoofdstructuur voor het dorp. Aan de noordkant van het dorp liggen de bebouwingsconcentraties Hoek en den Hoef. Achter het oude dorpslint liggen de planmatige uitbreidingen. Zij hebben vaak harde begrenzingen naar het landschap, zijn nauwelijks ingepast en hebben weinig paden het landschap in.

Het agrarische landschap rondom Duizel is overal grootschalig en de verschillen tussen de hoger gelegen akkercomplexen en lager gelegen beekdal is nauwelijks meer herkenbaar. Aan de westzijde wordt het dorp omzoomd door het beekdal van de Kleine Beerze. De beek is op de meeste plekken nog maar een smalle, gekanaliseerde strook.

In het oosten het grootschalig bedrijventerrein Meerheide. En ten zuiden ligt op enige afstand de Rijksweg A67. Zij vormt een fysieke barrière tussen het dorp en de kern Eersel. Het sportcomplex ligt op enige afstand van het dorp, tegen het bedrijventerrein Meerheide en is opgenomen achter een landschappelijke inpassing. Deze inpassing bestaat uit een ecologische-zone. Dit is een drassig ingericht parkachtig gebied.

Zowel de eco-zone bij Meerheide, als het beekdal en het boscomplex ten zuiden van Donksbergen lenen zich voor ommetjes, maar zijn nauwelijks met wandelpaden verbonden met het dorp.



Uitsnede Duizel Ruimtelijke visie woonuitbreiding

Beleidsambities

Omgevingsvisie 2.0 (2021)

- Beekdalen beschermen en benutten voor wateropvang
- Groene pijlen: de groene leefomgeving inwoners Duizel versterken
- Gele ster: uitbreidingslocatie nieuwbouw
- Rode lijn: (lokale) bedrijvigheid
- Blauwe lijn: Opwekking zonne-energie langs A67

Visie buitengebied 2.0 Gemeente Eersel (2021)

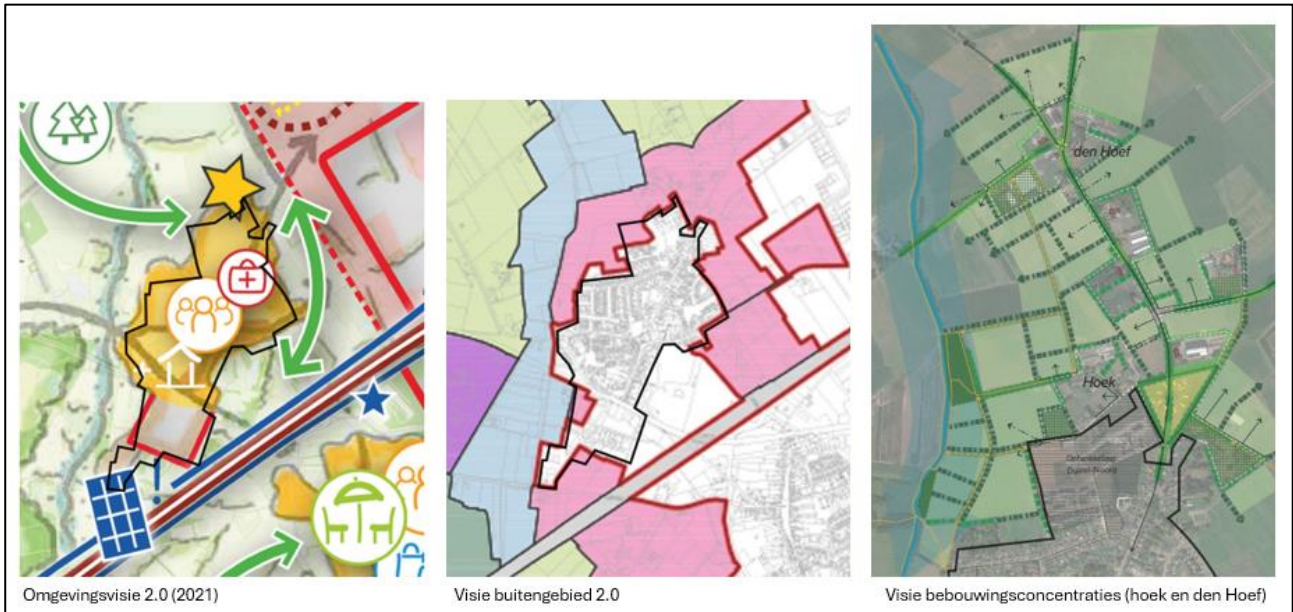
- Dorpsovergangsgebied: kwalitatief hoogwaardige woonomgeving en kansen voor kleinschalige functiemenging
- Beekdal: inzetten op dynamisch watersysteem en versterking van de natuur en landschap

Visie bebouwingsconcentraties (2021)

- Bouwen aan een kleinschaliger landschap + waardevolle ruimtes behouden
- Maatwerkvlakken op perceelniveau
- Verknopen van recreatieve routes

Overzicht kwaliteiten en kansen dorpsranden

In onderstaande kaart is een overzicht geschetst van de ruimtelijke hoofdstructuur van Duizel en de belangrijkste kwaliteiten en kansen voor kwaliteitsversterking in de dorpsranden. Daarbij ligt Duizel in 3 landschapstypes: het beekdal van de Kleine Beerze en Hoek, de oostelijke dorpsrand (Akkerstraat) en zuidelijke dorpsrand (Hapertseweg).



1. Beekdal van de Kleine Beerze en Hoek:

- Het beekdal is zeer smal. Er ligt een opgave vanuit het watersysteem, zoals het verbreden van het beekdal, het natuurlijk inrichten ervan en het inzetten van gronden voor waterberging.
- Bewoners (in het BKP 2014) geven de wens aan om contact maken met de Kleine Beerze in de vorm van ommetjes. Ook vanuit de recente ontwikkeling Duizel-Noord is het beekdal niet recreatief bereikbaar. De opgave is het toegankelijk maken van het beekdallandschap door het versterken van de routes tussen de beek en Duizel-Noord.
- Den Hoek een karakteristiek cluster. De authentieke uitstraling staat onder druk door ontwikkeling Duizel-Noord.

2. Oostelijke dorpsrand (Akkerstraat):

- De dorpsrand relatief open en grootschalig en vormt nu een open agrarische ruimte tussen snelweg, dorp en het bedrijventerrein.
- De ecologische-zone ten westen van Meerheide is smal ter hoogte van de Akkerstraat en de eco-zone is niet recreatief verbonden met het dorp.

3. Zuidelijke dorpsrand (Hapertseweg):

- Dit stuk van het beekdal van de Kleine Beerze is zeer smal. Er ligt een opgave om het beekdal natuurlijk en klimaatrobuust in te richten.
- Het gebied ligt geïsoleerd tussen de snelweg, een afgesloten zorgterrein en een privaat landgoed. Er zijn weinig wandelroutes en er is geen fijne route naar het boscomplex aan de Dalemisdijk.



Kansenkaart met de drie verschillende dorspranden

Conclusie en afweging ontwikkelmogelijkheden in 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. De locaties die voorstelbaar zijn vanuit ruimtelijke afwegingen:

A. Akkerstraat

De locatie op de hoek van Akkerstraat/Meerstraat betreft een logische dorpsafronding, aangezien de noordzijde van de Meerstraat al een stedelijke uitstraling heeft. Aandachtspunt betreft de inbedding met een groenstructuur.

B. Kerkakkers

De locatie betreft een ontwikkeling ten westen van Duizel-Noord op een open akker. Er zijn mogelijkheden, mits in een zorgvuldige landschappelijke inbedding, gezien de overgang naar het beekdal. De grootte van de ontwikkeling zal nader onderzocht dienen te worden. Dit vraagt om een integrale benadering waarbij er kansen liggen voor landschappelijke versterking en de realisatie van wandelroutes naar het beekdal.

3.4.4 Kempische visie op wonen 2024-2028 - Volkshuisvestingsprogramma

In 2019 heeft de gemeenteraad van Eersel net als de andere Kempengemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden) de Kempische visie op wonen (2019-2023) vastgesteld. Daarmee geldt deze woonvisie als het kader voor het lokale woonbeleid. In deze woonvisie zijn diverse speerpunten bepaald, zoals het versnellen van de woningproductie en het vergroten van het aantal betaalbare woningen. In de jaren nadien zijn maatregelen genomen om de ambities waar te maken.

Anno 2024 ziet de wereld om ons heen er anders uit. De Brainportregio is één van de snelst groeiende regio's in Europa en trekt ook steeds meer mensen naar de Kempen. Dit gaat veel sneller dan we een aantal jaren geleden verwachtten. Als gevolg van die groei staat onze woningmarkt onder grote druk en is er in de bestaande woningvoorraad sprake van verdringing.

Woning- en grondprijzen 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 het snel realiseren van woningen ter voorkoming van verdere verdringing. Maar aan de andere kant vraagt dit ook om een transitie naar betaalbaarder bouwen zodat mensen met een lager inkomen ook een woning kunnen blijven vinden in onze gemeente. Als gevolg van de ontwikkelingen in Brainport moeten de eerder uitgesproken ambities worden aangescherpt zodat naast nieuwe inwoners ook voor de huidige inwoners een passende huur- en/of koopwoning binnen bereik komt.

Ook het Rijk heeft de afgelopen jaren de teugels op het thema wonen aangetrokken. Via de Nationale woon- en bouwagenda, de daaruit voortvloeiende woondeals en de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de volkshuisvesting komen veel nieuwe opgaven op gemeenten af.

Na jaren van beperkte sturing zijn er weer strakke kaders waarbinnen het gemeentelijke woonbeleid zich moet bewegen. Deze landelijke focus op voldoende betaalbare woningen vraagt ook om een actualisatie van ons lokaal woonbeleid.

De opgaven op het gebied van wonen vragen om een gezamenlijke aanpak. De vier Kempengemeenten hebben veel overeenkomsten. Vandaar dat is besloten om de actualisatie van Kempische visie op wonen wederom in gezamenlijkheid op te pakken.

Op 2 juli 2024 heeft de gemeenteraad "De Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma" vastgesteld met als belangrijkste punten:

- a. In de periode t/m 2030 bouwen we als ondergrens voor de autonome groei (minimaal 3.220 woningen in de Kempen) en halen we extra plannen naar voren in de planning gelet op de grote regionale vraag en ter voorkoming van verdere verdringing (2.000 woningen extra in de Kempen).
 - b. Voor de jaren na 2030 gaan we op zoek naar locaties voor 2.350 tot 8.000 woningen. Met oog voor zowel de gezamenlijke doelstellingen als de individuele ambities van de gemeenten. Dit werken we in de vervolg Bestuursopdracht Ontwikkelstrategie de Kempen verder uit.
 - c. We zetten sterk in op betaalbaarheid. Onze ambitie is om bij nieuwbouw minimaal 30% sociale huurwoningen en 37% betaalbare koop en/of midden huurwoningen te realiseren.
 - d. Bij woningbouw sturen we op het aanbrengen van diversiteit in het woonprogramma. We werken samen met onze partners aan de leefbaarheid en vitaliteit van onze kernen.
 - e. Als Kempengemeenten kiezen we er voor om zoveel mogelijk gezamenlijk op te trekken om voldoende en kwalitatief goede huisvesting te regelen voor aandachtsgroepen.
2. Het gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode 2024-2031 (als lokale invulling van het Kempisch woningbouwprogramma) als volgt te herzien:
- a. Minimaal 30% sociale huurwoningen.
 - b. Minimaal 37% betaalbare woningen.
 - c. 33% van de woningen vrij in te vullen.

Toetsing

Voorgenomen plangebied is gelegen aan de rand van het dorp Duizel, behorend tot de gemeente Eersel. De gemeente is onderdeel van de Kempengemeenten, die zich gezamenlijk inzetten op diverse thema's. Een van de thema's is Wonen. Uit de visie is naar voren gekomen dat er een behoefte is aan woonruimte in de Kempen, deze behoefte bedraagt ca. 3.220 extra woningen voor de periode tot 2030. De behoefte is verdeeld over diverse segmenten. Planvoornemen voorziet in de realisatie 100 nieuwe woningen, en draagt hiermee bij aan het voorzien in woningvoorraad binnen de Kempen.

Het planvoornemen voorziet in een divers aanbod van woningen in alle segmenten. Hiermee wordt er voorzien in woningen over alle segmenten en is voorgenomen ontwikkeling in lijn met de kempische visie op wonen. De verdeling van de woningtypen per segment zijn weergegeven in de themakaart woonprogramma, zoals opgenomen in de bijlage van voorliggende toelichting.

3.4.5. Financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Eersel 2025

Het Financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Eersel 2025 is in werking getreden op 2 mei 2025 en heeft betrekking op alle nieuwe woningbouwinitiatieven. Het programma is gericht aan de initiatiefnemer van een woningbouwontwikkeling, zowel voor particuliere als gemeentelijke initiatieven. De Nota is opgesteld omdat de gemeente Eersel wil dat iedereen betaalbaar kan wonen. De Nota biedt inzicht in de wijze waarop de gemeente omgaat met nieuwe woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het Omgevingsplan gemeente Eersel. De gemeente kijkt of het plan bijdraagt aan de doelstellingen uit de Kempische visie op wonen 2024-208 – Volkshuisvestingsprogramma, voor zover dit betrekking heeft op het realiseren van sociale huurwoningen.

De gemeente hanteert bij de toetsing de volgende spelregels:

1. Het initiatief draagt bij aan de gemeentelijke ambities en realiseert ten minste 30% sociale huurwoningen. Ons doel is om sociale huurwoningen te realiseren en tenminste 25 jaren in stand te houden. Uitgangspunt is hierbij dat de sociale huurwoningen worden overgedragen aan en geëxploiteerd worden door een volgens de Woningwet bedoelde toegelaten instelling (woningcorporatie):.
2. Als uitzondering op de regel kan het college ter compensatie voorstellen om een afdracht te doen aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw indien er in een plan minder dan 30% aan sociale huurwoningen gerealiseerd wordt.

Toetsing

Voorgenomen planinitiatief voorziet in de realisatie van 100 nieuwe woningen. Het te realiseren richtprogramma voorziet in de realisatie van minimaal 30% sociale huurwoningen. Hiermee voldoet het planinitiatief aan de gestelde eis van 30% gehanteerd in het programma.

3.4.5 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. Hij houdt op te gelden op het moment dat de overgangsfase van het omgevingsplan is afgelopen. Dan moet de gemeente dus ook de doelgroepenverordening in het omgevingsplan hebben verwerkt. De gemeente kan de doelgroepenverordening zelf niet meer wijzigen. Alleen maar 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 juridisch 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 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. Hoelang 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 (zie o.a. artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag) en bedraagt maximaal de liberalisatiegrens (€ 1.184,82, prijspeil 2025). 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.

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 (€ 230.000) en het middensegment (€320.000) sluiten aan bij de grenzen van de Regionale Begrippenlijst Wonen 2024. Deze grenzen maken kopen voor lage middeninkomens die net niet behoren tot de doelgroep van woningcorporaties mogelijk.

Artikel 6 Instandhouding

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft een minimale instandhoudingstermijn voor van 10 jaar voor sociale en middeldure huurwoningen en één jaar voor sociale koopwoningen. Voor sociale koop geldt bovendien een maximum van 5 jaar. Gelet op de wens van de gemeente Eersel om 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 gemeente Eersel er voor 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 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.

Toetsing

Met het richtplan worden er minimaal 35% sociale huurwoningen en sociale koopwoningen in het lage segment gerealiseerd. De prijs voor de sociale huurwoningen bedragen maximaal €1.184,82 (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 €240.000 (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 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.

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 bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Daarbij moet worden voldoen 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.

Handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2023'

De handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2023' van de VNG biedt onder de Omgevingswet een nieuwe systematiek van milieuzonering en vervangt daarmee de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' onder de oude wetgeving. De nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant. De specifieke regels voor geluid en geur in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2023' gelden aanvullend op de standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan van gemeenten.

4.1.2. Toetsing

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het projectgebied.

In de huidige situatie zijn de terreinen in de vigerende bestemmingsplannen voornamelijk bestemd als 'Agrarisch'. In de beoogde situatie is sprake van woningen.

Ten behoeve van voorgenomen planinitiatief is een analyse bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de regelgeving onder het oude stelsel (Wro). Op moment van schrijven is er nog geen vastgestelde regelgeving vanuit de overheid. Ten behoeve van voorliggend planinitiatief is daarom gebruik gemaakt van de toetsing die gedaan is aan de hand van het Wro. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van activiteiten die kunnen leiden tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de beoogde woningen. Te verwachten is dat dit ook onder het nieuwe stelsel het geval zal zijn. Hieronder zijn de bevindingen opgenomen.

Omgevingstype

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de bebouwing aan de Sint Janstraat en de westzijde van de Sandakker en de Koymansakker nabij de kern Duizel. Het plangebied wordt ingevuld met woningen, zodat sprake zal zijn van een "rustige woonwijk".

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 maximaal planologisch

De beoogde woningen zijn milieugevoelige functies voor de aspecten, geur, stof, geluid en gevaar. Aan de hand van het vigerend bestemmingsplan zijn de verschillende milieubelastende functies in de omgeving bepaald. Deze zijn opgenomen in onderstaande tabel. Het gaat om de richtafstanden tot een rustige woonwijk.

Locatie	Aard bedrijvigheid	Milieu Categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Afstand tot woongebied
Smetakker 17	Schoonheidssalon	1	10 m	55 m
Beersbeemden 28	Reparatie en verkoop tv, audio en video	1	10 m	85 m
Sint Janstraat 15	Chocolaterie	1	10 m	100 m
Sint Janstraat 13	Leverancier verwarmingselementen	1	10 m	125 m
Het Bugtje 4	Financieel adviseur	1	10 m	275 m

Het planvoornemen voldoet aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bestaande bedrijven en inrichtingen. Omgekeerd worden de mogelijkheden van de omliggende bedrijven niet beperkt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat

Agrarische functies

In Zuidoost-Brabant zijn veel (intensieve) veehouderijen gelegen. In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere veehouderijen gelegen. Deze zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Locatie	Dieren	Milieu Categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Afstand tot woongebied
Hoek 8	Melkrundvee	3.2	100 m	330 m
Groenstraat 59	Paarden	3.1	50 m	470 m
Hoef 7	Melkrundvee	3.2	100 m	500 m
de Weege 7	Melkrundvee	3.2	100 m	770 m
Achterhoek 2	Melkrundvee	3.2	100 m	780 m
Domineespad 39	Paarden	3.1	50 m	1.015 m
Domineespad 20	Vleeskuikens	4.1	200 m	1.040 m
Hapertseweg 11	Melkrundvee	3.2	100 m	1.060 m
Knegselsedijk 13	Geiten	3.1	50 m	1.470 m

Het planvoornemen voldoet aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bestaande agrarische bedrijven. Bovendien zijn er momenteel dicht bij de agrarische bedrijven reeds milieugevoelige functies gelegen. De bedrijven worden dan ook niet beperkt in de mogelijkheden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De meest nabijgelegen geitenhouderij is gelegen aan de Knegselsedijk 13 te Duizel. De geitenhouderij is gelegen op een afstand van circa 1,5 km tot het plangebied. Deze afstand voldoet niet aan de eis van 2 km die de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' (GGD) wenselijk acht. Nadere toetsing aan de geitenhouderij vindt plaats in paragraaf 4.9 van voorliggende toelichting.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van activiteiten die kunnen leiden tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de beoogde woningen. Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen.

4.2. Akoestiek (spoor)wegverkeer

4.2.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met het geluid door (spoor)wegen op geluidgevoelige gebouwen. Daarbij gelden er geluidaandachtsgebieden rondom (spoor)wegen. Binnen een dergelijk geluidaandachtsgebied, dient het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.2a Bkl). 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 aanvaardbare woon- en leefomgeving. De standaardwaarden zijn aangegeven in onderstaande tabel. Deze geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

Tabel 7: Standaardwaarde geluid voor een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per (spoor)weg.

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

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een (spoor)weg. Geluidsgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Daarnaast vindt de beheersing van het geluid plaats:

- bij provinciale wegen en door de provincie aangewezen lokale spoorwegen: met geluidproductieplafonds (op referentiepunten);
- bij gemeentelijke en waterschapswegen en andere lokale spoorwegen: met de basisgeluidemissie.

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron.

4.2.2 Toetsing

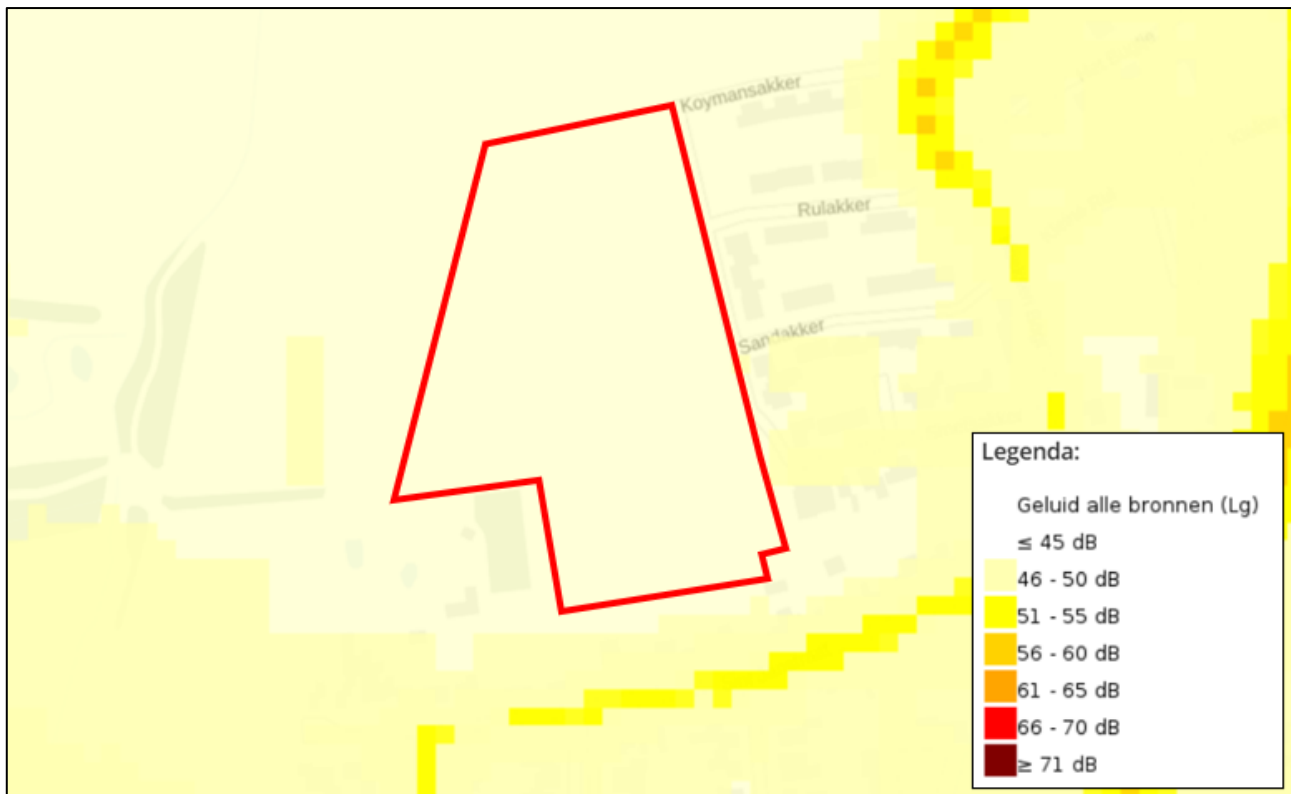
Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 100 nieuwbouwwoningen. Op basis van artikel 3.21 Bkl zijn woningen aangemerkt als geluidsgevoelig gebouw.

Gelet op de ligging van het plangebied in het buitengebied van Eersel, bevindt de locatie zich nabij de agrarische gronden aan de noord- en westzijde. Aan de zuidzijde sluit het plangebied aan op de kern van Duizel en aan de oostzijde op de uitbreidingswijken Duizel Noord fase I en II. Het plangebied is daarnaast gelegen buiten de geluidzones van autosnelwegen, provinciale wegen en overige relevante infrastructuur.

Rondom het plangebied geldt een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur. In de toekomstige situatie wordt de uitbreidingswijk Duizel Noord fase III onderdeel van de kom van Duizel, waar eveneens een maximale snelheid van 30 km/uur zal gelden.

Op basis van de Atlas Leefomgeving bedraagt de huidige geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied maximaal 47 dB als gevolg van wegverkeer. Voor de reeds gerealiseerde uitbreidingswijken Duizel Noord fase I en II ligt de gemeten geluidsbelasting op maximaal 49 dB. Beide waarden blijven ruim onder de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentewegen. Hiermee kan worden gesteld dat het toekomstige geluidsniveau afkomstig van wegverkeer niet zal leiden tot een onevenredig woon- en leefklimaat. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is dan ook niet noodzakelijk.

Onderstaand is een uitsnede uit de Atlas Leefomgeving weergegeven.



Uitsnede Atlasleefomgeving kaart: Geluid van wegverkeer (plangebied rood omkaderd)

4.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect akoestiek (spoor)wegverkeer is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3. Archeologie

4.3.1. Toetsingskader

Er dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, waaronder archeologische monumenten (par. 5.1.5.5 Bkl). Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed gericht op:

- Het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde archeologische monumenten;
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ. In het belang hiervan worden in het omgevingsplan ook regels gesteld over eisen aan onderzoek.

4.3.2. Toetsing archeologie

Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' kent het plangebied zowel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4.2'. Op aangewezen gronden zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht;
- c. voor 'Waarde – Archeologie 2' de bodemverstoring als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 30 cm onder het bestaande maaiveld én de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 100 m².
- d. voor 'Waarde – Archeologie 4.2' de bodemverstoring als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 50 cm onder het bestaande maaiveld én de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 500 m².

Onderhavig planvoornemen betreft de realisatie van een nieuw woongebied aan de rand van de kern Duizel. Door de ontwikkeling van 100 nieuwbouwwoningen wordt de grenswaarde van bovengenoemde dubbelbestemmingen overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt derhalve noodzakelijk geacht.

In november 2024 is door onderzoeks- en adviesbureau BAAC een inventariserend archeologisch veldonderzoek (verkennd booronderzoek) uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage van voorliggende toelichting.

Uit het vooronderzoek is gebleken dat het plangebied op een dekzandrug ligt, waarop zich een hoge en-keerdgrond heeft gevormd. Direct ten westen van het plangebied ligt een beekdal. Het maaiveld van het plangebied is hoger in het zuidoosten en helt af naar het noordwesten. Het plangebied was vroeger onderdeel van een akkercomplex en sinds de 19e eeuw zijn er geen aanwijzingen voor bebouwing in het plangebied. Het plangebied ligt deels op een terrein van zeer hoge archeologische waarde met bekende sporen van bewoning uit de ijzertijd en mogelijk een urnenveld uit de brons- of ijzertijd. Op het terrein zijn ook nog vuursteenfragmenten uit het mesolithicum gevonden. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is een middelhoge verwachting toegekend aan resten uit het paleolithicum en het mesolithicum en een hoge verwachting voor resten uit het neolithicum tot nieuwe tijd A.

Uit het veldonderzoek blijkt dat op het plangebied inderdaad dekzandafzettingen aanwezig zijn. Een en-keerdgrond is echter niet aangetroffen. In het zuiden van het plangebied is onder een 25 tot 40 cm dikke bouwvoor een 10 tot 50 cm dikke oude akkerlaag met plaatselijk stukjes verbrande leem waargenomen. In het noorden en het oosten van het plangebied is een 25 tot 40 cm dikke bouwvoor aangetroffen die direct in het dekzand van de C-horizont overgaat. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek blijft de verwachting gehandhaafd.

Vanwege deze bedreiging van eventuele archeologische vindplaatsen adviseert BAAC een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven te laten uitvoeren voor het hele plangebied.

Bovenstaand advies is voorgelegd aan de bevoegde overheid (gemeente Eersel) in het kader van de vergunningsaanvraag en vormt de basis voor het selectiebesluit van de gemeente.

Selectiebesluit

Naar aanleiding van het archeologisch inventariserend veldonderzoek is voldoende aanleiding voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek. Alvorens dit onderzoek wordt een PvE ter goedkeuring overlegt met de gemeente Eersel. Het selectiebesluit is opgenomen in de bijlage van voorliggende toelichting.

Aanvullend archeologisch onderzoek

Het uitvoeren van het aanvullend archeologisch onderzoek vindt plaats op een nader te bepalen moment. Een verbod op het uitvoeren van grondwerkzaamheden ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is als voorwaardelijke bepaling opgenomen in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

4.3.3 Conclusie

Het aanvullend archeologisch onderzoek zal uitwijzen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4. Bodem

4.4.1 Toetsingskader

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

4.4.2 Toetsing

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 100 nieuwbouwwoningen. Woningen worden op basis van artikel 5.89g gekenmerkt als bodemgevoelig gebouw. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt derhalve noodzakelijk geacht. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen is door Milon op 19 november 2024 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze motivering. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies vermeld.

Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit op de locatie over het algemeen geschikt is voor herontwikkeling en het huidige en toekomstige gebruik. In het zuidelijke deel van het terrein (voormalige boomgaard) is de bovengrond verdacht op organochloorbestrijdingsmiddelen. In één mengmonster (mm3) is een licht verhoogd gehalte aan chloordaan, drins of cadmium aangetroffen, dat valt binnen de kwaliteitsklasse *Industrie*. De overige mengmonsters van de bovengrond voldoen aan de klasse *Landbouw/Natuur*. Het grondwater bevat geen overschrijdingen van signaleringsparameters, en ook de PFAS-waarden in de bovengrond blijven binnen de norm van *Landbouw/Natuur*.

Aanvullend bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Bij grondverzet moet echter wel rekening gehouden worden met de aanwezige kwaliteitsklassen. Hergebruik van licht verontreinigde grond is binnen het perceel toegestaan, mits geen menging van verschillende kwaliteitsklassen plaatsvindt. Graafwerkzaamheden dienen conform de CROW-publicatie 400 uitgevoerd te worden. Er is geen voorlopige veiligheidsklasse van toepassing; de definitieve klasse dient door een veiligheidskundige te worden vastgesteld.

Bij afvoer van grond naar elders kan aanvullende keuring of PFAS-onderzoek vereist zijn, afhankelijk van bestemming en toepassing. Verplaatsing binnen de gemeentegrenzen kan plaatsvinden op basis van de gemeentelijke Nota bodembeheer. Afvoer naar een erkende groundbank is eveneens mogelijk op basis van deze onderzoeksresultaten.

4.4.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is vastgesteld dat de bodemkwaliteit overwegend voldoet aan de klasse *Landbouw/Natuur* en daarmee geschikt is voor het beoogde gebruik. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Eventueel grondverzet kan binnen de geldende kaders worden uitgevoerd, mits rekening wordt gehouden met de aangetroffen bodemkwaliteit. Vanuit het aspect bodem is derhalve sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1 Toetsingskader

Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Omgevingswet zorgt deze wet voor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed.

Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen: roerend of immaterieel cultureel erfgoed, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde monumenten en stads- en dorpsgezichten. Er dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van dit cultureel erfgoed. Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed (par. 5.1.5.5 Bkl). In het belang hiervan worden in het omgevingsplan ook regels gesteld over eisen aan onderzoek.

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.

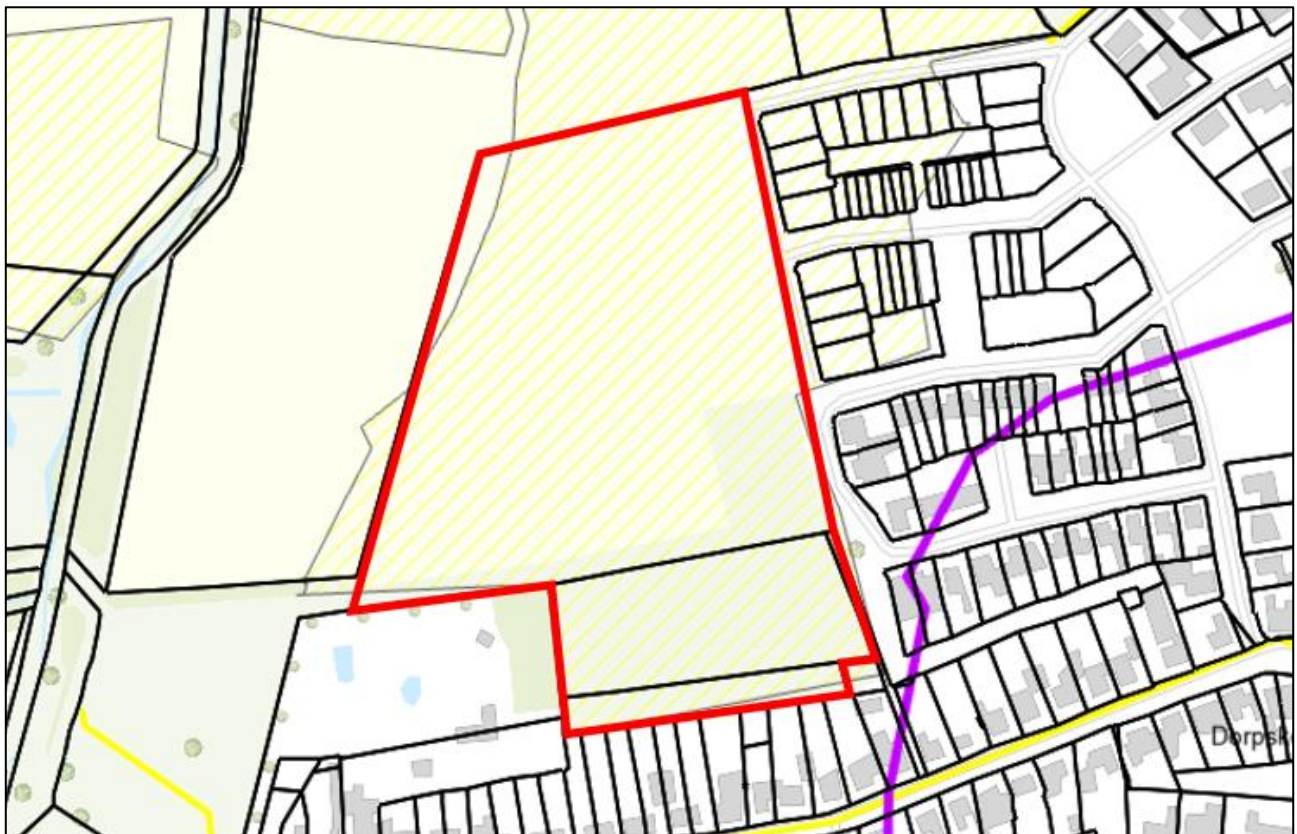
In 2020-2021 hebben de gemeenten Reusel-De Mierden, Laarbeek, Oirschot en Eersel hun erfgoedkaart laten actualiseren. Hierdoor zijn de archeologische verwachtingen- en waardenkaarten en de cultuurhistorische waardenkaarten verder verfijnd. Voor een helder overzicht zijn de kaarten per gemeente op afzonderlijke tabbladen inzichtelijk gemaakt.

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.

4.5.2 Toetsing

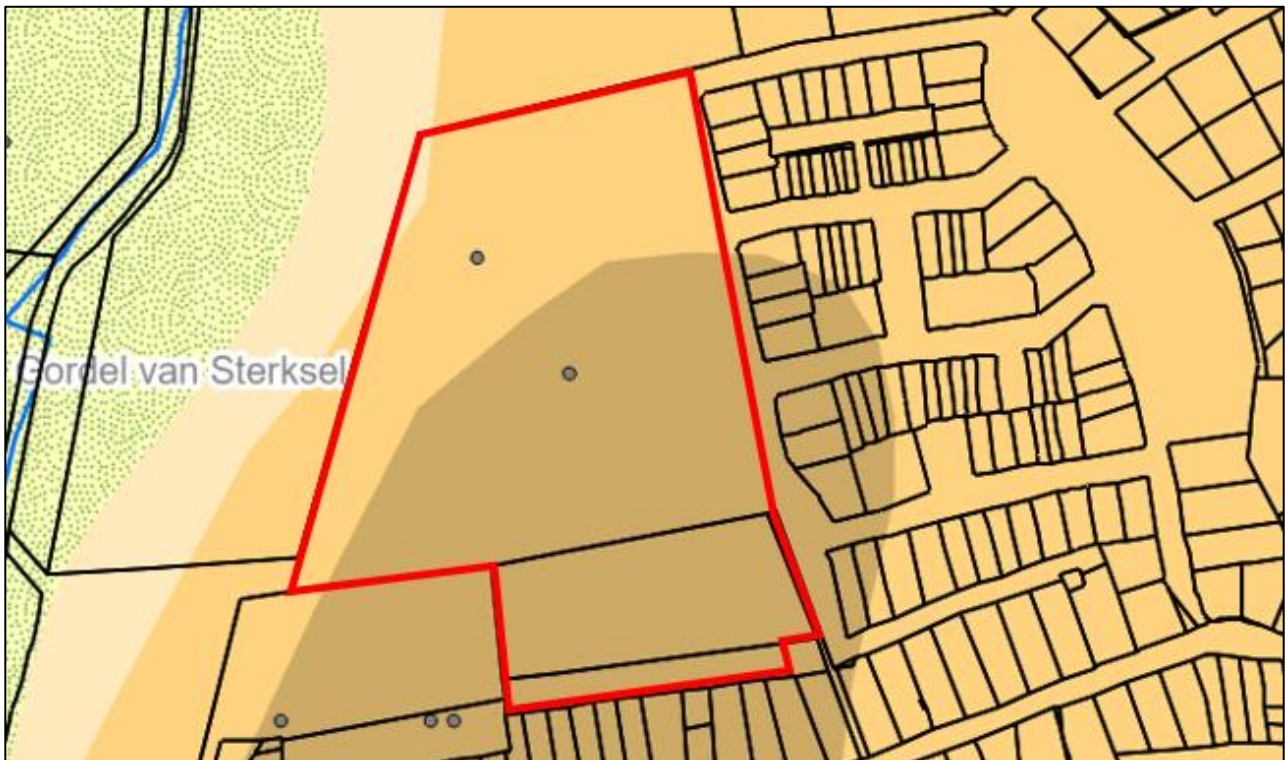
De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening gezamenlijk een regionale erfgoedkaart laten opstellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de Erfgoedkaart Eersel.

Het plangebied is gelegen in een open akker met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Gezien het planvoornemen waarbij in 100 woningen worden gerealiseerd, zal de open akker er na de oplevering van de woningen niet meer zijn. Hier tegenover staat dan wel weer dat er, vanwege de woningbouw, archeologische vervolgonderzoeken worden uitgevoerd voor het behoud van de archeologische waarden, wat een bijdrage levert voor de cultuurhistorische waarden.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

Op de kaart historisch landschap zijn geen historische waardevolle landschapselementen weergegeven. Op de kaart zijn het fysisch landschap in de vorm van lage- en hoge dekzandruggen weergegeven. Verder is het plangebied gelegen in de Gordel van Sterksel.



Uitsnede kaart historisch landschap

Daarnaast is rekening gehouden met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart.

Historische geografie

Het plangebied is niet gelegen aan of nabij een cultuurhistorische geografie.

Historisch groen

Het plangebied is niet gelegen binnen, aan of nabij cultuurhistorisch groen.

Cultuurhistorisch waardevol gebied

Het plangebied ligt binnen de Gordel van Sterksel, een gebied dat wordt gekenmerkt door hoge en lage dekzandruggen met een duidelijke landschappelijke en cultuurhistorische betekenis. Deze gordel vormt al eeuwenlang een aantrekkelijk gebied voor bewoning en landbouw en kent daardoor een lange bewoningsgeschiedenis, met mogelijke archeologische waarden. Daarnaast spelen de natuurlijke overgangen van hoog naar laag een rol bij de waterhuishouding en ecologie, waardoor een zorgvuldige omgang met de bodem en het reliëf van belang is.

Bij de beoordeling van de woningbouwontwikkeling worden daarom meerdere belangen meegewogen: het respecteren van de landschappelijke structuur, het zorgvuldig omgaan met mogelijke archeologische en cultuurhistorische waarden, en het rekening houden met de hydrologische en ecologische kenmerken van het gebied. Tijdens het opstellen van het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met deze aspecten.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'cultuurhistorie' niet zorgt voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

4.6. Duurzaamheid en klimaatadaptatie

4.6.1 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.

4.6.2 Toetsing

Tijdens het planontwerp is door de stedenbouwkundige op meerdere aspecten rekening gehouden met het aspect Duurzaamheid. Met het ontwerp van het stedenbouwkundige plan is met name rekening gehouden met het aspect water. In het plan wordt het hemelwater dat valt, geborgen in het gebied. Hemelwater zal voornamelijk worden geborgen in aan te leggen wadi's aan de westzijde van het plangebied. De gemeente heeft de voorkeur het water via kolken en een IT-riool naar deze laagtes te brengen. Naast het aspect water is ook extra aandacht besteed aan de realisatie van groen, dit zal bijdrage aan de instandhouding van de biodiversiteit. Op deze aspecten wordt verder ingegaan in het stedenbouwkundige plan. Tevens wordt in paragraaf 4.15 verder ingegaan op het aspect water.

Tevens is Duizel Noord fase III gelegen op een landelijke locatie, hierdoor is dit een uitgelezen mogelijkheid om door en voor de natuur te bouwen. Duurzaamheid, natuur inclusief en biobased bouwen zijn daarom een zichtbaar onderdeel van de beoogde architectuur. In het beeldkwaliteitsplan is hier dan ook specifiek aandacht aan gegeven. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de bijlage van voorliggende toelichting.

Water vasthouden

Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd naar een retentie op eigen terrein of naar de openbare ruimte op de daartoe aangewezen plekken.

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, zeker in ons veranderende klimaat. Extreme buien worden steeds vaker afgewisseld met perioden van droogte. De gemeenten Eindhoven en Helmond werken samen met Brabant Water, waterschap Aa en Maas en waterschap De Dommel aan water en klimaatadaptatie. Hierbij is het streefdoel om voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar te hebben. Samen hebben ze de taak om te zorgen voor een klimaatbestendige inrichting van onze leefomgeving. Hieraan kan een plan een bijdrage leveren door dit zo klimaatbestendig mogelijk in te richten. Tevens heeft de gemeente Eersel een duurzaamheidsbeleid voor de planperiode 2017 – 2025 opgesteld. De gemeente Eersel heeft een maaiveldanalyse uitgevoerd waarmee gevoelige locaties inzichtelijk zijn gemaakt. In Eersel is de tendens dat de grondwaterstanden dalen. Voor gebouwen zal dat geen probleem opleveren, omdat in Eersel op zandgrond is gebouwd.

De gemeente Eersel heeft een omgevingsvisie opgesteld waarin de gemeentelijke ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn staan vastgelegd. De gemeente zal inspanningen moeten leveren om de in deze visie vastgestelde doelen te realiseren. Aan de hand van een omgevingsplan kunnen regels worden vastgesteld om de gemeentelijke doelen te bereiken. In het kader van de woningbouwopgave is het van belang om Nederland klimaatbestendig en water robuust in te richten. Risico's voor waterveiligheid, wateroverlast en droogte mogen ondanks de klimaatverandering niet toenemen.

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

Groene daken

Groendaken zijn niet verplicht, maar worden op de platte daken van bijvoorbeeld bergingen en garages wel gestimuleerd vanwege waterretentie, reductie van hittestress en bijdrage aan biodiversiteit.

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. Denk aan strobouw of kalkhennep voor de constructie, gevels van houten latten, isolatie van vlas of gerecyclede materialen voor de afwerking van bijvoorbeeld de keuken. Het initiatief ziet er op toe om waar mogelijk gebruik te maken van biobased bouwen en duurzame materialen toe te passen.

4.6.3 Conclusie

Het planvoornemen voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect duurzaamheid en klimaatadaptatie.

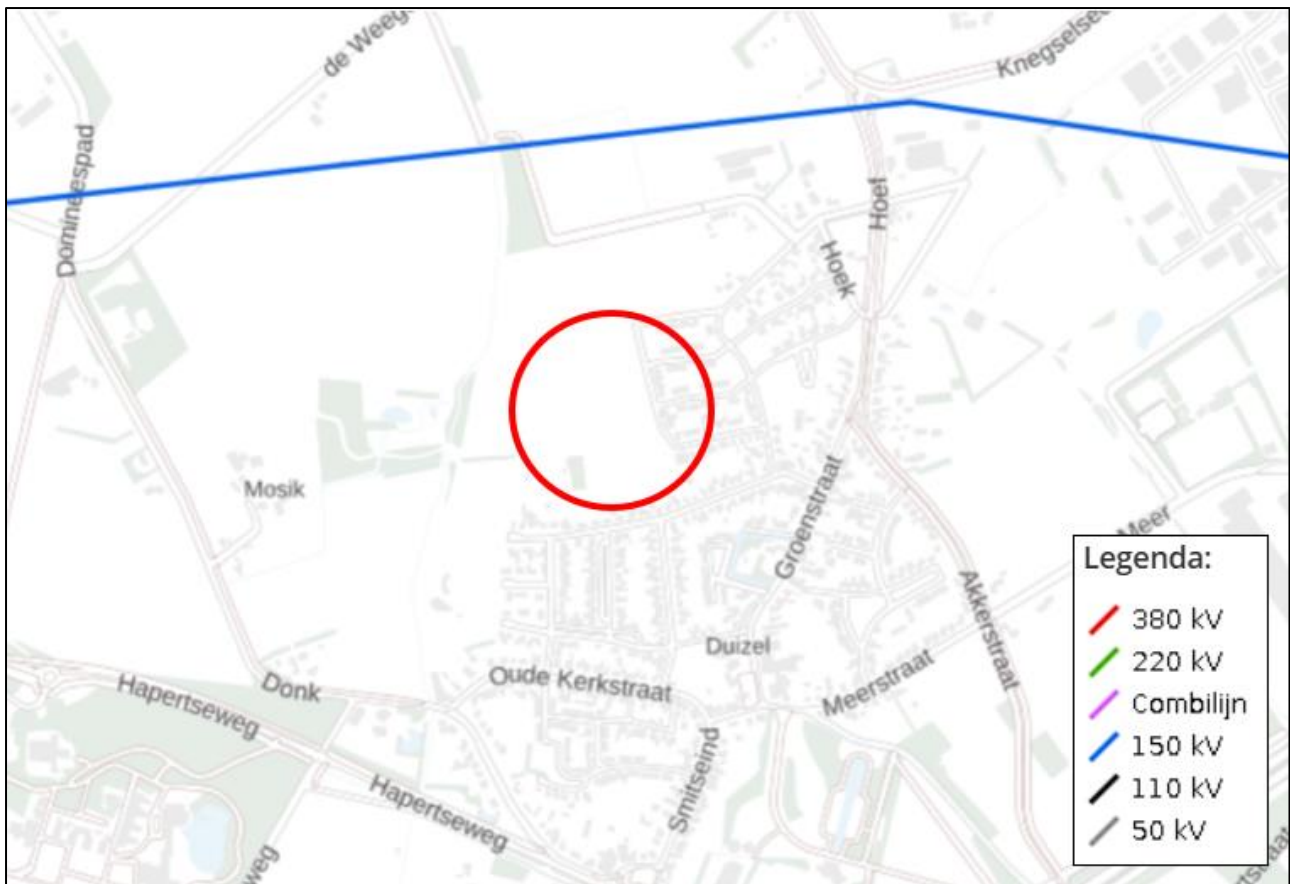
4.7. Elektromagnetische straling

4.7.1 Toetsingskader

Magnetische velden ontstaan bij het transport en het gebruik van elektriciteit/stroom. Voorbeelden van voorzieningen die zorgen voor elektromagnetische velden zijn antennes, hoogspanningslijnen, mobiele telefoons en elektrische apparaten. De kracht van het elektromagnetische veld kan per voorziening verschillen. In het kader van de fysieke leefomgeving zijn met name antennes en hoogspanningslijnen van belang, aangezien dit vaste objecten zijn. De Europese Unie heeft in 1999 blootstellingslimieten, bestaande uit basisrestricties en daarvan afgeleide referentieniveaus, aanbevolen (PbEG L 199/59, 1999). De basisrestricties mogen niet worden overschreden. Als de blootstelling lager is dan de referentieniveaus kan ervan worden uitgegaan dat de basisrestricties niet worden overschreden. Voor magnetische velden die met de elektriciteitsvoorziening samenhangen, bedraagt het referentieniveau 100 microtesla voor de gehele bevolking.

Door de minister voor Klimaat en Energie is (samen met de toenmalig minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en in afstemming met de staatssecretaris voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport) op 21 april 2023 een herijkt voorzorgsbeleid aan gemeenten, provincies en netbeheerders gezonden inzake de gezondheidsrisico's van magneetvelden bij hoogspanningslijnen⁵. De kern van het herijkte voorzorgbeleid voor magneetvelden is dat met de netbeheerders is afgesproken dat deze bronmaatregelen gaan treffen om de sterkte en grootte van magneetvelden zo veel mogelijk te beperken. Het beleidsadvies is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van elektriciteitsinfrastructuur en die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla.

De waarde van 0,4 microtesla geldt als gemiddelde voor een heel jaar. Tijdens dat jaar kan de veldsterkte regelmatig boven en onder de waarde van 0,4 microtesla komen. Het is een waarde uit voorzorg, die alleen van toepassing is bij bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede Bovengrondse hoogspanningslijnen (plangebied rood omkaderd) bron: Atlas Leefomgeving

4.7.2 Toetsing

Het voorzorg beleid adviseert de 0,4 microtesla magneetveldzone te berekenen als het project van een gevoelig gebouw zoals een woning, school of kinderopvang binnen de indicatieve magneetveldzone van een bovengrondse hoogspanningslijn zoals opgenomen op de RIVM-netkaart plaatsvindt.

Ten behoeve van voorliggend planinitiatief is de RIVM-netkaart geraadpleegd. Bovenstaand figuur toont een uitsnede van de RIVM-netkaart ter hoogte van het plangebied, uit het figuur is aan te tonen dat het plangebied op zeer ruime afstand is gelegen van de hoogspanningslijn. De hoogspanningslijn betreft een lijn van 150 kV, welk een magneetveldzone heeft van 100 meter aan weerszijden. Het plangebied is ruim buiten deze zone gelegen, het aspect vormt dan ook geen belemmering.

4.7.3 Conclusie

Het aspect elektromagnetische straling vormt geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

4.8. Geur agrarisch

4.8.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Daarbij dient de geur op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.6 Bkl). Voor enkele, met name agrarische activiteiten zijn standaardwaarden bepaald voor de geurbelasting.

4.8.2 Toetsing

Het beoogde project voorziet in een geurgevoelige objecten (woningen). Een geurgevoelig object is een gebouw bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Een woning is te beschouwen als een geurgevoelig object. Onderzocht is of er redelijkerwijs sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van een of meerdere veehouderijen op de voorgenomen planlocatie. Dat kan worden achterhaald aan de hand van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst 'Zuidoost-Brabant'. Ook is achterhaald of het planinitiatief eventuele belemmeringen voor veehouderijen met zich meebrengt.

Duizel Noord fase III, Duizel

In de regio Zuidoost-Brabant zijn veel intensieve veehouderijen gevestigd, zo ook in de nabije omgeving van het voorgenomen plangebied. Alle uitstoot van geur van alle veehouderijen kan gezamenlijk weergegeven worden, dit wordt de achtergrondbelasting genoemd. Onderstaande figuur toont een uitsnede van de kaart 'Achtergrondbelasting geur oktober 2024'. Dit geeft de aanwezigheid van odour units per kubieke meter weer (ouE/m³). Ter plaatse van de nieuwe woningen wordt de kwaliteit leefomgeving gekwalificeerd als 'zeer goed'. Hier geldt een achtergrond belasting van 0 tot 3 ouE/m³.



Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur' (plangebied rood omcirkeld) bron: ODZOP

Uit de geraadpleegde bronnen is tevens aangetoond dat veehouderijen op schappelijke afstand van het gebied zijn gelegen (minstens 1 kilometer) en ruimschoots aan de afstandseis van 50 meter wordt voldaan vanuit de verordening. De in de omgeving gelegen veehouderijen zijn getoetst aan de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' (Wro) in paragraaf 4.1. Hier is aangetoond dat het voorgenomen plangebied niet is gelegen binnen een van de gestelde richtafstanden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied. Het initiatief maakt zelf geen geurbronnen mogelijk.

Omdat er in de directe omgeving enkele veehouderijen zijn gelegen, dient onderzocht te worden of het milieugevoelige plangebied gelegen is binnen de geurcontouren van deze veehouderijen. In juli 2025 is door Derks Advies een geurrapportage opgesteld. De conclusie uit de rapportage zijn onderstaand weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlage van voorliggende toelichting.

Voor de planlocatie Duizel Noord Fase III is onderzocht of wijziging van de bestemming mogelijk is, waarbij in het kader van de zogenoemde 'omgekeerde werking' twee vragen centraal staan:

1. Is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de geurgevoelige objecten?
2. Worden omliggende bedrijven niet onevenredig in hun belangen geschaad?

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de achtergrondbelasting op de locatie 1,34 ouE/m³ bedraagt, wat overeenkomt met een hinderkans van 3%. Dit blijft ruimschoots onder de door de gemeenteraad vastgestelde norm van 3 ouE/m³ voor de kern Duizel, waarmee wordt voldaan aan het criterium voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast liggen de omliggende veehouderijbedrijven op voldoende afstand, waardoor hun bedrijfsvoering niet wordt belemmerd door het planvoornemen.

4.8.3 Conclusie

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

4.9. Gezondheid

4.9.1 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.

4.9.2 Toetsing

Aangezien het planvoornemen de realisatie van een nieuwe activiteit omvat, 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 overlastgevend bedrijven op afstand staan.

Met beoogd planvoornemen is tijdens de ontwerpfase van het stedenbouwkundige plan, rekening gehouden met het scheiden van druk verkeer en wonen. In het ontwerp worden de woonclusters gescheiden door benodigde wegen, dit betreft wegen waar het is toegestaan om 30 km/u te rijden. In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen waar een hogere snelheid is toegestaan. Er is derhalve geen sprake van het scheiden van druk verkeer en de beoogde woonfunctie. De woningbouw voorziet in een behoefte waar de Kempengemeenten mee worstelt. Door de realisatie van de woonwijk Duizel Noord fase III wordt de kern van Duizel uitgebreid. Voor de locatie zijn voorzieningen makkelijk bereikbaar.

Tevens is door de situering van de woningen er voor gezorgd dat er geen belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en er dus ook geen overlast plaatsvindt van deze bedrijven op de te realiseren woningen. Zie hiervoor tevens paragraaf 4.1. In het kader van het gezondheidsaspect dient, naast de onderzochte bedrijven onder 4.1, eveneens rekening gehouden te worden met de omliggende geitenhoudersrijen.

Geitenhouderij Knegselsedijk 13

In de tabel in paragraaf 4.1 is te zien dat de geitenhouderij aan de Knegselsedijk 13 op een afstand van circa 1.470 meter van het plangebied ligt. Vanuit het oogpunt van de systematiek van bedrijven en milieuzonering bevindt de geitenhouderij zich daarmee op voldoende afstand. Echter, in aanvulling hierop zijn door het RIVM twee onderzoeken uitgevoerd onder de titel 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' (VGO), namelijk VGO-1 (2016) en VGO-2 (2017), waarin de mogelijke gezondheidsrisico's voor omwonenden van geitenhoudersrijen zijn onderzocht.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenhoudersrijen en 1 km van pluimveehoudersrijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

In maart 2016 is de eerste versie van de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid” verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt (‘het stappenplan’) om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0”. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

Binnen 500 meter van de planlocatie zijn geen stallen van varkenshouderijen gelegen. Verder zijn binnen 1 kilometer geen pluimveehouderijen gelegen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er een aanvaardbaar leefklimaat is op onderhavige locatie met betrekking tot gezondheidseffecten van pluimvee- en varkenshouderijen in de omgeving.

Op circa 1.470 meter van de planlocatie is een geitenhouderij gelegen (Knegselsedijk 13). Dit is binnen een straal van 2 kilometer afkomstig uit de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0”.

Tussen de voornoemde geitenhouderij en de planlocatie meerdere woningen zijn gelegen met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit zowel ten aanzien van het aspect geur als ten aanzien van endotoxine. Een cumulatie van nadelige gezondheidseffecten is hierdoor niet aan de orde.

Er wordt enkel niet voldaan aan stap 5a van het stappenplan, daar geitenhouderijen binnen een straal van 2 kilometer van de planlocatie zijn gelegen. Aan de overige stappen kan worden voldaan. Aangezien niet voldaan kan worden aan stap 5a, dient het bevoegd gezag te besluiten of de gezondheidssituatie aanvaardbaar is. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om advies bij de GGD in te winnen.

Verder is ten aanzien van overige milieuaspecten zoals geur en fijnstof sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Hierbij kan verwezen naar relevante jurisprudentie van de Afdeling, waaronder een uitspraak van 23 februari 2022 (zaaknummer: 202002286/1/R4), op grond waarvan naar voren komt dat alleen belangen waarvoor voldoende duidelijkheid en zekerheid bestaat een rol kunnen spelen in de besluitvorming. Aan de hand van algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten moet vast staan dat een activiteit zodanige risico's oplevert, dat hieraan aanvullende voorschriften moeten worden verbonden of een en ander geweigerd moet worden. Het voorzorgprincipe is naar het oordeel van de Afdeling niet gestoeld op algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten over het verband tussen het houden van geiten en negatieve gevolgen voor de gezondheid en omwonenden. Dit betekent dat het voorzorgprincipe niet in de weg staat aan de onderhavige ontwikkeling.

Advies GGD

Onder de Omgevingswet adviseert de GGD als ketenpartner over gezondheidsaspecten. Om gezondheid op een goede manier mee te nemen in ruimtelijke ontwikkeling is gebruik gemaakt van het portaal GGD Omgevingsadvies. Het Omgevingsadvies in de bijlage van voorliggende motivering.

GGD gezondheidsscan (Brabantscan)

Er is een gezondheidsscan uitgevoerd op basis van de ggdomgevingsadvies.nl. Deze scan is tot stand gekomen in samenwerking tussen GGD Brabant-Zuidoost, GGD Hart voor Brabant en GGD West-Brabant. Uit de scan komt naar voren dat er geen specifieke aandachtspunten zijn en het ‘gestandaardiseerd advies’ van toepassing is.

Bij de totstandkoming van het plan is nadrukkelijk rekening gehouden met het aspect gezondheid. Zo wordt de te realiseren bebouwing op dusdanige afstand gerealiseerd dat er geen blootstelling is dat zorgt voor gezondheidseffecten.

Daarnaast is binnen het plangebied voldoende groen aanwezig voor schone lucht en wooncomfort. Daarnaast wordt een vorm van recreatie gestimuleerd door de aanleg van groen en speelvoorzieningen.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen andere bijzondere omstandigheden die ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid zouden kunnen veroorzaken, wat een weigering van de omgevingsvergunning rechtvaardigt. Andere aspecten, die nauw verbonden zijn met gezondheid en in deze ruimtelijke motivering aan bod komen, bevestigen dat er geen belemmeringen zijn voor beoogde ontwikkeling.

4.9.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10. Luchtkwaliteit

4.10.1 Toetsingskader

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

Aandachtsgebieden

De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO₂ en/of PM₁₀. Aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM₁₀ zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

Niet in betekende mate

De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaardenvoor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/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 van het Bkl. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het betreft de volgende categorieën:
 - a. woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
 - b. woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen; en
 - c. kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlakte met een enkele ontsluitingsweg.
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

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

4.10.2 Toetsing

De beoogde projectlocatie valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ of voor alleen PM₁₀. De realisatie van 100 woningen blijft ruim onder de NIBM-grens van 1.500 woningen. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet benodigd.

4.10.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11. Milieueffectrapportage

4.11.1 Toetsingskader

Bijlage V bij het Omgevingsbesluit in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit bepalen of een besluit project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen die betrekking hebben op projecten waarvoor de mer-(beoordelings)plicht geldt. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. 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.

Of een project, dat voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

- de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;
- voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren, deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

4.11.2 Toetsing

Met het planvoornemen worden 100 woningen gerealiseerd. Voorgenomen ontwikkeling betreft hiermee een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject is een mer-plicht niet van toepassing (zie tabel 9, kolom 2). Er is sprake van aanleg, wijziging of uitbreiding, waarvoor een mer-beoordelingsplicht geldt (zie tabel 9, kolom 3).

Tabel 9: Onderdeel J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit

	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;

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project; en
- De kenmerken van het potentiële effect;

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

Ter beoordeling van de mogelijk effecten van het initiatief is een m.e.r.-aanmeldnotitie opgesteld, zoals opgenomen in bijlage van voorliggende toelichting. In de aanmeldnotitie is onderzocht of er aanzienlijke milieueffecten optreden. Gesteld kan worden dat het planvoornemen niet leidt tot onevenredige milieueffecten.

4.11.3 Conclusie

De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, dusdanig beperkt zijn van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft.

4.12. Natuur en landschap

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is in januari 2025 door FF Advies een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage van voorliggende toelichting.

4.12.1 Natura 2000-gebieden

De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden middels een voortoets (afd. 11.1 Bal). Projecten en activiteiten die een significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplicht (Natura 2000-activiteit). Indien nadelige effecten te verwachten zijn, welke niet significant zijn, geldt de specifieke zorgplicht. In dat geval moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt, of ongedaan gemaakt worden.

Doorwerking plangebied

Door de voorgenomen werkzaamheden kan verstoring door geluid en beweging optreden. Deze effecten zijn zeer lokaal; bovendien ligt het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' op een afstand van circa 2,5 kilometer van het plangebied. Vanwege de afstand verwachten wij van de voorgenomen werkzaamheden geen direct effect (geluid en beweging) op bovengenoemde Natura 2000-gebieden.

Het hierboven genoemde Natura 2000-gebied bevat tenminste één stikstofgevoelig habitatype, dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. De bouw en het gebruik van de woningen zullen leiden tot wat stikstofuitstoot.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij zowel de bouwphase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. De notitie stikstofberekening is opgenomen als bijlage bij voorliggende toelichting, inclusief de door AERIUS gegenereerde rapportages voor de aanlegfase en gebruiksfase.

4.12.2 NNN-gebieden

Op basis van artikel 7.8 lid 2 Bkl van de Omgevingswet dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk is opgenomen in de provinciale verordening. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Doorwerking plangebied

Het Natuurnetwerk Nederland ligt op minimaal 130 meter afstand van het projectgebied naar het westen en noordwesten. Op dezelfde afstand ligt ook het Natuur Netwerk Brabant, dit is de provinciale aanvulling op het NNN.

Gevolgen voor het NNN of het Natuur Netwerk Brabant zijn niet aan de orde, want gebieden behorende tot beide categorieën liggen niet binnen het projectgebied en worden niet aangetast of verstoord.

4.12.3 Toetsing Soortenbescherming

Conform de Omgevingswet is een flora- en fauna-activiteit een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Dit heeft betrekking op vrijwel alle ruimtelijke activiteiten, en hiervoor geldt de specifieke zorgplicht (art. 11.27 Bal). Er geldt een vergunningsplicht wanneer schadelijke handelingen worden uitgevoerd zoals beschreven in paragrafen 11.2.2 t/m 11.2.5 Bal.

De Ow heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 11.37 Bal)
- Europees beschermde soorten (artikel 11.46 Bal)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 11.54 Bal)

Er geldt een vergunningsplicht voor een flora- en fauna-activiteit wanneer schadelijke handelingen worden uitgevoerd. Op basis van de Omgevingswet is een flora- en fauna-activiteit een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Dit heeft betrekking op vrijwel alle ruimtelijke activiteiten. De provincie is het bevoegd gezag en kan bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling geven van de lijst met nationaal beschermde soorten in afstemming op de situatie in de provincie.

Specifieke zorgplicht

Ook geldt er een specifieke zorgplicht om nadelige gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt voor alle beschermde soorten, alsmede soorten van de rode lijsten, en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats. Voor deze soorten wordt vastgesteld of nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten. Is dit niet mogelijk, dan dienen preventieve maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen.

Doorwerking plangebied

Zoogdieren – Vleermuizen

Binnen het plangebied zijn geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen vastgesteld. Ook bomen met holtes ontbreken, waardoor het zeer onwaarschijnlijk is dat er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Mogelijke vliegroutes en foerageergebieden zijn wel in de omgeving aanwezig, maar deze worden door het plan niet aangetast. Bescherming van vleermuizen in het kader van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet van toepassing. Ook voor de functionele leefomgeving is geen negatief effect te verwachten.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied is deels geschikt als leefgebied voor algemene soorten zoals egels en konijnen. Deze soorten zijn jaarrond beschermd in hun vaste verblijfplaatsen. Het risico dat deze soorten permanent aanwezig zijn in het plangebied is klein, maar niet volledig uit te sluiten. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk, maar bij uitvoering dient rekening gehouden te worden met mogelijke aanwezigheid. Eventuele aanwezige individuen kunnen tijdens werkzaamheden worden verstoord.

Vogels

Het gebied is beperkt geschikt als broedbiotoop voor algemene soorten als merel, koolmees en houtduif. Er zijn geen nesten aangetroffen, maar het broedseizoen (globaal maart tot augustus) vereist terughoudendheid. Voor alle broedvogels geldt bescherming van de nesten tijdens het broedseizoen. Verstoring of vernietiging van nesten dient te worden voorkomen. Voor specifieke jaarrond beschermde nesten zijn geen aanwijzingen gevonden.

Herpetofauna (amfibieën en reptielen)

De kans op aanwezigheid van amfibieën, zoals gewone pad of bruine kikker, is klein vanwege gebrek aan geschikte voortplantingswateren. Het terrein heeft een lage geschiktheid als leefgebied. Ook reptielen, zoals de levendbarende hagedis, worden niet verwacht. Er is dus geen aanleiding tot aanvullend onderzoek of ont-heffing.

Vissen

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig die geschikt zijn als leefgebied voor vissen. Negatieve effecten op vissen zijn dan ook uitgesloten. Geen aanvullende maatregelen nodig.

Insecten

De aanwezigheid van beschermde insectensoorten wordt uitgesloten. Er zijn geen biotopen aanwezig die kenmerkend zijn voor bijvoorbeeld beschermde dagvlinders of libellen. Ook voor soorten zoals de kleine ijsvogelvlinder zijn geen geschikte habitatkenmerken aanwezig.

Planten

In het gebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Het terrein bestaat hoofdzakelijk uit soortenarme vegetatie zonder bijzondere of beschermde soorten. Er is dus geen sprake van effect op beschermde flora.

Conclusies en aanbevelingen soortenbescherming

Nagegaan is of er negatieve gevolgen kunnen zijn voor de volgende, voor dit project relevant soortgroepen, namelijk vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, vogels en amfibieën en waarvoor beschikte biotopen aanwezig zijn. Voor vleermuizen, met name een algemeen voorkomende soort als de gewone dwergvleermuis, zal een gering verlies van foerageergebied optreden, maar er zijn in de directe omgeving voldoende alternatieven en van verlies van essentieel leefgebied is geen sprake. Verder is uit de analyse gebleken dat negatieve effecten voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die niet op de Vrijstellingslijst staan, kunnen worden uitgesloten. Ook voor deze soorten geldt dat er geen sprake is van verlies van essentieel leefgebied. Voor algemeen voorkomende zoogdieren, met name muizen en amfibieën als bruine kikker of gewone pad geldt dat voldaan moet worden aan de zorgplicht om negatieve gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen. Ook voor broedvogels zijn er geen negatieve gevolgen, mits er geen verstoring plaatsvindt van nesten gedurende het broedseizoen van vogels.

Voor het planvoornemen is geen omgevingsvergunning vereist in het kader van de Wet natuurbescherming (flora- en fauna-activiteit). Wel dienen enkele maatregelen in acht te worden genomen.

Werkzaamheden met een grote geluidsimpact dienen buiten het broedseizoen (globaal van 1 maart tot 15 augustus) plaats te vinden. Indien dit niet mogelijk is, moet een ecoloog voorafgaand aan de werkzaamheden bepalen wat de ecologische risico's zijn op basis van een broedvogelschouw.

Daarnaast geldt een algemene zorgplicht: bij het bouwrijp maken van het terrein moeten maatregelen worden genomen om te voorkomen dat aanwezige kleine zoogdieren en amfibieën gewond raken of gedood worden.

4.12.4 Conclusie

Vanuit het aspect natuur en landschap is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13. Omgevingsveiligheid

4.13.1 Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden (par. 5.1.2 Bkl). 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. Er wordt daarbij op basis van bijlage VI van het Bkl onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties':

1. zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. beperkt kwetsbaar (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. Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat daarbij om bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en windturbines.

Daarnaast worden ook de volgende activiteiten beschouwd als risicobronnen:

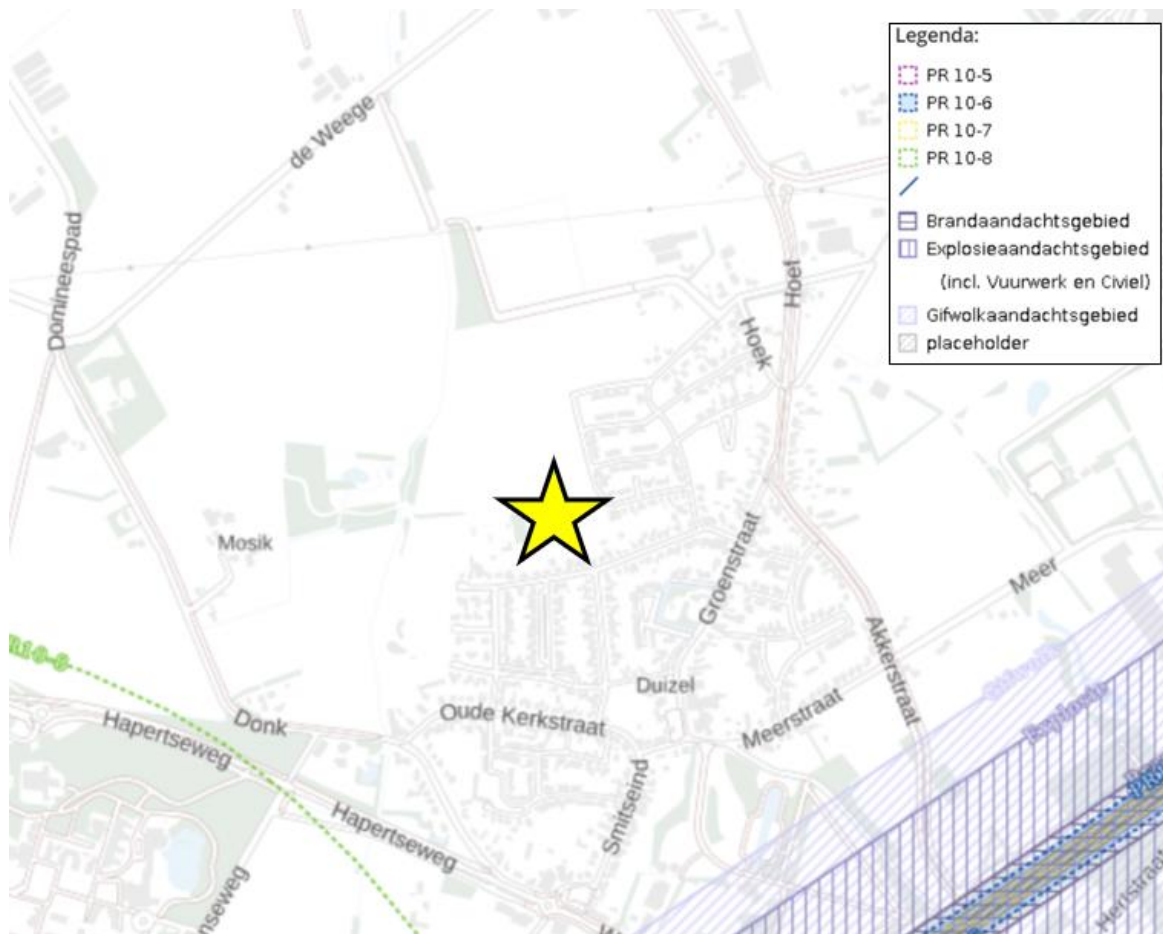
- opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk;
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik;
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven;
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik.

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 aangegeven 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 ongevoon voorval binnen een aandachtsgebied. Er zijn drie typen aandachtsgebieden:

1. brandaandachtsgebied;
2. explosieaandachtsgebied;
3. gifwolkaandachtsgebied.

4.13.2 Toetsing

Ten behoeve van het planinitiatief is een analyse uitgevoerd naar de omgevingsveiligheid. De (relevante) EV-risicobronnen in de omgeving van het plangebied zijn geïnventariseerd met behulp van de Atlas Leefomgeving.



Uitsnede kaart Omgevingsveiligheid (plangebied met gele ster aangeduid) bron: Atlas leefomgeving

Het plangebied is niet gelegen binnen risicovolle aandachtsgebieden van weg, water, spoor, buisleidingen en/of inrichtingen. Van het aspect omgevingsveiligheid wordt dan ook geen belemmering verwacht.

4.13.3 Conclusie

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

4.14. Trillingen

4.14.1 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, onderwijsfunctie of gezondheidszorgfunctie. Het gaat om activiteiten anders dan wonen 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.

4.14.2 Toetsing

Met beoogd planinitiatief worden trilling gevoelige objecten gerealiseerd. In de nabijheid van het planinitiatief is echter geen spoorlijn gesitueerd welk trillingen kan genereren welke van invloed kunnen zijn op het beoogde planinitiatief.

4.14.3 Conclusie

Het aspect trillingen zorgt niet voor belemmeringen. Vanuit het milieuaspect is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15. Waterbelangen

4.15.1 Toetsingskader

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het project op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater (par. 5.1.3.1 Bkl). 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.

Vanuit de Omgevingswet heeft de provincie naast een omgevingsvisie een omgevingsverordening vastgesteld voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings) programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Verder is een Regionaal Water en Bodem programma (RWP 2022-2027) door de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaat adaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. De concretere invulling met regels om dit te verwezenlijken is opgenomen in de omgevingsverordening.

Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het Waterbeheerprogramma "Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving". Het waterschap werkt aan drie waterdoelen die elk een programmatische aanpak hebben. De hoofdstukken die hierin aan bod komen zijn droge voeten, schoon water en voldoende water. Met dit beleid is er meer aandacht voor klimaatadaptatie en een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. Voor het beheer van de diverse wateraspecten en het watersysteem is een waterschapsverordening opgesteld. Deze vervangt de voormalige Keur en bijbehorende algemene regels en heeft een andere opzet. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen welke activiteiten, waar in het werkgebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De regels zijn nu specifiek gekoppeld aan bepaalde gebieden waar ze gelden en toegespitst op activiteiten die iemand kan doen. Activiteiten zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan voorwaarden in de verordening. Middels het omgevingsloket kan dit gecontroleerd worden.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027

De gemeente Eersel hanteert de voorkeursvolgorde voor waterkwantiteit (vasthouden – bergen – afvoeren) en waterkwaliteit (schoonhouden – scheiden – schoonmaken). Voor nieuwbouw geldt dat afval- en hemelwater gescheiden wordt ingezameld en verwerkt. De bergingseis t.a.v. de toename verhard oppervlak is maatwerk, het advies is hierbij 60 mm waterberging. De bouwpeilhoogten moeten minimaal 30 cm boven het hoogste straatniveau zijn gelegen.

Voor grondwater geldt dat natte voeten voorkomen moeten worden. Waar onvoldoende ontwatering beschikbaar is wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:

- Niet bouwen
- Ophogen
- Draineren

Voor de ontwateringsdiepte worden de waarden in de onderstaande tabel als advies aangehouden.

Tabel 12: Advies ontwateringsdiepten

Functie	Minimale benodigde ontwatering (m¹ t.o.v. maatgevend hoogste grondwaterstand)
Woningen zonder kruipruimte*	0,5
Woningen met kruipruimte*	0,7
Tuinen / groenvoorzieningen	0,5
Hoofdwegen**	0,5
Secundaire wegen en woonstraten	0,7

*t.o.v. onderkant vloer; ** t.o.v. de kruin van de weg

4.15.2 Toetsing

In opdracht van de gemeente Eersel is door Aquabrain het onderzoeksrapport 'Weging van het waterbelang' opgesteld. Onderstaand zijn de belangrijkste waarnemingen weergegeven. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage van voorliggende toelichting.

Bodemopbouw

Ten behoeve van het installeren van peilbuizen zijn binnen het plangebied twee boringen uitgevoerd. Uit één van de boorstaten blijkt dat er een toplaag is die bestaat uit zandig zand tot een diepte van circa 2,60 meter onder maaiveld. Daaronder wordt een laag van zandig zand met bijmenging van grind aangetroffen. Afgeleid van de boringen uit de onderzoeksrapportage waterbelangen voor de aanleg van Duizel Noord fase II is de verwachting dat de zandlagen in de bodem zwak siltig zijn en lokaal kans op een leemlaag.

Grondwater

Op basis van het BRO ondergrondmodel "Grondwaterspiegeldiepte 2023-2" is de verwachte GHG ca. 120cm -mv in de hoge delen van het plangebied tot ca. 55cm-mv in de lage delen van het plangebied. Richting de beek de Kleine Beerze zijn de gemiddelde hoge grondwaterstanden t.o.v. maaiveld hoger, dit komt overeen met de verwachting en het verloop in maaiveldhoogten. Het ondergrondmodel is echter beperkt in nauwkeurigheid.

De 2 peilbuizen binnen het plangebied worden bemeten sinds juli 2024 (DUI002_G) en januari 2025 (DUI002_G). Dit is te kort om een GHG te kunnen bepalen. Voor peilbuis B51C1868 is een meetreeks beschikbaar van 2014 tot 2024 en van begin 2023 tot eind 2024. De 90 percentiel representatieve hoge grondwaterstand (RHG) is bepaald op +27,65 m NAP.

Voor peilbuis B51C1868 (nabij wadi fase I en II) zijn ook metingen bekend van een extreem natte periode, de winter van 2023 en voorjaar van 2024, zie figuur 7. De hoogst gemeten waterstand in deze periode is ca +28,15 m NAP.

De eerste inschatting op basis van overlap van de meetperiode van peilbuis B51C1868 en peilbuis DUI002_G is dat gemeten grondwaterstanden in Duizel-Noord fase III ca. 30 cm hoger zijn dan in Duizel-Noord fase I en II.

Op basis van de bovenstaande informatie is in Duizel-Noord fase III op basis van een eerste inschatting een RHG van ca. + 27,95 m NAP te verwachten met pieken in grondwaterstanden tot ca. +28,40 m NAP. Het is van belang dat de peilbuizen in het plangebied langer worden gemonitord om tot een betrouwbaardere representatieve hoge grondwaterstand te komen.

Doorlatendheid

Op het moment van schrijven is er nog geen doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Op basis van de ervaringen uit de eerdere fasen van de ontwikkeling en de boringen ter plaatse is de verwachting dat infiltratie in de bodem mogelijk is. Bij de uitwerking van het waterhuishoudkundig plan en civiel technische uitwerking wordt een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd.

Het uitvoeren van het aanvullend doorlatendheidsonderzoek vindt plaats op een nader te bepalen moment. Een verbod op het uitvoeren van grondwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is als voorwaardelijke bepaling opgenomen in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

Oppervlakte en waterbescherming



Uitsnede legger waterschap De Dommel (plangebied rood omkader)

Aan de westkant van de Kleine Beerze ligt een waterberging. Ten noorden van het plangebied liggen enkele overige watergangen, B-watergangen en een A-watergang. Deze voeren af naar de Kleine Beerze. Ter hoogte van het plangebied zit een stuw in de Kleine Beerze.

A-watgangen kennen een beschermingszone van 5 meter, gemeten vanaf de insteek. Ten westen van het plangebied is de A-watgang Kleine Beerze (BZ83_HO31) gelegen. Voor deze watgang geldt aan de linkerzijde een beschermingszone van 5 meter ten behoeve van regulier en buitengewoon onderhoud. Aan de rechterzijde van de watgang is geen beschermingszone voor onderhoud van toepassing. Daarnaast geldt voor de watgang een profiel van vrije ruimte met een breedte van 10 meter, gemeten vanaf de insteek.

Het waterschap verleent geen watervergunning voor het aanplanten van struweel binnen de beschermingszone. De aanplant van een struweel binnen de beschermingszone is alleen mogelijk als de betreffende beschermingszone kan komen te vervallen. Maar dat mag het onderhoud dan niet onevenredig hinderen.

Ten behoeve van het planvoornemen worden de gronden nabij de A-watergang Kleine Beerze landschappelijk ingepast. De landschappelijke inrichting wordt zodanig vormgegeven dat rekening wordt gehouden met de geldende beschermingszones van de watergang.

Verhard oppervlak huidige situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 4 ha. In de bestaande situatie is het plangebied volledig onverhard.

Bestaande riolering

In de Sint Janstraat ligt gescheiden riolering, deze heeft geen (mogelijkheid tot) koppeling met het plangebied. In de eerdere fasen van Duizel Noord ten oosten van het plangebied ligt al riolering. Dit betreft een hemelwaterstelsel (HWA) met wadi's. Daarnaast ligt er een stelsel voor het vuilwater (DWA), dit stelsel loost op een gemaal centraal bij de wadi's. Het gemaal verpompt het afvalwater naar het vuilwaterriool in de Groenstraat

Het vuilwaterriool in de Sandakker en Smetsakker ligt relatief hoog, ca. 1,50 m onder maaiveld. Het nieuwe vuilwaterriool in de Rulakker ligt volgens de ontwerptekeningen dieper, ca. 2,50 m onder maaiveld. Daarmee is dit het meest logische aansluitpunt voor het toekomstige vuilwaterriool in het plangebied.

Toekomstige situatie

Ten noorden van Duizel is men voornemens 100 woningen te realiseren. In de toekomstige situatie ontstaat binnen de plangrenzen nieuwe bebouwing, terreinverharding, groen en nieuwe wegverharding.

Op basis de gemeten grondwaterstanden tot nu toe, de inschatting van de RHG en de advies ontwateringsdiepten uit het gemeentelijk beleid moet het peil van de kruin van de weg op minimaal +28,65 m NAP komen te liggen. Voor de vloeren van de woningen dient ten minste uitgegaan te worden van een peil van +29,00 m NAP (bovenzijde). In de praktijk ligt het bestaande maaiveld grotendeels hoger dan +28,65 m NAP, dit geldt ook voor de bestaande wegen (+28,95 m NAP tot +29,20 m NAP). De bouwpeilhoogten dienen te allen tijde 0,30 m hoger zijn dan de kruin van de weg. Plaatselijk zal het maaiveld opgehoogd moeten worden.

Bovenstaande adviezen voor toekomstige peilen moeten geactualiseerd worden als het grondwaterpeil binnen het plangebied over een langere periode is gemeten.

Verhard oppervlakte

Op basis van een digitale versie van het stedenbouwkundig plan is een inschatting van de verhardingen van de toekomstige situatie gemaakt. Toekomstig groen en waterberging is niet meegenomen in de onderstaande hoeveelheden.

Er is indicatief uitgegaan van een verhardingspercentage van 75% voor het uitgeefbaar gebied. Opgemerkt wordt dat het verhardingspercentage afhankelijk is van het type woning en de verhouding tussen de oppervlakte van het bouwblok en de oppervlakte van het perceel.

Het totaal verhard oppervlak binnen het plangebied in de toekomstige situatie is ingeschat op ca. 27.030 m².

Type	Bruto oppervlakte (m ²)	Percentage verhard	Verhard oppervlak (m ²)
Openbaar gebied			
Rijbaan	6.180	100%	6.180
Voetpaden	3.570	100%	3.570
Parkeervakken	1.956	100%	1.956
Verhardingen op kavels			
Percelen uitgeefbaar	20.430	75%	15.323
Totaal	32.136		27.029

Hemelwater en waterberging

De hoeveelheid verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling toe met ca. 27.030 m². Volgens de Waterschapsverordening is voor deze toename een compenserende waterberging nodig van 60 mm. De bergingsopgave voor de ontwikkeling binnen de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan bedraagt 1.622 m³ (27.030 m² * 0,06 m).

De gemeente Eersel stuurt in het beleid aan op waterberging op eigen terrein, de invulling daarvan bij nieuwbouw is maatwerk. Hiertoe heeft de gemeente Eersel besloten dat de waterbergingseis voor vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen op eigen terrein wordt gerealiseerd. De waterberging voor de hoek- tussen en gestapelde woningen wordt gerealiseerd in het openbaar gebied.

Vanuit de stedenbouwkundige schets is een aantal locaties voorgesteld voor de invulling van de waterberging. Dit betreffen flauwe laagten (wadi's) centraal en aan de westelijke rand van het plangebied. Het hemelwater kan hier worden geborgen en geïnfiltreerd.



Schets locatie wadi's

In overleg met de gemeente Eersel zijn verschillende varianten voor invulling van de waterberging beschouwd. Uiteindelijk is gekozen voor een principe met meerdere wadi's met een waterbergende schijf van 30 cm en een totale diepte van 40 cm. Om inzicht te krijgen in het waterbergend vermogen in relatie tot het ruimtebeslag van de wadi's zijn deze indicatief ingetekend rekening houdende met o.a. ruimte voor taluds. Hierbij is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Bodemniveau boven RHG
- Waterbergende schijf van 30 cm
- Waking 10 cm
- Taluds 1:4

Type	bergingscapaciteit (m ³ /m ²)	oppervlakte gem. waterschijf (m ²)	bergingscapaciteit (m ³)
Wadi 1	0,3	880	264
Wadi 2	0,3	1020	306
Wadi 3	0,3	1320	396
Wadi 4	0,3	280	84
Wadi 5	0,3	275	82,5
Totaal			1132,5

Uit de berekening blijkt dat er in totaal 1.132,5 m³ waterberging beschikbaar is in de openbare ruimte. Zoals bovenstaand reeds omschreven betreft dit uitsluitend de watercompensatie voor de hoek-, tussen- en gestapelde woningen. De waterbergingseis voor de vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen worden op eigen terrein gerealiseerd. Met de aanleg van deze waterberging zal voldaan worden aan de waterbergingseis van 1.622 m³. De locatie, in combinatie met de inhoud, van de wadi's zijn als 'themakaart waterberging' opgenomen in de bijlage van voorliggende motivering.

Overstort en vertraagde afvoer

Uitgangspunt is dat de waterbergingen met een vertraagde afvoer van max. 2 l/s/ha worden gekoppeld aan het oppervlaktewater. Hierbij zijn het voorkomen van verstoppingen en zoveel mogelijk water infiltreren (anti-verdroging) belangrijke aandachtspunten. Mogelijk kan hier een SIMMBA constructie van meerwaarde zijn om de het vasthouden en afvoeren te reguleren. Daarnaast is het verstandig om een noodoverstort in te richten die bij zeer extreme neerslag (boven-normatief, >60mm) schade voorkomt.

Deze wordt ingepast richting de bestaande A-watergang De Kleine Beerze ten westen van het plan. De inpassing en uitwerking van de hemelwaterverbinding dient nader te worden uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan. Het is belangrijk dat deze verbinding niet verdrogend werkt, als het een droogvallende watergang wordt dient de bodem boven de RHG te liggen.

Riolering

Hemelwater

Het hemelwater wordt waar mogelijk oppervlakkig, via de openbare ruimte, ingezameld en getransporteerd naar de waterbergingsvoorzieningen. Een andere optie is om het hemelwater geheel of gedeeltelijk in te zamelen met hemelwaterriolering. Een infiltratietransportriool (IT-riool) is technisch gezien mogelijk maar zal gezien de toekomstige weghoogten en de grondwaterstanden in de fluctuatie van de grondwaterstand liggen. Dit levert beperkingen op voor beheer.

De definitieve ontwerpkeuze voor inzameling van het hemelwater en de detaillering daarvan dienen nader te worden uitgewerkt in het waterhuishoudkundig plan en rioleringsplan.

Vuilwater

Bij voorkeur wordt het vuilwaterriool onder vrijval aangesloten op het bestaande vrijvalstelsel van een eerdere fase van Duizel-Noord. De meest kansrijke locatie hiervoor is de kruising Koymansakker met Rulaker, waar de nieuwe riolering (Ø315 mm) volgens de concept DO aanlegtekening (24-3-2022) een b.o.b. hoogte heeft van + 26,67 m NAP. Gezien de minimale toekomstige hoogte van de kruin van de weg (> +28,65 m NAP), het oplopende maaiveld (naar ca. +29,60 m NAP), de benodigde dekking op het riool en het benodigde afschot is het waarschijnlijk dat het vuilwaterriool van Duizel-noord fase III onder vrij verval kan worden aangesloten.

4.16. Gewasbeschermingsmiddelen

Vanuit gezondheid dient er bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen binnen 50 meter van de woonfunctie nader onderzoek verricht te worden. Het toevoegen van een woonfunctie kan een beperking opleveren voor het gebruik van de agrarische gronden, dan wel de agrarische functie staat het toevoegen van een woonfunctie vanuit gezondheidsrisico's in de weg.

Eén perceel binnen het plangebied behoudt de functie 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'. Dit is in het plangebied opgenomen, vanwege de spuitzone van 50 meter. Voor de spuitzone is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – spuitvrije zone' opgenomen. Binnen deze aanduiding is het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen aan een vergunningplicht verbonden. Een vergunning wordt slechts verleend als er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de spuitvrije zone.

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 Duizel Noord fase III te Duizel. Met beoogd planvoornemen wordt er gerealiseerd binnen het stedelijk gebied dan wel landelijk gebied. Er worden 100 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 22n). 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 22n Woongebied Duizel Noord III 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 zoals gezegd 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 in dit TAM-omgevingsplan, omdat er sprake is van een concreet initiatief. Daarbij is waar mogelijk aansluiting gezocht bij de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' en 'Kom Duizel'. Deze bestemmingsplannen maken allen onderdeel uit van het van rechtswege ontstane omgevingsplan. Hiermee wordt de rechtseenheid binnen het tijdelijke omgevingsplan bevorderd.

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.

Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden

Eén perceel binnen het plangebied behoudt de functie 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'. Dit is in het plangebied opgenomen, vanwege de spuitzone van 50 meter. Voor de spuitzone is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - spuitzone, waardoor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen alleen via een omgevingsvergunning onder voorwaarden mogelijk is.

Groen

Een aantal robuuste groenzones rondom de toekomstige woongebieden krijgt de functie 'Groen'. Deze gronden zijn aangewezen voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, speelvoorzieningen, water, e.d. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Woongebied

Opzet algemeen

Onderhavig TAM-Omgevingsplan maakt de ontwikkeling Duizel-Noord fase III, waarbinnen 100 nieuwe woningen worden ontwikkeld, mogelijk.

Bouwregels

Voor het planvoornemen genaamd Duizel Noord fase III zijn bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. Waar mogelijk zijn deze geüniformeerd, waar nodig gedifferentieerd. Het maximum aantal woningen is niet vastgelegd. Wel sluit het plan aan bij het beeldkwaliteitsplan Duizel Noord fase III, waarin 100 woningen zijn ingetekend in verschillende woningtypologieën.

Binnen de verschillende woongebieden zijn diverse regels opgenomen om op onderdelen een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de standaard beoordelingsregels voor bouwwerken conform het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Duizel-Noord fase III. Hierbij kan het gaan om bijvoorbeeld een afwijkende dakhelling, afwijkende goothoogte, andere situering ten opzichte van de perceelsgrenzen of een andere situering van bijbehorende bouwwerken, etc. Deze bevoegdheden zijn deels uniform en deels gespecificeerd per type woongebied, een en ander in lijn met het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Duizel Noord fase III.

Gebruiksregels

Binnen de woongebieden mogen de gronden worden gebruikt, ingerichte en bebouwd voor het wonen in woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of lichte bedrijvigheid. Verder zijn onder meer tuinen, erven, groen- en parkeervoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, water, speelvoorzieningen, e.d. toegestaan.

De voor 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch vlak' wordt gestreefd naar behoud, beheer en herstel van de historische verkavelingsstructuur uit oogpunt van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

6. Financiële haalbaarheid

De gemeente Eersel heeft de gronden van het plangebied in haar eigendom. Door als gemeente de gronden in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren, wordt ook voldaan aan het vereiste van kostenverhaal.

Er hoeft dan geen separaat exploitatieplan te worden opgesteld. Gemaakte kosten ten behoeve van de grondexploitatie zullen worden verdisconteerd in de uitgifteprijs van de bouw kavels.

De grondexploitatie van de gemeente toont aan dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten. De gemeente kan dus via gronduitgifte al haar kosten verhalen. Daarmee is tevens de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate aangetoond.

7. Participatie

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

Bij het opstellen van ruimtelijke procedures is het uitgangspunt om belanghebbende te betrekken. Derhalve heeft op 18 november 2025 een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de bewoners van de Sint Janstraat van wie de achtertuinen direct grenzen aan het plan Duizel-Noord III. Als vervolg hierop is op 9 december 2025 een inloopavond georganiseerd voor de inwoners van Duizel en de overige geïnteresseerden in het plan. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten heeft aanvullend e-mailcontact plaatsgevonden met de inwoners van de Sint Janstraat.

Van de omgevingsdialoog en de inloopavond is een participatieverslag opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage van voorliggende motivering.

7.3. Bestuurlijk vooroverleg

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 wordt aan de betrokken vooroverlegpartners voorgelegd. In het kader van het voorliggend TAM-omgevingsplan is vooroverleg aangeboden aan de provincie Noord-Brabant, de GGD en aan Waterschap De Dommel.

7.4. Wijziging van het omgevingsplan

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Eventuele zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien door de gemeente. Het omgevingsplan wordt vervolgens, al dan niet na het doorvoeren van aanpassingen, gewijzigd door de gemeenteraad.

8. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het planvoornemen leidt tot een situatie waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen.

Gezien hetgeen uiteengezet in voornoemde hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen nadelige effecten heeft op de fysieke leefomgeving en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alles overwegend is de ontwikkeling aanvaardbaar.

Overzicht toegevoegde bijlage

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 2: Themakaart typologieën i.c.m. bouwhoogtes
- Bijlage 3: Themakaart groenstructuur
- Bijlage 4: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 5: LIR-berekening landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 6: Parkeerberekening gemeente Eersel
- Bijlage 7: Themakaart parkeerbalans
- Bijlage 8: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 9: Themakaart woonprogramma
- Bijlage 10: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 11: Selectiebesluit archeologie
- Bijlage 12: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 13: Geuronderzoek
- Bijlage 14: GGD Omgevingsadvies
- Bijlage 15: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 16: AERIUS-stikstofberekening
- Bijlage 17: Weging waterbelang
- Bijlage 18: Themakaart waterberging
- Bijlage 19: Participatieverslag