



Aanvulling op raadsvoorstel R25.000

Vergadering d.d.	4 november 2025	Portefeuillehouder	"wnd." WWO
Datum B&W	28 oktober 2025	Opsteller	gkoz11
Document-nr	25.27049	Zaaknummer	Z23000173

Onderwerp

Gebiedsconcept en randvoorwaarden woningbouwontwikkeling Duizel-Noord fase III

Toelichting

In de commissievergadering van 21 oktober is bij het agendapunt 'Gebiedsconcept en randvoorwaarden woningbouwontwikkeling Duizel-Noord fase III' uitgebreid gesproken over het aanleggen van een smalle groenstrook tussen de achtertuinen van de nieuwbouwwoningen en de achtertuinen aan de Sint Janstraat. Met deze aanvulling bieden wij extra argumentatie vanuit vastgesteld beleid, zodat u een compleet beeld heeft voor de besluitvorming in de gemeenteraad van 4 november 2025.

In strijd met beleid

Beleidsmatig is een smalle groenstrook tussen achtertuinen onwenselijk. Bestaand raadsbeleid stuurt op sober en doelmatig beheer, de randvoorwaarden voor Duizel-Noord fase III concretiseren dat principe van beheerbewust ontwerpen: voorkom restgroen en versnippering. In diezelfde randvoorwaarden staat expliciet dat snippergroen niet is toegestaan.

Hoge handhavingskosten

Uit lokale voorbeelden blijkt dat dergelijke smalle stroken vaak niet goed beheersbaar zijn. Recente luchtfoto's laten zien dat dit soort stroken geregeld wordt toegeëigend voor rommelige opslag en uitbreiding van particuliere tuinen. De beheer- en handhavingslast is hoog, terwijl de publieke meerwaarde beperkt blijft. Uit ervaring blijkt dat het aanplanten van dicht struikgewas bewoners niet tegenhoudt om de stroken toe te eigenen. Zie bijvoorbeeld de groenstrook tussen de Steenovens en de Slikdijk in Wintelre (1) en de groenstrook achter de Sint Janstraat in Duizel-Noord fase II (2).

Hoge beheerkosten

Een dergelijke groenstrook is niet machinaal te onderhouden en daardoor duur in onderhoud.

Veiligheid

Een smalle groenstrook achter tuinen is ongunstig voor de sociale veiligheid. De strook ligt aan achterkanten, waar weinig ogen op de openbare ruimte zijn, waardoor toezicht en sociale controle ontbreken. Smalle, slecht zichtbare ruimten werken schuilplekken en ongewenst verblijf in de hand en vergroten de kans op overlast (dumping, vandalisme). Ze faciliteren bovendien inbraak, omdat de strook als 'sluiproute' langs erfafscheidingen kan worden gebruikt. Door de beperkte breedte en het onderhoudskarakter zijn goede verlichting en zichtlijnbeheer lastig te realiseren. Per saldo leidt dit type achterkantstrook tot een minder veilige woonomgeving.

Weinig ruimtelijke kwaliteit

Het gebiedsconcept kiest voor groen met openbare groene ruimtes aan de voorzijde en niet aan de achterzijde van de woningen, om het onwenselijke beeld van erfafscheidingen en oneigenlijk gebruik te voorkomen. Vanuit ruimtelijke kwaliteit voegt een smalle strook tussen privétuinen weinig toe. Het toevoegen van een dergelijke groenstrook gaat ten koste van de centrale groene zone, de speelvoorziening en het aantal te realiseren woningen. In de omgevingsdialoog kwam duidelijk de wens naar voren om de speelvoorziening niet te verkleinen.

De groenstrook in fase II is geen recht op een groenstrook in vervolg fases

In Duizel-Noord fase II is slechts aan één zijde een groenstrook gerealiseerd. In een daarop betrekking hebbende beroepszaak voerde een direct aanwonende aan dat het plan ten onrechte geen groenstrook langs zijn perceel bevatte (3). De raad mocht naar het oordeel van de Raad van State redelijkerwijs besluiten dat een extra strook geen meerwaarde heeft, omdat de percelen voldoende diep waren en privacy daarmee voldoende was gewaarborgd. Dat elders wel een groenstrook was opgenomen, maakte de situaties niet automatisch vergelijkbaar en schiep geen verplichting om ook hier een strook toe te voegen. De beroepsgrond slaagde niet. Dit bevestigt dat het afzien van een smalle achterkantsstrook, mits ruimtelijk en beheertechnisch deugdelijk onderbouwd, past binnen een goede ruimtelijke ordening.

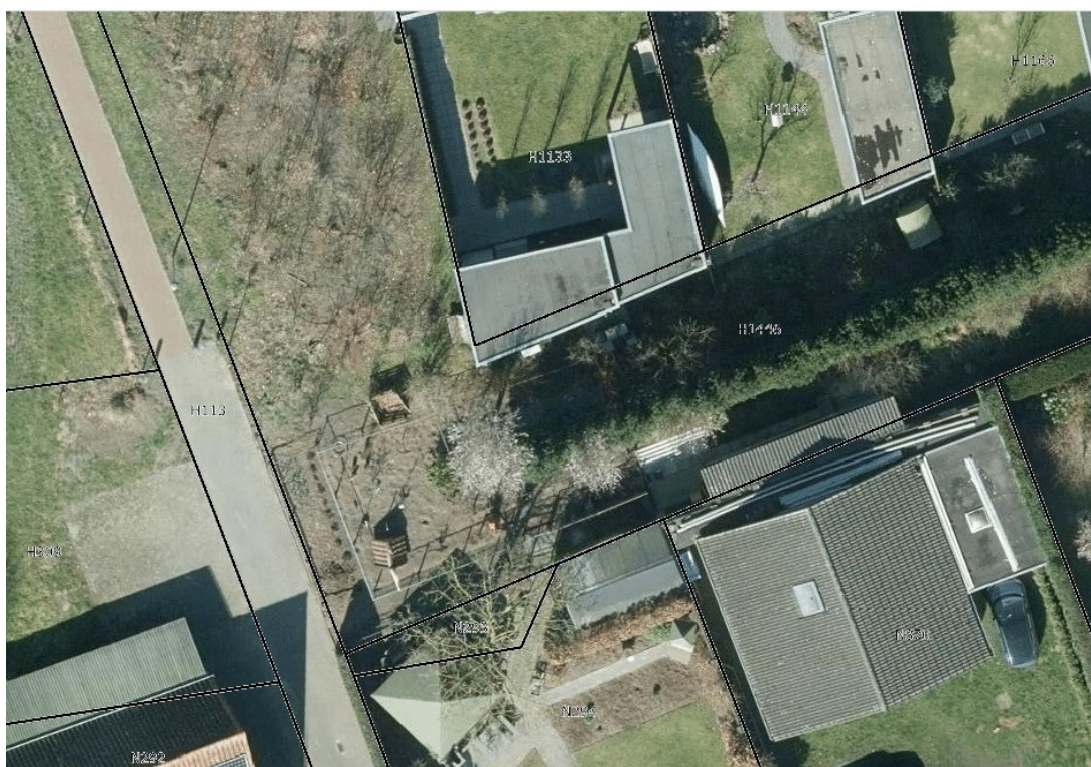
Conclusie

De randvoorwaarden voor Duizel-Noord fase III (10 september 2025) sluiten logisch aan op het door de raad vastgestelde beleid (Omgevingsvisie 2.0, Ruimtelijke visie woonuitbreidingen 2022, Kempische visie op wonen 2024-2028, Nota grondbeleid, Groen loont!) en voorkomen nieuwe beheer- en handhavingsproblemen. Samen met het gebiedsconcept liggen zij op 4 november 2025 ter vaststelling voor. Advies is om aan dit concept vast te houden en géén smalle groenstrook achter de percelen aan de Sint Janstraat toe te voegen. Zo blijft de openbare ruimte beheersbaar en betaalbaar, blijft de centrale groen- en speelstructuur robuust en bewaakt u de uitvoerbaarheid van het woningbouwprogramma.

De bewoners van de Sint Janstraat zijn al tegemoetgekomen door de keuze voor het realiseren van lage seniorenwoningen achter hun woning en het plaatsen van leibomen.



1. Groenstrook tussen de Steenovens en de Slikdijk in Wintelre, Geoweb 2025

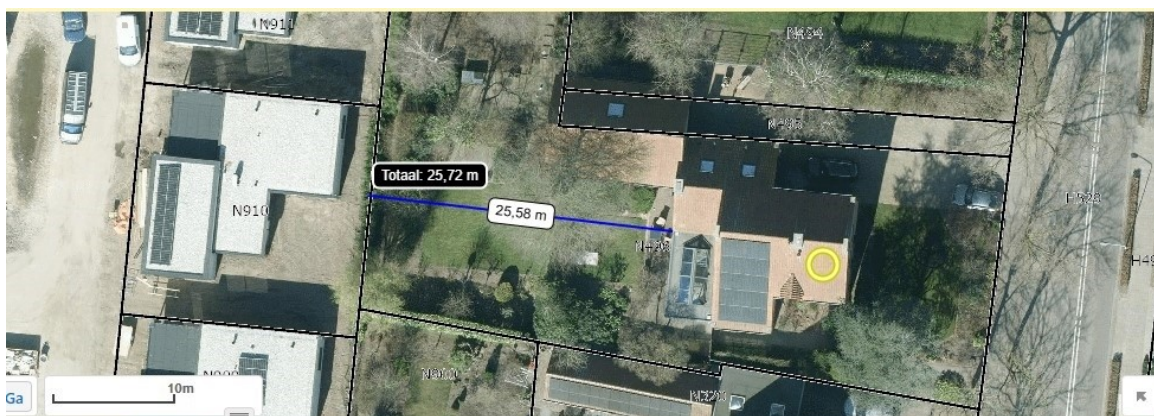


2. Groenstrook achter de Sint Janstraat in Duizel- Noord fase II, Geoweb 2025

Groenstrook

5. In beroep voert [REDACTED] aan dat de raad ten onrechte in het plan aan de oostzijde van de gronden niet in een groenstrook heeft voorzien. Volgens hem is de afstand van de mogelijke bebouwing tot zijn perceel erg kort. Bovendien is aan de westzijde en zuidzijde wel een groenstrook opgenomen en daar is de afstand tussen de bestaande bebouwing en de mogelijk nieuwe bebouwing groter of minstens even groot.

5.1. De raad heeft zich op het standpunt mogen stellen dat een groenstrook aan de oostzijde geen meerwaarde heeft voor het plangebied. De percelen zijn aan beide kanten voldoende diep, zodat de privacy in voldoende mate is gewaarborgd. De groenstrook aan de westzijde is niet vergelijkbaar, omdat op die plek al een groenstrook aanwezig is die in het plan is opgenomen. Weliswaar is de situatie aan de zuidzijde wel vergelijkbaar en is daar een groenstrook opgenomen in het plan, maar de raad heeft ter zitting toegelicht dat dit bij nader inzien uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet nodig was, wat met zich brengt dat de raad niet gehouden is ook aan de oostzijde een groenstrook in het plan op te nemen. Het betoog slaagt daarom niet.



3. Een fragment van een beroepszaak en een luchtfoto uit Geoweb met een afstandsmeting tot de perceelgrens

Eersel, 28 oktober 2025
 Burgemeester en wethouders van Eersel
 secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters