



Raadsvoorstel

Raad d.d.	4 november 2025	Portefeuillehouder	"wnd." WWO
Commissie d.d.	21 oktober 2025	Opsteller	stim11
B&W d.d.	9 oktober 2025	Zaaknr.	Z23000173

Onderwerp

Gebiedsconcept en randvoorwaarden woningbouwontwikkeling Duizel-Noord fase III

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Het gebiedsconcept en de nota van randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling Duizel-Noord fase III vast te stellen, met als belangrijkste onderwerpen:
 - Het realiseren van een woonwijk met woningen grotendeels in het betaalbare segment, afgestemd op de bestaande woonwijk.
 - Een groene inrichting en inpassing, waterberging en speelvoorzieningen.
2. Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 250.000,- voor de voorbereidingskosten voor het plan Duizel-Noord fase III en dit krediet te activeren op de balans.
3. Gelet op punt 2 de.... begrotingswijziging 2025 vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

We willen in elke kern van de gemeente Eersel voldoende woningbouw realiseren om te voorzien in de lokale woningbehoefte. Ook in de kern Duizel is, net als in de andere kernen, sprake van een grote vraag naar woningen. De gemeente werkt daarom continu aan woningbouwontwikkelingen. Voor uitbreidingsgebieden heeft de gemeenteraad in 2022 de *Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel* vastgesteld. In deze visie zijn alle potentiële uitbreidingslocaties opgenomen. De voorliggende locatie *Duizel-Noord fase III* ligt ten noorden van Duizel, nabij de Sint Janstraat en de Hoeksen Bogt, en sluit aan op het bestaande plan Duizel-Noord. Deze locatie is in de visie aangemerkt als zoeklocatie voor een grotere woonontwikkeling.

De voorbereidingen voor de woningbouwontwikkeling zijn in volle gang. Het participatietraject loopt, input vanuit de omgeving, het dorp en vakspecialisten is opgehaald. Dit alles heeft geleid tot het voorliggende gebiedsconcept en de bijbehorende randvoorwaarden.



Grondgebonden woningen:
type vrijstaand en tweekapper



Grondgebonden woningen:
type seniorenwoningen



Grondgebonden woningen:
type rijwoningen



Appartementengebouw,
maximaal 2 bouwlagen



zoekgebied waterberging
en landschappelijke inpassing



speeltuin/ sportveld/
ontmoetingsruimte



Parkeerplaatsen
in parkeerkoffer

Gebiedsconcept, buro Hofsteden, september 2025

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingswet

Omgevingsvisie 2.0

Visie Buitengebied 2.0

Beeldkwaliteitsplan

Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma

Nota grondbeleid

Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022

Financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Eersel 2025

Argumenten

1.1 De planlocatie is een geschikte locatie voor woningbouw

Uit de gebiedsanalyse die bureau Verhoeven | de Ruijter uitvoerde voor de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen, bleek dat het gebied Duizel-Noord een geschikte locatie is voor een grotere woonontwikkeling. Er is onder meer een studie uitgevoerd naar landschap, natuur, water en cultuurhistorie. Deze methodiek wordt ook wel genoemd de lagenbenadering en het breed-dieprond beschouwen van mogelijke ontwikkelgebieden zoals opgenomen in het provinciale beleid.

1.2 De woningbouwontwikkeling voorziet in de woningbouwbehoefte van Duizel

In de kern Duizel is een grote woningbouwbehoefte. De ontwikkeling van de wijk Duizel-Noord fase III draagt hieraan bij. In Duizel zijn geen mogelijkheden voor inbreiding. Daarom is gestart met de ontwikkeling van uitbreidingslocaties met de wijk De Heydael en Duizel-Noord fase III.

- De wijk De Heydael (Akkerstraat-Meerstraat) maakt de bouw van ongeveer 64 woningen mogelijk.

- Op de locatie voor de wijk Duizel-Noord fase III is plaats voor ongeveer 105 woningen.

Gebiedsontwikkelingen hebben vaak een doorloop van enkele jaren. We zien de noodzaak tempo te houden in de ontwikkeling van woningbouw. Het college besloot daarom de ontwikkeling van beide locaties op te starten. Hierover bent u via de raadsinformatiebrief 'Voortgang cyclisch

bouwen' d.d. 15 augustus 2023 geïnformeerd. Deze raadsinformatiebrief is als bijlage bij dit voorstel toegevoegd.

Wij realiseren Duizel-Noord fase III in verschillende fases, in afstemming met de uitvoering van de wijk Heydael. Hierdoor krijgen de inwoners van Duizel op verschillende momenten de kans om zich in te schrijven voor een nieuwbouwwoning.

1.3 Plan voldoet aan het woningbouwprogramma

Er wordt voldaan aan het woningbouwprogramma dat door uw raad is vastgesteld bij de Kempische visie wonen op 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma.

- 30% van de woningen worden sociale huurwoningen waarvan een deel ook geschikt voor senioren en 1- en 2 persoonshuishoudens. Uitgangspunten is dat deze geëxploiteerd worden door een toegelaten instelling (WSZ uit Eersel).
- 2/3de deel van het totaal aan woningen voldoet aan het betaalbare segment (maximaal € 405.000,-).
- 1/3de deel van de woningen is vrij in te vullen.

In het plan wordt voor alle doelgroepen gebouwd, zoals voor starters en senioren. We zijn in gesprek met enkele Duizelnaren om een cpo-project (collectief particulier opdrachtgeverschap) op te nemen. In het gebiedsconcept Duizel-Noord fase III is het woningbouwprogramma van dit plan nader gespecificeerd. Dit document is als bijlage toegevoegd.

In de op te stellen wijziging van het omgevingsplan wordt uitgegaan van maximaal 103 woningen, met een afwijkingsmogelijkheid tot maximaal 115 woningen. Met deze afwijkingsmogelijkheid kunnen we enigszins flexibel inspelen op toekomstige ontwikkelingen indien ons woningbouwprogramma er om vraagt. Voor deze verhoging worden voorwaarden opgenomen om de kwaliteit van het plan te borgen. Denk hierbij aan de verdeling van de wooncategorieën uit het woningbouwprogramma en de kwaliteit van de bebouwing, groen, verkeer en parkeren, etc. Met deze afwijkingsmogelijkheid heeft het college de bevoegdheid om binnen de door de raad gestelde kaders in het gebiedsconcept en met lokale beleidsregels de uitwerking nader vorm en inhoud te geven.

1.4 naar verwachting geen sprake van milieu hygiënische belemmeringen

Buro Hofsteden werkte het plan uit. Uit eerste verkenningen naar onder meer cultuurhistorie, gezondheid en geur blijkt dat er geen belemmeringen te verwachten zijn. De gemeente heeft op voorhand een verkennend bodemonderzoek en, vanwege de ligging tegen het beekdal van de Kleine Beerze, een waterhuishoudkundig onderzoek laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat de bodem geschikt is voor woningbouw en het plangebied tot aan het beekdal uitvoerbaar is. Bij de uitwerking van de wijziging van het omgevingsplan worden alle relevante aspecten verder onderzocht en uitgewerkt.

1.5 Er zijn geen belemmeringen vanwege algemene voorzieningen

Voor de totstandkoming van het gebiedsconcept hebben we een verkenning gedaan naar de gevolgen voor voorzieningen, zoals verkeer, water, riolering, onderwijs en zorg. Hiervoor is input gevraagd van vakspecialisten. Uit deze verkenning kwamen geen belemmeringen naar voren die de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie in de weg staat. Voor wat betreft onderwijs is in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) met het aantal woningen voor deze ontwikkeling rekening gehouden.

1.6 Participatie

1.6.1. De omgeving is betrokken

De ontwikkeling is opgepakt op basis van de werkwijze zoals door uw gemeenteraad is vastgesteld in de vergadering van 2 juni 2022, volgens de notitie 'Proces en generieke uitgangspunten woningbouwontwikkelingen'. Bij het opstellen van het gebiedsconcept en de randvoorwaarden is de omgeving betrokken.

- Op 12 november 2024 is een omgevingsdialoog georganiseerd voor de direct aanwonenden in dorpshuis de Smis in Duizel.
 - In december 2024 zijn diverse individuele gesprekken gevoerd met direct aanwonenden die hier behoefte aan hadden.
 - Op 17 december 2024 werden: o mogelijke scenario's besproken aan de aanwonenden aan de Sint Janstraat waarbij de aanwonenden een keuze maakte m.b.t. de aansluiting van het plan aan hun percelen; o overige punten teruggekoppeld aan alle aanwonenden.
 - Op 28 januari 2025 is een omgevingsdialoog georganiseerd voor het dorp en overige geïnteresseerde in dorpshuis de Smis in Duizel.
 - De dorpsraad is betrokken bij alle omgevingsdialogen.
- Uit het participatietraject is input opgehaald. Dit is verwoord in het document 'verslagen omgevingsdialoog en participatie Duizel-Noord fase III' dat als bijlage is toegevoegd.

1.6.2. Reacties van omwonenden en andere belangstellenden zijn zoveel mogelijk meegenomen
De uitgebreide verslagen van de omgevingsdialoog en participatie zijn terug te vinden in het document 'verslagen omgevingsdialoog en participatie Duizel-Noord fase III' dat als bijlage is toegevoegd. Hieronder worden de drie belangrijkste punten beschreven.

- Uit de omgevingsdialoog kwam de vraag naar voren om levensloopbestendige- en starterswoningen op te nemen in het plan. Deze suggestie is overgenomen.
- Tijdens de bijeenkomst op 17 december 2024 is door de aanwonenden aan de Sint Janstraat verzocht om:
 - (senioren) twee-onder-een-kapwoningen in plaats van rijwoningen te realiseren achter hun woningen;
 - en leibomen te plaatsen door de gemeenten in hun achtertuin voor de bewoners die hier behoefte aan hebben.

Om de bewoners tegenmoet te komen heeft de gemeente beide verzoeken ingewilligd en ingepast in het plan.

In de loop van 2025 meldden enkele aanwonenden van de Sint Janstraat dat ze zich hebben bedacht en ook nog een groenstrook van enkele meters achter hun tuin willen, vergelijkbaar met Duizel-Noord fase 1. Wij stellen voor hier niet mee akkoord te gaan om de volgende redenen:

- Het toevoegen van een groenstrook achter de woningen is geen duurzaam grondgebruik. Enkel de direct aanwonenden profiteren van iets meer vrije ruimte achter hun woning. Deze ruimte gaat ten koste van een robuuste groenstructuur binnenin het plangebied dat het algemeen belang dient.
 - De aanwonenden van de Sint Janstraat van fase III hebben achtertuin van circa 35 meter. Dit zijn forse achtertuinen waardoor de impact van een dergelijke groenstrook klein is. De aanwonenden van de Sint Janstraat aan fase I hebben een achtertuin van circa 20 meter. Doordat achter deze straat in fase III woningen met een lage goot- en nokhoogte zijn gesitueerd, is de privacy van de bestaande bewoners naar mening van het college voldoende geborgd.
 - Een dergelijke smalle groenstrook achter privépercelen is door de gemeente niet machinaal te onderhouden, waardoor het onderhoud relatief duur is.
 - Door het akkoord van alle aanwonenden van de Sint Janstraat tijdens de bijeenkomst op 17 december 2024 is de gemeente verder gegaan in haar proces. Hierdoor is in de verdere planvorming geen rekening gehouden met een dergelijke groenstrook. Het toevoegen van een dergelijke groenstrook zou leiden tot vertraging van het project.
 - Door het realiseren van een dergelijke groenstrook neemt het aantal te realiseren woningen af en wordt de huidige speelvoorziening kleiner.
- Vanuit de omgeving kwam een duidelijke wens naar voren dat de huidige speelvoorziening niet minder wordt in het nieuwe plan. Veel kinderen in de buurt maken namelijk gebruik van

de huidige speelvoorzieningen. Hier is in het gebiedsconcept voldoende ruimte voor gereserveerd en dit wordt meegenomen in de verdere planuitwerking.

1.7 Het plan voldoet aan de norm nieuwe natuur

Begin dit jaar nam de raad het amendement aan over nieuwe natuur. Hierin staat opgenomen dat we een investering van 2% doen van de uitgifteprijs, conform provinciaal beleid. Het plan voldoet hieraan.

2.1 Als uw raad instemt met de kredietvraag kan het college starten met de voorbereidingen voor de gebiedsontwikkeling

Om het gebiedsconcept verder uit te werken naar een concreet plan waarbij de bestemming naar wonen wijzigt is het noodzakelijk dat er geld beschikbaar is voor voorbereidingskosten. Denk daarbij aan de kosten voor onderzoeken, omgevingsplan, stedenbouw en overige advieskosten.

Alternatieven

We stellen geen alternatieven voor.

Risico's

Financieel risico m.b.t. aankoop grond beperkt

Het grootste deel van de grond is al eigendom van de gemeente Eersel. Voor de overige percelen vindt de juridische levering pas plaats nadat het omgevingsplan die woningbouw op deze locatie mogelijk gaat maken onherroepelijk is geworden. Het financiële risico is daarmee beperkt tot slechts de voorbereidingskosten.

Planning m.b.t. ruimtelijke procedure

De gemeente wil het omgevingsplan wijzigen door middel van een TAM-IMRO-plan. Dit is een tijdelijke alternatieve maatregel om het omgevingsplan te wijzigen voor gebiedsontwikkelingen. Deze tijdelijke maatregel is te gebruiken tot 1 januari 2026. Om gebruik te kunnen maken van deze maatregel dient het plan Duizel-Noord fase III voor 1 januari 2026 ter inzage te liggen. Om deze harde deadline te halen werken wij naast het vaststellen van het gebiedsconcept parallel aan het definitieve plan en de ruimtelijke procedure. Het is momenteel nog onduidelijk hoe een omgevingsplan gewijzigd dient te worden en hoeveel tijd dit kost.

Financieel

Tot op heden zijn er voorbereidingskosten gemaakt voor het doen van de grondaankoop, het voeren van de omgevingsdialoog, het uitvoeren van diverse onderzoeken en het opstellen van het gebiedsconcept. Deze kosten zijn ten laste gebracht van het door uw raad beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet voor de ontwikkeling Duizel-Noord Fase III. Het bestaande voorbereidingskrediet was € 50.000,-.

Na vaststelling van het gebiedsconcept starten we met de verdere uitwerking van het gebiedsconcept en de ruimtelijke procedure. In deze fase worden ook de nodige kosten gemaakt. Voor de kosten die hiermee gepaard gaan vragen wij aan uw raad nu een aanvulling op het reeds verstrekte voorbereidingskrediet van € 250.000,-. Deze voorbereidingskosten worden evenals de eerder gemaakte lasten, geactiveerd en zullen te zijner tijd in de grondexploitatiebegroting worden ingebracht.

Voor de locatieontwikkeling Duizel-Noord fase III is op basis van het gebiedsconcept een haalbaarheidsberekening opgesteld op basis van kengetallen. De haalbaarheidsrekening laat zien dat de grondaankopen plus alle bijkomende kosten voor de locatieontwikkeling zoals plankosten, civieltechnische kosten, groen en landschappelijk inpassing en deze voorbereidingskosten terugverdiend worden door de toekomstige grondverkoop. Bij de vaststelling van de bouwgrondexploitatie zal te zijner tijd een actuele begroting worden voorgelegd.

Communicatie/Participatie

Onder argument 1.6 zijn we ingegaan op het participatietraject.

- Na het vaststellen van het gebiedsconcept starten we met het voorbereiden van de ruimtelijke procedure. Voordat we de officiële ruimtelijke procedure starten organiseren we een inloopavond waar direct omwonenden en overige geïnteresseerde de definitieve plannen kunnen inzien.
- Het participatietraject loopt door tot en met de uitvoering van het project.

Planning

We verwachten de ruimtelijke procedure medio 2026 af te ronden. Daarna starten we met de technische voorbereidingen voor het bouw- en woonrijk maken van de locatie zodat we in 2027 kunnen aanbesteden en gunnen. Ook de nutsbedrijven hebben hun voorbereidingstijd nodig. We verwachten dat we eind 2027 kunnen starten met de bouw.

Bijlagen

- Bijlage 1: Gebiedsconcept Duizel-Noord fase III september 2025 (corsanummer 25zi.00905)
- Bijlage 2: Verslag omgevingsdialoog en participatie Duizel-Noord fase III (corsanummer 25.16929)
- Bijlage 3: Document randvoorwaarden woningbouwontwikkeling Duizel-Noord fase III (corsanummer 25.16226)
- Bijlage 4: Raadsinformatiebrief Voortgang cyclisch bouwen d.d. 15 augustus 2023 (corsanummer 23.15677)

Eersel, 9 oktober 2025
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R25.000

Onderwerp: Gebiedsconcept en randvoorwaarden woningbouwontwikkeling Duizel-Noord fase III

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 oktober 2025;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 21 oktober 2025;

b e s l u i t :

1. Het gebiedsconcept en de nota van randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling Duizel-Noord fase III vast te stellen, met als belangrijkste onderwerpen:
 - Het realiseren van een woonwijk met woningen grotendeels in het betaalbare segment, afgestemd op de bestaande woonwijk.
 - Een groene inrichting en inpassing, waterberging en speelvoorzieningen.
2. Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 250.000,- voor de voorbereidingskosten voor het plan Duizel-Noord fase III en dit krediet te activeren op de balans.
3. Gelet op punt 2 de.... begrotingswijziging 2025 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 4 november 2025

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters