



Raadsvoorstel

Raad d.d.	16 december 2025	Portefeuillehouder	JADR
Commissie d.d.	2 december 2025	Opsteller	Bbie/ckri01
B&W d.d.	28 oktober 2025	Zaaknr.	Z23000835

Onderwerp

Wijziging omgevingsplan woningbouw De Heydael (Akkerstraat-Meerstraat) Duizel

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren en deze over te nemen en ambtshalve wijzigingen over te nemen volgens de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wijzigen omgevingsplan De Heydael te Duizel'.
2. De ontwerp wijziging van het 'omgevingsplan hoofdstuk 22g De Heydael te Duizel' (van 29 juli 2025 met kenmerk NL.IMRO.0770.TODHeydael1007-ONTW) gewijzigd vast te stellen.
3. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

We werken continue aan woningbouwontwikkelingen. Voor uitbreidingsgebieden heeft de gemeenteraad in 2022 de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel vastgesteld. Hierin zijn alle potentiële woonuitbreidingen opgenomen. Ook de voorliggende locatie aan de Akkerstraat-Meerstraat in Duizel is hierin als geschikte locatie voor woningbouw opgenomen.

Op 10 december 2024 heeft uw raad het gebiedsconcept en de randvoorwaarden voor de wijk De Heydael vastgesteld. Daarbij heeft u besloten dat tussen de bebouwing van dit plan en de autosnelweg A67 een strook van minimaal 10 meter breed komt met een dichte beplanting van struiken en bomen die deels wintergroen is met als belangrijkste doel geluidsreductie en andere beleving van het geluid. De initiatiefnemer heeft hiervoor extra gronden verworven en de groene inrichting in zijn plan verwerkt.

De ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan heeft ter inzage gelegen. Wij hebben enkel van Waterschap de Dommel een zienswijze ontvangen. De zienswijze gaat over enkele technische uitwerkingen en juridische borging van het waterbelang. De zienswijze hebben we overgenomen in de plandocumenten.

Ten opzichte van het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan hebben we de zienswijze van het waterschap verwerkt. Verder zijn in overleg met de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) de regels in het omgevingsplan met betrekking tot de geluidwering van de woningen aangepast, zodanig dat de vereiste geluidwerende maatregelen juridisch zijn geborgd.

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingswet
Omgevingsverordening Noord-Brabant
Omgevingsplan gemeente Eersel
Omgevingsvisie 2.0
Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel

Argumenten

- 1.1 Het plan is uitgewerkt volgens het gebiedsconcept en de randvoorwaarden
Op 10 december 2024 heeft uw raad het gebiedsconcept en de randvoorwaarden voor de wijk De Heydael vastgesteld. Daarbij heeft u besloten dat tussen de bebouwing van dit plan en de

autosnelweg A67 een strook van minimaal 10 meter breed komt met een dichte beplanting van struiken en bomen die deels wintergroen is met als belangrijkste doel geluidsreductie en andere beleving van het geluid. Het plan is verder uitgewerkt op basis uw besluit. Voor de groene inrichting heeft de initiatiefnemer extra gronden verworven en de groene inrichting is in zijn plan verwerkt.

1.2 Zoveel mogelijk woningen voor eigen inwoners

In plan De Heydael worden 64 woningen gerealiseerd met een verdeling volgens het gemeentelijke woningbouwprogramma (30% sociale huur, 2/3e deel betaalbaar). Er wordt gebouwd voor starters, doorstromers en senioren. Veel van de woningen hebben de ruimte voor een slaap- en badkamer op de begane grond. Anders dan in de bestaande bouw, blijkt dat nieuwbouwkooptoningen de laatste jaren voor minimaal 60% gaan naar personen die al in de gemeente Eersel wonen. In de anterieure overeenkomst hebben we met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over een transparante toewijzingsprocedure. Het streven hierbij is om zoveel mogelijk woningen aan onze eigen inwoners toe te kunnen wijzen.

1.3 Geen sprake van belemmeringen, extra maatregelen voor geluid opgenomen

Al bij de vaststelling van het gebiedsconcept was duidelijk dat vanwege de ligging van het plangebied in de nabijheid van de autosnelweg A67 en de Akkerstraat extra maatregelen nodig zijn voor de geluidwering van de woningen. Uit onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Met uitzondering van één woning wordt ook voldaan aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid. Voor de benedenwoning aangemerkt met nummer 50 is er geen geluidluwe gevel binnen de standaardwaarde. De overschrijding bedraagt 1 dB. Dit komt door reflecties van het geluid van de snelweg op de woning met nummer 30. Alle woningen zullen altijd voldoen aan de wettelijke vereisten omdat nieuwbouw moet voldoen aan de eisen voor geluidwering van de gevels zodat de binnenwaarde voldoet, conform het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Volgens de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en adviseert zij in te stemmen met het plan. Ook onderschrijft de ODZOB de meerwaarde van de compenserende maatregel van dichte beplanting langs de A67 voor een visueel fijnere beleving.

Ten opzichte van het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan hebben we in overleg met de ODZOB de regels met betrekking tot de geluidwering van de woningen aangepast, zodanig dat de vereiste geluidwerende maatregelen juridisch correct zijn geborgd. We hebben regels aangepast zodanig dat bij elke omgevingsvergunning voor een woning in dit plangebied een akoestische rapportage moet worden gemaakt waarbij wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de geluidsvoorschriften. Het plan is daarmee licht gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan. In het document 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wijzigen omgevingsplan De Heydael te Duizel' (zie bijlage, document 25.16528) is dit uitgewerkt.

1.4 Alleen zienwijze van het waterschap, geen zienswijzen van omwonenden

De ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan heeft ter inzage gelegen. Wij hebben enkel van Waterschap de Dommel een zienwijze ontvangen. De zienwijze gaat over enkele technische uitwerkingen voor een zogenaamde klimaatstresstest en de juridische borging van het waterbelang. Gelet op het voormelde hebben we de zienwijze overgenomen in de plandocumenten. Het document 'Weging van het waterbelang' is aangepast en de regels zijn aangepast zodanig dat het waterbelang is geborgd. Het plan is daarmee licht gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan. In het document 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wijzigen omgevingsplan De Heydael te Duizel' (zie bijlage, document 25.16528) is dit uitgewerkt.

3.1 Kostenverhaal vastgelegd in anterieure overeenkomst

De wijziging van het omgevingsplan maakt bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit mogelijk. Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet dient de gemeenteraad het kostenverhaal te verzekeren. De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan besluiten geen kostenverhaalsregels op te nemen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de gronden anderszins is verzekerd. Voor dit plan is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid geborgd. De kosten voor de ontwikkeling worden volledig gedragen door de ontwikkelaar. Het gaat om plankosten, een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken, inclusief de aanleg van groenvoorzieningen, waterberging en andere met dit plan verband houdende werkzaamheden.

Alternatieven

We stellen geen alternatieven voor.

Risico's

Aan het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan zijn voor de gemeente geen risico's verbonden. De risico's voor deze planontwikkeling liggen bij de initiatiefnemer.

Financieel

Het kostenverhaal (plankosten en nadeelcompensatie) is geregeld in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Daarom is van kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg geen sprake.

Communicatie/Participatie

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog met omwonenden gevoerd. Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel zijn betrokken in het kader van het vooroverleg. Het raadsbesluit en vastgestelde wijziging van het omgevingsplan worden op de wettelijk verplichte wijze (Besluit elektronische publicaties) kenbaar gemaakt. Ook wordt de omgeving door de initiatiefnemer opnieuw geïnformeerd.

Planning

De vastgestelde wijziging van het omgevingsplan wordt gepubliceerd en vervolgens bestaat er zes weken de tijd om beroep in te stellen. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld kan in de loop van 2026 gestart worden met het bouwrijp maken. De start van de bouw van de woningen is voorzien voor 2027.

Bijlagen

1. De ontwerp wijziging van het 'omgevingsplan hoofdstuk 22g De Heydael te Duizel' ([link naar regels op de kaart](#) en [toelichting](#))
2. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wijzigen omgevingsplan De Heydael te Duizel' (corsa nr. 25.16528)
3. Zienswijze Waterschap De Dommel (corsa nr. 25ik.0734)

Eersel, 28 oktober 2025
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R25.061

Onderwerp: Wijziging omgevingsplan woningbouw De Heydael (Akkerstraat-Meerstraat) Duizel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 oktober 2025;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 2 december 2025;

gelet op de Omgevingswet en Besluit elektronische publicaties;

b e s l u i t :

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren en deze over te nemen en ambtshalve wijzigingen over te nemen volgens de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wijzigen omgevingsplan De Heydael te Duizel'.
2. De ontwerp wijziging van het 'omgevingsplan hoofdstuk 22g De Heydael te Duizel' (van 29 juli 2025 met kenmerk NL.IMRO.0770.TODHeydael1007-ONTW) gewijzigd vast te stellen.
3. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 december 2025

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters