



Raadsvoorstel

Raad d.d.	7 juli 2026	Portefeuillehouder	JAD
Commissie d.d.	16 juni 2026	Opsteller	gkoz11/ stim11
B&W d.d.	26 mei 2026	Zaaknr.	Z23000173

Onderwerp

Wijziging omgevingsplan woningbouw Duizel-Noord fase III

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze over te nemen en ambtshalve wijzigingen over te nemen volgens de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Wijzigen omgevingsplan Duizel - Noord te Duizel ("TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22n woongebied Duizel-Noord fase III, Duizel")'.
2. De ontwerp wijziging van het 'omgevingsplan hoofdstuk 22n woongebied Duizel-Noord fase III, Duizel (van 16 december 2025 met kenmerk NL.IMRO.0770.TODNoord3ef1008-ONTW) gewijzigd vast te stellen.
3. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen.
4. De grondexploitatiebegroting Duizel- Noord fase III vast te stellen.
5. Gelet op punt 3 en 4 de begrotingswijziging 2026 vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Wij werken continu aan woningbouwontwikkelingen. Voor uitbreidingsgebieden heeft de gemeenteraad in 2022 de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel vastgesteld. Daarin zijn alle potentiële woonuitbreidingslocaties opgenomen; ook de locatie in Duizel- Noord is als geschikt voor woningbouw aangewezen.

Op 4 november 2025 heeft uw raad het gebiedsconcept en de randvoorwaarden voor de wijk Duizel-Noord fase III vastgesteld. Daarbij is besloten dat de wijk grotendeels bestaat uit woningen in het betaalbare segment, afgestemd op de bestaande woonwijk. Ook wordt binnen de wijk ruimte gereserveerd voor groene inpassing, waterberging en speelvoorzieningen. Naar aanleiding van het amendement is in het plangebied een groenstrook opgenomen tussen de Sint Janstraat en de nieuwe woningen. Deze is afgestemd met de direct aanwonenden van de Sint Janstraat.



Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan heeft vanaf 19 december 2025 tot 30 januari 2026 zes weken ter inzage gelegen. Wij hebben meerdere zienswijzen ontvangen. Deze betreffen met name het landschappelijk inpassingsplan, de waterhuishoudkundige voorzieningen, de ontsluiting voor autoverkeer, de speelvoorzieningen, de juridische borging van de groene zone en de daarbij behorende regels voor de goot- en nokhoogtes van de nieuwe woningen achter de groene zone. Deze zienswijzen zijn waar mogelijk verwerkt in de plandocumenten.

Wettelijk en/of beleidskader

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

Argumenten

1.1 Zienswijzen van omwonenden, provincie en het waterschap

Het ontwerp "TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22n woongebied Duizel Noord fase III, Duizel" heeft vanaf 19 december 2025 tot 30 januari 2026 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zes (schriftelijke) zienswijzen ingediend. De reacties gaan vooral over het landschappelijk inpassingsplan, de waterhuishoudkundige voorzieningen, de ontsluiting voor autoverkeer, de speelvoorzieningen, de juridische borging van de groene zone en de daarbij behorende regels voor de goot- en nokhoogtes van de nieuwe woningen achter de groene zone.

Waar mogelijk zijn zienswijzen overgenomen. Zo zijn het landschappelijk inpassingsplan en de LIR-berekening aangepast en afgestemd met de provincie. De kwaliteitsverbetering wordt uitgevoerd op een deel van het plan Hoek 8. De bestemming Natuur is al eerder voor het perceel opgenomen bij de planherziening Hoek 8. Verder wordt aan artikel 7.2 van de regels de functie 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd. De themakaart Groen wordt aangepast: de weg wordt gespiegeld met het groen, zodat de nieuwe weg dichterbij Koymansakker/Sandakker wordt aangelegd. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'speelvoorziening' opgenomen. Ook worden de themakaarten Spelen en Groen aangepast, waarbij de speeltuin en het sportveld worden verduidelijkt.

Een aantal verzoeken is niet gehonoreerd. Dit betreft onder meer het verzoek om de groenstrook in eigendom van de gemeente te houden, extra geluidsabsorberende maatregelen te treffen bij de nieuw te bouwen woningen achter de Sint Janstraat, inkijk vanuit ramen of dakkapellen van de nieuwe woningen te voorkomen door vaste niet-doorzichtige beglazing toe te passen, en de maximale bouw- en nokhoogte van de nieuwe woningen direct ten noorden van de groenstrook te beperken tot een nokhoogte van circa 6,5 meter en een goothoogte van 3,5 meter. Deze verzoeken hebben wel geleid tot verduidelijkingen in de planregels en op de kaart.

Per saldo is het plan licht gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. De volledige afweging en alle ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen – wijzigingen omgevingsplan Duizel-Noord te Duizel (bijlage 2).

2.1. Het plan is uitgewerkt volgens het gebiedsconcept en de randvoorwaarden

Op 4 november 2025 heeft uw raad het gebiedsconcept en de randvoorwaarden voor de wijk Duizel- Noord fase III vastgesteld. Daarbij is besloten dat de wijk grotendeels bestaat uit woningen in het betaalbare segment, afgestemd op de bestaande woonwijk. Ook wordt binnen de wijk ruimte gereserveerd voor groene inpassing, waterberging en speelvoorzieningen. Het voorliggende plan is conform dit raadsbesluit verder uitgewerkt.

2.2. Het plan voldoet aan het gemeentelijk woningbouwprogramma en voorziet daarmee in de behoefte aan woningbouw

In Duizel- Noord fase III worden 100 woningen gerealiseerd, in lijn met het gemeentelijk woningbouwprogramma (waaronder 30% sociale huur en in totaal circa twee derde betaalbaar). Het programma bedient starters, doorstromers en senioren; veel woningen zijn levensloopbestendig, met de mogelijkheid voor een slaap- en badkamer op de begane grond.

2.3. Geen sprake van belemmeringen

Er is geen sprake van belemmeringen voor de uitvoering van het plan. De milieuzonering laat zien dat omliggende functies goed verenigbaar zijn met de geplande woningen; er liggen geen milieuhinderlijke bedrijven in de directe omgeving. De geluidsbelasting door verkeer blijft binnen de grenswaarden en vormt geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat. De luchtkwaliteit voldoet aan de wettelijke normen. Externe veiligheid is beoordeeld; er bevinden zich geen risicovolle inrichtingen of transportassen die een belemmering vormen. De bodemkwaliteit is overwegend geschikt voor wonen; eventuele kleine lokale verontreinigingen worden voorafgaand aan de uitvoering gesaneerd. Archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling. Op het vlak van natuur is vastgesteld dat geen toename van stikstofdepositie optreedt en dat geen negatieve effecten ontstaan op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Waterhuishoudkundig is het plan uitvoerbaar; met de aanleg van wadi's en voldoende bergingscapaciteit wordt aan de eisen van het waterschap voldaan. Omdat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten, is een m.e.r.-procedure niet nodig. Samenvattend kunnen we concluderen dat het plan zowel milieutechnisch, juridisch als ruimtelijk goed uitvoerbaar is.

3.1 Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen.

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. Het betreft hier een gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente heeft de grond in eigendom én geeft zelf gronden uit. De kosten in de grondexploitatie worden dan verhaald via de opbrengsten van gronduitgifte. Daarnaast zijn er anterieure overeenkomsten gesloten met grondeigenaren die grond aan de gemeente hebben verkocht en waarbij ze ook nog gronden in eigendom houden waarop ze een beroep doen op zelfrealisatie.

De kosten voor de ontwikkeling worden volledig gedragen door deze combinatie van gronduitgifte en anterieure overeenkomsten waarin een exploitatiebijdrage wordt gevraagd. Als we het hebben over de kosten voor de ontwikkeling dan gaat het om plankosten, kosten nadeelcompensatie, kosten voor het bouw- en woonrijp maken, inclusief de aanleg van groenvoorzieningen, waterberging en andere met dit plan verband houdende werkzaamheden.

4.1 De grondexploitatiebegroting Duizel- Noord fase III vaststellen.

Het betreft hier een gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente heeft de gronden grotendeels in eigendom. Daarnaast is in het gebied nog 1 anterieure overeenkomst gesloten met een particulier. Door de combinatie van verkoopopbrengsten vanuit gronduitgifte en anterieure contractvorming is in het kostenverhaal voorzien. De grondexploitatiebegroting Duizel-Noord fase III wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Het betreft een economisch uitvoerbaar plan. Voor de financiële consequenties zie het onderdeel 'Financieel'.

Alternatieven

We stellen geen alternatieven voor.

Risico's

De ontwikkeling van Duizel- Noord fase III betreft een gemeentelijke grondexploitatie. Daarmee liggen zowel de planuitwerking, de aanleg van de openbare ruimte als de grondverkoop in handen

van de gemeente. Aan deze rol zijn enkele risico's verbonden.

De belangrijkste risico's hebben betrekking op financiën, markt en uitvoering. Er bestaat een risico op kostenstijgingen bij het bouw- en woonrijp maken door hogere aanbestedingsprijzen of inflatie.

Ook kan een tragere woningafzet of wijziging in marktomstandigheden leiden tot latere of lagere grondopbrengsten. De kans wordt gezien de huidige krapte op de woningmarkt als laag ingeschat.

Juridisch zijn er procedurele risico's verbonden aan mogelijke beroepen tegen de vaststelling van het omgevingsplan en aan eventuele verzoeken om nadeelcompensatie (planschade).

In de uitvoering kunnen vertragingen optreden door afstemming met nutsbedrijven en overige partners. Ook netcongestie vormt een actueel uitvoeringsrisico: de beperkte capaciteit van het elektriciteitsnet kan leiden tot vertraging in de aansluiting van woningen, openbare verlichting en duurzame energievoorzieningen, waardoor de fasering of oplevering moet worden aangepast. Aangezien we al in een vroeg stadium de nutsbedrijven hebben betrokken verwachten we dat de kans hierop klein is.

De risico's worden gemonitord binnen de grondexploitatie Duizel-Noord fase III. Jaarlijks worden de ramingen geactualiseerd in de herziening van de grondexploitatie. Indien de risico's leiden tot substantiële financiële consequenties, worden deze via de programmabegroting of een separate begrotingswijziging aan de raad voorgelegd.

Financieel

De ontwikkeling van Duizel-Noord fase III wordt uitgevoerd als gemeentelijke grondexploitatie. Alle kosten en opbrengsten worden verantwoord binnen de afzonderlijke grondexploitatie Duizel-Noord fase III, die door de raad wordt vastgesteld. De kosten omvatten de verwerving van gronden, de planvoorbereiding, de plankosten en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken, inclusief de aanleg van groen, water en infrastructuur. De opbrengsten bestaan uit de verkoop van bouwrijpe kavels aan marktpartijen en particulieren.

De grondexploitatie (bijlage 9, corsa: 26.10200) is op basis van de huidige inzichten positief sluitend met een risicoreserve om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling gewaarborgd. Binnen de exploitatie is rekening gehouden met rente, inflatie, risico's en eventuele planschade. De fasering en het verwachte uitgiftetempo zijn afgestemd op het actuele woningbouwprogramma van de gemeente. Eventuele afwijkingen door gewijzigde marktomstandigheden of prijsstijgingen worden jaarlijks verwerkt in de herziening van de grondexploitatie. Het totaal aan reeds gemaakte en nog uit te geven kosten komt uit op € 6.659.755. De begrote opbrengsten voor grondverkoop komen uit op een bedrag van € 9.439.714. De risicoreserve komt daarmee uit op een bedrag van € 2.799.960 op einde looptijd. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de rente invloed van mogelijke tussentijdse winstnemingen conform Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Verder is in het BBV vastgelegd dat de inbrengwaarde van de grond in de Bouwgrond in exploitatie (BIE), op het moment dat sprake is van een BIE, gelijk is aan de boekwaarde van de grond op dat moment. Een groot deel van het grondgebied is al lang in eigendom van de gemeente wat, rekening houdend met het voorgaande, in positieve zin bijdraagt aan de hoogte van de risicoreserve. De actuele marktwaarde van de grond is daarmee aanzienlijk hoger dan de in de grondexploitatie opgenomen huidige boekwaarde van de grond.

Communicatie/Participatie

De gemeente heeft een omgevingsdialoog met omwonenden gevoerd en de rest van de omgeving gevoerd. In de periode van de planvorming en tussen de terinzagelegging en de vaststelling hebben wij vanuit de gemeente gesprekken gevoerd met enkele omwonenden, zowel telefonisch als fysiek, en daarnaast per e-mail contact gehad. Een samenvatting van deze communicatie is terug te vinden in de bijlage Logboek communicatie en participatie Duizel-Noord fase III (bijlage 10)

Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn diverse keren betrokken. Het raadsbesluit en de vastgestelde wijziging van het omgevingsplan worden conform het Besluit elektronische publicaties bekendgemaakt. De indieners van zienswijzen informeren wij over hun zienswijze.

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 begin 2027 gestart worden met het bouwrijp maken. De start van de bouw van de woningen is voorzien medio 2027.

Bijlagen

1. De ontwerp wijziging van het 'omgevingsplan hoofdstuk 22n woongebied Duizel-Noord fase III, Duizel (Zie deze [link](#), mededeling wegklikken, daarna opent het plan.)
2. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen - wijzigen omgevingsplan Duizel-Noord te Duizel, geanonimiseerd (corsa 26.07705).
3. Zienswijze 01, geanonimiseerd (corsa 26.09880)
4. Zienswijze 02, geanonimiseerd (corsa 26.09873)
5. Zienswijze 03, geanonimiseerd (corsa 26.09877)
6. Zienswijze 03 aanvulling, geanonimiseerd (corsa 26.09876)
7. Zienswijze 04, geanonimiseerd (corsa 26.09878)
8. Zienswijze 05, geanonimiseerd (corsa 26.09879)
9. Grondexploitatiebegroting Duizel-Noord fase III (corsa 26.10200)
10. Logboek communicatie en participatie Duizel-Noord fase III (corsa 26.09881)
11. Themakaart Groen (corsa 26zi.00528)

Eersel, 26 mei 2026
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R26.048

Onderwerp: Wijziging omgevingsplan woningbouw Duizel-Noord fase III

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 mei 2026;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 16 juni 2026;

b e s l u i t :

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze over te nemen en ambtshalve wijzigingen over te nemen volgens de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Wijzigen omgevingsplan Duizel-Noord te Duizel ("TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22n woongebied Duizel-Noord fase III, Duizel")
2. De ontwerp wijziging van het 'omgevingsplan hoofdstuk 22n woongebied Duizel-Noord fase III, Duizel (van 16 december 2025 met kenmerk NL.IMRO.0770.TODNoord3ef1008-ONTW) gewijzigd vast te stellen.
3. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen.
4. De grondexploitatiebegroting Duizel-Noord fase III vast te stellen.
5. Gelet op punt 3 en 4 de begrotingswijziging 2026 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 7 juli 2026

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

K. van Thiel-Klein

drs. W.A.C.M. Wouters