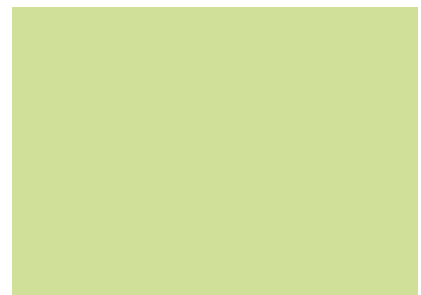
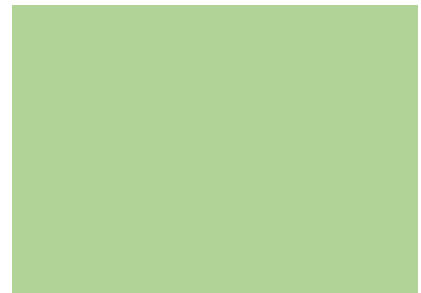
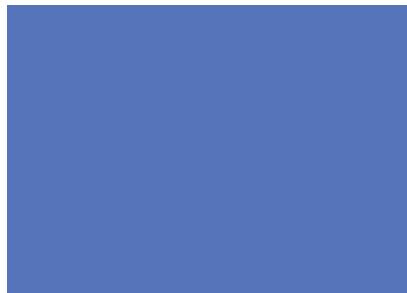


Bestemmingsplan

Duizel-Noord

Gemeente Eersel



Bestemmingsplan

Duizel-Noord

Gemeente Eersel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

19 december 2013

Opnieuw vastgesteld (bestuurlijke lus):

7 juli 2015

Projectgegevens:

TOE01-0253335-01A

REG01-0253335-01A

TEK01-0253335-01A

SVB01-EER00077-02A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0770.BPDnoord1003-VAS1

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie	3
2.1	Historische context	3
2.2	Huidige topografie	4
2.3	Ontsluiting	5
2.4	Functionele structuur	5
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal ruimtelijk beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.4	Verkeersveiligheidsplan (VVP) 2012-2016	19
3.5	Het initiatief	21
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	23
4.1	Water	23
4.2	Flora en fauna	26
4.3	Hinderlijke bedrijvigheid	27
4.4	Bodem	28
4.5	Verkeersaantrekkende werking	29
4.6	Geluid	29
4.7	Luchtkwaliteit	30
4.8	Externe veiligheid	31
4.9	Kabels en leidingen	31
4.10	Archeologie	31
4.11	Energievisie Duizel	33
5	Planbeschrijving	37
5.1	Ruimtelijk concept	37
5.2	Status stedenbouwkundig plan	37
5.3	Stedenbouwkundige opzet	39
5.4	Beeldkwaliteit	44
6	Financiële haalbaarheid	45
7	De bestemmingen	47
7.1	Het juridische plan	47
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	47
8	Procedures	51

8.1	Inspraak en vooroverleg	51
8.2	Vaststelling	51
8.3	Hernieuwde vaststelling (bestuurlijke lus)	52
9	Bronnen	57
9.1	Boeken en rapporten	57
9.2	Websites	57

Separate bijlagen:

1. Beeldkwaliteitplan Duizel-Noord (Grounds landschap en stedenbouw, 9 oktober 2012)
2. Advies toepassing groendaken in stedenbouwkundig plan Duizel-Noord (Grounds landschap en stedenbouw, 9 december 2013)
3. Oplegnotitie Duizel-Noord, Duizel' (Milieudienst SRE, 27 augustus 2012)
4. Energievisie Duizel-Noord (Milieudienst SRE, 14 maart 2011)
5. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied Duizel-Noord (gem. Eersel), maart 2011
6. Nota beoordeling inspraakreacties, het vooroverleg en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Duizel-Noord (gemeente Eersel, maart 2011)
7. Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Duizel-Noord (gemeente Eersel, november 2013)



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps, 2012)

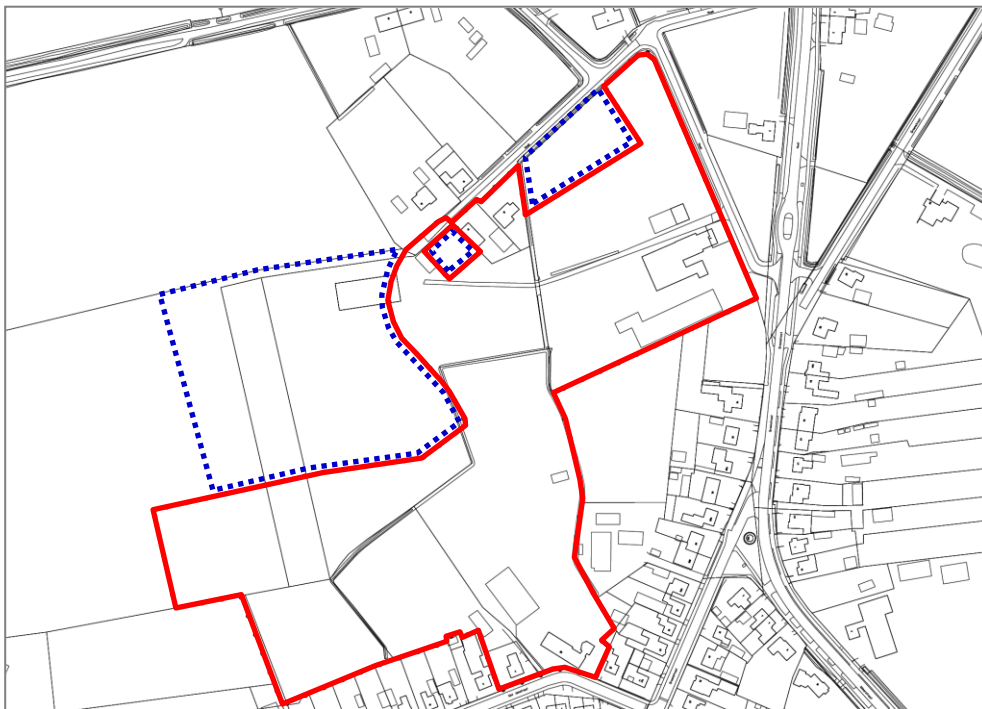
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in uitbreiding van Duizel aan de noordzijde van het dorp. De stedenbouwkundige opzet past niet binnen de voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van Duizel. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische percelen in het buitengebied, aan de noord- en oostzijde door de wegen Hoek en Groenstraat en aan de zuidzijde voornamelijk door de achterpercelen van de Sint Janstraat¹.



Begrenzing plangebied (rode lijn). De gronden binnen de blauwe stippellijnen maakten deel uit van het op 19 december 2013 vastgestelde bestemmingsplan, maar maken ten gevolge van de hernieuwde vaststelling geen deel meer uit van het plangebied

1 Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Duizel-Noord' op 19 december 2013 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. De Afdeling heeft de gemeenteraad opgedragen om een nieuw besluit te nemen omtrent het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 41 woningen. Bij besluit van 7 juli 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Duizel-Noord' opnieuw vastgesteld, waarbij is besloten om de gronden waarvoor in het oorspronkelijk vastgestelde plan een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen, buiten het plangebied te laten. De plangrens is ten gevolge van de hernieuwde vaststelling aangepast. Zie verder paragraaf 8.3.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor grootste deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit plan is op 3 april 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor het zuidoostelijk deel vigeert het bestemmingsplan 'Kom Duizel'. Dit plan is op 29 september 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en voorliggende toelichting waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden. De verbeelding vormt samen met de voorschriften het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin de historie van de locatie en de huidige situatie worden beschreven. In hoofdstuk 3 is het vigerend beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 5 beschrijft het plan. In de hoofdstukken 6, 7 en 8 worden respectievelijk de financiële haalbaarheid, de bestemmingen en de procedure toegelicht. Tenslotte volgen in hoofdstuk 9 de bronnen, waarvan gebruik is gemaakt voor deze plantoelichting.

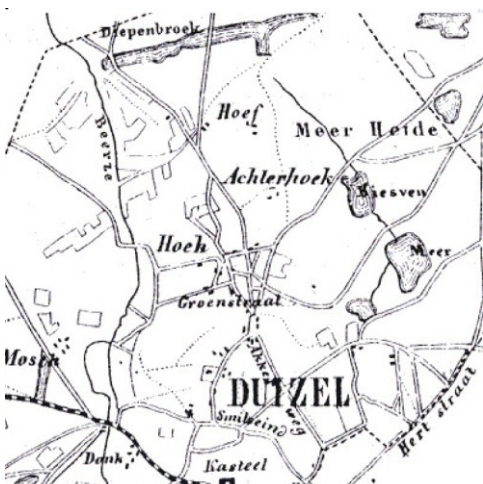
2 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Historische context

Bij de planvorming heeft de historische context een belangrijke rol gespeeld. Hierbij is de periode 1850-1900 dominant geweest. Het landschap had in deze periode een sterk agrarische inslag. Het agrarisch landschap was door de basale agrarische technieken in die periode een vrij directe afspiegeling van de abiotische ondergrond. Op de historische kaart (1850-1900) zien we ter plaatse van het huidige Duizel-Noord een netwerk van kleine wegen.

Er lopen paden en wegen in oostwestelijke richting van en naar het beekdal van de Beerze, onder andere de huidige St. Jansstraat. Naast de St. Jansstraat is er nog een koppeling richting De Beerze. Ook liep er een pad of weg parallel aan de Beerze. Op de historische kaart is 'Hoek' al duidelijk als structuur herkenbaar. Naast het driehoekige wegenpatroon zien we verspreide boerderijen in de vorm van een zogenaamde hoevenzwerm.



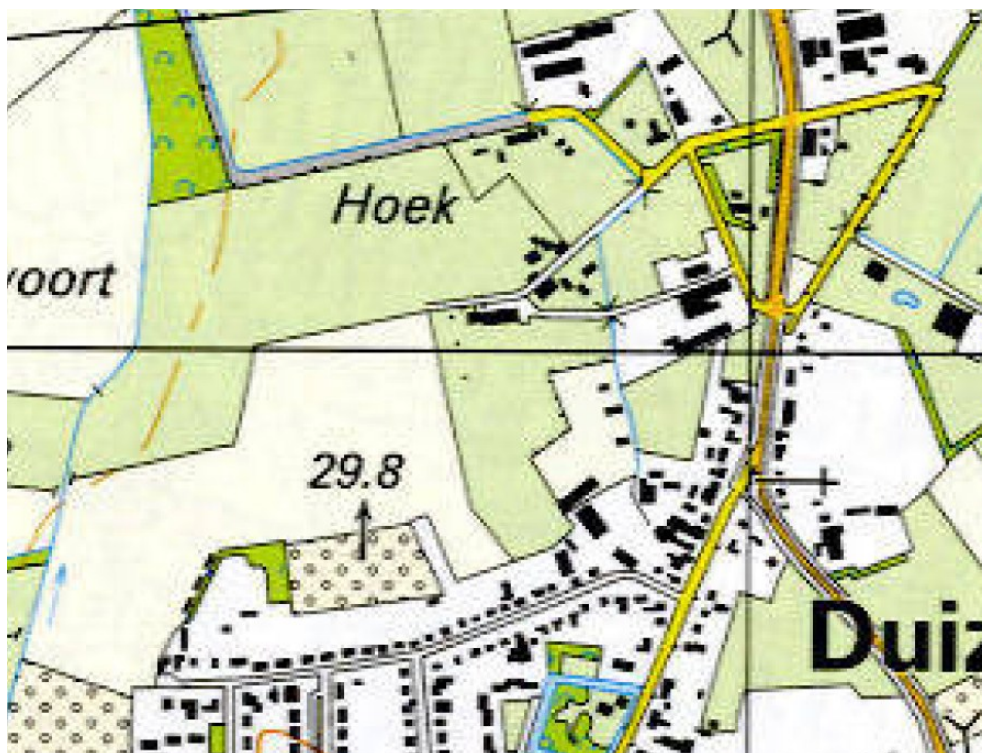
Historische kaart (circa 1900)



Projectie historische kaart op huidige topografie

2.2 Huidige topografie

In de huidige topografie is de St. Jansstraat als 'nieuw lint' sterk verdicht ten opzichte van de historische situatie. Ook 'Hoek' is nog duidelijk herkenbaar als ruimtelijke structuur. Het plangebied is door de kavelrichting sterk oost-west gericht richting het beekdal van de Beerze. De St. Jansstraat ligt met een rij van 'achterkanten' richting het plangebied. Ook een deel van de Groenstraat ligt met achterkanten naar het plangebied. 'Hoek' bestaat ondanks verdichting en schaalvergroting nog steeds uit kenmerkende, vrijstaande hoeven. De St. Jansstraat kent een opening in het lint ter plaatse van de 'witte boerderij'. Van daaraf loopt noordzuid gerichte beplanting het gebied in (houtwal). Vele wegen zijn beplant met laanbeplanting. De wegen van Hoek zijn in de meeste gevallen beplant met laanbomen. Ten noorden van het plangebied is sprake van een vrij sterke oost-west gerichte boomstructuur met een 'bosje' aan de beek. Er is sprake van een noord-zuid gerichte groenstructuur in het oostelijke deel van het plangebied. Verder is er veel openheid in de vorm van agrarische gronden (meest weiland). De lanen in Hoek zorgen voor 'groene kamers'.



Huidige topografie



Randen

2.3 Ontsluiting

De wegen met een zekere ontsluitingsfunctie zijn de Hoef en de Akkerstraat. Deze wegen vormen samen een verbinding tussen Eersel en Vessem. Ook de Sint Janstraat heeft een zekere ontsluitingsfunctie. Het is wel wenselijk om deze straat zoveel mogelijk buiten beschouwing te laten als ontsluiting voor autoverkeer vanwege het nieuwe woongebied. Deze straat kan wel een rol vervullen in de ontsluiting voor langzaam verkeer.

De straten aan de noord- en westzijde van het plangebied zijn landbouwwegen.

2.4 Functionele structuur

Het plangebied ligt aan de noordzijde van Duizel. Duizel zelf heeft een overwegende woonfunctie. Het huidige plangebied kent vooral een agrarische functie.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Het huidige stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden. Dit zet een behoorlijke rem op nieuwe ontwikkelingen. Om goed op deze ontwikkelingen in te spelen, is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Het Rijk snoeit in het woud van procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten.

Relevantie voor het plangebied

Voor het plangebied betekent het beleid uit de structuurvisie concreet dat initiatieven van bewoners, bedrijven en organisaties leidend zijn voor een verdere stedelijke ontwikkeling. Vervolgens kan worden bekeken in hoeverre het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing geschikt is voor dergelijke initiatieven. In geval van nieuwbouw dient er zorg te zijn voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

3.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen speci-

fieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

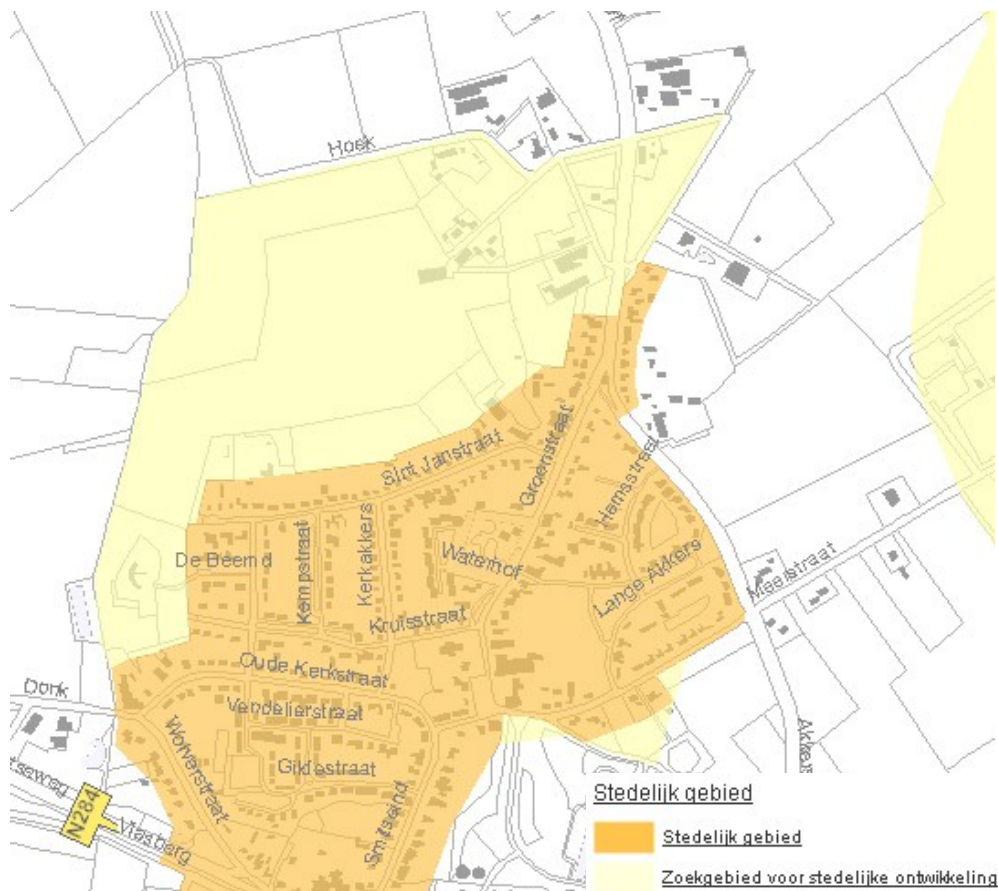
Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. Voor de gemeente Eersel geldt het gebiedspaspoort Kempen. Kenmerkend voor de Kempen zijn de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgroenen. Het landschap wordt doorsneden door de beeksystemen van de Grote en Kleine Dommel, de Beerze en de Reusel. In de SVRO zijn acht projecten benoemd waarbij de provincie een actieve rol wil spelen op het gebied van gebiedsontwikkeling. Het project de Levende Beerze, dat deels wordt uitgevoerd op het grondgebied van de gemeente Eersel, is één van deze projecten.

3.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte 2012 is op 1 juni 2012 in werking getreden.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.



Kaartbeeld Verordening Ruimte
Stedelijk gebied



Kaartbeeld Verordening Ruimte
Stedelijk gebied

Ecologische hoofdstructuur

- Zoekgebied voor ecologische verbindingzone
- Ecologische hoofdstructuur
- Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Het plangebied is niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur, attentiegebied EHS of waterbergingsgebieden. Binnen bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om – binnen de grenzen van andere wetgeving – te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

3.2.3 Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

Het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 is opgesteld door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en op 17 december 2009 vastgesteld door de regiораad. In het programma is opgenomen dat de 21 gemeenten van het SRE in de periode 2010-2020 25.840 woningen gaan bouwen, waarvan 7.344 in de sociale sector. Het programma is realistisch en flexibel. In het programma is de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuidoost Brabant als uitgangspunt genomen. Tevens is het woningbouwprogramma flexibel. Jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument. Dit gebeurt door intensieve monitoring, woningmarktonderzoek en het delen van belangrijke informatie over de woningmarkt. Eersel behoort tot de subregio 'De Kempen'.

De bouwtaak voor de gemeente Eersel is te zien in onderstaande tabel. De bouwtaak voor de gehele gemeente is vastgelegd op 435 woningen voor de periode 2010-2015 en 200 woningen voor de periode 2015-2020. Voor de gehele periode 2010-2020 is de bouwtaak vastgelegd op 635 woningen.

Voor Duizel Noord is tot 2020 de bouw van ca. 60 woningen voorzien.

	Bestaande woningvoorraad			Groei woningvoorraad														
	Stand per 1-1-2009			2010-2015			2015-2020			Totaal 2010-2020								
	Sociaal ¹	Vrij ¹	Totaal ²	Sociaal	Vrij	Totaal	Sociaal	Vrij	Totaal	Sociaal	Vrij	Totaal						
Best	24%	76%	11.618	392	31%	873	69%	1.265	247	18%	1.124	82%	1.371	639	24%	1.997	76%	2.636
Eindhoven	53%	47%	95.268	362	13%	2.423	87%	2.785	100	10%	900	90%	1.000	462	12%	3.323	88%	3.785
Geldrop-Mierlo	36%	64%	16.491	210	28%	540	72%	750	150	25%	450	75%	600	360	27%	990	73%	1.350
Helmond	50%	50%	37.694	394	17%	1.926	83%	2.320	326	15%	1.847	85%	2.173	720	16%	3.773	84%	4.493
Huizen c.a.	16%	84%	9.155	244	39%	381	61%	625	200	23%	671	77%	871	444	30%	1.052	70%	1.496
Son en Breugel	22%	78%	6.317	238	34%	462	66%	700	90	15%	510	85%	600	328	25%	972	75%	1.300
Valkenswaard	35%	65%	13.683	112	28%	288	72%	400	116	28%	299	72%	415	228	28%	587	72%	815
Veldhoven	27%	73%	17.955	381	28%	979	72%	1.360	214	25%	643	75%	857	595	27%	1.622	73%	2.217
Waalre	21%	79%	7.102	139	33%	281	67%	420	78	19%	335	81%	413	217	26%	616	74%	833
Stedelijk gebied	44%	56%	215.283	2.472	23%	8.153	77%	10.625	1.522	18%	6.778	82%	8.300	3.994	21%	14.931	79%	18.925³
Bergeijk	19%	81%	7.015	108	40%	162	60%	270	76	40%	114	60%	190	184	40%	276	60%	460
Bladel	22%	78%	7.597	100	40%	150	60%	250	92	40%	138	60%	230	192	40%	288	60%	480
Eersel	21%	79%	7.060	174	40%	261	60%	435	80	40%	120	60%	200	254	40%	381	60%	635
Oirschot	22%	78%	6.568	132	40%	198	60%	330	122	40%	183	60%	305	254	40%	381	60%	635
Reusel-De Mierden	16%	84%	4.692	136	40%	204	60%	340	44	40%	66	60%	110	180	40%	270	60%	450
De Kempen	21%	79%	32.932	650	40%	975	60%	1.625	414	40%	621	60%	1.035	1.064	40%	1.596	60%	2.660
Asten	25%	75%	6.479	98	37%	167	63%	265	111	37%	189	63%	300	209	37%	356	63%	565
Cranendonck	25%	75%	8.291	87	30%	203	70%	290	51	30%	119	70%	170	138	30%	322	70%	460
Deurne	34%	66%	12.425	221	35%	410	65%	630	114	35%	211	65%	325	334	35%	621	65%	955
Gemert-Bakel	31%	69%	10.887	214	40%	321	60%	535	158	40%	237	60%	395	372	40%	558	60%	930
Heeze-Leende	22%	78%	6.072	53	28%	137	72%	190	26	35%	49	65%	75	79	30%	186	70%	265
Laarbeek	32%	68%	8.461	151	35%	280	65%	430	61	35%	114	65%	175	212	35%	393	65%	605
Someren	27%	73%	6.927	210	35%	390	65%	600	98	35%	182	65%	280	308	35%	572	65%	880
De Peel	29%	72%	59.542	1.033	35%	1.907	65%	2.940	619	36%	1.101	64%	1.720	1.653	35%	3.008	65%	4.660
SRE	38%	62%	307.757	4.155	30%	11.035	70%	15.190	2.555	27%	8.500	73%	11.055	6.710	29%	19.535	71%	26.245

Bouwtaak voor de verschillende gemeenten in de Regio Eindhoven (Bron: Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020)

3.2.4 Waterbeleid

In paragraaf 4.1 zijn zowel het Waterbeheersplan III als de Kadernota Stedelijk Water aangehaald en kort samengevat.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2011

De Structuurvisie 2011 is een gemeentelijke beleidsnota waarin het gemeentebestuur haar integrale visie heeft weergegeven voor de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Eersel. De visie is vastgesteld op 3 april 2012. De structuurvisie is richtinggevend voor de komende 10 tot 15 jaar en heeft als doel de ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente te behouden, maar tegelijkertijd ook ruimte te bieden voor nieuwe duurzame ontwikkelingen. Dit alles in afstemming met het nationale, provinciale en eerder vastgestelde gemeentelijke beleid.

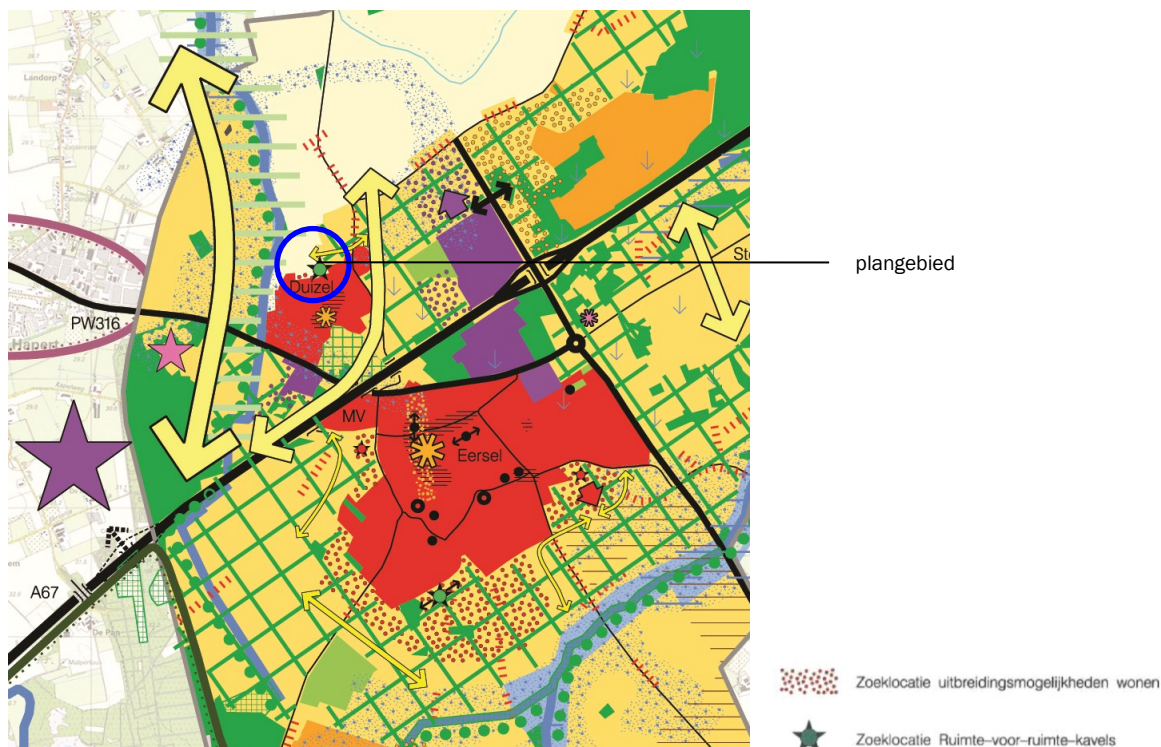
In de Structuurvisie 2011 is de StructuurvisiePlus integraal opgenomen. De visie inzake uitbreidingslocaties blijft in de Structuurvisie 2011 onverkort van toepassing.

De volgende items zijn verder uitgewerkt en onderbouwd in de StructuurvisiePlus:

- voor de realisering van nieuwe woningbouw in de kernen om te voorzien in de behoefte voor eigen aanwas tot 2015 bestaan in alle kernen voldoende mogelijkheden;
- voorzieningen spelen een belangrijke rol in de leefbaarheid van de kernen;
- er zijn voldoende locaties voorhanden voor de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte-locaties voor extra woningbouw op grotere kavels;
- veel zorg voor water.

De gemeente Eersel geeft in de StructuurvisiePlus aan dat ze streeft naar een gedifferentieerd woningbouwprogramma, waarbij drie factoren een bepalende rol spelen; de ruimtelijke mogelijkheden, de vraag en de mate van leefbaarheid per kern. Passend bij het karakter van beheersgemeente dient de woningbouw hoofdzakelijk voor de opvang van de 'eigen' vraag.

In de StructuurvisiePlus wordt aangegeven dat de enige mogelijke uitbreiding aan de noordzijde van Duizel is gelegen en dat hier vooral mogelijkheden zijn in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling.



Kaartbeeld StructuurvisiePlus: Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld
Stedelijk gebied

Rood-met-groen-koppeling

De Verordening Ruimte fase 1 kent een compensatieplicht voor uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen. Voor alle uitbreidingsplannen moet inzichtelijk zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Er moet duidelijk worden gemaakt op welke wijze de realisering van de stedelijke ontwikkeling gepaard gaat met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de kwaliteiten van natuur, water, landschap, cultuurhistorie of recreatieve mogelijkheden van de omgeving. Deze compensatie dient plaats te vinden buiten het bestaand stedelijk gebied. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, dient een financiële bijdrage te worden geleverd aan een groenfonds. Het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 kent een vergelijkbare regeling, die de rood-met-groen-koppeling uit fase 1 zal vervangen. In plaats van de rood-met-groen-koppeling wordt in fase 2 van de verordening de landschapsinvesteringsregel geïntroduceerd. De rood-met-groen-koppeling wordt hiermee verruimd naar ontwikkelingen in het buitengebied. De regelingen hebben hetzelfde doel, namelijk dat 'stedelijke' ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard dienen te gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. De investering in het landschap moet in principe fysiek gerealiseerd worden in de projectlocatie en/of de projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van een landschapsfonds een optie.

In de gemeentelijke beleidsnota Rood-met-Groen, die op 12 februari 2009 is vastgesteld, is invulling gegeven aan de rood-met-groen-koppeling.

In deze beleidsnota is aangegeven op welke wijze gemeentelijke fondsen kunnen worden ingezet ten behoeve van investeringen in het buitengebied. In de beleidsnota is aangegeven dat de rood-met-groen-compensatie op twee manieren plaats kan vinden:

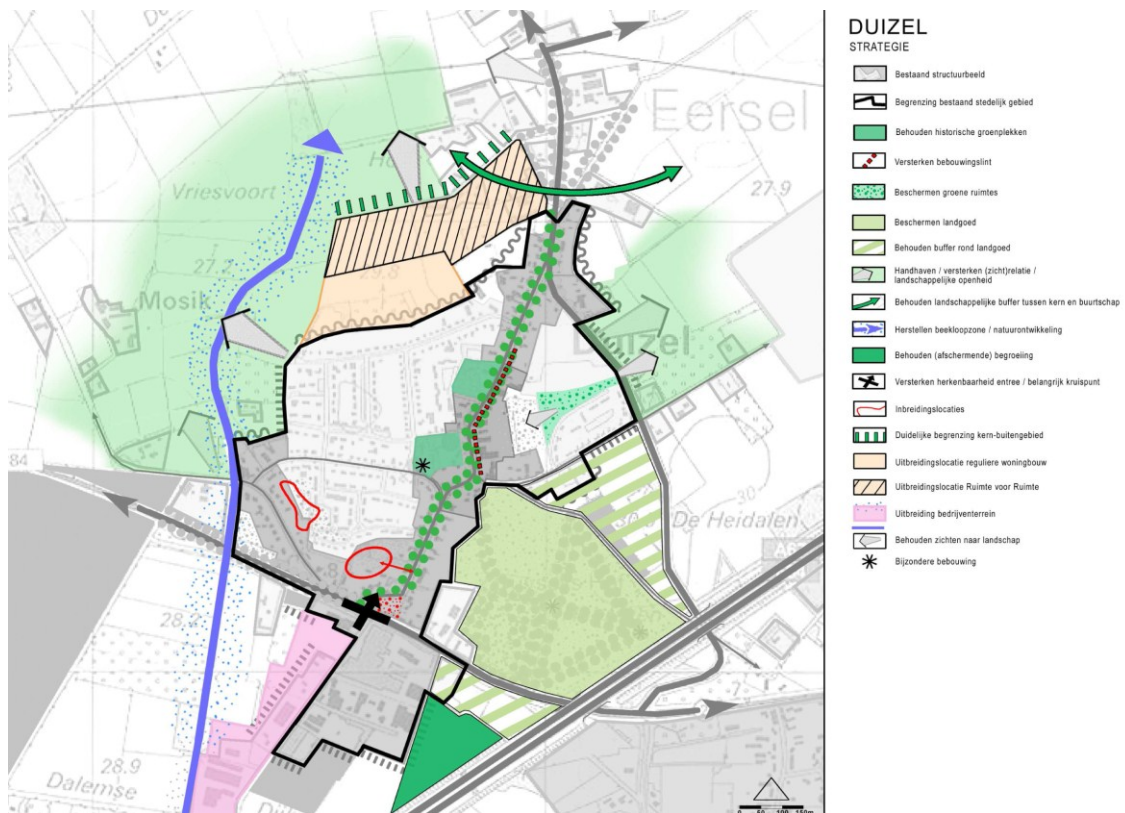
- compensatie binnen het plangebied: de kosten van de compensatiemaatregel komen in dat geval rechtstreeks ten laste van de grondexploitatie of worden opgenomen in het exploitatieplan;
- compensatie buiten het plangebied: bij uitbreidingsplannen wordt per m² uitgeefbare grond een bedrag geïnvesteerd in het rood-met-groen-fonds. In het 'Landschapsontwikkelingsplan gemeente Eersel, van Structuurvisieplus naar landschapsontwikkeling' is een landschapsontwikkelingskaart opgenomen, waarop een aantal gebieden is aangewezen waar investeringen in het buitengebied plaats kunnen vinden. In de beleidsnota Rood-met-Groen is een aantal concrete zoekgebieden voor compensatie aangewezen, waar mogelijkheden zijn voor natuur- en landschapsontwikkeling. Het rood-met-groen-fonds wordt ingezet ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het buitengebied in deze gebieden.

Voor de voorgestane ontwikkeling geldt dat de compensatieverplichting en de wijze waarop zal worden gecompenseerd zoals is vastgelegd door de gemeente. De gemeente Eersel heeft op 7 juli 2009 de nota Rood-met-Groen vastgesteld. Voor de voorgestane ontwikkeling geldt dat per m² uitgeefbare grond €7,50 in het fonds 'Rood-met-Groen' wordt geïnvesteerd. Met dit fonds zullen projecten worden bekostigd die een kwaliteitsverbetering in het buitengebied en de kernrandzones tot gevolg hebben.

3.3.2 Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld

Middels het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) dat in 2004 is vervaardigd, wordt vervolg gegeven aan de StructuurvisiePlus. In grote lijnen gaat het bij het DRS om:

1. kwaliteiten te benoemen, erkennen en verstevigen;
2. samenhangende korte en langetermijnvisie op inbreidingsmogelijkheden;
3. versterking groen- en waterstructuur (in samenhang met omgeving);
4. vergroten aantrekkelijkheid en compleetheid 'centrumgebieden' (voorzieningen en verblijven);
5. vastleggen van specifieke 'kerneigen' bebouwingskarakteristieken (bijv. hoe om te gaan met de randen);
6. verduidelijken structuren.



De noordzijde van Duizel is in het DRS als mogelijke uitbreidingslocatie aangegeven, die bestaat uit een Ruimte-voor-Ruimte locatie en een uitbreidingslocatie voor reguliere woningbouw.

Volkshuisvestingsbeleid

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid borduurt voort op het rijksbeleid en het provinciaal ruimtelijk beleid. In grote lijnen komt dit beleid neer op concentratie van woningbouw in stedelijke netwerken of stedelijke regio's. Stedelijke regio's zoals Eindhoven-Helmond zijn de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. De gebieden daarbuiten, de zogenaamde landelijke regio's, zijn gereserveerd voor laagdynamische functies als natuur, recreatie en landbouw. Woningbouw vindt in deze gebieden alleen plaats voor de eigen behoefte. Er is ruimte voor zoveel woningen als nodig voor de natuurlijke bevolkingsgroei ('bouwen voor migratiesaldo-nul').

Voor het aanwijzen van locaties geldt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Dat houdt in dat eerst de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied moeten worden bekeken, voordat uitbreiding in het buitengebied plaatsvindt. In het Uitwerkingsplan Zuid-oost-Brabant heeft voor wat betreft de locaties voor woningbouw een bovengemeentelijke afweging plaatsgevonden op schaal van de vijf Kempengemeenten. De uitbreidingsgebieden zijn, voor zover nog relevant, in de Verordening Ruimte overgenomen als zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Afspraken over het woningbouwprogramma zijn vastgelegd in het regionaal woningbouwprogramma van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (S.R.E.).

3.3.3 Woonvisie ‘Werkelijk en wenselijk wonen’

In de gemeentelijke woonvisie wordt prioriteit gegeven aan de beschikbaarheid van woningen voor starters en jonge gezinnen in de kernen. Ook speelt de woonvisie in op de vergrijzing, waarbij het accent ligt op woningen die specifiek voor zorg geschikt zijn. Directe gemeentelijke invloed op de bestaande woningvoorraad is beperkt, met name doordat het grootste deel van de woningvoorraad in handen van particulieren is. Waar nieuwbouw aan de orde is, moet levensloopbestendig bouwen worden bevorderd. In de nabijheid van voorzieningen dienen nieuw te bouwen zorgwoningen te worden gerealiseerd, om de vergrijzing op te vangen. Dit betekent concentratie van voor zorg geschikte woningen in Eersel en, in mindere mate, in Vessem. Door gericht toewijzen van huurwoningen, door strategische nieuwbouw en ervoor te zorgen dat deze woningen ook beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep, moeten de financieel minder draagkrachtige starters aan bod komen.

De gemeente streeft ernaar de ontwikkelingen in de kernen nader af te stemmen op de leefbaarheid. Dit betekent dat niet langer ingezet wordt op een evenredige verdeling van de woningbouw over de kernen, maar op realisatie van woningbouw op projectbasis. Op dit moment worden extra mogelijkheden voor de vijf kleine kernen onderzocht. Bij deze plannen worden niet alleen woningen maar ook andere voorzieningen betrokken.

Sinds februari 2001 is op het terrein van zorg, welzijn en wonen een gemeentelijke werkgroep huisvesting ouderen, gehandicapten en chronisch zieken actief. Deze werkgroep adviseert het gemeentebestuur van Eersel gevraagd en ongevraagd inzake de invulling van de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar voorzieningen op het gebied van wonen en zorg en de daarbij behorende noodzakelijke welzijnsvoorzieningen voor de doelgroepen senioren, gehandicapten en chronisch zieken in de gemeente Eersel. In 2002 heeft de werkgroep het eerste deel van de notitie ‘Voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg in de gemeente Eersel’ vastgesteld, waarin een berekening van de vraag en het aanbod seniorenhuisvesting gecombineerd met zorg en welzijn is opgenomen.

3.3.4 Kadernota ‘Groen denken is groen doen’

In 2004 is de kadernota ‘Groen denken is groen doen’ opgesteld. De nota geeft de gemeentelijke visie op het gebied van groen weer en stelt kaders op dit gebied.

Het groen op het grondgebied van de gemeente Eersel draagt in hoge mate bij aan het prettige woon-, werk- en recreatief verblijfsklimaat en bepaalt het karakter en de identiteit van de zes dorpen. Dit klimaat en karakter dienen gehandhaafd te blijven. Met name voor de entrees, de dorpscentra en het buitengebied geldt dat het groen aantrekkelijk moet zijn. Er dient rekening gehouden te worden met natuur- en cultuurhistorie, milieu, veiligheid en volksgezondheid.

In de kadernota worden verschillende thema's met betrekking tot groen en groenbeleid uitgezet. Het openbaar groen zal hoofdzakelijk conform het parkmodel worden ingericht. De randen van de kernen worden als ecologisch model ingericht, waarbij te denken valt aan houtsingels, bosjes en houtwallen.

3.3.5 Energie en Duurzaamheid

Het klimaat verandert. Dit komt onder andere door de toename van het gebruik van fossiele brandstoffen in de wereld. Daarnaast zijn de voorraden van deze fossiele brandstoffen eindig en stijgen de energieprijzen gestaag. In het rapport van Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) is wetenschappelijk onderbouwd dat klimaatverandering waarneembare effecten heeft, zoals terugtrekkende gletsjers, zeespiegelstijging en erosiebedreigingen in een aantal kusten. Daarnaast zal het aantal mensen dat leeft in gebieden met ernstig watertekort tot 2050 drie tot vier keer zo groot worden als in 1995. Energie en duurzaamheid zijn de afgelopen jaren dan ook belangrijke thema's geworden bij de gemeente Eersel.

Om deze reden heeft de gemeente Eersel op 31 maart 2009 de Klimaatvisie Kempen-gemeenten vastgesteld, waarin een ambitie geformuleerd is om als De Kempen in 2025 energieneutraal te zijn. Met inachtneming van deze klimaatvisie is voor de periode van 2010-2012 klimaatbeleid opgesteld en op 10 november 2009 door de raad vastgesteld. Om het klimaatbeleid tot uitvoering te brengen zijn de ambities voor de komende drie jaar (2010-2012) uitgewerkt in concrete activiteiten. Deze zijn gebundeld in een uitvoeringsprogramma.

Ook ruimtelijke ontwikkeling kan en moet worden ingezet om de doelstellingen uit het klimaatbeleid te bereiken, en hiermee grote energiebesparings- of duurzaamheidswinsten te boeken. Dit kan niet alleen door het gebruik van milieuvriendelijke materialen of waterbesparende maatregelen, maar bijvoorbeeld ook door rekening te houden met de oriëntatie van de bebouwing (opvang zonlicht en zonnewarmte).

In de ruimtelijke ontwikkelingsplannen zal daarom rekening worden gehouden met de geëiste prestaties uit het klimaatbeleid. In het klimaatbeleid zijn voor onderstaande thema's de prestaties vastgesteld:

- gemeentelijke gebouwen en voorzieningen;
- woningbouw;
- utiliteitsgebouwen;
- bedrijven;
- verkeer en vervoer;
- grootschalige duurzame energie-opties;
- organisatieversterkende randvoorwaarden.

De ambities uit het thema woningbouw zijn er bijvoorbeeld op gericht om bij nieuwbouw woningen te realiseren met een lagere Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC 25% lager dan wettelijke norm). Om dit te realiseren moet bij het ontwikkelen van woningbouwlocaties in het eerste stadium al rekening worden gehouden met duurzaamheid.

Dit kan bijvoorbeeld door de planologische indeling van het plan zo te realiseren dat gebruik gemaakt kan worden van de zon of gezamenlijke duurzame energieopwekking.

Door een specifieke studie voor een gebied, toegespitst op de beoogde ontwikkeling, kunnen de thema's energie en duurzaamheid voldoende verankerd worden. Naast deze verankering zullen de aspecten energie en duurzaamheid in de te verlenen bouwvergunningen nader uitgewerkt worden, overeenkomstig de door het rijk vastgestelde bouwregelgeving. (zie ook paragraaf 4.11)

Uit het klimaatbeleid komt tevens de ambitie om 5% van de energie die binnen de gemeentegrenzen wordt gebruikt, duurzaam op te wekken. Dit kan bijvoorbeeld via grootschalige en/of collectieve opties:

- wind;
- biomassa;
- warmte-koudeopslag;
- zonne-energie.

In de ruimtelijke ontwikkelingsplannen zullen beperkingen zodanig moeten worden opgenomen dat deze duurzame opties niet belemmeren.

3.4 Verkeersveiligheidsplan (VVP) 2012-2016

Het verkeersbeleid van de gemeente Eersel is vastgelegd in het Verkeersveiligheidsplan 2012-2016, dat is vastgesteld op 28 juni 2012. Deze nota kent twee belangrijke beleidsdoelstellingen:

Bereikbaarheid

De centrumgebieden, woongebieden en bedrijventerreinen dienen duidelijk, direct en goed bereikbaar te zijn. Een goede verkeersafwikkeling op toeleidende wegen is daarvoor van cruciaal belang. Op de hoofdwegen is enige congestievorming toelaatbaar, waarbij de gemeente wel streeft naar goede openbaar-vervoersvoorzieningen. Bovendien wil de gemeente het (brom)-fietsgebruik stimuleren. Daarvoor is een net van goede, veilige en rechtstreekse fietsroutes belangrijk.

Verkeersleefbaarheid

De gemeente stelt zich ten doel het aantal verkeersongevallen drastisch te verminderen. Daarmee sluit zij aan op het Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-II) en het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP-plus). Het belangrijkste aandachtspunt is de veiligheid binnen de bebouwde kom. De gemeente wil deze doelstelling bereiken door de concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto te verbeteren, de openbare ruimte te verdelen in verblijfs- en verkeersruimten en door gedragsbeïnvloeding.

In het buitengebied zijn de doorgaande wegen als 80 km/uur-weg en de rest van de wegen als 60 km/uur-weg aangeduid. In het 4e kwartaal van 2003 is het Verkeersveiligheidsplan geactualiseerd. De belangrijkste wijziging ten opzichte van het oude plan betreft de wegategorisering. In het VVP zijn de meeste wegen buiten de bebouwde kom als 80 km/uur-weg opgenomen, in het door de provincie gecoördineerde opzet

van de wegategorisering voor de gehele provincie is ook voor de gemeente Eersel de wegategorisering vastgelegd.

In paragraaf 4.5 (verkeersaantrekkende werking) en hoofdstuk 5 (planbeschrijving) wordt nader ingegaan op de specifieke verkeerssituatie in de omgeving van het plangebied.

3.4.1 Kadernota verkeersveiligheid

De Kadernota verkeersveiligheid is opgesteld in 2005. In de kadernota zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld waarbinnen het Verkeersveiligheidsplan van de gemeente tot uiting komt.

Doelstelling van de kadernota verkeersveiligheid is het op hoofdlijnen vaststellen van



Voorstel categorisering wegennet (Bron: Kadernota verkeersveiligheidsplan)

een visie, het in kaart brengen van probleemlocaties en het uitwerken van de maatregelen.

In de Kadernota is nieuw gemeentelijk beleid geformuleerd op het gebied van verkeer en verkeersveiligheid. De nota doet onder meer uitspraken over de volgende aspecten:

- verdere invoering van Duurzaam Veilig;
- vaststellen van de verkeersveiligheidsdoelstelling;
- toekomstige ontwikkelingen;
- aansluiting regionaal wegennet;
- vaststellen Duurzaam Veilig categorisering;
- aansturing op maatregeltypen;
- aansturing voor maatregellocaties.

3.5 Het initiatief

De realisering van woningen in het plangebied past binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt aan de rand van het stedelijk gebied. De locatie is op de kaart gezet in de Verordening ruimte, alsook in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld, dat in vervolg op de StructuurvisiePlus is opgesteld.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. Wanneer door middel van een bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn diverse onderzoeken noodzakelijk, zo ook in voorliggend geval.

4.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Hierdoor worden waterbeheerders actief betrokken bij de ruimtelijke besluitvormingsprocessen en krijgt water een duidelijke plek in de ruimtelijke ordening. Door SRE Milieudienst is een watertoets opgesteld (Waterparagraaf Duizel-Noord, projectnummer 510178 augustus 2012). Deze waterparagraaf is het resultaat van de uitgevoerde watertoets met betrekking tot de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling Duizel-Noord. In de beschrijving is uitgegaan van twee situaties: de huidige en de situatie na voltooiing van het bouwplan.

Huidige situatie

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Duizel en wordt gekenmerkt door landbouw. Rondom en binnen het plangebied zijn sloten aanwezig. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door landbouw, infrastructuur en woningbouw.

Ten westen van het plangebied ligt een hoofdwaterloop, de Kleine Beerze. Binnen het plangebied ligt de voormalige zijwatergang BZ 93 TV (nu schouwsloot) en Schouwsloot 936 (nu 447). De gemeente heeft in overleg met waterschap de Dommel een deel van de watergang BZ 93 TV aangekocht en dit deel zal gedempt worden om de voorgenomen plannen te kunnen realiseren. Het huidige terrein is voornamelijk in gebruik als agrarisch gebied. Het grootste deel is dus onverhard en hoeft niet af te wateren op sloten of riolering. Het gebied kent geen ecologische functie en er zijn geen ecologische ambities. Het plangebied ligt niet in, en grenst niet aan, een beschermd gebied.

De gemiddelde hoogte van het maaiveld is ter plaatse van het plangebied circa 29,8 m + NAP. De hoogte loopt richting het noorden geleidelijk af.

In de directe omgeving zijn geen TNO-peilbuizen of metingen uitgevoerd die inzicht geven in het meerjarig verloop van het grondwater. In de omgeving van het plangebied zijn enkele kleine grondwateronttrekkingen ten behoeve van beregening aanwezig. Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of boringvrije zone.

Toekomstige situatie

Ten behoeve van het plangebied zal nieuwe riolering aangelegd dienen te worden. Bij de gemeente Eersel is de voorkeur een gescheiden stelsel aan te leggen. De vuilwaterafvoer kan aangesloten worden op het bestaande stelsel van Duizel.

Bij de lokale overheden en het waterschap is de ambitie aanwezig om de kwaliteit van de oppervlaktewateren te verbeteren. Een belangrijk middel hierbij is het afkoppelen van schone oppervlakken en het schone hemelwater lokaal op te vangen. Ten behoeve van het hemelwater zal binnen het plangebied een berging gerealiseerd dienen te worden.

De uitvoering van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een toename van het verhard oppervlak. De toename van verhard oppervlak en het nieuwe waterbeleid hebben gevolgen voor het watersysteem. In het nieuwe watersysteem dient het afvalwater en hemelwater gescheiden verwerkt te worden. Dit betekent dat het hemelwater apart opgevangen wordt en ter plekke via de voorkeursvolgorde wordt verwerkt. Bij realisatie van de plannen Duizel-Noord wordt de toename van het verhard oppervlak gesteld op 32.150 m².

Met de huidige regelgeving dient bij de toename in verhard oppervlak, opvang voor het afstromend hemelwater gecreëerd te worden. Met het toetsinstrumentarium "Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen" van Waterschap de Dommel en Waterschap Aa en Maas is de benodigde berging in het plangebied berekend. Het instrument is gebaseerd op het rapport "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk". Uit het toetsinstrument blijkt dat, uitgaande van een toename van het verhard oppervlak van 32.150 m², een bergingscapaciteit van 1.630 m³ nodig is.

De gemeente Eersel heeft in het waterplan opgenomen dat het infiltreren en het bergen met vertraagde afvoer naar oppervlaktewater de voorkeur geniet. Ook Waterschap de Dommel heeft deze voorkeur geuit. Waterberging zal plaats vinden in een centrale voorziening binnen de wijk.

Extra voorzieningen om verontreiniging van afstromend hemelwater tegen te gaan zijn niet noodzakelijk.

Infiltratie is afhankelijk van enkele punten. Zo dient de grondwaterstand voldoende laag te zijn zodat er voldoende ruimte is in de bodem voor het hemelwater. Verder dient de bodem waterdoorlatend te zijn. Tevens is het belangrijk dat het water, dat zal afwateren op het infiltratiesysteem, relatief schoon is.

Voor lokale berging is het belangrijk dat voor een periode van enkele uren ruimte is voor een hoeveelheid water. Het water dient opgevangen te worden alvorens het door middel van wegzijging, verdamping en doorstroming het gebied verlaat.

Er dient een bergvoorziening met een open bodemstructuur aangelegd te worden met een vertraagde afvoer. Om verontreiniging van de bodem tegen te gaan kan in de bergvoorziening een toplaag van circa 30 cm dik aangelegd worden. Deze toplaag dient voldoende doorlatend te zijn en voorzien van een goed gehalte lutum en organisch stof, zodat eventueel nog aanwezige zware metalen, olie en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK) kunnen accumuleren in deze laag.

Er wordt gekozen voor berging aan het oppervlak met infiltratiemogelijkheid. Dit is een makkelijk te onderhouden vorm van berging. Het plangebied betreft een woonwijk, de voorziening mag daarom niet te diep worden. De voorzieningen kunnen aangelegd worden als openbaar groen wat bij hevige neerslag tijdelijk onder water komt te staan. Gezien de grootte van het plangebied wordt geadviseerd binnen het plangebied waterberging aan te leggen. De voorzieningen dienen een open bodemstructuur te hebben ten behoeve van infiltratie en de mogelijkheid om het water af te laten stromen op de schouwsloot; de voormalige BZ 93 TV, indien nodig. Het totale oppervlak van de bodem van de voorzieningen heeft een afmeting van 7.160 m². Op deze manier kan de volledige benodigde berging (inclusief een bui die eens in de honderd jaar voorkomt) gerealiseerd worden wanneer een maximale stijghoogte van 0,32 m in de voorziening wordt gehanteerd.

De voorzieningen dienen zo aangelegd te worden dat ze een open bodem structuur hebben/behouden, zodat het mogelijk is om te infiltreren. De doorlatendheid van de bodem is geschat op basis van infiltratieonderzoek ter plaatse en waterkaarten. Volgens de kaarten is infiltratie zeer goed mogelijk, volgens het infiltratieonderzoek dient rekening te worden gehouden met een verminderde doorlatendheid. Wel kan door bodemverbetering de infiltratie verbeterd worden.

Ten behoeve van onderhoud dienen de voorzieningen toegankelijk te zijn en vrij van obstakels. Tevens is het van belang dat de berging niet volledig omgeven wordt door bomen met een hoog bladverlies. Het bladverlies, wanneer deze terecht komt in de berging, heeft een negatief effect op de infiltratie.

Onderhoud van de bergingsvoorziening is de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het terrein en bestaat uit het regelmatig maaien en bladvrij houden van de voorziening.

Ten slotte dient in het kader van de Keur van waterschap de Dommel (2009) tijdig ont-heffing aangevraagd te worden bij het waterschap voor alle waterhuishoudkundige ingrepen. Met betrekking tot het lozen van hemelwater op een watergang opgenomen in de Keur van het waterschap is door het waterschap een vergunningsplicht ingesteld. Lozingen afkomstig van gebieden tot 2.000 m² verhard oppervlak of tot ca. 40 m³/h hebben in de overige gebieden minder relevantie voor het watersysteem en worden niet als vergunningplichtig beschouwd. Bij de lozing van grotere hoeveelheden water is sprake van een versnelde afvoer waarbij terdege rekening moet worden gehouden met de omgeving. Om deze reden is er in deze keur voor gekozen in artikel 4.2 en 4.3 om lozingen tot en met 40 m³/h uit te zonderen van de vergunningplicht en hiervoor in de plaats algemene regels te introduceren. Hierin wordt degene die loost of afvoert in overige gebieden (onder meer) verplicht de voor die activiteit benodigde lozingswerken zodanig aan te leggen dat hierdoor het onderhoud aan de watergang niet belemmerd wordt. Volgens artikel 4.2 dienen voor plangebieden groter dan 2.000 m² aan te leggen verhard oppervlak, een vergunning aangevraagd te worden voor het afwateren naar oppervlaktewaterlichamen. Het waterschap heeft op 8 augustus '12 over de waterparagraaf geadviseerd en de waterparagraaf is hierop aangepast.

Om verslechtering van de waterkwaliteit na realisatie van het plan te voorkomen, dienen geen uitlogende (bouw)materialen toegepast te worden. Hierbij kan gedacht wor-

den aan zink, lood en koper. Tevens moet geen gebruik gemaakt worden van chemische onkruid- en gladheidsbestrijding.

Vooraf aan de uitvoering van de plannen zal door de gemeente Eersel in overleg met waterschap de Dommel nog een uitwerkingsplan (waterhuishoudkundig- en rioleringsplan) worden opgesteld. Hierin zullen de details met betrekking tot de hemel- en afvalwaterhuishouding nader uitgewerkt worden. Na overeenstemming over het uitwerkingsplan (waterhuishoudkundig- en rioleringsplan), zal er nog een watervergunning worden aangevraagd.

4.2 Flora en fauna

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van Duizel-Noord is door SRE Milieudienst een quickscan uitgevoerd (Quickscan Natuurwaarden Duizel-Noord, rapportnummer 463746, d.d. 18 januari 2010). Het rapport is in de bijlage bij deze toelichting gevoegd. In dit rapport wordt geconcludeerd dat:

1. Duizel - Noord ligt op ongeveer drie kilometer afstand van de Kleine Beerze dat onderdeel uit maakt van het Europees beschermd Habitatrictlijngebied Kempenland-West. Dit gebied valt onder de natuurbeschermingswet. Het gebied is in procedure om aangewezen te worden als Natura 2000-gebied. De meest verstorende effecten van Duizel - Noord op dit gebied zal bestaan uit verzilting en verdroging. Door de grote afstand tot het gebied zijn er geen grote invloeden van deze verstorende effecten te verwachten.
2. Duizel - Noord is niet gelegen in de EHS. De Nota Ruimte is niet van toepassing.
3. Duizel - Noord ligt net buiten de bebouwde kom van de gemeenten Eersel. Hierdoor is de Boswet van toepassing. Gezien de ligging van de ontwikkellocaties zijn er geen strijdigheden met de Boswet te verwachten.
4. In Duizel - Noord zijn flora aangetroffen van de rode lijst en van de flora- en faunalist 1, 2 en 3. Voor de soorten die zijn opgenomen in categorie 1 van de flora- en faunawet geldt een vrijstelling van de artikelen 8 t/m 12 bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffingsaanvraag te worden ingediend. Voor de rode lijstsoort die is aangetroffen moet, als de groeiplaats in het geding komt, een ontheffing worden aangevraagd. Van deze aangetroffen rode lijstsoort is niet bekend of deze ook daadwerkelijk binnen de begrenzing van Duizel - Noord voorkomt. De geplande woningen worden gebouwd op de plaatsen die nu in gebruik zijn als weiland en akker. Om uit te sluiten dat er geen standplaatsen van beschermde soorten worden vernietigd moet het perceel eerst vooraf goed worden geïnventariseerd middels een veldbezoek.

5. Uit de zoogdiergegevens van het Natuurloket en uileninbrabant.nl blijkt dat er in Duizel – Noord soorten voorkomen die in de Habitatrichtlijn en op de flora- en faunalijs 1, 2 en 3 staan. Het gebied is geschikt voor de algemeen voorkomende soorten zoals konijnen, reeën, muizen, mollen en ratten. Door het open karakter van het gebied en de lijnvormige elementen die in de omgeving aanwezig zijn is het aanneemelijk dat de laatvlieger en de gewone dwergvleermuis het gebied gebruiken als foerageer- en migreergebied. De algemeen voorkomende soorten zoogdieren zijn opgenomen in de Flora- en Faunalijs 1. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de artikelen 8 t/m 12 bij ruimtelijke ontwikkelingen. De verschillende soorten vleermuizen zijn opgenomen in de lijsten 2 en 3 van de Flora- en Faunawet en de in de Habitatrichtlijn. Als het leefgebied van de vleermuizen wordt aangetast moet er wel een ontheffing worden aangevraagd. Om te bepalen of een ontheffing nodig is, moet er eerst een nader onderzoek worden uitgevoerd.
6. Uit de gegevens van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat er diverse weide- en broedvogels gebruik maken van het gebied rondom Duizel - Noord. Mogelijk maakt ook de kerkuil gebruik van het gebied.
7. Alle vogels zijn beschermd in het kader van de vogelrichtlijn en de flora- en faunawet. Broedende vogels zijn opgenomen in categorie 3 (zware bescherming). De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich alleen tot de plaatsen waar gebroed wordt (nesten, holen e.d.) inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn en slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Een richtlijn voor de duur van het broedseizoen is van 15 maart tot en met 15 juli. Het belangrijkste is dat er geen broedgeval aanwezig is ongeacht de periode waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd. Dit moet vooraf in het veld worden gecontroleerd.
8. Duizel – Noord is alleen een geschikt leefgebied voor algemene soorten amfibieën zoals de Groene en Bruine kikker, Gewone pad en de watersalamander. Al deze soorten zijn opgenomen in de categorie 1 van de flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de artikelen 8 t/m 12 bij ruimtelijke ontwikkelingen. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

4.3 Hinderlijke bedrijvigheid

4.3.1 Agrarische bedrijvigheid

De gemeente Eersel wil in het plangebied Duizel-Noord het ontwikkelen van woningbouw toestaan. De geplande woningen in het plangebied worden door de gemeente Eersel beschouwd als woningen gelegen in de bebouwde kom. De gemeente wil inzicht in de mogelijkheden en beperkingen als gevolg van de veehouderijen in de omgeving. De gemeente Eersel heeft SRE Milieudienst een opdracht gegeven om een onderzoek uit te voeren naar de geuruitstoot door veehouderijen en betekenis voor ruimtelijke plannen in het licht van de Wet geurhinder en veehouderij.

In het kader van dit onderzoek zijn de geurcontouren van omliggende veehouderijen in kaart gebracht en is er een beoordeling gemaakt van het leefklimaat.

Het onderzoek betreft de doorwerking van de Wet geurhinder en veehouderij in de ruimtelijke ordening cq. de omgekeerde werking (rapport Wet geurhinder en veehouderij Omgekeerde werking en leefklimaat voor de ontwikkeling van woningbouwproject Duizel-Noord, gemeente Eersel, projectnummer 463743, 1 juli 2010). Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusies

- 1 De vaste afstandscontour van 50 meter van de veehouderij aan de Groenstraat 59 ligt gedeeltelijk over het plangebied. Met andere woorden, indien woningbouw buiten de geurcontour van de bestaande veehouderij plaats vindt worden de belangen van de omliggende veehouderij niet geschaad.
- 2 De geurbelasting op het plangebied is laag. Dit geldt voor zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting in zowel de huidige als de te verwachten toekomstige situatie. Het leefklimaat wordt beoordeeld als goed op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Aanbevelingen

Het gedeelte buiten de 50 meter vaste afstandscontour is gelet op geurhinder geschikt voor woningbouw en kan worden ontwikkeld. Binnen de vaste afstand is immers geen acceptabel leefklimaat te garanderen. In het plangebied gelegen binnen de vaste afstand kunnen niet-geurgevoelige objecten als bijvoorbeeld garageboxen, parkeerplaatsen of groenstroken worden gesitueerd.

4.4 Bodem

De SRE Milieudienst heeft in opdracht van de gemeente Eersel bodemonderzoek verricht en daarvan in januari 2010 verslag gedaan in de rapportage die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd.

De conclusie van het rapport luidt als volgt:

De bovengrond van deellocatie A is licht verontreinigd met cadmium en lood. De ondergrond van deellocatie A is licht verontreinigd met kobalt. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, nikkel en zink en matig verontreinigd met koper.

De bovengrond van deellocatie B is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, lood, zink en PAK. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en koper.

De bovengrond van deellocatie C is licht verontreinigd met PAK. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De hypothese 'onverdacht' wordt niet bevestigd door de lichte verontreiniging met cadmium, kobalt, lood, zink en PAK in de grond. En de lichte verontreinigingen met barium, cadmium, nikkel en zink en de matige verontreiniging met koper in het grondwater.

Echter door de geringe overschrijdingen van de streefwaarde in de grond is een aanvullend of nader onderzoek niet noodzakelijk. De matige verontreiniging met koper in het grondwater is te relateren aan de verhoogde achtergrondwaarden in het gebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

De verontreinigingen vormen, gezien het concentratieniveau en het ontbreken van directe contactmogelijkheden, geen gevaar voor de volksgezondheid en het milieu. Op basis hiervan hoeven geen beperkingen aan het gebruik van het terrein te worden gesteld.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat bij een bodemonderzoek sprake is van een steekproefsgewijze bemonstering, gericht op het aantonen van verontreinigingen met een redelijke omvang. De mogelijkheid blijkt daarom bestaan dat (punt)verontreinigingen niet door het onderzoek worden aangetoond. Tevens merken wij op dat een bodemonderzoek een momentopname betreft en in de loop van de tijd veranderingen in de bodemkwaliteit kunnen optreden.

Conform Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunningen dient na sloop van de huidige bebouwing en voordat nieuwbouw plaats vindt een bodemonderzoek conform NEN-5740 te worden verricht ter plaatse van de huidige bebouwing. Hierbij volstaat een beperkt bodemonderzoek d.w.z. alleen de bovengrond onderzoeken en geen grondwater.

4.5 Verkeersaantrekkende werking

Door de SRE Milieudienst heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de verkeersaantrekkende werking vanwege het nieuwe woongebied Duizel-Noord. Het onderzoek is in de bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het bouwplan Duizel Noord te Duizel heeft tot gevolg dat de ontsluitingswegen een beperkt aantal extra motorvoertuigbewegingen per dag krijgen te verwerken. Uiteindelijk zal het meren deel van het verkeer ontsluiten via Hoef/Akkerstraat. Op de Hoef/Akkerstraat zal een toename van 630 motorvoertuigbewegingen plaatsvinden. Voor geen van de wegen geldt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen zal leiden tot verslechtering van de verkeersveiligheid.

4.6 Geluid

Wegverkeerslawaai

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gepland is binnen een door deze wet aangegeven geluidzone. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling een akoestisch onderzoek noodzakelijk ter bepaling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij dient aan het toetsingskader van de Wet geluidhinder te worden gerelateerd.

Voor het bestemmingsplan 'Duizel-Noord' is een akoestisch onderzoek ingesteld. Het onderzoeksrapport d.d. 5 juli 2010 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusies zijn als volgt.

Het plangebied is gelegen binnen de zones van de Hoef en de Akkerstraat. De geluidsbelastingen zijn berekend tengevolge van deze wegen.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het verkeer van de Hoef en de Groenstraat ter plaatse van vier nieuwe woningen binnen

het plangebied wordt overschreden. Deze overschrijding bedraagt maximaal 3 dB. Voor deze vier woningen zal een hogere waarde procedure doorlopen moeten worden. Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren zijn onderzocht maar niet mogelijk gebleken en sorteren tevens te weinig effect om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen. Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet door het college van B&W een ontheffing worden verleend.

De geluidwering van de gevel dient zodanig te zijn dat in het verblijfsgebied de geluidsbelasting maximaal 33 dB bedraagt.

Luchtverkeerslawaai

De locatie is niet gelegen binnen de wettelijke 35 KE-contour. In het kader van het Alders traject dat opgestart is voor Airport Eindhoven een 20 KE-contour opgesteld. Het project Duizel Noord is gesitueerd binnen deze contour. Hoewel er formeel geen 20 KE-beleid (c.q. 47 Lden-beleid) is zoals bij Schiphol en de regionale burgerluchthavens, is het wel van belang dat er omwille van een goede ruimtelijke inpassing en vanuit hinderbeperking een goede afstemming plaatsvindt tussen de ontwikkelingen in de lucht en de ontwikkelingen op de grond.

4.7 Luchtkwaliteit

Door de SRE Milieudienst is in maart 2010 een onderzoek verricht naar de invloed op de luchtkwaliteit van de ontwikkeling in Duizel Noord. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Onderzocht is of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op de beoogde locatie te realiseren; of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Het project betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg;

Het project leidt 'niet in betekende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen in het onderzoeksjaar 2010 onder de grenswaarden, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de realisering van het initiatief.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Door SRE milieudienst is in juni 2010 een onderzoek verricht waarin geconcludeerd wordt dat het initiatief niet ligt in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Op het gebied van externe veiligheid zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

Op basis van de informatie van de gemeente Eersel, de N.V. Gasunie, de 'Stichting buisleidingenstraat Rotterdam' en 'Stichting Klic' (Kabels en Leidingen informatiecentrum) bevinden zich geen ondergrondse buisleidingen, hogedruk gasleidingen of brandstofleidingen, binnen of in de nabijheid van het plangebied.

4.10 Archeologie

Door SRE Milieudienst is in oktober 2008 een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen van het archeologisch onderzoek aangegeven.

Conclusies verkennend archeologisch onderzoek

Het plangebied ligt op een dekzandrug die gedurende lange perioden in de geschiedenis aantrekkelijk was voor bewoning en begraving. De kans dat tijdens de toekomstige nieuwbouw behoudenswaardige archeologische resten verloren zullen gaan is aanzienlijk. Geadviseerd wordt dan ook om het plangebied archeologisch te karteren en te waarderen door middel van een inventariserend vervolgonderzoek. Gezien de aanwezigheid van een relatief dikke afdekkende laag in de vorm van een enkeerdgrond of esdek is karterend en waarderend vervolgonderzoek door middel van boringen geen geschikte onderzoeksmethode. Om deze reden werd dan ook geadviseerd om archeologisch vervolgonderzoek te verrichten in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

Voorafgaand aan het inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. In dit PvE zijn de randvoorwaarden ten aanzien van het archeologisch onderzoek geformuleerd.

Conclusies Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven

Van 19 tot 24 april 2010 heeft, in opdracht van de gemeente Eersel, archeologisch proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden op de locatie Duizel- Noord (gemeente Eersel). Aanleiding voor dit onderzoek is de geplande nieuwbouw op deze locatie en de hiermee gepaard gaande bodemroerende activiteiten. De rapportage is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting

Eventuele aanwezige archeologische waarden op dit terrein zullen hierdoor verstoord raken. Het onderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-p).

Het onderzoek is grotendeels conform het PvE uitgevoerd. Er zijn in totaal 35 proefsleuven aangelegd met een oppervlak van in totaal 3100 m² (PvE ging uit van 4.780 m²), een areaal dat circa 5% van het totale onderzoeksgebied (circa 7,5 ha) bevat.

Een deel van het plangebied is niet onderzocht doordat hier een afgesloten terrein aanwezig was. Een perceel is in mindere mate onderzocht dan gepland was door de aanwezigheid van een kwekerij. In het westen van het plangebied is een deels intact plaggendek aangetroffen op de flank van een dekzandrug. Plaatselijk is het terrein geëgaliseerd. In een oude akkerlaag zijn verschillende laat prehistorische vondsten gedaan. Verder zijn 3 sporen aangetroffen die mogelijk deel uitmaken van bebouwing in de late prehistorie. Het vondstmateriaal (24 stuks) bestaat uit aardewerk, natuursteen, vuursteen en laat- of postmiddeleeuwse spijsteen.

Beoordeling

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek wordt een negatieve beoordeling gegeven ten aanzien van de behoudenswaardigheid van het oostelijk en centrale deel van het onderzoeksterrein. In het oosten en middendeel van het onderzoeksterrein zijn geen archeologische resten aangetroffen. Op de locatie is de bodemgesteldheid dusdanig dat hier ook weinig archeologische waarden verwacht zullen worden op de niet onderzochte terreindelen. Bovendien is de bodemopbouw van deze terreindelen verstoord door egalisatie en zandwinningswerkzaamheden. Alleen in het uiterste westen van het onderzoeksgebied is een intact bodemprofiel aangetroffen. Hier is een fossiele akkerlaag aangetroffen die enkele fragmenten aardewerk uit de IJzertijd bevat. Daarnaast is een zeer gering aantal sporen aangetroffen. Aangezien vrijwel alle vondsten afkomstig zijn uit een akkerlaag is de relatie tussen de aangetroffen sporen en de vondsten onzeker. Dit omdat (agrarische) bodembewerking van invloed kan zijn op de verspreiding van archeologisch vondstmateriaal.

Deze zaken in acht genomen, doet vermoeden dat de (nog) aanwezige archeologische waarden op het onderzoeksterrein kunnen worden geïnterpreteerd als de randzone van een groter complex waarvan het zwaartepunt van activiteit buiten het plangebied gezocht moet worden. Mogelijk kan deze activiteitenzone meer richting het dal van de Beerze gezocht worden. Op grond hiervan wordt voor de aangetroffen archeologische waarden een negatieve behoudenswaardigheid toegekend.

De relatieve lage spoor- en vondstdichtheid in het terrein met de deels intacte akkerlaag doet vermoeden dat we hier aan de rand van een nederzetting zitten. De meest waarschijnlijke locatie voor een dergelijk nederzettingsterrein moet waarschijnlijk hoger op de dekzandrug of op de flank richting het beekdal gezocht worden.

De slotsom van het evaluatierapport is dat vervolgonderzoek ter plaatse niet noodzakelijk is. Op grond van deze waardering wordt geadviseerd het terrein vrij te geven voor ontwikkeling.

Conclusie bevoegd gezag

De SRE Milieudienst stemt in met het Evaluatieverslag Inventariserend Vooronderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P), op plangebied Duizel-Noord (gemeente Eersel), z.d. voldoet aan bovenstaande kwaliteitseisen. Verder stemmen zij in met de aanbeveling om in het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek te verrichten. De bij het archeologische proefsleuvenonderzoek aangetroffen grondsporen en mobiele vondsten vormen geen reden tot aanpassing van het PvE ten behoeve van de uitwerking en rapportage

4.11 Energievisie Duizel

Voor de nieuwbouwlocatie Duizel-Noord is een energiestudie uitgevoerd waarin onderzocht is welke maatregelen op wijk- en gebouwniveau genomen moeten worden om van Duizel-Noord een duurzame en energiezuinige wijk te maken.

Gemeentelijke ambities

De gemeente Eersel heeft de intentie om voor nieuwe woningbouwprojecten in de gemeente te komen tot energiezuinige en duurzame woningen. Hierbij wordt een energieprestatie van 25% beter dan wettelijk vereist (voor 2011 is dat een EPC van maximaal 0,45 waar het Bouwbesluit 0,6 vereist) en een duurzaamheidsprestatie van gemiddeld 7,5 in het instrument GPR Gebouw (met minimaal een 7,0 voor het onderdeel energie) nagestreefd.

Duurzaamheid op wijkniveau

Op wijkniveau is gekeken in hoeverre duurzaamheid in de huidige gemeentelijke instrumenten is verankerd en welke (eventuele) verbeteringen daar extra aandacht verdienen. Voor Duizel-Noord zijn de duurzaamheidsaspecten leefbaarheid, water, gezondheid, verkeer en vervoer, afval en materiaalgebruik, groen en energie voldoende verankerd of reeds meegenomen in de planvorming.

Duurzaamheid op woningniveau

Op woningniveau is aan de hand van vier concrete energieconcepten in beeld gebracht welke consequenties deze concepten voor zowel de gemeente als de toekomstige bewoners hebben. Hierbij is zowel gekeken naar mogelijkheden op infrastructureel niveau (collectieve voorziening van duurzame energie) als naar maatregelen op woningniveau (individuele warmtepomp, passiefhuis en zonnehaardwoning).

De varianten zijn vergeleken met een referentiewoning waarbij traditioneel gas en elektriciteit wordt geleverd en een EPC van 0,6 wordt gehaald (dit is in overeenstemming met het Bouwbesluitniveau 2011-2014, wanneer de eerste woningen gerealiseerd zullen worden).

De varianten zijn afgewogen op basis van de behaalde energieprestatie, de investeringen en woonlasten, de bouwkundige consequenties en de consequenties voor de toekomstige bewoners.

Conclusies en aanbevelingen

De besproken energieconcepten zijn allen technisch mogelijk. Gezien de stedenbouwkundige opzet en het gefaseerd opleveren van de woningen van Duizel-Noord wordt aanbevolen om geen collectief systeem toe te passen.

Geadviseerd wordt om voor de goedkopere woningen variant 3 (passiefhuis) te hantieren. De meerinvestering en de netto woonlasten zijn voor deze variant het laagst. Voor de duurdere woningen zal de meerinvestering niet direct maatgevend zijn voor de keuze van een energieconcept. Belangrijk is wel het extra comfort. Voor deze woningen zou dus zowel variant 2 (individuele warmtepomp), als variant 3 (passiefhuis), als variant 4 (zonnehaardwoning) toegepast kunnen worden.

Geadviseerd wordt om alle woningen in ieder geval zodanig uit te voeren dat deze wellicht in de toekomst nog energiezuiniger gemaakt kunnen worden. Zorg bijvoorbeeld voor loze leidingen, ruimte en bevestigingsmogelijkheden voor pv-panelen en voldoende technische ruimte in de woningen.

Er zijn verschillende financieringsmogelijkheden voor de extra benodigde investering om te komen tot energiezuinige woningen:

1. het aanvragen van landelijke en provinciale subsidies;
2. het opzetten van een eigen gemeentelijke subsidieregeling;
3. het financieren middels een klimaat- of groenhypotheek;
4. het aanbieden van een gemeentelijke duurzaamheidslening;
5. de toekomstige aanpassing van het woningwaarderingsstelsel;
6. een hogere hypotheek voor energiezuinige woningen;
7. bepaalde eigendomsconstructies voor installaties.

Er wordt voorgesteld om als vervolg op deze studie de volgende stappen te doorlopen:

1. het bekrachtigen van deze duurzaamheids- en energiestudie;
2. het communiceren over de ambities voor de wijk Duizel-Noord;
3. het uitvoeren van een marktscan naar geïnteresseerde bouwpartijen;
4. het ondertekenen van een privaatrechtelijke overeenkomst met bouwpartijen of het opnemen van de energieprestatie-eisen in aanbestedingsdocumenten of in de voorwaarden van een prijsvraag;
5. het uitwerken van een plan om een pakket van duurzaamheidsmaatregelen onder gunstige voorwaarden aan bewoners aan te bieden;
6. het informeren van toekomstige bewoners over de duurzaamheid van Duizel-Noord en de energiezuinige aspecten van de woningen;
7. het controleren of de GPR- en EPC-ambities gehaald worden (tijdens bouwvergunningaanvraag, middels controle op de bouwplaats en bij oplevering);
8. het geven van extra publiciteit aan het project.



Ruimtelijk concept gehele planontwikkeling Duizel Noord

5 Planbeschrijving

5.1 Ruimtelijk concept

Onderhavig bestemmingsplan betreft fase 1 van een nieuw woongebied dat voorzien is aan de noordzijde van Duizel. Voor het gehele woongebied is een ruimtelijk concept opgesteld. Bij het opstellen van het ruimtelijk concept hebben landschappelijke structuren een leidende rol gespeeld. Door het toepassen van 'landschappelijke stedenbouw' blijven, vaak eeuwenoude, landschappelijke structuren leesbaar en beleefbaar. Het ruimtelijk concept voor het gehele plan gaat uit van een sterk oostwest gerichte ruimtelijke structuur, gericht op het beekdal van de Beerze. Het concept gaat uit van vier ruimtelijke deelgebieden: het groene entreegebied, het westelijk plandeel met oostwest gerichte dooradering, het deel rondom 'Hoek' in het noordoosten en het 'dubbellint' aansluitend op de St. Jansstraat.

De verkaveling van het westelijk deel is dooraderd met 'groene linten' in de vorm van openbaar groen. Het noordoostelijk deel sluit aan op de kenmerken van 'Hoek'. Hier is sprake van vrijstaande woningen op ruime kavels om de 'luchtigheid' en 'ruimtelijkheid' van dit plandeel zoveel mogelijk te behouden. Het 'dubbellint' is een reactie op de achterkanten van de St. Jansstraat. Deze nieuwe straat zoomt deze achterzijden af en presenteert zich met haar voorkant richting het plangebied. In noord-zuidelijke richting is er sprake van robuuste opgaande groenstructuren gekoppeld aan hoofdroutes, zoals de entreeweg en de belangrijkste langzaamverkeersroute (westzijde). Het concept is zodanig opgesteld dat een fasering goed mogelijk is met behoud van ruimtelijke kwaliteit. Ook bij stagnatie in de bouw is op deze wijze een goede afronding en inbedding in het landschap gewaarborgd.

5.2 Status stedenbouwkundig plan

De proefverkaveling zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan geeft een indicatief beeld. Dit wil niet zeggen dat het gepresenteerde plan uit 'los zand' bestaat. Er is sprake van een flexibel stedenbouwkundig plan. Dit wijkt af van een klassiek stedenbouwkundig plan, waar de woningtypen en de exacte verdeling en locatie hiervan lagen over het algemeen redelijk vast lagen. In het geval van het voorliggende 'stedenbouwkundig plan nieuwe stijl' is dit anders. Hoofdstructuren als ontsluiting, groenvlakken, waterberging en een aantal woonvelden (grotere ruimtelijke eenheden bestaande uit clusters van kavels) zijn in het stedenbouwkundig plan bepaald. Zij kennen een ligging die vanuit een integrale benadering is bepaald. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat deze hoofdstructuur de basis vormt voor het uiteindelijk te realiseren plan. De exacte ligging van deze structuren wordt echter niet in het bestemmingsplan vastgelegd.

Gemeente Eersel
Stedenbouwkundig ontwerp
Duizel Noord



Gemeente Eersel
Stedenbouwkundig ontwerp
Duizel Noord

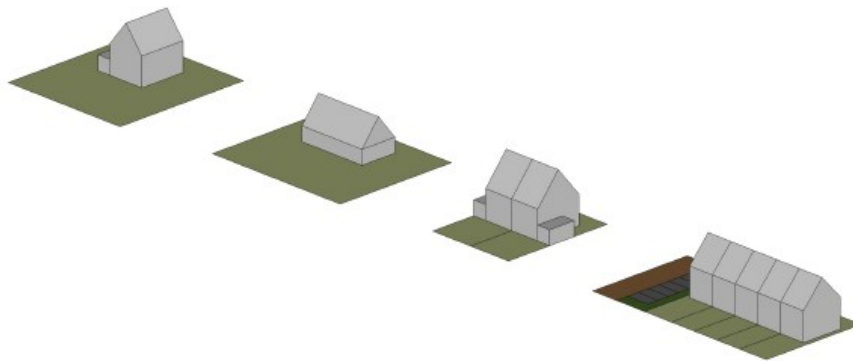


Gemeente Eersel
Stedenbouwkundig ontwerp
Duizel Noord



Proefverkavelingen Duizel Noord, fase 1

Ook de uiteindelijk toe te passen woningtypen liggen nog niet vast en zullen worden bepaald door de actuele vraag. De verdeling van de typen, de grootte en de exacte positie van de woningen op de kavel zullen door de combinatie van het beeldkwaliteitplan, de architectonische ontwerpen en (de regels in) het bestemmingsplan worden geregeld. In dat kader is er een combinatie ontwikkeld van een proefverkaveling en een zogenaamde 'toolbox' van bouwstenen. Deze bouwstenen bestaan uit de diverse woningtypen met hun gemiddelde kavels, indien nodig vergezeld met noodzakelijk daaraan verbonden voorzieningen als parkeercoffers e.d. Deze bouwstenen kunnen op diverse manieren worden gecombineerd. Zo blijft het plan, ook in de toekomst, flexibel. De bouwstenen tonen aan dat alles 'past' en dat het plan in alle combinaties leefbaar en beheersbaar blijft (denk aan de druk op de openbare ruimte door de parkeervraag e.d.).



Bouwstenen van het stedenbouwkundig plan

In het bestemmingsplan worden de juridisch-planologische regels als de maximale voetprint, nok- en goothoogte en de rooilijnen van de woningen vastgelegd. De diverse woonvelden in het plan worden in het bestemmingsplan beschreven als 'uit te werken'. Dit houdt in dat de ruimtelijke opzet en verkaveling van dit deel in hogere mate indicatief van karakter zijn. De uiteindelijke opzet kan ten tijde van de invulling van deze uitwerking nog wijzigen en afwijken van het in bovenstaande proefverkaveling geschetste beeld.

5.3 Stedenbouwkundige opzet

Stedenbouwkundig plan

Aansluitend op het ruimtelijk concept kent de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan drie ruimtelijke hoofdeenheden. De ruimtelijke indeling van het stedenbouwkundig plan levert op hoofdlijnen de volgende indeling op: een westelijk plandeel met oostwest gerichte dooradering, het deel rondom 'Hoek' in het noordoosten en het 'dubbellint' aansluitend op de St. Janstraat. De deelgebieden liggen ingebed in het landschap en worden van elkaar gescheiden door (deels) bestaande groenstructuren. Door deze groene elementen in het plan op te nemen blijft het geheel kleinschalig en blijft "de geest van de plek" zoveel mogelijk behouden.

Binnen de hoofdingeling in deelgebieden is sprake van meerdere zogenaamde ‘woonvelden’, die zoals hierboven uiteen gezet, een hoge mate van flexibiliteit kennen. Toch is er, vanuit stedenbouwkundig perspectief, behoefte om enig verschil en enige diversiteit in deze verzameling woonvelden aan te brengen. Meerdere ‘woonvelden’ kunnen dus behoren tot en/of worden samengevoegd in één deelgebied.

Overgang naar het landschap

De nieuwe woonwijk wordt geïntegreerd in een tot nu toe vrij open landschap. Dit leidt tot een ander ruimtelijk karakter. Vanuit het perspectief van ‘respect voor het landschap’ is een geleidelijke overgang naar het omliggende landschap wenselijk. Aan de westzijde wordt de overgang naar het landschap vorm gegeven met een relatief zachte rand van vrijstaande woningen. Deze overgang wordt nog eens verzacht door een rij laanbomen aan de overzijde van de woonstraat. Ook richting het noorden wordt de overgang naar het open landschap verzacht door een bomenrij in een groene berm.



Flexibel stedenbouwkundig plan (Grounds, mei 2012)

Het westelijk plandeel is het grootste deelgebied in het plan. Dit deel wordt doorsneden door woonstraten met een asymmetrische opbouw. De straten hebben een knikkend verloop om ruimtelijke spanning te creëren. Aan de noordzijde van de rijloper ligt steeds openbaar groen met een wisselende breedte. Het beeld wordt hier bepaald door gras met solitaire bomen. In de woonstraten is ruimte voor een mix van allerlei woningtypen, zoals rijenwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en patio's. De entree-weg wordt geflankeerd door een brede groenzone. Deze zone kenmerkt zich door verschillende maaiveldhoogtes. Hier is plaats voor waterberging en -infiltratie, informeel spelen en een wandeling. Ook dit groen bestaat uit gras met bomen.

Direct ten noorden van de St. Janstraat bevindt zich een 'woonveld' dat het 'Dubbellint' wordt genoemd. Bij een eventuele verdere uitbreiding van het plan in westelijke richting in de toekomst wordt deze aanzet verder doorgezet in een volwaardige straat. Deze straat krijgt een begeleiding van een doorgaande bomenrij aan de noordzijde van de weg. Het 'dubbellint' bestaat bij voorkeur uit woningen met relatief diepe achtertuinen in en zo open mogelijke verband. De woningen staan in een strakke rooilijn. De overgang naar de bestaande tuinen van de bestaande woningen aan de St. Janstraat wordt gevormd door een brede groenstrook met opgaande beplanting. Naast een waarborging van de privacy blijven de beide linten hierdoor ook ruimtelijk duidelijk van elkaar gescheiden.

Het deelgebied rondom 'Hoek' kenmerkt zich door de ruime opzet. Hier is bij voorkeur ruimte voor vrijstaande woningen. Onder deze woningen zijn enkele zogenaamde 'Ruimte-voor-ruimte kavels'. Ook hier zijn de straten groen van karakter door het toepassen van groene berm en solitaire bomen. De bestaande wegen blijven zo smal mogelijk en bestaande bomen blijven gehandhaafd.

Situering

Het algemene uitgangspunt bij de situering van de bebouwing op de kavels is een zo goed mogelijke aansluiting bij het landelijke karakter van het gebied. 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 gaan wij er vanuit dat de 'dorpse bewoner' de tuin over het algemeen relatief groen zal inrichten. De diepte van de voortuinen zal bij veel woningen echter over het algemeen niet groter zijn dan 4,0 meter. Hiervoor is gekozen om de toekomstige bewoners zoveel mogelijk achtertuin te gunnen en om te voorkomen dat men de voortuin gaat verharden om te dienen als een extra opstelplaats voor een auto. Auto's die dwars op de straatrichting vóór de gevel staan geparkeerd zijn niet gewenst, omdat dit een te hard en te stedelijk straatbeeld oplevert.

Ontsluiting

Bij binnenkomst vanaf de St. Janstraat komt men direct op de hoofdstraat, die het verkeer over het plan verdeelt. Men kan via deze ontsluitingsweg direct in alle delen van het plan komen. Tot halverwege heeft deze straat een breder profiel dan de overige straten. Op dit punt ligt immers het belangrijkste beslismoment om naar het westelijk of oostelijk plandeel te gaan. Ten noorden van dit splitsingspunt krijgt deze straat een

gemiddeld profiel, omdat de grootste verdeling dan reeds heeft plaats gevonden en de verwachting is dat de intensiteit in de straat afneemt. De meeste woonstraten hebben een profiel met een rijbreedte van 5,0 meter. De keuze voor deze breedte berust op de aanname dat er zoveel mogelijk op de rijbaan zal worden geparkeerd. Deze keuze zorgt voor een minimalisering van de verhardingsbreedte (er hoeven geen vakken voor langsparkeren te worden aangelegd) en draagt bij aan het dorps karakter (informeel i.p.v. gedictieerd en geordend).

Voor het bezoekersparkeren van eventuele rijwoningen zijn enkele parkeercoffers op loopafstand ontworpen. De secundaire ontsluiting van het plan (denk ook aan calamiteiten) vindt plaats via de oostzijde van het plan. Hier sluiten de woonstraten aan op de bestaande wegen 'Hoek' en de Groenstraat.

Een goede koppeling aan het bestaande dorp geschiedt daarnaast door de geprojecteerde langzaamverkeersroute. Deze sluit aan op een bestaand pad dat tussen de bebouwing aan de St. Janstraat door loopt. Dit pad loopt geheel langs de westelijke plangrens en heeft meerdere aansluitingen op de woonstraten.

Groen, water en spelen

Aan alle zijden van het plan is sprake van zachte overgangen naar het landschap door het toepassen van bomen(schermen). Over het geheel genomen bestaat het groen uit een rustige beplanting, voornamelijk bestaande uit gras met bomen. Langs de entreestraat ligt aan de oostzijde een bestaande houtwal. Deze wordt aangevuld en uitgebreid. Bestaande bomen blijven gespaard en lanen worden, waar nodig, aangevuld om de kenmerkende groene kamerstructuur zichtbaar te houden.

In de ruime grasvelden in de centrale groenzone liggen diverse laagten, die fungeren als plekken voor de berging en/of voor de infiltratie van hemelwater. Deze zogenaamde wadi's zorgen voor de opvang van het hemelwater na een regenbui. Al het hemelwater gaat uiteindelijk naar de centrale groenzone, waar het grootste oppervlak aan waterberging is voorzien. Er worden bomen in het talud van de wadi's gezet.

Er is ook ruimte voorzien voor formele en informele speelvoorzieningen in het plan.

Programma en fasering

Binnen het plangebied kunnen in totaal circa 110 woningen worden gerealiseerd in diverse woningtypen: rijenwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en patio-woningen. Maximaal 68 woningen (waarvan 6 ruimte-voor-ruimte woningen) kunnen middels direct bouwrecht worden gerealiseerd. Ruim 40 woningen kunnen middels wijzigingsbevoegdheid gebouwd worden.

Nadrukkelijk is ervoor gekozen om het bestemmingsplan zo flexibel mogelijk van opzet te laten zijn.

De vrijstaande woningen in het noordoostelijk plandeel en rond de entree vanaf de St. Jansstraat zijn gedetailleerd bestemd, zodat een ruime en groene opzet van deze plan-

delen, die aansluiten op het bestaande dorp, gewaarborgd is. Het betreft in totaal maximaal 26 woningen.

Naast de gewone vrijstaande woningen worden in de noordoosthoek van het plangebied ook minimaal 6 Ruimte-voor-Ruimte woningen gerealiseerd.

Om goed aan te kunnen sluiten bij de vraag vanuit de markt is het zuid-westelijk plan-deel in een globale eindbestemming gevat. Hierbinnen is het mogelijk om te voorzien in verschillende woningtypen en kan eventueel geschoven worden met de openbare ruimte om te voorzien in adequate perceelsmaten.

De afstand tot de bestaande tuinen aan de St. Jansstraat wordt gewaarborgd doordat langs deze tuinen in een aparte groenbestemming is voorzien en doordat een andere ontsluiting dan de ontsluiting zoals afgebeeld in de proefverkavelingen ruimtelijk ongewenst is en vanuit het oogpunt van aanlegkosten niet efficiënt.

In dit plandeel zijn maximaal 42 woningen mogelijk.

Aldus zijn in dit bestemmingsplan maximaal 68 woningen direct bestemd.

Het plandeel dat het verst van het dorp af ligt is als laatste aan snee. Hier is de vigerende agrarische bestemming gesitueerd met een wijzigingsbevoegdheid om deze bestemming om te zetten in een woonbestemming.

Ruimte-voor-Ruimte

De gebruikte Ruimte-voor-Ruimte rechten worden als volgt verantwoord:

Voor de 6 Ruimte-voor-Ruimte kavels is het volgende aantal vierkante meters aan ongewenste bebouwing gesaneerd:

Aanvraagnummer	Mestnummer	Sloop m ²	Toegekende sloop m ²
5826802	110062501	2904	2904
4528724	111042666	3314	3067

5.4 Beeldkwaliteit

Om een goede beeldkwaliteit te bereiken bij de realisatie van het plan, is voorzien in een beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Ook is opgenomen een 'Advies toepassing groendaken in het stedenbouwkundig plan Duizel-Noord' Het beeldkwaliteitplan en het 'Advies toepassing groendaken in het stedenbouwkundig plan Duizel-Noord' zijn samen met het bestemmingsplan in procedure gebracht en vastgesteld.



Deelgebieden beeldkwaliteit

6 Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling van de plannen en de daarmee samenhangende kosten van de voorliggende planherziening zijn geheel en al voor risico van de gemeente. Hiervoor zijn in de gemeentelijke begroting middelen opgenomen en er is een sluitende grondexploitatie voor het plangebied opgesteld.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan derhalve voldoende verzekerd.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen ten behoeve van de realisering grondgebonden woningen en bijbehorende groenvoorzieningen en infrastructuur in Duizel-Noord.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Uitgangspunt van het bestemmingsplan 'Duizel-Noord' is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Er is aangesloten bij recent vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente Eersel.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden'.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is gelegd op het noordelijk deel van het plangebied en een klein gedeelte aan de westzijde. De in de bestemming opgenomen gronden zullen vooralsnog als agrarische bedrijfsgrond in gebruik blijven. Bebouwing is slechts in beperkte zin mogelijk met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals terreinafscheidingen.

Op de gronden binnen deze bestemming aan de westzijde is met oog op de geplande woningbouw in het plangebied tevens een speelterrein met bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt. Hiertoe is een specifieke aanduiding opgenomen.

Binnen de planperiode zullen ook de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch' voor zover gelegen in het noordelijke deel van het plangebied betrokken worden bij de woningbouw. Om die reden is er voor de betreffende gronden een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw in de regels opgenomen met daaraan gekoppeld de voorwaarden waarbij in geval van wijziging moet worden voldaan. Een van die voorwaarden betreft het maximum aantal woningen, dat 37 bedraagt.

Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, en voorzieningen voor langzaam verkeer.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor instandhouding en bescherming van de laanstructuur.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor deze gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter bescherming van de laanstructuur is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Wonen-1

De gronden met de bestemming 'Wonen - 1' zijn bestemd voor wonen, aan-huisverbonden beroepen en lichte bedrijvigheid op de begane grond. Voor de beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn nadere gebruiksregels opgenomen. Daarnaast zijn tuinen, erven en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Op de verbeelding zijn per bouwvlak de goot- en bouwhoogte aangegeven. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen, voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor overschrijding van de achtergevelrooilijn, voor de bouw van een praktijkruimte en voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels), maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie A.

Woongebied

De gronden met de bestemming 'Woongebied' zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid op de begane grond. Voor de beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn nadere gebruiksregels opgenomen. Daarnaast zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groen-voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Om flexibiliteit in de definitieve uitwerking van de bouwplannen te houden zijn binnen deze bestemming geen bouwvlakken opgenomen. Hoofdgebouwen mogen vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of in de vorm van patiowoningen worden gerealiseerd. Op de verbeelding zijn de goot- en bouwhoogte aangegeven. Omdat de precieze situering van de hoofdgebouwen nog onbekend is, is ook geen aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Wel is geregeld dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen minimaal 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen, voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor overschrijding van de maximale diepte van een hoofdgebouw, voor de bouw van een praktijkruimte en voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels), maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie A.

8 Procedures

8.1 Inspraak en vooroverleg

8.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Duizel-Noord' heeft in het kader van de inspraakprocedure vanaf 27 januari 2011 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Gedurende deze termijn zijn twee inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota beoordeling inspraakreacties, het vooroverleg en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Duizel-Noord'. De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Duizel-Noord' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage 'Nota beoordeling inspraakreacties, het vooroverleg en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Duizel-Noord' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties hebben beperkte aanpassingen van het bestemmingsplan plaatsgevonden.

8.1.3 Terinzagelegging

Het bestemmingsplan 'Duizel-Noord' heeft voor de eerste keer als ontwerp ter inzage gelegen vanaf 31 maart 2011. De provincie heeft hiertegen een zienswijze ingediend. De zienswijze ging in op het aantal woningen dat opgenomen was in het plan.

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft een heroverweging plaatsgevonden over het woningbouwprogramma van verschillende woningbouwprojecten. Voor Duizel-Noord heeft dit geleid tot een aanpassing van de programmering. Tegelijkertijd is ook gekeken of in het plan meer flexibiliteit ingebouwd kon worden. Het stedenbouwkundig programma is hierop aangepast. De wijziging is dermate dat het plan opnieuw als ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

8.2 Vaststelling

8.2.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Duizel-Noord' heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 16 mei 2013 tot en met woensdag 26 juni gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De bekendmaking heeft plaatsgevonden op 15 mei 2013 in de Hint en de Staatscourant, waarbij is gewezen op de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Duizel-Noord' zijn vijf schriftelijke zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan 'Duizel-Noord' die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- Op de groenstrook ten noorden van de woningen aan de Sint Jansstraat is een aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' opgenomen.
- Het perceel Hoek 15 is opgenomen in onderhavig bestemmingsplan met een woonbestemming en een bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een woning.

8.2.2 Ambtshalve aanpassingen

Daarnaast is een ambtshalve aanpassing verricht. Het wijzigingsgebied in de bestemming 'Agrarisch' kent een maximum voor het aantal te bouwen woningen van 37. In het stedenbouwkundig plan is het aantal voor het noordwestelijke deel van het plangebied 37 woningen. De te realiseren woningen aan de Hoek zijn abusievelijk niet in het aantal woningen meegenomen. Het maximaal aantal woningen van 37 is aangepast naar 41.

Bij amendement is besloten om de maximaal toegestane nokhoogte binnen de bestemming 'Woongebied' te veranderen van 9 m in 10 m. De maximaal toegestane goothoogte in deze bestemming is 6 m. Bij een nokhoogte van 9 m is alleen een relatief flauwe kap mogelijk. Een standaardkap van 45 graden is niet haalbaar. Daarom is de maximaal toelaatbare nokhoogte op 10 m gesteld.

8.2.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Duizel-Noord' is op 19 december 2013 gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Eersel.

8.3 Hernieuwde vaststelling (bestuurlijke lus)

8.3.1 Tussenuitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Duizel-Noord' is door een belanghebbende beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft op 22 april 2015 een tussenuitspraak gedaan. Op basis van die uitspraak dient een onderdeel van het bestemmingsplan te worden gewijzigd of hersteld.

Het beroep had onder meer betrekking op het ontbreken van onderzoek naar de actuele regionale woningbehoefte, zodat het plan naar het oordeel van appellant in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening (de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking') is vastgesteld.

De Afdeling heeft in haar uitspraak geconcludeerd dat voldoende inzichtelijk is gemaakt dat in Duizel binnen de planperiode een behoefte bestaan aan ongeveer 60 woningen (exclusief de zes ruimte-voor-ruimte-woningen die ook in het bestemmingsplan zijn opgenomen). De Afdeling heeft daarom geoordeeld dat het bestemmingsplan, voor zover dat ziet op een directe bouwtitel voor 70 woningen (waarvan 4 bestaande woningen en 6 ruimte-voor-ruimte-woningen) voorziet in een actuele regionale behoefte. De Afdeling acht de behoefte aan 41 extra woningen, die zijn opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid, echter onvoldoende gemotiveerd. De vaststelling van de wijzigingsbevoegdheid is daarom in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening.

De Afdeling heeft de raad van de gemeente Eersel opgedragen om binnen 20 weken na verzending van de tussenuitspraak het gebrek in het vaststellingsbesluit van 19 december 2013 te herstellen door alsnog te beschrijven of en in hoeverre de ontwikkeling van 41 woningen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voorziet in een actuele regionale behoefte, dan wel een besluit tot wijziging van het plan te nemen. De Afdeling heeft gebruikgemaakt van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht. Dit is de zogenaamde 'bestuurlijke lus', waarbij de gemeenteraad door de Afdeling in staat wordt gesteld om een geconstateerd gebrek in het vaststellingsbesluit op een snelle manier te herstellen. Bij het wijzigen/herstellen van het vaststellingsbesluit hoeft namelijk geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het aangepaste/aangevulde bestemmingsplan hoeft daarom niet opnieuw als ontwerp ter visie te worden gelegd.

De overige onderdelen van het beroep van appellant zijn ook door de Afdeling beoordeeld. Deze onderdelen hebben geen aanleiding gegeven voor een bestuurlijke lus:

- Appellant heeft betoogd dat een verantwoording op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.3 van de Verordening ruimte ontbreekt. Op grond van deze artikelen dient in geval van een stedelijke ontwikkeling te worden gemotiveerd in hoeverre deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, voordat nieuw ruimtebeslag plaatsvindt. In het verweerschrift en ter zitting heeft de raad hiervoor alsnog een afdoende verantwoording gegeven. Hoewel het beroep van appellant gegrond is (in het bestemmingsplan ontbrak een verantwoording), heeft de Afdeling daarom aanleiding gezien om de rechtsgevolgen van het plan op dit punt in stand te laten.
- Appellant heeft betoogd dat zijn woon- en leefklimaat wordt aangetast als gevolg van de ontsluitingsweg die in het plan is voorzien. Naar oordeel van de Afdeling is echter, gelet op de beperkte hoeveelheid motorvoertuigbewegingen en de afstand van de ontsluitingsweg tot de woning van appellant, geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.
- Het beroep van appellant met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid zal, gelet op de samenhang met de wijzigingsbevoegdheid voor 41 woningen, door de Afdeling worden beoordeeld in de einduitspraak.

8.3.2 Aanpassingen bij hernieuwde vaststelling van het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling is beoordeeld of sprake is van een actuele behoefte aan de 41 woningen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het plan is opgenomen. In de volgende paragrafen wordt - mede in het licht van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' - aangegeven wat de actuele regionale behoefte is en of er behoefte is aan de 41 'extra' woningen.

Actuele regionale behoefte

In 2011 heeft een eerste ontwerp van het bestemmingsplan 'Duizel-Noord' ter inzage gelegen. Naar aanleiding van een zienswijze van de provincie, in combinatie met de ontwikkelingen op de woningmarkt, is het gemeentelijk woningbouwprogramma vervolgens heroverwogen. Dit heeft geleid tot het vaststellen van een aangepast woningbouwprogramma door de gemeenteraad op 29 maart 2012. Om de woningbouwprioritering actueel te houden, wordt het overzicht periodiek bijgewerkt.

Op 1 januari 2015 had de gemeente Eersel een woningvoorraad van 7.468 woningen. Op basis van de actuele provinciale woningbehoefteprognose (oktober 2014) dient het aantal woningen op 1 januari 2024 8.050 stuks te bedragen. Tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2024 moeten dus 582 woningen worden toegevoegd om in de woningbehoefte te voorzien. Op basis van de Woonvisie Eersel 2015 geldt het uitgangspunt dat in alle kernen naar rato wordt gebouwd. Voor Duizel is op basis van dit uitgangspunt sprake van een woningbehoefte van 60 à 70 woningen in de periode tot 2024. Duizel-Noord is de enige grotere nieuwbouwlocatie in de kern Duizel. De 60 nieuwe woningen waarvoor in voorliggend bestemmingsplan in een directe bouwtitel is voorzien (naast 4 bestaande woningen en 6 ruimte-voor-ruimte-woningen) zijn nodig om te voorzien in de woningbehoefte van de komende 10 jaar. De woningen zijn dan ook als 'harde plancapaciteit' opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. De Afdeling heeft in lijn hiermee in haar uitspraak van 22 april 2015 geconcludeerd dat voorliggend bestemmingsplan, voor zover dat ziet op een directe bouwtitel van 70 woningen (waarvan 6 ruimte-voor-ruimte-woningen en 4 bestaande woningen) inderdaad voorziet in een actuele regionale behoefte.

Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

Zoals aangegeven in voorgaande paragraaf, is in de komende 10 jaar voor de kern Duizel sprake van een woningbehoefte van 60 à 70 woningen. In Duizel is binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte voor de toevoeging van een dergelijk aantal woningen. De mogelijkheden om binnen het dorp woningen toe te voegen, zijn reeds benut en verdere verdichting tast de ruimtelijke kwaliteit van het dorp aan, aangezien gebruik zou moeten worden gemaakt van grotere groengebieden of historische grote binnenterreinen. Om in de woningbehoefte te voorzien, is uitbreiding van het stedelijk gebied derhalve noodzakelijk. Uitbreiding aan de noordzijde van Duizel past zowel in het gemeentelijk beleid (de structuurvisie en woonvisie) als in het provinciaal beleid (de Verordening ruimte). In de Verordening ruimte is het plangebied Duizel-Noord aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Conclusie met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid

Met de bouw van 60 woningen (+ 6 ruimte-voor-ruimte-woningen) in Duizel-Noord kan grotendeels worden voorzien in de woningbehoefte voor de kern Duizel in de komende 10 jaar. De directe bouw mogelijkheden die in voorliggend bestemmingsplan zijn geboden, zijn hiervoor toereikend. Geconcludeerd moet worden dat de wijzigingsbevoegdheid voor 41 woningen, die was opgenomen in het eerder vastgestelde bestemmingsplan, naar verwachting niet binnen de planperiode van 10 jaar kan worden gerealiseerd. De wijzigingsbevoegdheid kan om die reden niet worden gehandhaafd.

Economische uitvoerbaarheid

Op 12 juli 2013 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Duizel-Noord vastgesteld en het benodigde krediet beschikbaar gesteld. In deze grondexploitatie was financieel geen rekening gehouden met de opbrengsten uit de grondverkoop voor de 41 woningen in het wijzigingsgebied. De gronden zijn eerder (jaarrekening 2012) al afgeboekt. Het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid heeft derhalve geen financiële consequenties: het bestemmingsplan blijft economisch uitvoerbaar.

8.3.3 Hernieuwde vaststelling

Het bestemmingsplan 'Duizel-Noord' is op 7 juli 2015 opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad. Besloten is om de gronden waarop een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen, buiten het plangebied te houden. Voor de betreffende gronden blijft het bestemmingsplan 'Buitengebied' dus het geldende juridisch-planologische kader.

9 Bronnen

9.1 Boeken en rapporten

1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. 1 oktober 2010. Provincie Noord-Brabant
2. Verordening Ruimte, fase 1. 23 april 2010. Provincie Noord-Brabant
3. Regionaal Woningbouwprogramma. 17 december 2009. Samenwerkingsverband Regio Eindhoven
4. StructuurvisiePlus. 17 december 2002. Gemeente Eersel
5. Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld. 2004. Gemeente Eersel
6. Woonvisie 'werkelijk en wenselijk wonen. 2003. Gemeente Eersel
7. Kadernota 'Groen denken is groen doen'. 2004. Gemeente Eersel
8. Verkeersveiligheidsplan gemeente Eersel. 1999. Gemeente Eersel
9. Kadernota verkeersveiligheid. 2005. Gemeente Eersel
10. Beeldkwaliteitplan Duizel-Noord. 10 september 2010. Grounds landschap en stedenbouw
11. Quickscan Natuurwaarden Duizel-Noord. 18 januari 2010. SRE Milieudienst
12. rapport Wet geurhinder en veehouderij Omgekeerde werking en leefklimaat voor de ontwikkeling van woningbouwproject Duizel-Noord, gemeente Eersel. 1 juli 2010. SRE Milieudienst
13. Bodemonderzoek. Januari 2010. SRE Milieudienst
14. Akoestisch onderzoek. 5 juli 2010. SRE Milieudienst
15. Onderzoek luchtkwaliteit. Maart 2010. SRE Milieudienst
16. Verkennend archeologisch onderzoek. Oktober 2008 SRE Milieudienst
17. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied Duizel-Noord (gem. Eersel), maart 2011
18. Waterparagraaf. Maart 2011. SRE Milieudienst
19. Oplegnotitie bouwplan Duizel Noord, Duizel. 14 maart 2011. SRE Milieudienst

9.2 Websites

1. Gemeente Eersel (2010), www.eersel.nl
2. Google Maps (2010), www.maps.google.nl