gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Verslag omgevingsdialoog en participatie Duizel-Noord – fase III september 2025



Inhoud

Inleiding 3
Eerste omgevingsdialoog (voor direct omwonenden) 4
Tweede omgevingsdialoog (voor bewoners van de Sint Janstraat en direct omwonenden) 6
Derde omgevingsdialoog (voor het dorp en overige geïnteresseerden) 8
Individuele gesprekken 9
Conclusies en samenvatting 10

Inleiding

De ontwikkeling van Duizel-Noord fase III is opgepakt conform de werkwijze die de gemeenteraad op 2 juni 2022 heeft vastgesteld in de notitie *Proces en generieke uitgangspunten woningbouwontwikkelingen*.
Bij het opstellen van het gebiedsconcept en de bijbehorende randvoorwaarden is de omgeving actief betrokken. De Dorpsraad is bij alle omgevingsdialogen betrokken.

Procesoverzicht
- 12 november 2024: Eerste omgevingsdialoog (voor direct omwonenden in dorpshuis De Smis)
- December 2024: diverse individuele gesprekken met direct omwonenden op verzoek.
- 17 december 2024: Tweede omgevingsdialoog (verdiepende sessie met bewoners van de Sint Janstraat - direct grenzend met hun achtertuinen-, inclusief terugkoppeling van de eerste dialoog)
- 28 januari 2025: Derde omgevingsdialoog (voor het dorp en overige geïnteresseerden in dorpshuis De Smis).

Naar aanleiding van de dialogen hebben aanvullende keukentafel- en kantoorgesprekken met omwonenden plaatsgevonden.

In dit document zijn de verslagen van drie omgevingsdialogen en de individuele gesprekken samengebracht. Reacties van omwonenden en andere belangstellenden zijn waar mogelijk verwerkt in het gebiedsconcept. Als het gebiedsconcept is vastgesteld, houden we een inloopavond. Dan kan iedereen het definitieve plan bekijken en zien wat er met ieders input is gedaan.

Eerste omgevingsdialoog

De eerste omgevingsdialoog vond plaats op 12 november 2024 in gemeenschapshuis De Smis in Duizel, met een brede vertegenwoordiging van bewoners. Namens de gemeente Eersel waren projectleider Simone Timmermans-Camp, assistent-projectleider Gabriela Koziel en stedenbouwkundige Hans Hofman aanwezig.
In het eerste deel van de avond gaven Simone en Hans een presentatie. Na een korte pauze organiseerden we een brainstormsessie met de aanwonenden over drie thema's: verkeer en parkeren, groen en water, en spelen en ontmoeten. Het doel van de bijeenkomst was het ophalen van inzichten en zorgen die van invloed kunnen zijn op het ontwerp en de planning van fase III van Duizel-Noord.
Deze inzichten zijn terug te vinden onder het kopje *Opmerkingen en Suggesties.*
Bewoners konden daarnaast een formulier invullen met opmerkingen en suggesties; in totaal leverden zeventien huishoudens input.



Opmerkingen en Suggesties

<u>Parkeren en Verkeer</u>
• Behoefte aan duidelijke parkeeroplossingen:
o Vrij parkeren kan problemen veroorzaken bij verplichte parkeerplaatsen op eigen terrein.
o Voorkeur voor parkeren op eigen terrein voor vrijstaande woningen en 2- onder-1-kap.
o Rijwoningen zouden openbaar parkeergelegenheid moeten gebruiken.
o Zorg voor voldoende parkeerplaatsen dicht bij de woningen.
• Verkeersveiligheid is een punt van zorg:
o Verzoek om veiliger straatinfrastructuur, aangezien huidige wegen als racebaan worden gebruikt.
o Beperk de lengte van rechte weggedeelten ter voorkoming van hard rijden.
o Liever geen 'Brabants parkeren'; dit leidt tot lange rijen auto's die voor fietsers lastig te passeren zijn.
o In eerdere fasen werd regelmatig op de trottoirs geparkeerd.
o Eénrichtingsverkeer werd voorgesteld als oplossing om verkeersdrukte te beperken.

o Kruisingen, vooral bij speeltuinen, moeten veiliger worden ingericht.

Groenvoorzieningen
• Aanleg van groenstroken wordt gewaardeerd, maar moet strategisch geplaatst worden:
o De wandelverbinding tussen wijk en beek behouden.
o Bestaande bomen en klimaat adaptieve beplanting behouden. Vooral de bomen die grenzen aan de Sandakker
o Zorg voor voldoende breedte van paden (minimaal 3 meter) voor goede verbinding tussen bewoners en speelvelden.
o Inzet van groen als buffer tussen sociale huur/koop en duurdere woningen.

Bebouwing en Planning
• Bouwstijl en -hoogte:
o Geen hoogbouw dichtbij huidige woningen; plaats deze meer centraal of noordelijk in het plan.
• Afstanden tussen nieuwe en bestaande woningen:
o Vergroot de afstand tussen fase 2 en fase 3.
• Appartementencomplexen:
o Vermijd appartementencomplexen in de nabijheid van bestaande woningen en verplaats deze naar een minder prominente locatie.
o Bij voorkeur geen sociale huur nabij bestaande woningen.

Communicatie en Logistiek
• Betere communicatie over:
o Keuze van aannemers en bouwpartners.
o Tijdige levering van voorzieningen zoals kliko's en straatnaamborden.
• Advies om lokale aannemers in te schakelen vanwege werkgelegenheid.

Bezorgdheden over nadeelcompensatie (planschade)
• Meerdere bewoners maken zich zorgen over:
o Waardevermindering van hun huizen door verlies van uitzicht of nabijheid van nieuwbouw.
o Behoefte aan meer transparantie over mogelijke compensatie voor planschade.

Sociale en Veiligheidskwesties
• Verzoek om speelmogelijkheden te behouden en toegankelijk te maken via veilige looproutes.
• Parkeerterreinen moeten zichtbaar blijven om diefstal te voorkomen.

Overgang Sint-Janstraat – plangebied
o Zorg voor voldoende afstand tussen de achtertuinen aan de Sint Janstraat en de toekomstige woningen.
o Laagbouw achter bestaande woningen aan de Sint Janstraat wordt geprefereerd.
o Realiseer bij voorkeur geen sociale huurwoningen achter de Sint Janstraat
o Zet groen in als buffer tussen nieuwe en bestaande woningen.
o Creëer een achterpad zodat de bewoners van de Sint-Jansstraat kunnen profiteren van een achterom

Conclusie

De omgevingsdialoog heeft waardevolle inzichten opgeleverd voor een inclusiever ontwerp van fase III. De gesignaleerde thema's en aanbevelingen vormen een solide basis voor het verdere ontwerpproces. Er is toen ook besloten om op korte termijn een tweede omgevingsdialoog te organiseren voor de bewoners van de Sint Jansstraat, van wie de achtertuinen direct aan de toekomstige ontwikkeling grenzen, om met hen de mogelijke scenario's te bespreken.
Het verslag hiervan is te vinden onder het kopje *Tweede omgevingsdialoog*

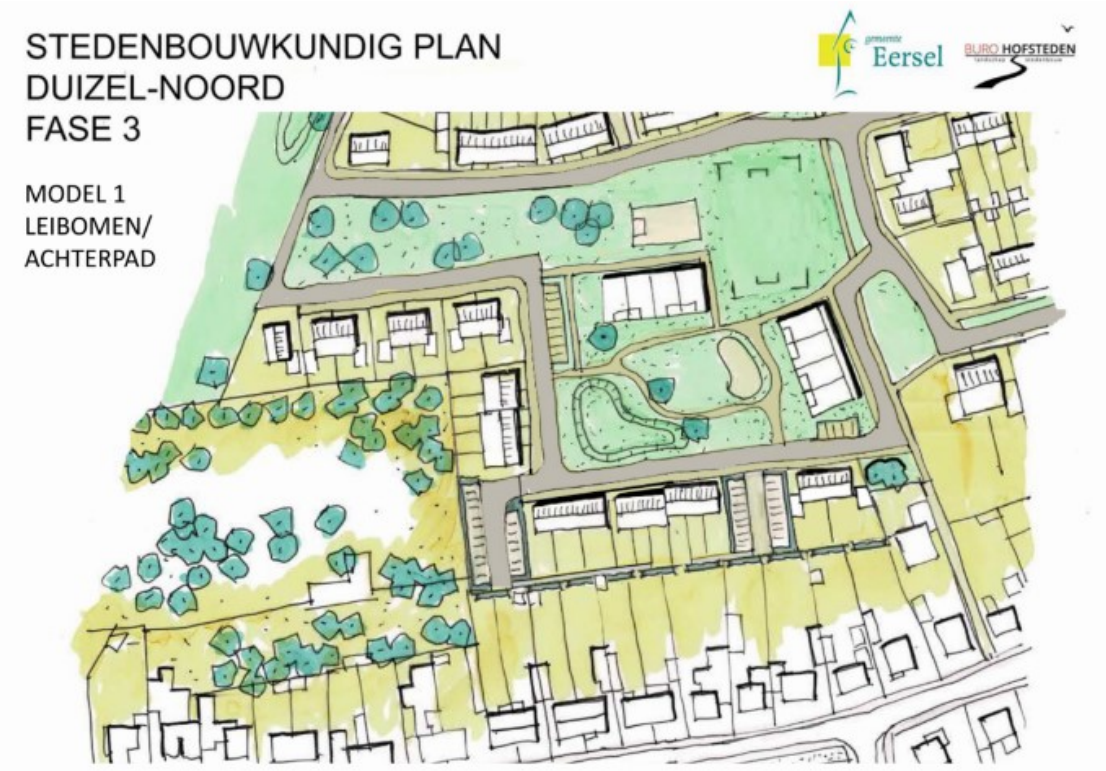
Tweede omgevingsdialoog

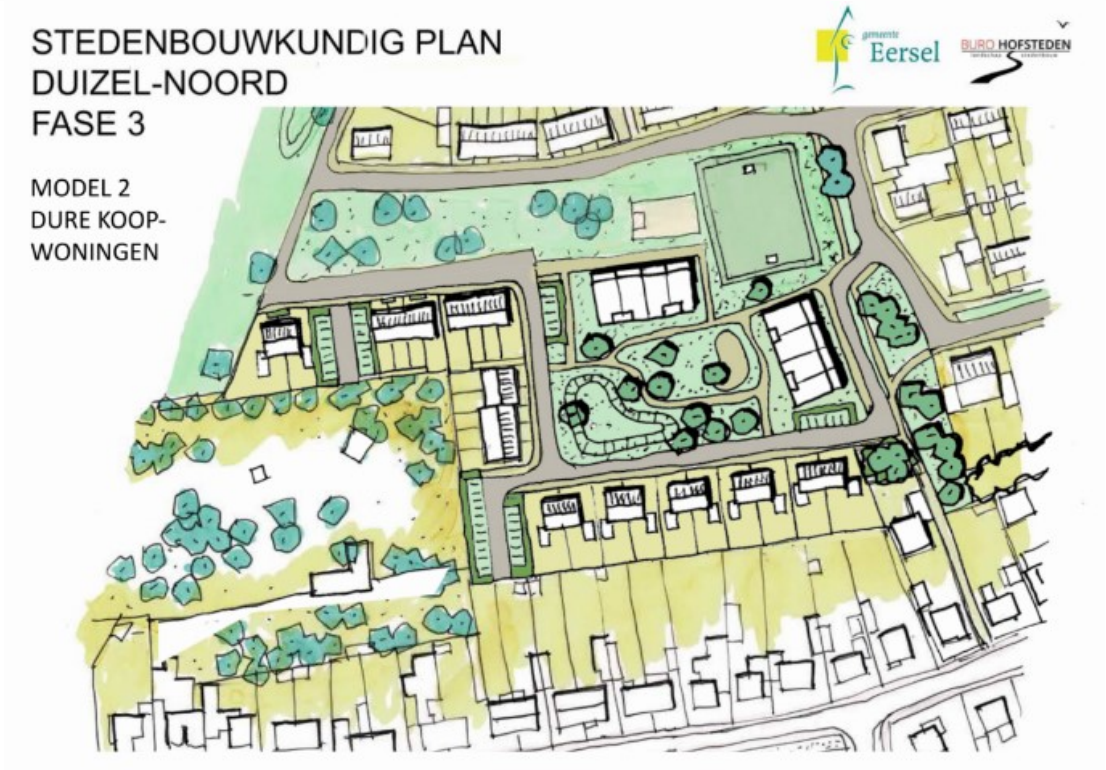
De tweede omgevingsdialoog vond plaats op 17 december 2024 in gemeenschapshuis De Smis in Duizel, met een brede vertegenwoordiging van bewoners. Namens de gemeente Eersel waren projectleider Simone Timmermans-Camp, assistent-projectleider Gabriela Koziel en stedenbouwkundige Hans Hofman aanwezig.
In het eerste deel van de avond spraken we met de directe aanwonenden van de Sint-Jansstraat, van wie de achtertuinen direct aan de nieuwe ontwikkeling grenzen. Na een korte pauze gaven Simone en Hans een presentatie waarin zij het proces toelichtten en terugkoppeling gaven op de brainstormsessie uit de eerste omgevingsdialoog aan alle direct aanwonenden.
Doel van de bijeenkomst was in de eerste plaats om twee varianten voor het ontwerp aan de achterzijde te tonen en de bewoners in de gelegenheid te stellen een voorkeur uit te spreken, zodat het ontwerp voor Duizel-Noord fase III verder kan worden uitgewerkt. De inzichten en uitkomsten zijn terug te vinden onder het kopje *Voorkeursvariant Sint Janstraat en afspraken.*



Eerste deel: *Voorkeursvariant Sint Janstraat en afspraken*

Tijdens het eerste deel van de avond presenteerde de stedenbouwkundige twee varianten. De eerste variant bestond uit rijwoningen met een achterpad; de tweede variant uit levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen, zonder achterpad tussen de woningen en de achtertuinen van bewoners van de Sint Janstraat. Tijdens de bijeenkomst werd duidelijk dat de bewoners unaniem de voorkeur gaven aan de tweede variant: levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen zonder achterpad tussen de woningen en hun achtertuinen.





De bewoners stelden tijdens de bijeenkomst twee aanvullende vragen.
Ten eerste: is het mogelijk dat aanwonenden van de Sint Janstraat een strook grond kunnen aankopen? De gemeente gaf aan dat dit alleen bespreekbaar is als alle aanwonenden meedoen met de aankoop. De aanwezigen begrepen dit. Een deel toonde duidelijke belangstelling, een ander deel niet, en weer anderen wilden eerst meer informatie (bijvoorbeeld over de effecten op het plan, de kosten en de exacte omvang).
Ten tweede: kunnen de leibomen die bij de andere variant waren voorzien, ook worden toegepast bij de variant met levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen? De gemeente heeft toegezegd dit nader te onderzoeken en hierover terugkoppeling te geven.

Schriftelijke terugkoppeling
Een maand na de bijeenkomst heeft de gemeente per e-mail op beide vragen gereageerd. Ten aanzien van de mogelijke grondverkoop concludeerde de stedenbouwkundige dat dit helaas niet in het plan past. De kavels voor de levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen hebben deze ruimte nodig; bovendien gaven de direct aanwonenden in de omgevingsdialoog duidelijk aan dat de huidige speelvoorziening moet terugkeren, waarvoor eveneens ruimte nodig is.

Met betrekking tot de leibomen biedt de gemeente aan om, voor direct aanwonenden van de Sint Janstraat die daar behoefte aan hebben, leibomen op het eigen perceel te plaatsen. Bewoners kunnen hier zelf voor kiezen. De gemeente neemt de kosten voor plaatsing en het onderhoud in de eerste 5 jaar voor haar rekening en sluit in de volgende fase de benodigde overeenkomsten met de betreffende bewoners. Het type leiboom wordt in die fase in overleg met de stedenbouwkundige en de bewoners vastgesteld.

Tweede deel
In het tweede gedeelte van de avond zijn het proces en de planning toegelicht en is terugkoppeling gegeven op de brainstormsessie van de eerste omgevingsdialoog. De aanwonenden zijn bovendien uitgenodigd voor de volgende omgevingsdialoog met het dorp Duizel in januari. De samenvatting over deze terugkoppeling is onder andere te lezen in het hoofdstuk ‘conclusies en samenvatting’.

Derde omgevingsdialoog

De derde omgevingsdialoog vond plaats op 28 januari 2025 in gemeenschapshuis De Smis in Duizel, met een brede vertegenwoordiging van bewoners. Namens de gemeente Eersel waren projectleider Simone Timmermans-Camp, assistent-projectleider Gabriela Koziel, stedenbouwkundige Hans Hofman en meerdere beleidsmedewerkers ruimtelijke ontwikkeling aanwezig.
In het eerste deel van de avond gaven Simone en Hans een presentatie waarin zij het proces tot dusver toelichtten en het schetsontwerp van het stedenbouwkundig plan lieten zien. Daarbij kwamen de uitgangspunten, de ruimtelijke opzet en de vervolgstappen aan bod, met ruimte voor verduidelijkende vragen uit de zaal.
Na een korte pauze gingen we met de aanwezigen in gesprek tijdens een brainstormsessie rond drie thema’s: verkeer en parkeren, groen en water en spelen en ontmoeten. De gesprekken waren levendig en constructief. Bewoners deelden ervaringen over verkeersveiligheid en parkeerdruk, dachten mee over slimme oplossingen voor waterberging en klimaatadaptatie, en spraken over de kwaliteit en toegankelijkheid van speel- en ontmoetingsplekken. Door ervaringen uit verschillende straten te bundelen, ontstonden concrete aandachtspunten die het ontwerp verder kunnen verfijnen. Deze bijeenkomst was vergelijkbaar met de eerste omgevingsdialoog, maar stond nu open voor alle geïnteresseerden in het plan. Daardoor is een breder palet aan inzichten opgehaald, dat – samen met de eerdere input – wordt meegenomen in de verdere uitwerking van Duizel-Noord fase III. Aan het einde van de avond zijn de vervolgstappen kort toegelicht en is aangegeven op welke momenten en manieren bewoners hun reactie nog kunnen geven, zodat de omgeving ook in de volgende fasen betrokken blijft.



Opmerkingen en Suggesties

• Zet in op tempo mét kwaliteit: lever woningen vlot op, met oog voor betaalbaarheid en leefkwaliteit.
• Maak ruimte voor senioren en starters, zodat de doorstroming op gang komt en jongeren in Duizel kunnen blijven wonen.
• Realiseer voldoende levensloopbestendige woningen, bij voorkeur dicht bij voorzieningen (in het zuidelijke deel van het plangebied).
• Zorg voor betaalbare koop- en (midden)huurwoningen.
• Stimuleer (collectief) particulier opdrachtgeverschap waar mogelijk.
• Beperk bouwoverlast met heldere bouwlogistiek.
• Zorg dat de speeltuin tijdens de bouw toegankelijk blijft.

Individuele gesprekken

Naar aanleiding van de omgevingsdialogen gaven meerdere direct aanwonenden aan behoefte te hebben aan een persoonlijk gesprek. Een deel van deze gesprekken vond plaats op het gemeentehuis, andere werden als keukentafelgesprek bij bewoners thuis gevoerd. In deze één-op-één-gesprekken was ruimte voor specifieke situaties en vragen. Thema's die geregeld terugkeerden waren onder meer mogelijke planschade, verlies van vrij uitzicht en privacy, de toename van verkeer en de ervaren (on)veiligheid in de straat. Door samen de kaart en de uitgangspunten door te nemen, konden we zorgen verduidelijken en onderzoeken waar maatwerk mogelijk is.
Waar het kon, zijn wensen van aanwonenden meegenomen in de planuitwerking. Zo is de vorm van een perceel in het zuidwestelijke deel van de toekomstige woonwijk licht aangepast, om tegemoet te komen aan de wens van de eigenaresse van de Beeld en Tuin. Deze en andere verfijningen helpen om de nieuwe wijk zorgvuldig in te passen in de bestaande omgeving. De gemeente streeft naar een woonwijk waarin niet alleen toekomstige bewoners met plezier wonen, maar waarin ook huidige bewoners prettig kunnen blijven wonen.
Om die reden blijven we in gesprek met de bewoners van de Sint Janstraat. Na de uiteindelijke keuze voor levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen zonder achterpad is door bewoners de wens geuit voor een groenstrook tussen hun achtertuinen en de nieuwe woningen. Die wens is zorgvuldig meegewogen. Binnen de bestaande kaders onderzoeken we wel hoe we de groene inpassing en privacy verder kunnen versterken, bijvoorbeeld met passende beplanting (waaronder leibomen op eigen perceel). We blijven hierover in gesprek, zodat de uitwerking zo goed mogelijk aansluit bij de omgeving en een evenwicht vindt tussen particuliere belangen en de gemeentelijke opgaven en randvoorwaarden.

Conclusies en samenvatting

De omgevingsdialogen en de daaropvolgende individuele gesprekken hebben geleid tot aanpassingen in het oorspronkelijke plan, waardoor het gebiedsconcept merkbaar is versterkt. De bevindingen zijn geordend in vier categorieën: Wonen, Verkeer, Groen en Overgang Sint Janstraat – plangebied.

Wonen
De reacties van belangstellenden en omwonenden op het gebiedsconcept zijn overwegend positief. Enkele directe aanwonenden zien bij voorkeur geen woningbouw op deze locatie vanwege hun vrije uitzicht; anderen vinden de ontwikkeling voorstelbaar en verwachten een aantrekkelijke wijk met veel groen en overwegend betaalbare woningen. Hoewel door sommige bewoners wordt aangegeven dat de behoefte aan sociale huurwoningen beperkt is, schrijft het beleid een aandeel van één derde sociale huur voor. Daarom is ervoor gekozen deze woningtypologie te mengen en evenwichtig te spreiden over het gehele plangebied, in plaats van deze op één plek te concentreren.
Verder is op verzoek uit de omgeving gekozen voor de toevoeging van levensloopbestendige woningen en starterswoningen. Deze worden in het zuidelijke deel gepositioneerd in twee bouwblokken, waarvoor is gekozen voor beneden-bovenwoningen. Ook tegenover de achtertuinen van de bewoners aan de Sint Jansstraat is gekozen voor levensloopbestendige (twee-onder-één-kap)woningen, omdat dit woningtype hun voorkeur heeft.
Een deel van de bewoners van de Smetsakkers gaf de voorkeur aan het laten vervallen van één bouwblok vanwege het groene uitzicht vanuit de straat. Daarom is ervoor gekozen dit bouwblok anders te positioneren, zodat het groene zicht vanuit de Smetsakkers behouden blijft.

Verkeer
In het plan was aanvankelijk een groot deel van de parkeerplaatsen voorzien door middel van langsparkeren op straat. Uit de omgevingsdialoog bleek dat in eerdere fasen lange rijen geparkeerde auto's het passeren bemoeilijken en dat er regelmatig op trottoirs wordt geparkeerd. Daarom is besloten niet langer primair op straat te laten parkeren. Het parkeren wordt nu grotendeels opgelost met parkeerkoffers, aangevuld met beperkte langsparkeervakken waar dat functioneel is. Op verzoek van de omgeving worden verkeersremmende maatregelen toegepast, zoals verhoogde plateaus bij kruisingen. Daarnaast is gevraagd om minder lange, rechte wegvakken om hard rijden te beperken; dit is in het ontwerp verwerkt.

Groen
Uit de omgeving kwam de duidelijke wens naar voren dat de huidige speelvoorziening niet wordt verminderd, omdat veel kinderen uit de buurt hiervan gebruikmaken. In het gebiedsconcept is hiervoor voldoende ruimte gereserveerd; dit wordt meegenomen in de verdere planuitwerking. Daarnaast is de wens uitgesproken om de wandelverbinding tussen de wijk en de beek te behouden.

Overgang Sint Janstraat – plangebied
Aan het begin van het traject werd geregeld gesproken over de overgang tussen de achtertuinen van bewoners aan de Sint Janstraat en het plangebied. Hierdoor zijn twee varianten voor de achterzijde onderzocht. Uiteindelijk hebben de direct aanwonenden unaniem verzocht om hier (senioren) twee-onder-één-kapwoningen te realiseren in plaats van rijwoningen. Aan dit verzoek is tegemoetgekomen: in deze straat worden de rijwoningen vervangen door twee-onder-één-kapwoningen, waarvan het merendeel in een levensloopbestendige variant. Verder hadden sommige bewoners behoefte aan leibomen om de privacy in hun achtertuin te waarborgen. De gemeente biedt daarom aan om, voor directe omwonenden van de Sint Janstraat die dat wensen, leibomen op het eigen perceel te plaatsen. Bewoners kunnen hier desgewenst voor kiezen. De gemeente neemt de kosten voor plaatsing en het onderhoud in de eerste vijf jaar voor haar rekening en sluit in een volgende fase de benodigde overeenkomsten met de betreffende bewoners. Het type leiboom wordt in die fase in overleg met de stedenbouwkundige en de bewoners vastgesteld.

Daarnaast vroegen enkele bewoners om de mogelijkheid tot aankoop van een strook grond achter hun tuin. Dit is niet uitvoerbaar, omdat niet alle aanwonenden willen deelnemen en de ruimte nodig is voor het behouden van de speelvoorziening en het realiseren van een robuuste groene zone.

We blijven in gesprek met de bewoners van Duizel en betrekken hen actief bij de vervolgstappen. Ook in de verdere uitwerking—van schets- naar voorlopig en definitief ontwerp—organiseren we

momenten om mee te denken en te reageren. Waar nodig plannen we gerichte gesprekken met direct aanwonenden, en blijft de Dorpsraad aangehaakt. We communiceren tijdig over mijlpalen en geven steeds terugkoppeling: welke signalen hebben we opgehaald en hoe zijn deze verwerkt in het plan. Bij formele procedures wijzen we bewoners op de mogelijkheden om een reactie of zienswijze in te dienen. Zo zorgen we ervoor dat de nieuwe wijk niet alleen ruimtelijk, maar ook maatschappelijk goed landt.