Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
Wijzigen omgevingsplan De Heydael te Duizel
(“TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22g De Heydael te Eersel”)

Gemeente Eersel
team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Leefomgeving
oktober 2025
25.16528

Algemeen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22g De Heydael te Duizel heeft vanaf 31 juli tot 11 september 2025 zes weken ter inzage gelegen.
De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 30 juli 2025 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen.
Tegen het ontwerpplan is binnen de termijn een schriftelijke zienswijze ingediend.

Zienswijzen

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid:
De zienswijze is binnengekomen op 9 september 2025. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

a) Artikel 6 Ik verzoek u om aan artikel 6.1 de functie 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toe te voegen.
b) Artikel 7 Ik verzoek u om aan artikel 7.2 de functie 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toe te voegen.
c) Artikel 11 In artikel 11.2 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van voldoende hemelwaterberging. Alleen is hier 3 jaar de tijd gegeven voor deze voorziening gerealiseerd moet zijn. Deze voorziening moet echter bij de oplevering gerealiseerd zijn. Uitstel tot maximaal 3 jaar brengt een risico op wateroverlast voor zowel het plangebied als de omgeving met zich mee die ik onacceptabel vind. Ter vergelijking: ook parkeren moet meteen zijn geregeld om parkeer overlast te voorkomen. Zo zou ook wateroverlast al vanaf de oplevering zo veel mogelijk moeten worden voorkomen.
d) Berging op privéterrein borgen In de plannen is sprake van het realiseren van een deel van de berging op privéterrein. Dit is nog niet geborgd in de regels. Ik adviseer u hiervoor een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor de realisatie en instandhouding van xm3 HNO berging voor de woningbouwtypen waar dit van toepassing is.
e) Uit uw eigen klimaatstresstest blijkt dat er ter plaatse van deze nieuwe wijk in de huidige situatie 10 tot 30cm water op het nu lage deel van het plangebied komt te staan. Ik vraag u te onderzoeken en te onderbouwen waar dit water naartoe zal stromen in de nieuwe situatie. Aangetoond moet worden dat door de ophoging geen wateroverlast ontstaat in de omgeving.

Beoordeling:

a) *Dit is een relevante toevoeging.*
b) *Dit is een relevante toevoeging.*
c) *De drie jaar geldt vanaf datum inwerkingtreden van het omgevingsplan. De woningen gaan vaak pas na vaststelling van het plan in de verkoop. De vergunningen dienen daarna aangevraagd en verleend te worden en daarna kunnen de woningen pas gerealiseerd worden. Aanleg van de waterberging voorafgaand of tijdens de bouwwerkzaamheden is onhandig in verband met werkzaamheden en bouwverkeer. De waterberging zal wordt doorgaans in de laatste fase van de bouw of direct na de bouw aangelegd. Het is dus in de praktijk niet zo dat de woningen er al 3 jaar staan en dan pas waterberging wordt gerealiseerd. Aan de andere kant willen we uiteraard voorkomen dat de woningen die als eerste worden gerealiseerd te maken krijgen met mogelijke wateroverlast. Het is daarom beter om op te nemen dat de waterberging gerealiseerd moet zijn binnen twee maanden na ingebruikname van de eerste woning.*

d) *De waterberging op privéterrein is nu al geborgd in de regels. Artikel 11.2 geldt ook voor alle woningen in het plangebied. Om deze reden adviseren wij deze zienswijze niet over te nemen.*
e) *Door ontwikkelaar is een nieuwe klimaatstresstest aangeleverd waarin dit punt nauwkeuriger is bekeken. Naar verwachting zal er geen wateroverlast ontstaan voor naburige panden. Bij de uiteindelijke civieltechnische uitwerking zal dit ook als aandachtspunt worden meegenomen.*

Aanpassing van het omgevingsplan
De zienswijzen leidt tot de volgende aanpassing van het omgevingsplan:
- aan artikel 6.1 van de regels wordt de functie 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd;
- aan artikel 7.2 van de regels wordt de functie 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd;
- artikel 11.2 wordt als volgt aangepast:
  Het is verboden de gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemmingen 'Wonen - 1' te gebruiken indien de waterberging niet binnen 2 maanden na realisatie van de eerste woning is gerealiseerd. De waterberging dient in elk geval 3 jaar na inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden. De bergingsopgave wordt daarbij gebaseerd op 0,06 m^3 per vierkante meter toekomstig verhard oppervlak.

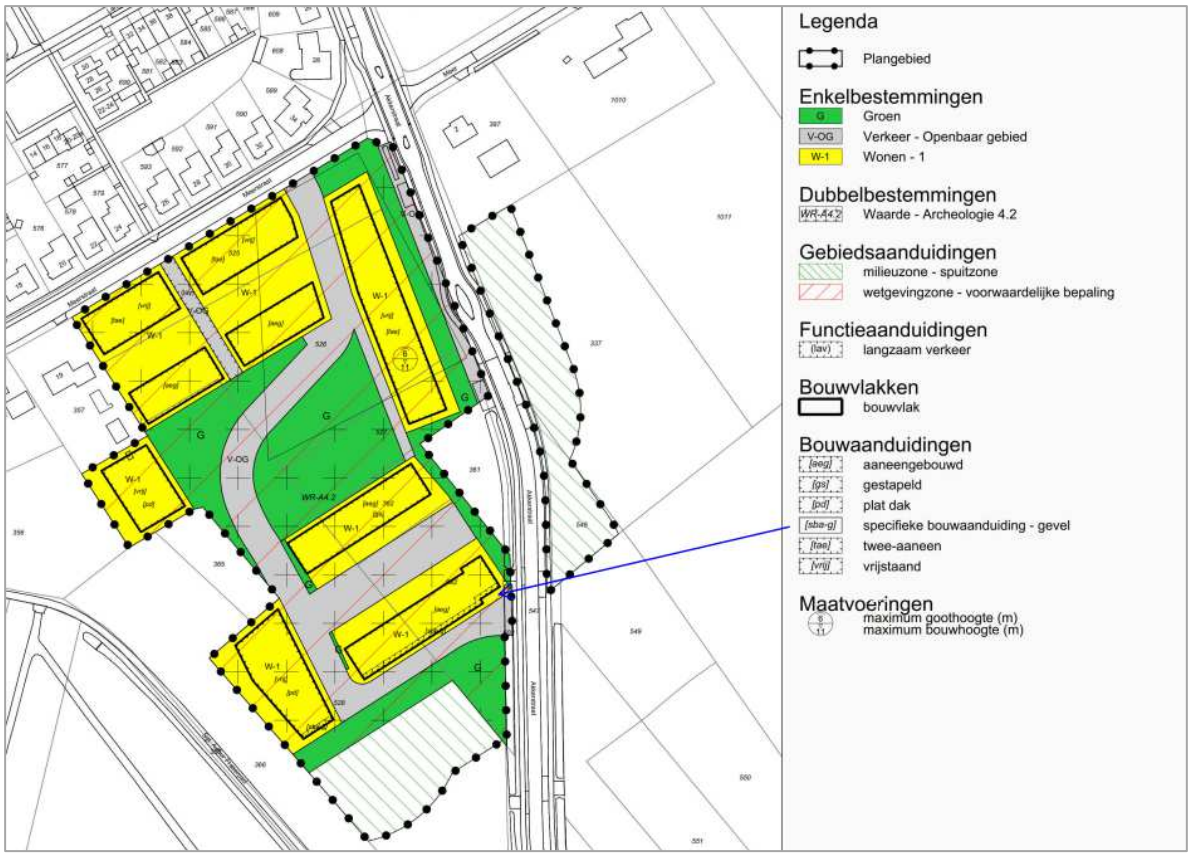
Ambtshalve aanpassingen

Artikel 7.6.2 Beoordelingsregel geluidgevoelige gebouwen wordt als volgt gewijzigd:
Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt alleen verleend als de mate van geluidbelasting op het geluidgevoelige gebouw, met het oog op de bescherming van de gezondheid, aanvaardbaar is, waarbij het bevoegd gezag toetst aan de normstelling en het beoordelingskader, zoals opgenomen in § 5.1.4.2a.4. van het Besluit kwaliteit leefomgeving en
a) De woning beschikt over een geluidluwe gevel zoals voorgeschreven op grond van het gemeentelijk geluidbeleid
b) De buitenruimte van de woning is gelegen aan een geluidluwe gevel conform het gemeentelijke geluidbeleid
c) Woningen waarvoor niet kan worden voldaan aan de vereisten onder sub b, zijn opgenomen in bijlage 7 bij de planregels
d) er plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - gevel' dient de gevel van een geluidgevoelig gebouw uitgevoerd te worden als een niet-geluidgevoelige gevel dan wel een niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen;
e) de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied is niet kleiner dan het verschil tussen het in bijlage 6, afbeelding 10a opgenomen gezamenlijke geluid en 33 dB

Artikel 11.4 Gebruik ter plaatse van het werkingsgebied 'wetgevingszone - voorwaardelijke bepaling' wordt als volgt gewijzigd:
11.4.1 Verbod
Het is verboden de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – voorwaardelijke bepaling' te gebruiken indien de groeninrichting en landschappelijke inpassing, conform Bijlage 4 Stedenbouwkundige uitwerking & beeldkwaliteitsplan of een soortgelijke landschappelijke inpassing die middels een afwijkingsmogelijkheid is toegestaan, niet binnen 3 jaar na inwerkingtreding van het TAM-Omgevingsplan, ter plaatse van de gronden in het plangebied met de functie Groen, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden en de storting in het fonds kwaliteitsverbetering buitengebied van € 23.829,01 binnen 30 dagen na inwerkingtreding van het TAM-Omgevingsplan is gedaan door initiatiefnemer.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt op de locatie aangeduid met de blauwe pijl de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevel' opgenomen:



Toelichting
In paragraaf 4.3.2. wordt de tekst onder het kopje “Regeling in dit omgevingsplan” vervangen door onderstaande tekst:

Alle woningen, op één na, beschikken over een geluidluwe gevel. Deze ene woning betreft nummer 50/51 begane grond. Een geluidscherm ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens kan reflectie tegen woning 30 verminderen, waardoor er wel een geluidluwe gevel ontstaat. Dit scherm is echter stedenbouwkundig onwenselijk.
De buitenruimten van de noordoostelijk gelegen woningen liggen aan de gevel met de hoogste geluidbelasting. Dit is in strijd met de beleidsregels geluid. Een scherm of wal tussen de woningen en de Akkerstraat is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk. De geluidbelasting in de buitenruimte is hiermee 1 á 2 dB hoger dan de standaardwaarde. Stedenbouwkundig is het eveneens niet wenselijk de tuin van de woning te verplaatsen naar de zuidwest zijde.
Nu deze maatregelen stedenbouwkundig en financieel niet opwegen tegen de baten mogen deze conform de beleidsregels geluid en art. 4:84 van de Awb achterwege gelaten worden.
Alle overige woningen binnen het bouwplan beschikken wel over een buitenruimte welke niet gelegen is aan de meest geluidbelaste gevel of een gevel waar de standaardwaarde niet wordt overschreden.

Het gecumuleerde geluid is hoger dan 60 dB. Omdat alle woningen (op één na) beschikken over een geluidluwe gevel, de geluidwering van de gevel voldoet aan het Bbl en de compenserende maatregel van dichte beplanting langs de A67 voor een visueel fijnere beleving, kan de gemeente

akkoord gaan met dit hoge gecumuleerde geluid. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen kan als aanvaardbaar worden aangemerkt.

Bijlagen planregels

- akoestisch rapport van De Roever d.d. 21 oktober 2025 wordt toegevoegd als bijlage 6 bij de regels. Hierin is afbeelding 10a verduidelijkt zodat alle toetspunten duidelijk leesbaar zijn.
  Er wordt bijlage 7 aan de planregels toegevoegd waarin woning met huisnummer 50/51 is opgenomen
- Bijlage 1bij de toelichting – Lir berekening wordt vervangen door versie d.d. 23 oktober 2025