

Randvoorwaarden ontwikkeling Scandinavian Tobacco Group

Gemeente Eersel

**Randvoorwaarden ontwikkeling
Scandinavian Tobacco Group**

Datum: juli 2021
Status: concept

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1. Inleiding	6
2. Analyse locatie STG.....	7
2.1 Plangebied	7
2.2 Bestemmingsplan 'Kom Eersel' 2013	7
2.3 Omgevingsvisie 2019.....	8
3. Randvoorwaarden	9
3.1 Woonprogramma	9
3.2 Verkeer en vervoer	9
3.3 Openbare ruimte	9
3.4 Groenvoorziening en bomen	9
3.5 Duurzaamheid.....	9
3.6 Planeconomie	9
4. Milieuaspecten	10
5. Bronnen	11

1. Inleiding

Het terrein van de Scandinavian Tobacco Group (STG) is gelegen aan de rand van de kern Eersel tussen de Nieuwstraat, Monseigneur de Haasstraat, Mortel en de Kuilenhurk. Het terrein is gelegen tegenover het bedrijventerrein Haagdoorn en kent een bedrijfsbestemming. Transformatie van dit terrein tot een plek voor woningbouw biedt een grote kans om te voldoen aan de enorme vraag aan woningen in de gemeente Eersel.

Tom van Tuijn Stedenbouw heeft een gebiedsprogramma opgesteld met daarin de ingrediënten en randvoorwaarden voor een integrale gebiedsontwikkeling. Dit document is een beknopte samenvatting van dit gebiedsprogramma. In hoofdstuk 2 is een korte analyse van het terrein van de STG te lezen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de randvoorwaarden en in hoofdstuk 4 op de milieuaspecten.

2. Analyse locatie STG

Om inzicht te krijgen in de ontwikkelmogelijkheden van het terrein van de STG is er een analyse van de locatie gemaakt in het opgestelde gebiedsconcept. Dit is op vier verschillende thema's gebeurd: Historisch Landschap, Verhalend Landschap, Fysiek Landschap en Toekomstig Landschap. In het gebiedsconcept zijn deze thema's verder uitgewerkt en terug te vinden. Voor het terrein van de STG is ook een beleidsanalyse gemaakt van de op dit moment vigerende beleidsdocumenten. De twee belangrijkste beleidsdocumenten worden hieronder toegelicht.

2.1 Plangebied

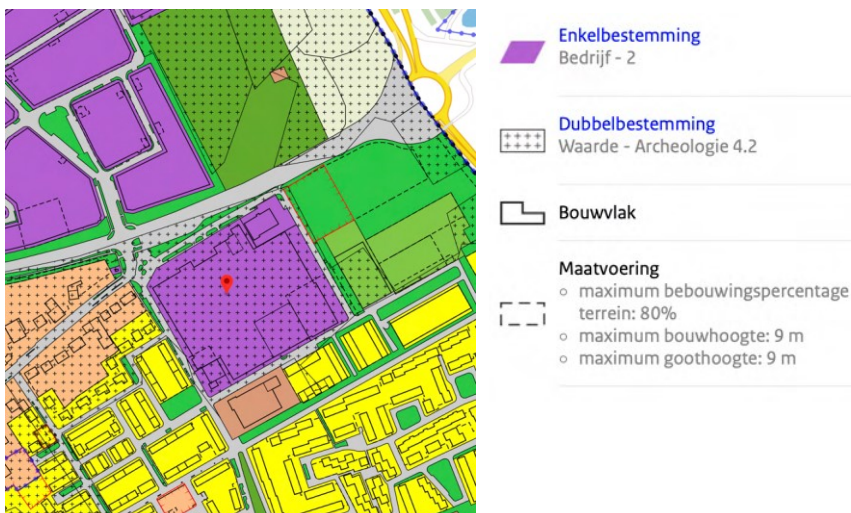
De Scandinavian Tobacco Group (STG), te Eersel, tussen de Nieuwstraat, Monseigneur de Haasstraat, Mortel en de Kuilenhurk. In de zuidwest hoek van het terrein liggen drie garages, in de oost hoek van het terrein ligt een bouwmarkt. Deze liggen buiten het eigendomsterrein van de STG. Ten zuiden van de planlocatie ligt een school met speciaal onderwijs, het doel is om deze te betrekken de visievorming. Het terrein van STG is ongeveer 45.396 m2. Het terrein van STG + de garages en bouwmarkt bedraagt ongeveer 53.599 m2.



Figuur 1: planlocatie Scandinavian Tobacco Group

2.2 Bestemmingsplan 'Kom Eersel' 2013

In het huidige bestemmingsplan 'Kom Eersel' uit 2013 is het terrein van de tabaksfabriek is bestemd als *Bedrijf-2*. Ook de andere percelen (de garages en de bouwmarkt_ die onderdeel uitmaken van het gebiedsconcept hebben deze bestemming. Om een ontwikkeling hier mogelijk te maken is er een wijziging van het bestemmingsplan nodig.



Figuur 2: bestemmingsplan 'Kom Eersel' 2013 met toelichting

2.3 Omgevingsvisie 2019

‘Het landschap als onderlegger, werkgelegenheid als sleutel & duurzaamheid als hefboom’ is de kern van de Omgevingsvisie 2019. Om de ontwikkeling van de STG mogelijk te maken moet er aan een aantal voorwaarden uit de Omgevingsvisie worden voldaan. Er moet aangesloten worden bij het bestaande beeldkwaliteitsplan (2012), het bestemmingsplan ‘Groen Loont’ (2017), het duurzaamheidsbeleid (2017-2025) en moet er een ‘toekomstige verbondenheid tussen werkgelegenheid en woongebieden’ zijn.

De concrete randvoorwaarden zijn toegelicht in hoofdstuk 3.

3. Randvoorwaarden

Op basis van beleidsanalyse die is gemaakt voor het gebiedsconcept zijn er verschillende randvoorwaarden waar de toekomstige ontwikkeling aan moet voldoen. Deze randvoorwaarden zijn verdeeld over verschillende thema's. De belangrijkste (ruimtelijke) randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de STG zijn hieronder aangegeven.

3.1 Woonprogramma

- Op basis van het volkshuisvestelijk beleid moet 40% betaalbaar zijn, waarvan minimaal de helft sociale huur.
- Vergroten aanbod kleine, betaalbare woningen, gericht op starters en 1+2 persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.
- Faciliteren zorg en levensloopbestendigheid.

3.2 Verkeer en vervoer

- Acceptabele loopafstand voor woningen is 100m.
- Parkeernorm voor woning tussen 1.2 en 2.6.
- Ontwikkeling van mobiliteitsknooppunt / OV-hub ten noorden van plangebied
- Verbetering onveilige situatie Monseigneur de Haasstraat (m.b.t. intensiteit)
- Verbetering onveilige ervaring ovonde Molenweg (m.b.t. oversteek fietsers)
- Het landschap stroomt het dorp binnen. De voetganger beweegt vrij, de auto wordt gestuurd.

3.3 Openbare ruimte

- Groene, parkachtige toegang Eersel, aanvullen met bomen, eenvoudig groen profiel
- Voorkom het dichtbouwen van grote kavels
- Groene openbare ruimte goed ingericht en onderhoud.

3.4 Groenvoorziening en bomen

- Herstel, behoud en versterking landschappelijke kwaliteiten.
- Gevarieerde groene omgeving.
- Behoud, herstel en aanvulling van natuur (landschap, bomen, etc).
- Richtlijnen voor ontwerp bomen en afstanden tot gebouwen, objecten en grenzen.
- Bomen Effecten Analyse.
- Herplantplicht bomen.
- Zorgplicht bomen.

3.5 Duurzaamheid

- Nieuwbouwwoningen moeten conform het bouwbesluit gasloos en minimaal Bijna Energieneutraal (BENG) zijn.
- Energieneutraal in 2025. Klimaatbestendigheid nastreven.
- Duurzaam bouwen (EPC, EPG, EPBD labels).

3.6 Planeconomie

- De gemeente Eersel heeft hier geen grondpositie, de financiële afwikkeling zal dus op basis van kostenverhaal zijn.

4. Milieuaspecten

Geluid:

- De gevelbelasting moet in beeld worden gebracht;
- Geluidscontouren van omliggende bedrijven moeten geïnventariseerd worden;
- Het plangebied is gelegen nabij vliegveld Eindhoven en de A67.

Luchtkwaliteit:

- De bouwplannen moeten beoordeeld worden op basis van de “wet luchtkwaliteit” c.q. artikel 5.16 van de wet milieubeheer.

Geur:

- Uitzoeken of in de omgeving veehouderij bedrijven gesitueerd zijn en indien van toepassing met welke geur- en stankcirkels.

Externe veiligheid:

- Het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde dienen getoetst te worden.

Bodem:

- Er moet op alle percelen een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd worden.

Natuurgebieden:

- Er moet aandacht besteed worden aan de natuur- en landschappelijke waarden in het bestemmingsplan.

Flora en fauna:

- Er moet een onderzoek verricht worden naar flora & fauna.

Water:

- In overleg met het waterschap een waterparagraaf opstellen.

Cultuur en archeologie:

- In kaart brengen van cultuurhistorische elementen;
- Het laten uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek en indien nodig vervolgonderzoek.

Kabels en leidingen:

- Onderzoeken of er in het plangebied kabels en leidingen aanwezig zijn of andere infrastructuur met een beschermingszone.

Energie en duurzaamheid:

- Nieuwbouwwoningen moeten conform het bouwbesluit gasloos en minimaal Bijna Energieneutraal (BENG) zijn.
- De woningen worden bij voorkeur zodanig gesitueerd dat zonnepanelen goed geplaatst kan worden.

Bedrijven en milieuzonering:

- De omliggende bedrijven moeten in beeld worden gebracht.

Veehouderijen en volksgezondheid:

- De invloed van veehouderijen op de ontwikkeling.

Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling:

- In het kader van deze ontwikkeling moet beoordeeld worden of een milieueffectrapport moet worden opgesteld of dat kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5. Bronnen

- Gebiedsconcept Scandinavian Tobacco Group
- Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties, augustus 2011
- Toekomstvisie 2030
- Omgevingsvisie 1.0
- DNA Boek – gemeente Eersel – de Contente mens
- Duurzaamheidsbeleid 2017-2025
- Bomenbeleidsplan
- Groen Loont!
- Parkeerbeleidsplan
- Beeldkwaliteitsplan
- Kempische visie op wonen
- Verkeersvisie

Bijlagen