Randvoorwaarden ontwikkeling Veldhoek

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

22z.000960

Gemeente Eersel

Randvoorwaarden ontwikkeling Veldhoek

Datum: 6 januari 2023
Document: 22z.000960

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 3
1. Inleiding 4
2. Randvoorwaarden 5
3.1 Ruimtelijke uitgangspunten 5
3.2 Beeldkwaliteit 5
3.3 Woonprogramma 5
3.4 Voorzieningen 5
3.5 Verkeer en vervoer 6
3.6 Openbare ruimte 6
3.7 Groenvoorziening 6
3.8 Speelvoorziening 6
3.9 Planeconomie 6
3.10 Duurzaamheid 6
3.11 Beoordelingsaspecten fysieke leefomgeving 6

1. Inleiding

De afgelopen jaren hebben we veel ingezet op inbreidings- en transformatielocaties. Voor de kern Eersel zijn er momenteel onvoldoende locaties op de korte termijn beschikbaar om te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte. Uit onderzoek is gebleken dat de locatie Veldhoek in Eersel kansrijk is voor woningbouwontwikkeling.

Buro Verhoeven | De Ruijter heeft een gebiedsconcept opgesteld met daarin hoofdopzet voor de gebiedsontwikkeling. Dit document bevat de randvoorwaarden op basis waarvan de ontwikkeling wordt uitgewerkt. De randvoorwaarden zijn een opgave en uitwerking van het bestaande (gemeentelijk) beleid.



Afbeelding plangebied gebiedsconcept

2. Randvoorwaarden

Elke locatie heeft zijn eigen kwaliteiten en aandachtspunten. Voor uiteenlopende onderwerpen op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn kaders, beleid en regelgeving vastgesteld, zowel lokaal (gemeente), (sub)regionaal (waterschap en provincie) als landelijk (rijksoverheid). In dit stuk zijn alle uitgangspunten benoemd die relevant zijn voor de ontwikkeling van de wijk Veldhoek in Eersel.

3.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De locatie is zorgvuldig geanalyseerd. Dit is onder meer gebeurd door middel van historische kaarten die terug te vinden zijn in het gebiedsconcept. Het Kempische landschap is de onderlegger. Net als veel andere Kempische gemeenten, heeft het grondgebied van de gemeente Eersel een rijk cultuurhistorisch landschap. Een landschap bestaande uit jonge heideontginningen, zeer oude (bolle)akkers, beekdalen en enkele oude buurtschappen. De ontwikkellocatie respecteert bestaande en herstelt zo mogelijk cultuurhistorische waarden. Het Natuur Netwerk Brabant blijft onaangetast dan wel wordt in overleg met de omgeving en de provincie Noord-Brabant zorgvuldig gecompenseerd. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten op bestaande stedenbouwkundige structuren. Er wordt een logische overgang gecreëerd tussen het stedelijk en landelijk gebied. Provinciale kaders, zoals (interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant, worden betrokken. De locatie is aangeduid in de Omgevingsverordening als ‘Verstedelijking afweegbaar’.

3.2 Beeldkwaliteit

De gemeente gaat voor kwaliteit. Basisuitgangspunt voor de inrichting van het openbaar gebied en de bebouwing is dat deze passend moet zijn in de omgeving en het Kempische landschap. De gemeente kiest in beginsel niet voor een geheel welstandsvrije benadering voor nieuwe woningbouwlocaties. Voor dit plangebied zal een beeldkwaliteitsparagraaf onderdeel zijn van de verdere planvorming.

3.3 Woonprogramma

Een divers woningbouwprogramma met huur- en koopwoningen in de categorie goedkoop, middelduur en duur. De verdeling naar verschillende type woningen vindt in de richting plaats volgens de door de raad op 27 september 2022 vastgestelde matrix:

		Aantal (%)	Woningtype
Huur	<€763 (sociaal)	+250 (21%)	Vooral appartementen en kleine-/ nultredenwoningen
	€763 - €1.000 (middenhuur)	+30 (2%)	Vooral appartementen / nultredenwoningen
	Totaal	**+280 (23%)**	
Koop	< €215.000	+195 (16%)	Kleine appartementen en grondgebonden woningen (rug-aan-rug / studio’s / tiny houses) voor starters
	€215.000 - €295.000	+150 (12%)	Kleine rij-hoekwoningen en appartementen/ nultredenwoningen voor ouderen
	€295.000 - €355.000	+180 (15%)	Ruimere rij-hoekwoningen, kleine 2-1 kap, appartementen / nultredenwoningen voor ouderen
	> €355.000	+405 (33%)	Ruimere 2-onder-1 kap, vrijstaand, grondgebonden nultredenwoningen voor ouderen
	Totaal	**+930 (77%)**	
Totaal		**+1.210 (100%)**	

Prijspeil 2022, indexatie volgens Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022.

3.4 Voorzieningen

Ontwikkelingen kunnen gevolgen hebben voor en bijdragen aan de noodzaak van voorzieningen, zoals kinderopvang, scholen, winkels en zorg. Bij de realisering van ontwikkellocaties worden de gevolgen voor bestaande voorzieningen in kaart gebracht. Nieuwe ontwikkelingen en behoeften worden zo mogelijk in het plan ingepast.

3.5 Verkeer en vervoer

Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan het Parkeerbeleidsplan. De buurt moet verkeersveilig worden ingericht, volgens het principe Duurzaam Veilig.

3.6 Openbare ruimte

- Inrichting openbare weg nader te bepalen. Inrichting volgens principe duurzaam veilig.
- Beeldkwaliteitsplan gemeente Eersel is leidend.
- Onderhoudsvriendelijk ontwerpen, waarbij er minimaal 2 ontsluitingen zijn.
- Indien verder dan de bebouwde komgrens wordt gebouwd, moet komgrens ook opschuiven en de weginrichting van doorgaande weg ook aangepast worden.

3.7 Groenvoorziening

- Boomsoorten uitkiezen die in het plangebied vooral van nature thuishoren met voldoende ruimte om volledig uit te kunnen groeien het wortelpakket moet kunnen uitgroeien tot de kruindiameter. Bomen moeten voldoende forse kruinen krijgen i.v.m. beperking hittestress
- Groenvoorzieningen moeten kwalitatief hoogwaardig zijn. Referentie: vaste planten met veel wisselende kleuren per seizoen. Geen snippergroen
- Toepassen beleidsplan “Groen Loont”.

3.8 Speelvoorziening

- Behoud van het landelijk karakter.
- Voldoende variatie in speelmogelijkheden en functies.
- Natuurlijk spelen is stimuleren en uitdagen tot activiteit en fantasie, in een speelomgeving
- Veiligheid is belangrijk en hiervoor wordt het Besluit Veiligheid van Attractie- en Speeltoestellen-nageleefd (jaarlijkse keuring alle toestellen).

3.9 Planeconomie

Voor elke locatieontwikkeling openen we een nieuwe grondexploitatie. De grondaankopen plus alle bijkomende kosten voor de locatieontwikkeling zoals plankosten, planschade, civieltechnische kosten, groen en landschappelijke inpassing moeten minimaal worden terug verdiend door grondverkopen. Grondaankopen vinden plaats binnen door de gemeenteraad meegegeven kaders waarbinnen het college mag overgaan tot grondaankopen. Het plangebied bevat circa 84.000m2 grond. Hiervan is 50.000m2 grond in bezit van de gemeente. De overige gronden zijn in bezit van andere grondeigenaren. Deze gronden worden bij de ontwikkeling betrokken door aankoop of het sluiten van een bouwclaimovereenkomst, waarbij de grondeigenaar zijn gronden verkoopt aan de gemeente en daarvoor in ruil een bouwclaim naar rato van de grondinbreng terug krijgt.

3.10 Duurzaamheid

- Nieuwbouwwoningen moeten conform het Bouwbesluit gasloos en minimaal Bijna Energieneutraal (BENG) zijn.
- We streven naar nul op de meter woningen.
- Duurzaam bouwen.

3.11 Beoordelingsaspecten fysieke leefomgeving

Geluid:

- De gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai moet in beeld worden gebracht;
- Geluidscontouren van omliggende bedrijven moeten geïnventariseerd worden;
- Het plangebied is niet gelegen in de geluidzone van het vliegveld.

Luchtkwaliteit:

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

Geur:

- Uitwerken in hoeverre in de omgeving gelegen veehouderij(en) invloed hebben op de woningbouw-ontwikkeling (uit eerste onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen worden verwacht).

Externe veiligheid:

- Het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde dient 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, waaronder stikstofonderzoek.

Water:

- Een waterparagraaf opstellen die de toets der kritiek van het waterschap kan doorstaan.
- Gescheiden riolering.
- Regenwater van het plangebied volledig binnen het plangebied opvangen en verwerken, niet afwentelen op de riolering van het dorp.
- Regenwateropvang van woningen moet op eigen kavel c.q. met eigen infiltratievoorziening. Bij ontwikkelingen van kleinere eenheden met geen of weinig eigen terrein, kan het regenwater elders in het plangebied, in de openbare ruimte worden geïnfiltreerd.

Cultuur en archeologie:

- In kaart brengen van cultuurhistorische elementen;
- Het afronden van het archeologisch onderzoek.

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 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.