

Bijlage 3.1

Randvoorwaarden

Woningbouwontwikkeling

Bisschop Rythoviusweg Eersel

Datum: 23 juli 2025
Document: 25z.001730



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Randvoorwaarden	4
2.1 Ruimtelijke uitgangspunten	4
2.2 Beeldkwaliteit	5
2.3 Woonprogramma	6
2.4 Voorzieningen	6
2.5 Verkeer en vervoer	6
2.6 Openbare ruimte	6
2.7 Riolering	6
2.8 Groenvoorziening	7
2.9 Planeconomie	8
2.10 Duurzaamheid	8
2.11 Beoordelingsaspecten fysieke leefomgeving	9

1. Inleiding

Aan de Bisschop Rythoviusweg in Eersel worden op een inbreidingslocatie vijf woningen gerealiseerd door Areven Vastgoed B.V. Aangrenzend aan deze ontwikkeling wordt één woning gerealiseerd door een particulier. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 8 juli 2025 besloten in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkelingen. De principemedewerking en deze randvoorwaarden zijn de basis voor de op te stellen wijziging van het omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) en maken onderdeel uit van de anterieure overeenkomst voor de vijf te bouwen levensloopbestendige woningen.

Quadrant Architecten BNA heeft het stedenbouwkundig voorstel opgesteld met daarin de 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, met maatwerk voor deze ontwikkeling.



Afbeelding uit Situatie d.d. 13 juni 2025, Quadrant Architecten

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 uitgangspunten benoemd die relevant zijn voor de ontwikkeling van inbreidingslocatie aan de Bisschop Rythoviusweg in Eersel.

2.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De locatie is zorgvuldig geanalyseerd door de gemeentelijke stedenbouwkundige. Er wordt een passende invulling gegeven van de locatie waarbij zuinig met het ruimtegebruik wordt omgegaan. Aan zowel de zijde van de Bisschop Rythoviusweg als de Molenweg wordt een groene inrichting gerealiseerd. De percelen waarop de zes woningen worden gerealiseerd hebben tezamen een oppervlakte van ongeveer 2.900m². Dit komt neer op een bebouwingsdichtheid van 21 woningen per hectare. Dit is wat minder dan in de gemeente Eersel gebruikelijke dichtheid van 25 tot 30 woningen per hectare. Deze lagere dichtheid acht de stedenbouwkundige hier beter passend gezien de omgeving waar overwegend vrijstaande woningen aanwezig zijn.

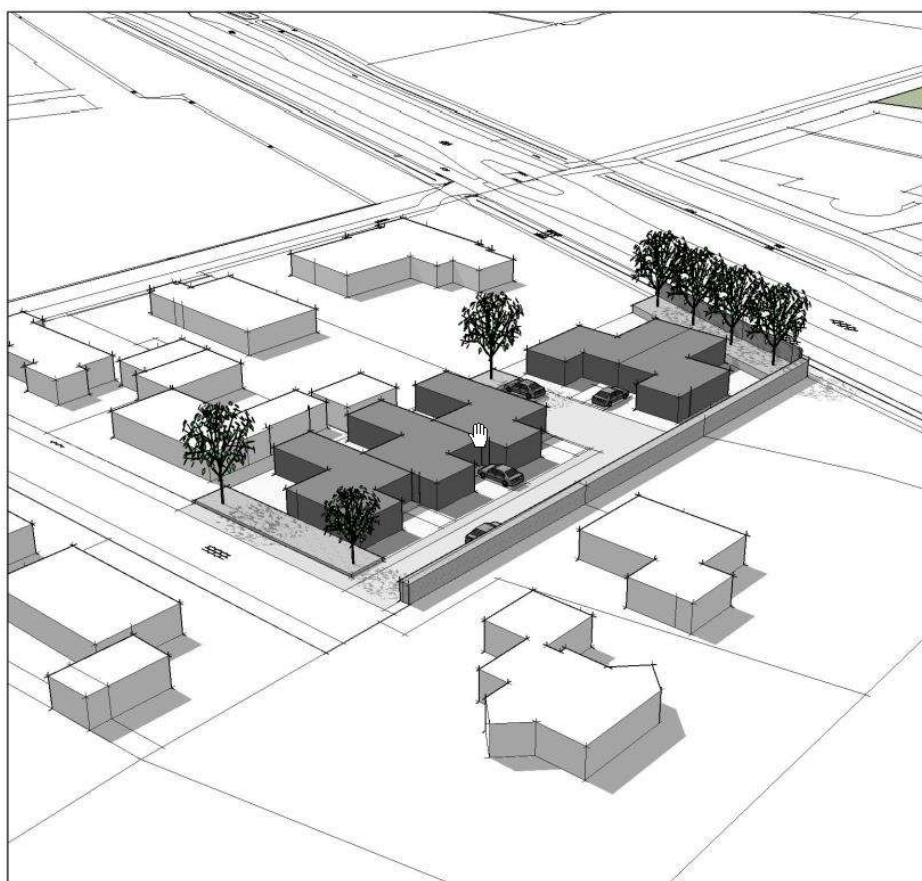
Het perceel is momenteel in gebruik voor privédoeleinden. Er vindt opslag plaats en er zijn enkele bouwwerken geplaatst. Zie onderstaande foto. Al deze bouwwerken en opslag worden gesaneerd.



Foto straatbeeld 20 maart 2025

De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing voor de vijf levensloopbestendige woningen:

- de goothoogte maximaal 3,5 meter, de nokhoogte maximaal 6,5 meter bedraagt;
- de gevel van de woning gelegen aan de bestaande straat vormgegeven moet worden als meer open voorgevel;
- de nieuw aan te leggen straat en het trottoir, inclusief de groene inrichting aan de zijde van de Bisschop Rythoviusweg, in eigendom wordt overgedragen aan de gemeente;
- de vereiste waterberging volledig binnen het plangebied wordt gerealiseerd.



Rhytoviusweg (Eersel)

Stedenbouwkundige schets

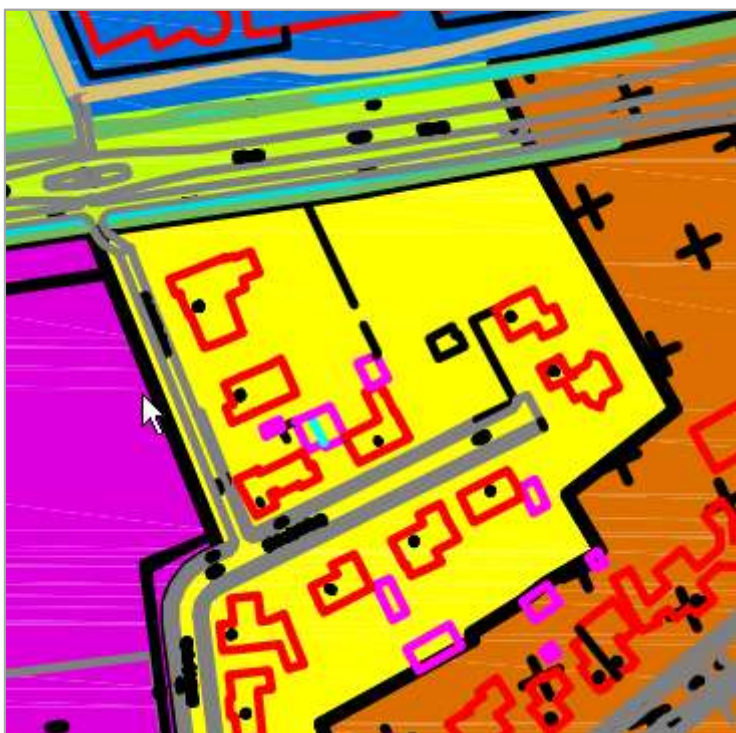
Beleidsplan: Omgevingsplan	Uitgesteld door: AURA	Projectnummer: AURA-01	Schaal: 1:1000
Datum: 11-02-2025	Tekeningnummer: 021408075-02		



Stedenbouwkundige schets, 11 februari 2025, bureau Aura

2.2 Beeldkwaliteit

Basisuitgangspunt voor de inrichting van het openbaar gebied en de bebouwing is dat deze passend moet zijn in de omgeving. In de [Welstandsnota 2013](#) is deze locatie gelegen in een gebied met de aanduiding 'Woonwijk'. Deze gebieden kennen een lichte welstandstoets.



Uitsnede Welstandsnota 2013

2.3 Woonprogramma

De vijf levensloopbestendige woningen zijn voor de doelgroep senioren en zijn volgens ons woningbouwprogramma gewenst. De vrijstaande woning voldoet niet aan ons woningbouwprogramma, maar is hier ruimtelijke gezien wel passend. De woningen zijn geen sociale huur- of koopwoningen. Er moet daarom een afdracht gedaan worden aan het vereveningsfonds sociale woningbouw.

2.4 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. Voor de energievoorziening zal de initiatiefnemer in contact treden met de nutsbedrijven.

2.5 Verkeer en vervoer

De aansluiting om aangrenzende Bisschop Ruthoviusweg moet verkeersveilig worden ingericht, volgens het principe Duurzaam Veilig. Er moet voldaan worden aan het Parkeerbeleidsplan 2025 gemeente Eersel en de Nota parkeernormen 2025 gemeente Eersel.

2.6 Openbare ruimte

- Inrichting volgens principe duurzaam veilig.
- Beeldkwaliteitsplan gemeente Eersel is leidend.
- Rijbaan woonstraat minimaal 5 m1
- Langsparkeervakken 6 x 2,25 m1 (inclusief molgoot)
- Haaksparkeervakken minimaal 2,50 meter breed
- Rijbaan + haaks parkeervak, min. 11 m1 (inclusief molgoot 0,5 m1);
- Trottoirs minimaal 1,20 m1 vrije doorloop

Materialisatie

- Rijbaan en parkeerterrein:
 - Gebakken klinkers (conform beeldkwaliteitsplan).
 - Trottoir: betontegels 20x20x8cm, kleur grijs, breuklastklasse (NEN-EN 1339) 140: kleur grijs.
- Markering bij elementenverharding instraten d.m.v. witte betonstraatstenen.
- Overgang gras/groenvoorziening – rijbaan (10cm hoogteverschil, Trottoirband 13/15x25cm). Dit om parkeren op gras / groenvoorziening te voorkomen.
- Betonbanden, kleur grijs in beton op puinfundering.
- Betonrug achter betonbanden 13/15x25 (0,05 m3/m).
- Inclusief pasmaken van betonbanden d.m.v. "nat" zagen.
- Betonbanden tegen kolk zagen.
- Inclusief pasmaken van bestrating d.m.v. zagen langs de kolken, putranden en banden streklaag aanbrengen.

Wat is niet toegestaan? Verharding:

- Asfaltverharding.
- Halfverharding.
- Grasbetontegels.

Afwijkingen en technische uitwerkingen ter goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders.

2.7 Riolering

- Afmeting riolering dient minimaal Ø300mm te zijn.
- Maximale strenglengte DWA-riool 30 tot 40 meter.
- Minimale diameter horizontale infiltratiebuizen rond 800 mm.
- Maximale strenglengte RWA/infiltratie-riool 50 meter.

- De werkende lengte van een te verwerken spie-spie of mof-spie buis dient ten minste 1,00 meter te bedragen.
- Inclusief het pasmaken van buizen. Uitvoeren door middel van zagen of slijpen.
- Afschot op DWA-riolering: minimaal 1 op de diameter.
- Minimaal 40 cm grondverbetering (zand) aanbrengen onder de riolering.
- Puttenstaat ter controle / goedkeuring voorleggen aan gemeente.
- Betonnen inspectieputten voorzien van een gietijzeren deksel DN400 volgens NEN-EN 124;
- Kolken Beton/gietijzer combinatie:
 - type trottoirkolk: T 1585.2/90 P-LINE GB 1 o.g.
 - type straatkolk: S 1300/80 P-LINE GB 1 o.g.
 - belastingsklasse B125.
- Uitlaatgarnituur glasvezel-/staalversterkt PP
 - met Putklep® (scharnierend slagvast stankslot)
 - inw. aansluiting tot 23° flexibel (DN125)
- Aansluiting: DN125 (achter)
 - Stankslot: = 40 mm
 - Zandvang: > 20 dm³
- Leveranties met KOMO, NL-BSB certificaat
- Buizen PVC of beton KOMO-keur.
- PVC-Buizen klasse SN-8.
- Erfafscheiding put op particuliere kavel.
- Inclusief aanleveren video-inspectie na aanleg riool
- Inclusief reinigen riool voor oplevering werk.
- Een dekking van minder dan 0,60 m op PVC-leidingen is niet toegestaan.
- Wat is niet toegestaan? Afwatering: Drainage.

Bemaling (tijdens de bouw):

- Opstellen bemalingsplan. Ter goedkeuring bij gemeente aanleveren.
- Bronbemaling niet op riool lozen.
- Retourbemaling heeft de voorkeur. Afwijking alleen in overleg met gemeente mogelijk.

Afwijkingen en technische uitwerkingen ter goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders.

2.8 Groenvoorziening

Algemeen

- Sober en doelmatig inrichten, hanteer het principe van “beheerbewust ontwerpen” zodat de nieuw ontworpen inrichting goed beheerbaar is.
- Bij het ontwerpen van groenvoorzieningen moet rekening gehouden worden met het voorkomen van het ontstaan van restgroen en versnippering.
- Uitvoeren Flora en fauna onderzoek voor aanvang werkzaamheden.
- Te handhaven bomen dienen te voorzien zijn van stamommanteling.
- Te verwijderen bomen / begroeiing alleen met goedkeuring gemeente.
- Inheemse beplanting en bomensoorten toepassen.

Kwaliteit plantmateriaal

- Plantmateriaal is van eerste kwaliteit, soortecht, goed gekweekt, op tijd verplant en vrij van ziekten en plagen, en wordt geleverd onder keuring met NAK tuinbouw certificaat.

Bomen

- Bomen in verharding dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden. Plant bomen in groene eilanden of aparte plantvakken (ter grootte van een parkeervak). In situaties waarin het toch gewenst is om bomen in verharding te planten, moet voor goede groeiomstandigheden gezorgd worden. D.w.z. het toepassen van bomengrond (RAWA1). Minimaal twee boompalen per boom

- Boom 1 ste grootte 36m3 doorwortelbaar profiel, deze bomen leveren met stammaat 20-25 cm.
- Boom 2 de grootte 25m3 doorwortelbaar profiel, deze bomen leveren met stammaat 18-20 cm.
- Boom 3 de grootte 9m3 doorwortelbaar profiel, deze bomen leveren met stammaat 16-18 cm.
- Bomen worden geleverd met draadkruit, bomen in verharding moeten worden voorzien van een gietrand en beluchtingssysteem.
- Bomen in of nabij verharding moeten voorzien worden van wortelgeleidende of werende schermen.

Heesters

- Heesters kunnen solitair of in groepen worden toegepast let bij de inrichting hiervan op de sociale veiligheid (dichte en hoge struiken langs straten en paden zijn ongewenst).
- Afmeting plantvakken minimaal 25m2, breedte minimaal 3m.
- Plantafstanden zijn afhankelijk van het soort heester. Maar het moet zo zijn dat na een groeiseizoen het plantvak nagenoeg dicht is gegroeid.

Grasvelden

- Grasvelden moeten bereikbaar zijn voor een grasmaaier van 2.50m. breed en een dusdanig oppervlakte hebben dat ze met een grasmaaier gemaaid kunnen worden (minimale breedte 5m. minimale oppervlakte 100m2), voorkom het plaatsnemen van paaltjes en obstakels in het gazon.
- Bermen en overig grasvelden profileren en inzaaien:
 - Hoeveelheid: 2,0 kg/100 m2
 - De insporingsdiepte van materieel ten behoeve van het zaaien mag ten hoogste 20mm. Bedragen.

Wat is niet toegestaan? Groenvoorziening:

- Snippergroen.
- Uitheemse beplanting.

Afwijkingen en technische uitwerkingen ter goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders.

2.9 Planeconomie

De gemeente Eersel heeft geen grondpositie in het plangebied. De financiële consequenties voor de gemeente Eersel worden op basis van wettelijk kostenverhaal geregeld door het opnemen van regels voor kostenverhaal in het omgevingsplan of in de anterieure overeenkomst.

2.10 Duurzaamheid

- Nieuwbouwwoningen moeten conform het Bouwbesluit gasloos en minimaal Bijna Energieneutraal (BENG) zijn.
- Klimaatbestendigheid naleven.
- Duurzaam bouwen volgens wettelijke eisen.
- De gebouwen worden bij voorkeur zodanig gesitueerd dat zonnepanelen goed geplaatst kunnen worden.
- We passen zoveel als mogelijk circulariteit toe bij de aanleg van het openbaar gebied en de bouw van woningen.
- Onderdeel van circulariteit kan zijn het hergebruiken van materialen of bouwen met gerecyclede materialen. Daarnaast willen het bouwen met biobased materialen bevorderen. Het gebruik van biobased materialen heeft vele voordelen: het gebruik van milieubelastende, niet-circulaire materialen wordt vermeden, het draagt bij aan het verlagen van CO2-uitstoot, het kan met materialen van dichtbij én het is een impuls voor nieuwe verdienmodellen in het landelijk gebied. De productie en verwerking van biobased materialen in de bouw staat nog in de kinderschoenen. Vanuit het rijk zijn doelstellingen geformuleerd over de totale gebouwde omgeving. Voor woningbouw zijn er

specifieke doelen benoemd. We streven er naar om de landelijk geformuleerde doelen voor wat betreft de woningbouw te halen. Het gaat daarbij om de volgende doelen:

- Tenminste 30% van de nieuwbouwwoningen is gerealiseerd met 30% biobased materialen of meer.
- Tenminste 30% van de isolatie voor verduurzaming is uitgevoerd met biobased materialen.

2.11 Beoordelingsaspecten fysieke leefomgeving

Onderstaande onderwerpen worden tenminste onderzocht. Gevolgen voor de ontwikkelingen op de wettelijke voorgeschreven wijze verwerkt in de stukken behorende bij de planologische procedure. Voor de actuele gemeentelijke regelgeving wordt verwezen naar de website: <https://www.eersel.nl/regelgeving-over-de-leefomgeving>.

Geluid:

- De gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï moet in beeld worden gebracht. Bijzonder aandachtspunt voor deze ontwikkeling is de invloed van de Molenweg.
- 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 luchtkwaliteit conform de Omgevingswet.

Geur:

- Uitwerken in hoeverre in de omgeving gelegen veehouderij(en) invloed hebben op de woningbouwontwikkeling.

Externe veiligheid:

- Het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde dient getoetst te worden. De invloed vanuit bedrijventerrein de Haagdoorn moet worden onderzocht.

Bodem:

- Een bodemonderzoek conform NEN 5740. Van eventuele verontreinigingen moeten de gevolgen op de ontwikkeling en het gebruik in het plangebied uitgewerkt.

Natuurgebieden:

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

Flora en fauna:

- Onderzoek naar flora & fauna, waaronder een stikstofonderzoek.

Water:

- Waterparagraaf volgens het beleid van de gemeente en waterschap.
- Geen regenwater op DWA-riolering.
- Regenwater infiltreren in de bodem, wadi's: doorlatende opbouw zandpakket.
- Waterberging geheel binnen het plangebied.

Cultuur en archeologie:

- In kaart brengen van cultuurhistorische elementen.
- Archeologisch onderzoek.

Kabels en leidingen:

- Onderzoek naar kabels en leidingen in het plangebied of andere infrastructuur met een beschermingszone.
- Nuts-tracé in trottoir, rabatstrook of in vrijliggende berm.
- Gebruik K&L-profiel (gasloos) gemeente Eersel.
- Aanlegkosten en Coördinatieplicht door Opdrachtnemer.

- Proefsleuven door Opdrachtnemer.

Bedrijven en milieuzonering:

- De omliggende bedrijven moeten in beeld worden gebracht.

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.