

Randvoorwaarden 2.0

Woningbouwontwikkeling Wintermans

Datum: 17 oktober 2023
Document: 23z.000456



Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

Eersel krijgt een nieuwe entree van het dorp. Op het voormalige terrein van Wintermans sigarenfabriek werkt BPD Bouwfonds | Gebiedsontwikkeling aan een nieuwe woonwijk voor Eersel.

De gemeenteraad heeft op 22 februari 2022 een voorlopig gebiedsconcept en randvoorwaarden voor het terrein van Wintermans vastgesteld. Het gebiedsconcept en de randvoorwaarden zijn door de gemeente opgesteld om regie te voeren op deze ontwikkeling, te sturen op de gewenste kwaliteit en potentiële kopers van het voormalig bedrijfsterrein te faciliteren en een gelijk speelveld te bieden. Inmiddels is het terrein verkocht aan BPD. De voorbereidingen voor de woningbouwontwikkeling zijn in volle gang. Het participatietraject loopt, input vanuit de omgeving, het dorp en vakspecialisten zijn opgehaald. Dit alles heeft geleid tot een gebiedsconcept 2.0 en de geactualiseerde randvoorwaarden in dit document. Het gebiedsconcept en deze randvoorwaarden zijn de basis voor het op te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Daar waar staat bestemmingsplan kan ook worden gelezen omgevingsplan als bedoeld in de Omgevingswet.

Tom van Tuijn Stedenbouw BV heeft het gebiedsconcept 2.0 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 de ontwikkeling van het Wintermans-terrein.



Afbeelding gebiedsconcept Van Tuijn Stedenbouw d.d. 25 september 2023

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 de woonwijk op het Wintermans-terrein aan de Nieuwstraat in Eersel.

2.1 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. 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 'Stedelijk gebied'.

2.2 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. Deze ontwikkeling kent geen welstandsvrije gebieden. Voor dit plangebied zal een beeldkwaliteitsplan onderdeel zijn van de verdere planvorming. De uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen in het bij deze ontwikkeling behorende Gebiedsconcept 2.0 van Tom van Tuijn Stedenbouw BV.

2.3 Woonprogramma

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

		Woningbouw-programma (naar rato project) (vastgesteld september 2022)	Project Wintermans	Woningtypes woningbouwprogramma <i>Woningtypes project Wintermans</i>
Huur	Sociale huurwoning <€752 (sociaal)	+61 (21%)	+61 (21%)	Vooraf appartementen en kleine-/ nultredenwoningen <i>XXS 2-kamerappartementen</i>
	Middeldure huurwoning €763 - €1.000 (vrije sector)	+6 (2%)	+20 (7%)	Vooraf appartementen / nultredenwoningen <i>Het Gastenhuis zorgconcept voor dementie</i>
	Subtotaal	+67 (23%)	+81 (28%)	
Koop	Sociale koopwoning in het lage segment < €215.000	+46 (16%)	+36 (12%)	Kleine appartementen en grondgebonden woningen (rug-aan-rug / studio's / tiny houses) voor starters <i>XS 2-kamer appartement</i>
	Sociale koopwoning in het midden segment €215.000 - €295.000	+35 (12%)	+46 (16%)	Kleine rij-hoekwoningen en appartementen/ nultredenwoningen voor ouderen <i>S-Beneden-bovenwoning</i>
	Sociale koopwoning in het hoge segment €295.000 - €355.000	+44 (15%)	+44 (15%)	Ruimere rij-hoekwoningen, kleine 2-1 kap, appartementen / nultredenwoningen voor ouderen <i>S-grondgebonden woning met veranda</i>
	Dure koopwoning > €355.000	+99 (34%)	+83 (29%)	Ruimere 2-onder-1 kap, vrijstaand, grondgebonden nultredenwoningen voor ouderen <i>L-rijwoning en verandawoning (27 stuks) Twee-onder-eenkapwoning L (12 stuks) 3-kamer M-appartement (6 stuks) 3-kamer aanleunappartement (16 stuks) 4-kamer aanleunappartement (22 stuks)</i>
	Subtotaal	+223 (77%)	+209 (72%)	
Totaal		+290 (100%)	+290 (100%)	

Tabel woningbouwprogramma Wintermans, prijspeil 2022, indexatie volgens Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022.

Het maximum aantal te bouwen woningen is afhankelijk van de uitwerking van het gebiedsconcept in het stedenbouwkundig plan en de architectonische ontwerpen van de gebouwen. In het op te stellen bestemmingsplan wordt uitgegaan van maximaal 300 woningen, waarvan 20 voor het zorgconcept, met een afwijkmogelijkheid tot maximaal 350 woningen. Met deze afwijkmogelijkheid willen we flexibel in kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen indien ons woningbouwprogramma er om vraagt. Voor deze verhoging worden voorwaarden opgenomen om de kwaliteit van het plan te borgen. Denk hierbij aan de verdeling van de woningcategorieën uit het woningbouwprogramma en de kwaliteit van de bebouwing, groen, verkeer en parkeren, etc.

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw Eersel 2022 d.d. 27 september 2022 is van toepassing. Verwijzing en borging van deze verordening vindt plaats in de planregels van het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst (o.a. woningbouwcategorieën, prijs-/kwaliteitsverhouding, minimale gebruiksoppervlakte per woning, instandhoudingstermijn, inkomensgrenzen en indexering). De sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een volgens de Woningwet toegelaten instelling (woningcorporatie WSZ uit Eersel). De zorgwoningen worden geëxploiteerd door een zorginstelling.

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.

2.5 Verkeer en vervoer

De wijk en de aansluitingen om de omliggende wegen moet verkeersveilig worden ingericht, volgens het principe Duurzaam Veilig.

Er moet voldaan worden aan het Parkeerbeleidsplan Eersel d.d. 23 januari 2014. Het Parkeerbeleidsplan biedt de mogelijkheid ontheffing te verlenen van de parkeernormen. De in deze nota opgenomen parkeernormen zijn gebaseerd op de op dat moment bekende feiten. Er kunnen zich omstandigheden voordoen die

aanleiding zijn om van de normen in deze nota af te wijken wegens bijzondere belangen, waarbij de gevolgen van toepassing van de norm onevenredig zouden zijn met de te dienen doelen. In dat geval is er de mogelijkheid om van de beleidsregel af te wijken. Dit principe is ook van toepassing op het Parkeerbeleidsplan deze nota en geeft het college van burgemeester en wethouders ruimte om in gevallen maatwerk te kunnen leveren. De ontwikkelaar heeft aangegeven gebruik te willen maken van de afwijkmogelijkheid. Een goede motivering daarbij is essentieel. Een afwijking van de parkeernorm is verder uitgewerkt en als bijlage bij het gebiedsconcept gevoegd. De juridische borging vindt plaats in het bestemmingsplan.

2.6 Openbare ruimte

- Inrichting volgens principe duurzaam veilig.
- Beeldkwaliteitsplan gemeente Eersel is leidend.
- Wegprofiel woonstraat minimaal 7 m1 (5 m1 rijbaan en 2 m1 rabatstrook/trottoir (K&L strook)
- Rijbaan woonstraat minimaal 5 m1
- Rijbaan buurt ontsluitingsweg; minimaal 6 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 plaatsen 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 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).

2.10 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 opstellen van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

2.11 Duurzaamheid

- Nieuwbouwwoningen moeten conform het Bouwbesluit gasloos en minimaal Bijna Energieneutraal (BENG) zijn.
- Energieneutraal in 2025, Klimaatbestendigheid naleven.
- Duurzaam bouwen (EPG, EPBD-labels volgens wettelijk eisen).
- De gebouwen worden bij voorkeur zodanig gesitueerd dat zonnepanelen goed geplaatst kunnen worden.
- In de wijk ruimte voor opwek van duurzame energie. De opslag van duurzame energie en het daarbij behorende ruimtebeslag wordt nader onderzocht.

2.12 Beoordelingsaspecten fysieke leefomgeving

Onderstaande onderwerpen worden tenminste onderzocht. Gevolgen voor de ontwikkelingen op de wettelijke voorgeschreven wijze verwerkt in het bestemmingsplan.

Geluid:

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

Luchtkwaliteit:

- De bouwplannen moeten beoordeeld worden op basis van luchtkwaliteit conform de Wet milieubeheer.

Geur:

- Uitwerken in hoeverre in de omgeving gelegen veehouderij(en) invloed hebben op de woningbouwontwikkeling (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. Van verontreinigingen moeten de gevolgen op de ontwikkeling en het gebruik in het plangebied moeten uitgewerkt.

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.
- Geen regenwater op DWA-riolering.
- Regenwater infiltreren in de bodem, wadi's of infiltratierool.
- Wadi's bodem: doorlatende opbouw zandpakket.
- Voldoende waterberging binnen het plangebied (60 mm, lediging in 24 tot 36 uur).
- Waterberging grondgebonden woningen (60 mm) op eigen terrein.

Cultuur en archeologie:

- In kaart brengen van cultuurhistorische elementen.
- Het uitvoeren van archeologisch onderzoek als onderdeel van het bestemmingsplan.

Kabels en leidingen:

- Onderzoeken of er in het plangebied kabels en leidingen aanwezig zijn 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.

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.