

Randvoorwaarden

Woningbouwontwikkeling De Heydael (Akkerstraat-Meerstraat) Duizel

Datum: 31 oktober 2024
Document: 24z.000719



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.....	6
2.6 Openbare ruimte	7
2.7 Riolering	7
2.8 Groenvoorziening	8
2.9 Speelvoorziening.....	9
2.10 Planeconomie	9
2.11 Duurzaamheid	9
2.12 Beoordelingsaspecten fysieke leefomgeving.....	10

1. Inleiding

Duizel krijgt een nieuwe entree aan de zuidoostzijde van het dorp. Op het voormalige agrarisch perceel op de hoek Akkerstraat-Meerstraat werkt Areven Vastgoedontwikkeling en Van Schijndel Bouwgroep aan een nieuwe woonwijk voor Duizel. Heemkundige Studiekring De Acht Zaligheden heeft voor deze wijk de naam De Heydael voorgesteld. Dit advies heeft het college overgenomen.

De gemeenteraad heeft op 29 november 2022 de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel vastgesteld. Hierin zijn alle potentiële woonuitbreidingen opgenomen. Voor Duizel is de voorliggende locatie is hierin als geschikte plek voor woningbouw opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 april 2024 besloten in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling, voor de bouw van ongeveer 57 woningen.

Volgens de werkwijze uit de door de gemeenteraad vastgestelde nota Proces en generieke uitgangspunten woningbouwontwikkelingen legt het college voor deze ontwikkeling (>25 woningen) een gebiedsconcept en randvoorwaarden voor aan de gemeenteraad. Het participatietraject loopt, input vanuit de omgeving, het dorp en vakspecialisten is opgehaald. Dit alles heeft geleid tot een gebiedsconcept en de randvoorwaarden in dit document. Het gebiedsconcept en deze randvoorwaarden zijn de basis voor de op te stellen wijziging van het omgevingsplan (of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) en beeldkwaliteitsplan.

Quadrant Architecten BNA heeft het gebiedsconcept 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 gebiedsvisie De Heydael d.d. 24 oktober 2024

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 De Heydael aan de Akkerstraat-Meerstraat in Duizel.

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 Omgevingsverordening Noord-Brabant, zijn betrokken.

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 Gebiedsvisie De Heydael Duizel.

2.3 Woonprogramma

Een divers woningbouwprogramma met huur- en koopwoningen in de categorie goedkoop, middelduur en vrij in te vullen. De verdeling naar verschillende type woningen vindt volgens de door de raad op 4 juli 2024 vastgestelde Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma en de daarbij behorende gemeentelijke woningbouwmatrix. Over het aantal en de exploitatie van de sociale huurwoningen wordt overleg gevoerd met een wettelijke toegelaten instelling (woningcorporatie WSZ uit Eersel). Zie de tabel op de volgende pagina voor de verdeling van het woningbouwprogramma.

Woningbouwprogramma 2024 (prijsspeil 2024)

	Woning- bouwpro- gramma %	Project De Heydael % (aantal woningen)	Woningtype
<i>Sociale huur</i> <€879,66 (sociaal, waarvan mini- maal 50% onder de 2e aftoppingsgrens)	30%	29% (18)	Vooraf appartementen en kleine-/ nultredenwoningen <i>Instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar</i> <i>Gebruiksoppervlakte minimaal 50m²</i> <i>Inkomensgrens: DAEB norm</i>
Subtotaal	30%		
<i>Sociale koop laag seg- ment</i> < €230.000 – Apparte- ment < €275.000 – Grond- gebonden	5%	5% (3)	Kleine appartementen en grondgebonden woningen (rug- aan-rug / studio's / tiny houses) voor starters <i>Instandhoudingstermijn 5 jaar</i> <i>Gebruiksoppervlakte minimaal 50m²</i> <i>Inkomensgrens: 1,25 maal DAEB norm</i>
<i>Sociale koop midden segment</i> €275.000 - €320.000 <i>en/of middenhuur</i> €879,66 - €1.123,13 (vrije sector)	13%	13% (8)	Kleine rij-hoekwoningen en appartementen/ nultredenwo- ningen voor ouderen <i>Instandhoudingstermijn koop 5 jaar</i> <i>Instandhoudingstermijn middenhuur 15 jaar</i> <i>Gebruiksoppervlakte minimaal 60m²</i> <i>Inkomensgrens: 1,5 maal DAEB norm</i>
<i>Sociale koop hoog seg- ment</i> €320.000 - €390.000	19%	19% (12)	Ruimere rij-hoekwoningen, kleine 2-1 kap, appartementen / nultredenwoningen voor ouderen <i>Instandhoudingstermijn 5 jaar</i> <i>Gebruiksoppervlakte minimaal 70m²</i> <i>Inkomensgrens: 1,75 maal DAEB norm</i>
<i>Vrij invulbaar</i> Koop > €390.000 Huur > €1.123,13	33%	34% (21)	Ruimere 2-onder-1 kap, vrijstaand, grondgebonden nultre- denwoningen voor ouderen <i>Geen instandhoudingstermijn</i> <i>Gebruiksoppervlakte niet voorgeschreven</i> <i>Geen inkomensgrens</i>
Subtotaal	70%		
Totaal	100%	100% (62 wonin- gen)	

Tabel woningbouwprogramma De Heydael Duizel, prijspeil 2024, indexatie volgens Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022. Twee bouw kavels op de particuliere gronden aan de Meerstraat maakt geen onderdeel uit van het woningbouw-
programma van dit project. Voor deze kavels wordt een afdracht gedaan aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw gemeente
Eersel 2022.

Het exacte aantal te bouwen woningen is afhankelijk van de uitwerking van het gebiedsconcept in het ste-
denbouwkundig plan en de architectonische ontwerpen van de woningen. In de op te stellen wijziging van
het omgevingsplan (of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) wordt uitge-
gaan van maximaal 64 woningen, met een afwijkmogelijkheid tot maximaal 67 woningen. Met deze afwij-
kingsmogelijkheid kunnen we enigszins flexibel inspelen op toekomstige ontwikkelingen indien ons woning-
bouwprogramma er om vraagt. Voor deze afwijking 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 Kempische visie op wonen 2024-2028 - Volkshuisvestingsprogramma en de Verordening doelgroepen
sociale woningbouw Eersel 2022 d.d. 27 september 2022 zijn van toepassing. Verwijzing en borging van
deze verordening vindt plaats in de planregels van de wijziging van het omgevingsplan en in de anterieure
overeenkomst. Hierin worden onder andere woningbouwcategorieën, prijs-/kwaliteitsverhouding, minimale
gebruiksoppervlakte per woning, instandhoudingstermijn, inkomensgrenzen en indexering opgenomen. De
sociale huurwoningen moeten worden geëxploiteerd door een volgens de Woningwet toegelaten instelling
(bij voorkeur woningcorporatie WSZ uit Eersel).

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 en -transitie wordt in het plangebied ruimte gereserveerd voor een midden-/laagspanningsstation dan wel schakelstation en buurtaccu.

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. 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. Deze nota geeft het college van burgemeester en wethouders ruimte om maatwerk te kunnen leveren. Het college bereidt momenteel een voorstel voor om het parkeerbeleidsplan te actualiseren met de nieuwe landelijke normen van het CROW. Dit heeft voornamelijk gevolgen voor de norm voor de kleinere huur- en betaalbare woningen in dit project. Vanwege een efficiënt ruimtegebruik, we geen parkeerplaatsen aan willen leggen die niet gebruikt worden en omdat we bij voorkeur groen in plaats van verharding willen aanleggen, past het college hier vooruitlopend op het nieuwe parkeerbeleid maatwerk toe.

Woning	Centrum	Schil centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied
Koop, vrijstaand	1,75	2,05	2,3	2,5
Koop, twee-onder-een-kap	1,65	1,95	2,2	2,3
Koop, tussen/hoek	1,45	1,75	2,1	2,2
Koop, appartement, > 100 m² bvo	1,55	1,85	2,1	2,2
Koop, appartement, 75 - 100 m² bvo	1,35	1,55	1,7	1,7
Koop, appartement, < 75 m² bvo	1,25	1,35	1,6	1,7
Huur, vrije sector	1,25	1,55	1,7	1,8
Huur, sociale huur	1,05	1,15	1,4	1,5
Huur, appartement, vrije sector, > 100 m² bvo	1,25	1,55	1,7	1,7
Huur, appartement, vrije sector, 75 - 100 m² bvo	0,95	1,05	1,3	1,4
Huur, appartement, vrije sector, < 75 m² bvo	0,85	0,95	1,2	1,3
Huur, appartement, sociale huur, > 100 m² bvo	0,95	1,05	1,3	1,4
Huur, appartement, sociale huur, 75-100 m² bvo	0,85	0,95	1,2	1,3
Huur, appartement, sociale huur, < 75 m² bvo	0,75	0,85	1,1	1,2
Huur, appartement, sociale huur of vrije sector, < 30 m² bvo	0,55	0,65	0,7	0,8
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	0,25	0,45	0,5	0,7
Aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)	0,95	0,95	1,1	1,2
Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	0,55	0,65	0,7	0,8
Bezoekersaandeel (al verwerkt in parkeernorm)	0,15	0,15	0,2	0,3

Parkeernormen woningen

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 opnemen van regels voor kostenverhaal in het omgevingsplan of in de anterieure overeenkomst.

2.11 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.
- In de wijk ruimte voor opwek van duurzame energie, energieopslag (buurtaccu) en transformatorstation.
- 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.

2.12 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 autosnelweg A67.
- 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. Bijzonder aandachtspunt voor deze ontwikkeling is de invloed van de autosnelweg A67.

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 de autosnelweg A67 en bedrijventerrein Meerheide 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.