

Randvoorwaarden

Woningbouwontwikkeling Duizel-Noord fase III

Datum: 10 september 2025



Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

Duizel krijgt een uitbreiding aan de noordzijde van het dorp: Duizel-Noord fase III. Hiermee wordt voorzien in de lokale woningbehoefte, met nadruk op woningen voor starters, jonge gezinnen en senioren. De gemeente Eersel zet met dit plan in op een zorgvuldig ontworpen woonwijk die aansluit op het dorpse karakter, het Kempische landschap en de bestaande kernstructuur.

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 als geschikte plek voor woningbouw opgenomen.

Volgens de werkwijze uit de door de gemeenteraad vastgestelde nota Proces en generieke uitgangspunten woningbouwontwikkelingen legt het college voor deze ontwikkeling 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.

Buro Hofsteden stelde het gebiedsconcept op 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.



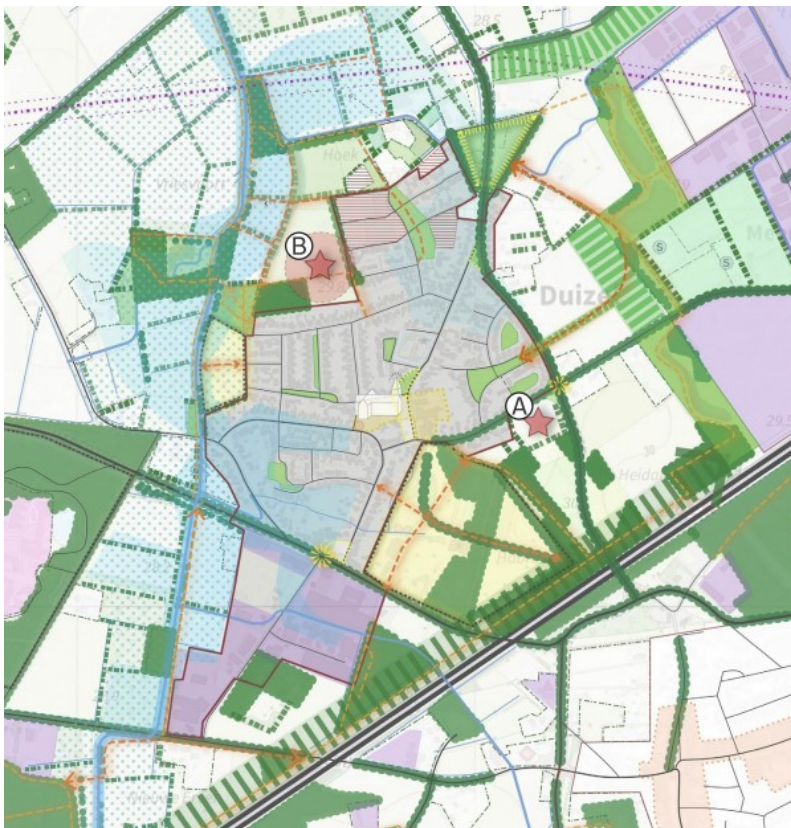
Gebiedsconcept, buro Hofsteden, september 2025

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 Duizel-Noord fase III.

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. 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. Door de potentiële toekomstige woningbouwontwikkeling Duizel-Noord III (aangeduid met de letter B op het kaartje hieronder) uit de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel, ontstaat een logische afronding van het dorp. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie en dit is vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel.



Ruimtelijke visie woonuitbreidingen, Verhoeven de Ruijter 14-10-2022, Zoeklocaties Duizel

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 van Buro Hofsteden.

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 en de daarbij behorende gemeentelijke woningbouwmatrix.

Woningbouwprogramma, prijspeil 2025

	Aantal (%)	Woningtype
<i>Sociale huur</i> <€900,07 (sociaal, waarvan minimaal 50% onder de 2 ^e aftoppingsgrens)	30%	Vooral 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 segment</i> < €240.000 – Appartement < €285.000 – Grondgebonden	5%	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> €285.000 - €330.000 <i>en/of middenhuur</i> €900,07 - €1.229,93 (vrije sector)	13%	Kleine rij-hoekwoningen en appartementen/ nultredenwoningen 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 segment</i> €330.000 - €405.000	19%	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 in te vullen</i> > €405.000	33%	Ruimere 2-onder-1 kap, vrijstaand, grondgebonden nultredenwoningen voor ouderen <i>Geen instandhoudingstermijn</i> <i>Gebruiksoppervlakte niet voorgeschreven</i> <i>Geen inkomensgrens</i>
Subtotaal	70%	
Totaal	100%	

Tabel woningbouwprogramma prijspeil 2025, indexatie volgens Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022.

In het plan wordt voor alle doelgroepen gebouwd, zoals voor starters en senioren. We zijn in gesprek met enkele Duizelnaren om een cpo-project (collectief particulier opdrachtgeverschap) op te nemen.

Het exacte aantal te bouwen woningen is afhankelijk van de uitwerking van het gebiedsconcept in het stedenbouwkundig plan en de architectonische ontwerpen van de woningen. In de op te stellen wijziging van het omgevingsplan (of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) wordt uitgegaan van maximaal 103 woningen, met een afwijkingsmogelijkheid tot maximaal 115 woningen. Met deze afwijkingsmogelijkheid 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 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 het omgevingsplan (dan wel nadere voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning voor de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid).

De sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een volgens de Woningwet toegelaten instelling (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.

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. 25 februari 2025. 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 geeft het college van burgemeester en wethouders ruimte om in gevallen maatwerk te kunnen leveren

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 in straten 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 strekklag aanbrengen.
- Indien dit nodig is voor klimaatadaptatie of waterberging is halfverharding of grasbetontegels toegestaan.

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 draadkluit, bomen in verharding moeten worden voorzien van een gietrand en beluchtingsstelsel.
- 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 Speeltoestellennageleefd (jaarlijkse keuring alle toestellen).

2.10 Planeconomie

Voor de locatieontwikkeling Duizel-Noord fase III is op basis van het gebiedsconcept een haalbaarheidsberekening opgesteld. De haalbaarheidsberekening laat zien dat de ontwikkeling van deze locatie economisch uitvoerbaar is.

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.
- De gemeenteraad van Eersel nam in op 5 november 2024 een motie aan waarin het college wordt opgeroepen om:

- in 2025 voor een nieuw bouwproject een pilot te doen om de helft minder traditionele grondstoffen te gebruiken, dus de helft meer circulair / biobased.

Daarnaast tekende het college samen met meerdere gemeenten in de MRE het 'Convenant biobased bouwen en telen in de Metropoolregio Eindhoven'. In het Convenant staat onder andere het navolgende:

- We stimuleren actief de toepassing van biobased materialen in nieuw te realiseren projecten. We spannen ons in om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen naar 25% in 2025 en 50% in 2030.
- We gebruiken Het Nieuwe Normaal als methodiek bij aanbestedingen en uitvragen. Daarmee geven we de markt brede kaders om uitvoering te geven aan circulariteit, en ontstaan tevens inzichten uit goed vergelijkbare projecten.
- We hanteren Het Nieuwe Normaal als eenduidige taal voor circulair bouwen, en vragen bij alle projecten naar de circulaire prestaties op basis van het HNN-raamwerk.

Er wordt in het beeldkwaliteitsplan en bij de nok- en goothoogtes voorgesorteerd op mogelijkheden van biobased bouwen. Vervolgens wordt bij de uitgifte bekeken wat de haalbaarheid is voor het toepassen van de pilot.

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.
- 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.

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 Odrachtnemer.
- Proefsleuven door Odrachtnemer.

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.