

Randvoorwaarden ontwikkeling Boterbochten III



Gemeente Eersel

Randvoorwaarden ontwikkeling Boterbochten III - Steensel

Datum: 5 december 2022
Document: 22.24063

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding.....	4
2. Plangebied	5
2.1 Bestemmingsplan.....	5
2.2 Omgevingsvisie 2020	6
3. Generieke uitgangspunten.....	7
3.1 Ruimtelijke uitgangspunten	7
3.2 Beeldkwaliteit	7
3.3 Woonprogramma	7
3.4 Voorzieningen	7
3.5 Verkeer en vervoer.....	8
3.6 Openbare ruimte	8
3.7 Groenvoorziening	8
3.8 Speelvoorziening.....	8
3.9 Planeconomie	8
3.10 Duurzaamheid	8
3.11 Beoordelingsaspecten fysieke leefomgeving.....	8

1. Inleiding

De afgelopen jaren hebben we veel ingezet op inbreidings- en transformatielocaties om te voldoen aan de Woonvraag in Steensel. Voor de kern Steensel zijn er momenteel onvoldoende locaties beschikbaar om te kunnen voldoen aan de huidige woningbouwbehoefte. We hebben daarom gekeken naar gebieden die buiten de begrenzing van het stedelijk gebied liggen. Een van de gebieden waar we naar hebben gekeken is het gebied aan de Riethovenseweg ten zuiden van de huidige Boterbochten. Uit de Visie voor woonuitbreidingen zoals vastgesteld in de gemeenteraad d.d. 29 november 2022 is gebleken dat dit een kansrijke locatie is voor woningbouwontwikkeling.

Buro Hofsteden Stedenbouw en Landschap heeft een gebiedsconcept opgesteld met daarin de ingrediënten en randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling. Dit document is een beknopte samenvatting van het gebiedsconcept. In hoofdstuk 2 is een korte analyse van het plangebied te lezen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de randvoorwaarden.

2. Plangebied

Uit de Visie voor woonuitbreidingen zoals vastgesteld in de gemeenteraad d.d. 29 november blijkt dat de locatie Boterbochten III een kansrijke locatie is voor de uitbreiding van Steensel. Woningbouw op deze locatie biedt de mogelijkheid voor dorpsafronding in het zuiden van Steensel, met behoud van de kwaliteiten en een versterking van de groene inpassing van de dorpsrand.



2.1 Bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is het gebied aangemerkt als Agrarisch met landschappelijke waarden. Het gebied vlak onder het plangebied is daarnaast onderdeel van Natuurnetwerk Brabant. Om een ontwikkeling hier mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.



2.2 Omgevingsvisie 2020

'Het landschap als onderlegger, kansrijke economische netwerken als sleutel & toekomstbestendigheid als hefboom' is de kern van de Omgevingsvisie 2020. Het is belangrijk om uit een aantal voorwaarden uit de Omgevingsvisie te voldoen om de ontwikkeling Boterbochten III mogelijk te maken. Deze concrete voorwaarden zijn opgenomen in hoofdstuk 3.



3. Generieke uitgangspunten

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 Boterbochten III in Steensel.

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 (bijlage 22.28437). 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%)	Vooraf appartementen en kleine- / nultredenwoningen
	€763 - €1.000 (middenhuur)	+30 (2%)	Vooraf 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%)	

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 tuishoren 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 grondverkoop. Grondaankopen vinden plaats binnen door de gemeenteraad meegegeven kaders waarbinnen het college mag overgaan tot grondaankopen. Voor deze locatie hebben we circa 1,85 hectare grond aangekocht. De gronden hoeven pas te worden afgenomen als het bestemmingsplan die de bouw van de woningen mogelijk maakt onherroepelijk wordt. Daarmee is het financieel risico voor deze locatie klein.

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 moet in beeld worden gebracht;
- Geluidscontouren van omliggende bedrijven moeten geïnventariseerd worden;
- Het plangebied is gelegen nabij vliegveld Eindhoven. Het plangebied is niet gelegen in de geluid-zone 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:

- Uitzoeken of in de omgeving veehouderij bedrijven gesitueerd zijn en indien van toepassing met welke geur- en stankcirkels.

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.

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.

Cultuur en archeologie:

- In kaart brengen van cultuurhistorische elementen;
- Het laten uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek en indien nodig vervolgonderzoek.

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.