

Proces en generieke uitgangspunten woningbouwontwikkelingen



Gemeente Eersel

**Proces en generieke uitgangspunten
woningbouwontwikkelingen**

Datum: 18 maart 2022
Document: 22.01810

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	4
1. Inleiding.....	5
2. Visies	6
3. Proces.....	8
4. Ontwikkeling	11
5. Generieke uitgangspunten.....	12
5.1 Ruimtelijke uitgangspunten	12
5.2 Beeldkwaliteit	12
5.3 Woonprogramma.....	12
5.4 Voorzieningen	12
5.5 Verkeer en vervoer	13
5.6 Openbare ruimte.....	13
5.7 Groenvoorziening.....	13
5.8 Speelvoorziening.....	13
5.9 Planeconomie	13
5.10 Duurzaamheid.....	13
5.11 Beoordelingsaspecten fysieke leefomgeving	13
6. Bronnen.....	15
7. Bijlage	16

1. Inleiding

De gemeenteraad van Eersel heeft de ambitie om woningbouw te versnellen. Bij voorkeur door inbreidings- en transformatielocaties. Door de verstedelijking van de afgelopen decennia is het steeds moeilijker geworden om in de kernen goede locaties te vinden die voor bebouwing in aanmerking komen. Het vinden van nieuwe mogelijkheden voor uitbreiding, die de ruimtelijke kwaliteit van het typische Kempische dorp niet aantasten, is geen eenvoudige zaak.

Om een bewuste en weloverwogen keuze te maken is het van belang om enerzijds kwaliteiten in beeld te brengen en anderzijds nieuwe verstedelijkingsstrategieën te ontwikkelen die passen bij de gemeente Eersel: Kempisch wonen in een wereldregio.

De gemeenteraad heeft in december 2021 de Omgevingsvisie 2.0 vastgesteld. Daarbij is het college gevraagd een document op te stellen voor uitbreidingslocaties. Het college heeft dit document opgesteld om tegemoet te komen aan de wens van de raad om grip te krijgen op de richting van ontwikkelingen, het proces en vertrouwen te kunnen hebben in een juiste aanpak bij woningbouwontwikkelingen.

Dit document is generiek opgesteld voor alle woningbouwontwikkelingen, zowel in het bestaand stedelijk gebied als aan de dorpsranden. Voor elke mogelijke ontwikkellocatie van enige omvang volgt een uitwerking in de vorm van een [gebiedsconcept met uitgangspuntennotitie](#). In een volgende omgevingsvisie wordt een visie op de dorpsranden opgenomen waarbij de gevolgen voor bovenwijkse voorzieningen worden meegenomen.

2. Visies

Hoe ziet de gemeente Eersel er in 2030 uit?

We worden geconfronteerd met uiteenlopende uitdagingen. Hoe passen we al die puzzelstukjes in elkaar? We zullen hiervoor belangrijke afwegingen moeten maken. Om dit goed te kunnen doen is het belangrijk dat we de inrichting van de ruimte in kaart brengen, maar ook de knelpunten benoemen, mogelijkheden onderzoeken en inzicht verkrijgen in de impact van de verschillende ontwikkelingen.

Naast de Toekomstvisie 2030 heeft de gemeenteraad de [Omgevingsvisie 2.0](#) vastgesteld. Een Omgevingsvisie is één van de gemeentelijke beleidsinstrumenten van de Omgevingswet. Een Omgevingsvisie beschrijft de kwaliteit en ontwikkeling van de lokale fysieke leefomgeving voor de lange termijn. Het is één integraal beleidsstuk, dat dient als basis voor alle beleidsterreinen en onderwerpen die te maken hebben met de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie gaat niet alleen over toekomstige ontwikkelingen, maar ook over de bestaande situatie en de manier waarop die wordt behouden of verbeterd. De illustratie van de Omgevingsvisie 2.0 is opgenomen in de bijlage.

In de Omgevingsvisie staan drie kernambities centraal:

- Hoogwaardig Kempisch wonen
- Aangesloten op een wereldregio
- In een 21e-eeuwse cultuur

Deze drie kernambities zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en beïnvloeden gezamenlijk de indeling en het gebruik van het Eerselse grondgebied. Het kaartbeeld 'Het landschap als onderlegger' uit de omgevingsvisie is voor de gemeente een uitgangspunt voor woningbouwontwikkelingen.

Met de [Visie Buitengebied 2.0](#) zet de gemeente de lijnen uit voor het buitengebied. Voor een deel wordt dat gedaan door op een traditionele manier kaders aan te geven die de mogelijkheden voor een gebied aangeven. De visie vormt daarnaast het startpunt voor een nieuwe koers. Een koers waarbij kwaliteitsverbetering van het buitengebied voorop staat, waarbij ruimte is voor maatwerk. Ook de woningbouwopgave zal ruimte vergen. Een deel van deze opgave wordt gerealiseerd binnen de bebouwde kom. Het is echter niet mogelijk om de totale opgave binnen de bebouwde kom te realiseren, daarvoor is de opgave te groot. Het is bovendien ook niet wenselijk om alle open ruimten te verstenen of om meer de hoogte in te gaan. Daarom wordt ook onderzoek gedaan naar uitleglocaties in het buitengebied. De dorpsovergangsgebieden geven richting voor potentiële uitbreidingen van de kernen. Dit betekent niet direct deze gebieden versteent worden en allemaal geschikt of gewenst zijn voor woningbouw, maar het geeft mogelijkheden om een passende overgang van de kern naar het buitengebied te creëren en versterken.

Een richting voor uitbreiding van de kernen aan de dorpsranden geeft ook de [Interim omgevingsverordening Noord-Brabant](#). In deze provinciale verordening zijn potentiële gebieden aangegeven waar 'Verstedelijking afweegbaar' is.

De gebieden 'Verstedelijking afweegbaar' komen met de in voorbereiding zijnde provinciale Omgevingsverordening waarschijnlijk te vervallen. Gemeenten zijn daardoor zelf aan zet om gebaseerd op de zogenaamde 'diep-rond-breed' methodiek uit de provinciale omgevingsvisie een afweging te maken waar stedelijke ontwikkeling het beste een plek kan krijgen. Gemeenten kunnen er ook voor kiezen om de eerder in de omgevingsverordening opgenomen gebieden aan te wijzen.

De Omgevingsvisie 2.0, Visie Buitengebied 2.0 en de (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant vormen momenteel de belangrijkste kaders die de gemeente hanteert voor het zoeken naar kansen voor (woningbouw)ontwikkelingen.

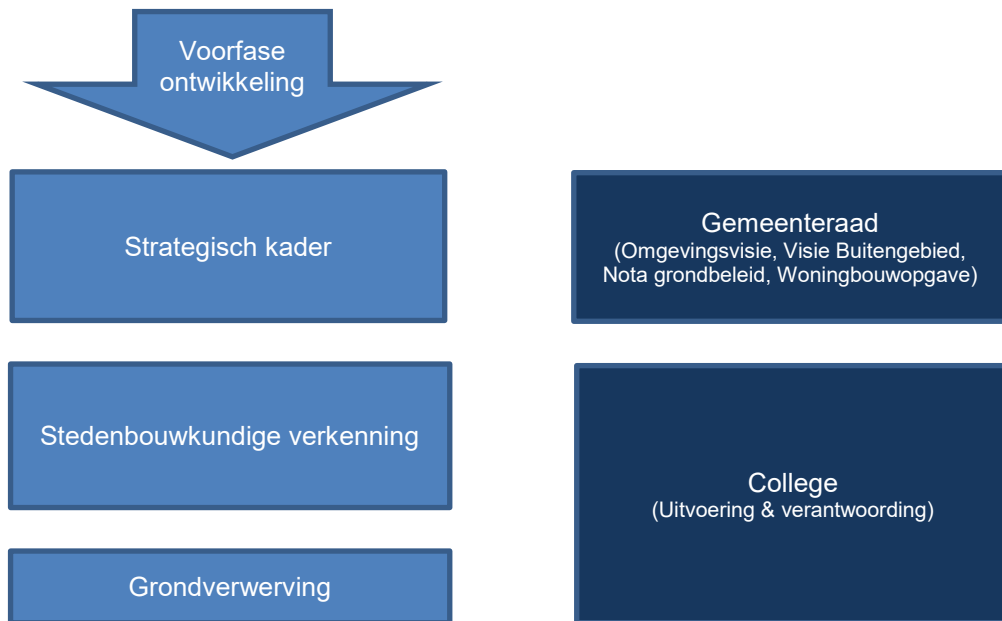
Elke uitbreiding van de kern aan de dorpsranden heeft invloed op de ruimtelijke kwaliteiten van het landschap. Het college maakt een afweging bij potentiële locaties en verzoeken voor woningbouw. Er wordt onderzocht of een ontwikkeling passend en wenselijk is en op dat moment de meest geschikte plek voor een ontwikkeling waarbij ruimte is voor alle noodzakelijke (maatschappelijke) voorzieningen. In een [volgende versie van de omgevingsvisie](#) zal een gebiedsvisie van de dorpsranden worden opgenomen waarin, zo mogelijk volgorde, potentiële ontwikkelgebieden worden aangeduid. Een visie op de dorpsranden geeft voor een ieder (inwoners,

gemeenteraad maar ook ontwikkelaars) duidelijkheid over de ruimtelijke koers die de gemeente hanteert. In deze visie wordt ook een doorkijk opgenomen naar de gevolgen van woningbouwontwikkelingen voor verkeersontsluitingen en -mogelijkheden en de gevolgen voor het voorzieningenniveau van onder meer zorg, onderwijs en detailhandel.

3. Proces

Hoe kan een woningbouwontwikkeling tot stand komen in de gemeente Eersel?

De gemeenteraad heeft via de [Nota grondbeleid](#) bepaald dat we een regierol nastreven en proactief zijn bij de keuze van ons instrumentarium. Dit leidt naar actieve grondpolitiek, wat betekent dat de gemeente zelf onderzoek doet naar kansen voor woningbouwontwikkeling en waar mogelijk strategische grondaankopen doet. Eigen grondverwerving biedt de gemeente maximale sturing te bouwen voor alle doelgroepen en andere ambities, programma's en kwaliteit, in samenwerking met onder meer de lokale woningstichting. Gelet hierop hanteert de gemeente de volgende aanpak.



Het strategisch kader is door de gemeenteraad vastgesteld, zoals de Omgevingsvisie, Visie Buitengebied, Nota grondbeleid en de Woningbouwopgave. Voor het college is dit vanzelfsprekend het uitgangspunt.

In het kader van Cyclisch Bouwen is de gemeente doorlopend op zoek naar kansen. Wanneer zich een kans voordoet, wordt een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd. De mogelijkheden van een potentiële woningbouwlocatie worden onderzocht. Hierbij worden lokale en regionale visies en nota's betrokken. Bij een positief resultaat worden zo mogelijk door het college gronden verworven.

Zodra gronden zijn verworven, start het college met de voorbereiding van de voorgenomen ontwikkeling. Bij grotere (gebieds)ontwikkelingen wordt de gemeenteraad via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de grondaankoop en meegenomen in de aanpak voor die specifieke locatie. Bij grotere ontwikkelingen van derden (>25 woningen) wordt de gemeenteraad ook via een raadsinformatiebrief geïnformeerd nadat het college een principebesluit heeft genomen. Daarnaast wordt de gemeenteraad halfjaarlijks vertrouwelijk bijgepraat over het woningbouwprogramma.

De gemeenteraad delegeert de bevoegdheid voor kleinschalige ontwikkelingen aan het college conform het voorstel voor de implementatie van de Omgevingswet.

Thematische verkenning

Elke locatie heeft zijn eigen kwaliteiten en aandachtspunten. Uit het overleg met de omgeving en bij de stedenbouwkundige verkenning zijn op een groter abstractieniveau de kansen en uitdagingen beschouwd. De belangrijkste randvoorwaarden voor het kunnen slagen van een ontwikkeling, worden nader onderzocht. Dit is een thematische verkenning van de locatie. Afhankelijk van het thema dat moet worden verkend, worden door het college specialisten ingeschakeld. Hierbij kan gedacht worden aan specialisten voor verkeerskundige en cultuurhistorische onderwerpen.

Generieke uitgangspunten

Om tot een volgende fase in de planvorming te komen, heeft de gemeente generieke uitgangspunten opgesteld. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Deze uitgangspunten vormen de basis en worden voor de potentiële ontwikkellocatie op maat gemaakt.

Verkenning voorzieningenniveau

Voordat een voorstel voor een woningbouwontwikkeling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, wordt een verkenning uitgevoerd naar de gevolgen voor het lokale voorzieningenniveau. Zijn er bovenwijkse voorzieningen die de toename van woningbouwontwikkeling niet zonder grote investering kunnen dragen? De gevolgen om voorzieningen zoals gemeenschapshuizen, scholen, kinderopvang, winkels op orde te houden of te brengen worden onderzocht. In de basis blijkt dat het voorzieningenniveau in de huidige kernen een voldoende basis biedt voor uitbreidingsplannen. Woningbouw lijkt eerder juist sterk gewenst om het bestaande voorzieningenniveau op te peil te houden dan dat dergelijke uitbreidingen een te grote druk leggen. Hierbij wordt opgemerkt dat het geactualiseerde woningbouwprogramma onder meer doorlopend wordt gebruikt voor de leerlingenprognose van de scholen in de gemeente.

Onderdeel naar de verkenning van het voorzieningenniveau is ook het beantwoorden van de vraag of bijzondere voorzieningen een plek kunnen of moeten krijgen in de ontwikkellocatie, zoals een behoefte voor zorg of beschermd wonen.

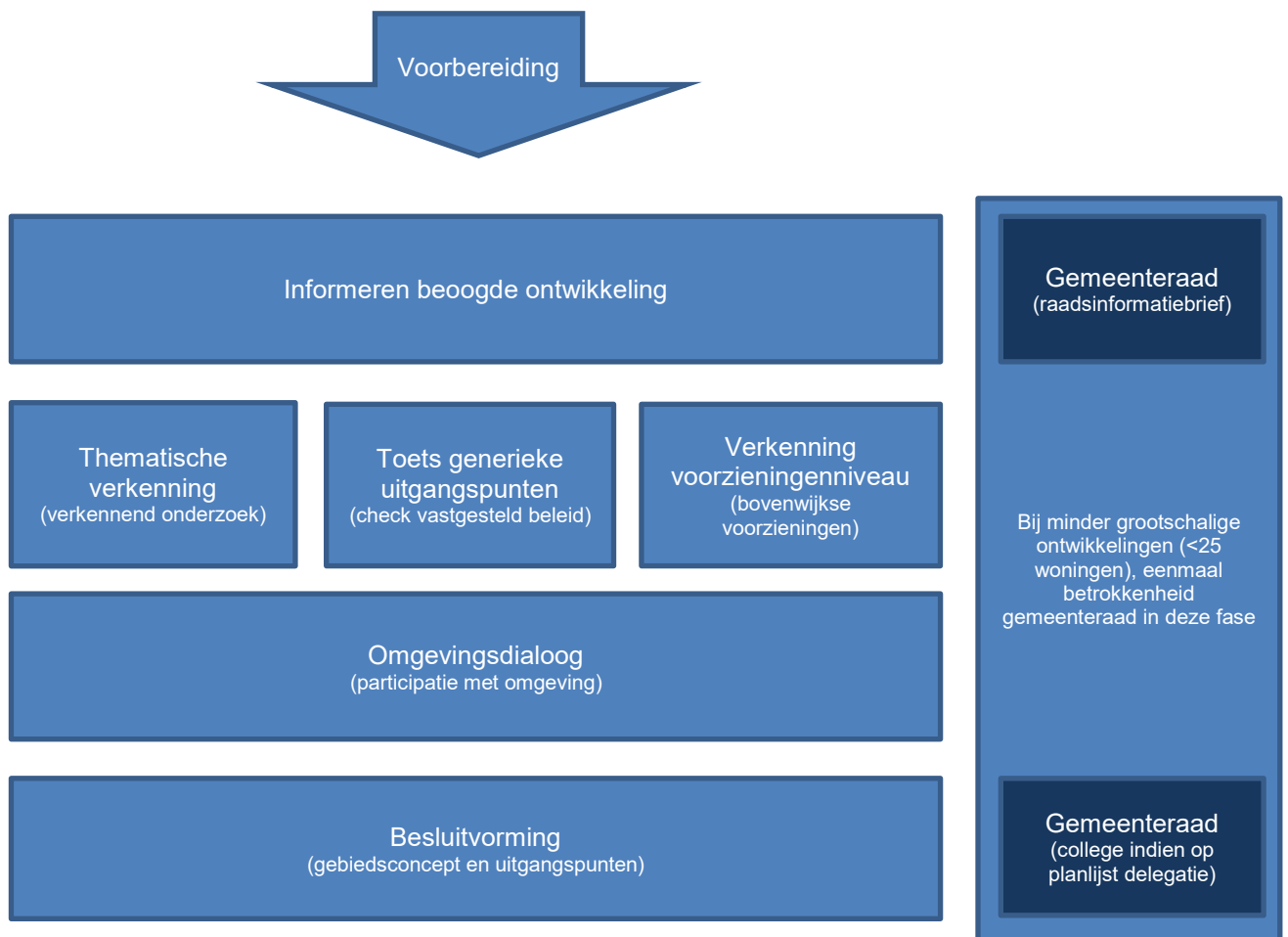
Omgevingsdialoog

In de geest van de Omgevingswet wordt de omgeving vroegtijdig betrokken, voordat een stedenbouwkundige opzet wordt gemaakt. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn erg belangrijk. Er wordt ontwikkeld voor de gemeenschap. Er wordt overlegd met de omgeving voor het van ophalen van informatie. Hoe kijkt de omgeving tegen de voorgenomen ontwikkeling? Waar liggen de kansen en aandachtspunten?

Besluitvorming

Is het college van mening dat al die puzzelstukjes in elkaar passen? Dan wordt de gemeenteraad (opnieuw) betrokken bij deze ontwikkeling door het vaststellen van het [gebiedsconcept en de uitgangspunten](#). Een gebiedsconcept geeft een duidelijke richting van de ruimtelijke invulling en is daarmee de basis voor het uitwerken van een stedenbouwkundig plan.

Door het tijdig informeren van de gemeenteraad en daarna het vaststellen van het gebiedsconcept en de uitgangspunten kan de gemeenteraad haar controlerende taak uitvoeren en zo nodig het college bijsturen. In het schema op de volgende pagina is het proces visueel gemaakt.

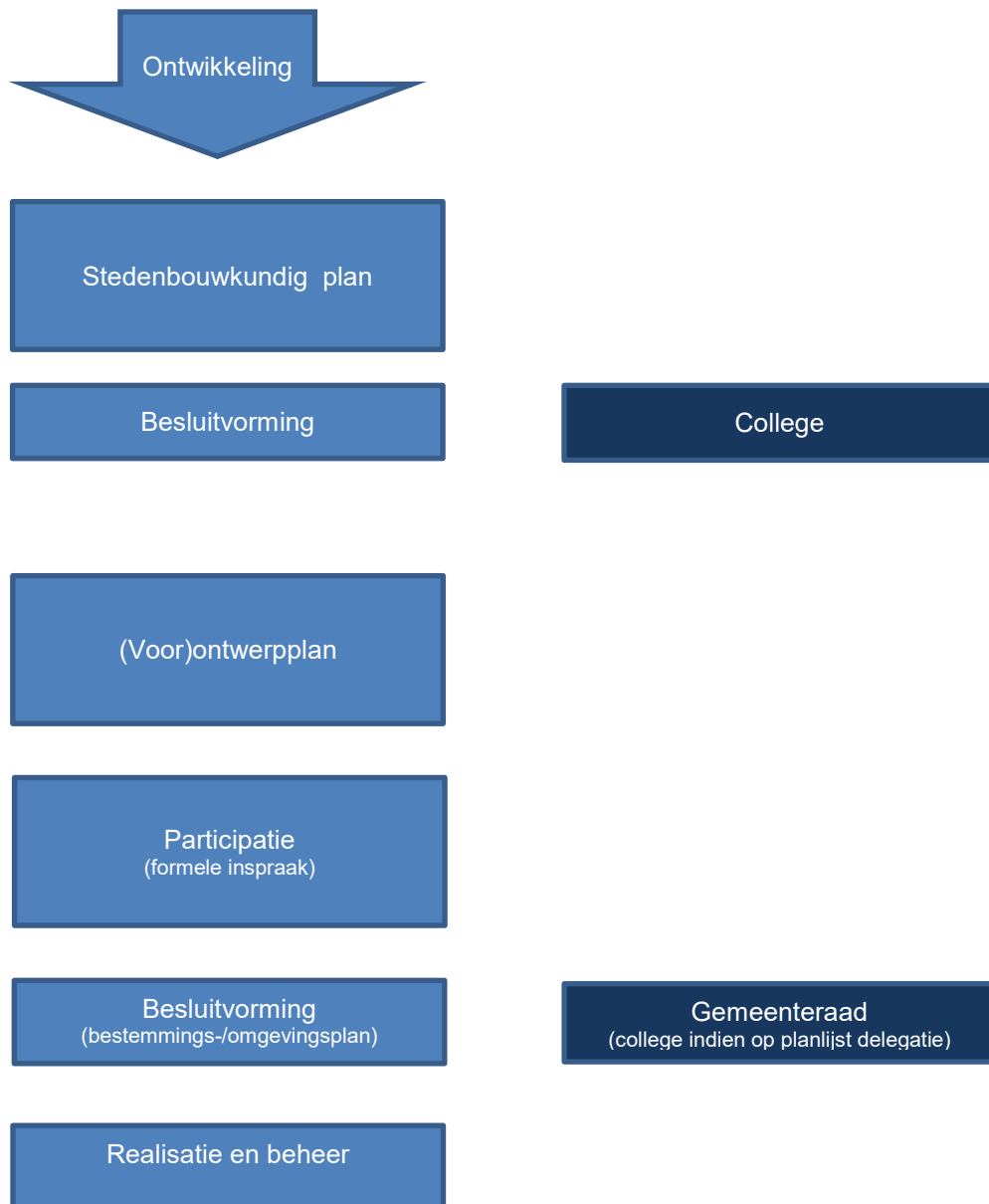


4. Ontwikkeling

Zodra de gemeenteraad voor de specifieke ontwikkeling het [gebiedsconcept en de uitgangspunten](#) heeft vastgesteld, wordt de ontwikkeling meer concreet uitgewerkt. Tegelijkertijd wordt vooroverleg gevoerd met de voor het plan belangrijkste vakspecialisten en ketenpartners, zoals de provincie en het waterschap.

Alle input wordt gebruikt voor het opstellen van een [stedenbouwkundig plan](#) dat door het college wordt vastgesteld. Afhankelijk van de aandachtspunten uit het overleg met de omgeving, wordt een voorlopig stedenbouwkundig plan eerst gepresenteerd aan de omgeving en wordt om een reactie gevraagd.

Hierna volgt de wettelijke procedure. In de afbeelding hieronder zijn de stappen visueel weergegeven.



5. Generieke uitgangspunten

Elke locatie heeft zijn eigen kwaliteiten en aandachtspunten. Voor uiteenlopende onderwerpen op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn kaders, beleid en is regelgeving vastgesteld, zowel lokaal (gemeente), (sub)regionaal (waterschap en provincie) als landelijk (rijksoverheid). In dit hoofdstuk zijn in basis alle relevante generieke uitgangspunten benoemd. Deze dienen voor elke gebiedsontwikkeling als leidraad voor het ontwikkelproces. Wanneer na vaststelling van deze notitie beleidsregels worden herzien, prevaleert het nieuwe beleid.

5.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De locatie wordt zorgvuldig geanalyseerd. Via onder meer historische kaarten worden elementen in kaart gebracht. 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. Hierbij wordt gekeken naar de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'.

5.2 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. Het Beeldkwaliteitsplan Eersel is de inspiratiebron. Voor specifieke (inbreidings)locaties kan een meer eigentijdse invulling ingepast worden. De gemeente kiest in beginsel niet voor een geheel welstandsvrije benadering voor nieuwe woningbouwlocaties.

5.3 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 in december 2021 vastgestelde matrix:

		Aantal (%)	Woningtypen
Huur*	< €752 (sociaal)	+205 (17%)	Vooral appartementen / toegankelijk
	€752 - €1.000 (vrije sector)	+30 (2%)	Vooral appartementen / toegankelijk
	Totaal	+235(19%)	
Koop*	< €210.000	+310(26%)	Grondgebonden en appartementen/ toegankelijk
	€210.000 - €290.000	+240 (20%)	Grondgebonden en appartementen/ toegankelijk
	€290.000 - €360.000	+290 (24%)	Grondgebonden en appartementen/ toegankelijk
	> €360.000	+135 (11%)	Grondgebonden en appartementen/ toegankelijk
	Totaal	+975 (81%)	
Totaal		+1.210 (100%)	

* Prijsgrens jaarlijks te indexeren afhankelijk van de stijging van de bouwkosten.

5.4 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.

5.5 Verkeer en vervoer

Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan het Parkeerbeleidsplan. De buurt moet verkeersveilig worden ingericht, volgens het principe Duurzaam Veilig. Bij een ontwikkeling van enige omvang in beginsel twee aansluitingen richting doorgaande wegen. De afwikkeling van verkeer mag geen knelpunten elders/verder weg van het plangebied veroorzaken.

5.6 Openbare ruimte

- Inrichting openbare weg nader te bepalen. Inrichting volgens principe duurzaam veilig.
- Beeldkwaliteitsplan gemeente Eersel is leidend.
- Onderhoudsvriendelijk ontwerpen.
- Indien verder dan de bebouwde komgrens wordt gebouwd, moet komgrens ook opschuiven en de weginrichting van doorgaande weg ook aangepast worden.

5.7 Groenvoorziening

- Boomsoorten uitkiezen die in het plangebied vooral van nature thuishoren 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".

5.8 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).

5.9 Planeconomie

Voor elke door de gemeente op te zetten 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 grondverkopen. Grondaankopen vinden plaats binnen door de gemeenteraad meegegeven kaders waarbinnen het college mag overgaan tot grondaankopen. Bij ontwikkelingen waarin de gemeente geen of nauwelijks grondpositie heeft, wordt in kostenverhaal voorzien via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar of via een exploitatieplan.

5.10 Duurzaamheid

- Nieuwbouwwoningen moeten conform het Bouwbesluit gasloos en minimaal Bijna Energieneutraal (BENG) zijn.
- Energieneutraal volgens landelijke doelstellingen. Klimaatbestendigheid nastreven.
- Duurzaam bouwen.

5.11 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 geluidzone 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.

6. Bronnen

Toekomstvisie 2030
Omgevingsvisie 2.0
Visie Buitengebied 2.0
DNA Boek – gemeente Eersel – de Contente mens
Duurzaamheidsbeleid 2017-2025
Bomenbeleidsplan
Groen Loont!
Parkeerbeleidsplan
Beeldkwaliteitsplan
Kempische visie op wonen
Verkeersvisie
Verbreed rioleringsplan

7. Bijlage

Omgevingsvisie 2.0, illustratie

