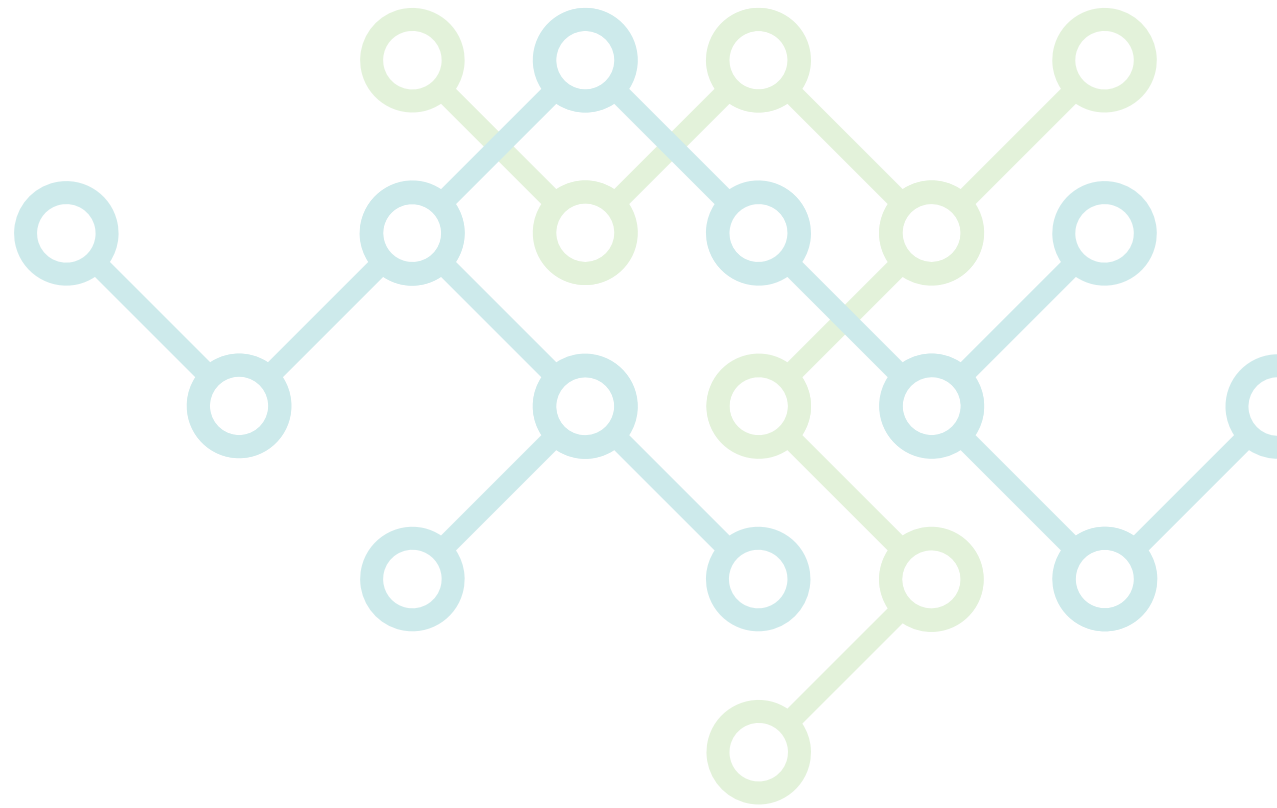




## Stedenbouwkundige randvoorwaarden nieuwbouw zwembad Eersel-West, Kwadrant 4, Eersel

P218144.001 | 27 maart 2023





## **Stedenbouwkundige randvoorwaarden nieuwbouw zwembad Eersel-West, Kwadrant 4, Eersel**

P218144.001 | 27 maart 2023



# Inhoudsopgave

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| <b>inleiding</b>                         | <b>6</b>  |
| 1.1 Aanleiding                           | 6         |
| 1.2 Plangebied                           | 6         |
| 1.3 Planvoornemen                        | 6         |
| <b>stedenbouwkundige randvoorwaarden</b> | <b>8</b>  |
| 2.1 Locatie                              | 8         |
| 2.2 Bebouwing                            | 10        |
| 2.3 Openbare ruimte / plein              | 11        |
| 2.4 Routing                              | 11        |
| 2.5 Landschappelijk                      | 12        |
| 2.6 Randen en aanzichten                 | 13        |
| <b>Beeldkwaliteitseisen</b>              | <b>17</b> |

# inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Eersel is zich aan het oriënteren op een nieuwe locatie voor het gemeentelijke zwembad. Het huidige zwembad, gelegen aan de Postakkers, is gedateerd en aan vervanging toe. Locatiestudies uit het verleden alsmede de ontwikkelwens voor Eersel-West hebben ertoe geleid dat inmiddels een locatie aangewezen is waar deze moet komen te landen, te weten: Eersel-West Kwadrant 4. Momenteel is alleen de locatie aangewezen en is er een stedenbouwkundig raamwerk voor Eersel-West opgesteld. Voor de plaatsing / ontwikkeling van het zwembad zijn echter concrete stedenbouwkundige uitgangspunten gewenst. Het raamwerk betreft een visieniveau en biedt derhalve te weinig detailniveau. Dit document gaat meer diepgaand in op de locatie en biedt concrete stedenbouwkundige handvatten voor de toekomstige ontwikkeling van het zwembad. Het raamwerk wordt hierbij wel als handreiking gebruikt voor een goede aansluiting binnen Eersel-west.

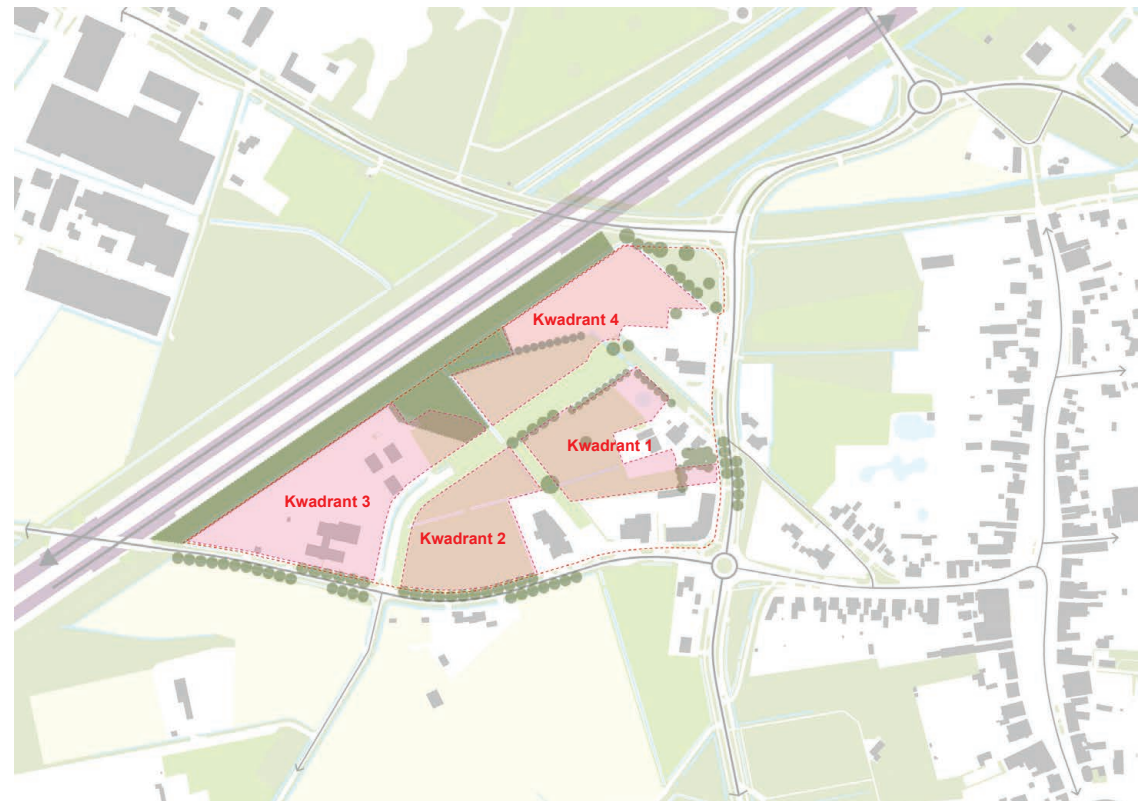
## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Eersel tussen de A67 en de Postelseweg en betreft kwadrant 4 binnen de ontwikkeling Eersel-West. Momenteel bestaat het plangebied Eersel-West uit agrarische gronden, enkele bedrijfslocaties, brandweer en politiebureau, een tankstation en een kinderdagverblijf. Kwadrant 4 beslaat een oppervlak van circa 1.3 hectare en bestaat uitsluitend uit agrarische gronden en groenvoorzieningen. De locatie wordt aan meerdere zijdes omlijnd met groensingels en solitaire bomen. Het plangebied wordt aan de noordoostzijde belend door de A67 die wordt verhuld door een robuuste groensingel.

## 1.3 Planvoornemen

De opdracht richt zich op de realisatie van het nieuwe gemeentelijk zwembad binnen kwadrant 4. Deze moet met een nader te bepalen maatschappelijke- en dienstverlenende functies binnen het kwadrant komen. Dit biedt kansen om kwadrant 4 uiteindelijk te laten ontwikkelen tot een soort campus waar meerdere

maatschappelijke- en dienstverlenende voorzieningen geclusterd zijn op één locatie. Belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat het zwembad een oppervlak van 1600m² moet hebben.



Figuur 1. Verdeling kwadranten Eersel West



Figuur 2. Kwadrant 4 met de grote hoeveelheid landschappelijke elementen



Figuur 3. Zicht op kwadrant vanaf tankstation



Figuur 4. Locatie langzaam verkeersaansluiting vanaf het centrum over de Postelseweg



Figuur 5. Zicht op kwadrant vanaf de fietsroute langs de Wolferstraat

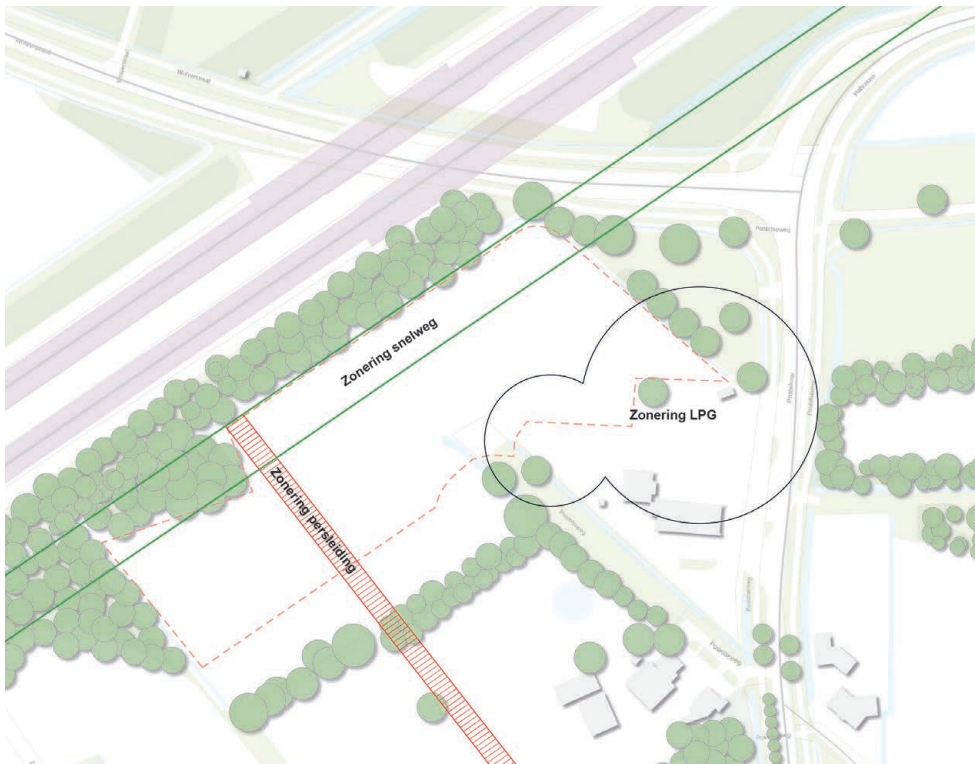
# stedenbouwkundige randvoorwaarden



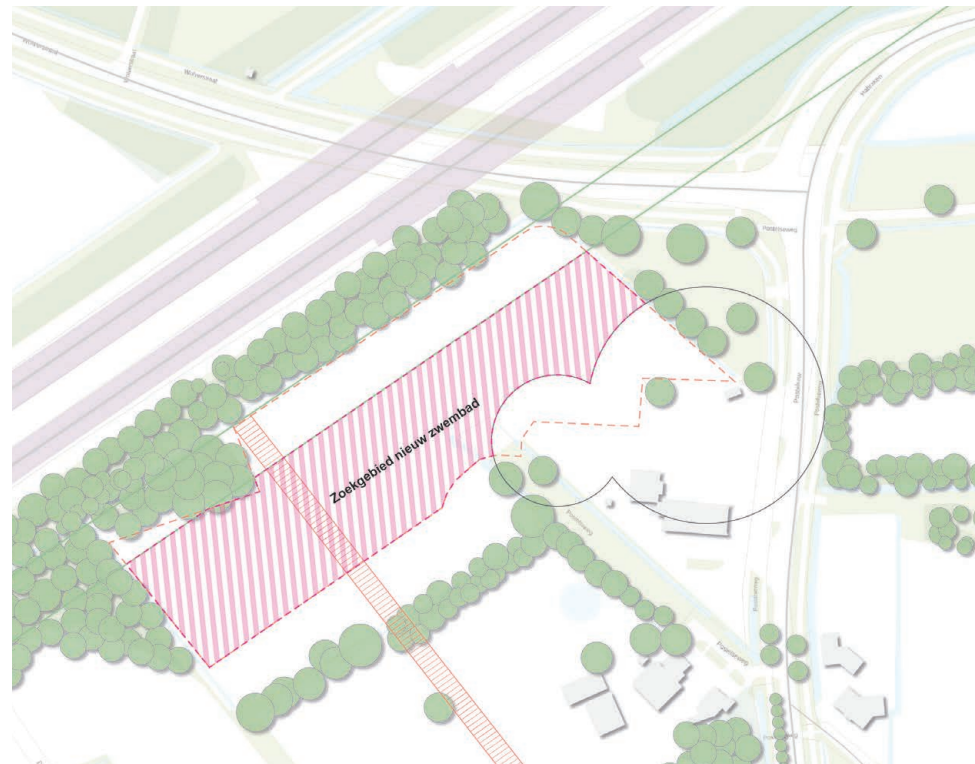
Figuur 6. Kwadrant 4 Zoekgebied voor de ontwikkeling van een nieuw gemeentelijk zwembad

## 2.1 Locatie

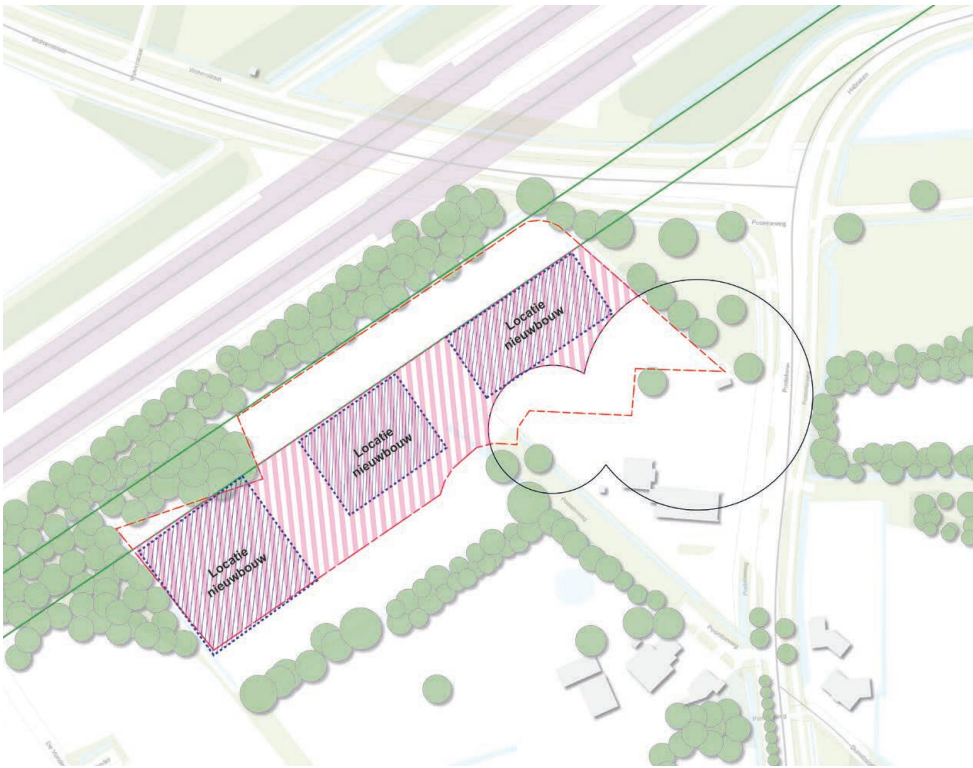
Binnen kwadrant 4 liggen enkele zoneringen waarbinnen geen bebouwing geplaatst mag worden. Langs de snelweg ligt een vrijwaringszonering van de A67, het tankstation heeft een veiligheidszonering vanwege het LPG vulpunt dat er aanwezig is. Centraal door het plangebied loopt een persleiding met bijhorende zonering. De persleiding kan verplaatst worden waarmee deze geen belemmering vormt. Vanwege de diverse zoneringen richt het zoekgebied voor het zwembad zich op de centrale zone van het kwadrant waar geen belemmeringen liggen. Een plaatsing aan de noord-oostzijde van het kwadrant heeft als bijkomend voordeel dat deze goed beleefbaar wordt vanaf de langzaam verkeer route en de nieuwe toegangsweg.



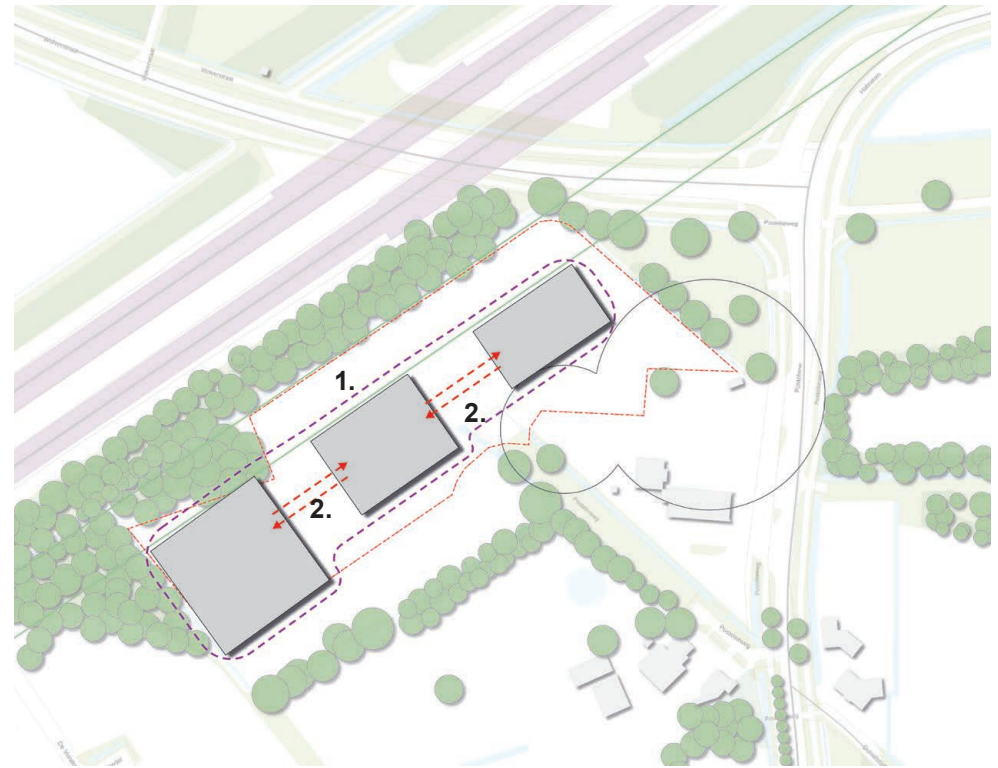
Figuur 7. Veiligheidszoneringen gelegen binnen kwadrant 4



Figuur 8. Zoekgebied nieuw zwembad. De persleiding kan verplaatst worden en vormt niet per se een belemmering



Figuur 9. Zoekgebieden bouwvlakken diverse functies

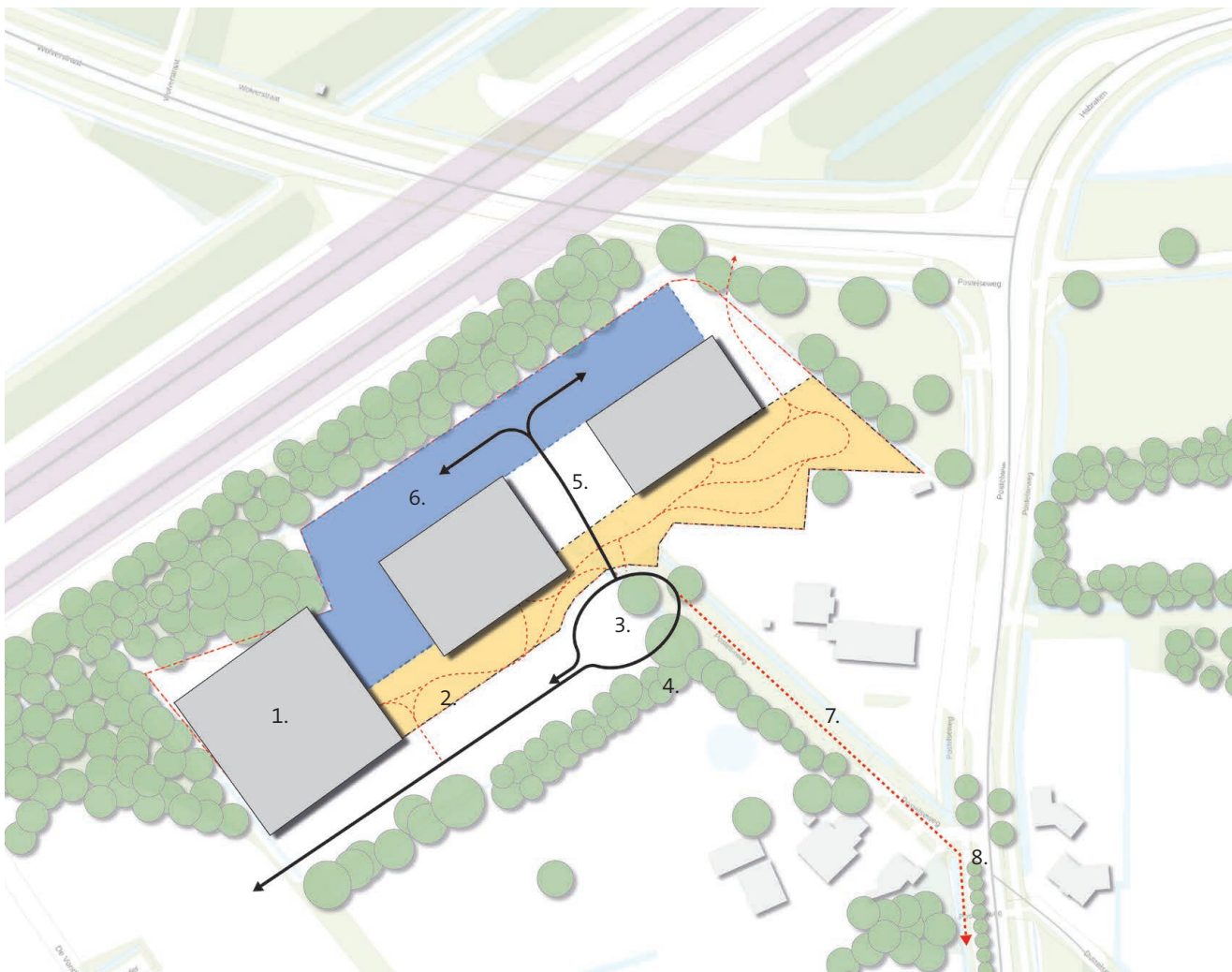


Figuur 10. Panden en onderlinge samenhang

## 2.2 Bebouwing

Om het karakter van de campus te benadrukken is het van belang dat de bebouwing voldoende vrijliggend is binnen een sterke openbare ruimte met voldoende onderlinge samenhang tussen de verschillende gebouwen. Het zwembad moet voldoende lengte en breedte hebben zodat er voldoende ontwerpmogelijkheden zijn binnen het pand. Tevens moet de plaatsing zo zijn dat het zwembad en de maatschappelijke voorziening in de toekomst met elkaar gekoppeld kunnen worden, mocht dit wenselijk zijn. Een goede koppeling van het zwembad met de overige zijdes van het kwadrant is daarom een belangrijk uitgangspunt. Van belang is dat de bebouwing zich met de representatieve zijde presenteert naar de toegangen van het kwadrant en een verwelkomende uitstraling krijgt.

1. Onderlinge samenhang tussen de panden
2. Toekomstige koppeling tussen functies mogelijk maken



Figuur 11. Openbare ruimte en routing door het gebied

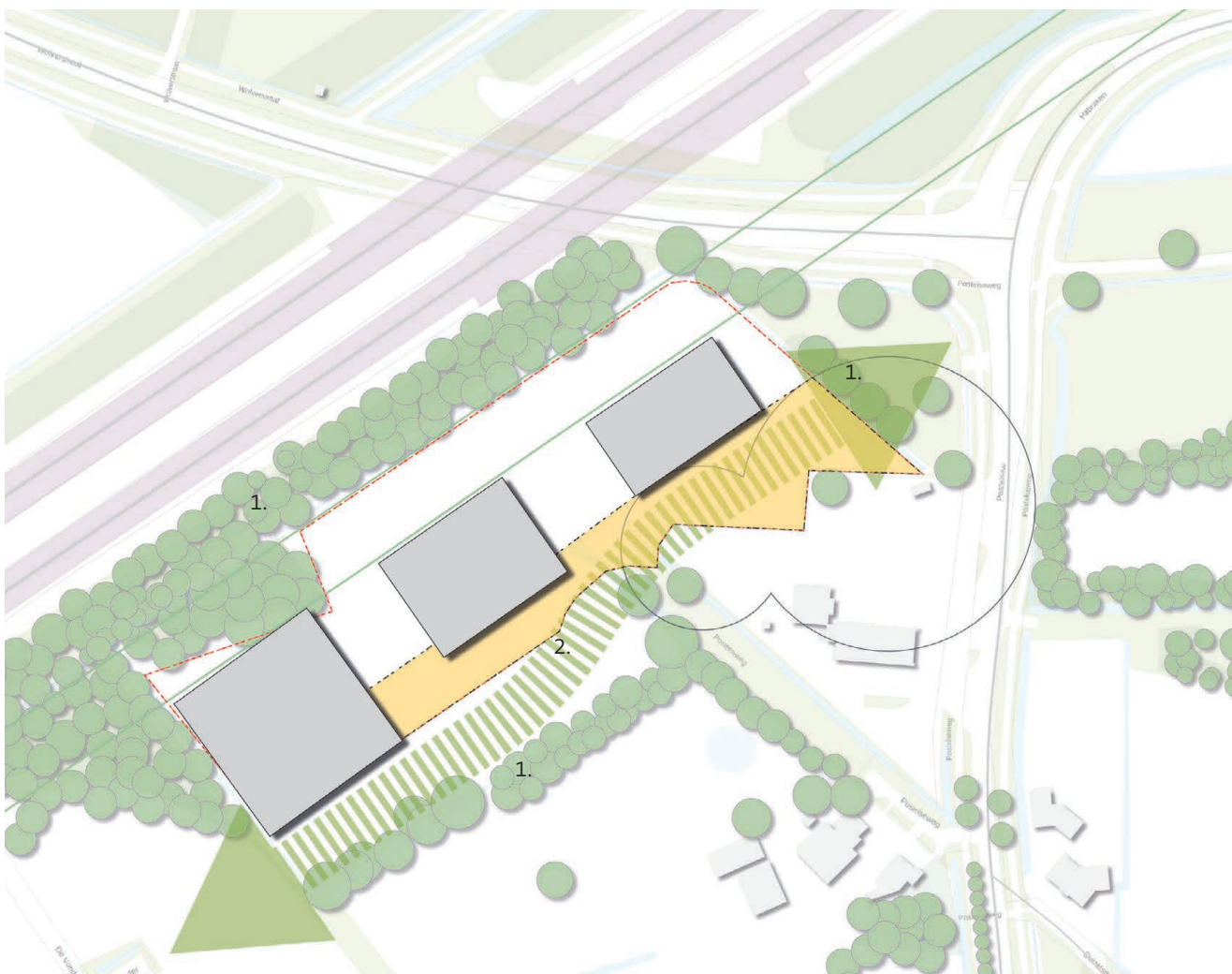
- |                                                            |                                                |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1. Nieuwe panden                                           | 6. Parkeerplaats                               |
| 2. Gezamenlijke pleinruimte waar bezoekers kunnen flaneren | 7. Langzaam verkeersroute richting het centrum |
| 3. Keerpunt centrale ontsluiting Eersel West               | 8. Veilige routing naar rotonde faciliteren    |
| 4. Kiss and Ride                                           |                                                |
| 5. Één toegang tot parkeren                                |                                                |

## 2.3 Openbare ruimte / plein

De openbare ruimte dient één verbindende openbare ruimte te zijn die de drie gebouwen met elkaar verbindt. De entrees van de gebouwen sluiten aan op de pleinruimte waarmee een onderlinge verbinding aanwezig is en de openbare ruimte belend wordt met representatieve gevels. De openbare ruimte wordt vormgegeven als een prettig plein waar de voetganger en fietser kan flaneren. Tevens biedt een grotere pleinruimte meer lucht en ruimte voor de bebouwing.

## 2.4 Routing

De hoofdentree naar het plangebied ligt aan de centrale ader door Eersel-West. Het keerpunt wordt gekoppeld met een kiss and ride. Vanuit het keerpunt kan het autoverkeer afgewikkeld worden naar de achterliggende parkeerplaatsen. Het autoverkeer is ondergeschikt aan het langzaam verkeer dat binnen de campus voorrang krijgt. Het gebied sluit aan op een langzaam verkeer verbinding richting het centrum van Eersel aan de zuidzijde. Aan de oostelijke zijde kan de campus een extra langzaam verkeer verbinding krijgen waarmee een aansluiting op de snelfietsroute gerealiseerd kan worden. Voor het langzaam verkeer worden er daarmee meerdere verbindingsmogelijkheden gefaciliteerd. Doordat de auto maar één hoofdaansluiting krijgt, wordt het ondergeschikte karakter benadrukt. Van belang is dat de langzaam verkeer routes veilig, toegankelijk en interessant worden ingericht. De route richting het centrum en in het bijzonder de oversteek over de Postelsweg dient veilig vormgegeven te worden.

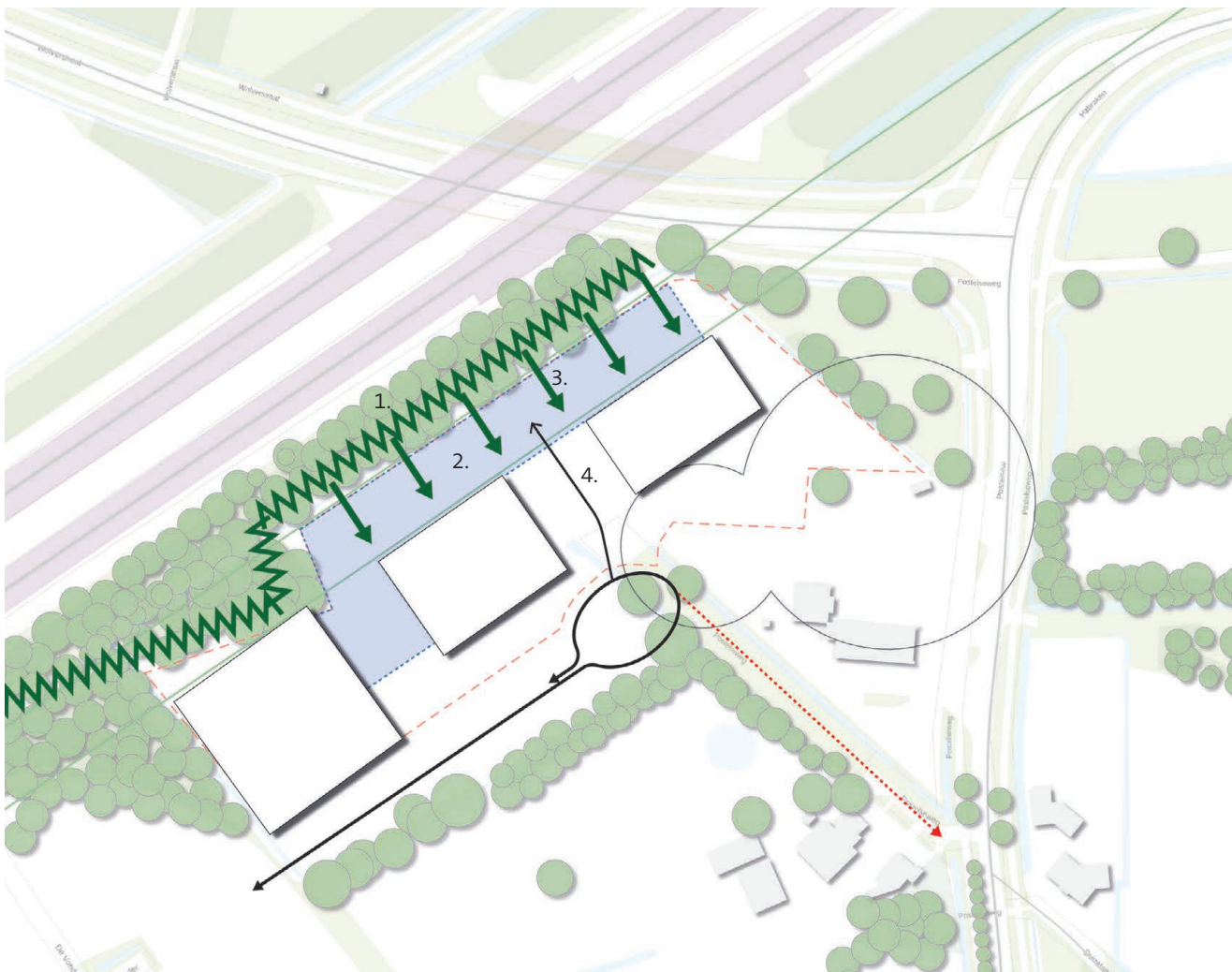


Figuur 12. Landschapselementen

## 2.5 Landschappelijk

Rondom- en binnen het kwadrant liggen diverse (robuuste) groenelementen. Deze bestaan uit laanbomen en groensingels met volwassen bomen en ondergroei. De dichte begroeiing aan de noord-, oost- en zuidzijde zorgt voor een prettige en groene omgeving met koppelkansen voor de openbare ruimte van het gebied en uitbreidingsmogelijkheden. Voor de ontwikkeling van de campus is het van belang dat het bestaande groenbestand zo veel als mogelijk intact blijft. De centrale groensingel welke in de huidige situatie het plangebied in tweeën snijdt, vormt een belemmerende factor voor de ontwikkeling van de campus. Deze kan gerooid worden mits er voldoende kwalitatief groen voor terug geplant wordt binnen de campus. In het stedelijk raamwerk worden diverse gebieden binnen Eersel-West aangewezen voor de uitbreiding en de aansterking van het groenbestand. De pleinruimte grenst aan één van deze aangewezen zoneringen. Dit biedt een koppelkans om één doorlopende groenverbinding te realiseren.

1. Robuuste groenelementen
2. Landschappelijk raamwerk in de pleinruimte door laten lopen



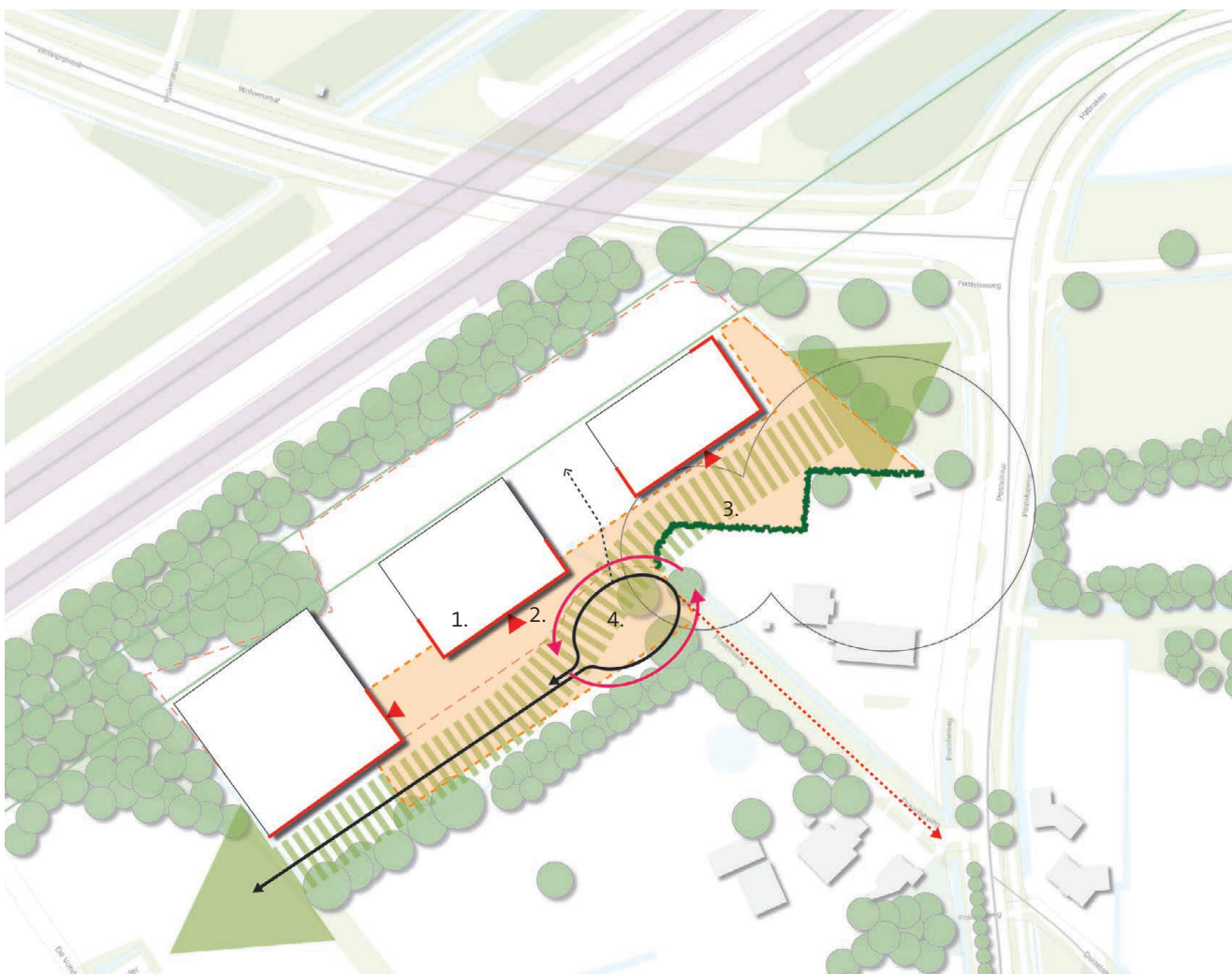
Figuur 13. Uitgangspunten noordzijde

## 2.6 Randen en aanzichten

### Noordzijde

De noordzijde van het kwadrant grenst aan de robuuste groenwal langs de snelweg met daarin de vrijwaringszone van de snelweg. De noordzijde is in zijn volledigheid afgeschermd van de openbare ruimte. Deze ruimte leent zich voor de parkeerinrichting voor het zwembad en de andere maatschappelijke voorziening. Van belang is dat hier een passende en nette inrichting komt die aansluiting zoekt met de groene omranding van het plangebied, zoals: (geschoren) hagen, bomenrijen of solitaire bomen en plantvakken. Een goede sociale veiligheid is hier een belangrijk randvoorwaarde voor de inrichting van het parkeerterrein.

1. Robuuste groenwal
2. Locatie parkeerplaats
3. Landschappelijk raamwerk door laten lopen in de parkeerruimte
4. Toegang autoverkeer tot parkeerplaats

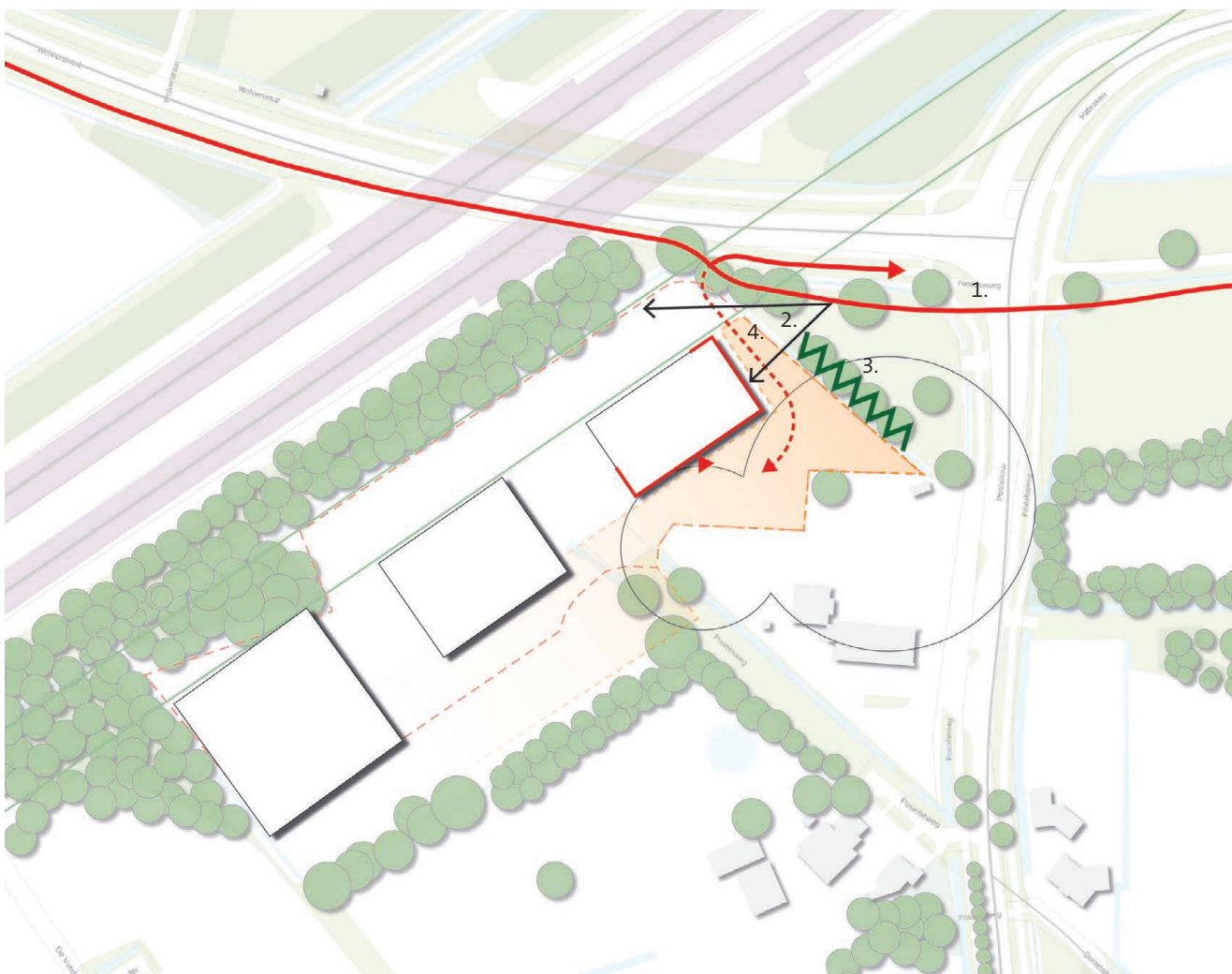


Figuur 14. Uitgangspunten zuidzijde

### Zuidzijde

De zuidzijde van het plangebied behelst globaal de entree / ontvangst tot de campus. Hier komt men het terrein op. Vanwege deze ontvangstfunctie is het belangrijk dat zowel de bebouwing als de openbare ruimte zich representatief presenteert naar de zuidzijde. In de openbare ruimte wordt dit gedaan in de vorm van een gezamenlijk "plein". Dit is één grote openbare ruimte die de drie gebouwen onderling verbindt. Aan deze pleinruimte grenzen de entrees van de gebouwen alsmede de voorzieningen voor het fietsparkeren. De ruimte dient prettig te worden ingericht waarbij langzaam verkeer centraal staat. Een deel van de pleinruimte grenst aan het terrein van het tankstation. Om de twee van elkaar te scheiden, wordt er een haag voorzien. De zuidelijke toegangsweg met keerpunt wordt in de pleinruimte opgenomen waarbij de verkeersafwikkeling naar de parkeerplaatsen kan worden vormgegeven. Tevens kan hier een kiss and ride worden opgenomen die onderdeel wordt van dezelfde pleinruimte.

1. Representatieve zijde / geveldelen van de bebouwing
2. Entrees aansluitend op de centrale pleinruimte
3. Landschappelijke inpassing t.b.v. scheiding openbare ruimte en parkeerterrein tankstation
4. centrale entree tot plangebied (keerpunt)

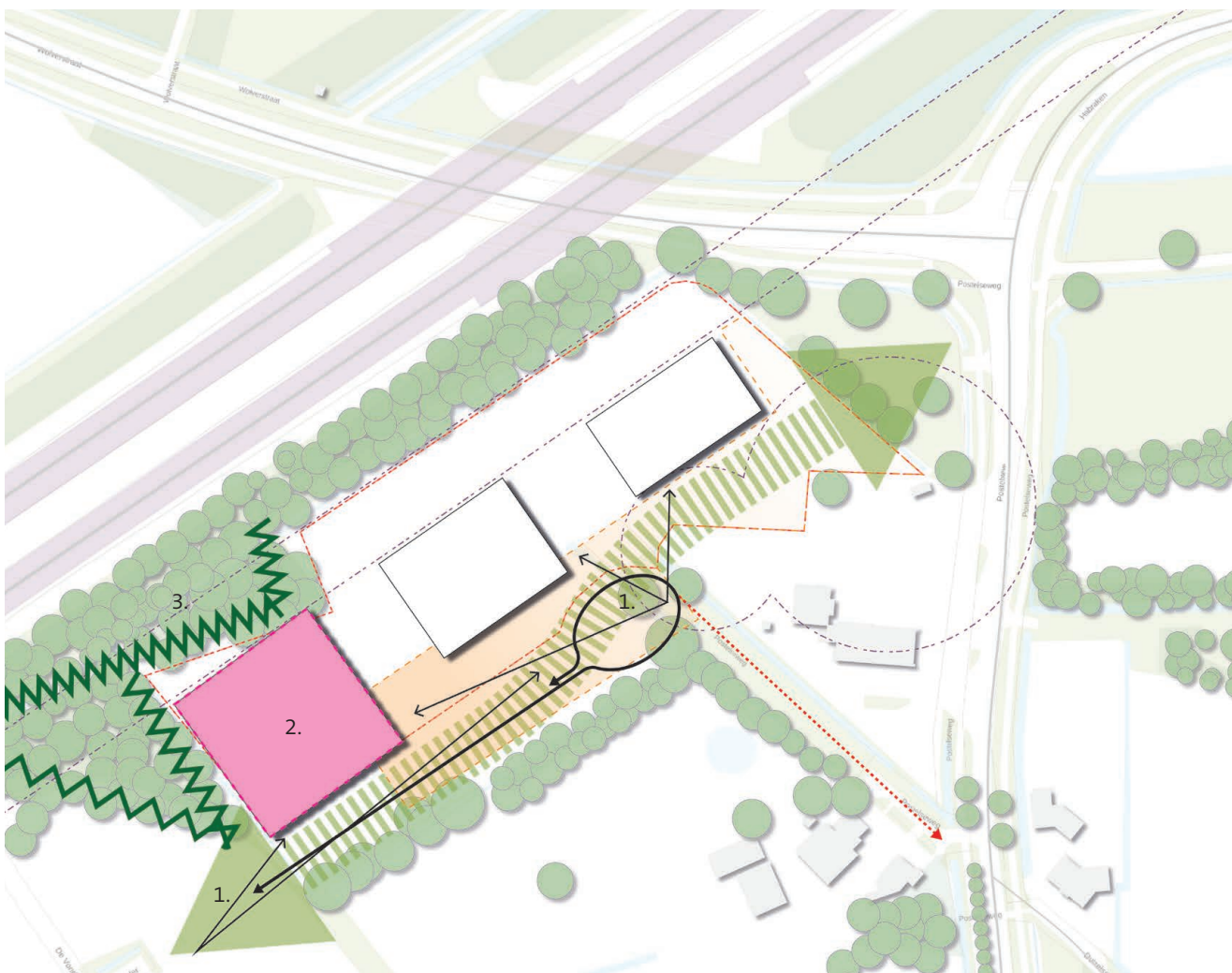


Figuur 15. Uitgangspunten oostzijde

### Oostzijde

Aan de oostelijke zijde grenst het gebied aan een groenvoorzieningen met een groensingel bestaande uit een bomenlaan met ondergroei en enkele solitaire bomen. Daarachter ligt de kruising Wolvenstraat en Postelseweg met een fietsroute. Het groenbestand neemt een deel van het zicht weg op het plangebied. Onderzocht wordt of de fietsroute opgeplust kan worden naar een snelfietsroute die ondertunneld wordt ter hoogte van de kruising om een veilige route te faciliteren. De snelfietsroute loopt langs de noordoostelijke punt van het plangebied waar een aansluiting kan worden gefaciliteerd vanuit de campus op de snelfietsroute. Om deze aansluiting voldoende sociaal veilig vorm te geven kunnen bomen opgekrond worden en ondergroei worden uitgedund waardoor voldoende zicht gerealiseerd wordt.

1. Nieuw te realiseren snelfietsroute
2. Zicht op plangebied vanaf fietspad
3. Groensingel beperkt zicht op plangebied
4. Extra aansluiting voor langzaam verkeer



Figuur 16. Uitgangspunten westzijde

### Westzijde

De westzijde van het plangebied wordt begrensd door een robuust groenbestand dat vrijwel de gehele westelijke zijde begrensd. De groene begrenzing haalt een groot deel van de westzijde uit het zicht. In de westelijke hoek is ruimte om een bouwwerk te realiseren met een oppervlak van ongeveer 2500 tot 2700m<sup>2</sup>. Het bouwwerk vormt daarmee tegelijkertijd een afrondend element voor de centrale pleinruimte binnen het plangebied.

1. Zicht vanuit de hoofdroutes op het zwembad en de overige maatschappelijke voorzieningen
2. bouwvlak van circa 2500 tot 2700m<sup>2</sup>
3. Robuuste groensingels belanden het plangebied en halen een groot deel van het gebied uit het zicht.

# Beeldkwaliteitseisen

Naast de stedenbouwkundige randvoorwaarden die in grote lijnen de ruimtelijke- en landschappelijke opzet richting geven, worden er ook richtlijnen uiteengezet voor de architectonische uitwerking van de bebouwing binnen het gebied middels beeldkwaliteitseisen. De beeldkwaliteitseisen dienen ter inspiratie voor architecten en de inrichters van de openbare ruimte. Tevens dienen deze als leidraad voor de gemeente als beoordelingskader voor de beoordeling van de omgevingsvergunning en de daarbij behorende welstandtoetsing waarbij ook de algemene criteria uit de gemeentelijke welstandsnota van toepassing zullen zijn. Het is de overbruggende factor tussen de stedenbouwkundige randvoorwaarden, het bouwplan en de uitvoering. Middels de beeldkwaliteitseisen wordt voorzien dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de bijhorende openbare ruimte als geheel tot uitdrukking komt.

De beschutte ligging van het plangebied binnen een robuust landschappelijk casco maakt dat het gebied een wereld op zichzelf vormt. Dit tezamen met de beperkte aanwezigheid van bebouwing in de directe omgeving maakt het mogelijk op deze plek een eigentijdse, op zichzelf staande architectuur te implementeren die als een soort pionier de architectonische drager van het gebied kan worden.



### Massa en vorm

- De bebouwing heeft een heldere, duidelijk afleesbare hoofdvorm en wordt eenduidig uitgevoerd waarmee een eenheid tussen de bouwmassa's wordt nagestreefd
- De bouwwerken worden uitgevoerd als horizontaal gebouw met een verticale gevelgeleding
- Wanneer er aan- uit- en/of bijgebouwen toegepast worden, worden deze mee ontworpen met het hoofdgebouw. Van belang is dat deze een architectonische eenheid vormen
- Aan- uit en bijgebouwen worden bij voorkeur aan de niet representatieve zijdes gesitueerd
- Daken worden uitgevoerd als plat dak of licht hellend dak. Deze dakvormen kunnen gecombineerd worden met sedum dakbedekking en de plaatsing van zonnepanelen
- Technische installaties dienen zoveel als mogelijk uit het zicht te blijven, gezien vanuit de omgeving.

### Architectuur

- De materialisatie en het kleurgebruik zijn afgestemd op het karakter van het bouwwerk
- Gesloten gevelvlakken worden met aandacht gedetailleerd en worden beperkt uitgevoerd in de representatieve gevels
- De architectonische uitstraling van de diverse gebouwen sluiten op elkaar aan en vormen een eenheid
- De bouwwerken hebben een voldoende mate van transparantie waarbij een sterke binnen – buiten relatie gefaciliteerd wordt.



Figuur 17. Horizontale massa met verticale gevelgeleding



Figuur 18. Heldere afleesbare hoofdvorm



Figuur 19. Transparante gevels met verticale geleding



Figuur 20. Technische installaties zijn niet waarneembaar op maaiveld



Figuur 21. Relatie tussen binnen en buiten



Figuur 22. Gesloten vlakken zijn met aandacht vormgegeven

### Gevelopbouw

- De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd
- De gevels aan de pleinzijde van het plangebied worden representatief vormgegeven
- De gevels worden voldoende transparant uitgevoerd waarbij een sterke relatie tussen binnen en buiten gefaciliteerd wordt
- De niet representatieve gevels en gevels die op de groensingels gericht zijn kunnen een meer ingetogen karakter krijgen
- De gebouwen krijgen allen één hoofdentree die ook als dusdanige elementen worden vormgegeven en herkenbaar worden gemaakt
- De entrees van de gebouwen worden aan de pleinruimte gesitueerd

### Materiaalgebruik

- De materialisatie van de diverse gebouwen zijn op elkaar afgestemd waardoor een eenheid ontstaat
- De gevels bestaan uit een of meerdere combinaties van gebakken materialen, glas, hout en/of andere materialen
- Het materiaalgebruik ondersteunt de eigentijdse uitstraling en karakter
- Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen
- Het gebruik van felle kleuren en spiegellende oppervlaktes is onwenselijk.



Figuur 23. Entreepartijen worden herkenbaar vormgegeven



Figuur 24. Voldoende transparante gevels



Figuur 25. Combinatie van materialen zoals hout en glas



Figuur 26. Combinatie van materialen zoals steen, staal en glas

## Duurzaamheid

- Mogelijkerwijs kunnen groene gevels toegepast worden aan de zijdes die op het landschappelijk casco aansluiten
- Mogelijke toepassing van een sedum dak
- Toepassing van zonnepanelen op het dak voor duurzame energieopwekking ten behoeve van het zwembad
- Wanneer zonnepanelen toegepast worden dienen deze zo veel als mogelijk uit het zicht geplaatst te worden
- Voldoende parkeerplaatsen dienen voorzien te worden van oplaadpalen voor elektrische voertuigen
- Voldoende fietsparkeerplaatsen dienen voorzien te worden van oplaadpunten voor e-bike en e-scooters
- Oriëntatie van het gebouw gebruiken voor zon- en daglichtinrichting.

## Buitenruimte

- Minimaal 20% van de buitenruimte wordt groen ingericht
- De openbare ruimte wordt eenduidig ingericht
- De vormgeving en het kleur- en materiaalgebruik van de buitenruimte wordt afgestemd op de bebouwing en ondersteund de pleinachtige campusopstelling van het gebied
- Eventuele terreinafscheidingen worden mee-ontworpen met de buitenruimte en het gebouw
- Terreinafscheidingen worden bij voorkeur uitgevoerd als hagen of als begroeide gaasmat hekwerken
- Verlichtingselementen worden bij voorkeur uitgevoerd met armaturen welke gericht kunnen worden. Bolvormige verlichtingselementen welke de ruimte in schijnen zijn onwenselijk
- Inrichtingselementen zoals banken, fietsenstallingen, prullenbakken lichtmasten e.d. worden qua vormgeving en materiaalgebruik op elkaar, op de bebouwing en op het gebruik afgestemd
- Het meubilair voor de openbare ruimte worden bijvoorbeeld uitgevoerd in Ral 9005 (zwart) of Ral 6005 (donkergroen).



Figuur 27. Groene gevels



Figuur 30. Begroeide erfafscheidingen



Figuur 28. Zonnepanelen uit het zicht



Figuur 29. Één doorlopende openbare ruimte



[www.pouderoyentonnaer.nl](http://www.pouderoyentonnaer.nl)

