

Weging uitbreidingsgebieden voor woningbouw kern Eersel

Datum: 24 april 2024
Versie: 1.0
Document: 24zi.00015
Zaak: Z24000062

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Eersel op <> mei 2024, ter kennisneming aangenomen door de gemeenteraad op 2 juli 2024.

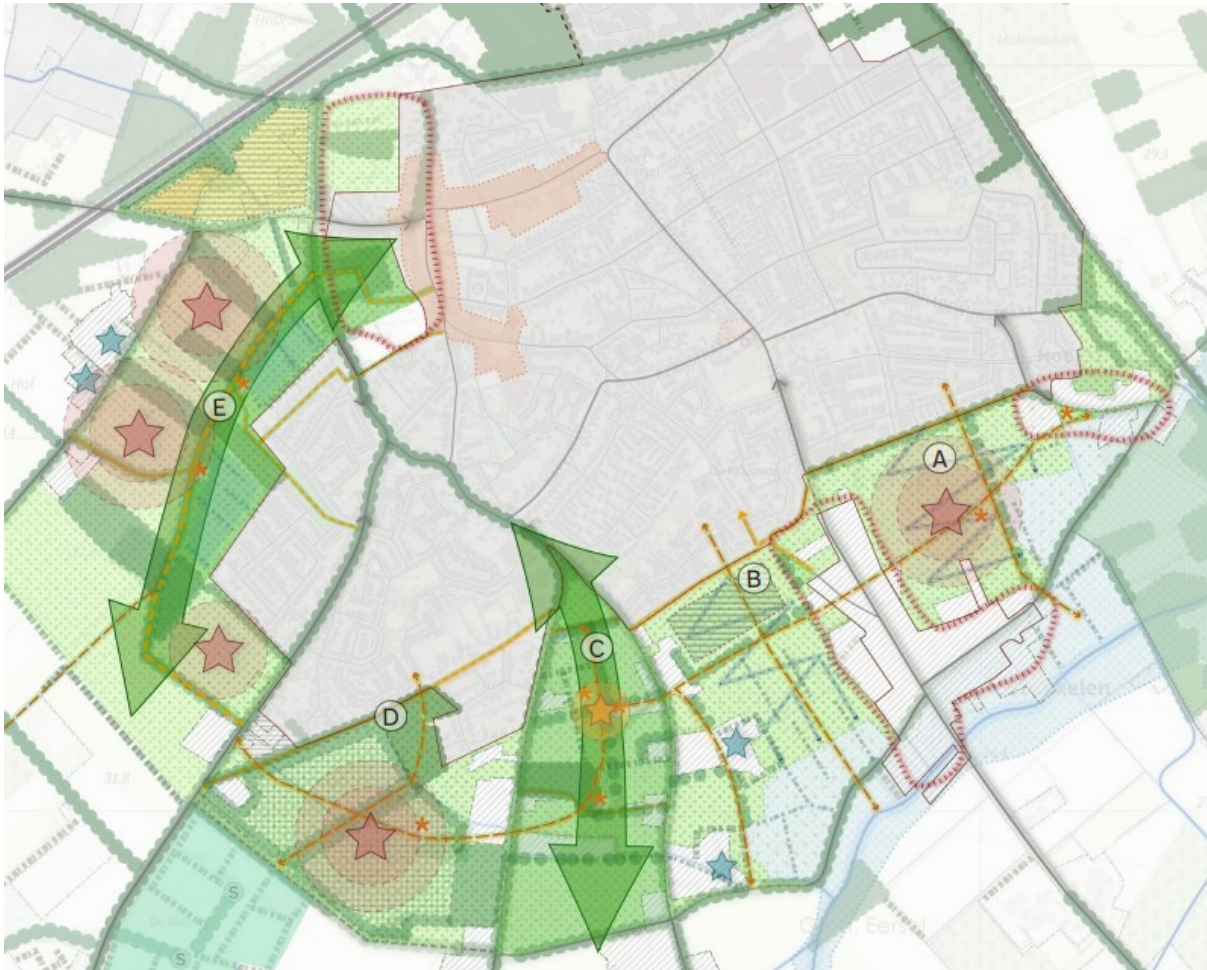


Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
2. Weging uitbreidingsgebieden kern Eersel	5
2.1 Ruimtelijke meerwaarde	5
2.2 Ligt het plan binnen een externe belemmering? (milieu, externe veiligheid, etc.)	7
2.3 Voorzieningen: Wat is de afstand tot basisonderwijs?	8
2.4 Voorzieningen: Wat is de afstand tot zorgcentrum?	9
2.5 Capaciteit ontsluitingswegen voldoende?	10
2.6 Hoe zit het met grondeigendom?.....	13
2.7 Conclusie weging uitbreidingsgebieden kern Eersel	14

1. Inleiding

Op 25 oktober 2022 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel vastgesteld. In deze visie zijn voor alle kernen binnen deze gemeente de potentiële uitbreidingslocaties opgenomen. Om te komen tot deze visie is onderzoek gedaan naar kenmerken en kwaliteiten van de randen van onze zes kernen. Er is onder meer een studie uitgevoerd naar landschap, natuur, water en cultuurhistorie. Deze methodiek wordt ook wel genoemd de lagenbenadering en het breed-diep-rond beschouwen van mogelijke ontwikkelgebieden zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie. De ruimtelijke visie geeft richting voor uitbreidingsgebieden voor woningbouw en geeft ook nadrukkelijk aan welke open ruimten en groenstructuren behouden of versterkt zouden kunnen worden. In de afbeelding hieronder zijn de grotere potentiële woningbouwlocaties voor de kern Eersel met rode sterren weergegeven.



Afbeelding uit Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel

- *Deelgebied A: Stokkelen – Provinciale weg*
- *Deelgebied B: Stokkelen – Heibloem: uitbreidingswijk Veldhoek in voorbereiding*
- *Deelgebied C: Heibloem – Boksheidsdijk: geen geschikte locatie voor grootschalige woningbouw*
- *Deelgebied D: Boksheidsdijk – Postelseweg*
- *Deelgebied E: Grote Aardweg - Postelseweg*

Afwegingskader

Om toekomstige uitbreidingslocaties objectief te kunnen prioriteren, heeft de gemeenteraad op 23 mei 2023 het afwegingskader voor woningbouw vastgesteld. De criteria zijn weergegeven op de volgende pagina.

Op basis van de criteria uit het afwegingskader weegt en prioriteert het college woningbouwinitiatieven buiten het bestaande stedelijk gebied. Alleen locaties die potentieel geschikt zijn voor woningbouw uit de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen worden beoordeeld. Locaties die niet zijn opgenomen in de visie zijn per definitie minder geschikt voor woningbouw.

Weging: 24,0%						Weging: 13,0%						Weging: 13,0%					
1						2						4					
Is er ruimtelijke meerwaarde?						Ligt het plan binnen een externe belemmering? (milieu, externe veiligheid, etc.)						Voorzieningen: Wat is de afstand tot basisschool?					
0	25	50	75	100		0	25	50	75	100		0	25	50	75	100	
geen meerwaarde						wel, en moeilijk oplosbaar						>1000 meter					
meerwaarde						wel, maar makkelijk oplosbaar						>750<1000 meter					
grote meerwaarde (koppelkansen)						geen						>500<750 meter					
												>250<500 meter					
												<250 meter					

Weging: 13,0%						Weging: 24,0%						Weging: 13,0%						totaal
5						6						7						100%
Voorzieningen: Wat is de afstand tot zorgcentrum?						Capaciteit ontsluitingswegen voldoende?						Hoe zit het met het eigendom?						
0	25	50	75	100		0	25	50	75	100		0	25	50	75	100		
>1000 meter						aan overbelaste weg						verdeeld eigendom						Totaal aantal punten
>750<1000 meter						aan weg met beperkte vrije ruimte						een beperkt aantal eigenaren						
>500<750 meter						aan weg met enige vrije ruimte						midden						
>250<500 meter						aan weg met voldoende vrije ruimte						1 eigenaar						
<250 meter						aan weg met veel vrije ruimte						1 eigenaar gemeente						

Voor wat betreft de weging van de criteria wordt voor de voorzieningen uitgegaan van bestaand aanwezige voorzieningen, capaciteiten en belemmeringen. Met in de toekomst mogelijk elders te realiseren nieuwe voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een nieuwe school of zorgcentrum, wordt nu geen rekening gehouden.

Kern Eersel vraagt om volgende woningbouwlocatie

Voor de kern Eersel is behoefte aan de voorbereiding van een nieuwe grotere woningbouwlocatie om te kunnen voorzien in de woningbouwbehoefte voor de komende jaren. In dit document is uitgewerkt hoe de weging aan de hand van het afwegingskader voor woningbouw heeft plaatsgevonden en wat de resultaten zijn.

2. Weging uitbreidingsgebieden kern Eersel

2.1 Ruimtelijke meerwaarde

Beschrijving criterium ruimtelijke meerwaarde

De ruimtelijke meerwaarde volgt uit de door de gemeenteraad vastgestelde Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel. Deze visie is opgesteld door een daartoe deskundig bureau. De studie geeft een overzicht weer van alle mogelijke woningbouwlocaties die op termijn voorstelbaar zijn vanuit ruimtelijke kwaliteiten en mogelijkheden. De ene locatie is meer voorstelbaar dan de ander, zowel vanuit gebiedskwaliteiten dan wel de integratie met andere opgaven. Daarom zijn per locatie de afwegingen beschreven en de aandachtspunten bij ontwikkeling benoemd. Op basis van de volgende criteria wordt de ruimtelijke meerwaarde beoordeeld:

1. Afbreuk bestaande omgevingskwaliteiten.

Doet een nieuwe woningbouwlocatie afbreuk aan: fraai landschap-dorpse karakteristiek, biodiversiteit, cultuurhistorie of (grond-)watersysteem.

2. Aansluiting aan bestaande kern en omgeving.

Is er een logische ligging ten aanzien van bestaande stedelijk weefsel, zoals de voorzieningen, routing voor fiets en wandelaar, ontsluiting voor de auto.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde.

Biedt een nieuwe woningbouwlocatie een kans om ook andere doelen te realiseren: versterking landschappelijke kwaliteiten, transformatie bedrijfserven, oplossen milieuhinder, versterking biodiversiteit, opvangen klimaatadaptatie.

De ruimtelijke meerwaarde weegt zwaar (20%). Enerzijds vanwege de gewenste hoge kwaliteit voor woonuitbreidingen in de gemeente Eersel, anderzijds vanwege de geldende wet- en regelgeving voor het bouwen buiten het bestaande stedelijk gebied. Alleen plekken die op basis van de methodiek van de lagenbenadering en het breed-diep-rond beschouwen van mogelijke ontwikkelgebieden zoals opgenomen in het provinciale beleid, komen potentieel in aanmerking voor bouwen buiten het bestaand stedelijk gebied.

Weging criterium Ruimtelijke meerwaarde

De weging voor ruimtelijke meerwaarde volgt uit de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel. Eerder was het college voornemens een 'weegmoment' aan te kondigen zodat eigenaren van een locatie tijdig een voorstel kunnen voorbereiden en indienen. Bij de behandeling van het raadsvoorstel d.d. 23 mei 2023 over de vaststelling van het afwegingskader voor woningbouw werd een amendement aangenomen waarbij de voor de beoordeling van een individueel plan relevante criteria 'Noodzakelijk woonzorgfuncties' en 'Ontwikkeling sociale woningbouw door toegelaten instelling' zijn komen te vervallen. Om daarnaast een meer objectief beeld te krijgen en daarmee iedere locatie zuiver en gelijk te beschouwen, heeft het college zich over het criterium Ruimtelijke meerwaarde laten adviseren door een externe deskundige, zijnde bureau Verhoeven | De Ruijter. Het advies van dit bureau, document 'Ruimtelijke afweging uitbreidingsgebieden Eersel' d.d. 13 oktober 2023 (document 24z.000323), is als bijlage bijgevoegd. De conclusie uit dit advies luidt:

Grote Aardweg – Postelseweg

'Samenvattend heeft de locatie Grote Aardweg – Postelseweg ruimtelijk de voorkeur om als eerste locatie op te pakken. De locatie ligt goed ten aanzien van verkeersafwikkeling, nabij voorzieningen, de hydrologische situatie is geschikt (gedeeltelijk op hoge kop, beleid Waterschap) en de ontwikkeling zorgt potentieel voor de sanering van de veehouderij (milieuwinst). De locatie heeft de meeste potentie om met een woonontwikkeling brede meerwaarde voor de gehele leefomgeving van de bewoners van de kern Eersel te bieden. De meeste brede meerwaarde wordt behaald met het ontwikkelen van de parkzone en de woongebieden aan de Grote Aardweg.'

Stokkelen – Provinciale weg & Boksheidsdijk – Postelseweg

De locatie Stokkelen – Provinciale weg heeft, gezien de ontsluitingsmogelijkheden en aanhechting op de bestaande wijk, als tweede de voorkeur gezien ligging nabij zorg en school en een goede verkeersafwikkeling op de Provinciale weg. Deze locatie heeft wel betere, vruchtbaardere gronden voor agrarisch gebruik dan de locatie Boksheidsdijk – Postelseweg.'

Het college heeft zich vergewist van de inhoud van het advies van bureau Verhoeven | De Ruijter en besloten dit advies over te nemen.

	Is er ruimtelijke meerwaarde?				
	0	25	50	75	100
	geen meerwaarde		meerwaarde		grote meerwaarde (koppelkansen)
Projecten					
EERSEL Stokkelen - Provinciale weg			x		
EERSEL Boksheidsdijk - Postelseweg		x			
EERSEL Grote Aardweg - Postelseweg					x

Visualisatie weging criterium ruimtelijke meerwaarde

2.2 Ligt het plan binnen een externe belemmering? (milieu, externe veiligheid, etc.)

Beschrijving criterium externe belemmering

Voor de ontwikkeling van een gebied mogen geen milieubelemmeringen aanwezig zijn. Zijn er wel belemmeringen, dan zullen die mogelijk eerst aangepakt moeten worden. Plekken met geen milieubelemmeringen scoren hoger dan plekken waar eerst sanering moet plaatsvinden.

De afweging externe belemmering weegt minder zwaar (10%). Belemmeringen zijn meestal oplosbaar. Bij de ontwikkeling en exploitatie van een gebied ontstaan veelal kansen om belemmeringen aan te pakken.

Weging criterium externe belemmering

Grote Aardweg – Postelseweg

Voor het gebied Grote Aardweg – Postelseweg zijn diverse milieubelemmeringen aanwezig van enkele bedrijven aan de Grote Aardweg. Met name de veehouderijen zorgen aan de noordoostkant van dit gebied tot belemmeringen (richtafstanden tot 200 meter). Er zijn in het noordoostelijke deel ook enige belemmeringen m.b.t. geluid en externe veiligheid vanwege de invloed van de autosnelweg A67, al zijn die wel eenvoudig oplosbaar of inpasbaar. Aan de zuidzijde van dit gebied zijn geen belemmeringen.

Boksheidsedijk – Postelseweg

Aan de zuidoostzijde van het gebied Boksheidsedijk – Postelseweg zijn enkele belemmeringen aanwezig van bedrijfsbestemmingen, waaronder een veehouderij. Het sportpark en gildeterrein (met schutsbomen) zorgen voor enige belemmeringen aan de noord- en westzijde van dit gebied (richtafstanden 50 meter).

Stokkelen – Provinciale weg

Het gebied Stokkelen – Provinciale weg kent geen tot een zeer beperkte belemmering van een (voormalig) agrarisch bedrijf aan de Hoogstraat (richtafstand 30 meter).

	Ligt het plan binnen een externe belemmering? (milieu, externe veiligheid, etc.)				
	0	25	50	75	100
	wel, en moeilijk oplosbaar		wel, maar makkelijk oplosbaar		geen
Projecten					
EERSEL Stokkelen - Provinciale weg				x	
EERSEL Boksheidsedijk - Postelseweg			x		
EERSEL Grote Aardweg - Postelseweg		x			

Visualisatie weging criterium externe belemmering

2.3 Voorzieningen: Wat is de afstand tot basisonderwijs?

Beschrijving criterium afstand tot basisonderwijs

Ter beperking van het aantal verkeersbewegingen en om te zorgen voor een zo veilig mogelijke verkeersroute, is vooral de afstand tot een voorziening van belang. Hoe korter de route, hoe eerder te voet of per fiets gereisd zal worden en minder wegen doorkruist moeten worden.

De afstand tot basisonderwijs weegt minder zwaar (10%). Reden is dat mogelijk door realisering van diverse woongebieden in de toekomst uitgebreide dan wel nieuwe onderwijsvoorzieningen moeten worden gerealiseerd. Deze kunnen een plek krijgen op een plek korter bij de plek van de gewogen ontwikkeling dan de nu bestaand aanwezige voorzieningen.

De afstand wordt hemelsbreed gemeten, uitgaande van de kortste afstand van de rand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde basisschool.

Weging criterium afstand tot basisonderwijs

De afstand tot de dichtstbijzijnde locatie voor basisonderwijs bedraagt voor het gebied Grote Aardweg – Postelseweg 980 meter. Voor het gebied Boksheidsdijk – Postelseweg bedraagt de afstand tot de dichtstbijzijnde locatie voor basisonderwijs 990 meter, voor het gebied Stokkelen – Provinciale weg bedraagt deze afstand 330 meter.

		Voorzieningen: Wat is de afstand tot basisschool?				
		0	25	50	75	100
	>1000 meter					
	>750<1000 meter					
	>500<750 meter					
	>250<500 meter					
	<250 meter					
Projecten						
EERSEL Stokkelen - Provinciale weg					x	
EERSEL Boksheidsdijk - Postelseweg			x			
EERSEL Grote Aardweg - Postelseweg			x			

Visualisatie weging criterium afstand tot basisschool

2.4 Voorzieningen: Wat is de afstand tot zorgcentrum?

Beschrijving criterium afstand tot zorgcentrum

Zelfde motivering als het criteria 'afstand tot basisonderwijs': Ter beperking van het aantal verkeersbewegingen en om te zorgen voor een zo veilig mogelijke verkeersroute, is vooral de afstand tot een voorziening van belang. Hoe korter de route, hoe eerder te voet of per fiets gereisd zal worden en minder wegen doorkruist moeten worden. Met een zorgcentrum wordt bedoeld een voorziening met huisarts, apotheek en ondersteunende zorgfaciliteiten zoals fysiotherapie.

Een korte afstand tot een zorgcentrum is met name van belang voor ouderen. Gezien het woningbouwprogramma wordt in alle nieuwe woongebieden ook gebouwd voor ouderen. Daarom is deze afstand opgenomen.

Voor wat betreft de afweging in capaciteit versus de afstand tot voorzieningen wordt verwezen naar de motivering van het criteria hiervoor. De weging is daaraan gelijk (10%).

De afstand wordt hemelsbreed gemeten, uitgaande van de kortste afstand van de rand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde zorgcentrum.

Weging criterium afstand tot zorgcentrum

De afstand tot de dichtstbijzijnde locatie van een zorgcentrum bedraagt voor het gebied Grote Aardweg – Postelseweg 1.330 meter. Voor het gebied Boksheidsedijk – Postelseweg bedraagt de afstand tot het dichtstbijzijnde zorgcentrum 1.360 meter, voor het gebied Stokkelen – Provinciale weg bedraagt deze afstand 25 meter.

Voorzieningen: Wat is de afstand tot zorgcentrum?					
0	25	50	75	100	
>1000 meter	>750<1000 meter	>500<750 meter	>250<500 meter	<250 meter	
Gebieden					
EERSEL Stokkelen - Provinciale weg					x
EERSEL Boksheidsedijk - Postelseweg	x				
EERSEL Grote Aardweg - Postelseweg	x				

Visualisatie weging criterium afstand tot zorgcentrum

2.5 Capaciteit ontsluitingswegen voldoende?

Beschrijving criterium capaciteit ontsluitingswegen

Alle potentiële woningbouwlocaties uit de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel zijn gelegen in de nabijheid van ontsluitingswegen. De capaciteit van de huidige wegenstructuur is bij de gemeente bekend. De capaciteit van de verschillende typen wegen verschilt. Bij de beoordeling wordt gekeken naar de capaciteit van de dichtbij gelegen ontsluitingswegen waarbij ook een doorkijk wordt gemaakt naar de capaciteit van de wegen verderop in het dorp. Door een nieuwe woningbouwontwikkeling mogen geen knelpunten en mag geen onevenredige overlast ontstaan elders in de omgeving.

De capaciteit van de wegen weegt zwaar (20%) omdat een te beperkte capaciteit overlast tot gevolg zal hebben waardoor belangen van anderen kunnen worden geschaad.

Weging criterium capaciteit ontsluitingswegen

Voor de weging van de weging van het criterium capaciteit ontsluitingswegen is getoetst aan de criteria van Duurzaam Veilig Wegverkeer. De Duurzaam Veilig Wegverkeersvisie is gebaseerd op de volgende vijf principes:

- Functionaliteit
- Homogeniteit
- Herkenbaarheid
- Vergevingsgezindheid.
- Statusonderkenning

Op basis van de principes van Duurzaam Veilig Wegverkeer en de gemeentelijke verkeerstellingen zijn de verschillende woningbouwlocaties beschouwd. Als rekenwaarde voor het aantal nieuwe verkeersbewegingen geldt een aantal van 6 verkeersbewegingen per woning per dag. Het aantal potentieel te bouwen woningen op een locatie is voor alle locaties gerekend met 25 woningen per hectare. Dit aantal is representatief voor andere recente woningbouwontwikkelingen op uitleglocaties in de gemeente Eersel.

Grote Aardweg - Postelseweg

De verkeerskundige ontsluiting van het gebied Grote Aardweg – Postelseweg kan voldoende plaatsvinden via de Postelseweg, via de Grote Aardweg en Dalemsewijk. Voor het zuidelijk deel van dit gebied kan ontsluiting deels plaatsvinden via de bestaande wijk Kortkruis. Al deze wegen hebben voldoende vrije ruimte voor een adequate verkeersafwikkeling. Van de ontsluitingswegen kan het verkeer in de richting van de Molenweg en provinciale weg en via de Wolverstraat richting Duizel en Hapert.

Gezien de omvang van het potentieel te ontwikkelen plangebied van 25 hectare, is gerekend met maximaal 625 te realiseren woningen. Hierbij wordt opgemerkt dat bij een uitwerking van een plan een ander aantal woningen mogelijk kan worden.

Bij een ontwikkeling op deze locatie, al dan niet volgend op of na het gebied Boksheidsdijk – Postelseweg ontstaat een kritiek kantelpunt bij de realisatie van 900 woningen in beide gebieden gezamenlijk. Bij realisatie van beide ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met forse investeringen in nieuwe of aan te passen ontsluitingswegen. In verband met het mogelijk verhalen van kosten voor nieuwe of aan te passen infrastructuur, wordt geadviseerd de gevolgen hiervan voor de realisatie van beide ontwikkelingen voor aanvang dan deze ontwikkelingen in kaart te brengen.

Straat	Wegcapaciteit verkeersbewegingen volgens Duurzaam Veilig (aantal)	Huidige bezetting verkeersbewegingen, op basis van tellingen (aantal)	Verwachte bezetting na bouw 625 woningen* (aantal)**	Potentieel vrije ruimte verkeersbewegingen na realisatie 625 woningen (aantal)
Dalemsedijk	4.000	2.300	3.200 (25%)	800
Grote Aardweg	4.000	1.800	2.700 (25%)	1.300
Postelseweg	15.000	9.769	13.519 (100%)*	1.481

Uitleg bij de tabel

* Op basis van CROW 2018, extra verkeersgeneratie die plaatsvindt per (nieuwe) woning

** Percentage van de extra verkeersgeneratie dat over deze weg zal rijden.

Voorbeeld berekening Dalemsedijk: 600 extra woningen, per woning 6 verkeersgeneraties.

$600 \times 6 \times 0.25 = 900$. Huidige bezetting 2.300 + verwachte toename bezetting 900 = 3.200. Potentieel vrije ruimte bedraagt 800.

*** Gerekend met 100%; het verkeer komt weer op dezelfde weg terug of wanneer er geen problemen zijn om hier het verkeer 100% op te laten ontsluiten.

Boksheidsdijk - Postelseweg

Het gebied Boksheidsdijk – Postelseweg kan het beste worden ontsloten via de zijde van de Postelseweg en zo mogelijk via het zandpad langs het sportpark. Ontsluiting via de Boksheidsdijk richting de Voortseweg is ongewenst. Na realisatie van de uitbreidingslocatie Veldhoek is slechts beperkte restcapaciteit aanwezig op de ontsluitingswegen door de kern Eersel. Er kan dan druk ontstaan aan de Kapelweg, Voortseweg en Kerkstraat.

Gezien de omvang van het potentieel te ontwikkelen plangebied van 26 hectare, is gerekend met maximaal 650 te realiseren woningen. Hierbij wordt opgemerkt dat bij een uitwerking van een plan een ander aantal woningen mogelijk kan worden.

Straat	Wegcapaciteit verkeersbewegingen volgens Duurzaam Veilig (aantal)	Huidige bezetting verkeersbewegingen, op basis van tellingen (aantal)	Verwachte bezetting na bouw 650 woningen* (aantal)**	Potentieel vrije ruimte verkeersbewegingen na realisatie 650 woningen (aantal)
Boksheidsdijk	4.000	2.900	3.875 (25%)	125
Postelseweg	15.000	9.769	12.694 (75%)	2.306

Stokkelen – Provinciale weg

Via de wegen Stokkelen, Bergeijksdijk en de oostkant van de Hazenstraat en deels via de bestaande wijk Kerkebogten, in de richting van de Schadewijkstraat, is de verkeersontsluiting van het gebied Stokkelen – Provinciale weg goed mogelijk. Deze wegen hebben veel vrije ruimte wat een goede verkeersafwikkeling mogelijk maakt. Advies voor deze wijk is het realiseren van tenminste twee hoofdontsluitingen via de wegen Stokkelen - Bergeijksdijk en via de oostkant van de Hazenstraat, richting de provinciale weg N397.

Gezien de omvang van het potentieel te ontwikkelen plangebied van ongeveer 16 hectare, is gerekend met maximaal 400 te realiseren woningen. Hierbij wordt opgemerkt dat bij een uitwerking van een plan een ander aantal woningen mogelijk kan worden. Ook andere functies die in de ontwikkeling een plek kunnen krijgen, worden in de uitwerking meegenomen.

Bij een ontwikkeling op deze locatie ontstaat een kritiek kantelpunt bij de realisatie van meer dan 1.000 woningen. Gezien de omvang van het potentieel plangebied wordt het kritiek kantelpunt hier nimmer bereikt. Hierbij wordt opgemerkt dat in onderstaande aantallen rekening is gehouden met de nabijgelegen ontwikkeling van de wijk Veldhoek.

Straat	Wegcapaciteit verkeersbewegingen volgens Duurzaam Veilig (aantal)	Huidige bezetting verkeersbewegingen, op basis van tellingen (aantal)	Verwachte bezetting na bouw 375 woningen* (aantal)**	Potentieel vrije ruimte verkeersbewegingen na realisatie 375 woningen (aantal)
Bergeijksedijk	15.000	5.900	8.150 (100%)	6.850
Hazenstraat (oostzijde)	4.000	842	1.405 (25%)	2.595
Schadewijkstraat	5.000	3.557	4.120 (25%)	880
Stokkelen	15.000	5.800	8.050 (100%)	6.950

	Capaciteit ontsluitingswegen voldoende?				
	0	25	50	75	100
	aan overbelaste weg	aan weg met beperkte vrije ruimte	aan weg met enige vrije ruimte	aan weg met voldoende vrije ruimte	aan weg met veel vrije ruimte
Projecten					
EERSEL Stokkelen - Provinciale weg					x
EERSEL Boksheidsdijk - Postelseweg			x		
EERSEL Grote Aardweg - Postelseweg				x	

Visualisatie weging criterium capaciteit ontsluitingswegen

2.6 Hoe zit het met grondeigendom?

Beschrijving criterium grondeigendom

Bij meer verschillende eigenaren van gronden, zijn meer belangen betrokken en is meer overleg en afstemming nodig. Het aantal grondeigenaren heeft daarom invloed op de complexiteit van een ontwikkeling. Een gebied met minder grondeigenaren scoort daarom hoger. Dit criteria is één-op-één overgenomen uit het afwegingskader voor inbreidingslocaties.

De weging van dit criteria is minder zwaar (10%) omdat uiteindelijk grondeigenaren veelal bereid zijn medewerking te verlenen aan een ontwikkeling aangezien de grondwaarde voor woningbouw veelal fors hoger ligt dan gronden geschikt voor landbouw of natuur.

Weging criterium grondeigendom

Het grondeigendom voor alle drie te wegen gebieden (Grote Aardweg – Postelseweg, Boksheidsdijk – Postelseweg en Stokkelen – Provinciale weg) is verdeeld. In alle gebieden zijn meer dan vijf verschillende eigenaren aanwezig van de bij de ontwikkeling te betrekken percelen. Voor dit criterium is er daarom geen onderscheid in de scoring.

		Hoe zit het met het eigendom?				
		0	25	50	75	100
Gebieden		verdeeld eigendom	een beperkt aantal eigenaren	midden	1 eigenaar	1 eigenaar gemeente
	EERSEL Stokkelen - Provinciale weg	x				
	EERSEL Boksheidsdijk - Postelseweg	x				
	EERSEL Grote Aardweg - Postelseweg	x				

Visualisatie weging criterium grondeigendom

2.7 Conclusie weging uitbreidingsgebieden kern Eersel

De weging van de voormelde criteria uit het afwegingskader voor woningbouw zoals door de gemeenteraad van Eersel is vastgesteld op 23 mei 2023, zijn verwerkt in de onderstaande matrix. Hieruit komt de volgende voorkeursvolgorde voor de uitbreidingsgebieden voor de kern Eersel naar voren:

1. Stokkelen – Provinciale weg 69 punten
2. Grote Aardweg – Postelseweg 45 punten
3. Boksheidsdijk – Postelseweg 28 punten

	24,0%	13,0%	13,0%	13,0%	24,0%	13,0%	100%
	1	2	3	4	5	6	
	Is er ruimtelijke meerwaarde?	Ligt het plan binnen een externe belemmering? (milieu, externe veiligheid, etc.)	Voorzieningen: Wat is de afstand tot basisschool?	Voorzieningen: Wat is de afstand tot zorgcentrum?	Capaciteit ontsluitingswegen voldoende?	Hoe zit het met het eigendom?	
	0 25 50 75 100	0 25 50 75 100	0 25 50 75 100	0 25 50 75 100	0 25 50 75 100	0 25 50 75 100	
geen meerwaarde							
meerwaarde							
grote meerwaarde (koppelingen)							
wel en moeilijk oplosbaar							
wel, maar makkelijk oplosbaar							
geen							
>1000 meter							
>750<1000 meter							
>500<750 meter							
>250<500 meter							
<250 meter							
>1000 meter							
>750<1000 meter							
>500<750 meter							
>250<500 meter							
<250 meter							
aan overbelaste weg							
aan weg met beperkte vrije ruimte							
aan weg met enige vrije ruimte							
aan weg met voldoende vrije ruimte							
aan weg met veel vrije ruimte							
verdeeld eigendom							
een beperkt aantal eigenaren							
midden							
1 eigenaar							
1 eigenaar gemeente							
Totaal aantal punten							
Projecten							
EERSEL Stokkelen - Provinciale weg							69
EERSEL Boksheidsdijk - Postelseweg							28
EERSEL Grote Aardweg - Postelseweg							45

Visualisatie totaal weging uitbreidingsgebieden kern Eersel