BELEIDSKADER BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN EERSEL-WEST

GEMEENTE EERSEL

Status: ontwerp

RAPPORTKENMERKEN

Versie:	1.0
Status:	ontwerp
Datum:	14 december 2023
Kenmerk:	2022022

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4
1.1. Inleiding 4
1.2. Leeswijzer 6
2. WETTELIJKE KADERS TOEPASSING KOSTENVERHAAL 8
2.1. Van Wet ruimtelijke ordening naar Omgevingswet 8
2.2. De kostenverhaalsregeling in de huidige Wet ruimtelijke ordening 8
2.3. De kostenverhaalsregeling in de toekomstige Omgevingswet 10
3. DE ONTWIKKELLOCATIE EERSEL-WEST 12
4. DE TE REALISEREN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN VERBONDEN AAN DE ONTWIKKELLOCATIE EERSEL-WEST 15
4.1. Indeling ruimtegebruik ontwikkellocatie Eersel-West 15
4.2. De uit te voeren werken en werkzaamheden in verband met de grondexploitatie van de ontwikkellocatie Eersel-West 16
4.3. Uit te voeren werken en werkzaamheden buiten de ontwikkellocatie 17
5. DE GEFASEERDE ONTWIKKELING VAN DE ONTWIKKELLOCATIE EERSEL-WEST 18
5.1. Gefaseerde ontwikkeling leidt tot twee in de tijd gespreide (planologische) besluiten 18
5.2. Gefaseerde ontwikkeling leidt tot in de tijd gespreide aanleg van voorzieningen in de openbare ruimte 20
5.3. Het bovenwijkse karakter van de aan te leggen voorzieningen in de openbare ruimte 20
6. TOEREKENING VAN DE KOSTEN VAN DE BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN AAN DE BEIDE EXPLOITATIEGEBIEDEN 25
6.1. De kosten van de bovenwijkse voorzieningen 25
6.2. De toerekening van de kosten van de bovenwijkse voorzieningen aan de beide exploitatiegebieden 26
6.3. Onderscheid toerekening en verhaalbaarheid van kosten in een exploitatiegebied 27
7. ACTUALISATIE BELEIDSKADER 28
8. BIJLAGEN 29

1. INLEIDING

1.1. Inleiding

Voor u ligt het beleidskader bovenwijkse voorzieningen Eersel-West (hierna: het beleidskader).

De gemeente Eersel is voornemens de locatie Eersel-West te ontwikkelen naar een locatie voor maatschappelijke en dienstverlenende functies. De locatie Eersel-West wordt begrensd door de A67 (aan de (noord)westzijde), de Wolverstraat (aan de noordzijde), de Postelseweg (aan de oostzijde) en de Dalemsedijk (aan de zuidzijde). Op 20 april 2021 is hiervoor door de gemeenteraad het Stedenbouwkundig raamwerk voor Eersel-West (hierna: stedenbouwkundig raamwerk) met onderliggende uitgangspunten vastgesteld. In het stedenbouwkundig raamwerk wordt de locatie Eersel-West ingedeeld in vier kwadranten.

De ontwikkeling van de locatie Eersel-West heeft tot gevolg dat verschillende voorzieningen in de openbare ruimte dienen te worden getroffen. Er is sprake van een versnipperde eigendomssituatie, waarbij een groot gedeelte van de te ontwikkelen gronden in handen is van derden.

Binnen de locatie Eersel-West geldt het bestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening. Zie hieronder een uitsnede van laatstgenoemd bestemmingsplan.

Voor de gronden die voor ontwikkeling in aanmerking komen, geldt overwegend een agrarische bestemming. In het geldende bestemmingsplan is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid, waarbij de geldende bestemming kan worden gewijzigd naar een bestemming ten behoeve van de vestiging van/nieuwbouw voor maatschappelijke en dienstverlenende functies met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen. Een dergelijke wijziging vindt plaats via een door burgemeester en wethouders vast te stellen wijzigingsplan (artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro)).

Aanvankelijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van Eersel-West was om de planologische mogelijkheden voor de in aanmerking komende delen van de locatie op te nemen in één gebiedsdekkend bestemmingsplan. In een dergelijk bestemmingsplan wordt de relatie gelegd tussen enerzijds de voor maatschappelijke en dienstverlenende functies te ontwikkelen gronden en anderzijds de voor het geheel van deze ontwikkelingen aan te leggen c.q. aan te passen voorzieningen in de openbare ruimte (zoals aanpassing/ verlenging insteekweg, aanleg langzaamverkeerverbindingen, aanleg openbaar groen etc.).

Op de gemeente rust de wettelijke plicht de kosten van de grondexploitatie te verhalen, indien sprake is van een wijzigings- of bestemmingsplan waarin zogenaamde ‘aangewezen bouwplanmogelijkheden’ (zoals de bouw van een woning of van een ander hoofdgebouw[1]) zijn opgenomen. Dit is vastgelegd in afdeling 6.4 Wro. De in het kader van de gebiedsontwikkeling Eersel-West aan te leggen voorzieningen behoren tot de verplicht te verhalen kosten van de grondexploitatie. In de in procedure te brengen planologische besluiten voor de gebiedsontwikkelingen ontstaan bouwplanmogelijkheden zoals hiervoor omschreven.

Indien de gronden waarop de aangewezen bouwplannen zijn voorzien in handen zijn van de gemeente, vindt het verhaal van kosten plaats via de uitgifte van bouwkavels. Zijn de gronden waarop de bouwplannen zijn voorzien in handen van derden, dan vindt het kostenverhaal in beginsel plaats via het sluiten van een anterieure overeenkomst. Indien echter bij de vaststelling van een wijzigings- of bestemmingsplan blijkt dat het kostenverhaal niet voor alle gronden waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien is verzekerd, dient bij het wijzigings- of bestemmingsplan een zogenaamd exploitatieplan te worden vastgesteld. In een exploitatieplan wordt een exploitatieopzet voor de toepassing van de wettelijke kostenverhaalsplicht opgenomen. Na de vaststelling van een exploitatieplan vindt het kostenverhaal dan plaats via:

- het sluiten van een posterieure overeenkomst, dan wel
- het verbinden van een financieel voorschrift tot betaling van een exploitatiebijdrage in de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Op 27 september 2022 heeft de gemeenteraad besloten tot de ontwikkeling van een nieuw zwembad in een gedeelte van kwadrant 4 van de locatie Eersel-West. Voor deze ontwikkeling is vereist dat de aanleg plaatsvindt van diverse voorzieningen in de openbare ruimte, waaronder de aanpassing en verlenging van de bestaande insteekweg met bijbehorende voorzieningen en de aanleg van een langzaamverkeerverbinding. Voor deze deelontwikkeling zal op korte termijn een wijzigingsplan in procedure worden gebracht.

Voor het geheel van de resterende te ontwikkelen delen van de kwadranten 1 tot en met 3 en het resterende gedeelte van kwadrant 4 is de aanpak gericht op een in de toekomst in procedure te brengen bestemmingsplan.

[1] Het overzicht van aangewezen bouwplanmogelijkheden is opgenomen in par. 2.2.

Deze aanpak heeft tot gevolg dat de gebiedsontwikkeling Eersel-West niet langer plaatsvindt vanuit het aanvankelijke uitgangspunt van één gebiedsdekkend bestemmingsplan, maar in twee opvolgende planologische besluiten, die ieder betrekking hebben op een gedeelte van de ontwikkellocatie.

Daarbij is voorts van belang dat per 1 januari 2024 de (nieuwe) Omgevingswet (Ow) in werking zal treden. Vanaf dat moment kan er geen bestemmingsplan meer in procedure worden gebracht. Voor de (planologische) grondslag kan de gemeente dan gebruikmaken van het instrument van wijziging van het omgevingsplan Eersel. Waar hierna wordt gesproken van 'het bestemmingsplan' voor de kwadranten 1 tot en met 3 en het resterende gedeelte van kwadrant 4' wordt daaronder (mede) verstaan een wijziging van het omgevingsplan Eersel betreffende de genoemde kwadranten.

Voor de uitvoering van de wettelijke kostenverhaalsplicht is van belang dat aan het deelgebied dat gekoppeld is aan het wijzigingsplan voor het zwembad (i.c. een gedeelte van kwadrant 4), én aan het deelgebied dat gekoppeld is aan het bestemmingsplan voor de kwadranten 1 tot en met 3 en het resterende gedeelte van kwadrant 4 van de locatie Eersel-West, de aan het betreffende deelgebied toe te rekenen verplicht verhaalbare kosten van voorzieningen van de openbare ruimte worden toegerekend. In het beleidskader zijn de kaders en uitgangspunten opgenomen voor de toerekening van de kosten van de aan te leggen voorzieningen in de openbare ruimte aan de beide deelgebieden.

1.2. Leeswijzer

Het voorliggende beleidskader is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2, wettelijke kaders toepassing kostenverhaal. Hierbij wordt ingegaan op de huidige wettelijke regeling van kostenverhaal (Wet ruimtelijke ordening) en de toekomstige wettelijke regeling onder de Omgevingswet.
- Hoofdstuk 3, de ontwikkellocatie Eersel-West. In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van de gehanteerde uitgangspunten en de gebiedsbegrenzing van de ontwikkellocatie.
- Hoofdstuk 4, de te realiseren werken en werkzaamheden verbonden aan de ontwikkellocatie Eersel-West. In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van de uit te voeren werken/werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.
- Hoofdstuk 5, de gefaseerde ontwikkeling van de ontwikkellocatie Eersel-West. In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van de gefaseerde aanpak voor de ontwikkeling van de locatie. Dit in de vorm van, zoals thans voorzien, twee in de tijd gespreide planologische besluiten. Ook is in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de voorzieningen die als gevolg van deze getrapte planologische besluitvorming een bovenwijks karakter hebben naar elk van de beide exploitatiegebieden.
- Hoofdstuk 6, toerekening van de kosten van de bovenwijkse voorzieningen aan de beide exploitatiegebieden. In dit hoofdstuk is de financiële uitwerking van de toerekening van de verhaalbare kosten van de bovenwijkse voorzieningen opgenomen.
- Hoofdstuk 7, actualisatie beleidskader. Het voorliggende beleidskader is gebaseerd op de inzichten van dit moment. Indien die inzichten en gehanteerde uitgangspunten wijzigen, heeft dit tot gevolg dat het beleidskader dient te worden aangepast.
- Bijlagen. Tot het beleidskader behorende volgende bijlagen:
    1. overzicht kostensoorten die behoren tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie onder de toepassing van de Wro;

2. overzicht kostensoorten die behoren tot de verhaalbare kosten onder de toepassing van de Omgevingswet;
3. overzicht werken/werkzaamheden behorende tot de openbare ruimte;
4. resultaten verkeersonderzoek.

2. WETTELIJKE KADERS TOEPASSING KOSTENVERHAAL

2.1. Van Wet ruimtelijke ordening naar Omgevingswet

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Ow gaat het huidige omgevingsrecht, dat is opgenomen in circa 26 wetten en talrijke algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen, vervangen. Het omgevingsrecht omvat onder meer het taakveld ruimtelijke ordening. Dit betekent dat per 1 januari 2024 ook de Wro komt te vervallen. Op 1 januari 2024 ontstaat van rechtswege het gemeentelijke omgevingsplan Eersel, dat onder meer bestaat uit het geheel van de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen. Na de inwerkingtreding is het niet meer mogelijk een bestemmingsplan in procedure te brengen. In de plaats daarvan dient te worden gekomen tot een wijziging van het gemeentelijke *omgevingsplan* Eersel.

Met het vervallen van de Wro per 1 januari 2024 vervalt tevens het huidige instrumentarium voor het verhalen van de kosten van de grondexploitatie. In de Ow wordt daarvoor een nieuw instrumentarium opgenomen. Daarbij blijft het uitgangspunt van de wettelijke kostenverhaals*plicht* ongewijzigd.

De verandering van het wettelijk instrumentarium is hierdoor van belangrijke invloed op de uitvoering van de wettelijke kostenverhaalsplicht bij de gebiedsontwikkeling van Eersel-West. In paragraaf 2.2 wordt allereerst stilgestaan bij de hoofdlijnen van de wettelijke regeling van het kostenverhaal onder de huidige Wro. In paragraaf 2.3 wordt de toekomstige wettelijke regeling voor het kostenverhaal onder de Ow toegelicht.

2.2. De kostenverhaalsregeling in de huidige Wet ruimtelijke ordening

Er geldt een wettelijke plicht voor gemeenten tot het verhalen van kosten indien een *aangewezen bouwplan-mogelijkheid* is opgenomen in een *aangewezen planologisch besluit*.

Tot de aangewezen bouwplanmogelijkheden worden gerekend[2]:
a. de bouw van een of meer woningen;
b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² brutovloeroppervlakte of met een of meer woningen;
d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² brutovloeroppervlakte bedraagt;
f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² brutovloeroppervlakte.

Tot de aangewezen planologische besluiten worden onder meer gerekend[3]:
a. een bestemmingsplan;
b. een wijzigingsplan;

[2] Het overzicht van aangewezen bouwplanmogelijkheden is opgenomen in art. 6.2.1 Bro.
[3] Het opgenomen overzicht van aangewezen planologische besluiten is opgenomen in art. 6.12 lid 2 Wro.

c. een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken (uitgebreide procedure);
d. een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken (kruimelgevallenregeling)

De Wro kent een uitzondering van de wettelijke kostenverhaalsplicht indien er sprake is van zogenaamde 'kostenverhaalskruimelgevallen' én daartoe door het bevoegd gezag wordt besloten.[4] Hiervan is in dit geval geen sprake.

Dit betekent dat indien op grond van een wijzigings- of bestemmingsplan nieuwbouwmogelijkheden voor hoofdgebouwen op bouwpercelen ontstaan, de gemeente toepassing dient te geven aan de plicht om de *kosten van de grondexploitatie* te verhalen. De kostensoorten die behoren tot *de kosten van de grond-exploitatie,* zijn opgenomen in het Bro. Het overzicht van de wettelijk verhaalbare kostensoorten is opgenomen als bijlage 1 bij dit beleidskader.

De kostenverhaalsplicht is van toepassing ongeacht de eigendomssituatie. Indien de gronden waarop de bouwplanmogelijkheden ontstaan in handen zijn van de gemeente, geschiedt de toepassing van de kosten-verhaalsplicht via gemeentelijke gronduitgifte.
Zijn de gronden waarop de bouwplanmogelijkheden ontstaan in handen van particuliere eigenaren, dan heeft de wetgever voorzien in de mogelijkheid dat voorafgaand aan de vaststelling van het betreffende planologische besluit, door de gemeente met de initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst over grond-exploitatie wordt gesloten. In die overeenkomst worden de afspraken vastgelegd over de aan de gemeente te betalen exploitatiebijdrage in de kosten van de grondexploitatie.
Bij het vaststellen van het planologische besluit dient te worden nagegaan of voor alle binnen het planologische besluit gelegen gronden waarop bouwplanmogelijkheden ontstaan, het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Is dit niet het geval, dan is de gemeenteraad dan wel het college van burgemeester en wethouders verplicht om bij het betreffende planologische besluit een exploitatieplan vast te stellen.

In een exploitatieplan wordt een exploitatieopzet opgenomen, die opgesteld wordt naar de wettelijke regels voor publiekrechtelijk kostenverhaal. Met de vaststelling van het exploitatieplan ligt vast wat de omvang is van de te verhalen kosten van de gronden waarop bouwplanmogelijkheden ontstaan en waarvoor geldt dat het kostenverhaal niet tevoren anderszins is verzekerd. Na de vaststelling van een exploitatieplan zijn er twee methoden om uitvoering te geven aan de kostenverhaalsplicht:
a. Er wordt alsnog een overeenkomst over grondexploitatie gesloten met de betreffende initiatiefnemers, waarbij in dat geval wordt aangesloten bij de uitkomsten van de exploitatieopzet van het exploitatieplan.
b. Indien de onder a bedoelde overeenkomst niet wordt gesloten en de initiatiefnemer een bouwaanvraag indient, dan wordt, in geval van vergunningverlening, aan die vergunning een financieel voorschrift tot betaling van een exploitatiebijdrage verbonden. Ook in dat geval wordt aangesloten bij de uitkomsten van de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

Voor de toepassing van het publiekrechtelijk kostenverhaal gelden verdere wettelijke uitvoeringsregels.

[4] Zie art. 6.2.1a Bro.

2.3. De kostenverhaalsregeling in de toekomstige Omgevingswet

Onder de nieuwe Ow is opnieuw sprake van een wettelijke kostenverhaalsplicht. De plicht tot toepassing van kostenverhaal is aan de orde, indien er een *aangewezen kostenverhaalsplichtige activiteit* is die is opgenomen in een *aangewezen (omgevingswet)besluit.*

Tot de aangewezen kostenverhaalsplichtige activiteiten worden gerekend[5]:

a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve brutovloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

De aangewezen (omgevingswet)besluiten omvatten:

a. (een wijziging van) het omgevingsplan;
b. een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De Ow kent eveneens een uitzondering van de wettelijke kostenverhaalsplicht, indien er sprake is van zogenaamde ‘kostenverhaalskruimelgevallen’ én daartoe door het bevoegd gezag wordt besloten.[6] Hiervan is in dit geval geen sprake.

Met de invoering van de Ow komt de Wro te vervallen. Dit betekent dat het niet meer mogelijk is vanaf dat moment een bestemmingsplan of wijzigingsplan in procedure te brengen. Voor het creëren van nieuwe bouwplanmogelijkheden in een gebiedsontwikkeling is de gemeente aangewezen op het wijzigen van het gemeentelijke omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Indien op grond van een van beide besluiten nieuwbouwmogelijkheden voor hoofd-gebouwen op bouwpercelen ontstaan, dient de gemeente toepassing te geven aan de plicht om kosten te verhalen.

De verplicht verhaalbare kostensoorten zijn opgenomen in het Omgevingsbesluit (Ob). Het overzicht van de wettelijk verhaalbare kostensoorten is opgenomen als bijlage 2 bij dit beleidskader.

De kostenverhaalsplicht is van toepassing ongeacht de eigendomssituatie. Indien de gronden waarop de bouwplanmogelijkheden ontstaan in handen zijn van de gemeente, geschiedt de toepassing van de kosten-verhaalsplicht via gemeentelijke gronduitgifte.

[5] Zie art. 8.13 Ob.
[6] Zie art. 8.14 Ob.

Zijn de gronden waarop de bouwplanmogelijkheden ontstaan in handen van particuliere eigenaren, dan heeft de wetgever opnieuw voorzien in de mogelijkheid dat voorafgaand aan de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan of het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, door de gemeente met de initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst over grondexploitatie wordt gesloten. In die overeenkomst worden dan de afspraken vastgelegd over de aan de gemeente te betalen exploitatiebijdrage in de te verhalen kosten.

Bij het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan of de verlening van de genoemde omgevingsvergunning dient te worden nagegaan of voor alle binnen het besluit gelegen gronden waarop bouwplanmogelijkheden ontstaan, het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Is dit niet het geval, dan dienen in de wijziging van het omgevingsplan of de genoemde omgevingsvergunning publiekrechtelijke kostenverhaalsregels respectievelijk kostenverhaalsvoorschriften te worden opgenomen. Deze kostenverhaalsregels respectievelijk -voorschriften nemen de plaats in van het huidige exploitatieplan. De rechtsfiguur van het exploitatieplan komt in de Ow te vervallen.

De kostenverhaalsregels of -voorschriften worden opgesteld op basis van de nieuwe wettelijke regels voor publiekrechtelijk kostenverhaal.

Na de vaststelling van de kostenverhaalsregels in een omgevingsplan zijn er twee methoden om uitvoering te geven aan de kostenverhaalsplicht:

a. Er wordt alsnog, voor de start van de bouwactiviteiten, een overeenkomst over grondexploitatie gesloten met de betreffende initiatiefnemers, waarbij in dat geval wordt aangesloten bij de uitkomsten van de kostenverhaalsregels of -voorschriften.
b. Indien de onder a bedoelde overeenkomst niet wordt gesloten en de initiatiefnemer wenst te starten met de bouw, dan dient deze eerst een zogenaamde kostenverhaalsbeschikking aan te vragen. In deze kostenverhaalsbeschikking wordt de hoogte van de exploitatiebijdrage vastgelegd. Ook in dat geval wordt aangesloten bij de eerder vastgestelde kostenverhaalsregels of -voorschriften.

Voor de toepassing van het publiekrechtelijk kostenverhaal gelden eveneens verdere wettelijke uitvoeringsregels.

3. DE ONTWIKKELLOCATIE EERSEL-WEST

Voor de onderbouwing van de wijze van toerekening van de kosten van voorzieningen over de twee binnen de ontwikkellocatie Eersel-West onderscheiden deelgebieden is het van belang eerst de uitgangspunten voor de omvang van de ontwikkellocatie vast te leggen. Dit is in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Zoals aangeven in hoofdstuk 1, ligt de basis voor de gebiedsontwikkeling van Eersel-West in het door de raad op 20 april 2021 vastgestelde stedenbouwkundige raamwerk. Hieronder is een overzichtskaart uit het stedenbouwkundig raamwerk opgenomen, waarin vier kwadranten worden onderscheiden.

Zoals in het kaartbeeld is aangegeven, betreft het een indicatieve en globale invulling van de locatie.

Voor het vaststellen van het beleidskader is een nadere uitwerking opgesteld in de vorm van een indicatieve stedenbouwkundige opzet. Deze is hieronder opgenomen.

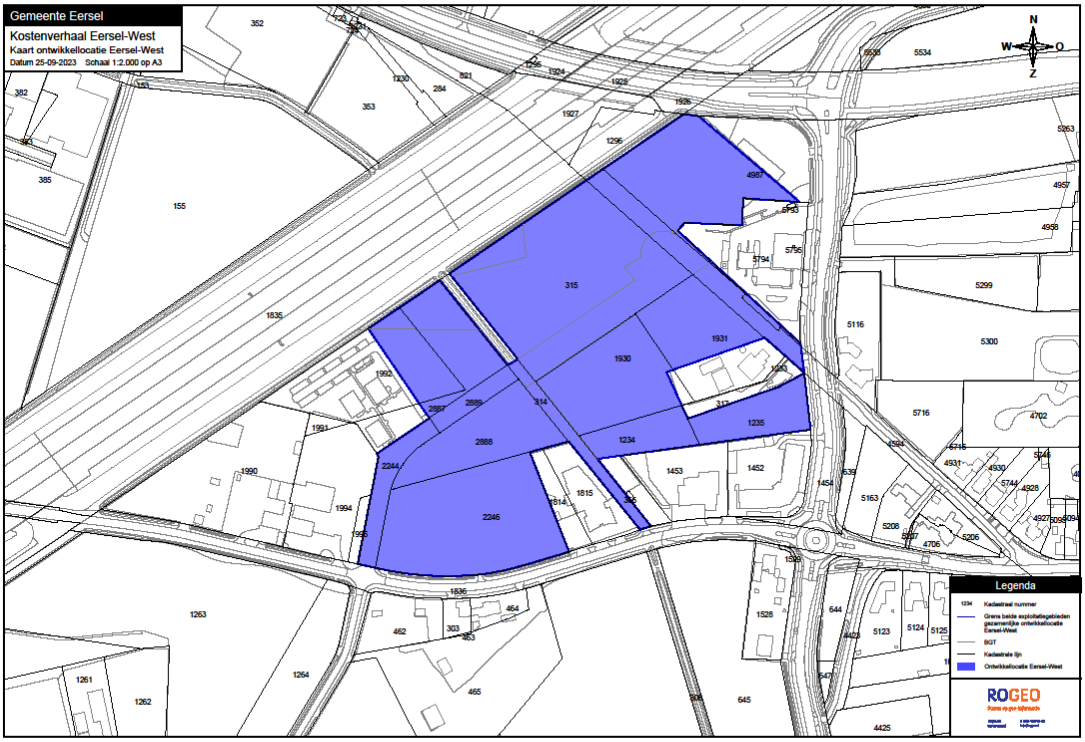
Legenda
Nader in te vullen op basis van stedenbouwkundig kader
Nader in te vullen op basis van stedenbouwkundig kader
Bestaande bebouwing
Zwembad
Groen
Bestaand wonen
Wijzigingsplan 'Zwembad Eersel'
Kwadranten
Kwadrant 4
Kwadrant 3
Kwadrant 2
Kwadrant 1
Bestaande bebouwing
Wonen
Bestaande bebouwing
Bestaande bebouwing
Kinderopvang
Bestaande bebouwing

In de indicatieve stedenbouwkundige opzet zijn de volgende uitgangspunten verwerkt:

De ontwikkellocatie Eersel-West omvat niet het gehele gebied dat wordt begrensd door de A67, de Wolverstraat, de Postelseweg en de Dalemsedijk, maar is beperkt tot een gedeelte daarvan. Niet tot de ontwikkellocatie behoren de delen waar sprake is van bestaande te handhaven bebouwing (waarbij geen aanvullende kostenverhaalsplichtige bouwplanmogelijkheden ontstaan) en waar sprake is van bestaande te handhaven openbare ruimte (en waarvoor geldt dat er geen sprake is van aanpassingen aan die openbare ruimte). Op basis van de huidige inzichten betreft dit de volgende gedeelten:

1. de bestaande te handhaven groenvoorziening hoek Wolverstraat/Postelseweg;
2. het benzineverkooppunt aan de Postelseweg;
3. de beide woningen, gelegen aan de Postelseweg 21 en 25);
4. het politiebureau (Postelseweg 31);
5. de brandweerkazerne (Dalemsedijk 1);
6. de bestaande parkeerplaats voor het kinderdagverblijf naast de brandweerkazerne aan de Dalemsedijk;
7. het kinderdagverblijf (Dalemsedijk 5);
8. het terrein van Flex-Logies (bestaande uit de bestaande bebouwing aan de Dalemsedijk, en de drie gebouwen voor migrantenhuisvesting daarachter, alsmede het daartussen gelegen onbebouwde erf);
9. Dijkmans Bestratingen en Tegeltuin Eersel (Dalemsedijk 13);
10. de bestaande te handhaven watergang tussen het derde en vierde kwadrant van het stedenbouwkundig raamwerk.

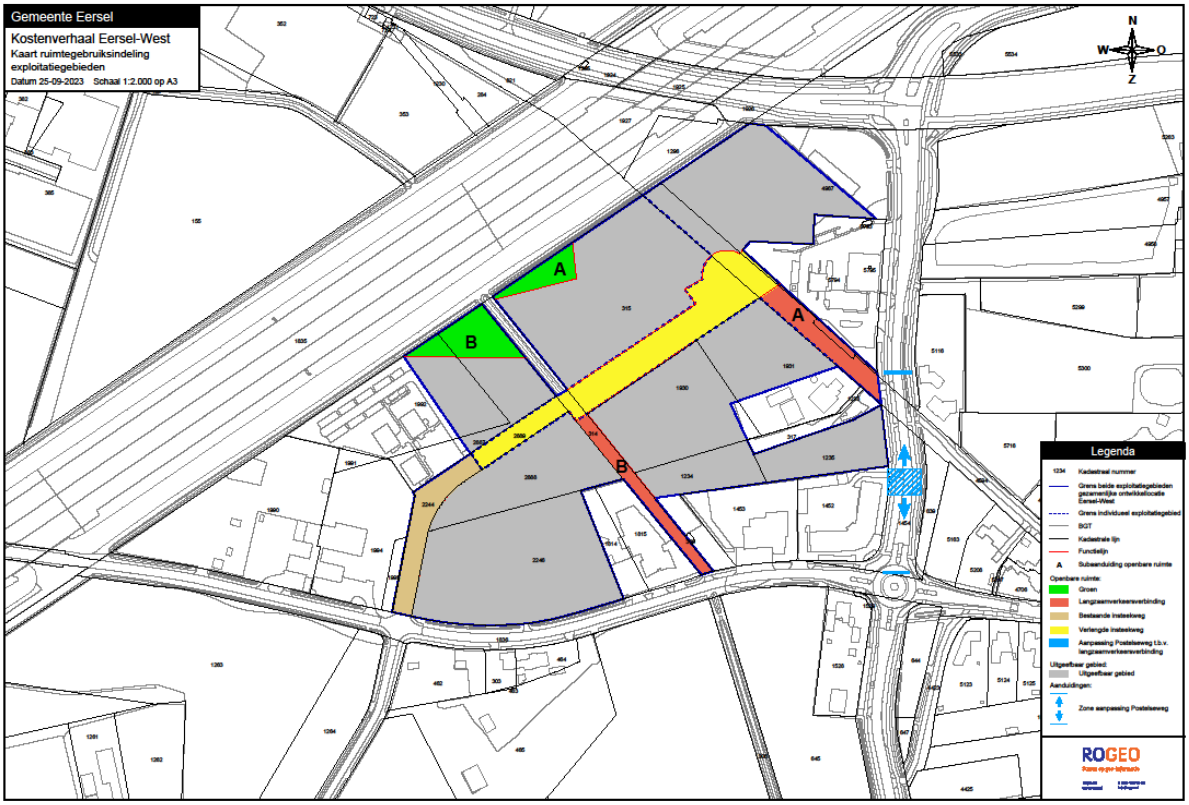
Op basis van deze uitgangspunten kan de omvang van de ontwikkellocatie Eersel-West als volgt worden aangegeven:



4. DE TE REALISEREN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN VERBONDEN AAN DE ONTWIKKELLOCATIE EERSEL-WEST

4.1. Indeling ruimtegebruik ontwikkellocatie Eersel-West

De uitwerking van het stedenbouwkundig raamwerk naar de indicatieve stedenbouwkundige opzet leidt tot de volgende indicatieve ruimtegebruiksindeling van de ontwikkellocatie Eersel-West:



Deze kaart kan als volgt worden toegelicht.

a. Binnen het uitgeefbaar gebied (grijze kleur) is ruimte voor de realisatie van aangewezen bouwplan-mogelijkheden met bijbehorend erf.

b. *Binnen* de ontwikkellocatie is sprake van de volgende te realiseren voorzieningen, als onderdeel van de openbare ruimte:
   1. de verlenging van de insteekweg (De Vonder) (gele kleur);
   2. het aanpassen van de bestaande insteekweg (De Vonder) (bruine kleur);
   3. de aanleg van langzaamverkeerverbinding A (rode kleur);
   4. de aanleg van langzaamverkeerverbinding B (rode kleur);
   5. de aanleg/herinrichting van de openbare groenzones A en B (groene kleur);
   6. de aanleg van een vuilwaterriool, met inbegrip van bijbehorende voorzieningen. Deze voorziening is niet afzonderlijk op de kaart aangeduid. Het tracé van dit riool is gelegen naast/onder langzaam-verkeerverbinding A en onder de verlengde insteekweg.

In bijlage 3 is een inrichtingsschets van de hierboven genoemde voorzieningen onder b.1 en b.3 opgenomen.

4.2. De uit te voeren werken en werkzaamheden in verband met de grondexploitatie van de ontwikkellocatie Eersel-West

De ontwikkeling van Eersel-West heeft tot gevolg dat verschillende werken en werkzaamheden in verband met de grondexploitatie nodig zijn binnen de ontwikkellocatie:
- het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
- de aanleg van nutsvoorzieningen;
- de inrichting van de openbare ruimte.

Deze verschillende groepen werken/werkzaamheden worden hierna beknopt toegelicht.

4.2.1. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbaar gebied is op de bovenstaande kaart in grijze kleur aangeduid. Op deze gronden wordt in de planologische besluiten voorzien in de kostenverhaalsplichtige bouwplanmogelijkheden. Alvorens deze gronden te kunnen bebouwen, dient het uitgeefbaar gebied bouwrijp te worden gemaakt. Daarbij gaat het om de volgende uit te voeren werken en werkzaamheden:
- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, boven- en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in het uitgeefbaar gebied;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in het uitgeefbaar gebied;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in het uitgeefbaar gebied;
- het dempen van bestaande watergangen in het uitgeefbaar gebied;
- (voor zover noodzakelijk) het uitvoeren van bodemsanering afgestemd op de nieuwe functie;
- het uitvoeren van werken en werkzaamheden ter bescherming van aanwezige archeologisch waardevolle elementen;
- het, waar nodig, opsporen en verwijderen van niet-gesprongen explosieven;
- het aanbrengen van een aansluiting van een bouwperceel op de openbare vuilwaterriolering;
- het aanbrengen op het bouwperceel van waterbergende voorzieningen voor hemelwaterafvoer.

4.2.2. De aanleg van nutsvoorzieningen

Onder deze werkzaamheden wordt verstaan de aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassingen van nutsvoorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan: (drink)water-, elektriciteits-, cai-, telecommunicatieleidingen, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten. Binnen de ontwikkellocatie is niet voorzien in de aanleg van leidingen en voorzieningen voor (aard)gas.

De aanleg van deze werken is veelal voorzien binnen de openbare ruimte zoals aangegeven in de ruimtegebruikskaart.

4.2.3. De inrichting van de openbare ruimte

Zoals aangegeven op de hierboven opgenomen kaart voor de ruimtegebruiksindeling, bestaat de openbare ruimte binnen de ontwikkellocatie uit de volgende delen:

- de verlenging van de insteekweg (De Vonder);
- de aanpassing van de bestaande insteekweg (De Vonder);
- de aanleg van langzaamverkeerverbinding A;
- de aanleg van langzaamverkeerverbinding B;
- de aanleg/herinrichting van de openbare groenzones A en B;
- de aanleg van een vuilwaterriolering met inbegrip van bijbehorende werken.

4.3. Uit te voeren werken en werkzaamheden buiten de ontwikkellocatie

De realisatie van de ontwikkellocatie Eersel-West heeft verder tot gevolg dat er *buiten* de ontwikkellocatie enkele voorzieningen dienen te worden gerealiseerd. Voorzien is in de aanleg van een langzaamverkeer-verbinding en oversteekplaats naast/over de Postelseweg, die een aansluiting kent met de binnen de ontwikkellocatie voorziene aan te leggen langzaamverkeerverbinding A. Zie de aanduiding op de hiervoor opgenomen kaart voor de indeling van het ruimtegebruik.

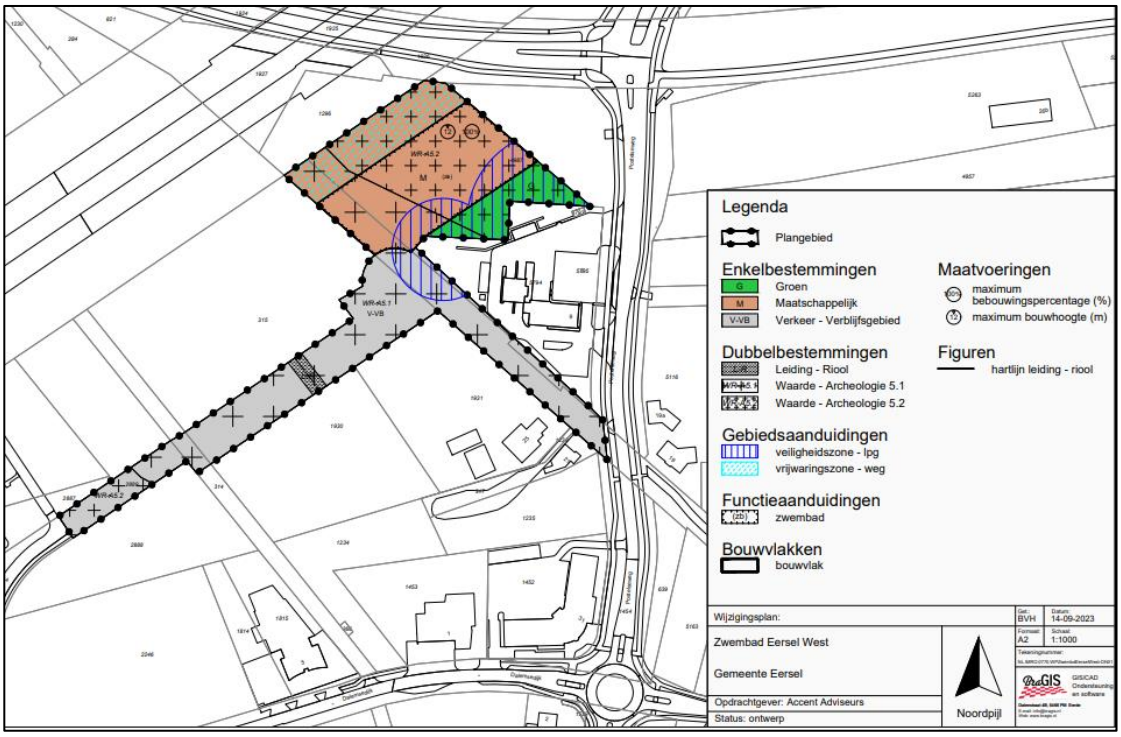
5. DE GEFASEERDE ONTWIKKELING VAN DE ONTWIKKELLOCATIE EERSEL-WEST

5.1. Gefaseerde ontwikkeling leidt tot twee in de tijd gespreide (planologische) besluiten

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, zal de realisatie van de ontwikkellocatie plaatsvinden op basis van twee in de tijd gespreide (planologische) besluiten:

a. Fase 1: een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wro voor een gedeelte van de ontwikkellocatie als basis voor de realisatie van de zwembadlocatie (onderdeel kwadrant 4), de aanleg van de verlengde insteekweg en de aanleg van de langzaamverkeerverbinding A. De start van deze procedure is voorzien in het najaar van 2023.
b. Fase 2: een bestemmingsplan voor het resterende deel van de ontwikkellocatie (i.c. voor kwadrant 1 tot en met 3 en het restant van kwadrant 4). Deze procedure is voorzien na 1 januari 2024, zodat op dat moment de Ow van toepassing is. Zoals hiervoor is aangegeven, betekent dit dat er in plaats van het in procedure brengen van een bestemmingsplan sprake is van een wijziging van het omgevingsplan.

De afbakening van het gebied waarop het onder a genoemde wijzigingsplan betrekking heeft is hieronder opgenomen.



Het wijzigingsplan voor fase 1 heeft tot gevolg dat daarbinnen gronden zijn gelegen waarop mogelijkheden worden geboden tot het realiseren van zogenaamde aangewezen bouwplannen, waardoor er op de gemeente de plicht rust uitvoering te geven aan de wettelijke kostenverhaalsplicht (zie paragraaf 2.2).

Ook de in fase 2 voorziene wijziging van het omgevingsplan Eersel onder de werking van de toekomstige Ow voor het resterende deel van de ontwikkellocatie heeft tot gevolg dat daarbinnen gronden zijn gelegen voor de realisatie van aangewezen bouwplanactiviteiten, waardoor er op de gemeente de plicht rust uitvoering te geven aan de wettelijke kostenverhaalsplicht (zie paragraaf 2.3).

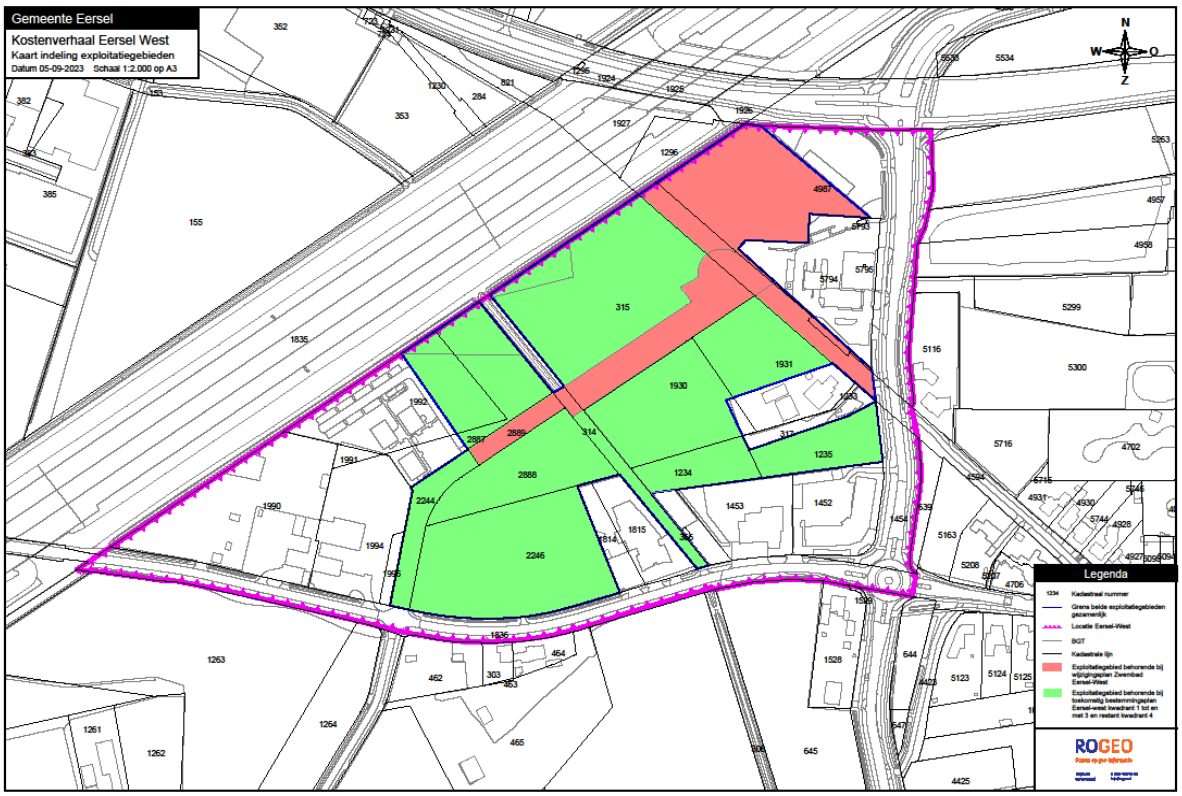
Deze gefaseerde (planologische) besluitvorming heeft tot gevolg dat er bij elk van de genoemde planologische besluiten sprake is van een bijbehorend *exploitatie- of kostenverhaalsgebied*[7].

Een exploitatiegebied bestaat uit de volgende onderdelen:

1. aanduiding van de gronden waarvoor geldt dat daar de realisatie van aangewezen bouwplanactiviteiten mogelijk is op grond van het gekoppelde planologische besluit onder a respectievelijk b;
2. aanduiding van de gronden waar de aanleg van voorzieningen in de openbare ruimte c.q. aanpassing van bestaande voorzieningen in de openbare ruimte binnen het gebied van het gekoppelde planologische besluit onder a respectievelijk b is voorzien;

waartussen sprake is van ruimtelijke en/of functionele samenhang.

De beide exploitatiegebieden zijn nader aangeduid op de onderstaande kaart.



[7]In de huidige Wro wordt gesproken van een ‘exploitatiegebied’ (zie art. 6.12 Wro). Onder de Ow wordt deze omschrijving gewijzigd in ‘kostenverhaalsgebied’ (zie art. 13.11 e.v. Ow). Omwille van de leesbaarheid wordt op de bijbehorende kaarten volstaan met de (uniforme) aanduiding ‘exploitatiegebied’.

5.2. Gefaseerde ontwikkeling leidt tot in de tijd gespreide aanleg van voorzieningen in de openbare ruimte

De gefaseerde ontwikkeling heeft tot gevolg dat de uitvoering van de in hoofdstuk 4 omschreven werken en werkzaamheden in verband met de grondexploitatie gespreid in de tijd plaatsvinden. Hierbij geldt de volgende aanpak:

Nr.	Omschrijving werken/werkzaamheden	Fase 1	Fase 2
1.	Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied exploitatiegebied wijzigingsplan zwembad	X	
2.	Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied exploitatiegebied bestemmings-plan voor kwadrant 1 tot en met 3 en het restant van kwadrant 4		X
3.	Aanleg nutsvoorzieningen	X	
4.	De verlenging van de insteekweg (De Vonder)	X	
5.	De aanpassing van de bestaande insteekweg (De Vonder)		X
6.	De aanleg van langzaamverkeerverbinding A	X	
7.	De aanleg van langzaamverkeerverbinding B		X
8.	De aanleg/herinrichting van de openbare groenzones A en B		X
9.	De aanleg van een langzaamverkeerverbinding en oversteekplaats naast/over de Postelseweg	X	
10.	De aanleg van een vuilwaterriolering met inbegrip van bijbehorende werken	X	

5.3. Het bovenwijkse karakter van de aan te leggen voorzieningen in de openbare ruimte

Voor de toepassing van publiekrechtelijk kostenverhaal gelden diverse uitvoeringsregels. Tot die regels behoort dat de kosten van werken en werkzaamheden dienen te worden toegerekend aan een exploitatie-gebied op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Deze criteria uit de Wro zijn ook na de inwerkingtreding van de Ow van toepassing.[8]

Deze criteria kunnen als volgt worden toegelicht:

Profijt: Een exploitatiegebied moet geheel of gedeeltelijk nut ondervinden van de werken en werkzaamheden. Veelal gaat het daarbij om fysiek nut.

Toerekenbaarheid: Er bestaat een causaal verband tussen de werken/werkzaamheden en de ontwikkeling van het exploitatiegebied (de kosten van de werken/werkzaamheden zouden niet gemaakt zijn zonder de ontwikkeling van het exploitatiegebied), of de werken/werkzaamheden worden mede aangelegd/uitgevoerd ten behoeve van ontwikkeling van het exploitatiegebied.

Proportionaliteit: Als meerdere exploitatiegebieden en/of bestaande wijken profijt hebben van werken en werkzaamheden, worden de kosten naar rato van profijt over de exploitatie-gebieden verdeeld.

[8] Zie art. 6.13 lid 6 Wro en art. 13.11 Ow.

Indien voor bepaalde werken en werkzaamheden geldt dat de toepassing van deze criteria ertoe leidt dat er sprake is van profijt voor meerdere exploitatiegebieden en/of bestaande wijken, spreken we van 'boven-wijkse voorzieningen'.

Voor de toepassing van de in hoofdstuk 4 omschreven werken en werkzaamheden betekent dit het volgende.

a. Het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied

Dit betreft de werken en werkzaamheden die nodig zijn om te komen tot bebouwing op een bouwperceel (als onderdeel van uitgeefbaar gebied). Dit betreffen gebiedseigen kosten die volledig toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied waarbinnen het uitgeefbaar gebied is gelegen.

b. De aanleg van nutsvoorzieningen

Dit betreft werken en werkzaamheden betreffende de aanleg van nutsleidingen (uitgezonderd huis-aansluitingen) die nodig zijn voor het volledige uitgeefbaar gebied binnen de beide exploitatiegebieden. Daarnaast is bijvoorbeeld de aanleg van elektriciteitsvoorzieningen ook nodig voor de aanleg van openbare verlichting (als onderdeel van de voorzieningen in de openbare ruimte).
De aanleg van nutsvoorzieningen (uitgezonderd huisaansluitingen) heeft daarmee een bovenwijks karakter voor de beide exploitatiegebieden. Op basis van de huidige inzichten is het uitgangspunt dat de gemeente niet te maken heeft met kosten in verband met de aanleg van nutsvoorzieningen.
Een uitzondering geldt daarbij voor de kosten van huisaansluitingen die verbonden zijn aan de ontwikkeling van concrete bouwpercelen.

c. De inrichting van de openbare ruimte

c.1. Verlenging insteekweg

Voor de ontsluiting van het uitgeefbaar gebied binnen het exploitatiegebied behorende bij het wijzigingsplan zwembad en een gedeelte van het uitgeefbaar gebied binnen het exploitatiegebied behorende bij het bestemmingsplan voor de kwadranten 1 tot en met 3 en het restant van kwadrant 4 dient de bestaande insteekweg De Vonder te worden verlengd. Dit inclusief de aanleg van bijbehorende voorzieningen als de aanleg van openbare verlichting, een naastliggend voetpad en groenvoorzieningen.
Hierdoor heeft de aanleg van de verlengde insteekweg met bijbehorende werken een bovenwijks karakter voor de beide exploitatiegebieden. De kosten van aanleg worden verdeeld over de beide exploitatiegebieden naar rato van de te verwachten verkeersbewegingen voor autoverkeer. Hiernaar is onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlage 4. Samenvattend leidt dit tot de volgende uitkomsten:

Omschrijving exploitatiegebied	Aantal motorvoertuigen p/etmaal	In % van totaal
Wijzigingsplan zwembad c.a.	62,50	9,9%
Bestemmingsplan kwadranten 1 tot en met 3 en restant kwadrant 4	565,97	90,1%
Totaal	*628,47*	*100,0%*

c.2. Aanpassing van de bestaande insteekweg

De verlenging van de insteekweg heeft onder meer tot gevolg dat aanpassingen nodig zijn aan de bestaande insteekweg, en het daarbij behorende voetpad, de openbare verlichting et cetera.

Hierdoor heeft de aanpassing van de bestaande insteekweg een bovenwijks karakter voor de beide exploitatiegebieden. De kosten van aanleg worden verdeeld over de beide exploitatiegebieden naar rato van de te verwachten verkeersbewegingen voor autoverkeer. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in bijlage 4. Samenvattend leidt dit tot de volgende uitkomsten:

Omschrijving exploitatiegebied	Aantal motorvoertuigen p/etmaal	In % van totaal
Wijzigingsplan zwembad c.a.	62,50	9,3%
Bestemmingsplan kwadranten 1 tot en met 3 en restant kwadrant 4	565,97	84,0%
Bestaande bebouwing (buiten exploitatie-gebieden)	45,00	6,7%
Totaal	*673,47*	*100,0%*

c.3. De aanleg van de langzaamverkeerverbinding A

Voor de bereikbaarheid van het uitgeefbaar gebied binnen het exploitatiegebied behorende bij het wijzigingsplan zwembad en het uitgeefbaar gebied binnen het exploitatiegebied behorende bij het bestemmingsplan voor de kwadranten 1 tot en met 3 en het restant van kwadrant 4 wordt voorzien in de aanleg van langzaamverkeerverbinding A. Dit inclusief de aanleg van bijbehorende voorzieningen als de aanleg van openbare verlichting en openbaar groen.
Hierdoor heeft de aanleg van deze langzaamverkeerverbinding een bovenwijks karakter voor de beide exploitatiegebieden. De kosten van aanleg worden verdeeld over de beide exploitatiegebieden naar rato van de verhouding in het aantal fietsparkeerplaatsen. Hiernaar is onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlage 4. Samenvattend leidt dit tot de volgende uitkomsten:

Omschrijving exploitatiegebied	Aantal fietsparkeerplaatsen	In % van totaal
Wijzigingsplan zwembad c.a.	52,78	28,3%
Bestemmingsplan kwadranten 1 tot en met 3 en restant kwadrant 4	84,71	45,4%
Bestaande bebouwing (buiten exploitatie-gebieden)	49,00	26,3%
Totaal	*186,49*	*100,0%*

c.4. De aanleg van de langzaamverkeerverbinding B

Voor de bereikbaarheid van het uitgeefbaar gebied binnen het exploitatiegebied behorende bij het wijzigingsplan zwembad en het uitgeefbaar gebied binnen het exploitatiegebied behorende bij het bestemmingsplan voor de kwadranten 1 tot en met 3 en het restant van kwadrant 4 wordt voorts voorzien in de aanleg van langzaamverkeerverbinding B. Dit inclusief de aanleg van bijbehorende voorzieningen als de aanleg van openbare verlichting en openbaar groen.
Hierdoor heeft de aanleg van deze langzaamverkeerverbinding een bovenwijks karakter voor de beide exploitatiegebieden. De kosten van aanleg worden verdeeld over de beide exploitatiegebieden naar rato van de verhouding in het aantal fietsparkeerplaatsen. Hiernaar is onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlage 4. Samenvattend leidt dit tot de volgende uitkomsten:

Omschrijving exploitatiegebied	Aantal fietsparkeerplaatsen	In % van totaal
Wijzigingsplan zwembad c.a.	52,78	41,7%
Bestemmingsplan kwadranten 1 tot en met 3 en restant kwadrant 4	73,71	58,3%
Totaal	*126,49*	*100,0%*

c.5. De aanleg/herinrichting van de openbare groenzones A en B

Onderdeel van de uitgangspunten in het stedenbouwkundig raamwerk is het behoud en aanpassing van de twee 'bosjes'. Naast de hiermee verband houdende landschappelijke en ecologische voordelen zorgen zij voor een volwassen landschappelijke inpassing voor de op te richten bebouwing in de beide exploitatie-gebieden.

De aanpassing/herinrichting van deze beide groenzones heeft daarmee een bovenwijks karakter voor de beide exploitatiegebieden. De verdeling van de kosten van aanpassing/herinrichting over de beide exploitatiegebieden vindt plaats naar rato van de verhouding uitgeefbaar gebied in de beide exploitatie-gebieden:

Omschrijving exploitatiegebied	Oppervlakte uitgeefbaar gebied	In % van totaal
Wijzigingsplan zwembad c.a.	6.719 m²	15,5%
Bestemmingsplan kwadranten 1 tot en met 3 en restant kwadrant 4	36.582 m²	84,5%
Totaal	*43.301 m²*	*100,0%*

c.6. De aanleg van een vuilwaterriolering met inbegrip van bijbehorende werken

Ten behoeve van de op te richten bebouwing in het uitgeefbaar gebied wordt voorzien in de aanleg van vuilwaterriolering.

De aanleg van deze riolering met inbegrip van bijbehorende werken heeft daarmee een bovenwijks karakter voor de beide exploitatiegebieden. Daarbij wordt er voor het exploitatiegebied dat behoort bij het bestemmingsplan kwadranten 1 tot en met 3 en het restant van kwadrant 4, van uitgegaan dat de aansluiting van bebouwing op deze nieuw aan te leggen riolering ziet op het volledige uitgeefbare gebied van de beide exploitatiegebieden. De verdeling van de kosten van aanleg over de beide exploitatiegebieden vindt plaats naar rato van de verhouding uitgeefbaar gebied in de beide exploitatiegebieden:

Omschrijving exploitatiegebied	Oppervlakte uitgeefbaar gebied	In % van totaal
Wijzigingsplan zwembad c.a.	6.719 m²	15,5%
Bestemmingsplan kwadranten 1 tot en met 3 en restant kwadrant 4 (gedeeltelijk)	36.582 m²	84,5%
Totaal	*43.301 m²*	*100,0%*

c.7. De aanleg van een langzaamverkeerverbinding en oversteekplaats naast/over de Postelseweg

Buiten de beide exploitatiegebieden wordt voorzien in de aanleg van een langzaamverkeerverbinding met oversteekplaats over de Postelseweg, die verbonden is met de aan te leggen langzaamverkeerverbinding A.

Gezien het bovenwijkse karakter van langzaamverkeerverbinding A heeft de aanleg van de langzaamverkeervoorziening met oversteekplaats over de Postelseweg eveneens een bovenwijks karakter. De kosten van aanleg worden verdeeld over de beide exploitatiegebieden naar analogie van de verdeelmaatstaf zoals die is gehanteerd voor langzaamverkeerverbinding A (i.c. de verhouding in het aantal fietsparkeerplaatsen). Samenvattend leidt dit tot de volgende uitkomsten:

Omschrijving exploitatiegebied	Aantal fietsparkeerplaatsen	In % van totaal
Wijzigingsplan zwembad c.a.	52,78	28,3%
Bestemmingsplan kwadranten 1 tot en met 3 en restant kwadrant 4	84,71	45,4%
Bestaande bebouwing (buiten exploitatie-gebieden)	49,00	26,3%
Totaal	*186,49*	*100,0%*

6. TOEREKENING VAN DE KOSTEN VAN DE BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN AAN DE BEIDE EXPLOITATIEGEBIEDEN

6.1. De kosten van de bovenwijkse voorzieningen

Het beleidskader heeft tot doel inzicht te bieden in de verdeling van de kosten van de realisatie van de in paragraaf 5.3 omschreven bovenwijkse voorzieningen. De verdeelsleutel van de kostenverdeling per bovenwijkse voorziening is toegelicht in paragraaf 5.3. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de raming van de te verwachten kosten van realisatie van de verschillende bovenwijkse voorzieningen.

Uitgaande van de in de Wro respectievelijk Ow opgenomen regels over de verhaalbare kostensoorten (zie bijlage 1 (Wro) respectievelijk bijlage 2 (Ow) bestaan de verhaalbare kosten van deze voorzieningen uit drie bestanddelen:

1. De inbrengwaarde van de ondergrond van de voorzieningen.
   Uit de wettelijke uitvoeringsregels en de in dat kader gevormde jurisprudentie volgt, dat de waarde van de ondergrond van de te realiseren voorzieningen onderdeel is van de verplicht te verhalen kosten. De raming van deze inbrengwaarde van gronden dient te worden gebaseerd op een taxatie, uitgebracht door een onafhankelijke taxateur.
2. De kosten van aanleg van de voorzieningen.
   Op basis van de voorlopige inzichten is een indicatieve civieltechnische raming van de kosten van aanleg opgesteld, die als basis is gehanteerd voor de raming van de aanlegkosten.
3. De kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de aanleg.
   Hierbij gaat het om onder meer de kosten van het opstellen van bestekken, voeren van directie, kosten van dagelijks toezicht et cetera. Daarbij is voor de binnen de exploitatiegebieden voorziene aanleg van voorzieningen gebruikgemaakt van de Regeling plankosten exploitatieplan (*Stcrt*. 2017, nr. 6470). Op grond van deze regeling is sprake van een forfaitaire begrenzing van de verschillende publiekrechtelijk verhaalbare plan- en apparaatskosten, waaronder de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering. Voor de buiten de exploitatiegebieden voorziene aanleg van de langzaamverkeerverbinding met oversteekplaats over de Postelseweg is uitgegaan van een percentage van15,0%.

De bovenwijkse voorzieningen voor de beide exploitatiegebieden zijn in paragraaf 5.3 omschreven en bestaan uit:

a. de aanleg van nutsvoorzieningen;
b. de verschillende voorzieningen die onderdeel zijn van de openbare ruimte binnen de exploitatie-gebieden;
c. de buiten de exploitatiegebieden voorziene aanleg van een langzaamverkeerverbinding met oversteek-plaats over de Postelseweg.

Voor onderdeel a geldt dat de gemeente ervan uitgaat dat er voor haar geen kosten van de aan te leggen nutsleidingen zijn. Daarbij geldt dat de kosten van huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen niet gelden als door de gemeente te verhalen kosten. De gebruiker van gebouwen et cetera is deze kosten rechtstreeks verschuldigd aan de nutsbedrijven.

Voor de kosten van de realisatie van de voorzieningen die onderdeel zijn van de openbare ruimte binnen de exploitatiegebieden en de aanleg van de langzaamverkeerverbinding/oversteekplaats over de Postelseweg kan het volgende overzicht worden verstrekt (alle bedragen exclusief btw en op basis van nominale waarde):

Bovenwijse elementen	oppervlak voorziening		Investeringen: aanlegkosten (A)	VTU (B)	inbrengwaarde voorziening (C)	totale investeringen (A+B+C)
1. WIJZIGINGSPLAN ZWEMBAD				6,1%	€ 47,50	
c1. Verlenging van de insteekweg	4.691	m²	€ 539.374	€ 33.034	€ 222.823	**€ 795.230**
c3. Langzaamverkeersverbinding A	1.366	m²	€ 152.851	€ 9.361	€ 64.885	**€ 227.097**
c6. Aanleg vuilwaterriolering	400	m¹	€ 300.161	€ 18.383	nvt	**€ 318.545**
TOTAAL WIJZIGINGSPLAN ZWEMBAD			**€ 992.386**	**€ 60.779**	**€ 287.708**	**€ 1.340.872**
2. OMGEVINGSPLAN EERSEL WEST				15,0%	€ 47,50	
c2. Aanpassing van de bestaande insteekweg	1.595	m²	€ 5.000	€ 750	€ 75.763	**€ 81.513**
c4. Langzaamverkeersverbinding B	1.034	m²	€ 41.680	€ 6.252	€ 49.115	**€ 97.047**
c5. Groenzone A	700	m²	€ 8.842	€ 1.326	€ 33.250	**€ 43.419**
c5. Groenzone B	1.366	m²	€ 7.781	€ 1.167	€ 64.885	**€ 73.834**
TOTAAL			**€ 63.303**	**€ 9.496**	**€ 223.013**	**€ 295.811**
3. BUITEN EXPLOITATIEGEBIEDEN GELEGEN VOORZIENINGEN				15,0%	€ 1	
c7. Aanpassing Postelseweg t.b.v. langzaamverkeer	962	m²	€ 149.734	€ 22.460	€ 1	**€ 172.195**
TOTAAL			**€ 149.734**	**€ 22.460**	**€ 1**	**€ 172.195**
TOTAAL 1 T/M 3			**€ 1.205.423**	**€ 92.735**	**€ 510.721**	**€ 1.808.878**

6.2. De toerekening van de kosten van de bovenwijkse voorzieningen aan de beide exploitatie-gebieden

Op basis van de in paragraaf 5.3 omschreven verdeelsleutels kunnen de in de vorige paragraaf geraamde totale verhaalbare kosten van € 1.808.878 als volgt worden toegerekend aan de beide exploitatiegebieden (alle bedragen exclusief btw en op basis van nominale waarde):

Bovenwijse elementen	toerekening investeringen (%): exploitatiegebied wijzigingsplan zwembad cs	exploitatiegebied omgevingsplan kwadrant 1 t/m 3 en restant kwadrant 4	bestaande bebouwing buiten exploitatiegebied	toerekening investeringen (€): exploitatiegebied wijzigingsplan zwembad cs	exploitatiegebied omgevingsplan kwadrant 1 t/m 3 en restant kwadrant 4	bestaande bebouwing buiten exploitatiegebied
1. WIJZIGINGSPLAN ZWEMBAD						
c1. Verlenging van de insteekweg	9,94%	90,06%	0,00%	**€ 79.084**	**€ 716.146**	**€ -**
c3. Langzaamverkeersverbinding A	28,30%	45,42%	26,27%	**€ 64.273**	**€ 103.155**	**€ 59.669**
c6. Aanleg vuilwaterriolering	15,52%	84,48%	0,00%	**€ 49.428**	**€ 269.116**	**€ -**
TOTAAL WIJZIGINGSPLAN ZWEMBAD				**€ 192.785**	**€ 1.088.418**	**€ 59.669**
2. OMGEVINGSPLAN EERSEL WEST						
c2. Aanpassing van de bestaande insteekweg	9,28%	84,04%	6,68%	**€ 7.565**	**€ 68.501**	**€ 5.447**
c4. Langzaamverkeersverbinding B	41,73%	58,27%	0,00%	**€ 40.494**	**€ 56.552**	**€ -**
c5. Groenzone A	15,52%	84,48%	0,00%	**€ 6.737**	**€ 36.682**	**€ -**
c5. Groenzone B	15,52%	84,48%	0,00%	**€ 11.457**	**€ 62.377**	**€ -**
TOTAAL				**€ 66.253**	**€ 224.112**	**€ 5.447**
3. BUITEN EXPLOITATIEGEBIEDEN GELEGEN VOORZIENINGEN						
c7. Aanpassing Postelseweg t.b.v. langzaamverkeer	28,30%	45,42%	26,27%	**€ 48.734**	**€ 78.217**	**€ 45.244**
TOTAAL				**€ 48.734**	**€ 78.217**	**€ 45.244**
TOTAAL 1 T/M 3				**€ 307.772**	**€ 1.390.746**	**€ 110.360**

6.3. Onderscheid toerekening en verhaalbaarheid van kosten in een exploitatiegebied

Uit het overzicht zoals opgenomen in de vorige paragraaf, volgt dat van de totale geraamde verhaalbare kosten van bovenwijkse voorzieningen in het kader van de realisatie van de ontwikkellocatie Eersel-West ter grootte van € 1.808.878 wordt toegerekend aan:

a. het exploitatiegebied wijzigingsplan zwembad c.a.: € 307.772;
b. het exploitatiegebied bestemmingsplan kwadranten 1 tot en met 3 en restant kwadrant 4: € 1.390.746.

Het restant ter grootte van € 110.360 wordt niet toegerekend aan een of beide exploitatiegebieden.

De toepassing van het beleidskader ziet op het bieden van inzicht in de mate van toerekening van de kosten van de verhaalbare bovenwijkse voorzieningen aan elk van de onderscheiden exploitatiegebieden. Het beleidskader beantwoordt daarmee niet de vraag of de op deze aan een exploitatiegebied toe te rekenen kosten ook daadwerkelijk binnen dat exploitatiegebied kunnen worden verhaald via publiekrechtelijk kostenverhaal. Dit laatste is afhankelijk van onder meer de uitkomst van de toepassing van de verdere uitvoeringsregels voor het publiekrechtelijk kostenverhaal.

7. ACTUALISATIE BELEIDSKADER

In dit beleidskader is, op basis van de huidige inzichten en uitgangspunten, een indicatieve raming opgenomen van de te verwachten kosten van de aanleg van voorzieningen binnen de openbare ruimte in het kader van de realisatie van de ontwikkellocatie Eersel-West, en de wijze van toerekening van die kosten aan de beide onderscheiden exploitatiegebieden.

De opgenomen analyse is gebaseerd op de inzichten en uitgangspunten van het moment van het vaststellen van het beleidskader. Het is daarmee denkbaar dat in de toekomst de gehanteerde uitgangspunten zullen wijzigen. In dat geval behoeft het beleidskader actualisatie. Hiermee dient rekening te worden gehouden.

8. BIJLAGEN

BIJLAGE 1 OVERZICHT KOSTENSOORTEN DIE BEHOREN TOT DE VERHAALBARE KOSTEN VAN DE GRONDEXPLOITATIE ONDER DE TOEPASSING VAN DE WRO

1. **Inbrengwaarden van de gronden**[9]
   Hierbij gaat het om:
   a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
   b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
   c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
   d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

2. **Overige kosten van de grondexploitatie**[10]
   Hierbij gaat het om:
   a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
   b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
   c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
   d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
   e. de onder 1 en de onder 2.a tot en met 2.d en 2.g tot en met 2.n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
   f. de onder 1 en de onder 2.a tot en met 2.d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
   g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder 2.a tot en met 2.f, en onder 1.c en 1.d;
   h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
   i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
   j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
   k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
   l. de kosten van tegemoetkoming van planschade;

[9] Zie art. 6.2.3 Bro.
[10] Zie art. 6.2.4 Bro.

m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder 2.a tot en met 2.l;
n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

3. **Beschrijving van *voorzieningen* (zoals bedoeld onder 2.c en 2.e)**[11]
Hierbij gaat het om:
a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

[11] Zie art. 6.2.5 Bro.

BIJLAGE 2 OVERZICHT KOSTENSOORTEN DIE BEHOREN TOT DE VERHAALBARE KOSTEN ONDER DE TOEPASSING VAN DE OMGEVINGSWET[12]

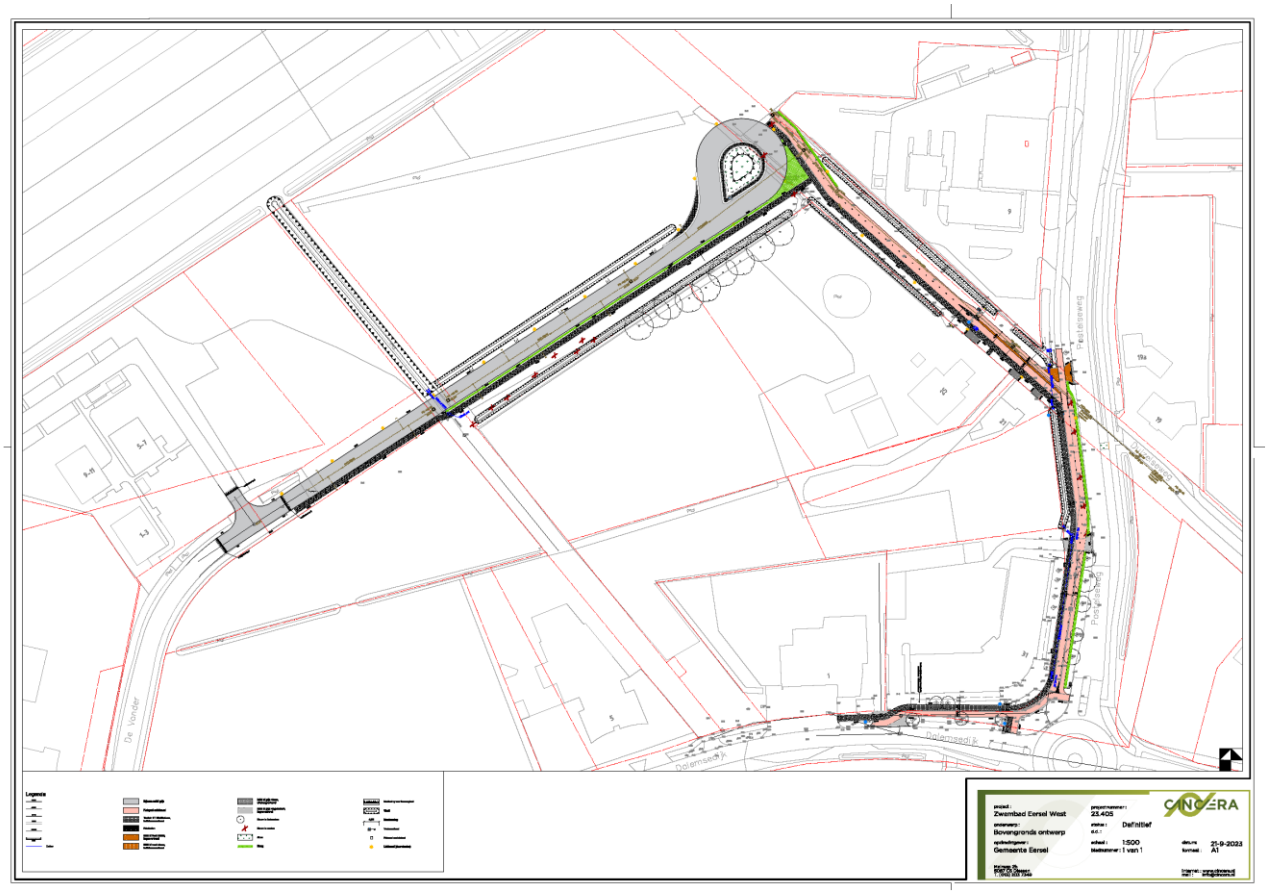
A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak[13]	
A1	De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A2	De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
A3	De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
A4	Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten
A5	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2
A6	De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2
A7	De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen
A8	De kosten van de aanleg of wijziging van: 1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken; 2°. infrastructuur voor openbaarvervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken; 3°. groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen; 4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen; 5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte; 6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouw-werken; en 7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken
A9	De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit
A10	De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A11	Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet
A12	Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10
A13	De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten
A14	De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen

[12] Onderstaand overzicht is opgenomen in bijlage IV Ob.
[13] In de Ow gelden nadere uitvoeringsregels voor publiekrechtelijk kostenverhaal. Tot die regels behoort dat bij een wijziging van het omgevingsplan voortaan een keuze dient te worden gemaakt tussen de toepassing van de kostenverhaalsmethodiek ‘met of zonder tijdvak’. In geval van toepassing van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is de gemeente aangewezen op de methodiek ‘kostenverhaalsmethodiek met tijdvak’. Omdat hierover in de verdere aanpak van de gebiedsontwikkeling geen keuze is gemaakt, zijn de kostensoortenlijsten behorende bij de beide methodieken hier opgenomen.

B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A	
B1	De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
B2	De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
B3	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1
B4	De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1

BIJLAGE 3 OVERZICHT WERKEN/WERKZAAMHEDEN BEHORENDE TOT DE OPENBARE RUIMTE

In onderstaande inrichtingsschets is een beschrijving opgenomen van de verlenging van de insteekweg en de aan te leggen langzaamverkeerverbinding A.



BIJLAGE 4 RESULTATEN VERKEERSONDERZOEK

MEMO

Aan	Betreft	Datum
Gemeente Eersel Roy Cornelissen	Effecten van de verkeersstromen en verkeersgeneratie Eersel-West	12 december 2023
Van	**Bijlage**	**Documentnummer**
Tom Huijmans | Exante	Bijlage 1 kwadranten bestemmingsplan Eersel-West Bijlage 2 CROW normen Bijlage 3 Bestemming indeling Eersel-West	110503.010-M04

Voorliggend document betreft een memo over de effecten van de verkeersstromen en verkeersgeneratie in gebiedsontwikkeling "Eersel- West"

Aanleiding

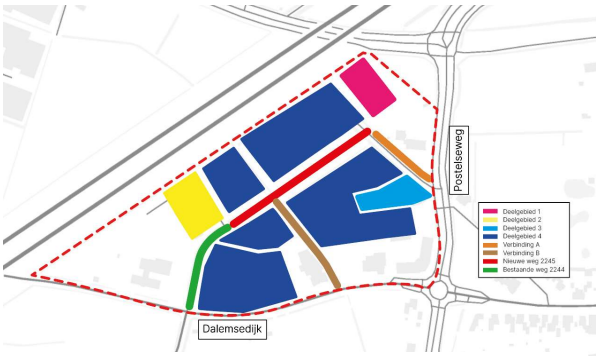
Eersel-West is een overgangszone tussen de woonbebouwing van de kern Eersel en de rijksweg A67. Gemeente Eersel heeft het voornemen om een stuk van dit gebied te transformeren. Dit gaat gefaseerd plaatsvinden. Onderdeel hiervan is het realiseren van infrastructuur voor gemotoriseerd- en langzaam verkeer. Op basis van de toepassing van de wettelijke kostenverhaalplicht wenst de gemeente inzicht in de verkeersstromen en verkeersgeneratie.

Gemeente Eersel heeft Exante gevraagd een prognose op te stellen over de effecten van de verkeersstromen en verkeersgeneratie.

Kostenverdeling

Op basis van de belasting per functie op de weg is een verdeling bepaald. In de volgende tabellen ziet u wat het aandeel voor langzaam- en gemotoriseerd verkeer is. De gebiedsontwikkeling Eersel-West is opgedeeld in vier verschillende deelgebieden:

- Deelgebied 1. wijzigingsplan zwembad;
- Deelgebied 2. bestaande te handhaven bebouwing
- Deelgebied 3. bestaande te handhaven bebouwing
- Deelgebied 4. Nieuwe bebouwing



Figuur 1 overzicht deelgebieden en infrastructuur

Verdeling gemotoriseerd verkeer

	Nieuwe weg 2245	Bestaande weg 2244
Deelgebied 1	10%	9%
Deelgebied 2	0%	7%
Deelgebied 3	0%	0%
Deelgebied 4	90%	84%
Totaal	100%	100%

Tabel 1 Verdeling in percentage voor gemotoriseerd verkeer

Verdeling langzaam verkeer

	Verbinding A	Verbinding B	Bestaande Dalemsedijk
Deelgebied 1	28%	42%	0%
Deelgebied 2	20%	0%	0%
Deelgebied 3	6%	0%	0%
Deelgebied 4	45%	58%	100%
Totaal	100%	100%	100%

Tabel 2 Verdeling in percentage voor langzaam verkeer

Aanpak

De verdeling voor gemotoriseerd verkeer is bepaald aan de hand van de verkeersgeneratie

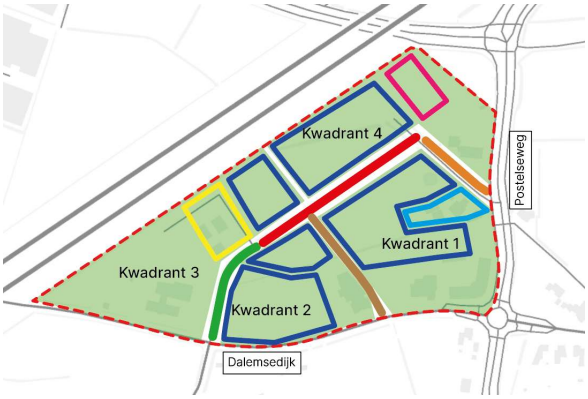
De verkeersgeneratie is berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende verkeersgeneratie normering. In twee gevallen is bovenstaande berekeningsaanpak niet mogelijk. Hiervoor is een aparte aanpak toegepast. Dit leest u bij de uitgangspunten. Verkeersgeneratie is het getal hoeveel verkeer een functie of voorziening aantrekt.

De verdeling voor langzaam verkeer is bepaald op basis van fietsparkeerplaatsen

De parkeerbehoefte is berekend door de omvang of eenheid van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm. Voor twee functies is bovenstaande berekeningsaanpak niet mogelijk. Hierover leest u meer bij de uitgangspunten.

Eersel-West is onderverdeeld in deelgebieden

Op basis van het stedenbouwkundig plan is Eersel-West in vier kwadranten verdeeld. Per kwadrant is benoemd welke functies zijn beoogd en op welke wijze deze binnen het kwadrant passen. Dit varieert van woon-werkfuncties, maatschappelijke voorzieningen, huisvesting arbeidsmigranten, sport en onderwijs. Hierop volgend zijn vier deelgebieden bepaald als basis voor de verdeling. De vlakken die niet als deelgebied zijn meegenomen hebben geen verkeersaandeel op de infrastructuur die is doorgerekend. In figuur 2 ziet u de deelgebieden. Bijlage 1 geeft een indicatie van de globale invulling van de kwadraten die als basis zijn gebruikt voor functies en eenheden.

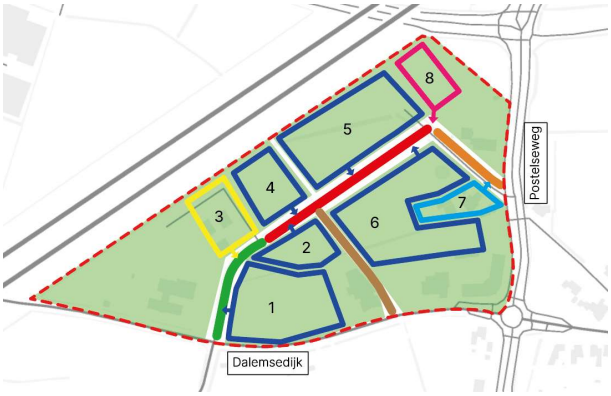


- Deelgebied 1. wijzigingsplan zwembad
- Deelgebied 2. bestaande te handhaven bebouwing
- Deelgebied 3. bestaande te handhaven bebouwing
- Deelgebied 4. Nieuwe bebouwing

Figuur 2 Verdeling Eersel-West

De verdeling op infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer is gemaakt aan de hand van de deelgebieden en hun ligging

Voor het gemotoriseerd verkeer is gekeken waar deze aansluiten op de bestaande of op de nieuwe weg. Deze aansluiting bepaalt het gebruik van de weg en of wegen. Op de volgende verbeelding ziet u een nummering per aansluiting. Tabel 3 geeft de verdeling op de wegen weer. Gebied 7 is niet toebedeeld dit heeft te maken met de ligging aan een langzaam verkeersverbinding.



Figuur 3 Toedeling deelgebied op infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer

Gebied	Toedeling
1	Bestaande weg
2	Bestaande weg, nieuwe weg
3	Bestaande weg
4	Bestaande weg, nieuwe weg
5	Bestaande weg, nieuwe weg
6	Bestaande weg, nieuwe weg
7	n.v.t.
8	Bestaande weg, nieuwe weg

Tabel 3 toedeling gemotoriseerd verkeer

De verdeling van langzaam verkeer is gemaakt aan de hand van deelgebieden en fietsroutes
Dit aan de hand van logische en dichtstbijzijnde ontsluitingen per windrichting. Op de volgende verbeeldingen zijn de routes gevisualiseerd. Op de verbeeldingen zijn de toekomstige langzaam verkeer infrastructuurwegen aangegeven met twee bruintinten.

Figuur 4 Fietsroute richting noord

Figuur 5 Fietsroute richting oost

Figuur 6 Fietsroute richting west

Uitgangspunten

Voor het bepalen van de verdeling zijn een aantal algemene en deelgebied specifieke uitgangspunten geformuleerd. Ten eerste zijn enkele algemene punten benoemd. Waarna de specifieke uitganspunten zijn beschreven. In bijlage 2 vindt u de normering per functie.

- De verkeersgeneratie is berekend op basis van nieuwe en bestaande voorzieningen;
- Functies en hoeveelheden zijn bepaald op basis van Bestemmingsplan Eersel-West en wijzigingsplan zwembad Eersel-West;
- Bestaande voorzieningen zoals het tankstation, politie, brandweer en kinderdagverblijf zijn niet meegenomen in de verdeling;
- De functies in elk kwadrant variëren van wonen, aan-huis-verbonden beroepen, dienstverlening, kantoren tot maatschappelijke voorzieningen;
- De normering is bepaald op basis van CROW publicatie 381 voor weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom.

Uitganspunten kwadrant 1

- Kwadrant 1 staat als woon- en werk locatie toegewezen;
- Woon- werkkavel bestaat uit een vrijstaand woningen met kantoorruimte;
- De oppervlakte voor kantoorruimte is bepaald aan de hand van de restruimte per bouwblok. Hierbij wordt voor een vrijstaande woning 145 m2 grondoppervlakte gebruikt. De overige oppervlakte is toe te delen aan functie kantoor;
- De bestaande woningen zijn meegenomen voor de berekening van het langzaam verkeer.

Uitganspunten kwadrant 2

- Kwadrant 2 staat als onderwijslocatie toegewezen in bestemmingsplan Eersel-West. Hiervoor is 6650 m2 bebouwd oppervlak voorzien;
- De overige beschikbare ruimte is toebedeeld aan de functie bibliotheek.

Uitganspunten kwadrant 3

- Kwadrant 3 staat als huisvestinglocatie voor arbeidsmigranten en kleinschalige bedrijfsvoering toegewezen;
- In de huidige situatie zijn hier 90 arbeidsmigranten gehuisvest;
- De huidige Flex logies geven onderdak aan arbeidsmigranten. De Flex logies blijven behouden in het gebied;
- Verkeersgeneratie van arbeidsmigranten houdt rekening met de normering 2*hotel. De normering rekent met een eenheid per 10 kamers. Omdat het aantal kamers niet bekend is maar de hoeveelheid personen is de normering omgerekend naar eenheid per persoon;
- Voor de normering van fietsparkeerplaatsen is het Ruimtelijk programma van eisen opvanglocaties COA geraadpleegd. In het document is 1 fietsparkeerplaats per 5 bewoners aangehouden. Daarnaast moeten 20 fietsparkeerplaatsen voor personeel aanwezig zijn.

Uitganspunten kwadrant 4

- Kwadrant 4 staat als sportlocatie toegewezen;
- In bestemmingsplan Eersel-West staat dat functies fitnesscentrum en sporthal een bruto vloeroppervlak van 1.600 m2 hebben;
- In wijzigingsplan zwembad Eersel-West is vastgesteld dat het zwembad een bruto vloeroppervlak heeft van 364 m2. Daarnaast heeft de functie een voertuig aantrekkende werking van 125 mvt/etmaal.

Ruimtelijk programma

Op de hiernavolgende tabellen zijn achtereenvolgens opgenomen:

- Berekening gemotoriseerd verkeer, kwadrant 1 t/m 4
- Berekening Langzaam verkeer, kwadrant 1 t/m 4

Kwadrant 1 Gemotoriseerd verkeer

Deelgebied	Omschrijving	Functietype (CROW)	Eenheid	Hoeveelheid	Norm	Verkeersgeneratie Subtotaal
4	Woon-werkkavel	Koop, huis, vrijstaand	Woning	5,00	8,20	41,00
4	Woon-werkkavel	Kantoor (zonder baliefunctie)	100 m2	1,40	8,75	12,25
4	Kleinschalige bedrijfsruimte	Bedrijf arbeidsintensief/ bezoeker extensief	100 m2	6,80	10,00	68,00
3	Bestaande woning	Koop, huis, vrijstaand	Woning	2,00	8,20	16,40

Kwadrant 2 Gemotoriseerd verkeer

Deelgebied	Omschrijving	Functietype (CROW)	Eenheid	Hoeveelheid	Norm	Verkeersgeneratie Subtotaal
4	Middelbare school	Middelbare school	100 leerlingen	1.234	16,3	201,14
4	Bibliotheek	Bibliotheek	100 m2	4	10,6	46,64

Kwadrant 3 Gemotoriseerd verkeer

Deelgebied	Omschrijving	Functietype (CROW)	Eenheid	Hoeveelheid	Norm	Verkeersgeneratie Subtotaal
2	Arbeidsmigranten	2*hotel	Per persoon	90	0,5	45,00
4	Kleinschalige bedrijfsvoering	Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief	100 m2	5	10,0	52,50

Kwadrant 4 Gemotoriseerd verkeer

Deelgebied	Omschrijving	Functietype (CROW)	Eenheid	Hoeveelheid	Norm	Verkeersgeneratie Subtotaal
4	Fitnesscentrum	Fitnesscentrum	100 m2	16	34,4	549,60
4	Sporthal	Sporthal	100 m2	16	10,1	160,80
1	Zwembad	-	-	364	-	125,00

Tabel 4 aandeel gemotoriseerd verkeer

Kwadrant 1 Langzaam verkeer

Deelgebied	Omschrijving	Functietype (CROW)	Eenheid	Hoeveelheid	Norm	Fietsparkeerplaatsen subtotaal
4	Woon-werkkavel	Koop, huis, vrijstaand	Woning	5,00	5,50	27,50
4	Woon-werkkavel	Kantoor (zonder baliefunctie)	100 m2	1,40	1,70	2,38
4	Kleinschalige bedrijfsruimte	Bedrijf arbeidsintensief/ bezoeker extensief	100 m2	6,80	1,70	11,56
3	Bestaande woning	Koop, huis, vrijstaand	Woning	2,00	5,50	11,00

Kwadrant 2 Langzaam verkeer

Deelgebied	Omschrijving	Functietype (CROW)	Eenheid	Hoeveelheid	Norm	Fietsparkeerplaatsen subtotaal
4	Middelbare school	Middelbare school & ROC	100 m2	66,5	0,5	29,93
4	Bibliotheek	Bibliotheek	100 m2	4	3,5	15,40

Kwadrant 3 Langzaam verkeer

Deelgebied	Omschrijving	Functietype (CROW)	Eenheid	Hoeveelheid	Norm	Fietsparkeerplaatsen subtotaal
2	Arbeidsmigranten	-	-	-	-	38,00
4	Kleinschalige bedrijfsvoering	Bedrijf arbeidsintensief/ bezoeker extensief	100 m2	5,25	1,7	8,93

Kwadrant 4 Langzaam verkeer

Deelgebied	Omschrijving	Functietype (CROW)	Eenheid	Hoeveelheid	Norm	Fietsparkeerplaatsen subtotaal
4	Fitnesscentrum	Fitness	100 m2	16	2,0	32,00
4	Sporthal	Sporthal	100 m2	16	2,7	42,40
1	Zwembad	-	-	3,64	29,0	105,56

Tabel 5 aandeel langzaam verkeer

In het ruimtelijk programma heeft u de functies en hoeveelheden bekeken. Op basis van de verkeersgeneratie en fietsparkeerplaatsen is het aandeel per deelgebied bepaald. In de volgende tabellen ziet u een overzicht van het aantal motorvoertuigen en fietsparkeerplaatsen per infrastructuur. Dit is vervolgens vertaalt naar percentages.

Verdeling gemotoriseerd verkeer

	Nieuwe weg 2245	Bestaande weg 2244
Deelgebied 1	62,50	62,50
Deelgebied 2	0,00	45,00
Deelgebied 3	0,00	0,00
Deelgebied 4	565,97	565,97
Totaal	628,47	673,47
Deelgebied 1	10%	9%
Deelgebied 2	0%	7%
Deelgebied 3	0%	0%
Deelgebied 4	90%	84%
Totaal	100%	100%

Tabel 6 verdeling voor gemotoriseerd verkeer

Verdeling langzaam verkeer

	Nieuwe weg 2245	Bestaande weg 2244
Deelgebied 1	52,78	52,78
Deelgebied 2	38,00	0,00
Deelgebied 3	11,00	0,00
Deelgebied 4	84,71	73,71
Totaal	186,49	126,49
Deelgebied 1	28%	42%
Deelgebied 2	20%	0%
Deelgebied 3	6%	0%
Deelgebied 4	45%	58%
Totaal	100%	100%

Tabel 7 verdeling voor langzaam verkeer

Bijlage 1 kwadranten

Kwadrant 1

Functies in het kwadrant:

- Wonen,
- Aan-huis-verbonden beroepen,
- Dienstverlening,
- Kantoren,
- Maatschappelijke voorzieningen,
- Lichte bedrijvigheid.

Functietoedeling ruimtelijke aspect:
Optie 1: Woon-werkkavels
Optie 2: Kleinschalige bedrijfsruimtes zoals: lijstenmaker, pottenbakker, stoffeerderij.
Optie 3: wonen en werken (voorkeur vanuit de gemeente)

Kwadrant 2

Functie in het kwadrant:

- Maatschappelijke voorzieningen,
- Tuinen, erven en verhardingen,
- Voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen
- Productie gebonden detailhandel, kantoren, een flex logie gebouw, een postbedrijf en bedrijfswoningen toegestaan. Deze categorie wordt niet als wenselijk beschouwd in dit gebied.

Functietoedeling vanuit ruimtelijk aspect:
- Kinderdagverblijf (bestaand)
- Middelbare school ca. 6.650-8.300 m2
- Bibliotheek
- Fitnesscentrum is mogelijk maar deze functie is meer geschikt in kwadrant 4

Kwadrant 3
Functies in het kwadrant:
- Huisvesting arbeidsmigranten.
- Bedrijfsactiviteiten categorie A en B1

Functietoedeling ruimtelijk aspect:
- Uitbreiding huisvesting arbeidsmigranten
- Kleinschalige bedrijfsruimtes

Kwadrant 4
Functies in het kwadrant:
- Zwembad overdekt
- Bibliotheek
- Sporthal

Functietoedeling ruimtelijk aspect:
- Fitnesscentrum ca. 1600 bvo
- Sporthal ca. 1600 bvo
- Zwembad ca. 1600 bvo

Bijlage 2 normen

Woon-werkkavels (werk gedeelte) (zoals: advocaat, architect, kunstenaar, notaris.)

Kantoor (zonder baliefunctie)									
	Parkeerkencijfers (per 100 m² bvo)								
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel oplaadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,6	1,1	0,9	1,4	0,9	1,4	2,3	2,8	3,0% - geen bovengrens
sterk stedelijk	0,9	1,4	1,3	1,8	1,4	1,9	2,3	2,8	
matig stedelijk	1,3	1,8	1,7	2,2	1,8	2,3	2,3	2,8	
weinig stedelijk	1,6	2,1	2,1	2,6	2,3	2,8	2,3	2,8	
niet stedelijk	1,6	2,1	2,1	2,6	2,3	2,8	2,3	2,8	
Opmerking aandeel bezoekers: 5%									
	Verkeersgeneratie (per 100 m² bvo)								
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	2,1	3,8	3,0	4,7	3,2	4,9	7,9	9,6	
sterk stedelijk	3,2	4,9	4,4	6,2	4,7	6,5	7,9	9,6	
matig stedelijk	4,3	6,1	5,9	7,7	6,3	8,1	7,9	9,6	
weinig stedelijk	5,5	7,2	7,4	9,2	7,9	9,6	7,9	9,6	
niet stedelijk	5,5	7,2	7,4	9,2	7,9	9,6	7,9	9,6	
Opmerking aandeel bezoekers: 5%									

Vrijstaande woning

Koop, huis, vrijstaand									
	Parkeerkencijfers (per woning)								
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel oplaadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,9	2,7	0,8 - 1,7% per woning
sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
matig stedelijk	1,4	2,2	1,5	2,3	1,8	2,6	2,0	2,8	
weinig stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
niet stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
Opmerking aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									
	Verkeersgeneratie (per woning)								
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	5,9	6,7	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6	
sterk stedelijk	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6	7,8	8,6	
matig stedelijk	7,3	8,1	7,6	8,4	7,8	8,6	7,8	8,6	
weinig stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6	
niet stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6	

Kleinschalige bedrijfsruimtes (zoals: lijstenmaker, pottenbakker, stoffeerderij)

Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)									
	Parkeerkencijfers (per 100 m² bvo)								
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel oplaadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	1,0	1,5	1,3	1,8	1,6	2,1	2,1	2,6	3,0% geen bovengrens
sterk stedelijk	1,1	1,6	1,5	2,0	1,9	2,4	2,1	2,6	
matig stedelijk	1,3	1,8	1,7	2,2	2,1	2,6	2,1	2,6	
weinig stedelijk	1,3	1,8	1,7	2,2	2,1	2,6	2,1	2,6	
niet stedelijk	1,3	1,8	1,7	2,2	2,1	2,6	2,1	2,6	
Opmerking exclusief vrachtwagenparkeren aandeel bezoekers: 5%									
	Verkeersgeneratie (per 100 m² bvo)								
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	5,2	7,0	6,4	8,1	7,5	9,2	9,1	10,9	
sterk stedelijk	5,8	7,5	7,0	8,8	8,3	10,1	9,1	10,9	
matig stedelijk	6,3	8,0	7,7	9,4	9,1	10,9	9,1	10,9	
weinig stedelijk	6,3	8,0	7,7	9,4	9,1	10,9	9,1	10,9	
niet stedelijk	6,3	8,0	7,7	9,4	9,1	10,9	9,1	10,9	
Opmerking inclusief vrachtverkeer aandeel bezoekers: 5%									

Middelbare school

Middelbare school									
	Parkeerkencijfers (per 100 leerlingen)								
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel laadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	2,0	4,0	2,6	4,6	2,9	4,9	3,9	5,9	2,5 - 3%
sterk stedelijk	2,3	4,3	3,0	5,0	3,3	5,3	3,9	5,9	
matig stedelijk	2,7	4,7	3,5	5,5	3,9	5,9	3,9	5,9	
weinig stedelijk	2,7	4,7	3,6	5,6	3,9	5,9	3,9	5,9	
niet stedelijk	2,7	4,7	3,6	5,6	3,9	5,9	3,9	5,9	
Opmerking bezoekers zijn leerlingen aandeel bezoekers: 11%									
	Verkeersgeneratie (per 100 leerlingen)								
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	6,9	13,9	8,8	15,4	9,6	16,3	13,0	19,7	
sterk stedelijk	8,0	15,0	10,0	16,7	11,0	17,6	13,0	19,7	
matig stedelijk	9,4	16,4	11,7	18,3	12,8	19,4	13,0	19,7	
weinig stedelijk	9,5	16,5	11,9	18,5	13,0	19,6	13,0	19,7	
niet stedelijk	9,6	16,6	11,9	18,6	13,0	19,7	13,0	19,7	
Opmerking bezoekers zijn leerlingen aandeel bezoekers: 42%									

Bibliotheek

Bibliotheek									
	Parkeerkencijfers (per 100 m² bvo)								
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel laadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,1	0,6	0,4	0,9	0,6	1,1	1,1	1,6	
sterk stedelijk	0,2	0,7	0,5	1,0	0,8	1,3	1,1	1,6	
matig stedelijk	0,2	0,7	0,5	1,0	0,9	1,4	1,1	1,6	0 - 2,5%
weinig stedelijk	0,2	0,7	0,5	1,0	0,9	1,4	1,1	1,6	
niet stedelijk	0,2	0,7	0,5	1,0	0,9	1,4	1,1	1,6	
Opmerkingen aandeel bezoekers: 97%									
	Verkeersgeneratie (per 100 m² bvo)								
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	1,1	5,9	3,4	8,2	5,7	10,5	10,5	15,3	
sterk stedelijk	2,1	6,9	5,0	9,8	8,0	12,8	10,5	15,3	
matig stedelijk	2,2	7,0	5,1	9,9	8,2	13,0	10,5	15,3	
weinig stedelijk	2,2	7,0	5,1	9,9	8,2	13,0	10,5	15,3	
niet stedelijk	2,2	7,0	5,1	9,9	8,2	13,0	10,5	15,3	
Opmerking aandeel bezoekers: 99%									

Arbeidsmigranten

2* Hotel									
	Parkeerkencijfers (per 10 kamers)								
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel laadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	1,1	1,6	1,9	2,4	3,6	4,1	6,0	6,5	
sterk stedelijk	1,1	1,6	1,9	2,4	3,6	4,1	6,0	6,5	
matig stedelijk	1,1	1,6	2,0	2,5	3,8	4,3	6,0	6,5	2,5 - 3%
weinig stedelijk	1,2	1,7	2,1	2,6	4,0	4,5	6,0	6,5	
niet stedelijk	1,2	1,7	2,1	2,6	4,0	4,5	6,0	6,5	
Opmerking aandeel bezoekers: 80%									
	Verkeersgeneratie (per 10 kamers)								
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	2,7	4,0	4,8	6,1	9,3	10,5	15,3	16,5	
sterk stedelijk	2,7	4,0	4,8	6,1	9,3	10,5	15,3	16,5	
matig stedelijk	2,9	4,2	5,1	6,4	9,8	11,0	15,3	16,5	
weinig stedelijk	3,1	4,3	5,3	6,6	10,2	11,4	15,3	16,5	
niet stedelijk	3,1	4,3	5,3	6,6	10,2	11,5	15,3	16,5	
Opmerking aandeel bezoekers: 85%									

Fitnesscentrum

Fitnesscentrum									
	Parkeerkencijfers (per 100 m² bvo)								
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel laadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,8	1,8	2,9	3,9	4,3	5,3	6,9	7,9	
sterk stedelijk	1,2	2,2	3,9	4,9	5,7	6,7	6,9	7,9	
matig stedelijk	1,2	2,2	4,0	5,0	5,8	6,8	6,9	7,9	0 - 2,5%
weinig stedelijk	1,2	2,2	4,0	5,0	5,8	6,8	6,9	7,9	
niet stedelijk	1,2	2,2	4,0	5,0	5,8	6,8	6,9	7,9	
Opmerking aandeel bezoekers: 90%									
	Verkeersgeneratie (per 100 m² bvo)								
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	4,6	10,0	16,0	21,5	23,5	29,0	37,8	43,2	
sterk stedelijk	6,6	12,1	21,3	26,8	31,0	36,4	37,8	43,2	
matig stedelijk	6,8	12,3	21,7	27,2	31,6	37,1	37,8	43,2	
weinig stedelijk	6,8	12,3	21,7	27,2	31,6	37,1	37,8	43,2	
niet stedelijk	6,8	12,3	21,7	27,2	31,6	37,1	37,8	43,2	
Opmerking aandeel bezoekers: 94%									

Sporthal

Sporthal									
	Parkeerkencijfers (per 100 m² bvo)								
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel laadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	1,2	1,7	1,8	2,3	2,4	2,9	3,2	3,7	
sterk stedelijk	1,2	1,7	1,8	2,3	2,4	2,9	3,2	3,7	
matig stedelijk	1,3	1,8	1,9	2,4	2,6	3,1	3,2	3,7	2,5 - 3%
weinig stedelijk	1,3	1,8	1,9	2,4	2,6	3,1	3,2	3,7	
niet stedelijk	1,3	1,8	1,9	2,4	2,6	3,1	3,2	3,7	
Opmerking Let op bij grotere aantallen bezoekers zijn de kencijfers te laag aandeel bezoekers: 96%									
	Verkeersgeneratie (per 100 m² bvo)								
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	4,2	6,0	6,3	8,1	8,5	10,3	11,2	12,9	
sterk stedelijk	4,2	6,0	6,3	8,1	8,6	10,3	11,2	12,9	
matig stedelijk	4,5	6,3	6,7	8,5	9,1	10,8	11,2	12,9	
weinig stedelijk	4,5	6,3	6,8	8,6	9,2	10,9	11,2	12,9	
niet stedelijk	4,5	6,3	6,8	8,6	9,2	10,9	11,2	12,9	
Opmerking Let op bij grotere aantallen bezoekers zijn de kencijfers te laag aandeel bezoekers: 98%									

Vrijstaande woning

WONING*	Kencijfer 1	Per	Kencijfer 2	Per	Validatie (•••••)
Rij- en vrijstaande woning**	1,0	kamer	5,0 – 6,0	woning	•••••
Appartement (met fietsenberging)***	0,75	kamer	2,0 – 3,0	woning	•••••
Appartement (zonder fietsenberging)****	0,25	kamer	0,5 – 1,0	woning	•••••
Studentenhuis	1,0	kamer			•••••

Opmerking
* De tabel betreft alleen fietsparkeervoorzieningen voor bewoners. In de openbare ruimte moet daarnaast rekening gehouden worden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers (0,5 – 1 per woning).
** Bij voorkeur plus 1
*** Minimaal 2 plekken
**** Heeft niet de voorkeur / t.b.v. buurstallingen en fietstrommels

Woon-werkkavels (werk gedeelte) (zoals: advocaat, architect, kunstenaar, notaris.)

Kantoren

KANTOOR	Locatie	Kencijfer	Bandbreedte (min-max)	Eenheid 1	Validatie (•••••)
	Centrum en schil	2,0	1,3 – 3,5		
	Rest bebouwde kom	1,5	0,9 – 2,5		
	Buitengebied	0,9	0,5 – 1,4		
Kantoor (personeel)*	Op NS-station	1,1	0,7 – 1,8	100 m² bvo	•••••
Kantoor (bezoekers)**		6,0	3,0 – 8,0	balie	•••••

Opmerking
* Hoe meer gespecialiseerde functies, hoe lager het fietsgebruik. Ook de cultuur van de branche heeft invloed
** Minimaal 6

Middelbare school

MIDDELBARE SCHOOL & ROC	Locatie	Kencijfer	Bandbreedte (min-max)	Eenheid 1	Validatie (•••••)
Middelbare school (leerlingen)*		10,0	6,0 – 16,0	100 m² bvo	•••••
	Centrum	0,6	0,4 – 1,1		
	Schil centrum	0,5	0,3 – 0,9		
Middelbare school (medewerkers)	Rest bebouwde kom	0,4	0,2 – 0,7	100 m² bvo	•••••
ROC (leerlingen)**		12,0	8,0 – 14,0	100 m² bvo	•••••
ROC (medewerkers)		0,9	0,6 – 1,0	100 m² bvo	•••••

Opmerking
* Grote aantallen
** Op ov-locaties

Bibliotheek

Sport, cultuur en ontspanning

	Locatie	Kencijfer	Bandbreedte (min-max)	Eenheid 1	Validatie (•••••)
Bibliotheek		3,0	2,0 – 5,0	100 m² bvo	•••••
	Centrum	7,8	4,0 – 12,0		
	Schil centrum	4,3	2,0 - 7,0		
Bioscoop*	Rest bebouwde kom	1,4	0,8 – 2,2	100 m² bvo	•••••

Zwembad, fitnesscentrum, sporthal

Sport, cultuur en ontspanning

	Locatie	Kencijfer	Bandbreedte (min-max)	Eenheid 1	Validatie (•••••)
Bibliotheek		3,0	2,0 – 5,0	100 m² bvo	•••••
	Centrum	7,8	4,0 – 12,0		
	Schil centrum	4,3	2,0 - 7,0		
Bioscoop*	Rest bebouwde kom	1,4	0,8 – 2,2	100 m² bvo	•••••
	Centrum	6,0	3,5 – 8,5		
	Schil centrum	3,7	2,0 – 5,8		
Fitness	Rest bebouwde kom	2,0	1,0 – 3,0	100 m² bvo	•••••
Museum		0,9	0,5 – 1,4	100 m² bvo	•••••
Sporthal**		2,5	1,4 – 3,9	100 m² bvo	•••••
Sportveld		50	30 – 85	ha netto terrein	•••••
Sportzaal*		4,0	2,2 – 6,2	100 m² bvo	•••••
Stadion*		9,0	5,0 – 14,0	100 zitplaatsen	•••••
Stedelijke evenement*		32,0	18,0 – 50,0	100 bezoekers	•••••
	Centrum	24,0	13,0 – 38,0		
	Schil centrum	21,0	11,0 – 33,0		
Theater*	Rest bebouwde kom	18,0	10,0 – 28,0	100 zitplaatsen	•••••
Zwembad (openlucht)*		28,0	15,0 – 43,0	100 m² bassin	•••••
Zwembad (overdekt)*		20,0	11,0 – 32,0	100 m² bassin	•••••

Opmerking
* Grote aantallen
** Een sporthal is een locatie waar toernooien en (opeenvolgende) wedstrijden plaatsvinden, bij een sportzaal is dat niet het geval en gaat het bijvoorbeeld om een gymzaal zonder tribunes.

Bijlage 3 Bestemming indeling Eersel-West