



Raadsvoorstel

Raad d.d.	16 september 2025	Portefeuillehouder	SKR/LKO
Commissie d.d.	2 september 2025	Opsteller	bjoo/rput/gkor/bbie
B&W d.d.	15 juli 2025	Zaaknummer	Z22000846

Onderwerp

Uitvoering Eersels besluit ontwikkelstrategie de Kempen

Voorstel

De raad voor te stellen:

Uitvoering te geven aan het Eersels besluit over de ontwikkelstrategie, waarbij:

1. Voor het thema Werken voor de voorbereidingskosten voor het uitvoeren van onderzoek tot aan vaststelling van gebiedsvisies en een haalbaarheidsstudie een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 100.000,-- en hierbij de volgende uitgangspunten te hanteren:
 - a. Starten van een verkennend onderzoek waarbij inzichtelijk wordt gemaakt hoe en waar 11 ha. werklocatie(s) gerealiseerd kunnen worden.
 - b. Naast de 11 ha. de na de peildatum 1-1-2023 getransformeerde oppervlakte aan werklocaties elders te compenseren.
 - c. Sportpark De Meer te Duizel aanmerken als potentiële nieuwe bedrijfslocatie ter compensatie van getransformeerde bedrijfslocaties. Dit onder nadrukkelijk voorbehoud dat er een breed gedragen locatie voor het nieuwe sportpark gevonden wordt. Om dit te bereiken voeren we een haalbaarheidsonderzoek uit om de planologische, maatschappelijke en financiële gevolgen inzichtelijk te maken.
 - d. We een positief standpunt innemen over en participeren in een nieuw Kempisch Bedrijven Park, voor zover niet gelegen in de gemeente Eersel.
2. Voor het thema Wonen de volgende aanpak hanteren:
 - a. Alle in voorbereiding zijnde plannen voortzetten.
 - b. Geen nieuwe uitbreidingslocaties in ontwikkeling nemen.
 - c. Voor de kernen Eersel, Knegsel, Steensel en Wintelre alle potentiële inbreidingslocaties zo mogelijk oppakken. Voor de kernen Duizel en Vessem uitsluitend kleinere projecten tot en met 12 woningen.
 - d. Geen onderzoek uitvoeren naar een nieuwe uitbreidingslocatie in Wintelre.
 - e. Transformatie van bedrijfslocaties tot wonen in het buitengebied voortzetten.
3. Voor het thema Mobiliteit:
 - a. Inzetten op de aansluiting op HOV-verbindingen.
4. Gelet op punt 1 de .. begrotingswijziging 2025 vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Op 25 februari 2025 heeft u besloten de 'Alternatieve visie op de schaa sprong' vast te stellen. In het kort houdt dit in dat tot het jaar 2040 11 hectare netto aan nieuwe werklocaties en 2.750 woningen in onze gemeente kunnen worden gerealiseerd. Daarbij heeft u besloten dat de HOV-knoop in Eersel niet kan uitgroeien tot Brainporthub. Verder is de ambitie vastgelegd om nieuwe natuur te realiseren.

In dit voorstel zet het college uiteen hoe zij de komende periode uitvoering denkt te moeten geven aan het raadsbesluit. Wij gaan hierover graag met uw raad in gesprek en zien graag een bevestiging van deze aanpak. De gevolgen van uw besluit zijn opgenomen in het document Impactbeoordeling Alternatieve visie op de schaa sprong, wat was bijgevoegd bij de raadsstukken op 25 februari 2025.

In deze Impactbeoordeling is niet gekeken naar de impact om geen Brainporthub te realiseren in de gemeente Eersel. Van dit raadsbesluit was, voorafgaand aan de raadsvergadering van 25 februari 2025, namelijk nog geen sprake.

De Ontwikkelstrategie de Kempen gaat driejaarlijks geëvalueerd worden (voor het eerst in 2027) en indien nodig bijgesteld. Er kunnen zich immers de komende periode nieuwe ontwikkelingen voordoen die mogelijk nog geen plek hebben in de ontwikkelstrategie. De ontwikkelstrategie wordt na evaluatie en bijstelling opnieuw aan de gemeenteraden voorgelegd.

Vanuit onze partners, de ander Kempengemeenten, MRE en de provincie Noord-Brabant, hebben wij reacties ontvangen op uw besluit van 25 februari 2025. Onder het kopje 'Alternatieven' komen deze aan bod. Deze reacties zijn als bijlage bijgevoegd.

Wettelijk en/of beleidskader

Alternatieve visie op de schaa sprong

Omgevingsvisie 2.0

Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel

Visie Buitengebied 2.0

Ruimtelijk Economische Visie, publicatiedatum 20-06-2025

Verkeersvisie gemeente Eersel (juni 2020)

Mobiliteitsstrategie De Kempen (december 2020)

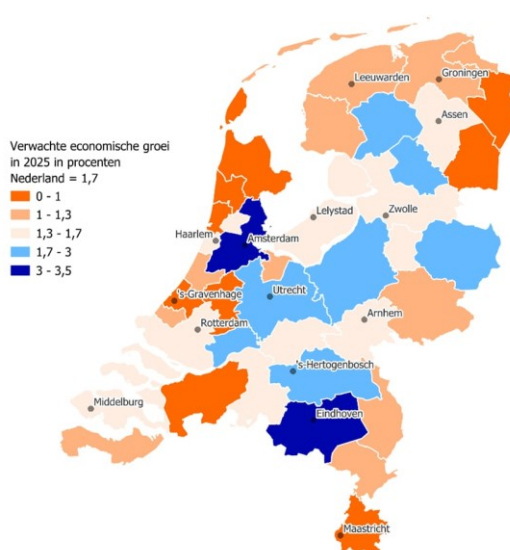
Regionale bekostigingssystematiek bereikbaarheid Brainport (november 2023)

Regionale Mobiliteitsvisie MRE 2040 (juli 2024)

Argumenten

1. Inleiding Werken: Er is landelijk en zeker regionaal veel behoefte aan bedrijfsgronden

De verwachting is dat de economie in Nederland zal blijven groeien. Dat geldt met name voor de regio's Amsterdam en onze eigen MRE regio. Dit is te zien in de kaart hieronder. De gemeente Eersel ervaart deze groei gegeven de vraag vanuit onze ondernemers naar bedrijfsruimte en percelen voor nieuwbouw. De vraag naar kavels op bedrijventerrein Meerheide III was vele malen groter dan het aanbod. We hebben veel ondernemers teleur moeten stellen. Uw raad heeft besloten om het totale aanbod aan werklocaties met maximaal 11 hectare te vergroten. We houden hierbij de peildatum aan conform de ontwikkelstrategie de Kempen, zijnde 1 januari 2023.



Bron: <https://www.rabobank.nl/kennis/d011470220-regioprognoses-in-alle-nederlandse-regios-groei-verwacht-maar-onzekerheid-groot-door-geopolitieke-situatie> Publicatiedatum: 17 maart 2025.

1.1 Een verkennend onderzoek is nodig om een goed beeld te vormen waar de bedrijfsgronden gerealiseerd kunnen worden.

Om de gevraagde 11ha netto te ontwikkelen is naar verwachting een gebied van 20 tot 25ha bruto nodig om aan alle eisen die er aan gesteld worden (groenstroken, waterberging, infrastructuur, etc.) te kunnen voldoen. Een goed doordachte en onderbouwde situering van de nieuwe bedrijfspercelen is daarom noodzakelijk. De beslissing voor het 50% scenario geeft ons andere uitgangspunten en kaders. Om dit uit te werken en verantwoorde locatiekeuze(s) te kunnen maken, is verkennend onderzoek nodig. De, in de afgelopen jaren, reeds uitgevoerde onderzoeken zijn daarbij deels bruikbaar.

We blijven het wenselijk vinden om versnippering van bedrijfsactiviteiten te voorkomen. Het huidige beleid is erop gericht om bedrijven te clusteren op daartoe ingerichte werklocaties. Andere belangrijke uitgangspunten zijn inpassing in de omgeving en de verkeersstructuren.

Wij zijn bekend met Eerselse bedrijven die een groter ruimtebeslag nodig hebben én vanwege hun huidige bedrijfsvoering en binding met Eersel niet kunnen verhuizen naar een nieuw KBP. In het onderzoek naar nieuwe locaties nemen we dit vraagstuk mee.

1.2 Het areaal bedrijfsgrond is de afgelopen jaren gedaald door omzetting van bedrijfsgronden naar woningbouw. Het is wenselijk om deze oppervlaktes te compenseren. Dit geldt ook voor eventuele toekomstige transformaties waarbij bedrijfslocaties ten behoeve van een betere leefomgeving transformeren naar een andere functies.

In het onderzoek nemen we de mogelijkheden om opgeheven en toekomstig op te heffen werklocaties mee in de vraag naar het ruimtebeslag voor de nieuwe werklocaties.

Door bedrijfspercelen in de kernen te verplaatsen naar passende plekken maken we waardevolle ruimte vrij in de kernen voor andere, maatschappelijke, bestemmingen waarmee we de kernen versterken in leefbaarheid. Dit is in lijn met de landelijke visie om fysieke ruimte voor economie niet af te laten nemen. Zie hiervoor de "[Ruimtelijk Economische Visie](#)", publicatiedatum 20-06-2025 van het Ministerie van Economische Zaken.

Een uitgelezen kans biedt het compenseren van de verloren gaande oppervlakte aan werklocatie van het STG terrein op de plek van het sportpark in Duizel. De netto bedrijfsoppervlakte van beide terreinen komt nagenoeg overeen. Het huidige sportpark in Duizel grenst aan bedrijventerrein Meerheide zodat eenvoudig kan worden aangesloten op de reeds aanwezige infrastructuur.

De huidige accommodaties op het sportpark voldoen, maar zijn inmiddels gedateerd (gebouwd in de jaren 60 en 80) en daarom (gedeeltelijk) toe aan renovatie. Het ledenaantal van de tennisvereniging loopt terug door met name het gebrek aan padelbanen. Aanleg hiervan is een sterke wens om de vereniging gezond te houden en te voorzien in de behoefte van de inwoners van Duizel. Op de huidige locatie is nagenoeg geen ruimte om andere initiatieven te realiseren. Het realiseren van een nieuw sportpark elders is een unieke kans om een nieuwe duurzame accommodatie te bouwen die voldoet aan de huidige normen, zoals gasloos bouwen. Hiermee is de kern Duizel verzekerd van een toekomstbestendig sportpark.

Enkele randvoorwaarden waaraan we denken zijn:

- Het nieuwe sportpark moet goed en veilig met de fiets, of te voet, bereikbaar zijn. Bij voorkeur gescheiden van gemotoriseerd verkeer.
- Het nieuwe sportpark moet ook goed bereikbaar zijn voor gemotoriseerd verkeer, bij voorkeur zonder extra verkeersbewegingen in de kernen te veroorzaken.

Er zitten meer (maatschappelijke) voordelen aan deze aanpak:

- Op de nieuwe werklocaties kan werkverkeer afgewikkeld worden op de bestaande infrastructuur van Meerheide. Er hoeft geen nieuwe infrastructuur aangelegd te worden.

- We kunnen op relatief korte termijn perspectief bieden aan onze ondernemers voor nieuwe bedrijfspercelen.

Een eventuele verplaatsing van het sportpark kan kansen bieden om sport en bewegen binnen het dorp opnieuw te positioneren. Denk bijvoorbeeld aan een locatie die kansen biedt voor een veiliger en betere bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers. Met ruimte voor gezamenlijke inpassing van voorzieningen. Ook zou dit de mogelijkheid geven om integraal te ontwerpen, met toekomstbestendige gebouwen, multifunctionele sportvelden en voorzieningen die passen bij de ambitie om uiterlijk in 2050 aardgasvrij te zijn.

De komende periode vraagt om een zorgvuldige verkenning van deze mogelijke meerwaarde, waarbij een breed gedragen keuze ontstaat met maatschappelijke opbrengsten, en we ruimtelijke kwaliteit en economische belangen in samenhang afwegen.

Daarbij is het belangrijk om niet alleen de sportverenigingen, maar ook inwoners, ondernemers en de gemeenteraad vanaf het begin actief te betrekken bij dit proces.

Voorgesteld wordt een haalbaarheidsstudie te verrichten. De haalbaarheidsstudie bevat de volgende onderdelen:

- Participatietraject onder gebruikers sportpark De Meer en andere belanghebbenden.
- Onderzoek naar draagvlak voor verplaatsing van het sportpark.
- Financiële haalbaarheid.
- Planologische, milieukundige haalbaarheid.
- Locatiestudie naar een nieuwe plek voor een sportpark in Duizel.

De resultaten hiervan zullen t.z.t. ter verdere besluitvorming worden voorgelegd.

1.3 Een tweede Kempisch Bedrijven Park noodzakelijk om te kunnen voorzien in behoefte

Binnen onze gemeente zijn bedrijven die behoefte hebben aan een bouwperceel met een oppervlakte van meer dan 5.000m². Volgens de huidige afspraken in de Kempen kunnen die geen plek krijgen op een lokaal bedrijventerrein. Bedrijven die een groter ruimtebeslag nodig hebben, verwijzen wij naar het Kempisch Bedrijven Park (KBP). Als er een tweede KBP in een andere Kempengemeente dan Eersel gerealiseerd gaat worden, willen wij daarom daarbij aansluiten.

Bedrijven met een groot ruimtebeslag die plaats maken door te verhuizen naar een KBP, geven daarmee kleinere of startende ondernemers een kans om hun bedrijf te ontplooiën op de vrijgemaakte ruimte. Deze doorstroming is van groot belang voor een goed ondernemersklimaat. Echter uit de Impactbeoordeling Ontwikkelstrategie De Kempen 2024-2040 van de gemeenten Bergeijk, Bladel en Reusel-De Mierden (zie bijlage) blijkt dat zij geen ruimte zien voor een KBP in hun gemeenten en is de realisatie daarvan uiterst onzeker. Meer hierover kunt u lezen onder het kopje Alternatieven, argument 2.2.

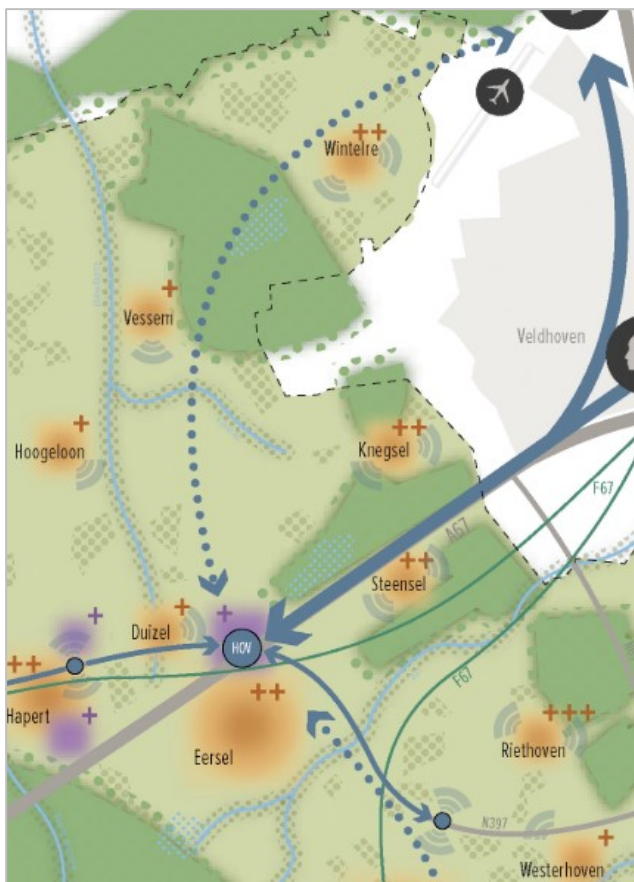
1.4 Budget nodig voor onderzoek naar de realisatie nieuwe werklocatie(s)

Voor de uitvoering van beslispoint 1a. - het uitvoeren van verkennend onderzoek – moeten we kosten maken. We starten met een locatiestudie, gaan in gesprek met grondeigenaren, treden daarna in overleg met de omgeving en stellen een gebiedsconcept en randvoorwaarden op. Hierbij worden enkele verkennende onderzoeken uitgevoerd, zoals naar verkeer, archeologie, bodem en water. Voor de uitvoering van beslispoint 1c. – het doen van een haalbaarheidsstudie – moeten we eveneens kosten maken.

Voor dit alles wordt een voorbereidingskrediet gevraagd van € 100.000,--. Te zijner tijd wordt een grondexploitatiebegroting ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, dan wel wordt het kostenverhaal geborgd in het omgevingsplan of anterieure overeenkomst.

2. Inleiding Wonen: De behoefte aan woningen is groot.

Allereerst wil het college graag laten weten dat momenteel voortvarend wordt doorgewerkt aan veel woningbouwprojecten. We hebben voor ongeveer 2.400 woningen plannen in harde en zachte plancapaciteit in voorbereiding en uitvoering. Zoals de woonvisie bepaalt, richten we ons op het realiseren van betaalbare woningen, woningen voor starters en senioren. U heeft besloten 2.750 woningen in onze gemeente te bouwen in de periode van 2023-2040. In alle kernen wordt voldoende gebouwd voor autonome groei met een plus voor de reguliere toename door migratie en gezinsverdunding. Deze groei bedraagt volgens de Kempische visie op wonen ongeveer 2.250 woningen. Volgens de Alternatieve visie op de schaa sprong wordt in de kernen Eersel, Knegsel, Steensel en Wintelre extra gebouwd vanwege het bestaande voorzieningenaanbod en om wat van de groei van de woningbehoefte vanuit de schaa sprong op te vangen. Zie hiervoor het kaartje hierna.



Bron: Alternatieve visie op de schaa sprong

2.1 Kaders stellen voor nieuwe woningbouwprojecten nodig

Op 25 februari 2025 hadden we plannen voor ongeveer 2.400 woningen in voorbereiding en in uitvoering. Dit zijn plannen voor ongeveer 250 woningen waarvan de bouw in 2023 en 2024 is voltooid, vastgestelde wijzigingen van het omgevingsplan (bestemmingsplannen) en in voorbereiding zijnde plannen voor ongeveer 2.150 woningen. Dus zowel harde als zachte plancapaciteit. Zie hiervoor bijgevoegd document 'Vertaling woningbouw ontwikkelstrategie gemeente Eersel'.

We hebben een doorkijk gemaakt naar wat de gevolgen zijn per kern in onze gemeente van uw besluit voor het aantal van 2.750 te realiseren woningen. Hieruit blijkt dat we voor de kernen Eersel, Knegsel, Steensel en Wintelre nog enige ruimte hebben voor nieuwe woningbouwprojecten, anders dan die al in voorbereiding zijn. Voor de kernen Duizel en Vessel hebben we plannen voor teveel woningen in voorbereiding.

Voor niet alle woningbouwplannen is het zeker dat die in 2040 zijn gerealiseerd. Een deel is zogenaamde zachte plancapaciteit waarvan de uitvoering onzeker is door bijvoorbeeld gerechtelijke procedures, veranderende of beperkende regelgeving of snelheid van initiatiefnemers. In alle kernen zijn voldoende potentiële in- en uitbreidingslocaties beschikbaar om aan de vraag te kunnen voldoen. Er is potentieel ruimte voor bijna 500 woningen op inbreidingslocaties en de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel biedt nog ruimte ten minste 1.500 woningen op uitbreidingslocaties.

Gelet op het voormelde stelt het college voor alle in voorbereiding zijnde plannen voort te zetten, nu geen plannen af te schalen, geen nieuwe uitbreidingslocaties te ontwikkelen en voor de kernen Eersel, Knegsel, Steensel en Wintelre alle potentiële inbreidingslocaties zo mogelijk op te pakken. Omdat voor de kernen Duizel en Vessem al plannen voor te veel woningen in voorbereiding zijn, wordt voorgesteld uitsluitend nieuwe kleinere projecten voor inbreidingslocaties tot en met 12 woningen op te pakken zodat het risico op nog meer te veel bouwen klein blijft. Waarom 12 woningen? Elk aantal is wellicht arbitrair, maar met dit aantal is het realiseren van een project dat voldoet aan het woningbouwprogramma uitvoerbaar waarin is gesteld dat 30% sociale huur en 2/3^e deel aan betaalbare woningen moeten worden gebouwd. Daarbij blijven door deze aanpak ook kleine woningbouwinitiatieven mogelijk voor passende inbreidingen op particuliere percelen. De behandeling van plannen waarover we in gesprek zijn maar waarbij de initiatiefnemers geen voortgang boeken, worden na enkele maanden stopgezet. Op deze wijze ontstaat er ruimte om mogelijke andere meer kansrijke ontwikkelingen op te starten. Door de 3-jaarlijkse evaluatie van de ontwikkelstrategie houden we een vinger aan de pols en heeft uw raad voldoende mogelijkheden om in te toekomst bij te sturen en ervoor te zorgen dat we niet meer dan 2.750 woningen realiseren

2.2 Onderzoek opstarten naar nieuwe uitbreidingslocatie in Wintelre niet nodig

In alle kernen zijn voldoende potentiële in- en uitbreidingslocaties beschikbaar om aan de opgave te kunnen voldoen. Zo ook voor Wintelre. Op 27 februari 2025 heeft u bij het voorstel over het Ruimtelijk kader uitbreidingsgebied Verlengd Aangelag Wintelre besloten om een onderzoek op te starten naar 'alternatieve en aanvullende locaties voor woonuitbreidingen Wintelre' ter aanvulling op het document 'Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel.' Uit onze inventarisatie blijkt dat we in Wintelre voldoende ruimte hebben om de woningbouwopgave tot 2040 te realiseren. Er zijn namelijk voldoende in- en uitbreidingslocaties beschikbaar. Zie hiervoor het bijgevoegde document Vertaling woningbouw ontwikkelstrategie gemeente Eersel. Gelet op de woningbouwopgave voor de kern Wintelre is daarom geen nieuwe uitbreidingslocatie nodig en stelt het college voor geen onderzoek naar aanvullende locaties voor Wintelre uit te voeren.

2.3 Transformatie van het buitengebied gaat door

De Visie Buitengebied 2.0 maakt onder meer de transformatie van bedrijfslocaties tot wonen in het buitengebied mogelijk. Dit betekent vaak een gewenste kwaliteitsverbetering waarbij mogelijk overlast gevende bedrijfslocaties worden gesaneerd, landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en nieuwe natuur wordt aangelegd. Het college wil deze ontwikkelingen graag blijven faciliteren. Aangezien het veelal om kleine aantallen nieuwe woningen gaat, acht het college het risico op te veel bouwen klein. Ook hierbij houdt u grip door de 3-jaarlijkse evaluatie van de ontwikkelstrategie.

2.4 Gevolgen voor voorzieningen

Voor de aanpak voor woningbouw zoals voorgesteld hebben we beoordeeld wat de mogelijke gevolgen zijn voor mobiliteit en voor het toevoegen of in stand houden van voorzieningen. Hierbij merken wij allereerst op dat in het document 'Impactbeoordeling Alternatieve visie op de schaa sprong', wat als bijlage is toegevoegd, e.e.a. is beschreven. Het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs 2024-2038 is gebaseerd op de leerlingenprognose van begin 2024 op basis van de toen bekende woningbouwopgave van ca. 1.000 woningen tot en met 2033. Jaarlijks maken we een nieuwe prognose om een vinger aan de pols te houden en eventueel bij te sturen. Na besluitvorming over onderhavig raadsvoorstel wordt een actuele leerlingenprognose opgesteld. Indicatief kunnen we ten aanzien van onderwijshuisvesting het

volgende meegeven. Voor basisonderwijs blijkt dat de bestaande locaties in de kernen Duizel, Steensel en Vessem fysiek voldoende ruimte hebben om de groei op te vangen. Het schoolgebouw in Knegsel heeft een iets grotere uitbreiding nodig dan in het IHP is voorzien. Het schoolgebouw in Wintelre heeft op termijn een uitbreiding nodig die nog niet in het IHP is voorzien. Door beperkte ruimte op deze plek moeten we nader onderzoek uitvoeren naar mogelijkheden om het basisonderwijs in Wintelre een goede plek te kunnen blijven bieden. Voor de kern Eersel is in het IHP een extra schoolgebouw opgenomen. Hiervoor is een ruimtereservering gedaan bij de nieuw te realiseren wijk Stokkelsche Akker. Aanvullend op het IHP is of een schoolgebouw van grotere omvang of een apart extra schoolgebouw nodig.

De omvang van de nieuwbouw voor het Rythovius College zal groter zijn dan in het IHP is voorzien als gevolg van de groei in het basisonderwijs en woningbouw in onze en direct omliggende gemeenten. De mogelijke impact op het speciaal onderwijs is nog onduidelijk. Voor kinderopvang is de verwachting dat het in de lijn van het basisonderwijs ligt.

Een doorkijk naar andere voorzieningen zoals het winkelaanbod, huisartsenzorg en sportvoorzieningen geeft een vergelijkbaar beeld: er is fysiek voldoende ruimte voor uitbreiding.

3. Inleiding Mobiliteit: Verbetering mobiliteit noodzakelijk

Samen met de andere Kempengemeenten (Bergeijk, Bladel en Reusel-De Mierden) blijft het college zich inzetten voor de uitwerking van de Mobiliteitsstrategie De Kempen en de Regionale Mobiliteitsvisie MRE 2040. Zo blijven we ons inzetten voor een aansluiting op treinstation Lommel en goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. We gaan nog steeds voor een HOV-verbinding naar de Kempen met een bushalte in Eersel die onderdeel uitmaakt van een fijnmazig netwerk aan kleinere (HOV-)haltes met passend openbaar vervoer. Met uw besluit om maximaal 2.750 woningen te bouwen tot het jaar 2040, blijkt dat daarvoor geen grote infrastructurele maatregelen nodig zijn, zoals nieuwe wegen om onze kernen.

3.1 Vanwege ontbreken geconcentreerde voorzieningen voor wonen en werken is er geen sprake van een HOV-knoop

Volgens de begripsbepalingen van de MRE wordt onder een HOV-knoop verstaan: “een locatie waar een woningbouw/werk/voorzieningen-programma is voorzien in combinatie met openbaar vervoer. We ontwikkelen plaatswaarde. Om deze knooppunten levensvatbaar te maken is een minimum programma nodig”. Deze definitie komt uit de “Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant” (13 juli 2023).

Over werken en wonen heeft uw raad besloten geen geconcentreerde grootschalige ontwikkelingen te realiseren zoals een KBP en een nieuwe woonwijk nabij één plek. Hierdoor is er geen sprake van een HOV-knoop, zoals door de regio is beoogd. Dit neemt niet weg dat we blijven inzetten op goede OV-verbindingen in onze gemeente.

3.2 Door het wegvallen van de Brainporthub vervalt de knooppuntfunctie voor het openbaar vervoer

Door te kiezen voor een meer dorpse ontwikkeling waarbij geen plaats is voor een Brainporthub, valt de potentie van een knooppuntfunctie weg. Zoals ook in de bijgevoegde brief van de provincie staat, heeft de Brainporthub een belangrijk regionale transferfunctie. Reizigers, veelal woon-werk verkeer, parkeren de auto op deze hub en stappen daar over op alternatieve vormen van vervoer, zoals (H)OV, fiets en/of andere vormen van mobiliteit. Vanaf deze Brainporthub zou ook de mogelijkheden onderzocht worden naar een mogelijke overstap richting Bergeijk/Valkenswaard én richting Eindhoven Airport/BIC (via Meerheide en de kernen Vessem of Knegsel en Wintelre). Het aantal autoparkeerplaatsen, bijhorende de laadinfrastructuur en de frequentie van het (hoogwaardige) OV en doorfietsroutes moet op orde zijn. Overigens geeft de provincie in haar reactie aan dat bij een Brainporthub het aan de gemeente zelf is welke overige (stedelijke) ontwikkelingen nabij de hubs worden gerealiseerd.

Alternatieven

1.1 Andere woningbouwverdeling

Hiervoor heeft het college een voorstel gedaan voor aanpak van de verdeling van de woningbouwopgave over de verschillende kernen in onze gemeente zodat wordt voldaan aan het besluit van uw raad om maximaal 2.750 woningen te bouwen. In alle kernen voldoende te bouwen voor autonome groei en in de kernen Eersel, Knegsel, Steensel en Wintelre wat extra. Het college heeft ook beoordeeld of de volgende mogelijke andere scenario's uitvoerbaar en wenselijk zijn, ondanks dat deze niet voldoen aan uw besluit voor de Alternatieve visie op de schaa sprong:

- a. Evenredige verdeling van de woningbouwopgave per kern.
- b. In één of enkele kernen substantieel meer woningen bouwen.
- c. Concentratie van woningen nabij HOV-knoop.

Een exacte evenredige verdeling per kern geeft nauwelijks een ander beeld dan het voorstel. Dit alternatief zou uitsluitend wat ruimte geven voor extra woningbouw in Duizel en Vessem. Echter, omdat we in deze kernen al plannen voor wat teveel woningen in voorbereiding hebben, heeft dit alternatief slechts zeer beperkte gevolgen.

De woningbouwopgave is niet dermate groot dat concentratie van de resterende opgave, bovenop de al in voorbereiding zijnde woningbouwplannen, in een kern of op een nieuwe locatie nog ontbrekende voorzieningen mogelijk maakt. Ter referentie enkele kengetallen: Er is indicatief 1 nieuwe basisschool nodig per ongeveer 1.000 woningen, 1 supermarkt per 5.000 inwoners/1 per wijk en 1 huisarts per 2.095 inwoners. Enkel indien, in een volgens het college onrealistisch scenario, alle in voorbereiding zijnde woningbouwprojecten stop worden gezet ten gunste van woningbouw op één plek, zouden mogelijk enkele van de hiervoor genoemde voorzieningen kansrijk zijn.

De kansen voor het bouwen van woningen geconcentreerd bij een HOV-knoop zijn aan de orde gekomen bij de behandeling van het raadsvoorstel voor de Ontwikkelstrategie de Kempen.

2.1 Oorspronkelijk voorstel Ontwikkelstrategie de Kempen

Onze partners in de regio, inclusief de provincie Noord-Brabant, zien het 100%-scenario nog altijd als realistisch en noodzakelijk voor de ontwikkelingen in de Brainportregio. Bijgevoegd zijn de reacties opgenomen van de andere Kempengemeenten, MRE en Provincie Noord-Brabant. Zij allen vinden het besluit van uw raad teleurstellend en benadrukken dat de gevolgen verder reiken dan de gemeentegrens van Eersel.

De reactie van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant richt zich sterk op Eersel als onderdeel van het groter geheel in de regio in een goed doordachte ruimtelijke structuur voor de hele regio. Ten aanzien van het thema Wonen geven zij aan dat door uw raadsbesluit de druk op de woningmarkt blijft bestaan.

Ten aanzien van mobiliteit benadrukken zij het belang van Brainporthubs vanwege het bereikbaar houden van de regio. De Brainportlijnen en de Brainporthubs zijn onderdeel van een breder netwerk van slimme, duurzame verbindingen binnen de regio, waarbij hoogwaardig en betrouwbaar openbaar vervoer belangrijke voorwaarden zijn. Voor het thema Werken is reactie in eenzelfde lijn gegeven: Er is een hoge urgentie om te zorgen voor voldoende nieuwe werklocaties, waarbij de Kempengemeenten een belangrijke schakel zijn in de Uitvoeringsagenda Regionaal Programma Werklocaties. Tenslotte halen zij kort hun bevoegdheden aan die hen de mogelijkheid biedt om te interveniëren op het gebied van woningbouw en werken.

De Impactbeoordeling Ontwikkelstrategie De Kempen 2024-2040 van de gemeenten Bergeijk, Bladel en Reusel-De Mierden bevat een eerste verkenning naar de gevolgen van uw besluit van 25 februari 2025. Zij benoemen in stevige bewoordingen de gevolgen voor hun gemeenten en onze gezamenlijke opgave. Voor wonen geven zij aan dat na Eersel de verwachting is dat de druk op de woningmarkt en de daarbij ontstane prijsontwikkeling ook bij hun sterk door zal zetten. Voor de werklocaties geven zij aan dat er geen KBP gerealiseerd kan worden vanwege het ontbreken van

geschikte locaties in hun gemeenten, waarbij zij de negatieve effecten op de economische situatie van de Kempen en regio benadrukken, mogelijk vertrekkende bedrijven en een toename aan forenzen door de regio. Voor mobiliteit eenzelfde lijn met daarbij de notatie dat door het Eerselse raadsbesluit we de onbereikbaarheid van de Kempen organiseren en de financiering van investeringen in het regionale mobiliteitssysteem zelf moeten bekostigen. Tenslotte wordt een aantal keer benoemd dat nu het momentum is om uitdagingen in de Kempen ten aanzien van de schaa sprong aan te pakken.

Alhoewel het gezien uw besluit van 25 februari 2025 niet voor de hand lijkt te liggen, zijn deze reacties voor u wellicht aanleiding om (op onderdelen) toch meer tegemoet te komen aan de uitgangspunten uit de ontwikkelstrategie de Kempen en onder meer toch een Kempisch bedrijvenpark op Eersels grondgebied te realiseren, meer dan 2.750 woningen te bouwen en/of een Brainporthub te realiseren.

Risico's

De gevolgen van uw besluit van 25 februari 2025 zijn aan de orde gekomen bij de behandeling van het voorstel over de ontwikkelstrategie, inclusief de ambtelijke toets van de toen ingediende moties en amendementen. Echter exclusief het besluit om geen Brainporthub te realiseren in de gemeente Eersel. Van dit besluit was, voorafgaand aan de raadsvergadering van 25 februari 2025, namelijk nog geen sprake. De nut en noodzaak van de hub is in eerdere raadsinformatiebijeenkomsten en raadsvergaderingen aangegeven. Ook is het belang van de Brainporthubs (ook in Eersel) nog eens aangegeven in de brief van de provincie. Zo zorgt het in combinatie met andere maatregelen voor onder andere een alternatief voor de auto (fiets/HOV), minder sluipverkeer in onze kleine kernen, minder CO2 uitstoot, aansluiting op snelfietsroute F67-De Kempen. Bij het uitvoeren van dit raadsvoorstel wordt het vrijwel onmogelijk om nog direct invloed te hebben op deze regionale ontwikkelingen. Ook zullen eventuele, door onze gemeente, gewenste infrastructurele maatregelen voor een groot gedeelte zelf gefinancierd moeten worden (volgens de Regionale bekostigingssystematiek bereikbaarheid Brainport). Verder is het nog onduidelijk in hoeverre de provincie en MRE mee gaan werken om de HOV4 (hoogwaardig openbaar vervoer) vanaf Koningshof (Veldhoven) via Eersel door te trekken naar Reusel. Vooralsnog blijven in de regionale plannen (waaronder de uitwerking van de Brainportdeal en Beethovendeal, Multimodaal maatregelenpakket (MMMP) nog steeds ingezet op het systeem van Brainporthubs met daarbij een locatie in Eersel (A67 West). Echter heeft de locatie A67 West door het raadsbesluit van 25 februari 2025 een lage prioriteit gekregen. Zo zullen de middelen (ruim 90 miljoen euro) uit de Beethovendeal voor de korte termijn die voor Eersel bestemd waren, naar andere locaties van Brainporthubs gaan. De consequentie hiervan op de overige verkeersmaatregelen is nog onduidelijk.

De wettelijke bevoegdheden van de provincie Noord-Brabant vormen mogelijk een risico voor een adequate uitvoering van dit besluit. Gedeputeerde Staten wijzen ten aanzien van het thema Wonen naar de aankomende Wet versterking regie volkshuisvesting die hen de mogelijkheid biedt om via instructieregels te bepalen waar en in welke hoeveelheden woningbouw plaatsvindt. Voor het thema Werken stellen zij dat ze overwegen zelf de Uitvoeringsagenda Regionaal Programma Werklocaties conform artikel 7.8 Omgevingsverordening vast te stellen. De exacte mogelijke gevolgen hiervan voor Eersel zijn nu niet bekend.

Mogelijke andere risico's in de feitelijke uitvoering en de mogelijke financiële gevolgen zijn nu niet bekend.

Financieel

Voor de kosten van het onderzoek tot aan vaststelling van de gebiedsvisie en het haalbaarheidsonderzoek voor Werklocaties wordt aan uw raad een voorbereidingskrediet gevraagd van € 100.000,--. Gelet op al eerder uitgevoerd vooronderzoek naar mogelijke Kempische werklocaties, verwachten wij dat de gemaakte kosten voldoen aan de regels voor kostenverhaal.

Daarom stellen wij voor het gevraagde voorbereidingskrediet volledig te activeren en vooralsnog niet af te schrijven. Deze investeringskosten zullen wij te zijner tijd bij de door uw raad vast te stellen grondexploitatiebegroting inbrengen dan wel via de anterieure overeenkomsten verhalen. Bij de vaststelling van de bouwgrondexploitatie zullen wij een begroting voorleggen waarin we alle kosten voor de locatieontwikkeling zoals grondverwerving, plankosten, nadeelcompensatie, civieltechnische kosten, groen en landschappelijke inpassing en deze voorbereidingskosten opnemen.

Communicatie/Participatie

Voor de totstandkoming van de ontwikkelstrategie hebben we een participatietraject met inwoners van alle kernen in onze gemeente gevolgd. Voor de uitvoering van de diverse deelprojecten die we oppakken na besluitvorming over dit voorstel, zal opnieuw participatie plaatsvinden. De omvang en intensiteit is projectafhankelijk.

Planning

Onderzoeken werklocaties en mobiliteit worden direct opgestart

Na besluitvorming over dit voorstel starten we per omgaande met de beschreven onderzoeken naar een nieuwe werklocatie en mobiliteitsvraagstukken. Ook behandelen we woningbouwprojecten zoals beschreven.

Omgevingsvisie herzien niet nodig

De uitwerking van de ontwikkelstrategie de Kempen was voorzien in gemeentelijke omgevingsvisies. Het besluit om de Alternatieve visie op de schaa sprong vast te stellen, maakt dat de impact op onze gemeente beperkt is. De Omgevingsvisie 2.0 en de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel bieden voldoende kaders om uitvoering te geven aan het raadsbesluit van 25 februari 2025. De Omgevingsvisie 2.0 voldoet aan de Omgevingswet. Alle elementen van de fysieke leefomgeving die een plek hebben in de ontwikkelstrategie zijn benoemd in de omgevingsvisie en bieden voldoende handvatten om de uitvoering op te pakken. Alleen voor het deel uit uw besluit wat gaat over het realiseren van nieuwe natuur (investering van 2% van de uitgifteprijs, conform provinciaal beleid) werken wij aan een voorstel voor een financieel programma. Het college zal geen voorstel voorbereiden voor het vaststellen van een nieuwe omgevingsvisie.

De Ontwikkelstrategie de Kempen, inclusief de Alternatieve visie op de schaa sprong wordt periodiek geëvalueerd en waar nodig aangepast.

De ontwikkelstrategie de Kempen inclusief het besluit van uw gemeenteraad met betrekking tot de Alternatieve visie op de schaa sprong, geeft de gewenste richting voor De Kempen tot 2040. In deze periode kunnen zich nieuwe ontwikkelingen voordoen, die mogelijk nog geen plek hebben in de ontwikkelstrategie. Daarom wordt de ontwikkelstrategie driejaarlijks geëvalueerd (voor het eerst in 2027) en indien nodig bijgesteld. De ontwikkelstrategie wordt na evaluatie en bijstelling opnieuw aan de gemeenteraden voorgelegd.

Bijlagen

- Alternatieve visie op de schaa sprong (document 25.11396)
- Impactbeoordeling Alternatieve visie op de schaa sprong (document 24.25503)
- Vertaling woningbouw ontwikkelstrategie gemeente Eersel (document 25z.001616)
- Ontwikkelstrategie De Kempen 2024-2040, Samen op eigen wijze vorm geven (document 24.25509)
- Impactbeoordeling Ontwikkelstrategie De Kempen 2024-2040 (Bergeijk, Bladel en Reusel-De Mierden) (document 25zi.00725) met bijbehorende brief (document 25ik.0588)
- Brief gemeente Bergeijk (25ik.0441)
- Brief gemeente Reusel-De Mierden (25ik.0463)

- Brief provincie Noord-Brabant reactie raadsbesluit Ontwikkelstrategie de Kempen (document 25.13512)
- Brief MRE besluit Eersel Ontwikkelstrategie de Kempen (document 25.13441)
- Motie 0, Vaststelling Regionale Visie Werklocaties van 25 februari 2025 (R24.098)

Eersel, 15 juli 2025

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R25.033

Onderwerp: Uitvoering Eersels besluit ontwikkelstrategie de Kempen

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 juli 2025;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 2 september 2025;

b e s l u i t :

Uitvoering te geven aan het Eersels besluit over de ontwikkelstrategie, waarbij:

1. Voor het thema Werken voor de voorbereidingskosten voor het uitvoeren van onderzoek tot aan vaststelling van gebiedsvisies en een haalbaarheidsstudie een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 100.000,-- en hierbij de volgende uitgangspunten te hanteren:
 - a. Starten van een verkennend onderzoek waarbij inzichtelijk wordt gemaakt hoe en waar 11 ha. werklocatie(s) gerealiseerd kunnen worden.
 - b. Naast de 11 ha. de na de peildatum 1-1-2023 getransformeerde oppervlakte aan werklocaties elders te compenseren.
 - c. Sportpark De Meer te Duizel aanmerken als potentiële nieuwe bedrijfslocatie ter compensatie van getransformeerde bedrijfslocaties. Dit onder nadrukkelijk voorbehoud dat er een breed gedragen locatie voor het nieuwe sportpark gevonden wordt. Om dit te bereiken voeren we een haalbaarheidsonderzoek uit om de planologische, maatschappelijke en financiële gevolgen inzichtelijk te maken.
 - d. We een positief standpunt innemen over en participeren in een nieuw Kempisch Bedrijven Park, voor zover niet gelegen in de gemeente Eersel.
2. Voor het thema Wonen de volgende aanpak hanteren:
 - a. Alle in voorbereiding zijnde plannen voortzetten.
 - b. Geen nieuwe uitbreidingslocaties in ontwikkeling nemen.
 - c. Voor de kernen Eersel, Knegsel, Steensel en Wintelre alle potentiële inbreidingslocaties zo mogelijk oppakken. Voor de kernen Duizel en Vessem uitsluitend kleinere projecten tot en met 12 woningen.
 - d. Geen onderzoek uitvoeren naar een nieuwe uitbreidingslocatie in Wintelre.
 - e. Transformatie van bedrijfslocaties tot wonen in het buitengebied voortzetten.
3. Voor het thema Mobiliteit:
 - a. Inzetten op de aansluiting op HOV-verbindingen.
4. Gelet op punt 1 de .. begrotingswijziging 2025 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 september 2025

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters