gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	3 november 2026	**Portefeuillehouder**	EOO
Commissie d.d.	13 oktober 2026	**Opsteller**	gmil11
B&W d.d.	22 september 2026	**Zaaknr.**	Z24000941

Onderwerp

Gebiedsconcept voor de ontwikkeling van de wijk Stokkelsche Akker in Eersel

Voorstel

De raad voor te stellen:
1. Het gebiedsconcept voor de ontwikkeling van de wijk Stokkelsche Akker vast te stellen, met als belangrijkste onderwerpen:
- Het realiseren van een nieuwe wijk met ruimte voor woningen (grondgebonden en gestapeld), een kindcentrum en maatschappelijke functies;
- Een groene inpassing en buffer naar de omliggende gebieden, ruimte voor waterberging en recreatieve routes;
- Ontsluiting van de wijk voor autoverkeer via Stokkelen en Hazenstraat (oostelijk deel).
2. Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 400.000,- voor de voorbereidingskosten voor het plan Stokkelsche Akker en dit krediet te activeren op de balans.
3. Gelet op punt 2 de … begrotingswijziging 2026 vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Op 4 juli 2024 heeft u het ruimtelijke kader voor de ontwikkeling van Stokkelsche Akker vastgesteld (R24.010) en besloten tot een onderzoek naar de haalbaarheid van realisatie over te gaan. U heeft ook voorkeursrecht gevestigd op een aantal percelen in dit plangebied.

In 2025 is de haalbaarheid van het plan onderzocht. Hieruit blijkt dat het plan haalbaar is op basis van beleidsmatige uitgangspunten zoals een gebruikelijke dichtheid van het aantal woningen per hectare en in het verlengde daarvan tot voldoende uitgeefbare gronden te kunnen komen. In een raadsinformatiebrief (17 december 2025) hebben we u hier over geïnformeerd.

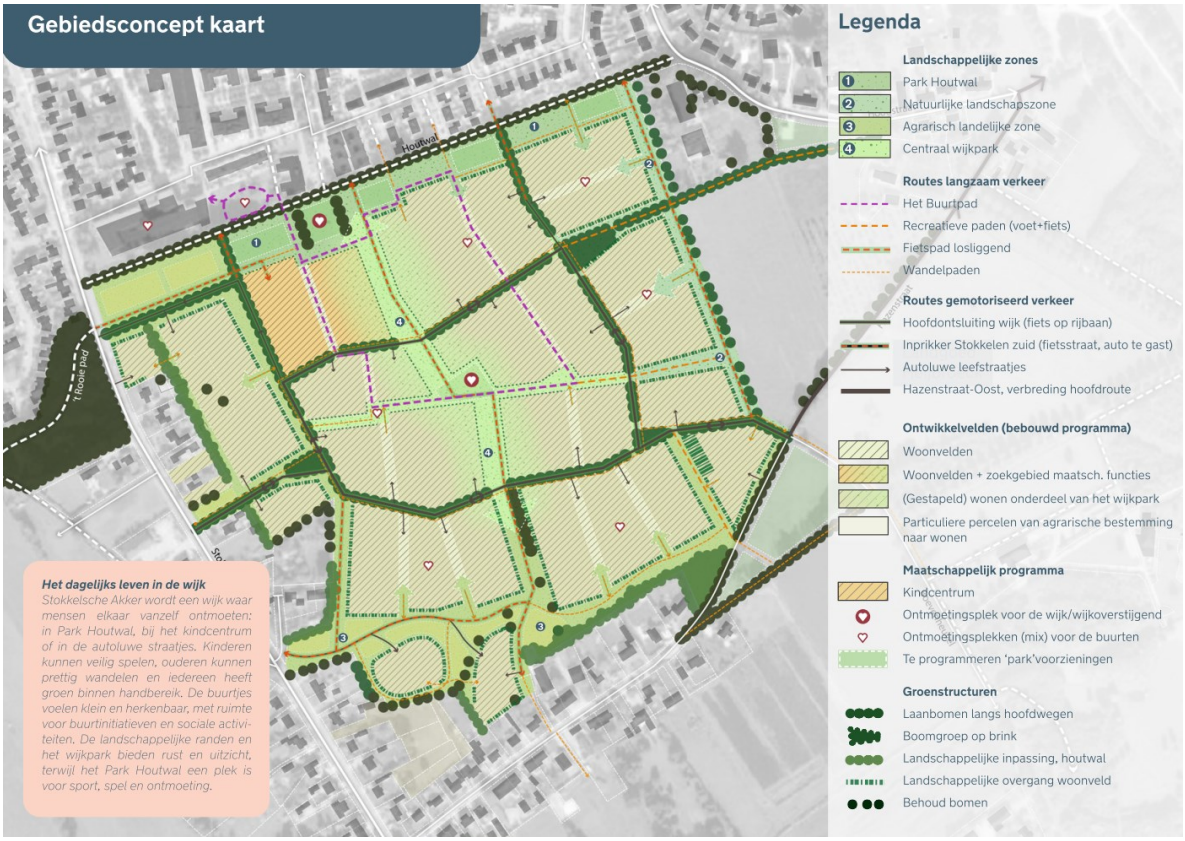


Figuur 1 Locatie van het plangebied (stippellijn)

Als vervolgstap op het haalbaarheidsonderzoek, heeft de gemeente het gebiedsconcept verder uit laten werken door een stedenbouwkundig bureau (zie de figuur op de volgende pagina). Door het nemen van regie, wordt op deze belangrijke plek gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en beleidsmatige randvoorwaarden. Het gebiedsconcept is tot stand gekomen in afstemming met bewoners, (commerciële) gebiedseigenaren en maatschappelijke stakeholders zoals woningcorporatie WSZ en de Buurtboerderij. Tot slot is het afgestemd met de Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en Veiligheidsregio ZO Brabant.

Het nu voorliggende gebiedsconcept geeft inzicht in een hoofdstructuur met groen/water, wegen en ‘ontwikkelvelden’. Dit zijn nader uit te werken velden waar straks woningen, parkeren en bijbehorende openbare ruimte komt. Er zijn daarnaast beeldkwaliteitseisen voor de openbare ruimte en de woningen toegevoegd. Ook is een voorbeelduitwerking gemaakt om zicht te krijgen op hoe

de wijk er uit kan komen te zien. In een latere fase worden de ontwikkelvelden onder supervisie van de gemeente nader uitgewerkt tot definitieve stedenbouwkundige plannen. Op basis van dit gebiedsconcept wordt de wijziging van het omgevingsplan opgesteld met daarbij een beeldkwaliteitsplan.



Figuur 2 Afbeelding gebiedsconcept Stokkelsche Akker - Verhoeven | de Ruijter

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingsvisie 2.0
Kempische visie op wonen 2024-2028
Omgevingswet
Nota grondbeleid
Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022

Argumenten

1.1 *De planlocatie is een geschikte locatie voor uitbreiding.*
De gemeente Eersel heeft een grote woningbouwopgave. Voor de geschikte plekken voor woningbouw heeft de gemeenteraad in 2022 de Ruimtelijke Visie Woonuitbreidingen vastgesteld. Hierin is de hele zuidelijke dorpsrand van Eersel, van Hoogstraat tot aan de Groote Aardweg, beschreven als dorpsovergangzone. In deze zone krijgen de nieuwe woonbuurten een plek. Het gebied tussen de Hazenstraat en Houtwal, de Stokkelsche Akker, is aangemerkt als een van de woonlocaties.
In de afgelopen periode is door bureau Verhoeven | de Ruijter een nadere gebiedsanalyse uitgevoerd, waaruit is gebleken dat de planlocatie een geschikte locatie is voor woningbouwontwikkeling. Daarbij is volgens de lagenbenadering (methodiek) meer onderzoek gedaan naar landschap, natuur, water en cultuurhistorie.

1.2 De woningbouwontwikkeling voorziet in de woningbouwbehoefte van Eersel.
De ontwikkeling van Stokkelsche Akker draagt bij aan de woningbehoefte die er voor de kern Eersel is. De locatie biedt ruimte voor maximaal 700 woningen, hetgeen in lijn is met gebruikelijke dichtheden voor een dorps woonmilieu bij uitbreidingslocaties. Hier wordt veelal een gemiddelde aangehouden van ca. 30 woningen per hectare. Voor Stokkelsche Akker (ca. 25 ha.) zou dit neerkomen op ca. 750 woningen. Het werkelijke aantal ligt wat lager, omdat ook ruimte wordt geboden aan maatschappelijke functies. De opzet van het gebiedsconcept is zo gekozen dat sprake is van kleinere buurten met ieder een eigen 'hart'. Daardoor blijft de sociale cohesie binnen de deelbuurten gewaarborgd.
Voor de woningen zal worden voldaan aan het volkshuisvestelijk programma van de gemeente Eersel (verankerd in de Kempische visie op wonen 2024-2028) en de regionale woondeal. Daarmee vallen 2/3^{e} van de te realiseren woningen binnen de categorie betaalbaar en 30% van het totaal sociale huurwoningen. Er is tevens ruimte opgenomen voor CPO waarmee invulling wordt gegeven aan de motie (R.24.010). Dit wordt opgenomen in de te maken contractuele afspraken met (commerciële) grondeigenaren.
Het aantal woningen is afhankelijk van de uitwerking van de ontwikkelvelden tot stedenbouwkundig deelplannen en bedraagt maximaal 700. Daarmee is er flexibiliteit om naar de toekomst toe mee te bewegen met ontwikkelingen en trends. De gemeente zal deze uitwerkingen integraal toetsen en behoudt daarmee de regie. Denk hierbij aan de verdeling van de woningcategorieën uit het woningbouwprogramma en de kwaliteit van bebouwing, groen, verkeer en parkeren, etc.

1.3 Er is ruimte gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen
In het gebiedsconcept is 5.500 m^2 (bvo) opgenomen voor een kindcentrum. Dat biedt ruimte aan een basisschool, gymzaal, KDV/BSO en overige schoolgebonden functies. Ook is een reservering van 1.500 m^2 (bvo) opgenomen voor overig maatschappelijk programma. Dat biedt naar de toekomst toe de mogelijkheid om functies zoals een huisarts of fysiotherapeut ruimte te bieden of voor een mogelijke uitbreiding van de bestaande Buurtboerderij. De haalbaarheid daarvan wordt in de volgende fase verder onderzocht. Als de hiervoor gereserveerde ruimte uiteindelijk niet nodig is, kan dit worden omgezet naar woningbouw.

1.4 Stokkelsche Akker wordt via recreatieve paden verbonden met de omgeving
In de opzet van de nieuwe wijk is veel aandacht uitgegaan naar de verbinding met de bestaande omgeving. Dit gebeurt via een divers netwerk van groene wandel- en fietsroutes tussen Kerkebogten, Hoogstraat, Hazenstraat, Plaatse en Stokkelen. Daardoor ontstaat er een interessante meerwaarde voor de huidige bewoners door straks gebruik te kunnen maken van de nieuwe routes door het plangebied.
Daarnaast is er in het hart van de wijk, waar zich het cluster van maatschappelijke voorzieningen bevindt, 'Het Buurtpad' toegevoegd. Dit is een toegankelijk wandelpad langs buurtplekken en het wijkhart, ontworpen voor alle doelgroepen. Het Buurtpad vormt met de overige fiets- en wandelroutes de belangrijkste recreatieve routes van de wijk. Door het netwerk aan recreatieve routes wordt ontmoeting tussen nieuwe en bestaande bewoners gestimuleerd. Dit is belangrijk voor de sociale cohesie en draagt bijvoorbeeld bij aan het tegengaan van vereenzaming.

1.5 Er is veel ruimte opgenomen voor groen en waterberging
De groenstructuur vormt het landschappelijk raamwerk van het gebiedsconcept. Hierbinnen is ruimte voor de woonvelden, voorzieningen en infrastructuur. De groenstructuren bestaan uit lijnvormige structuren en uit landschappelijke zones. Het groen is alom vertegenwoordigd in het gebiedsconcept en loopt door in de woonvelden. Omdat daarnaast het parkeren veelal wordt opgelost in parkeerkoffers, krijgt het groen (openbare ruimte) een gebruikskarakter. Dit draagt bij aan de leefbaarheid.

Een van de groene zones, is ‘Park Houtwal’ dat ligt aan de noordzijde van de wijk en grenst aan Kerkebogten. Dit is een groene zone met een parkachtige sfeer. In Park Houtwal is ruimte voor (kleinschalige) maatschappelijke voorzieningen die in afstemming met nieuwe en bestaande bewoners wordt ingevuld. De bestaande Buurtboerderij is een prominent onderdeel van Park Houtwal.
De groene ruimte in het plangebied wordt straks efficiënt ingezet door deze onderdeel te maken van de waterbergingsopgave. Landschappelijke laagtes fungeren als natuurlijke bergingsgebieden die bijdragen aan het gewenste groene beeld en gebruik van de openbare ruimte, en tegelijkertijd een klimaatbestendig en duurzaam watersysteem ondersteunen. Daarbij wordt rekening gehouden met de huidige waterbergingseis van 60mm per m2 verhard oppervlakte. Het waterschap is voornemens deze eis aan te passen. Daar is naar gekeken en dit is inpasbaar.

1.6 Inwoners en stakeholders zijn betrokken bij de totstandkoming van het gebiedsconcept.
Bij het opstellen van het gebiedsconcept is de omgeving nauw betrokken. Er zijn twee grotere bijeenkomsten geweest met inwoners. Met direct aanwonenden van het plangebied is daarnaast nog meermaals apart gesproken. Tijdens de omgevingsdialoog is zoveel mogelijk input opgehaald. Daar waar mogelijk zijn de wensen door de stedenbouwkundige en de landschapsarchitect verwerkt in het gebiedsconcept. Enkele bewoners gaven aan een deel van hun perceel te willen ontwikkelen. Waar deze wensen bijdroegen aan de ambities uit het Ruimtelijk Kader, zijn deze percelen toegevoegd aan het plangebied.
Het voorlopige gebiedsconcept is in juni 2026 breed toegelicht aan gebiedseigenaren, Buurtboerderij en bewoners. De reacties waren overwegend positief met waardering voor het proces en de duidelijke communicatie. Er zijn zorgen geuit over de verkeerstoename als gevolg van de omvang van het plangebied. Veel mensen herkenden hun eigen inbreng terug in het concept. Er is behoefte aan het vastleggen van de kaders zodat de kwaliteit vast wordt gehouden. Dat gebeurt ten eerste door dit gebiedsconcept vast te stellen en op een later moment door de omgevingsplanwijziging.
Met de commerciële grondeigenaren en de woningcorporatie is het gebiedsconcept meermaals besproken. Zij hebben waardevolle inbreng kunnen leveren over het gewenste woningbouwprogramma en de stedenbouwkundige opzet. Tijdens de gesprekken heeft de gemeente volledigheidshalve de regie gehouden over definitieve keuzes.
Tot slot is het gebiedsconcept ook gedeeld en besproken met de Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en Veiligheidsregio ZO Brabant. De reacties waren positief. In de nadere uitwerking, wanneer plannen concreter worden, zal opnieuw overleg plaatsvinden en zullen plannen worden getoetst aan wet- en regelgeving.

1.7 Naar verwachting zijn er geen milieukundige belemmeringen.
De voorbereidingen voor de omgevingsplanwijziging zijn in volle gang. Voor zover nu bekend is, worden er vanuit milieu geen belemmeringen verwacht. Bij de uitwerking van het omgevingsplan worden alle milieuaspecten verder onderzocht. U kunt hierbij denken aan de aspecten geluid, luchtkwaliteit, gezondheid, bodemkwaliteit en geur.

1.8 Er zijn twee wijkontsluitingen nodig.
Tijdens de haalbaarheidsfase is vooruitlopend op het gebiedsconcept een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er - zoals al in het ruimtelijk kader was opgenomen - twee ontsluitingen nodig zijn. Eén aansluiting aan de weg Hazenstraat (oostelijk deel) en één aansluiting aan de weg Stokkelen. De Hazenstraat (oostelijk deel) dient daarvoor aangepast te worden, zodat een bredere rijbaan ontstaat en meer verkeer kan worden afgewikkeld Dit is mogelijk binnen de huidige eigendommen van de gemeente. Bij de herinrichting wordt tevens rekening gehouden met fietsverkeer en de aansluitingen met de rotonde bij de provinciale weg en de Hoogstraat. Het ontwerp van de weg wordt in het vervolgproces opgepakt.

1.9 *Er zijn enkele wijzigingen ten opzichte van het Ruimtelijk Kader.*
Er komen meer woningen.
In het plangebied komen maximaal 700 woningen. Dit aantal wijkt af van de inschatting van 400 woningen zoals destijds verwoord in het Ruimtelijk Kader. Daar zijn diverse redenen voor. Al eerder is verwezen naar een gangbare woningdichtheid. Eerder werd beleidsmatig uitgegaan van 25 woningen per hectare. In lijn met het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik', wordt nu volgens provinciale regels gestreefd naar 30 woningen per hectare. Hierdoor ontstaat een goede balans tussen ruimtelijke kwaliteit en financiële haalbaarheid. Andere aspecten die meespelen, zijn het wegvallen van de ruimtevraag van stichting Oktober (ca. 1 ha.) en wijzigingen in de woningbehoefte. Er wordt voor een belangrijk deel gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens, vooral voor starters en senioren (zoals verwoord in de Kempische visie op wonen 2024-2028). Als gevolg daarvan zijn er meer 'kleinere eenheden' voorzien, veelal gestapelde woningen (appartementen). Dit type woning sluit nauw aan bij de 'strategische visie op wonen en vastgoed' van woningcorporatie WSZ. Tot slot is het plangebied uitgebreid door de deelname van enkele particuliere grondeigenaren aan de rand van het gebied. Een programma van ca. 30 woningen per hectare (hetgeen overeenkomt met 700 woningen voor het gehele plangebied) past binnen een logische en kwalitatieve ontwikkeling en draagt bij aan een financieel gezond plan. Om

De maximale bouwhoogte wordt incidenteel en onder voorwaarden aangepast.
Door uit te gaan van meer gestapelde woningen, is nogmaals naar het aantal bouwlagen gekeken. Het uitgangspunt blijft om net als in het ruimtelijk kader, uit te gaan van maximaal 4 bouwlagen. In de zone aan het wijkpark, waar sprake is van meer openbare ruimte, wordt onder voorwaarden een 5^{e} bouwlaag voorstelbaar geacht mits de gewenste ruimtelijke kwaliteit en samenhang geborgd blijft. Plannen daarvoor worden door een in te stellen (gemeentelijk) kwaliteitsteam beoordeeld. Als sprake is van een 5e bouwlaag, zal het plan na een positief oordeel van het kwaliteitsteam voor een definitief akkoord worden voorgelegd aan uw college. Gezien de onvoorspelbaarheid van marktontwikkelingen (zoals prijsontwikkelingen van woningen) en de langere doorlooptijd van het project, is daarom enige flexibiliteit ingebouwd.

De ruimtevraag van Stichting Oktober voor zorgwoningen is komen te vervallen.
In het in juli 2024 vastgestelde Ruimtelijk Kader was nog sprake van een ruimtevraag van stichting Oktober voor zorgwoningen. Zoals reeds toegelicht in de raadsinformatiebrief van december vorig jaar, heeft stichting Oktober aangegeven als gevolg van wijzigingen binnen de zorg, hun focus te verleggen naar het verlenen van zorg aan huis (ambulante zorg) in plaats van zelf zorgvastgoed te realiseren (intramurale zorg). Woningen voor senioren zullen in het verlengde van het gemeentelijk woonbeleid onderdeel uitmaken van het totaal te realiseren woningbouwprogramma.

2.1 *De kredietaanvraag is nodig vanwege de voorbereidingen voor de gebiedsontwikkeling*
Na vaststelling van het gebiedsconcept dienen vervolgacties te worden afgerond. Denk daarbij aan het wijzigen van het omgevingsplan en het opstellen van contracten met de (commerciële) grondeigenaren. Het wijzigen van het omgevingsplan is nodig om de functies uit het gebiedsconcept, onder andere verkeer, wonen en maatschappelijk, mogelijk te maken. De omgevingsplanwijziging dient uiterlijk in juni 2027 te worden vastgesteld om het eerder op de gronden gevestigde voorkeursrecht te behouden. De geplande werkzaamheden zijn nodig om tot tijdige wijziging van het omgevingsplan te komen. Om deze werkzaamheden uit te voeren en de producten op te leveren, is extra voorbereidingskrediet nodig.

2.2 *Gemeente wenst regie op de majeure ontwikkeling*
Stokkelsche Akker is een relatief grote en daarmee complexe opgave binnen de gemeente Eersel. Er zijn veel maatschappelijke opgaven (woningbouw, kindcentrum, CPO) waar de gemeente wil toezien op de juiste kwaliteit en randvoorwaarden. Mede daarom wenst de gemeente regie te houden op de ruimtelijke ontwikkeling. Daarom is ingestoken op

gemeentelijke regie op de gebiedsontwikkeling, waarbij de gemeente het initiatief neemt om te komen tot een gebiedsconcept en voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan (inclusief kostenverhaalsregels). De werkzaamheden worden in opdracht van de gemeente uitgevoerd en vinden parallel plaats om tijd te besparen (parallel plannen).
Het benodigd krediet betreft een voorinvestering die uiteindelijk via privaatrechtelijke (en/of publiekrechtelijk kostenverhaal) afspraken wordt verhaald.

Alternatieven

In dit voorstel worden geen alternatieven voorgelegd.

Risico's

In het plan wordt ruimte geboden aan enkele particulieren die een beroep op zelfrealisatie willen doen. Dit wordt in het gebiedsconcept en in de in voorbereiding zijnde omgevingsplanwijziging mogelijk gemaakt omdat dit ruimtelijk passend wordt bevonden. Het draagt tevens bij aan het vergroten van het draagvlak. Voor deze percelen dienen afspraken te worden gemaakt over kostenverhaal. Daarom worden kostenverhaalsregels opgesteld die gelijktijdig met het vaststellen van de omgevingsplanwijziging worden vastgesteld. De Omgevingswet regelt dat ingeval van publiekrechtelijk kostenverhaal, de kostenverhaalsbijdrage wordt voldaan ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning. Als men besluit geen vergunning aan te vragen, wordt (voor dat deel) geen kostenverhaalsbijdrage betaald. De kans daarop wordt klein geacht omdat men juist heeft gevraagd om de ontwikkelmogelijkheden.

Stokkelsche Akker vraagt om uitbreiding van het elektriciteitsnetwerk. Uit ervaringen uit den lande, en regionaal, blijkt het lastig om grootschalige ontwikkelingen aan te kunnen sluiten op het elektriciteitsnetwerk. Om te sturen op beschikbare netcapaciteit, wordt gemeentebreed een inventarisatie gedaan naar toekomstige ontwikkelingen. Stokkelsche Akker is aan de 'gemeentelijke prioriteringslijst' toegevoegd. De uiteindelijke toekenning van netcapaciteit is een verantwoordelijkheid van de netbeheerder, waar op gemeentelijk niveau structureel overleg zal plaatsvinden. Verdere ontwikkelingen worden nauwlettend in de gaten gehouden en indien nodig zal aangestuurd worden op alternatieve maatregelen. Eventuele vertraging of extra investeringen als gevolg van de netcongestie, leiden mogelijk tot extra kosten. Deze maken onderdeel uit van de op te stellen grondexploitatie die in Q2 2027 ter vaststelling aan u wordt aangeboden.

Tot slot geldt bij gebiedsontwikkelingen dat de planning kan vertragen als gevolg van bijvoorbeeld beroep tegen het wijzigen van het omgevingsplan, of door macro-economische ontwikkelingen (minder snelle uitgifte gronden). Dit betreft veelal een renterisico. In de op te stellen grondexploitatie die in Q2 2027 ter vaststelling aan u wordt aangeboden, wordt dit verdisconteerd.

Financieel

De werkzaamheden voor het gebiedsconcept en de voorbereiding van de gebiedsontwikkeling zijn tot op heden uitgevoerd binnen het reeds beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet uit 2024 ad € 350.000,-.. Voor de volgende fase is aanvullend krediet nodig voor onder meer de wijziging van het omgevingsplan, de kostenverhaalsregels, onderzoeken, stedenbouwkundige uitwerking, taxaties, juridische advisering, contractvorming en overige plan- en advieskosten. Voorgesteld wordt hiervoor een aanvullend voorbereidingskrediet van €400.000,- beschikbaar te stellen en dit conform de voorschriften van het BBV op de balans te activeren.

Uitgangspunt is dat de voor de gebiedsontwikkeling gemaakte en wettelijk toerekenbare kosten uiteindelijk zoveel mogelijk ten laste van de gebiedsontwikkeling worden gebracht. Voor gronden waarop derden zelf tot ontwikkeling overgaan, worden de verhaalbare kosten in beginsel verhaald via privaatrechtelijke afspraken. Voor zover geen overeenkomst tot stand komt, wordt het kostenverhaal publiekrechtelijk geborgd door kostenverhaalsregels in de wijziging van het omgevingsplan. Deze kostenverhaalsregels worden gelijktijdig met de omgevingsplanwijziging ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Daarmee wordt geborgd dat bij zelfrealisatie – of

het uitblijven van anterieure afspraken - de daarvoor in aanmerking komende gemeentelijke kosten kunnen worden verhaald.

Voor gronden die onderdeel gaan uitmaken van een actieve gemeentelijke grondexploitatie, waaronder gronden waarvoor afspraken in de vorm van een bouwclaimovereenkomst worden gemaakt, worden de daarvoor toerekenbare voorbereidings- en plankosten opgenomen in de grondexploitatie. Deze kosten worden vervolgens gedekt uit de opbrengsten van de grondexploitatie, waaronder de uitgifte van bouwrijpe gronden. De administratieve verwerking van de voorbereidingskosten wordt afgestemd op het onderscheid tussen actieve grondexploitatie en faciliterend grondbeleid en vindt plaats overeenkomstig het BBV en het gemeentelijke financiële beleid.

Parallel aan de verdere planvorming wordt de financiële haalbaarheid verder uitgewerkt. Op basis van het gebiedsconcept en de huidige proefverkaveling wordt tevens de exploitatieopzet voor het kostenverhaal opgesteld. Bij de vaststelling van de omgevingsplanwijziging, voorzien in het tweede kwartaal van 2027, wordt de raad geïnformeerd over de financiële consequenties en wordt, voor het gedeelte dat de gemeente actief ontwikkelt, voorgesteld een grondexploitatie te openen. Tot dat moment blijven onder andere de definitieve inbrengwaarden, de uitwerking van het programma, de civieltechnische kosten en de afspraken met grondeigenaren van invloed op het uiteindelijke financiële resultaat.

Tot aan het openen van de grondexploitatie, planning raadsvoorstel in Q2 2027, zal een zo reëel mogelijke financiële begroting (grondexploitatie) worden gemaakt van dit plan. Op dit moment gaan we uit van de positieve beoordeling van de haalbaarheid van het plan uit 2025 zoals in de raadsinformatiebrief van 17 december 2025 is toegelicht.

Communicatie/Participatie

Onder argument 1.6 is reeds ingegaan op de participatie en communicatie. Ter aanvulling daarop zijn de diverse presentaties en verslagen met inwoners via e-mail gedeeld en op de projectpagina van de gemeente geplaatst (www.eersel.nl/stokkelsche-akker).

Planning

De insteek is om met de (commerciële) grondeigenaren tot privaatrechtelijke afspraken te komen. Daarvoor lopen de gesprekken en de bedoeling is deze nog dit jaar, doch uiterlijk het tweede kwartaal van 2027, af te ronden. Uiterlijk in juni 2027 wordt u geadviseerd over het vaststellen van de omgevingsplanwijziging inclusief kostenverhaalsregels (voormalige exploitatieplan). Daardoor blijft het Voorkeursrecht gelden, hetgeen wenselijk is om regie te behouden en onwenselijke speculatie van gronden te voorkomen. Gelijktijdig wordt u geadviseerd over het openen van de grondexploitatie voor de verdere ontwikkeling van het project. Het moment van startbouw is voorzien vanaf de jaren 2028-2029 en afhankelijk van meerdere factoren (zoals bezwaar- en/of beroepschriften).
In een overzicht ziet dit er als volgt uit:

Wat	Wanneer	Toelichting
Gebiedsconcept	November 2026	Vaststelling gemeenteraad
Privaatrechtelijke afspraken	Q2 2027	Vaststelling gemeenteraad
Omgevingsplanwijziging + kostenverhaalsregels	Q2 2027	Vaststelling gemeenteraad
Openen grondexploitatie	Q2 2027	Vaststelling gemeenteraad
Startbouw	2028-2029 en verder	

N.B. Planning is onder voorbehoud van wijzigingen en afhankelijk van te nemen besluiten. Indien mogelijk worden adviezen integraal ter besluitvorming aangeboden.

Bijlagen

1. Gebiedsconcept Stokkelsche Akker 10 september 2026 (corsanummer 26.18184)
2. Verslag bewonersavond 10 december 2025 (coranummer 26zi.00934)
3. Verslag bewonersavond 25 juni 2026 (corsanummer 26zi.00933)

Eersel, 22 september 2026
Burgemeester en wethouders van Eersel

secretaris	burgemeester
ing. H.M.L. Offermans	drs. W.A.C.M. Wouters

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R26.085

Onderwerp: Gebiedsconcept voor de ontwikkeling van de wijk Stokkelsche Akker in Eersel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2026;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 13 oktober 2026;

b e s l u i t :

1. Het gebiedsconcept voor de ontwikkeling van de wijk Stokkelsche Akker vast te stellen, met als belangrijkste onderwerpen:
   - Het realiseren van een nieuwe wijk met ruimte voor woningen (grondgebonden en gestapeld), een kindcentrum en maatschappelijke functies;
   - Een groene inpassing en buffer naar de omliggende gebieden, ruimte voor waterberging en recreatieve routes;
   - Ontsluiting van de wijk voor autoverkeer via Stokkelen en Hazenstraat (oostelijk deel).
2. Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 400.000,- voor de voorbereidingskosten voor het plan Stokkelsche Akker en dit krediet te activeren op de balans.
3. Gelet op punt 2 de … begrotingswijziging 2026 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 november 2026

De raad van de gemeente Eersel

de griffier,	de voorzitter,
K. van Thiel-Klein	drs. W.A.C.M. Wouters