

**stec
groep**



Ontwikkelstrategie Eersel-West

Stec Groep aan gemeente Eersel

Esther Geuting, Erik de Leve & Lotte Huiskens
3 september 2018

Gemeente Eersel

Mevrouw Ceres van der Krieken
Postbus 12
5520 AA Eersel
Per email: C.vanderkrieken@eersel.nl

Projectnummer: 18.114

Ontwikkelstrategie Eersel-West

Stec Groep aan gemeente Eersel

Esther Geuting, Erik de Leve & Lotte Huiskens
3 september 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Achtergrond.....	4
1.2	Onze aanpak	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Uitgangspunten	5
2.1	Project- en locatieprofiel Eersel-West	5
2.2	Eersel-West biedt kans voor wonen en dienstverlening	6
2.3	Marktruimte en behoefte (kwantitatief en kwalitatief) per potentiële functie	7
2.3.1	Wonen: behoefte aan meer woningen in de gemeente Eersel	7
2.3.2	Woon-werkkavels: potentiële marktruimte voor enkele woon- werkkavels	10
2.3.3	(Bijzondere) dienstverlening: er is ruimte voor verschillende functies.....	11
3	Ontwikkelvarianten	15
3.1	Ontwikkelvariant 1: wonen heeft weinig potentie.....	15
3.2	Ontwikkelvariant 2: woon-werkkavels hebben potentie	17
3.3	Ontwikkelvariant 3: (bijzondere) dienstverlening heeft potentie	17
3.4	Mogelijke combinaties van ontwikkelvarianten	19
4	Strategische adviezen	20
4.1	Aanvaard dat de ontwikkeling van Eersel-West niet in één keer zal gaan	20
4.2	Creëer een samenhangend gebied: schoon, heel en veilig.....	20
4.3	Houd (ongeacht de ontwikkelvariant) rekening met potentiële Ladderrisico's	20
4.4	Overweeg om verschillende sturingselementen te hanteren	21
4.5	Zet in op een stedenbouwkundige eenheid en een aantrekkelijke entree	22
	Bijlage: onderbouwing marktbeeld (in cijfers)	23
	Wonen 23	
	Woon-werkkavels.....	24
	(Bijzondere) dienstverlening	25

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Eersel-West is een uitleggegebied in uw gemeente, dat tussen de A67, de Dalemisdijk en de Postelseweg ligt. Verschillende initiatieven worden aan u voorgelegd voor herbestemming en planologische invulling van Eersel-West. U wilt nu een breder haalbaarheidsonderzoek en ontwikkelstrategie voor Eersel-West als geheel. In Eersel-West heeft u als gemeente op dit moment een deel van de grond in eigendom, naast andere grondeigenaren zoals de woningstichting de Zaligheden en een particuliere eigenaar. De eigenaren hebben mogelijk interesse in verkoop of directe herbestemming en ontwikkeling op eigen risico. In uw beleid hanteert u het uitgangspunt 'ja-mits' voor Eersel-West. Tegelijkertijd wilt u ook voorkomen dat u op ad-hoc basisfuncties toestaat die achteraf slecht met elkaar combineren, of toekomstige gebruiksmogelijkheden beperken. Verder gelden voor Eersel-West eerder vastgestelde uitgangspunten uit de Structuurvisie Plus (2002) en de Structuurvisie (2011) en het bestemmingsplan.

Initiatieven die nu voorliggen hebben betrekking op de mogelijkheid om het terrein deels (her) te bestemmen voor een (semi) woongebied met:

- Twintig goedkope wooneenheden, of twintig tijdelijke tiny houses (voor woonurgenten en andere doelgroepen)
- Huisvesting voor arbeidsmigranten
- Uitbreiding van het Flex Logies gebouw

Daarnaast gaat het ook om maatschappelijke voorzieningen of ruimtes voor dienstverlening, zoals:

- Praktijkruimte voor huisarts
- Dierenkliniek, dierenziekenhuis
- Praktijkruimte voor dierenarts

Voor het plangebied Eersel-West heeft u vragen over welke ontwikkelstrategie u hier zou kunnen volgen en welke functies u hier naast elkaar kunt faciliteren. U wilt dit vanuit de 'Ja, mits'-gedachte, en uw eerdere beleidsmatige uitgangspunten. Dit betreft onder andere een representatieve entree van het dorp, waarin waterstructuren en bestaande landschappelijke functies geïntegreerd moeten worden.

In de derde plaats is daarbij ook de vraag of nut en noodzaak kunnen worden aangetoond en welke invloed de ligging buiten bestaand stedelijk gebied heeft, vanuit oogpunt van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

1.2 Onze aanpak

Onze aanpak om te komen tot de ontwikkelingsscenario's bestaat uit 3 stappen:

- Stap 1: locatieprofiel Eersel-West en verkenning kwantitatieve en kwalitatieve marktruimte voor de functies die u noemt.
- Stap 2: opstellen diverse ontwikkelvarianten.
- Stap 3: conclusies, adviezen en rapportage.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 vindt u de uitgangspunten van Eersel-West, op basis van een project- en locatieprofiel. Daarnaast werken we de verschillende potentiële functies voor de locatie uit, op basis van vraag en aanbod. In hoofdstuk 3 volgen de ontwikkelvarianten van de verschillende functies, waarin we beoordelen in welke mate deze geschikt zijn voor Eersel-West. In hoofdstuk 4 volgen enkele strategische adviezen ter aanvulling op de ontwikkelvarianten. In de bijlage vindt u nog enkele aanvullende cijfers voor de verschillende functies.

2 Uitgangspunten

In dit hoofdstuk gaan we in op de huidige situatie in Eersel-West. We bekijken de omgeving, ligging en andere kenmerken van Eersel-West. Dit vatten we kort en krachtig samen in een project- en locatieprofiel. Daarnaast gaan we in op de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van de locatie.

2.1 Project- en locatieprofiel Eersel-West

Tabel 1: Projectprofiel Eersel-West

Kenmerk	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"> - het plangebied ligt in het noordwesten van de kern Eersel - het centrum van Eersel, met diverse functies, ligt op loopafstand
Ontsluiting	<ul style="list-style-type: none"> - het plangebied ligt aan de Postelseweg en de Dalemse dijk - de oprit naar de A67 (naar Eindhoven en Antwerpen) ligt op enkele minuten rijden
Huidige bestemmingsplannen	<ul style="list-style-type: none"> - grotendeels agrarische bestemming, met waarde archeologie (lichtgroen) - deels bestemming bedrijf 1 (paars, linksonder) - ook bestemming bedrijf: verkooppunt motorbrandstoffen met LPG vulpunt (paars, rechtsboven) - enkele maatschappelijke functies (bruin) - twee woonbestemmingen (geel)
Locatie	 
Al aanwezige functies	<ul style="list-style-type: none"> - dienstverlening: kinderdagverblijf, Flex Logies (huisvesting arbeidsmigranten), brandweer, politie - 2 woningen - bestratingsbedrijf en een voormalige meubelzaak - tankstation met LPG vulpunt
Veiligheidszone LPG Vulpunt	Rondom het LPG vulpunt is sprake van een veiligheidszone: hierin mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Hieronder vallen bijvoorbeeld woningen en overige gebouwen waar veel mensen een groot deel van de dag verblijven (verzorgingstehuis, ziekenhuizen en scholen).
Persleiding Waterschap	Door het gebied loopt een persleiding van het waterschap: boven deze persleiding mag niet gebouwd worden. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij nieuwe ontwikkelingen en infrastructuur.
Vervoer gevaarlijke stoffen over de A67	De A67 maakt onderdeel uit van het Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet stelt grenzen aan de risico's die het vervoer van gevaarlijke stoffen kan opleveren voor omwonenden in de vorm van risicoplafonds. Dit is vastgelegd in risicoafstanden, waarbinnen niet gebouwd mag worden. Daarnaast moeten gemeenten bij bouwplannen het risico voor de bevolking inzichtelijk maken. De gemeenteraad kan dan een duidelijk besluit nemen over welk risico aanvaardbaar is. ¹ Rondom Eersel is dit risicoplafond 28 en 29 meter ² , dit is bij benadering de strook met bomen die langs de snelweg staat. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen in de rest van het plangebied niet van invloed is.

¹ Bron: InfoMil: Basisnet.

² Besluit externe veiligheid transportroutes: Bijlage 1 Tabel basisnet weg.

Figuur 1: Locatieprofiel



Bron: Stec Groep 2018.

2.2 Eersel-West biedt kans voor wonen en dienstverlening

Sterktes

- **Algemeen:** De OV-bereikbaarheid is voldoende. Eersel heeft geen treinstation, maar wel diverse busverbindingen naar Eindhoven (en Bladel), deze bussen gaan ieder half uur. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich aan de rand van het projectgebied.
- **Algemeen:** De autobereikbaarheid van de locatie is goed. Binnen 5 minuten is de oprit naar de A67 te bereiken. Vanaf hier zijn Eindhoven en Tilburg in respectievelijk 20 en 30 minuten bereikbaar.
- **Voor wonen:** Het centrum van Eersel ligt op 5 tot 10 minuten lopen. Hier bevinden zich diverse voorzieningen, zoals een supermarkt, winkels en horeca.
- **Voor wonen:** Voldoende sport- en recreatiemogelijkheden in de omgeving. Op enkele minuten fietsen zitten diverse sportverenigingen, een sportschool en een zwembad.
- **Voor bedrijven/dienstverlening:** In het plangebied bevinden zich al diverse dienstverlenende functies en bedrijvigheid. Nieuwe functies kunnen hier mogelijk bij aansluiten.

Zwaktes

- **Algemeen:** De bestaande indeling van het plangebied is suboptimaal. Aan de randen zijn al diverse functies gesitueerd, terwijl het midden van het plangebied nog onbebouwd is waardoor de uitstraling van het geheel sterker zou kunnen en stedenbouwkundig een grotere samenhang kan gebruiken.
- **Voor wonen:** In het plangebied bevinden zich diverse functies die mogelijk niet goed combineren met woonfuncties, zoals het tankstation met LPG-vulpunt en het Flex Logies concept.
- **Voor wonen/woon-werkkavels:** De snelweg zorgt voor geluidsoverlast.³ Om te voldoen aan de geluidseisen dient gewerkt te worden met afschermende bebouwing of dove gevels.⁴

³ InfoMil: De Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is gewoon een woning, waarvoor het mogelijk is een hogere waarde (als nodig) te verlenen. Dit geldt natuurlijk alleen voor bedrijfswoningen die zijn gelegen in een geluidszone."

⁴ Voor het Flex Logies gebouw gelden minder strenge eisen, omdat dit een pension is (zonder woonbestemming).

- **Voor bedrijven/dienstverlening:** de locatie is niet geschikt voor alle functies, door de ligging buiten de kern en het winkelgebied van Eersel. Dit betekent dat bijvoorbeeld detailhandel en bijvoorbeeld kantoorhoudende werkfuncties niet voor de hand liggen.

Kansen

- **Algemeen:** Er is nog veel fysieke ruimte voor ontwikkeling in het plangebied, waardoor veel functies (op termijn) nog mogelijk zijn. Eersel-West is een gunstig gelegen gebied en leent zich hiervoor.
- **Voor wonen:** Er is nog enige kwantitatieve, en kwalitatieve, behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Eersel.
- **Voor wonen:** Eersel heeft een relatief sterke externe verhuisdynamiek, veel huishoudens die zich in Eersel vestigen komen vanuit andere gemeenten, waaronder Eindhoven.
- **Voor bedrijven/dienstverlening:** Door in te zetten op dienstverlening ontstaat er een ontwikkelrichting die op korte termijn richting geeft, maar niet direct helemaal ingevuld zal worden. Dit zorgt ervoor dat er op (middel)lange termijn nog ruimte bestaat voor verdere ontwikkeling.

Bedreigingen

- **Algemeen:** Het versplinterde grondeigendom en de diverse functies in het gebied zorgen voor afhankelijkheid bij uitvoering van de plannen.
- **Algemeen:** De persleiding van het waterschap vormt een belemmering voor verdere (infrastructurele) ontwikkeling van het gebied. Het verleggen van deze leiding kost circa € 400.000.
- **Voor wonen:** De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied, dit geeft mogelijk risico's voor de Ladder voor duurzame verstedelijking, wanneer er nog alternatieve locaties voor woningbouw beschikbaar zijn in bestaand stedelijk gebied. Een goede motivering is daarom vereist.
- **Voor bedrijven/dienstverlening:** In (de omgeving van) Eersel zijn diverse bedrijventerreinen aanwezig waar nog voldoende hectaren uitgeefbaar zijn. Wanneer gekozen wordt voor ontwikkeling tot bedrijventerrein brengt dit mogelijk Ladderrisico's met zich mee.

2.3 Marktruimte en behoefte (kwantitatief en kwalitatief) per potentiële functie

In deze paragraaf kijken we naar de vraag, het aanbod en de behoefte voor enkele potentiële functies. We behandelen achtereenvolgens wonen, woon-werkkavels en (bijzondere) dienstverlening.

2.3.1 Wonen: behoefte aan meer woningen in de gemeente Eersel

Enkele initiatieven voor Eersel-West betreffen (tijdelijke) woningbouw. De woningstichting beoogt 20 tijdelijke tiny houses, voor een periode van maximaal 10 jaar, en een regulier woongebouw van 20 eenheden (permanent). Indien er na het wegvallen van de tiny houses blijkt dat er behoefte blijft aan kleine goedkope woonruimte, dan wil de woningstichting nog een woongebouw met 20 eenheden toevoegen. We kijken daarom naar de mogelijkheden voor de locatie als woongebied. Op basis van de eerder genoemde SWOT zijn al enkele sterktes en zwaktes voor woonfuncties aan bod gekomen, we gaan nu verder in op de potentiële vraag naar woningen in Eersel-West.

Huishoudensontwikkeling: sterke groei 75-plus huishoudens, afname jonge huishoudens en gezinnen

In gemeente Eersel neemt het aantal huishoudens gedurende de periode 2018 - 2028 toe met circa 310, waarvan circa 245 gedurende de eerste 5 jaar (zie tabel 7 in bijlage). Op dit moment zijn (1-ouder)gezinnen in absolute aantallen met circa 2.745 gezinshuishoudens de grootste doelgroep in Eersel, gevolgd door huishoudens tussen de 55 en 75 jaar (circa 2.305) en 75-plus huishoudens (circa 1.275). De komende 10 jaar groeit vooral deze laatste doelgroep het sterkst, met zo'n 435 huishoudens. Bij zowel de jongere huishoudens (alleenstaanden en stellen tot 35 jaar) als de gezinnen zien we een afname van circa 100 huishoudens tussen 2018 en 2028.

Vraag: huishoudens in Eersel hebben een sterke voorkeur voor grondgebonden koopwoningen, maar door vergrijzing ook stijgende vraag naar appartementen (nultredenwoningen) en huur

Wanneer we kijken naar de woonvoorkeuren van de verschillende doelgroepen (zie tabel 8 in bijlage) dan zien we in gemeente Eersel de meeste voorkeur naar grondgebonden koopwoningen. Dit komt vooral door de wensen en eisen van gezinnen en jongere stellen. Door de huishoudensontwikkeling de aankomende jaren (vergrijzing en verdunning) zien we wel een stijgende behoefte aan meer gestapelde of levensloopbestendige woningen en kleinere wooneenheden. Ook blijkt er uit de woonvoorkeuren een relatief grote behoefte aan sociale huurwoningen in gemeente, met name bij de jongere (alleenstaande) huishoudens. De 75-plus huishoudens hebben juist een relatief sterke voorkeur voor vrijesectorhuurappartementen.

Interesse in klein wonen: circa 20% van de huishoudens heeft mogelijk interesse in woning tot 80 m²

Een van de woningbouwinitiatieven voor Eersel betreft tiny housing. We zien in de laatste jaren een toenemende voorkeur voor kleinere woningen ontstaan. Aan de ene kant wordt dit veroorzaakt door toenemende vergrijzing en huishoudensverdunning, aan de andere kant betreft het een specifieke keuze voor een specifieke leefstijl: of een hoogstedelijke leefstijl (waarbij de aanwezigheid van diverse, (gezamenlijke) voorzieningen compensatie is voor een kleiner woonoppervlak, we spreken van microwonen) of een meer idealistische leefstijl, het meer autarkisch leven (wonen met een kleine footprint, we spreken van tiny housing).⁵

Bij invulling van Eersel-West verwachten we enkel dat deze tweede leefstijl zou kunnen passen, mits deze niet te veel conflicteert met de direct omliggende deelgebieden en functies. Huishoudens die intrinsiek kiezen voor een kleine woning doen dit vaak vanuit de wens om een autarkische leefstijl te leiden en doen dit doorgaans op mooie, groene locaties in het buitengebied. Het gaat dan bij voorkeur om mooi gelegen locaties, in de stad of juist heel landelijk. Eersel-West is hier in eerste aanleg minder geschikt voor vanwege de ligging tussen de snelweg en diverse functies. Het gebied bezit op dit moment niet de kwalitatieve uitstraling die gewenst is voor deze vorm van tiny housing. Door de suboptimale locatie en vermenging met andere functies bestaat het risico dat het een rommelig gebied wordt. Voorkom de uitstraling van een woonwagenkamp.

Figuur 1: Impressie van kwalitatief goede tiny houses



In de gemeente Eersel hebben naar verwachting circa 20% van de huishoudens interesse in een woning tot 80 m² (zie tabel 9 in bijlage), maar in de praktijk zullen niet al deze huishoudens echt verhuizen naar een tiny house (tot circa 50 m²). Bij de keuze voor een woning spelen meerdere factoren een rol dan enkel de oppervlakteklasse, denk hierbij ook aan eigendom, woningtype, woonmilieu en levensstijl.

Er is wel potentie voor tiny housing in de gemeente Eersel, maar houd in eerste instantie rekening met beperkte aantallen en kies voor kwalitatief geschikte locaties.

Huisvesten van woonurgenden in Eersel-West

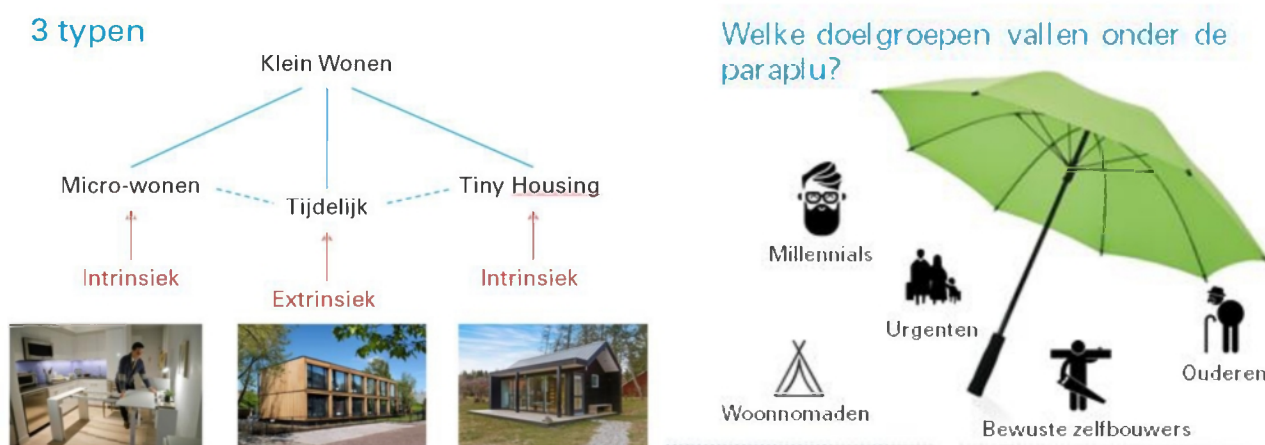
Woonurgenden zijn huishoudens die snel een betaalbare woning zoeken, en zijn meer extrinsiek gemotiveerd om te kiezen voor een kleine woning. Hun woonwens komt voort uit een noodzaak en het gaat vaak om een tijdelijke woning. Woonurgenden zijn een diverse doelgroep, maar voorbeelden zijn huishoudens in scheiding, statushouders of (kleine) huishoudens die tussen twee woningen in zitten (bij

⁵ Micro-wonen en tiny housing zijn beiden vormen van 'klein wonen', waarbij de keuze intrinsiek gemotiveerd is. Het grootste verschil is dat micro-wonen gericht is op kleine huishoudens die graag in een stedelijke omgeving willen wonen, waarbij zij de locatie belangrijker vinden dan het oppervlak van de woning. Tiny housing is gericht op een andere doelgroep, die juist landelijk en (vaak) zelfvoorzienend wil leven. Door een kleine woning kunnen zij onder andere hun ecologische footprint beperken.

verhuizing). Het gaat vaak om kleine huishoudens, daarom landen ze doorgaans in een kleine tijdelijke woning.

Woonurgenten zijn kansrijker voor Eersel-West dan reguliere huishoudens. Zij hebben minder eisen wat betreft woning en locatie, omdat de noodzaak voor een woning hoog is. Zij zullen daardoor eerder een woning accepteren die relatief ver van de kern staat. Dit kan ook meewegen in de keuze om woonurgenten in Eersel-West te situeren, in plaats van in de kern.

Figuren: drie typen klein wonen, naar interne of externe drijfveren, en hun doelgroepen



Er is nog enige ruimte voor nieuwbouw in de gemeente Eersel

Uit de huishoudensontwikkeling en de ingevulde harde plancapaciteit (zie tabel 10 in bijlage) blijkt nog enige ruimte voor woningbouw in Eersel. Er kunnen in de gemeente nog 460 woningen gebouwd worden tot 2028, waarvan al 385 woningen in harde plannen zijn opgenomen. Er resteert dan nog een behoefte van 75 woningen. Naast de harde plannen zijn er in de gemeente Eersel ook circa 210 woningen in zachte plannen, dit is meer dan de resterende behoefte.

MARKTBEELD WONEN

- Doordat de locatie al deels is ingevuld met diverse functies, leent deze zich niet direct voor wonen. Mogelijk wordt overlast ervaren van deze functies, zoals de brandweer en het tankstation.
- Ligging langs de snelweg zorgt voor geluidsoverlast.
- Er is in de gemeente Eersel sprake van een kwantitatieve behoefte aan meer woningen. De harde plancapaciteit tot 2028 is bijna helemaal ingevuld, er is nog ruimte voor circa 75 woningen.
- Kwalitatief gezien is er mogelijk een opgave in de gemeente Eersel. Door de vergrijzing zal de vraag naar levensloopbestendige woningen toenemen.
- De komende jaren neemt vooral het aantal oudere huishoudens toe in de gemeente Eersel. Deze doelgroep woont doorgaans graag op een rustige, veilige en beschutte locatie, dicht bij voorzieningen. Zij zullen de voorkeur geven aan een meer centraal gelegen locatie in de kern.
- Conclusie: Eersel-West lijkt in eerste instantie niet geschikt voor het leeuwendeel van uw woningmarktopgave.
- Ook voor het sub segment tiny housing heeft het gebied voor het leeuwendeel van de vraag naar verwachting niet de juiste kwalitatieve uitstraling. Er zijn locaties in de gemeente waar deze vraag beter kan landen. Een uitzondering is mogelijk tijdelijke woningen voor woonurgenten in de vorm van compacte woningen, maar ook in die situatie zijn er aandachtspunten voor de ruimtelijke inpassing van de woningen.

2.3.2 Woon-werkkavels: potentiële marktruimte voor enkele woon-werkkavels

Naast wonen zijn er nog andere functies mogelijk in Eersel-West. In de omgeving van Eersel zijn al diverse bedrijventerreinen, waar nog voldoende kavels vrij zijn voor grootschalige bedrijvigheid. We vinden Eersel-West daarom beter geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid, bijvoorbeeld in de vorm van woon-werkkavels.

Woon-werkkavels geschikt voor dienstverlening, ambacht en (web)winkels

Er bestaan veel verschillende typen kleinschalige bedrijvigheid die zich laten mengen met wonen en die passend zijn voor Eersel-West. We brengen ze onder in drie segmenten met elk hun eigen locatie-eisen. Een groot deel van de werkgelegenheid in deze sectoren bestaat uit eenmanszaken en zzp-ers (we duiden beide hierna aan als zzp-ers). Dé zzp-er bestaat echter niet, vestigingsfactoren verschillen dan ook per segment (zie tabel hieronder).

Tabel 2: segmenten kleinschalige bedrijvigheid en locatie-eisen

Segment en type bedrijvigheid	Belangrijkste locatie-eisen
Dienstverlening, bijvoorbeeld: <ul style="list-style-type: none"> Financieel advies Onroerend goed Verzekeringen Softwaremakers Consultants Rechtskundige begeleiding 	<ul style="list-style-type: none"> Thuiswerkers: mogelijkheden voor een tweede entree en uitbouw. Woningen met een representatieve kamer 'over'. Mogelijkheid om klanten te ontvangen. In de wat duurere buurten, maar niet in de duurste delen. Representatieve uitstraling is belangrijk. Goede parkeermogelijkheden (ook voor eventuele klanten). Voorzieningen in de wijk.
Ambacht & creativiteit, bijvoorbeeld: <ul style="list-style-type: none"> Architecten Reclamebureaus Creatieve ontwerpers Drukkerijen Bouwwakkers Meubelmakers Reparateurs 	<ul style="list-style-type: none"> Thuiswerkers: ruime, diepe kavels met mogelijkheden voor opslag of garageboxen. Ruwe en onaffe ruimtes die ze naar hun hand kunnen zetten. Mogelijkheden om creëren te combineren met verkoop. Combinatie van atelier en kantoor. Ruimte voor ontmoeting is essentieel. Clusters op plekken in de gemeente met een duidelijke eigen identiteit. Nabijheid van anderen/netwerk is cruciaal, voor samenwerking, gezelschap en kostendeling.
Winkels, bijvoorbeeld: <ul style="list-style-type: none"> Webwinkels Traditionele winkels Kappers, nagelstudio's et cetera 	<ul style="list-style-type: none"> Wellness: kamer over is een voorwaarde, aparte entree is een plus. Uitstraling knus, lokaal en huiselijk. Winkels zijn ook ontmoetingsruimte. Imago, zichtbaarheid en vindbaarheid. Cross-overs zijn belangrijk (bijvoorbeeld met maak en kunst en creatief). Voldoende parkeermogelijkheden voor klanten.

Bron: Bureau Nieuwe Gracht, BuroCerutti en Universiteit Utrecht (2016), bewerking Stec Groep

Mogelijk ruimte voor maximaal 25 woon-werkkavels

Om de potentiële vraag naar woon-werkkavels te bepalen baseren wij ons op het aantal zzp-ers in de gemeente, kengetallen rondom werkplekken van zzp-ers en een inschatting van ruimtebehoefte (zie bijlage voor toelichting en berekening). Hieruit blijkt dat er in de gemeente een potentiële vraag is naar circa 18 tot 24 woon-werkkavels. Op basis van een analyse van bestaand aanbod van bedrijfsruimte concluderen wij dat er nu nauwelijks aanbod van dit type kavels (of woningen) is in de gemeente Eersel. Er is dus in potentie nog voldoende ruimte voor het toevoegen van deze functie.

We verwachten dat de vraag naar deze kavels vooral komt vanuit zzp-ers die actief zijn in de ambacht en creatieve sector. Als alle vraag zich manifesteert in woon-werkkavels is een behoefte van maximaal 25. Een belangrijke voorwaarde is wel dat kavels voldoende diep zijn om naast de woning ruimte te bieden aan een atelier of werkplaats van circa 50-60 m².

Indicatie prijssegment: reken op circa € 240 tot € 260 per vierkante meter

Doorgaans wordt circa 30 tot 40% van het oppervlak van een woon-werkkavel gebruikt voor de woonfunctie, de overige 60 tot 70% van de kavel voor het bedrijf. De prijs voor een vierkante meter woongrond in Eersel schatten we in op € 380 kavel, voor bedrijven ligt dit lager, circa € 180 per vierkante meter kavel. Wanneer we deze prijzen naar rato van functie verdelen komen we uit op circa € 240 tot € 260 voor een vierkante meter grond voor een woon-werk functie.

MARKTBEELD WOON-WERKKAVELS

- De locatie is goed bereikbaar (vanwege de ligging aan de snelweg), dit kan voor een zzp-er meewegen in het besluit om zich in Eersel-West te vestigen.
- In de praktijk verwachten we dat een deel van de vraag van zzp-ers, (zeker vanuit dienstverlening) haar weg zal vinden in geschikte bedrijfsverzamelgebouwen in en rondom de gemeente.
- Ook voor werkruimtes voor creatieve zzp-ers verwachten we concurrentie van buiten de gemeente, voornamelijk vanuit Eindhoven, waar relatief veel mensen met creatieve beroepen werkzaam zijn.
- Voor woon-werkkavels kan de snelweg ook geluidsoverlast veroorzaken, omdat een bedrijfswoning volgens de Wet geluidhinder als reguliere woning gezien wordt. Overlast kan mogelijk ondervangen worden door hier bij de situering van de kavels rekening mee te houden: realiseer deze zo ver mogelijk van de snelweg. Daarnaast kunnen de bedrijfsruimten mogelijk dienen als geluidswal.
- Conclusie: voor woon-werkkavels is het marktbeeld positief, mits deze van goede kwaliteit zijn. Hiervoor kunnen stedenbouwkundige eisen worden opgenomen in het bestemmingsplan. Dit verbeterd ook de uitstraling van Eersel-West als geheel.

Figuur 2: voorbeeld woonwerkkavels in Oosterwold, Almere



2.3.3 (Bijzondere) dienstverlening: er is ruimte voor verschillende functies

Naast verzoeken voor woningen komen er ook verzoeken binnen voor diverse andere functies. Een relatief groot aantal van deze functies betreft (bijzondere) vormen van dienstverlening, waaronder een dierenkliniek, praktijkruimte voor huisartsen en uitbreiding van het Flex-logies gebouw. In deze paragraaf bekijken we de potentie van detailhandel en (bijzondere) dienstverlening.

Horeca en detailhandel uitgesloten in Eersel-West

De gemeenten in De Kempen hebben in een regionale detailhandelsvisie afgesproken om de kernwinkelgebieden kwalitatief te versterken.⁶ Dit betekent dat, ook in Eersel, winkels en bijbehorende voorzieningen geclusterd dienen te worden in afgebakende kernwinkelgebieden. Dit zijn gebieden die de meeste bezoekers trekken en het beste toekomstperspectief hebben. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van detailhandel (en horeca) dienen dus in principe binnen dit kernwinkelgebied plaats te vinden. Dit maakt Eersel-West, wat buiten dit kernwinkelgebied ligt, dus ongeschikt voor detailhandel. Horeca

⁶ Regionale visie detailhandel De Kempen, Stec Groep (2015).

realiseren in Eersel-West kan daarnaast ook onwenselijk zijn, door de relatief afgelegen ligging kan dit verkeerd publiek aantrekken, wat een negatieve invloed kan hebben op de (subjectieve) veiligheid.

Geen behoefte aan een extra huisartsenpraktijk in de gemeente Eersel

Op basis van de normpraktijk van de Nederlandse Zorg Autoriteit (NZa) is er gemiddeld een huisarts nodig per 2.095 patiënten (dus inwoners). In de gemeente Eersel werken 12 huisartsen, op basis van de norm kunnen er in Eersel circa 25.000 inwoners terecht bij deze bestaande huisartsenpraktijken.

Er lijkt dus geen additionele behoefte aan een huisartsenpraktijk. Met circa 18.500 inwoners zouden 9 huisartsen op basis van de norm voldoende zijn voor de gemeente Eersel. Ook wanneer we alleen kijken naar de kern Eersel lijkt er geen behoefte aan meer huisartsen. Met circa 10.000 inwoners zijn 5 huisartsen nodig, terwijl er 9 werkzaam zijn in de kern Eersel. De Landelijke Huisartsen Vereniging pleit voor een lagere norm die rond de 1.800 patiënten per huisarts ligt, maar ook bij deze lagere norm is in principe geen behoefte aan extra huisartsen in de gemeente Eersel.

Eersel-West is een geschikte locatie voor een dierenkliniek

In Eersel is een dierenkliniek gevestigd, op loopafstand van Eersel-West. Het is een specialistische kliniek, die vanwege diverse soorten operaties ook van buiten de regio klanten trekt. Daarnaast is er een Cryolab aanwezig, een internationale spermabank voor fokdieren. Deze dierenkliniek is voornemens om uit te breiden, maar hiervoor is de bestaande locatie te klein. Daarom willen zij verplaatsen naar Eersel-West.

Wanneer we kijken naar de locatiemarkten van Eersel-West, betreft dit wel een functie die hier goed kan passen en die weinig gebruiksbeperkingen voor overige functies met zich meebrengen. Vanuit het oogpunt van de Ladder voor duurzame verstedelijking is belangrijk het onderscheidend vermogen van de nieuwe dierenartsenpraktijk in beeld te brengen. Daarnaast zijn er risico's omdat Eersel-West buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Er zal een goede motivering voor de locatieafweging nodig zijn. Hierin zal aandacht moeten worden besteed aan (alternatieve invulling) voor de bestaande praktijk, om negatieve (leegstands)effecten te voorkomen. Daarnaast dienen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied zorgvuldig afgewogen te worden.

Sportschool behoort tot mogelijkheid in Eersel-West

Een andere dienstverlenende functie die goed past in Eersel-West is een sportschool. Momenteel is er 1 sportschool in de gemeente Eersel. Op basis van het landelijk gemiddelde lijkt er ruimte voor nog een extra sportschool, zeker als deze zich richt op niche-concepten zoals fysiofitness of cross-fit (zie bijlage). In Eersel is al een initiatief om een sportschool te beginnen, op een andere locatie, dus er lijkt sprake van een marktbehoefte. Er bestaat echter, net als voor de andere functies, een ladderrisico omdat Eersel-West buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In het volgende hoofdstuk (en de adviezen) gaan we dieper in op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Huisvesten arbeidsmigranten en/of uitbreiden Flex Logies draagt bij aan regionale behoefte

In de metropoolregio Eindhoven is een grote vraag naar goedkope buitenlandse arbeidskrachten. De huisvestingsmogelijkheden voor hen blijven echter achter, waardoor bestaande complexen vol raken. Naar schatting moeten de komende tijd 7.500 nieuwe (tijdelijke) woonruimtes worden gerealiseerd in de regio⁷.

In Eersel-West is met het Flex Logies complex al deels invulling gegeven aan de behoefte voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Een van de initiatieven betreft echter een nieuw complex voor het huisvesten van (tijdelijke) arbeidsmigranten. Een mogelijkheid zou kunnen zijn om dit te combineren met het bestaande Flex Logies complex, ligt voor de hand. Hiermee wordt invulling gegeven aan een grote regionale behoefte.⁸

⁷ 'We moeten meer doen voor de 40.000 arbeidsmigranten in de regio Eindhoven.' Eindhovens Dagblad (2018).

⁸ Of er lokaal ook een groeiende behoefte is, is op basis van deze gegevens niet bekend. Hiervoor dient verder onderzoek gedaan te worden, onder andere naar de bezetting van het huidige Flex Logies gebouw.

Figuur 3: huidig Flex Logies gebouw in Eersel-West



STAND VAN ZAKEN RONDOM ARBEIDSMIGRANTEN METROPOOLREGIO EINDHOVEN

In de Metropoolregio Eindhoven werken 21 gemeenten samen aan de huisvesting van arbeidsmigranten. Hiervoor wordt ook nauw samengewerkt met werkgevers, uitzendbureaus, woningcorporaties én commerciële huisvesters. De regio kent verschillende groepen arbeidsmigranten. Rond Eindhoven zijn veel hoogopgeleide zogeheten kennismigranten te vinden, deze zijn van groot belang voor de top technologie. Daarnaast kent de regio ook de laagbetaalde werkers in bijvoorbeeld de agrarische sector, welke ook in andere gemeenten werken. In totaal gaat het in de metropoolregio om circa 40.000 arbeidsmigranten, waarvan de helft van Poolse komaf.⁹ Een deel van deze arbeidsmigranten wil zich voor langere tijd vestigen, zij betreden dan de reguliere woningmarkt. Een andere groep verblijft tijdelijk in de regio, zij zoeken daarom snel naar toegankelijke en tijdelijke huisvesting (short-stay). Voor deze doelgroep is (op korte termijn) vraag naar geschikte huisvesting in de regio.¹⁰

Figuur 4: negatieve associaties rondom huisvesting arbeidsmigranten



Huisvesting van arbeidsmigranten of woonurgenten kan onbegrip en weerstand oproepen vanuit bewoners. Het is een onderwerp waar mensen soms zorgen over hebben, zij zijn bijvoorbeeld bang voor (geluids)overlast. Deze angst is vaak ongegrond en mede gebaseerd op vooroordelen. Er zijn veel gemeenten in Nederland waar de huisvesting van arbeidsmigranten weinig problemen veroorzaakt. Hierbij helpt het om kwalitatief goede complexen te realiseren, waarbij regels rond gebruik gehandhaafd worden.¹¹ Denk hierbij aan kleinschalige complexen, met een maximale bezettingsgraad, om mogelijke overlast te beperken.

Daarnaast ruimte voor andere mogelijke functies, verdere verdieping noodzakelijk

Wanneer Eersel-West ontwikkeld wordt voor (bijzondere) dienstverlenende functies, dan is er ook ruimte voor andere functies die nu nog niet aangedragen zijn als initiatief. Het gaat voor deze verkenning te ver om voor alle mogelijkheden de vraag en het aanbod in kaart te brengen, maar denk bijvoorbeeld aan een grote bouwmarkt of tuincentrum. Deze functies combineren goed met andere vormen van dienstverlening.

⁹ 'Van zorg naar sturing. Het arbeidsmigrantenvraagstuk in de Metropoolregio Eindhoven.' Onderzoek van het PON (2018).

¹⁰ Bron: Expertisecentrum Flexwonen.

¹¹ 'Polenhotel? Nee! Maar waar ze zijn valt het vaak mee.' De Gelderlander (2018)

MARKTBEELD (BIJZONDERE) DIENSTVERLENING

- Het marktbeeld voor dienstverlenende functies is positief, dienstverlenende functies kunnen goed aansluiten bij de bestaande functies in het gebied, de functies brengen overwegend weinig gebruiksbeperkingen voor de omgeving met zich mee.
- Maak een goede afweging per functie, niet aan elke functie is evenveel behoefte in de gemeente of regio. Daarnaast zullen ook niet alle functies goed aansluiten op elkaar.
- Een huisartsenpraktijk of dierenkliniek, een sportschool en huisvesting van arbeidsmigranten lijken op basis van een eerste analyse goed te passen in Eersel-West.

3 Ontwikkelvarianten

In dit hoofdstuk gaan we in op de verschillende ontwikkelvarianten, op basis van de voorgaande functies. We beoordelen de drie ontwikkelvarianten op basis van enkele indicatoren:

- De vraag in de gemeente Eersel naar de functie
- Past de functie bij de bestaande functies in Eersel-West
- De geschiktheid van Eersel-West voor de functies
- De gebruiksbeperkingen voor ander ruimtegebruik die vestiging van de functie met zich mee brengt

Ook geven we nog een conclusie over de ontwikkelvariant, waarbij we de haalbaarheid toelichten op basis van enkele risico's en randvoorwaarden.

3.1 Ontwikkelvariant 1: wonen heeft weinig potentie

De eerste ontwikkelvariant voor Eersel-West betreft de ontwikkeling van woningen. De komende jaren is er in de gemeente nog behoefte aan meer woningbouwplannen. Onderstaande tabel gaat in op de geschiktheid van Eersel-West voor invulling van deze behoefte.

Tabel 3: beoordeling ontwikkelvariant wonen (inclusief tiny housing)

Indicator	Mate van geschiktheid	Toelichting
Vraag naar deze functie in gemeente Eersel	+/-	Nog niet alle harde plancapaciteit is gevuld, dus er is nog enige ruimte (behoefte) voor meer woningbouwplannen.
	+/-	Tiny housing: uit de woonvoorkeuren voor de gemeente Eersel blijkt dat er vraag is naar kleine woningen (tot 80m²), en dat de vraag naar kleine woningen en tiny houses beperkt zal zijn.
Deze functie past bij bestaande functies Eersel-West	-	In Eersel-West zijn al enkele functies gevestigd die overlast kunnen veroorzaken voor potentiële omwonenden, zoals het tankstation, de brandweer en snelweg.
Beperkingen/consequenties voor toekomstig ruimtegebruik	-	Het toevoegen van reguliere woningen genereert gebruiksbeperkingen voor Eersel-West, en beperkt het toevoegen van functies met een milieuhindercategorie vanaf 3.1
Geschiktheid van Eersel-West voor deze functie	-	Door de mix van functies en de ligging buiten de kern van Eersel is Eersel-West slechts in beperkte mate geschikt voor woningbouw. Het is geen typisch woonmilieu, zeker niet voor de groeiende doelgroep ouderen in de gemeente. Eersel-West zou zich kunnen lenen voor vestiging van woonurgente, we raden echter aan een meer geschikt woonmilieu te kiezen, om cumulatieve sociale problemen in deelgebieden te voorkomen.

Ladderrisico door ligging buiten bestaand stedelijk gebied

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt (voor woningen geldt dit vanaf 12 woningen op basis van jurisprudentie). Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Hoewel er nog ruimte is voor nieuwe woningen in de gemeente, ligt Eersel-West wel buiten het bestaand stedelijk gebied. Daarom zal gemotiveerd dienen te worden waarom er geen geschikte locatie voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling is binnen het bestaand stedelijk gebied in de gemeente Eersel.¹²

¹² Onderbouwing hiervoor kan onder andere gezocht worden in kwalitatieve aspecten van het plan en een afweging van potentiële locaties binnen bestaand stedelijk gebied, maar hiervoor is nog te veel onbekend.

Kleine woningen in Eersel-West op de lange termijn mogelijk risicovol

Kleine woningen spreken specifieke doelgroepen aan en voorzien in een actuele behoefte. Woonwensen zijn over de tijd echter veranderlijk en locaties kunnen toe- of afnemen in geschiktheid. Kleine woningen zijn extra gevoelig voor deze schommelingen in de markt, omdat ze zich aan een uiterste van de woningmarkt bevinden: als de marktspanning optreedt leidt dit direct tot meer vraag naar kleine woningen; als de markt ontspant leidt dit mogelijk ook als eerst tot minder vraag naar kleine woningen. Daarnaast neemt bij een ontspannen woningmarkt de vraag naar woningen af op minder goede woonlocaties. Het realiseren van kleine woningen in Eersel-West kan daarom risicovol zijn voor de langere termijn.

Conclusie: woningbouw is slechts in beperkte mate geschikt als ontwikkelvariant

Eersel-West ontwikkelen voor woningbouw is slechts in beperkte mate kansrijk. Hoewel er nog behoefte is aan woningen in de gemeente, lijkt Eersel-West daar in eerste instantie niet de meest geschikte locatie voor. De komende jaren zal voornamelijk het aandeel ouderen in de gemeente toenemen. Zij hebben doorgaans de voorkeur voor een veilige en beschutte woonomgeving, met diverse (dagelijkse) voorzieningen op loopafstand. Locaties in de kern zijn daarmee beter geschikt voor deze doelgroep.

Ook voor andere doelgroepen is Eersel-West mogelijk niet de beste locatie voor woningbouw. Door de bestaande functies en ligging langs de snelweg oogt het gebied wat rommelig. Juist in periodes van hoogconjunctuur is het van belang extra kritisch te zijn op de beoogde kwaliteit die op een locatie gerealiseerd kan worden. Zo kan worden voorkomen dat op termijn kwetsbare plekken ontstaan in de woningvoorraad.

Voor het huisvesten van woonurgenten is Eersel-West mogelijk wel geschikt, omdat zij minder eisen stellen aan de woning en woonlocatie. Zij wonen hier doorgaans tijdelijk, tot zij een geschiktere woning kunnen vinden. Een mogelijkheid is om adaptieve of tijdelijke woningbouw te realiseren, dit voorkomt risico's wanneer in de toekomst de vraag vanuit woonurgenten afneemt.

Figuur 5: impressie woningen voor woonurgenten in Eersel-West



3.2 Ontwikkelvariant 2: woon-werkkavels hebben potentie

Op basis van de marktverkenning lijkt het realiseren van een aantal woon-werkkavels in Eersel-West een mogelijke ontwikkelvariant. In onderstaande tabel gaan we hier verder op in.

Tabel 4: beoordeling ontwikkelvariant woon-werkkavels

Indicator	Mate van geschiktheid	Toelichting
Vraag naar deze functie in gemeente Eersel	+	Op basis van het aantal ZZP-ers in de gemeente Eersel, de potentiële vraag naar bedrijfsruimte en de afwezigheid van woon-werkkavels in het huidige aanbod aan woningen, schatten we in dat er een potentiële vraag is naar circa 18 tot 24 woon-werkkavels.
Deze functie past bij bestaande functies Eersel-West	+	Eersel-West bestaat momenteel uit een mix van diverse functies, waaronder bedrijven, dienstverlening en enkele woningen. Woon-werkkavels passen bij deze gemixte samenstelling, omdat deze ook voor diverse doelen gebruikt worden.
Beperkingen/consequenties voor toekomstig ruimtegebruik	+/-	Het realiseren van kavels voor woon-werken, zal slechts beperkt invloed hebben op de toekomstige vestiging van andere functies in de toekomst. Dit hangt overigens wel af van het planologisch regime dat u hieraan verbindt. Wanneer het accent meer ligt op het wonen zijn de beperkingen die hieruit voortvloeien groter, dan wanneer het overwegend gaat over werken, met een woonfunctie erbij.
Geschiktheid van Eersel-West voor deze functie	+	Eersel-West leent zich (vanwege de bovengenoemde diversiteit aan functies) goed voor woon-werkkavels. Hoewel de precieze uitwerking van dergelijke kavels nog open ligt, kunnen woon-werkkavels mogelijk enige mate van overlast veroorzaken in de omgeving. Het ontwikkelen van woon-werkkavels in een gemixt gebied ondervangt deze risico's.

Aandachtspunten voor woon-werkkavels

- Houd rekening met geluidsoverlast van de snelweg, bedrijfswoningen worden in de Wet geluidhinder beschouwd als reguliere woningen.
- Stel in het geval van zelfbouw eisen aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de woon-werkkavels om een rommelige uitstraling te voorkomen. Hierdoor ontstaat er meer een eenheid in het gebied.
- Stel daarnaast eisen aan de toegestane bedrijfsactiviteiten, om overlast voor gebruikers van andere functies te voorkomen.

Conclusie: woon-werkkavels geschikt voor Eersel-West

Eersel-West is een locatie die zich goed leent voor de realisatie van woon-werkkavels. Het gebied bestaat nu al uit een mix van diverse functies, hier dragen woon-werkkavels verder aan bij. Daarnaast kunnen woon-werkkavels mogelijk in termen van geluid en verkeersbewerkingen wat overlast veroorzaken in een reguliere woonwijk. Door deze te concentreren in Eersel-West is dit probleem te ondervangen.

3.3 Ontwikkelvariant 3: (bijzondere) dienstverlening heeft potentie

Eersel-West kan zich in potentie ontwikkelen tot een gemixt gebied met diverse dienstverlenende functies, een deel van het gebied wordt hier momenteel ook al voor gebruikt. Omdat dienstverlenende functies te breed zijn om in hun totaliteit te kunnen beoordelen, kijken we nu naar de potentie van een huisartsenpraktijk/dierenkliniek en de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit zijn twee functies die als initiatief aangedragen zijn voor Eersel-West, daarnaast passen deze functies volgens de initiële marktverkenning nog binnen de gemeente.

Tabel 5: beoordeling ontwikkelvariant met huisartsenpraktijk en een dierenkliniek

Indicator	Mate van geschiktheid	Toelichting
Vraag naar deze functie in gemeente Eersel	-	Op basis van het aantal inwoners in de gemeente en de gehanteerde norm voor huisartsenpraktijken lijkt er geen vraag te zijn naar een extra huisartsenpraktijk.
	+	De bestaande dierenkliniek heeft een uitbreidingsvraag.
Deze functie past bij bestaande functies Eersel-West	+/-	Een huisartsenpraktijk of dierenkliniek zou passen naast de bestaande functies. Deze zouden elkaar niet per se aanvullen, maar ook niet verstorend werken.
Beperkingen/consequenties voor toekomstig ruimtegebruik	+/-	Het realiseren van een aantal bijzondere vormen van dienstverlening, zal slechts in beperkte mate ongewenste invloed hebben op de toekomstige vestiging van andere functies in de toekomst. Een uitzondering kan zijn: de combinatie van een dierenkliniek met pensionmogelijkheid voor bijvoorbeeld honden, dit betreft een hogere milieuhindercategorie is wellicht beter te vestigen op een bedrijventerrein.
Geschiktheid van Eersel-West voor deze functie	+/-	Hoewel de functie past op de locatie, is dit wellicht niet de beste plek voor een nieuwe huisartsenpraktijk. Door het groeiend aantal ouderen is er wellicht meer behoefte aan huisartsen, maar zij prefereren doorgaans een huisarts dicht bij huis, niet buiten de kern.

Aandachtspunten voor huisartsenpraktijk en dierenkliniek

- Volgens de norm van de Nederlandse Zorg Autoriteit is er geen behoefte aan meer huisartsenpraktijken in de gemeente Eersel. Mogelijk is er wel een kwalitatieve behoefte aan bijvoorbeeld een praktijk in combinatie met fysiotherapie of een gezondheidscentrum.
- De meerwaarde van een combinatie van een huisartsenpraktijk en een dierenkliniek lijkt niet zo groot, en zitten echter ook weinig ongewenste neveneffecten aan.

Tabel 6: beoordeling ontwikkelvariant met huisvesting arbeidsmigranten

Indicator	Mate van geschiktheid	Toelichting
Vraag naar deze functie in gemeente Eersel	+/-	Op het niveau van de gemeente is de vraag nog niet in beeld gebracht.
	++	Binnen de metropoolregio Eindhoven is, op korte termijn, een grote vraag naar huisvestingsmogelijkheden voor (tijdelijke) arbeidsmigranten. Eersel zou hiervoor in potentie zeker geschikt voor kunnen zijn.
Deze functie past bij bestaande functies Eersel-West	+	In Eersel-West is al een complex voor arbeidsmigranten aanwezig, in de vorm van het Flex-logies gebouw. Een uitbreiding van of aanvulling hierop zou hier goed bij passen.
Beperkingen/consequenties voor toekomstig ruimtegebruik	+/-	Het realiseren van aanvullende huisvesting van arbeidsmigranten vraagt om een goede ruimtelijke en architectonische inpassing. De vestiging van het huidige gebouw wordt over het algemeen gezien als een succesvol voorbeeld. In beginsel is uitbreiding van het complex niet beperkend voor toekomstige toevoeging van functies.
Geschiktheid van Eersel-West voor deze functie	+	Grootschalige georganiseerde huisvesting van arbeidsmigranten kan een politiek gevoelig onderwerp zijn. Eersel-West heeft vanwege zijn ruimtelijke opbouw een gunstige combinatie van een ruimtelijke inpassing en de beschikbaarheid van voorzieningen in de directe nabijheid. Dit maakt de locatie in beginsel geschikt.

Aandachtspunten voor huisvesting arbeidsmigranten

- In de regio is een grote behoefte aan meer huisvesting voor arbeidsmigranten, maar of Eersel hiervoor de beste locatie is dient onderzocht te worden. De bezettingsgraad van het Flex Logies complex kan hiervoor een eerste indicatie geven.
- Door de ligging nabij de snelweg is Eersel-West in potentie een goede locatie voor de arbeidsmigranten, werk in de bredere regio is daardoor snel bereikbaar.
- Huisvesting van arbeidsmigranten heeft soms een negatief imago, dit vergt aandacht in uw communicatiestrategie hierover.

Conclusie: (bijzondere) dienstverlening geschikt voor Eersel-West

We kunnen constateren dat inzetten op (bijzondere) dienstverlening op hoofdlijnen een geschikte ontwikkelrichting is voor Eersel-West. Enerzijds heeft dit te maken met de huidige functies in het gebied, dit betreft al diverse vormen van bedrijvigheid en dienstverlening. Er treedt daardoor slechts in beperkte mate een versturende werking op tussen bestaande en nieuwe functies. Anderzijds leent de ligging nabij de snelweg en buiten de kern zich hier ook voor. De locatie kan snel en makkelijk bereikt worden, wat voor diverse functies een belangrijke afweging in de locatiekeuze kan zijn.

Aandachtspunt bij deze conclusie is wel dat er per potentiële functie uitgebreider gekeken dient te worden of er behoefte is in de gemeente en in de regio. Ook bij dienstverlenende functies speelt de Ladder een belangrijke rol. Er kunnen dus risico's optreden vanwege gebrek aan behoefte en de liggen buiten bestaand stedelijk gebied.

3.4 Mogelijke combinaties van ontwikkelvarianten

Voor Eersel-West kan ook gezocht worden naar een combinatie van verschillende ontwikkelvarianten. We gaan nu op hoofdlijnen in op een aantal geschikte en minder geschikte combinaties.

Puur wonen combineert matig met huidige functies en andere ontwikkelvarianten

Momenteel is Eersel-West geen geschikte locatie voor reguliere woningen, zeker niet voor de groeiende groep ouderen in de gemeente. De locatie ligt buiten de kern en bevat verschillende functies die mogelijk voor (geluids)overlast zorgen. Er zijn naar verwachting locaties in de gemeente die zich beter lenen voor nieuwe woningbouw. Eersel-West grootschalig ontwikkelen voor woningbouw lijkt ons daarom geen gewenste ontwikkelrichting. Bijkomend effect is dat reguliere woonvormen zich niet goed combineren met het toevoegen van meer dienstverlenende functies.

Combineer woonurgenten niet met tijdelijke arbeidsmigranten

Het huisvesten van woonurgenten en tijdelijke arbeidsmigranten kan zorgen voor weerstand onder bewoners van een gemeente, omdat zij bang zijn voor overlast. Om te voorkomen dat deze overlast daadwerkelijk ontstaat is wezenlijk om rekening te houden met de juiste schaalgrootte van huisvesting. Kleinschalige huisvesting past vaak beter dan grootschalige centra, zeker in kleinere gemeenten. Huisvesten van deze doelgroepen kan goed in Eersel-West, maar houd er rekening mee dat combinatie van doelgroepen mogelijk ongewenste neveneffecten met zich meebrengt. De huisvesting van een groot aantal woningen voor woonurgenten en/of arbeidsmigranten mogelijk wel resulteert in ongewenste overlast.¹³

Combineer woon-werkkavels met dienstverlening, of verschillende soorten dienstverlening

Hoewel de ontwikkelvariant voor puur wonen niet goed combineert met de overige (bestaande) functies, is er wel potentie om woon-werkkavels en dienstverlening samen als ontwikkelvariant uit te voeren. Beide functies hebben baat bij de goede bereikbaarheid en samen bieden de functies (op termijn) voldoende invullingsmogelijkheden voor het hele plangebied. Verder draagt deze combinatie bij aan de gemixte samenstelling van Eersel-West.

Ook zonder woon-werkkavels kunnen verschillende vormen van (bijzondere) dienstverlening met elkaar gecombineerd worden. De functies hoeven niet direct aansluiting bij elkaar te hebben, zolang ze geen hinder van elkaar ondervinden. Zo kan een dierenkliniek prima gecombineerd worden met een huisarts, of een sportschool. Daarnaast kunnen deze vormen van dienstverlening zonder problemen gerealiseerd worden naast de bestaande functies in Eersel-West.

¹³ 'Het blijft worstelen met de huisvesting' Plan4Flex (2018).

4 Strategische adviezen

4.1 Aanvaard dat de ontwikkeling van Eersel-West niet in één keer zal gaan

De ontwikkeling van het gebied kan het meest efficiënt als het gehele gebied in één keer ontwikkeld kan worden. In Eersel-West zal dit niet eenvoudig en op zeer korte termijn kunnen, door het versnipperd eigendom, de bestaande functies en de grootte van het plangebied. Toch wilt u een kwaliteitsslag maken voor het gebied en een aantrekkelijke entree realiseren. Reken echter niet op een snelle transformatie van het gehele gebied in één keer, maar stap voor stap.

Hiermee ontwikkelt Eersel-West zich meer organisch. De kosten hiervoor liggen iets hoger dan bij integrale (her)ontwikkeling van het gebied (vanwege overleg, informatie, het verspreid aanvragen van vergunningen et cetera), maar wanneer de inrichting van het gebied vraaggericht en aantrekkelijk gebeurt, kan dit ook zorgen voor hogere opbrengsten die deze hogere kosten (deels) compenseren. Ga daarom in op kansen die zich voordoen binnen het plangebied, maar verwacht niet alles in één keer te (her)ontwikkelen.

4.2 Creëer een samenhangend gebied: schoon, heel en veilig

Zowel objectieve als subjectieve veiligheid spelen een belangrijke rol in de openbare ruimte. Eersel-West ligt relatief afgelegen ten opzichte van de kern, het is daarom van belang dat bezoekers of bewoners van het gebied zich wel veilig voelen. Een goede leefomgeving dient 'schoon, heel en veilig' te zijn. Zwerfvuil, graffiti en hangjongeren zorgen bijvoorbeeld voor een onveilig gevoel. In Eersel-West is al een politiebureau aanwezig, waardoor de (subjectieve) veiligheid toeneemt. Het is daarnaast goed om te zorgen voor voldoende verlichting en open ruimtes, zodat bezoekers en bewoners van het gebied zich veilig voelen en minder snel geneigd zijn tot ongewenst gedrag.

4.3 Houd (ongeacht de ontwikkelvariant) rekening met potentiële Ladderrisico's

De Ladder geldt al motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In het Bro zijn hiervoor geen ondergrenzen vastgesteld, maar jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Een stedelijke ontwikkeling voor woningbouw betreft een locatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij uitbreiding van circa 400 tot 500 m². Met kleinere ontwikkelingen ga je eventuele Ladderrisico's uit de weg, omdat de motiveringsvereiste dan niet nodig is. Maar inzetten op kleine ontwikkelingen is wellicht niet wenselijk voor dit gebied, omdat u een samenhangend gebied beoogt.

Houd er rekening mee dat de locatie Eersel-West zich (mogelijk) grotendeels niet kwalificeert als bestaand stedelijk gebied (BSG) in de zin van de Ladder. Voor ontwikkelingen buiten BSG geldt vanuit de Ladder een zwaardere toets: wat betekent dat voor functies buiten BSG, naast een toets aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, ook een afweging dient te worden gemaakt van de potentiële inbreidingsmogelijkheden binnen BSG. Wanneer de beoogde ontwikkeling volgens de Ladder in een behoefte blijkt te voorzien, dient u als gemeente te beargumenteren waarom de beoogde ontwikkeling al dan niet kan worden gerealiseerd op beschikbare locaties binnen BSG.

Eigenlijk geldt voor alle locaties in het plangebied dat de bestemming (hoofdzakelijk) agrarisch is, en dat de gronden ook als zodanig in gebruik zijn. Dit wijst erop dat er in juridische zin sprake zal zijn van ontwikkeling buiten BSG. Dus nieuwe ontwikkelingen in Eersel-West zullen allen een uitgebreide Laddertoets moeten doorlopen. Het is dus belangrijk dat u als gemeente duidelijk inzicht heeft in alle potentiële locaties binnen BSG in de gemeente.

Enkele aandachtspunten voor de verschillende functies:

- Afhankelijk van de regionale woningbouwafspraken, maar ook door eventuele overprogrammering in de regio, kan een afweging voor de Ladder over een grotere regio dan alleen de gemeente Eersel noodzakelijk zijn. In dat geval dient niet alleen de behoefte over een grotere regio bepaald te worden, maar ook een afweging van alternatieve locaties binnen BSG in de grotere regio.
- In gevallen van kwantitatieve overprogrammering en/of een ontbrekende kwantitatieve behoefte is een onderbouwing van de kwalitatieve behoefte vaak heel wezenlijk. Het gaat dan om het belang van het specifieke product, en waarom dit product kwalitatief iets toevoegt aan bestaande voorraad. Voor plannen buiten BSG is het daarnaast ook van belang om aan te tonen waarom dit dan persé op die locatie gerealiseerd moet worden (dus in Eersel-West). Zorg dat u als gemeente goed in beeld hebt wat de huidige kwalitatieve vraag en aanbod naar verschillende functies zijn.
- Voor meer bijzondere functies (met name dienstverlening) is deze kwalitatieve onderbouwing doorgaans altijd van groot belang. Daarnaast is het van belang dat u als gemeente de mogelijke effecten op de bestaande voorraad en op leegstand beoordeelt, welke kunnen optreden door het toevoegen van de nieuwe functie. Dit kan onder andere op basis van wat u als gemeente in beleid hebt opgenomen over deze functies.
- Voor de woon-werk kavels is voor de Ladder ook van belang welke functie de hoofdfunctie is, wonen of werken (wat is overheersend?). Ook voor woon-werk kavels zal het vooral aankomen op het onderbouwen van een kwalitatieve behoefte, en waarom deze dan niet binnen het BSG kan worden voorzien. Onderbouw waarom de woon-werkkavels allemaal tegelijk op één locatie gerealiseerd moeten worden, en waarom dit niet gewoon versnipperd binnen BSG kan. Dit kan bijvoorbeeld als er sprake is van een kwalitatief samenhangend concept.
- Het is ook nog mogelijk om te spelen met tijdelijkheid van functies. In het geval van tijdelijke functies is de Ladderplicht vaak wat milder. De vraag is alleen of dit ook wenselijk is voor Eersel-West, aangezien de gemeente het gebied juist een duidelijke functie wilt geven.

4.4 Overweeg om verschillende sturingselementen te hanteren

U kunt als gemeente diverse sturingselementen hanteren voor de (her)ontwikkeling van Eersel-West:

- Uw rol als gemeente in de transformatie van het gehele gebied is naast grondeigenaar, **ook ondersteunend**. Richt u zich vooral op helder ruimtelijk (economisch) beleid in de vorm van gebiedsvisies en -plannen, een vraagaanbodverhouding van verschillende vastgoedsegmenten binnen de gemeente met enige schaarste, informeer en faciliteer de markt. Kortom, uw rol is ook faciliterend.
- **Stuur ook op het grondaanbod** voor specifieke segmenten in uw gemeente. Hoe groter het aanbod aan bijvoorbeeld nieuwe woningen, hoe moeilijker bestaande leegstaande panden of kavels gevuld te krijgen. Als gemeente kunt u sturen in het aanbod in uw gemeente door de gronduitgifte op andere locaties te beperken of tijdelijk stop te zetten om zo de ontwikkelmogelijkheden voor Eersel-West te vergroten.
- Als gemeente kunt u **marktpartijen bij elkaar brengen en informeren** over de mogelijkheden van transformatie of herontwikkeling van deze locatie (of andere locaties). Eigenaren hebben meestal geen contact met de gemeente en weten vaak ook niet wat de mogelijkheden zijn. Zo kunt u de vinger aan de pols houden bij eigenaren van wie het pand al geruime tijd leeg staat, of een kavel die nog niet ontwikkeld is. (U kunt hen attenderen op de ruimtebehoeften van andere partijen of functies in Eersel en ook wijzen op uw mogelijkheden als gemeente om te helpen bij transformatie of herontwikkeling.
- Daarnaast kunt u ook eigenaren **informeren over het type objecten en locaties** dat relatief aantrekkelijk is om te transformeren, herontwikkelen of (deels) te herprofilen. En als er succesvolle projecten getransformeerd zijn, laten zien hoe dit in zijn werk is gegaan en hoe u als de gemeente in dit traject behulpzaam bent geweest. Maak uw ruimtelijk en economisch beleid voor de gemeente ook goed kenbaar aan marktpartijen. U kunt marktpartijen ook nadrukkelijk betrekken bij de ontwikkeling van gebiedsvisies en -plannen.

4.5 Zet in op een stedenbouwkundige eenheid en een aantrekkelijke entree

Om een aantrekkelijke entree voor de kern Eersel te realiseren is het belangrijk om een stedenbouwkundige eenheid te realiseren in Eersel-West. Zorg dat Eersel-West gestructureerd ontwikkeld wordt, bijvoorbeeld door eerst de kavels langs de Postelweg en Dalemse dijk te (her)ontwikkelen. Aan deze wegen zijn al diverse functies gevestigd en door eerst deze gaten op te vullen ontstaat meer samenhang in het gebied. Zet daarna pas in op invulling van het agrarisch gebied richting de snelweg. Als hier direct gebouwd wordt ontstaat mogelijk een rommelige uitstraling en dit kan op de lange termijn zorgen voor ineffectief gebruik van de rest van het gebied, mede door de persleiding die hier door heen loopt. Zet daarnaast in op hoogwaardige openbare ruimte om een aantrekkelijk vestigingsmilieu te realiseren. Dit is essentieel om de gewenste dienstverlenende functies aan te kunnen trekken. Het gaat veelal om functies die bezoekers trekken, een representatieve uitstraling van de omgeving is daarbij een belangrijke voorwaarde. Zeker ook wanneer ingezet wordt op woon-werkkavels.

Bijlage: onderbouwing marktbeeld (in cijfers)

In deze bijlage vindt u per functie een onderbouwing en/of verdieping voor het marktbeeld in hoofdstuk 2.

Wonen

Regionale aantrekkingskracht: helft van de woningen gekocht door kopers van buiten de gemeente

Wanneer we kijken naar de herkomst van kopers van woningen in de gemeente Eersel, dan valt op dat een grote groep kopers uit de gemeente zelf komt, circa 47%. Daarnaast komt er nog relatief veel instroom uit de gemeenten Eindhoven (9%), Bladel (7%), Veldhoven (7%) en Bergeijk (6%). De overige 25% komt vanuit andere gemeenten, dit duidt op een brede aantrekkingskracht van gemeente op huishoudens van elders.

Tabel 7: huishoudensontwikkeling gemeente Eersel (2018, 2023 en 2028)

Doelgroep	Huishoudens 2018	Huishoudens 2023	Huishoudens 2028	Ontwikkeling 2018 -2023	Ontwikkeling 2018 -2028
Alleenstaanden <25 jaar	105	95	85	-10	-20
Alleenstaanden 25-35 jaar	280	280	280	0	0
Stellen <35 jaar	260	240	185	-20	-75
Gezinnen	2.745	2.700	2.650	-45	-95
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	815	885	900	70	85
Alleenstaanden & stellen 55-75 jaar	2.305	2.325	2.285	20	-20
Alleenstaanden & stellen 75+	1.275	1.505	1.710	230	435
Totaal	7.785	8.030	8.095	245	310

Bron: Provinciale prognose 2017. Bewerking Stec Groep (2018). Afronding op tientallen.

Op basis van de verwachte huishoudensontwikkeling en woonvoorkeuren (op basis van WoON2015) brengen we in beeld hoe de totale woningvraag voor de komende 10 jaar er in gemeente Eersel uit ziet. Hierbij houden we rekening met zowel verhuizingen tussen de bestaande woningen als de vraag naar nieuwbouwwoningen, en zowel de verhuisbewegingen van bestaande huishoudens als nieuwe huishoudens.

Tabel 8: indicatie potentiële marktvraag 2018 tot 2028 naar woningen in de gemeente Eersel

Doelgroep	Totale potentiële vraag koopwoningen tot 2028		Totale potentiële vraag VSH woningen tot 2028		Totale potentiële vraag SH woningen tot 2028	
	GGB	APP	GGB	APP	GGB	APP
Alleenstaanden <25 jaar	20 tot 30	40 tot 50	0 tot 5	10 tot 15	90 tot 100	40 tot 50
Alleenstaanden 25-35 jaar	90 tot 100	110 tot 120	20 tot 30	30 tot 40	90 tot 100	70 tot 80
Stellen <35 jaar	310 tot 330	50 tot 60	60 tot 70	10 tot 15	10 tot 15	60 tot 70
Gezinnen	760 tot 780	30 tot 40	60 tot 70	0 tot 5	5 tot 10	180 tot 190
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	240 tot 260	90 tot 100	20 tot 30	10 tot 15	50 tot 60	140 tot 150
Alleenstaanden & stellen 55-75 jaar	70 tot 80	110 tot 120	20 tot 30	30 tot 40	90 tot 100	60 tot 70
Alleenstaanden & stellen 75+	20 tot 30	100 tot 110	50 tot 60	220 tot 230	190 tot 210	40 tot 50
Totaal	1.510 tot 1.610	530 tot 600	230 tot 295	310 tot 360	525 tot 595	590 tot 660

Bron: Provinciale prognose 2017 en WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018). Afronding kolom 2 tot en met 7 op tientallen.

Op basis van de woonvoorkeuren is er in de gemeente Eersel beperkt interesse in woningen tot 40 en 60 m², het gaat om circa 5% van de huishoudens in beide oppervlakteklassen. Hierbij valt op dat de interesse vooral komt vanuit jonge alleenstaanden (welke de komende jaren lichtelijk in omvang afnemen) en 75-plushuishoudens (die relatief beperkt verhuiscapabel zijn). Voor woningen tussen de 60 en 80 m² is iets meer interesse, namelijk 10%. Hierbij is de interesse meer verdeeld over de verschillende doelgroepen.

Tabel 9: woonvoorkeuren verhuiscapabelen naar woonoppervlak

Doelgroep	Tot 40 m ²	40 tot 60 m ²	60 tot 80 m ²	80 tot 100 m ²	vanaf 100 m ²
Alleenstaanden <25 jaar	10%	20%	15%	10%	45%
Alleenstaanden 25-35 jaar	5%	10%	20%	20%	45%
Stellen <35 jaar	0%	5%	10%	20%	70%
Gezinnen	5%	0%	5%	10%	80%
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	0%	5%	15%	15%	65%
Alleenstaanden & stellen 55-75 jaar	0%	5%	15%	20%	60%
Alleenstaanden & stellen 75+	5%	10%	15%	40%	35%
Totaal	5%	5%	10%	20%	60%

Bron: WoON2015; Provinciale prognose 2017. Bewerking Stec Groep (2018). Afronding op tientallen.

385 woningen in harde plannen, nog ruimte voor circa 75 woningen

Voor de regio Zuidoost-Brabant / Metropoolregio Eindhoven heeft in de Regionale Agenda Wonen afstemming plaatsgevonden over de woningbehoefte en benodigde plancapaciteit per gemeente. In totaal mogen er in Eersel nog 460 woningen worden toegevoegd tot 2028. Hiervan zijn 385 woningen al opgenomen in harde plannen. Dit betekent dat ongeveer 84% van de beschikbare ruimte gevuld is, er is nog ruimte voor 75 woningen. Daarnaast zijn er al 209 woningen opgenomen in zachte plannen.

Tabel 10: capaciteitsindicatie gemeente Eersel op de middellange termijn (tot 2028)

	Toe te voegen woningen tot 2028	Aantal woningen in harde plannen	Onbenutte harde plancapaciteit	Aantal woningen in zachte plannen	Woningen in harde en zachte plannen
Eersel	460	385 (84%)	75 (16%)	209	594

Bron: Planlijst gemeente Eersel (2018). Bewerking Stec Groep (2018).

Woon-werkkavels

Aantal ZZP-ers in Eersel bedraagt ongeveer 1.200, circa 10% zoekt mogelijk andere bedrijfsruimte

Op basis van bestaande onderzoeken¹⁴ en bureau-expertise uit eerdere adviezen weten we dat een groot deel van de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte komt van kleine zelfstandigen. Kenmerkend voor deze groep is dat zij veelal aan huis werken en ook dicht bij huis een werkplek zoeken. We gaan er daarom vanuit dat de primaire doelgroep bestaat uit kleine zelfstandigen uit de gemeente Eersel. Als vuistregel hanteren we dat circa 10% van de aan zelfstandigen ontevreden is over de huidige huisvesting. Op basis van dit percentage en het aantal zelfstandigen in de gemeente Eersel kunnen we een indicatief beeld schetsen van de omvang van de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte.

In 2016 waren er in Eersel circa 1.200 ZZP-ers, dit betreft circa 12% van de beroepsbevolking. Onderzoek van CBS laat zien dat de groei van het aantal zzp-ers sinds 2016 stukt¹⁵. We gaan er daarom vanuit dat de vraag naar bedrijfsruimte vanuit zzp-ers uit het huidige bestand komt. Hiervan is circa 10% geïnteresseerd in nieuwe bedrijfsruimte, dus we gaan uit van circa 120 'ruimtevragers'.

¹⁴ Zie bijvoorbeeld: Platform31 (2017) Zzp'ers in middelgrote en plattelandsgemeenten, en: Gemeente Utrecht (2013) Zzp-ers in Utrecht. Een onderzoek naar huisvesting en inkomenssituatie.

¹⁵ Zie: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/46/toename-aantal-zzp-ers-stokt>

Vraag: circa 3.000 tot 6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte nodig voor 120 'ruimtevragers'

De vloerquotiënt (het benodigde aantal vierkante meter per werkplek) is sterk afhankelijk van het soort economische activiteit. Voor dienstverlenende beroepen houden we een reguliere kantoorquotiënt¹⁶ aan van 25 m². Voor andere economische activiteiten zoals creatieve werkzaamheden of ambachten vinden we een vloerquotiënt van circa 50 m² realistischer. Dit type bedrijvigheid vraagt doorgaans om wat meer ruimte in de vorm van een werkplaats of atelier.

Voor de gemeente Eersel gaan we uit van circa 120 ruimtevragers naar kleinschalige bedrijfsruimte en bovenstaande vloerquotiënten. Logischerwijs bestaat de ruimtevraag uit een mix van beide typen en ligt de omvang van de totale ruimtevraag binnen een bandbreedte. We ramen die bandbreedte tussen 3.000 en 6.000 m² (zie onderstaande tabel).

Tabel 11: ruimtevraag kleinschalige bedrijfsruimte

Aantal ruimtevragers (circa)	Totale ruimtevraag bij vloerquotiënt van 20 m ² (segment dienstverlening)	Aantal ruimtevragers bij vloerquotiënt van 50 m ² (overige segmenten)
120	120 * 25 = 3.000	120 * 50 = 6.000

Potentiële markt vraag naar 18 tot 24 woon-werkkavels in de gemeente Eersel

Verreweg het grootste deel van de dienstverleners werkt aan huis, circa 10% doet dit altijd. Daarnaast heeft een klein deel van de zzp-ers die buitenshuis werken behoefte aan een eigen kantoor. Onderzoek van de website ZZP-barometer geeft inzicht in de populairste plekken om buiten de deur te werken voor zzp-ers¹⁷. De top drie bestaat uit: flexwerkplek (21,5%), horeca (23,5%) en op kantoor bij opdrachtgevers (88%). Op de vierde plaats staat het eigen kantoor, circa 12% van de respondenten in het onderzoek geeft aan daar te werken als buitenshuis gewerkt wordt. Uit ander onderzoek blijkt dat circa 16% van de zzp-ers belangstelling heeft in woon-werk concepten.¹⁸ Deze vraag komt met name vanuit zzp-ers in de creatieve sector. We schatten de vraag naar kantoren/werkruimten aan huis daarom in op circa 15 tot 20%. Van de 120 ruimtevragers zijn er dan potentieel circa 18 tot 25 geïnteresseerd in woon-werkkavels.

Aanbod: beperkte mogelijkheden voor zzp-ers, ook slechts 1 woon-werkkavel beschikbaar in Eersel

Op basis van een analyse van bestaand aanbod van bedrijfsruimten via Funda-in-business concluderen we dat er in de gemeente Eersel beperkte mogelijkheden zijn voor zzp-ers, met name in de ambacht en creatieve sector. Het aanbod van bedrijfsruimte betreft voornamelijk grote kantoren, winkels of bedrijfshallen. Er zijn twee bedrijfsverzamelgebouwen waar nog enkele kantoorunits van circa 20 tot 25 m² te huur zijn. Deze zijn mogelijk geschikt als kantoor voor dienstverlenende zzp-ers, maar niet passend voor zzp-ers in de meer creatieve sector. Daarnaast is er slechts 1 woning in Vessem waar ook een kantoor aan huis gevestigd is. Het aanbod aan woon-werkkavels is daarmee zeer beperkt.

(Bijzondere) dienstverlening**Verdere toelichting van aanbod en vraag naar huisartsenpraktijken in gemeente Eersel**

Op basis van de normpraktijk van de Nederlandse Zorg Autoriteit (NZa) is er gemiddeld een huisarts nodig per 2.095 patiënten (dus inwoners). De normpraktijk is het aantal ingeschreven patiënten per fulltime werkende huisarts. Het is geen opgelegde norm, maar een landelijk gemiddelde dat de NZa via een kostenonderzoek berekent. Het getal wordt door de toezichthouder benut bij het onderbouwen en vaststellen van huisartsentarieven, aangezien de bekostiging van huisartsen deels afhangt van het aantal bij hen ingeschreven patiënten.¹⁹

¹⁶ Planbureau voor de Leefomgeving (2017), De toekomst van kantoren: Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte.

¹⁷ Online vragenlijst onder circa 1.600 zzp-ers, zie: <https://zzpbarometer.nl/2017/06/20/infographic-flexwerkplekken/#.Wnsf9K7iYkI>

¹⁸ 16% van de zzp-ers is volgens het eerder genoemde onderzoek van de gemeente Utrecht geïnteresseerd in woon-werkconcepten.

¹⁹ Medisch contact: Normpraktijk huisarts zakt naar 2.095 (juli 2017).

In de gemeente Eersel werken 12 huisartsen, verdeeld over 5 praktijken in de kernen Eersel (9 huisartsen, 3 praktijken), Vessem (2 huisartsen, 1 praktijk) en Steensel (1 huisarts en praktijk).²⁰ Onbekend is of deze huisartsen full-time werken, maar gemiddeld in Nederland werken huisartsen 44 uur per week. Op basis van de norm kunnen er in Eersel circa 25.000 inwoners terecht bij de bestaande huisartsenpraktijken.

In principe zijn er dus voldoende huisartsen in de gemeente Eersel, met circa 18.500 inwoners zouden 9 huisartsen op basis van de norm voldoende zijn. Er lijkt dus geen additionele behoefte aan een huisartsenpraktijk. Ook wanneer we alleen kijken naar de kern Eersel lijkt er geen behoefte aan meer huisartsen. Met circa 10.000 inwoners zijn 5 huisartsen nodig, terwijl er 9 werkzaam zijn in Eersel.

Opvallend is wel dat het aantal patiënten in de norm de afgelopen jaren is gedaald (in 2012 was deze nog 2.350). Dit is mogelijk te verklaren door een toename van het aantal ouderen, zij hebben doorgaans vaker en meer zorg nodig, waardoor huisartsen minder patiënten kunnen behandelen. De Landelijke Huisartsen Vereniging pleit voor een lagere norm die rond de 1.800 ligt. Ook bij deze norm is in principe geen behoefte aan extra huisartsen in Eersel.

Er is ruimte voor een tweede sportschool in gemeente Eersel

Nederland telt circa 1.700 fitnesscentra, gemiddeld 10 fitnesscentra per 100.000 inwoners.²¹ Dit zegt nog niets over de specifieke behoefte in Eersel. Landelijk is bekend dat 16% van de Nederlandse een fitnessabonnement heeft. Voor de gemeente Eersel betekent dit dat circa 3.000 inwoners lid zijn van een fitnesscentrum (van de totaal circa 18.500). Wanneer we kijken naar de kern Eersel dan zijn dit circa 1.6000 (van de totaal circa 10.000). Per fitnesscentrum zijn er circa 1.000 leden. De behoefte in de gemeente ligt zo gezien op circa 3 fitnesscentra en in de kern Eersel op circa 2.

Op dit moment is er in de gemeente Eersel 1 sportschool (Boons) gevestigd. Er is dus sprake van enige marktruimte. Daarnaast zien we steeds meer niche-concepten opkomen in de fitnessmarkt. Denk bijvoorbeeld aan fysiofitness, dans, en cross-fit, een hype die uit de Verenigde Staten is opgekomen en steeds meer voet aan de grond krijgt in Nederland. Dergelijke locaties zijn ook nog niet of nauwelijks in Eersel gevestigd.

Daaruit concluderen we dat de marktsituatie op dit moment ruimte laat voor mogelijk één fitnesscentrum in de kern van Eersel (2 in de gemeente), eventueel in niche-concepten, zonder dat dit negatieve (leegstands)effecten heeft in het verzorgingsgebied.

²⁰ Volgens websites van Gezondheidscentrum Dolium, Zwagers, de Feijter, huisartsenpraktijk Vessem en huisartsenpraktijk Steensel.

²¹ Bron: van Spronsen: Het fitnesscentrum in beeld (oktober 2017).