



Max Kneefel

ONTWIKKELSTRATEGIE DE KEMPEN

“VANUIT EIGEN KRACHT, EEN MEERWAARDE BINNEN DE BRAINPORTREGIO”

VOORWOORD

De Kempen biedt als onderdeel van de Brainportregio een aantrekkelijk klimaat om te wonen en te werken. Het mozaïeklandschap, de levendige dorpskernen en het ondernemerschap zijn kenmerkend voor de regio. De strategische ligging in Zuidoost-Brabant en de nabijheid van het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond bieden bijzondere ontwikkelkansen, die De Kempen graag wil benutten.

In dit ambitiedocument zoeken we nadrukkelijk naar verbinding tussen wonen en werken door middel van een evenwichtige ontwikkeling van de regio. We (h)erkennen de aantrekkingskracht van het stedelijk gebied van Brainport, maar zien omgekeerd ook de toegevoegde waarde van De Kempen voor de Brainportregio. Bedrijven die een bijdrage leveren aan het ecosysteem van Brainport zijn bij ons van harte welkom. Ook om te wonen en te recreëren kun je terecht in De Kempen

De schaa sprong van Brainport onderstreept de toegevoegde waarde van De Kempen. Op het gebied van wonen, werken en recreëren is de regio complementair en dat maakt Brainport als geheel sterker. Deze toegevoegde waarde is echter niet vanzelfsprekend. De regio zal zich blijvend dienen te ontwikkelen om het vestigingsklimaat aantrekkelijk te houden en de brede welvaart van de inwoners te bevorderen. Om onze inwoners, jongeren en doorstromers een toekomst in De Kempen te bieden, moeten we beter laten zien welke woon- en carrièremogelijkheden er zijn in onze regio. Dit vraagt om een gezamenlijke en vanuit de vier gemeenten afzonderlijke integrale aanpak.

De groei van Brainport vraagt van De Kempen ook een proactieve aanpak. Niet alleen om blijvend toegevoegde waarde te leveren binnen Brainport om zo de kansen te verzilveren, maar ook om adaptief mee te groeien met de schaa sprong van Brainport. Dit kunnen we niet alleen. We zoeken actief de verbinding met inwoners, bedrijven en overheden. Hierbij kijken we kritisch naar onze eigen rol.

Met dit plan leveren wij vanuit onze eigen kracht een bijdrage aan het succes van Brainport, nu en in de toekomst. Een bijdrage op basis van samenwerking, verbinding en complementariteit en vanuit het principe van brede welvaart voor de mensen in De Kempen en de Brainportregio

Namens De Kempen,

Steven Kraaijeveld
Wim van der Linden
Fons d'Haens
Marko van Dalen
Frank Rombouts

SAMENVATTING

Vanuit eigen **kracht**, een **meerwaarde** binnen de Brainportregio



Prettige woon- en leefomgeving De Kempen



Levende dorpen Meer vestigers, dan vertrekkers Rust, recreatie en natuur Leefbaarheid



Verwevenheid innovatieve maakindustrie in De Kempen, cruciaal in het ecosysteem van de Brainport



Ligging De Kempen op economische toplocatie



Evenwichtige ontwikkeling met aandacht voor

- Vergrijzing
- Energietransitie
- Bodem- en watersysteem
- Arbeidsmarkt

Wonen - ontwikkelopgave



Transformatie en ontwikkelopgave + 4.500 - 6.000 woningen

Werken - uitbreiding



Kwaliteitsimpuls voor bestaande bedrijventerreinen en aanleg nieuwe terreinen

Mobiliteit - bereikbaarheid



Fietsroutes, mobiliteitshubs, hoogwaardig openbaar vervoer, verbindingswegen N284 en N69

INHOUDSOPGAVE



Imca van Weem

1

INTRODUCTIE

2

DE KEMPEN- ONDERDEEL VAN DE BRAINPORT REGIO

3

INZETTEN OP EEN EVENWICHTIGE ONTWIKKELING

4

WERKEN, WONEN EN MOBILITEIT

5

VAN STRATEGIE NAAR UITVOERING

1. INTRODUCTIE

1.1 Aanleiding

Op de Brabantse Ontwikkelstag van december 2020 is, in navolging van het MIRT-onderzoek naar verstedelijking en bereikbaarheid 2040 voor de Brainportregio, afgesproken dat de drie overige deelregio's, waaronder De Kempen*, een aanvullende integrale ontwikkelstrategie opstellen.

Voor u ligt het resultaat van onze ontwikkelstrategie 2040. Deze ontwikkelstrategie is een regionale uitwerking voor De Kempen op basis van de omgevingsagenda Zuidoost-Brabant. De strategie laat zien hoe wij als onderdeel van de Brainportregio een bijdrage leveren aan de grotere opgaven op het gebied van verstedelijking en bereikbaarheid voor de Brainportregio.

De ontwikkelstrategie laat zien waar wij nu staan en welke actielijnen wij voor ons zien. Echter, wij benoemen ook welke vragen we nog hebben. Het is per definitie geen blauwdruk voor de ontwikkeling van De Kempen tot aan 2040, maar het dient als basis voor het maken van (sub)regionale vervolgafspraken.



Imca van Weem

*De gemeenten vallend onder deze strategie zijn: Bladel, Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden.



1.2 Doel

Waarom een ontwikkelstrategie?

De Brainportregio in Zuidoost-Brabant is een van de belangrijkste mainports van Nederland en is van groot belang voor het innovatie- en verdienvermogen van Nederland. De Kempengemeenten vormen een cruciaal onderdeel van het ecosysteem van de Brainportregio. De aanwezige innovatieve maakindustrie levert toegevoegde waarde aan de bedrijvigheid in Brainport en Kempische bedrijven zijn sterk lokaal verankerd. De roots van VDL bevinden zich bijvoorbeeld in De Kempen en dat biedt een belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid in de regio. De natuur, het landschap en de recreatiemogelijkheden maken De Kempen tot een aantrekkelijke

omgeving om te wonen en te recreëren. Tegelijkertijd staan de leefbaarheid in De Kempen en de brede welvaart* onder druk. Dit komt door de krapte op de arbeidsmarkt en woningmarkt, de bereikbaarheid van De Kempen, vergrijzing en de toenemende druk op natuur, bodem en klimaat. De Brainportregio als geheel kent vergelijkbare uitdagingen en zet daarom in op een duurzame schaa sprong. Met de duurzame schaa sprong van de Brainportregio ontstaat er een nog sterker economisch en sociaal systeem. Door deze ontwikkeling te omarmen kunnen wij in De Kempen onze eigen kracht verder ontwikkelen en een positieve bijdrage leveren aan onze uitdagingen en die van de Brainportregio.

*Brede welvaart gaat in essentie over het welzijn en welbevinden van mensen. Behalve om materiële welvaart gaat het om zaken als gezondheid, onderwijs, milieu en leefomgeving, sociale cohesie, persoonlijke ontplooiing en (on)veiligheid.

Hoe zijn we tot een strategie gekomen?

Er is door de vier Kempengemeenten, zowel in Zuidoost-Brabant-verband en De Kempen-verband als door de vier gemeenten afzonderlijk, al hard gewerkt aan diverse visies, beleid en uitvoeringsplannen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Deze ontwikkelstrategie is dan ook tot stand gekomen door het gebruik van bestaand beleid en voorhanden zijnde inzichten. De thema's wonen, werken, bereikbaarheid en hun ruimtelijke ontwikkeling en structuur staan in deze ontwikkelstrategie centraal. De andere opgaven, zoals die voor leefbaarheid, het klimaat, water, bodem, energie, natuur en landbouw, verbinden we hieraan. Daarnaast hanteren we, in lijn met de gemaakte afspraken tijdens de Brabantse Ontwikkeldag van december 2020, de volgende vertrekpunten:

- We hanteren de regionale opgave als het vertrekpunt (plangebied de subregio en afstemmingsgebied primair de regio Zuidoost-Brabant).
- We hanteren de principes uit het MIRT-onderzoek Verstedelijking en Bereikbaarheid Brainportregio.

- We hanteren water en bodem als leidend principe.
- We gaan uit van een ontwikkelstrategie met een ontwikkelpad tot 2040.



Paul Gerrits

2.DE KEMPEN- ONDERDEEL VAN DE BRAINPORTREGIO

Zuidoost-Brabant, waarvan Brainport deel uitmaakt, wordt gekenmerkt door haar mozaïeklandschap, waarin stad, dorpen, bedrijventerreinen en buitengebied met landbouw, natuur, water en recreatiegebieden elkaar afwisselen. Binnen dit gebied is een variëteit aan functies te vinden. Hierbinnen heeft elke deelregio, zo ook De Kempen, een eigen relatie met het stedelijk gebied van Eindhoven en Helmond en het Brainport-ecosysteem. Deze relatie wordt bepaald door de eigen sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen. In dit hoofdstuk zetten we deze analyse uiteen. Deze analyse vormt de basis voor onze uitdaging, missie, strategie en ambities.

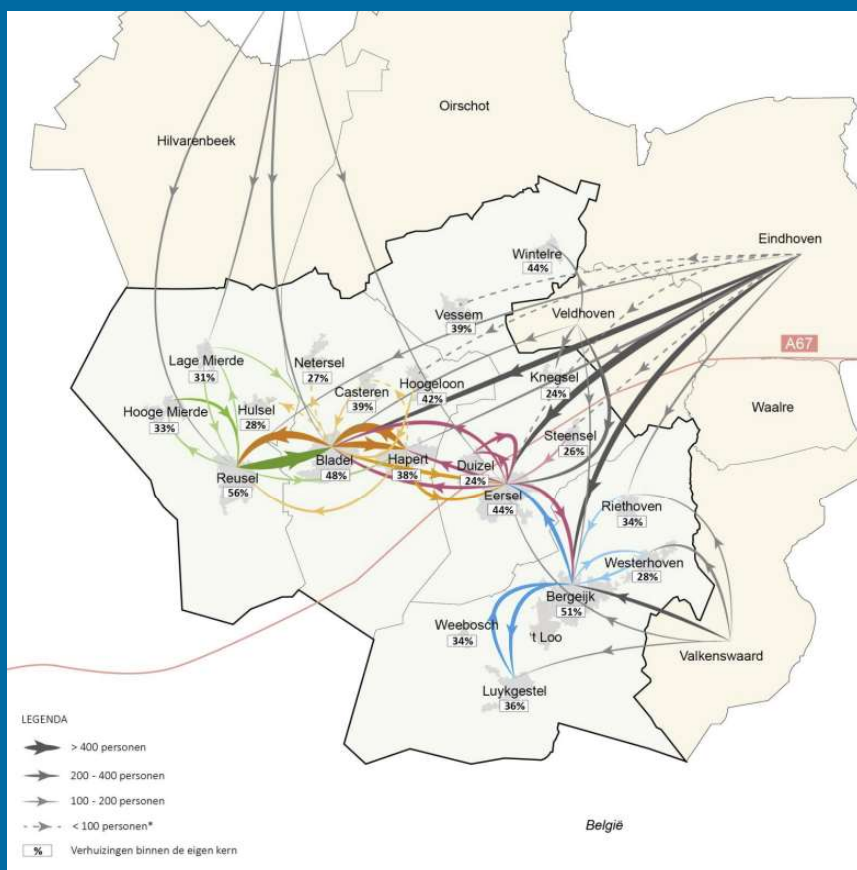
2.1 Sterktes en zwaktes

Prettig wonen, werken en recreëren in een groene omgeving

In De Kempen is het prettig om te wonen, te werken en te recreëren. De landschappelijke kwaliteit van De Kempen vormt het fundament voor deze prettige woon- en leefomgeving. Natuur is in De Kempen nooit ver weg. Kroonvense Heide is een goed voorbeeld van een plek waar men tot rust kan komen. Het landschap is daarbij afwisselend en kenmerkt zich door de beekdalen, bossen, het boerenland met typische (Kempische) cultuur(historie), waar je kunt ontspannen van het 'drukke stadse leven'.



Daarnaast beschikken de dorpen over alle benodigde dagelijkse voorzieningen en zijn de stedelijke voorzieningen van Eindhoven, Tilburg en Turnhout op nabije afstand. Men kent elkaar en staat voor elkaar klaar; dit komt onder andere naar voren in het actieve verenigingsleven.



FIGUUR 1: VERHUISPATRONEN
VAN EN NAAR DE KEMPEN 2019
(BRON: KEMPISCHE VISIE OP WONEN 2019-2023)

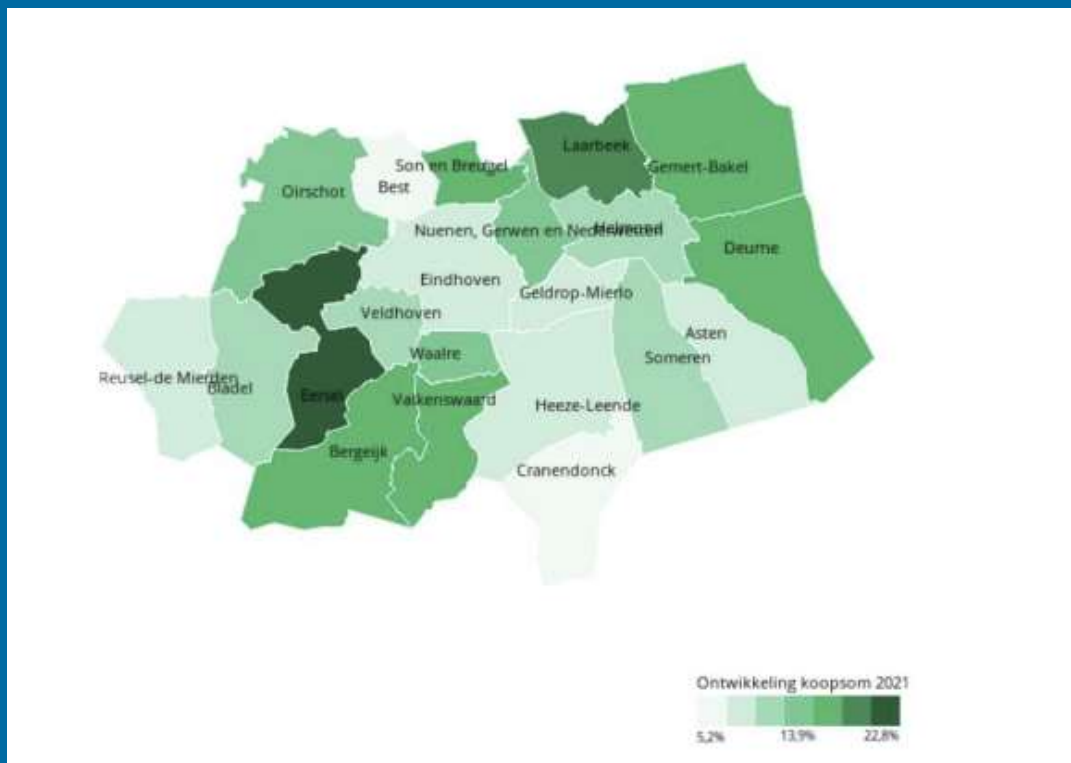
Men is betrokken bij de ontwikkelingen in de eigen leefomgeving. Verder is de werkgelegenheid binnen De Kempen en in de Brainportregio hoog. Dit alles zorgt voor een hoge aantrekkelijkheid van De Kempen. Zo zijn er op dit moment meer vestigers dan vertrekkers in De Kempen (zie figuur 1). Naast de lokale vraag zien we dat De Kempen een aantrekkende werking heeft op kenniswerkers en gezinnen met kinderen die in De Kempen of elders in Brainport werken, maar willen wonen en recreëren in een landelijke omgeving.

De woon- en leefomgeving van De Kempen kent ook een aantal zwaktes.

Het woningaanbod is te eenzijdig en bestaat met name uit grote grondgebonden (koop)woningen en kavels. Ten opzichte van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) zijn de woningen gemiddeld 23 m² groter (BAG/ABF, 2021). Op dit moment zien we een vraag in alle segmenten (sociale huur, middenhuur of -koop en koop), maar ook in het type woningen. Hierdoor zijn ook de doorstroommogelijkheden beperkt. Dit vertaalt zich onder andere in een stijging van de gemiddelde koopsom (zie figuur 2) en een afname van het aanbod van koopwoningen (zie figuur 3). Het zorgt ervoor dat het voor een groter wordende groep steeds lastiger wordt om een woning te huren of te kopen.

*Een kenniswerker is iemand die kennis en informatie tot zich neemt en deze interpreteert, ontwikkelt en vervolgens gebruikt en distribueert. Hij gebruikt zijn vaardigheden om problemen te signaleren om vervolgens te komen tot oplossingen.

FIGUUR 2: ONTWIKKELING GEMIDDELDE KOOPSOM MRE 2021 (BRON: WONINGMARKTCIJFERS.NL)



FIGUUR 3: AANBOD KOOPWONINGEN MAART '18- FEBRUARI '21 (BRON: HUIZENZOEKER.NL)



Het is met name lastig voor kleinere huishoudens, kwetsbare, mensen met een smalle beurs en starters op de woningmarkt om een woning te vinden.

Ook de bereikbaarheid van en naar De Kempen maar ook tussen de kernen met het openbaar vervoer is een zwakte. De regio en met name de kleinere kernen, zoals Weebosch, Netersel, Hulsel en Knegsel, zijn slecht bereikbaar met het openbaar vervoer. Daarbij is de reistijd naar Eindhoven met het openbaar vervoer relatief lang en wordt dit ook zo ervaren. Verder zien we een toenemende verkeersdruk en

en overlast van het verkeer. Het betreft het fileknelpunt op de Randweg Eindhoven N2 en de A67 tussen knooppunt De Hogt en Eersel/Bladel, net als de N69 Zuid richting Belgische Kempen. Maar ook het dichtslibben van de N284 tussen Reusel en Hapert is een zwakte. Hierdoor wordt er steeds meer gebruikgemaakt van sluiproutes, wat de veiligheid en daarmee de leefbaarheid van sommige kernen in De Kempen verslechtert.

Het landschap is een kernkwaliteit van De Kempen. Zoals al gesteld is de kwaliteit het fundament voor de prettige woon- en leefomgeving van

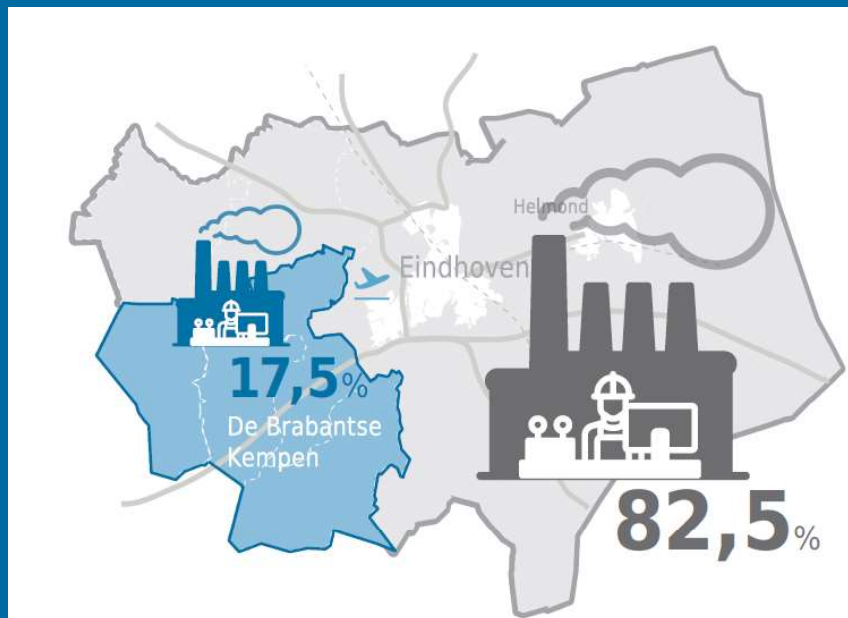


Nicky Fischer van de Vliert

De Kempen. We zien echter dat beleidsmatige keuzes in het verleden hebben geleid tot versnippering en verstoring van het landschap. Hierdoor is de verwevenheid van sommige kernen met het achterliggende landschap zeer beperkt, waardoor de identiteit en de leefbaarheid van De Kempen onder druk staat. Ook het veranderde klimaat en de afname van de biodiversiteit zet het landschap onder druk.

Verwevenheid innovatieve maakindustrie in de Kempen, cruciaal in het ecosysteem van de Brainport

De Kempen staat in de top 3 van snelst groeiende economische regio's van Nederland (Louter, 2020). Sinds 2016 is het aantal banen toegenomen met circa 6% naar circa 36.800 banen in 2020 (Stichting Lisa, 2021). De Kempen is goed voor 11% van de werkgelegenheid van Zuidoost-Brabant (UWV, 2021). Een groot deel van deze bedrijvigheid houdt zich bezig met de innovatieve maakindustrie. De innovatieve maakindustrie is verbonden aan sectoren als High Tech Systemen en Materialen en de agrarische sector. In De Kempen zijn 440 (innovatieve) maakbedrijven gevestigd.

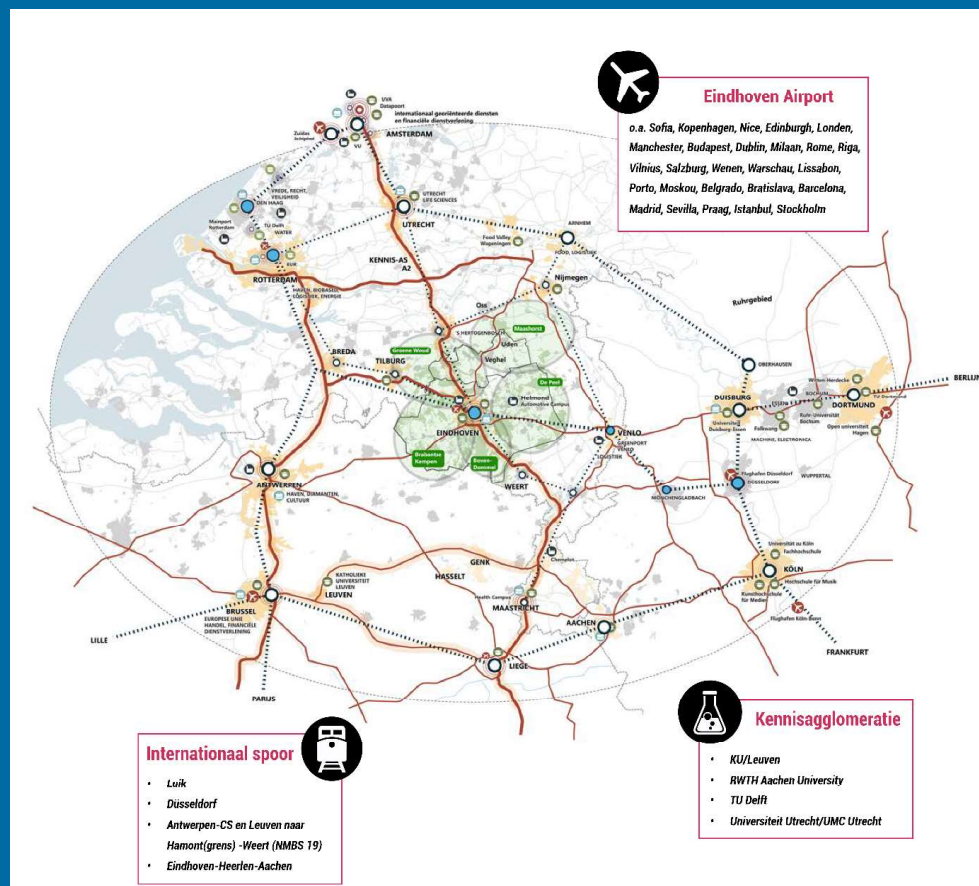


FIGUUR 4: MAAKINDUSTRIE IN DE KEMPEN

Dat is 17,5% van het totaal aantal bedrijven in deze categorie in Zuidoost-Brabant (zie figuur 4).

De strategische ligging op een economische toplocatie is een belangrijke drijfveer voor dit succes. De Kempen is gelegen in de Brainportregio, aan de as A67, met het stedelijk gebied van Eindhoven en Veldhoven op nabije afstand (met vanuit daar belangrijke verbindingen naar de Randstad). Daarnaast zijn er belangrijke verbindingen met Tilburg, Valkenswaard, Turnhout en Antwerpen (zie figuur 5).

Maar niet alleen de strategische ligging heeft ervoor gezorgd dat De Kempen in de top 3 van snelst groeiende economische regio's staat.



FIGUUR 5:
ECONOMISCHE
VERBINDINGEN
DE KEMPEN (BRON: FEITENRELAAS
MIRT STUDIE VERSTEDELIJKING EN
BEREIKBAARHEID BRAINPORT EINDHOVEN,
OKTOBER 2020)

Ondernemers in De Kempen willen elke dag een beetje beter worden; ze werken hard, zijn praktisch ingesteld, tonen creativiteit en ondernemerschap. Dit zorgt ervoor dat toonaangevende bedrijven in Brainport, zoals ASML, DAF en Philips, hun Research & Development en de ontwikkeling van nieuwe producten uitbesteden aan bedrijven in De Kempen. De helft van de maakbedrijven in De Kempen is daarmee direct of indirect verbonden met deze toonaangevende bedrijven. De Kempen maakt daarmee deel uit van de innovatieketen van Brainport en is cruciaal voor het ecosysteem van de regio. Daarnaast is een aantal sleutelbedrijven zelf ook in De Kempen gevestigd, zoals Vencomatic, The Schippers Group, Willems Baling Equipment en Wilvo. Zij leveren een belangrijke spin-off aan de andere bedrijvigheid in De Kempen.

De bedrijvigheid in De Kempen en de innovatie die hier plaatsvindt is alleen mogelijk als er voldoende ruimte is voor de doorgroei van bedrijven. Dit zorgt ervoor dat de huidige samenstelling van het bedrijfsleven in De Kempen, die varieert van MKB tot grote, bovenregionale en internationale bedrijven, kan voortbestaan. Met de ontwikkeling van het Kempisch Bedrijvenpark heeft De Kempen de doorgroei van bedrijven die cruciaal zijn voor het ecosysteem van Brainport mogelijk gemaakt. Hierdoor is er ook ruimte vrijgekomen voor kleinere lokale bedrijven om door te groeien of zich te vestigen op een van de lokale bedrijventerreinen. Hiermee is de Kempische samenwerking tussen de vier gemeenten en het bedrijfsleven versterkt.



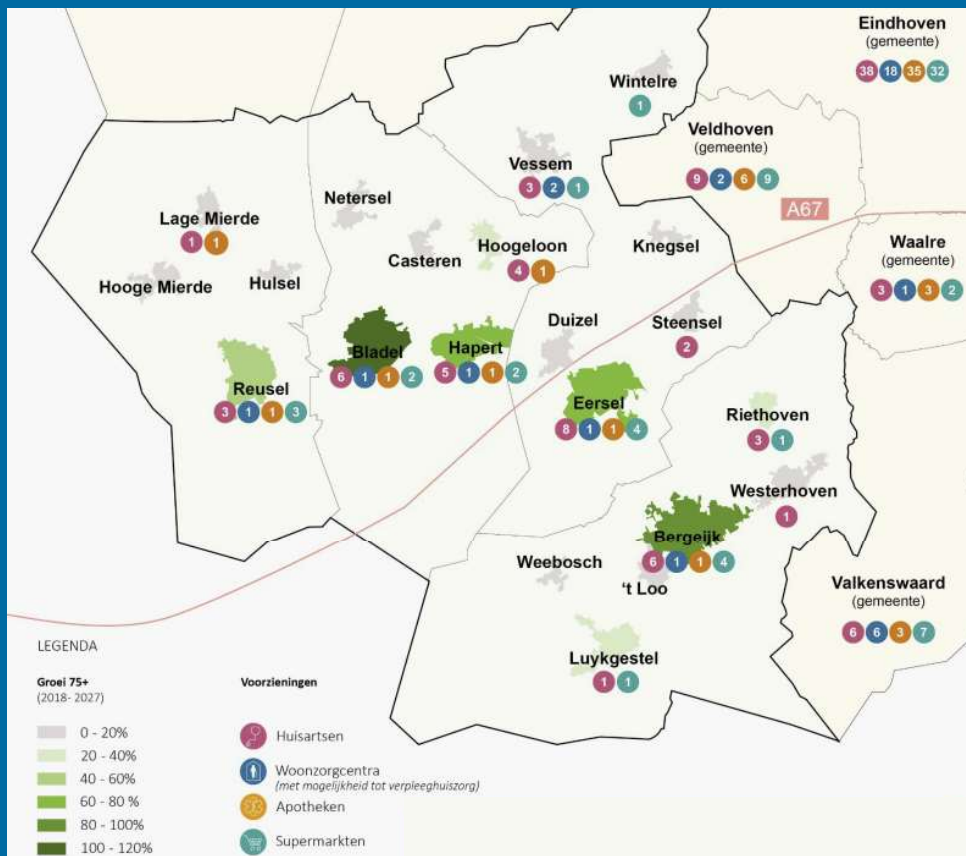
Imca van Weem

Er zijn op dit moment echter ook een aantal zwaktes te ontdekken. De toenemende verkeersdruk zorgt ervoor dat bedrijventerreinen met de auto of vrachtwagen slechter bereikbaar zijn. Daarbij zijn de meeste bedrijventerreinen niet of zeer slecht met het openbaar vervoer ontsloten en is de fietsbereikbaarheid beperkt. Dit zorgt ervoor dat de werklocaties niet voor iedereen goed bereikbaar zijn. Verder zijn, door een gebrek aan grote kavels en doorstroomkavels, de huidige mogelijkheden voor groei en vestiging van (grote) nieuwe bedrijven beperkt. Deze groei wordt verder beperkt doordat er sprake van een congestie op het energienetwerk. Naast de kwantitatieve behoefte voldoen niet alle werklocaties aan de kwalitatieve eisen die werkgevers en werknemers stellen op het gebied van duurzaamheid, functionaliteit en uitstraling.

2.2 Kansen en bedreigingen

Demografische ontwikkelingen: vergrijzing en dreigende ontgroening zet een druk op de leefbaarheid van De Kempen

De Kempen heeft te maken met bovengemiddelde vergrijzing (zie figuur 6). Dit is een uitdaging voor de regio. Door een verandering in de opbouw van de bevolking kan de kwaliteit van de dorpen achteruitgaan, omdat de draagkracht voor de (basis)voorzieningen onder druk komt te staan. Hiermee ontstaat er naast de vergrijzing een dreigende ontgroening van de regio. Ontgroening heeft te maken met jongeren die voor hun studie elders gaan studeren en daarna niet meer terugkeren naar hun geboorteregio. Op dit moment is de draagkracht in de meeste kernen voor deze basisvoorzieningen nog voldoende, omdat de economische groei nog kan worden gefaciliteerd.



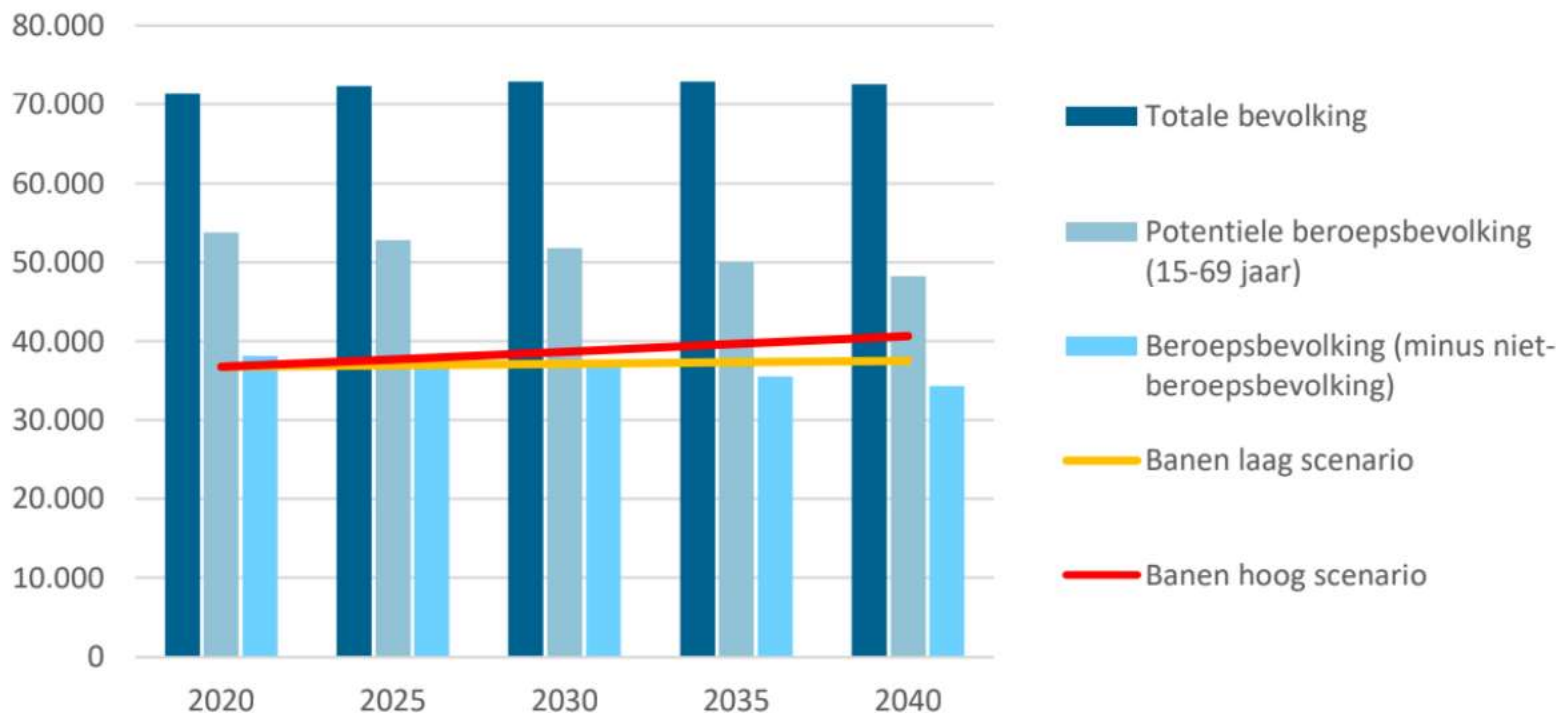
FIGUUR 6:
VERGRIJZING IN DE KEMPEN IRT. BASIS-
VOORZIENINGEN PROGNOSIS 2018-2027
(BRON: KEMPISCHE VISIE OP WONEN 2019-2023)

Op het gebied van werken zien we een toenemende behoefte aan werklocaties. Het betreft de vraag naar de groei van zowel de lokale bedrijvigheid als de bovenlokale groei. Zonder ingrijpen dreigt deze groei te stagneren. De prognose is dat de kavels begin 2022 nog zijn uitgegeven (Kempisch Bedrijvenpark)*. Hierdoor worden doorgroeimogelijkheden en de vestiging van nieuwe bedrijven geremd. Daarbij wordt het door de krapte op de woningmarkt en de arbeidsmarkt steeds lastiger om de huidige bevolking vast te houden en jonge gezinnen en kenniswerkers van buiten aan De Kempen te binden. De prognose is dat er zonder ingrijpen een mismatch ontstaat tussen de bevolkingsgroei en de beroepsbevolking versus het aantal banen in De Kempen (zie figuur 7).

Deze mismatch versterkt zich doordat de maakindustrie om een ander type werknemer vraagt. De fabriek van de toekomst wordt bediend door hogeropgeleide medewerkers (mbo+ en hbo). De huidige werknemers voldoen (nog) niet altijd aan deze eisen. Ook de bereikbaarheid van de regio versterkt de uitdaging om geschikt personeel te vinden. Dit alles vormt een bedreiging voor het vestigingsklimaat van De Kempen, waardoor de leefbaarheid en brede welvaart in gevaar komen.

Kansen om het tij te keren: inzet op een evenwichtige schaa sprong
De duurzame schaa sprong van Brainport houdt niet op bij het stedelijk gebied van Eindhoven en Helmond.

*Stand van zaken oktober 2021: 90% van de 69 ha is verkocht, de rest (10%) is gereserveerd/in optie. Begin 2022 is het gehele terrein vergeven.



FIGUUR 7: PROGNOSE BEVOLKINGSGROEI EN BEROEPSBEVOLKING VS HET AANTAL BANEN IN DE KEMPEN (BRON: DE BEVOLKINGS- EN WONINGBEHOEFTEPROGNOSE NOORD-BRABANT, ACTUALISERING 2020, CBS, ARBEIDSDEELNAME 2021, PROGNOSE BEDRIJVENTERREINEN EN KANTOREN NOORD-BRABANT MEDE OP BASIS VAN WLO SCENARIO'S EN HET EIB EN STICHTING LISA, 2021)
TOELICHTING: DIT BETREFT DE PROGNOSE BEVOLKINGSGROEI EN BEROEPSBEVOLKING VS HET AANTAL BANEN INDIEN ER NIET WORDT INGEGREPEN

De Kempen kan fysieke ruimte bieden op het gebied van de ruimtelijke en sociale opgaven in Brainport door de eigen meerwaarde en krachten in te zetten en te versterken. Hiermee dragen we niet alleen bij aan de opgaven in Brainport, maar werken we ook aan onze eigen opgaven. Kansen worden gevonden in het verstevigen van De Kempen in het ecosysteem van Brainport. Dit doen we niet alleen door ruimte te bieden voor innovatieve maakbedrijven, die meegroeien met de schaa sprong van Brainport. We versterken ook door in te zetten op meer en duurzame woningen, waarbij we werken aan een diverse woningvoorraad in een dorpse groene leefomgeving en inzetten op duurzame vormen van mobiliteit. Deze groei biedt een kans voor de brede welvaart, behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit (relatie stad en platteland) en de duurzaamheidsopgave. Voor De Kempen biedt dit specifiek een kans voor de transitie

van de landbouw. Deze opgaven vragen om innovatiekracht en duurzame investeringen. Dit vraagt om een gezamenlijk en door de vier gemeenten afzonderlijk integraal beleid. In het volgende hoofdstuk gaan we verder in op de manier waarop we deze kansen willen inzetten.

3. INZETTEN OP EEN EVENWICHTIGE ONTWIKKELING

Vanuit de analyses van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen ten aanzien van wonen, werken en mobiliteit van De Kempen wordt de uitdaging van De Kempen geformuleerd. Dit vormt vervolgens de basis om de missie, strategie en ambitieagenda te benoemen. De ambitieagenda van De Kempen stemmen we af met de Brainportregio.

3.1 De uitdaging

De regionale economie, ligging en het mozaïeklandschap zijn de krachtige en verbindende waarden van De Kempen. Tegelijkertijd vergen vergrijzing, de energietransitie, het bodem- en watersysteem en de arbeidsmarkt onze aandacht. De uitdaging is om de hefboomen werken, wonen en bereikbaarheid voor deze opgaven op een juiste manier in te zetten gericht op het vergroten van de brede welvaart, het versterken van de ruimtelijk-economische structuur en het behouden van de unieke kwaliteiten van De Kempen.

3.2 Missie en strategie

De Kempen is in 2040 een vitale deelregio van Brainport. Het is in De Kempen aangenaam wonen, werken en recreëren. We zetten ons in op een brede welvaart voor de inwoners en bezoekers van de regio. We blijven werken aan het ecosysteem van Brainport en in breder



Imca van Weem

perspectief die van Zuidoost-Brabant. We zetten in op samenwerking, vanuit onze eigen kracht.

De strategie die wij voorstellen is gericht op een evenwichtige ontwikkeling, het verbeteren van de brede welvaart door te investeren in

werken en mobiliteit, om daarmee een actieve bijdrage te leveren aan de duurzame schaalsprong van Brainport. Hierdoor ontstaat er een nog sterker economisch en sociaal systeem, waarin de verbinding tussen wonen en werken centraal staat. Door deze ontwikkeling te omarmen kunnen wij onze eigen kracht verder ontwikkelen en een positieve bijdrage leveren aan onze uitdagingen en de Brainportregio.

3.3 Leidende principes

Bij het inzetten op de evenwichtige ontwikkeling en door daarmee complementair te zijn aan de verstedelijking van Brainport richten wij ons op de integrale benadering van wonen, werken en mobiliteit. Daarbij hanteren wij de volgende leidende principes:

- brede welvaart (evenwichtige groei - economisch, sociaal cultureel én ecologisch);
- behoud/ versterking kwaliteit van het landschap (relatie stad en platteland);
- verduurzaming (natuur, klimaat positief, versterking water- en bodemsysteem).

De leidende principes worden gebruikt om verbinding te leggen tussen de ambities op het gebied van wonen, werken en mobiliteit en om de evenwichtige groei te realiseren.

Naast de leidende principes zijn er al concrete bouwstenen voor de uitvoering van de ontwikkelstrategie, onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking van Provincie Noord-Brabant, het streefbeeld landelijk gebied, versterking van water- en bodemsysteem en de RES 1.0. Om de leidende principes verder te concretiseren gaan we actief op zoek naar de synergie. Daar waar door ontwikkeling de leidende principes in het gedrang komen zetten we in op adaptieve strategieën.

De strategie is uitgelijnd op basis van de visies op wonen, werken en mobiliteit. In het volgende hoofdstuk worden de onderdelen daarvan weergegeven.

4. WERKEN, WONEN EN MOBILITEIT

4.1 Werken

De Kempen vormt een cruciaal onderdeel van het ecosysteem van Brainport. De bedrijven in de innovatieve maakindustrie zijn partners in de waardeketen van bedrijven als ASML en VDL. Daarbij hebben bedrijven in De Kempen ook zelf hun eigen waardeketen. R&D-projecten van sleutelbedrijven worden uitbesteed aan bedrijven in De Kempen. Behalve dat er intensief wordt samengewerkt in de innovatiewaardeketen, wordt er ook samengewerkt in de gezamenlijke uitdagingen op het gebied van arbeidsmarkt, inkoop en duurzaamheid. We zetten in op het vraaggericht bestendigen van onze economie om daarmee toegevoegde waarde te blijven leveren aan de opgaven van de Brainportregio. Dit vraagt niet alleen een kwantitatieve aanpak, maar ook aandacht voor kwaliteit.

In 2040 is De Kempen nog sterker verweven met het ecosysteem van Brainport door vraaggericht ruimte te bieden aan de kwalitatieve ontwikkeling van werklocaties voor bedrijven die van toegevoegde waarde zijn voor het ecosysteem van Brainport.



Nicky Fischer van de Vliert

Naast de inzet op bedrijven die toegevoegde waarde leveren aan het Brainport-ecosysteem (innovatieve maakindustrie) benutten we de kansen van de transitie van de landbouw voor de economie



(kringlooplandbouw, vergroening van de sector). Bijvoorbeeld door het vervlechten van landbouw en landschap in vernieuwende verdienmodellen rondom bodem-waterkwaliteit en biodiversiteit.

Actielijnen werklocaties:

- **Borging en bevordering van toekomstige kwaliteit en aantrekkelijkheid van bedrijventerreinen**

We zetten in op verkleuring, intensivering en transformatie van bedrijventerreinen door onder meer nauw contact met ondernemers en bedrijven over groei en verplaatsingsmogelijkheden, en door verbetering van het openbaar vervoer, de fietsbereikbaarheid en andere voorzieningen op de bestaande bedrijventerreinen. In overleg met het bedrijfsleven willen

we gezamenlijk de verduurzaming en vergroeningsopgave agenderen en oppakken.

- **Realiseren van toekomstig aanbod, doorgroeimogelijkheden, aanbod van grote en kleine kavels**

De vraaggerichte ruimte is primair voor de reeds gevestigde bedrijven binnen het ecosysteem en secundair voor bedrijven die aantoonbaar toegevoegde waarde leveren aan het ecosysteem (scale-ups binnen Brainport). We ontwikkelen de terreinen conform de zes Brainport Principes. Hiermee faciliteren wij de doorgroei van bestaande bedrijven en zetten we in op het verder revitaliseren van de bestaande bedrijventerreinen.

- **Verduurzaming en vergroening van bedrijfspanden en bedrijventerreinen**



Max Kneefel

Met het bedrijfsleven werken we aan een actieve bijdrage aan de leidende principes. Dit betekent in ieder geval dat zij (gedeeltelijk) voorzien in hun eigen energiebehoefte. Hiervoor benutten we de technische oplossingen en kennis van Brainport.

- **Samenwerking en communicatie tussen gemeenten, ondernemers en onderwijsinstellingen**

Een programmatische samenwerking en communicatie tussen gemeenten, ondernemers en onderwijsinstellingen is essentieel om gezamenlijk te werken aan de opgave op de arbeidsmarkt en de verduurzaming van bedrijventerreinen. Hiermee wordt de innovatiewaardeketen versterkt.

4.2 Wonen

De duurzame schaa sprong van Brainport biedt de mogelijkheid én de noodzaak om de leefbaarheid en economie in De Kempen te versterken. De versterking is gericht op de inzet op een prettige woon- en leefomgeving. Dit betekent concreet dat we de gezamenlijke (vier gemeenten) woningopgave nader moeten analyseren en de toekomstige vraag en het toekomstige aanbod van De Kempen-gemeenten dienen te herzien. Hierbij houden we nadrukkelijk ook rekening met de mogelijkheden voor werken en mobiliteit.

De huidige ontwikkelingen Noord-Brabant* en de woningbehoefte in de gemeente Eersel* lijken niet meer te passen bij eerdere prognoses van Provincie Noord-Brabant.

*KWARTAAL BEELD WONINGMARKT NOORD-BRABANT T/M 2E KWARTAAL 2021

*COMPANEN - GEMEENTE EERSEL OKTOBER 2021

Recent onderzoek door Compaan voor de gemeente Eersel laat zien dat de woningbehoefte tot 2040 2.060 woningen betreft*, in tegenstelling tot eerdere provinciale prognoses van 430 woningen tot 2040. Nader onderzoek in De Kempen is nodig om het totaalbeeld in de regio te zien. Gezien de migratiecijfers van de afgelopen jaren lijkt het reëel om voor de toekomstige woningbehoefte rekening te houden met een extra woningbehoefte ten opzichte van de provinciale raming, als gevolg van het vestigingsoverschot (Compaan, 2021). De recente cijfers van Provincie Noord-Brabant (oktober 2021) laten zien dat er in De Kempen voor de korte termijn genoeg plannen zijn, mits deze omgezet kunnen worden in een harde plancapaciteit. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor de uitvoering van de bouwplannen. Een nadere doorkijk tot 2040 is, gezien de demografische

ontwikkeling en het positieve migratiesaldo, nodig om in de toekomstige plancapaciteit te voorzien.

De schaa sprong van Brainport zal ook effect hebben op De Kempen. De aantrekkende werking van Eindhoven en Helmond houdt niet op bij deze gemeentegrenzen. Nu al zien we een veranderende dynamiek van verhuisbewegingen (Provincie Noord-Brabant, 2021), doordat meer mensen zich in De Kempen vestigen dan er vertrekken. De toenemende vraag naar woningen in het stedelijk gebied van de Brainportregio heeft ook effect op de toenemende vraag naar woningen in omliggende landelijke gebieden, zoals De Kempen.

*Trend afgelopen 3 jaar. Woningbehoefte op basis van lokale vraag + gemiddelde jaarlijkse vestigingsoverschot over de afgelopen drie jaar (+205 personen = +85 huishoudens per jaar (Companen - gemeente Eersel 2021))



Paul Gerrits

In 2040 heeft De Kempen een woningvoorraad die goed aansluit bij de vraag (meer en diverser) en zijn de woningen duurzaam, in een dorpse groene leefomgeving. De verwachtingen lopen uiteen van 4.500 tot 6.000 woningen in de periode tot 2030.

De regio De Kempen zet in op de versterking van het woningaanbod om een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de woonleefomgeving te realiseren. De huidige woningvoorraad vraagt in samenhang met de demografische en economische ontwikkelingen om een adaptieve strategie en een gevarieerd planaanbod met aandacht voor de betaalbaarheid en een

gezonde mix van huur en koop in verschillende prijssegmenten. Hiermee wordt de complementariteit van de woonomgeving versterkt: een dorpse groene leefomgeving versus een hoog stedelijk gebied Eindhoven/Helmond.

Voor de middellange en langere termijn is het juist van belang om niet te veel van het toekomstige woningbouwprogramma vast te leggen in harde plancapaciteit, vooral niet als het gaat om nieuwe uitbreidingslocaties. De ervaring leert immers dat zich steeds weer nieuwe, vaak onvoorziene inbreidingsmogelijkheden, binnenstedelijke transformatieopgaven en leegstandsvraagstukken aandienen. Met een flexibel planaanbod kan bovendien gemakkelijker worden meebewogen met veranderingen in de vraag.

Actielijnen:

- **Nadere analyse over de vraag naar extra woningen en woontypen in De Kempen (inclusief verdeling per gemeente)**

De huidige woningmarkt-ontwikkelingen vragen om een nadere onderbouwing van de vraag naar extra woningen in De Kempen. Nu al zien we dat vraag en aanbod uit balans is: de vraag is groter dan het passende aanbod. Het huidige gezamenlijke aanbod is in beeld gebracht, zodat er zicht komt op ruimte voor transformatie en inbreidingslocaties.

- **Inventarisatie zoekgebieden van transformatie van de bestaande voorraad, inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties**

Om te voldoen aan de huidige en een toekomstige vraag is er naast de inzet op inbreidingslocaties een oplopende behoefte naar uitbreidingslocaties. De beschikbare ruimte voor inbreiding is gelimiteerd en kan op een gegeven moment ook ten koste gaan van de kwaliteit van de leefbaarheid in een dorp.

- **In beeld brengen toekomstige doelgroepen met bijbehorende leefstijlen**

De kwalitatieve en daaropvolgende kwantitatieve vragen van de vier gemeenten in De Kempen worden in beeld gebracht op basis van groeiambities en de toekomstige doelgroepen met bijbehorende leefstijlen.



Paul Gerrits



Studio de Brink

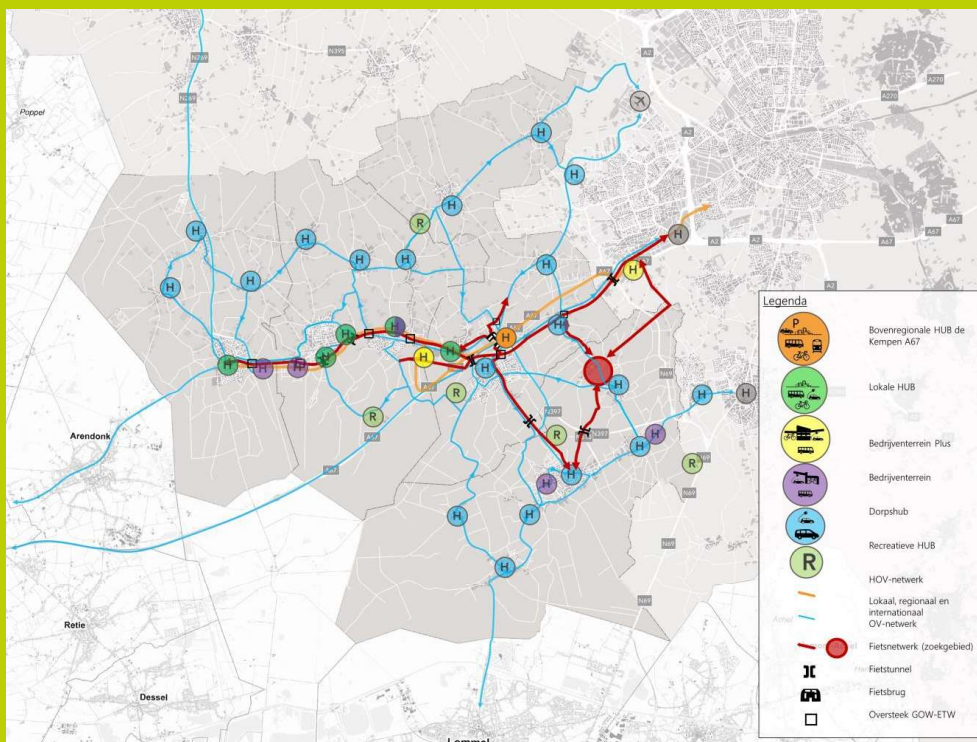
4.3 Mobiliteit

De schaa sprong van de Brainportregio en daarmee De Kempen vraagt om een adaptieve korte- en lang termijnstrategie op mobiliteit. Hiervoor is door De Kempen een mobiliteitsstrategie ontwikkeld waarin we inzetten op een nieuw mobiliteitssysteem (www.mobiliteitindekempen.nl). Het versterken van De Kempen als economische toplocatie is afhankelijk van het verbeteren van de bereikbaarheid van de innovatieve maakindustrie, landbouw- en vrijetijdseconomie. Ook het woon- en leefklimaat in De Kempen wordt versterkt door de bereikbaarheid van zorg-, onderwijs- en winkelvoorzieningen voor de Kempenaren te bevorderen en de overlast van verkeer in woongebieden te beperken. Investeren in mobiliteit is niet alleen investeren in infrastructuur en

openbaar vervoer, maar ook bijdragen aan de energietransitie door het gebruik van duurzame vormen van vervoer te stimuleren. Binnen de mobiliteitsstrategie De Kempen is aandacht voor de verbindingen met Turnhout en Antwerpen.

In 2040 is De Kempen beter bereikbaar en is de mobiliteit duurzamer door slimme en innovatieve oplossingen, zoals de inzet op de bovenregionale mobiliteitshub De Kempen-A67 en bijbehorend netwerk van mobiliteitshubs.

Daarnaast is er de ambitie om de leefbaarheid in de Kempische dorpen te verbeteren.



FIGUUR 8:
MOBILITEITSHUB
DE KEMPEN-A67 EN BIJBEHOREND NETWERK
MOBILITEITSHUBS (BRON: FEITENRELAAS
MIRT STUDIE VERSTEDELIJING EN
BEREIKBAARHEID BRAINPORT EINDHOVEN,
OKTOBER 2020)

De Kempen zet zich in om innovatieve en slimme oplossingen op het gebied 'SMART Mobility' te realiseren. Door efficiënter om te gaan met mobiliteit zorgen we samen voor een beter gebruik van de bestaande infrastructuur en een lager energiegebruik van vervoer.

Actielijnen:

- **Focus op de (snelle) fietsverbindingen en slimme mobiliteit**

Voor de korte termijn (tot 2025) ligt de focus van De Kempen op (snelle) fietsverbindingen en slimme mobiliteit. De focus ligt op directe, veilige en snelle verbindingen tussen werk- en woongebieden. Er wordt gewerkt aan een netwerk van snelle fietsverbindingen en via het regionale vervoersknooppunt nabij Eersel-A67

wordt er gewerkt aan een directe snelle fietsverbinding naar Eindhoven en Veldhoven. In dorpen en woongebieden krijgt de fiets voorrang ten opzichte van de auto.

- **Inzet op bovenregionale mobiliteitshub De Kempen-A67 en met goede verbindingen vanuit de Kempische dorpen ernaartoe**

Een netwerk van mobiliteitshubs (vervoersknooppunten) is een belangrijke pijler onder de mobiliteitsstructuur. Het netwerk bestaat uit de bovenregionale hub nabij Eersel en lokale hubs en dorpshubs die door middel van het openbaar vervoer, slimme mobiliteitsoplossingen en fietsverbindingen met elkaar verbonden zijn.

Om het openbaar vervoer gebruik tussen de dorpen te bevorderen wordt in overleg met Provincie Noord-Brabant ingezet op een nieuw slim en laagdrempelig systeem van kleinschalig openbaar vervoer.

- **Focus op de ontwikkeling van hoogwaardige openbaar vervoersverbindingen**

Om de openbaar vervoer bereikbaarheid te versterken ligt de focus op de ontwikkeling van

hoogwaardige openbaar vervoersverbindingen van en naar De Kempen (netwerk Brainportlijn of Bravodirect).

- **Inzet op N69 Zuid**

We werken aan de leefbaarheids- en bereikbaarheidsproblematiek van de N69 Zuid. Het betreft onder andere de aanleg van de nieuwe N69. Hiermee verbeteren we de verbinding met België richting Hasselt.



Studio de Brink

5. VAN STRATEGIE NAAR UITVOERING

De regio De Kempen zet in op een evenwichtige ontwikkeling die complementair is aan de groeiambities van Brainport en gericht op de volgende ontwikkellijnen:

1. *Wonen - Transformatie en ontwikkelopgave - 4.500-6.000 woningen*
2. *Werken - Kwaliteitsimpuls voor bestaande bedrijventerreinen en onderzoek naar vraag om nieuwe bedrijventerreinen*
3. *Mobiliteit - Fietsroutes, Mobiliteitshub A67*

Samen met overheden, bedrijven en inwoners willen we werk maken van een gezamenlijke uitvoeringsagenda. We zoeken actief de samenwerking met de Kempengemeenten, Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en Brainport.

De opgaven voor wonen, werken en mobiliteit hebben een directe relatie met elkaar en zullen daarom in samenhang worden ontwikkeld. Dit kan door afstemming tussen de opgaven en de gemeenten onderling. Daarnaast zijn er programmalijnen denkbaar die de integraliteit van de



Imca van Weem

opgaven ondersteunen. Bijvoorbeeld: een programmalijn op arbeidsmarkt heeft aandachtspunten op het gebied van werken, wonen en mobiliteit, en dit geldt ook voor verduurzaming en landschappelijke inpassing.

De uitvoeringsagenda kan aan de hand van dergelijke thema's worden vormgegeven. Hierbij hanteren we leidende principes als een brede welvaart als kader voor een evenwichtige ontwikkeling.

Bovenstaande vraagt nog om nadere verdieping, afstemming en besluitvorming en is vooral bedoeld om richting te geven in de complementariteit en verbinding met Brainport. Tegelijk biedt dit De Kempen de gelegenheid om vanuit het eigen perspectief de gezamenlijke opgaven op te pakken.



COLOFON

Deze Ontwikkelstrategie De Kempen is tot stand gekomen in samenwerking met en met inbreng en ondersteuning van:

- Bestuurlijke Kerngroep; Steven Kraaijeveld, Wim van der Linden, Fons 'd Haens, Marko van Dalen, Frank Rombouts
- Ambtelijke Werkgroep; Yvette Wijnen, Esther Struik, Nicky Fischer, Jeroen van der Hoek, Bas Joosten, Guus Stappaerts, Martin Wouters, Rick Arendsen, René Dierx, E. van Kronenburg, Anne-Margreet van Putten
- BMC voor procesbegeleiding en advies voor de Ontwikkelstrategie De Kempen, Anton Bos, Bjorn Borgers, Ciska van Alphen.

