

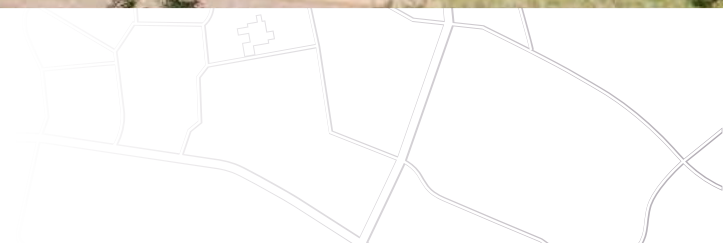
De Plaetse van Eersel

VAN FABRIEKSTERREIN NAAR DUURZAME LEEFOMGEVING
25 SEPTEMBER 2025



bpd

bouwfonds gebiedsontwikkeling



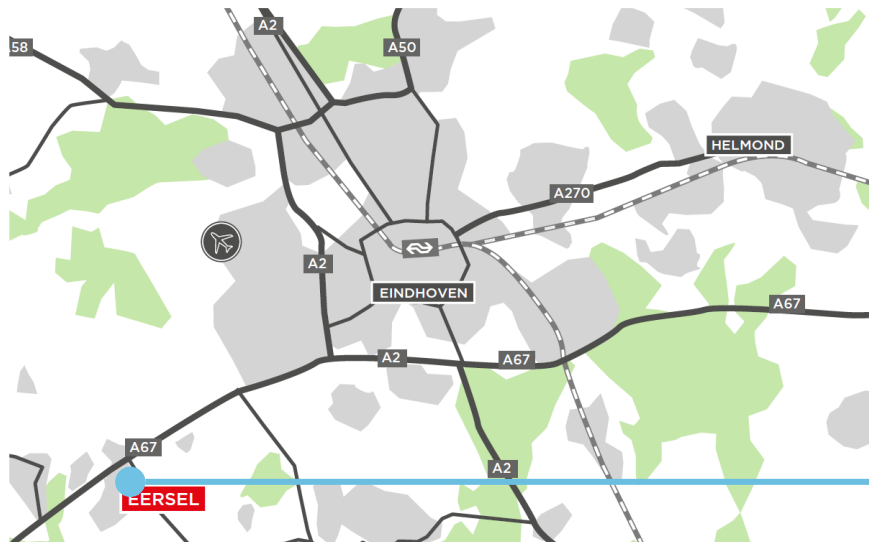
Inhoudsopgave

1. Introductie
2. Participatie deel 1 ophalen
3. Participatie deel 2 verifiëren
4. Participatie deel 3 testen
5. Verdere proces
6. Geleerde lessen



1. Introductie

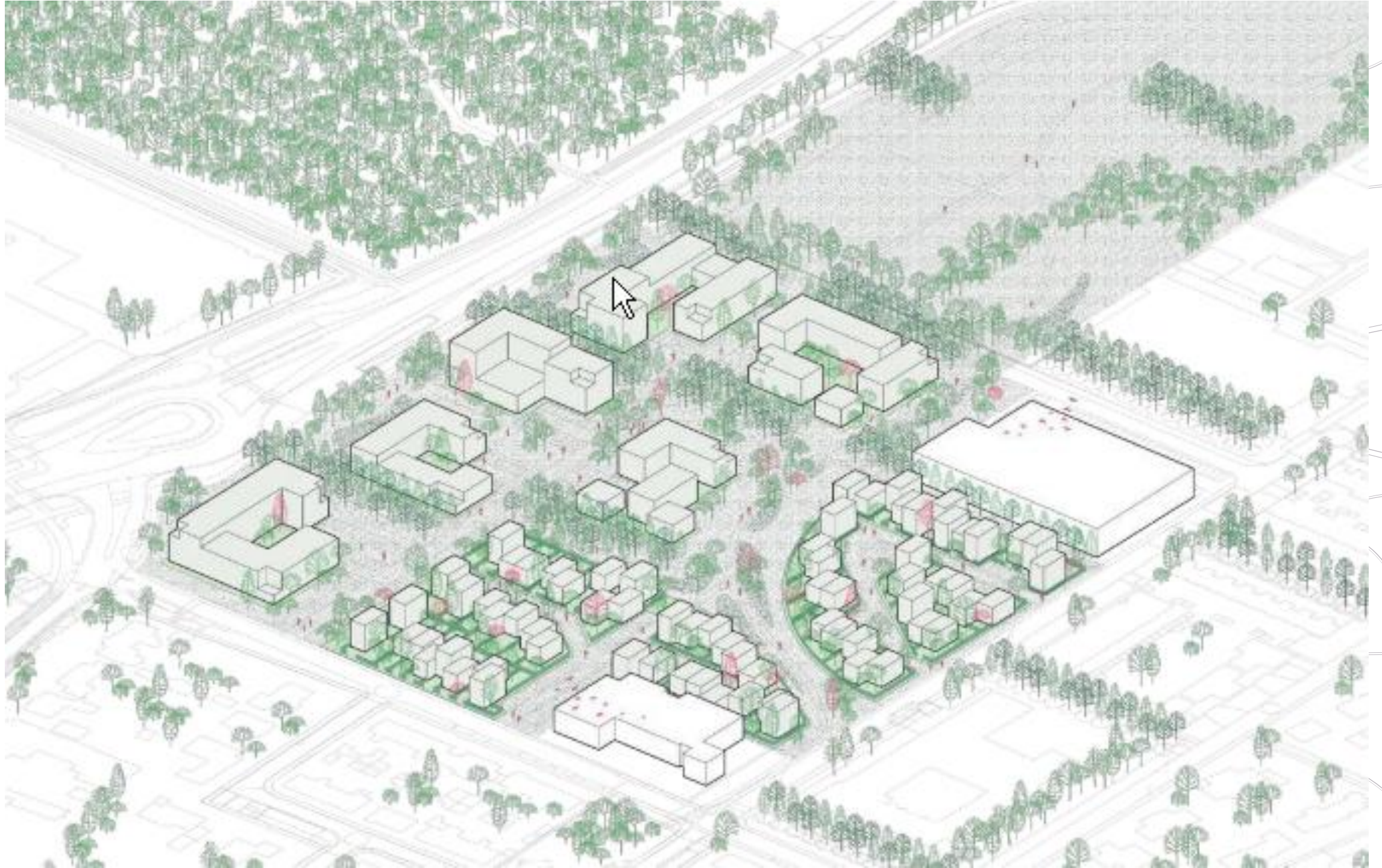
Locatie



De locatie is gelegen aan de toegangsweg van Eersel en op 10 min van Veldhoven en 15 min vanaf Eindhoven.



Perceel: 45.343 m²



1. Introductie

Wat is er tot nu toe gebeurd? En planning vervolg



1. Introductie

Een helder doel



Gezamenlijk ontwikkeldoel gemeente en BPD

Het doel van de ontwikkeling is het op een **prettige** en zo snel mogelijke manier het STG fabrieksterrein te transformeren naar een **gedragen** plan voor een **kwalitatief hoogstaande duurzame woonwijk**, passend bij de doelgroep.

2. Participatie deel 1 Ophalen

Gepland en gevolgd participatieplan

1. **Ophalen** – Maart en april 2023

1. Sleutelfiguren
2. Omwonenden
3. Specialisten gemeente
4. Het dorp
5. College en raad

1-1 gesprekken

1-1 gesprekken

Themasessies

Open dag én online enquête

Presentatie

2. **Verifiëren** – Mei-juli 2023

1. Sleutelfiguren
2. Omwonenden
3. Specialisten gemeente
4. Het dorp
5. Woonworkshop

Periodiek 1-1 gesprekken

Periodiek 1-1 gesprekken

Ontwerpaterlier 9 mei

2 Participatieavonden in 24 mei en begin 12 juli

Workshop wonen (bij uitwerking woningen)

3. **Testen** - augustus-september 2023

1. Projectteam gemeente
2. College en raad
3. Sleutelfiguren en omwonenden

Ontwerpteam overleg

Presentatie

Na publicatie bestemmingsplan workshop, aangevuld met 1-1 gesprekken

4. (Bijstellen)

5. **Co-creëren in meet-up met kopers**

2. Participatie deel 1 Ophalen

Deel1 Ophalen: Open dag



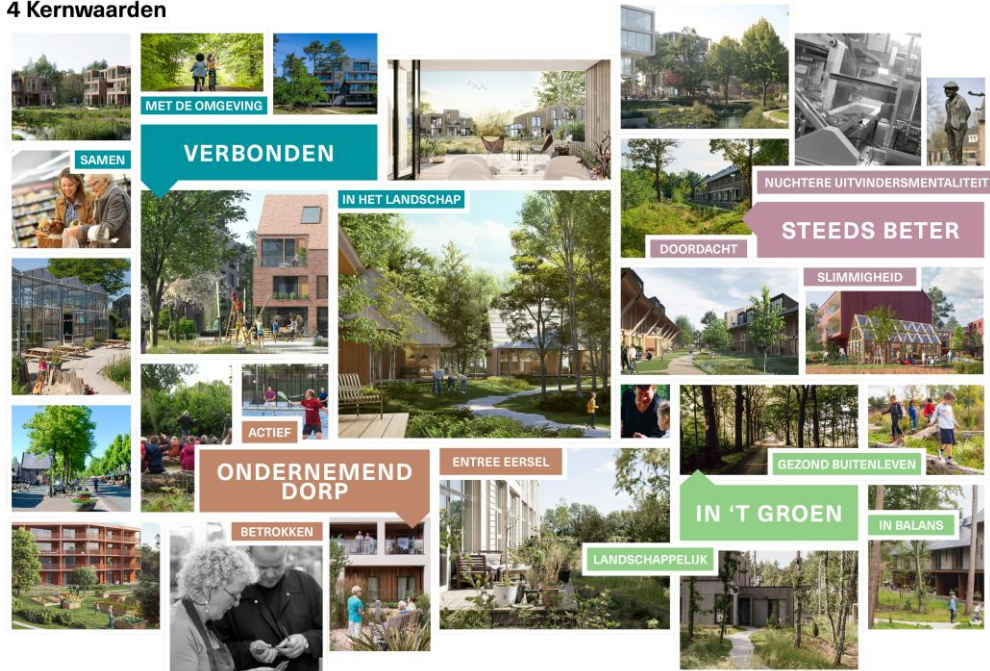


Meest gekozen beeld in participatie

2. Participatie deel 1 Ophalen

Deel 1 ophalen: wat hebben we opgehaald?

4 Kernwaarden



- 1. Veel vraag naar senioren- en starterswoningen**
 - Kleinere betaalbare woningen voor starters
 - Levensloopbestendige woningen en appartementen voor starters
 - Grote dure gezinswoningen zijn er genoeg
- 2. Mensen zijn klaar voor iets nieuws....**
 - De nieuwe wijk moet een eigen identiteit krijgen en dit mag anders zijn dan wat er al is
 - Mensen beseffen dat de vraag naar andere soorten woningen een ander type wijken oplevert dan er nu is.
- 3.maar wel herkenbaar**
 - Ontwikkel een plan dat passend is op de plek met een dorpse uitstraling
 - Ideeën over samenwonen in een hofje
 - Positieve én negatieve reacties met betrekking tot >4 bouwlagen
- 4. Maak een groene wijk**
 - Parkachtig wonen met natuur in de wijk
 - Ruimte voor kinderen
 - Groen geeft kwaliteit aan de wijk

3. Participatie deel 2 Verifiëren

Van bevolkingsgroei naar woningprogramma



Starters wonen
25-35 jaar



Gezinswonen met en zonder kinderen
30-80 jaar (50 jaar)



Verzorgd wonen
80+

WOONCARRIÈRE TRADITIONEEL



Starters wonen
25-35 jaar



Gezinswonen
met en zonder kinderen
30-55 jaar (25 jaar)



Wonen Nieuwe stijl
55-90 jaar (35 jaar)



Ouderen
met zware zorgbehoefte
85+

WOONCARRIÈRE NIEUWE STIJL

2. Participatie deel 2 Verifiëren

Wat hebben we opgehaald?

Hoe wil jij hier anders wonen?

1 Je deelt een binnenhof met elkaar, wat wil je hier kunnen doen?



Plak hier post-its met jouw idee

Hoe wil jij hier anders wonen?

2 Jong en oud wonen samen in een wooncluster, hoe stel je je dit voor?



Plak hier post-its met jouw idee

Hoe wil jij hier anders wonen?

3 Je hebt een compacte buitenruimte, hoe zou je deze beschrijven?



Plak hier post-its met jouw idee

Hoe wil jij hier anders wonen?

4 De woonclusters liggen in een openbaar landschap, op wat voor plek kom je elkaar tegen?



Plak hier post-its met jouw idee

Hoe wil jij hier anders wonen?

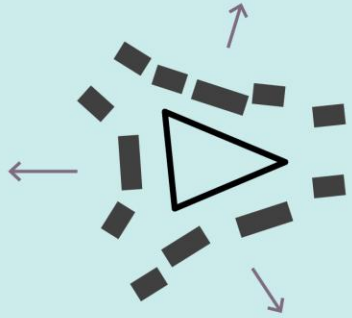
5 De Eerselnaar is ondernemend, welke invloed en verantwoordelijkheid wil je hebben over je woonomgeving?



Plak hier post-its met jouw idee

Lessen uit de Kempen: de gemeenschappelijke plaatse

Verbondenheid met het landschap



DE PLAATSE

Woningen
ingeklemd:
voorzijde aan
groene plaatse
achterzijde aan
groene landschap



- + Compact cluster, neemt weinig ruimte in het landschap en is compleet omringd door het landschap
- + Grote achtertuinen, kleine voortuinen

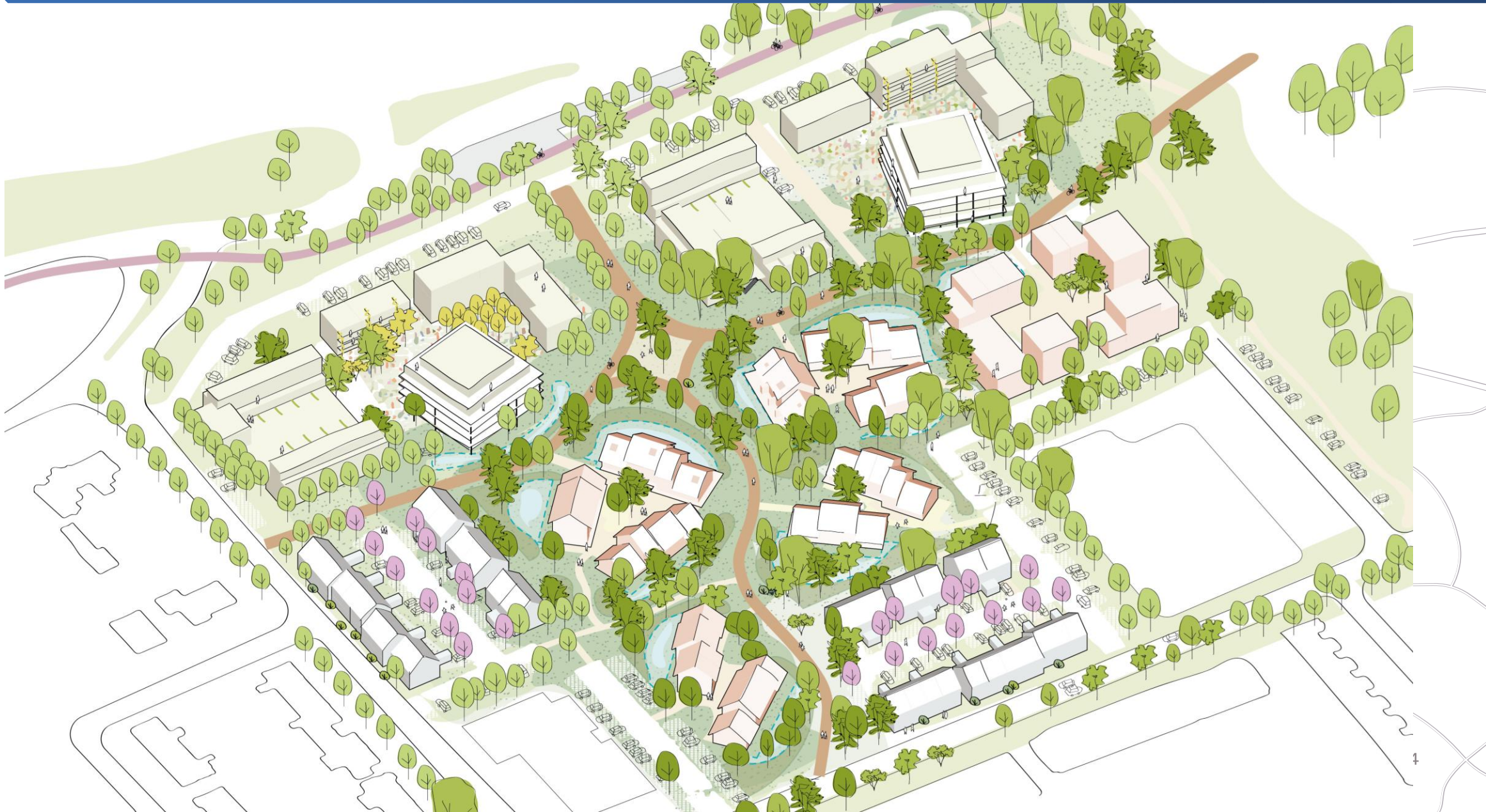


Landschap is altijd
dichtbij



4. Participatie Deel 3 Testen

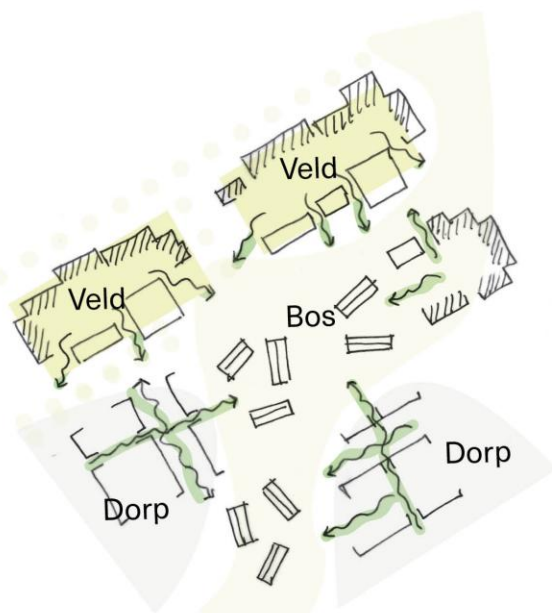
Voorlopig stedenbouwkundig plan



1 Landschappelijke raamwerk
voor een groene woonbuurt

2 Leggen de basis voor een
klimaatbestendige en
waterrobuuste buurt

3 Levendige woonclusters
met gezamenlijke plaatse



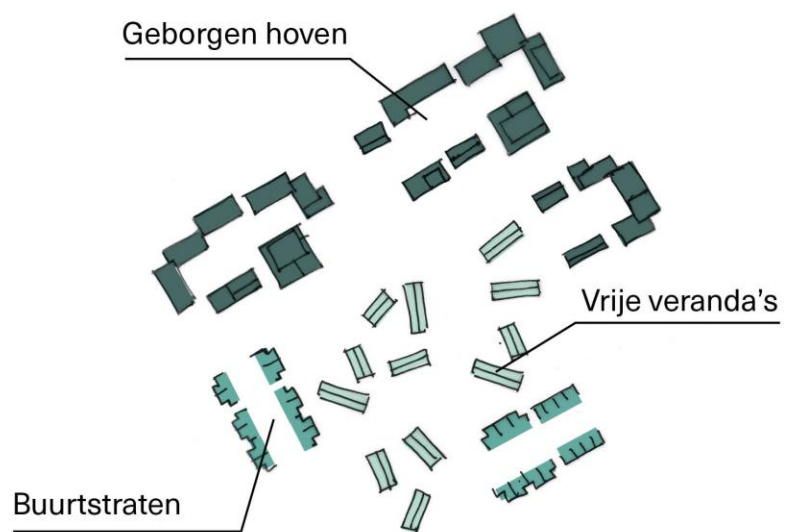
groen altijd dichtbij!



1 Landschappelijke raamwerk
voor een groene woonbuurt

2 Leggen de basis voor een
klimaatbestendige en
waterrobuuste buurt

3 Levendige woonclusters
met gezamenlijke plaatse

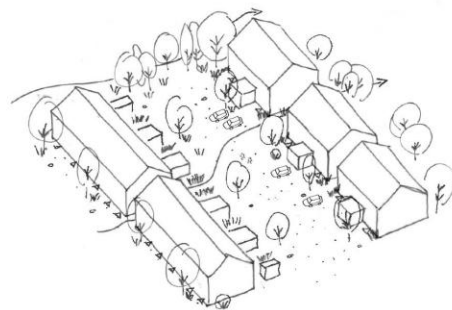


3 manieren van wonen

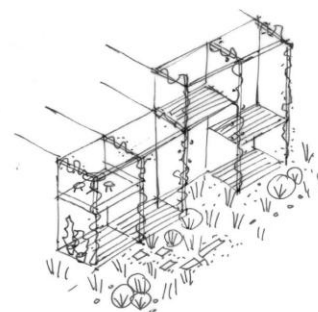


- 1 Landschappelijke raamwerk voor een groene woonbuurt
- 2 Leggen de basis voor een klimaatbestendige en waterrobuuste buurt
- 3 Levendige woonclusters met gezamenlijke plaatsen

Dorp Buurtstraten



Velden Geborgen hoven



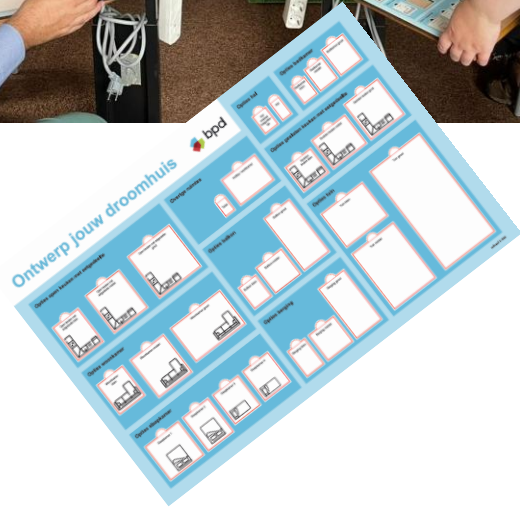
Bos Vrije veranda's





4. Participatie deel 3 Testen

Woonworkshop voor senioren



5. Verdere proces



Artist impressie fase 1 en 3

Verloop bestemmingsplanprocedure

- Ontwerp bestemmingsplan ter inzage
- Twee zienswijzen
- Inspraak door ontwikkelaar
- Vaststelling gemeenteraad mét complimenten
- Geen beroep en bezwaar

5. Verdere proces



Artist impressie fase 1 en 3

Waar staan we nu?

- Kantoor wordt verhuurd voor opvang van Oekraïners tot december 2026
- **Sloop** is bijna afgerond
- Onderhandeling over **bodemsanering** én vrijstelling van 'schoon'deel
- **Bouwrijpmaken** start 1 november 2025
- Aanleg **NUTS** start 5 januari 2025
- **Vergunningen** voor fase 1 en 3 zijn afgegeven, verkoop in voorbereiding
- Fase 2 is in haalbaarheidsfase
- Ruim 2300 geïnteresseerden hebben zich gemeld op de website.

5. Verdere proces

Een community creëren: kopers kunnen meedenken over hun woonomgeving



Hoe creëren we een community?

1. Meet-up organiseren
2. Buurtverbinders benoemen

Centraal pleintje
en speelvoorzieningen

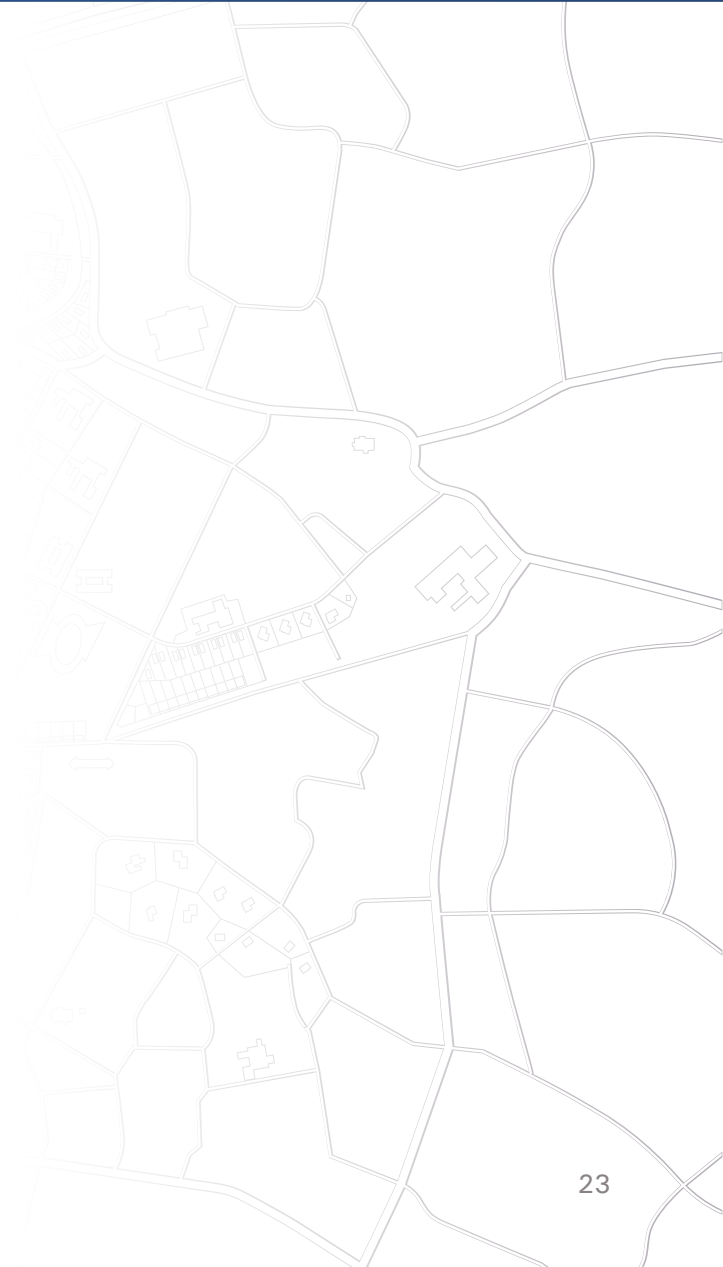
5 pleintjes in de
woonclusters

Bomen in
2 buurtstraten

6. Geleerde lessen

Wat heeft voor dit proces het verschil gemaakt?

1. De gemeente heeft een **gebiedskader** gemaakt
2. Uitgebreide **projectstart** met visiekamer, PSU en stakeholder analyse
3. **Gezamenlijk doel** en mijlpalen vastgesteld
4. Openheid in het **team**
5. **Vertrouwen** in en begrip voor elkaar
6. **Samenwerking** met geven en nemen
7. **Participatie** is leidend voor stedenbouw





Vragen?