

RUJTER
VER DE
HOEVEN



GEBIEDSCONCEPT STOKKELSCH E AKKER EERSEL

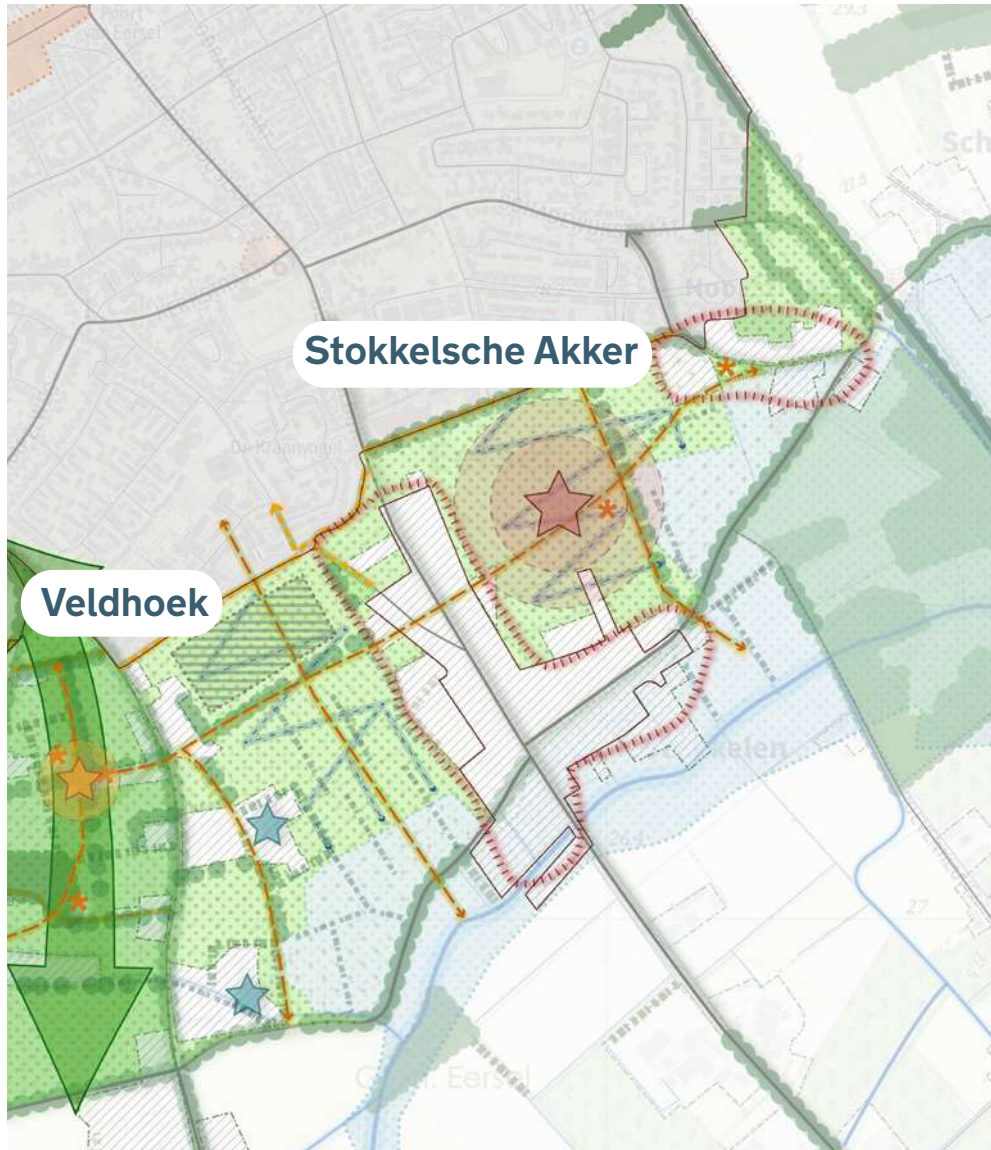
GEMEENTE EERSEL | PRESENTATIE | 25 JUNI 2026

Inhoud presentatie



- Aanleiding & opgave
- Terugkoppeling opgehaalde input
- Ambities voor het gebied
- Visie op hoofdlijnen
- Uitwerking per thema / deelgebied

Aanleiding | Ruimtelijke Visie Woonuitbreidingen (2022)



Uitsnede conclusiekaart : Ruimtelijke visie woonuitbreidingen (2022)

- In 2022 opgesteld, aanleiding is de urgente woningvraag
- In deze visie zijn enkele mogelijke uitbreidingslocaties bepaald
- ‘Veldhoek’, zuidzijde ‘t Rooie Pad, inmiddels in ontwikkeling (procedure)
- Stokkelsche Akker, zuidzijde Houtwal, volgende grootschalige ontwikkeling
- De visie stelt dat een woonontwikkeling samen gaat met:
 - Een robuuste landschapsontwikkeling.
 - Het versterken van leef- en uitloopgebied voor omwonenden en nieuwe bewoners.
 - Bijdragen aan klimaat en biodiversiteit.

Trends die impact hebben op de samenleving

- Vergrijzing en ontgroening
- Langer thuis
- Tekort en afname deskundig opgeleid personeel
- Mantelzorg daalt
- Meer regie inwoners > mensen met een zorgvraag willen meer eigen regie

Sociaal beleid: impact op stedenbouwkundige structuur

Inzet op sociaal-ruimtelijke structuur, ruimte voor overzichtelijke buurten met geborgen ligging, geclusterde woonvormen, een autovrije structuur en nabijheid aanwezige voorzieningen en zorgstructuur.

Behoeftes vanuit woonzorg-opgave

- Ruimte voor woonvoorzieningen en leefomgeving voor aandachtsgroepen met zorgvraag
- Nieuwe woonvormen: invulling gat tussen 'thuis wonen' en wonen in een intramurale voorziening met 24-uurs zorg (?)
- Geclusterd wonen voor senioren en (prikkelarm) wonen
- Levensloopbestendig/aanpasbare woningen
- Inclusieve, zorgzame samenleving: noodzaak tot zorgzame omgevingen
- Nabijheid én bereikbaarheid essentiële voorzieningen
- Noodzaak samenwerking tussen gemeente, woningbouwcorporaties en -partijen en welzijns- en zorgorganisaties



Afbeelding uit Ruimtelijk Kader Stokkelsche Akker (2024)

- In 2024 Ruimtelijk Kader Stokkelsche Akker opgesteld
- Geeft voor de woonuitbreiding de eerste principes en ruimtelijke uitgangspunten mee
- Vormt de basis voor het uitwerking naar gebiedsconcept:
 - Een samenhangend en integraal ontwikkelperspectief voor het gebied

opgave

Doorvertaling van de
“Nieuwe woonbuurt met sterke eigen identiteit
en gemeenschappelijkheid”

Inbreng gebiedsconcept

Puzzel



- Afgelopen maanden verdiepende kaders, wensen en uitgangspunten opgehaald
- Ontwerpend onderzoek:
 - stedenbouwkundig ontwerp → ruimtelijke kwaliteit
 - rekenen en tekenen → betaalbaarheid
 - verdiepende gesprekken met aanwonenden en gebiedspartijen → draagvlak
 - tussentijdse afstemming gemeente → beleid en borgen integrale en collectieve belang

Bewonersgesprekken | Input bewoners 10 december 2025 Ruimtelijk Kader



De groene **parkzone** is een **fijne buffer** tussen de Houtwal en de nieuwe woonwijk

Knarrenhofje spreekt me aan, met gezamenlijke tuin

Niet bezuinigen op **parkeerplaatsen**, maar **wel zo onzichtbaar** mogelijk verwerken in de omgeving

Bomen: fijn, hoe meer hoe beter

Volkstuinjes, speeltoestellen, pluktuin, trimbaan, groenstrook

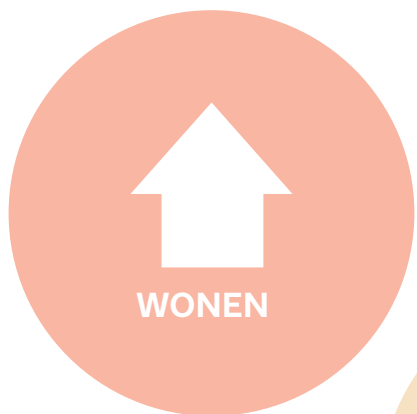
Zorgen: meer **verkeer**, geluidsoverlast, hangplekken, **hoogbouw**

Let op **verkeersontsluiting**. Niet alleen theoretisch, maar hoe gaat het in de praktijk?

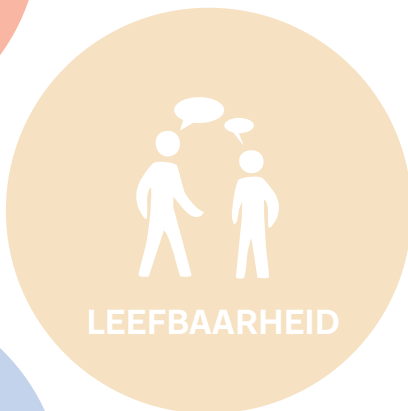
Kans: **bouwkavel** extra bij bestaand huis

Kans: **seniorenwoning** in de wijk

Uitbreiding **buurtboerderij**



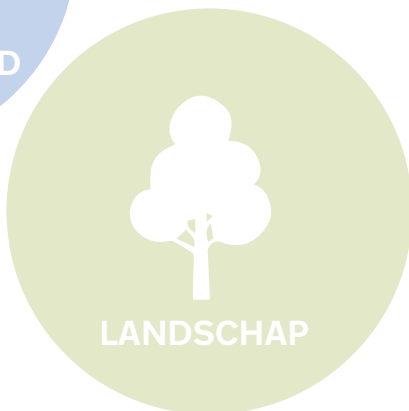
WONEN



LEEFBAARHEID



BEREIKBAARHEID



LANDSCHAP

Kwaliteiten van het gebied

Het gebied wordt gewaardeerd om het groene, rustige en dorpse karakter, met open zichten, bestaande landschapselementen zoals de houtwal, en een sterk gemeenschapsgevoel.

Zorgen

De grootste zorgen gaan over verkeersdruk en ontsluiting, te hoge en te massale bebouwing, en het verlies van groen, privacy en rust.

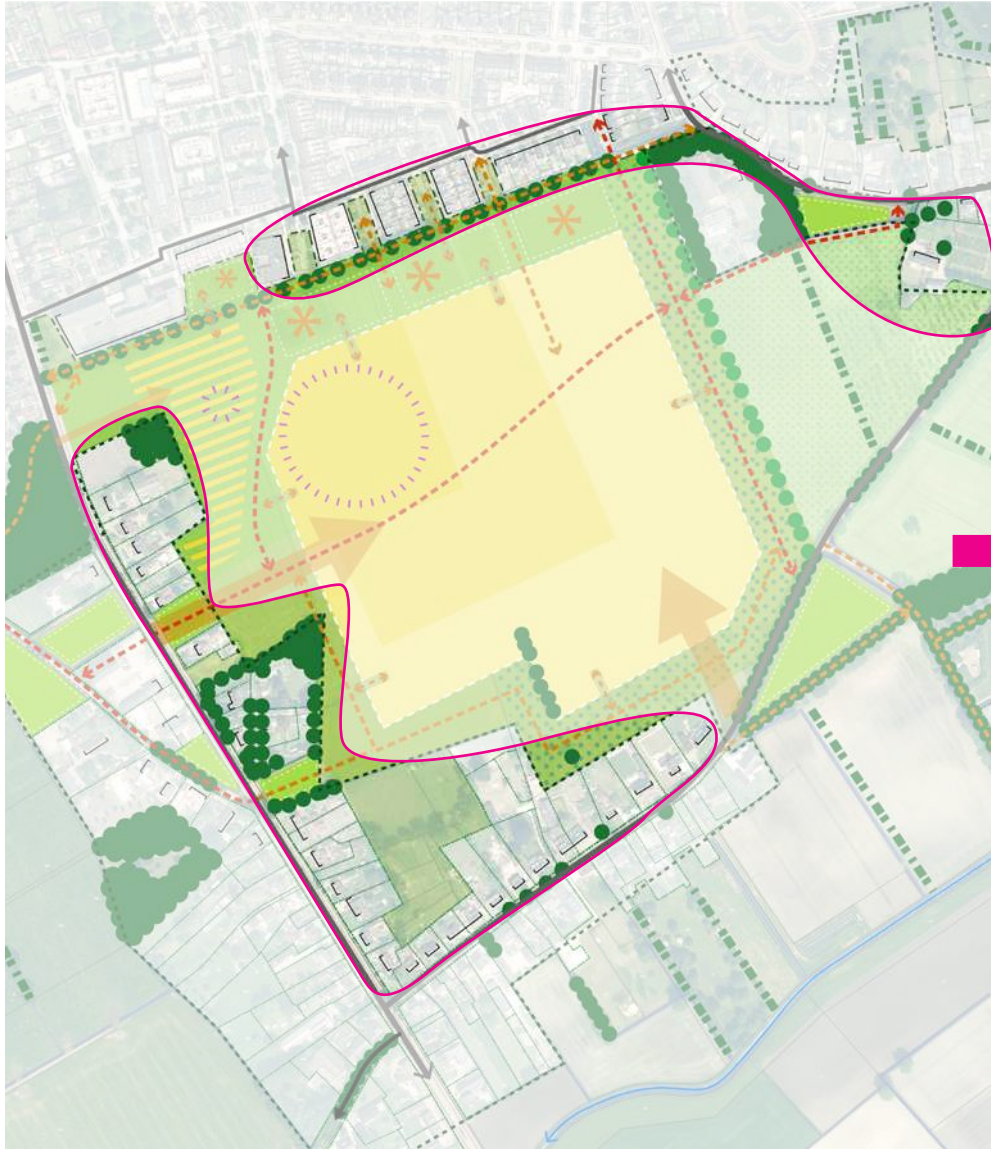
Kansen

De doorlopende groene parkzone met ontmoetingsplekken in het Ruimtelijk kader wordt erg gewaardeerd. Ook zien bewoners kansen voor levensloopbestendige woningen (voor starters en senioren/levenslooppbestendig) en goede verbindingen voor fietsers en wandelaars en OV.

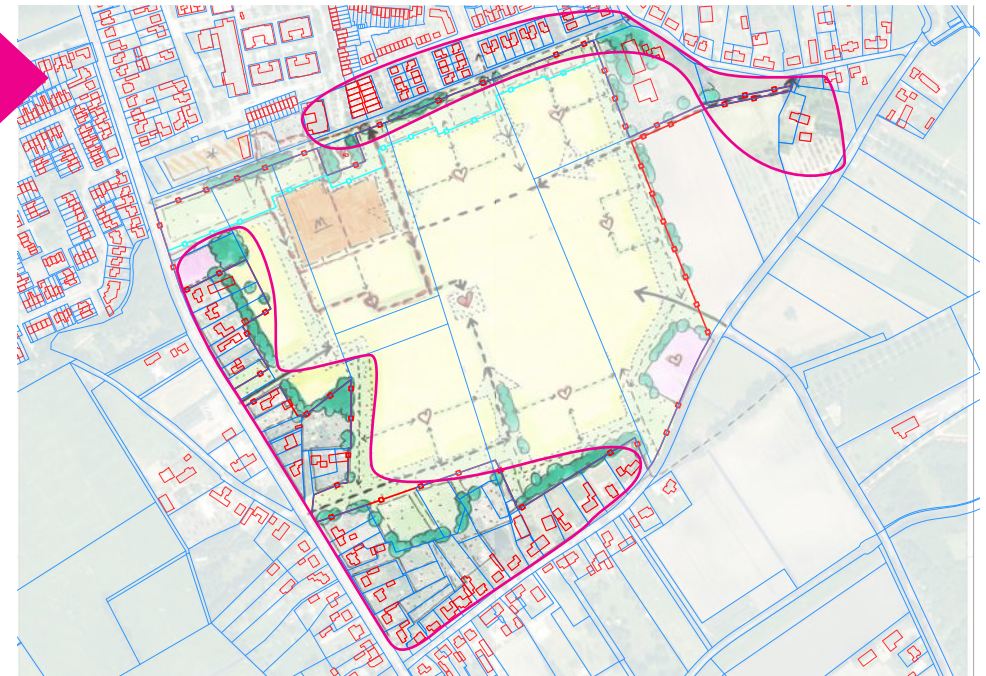
Woonsferen

De voorkeur gaat uit naar een dorpse en agrarisch-landelijke, groene sfeer, passend bij Eersel. Met wonen rond hoven, park of groene randen, met zicht op landschap en zonder stedelijke hoogbouw.

Bewonersgesprekken | Verdiepend gesprek aanwonenden 4 en 5 maart



- Verdiepend gesprek over functionele en ruimtelijke verschijningsvorm van de zone, grenzend aan hun achtertuinen. O.b.v. eerste ruimtelijke opzet en profielen van de randen.
- Enkele aanwonenden specifiek aangegeven een deel van hun perceel te willen ontwikkelen naar wonen, nadere gesprekken gevoerd in april / juni





Afwegingen vergroten plangebied:

- Kunnen individuele wensen bijdragen aan het behoud en/of versterken van de ambities uit het Ruimtelijk Kader?
- Zo ja: Percelen opgenomen in het plangebied van Stokkelsche Akker. Dat zijn:
 - Percelen aan Stokkelen 2,2a, 2b, 4 en 6
 - Hazenstraat 10 en 12
 - Zoekgebied extra gebruiksruijnte buurtboerderij
- Zo nee: Percelen opgenomen in omgevingsplanprocedure t.b.v. omzetten achtertuinen van ‘agrariscl’ naar ‘wonen’. Echter geen gebouwde ontwikkelingen. Dat zijn:
 - Achterzijde in oksel Stokkelen 20 en Hazenstraat

Gemeentelijk kaders (Volkshuisvestelijk) Programma

Wonen

- Betaalbaar wonen realiseren, conform regionale woondeal
- Ruimte voor CPO: ca 20-30 woningen (betaalbaar) gericht op starters
- Specifieke kaders voor de verdeling en de prijsklassen

Maatschappelijk programma

- 5.500m² t.b.v. Kindcentrum (=basisschool, KDV, gymzaal)
- 1.500m² reservering maatschappelijk programma (nader in te vullen)
- *Ruimtebehoefte Oktober voor ouderenzorg-woningen is vervallen i.v.m. aanbod 'zorg aan huis' i.p.v. samenvoegen van 2 locaties*

Volkshuisvestelijk programma

30%	Sociale huur (<€932,93,-) meerendeel (80%) gestapeld
5%	Sociale koop laag (<€250.000-295.000,-) meerendeel rijwoning
13%	Sociale koop midden (< €1.228,07,- huur of < €345.000,-) meerendeel rijwoning
19%	Sociale koop hoog (<€420.000,-) meerendeel rijwoning
33%	Middenduur, dure koop (> € 1.228,07 huur of >€420.000,-) vrijstaand, tweekappers of luxé appartementen (senioren)

Aanvullende wensen / aandachtspunten uit stakeholdergesprekken juni

- Overall: Content met planopzet, mogelijkheden en sfeer.
- Gebiedseigenaren / marktpartijen (3 juni 2026):
 - Aandacht voor >4 bouwlagen bij sociale woningen, is dat voorstelbaar i.v.m. betaalbaarheid?
- Ambtenaren overleg (10 juni 2026)
 - Aandacht voor LIOR (eisen t.a.v. inrichting en beheer openbare ruimte, boven- en ondergronds)
 - Incidenteel een 5e bouwlaag voorstelbaar, mits ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd?
- Buurtboerderij (17 juni 2026)
 - Aandacht voor behoud en versterken van hun (maatschappelijke) functie
- Direct aanwonenden met ontwikkelwens (19 juni)
- Bewonersavond (25 juni 2026)
- Gemeenteraad (30 juni 2026)

Visie op hoofdlijnen



Dorps en landelijk wonen
in een gezonde en groene omgeving



Versterken sociale cohesie door mix van
maatschappelijke voorzieningen en gedeel-
de ontmoetingsplekken



Veerkrachtig groen en
duurzaam watersysteem



Koesteren identiteit van het Eerselse en haar
buurtschappen



Goed verbonden met omgeving en nodigt uit
tot beweging en ontmoeting



Geschikte en betaalbare woningen voor
diversiteit aan doelgroepen met
focus op 1 en 2 persoonshuishoudens



1. Robuuste groenstructuur

Stevig landschappelijk ingebed en onderdeel leef- en woonomgeving

2. Informele woonsferen

Herkenbare kleinschalige landelijke en dorpse buurten, gericht op ontmoeting

3. Infrastructuur en recreatief netwerk

Gericht op fiets- en wandelpaden als verbinding tussen dorp, buurt en landschap

4. Klimaatadaptief

Veerkrachtig watersysteem dat zowel droge als natte periodes kan opvangen

5. Maatschappelijke pit en sociale structuren

Maatschappelijke, sociale, recreatieve functies integraal onderdeel ruimtelijke structuur. Voor en door bewoners programmeren en activeren

1. Infrastructuur | Hoofdlus met autoluwe ‘leef’straatjes



1. Hoofdlus met twee aantakkingen

- Hoofdontsluiting in een lus, vormt verbinding naar de parkeerhoven in de woonvelden
- Takt aan op Stokkelen en Hazenstraat-oost.
- Hazenstraat-west ontzien van extra verkeer door aanpassing deel Hazenstraat-Oost/Boevenheuvel naar N397

2. Inprikker Stokkelen noord

- Eigen ontsluiting t.b.v. school/ kindcentrum (éénrichtingsverkeer)

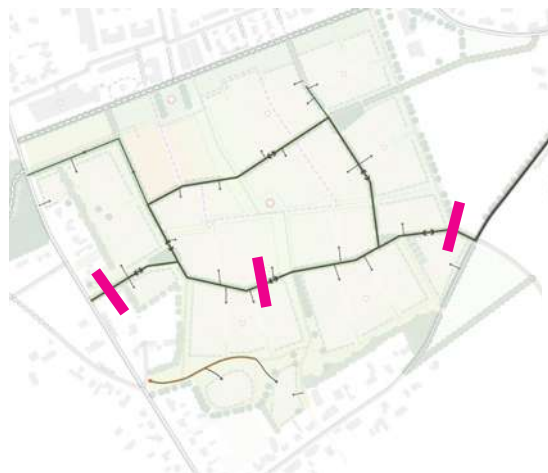
3. Autoluwe ‘leef’straatjes

- Informele paden leiden auto vanuit hoofdlus direct naar parkeerhoven of eigen terrein in de woonvelden.

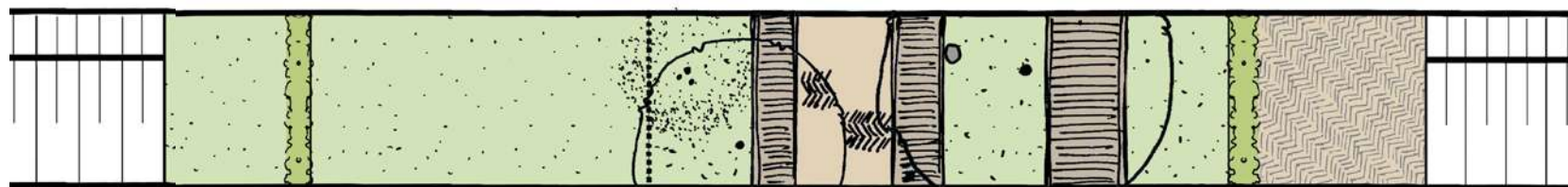
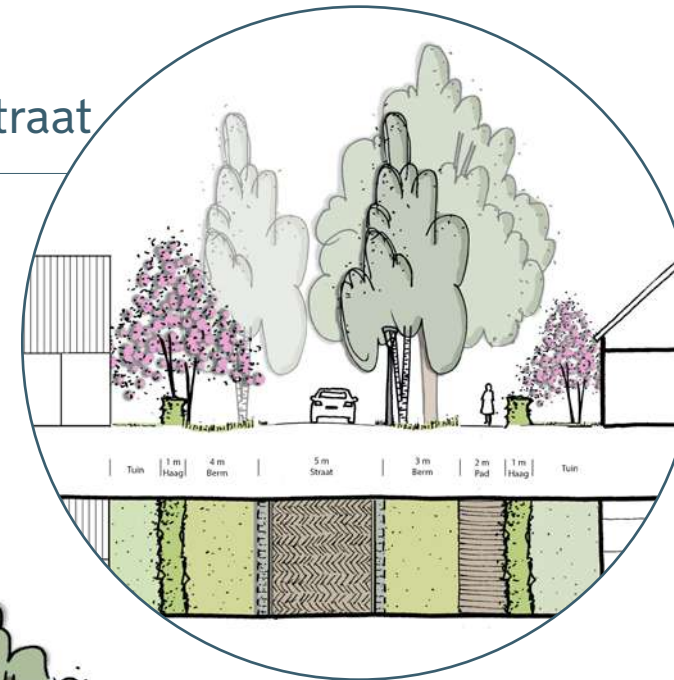
Legenda routes gemotoriseerd verkeer

	Hoofdontsluiting wijk
	Inprikker Stokkelen noord (éénrichting)
	Inprikker Stokkelen zuid (fietsstraat)
	Autoluwe leefstraatjes
	Hazenstraat-Oost, verbreding hoofdroute

1. Infrastructuur | Hoofdlus, aangetakt op Stokkelen en Hazenstraat



bomen aan beide zijdes van de weg



wonen/agrarisch perceel
behorende bij Stokkelen 6

weide

berm

rijbaan

berm

voetpad

berm

Stokkelen 8

23³⁰

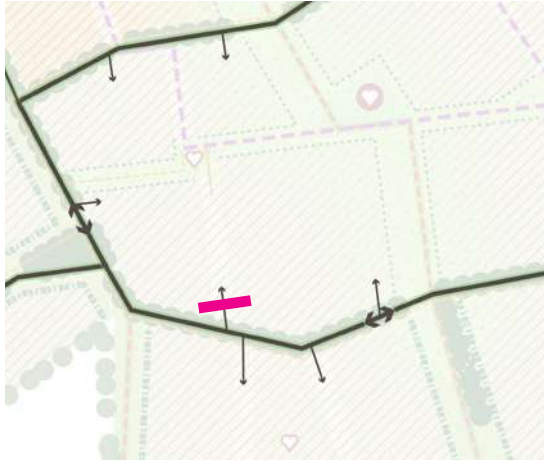
1. Infrastructuur | Hoofdlus, aangetakt op Stokkelen en Hazenstraat



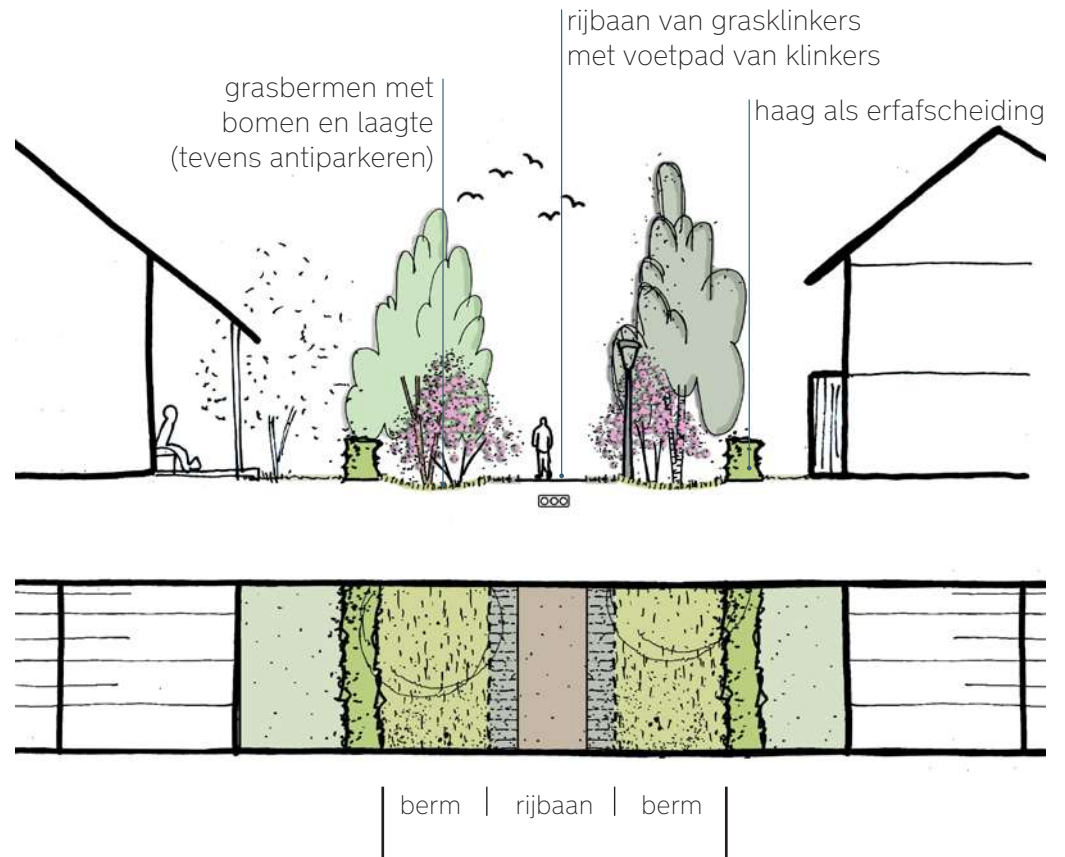
- Heldere hoofdontsluiting voor de wijk voor gemotoriseerd verkeer
- Parkeren in koffers, vanuit hoofdontsluiting bereikbaar
- Voorkomen lange rechtstanden tbv tegengaan sluipverkeer (o.a. toepassen 'driesprongen')
- Dubbelzijdige bomenlaan begeleidt de hoofdweg
- Karakteristieke boomgroep op driesprong van hoofdwegen



1. Infrastructuur | Autoluwe leefstraatjes



- Smalle inprikkers tussen de woonvelden, vanuit de hoofdlus
- Ontwerp optische versmallen als 'auto te gast' of autovrij



1. Infrastructuur | Fiets- en wandelpaden verbinden de wijk en haar omgeving



4. Het buurtpad

Aangenaam wandelpad, toegankelijk voor alle doelgroepen langs de buurtplekken

5. Recreatief netwerk LV-routes (parkpad)

Functionele en aangename LV route (voor fiets- en wandelverkeer) die de plekken in de wijk met brede omgeving verbindt

6. Fijnmazige wandelpaden

Informele wandelpaden verbinden de woonvelden naar lv-netwerk en de parkeerhoven

Legenda routes langzaam verkeer

	Het buurtpad
	Recreatieve paden (voet+fiets)
	Recreatieve paden (fiets op rijbaan)
	Recreatieve paden (voet+fiets)
	Recreatieve paden (voet+fiets+auto te gast)
	Wandelpaden
	Wandelpaden (in afstemming met derden)



Het Buurtpad

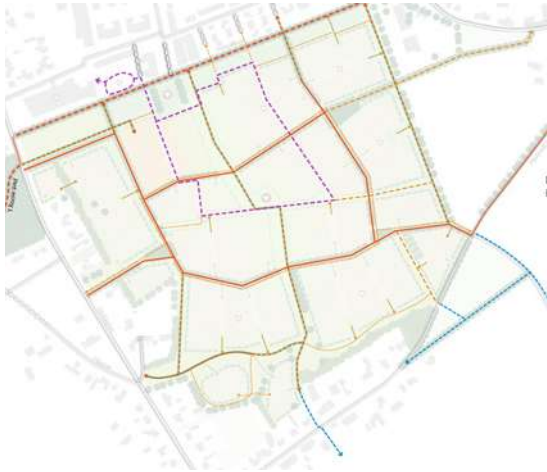
- Herkenbare route, verbindt belangrijkste plekken en voorzieningen op veilige, toegankelijke wijze
- Verbindt o.a. de school, buurtboerderij en Dolium: (kind/dementie-/rolstoelvriendelijk pad)



Autoluw buurtpad verbindt buurten en voorzieningen



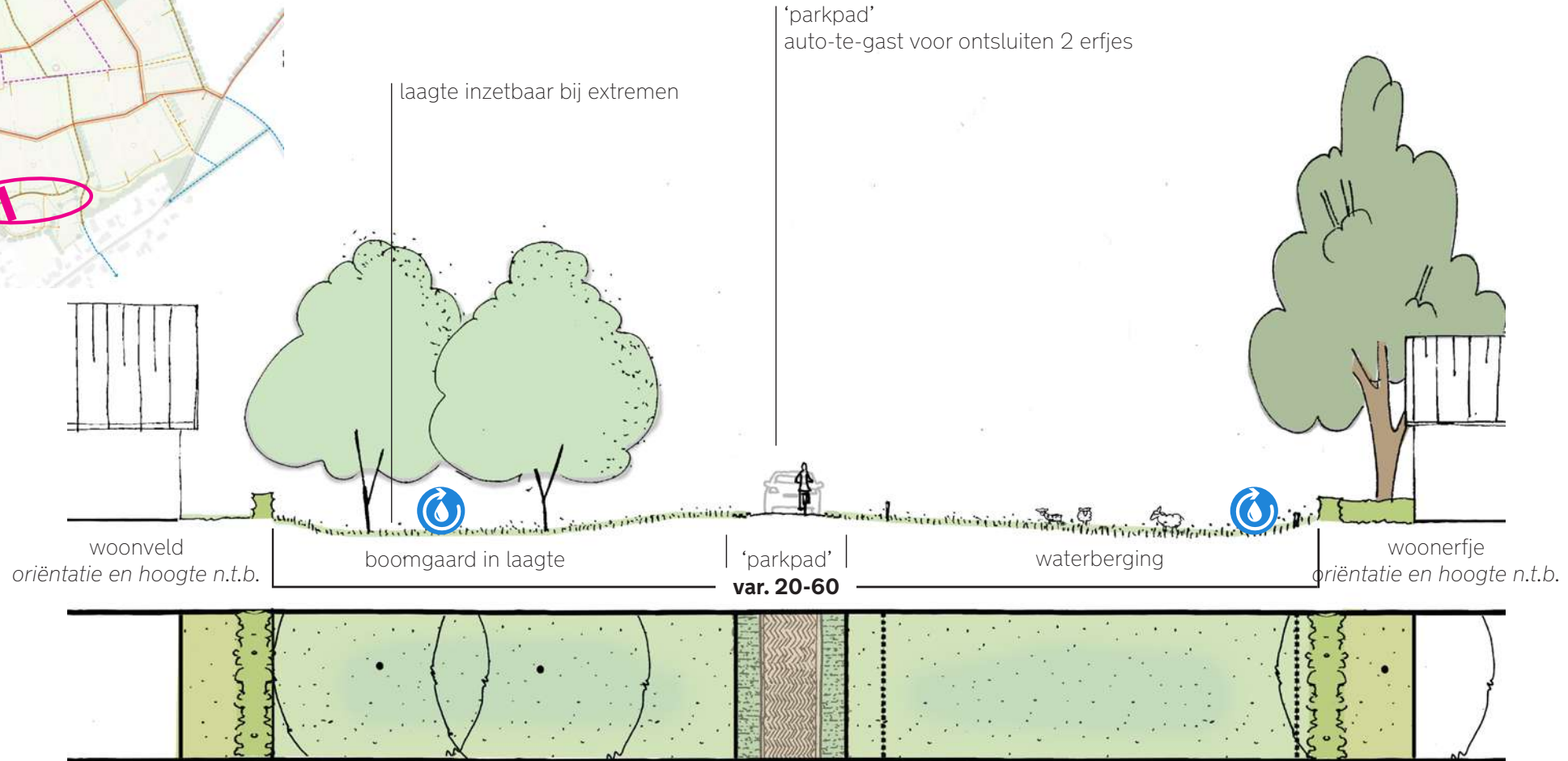
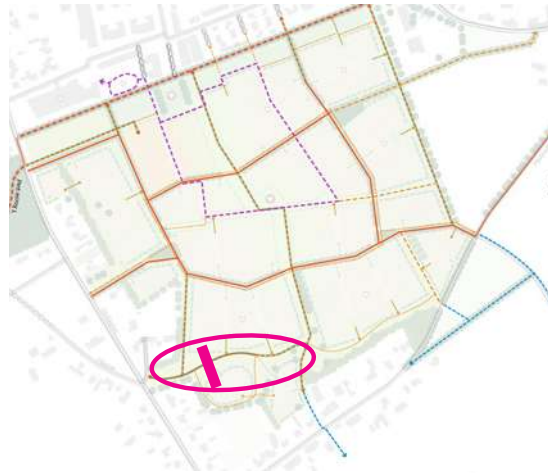
1. Infrastructuur | Recreatief netwerk en fijnmazige verbindingen



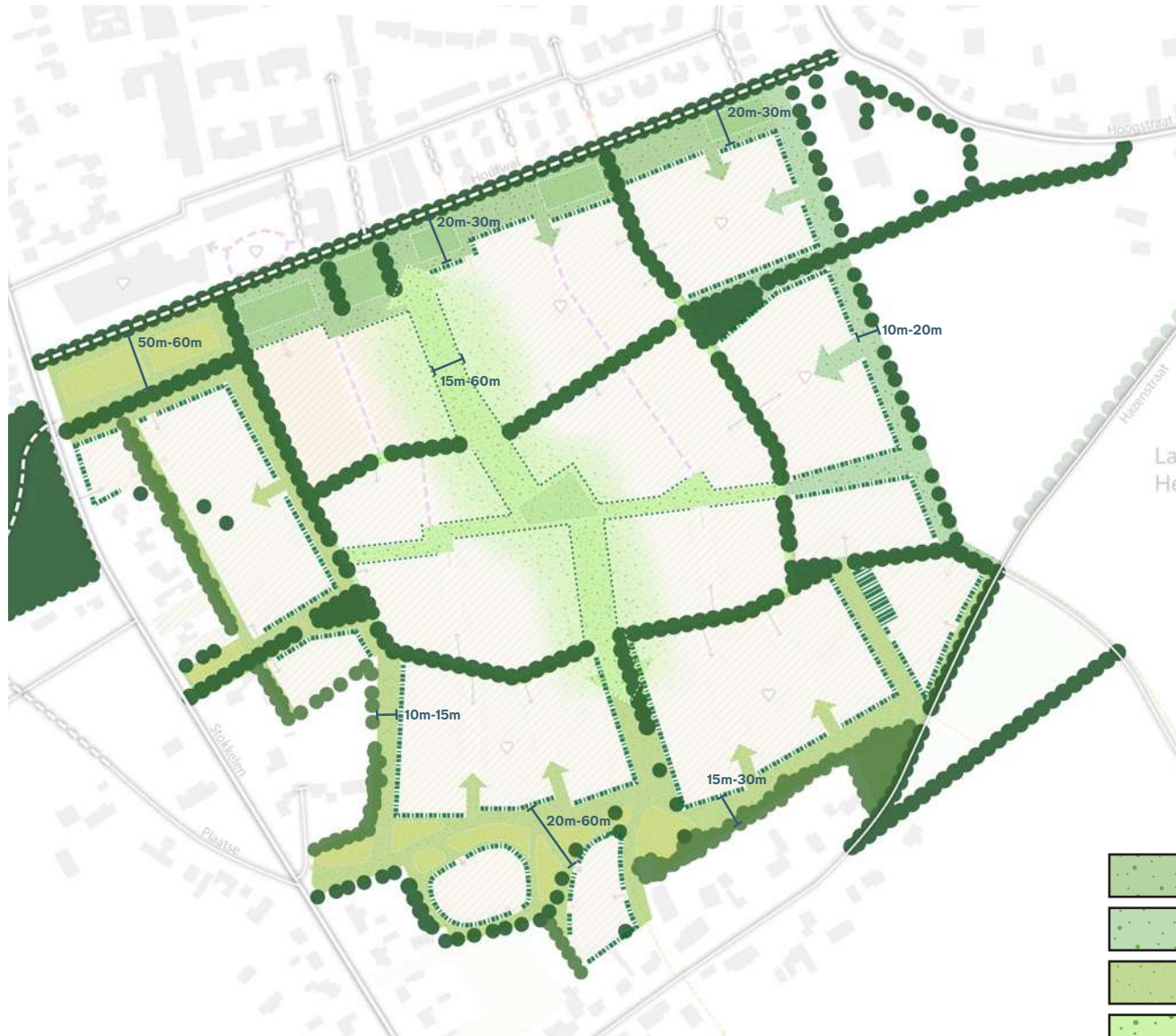
- Diversiteit aan groene routes tussen Kerkebogten, Hoogstraat, Hazenstraat, Plaatse en Stokkelen
- Voor een 'ommetje' van divers gebruik
- Zuidelijke route, via Stokkelen, gedeeld medegebruik voor bereiken twee erven, auto te gast-principe



1. Infrastructuur | Deel als 'auto te gast' vanuit Stokkelen zuid



2. Robuuste groenstructuur | Stevig landschappelijk ingebed en onderdeel leef- en woonomgeving



1. Robuuste landschappelijke randen

- Parkachtige sfeer met maatschappelijke functies noordzijde, verbindt de wijken
- Natuurlijke landschapszone aan oostzijde, vormt landschappelijke inpassing naar buitengebied
- Agrarisch landelijke sfeer-zuid en westzijde, aansluitend bij karakter buurtschap Stokkelen

2. Centrale groenzone

- Groene drager van de wijk, verbindt de buurten en de landschappelijke randen

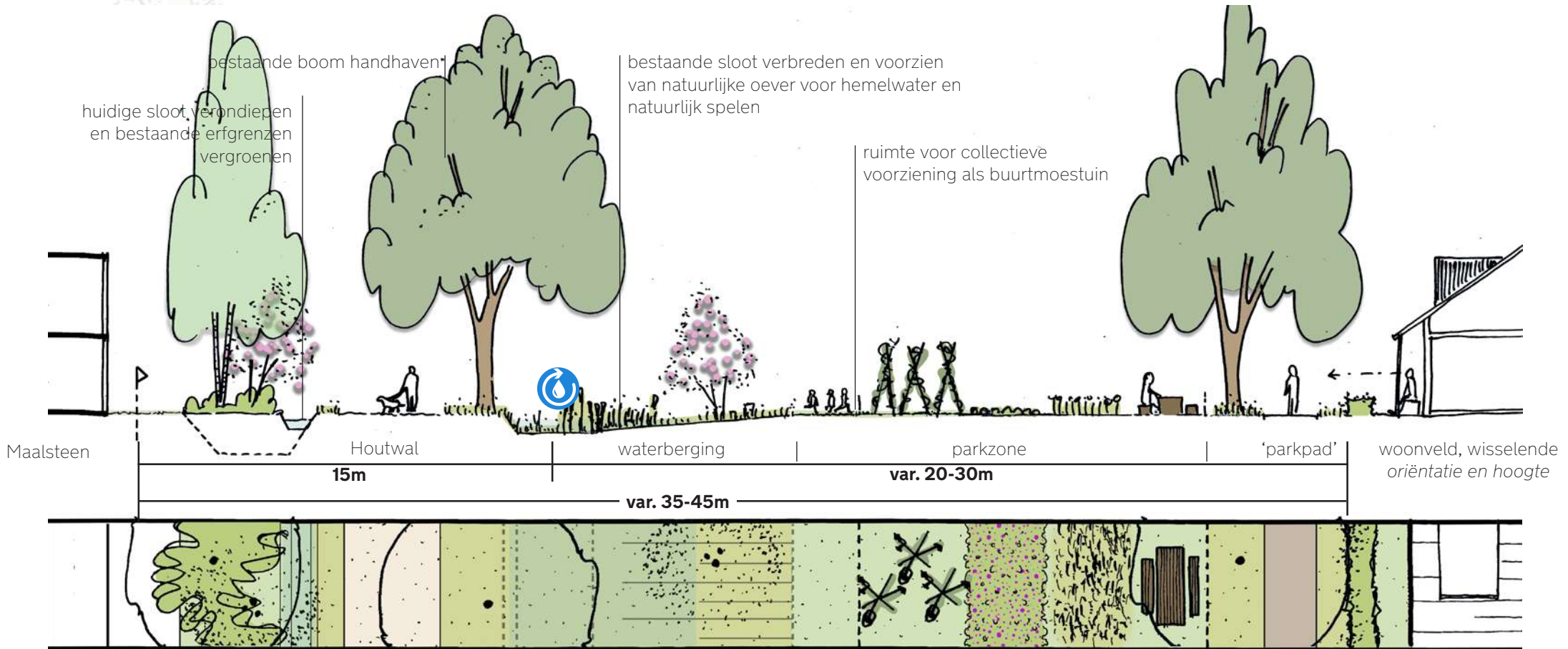
Legenda Landschappelijke zones

	Dorpspark met maatschappelijk functies
	Natuurlijke landschapszone
	Agrarisch landelijke zone
	Centrale parkzone



- Parkachtige sfeer en onderdeel waterbuffer
- Robuuste breedte en samenhangende ruimtelijke verschijningsvorm
- Goede wandel- en fietsroutes vanuit zowel de wijk Kerkebogten als de nieuwe wijk
- ‘Parkpad’ verbindt voorzieningen in het dorpspark: een comfortabel wandelpad voor alle doelgroepen
- Programmeren met (kleinschalige) maatschappelijke voorzieningen afgestemd met nieuwe en bestaande bewoners
- Bestaande buurtboerderij onderdeel van het dorpspark





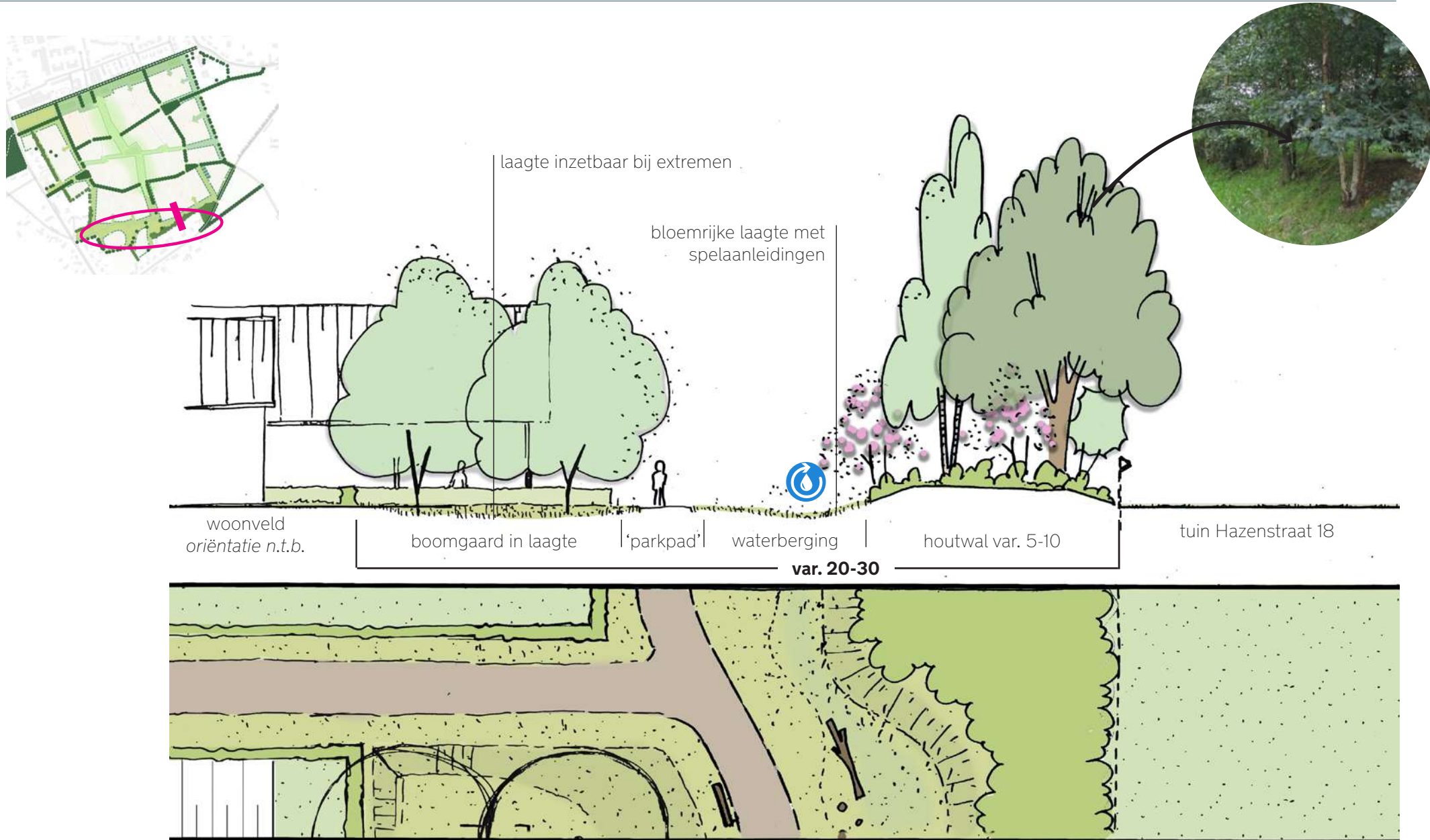
2. Robuuste groenstructuur | Agrarisch landelijke zone langs buurtschap Stokkelen



- Landschappelijke zone met landelijke uitstraling en wandelpaden, met onderdeel waterbuffer
- Ruimte voor o.a. fruitboomgaardjes, moestuintjes, kruidenrijke akkertjes, dierenweides en waterberging
- Het ‘parkpad’ onderdeel van deze landschappelijke zone, takt aan op woonbuurtjes. En middels tuinpoortjes achtertuinen Hazenstraat, indien gewenst.
- Stevige houtwal aan de achtertuinen Hazenstraat, behoudt zicht op groen ipv woningen



2. Robuuste groenstructuur | Agrarisch landelijke zone langs buurtschap Stokkelen



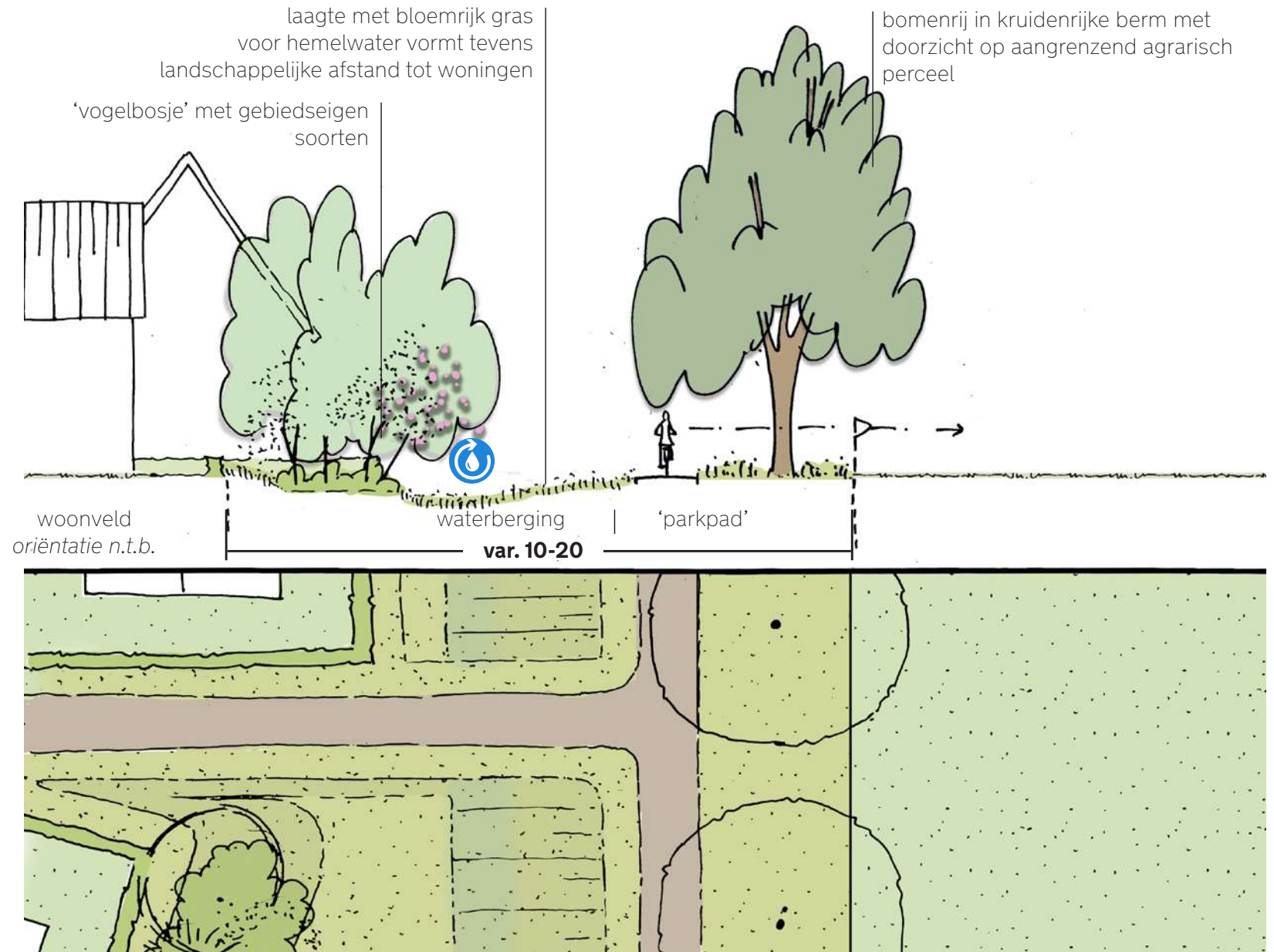
2. Robuuste groenstructuur | Natuurlijke landschapszone naar het buitengebied



- Natuurlijke landschapszone met landschappelijke laagtes als waterbuffer, bosjes en bv natuurlijke spelaanleidingen
- Woningen ingepast met groen ‘dorpsilhouette’ naar het buitengebied
- Goede wandel- en fietsroutes vanuit zowel de wijk Kerkebogten, de nieuwe wijk als Hazenstraat



2. Robuuste groenstructuur | Natuurlijke landschapszone naar het buitengebied





- Centraal autoluw en levendig groengebied, verbonden met alle buurten
- Doorgaande wandel- en fietsroute, gekoppeld aan dorpspark
- Fijnmazige groene dooradering tussen woningen vanuit centrale parkzone naar omliggende groenzones
- Te programmeren met wijkfuncties, zoals grotere speelmogelijkheden, waterberging en buurt-ontmoetingsplekken



2. Robuuste groenstructuur

Centrale parkzone als hart van de wijk



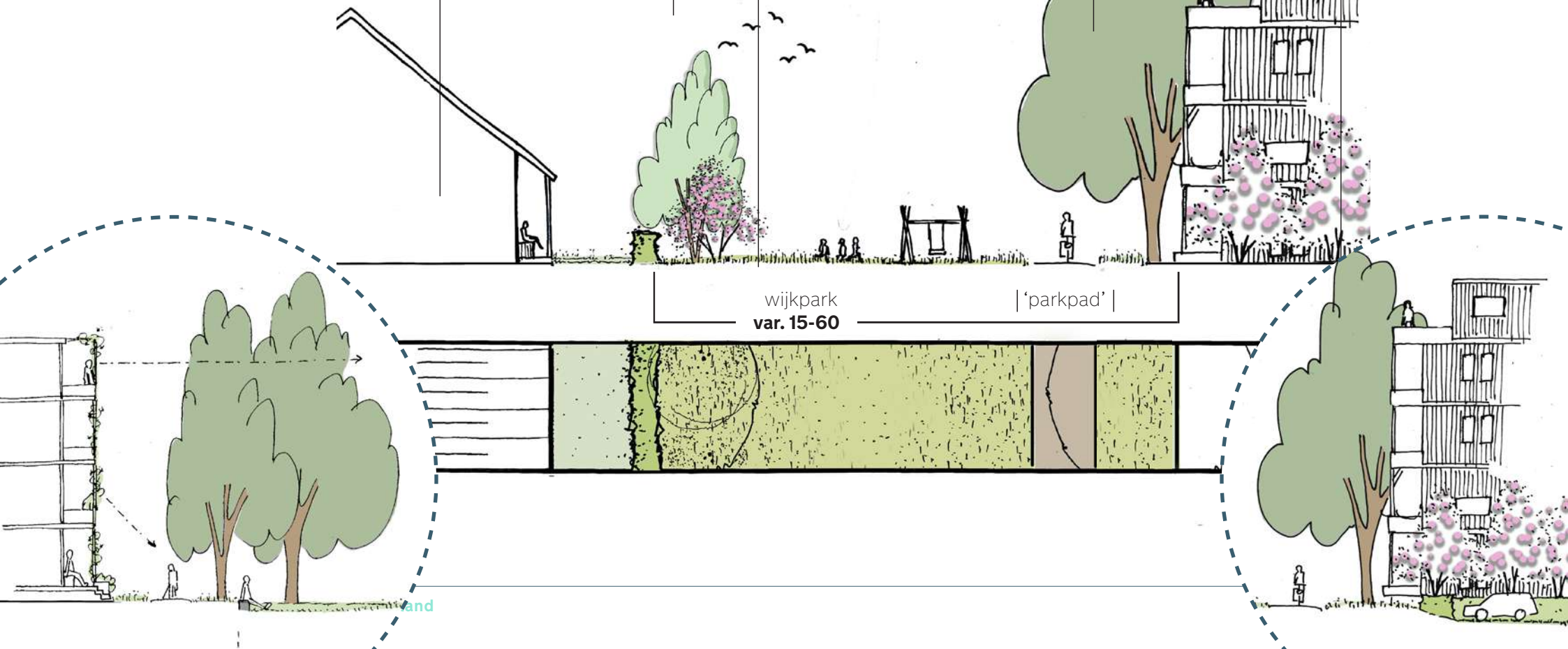
actieve plint aan park

boomgroepen met gebiedseigen
soorten

solitaire bomen met
gebiedseigensoort

geclusterd (of verdiept)
parkeren binnen groene
hagen met bomen

bloemrijk gras met plekken bieden
ruimte voor maatschappelijke
functies te programmeren voor en
door bewoners

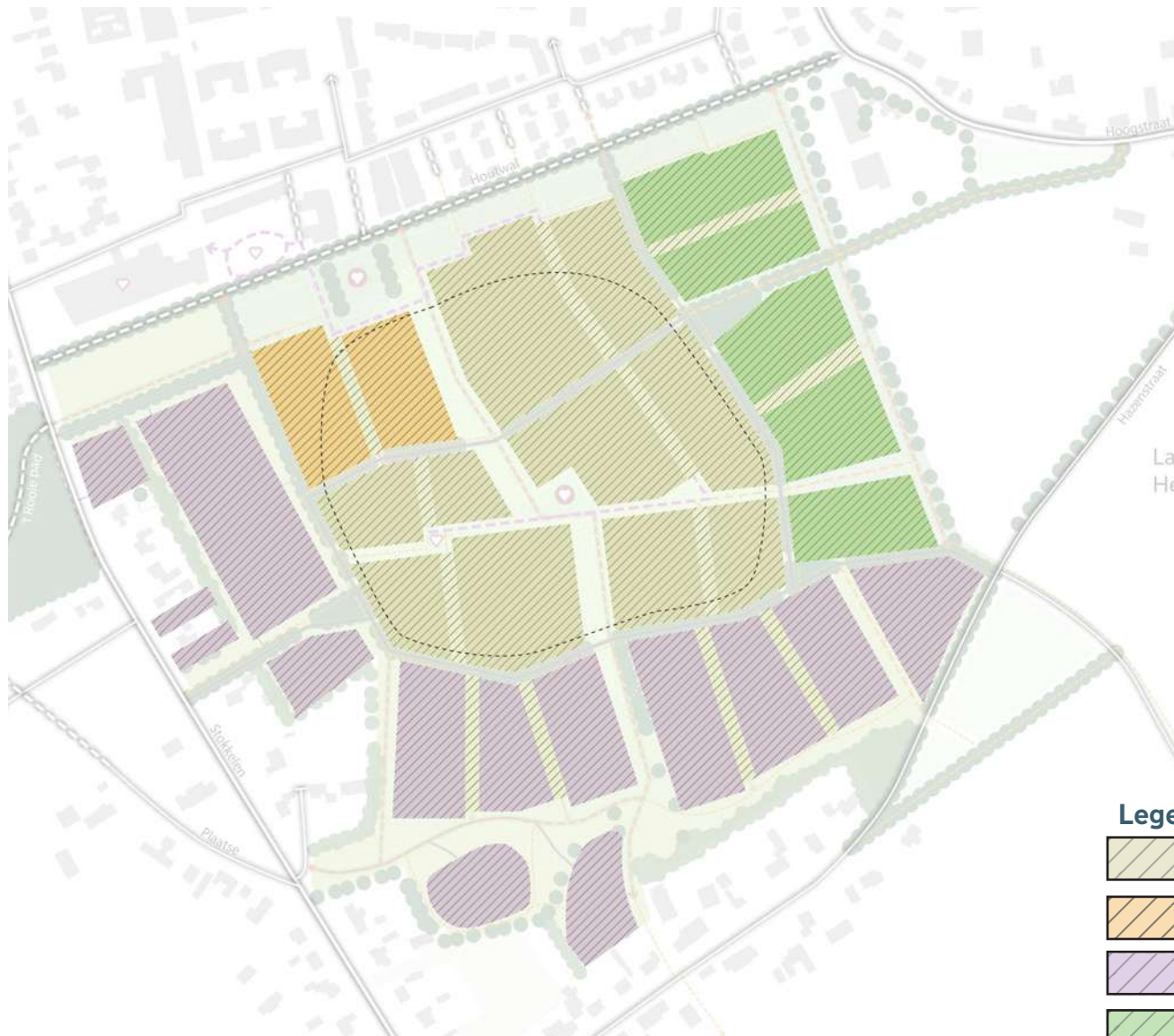


wijkpark
var. 15-60

| 'parkpad' |

and

3. Informele woonsferen | Informeel opgezette buurtjes met eigen (woon)sfeer



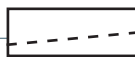
Woonsferen

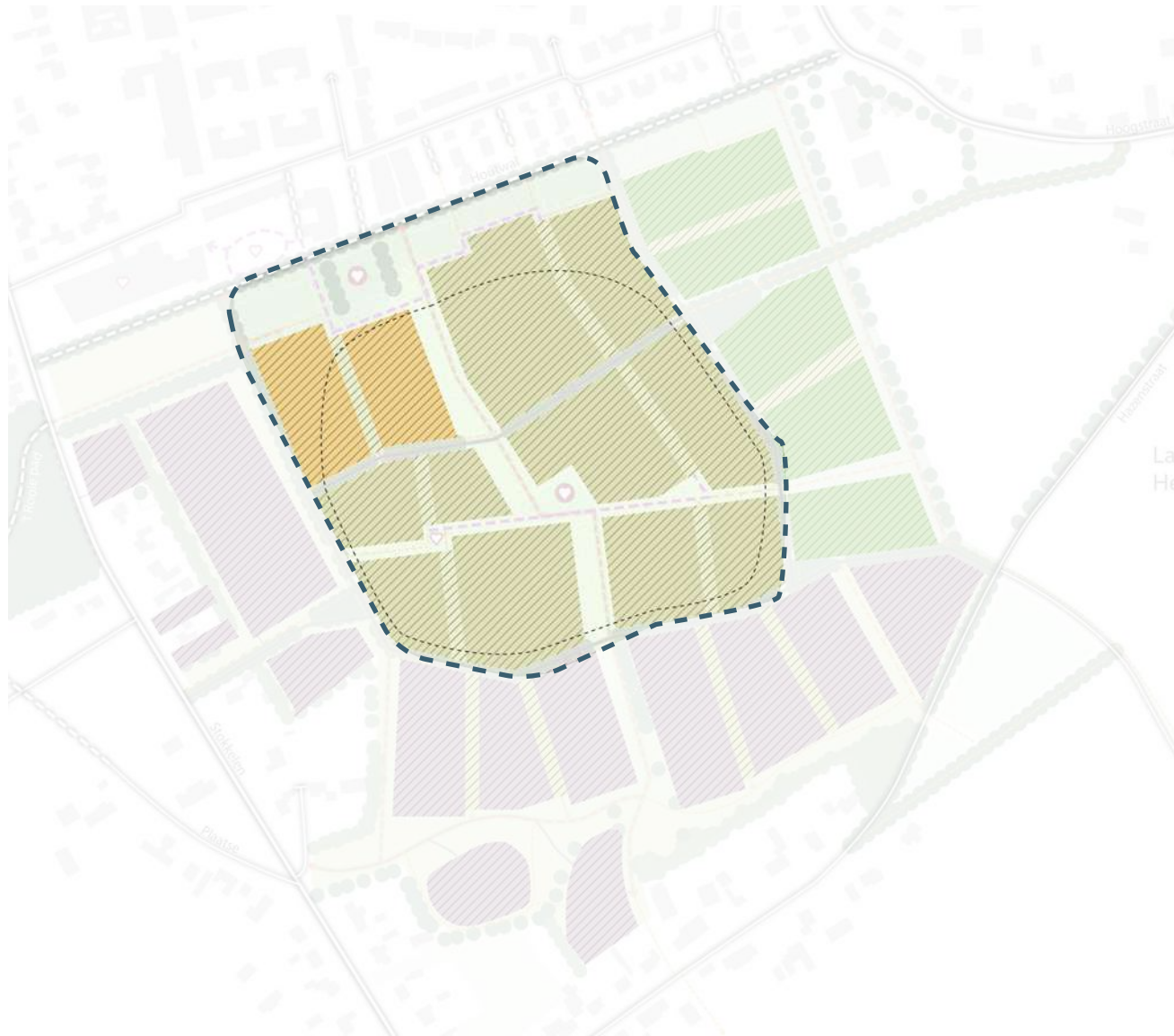
- Landschappelijk raamwerk vormt inspiratie voor de woonsfeer, een samenspel van architectuur, landschap en openbare ruimte
- Elke woonsfeer bestaat uit kleinere woonbuurtjes, gericht op elkaar kennen, uitnodigt tot informele ontmoetingen, spelen, buurtactiviteiten.

Drie verschillende woonsferen

- Dorps wonen, centraal in de wijk. Ruimte voor gestapeld wonen. Draagkracht o.b.v. ligging aan de grote groenzones
- Agrarisch landelijk wonen, aan zijde Buurtschap Stokkelen
- Landschappelijk wonen, aan oostzijde naar buitengebied

Legenda Woonmilieus

-  Dorps wonen
-  Dorps wonen + zoekgebied maatsch. functies
-  Agrarisch-landelijk wonen
-  Landschappelijk wonen
-  Zoekgebied gestapeld wonen



- Geïnspireerd op het dorpse karakter
- Mix van doelgroepen, nadruk op senioren, starters en evt aandachtsgroepen
- School aan noordwestzijde, buitenspelen onderdeel van en grenzend aan dorpspark
- Ruimte voor evt aanvullend maatschappelijk (bebouwd) programma
- Dorpse sfeer met warme, natuurlijke materialen en zadeldaken
- Mix van woontypes, tevens zoekgebied voor wat gestapeld wonen, mits maat, schaal, architectuurstijl, vorm en massa aansluiten bij omliggende woningen, verkaveling en parkeeroplossing
- Woonvelden landschappelijk ingepast, erfgronden aan openbare ruimte met hagen omzoomd

3. Informele woonsferen | Dorpse woonsfeer





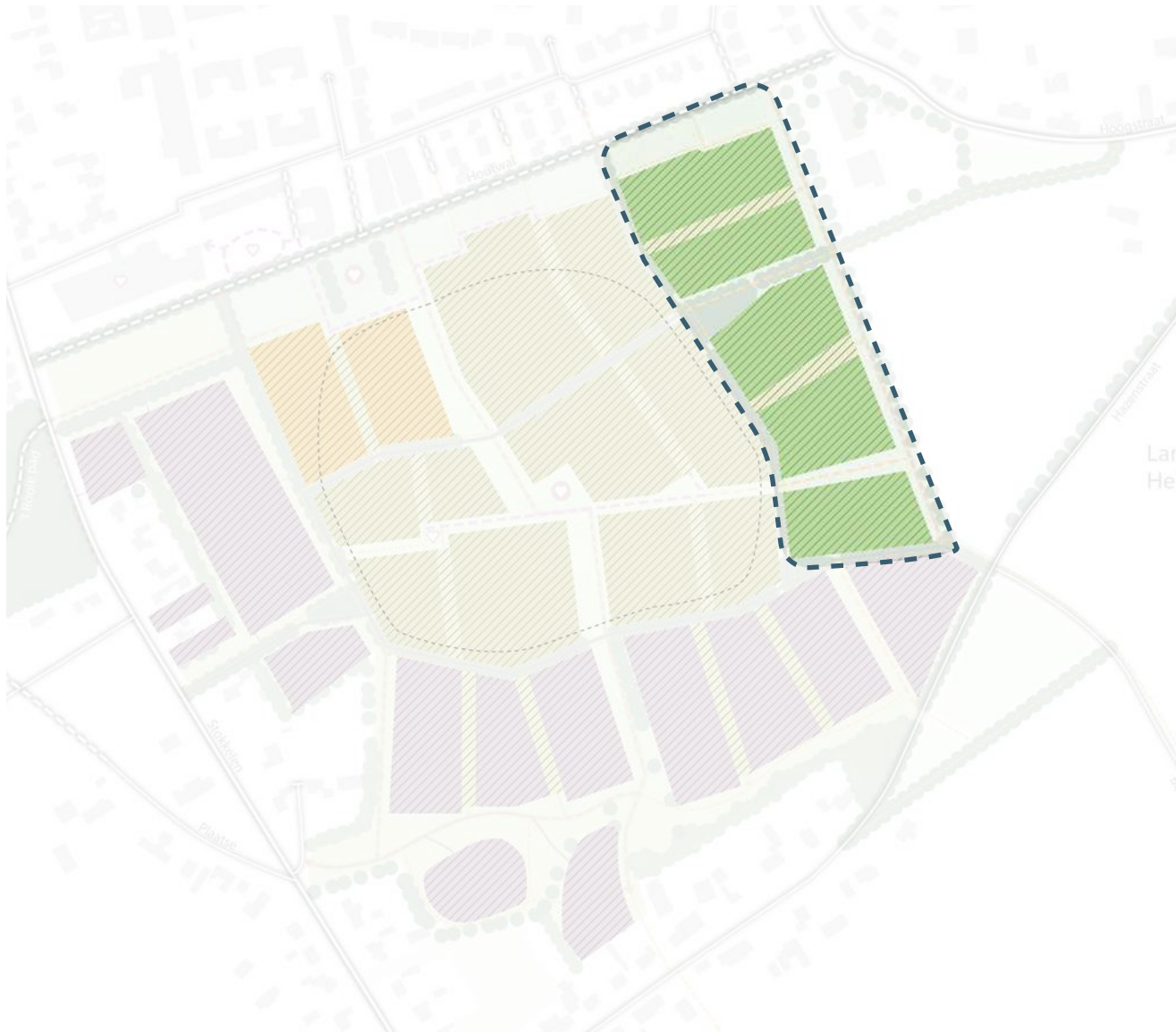
- Geïnspireerd op het agrarische karakter van het buurtschap
- Ruimte voor evt aanvullend agrarisch (mede)gebruik als dierenweide, boomgaard, moestuin
- Mix van doelgroepen, nadruk op actieve senioren
- Warme, natuurlijke materialen, grote kappen en zadeldaken
- Grond gebonden woningen, maar ook beneden-boven appartementen passend bij de maat, schaal, architectuurstijl en bijbehorende vorm en massa
- Woonvelden landschappelijk ingepast, erfgronden aan openbare ruimte-afwisselend met (struweel) hagen, (fruit)bomen of brabantse stoep

3. Informele woonsferen | Agrarisch landelijk wonen



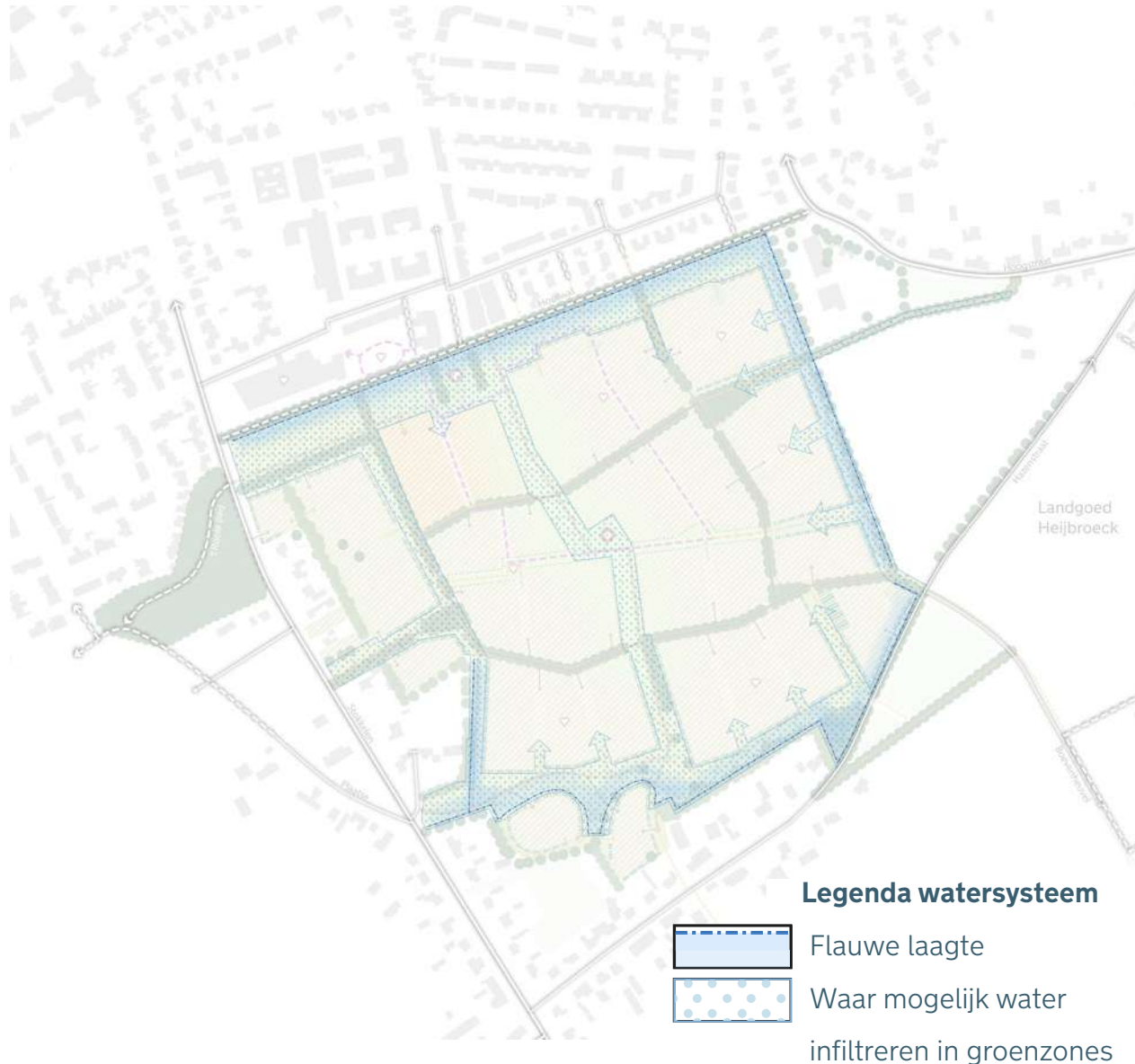
3. Informele woonsferen | Agrarisch landelijk wonen





- Geïnspireerd op landschappelijk wonen aan natuurlijke laagtes
- Warme, natuurlijke materialen en zadeldaken
- Grond gebonden woningen, maar ook beneden-bovenwoningen past bij de maat, schaal
- Woonvelden landschappelijk ingepast, erfgronden aan openbare ruimte-afwisselend met (struweel) hagen, bosjes, bomen, brabantse stoep of veranda

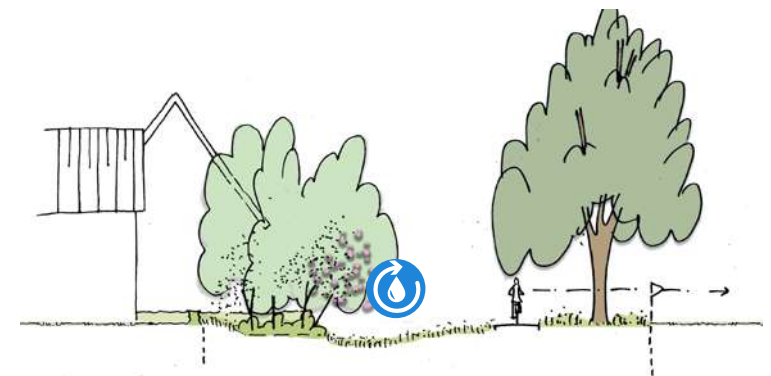


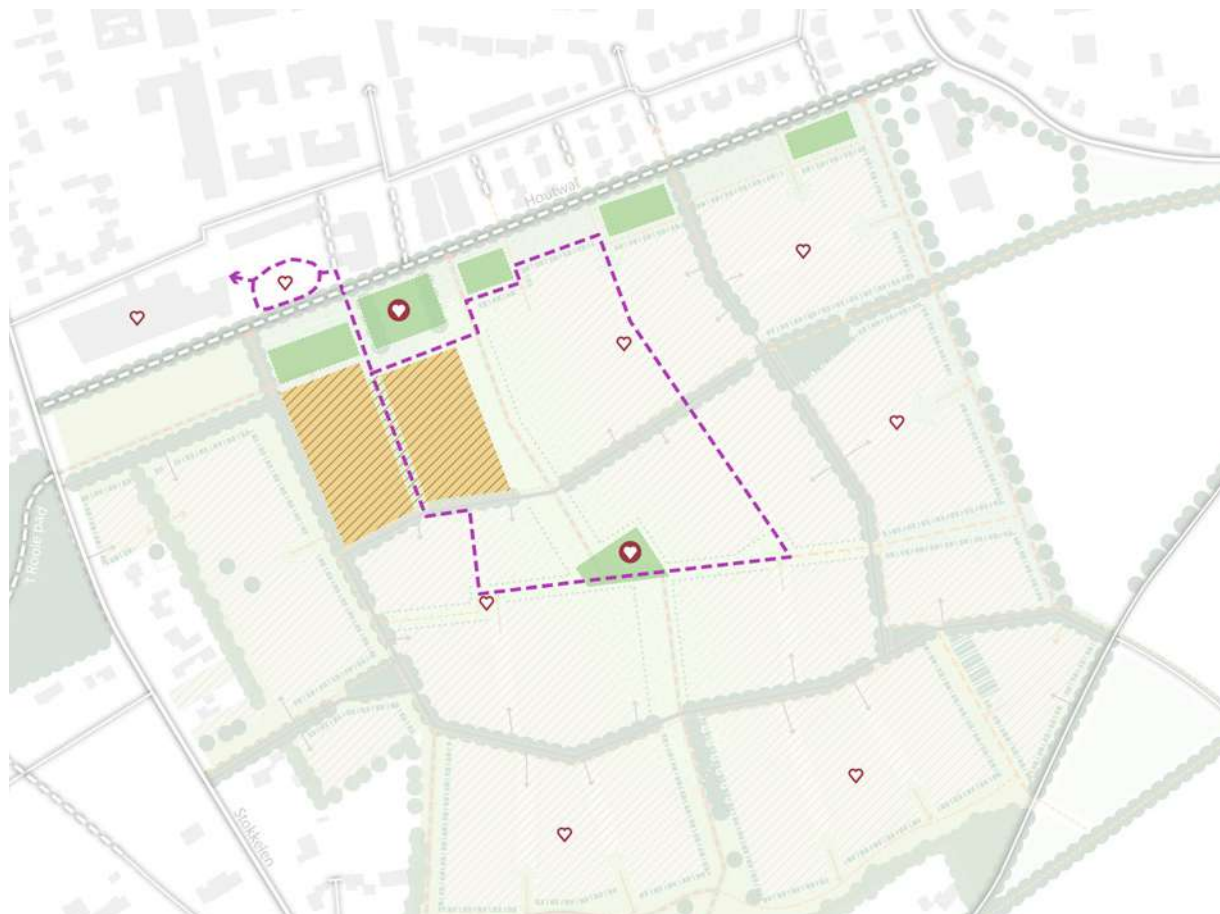


Duurzaam watersysteem

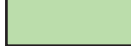
- 60*mm water bergen per m² verhard oppervlakte
- Vasthouden waar de druppel valt
- Waterberging onderdeel van de openbare ruimte: landschappelijke laagtes voor dubbelgebruik
- Water bergen vanuit de kavel, via verlaagde bermen langs de weg, naar verlaagde plekken richting zuidoosten
- Bergingsbehoefte*: ca 7.500m³ o.b.v. ca 124.000m² verhard oppervlakte
- Bergingsaanbod: ca 12.400m³ o.b.v. 0,5 m¹ diepte

* o.b.v. huidige bergingseis Waterschap





Legenda maatschappelijk programma

-  Zoekgebied maatschappelijke voorzieningen
-  Buurtpad
-  Ontmoetingsplekken (mix)
-  Te programmeren 'park'voorzieningen voor en door bewoners

Maatschappelijke pit en sociale structuren

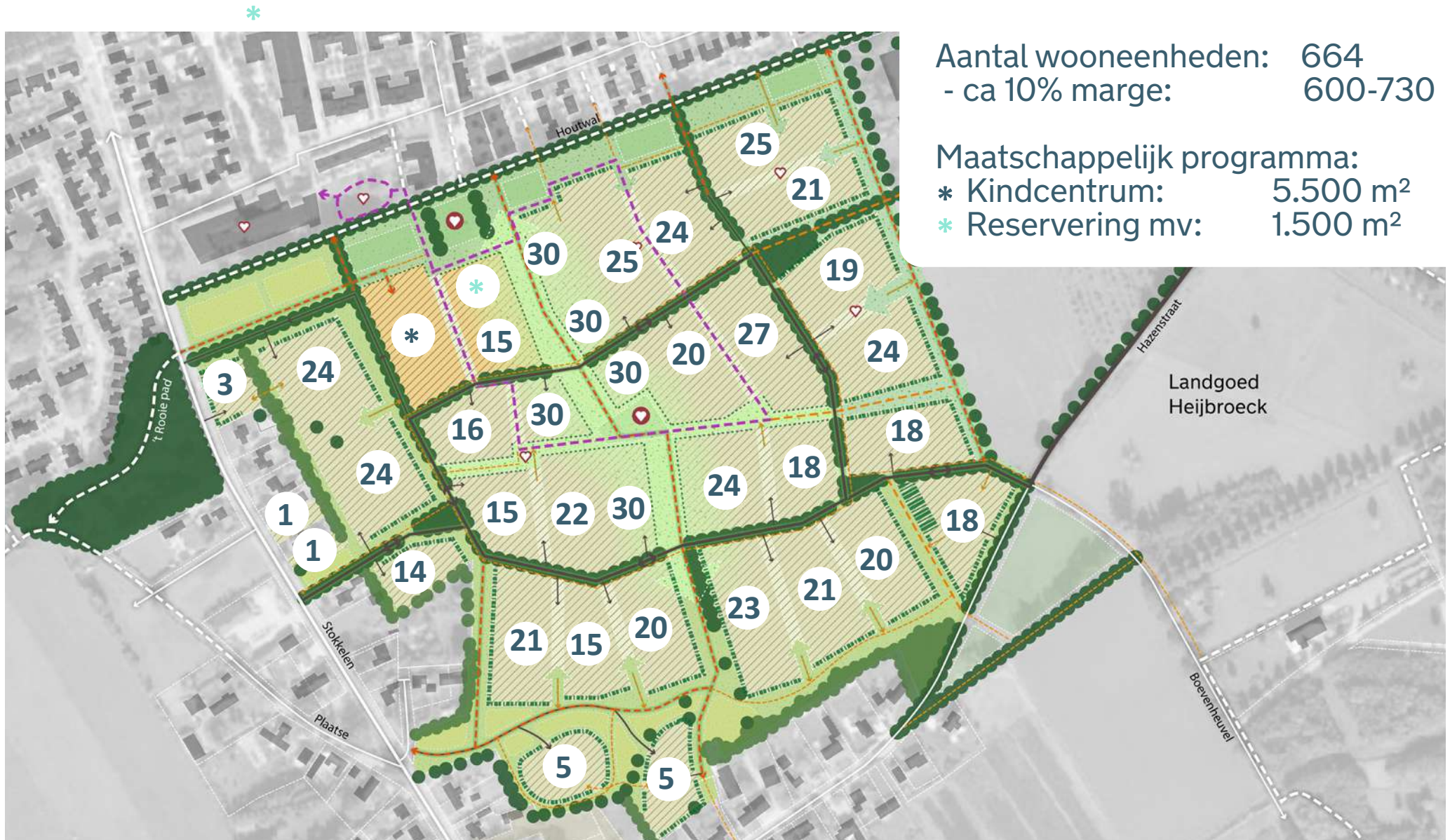
- Wijk waar ontmoeting, dorpsse gemeenschapsvorming en inclusiviteit centraal staat
- Maatschappelijke, sociale, recreatieve functies vormen integraal onderdeel van de ruimtelijke structuur
- De stedenbouwkundige opzet en bebouwing is gericht op ontmoeten en sociale verbindingen: menselijke maat, actieve plinten en een goede overgangszone tussen gevel en openbare ruimte



- Maatschappelijke voorzieningen (bovenwijks) vullen elkaar aan (complementair)
- Locatie kindcentrum gelegen in maatschappelijke pit, uitloop speelterrein vormt tevens (openbaar) onderdeel van park
- Diversiteit aan ontmoetingsplekken (buurt-, wijk- en dorpsharten & rust, ruis, reuring) te programmeren door en voor bewoners. (vb aanstellen kartrekker/ buurtverbinder/PL sociaal)
- Het Buurtpad, de verbindende route tussen de belangrijkste plekken en voorzieningen



Gebiedsconcept kaart | Indicatieve woonaantallen



Gebiedsconcept verbeeld idee | Concept 22-06-2026

