

REIJTER
VER DE
HOEVEN

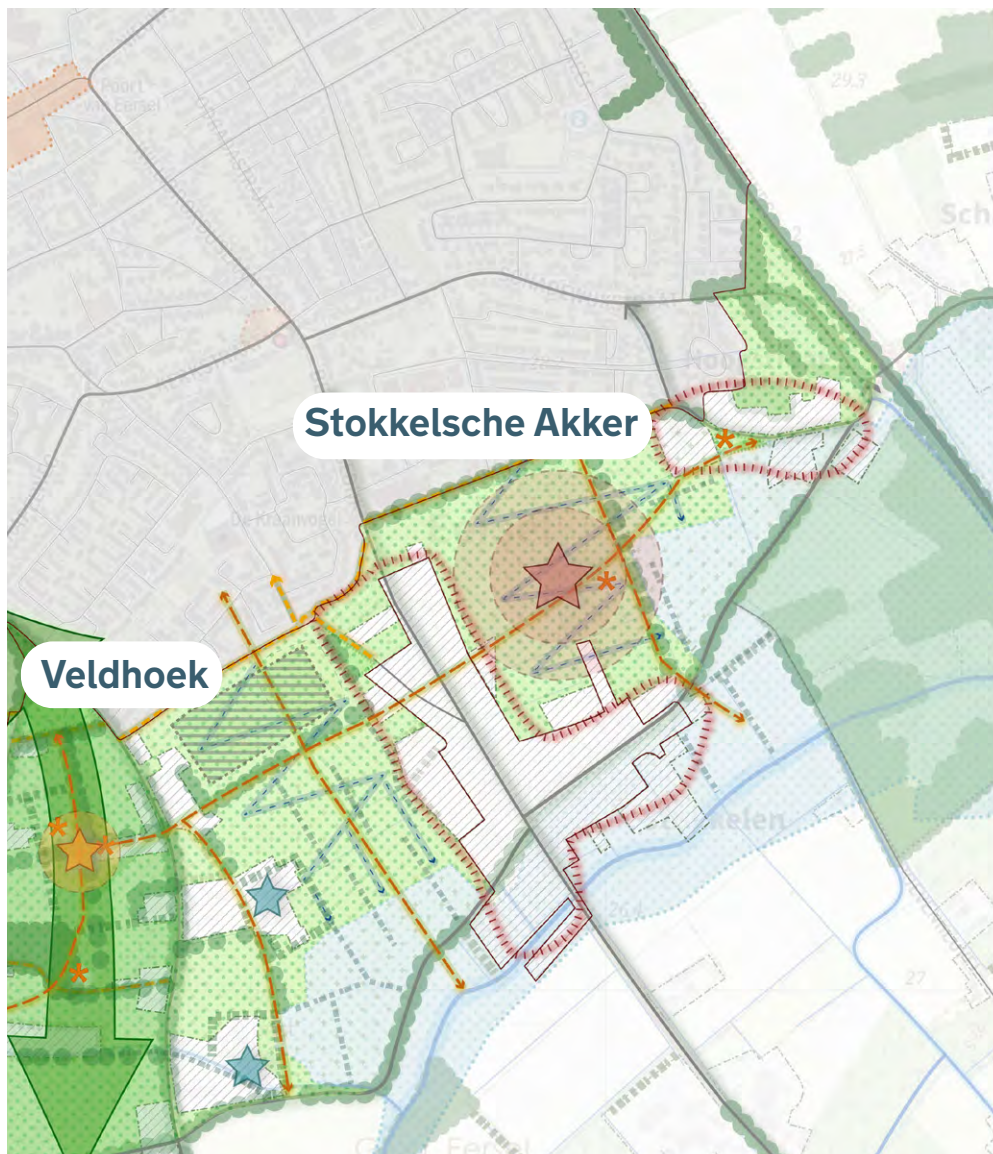
GEBIEDSCONCEPT STOKKELSCHES AKKER

IN GESPREK MET BEWONERS | GEMEENTE EERSEL | 10 DECEMBER 2025



- Inleiding door Guus van Mil, projectleider
Woonopgave, proces en betrokkenheid bewoners
- Toelichting ruimtelijke uitgangspunten, Teske de Ruijter, stedenbouwkundige
Wat ging vooraf en waar werken we naartoe?
- Vragenrondje
- In gesprek!
Toetsen bevindingen & meegeven zorgen, wensen, kansen
- Afsluiting
Hoe ziet de komende periode eruit?

Woonopgave | Ruimtelijke visie woonuitbreidingen (2022)



Uitsnede conclusiekaart : Ruimtelijke visie woonuitbreidingen (2022)

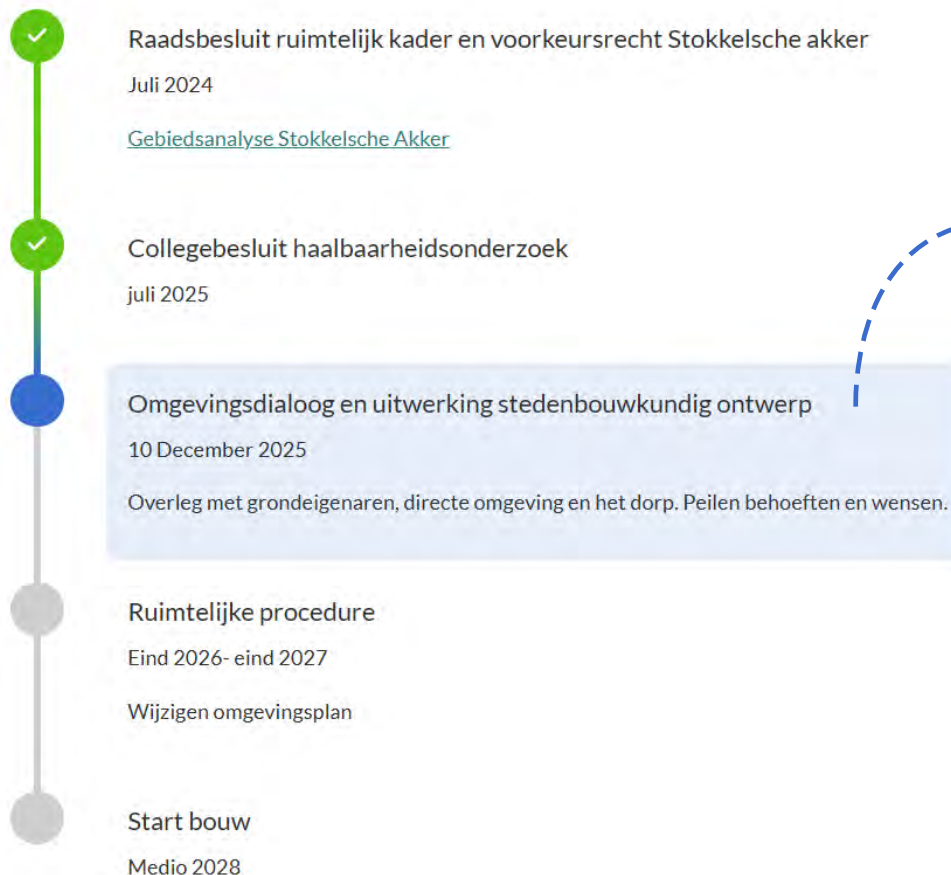
- In 2022 Ruimtelijke Visie Woonuitbreidingen opgesteld.
- Woningtekort landelijk maar zeker ook regionaal en lokaal.
- Gemeente Eersel heeft een woningbouwopgave van 2750 woningen tot 2040.
- 2/3e deel betaalbaar, 30% sociale huur, 1/3e deel vrij
- Accent op senioren en starters, 1-/2-persoonshuishoudens

Doel van deze bewonersavond



- **informer** over de ontwikkelingen:
 - alles wat we al weten qua kaders/richting voor de ontwikkeling
 - hoe het proces en planning eruit ziet
 - hoe en waarover je kunt meepraten
- **ophalen wat er leeft** in de buurt en welke woonomgeving gewenst is
- gemeente gaat voor **collectief** belang en luistert naar het **individueel** belang
- sommige dingen liggen vast of zijn van belang. Het is een ingewikkelde **puzzel** die we samen moeten leggen

Planning en proces | realisatie nieuwe woonwijk

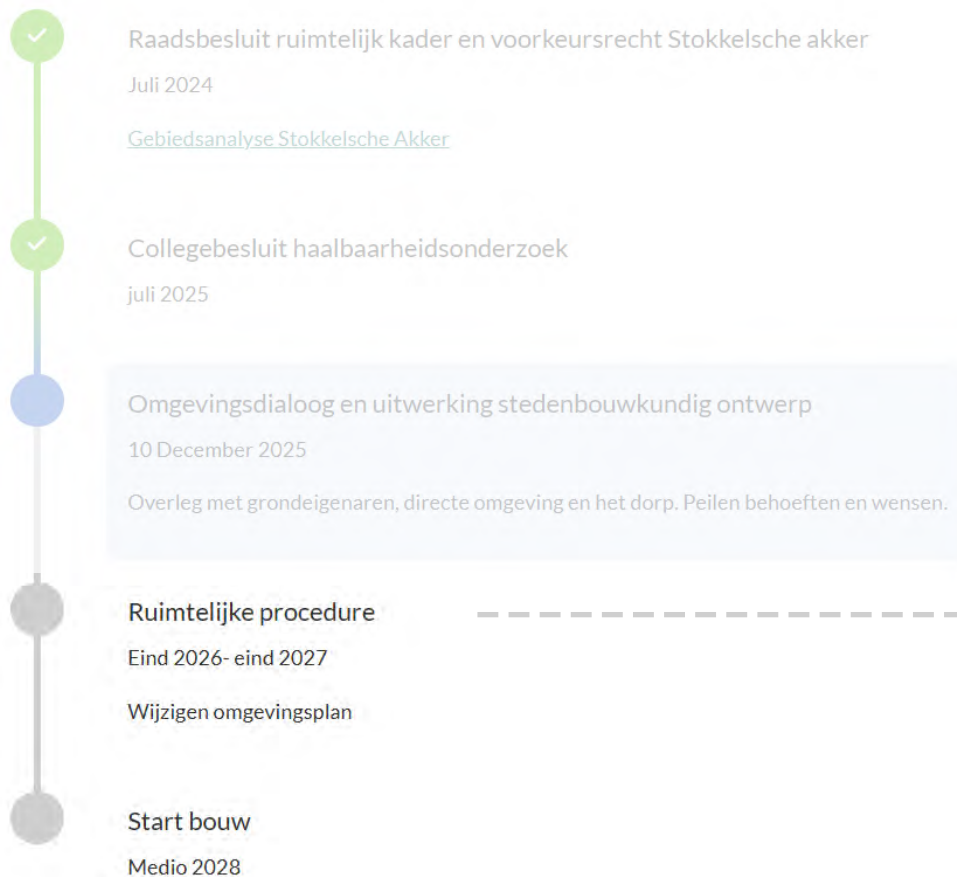


In deze fase zitten we nu (2025-2026):

- **bewonersavond #1**, 10 december
- **ontwerpend onderzoek**
gemeente en Verhoeven | De Ruijter gaan puzzelen met alle ruimtelijke bouwstenen en input
- **bewonersavond #2**
feedback geven op voorlopig gebiedsconcept
(voorlopige planning: eind 1e/begin 2e kwartaal '26)
- **definitief gebiedsconcept**
(voorlopige planning: 3e kwartaal 2026)

Actuele planning op website: <https://www.eersel.nl/stokkelsche-akker-eersel>

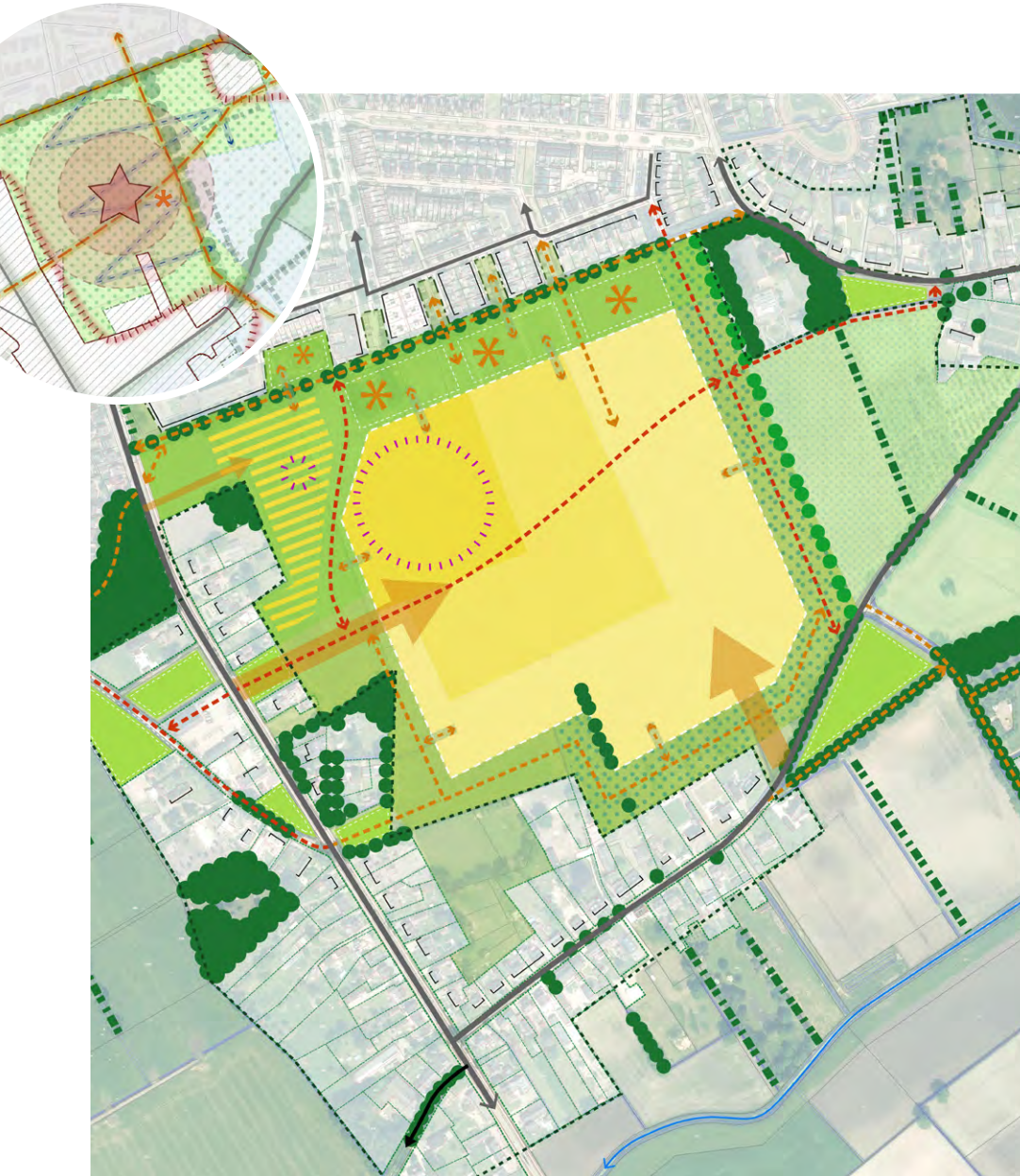
Planning en proces | realisatie nieuwe woonwijk



Ruimtelijke procedure (eind 2026-2027)

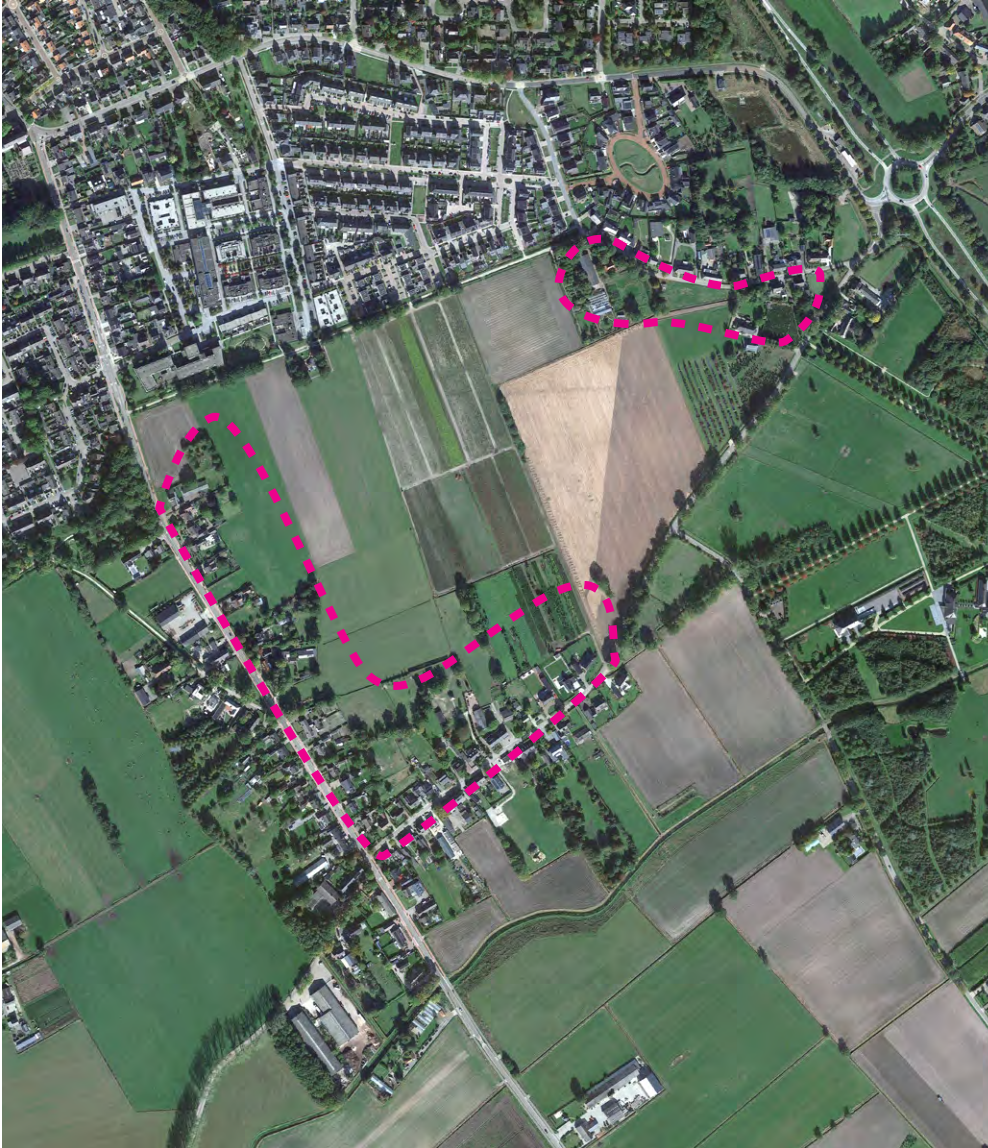
- Omgevingsplanwijziging (wettelijke mogelijkheden zienswijzen/beroep e.d.)
- Verdere uitwerking van deelgebieden tot definitieve stedenbouwkundige plannen > *wordt u over geïnformeerd*

Vertrekpunt | Ruimtelijke kader Stokkelsche Akker (2024)



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 gebiedsconcept:
 - *nadere onderzoeken*
 - *dialogosessies*
 - *uitwerking ontwerp op hoofdlijnen*



Keukentafelgesprekken (20) aanwonenden

- Bewoners gesproken:
 - Hazenstraat noord
 - Stokkelen oost
 - Hoogstraat zuid

Verdiepende onderzoeken o.b.v. Ruimtelijk Kader:

- Flora en Fauna
- Archeologie
- Financiële haalbaarheid
- Verkeersaantallen en impact omgeving



- Vertrekpunt
Waarom hier woningbouw?
- Eindresultaat: Gebiedsconcept
Waar werken we naar toe?
- Proces 2024-2025
Wat zijn de resultaten van de afgelopen periode?
- Ruimtelijk Kader Stokkelsche Akker
Samenvatting 1^e bevindingen en uitgangspunten
- Inspiratiebeelden
Hoe zou een nieuwe woonomgeving eruit kunnen zien?

Vertrekpunt | Ruimtelijke visie woonuitbreidingen (2022)



Uitsnede conclusiekaart : Ruimtelijke visie woonuitbreidingen (2022)

- In 2022 Ruimtelijke Visie Woonuitbreidingen opgesteld.
Aanleiding: 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 landschapontwikkeling
 - Het versterken van leef- en uitloopgebied voor omwonenden en nieuwe bewoners
 - Bijdragen aan klimaat en biodiversiteit

Eindresultaat | Voorbeeld veldhoek

1. Visie Woonuitbreiding (vastgesteld)



2. ruimtelijke uitgangspunten



3. modellenstudie



4. Verbeeld idee



5. Gebiedsconcept (vastgesteld)



Gebiedsconcept



Gebiedsconcept

Betreft een plan op hoofdlijnen:

- hoofdstructuren: groen, water, wegen, bouwvelden
- aantal woningen, woontypes en woonsfeer

+ Verbeeld idee:

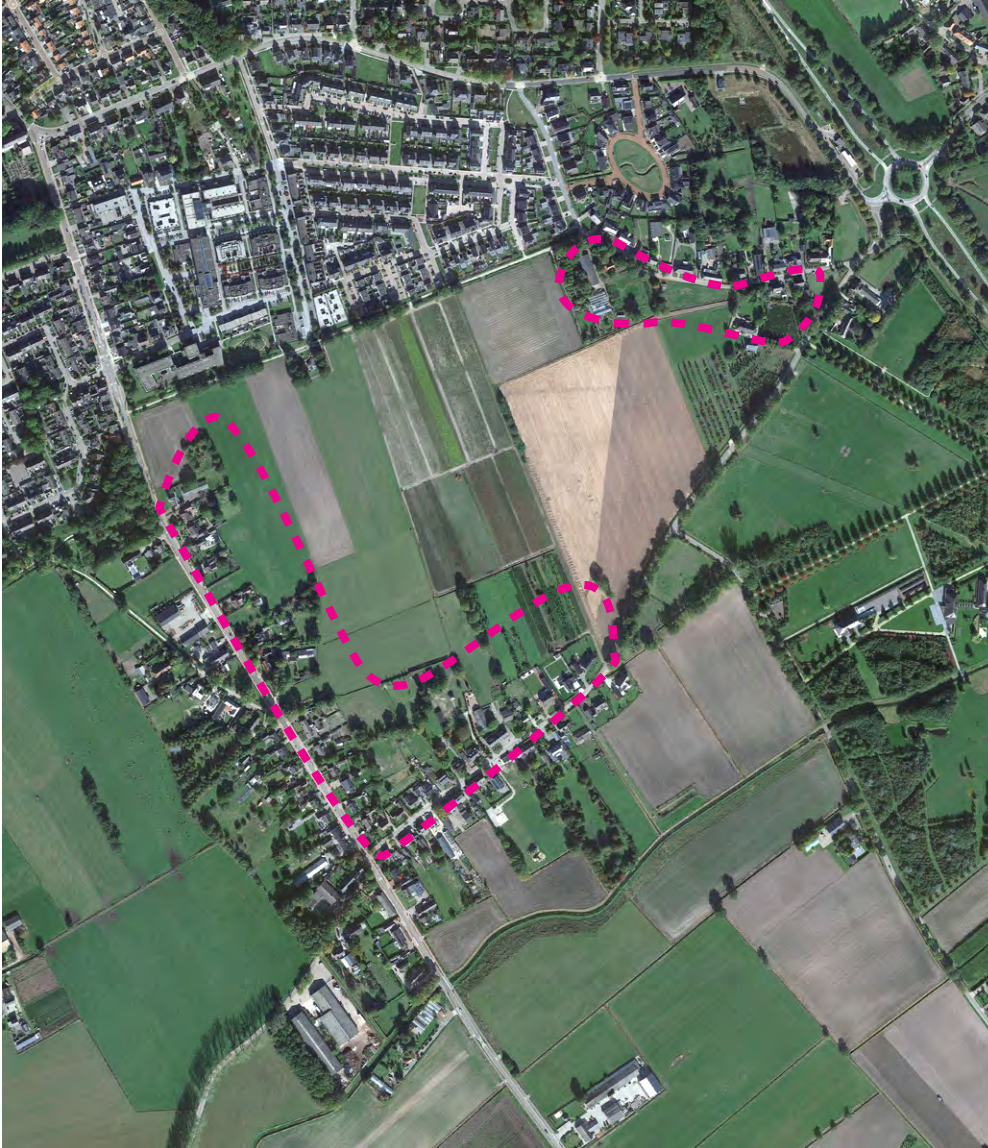
- Schetsontwerp
- Beeldkwaliteit landschap, openbare ruimte en architectuur

Status

- Vaststelling door raad (medio 2026)
- Basis voor omgevingsplan (planologische procedure)

Doel

- Afspraken tussen gemeente en grondeigenaren over kosten en verantwoordelijkheden
- Gemeentelijk toetsinstrument en borgen ruimtelijke kwaliteit bij vervolgitwerking



Keukentafelgesprekken (20) aanwonenden

- Bewoners gesproken:
 - Hazenstraat noord
 - Stokkelen oost
 - Hoogstraat zuid
- Aandacht voor:
 - (robuust)groene inpassing
 - verkeer&ontsluiting
 - enkelen willen evt meedoen in ontwikkeling



Verdiepende onderzoeken o.b.v. Ruimtelijk Kader:

- Flora en Fauna
- Archeologie
- Financiële Haalbaarheid
- Verkeersaantallen en impact omgeving

Conclusie:

1. Met name verkeer Hazenstraat oost vraagt aandacht
2. Goede balans tussen voldoende woningen, betaalbaarheid en ruimtelijke kwaliteit: een ontwerpopgave
3. Plangrens nog niet definitief en onderdeel onderzoek

Ruimtelijk Kader 2024:

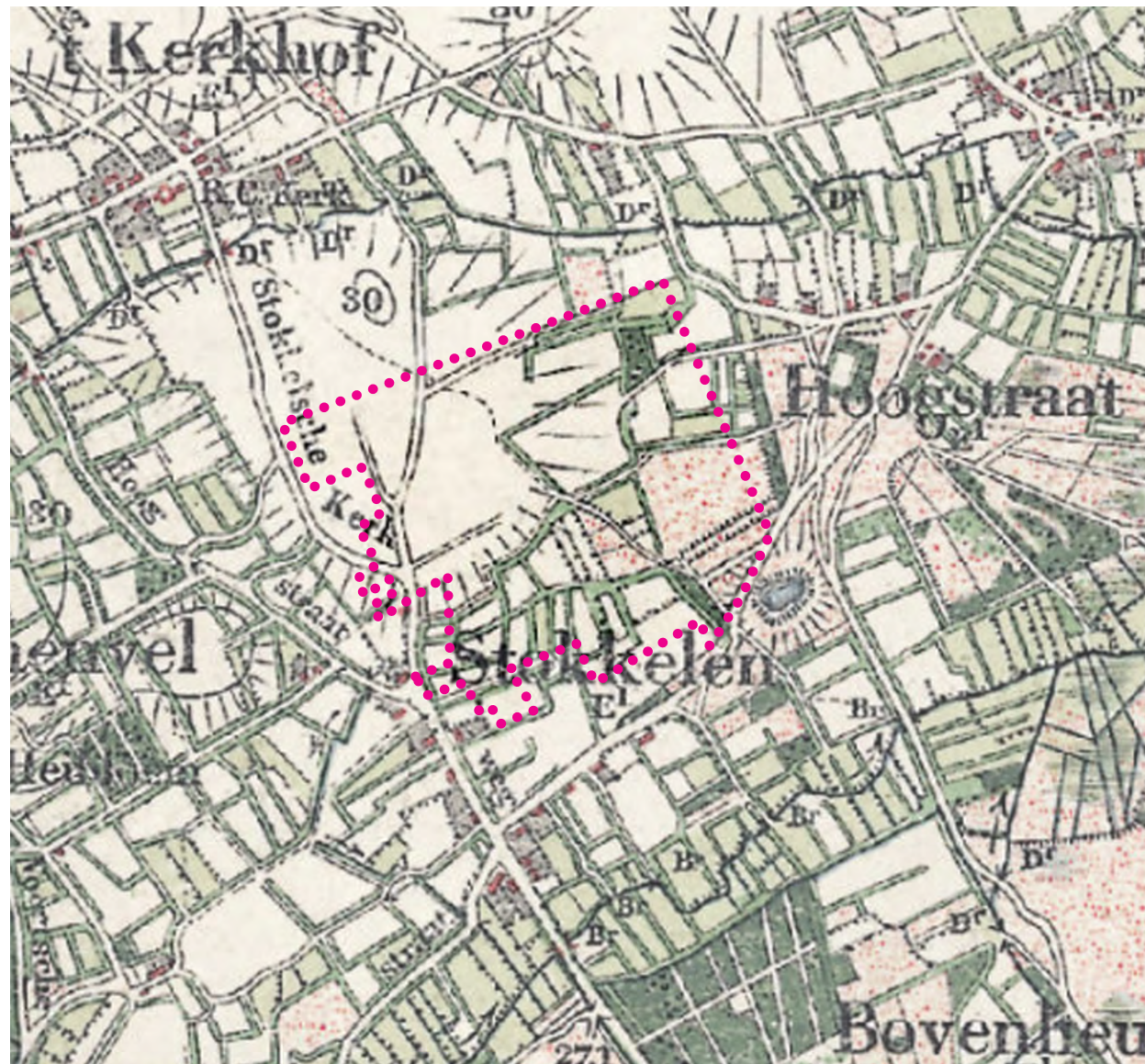
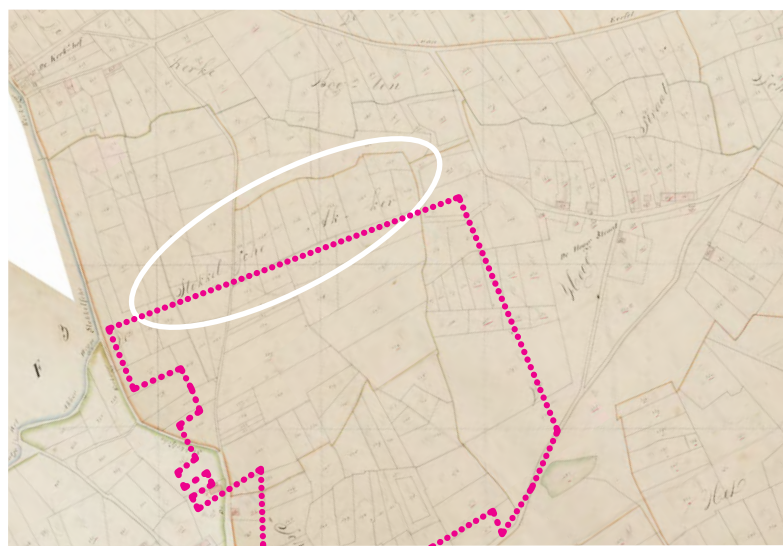
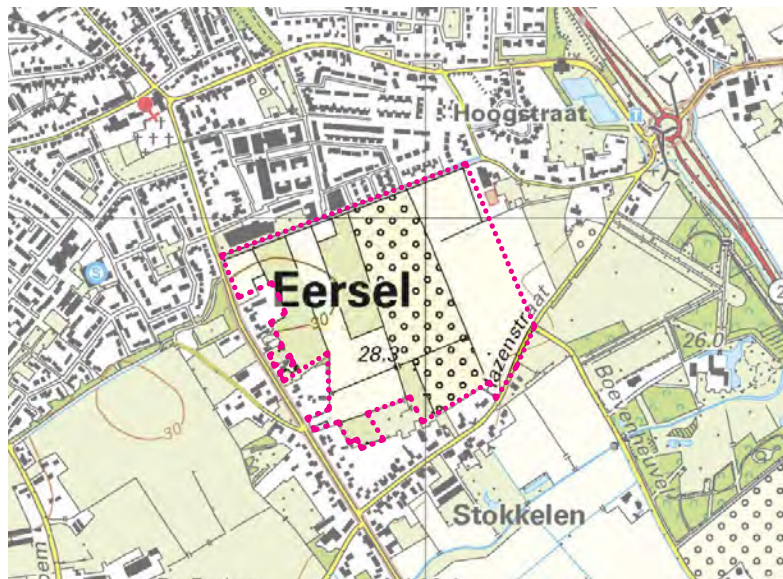
Samenvatting 1e bevindingen en uitgangspunten

Plangebied | Zuidzijde van Eersel



- Agrarische percelen
- Aan noordzijde Houtwal, recreatieve route en begrenzing wijk Kerkebogten
- Aan west- en zuidzijde Stokkelen - Hazenstraat, en noordoostzijde Hoogstraat, buurtschappen in het buitengebied
- Buurtboerderij en (voormalige) tinteltuin in/aan het plangebied

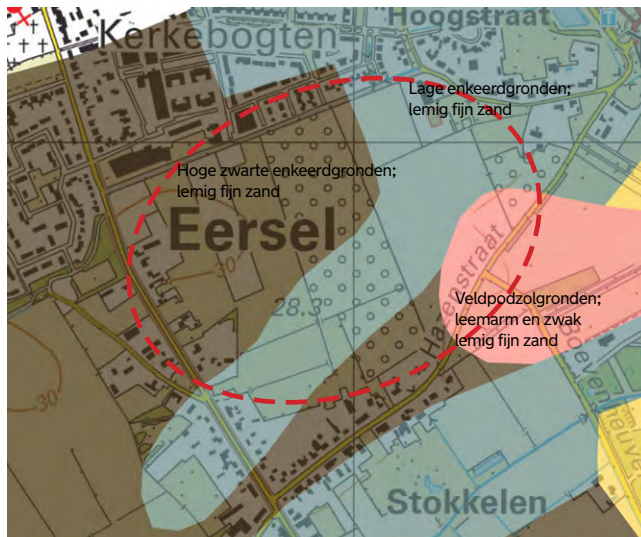
Plangebied | Omstreeks 1900



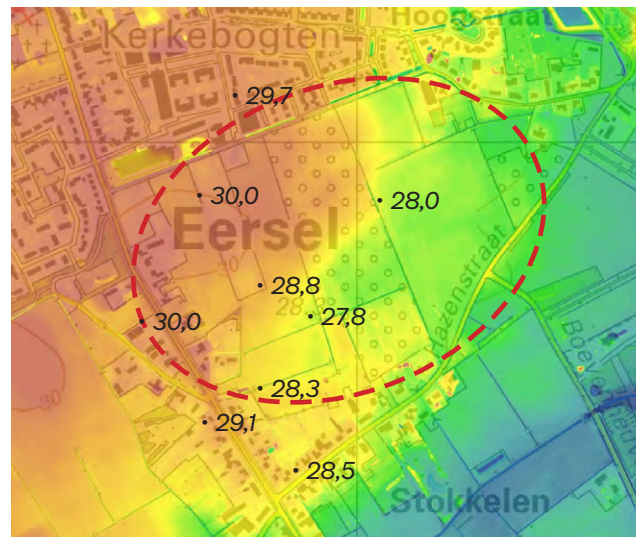
Fysieke ondergrond | Op overgang van hoge naar lage gronden

- Een groot deel bestaat uit enkeerdgronden: vruchtbare landbouwgronden.
- Overgang van hogere gronden naar beekdal de Run, sterk hoogte verschil (circa 2m)
- Hoge archeologische verwachtingswaarde (historische kernen van de buurtschappen geduid)

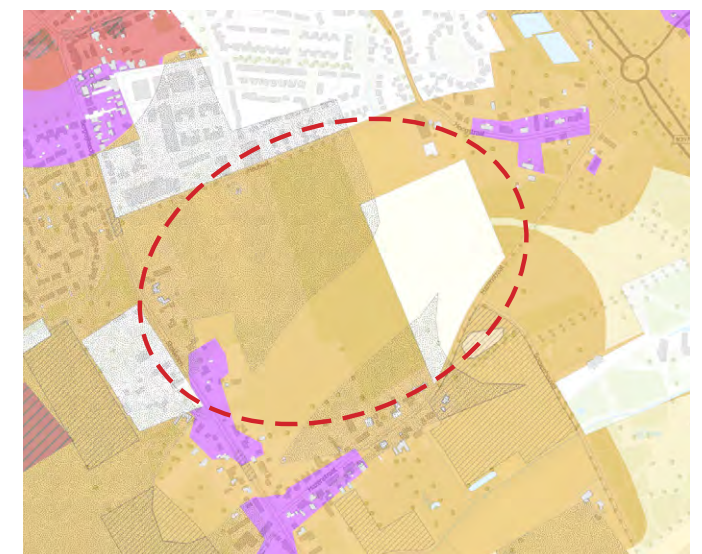
Bodem



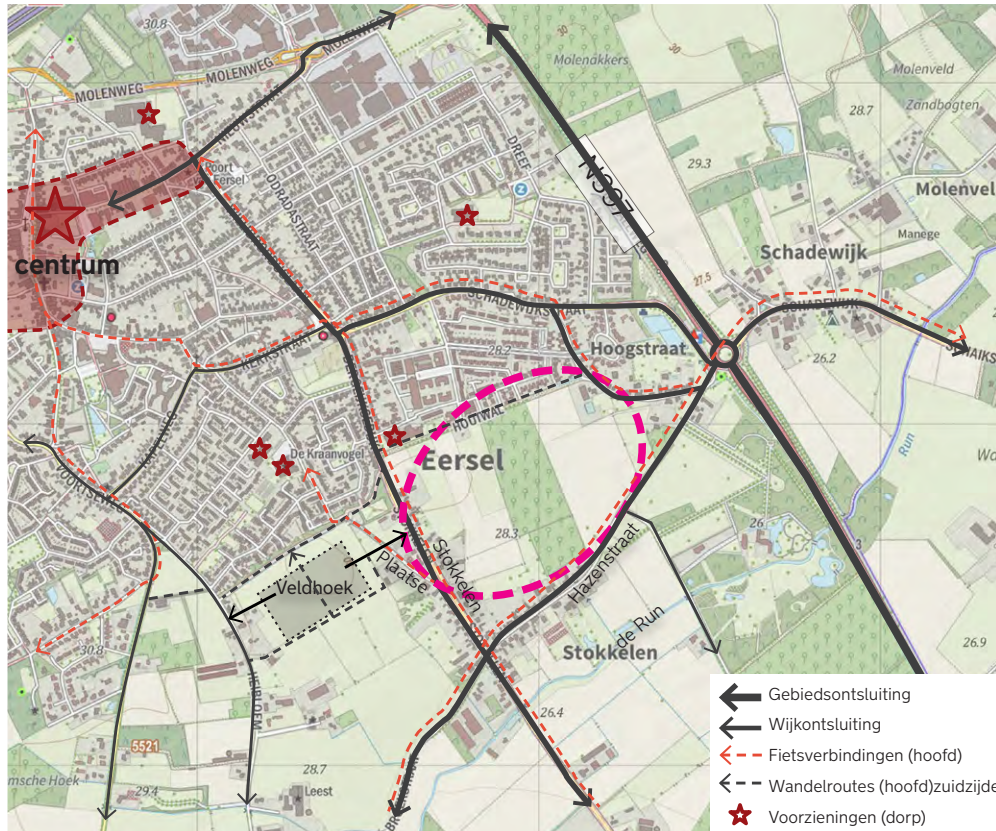
Hoogte



Archeologie



Infrastructuur | Aansluitingen op omgeving



- Stokkelen, een gebiedsontsluitingweg naar het centrum
- Hazenstraat, een directe verbinding met de N397. De N-weg en snelweg vanuit hier goed bereikbaar
- Stokkelen en Plaatse, belangrijke fietsverbinding buitengebied, scholen/voorzieningen en centrum Eersel
- Houtwal, belangrijke recreatieve wandel- en ruiter/menroute langs huidige dorpsrand.
- Vanuit Kerkebogten enkele aantakkingen, geen verbinding tussen Hazenstraat-Houtwal en Hoogstraat-Stokkelen

Gebiedsbeleving | Plangebied, een agrarisch en open landschap

Fraaie bomen rondom buurtboerderij en langs Houtwal



Open akker met vergezichten



enkele bomenrij op kavelrand

kerktoren Eersel in de verte zichtbaar

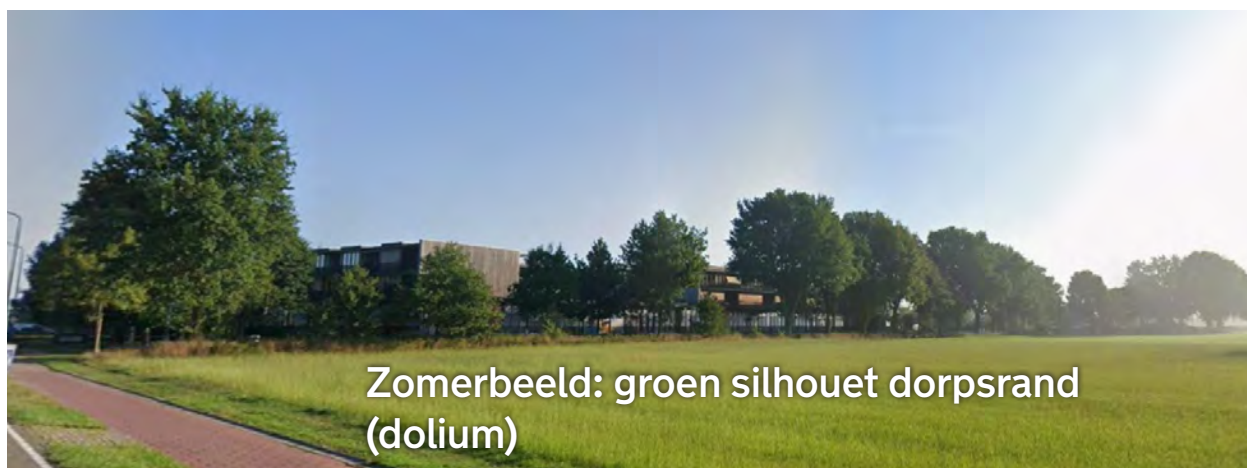


zeer open akker,
huidige dorpsrand op grote afstand

Gebiedsbeleving | Houtwal en Kerkebogten, een harde dorpsgrens



Gebiedsbeleving | Cluster van maatschappelijke voorzieningen



Gebiedsbeleving | Buurtschap Stokkelen, authentieke elementen aan dorpsentree



Voormalig tracé Stokkelen, nu geen route meer



Oude boerderij aan doodlopend pad



enkele doorzichten over de akkers met volwassen bomen



karakteristieke groene ruimte met oude boerderijen aan historische landweg
Plaatsse

Stokkelen de entree-weg naar de kern Eersel

Fietsroute Eersel - Bergeijk

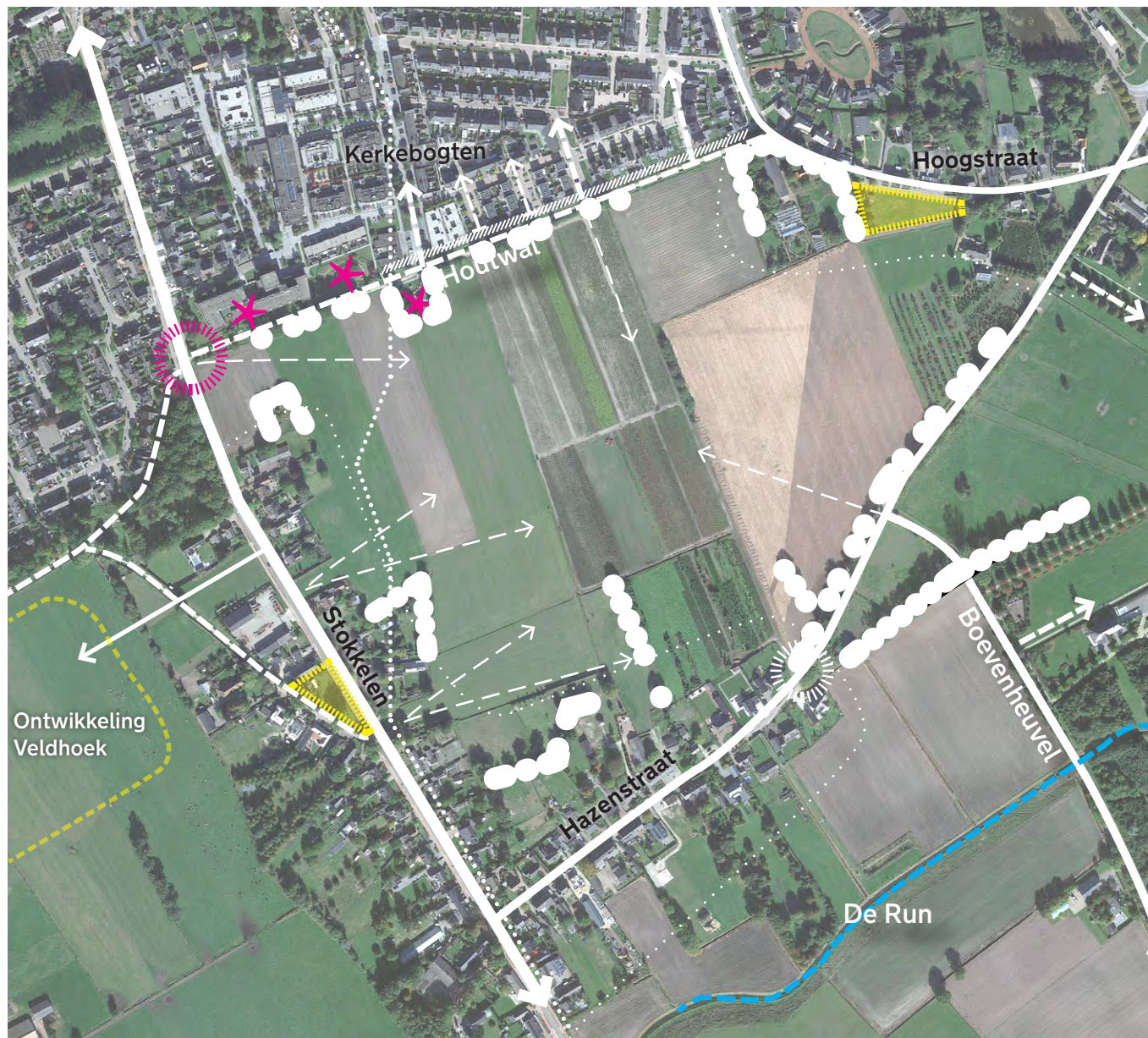
Gebiedsbeleving | Hazenstraat, scherpe knip woonstraat / buitengebied



Gebiedsbeleving | Hoogstraat, een authentiek buurtschap



Ruimtelijke analyse | Overzicht ruimtelijke karakteristieken



- Authentiek karakter buurtschap aanwezig en beleefbaar
- ▲ Fraaie groene overhoek langs voormalig pad
- Waardevolle bomen, boomgroepen, -lanen
- //// Harde dorpsrand Kerkebogten
- ←- Enkele wandelpaden Kerkebogten > Houtwal
- ★ Cluster van voorzieningen in de dorpsrand: buurtboerderij, vlindertuin en zorgcentrum Dolium
- ←- Open gebied met verre zichten, geen paden
- Voormalig tracé Kerkepad, niet meer beleefbaar
- ☀ Dorpsentree
- ☀ Verdicht woonlint met scherpe overgang naar landelijk gebied

Ruimtelijke visie Stokkelsche akker | Hoofduitgangspunten

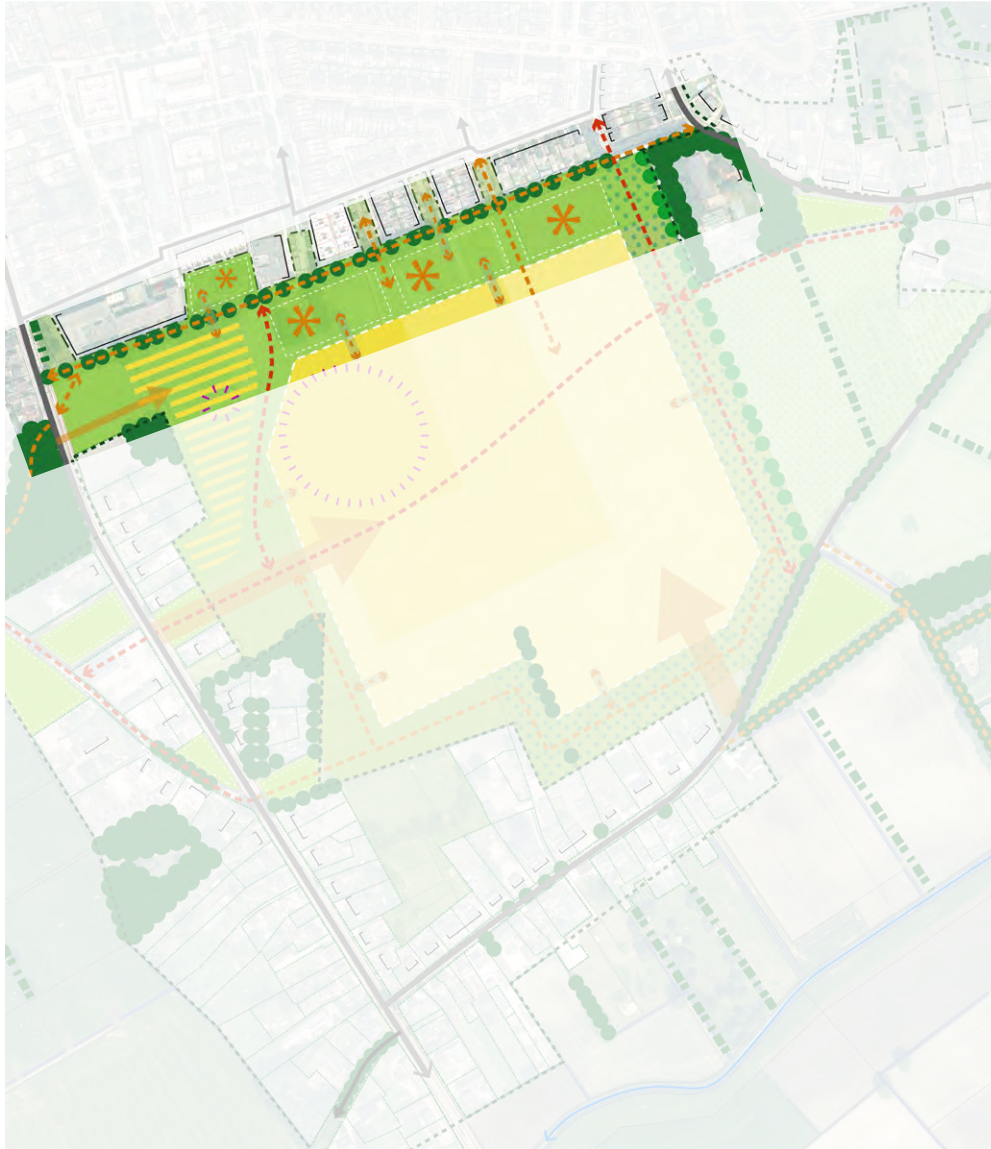


- **Nieuwe woonbuurt met sterke eigen identiteit**
Wonen en leven, passend bij het Eerselse en aandacht voor gemeenschappelijkheid
- **Maatschappelijke en levendige pit**
Versterken en bundelen van buurtvoorzieningen bundelen aan het 'Buurtpark', nabij Dolium, buurtboerderij en dorpskern
- **Vergroten recreatief uitloopgebied**
Verbindende wandel- en fietsroutes noord-zuid en oost-west en het 'rondje rondom'. Zichtbaar maken verdwenen Kerkepad Stokkelen?
- **Koesteren Buurtschappen**
Woonontwikkeling niet direct tegen Hoogstraat en Stokkelen bouwen
- **Klimaatrobuust en duurzaam**
Robuuste groenzones voor versterken bio-diversiteit en vasthouden water op laagste plek
- **Autoluwe woonomgeving**
Goed verbonden, maar 'auto te gast'. Voorkomen van sluipverkeer en inrichten van 'leefstraatjes'

Ruimtelijk kader Stokkelsche Akker | Ruimtelijke principes, niet maatvast



-  Dorpspark
-  Rondje Rondon
-  zoekgebied school en intramurale voorziening
-  evt maatschappelijke voorzieningen of (zorg) wonen in dorpspark
-  kleinschalige parkvoorziening (buurtboerderij, pluktuin, spelen, kiosk etc.)
-  landschapszone
-  zoekgebied waterberging
-  gradient bouwhoogte van hoog naar laag
-  zoekgebied hoofdontsluiting auto
-  zoekgebied aanvullende ontsluiting
-  doorgaande fiets/wandelroute
-  wandelroute
-  verbindingen wonen <> wandelpaden
-  zichtlijn op kerk mogelijk te behouden



Ruimtelijk Kader Stokkelsche Akker (2024)

Dorpspark Houtwal

- Parkachtige sfeer + kleinschalige maatschappelijke voorzieningen en wateropvang
- Robuuste breedte en samenhangende ruimtelijke verschijningsvorm
- Inpassen buurtboerderij
- Behouden zandpad en aanliggende bomenrij de Houtwal, bomenrij aanvullen met bomen.
- Landschappelijk inpassen blinde gevels en achterkanten Kerkebogten worden (indien mogelijk)
- Nieuwe woonbuurt aansluiten op dorpspark o.a. met goede routes.

Referentiebeelden Dorpspark Houtwal



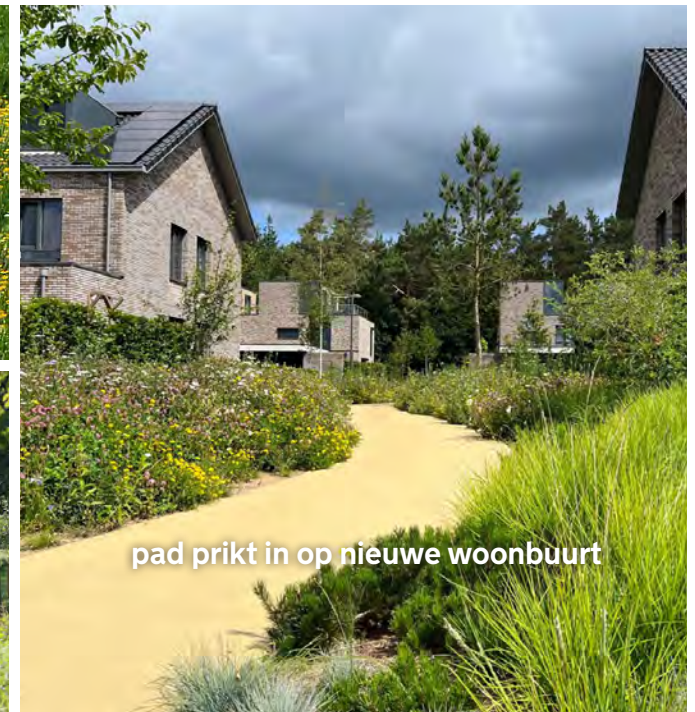


Ruimtelijk Kader Stokkelsche Akker (2024)

Landschapszones 'Rondje Rondon'

- Robuuste landschappelijke zone met landelijke uitstraling en wandelpaden
- Ruimte voor o.a. dierenweides en waterberging
- Wandelpad 'Rondje Rondon', een comfortabel wandelpad voor alle doelgroepen. Deel van de route volgt het tracé van het voormalige Kerkepad vanuit Stokkelen
- Woonontwikkeling ingepast met groen dorpsilhouette

Referentiebeelden landschappelijke zone 'Rondje Rondon'





Ruimtelijk Kader Stokkelsche Akker (2024)

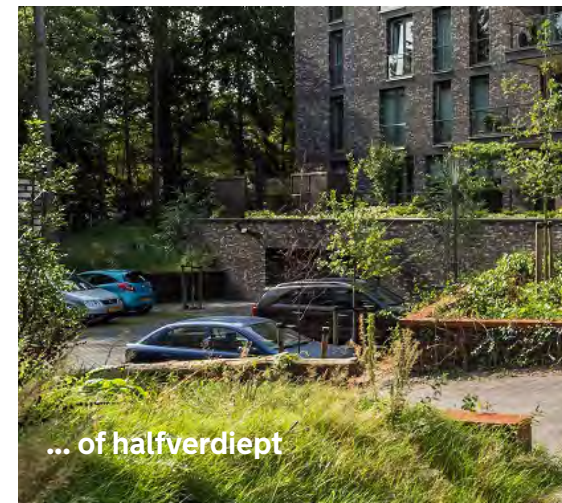
Buurtschappen

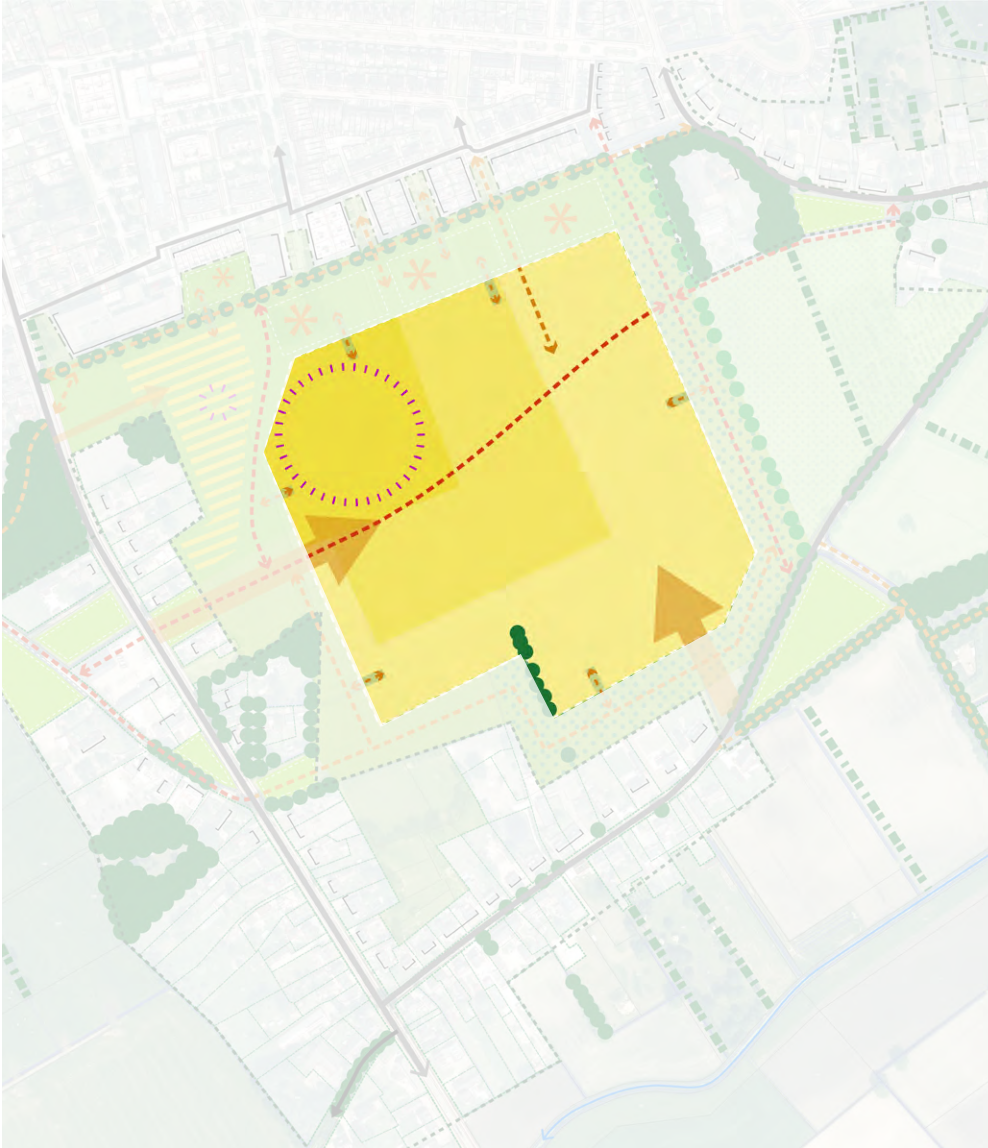
- Afstand tussen de buurtschappen: eigen karakter behouden.
- Binnen de buurtschappen behouden en versterken van: waardevolle zichten en cultuur-historische relictten, erven met erfbeplanting, groene overhoeken

Verkeer

- Hoofdontsluiting takt één keer aan op Stokkelen en één keer op Hazenstraat. Voorkomen sluipverkeer.
- Doorgaande fiets-en wandelroutes door het plangebied, met verbindende functie
- De Houtwal blijft onderdeel van een fiets- en menroute.
- Het voormalige Kerkepad verbindt de nieuwe ontwikkeling met het maatschappelijke hart van de nieuwe buurt en Kerkebogten.
- Parkeren in het landschap opgenomen / groene hoven

Referentiebeelden buurtschappen en verkeer





Wonen

- Eigen identiteit passend bij dorpse en landelijk karakter.
- Een buurt waar mensen elkaar kennen en voor elkaar zorgen, met ruimte die uitnodigt voor informele ontmoetingen, spelen, en buurtactiviteiten, ...

Functies

- School of zorgvoorziening wordt opgenomen, aan de noordwestzijde van het plangebied

Bouwhoogtes en dichtheid

- In het hart maximum van 3 tot 4 bouwlagen. Maat, schaal, architectuurstijl, vorm en massa sluiten aan bij omliggende woningen.
- Aan landschapszijde sluit de bebouwing aan op landelijke karakter, met beperkte bouwhoogte.

Ruimtelijk kader Stokkelsche Akker | Dorps wonen



Ruimtelijk kader Stokkelsche Akker | Agrarisch wonen



Ruimtelijk kader Stokkelsche Akker | Landschappelijk wonen



wonen in het landschap



gestapeld wonen
in landschap



overstek met 'brabantse' stoep



buitenruimtes onderdeel
van de architectuur

Ruimtelijk kader Stokkelsche Akker | Mijn en dein



doorwaadbaar over groene paden



wonen aan collectieve binnentuin met kleine privé tuin



wonen aan landschap



wonen om collectief hof

In gesprek! | over de gebiedsontwikkeling en wat er leeft bij jullie

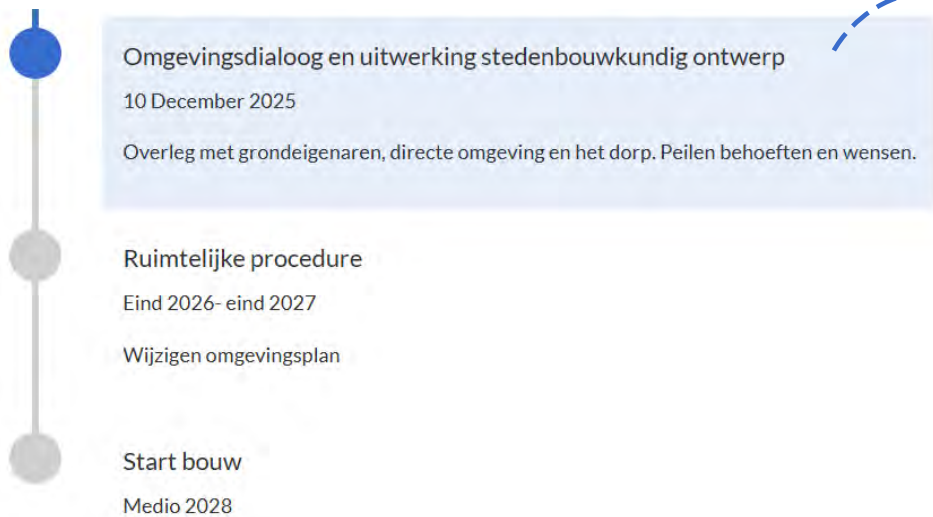
Wat zijn de kwaliteiten van deze plek?

Wat zijn je zorgen?

Welke kansen zie je?

Welke beelden spreken aan?

Vervolgstappen | Wat kun je verwachten?



In deze fase zitten we nu (2025-2026):

- **bewonersavond #1**, 10 december
- **ontwerpend onderzoek**
gemeente en Verhoeven | De Ruijter gaan puzzelen met alle ruimtelijke bouwstenen en input
- **bewonersavond #2**
feedback geven op voorlopig gebiedsconcept
(voorlopige planning: eind 1e/begin 2e kwartaal '26)
- **definitief gebiedsconcept**
(voorlopige planning: 3e kwartaal 2026)

Verslag van de avond
vanaf 19 december op:

www.eersel.nl/stokkelsche-akker-eersel

Ook voor vragen of een gesprek
kun je hier terecht!