



GEBIEDSCONCEPT STOKKELSCHER AKKER EERSEL

GEMEENTE EERSEL | 22 SEPTEMBER 2026

Colofon

opdrachtgever:	Gemeente Eersel
contactpersoon Eersel:	Guus van Mil, Tom van Eersel
documentnaam:	2537_Gebiedsconcept Stokkelsche Akker_R001b
datum:	22 september 2026
auteurs:	Teske de Ruijter, Vivian van Gaal, José Vorstermans
contactpersoon VdR:	Teske@verhoevenderuijter.nl

© 2026, Verhoeven | De Ruijter. Alle rechten voorbehouden.

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land
hoogstraat 301
5654 nb eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord	5		
1 Inleiding	6	3 Ambities en uitgangspunten	26
1.1 Aanleiding en opgave	6		
1.2 Doel en status document	6	4 Gebiedsconcept	28
1.3 Procedure vervolgutwerking en bouwplanbegeleiding	8		
1.4 Proces naar gebiedsconcept	10	5 Kwaliteitskader openbare ruimte	30
1.5 Leeswijzer	10	5.1 Infrastructuur	30
		5.2 Groenstructuur en water	38
		5.3 Sociale structuur	62
2 Het gebied in beeld	12	6 Kwaliteitskader woonsferen en bebouwing	66
2.1 Ligging in de omgeving	12	6.1 Woonsferen	66
2.2 Historische ontwikkeling	12	6.2 Wonen en maatschappelijk programma	68
2.3 De ondergrond	14	6.3 Uitwerking drie woonsferen	69
2.4 Infrastructuur en aansluiting op omgeving	18		
2.5 Ruimtelijke karakteristiek	20	7 Beeldverantwoording	87
2.6 Beleving gebied door bewoners	24		

Bijlages

Bijlage 1: Verslag dialoogavond #1

Bijlage 2: Verslag dialoogavond #2

Bijlage 3: Verbeeld idee

Voorwoord

De ontwikkeling van Stokkelsche Akker is een van de belangrijkste projecten binnen de woningbouwopgave van Eersel. In de afgelopen periode is hard gewerkt aan het gebiedsconcept dat we nu aan u voorleggen.

Het gebiedsconcept is een nadere concretisering van het eerder vastgestelde ruimtelijk kader. Hierin leggen we de basis voor een sterke hoofdstructuur, aantrekkelijke woonmilieus en kwalitatief hoogwaardige keuzes binnen een financieel gezond en uitvoerbaar plan. Mede door intensief overleg met bewoners en stakeholders is het gebiedsconcept tot stand gekomen.

Het is mooi om te zien hoeveel betrokkenheid er vanuit de omgeving is geweest. De opkomst, de reacties en de constructieve bijdragen laten zien dat Stokkelsche Akker leeft en het heeft ons geholpen om tot een beter gebiedsconcept te komen. Het plan zal niet alleen voorzien in woningen, maar ook ruimte bieden aan een school. Daarbij komt er een gevarieerd woningaanbod, zodat er voor zoveel mogelijk mensen (van starters en gezinnen tot

senioren) én voor verschillende budgetten een passende plek ontstaat.

Ik kijk met veel vertrouwen uit naar de vervolgstappen en uiteindelijk naar de realisatie van een nieuwe, levendige en toekomstbestendige wijk waar mensen zich thuis voelen en die een waardevolle bijdrage levert aan de toekomst van Eersel.



Eric Oosterbosch

Wethouder Wonen en Landelijk gebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en opgave

De gemeente Eersel heeft een grote woningbouwopgave. Daartoe is in 2022 de *Ruimtelijke Visie Woonuitbreidingen* opgesteld. Hierin is de gehele zuidelijke dorpsrand van Eersel, van Hoogstraat tot aan de Groote Aardweg, beschreven als dorpsovergangzone. In deze zone krijgen de nieuwe woonbuurten een plek. Het gebied tussen Hazenstraat en Houtwal, de Stokkelsche Akker, is aangemerkt als een van de woonlocaties.

Deze visie stelt dat woningbouw altijd gepaard gaat met een brede maatschappelijke meerwaarde:

- Groene robuuste inpassing van de wijk Kerkebogten en versterking van de landschappelijke kwaliteiten en biodiversiteit.
- Ontwikkeling klimaatadaptieve inrichting in samenhang met gebiedsontwikkeling de Run.
- Versterking van het uitloopgebied voor buurtbewoners Kerkebogten met paden en kleinschalige recreatieve functies.
- Eventuele combinatie met kleinschalig, natuurinclusief agrarisch gebruik, gezien de goede cultuurgronden.

Het *Ruimtelijk Kader Stokkelsche Akker* is in 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit betreft een notitie waarin de landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied op hoofdlijnen nader zijn uitgewerkt. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de omgevingsdialog en het op te stellen gebiedsconcept voor het gebied.

De gemeente is zich bewust van de sociale uitdagingen en de relatie met de ruimtelijke context. De *Woonzorgvisie De Kempen* (2024) benoemt

onder andere vergrijzing, langer thuis wonen en een groeiende zorgvraag als bepalende trends die vragen om nieuwe woonvormen en een omgeving die een inclusieve, zorgzame samenleving faciliteert. Tegelijkertijd is er een grote behoefte aan betaalbare woningen.

De gemeente hanteert om die reden het volkshuisvestelijke programma conform de *Kempische visie op wonen 2024-2028*. Hierin is opgenomen dat 67% van de woningen in de betaalbare categorie vallen; 30% daarvan is sociale huur.

De opgave van dit gebiedsconcept is om een kwalitatieve invulling te geven aan zowel de programmatische, ruimtelijke als volkshuisvestelijke doelstellingen die in voorliggende beleidsdocumenten zijn vastgesteld.

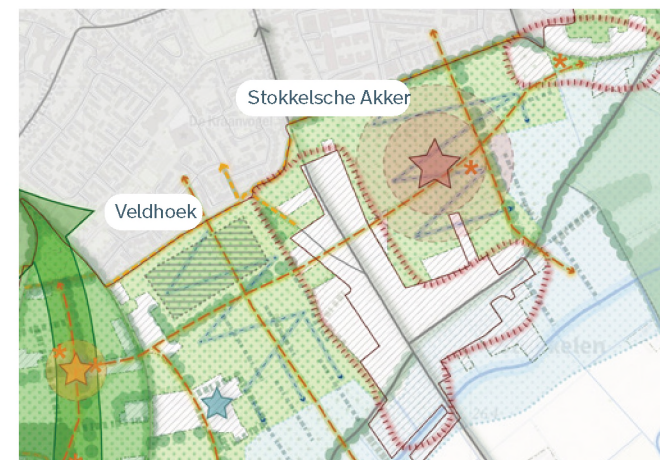
1.2 Doel en status rapport

Het gebiedsconcept is een integraal document dat de ruimtelijke verschijningsvorm van de nieuwe woonwijk gedurende de doorlooptijd van het project waarborgt. Het beschrijft de ruimtelijke randvoorwaarden en wordt na vaststelling als bijlage aan het *Omgevingsplan* toegevoegd. Het gebiedsconcept wordt daardoor planologisch geborgd.

Het gebiedsconcept vormt de basis voor de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan (SO/VO/DO) en Beeldkwaliteitsplan (BKP). Hierin worden



Locatie van het plangebied (stippellijn)



Ruimtelijke Visie woonuitbreidingen (2022)



Ruimtelijk Kader Stokkelsche Akker (2024)

de verkaveling, groen- en waterstructuur, publieke plekken, materialisering en detaillering (onder- en bovengronds) en architectuur in samenhang doorontworpen. Het BKP geldt als aanvulling op de Welstandsnota (2013) van de gemeente Eersel.

1.3 Procedure vervolguutwerking en bouwplanbegeleiding

De gemeente treedt op als initiatiefnemer voor de verdere uitwerking van de hoofdstructuren en bewaakt de aansluiting tussen deze hoofdstructuren en de deelgebieden. Nadat deze uitwerking gereed is - of indien mogelijk parallel aan de uitwerking - worden de deelgebieden verder uitgewerkt.

Het gebiedsconcept bevat een aantal zogenaamde 'ontwikkelvelden'. Deze ontwikkelvelden worden in vervolgfases door initiërende partijen (zoals ontwikkelaars, woningcorporaties en particulieren die een beroep doen op zelfrealisatie) verder uitgewerkt tot het niveau van een definitief stedenbouwkundig ontwerp.

De initiërende partijen leggen de uitgewerkte plannen voor aan de gemeente. De gemeente heeft tijdens deze fase een adviserende en toetsende rol. Voor de beoordeling stelt de gemeente Eersel een kwaliteits-team aan. Deze wordt voorgezeten door de gemeentelijk projectleider en bemenst met tenminste een stedenbouwkundige, landschapper, verkeerskundige en adviseur beheer openbare ruimte. Het doel is tot een integrale

toets van de (deel)uitwerking te komen. Bijgaand gebiedsconcept vormt daarbij het toetsingskader.

Nadat het kwaliteitsteam akkoord heeft gegeven op de stedenbouwkundige (deel)uitwerking, kunnen initiërende partijen de omgevingsvergunningaanvraag verder uitwerken. De beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning geschiedt volgens het reguliere proces binnen de gemeente (indienen via het Omgevingsloket). Het te wijzigen omgevingsplan en de beeldkwaliteitseisen zijn daarbij de toetsingskaders.

Toekomstbestendig ruimtelijk kader

Het gebiedsconcept borgt de kwaliteiten van Stokkelsche Akker en geeft richting aan de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Tegelijkertijd biedt het ruimte voor maatwerk wanneer inzichten, wensen of maatschappelijke opgaven veranderen. Door de hoofdstructuur vast te leggen en flexibiliteit te organiseren binnen die structuur, blijft de leefkwaliteit gewaarborgd terwijl het plan meegroeit met nieuwe behoeften van bewoners, gemeente en omgeving.



Houtwal

1.4 Proces naar gebiedsconcept

Het gebiedsconcept is tot stand gekomen via ontwerpend onderzoek en in afstemming en samenwerking met omwonenden en belanghebbenden. De volgende bijeenkomsten hebben plaatsgevonden:

Inventarisatie wensen en zorgen, uitleg over de planontwikkeling

- Op 10 december 2025 zijn tafelgesprekken gevoerd met zo'n 110 direct aanwonenden en bewoners over de kwaliteiten van het gebied, zorgen, kansen en gewenste woonsferen.
- Op 4 en 5 maart 2026 zijn aan de hand van een eerste stedenbouwkundig raamwerk verdiepende gesprekken gevoerd met direct aanwonenden.

Bespreken voorlopig gebiedsconcept

- Alle input is vertaald naar een voorlopig gebiedsconcept, dat in de periode april-juni 2026 is besproken met marktpartijen en particuliere grondeigenaren (17 april en 19 juni 2026), Vlindertuin, Buurtboerderij, ambtenaren en de gemeenteraad.
- Op 25 juni 2026 heeft een tweede bewonersavond plaatsgevonden voor omwonenden. In tafelgesprekken is het voorlopige gebiedsconcept getoetst bij circa 60 aanwezigen.

In hoofdstuk 2.6 staat een samenvatting van alle bovengenoemde gesprekken. In de bijlage zijn uitgebreide verslagen hiervan te vinden. Daarnaast heeft de gemeente gedurende het proces periodiek overleg gehad met de commerciële grondeigenaren en woningcorporatie WSZ.

1.5 Leeswijzer document

Dit rapport is opgebouwd uit zes hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding voor de ontwikkeling en de beleidsmatige context.

Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van de gebiedsanalyse, waarin de belangrijkste ruimtelijke en landschappelijke kenmerken worden benoemd. En hoe bewoners het gebied beleven.

Hoofdstuk 3 beschrijft de ambities en volkshuisvestelijke uitgangspunten die de basis vormen van het gebiedsconcept.

Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de ruimtelijke hoofdstructuur van het gebiedsconcept en de dragers die de kwaliteit en samenhang van het plan borgen.

Hoofdstuk 5 beschrijft de principes en kwaliteitskaders voor de openbare ruimte.

Hoofdstuk 6 beschrijft de principes en kwaliteitskaders voor de woonsferen en bebouwing van de nieuwe woonwijk.



Projectleider Tom van Eersel in gesprek met bewoners op 25 juni 2026

2 Het gebied in beeld

In dit hoofdstuk worden de karakteristieken van het gebied in beeld gebracht: de historische ontwikkeling, de opbouw van de ondergrond, de bereikbaarheid, de ruimtelijke kwaliteiten en de manier waarop bewoners het gebied ervaren.

2.1 Ligging in de omgeving

Het plangebied bestaat grotendeels uit agrarische percelen. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Houtwal, een recreatieve route die tegelijkertijd de begrenzing vormt met de wijk Kerkebogten. Aan de west- en zuidzijde bevinden zich Stokkelen en de Hazenstraat. Aan de noordoostzijde ligt de Hoogstraat en de buurtschappen in het buitengebied. De Buurtboerderij en Vlindertuin liggen in/aan het plangebied.

2.2 Historische ontwikkeling

Het landschap is afgelopen eeuw sterk veranderd: van een kleinschalig agrarisch landschap met vele paden en houtwallen, naar een open en ontoegankelijk gebied in de dorpsrand van Eersel. Onderdelen van oude routes, waaronder het oude kerkepad tussen Stokkelen - kerk Eersel, zijn nog zichtbaar en waardevol om te behouden. Stokkelen en Hoogstraat zijn oude buurtschappen, nog steeds zichtbaar in het landschap. Bij ontwikkeling is aandacht noodzakelijk voor een zorgvuldige overgang en aansluiting, met name bij de meest authentieke delen. Op het Minuutplan zijn de paden en percelering al goed zichtbaar. De hogere akkers aan de noordzijde van het plangebied werden destijds geduid als de “Stokkelsche Akker”.



Minuutplan ca. 1820, met daarop de naam Stokkelsche Akker (witte cirkel)



Historische kaart ca. 1900



Kerkebogten

Hoogstraat

N397

Vlindertuin

Houtwal

Buurtboerderij

Landgoed
Heijbroeck

Veldhoek
(in voorbereiding)

Hazenstraat

Boevenheuvel

Stokkelen

De Run

2.3 De ondergrond

Bodem en archeologie

Het plangebied ligt op de overgang van hogere gronden - een oud akkercomplex op de dekzandrug - naar lagere gronden: het beekdal van de Run. Opvallend is het sterke hoogteverschil van ongeveer twee meter tussen het noordwestelijke deel en het zuidoostelijke deel van het gebied. Een groot deel van het plangebied bestaat uit enkeerdgronden: dit zijn vruchtbare landbouwgronden.

Watersysteem

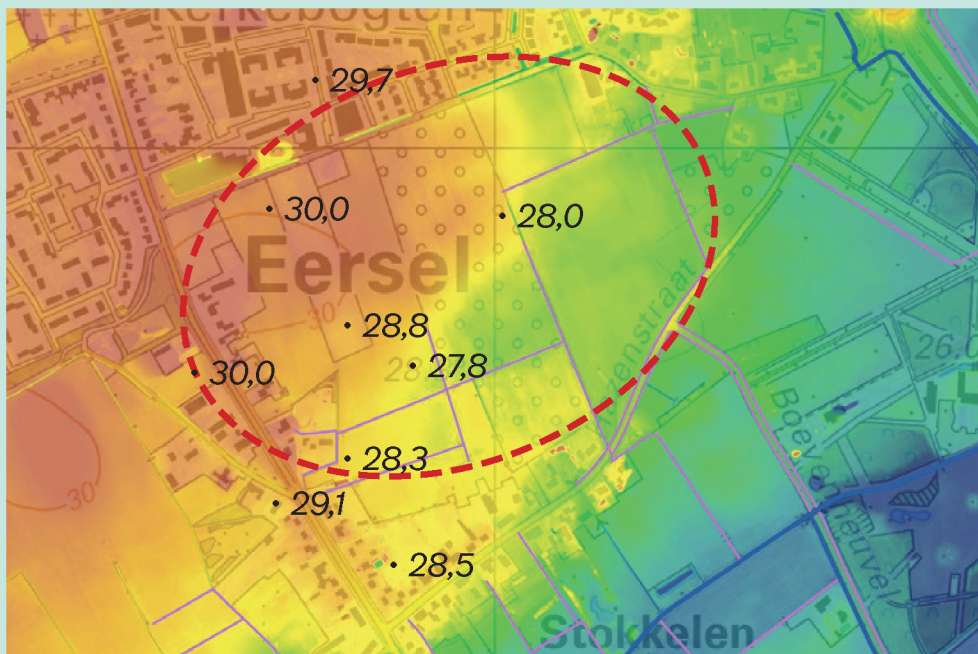
In de *Watervisie* (2024) van Waterschap De Dommel is het gebied geduid als 'Hoge kop' en 'Flank'. Dit betekent dat er vanuit het handelingsperspectief, in afstemming met het waterschap, geen belemmering is voor woningbouw.

Voor het beekdal van de Run, dat een Natura 2000-status heeft, is een gebiedsontwikkeling opgestart, onder andere met als doel hydrologisch herstel en instandhouding en herstel van natuurwaarden. Op dit moment lijkt dit geen negatieve impact te hebben op het plangebied. Het hydrologisch systeem van de nieuwe woonwijk dient in samenhang met deze gebiedsontwikkeling beschouwd te worden.

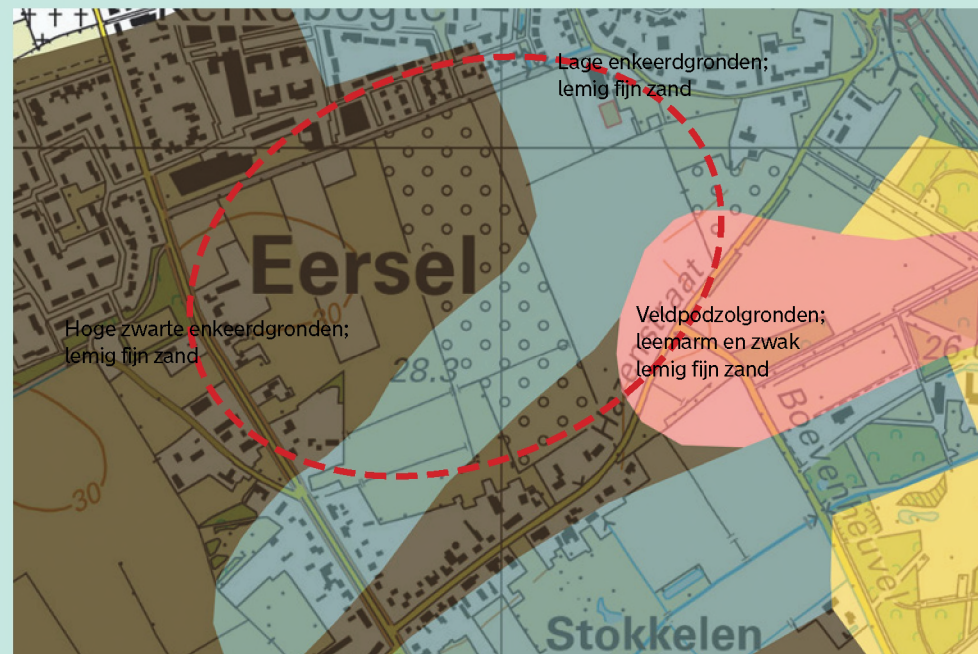
Het plangebied watert af richting het zuidoosten naar de Run.

Het watersysteem in het plangebied is het afgelopen jaar veranderd door de aanpassingen in het afwateringssysteem van de woonwijk Kerkebogten. Deze wijk kampte namelijk met wateroverlast.

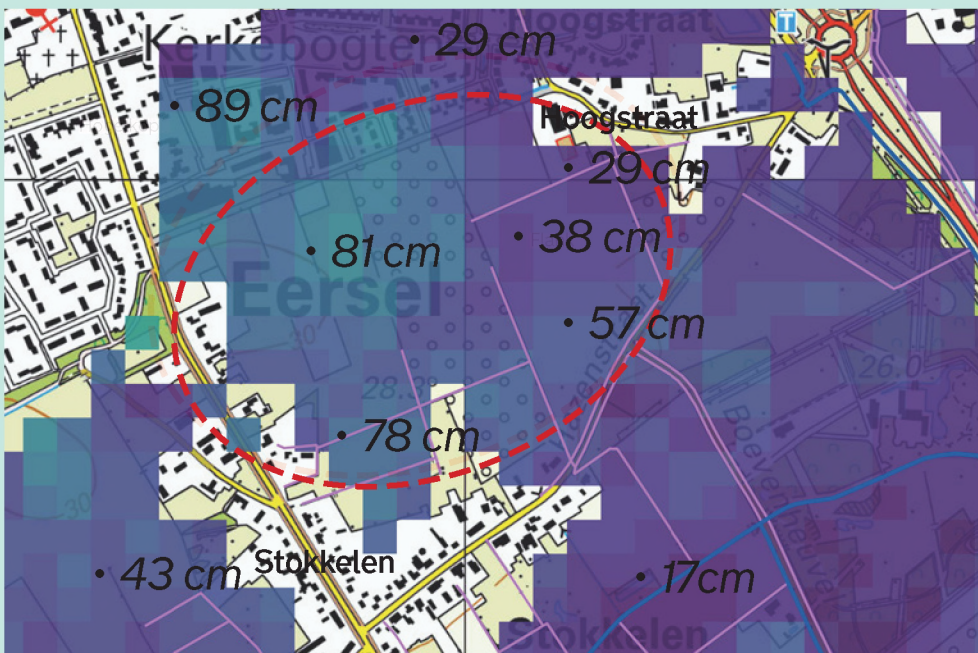
Nader vervolgonderzoek is nodig om de nieuwe grondwaterstanden te achterhalen als basis voor een robuust watersysteem bij de woonontwikkeling van Stokkelsche Akker. Het hydrologisch systeem wordt in een latere fase verder uitgewerkt.



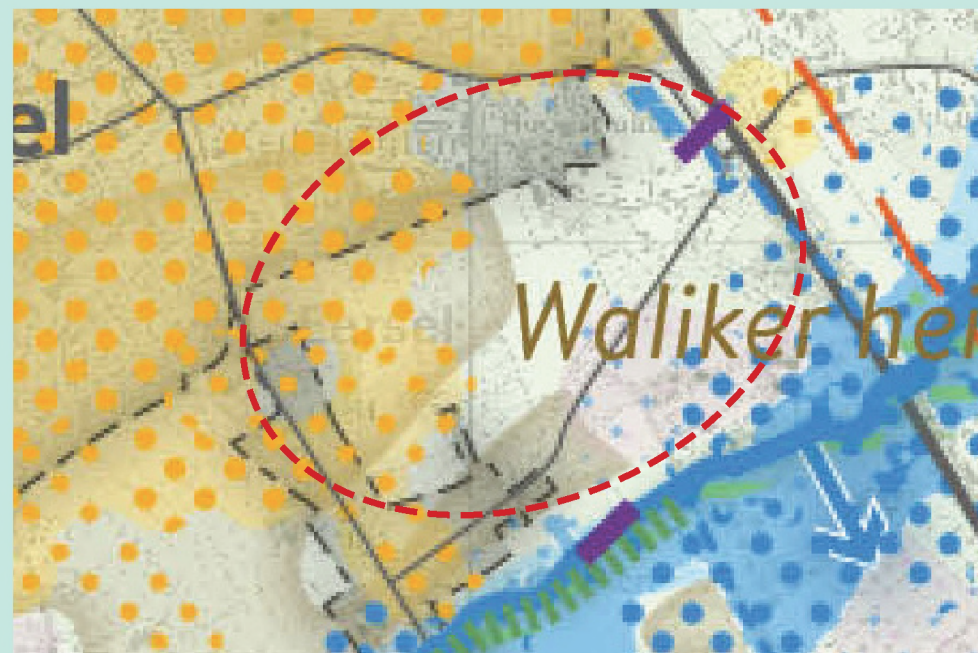
Hoogtekaart



Bodemkaart



Grondwaterstanden (GHG)



Perspectiefkaart Watervisie Waterschap De Dommel (2024)

Archeologie

Op basis van archeologische proefboringen is er een hoge archeologische verwachtingswaarde in het gebied. Dit heeft geen invloed op het ontwerp of de ruimtelijke structuur. Op de kaart zijn in het paars de historische kernen van de buurtschappen Stokkelen en Hoogstraat geduid.

Cultuurhistorische waarden

Aanvullend op het cultuurhistorisch beleid van de Provincie, is het voormalige kerkepad in het Ruimtelijke Kader Stokkelsche Akker (2024) geduid als waardevol. Het tracé hiervan is aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart op de afbeelding hiernaast (zwarte stippellijn). Het terugbrengen van het kerkepad is vanuit cultuurhistorisch perspectief wenselijk. Dit is echter niet mogelijk, omdat het oorspronkelijke tracé is onderbroken: een deel van de gronden ligt in particulier eigendom en de eigenaar heeft geen wens om deze route open te stellen.

Het gehucht Hoogstraat is een gewaardeerd oud gehucht met waardevolle boerderijen. In het plangebied is een zichtlijn op de kerk vanuit het oude tracé Boevenheuvel opgenomen. Door de ontwikkeling van het Dolium is alleen de kerktoeren in de verte nog zichtbaar. Het behoud van deze cultuurhistorische zichtlijn is om die reden niet meer mogelijk.



Archeologische verwachtingswaarden (ODZOB)



Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW, Provincie Noord-Brabant) aangevuld met het voormalige tracé van het kerkepad



2.4 Infrastructuur en aansluiting op omgeving

Aansluiting op het dorp

Het plangebied ligt ten zuiden van Eersel. Het grenst aan de weg Stokkelen, een gebiedsontsluitingsweg naar het centrum van Eersel. Het centrum ligt op een relatief grote afstand, in de noordwesthoek van Eersel.

De Hazenstraat vormt een directe verbinding met de N397. Deze route is deels afgewaardeerd door een recente herinrichting van het westelijk deel van de straat. De N397 is vanuit de Diepveldenweg goed bereikbaar en vangt het doorgaand verkeer vanuit Hazenstraat-west op.

Aansluiting op directe omgeving

Stokkelen en Plaatse zijn belangrijke fietsverbindingen tussen het buitengebied, scholen en voorzieningen, en het centrum van Eersel. De Houtwal is een belangrijke recreatieve wandel- en ruiter/menroute langs de huidige dorpsrand en de Buurtboerderij, de Vlindertuin en het Dolium.

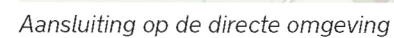
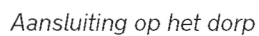
Vanuit Kerkebogten zijn er enkele aantakkingen hierop. Er is geen verbinding tussen Hazenstraat-Houtwal en Hoogstraat-Stokkelen.



Stokkelen gebiedsontsluitingsweg naar centrum Eersel



Houtwal belangrijke recreatieve route



2.5 Ruimtelijke karakteristiek van het gebied

Het plangebied is een agrarisch en open landschap. Vanuit Hazenstraat (oostelijk deel) zijn er verre zichten op de dorpsrand. Langs de Houtwal staan fraaie bomen, op kavelranden staan bomenrijen, de kerktoeren van Eersel is in de verte (beperkt) zichtbaar.

Houtwal en Kerkebogten, een harde dorpsgrens

Houtwal is een fraai recreatief zandpad tussen het ontoegankelijke agrarisch gebied en de woonwijk Kerkebogten. Op enkele plekken langs het pad staan groepen volwassen bomen. Kerkebogten vormt een harde dorpsrand met hieraan veel blinde gevels en achterzides. Door de watergang tussen het zandpad en de woonwijk is de Houtwal slechts op enkele plekken bereikbaar. De watergang is diep en breed, landschappelijke inpassing ontbreekt. Dit maakt de dorpsrand stenig, rommelig en weinig aantrekkelijk.

Cluster van maatschappelijke voorzieningen

Het zorgcentrum Dolium, met haar forsere maat en schaal, vormt de dorpsentree. Wonen wordt hier gecombineerd met (bovenwijkse) maatschappelijke en zorgvoorzieningen. De Buurtboerderij heeft een belangrijke dorpsfunctie. Een hoge omheining is geplaatst om dieren binnen te houden. Hierdoor functioneert het in ruimtelijke zin als een op zichzelf staande voorziening. Het geheel is niet landschappelijk ingepast. Ertegenover ligt een bijzondere buurtvlindertuin.

Buurtschap Stokkelen authentieke elementen aan dorpsentree

Het buurtschap bestaat uit lintbebouwing van vrijstaande woningen en vormt een zelfstandig buurtschap met een eigen karakter en buurtver-

eniging. Gevarieerde landschappelijke beplantingen en tuinen geven het buurtschap een fraai groen beeld en entree naar de kern Eersel.

Het cultuurhistorisch karakter van Stokkelen is veelal verdwenen door het verdichten van het lint met burgerwoningen. Op de splitsing Stokkelen-Plaatse is het historisch karakter nog sterk beleefbaar. Hier ligt ook het voormalig Kerkepad, wat verderop wordt onderbroken door een (particuliere) tuin. Er zijn vanuit de weg enkele verre doorzichten over het plangebied.

Hazenstraat, scherpe knip woonstraat / buitengebied

Het cultuurhistorische en landelijke karakter van de Hazenstraat is grotendeels verdwenen door het recent aangepaste straatprofiel en de verdwenen doorzichten. De straat heeft een scherpe overgang naar het landelijk gebied. Alleen in het oostelijke deel is de oorspronkelijke kwaliteit nog goed te ervaren: een aantrekkelijk landelijk lint met een smalle rijbaan, grasbermen en open zichten.

Hoogstraat, een authentiek buurtschap

Het buurtschap Hoogstraat heeft een cultuurhistorisch en nog altijd authentiek karakter: langgevelboerderijen en erven met bijpassende kavel- en erfinrichting. Een fraaie groene ruimte herinnert aan de voormalige padenstructuur. De (voormalige) Tinteltuin is landschappelijk robuust omzoomd. Er zijn mooie zichten over het landschap.



enkele fraaie volwassen bomen

plangebied is niet
toegankelijk

zandpad Houtwal

brede en diepe watergang, vormt barrière
tussen Houtwal en Kerkebogten die
aanwonenden zeer waarderen



zorgcentrum Dolium forse maat en
schaal in vergelijking met omgeving



fraaie bomen rondom Buurtboerderij en Houtwal

open akker met vergezichten



fraai zicht over de akkers met volwassen bomen



fraaie losse bomenrij op kavelrand



karakteristieke groene ruimte met oude boerderijen daaraan

authentieke landweg
Plaatse

fietsroute Eersel - Bergeijk



landschappelijke beplantingen

Stokkelen is een doorgaande weg, de entreeweg naar de kern Eersel

voormalig tracé kerkepad > nu een doodlopend woonpad



2.6 Gebiedsbeleving door bewoners

Tussen december 2025 en juni 2026 heeft de gemeente vele gesprekken gevoerd met bewoners, aanwonenden, (commerciële) gebiedseigenaren, maatschappelijke partijen en ambtenaren. In totaal ruim honderd mensen, via tafelgesprekken, verdiepende sessies en twee grote bewonersavonden. Bij elke belangrijke stap is duidelijk gemaakt hoe hun inbreng is verwerkt in het ontwerpend onderzoek. Er is uitgelegd dat het een complexe puzzel is waarin ruimtelijke kwaliteit, betaalbaarheid, beleid en draagvlak samen moeten komen. De betrokkenheid was groot en de reacties overwegend positief: er is veel begrip voor de gemaakte keuzes.

Tijdens de eerste bewonersavond op 10 december 2025 vertelden circa 110 direct aanwonenden hoe zij het gebied grenzend aan hun achtertuin beleven. Zij waarderen het groene, rustige en dorpse karakter, de open zichten, de Houtwal en het sterke gemeenschapsgevoel. Tegelijkertijd waren er zorgen over toekomstige verkeersdruk, ontsluiting, bouwhoogtes en het verlies van groen en privacy. Bewoners zagen ook kansen: een doorlopende groene parkzone als buffer en ontmoetingsplek, levensloopbestendige woningen voor starters en senioren, en goede routes voor fietsers, wandelaars en beter OV. De gewenste woonsfeer was helder: dorpse, groene buurten met hoven en zicht op het landschap.

In maart 2026 volgden verdiepende gesprekken met aanwonenden en gebiedseigenaren. Enkele bewoners gaven aan een deel van hun perceel te willen ontwikkelen. Waar deze wensen bijdroegen aan de ambities uit het Ruimtelijk Kader, zijn deze percelen toegevoegd aan het plangebied.



Knap hoe jullie het allemaal erin gekregen hebben en zoveel rekening gehouden hebben met alle zorgen en wensen.

Je bent bang voor wat er gaat komen. Nu we het plan hebben gezien, valt het mee. Er is goed naar ons geluisterd.

Het voorlopige gebiedsconcept is in juni 2026 breed besproken. Gebiedseigenaren, ambtenaren, de Vlindertuin, Buurtboerderij en bewoners reageerden positief op de opzet. Daarna is de gemeenteraad geïnformeerd. Tijdens de bewonersavond op 25 juni, met circa zestig aanwezigen, klonk waardering voor het proces en de duidelijke communicatie. Veel mensen herkenden hun eigen inbreng terug in het concept. Een veelgehoorde vraag was hoe de gemeente de gemaakte afspraken en kaders in het concept goed vastlegt en borgt. Bewoners willen zeker weten dat ontwikkelaars hier later niet van kunnen afwijken. De grootste zorg ligt bij verkeersveiligheid in en om het gebied: hoe kan deze gewaarborgd worden bij de voorgenomen woningaantallen? Bewoners hadden vragen over de hoge aantallen woningen, maar toonden vooral begrip voor de gemaakte keuzes, nadat dit tijdens de avond is toegelicht.



Tafelgesprekken tijdens de bewonersavond op 25 juni 2026

3 Ambities en uitgangspunten

Ontmoeting en gemeenschapsvorming vormen de kern van Stokkelsche Akker. In dit hoofdstuk worden de zes ambities toegelicht die richting geven aan de gewenste kwaliteit van de wijk. Ze zijn opgesteld op basis van de gebiedskarakteristieken en de input van bewoners en stakeholders. Deze ambities vormen het fundament voor het gebiedsconcept.



Dorps en landelijk wonen in gezonde groene omgeving



Versterken gemeenschapszin door maatschappelijke voorzieningen en gedeelde ontmoetingsplekken



Veerkrachtig groen en duurzaam watersysteem



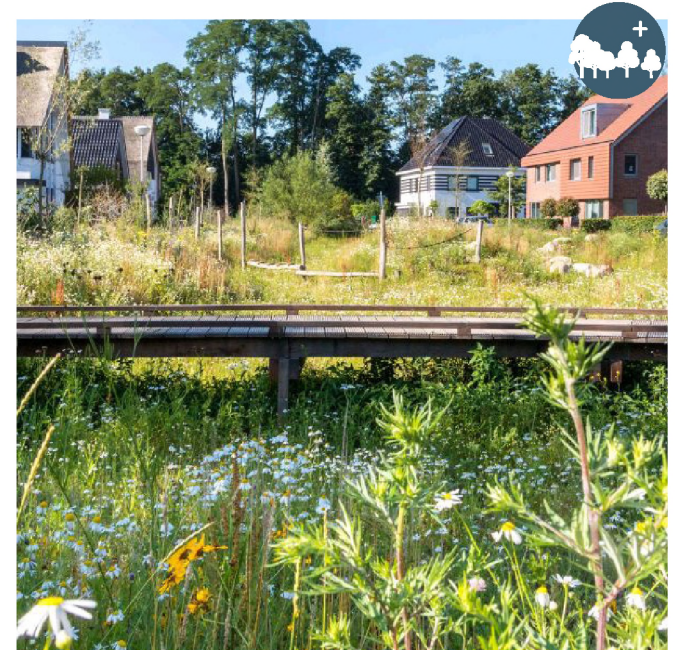
Eerselse identiteit en buurtschappen koesteren



Verbonden met omgeving en nodigt uit tot beweging en ontmoeting



Geschikte en betaalbare woningen voor diverse doelgroepen, focus op een- en tweepersoonshuishoudens



Referentiebeelden ter illustratie

4 Gebiedsconcept

Stokkelsche Akker wordt een groene, dorpse en sociaal verbonden woonwijk. De wijk bouwt voort op de kwaliteiten van het landschap, de bestaande buurtschappen en de sterke gemeenschapszin in Eersel. Aan de noordzijde verbindt Park Houtwal de wijk met Kerkebogten en het dorp. Het centraal gelegen wijkpark verbindt via wandel- en fietspaden de nieuwe woonbuurtjes met de voorzieningen. De opzet is kleinschalig, herkenbaar en gericht op ontmoeting, met verschillende woonsferen, autoluwe leefstraten en een veerkrachtig watersysteem.

De stedenbouwkundige hoofdopzet bestaat uit vijf ruimtelijke dragers:

Robuuste groenstructuur

De groenstructuur sluit aan op het omliggende landschap. Aan de noordzijde komt Park Houtwal, een groenzone met maatschappelijke functies die Kerkebogten en de nieuwe wijk verbindt.

Het centraal gelegen wijkpark is een belangrijke groenzone die de woonbuurtjes met elkaar en de landschappelijke randen verbindt. De landschappelijke oostrand krijgt een natuurlijke overgang naar het buitengebied. De zuid- en westranden sluiten aan op het agrarisch-landelijke karakter van buurtschap Stokkelen. Alle landschappelijke zones bieden ruimte voor waterberging, spelen en gebiedseigen groen dat biodiversiteit versterkt en de woningen landschappelijk inpast.

Informele buurtjes met eigen woonsfeer

De wijk bestaat uit kleinschalige, herkenbare buurtjes die aansluiten bij de dorpse schaal van Eersel. Elk buurtje heeft een eigen woonsfeer,

geïnspireerd op het landschap: dorps wonen centraal, agrarisch-landelijk wonen richting Stokkelen en landschappelijk wonen aan de oostzijde. Hoven, groene randen en informele paden nodigen uit tot ontmoeting. Zo voelen bewoners zich thuis en kunnen ze makkelijker contact maken met burens. Er is ruimte voor buurtinitiatieven.

Hoofdlus en autoluwe leefstraten

De verkeersstructuur is ontworpen vanuit het perspectief van voetgangers en fietsers, met fijne recreatieve paden en veilige routes door de wijk. Een hoofdlus zorgt voor overzichtelijke ontsluiting voor auto's en toegang tot parkeerhoven. Binnen de woonvelden worden de straten autoluw en ingericht als leefstraten, wat rust, veiligheid en sociale interactie bevordert.

Sociaal hart en maatschappelijke voorzieningen

Het kindcentrum en andere maatschappelijke functies vormen samen het sociale hart van de wijk. Ze liggen aan het centrale wijkpark en zijn verweven met de openbare ruimte. Actieve plinten, ontmoetingsplekken en een menselijke maat stimuleren sociale interactie en dragen bij aan een zorgzame, inclusieve wijk. De voorzieningen zijn goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers, ook voor mensen die slecht ter been zijn.

Klimaatadaptief en natuurinclusief systeem

Het watersysteem is ontworpen om water vast te houden waar het valt. Verlaagde bermen, wadi's en landschappelijke laagtes maken water zichtbaar en functioneel. De groenstructuur draagt bij aan verkoeling, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving. De inrichting ondersteunt een veerkrachtige wijk die is voorbereid op zowel droogte als piekbuien. De basis is groen met verharde ondergronden daar waar moet.

Gebiedsconcept kaart



Het dagelijks leven in de wijk

Stokkelsche Akker wordt een wijk waar mensen elkaar vanzelf ontmoeten: in Park Houtwal, bij het kindcentrum of in de autoluwe straatjes. Kinderen kunnen veilig spelen, ouderen kunnen prettig wandelen en iedereen heeft groen binnen handbereik. De buurtjes voelen klein en herkenbaar, met ruimte voor buurtinitiatieven en sociale activiteiten. De landschappelijke randen en het wijkpark bieden rust en uitzicht, terwijl het Park Houtwal een plek is voor sport, spel en ontmoeting.

Legenda

Landschappelijke zones

- 1 Park Houtwal
- 2 Natuurlijke landschapszone
- 3 Agrarisch landelijke zone
- 4 Centraal wijkpark

Routes langzaam verkeer

- Het Buurtpad
- Recreatieve paden (voet+fiets)
- Fietspad losliggend
- Wandelpaden

Routes gemotoriseerd verkeer

- Hoofdontsluiting wijk (fiets op rijbaan)
- Inprikker Stokkelen zuid (fietsstraat, auto te gast)
- Inprikker eenrichting
- Autoluwe leefstraatjes
- Hazenstraat (oostelijk deel), verbreding

Ontwikkelvelden (bebouwd programma)

- Woonvelden
- Woonvelden + zoekgebied maatsch. functies
- (Gestapeld) wonen onderdeel van het wijkpark
- Particuliere percelen van agrarische bestemming naar wonen

Maatschappelijk programma

- Kindcentrum
- Ontmoetingsplek voor de wijk/wijkoverstijgend
- Ontmoetingsplekken (mix) voor de buurten
- Te programmeren 'park'voorzieningen

Groenstructuren

- Laanbomen langs hoofdwegen
- Boomgroep op brink
- Landschappelijke inpassing, houtwal
- Landschappelijke overgang woonveld
- Behoud bomen

RUITER
VER DE
HOEVEN

5 Kwaliteitskader openbare ruimte

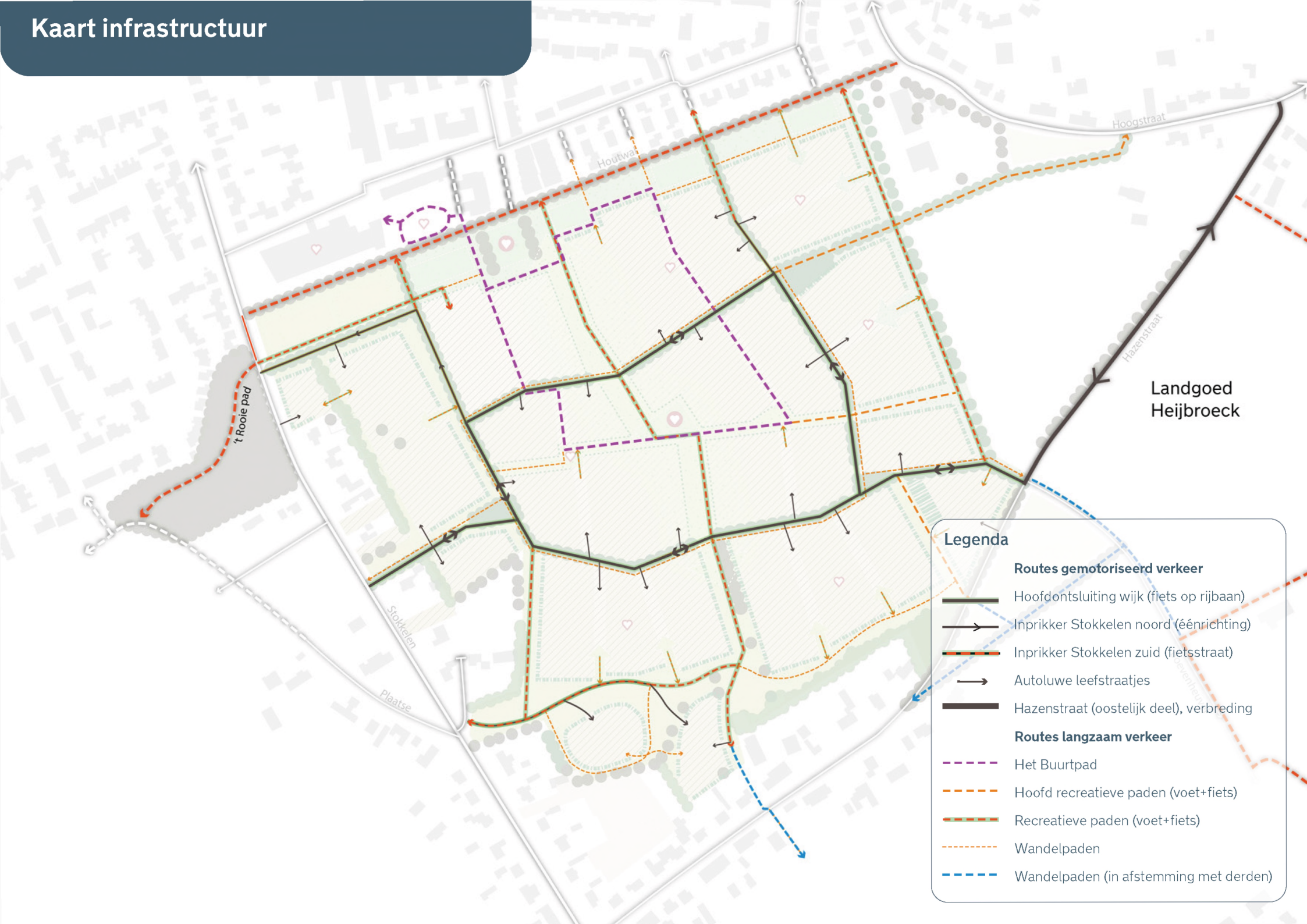
In dit hoofdstuk worden de principes en uitgangspunten beschreven van de inrichting van de openbare ruimte. Per thema - infrastructuur, groen & water en sociale structuur - worden de hoofdprincipes toegelicht. De genoemde aantallen zijn richtinggevend.

5.1 Infrastructuur

De voetganger staat centraal en de auto is zo veel mogelijk te gast en uit het (straat)beeld. De wijk bestaat daarom uit een aantal hoofdstructuren:

- 1 Hoofdlus, een functionele hoofdontsluiting van de gehele wijk voor gemotoriseerd verkeer, met fietsers op de rijbaan.
- Kleine (leef)straatjes met hieraan de parkeerhoven vanuit de hoofdlus die alle buurten verbindt.
- Gescheiden verkeersstromen rondom het Kindcentrum voor de veiligheid.
- Verschillende wandel- en fietspaden die de buurten van Stokkelsche Akker verbinden met elkaar en met belangrijke plekken, omliggende wijken en het buitengebied.

Kaart infrastructuur



Legenda

Routes gemotoriseerd verkeer

- Hoofdontsluiting wijk (fiets op rijbaan)
- Inprikker Stokkelen noord (éénrichting)
- Inprikker Stokkelen zuid (fietsstraat)
- Autoluwe leefstraatjes
- Hazenstraat (oostelijk deel), verbreding

Routes langzaam verkeer

- Het Buurtpad
- Hoofd recreatieve paden (voet+fiets)
- Recreatieve paden (voet+fiets)
- Wandelpaden
- Wandelpaden (in afstemming met derden)

5.1.1 Lusvormige hoofdweg met leefstraatjes

Hoofdrijbaan als lus door de wijk

De wijk krijgt een heldere hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer, met parkeren in koffers die direct vanaf deze hoofdroute bereikbaar zijn (profiel 2). De verkeersstructuur voorkomt lange rechtstanden om sluipverkeer tegen te gaan, onder andere door het toepassen van driesprongen. Een dubbelzijdige bomenlaan begeleidt de hoofdweg, met karakteristieke boomgroepen op de kruispunten. De maximale snelheid binnen de woonwijk is 30 km per uur.

Inprikker als eenrichtingsroute naar het kindcentrum

Het kindcentrum krijgt een eigen auto-ontsluiting die los ligt van de fiets- en wandelpaden vanuit de wijk, 't Rooie Pad en de Houtwal, zodat een veilige en overzichtelijke verkeerssituatie ontstaat.

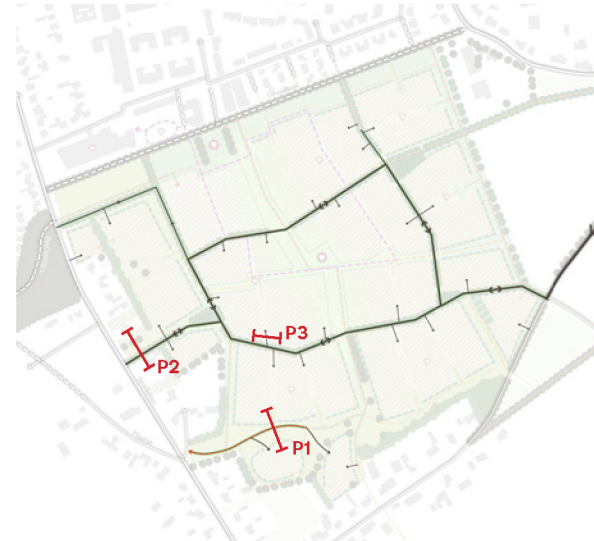
Woonpaden / autoluwe leefstraatjes

Tussen de woonvelden zijn autoluwe woonpaden van gebakken klinkers, optisch versmald door rabatstroken. Het zijn smalle wegen met groene bermen waar de auto te gast is en een trottoir ontbreekt (profiel 3).

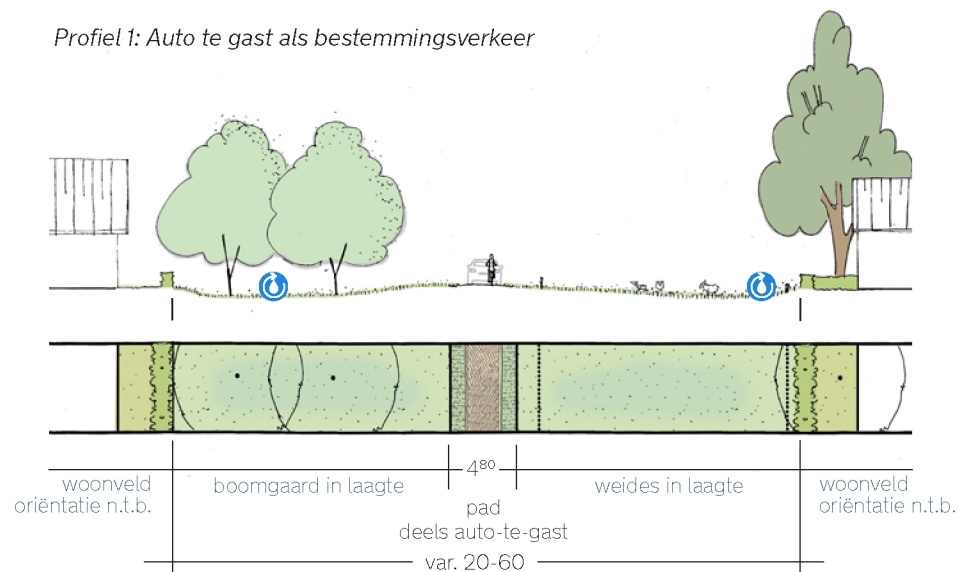
Auto te gast als bestemmingsverkeer

De fietsstraat bij Stokkelen-zuid maakt deel uit van het recreatieve padennetwerk. Een deel hiervan is bestemd voor bestemmingsverkeer naar twee erven. Dit deel is ingericht volgens het principe 'auto te gast' en sluit aan op de aftakking van de doodlopende straat Stokkelen (profiel 1).

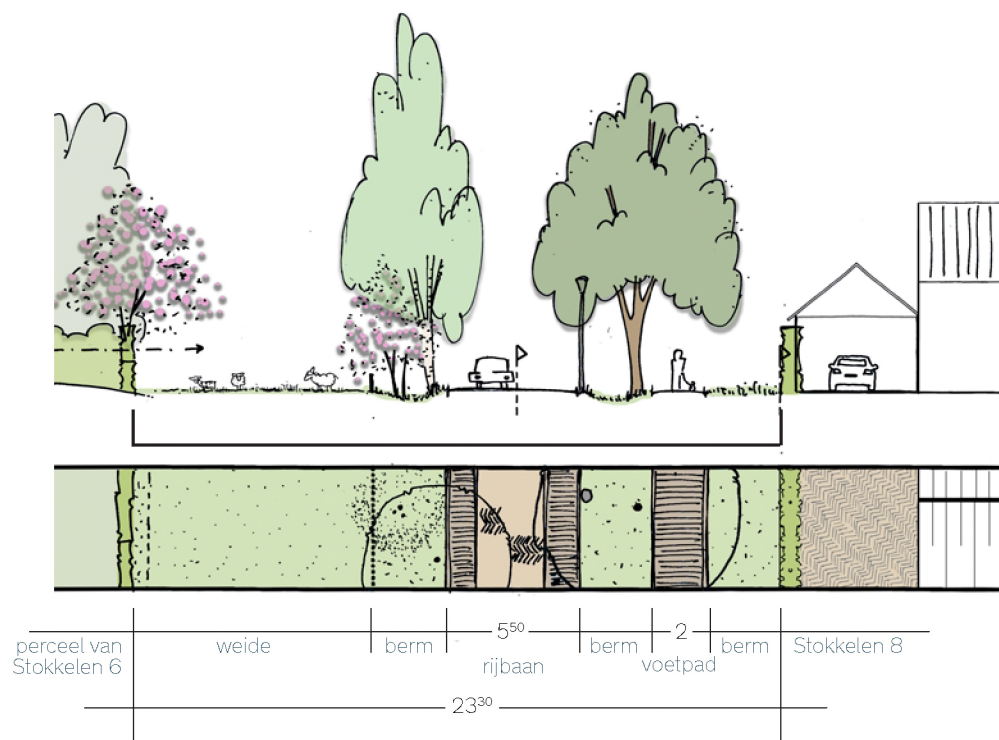
Structuurkaart hoofdweg met leefstraatjes



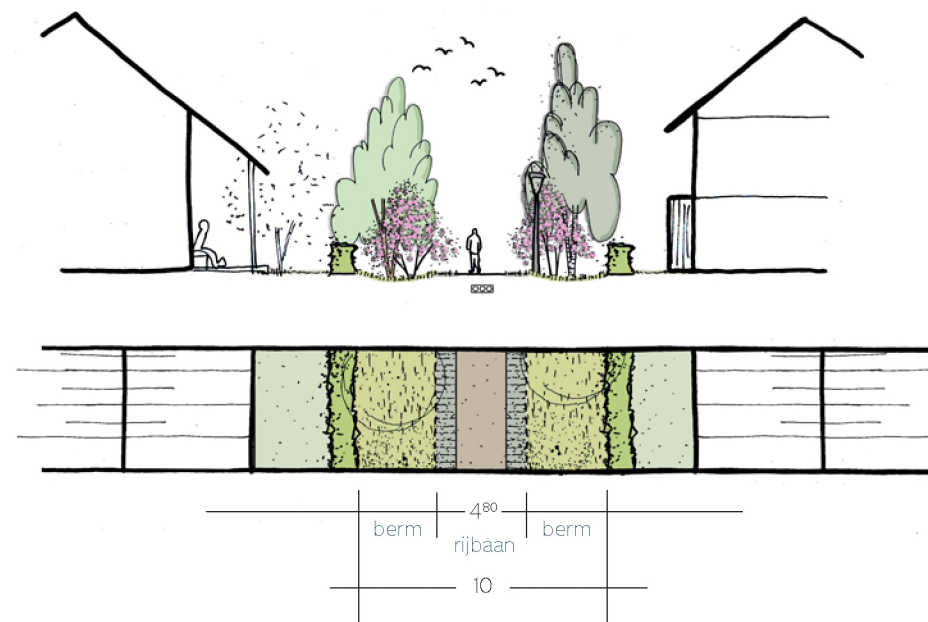
Profiel 1: Auto te gast als bestemmingsverkeer



Profiel 2: Hoofdontsluitingsweg



Profiel 3: Autoluwe woonstraatjes



Parkeren in groene hoven

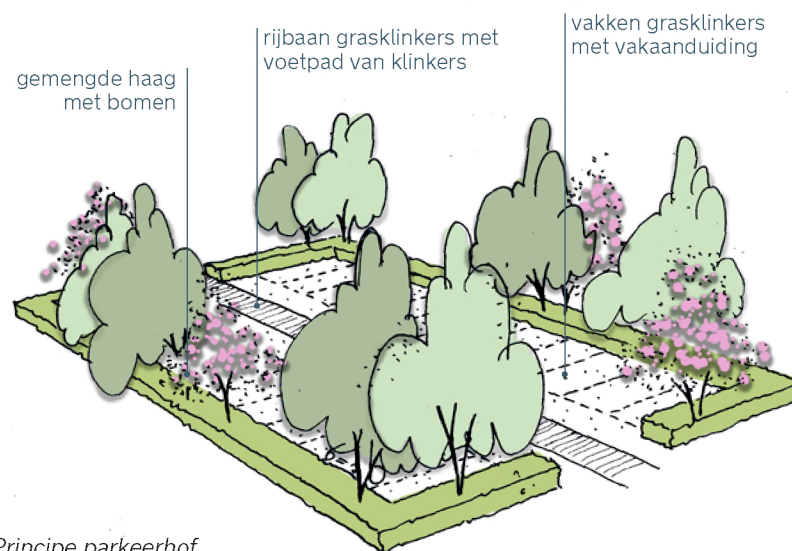
Parkeren wordt opgelost in groene hoven en bij vrijstaande (geschaalde) woningen op eigen terrein. Elke buurt van circa 25 woningen voorziet in de eigen parkeeropgave. Door parkeren te bundelen in groene hoven ontstaat efficiënt ruimtegebruik en blijven zoveel mogelijk paden autoluw of autovrij. De hoven liggen nabij de hoofdontsluitingslus en zijn goed aangesloten op de wandelpaden, zodat bewoners via de voordeur hun woning bereiken. Door de kleinschaligheid van de buurten blijft parkeren op acceptabele loopafstand van de voordeur. Deze opzet houdt auto's uit het straatbeeld en maakt ruimte voor een groene inrichting van de straat of het pad waaraan je woont. Dit zorgt voor rust, een prettige woonomgeving en stimuleert ontmoeting. Laden en lossen kan dicht bij de voordeur, maar de inrichting van de openbare ruimte voorkomt langdurig parkeren. De positie van vrijstaande woningen en hoekwoningen wordt zorgvuldig gekozen, zodat zij op eigen terrein kunnen parkeren zonder dat dit afbreuk doet aan het groene en autoluwe karakter van de woonstraten.

Hazenstraat (oostelijk deel)

De inrichting van de Hazenstraat (oostelijk deel) is nog niet bekend. Wel is duidelijk dat deze wordt verbreed, passend bij een gebiedsontsluitingsweg met een maximale snelheid van 60 km per uur. Op basis van de huidige inzichten en verkeerskundig onderzoek, wordt het mogelijk geacht om een rijstrook met aan weerszijden suggestiestroken voor fietsers aan te leggen.

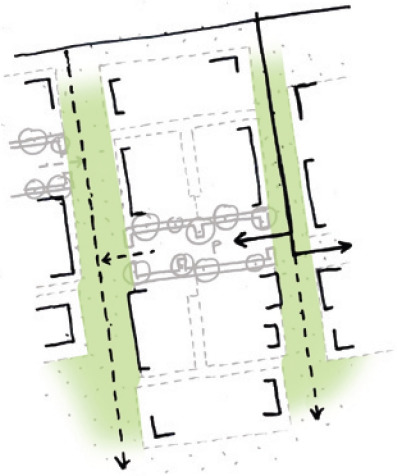
Goeiendag!

Zonder auto's voor de deur ontmoeten bewoners elkaar vaker:
je komt elkaar vanzelf tegen tijdens het korte wandelrondeje van de parkeerhof naar de voordeur.



Principe parkeerhof

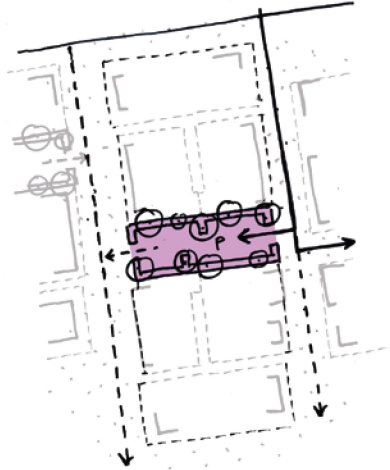
Principes Parkeren in hoven



Woonstraten

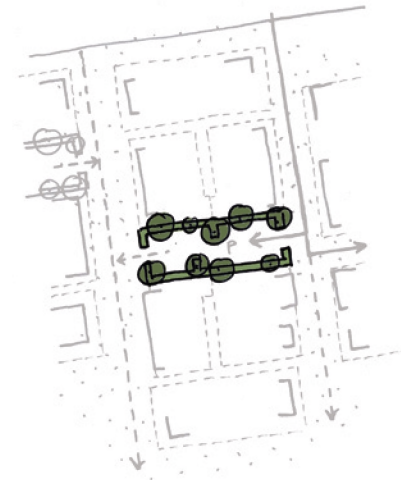
Auto's worden opgenomen in de structuur van het woonveld. Vanuit de parkeerhof sluit een logische en korte route aan richting de voordeur.

Doel is dat mensen elkaar tegen kunnen komen via een levendige woonstraat en parkeerhoven in het zicht liggen.



Parkeerhoven nabij hoofdontsluitingslus

De parkeerhof wordt vanuit één zijde ontsloten voor gemotoriseerd verkeer en grenst aan het hoofdlint of ligt centraal in het woonveld. Na het parkeerhof wordt de woonstraat autoluw of autovrij. (Half) vrijstaande woningen kunnen veelal op eigen terrein parkeren en worden strategisch gepositioneerd ten behoeve van autoluwe woonstraten.



Parkeerhoven groen omzoomd

Het toepassen van gebundelde parkeerhoven is efficiënt in ruimtegebruik. Van belang is dat de parkeerhoven een prettig onderdeel van de openbare ruimte zijn.

Dit gebeurt door een groene inpassing, een brede haag (1,5m) in combinatie met een variatie aan bomen in de 2e en 3e orde (zie §5.2 voor toelichting).

Bij grotere parkeerhoven (>24 parkeerplaatsen) vindt een onderbreking plaats door een brede haag en bomen ter plaatse van een parkeerplaats.

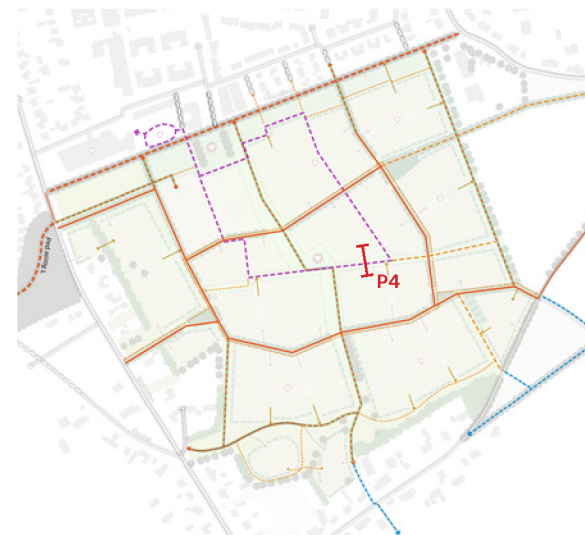
5.1.2 Recreatieve paden verbinden wijk met omgeving

De wijk wordt verbonden met haar omgeving via een divers netwerk van groene wandel- en fietsroutes tussen Kerkebogten, Hoogstraat, Hazenstraat, Plaatse en Stokkelen. Het Buurtpad vormt met de overige fiets- en wandelroutes de belangrijkste recreatieve routes van de wijk.

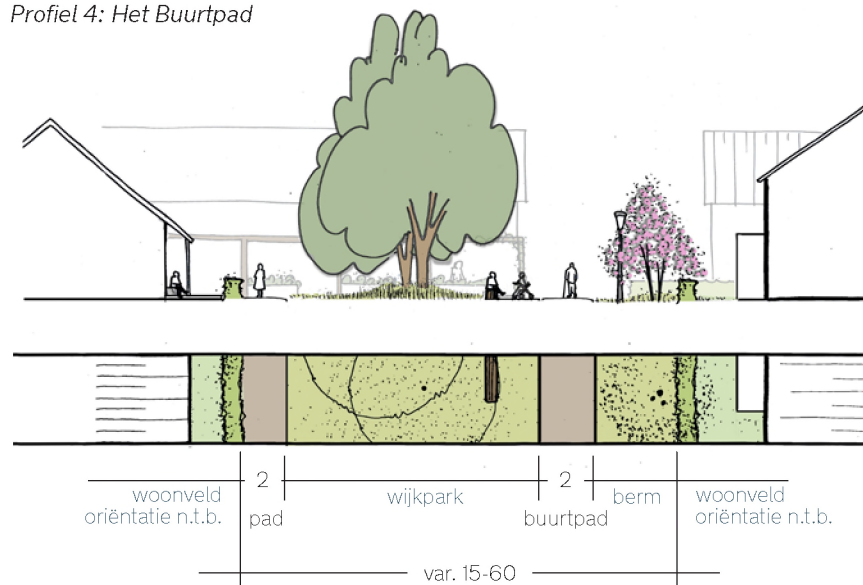
- Recreatieve paden verbinden het wijkpark, woonwijk en omgeving via een logische wandel- en fietsroute door de landschappelijke randen, geschikt voor uiteenlopende vormen van recreatief gebruik zoals wandelen, bewegen of skeeleren.
- Het Buurtpad is een aangenaam en toegankelijk wandelpad langs buurtplekken en het wijkhart, ontworpen voor alle doelgroepen
- Informele wandelpaadjes verbinden woonvelden, parkeerhoven en de hoofdroute met elkaar.
- Aan de zuidzijde loopt vanuit Stokkelen een fietsstraat naar de wijk. Deze heeft gedeeld medegebruik voor het bereiken van twee erven en volgt het principe 'auto te gast'.

Het Buurtpad - Lekker buurten

- Aangenaam wandelrondje langs nieuwe en bestaande voorzieningen, zoals de Vlindertuin en de Buurtboerderij.
- Herkenbaar, dementievriendelijk en inclusief, aansluitend op het bestaande pad rond de Buurtboerderij.
- 2 meter breed, met bankjes om de 200 meter en een rolstoelvriendelijke ondergrond.



Profiel 4: Het Buurtpad





rolstoelvriendelijke paden met bankjes



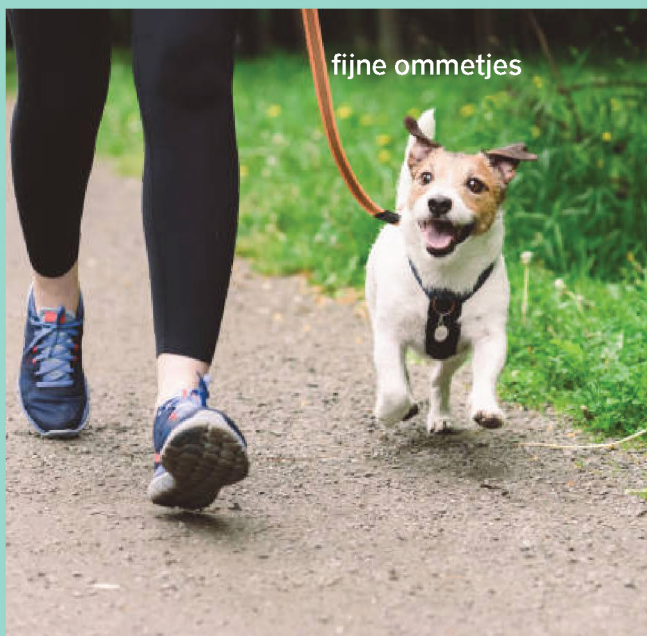
auto te gast vanuit Stokkelen



sporten en bewegen



lekker met de fiets



fijne ommetjes



voetpad door parkruimtes

5.2 Groenstructuur en water

De groenstructuur vormt het landschappelijk raamwerk van het gebiedsconcept. Hierbinnen is ruimte voor de woonvelden, voorzieningen en infrastructuur.

De groenstructuren bestaan uit lijnvormige structuren en uit landschappelijke zones.

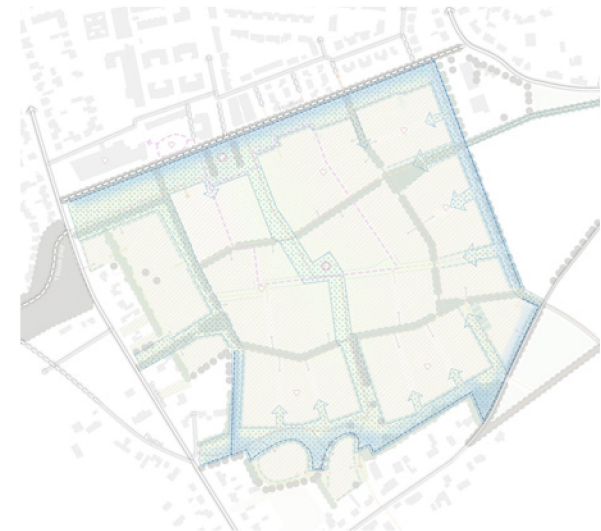
Lijnstructuren:

- Dubbelzijdige bomenlaan langs hoofdontsluiting
- Enkelzijdige bomenlaan (langs Kindcentrum)
- Driesprong (brinkjes / bomenweide)
- Lommerrijke recreatieve paden

Landschapszones:

1. Park Houtwal
2. Wijkpark
3. Landschapszone aan de oostzijde
4. Agrarisch-landelijke zone bij buurtschap Stokkelen

De groene ruimte wordt efficiënt ingezet door deze onderdeel te maken van de waterbergingsopgave. Landschappelijke laagtes fungeren als natuurlijke bergingsgebieden die bijdragen aan het gewenste groene beeld en gebruik van de openbare ruimte, en tegelijkertijd een klimaatbestendig en duurzaam watersysteem ondersteunen.



Principe van waterberging onderdeel groenzones

Kaart groenstructuren



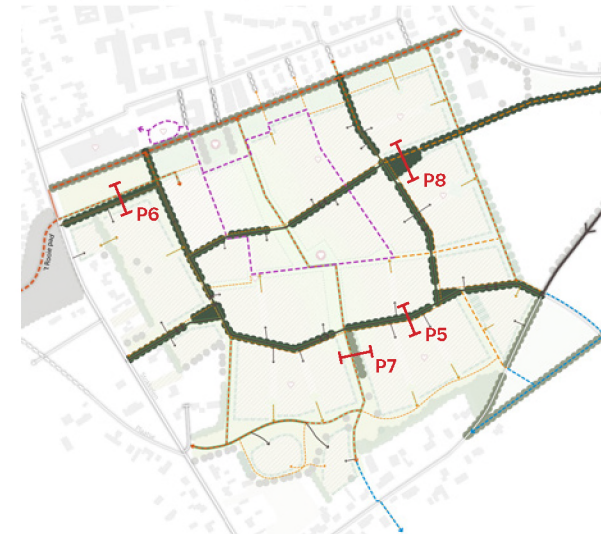
5.2.1 Lijnstructuren

Lijnstructuren zijn de dragers van de groenstructuur. We onderscheiden er vier:

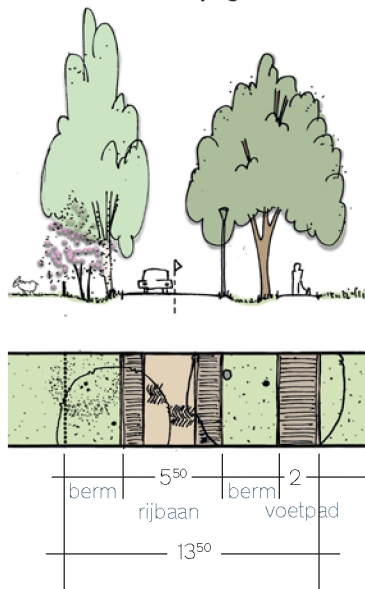
- Dubbelzijdige bomenlaan langs hoofdontsluiting*
- Enkelzijdige bomenlaan (éénrichtingsweg langs Kindcentrum)**
- Driesprong (brinkjes / bomenweide)
- Lommerrijke recreatieve paden

De profielen duiden de positionering ten opzichte van bebouwing en routes. Ook wordt hierin een voorstel gedaan voor soortkeuze van de beplanting.

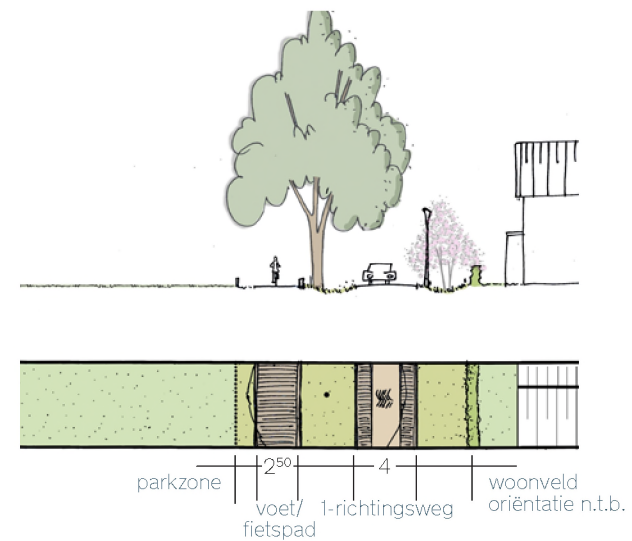
Principe van groene lijnstructuren



Profiel 5: Dubbelzijdige bomenlaan met inheemse gebiedseigen soorten



Profiel 6: Enkelzijdige bomenlaan met inheemse gebiedseigen soorten



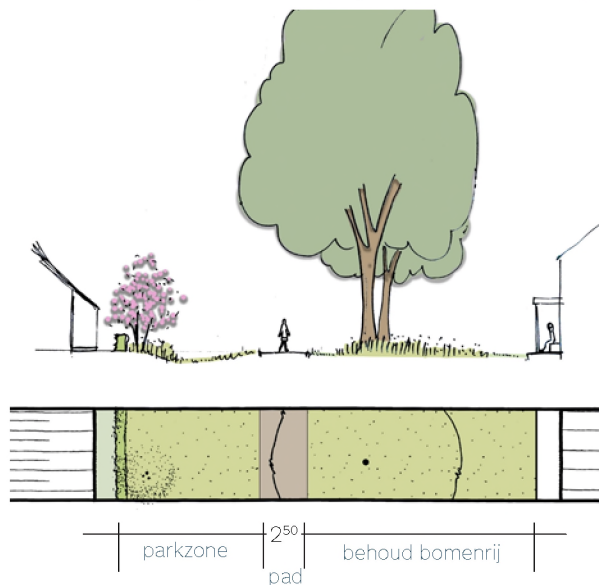
*** Soorten in de dubbele laan (mix 1e + 2e orde) als:**

- Berk – *Betula pendula*
- Zomereik of moseik – *Quercus robur/ cerris*
- Lijsterbes als boom – *Sorbus aucuparia*
- Tamme kastanje – *Castanea sativa*
- Winterlinde – *Tilia cordata*
- Haagbeuk – *Carpinus betulus*

*** Soorten in de enkele laan (mix 1e + 2e orde) als:**

- Zomereik of moseik – *Quercus robur/ cerris*
- Tamme kastanje – *Castanea sativa*
- Winterlinde – *Tilia cordata*

Profiel 7: Lommerijke recreatieve paden met inheemse gebiedseigen soorten



Profiel 8: Driesprong met markante boomgroep



5.2.2 Landschappelijke zones

Landschapszones zijn grotere, samenhangende gebieden die verbonden worden door de lijnstructuren. Er zijn vier zones:

- Park Houtwal
- Wijkpark
- Landschapszone aan de oostzijde
- Agrarisch-landelijke zone bij buurtschap Stokkelen

De profielen en principes duiden afmetingen en afstanden, positionering ten opzichte van bebouwing, beplantingskeuze, functies en sfeer.



Principe van de 4 groene zones



Referentiebeeld park met bomen met wonen eraan - Geldropseweg Eindhoven

5.2.3 Park Houtwal

Aan de noordzijde van de wijk komt een groene zone met een parkachtige sfeer: Park Houtwal. De zone heeft een brede, robuuste structuur met duidelijke ruimtelijke samenhang en is onderdeel van de waterbuffer. Er lopen veilige en prettige wandel- en fietsroutes doorheen, vanuit Kerkebogten en de nieuwe wijk. Functionele wandel- en fietspaden verbinden voorzieningen in Park Houtwal.

In Park Houtwal is ruimte voor (kleinschalige) maatschappelijke voorzieningen afgestemd met nieuwe en bestaande bewoners. De bestaande Buurtboerderij is een prominent onderdeel van Park Houtwal, waarbij in de verdere uitwerking wordt onderzocht of uitbreiding mogelijk is. Van belang bij de verdere invulling van Park Houtwal is dat beweging en ontspanning wordt gefaciliteerd en dat het aanbod een brede doelgroep aanspreekt. Zo kan men denken aan speelvoorzieningen voor kinderen, een moestuin, jeux de boules baan en wandelpaden. De invulling zal in afstemming met bestaande en nieuwe bewoners worden vormgegeven (zie § 5.3).

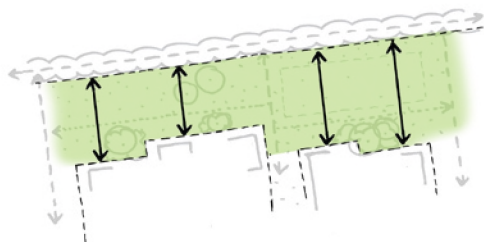
Het zandpad met de aanliggende bomenrij de Houtwal blijft behouden als belangrijke verbinding in de wandelstructuur voor de kern Eersel. De bomenrij is reeds aangevuld met bomen.



Mix rust- ruis - reuring

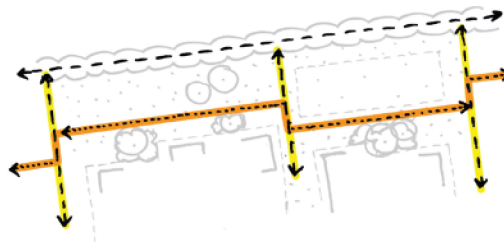
Prikkelvriatie is belangrijk voor een gezonde en fijne leefomgeving. Mensen willen elkaar ontmoeten en samen dingen doen. Mensen willen ook rust. Even zitten op een bankje. Lekker ontspannen op een beschutte plek in de schaduw. Een goede balans vraagt om bewuste keuzes bij inrichting en programma. Zo is het wijkpark meer gericht op ontspannen en ontmoeten (rust) en Park Houtwal meer op bewegen en spelen (reuring).

Principes Park Houtwal



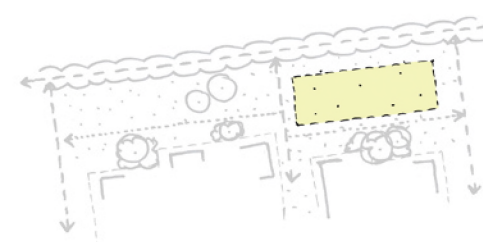
Variërende parkbreedte

Het park heeft een wisselende breedte van $\geq 25-40$ m. Verspringingen gebeuren aan de zuidzijde door wisselende posities van bouwvelden en kavels. Deze verspringingen zijn tenminste ≥ 5 m zodat zichten geënceneerd kunnen worden en op logische wijze plekken kunnen ontstaan.



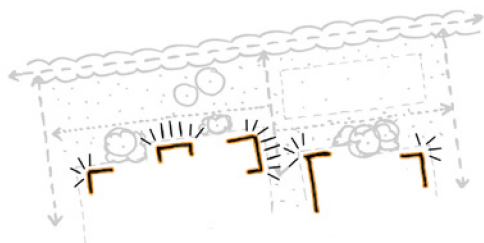
Recreatief pad door Park Houtwal

Op logische plekken verbinden wandelpaden de wijk Stokkelsche Akker met het pad Houtwal en Kerkebogten. Van oost naar west loopt een wandelpad dat Park Houtwal en de verschillende parkplekken zowel met elkaar als met de wijk verbindt.



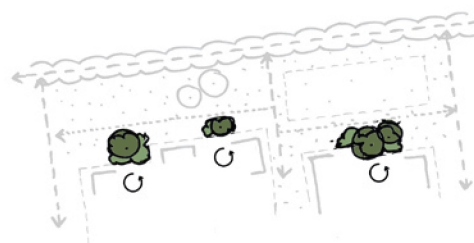
Ruimte voor collectieve plekken

Binnen het 'raamwerk' van parkbreedtes en paden ontstaan plekken die ruimte geven aan collectief gebruik. Dit behoeft nadere uitwerking, afgestemd op de wensen van (toekomstige) bewoners en belangrijke stakeholders.



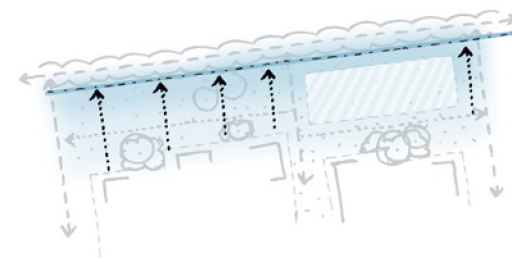
Variatie aan oriëntatie aan het park

Deze zone vraagt om uitgekiende en zorgvuldige positionering van woningen, plattegronden, gevelopeningen en erfgronden. Een afwisselend spel van voorzijdes, kopse zijdes en achterkanten is cruciaal voor de inrichting van deze zone.



Groene inpassing bij blinde woonzuides

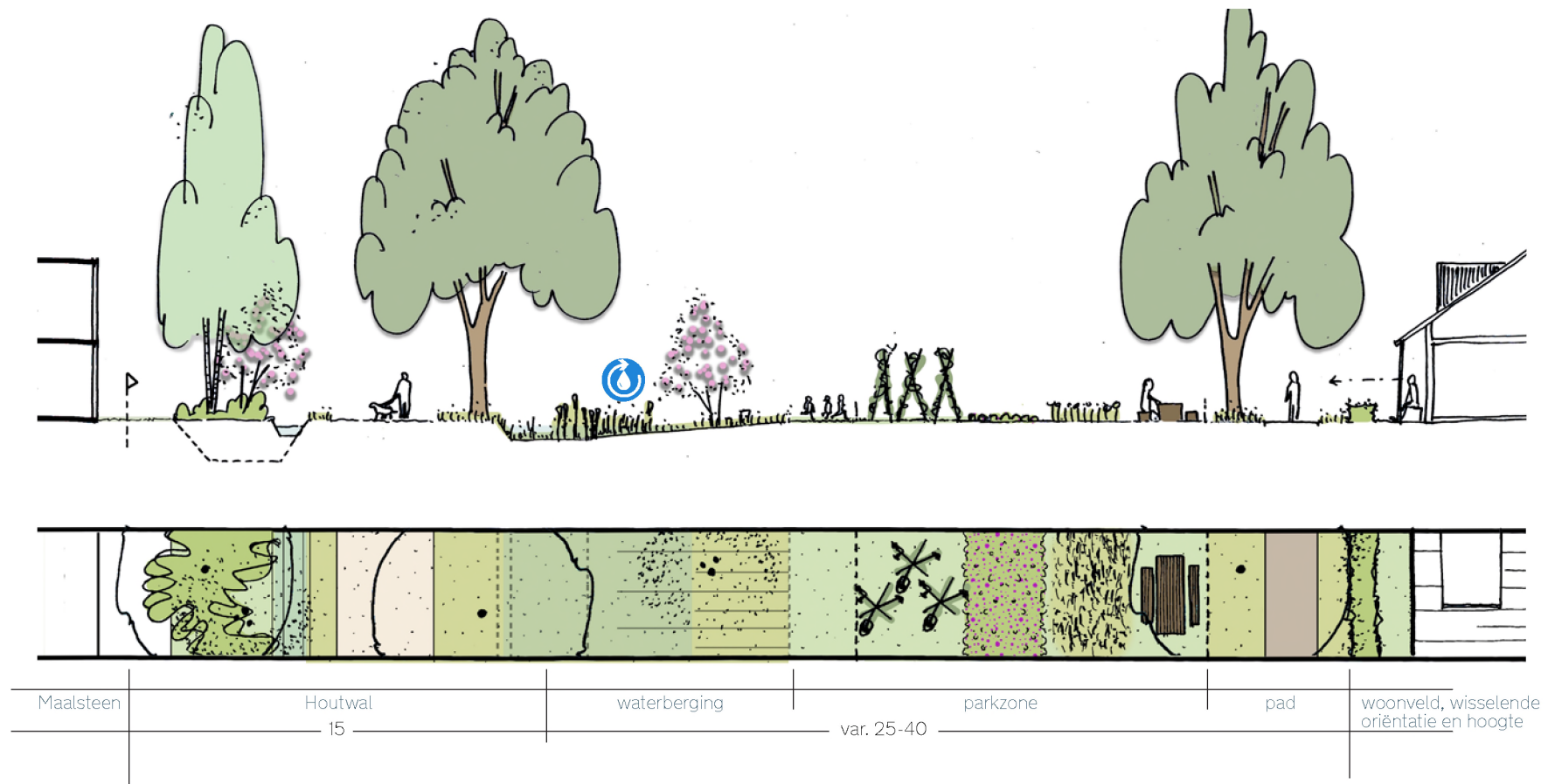
De indeling van de woonkavels wordt samen met de groene inrichting ontworpen. Lage hagen bij gevelopeningen en opgaande beplanting aan de zijde van achtertuinen zoals (vogel)bosjes en bomen.



Ruimte voor opvangen van water

Park Houtwal wordt uitgevoerd in flauwe, landschappelijke laagtes. Daarmee kan de ruimte dubbel worden gebruikt: voor het opvangen van water (waterbergingsopgave) en als groene en recreatieve zone.

Profiel 9: Park Houtwal, een plek die de wijk met het dorp verbindt en ruimte biedt voor sport, spel en ontmoeting



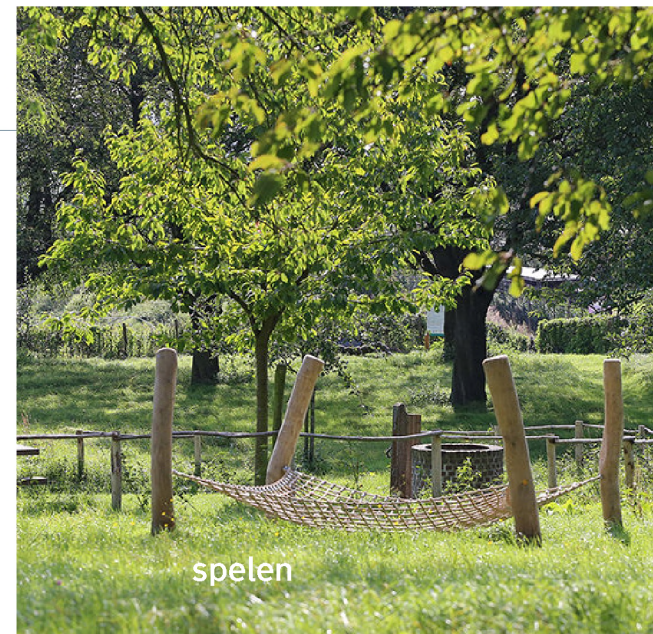
Inspiratiebeelden Park Houtwal



spelen op trapveldje



ontmoetingsplek



spelen



Buurtboerderij



moestuin en dagbesteding



pluktuin

5.2.4 Wijkpark

Het centraal gelegen Wijkpark is een autoluw en levendig groengebied dat alle woonbuurten met elkaar verbindt. Het is ingericht als een klassiek parklandschap met gras en bomen, dat doorloopt tot aan de erfgrenzen (van uitgeefbaar tot uitgeefbaar). Midden in het park ligt het groene wijkhart. Aan het park liggende bebouwing staat 'met de voeten in het gras'.

In het gras staan veel bomen, zowel in groepen als los gestrooid, waardoor plekken ontstaan. Onder de bomen geldt extensief maaibeheer, wat leidt tot bloemrijk gras. Bij verblijfsplekken wordt dit aangevuld met bloemrijke beplanting voor kleur en fleur en het verhogen van de biodiversiteit.

Het gehele park ligt licht verlaagd voor de opvang van water. Dit is zichtbaar in de paden die net wat hoger liggen in het maaiveld. De open opzet met veel bomen zorgt voor rust en schaduw en biedt voldoende draagkracht voor gestapeld wonen (zie pag. 74).

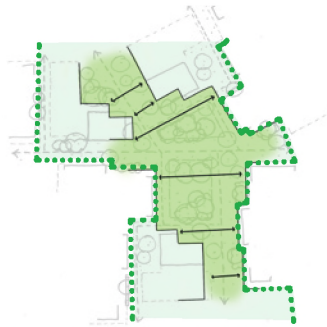
Een doorgaande wandel- en fietsroute doorkruist het park en sluit aan op het Park Houtwal aan de noordzijde. Vanuit het wijkpark verspreidt een fijnmazig netwerk van paden zich naar de omliggende groenzones, zodat elke woning op loopafstand van groen ligt.



Soorten wijkpark (mix 1e + 2e + 3e orde) als:

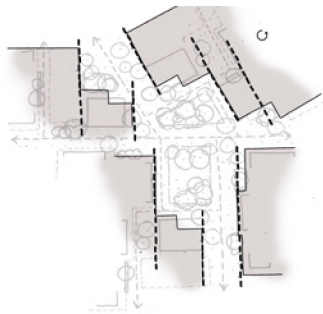
- Berk – *Betula pendula*
- Zomereik of moseik – *Quercus robur/ cerris*
- Lijsterbes als boom – *Sorbus aucuparia*
- Tanne kastanje – *Castanea sativa*
- Winterlinde – *Tilia cordata*
- Haagbeuk – *Carpinus betulus*

Principes wijkpark



Variërende parkbreedte

Het wijkpark vormt een doorlopende centrale groenruimte met wisselende breedtes van gemiddeld 40m (afhankelijk van aangrenzend woonprogramma $\geq 15-60\text{m}$). Aan de flanken ligt een bredere zone als zachte overgang naar de woonvelden, met ruimte voor een alzijdig woonproduct.



Ruimte voor collectieve plekken

Het wijkpark wordt gevormd door de wisselende posities van de aangrenzende bouwvelden.



Variatie aan oriëntatie aan het park

Deze zone vraagt om uitgekiende en zorgvuldige positionering van woningen, plattegronden, alzijdigheid c.q. gevelopeningen, erfgronden en overgang openbaar (park) naar privé (gevel). Een afwisselend spel is cruciaal voor de inrichting van deze zone.



Bomen en opgaand groen

Grote bomen en opgaande beplanting passen gestapelde volumes en blinde zijdes van achtertuinen in. Centraal ligt het groene wijkhart.



Recreatief pad door wijkpark

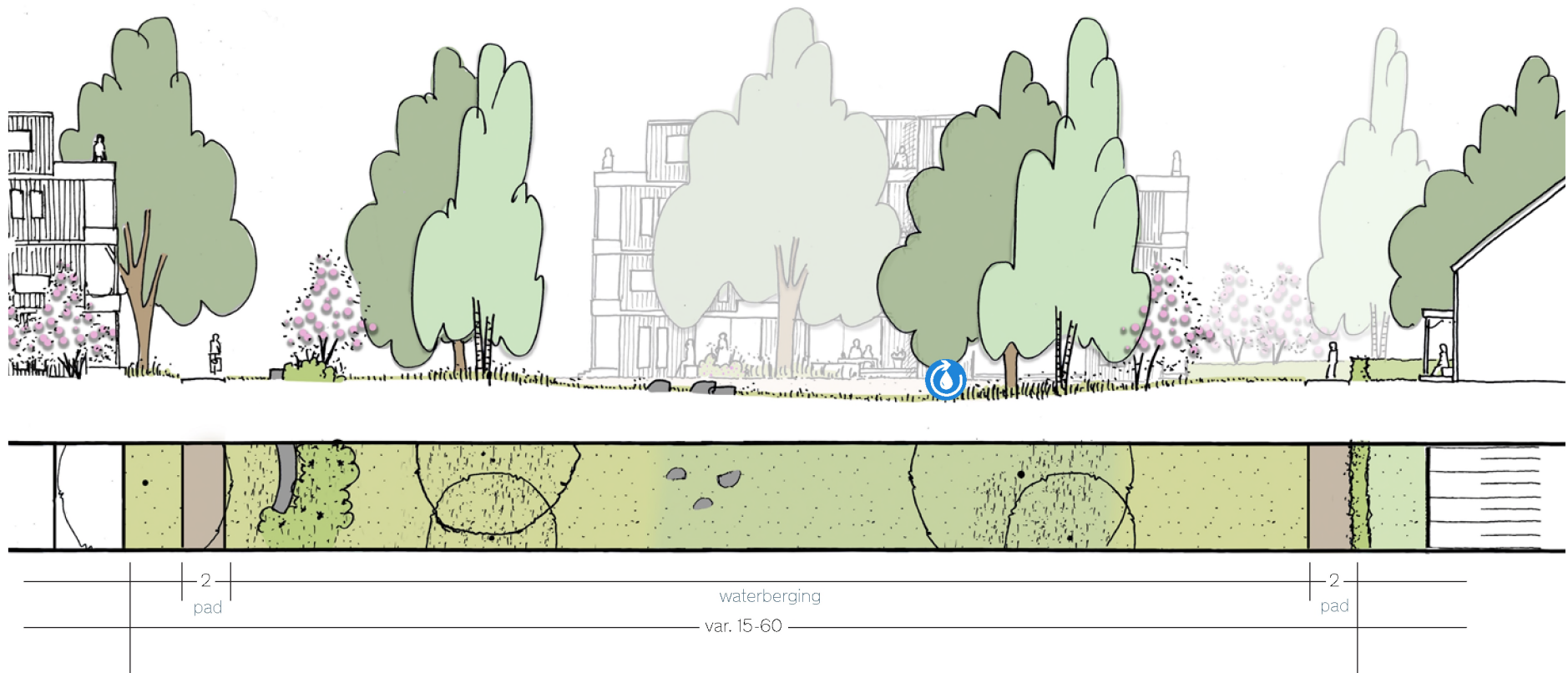
Het buurtpad is onderdeel van het wijkpark en loopt langs de het groene wijkhart. De overige wandelpaden sluiten op een logische wijze aan op de omliggende leefstraatjes.



Ruimte voor opvangen van water

Het wijkpark wordt uitgevoerd in flauwe, landschappelijke laagtes. Dubbelgebruik wordt mogelijk: opvangen van water (waterbergingsopgave) en groen/recreatie.

Profiel 10: Wijkpark met veel bomen en bloemrijk gras, landschappelijke laagtes en mix van grondgebonden en gestapeld wonen, aandacht voor een actieve plint





kruidenrijk grasland



laagtes voor
waterberging



bij verblijfsplekken
intensiever beheer
gras



wonen aan het park



wonen aan het park

5.2.5 Natuurlijke landschapszone naar het buitengebied

Aan de oostzijde van Stokkelsche Akker ontstaat een natuurlijke landschapszone die de wijk verbindt met het buitengebied. Deze zone bestaat uit landschappelijke laagtes voor waterbuffering, bosjes en natuurlijke spelaanleidingen, en vormt een groene overgang tussen dorp en landschap.

De woningen worden ingepast in een groen 'dorpssilhouet' richting het buitengebied, waardoor de randen van de wijk een zachte, landschappelijke uitstraling krijgen. Vanuit deze zone lopen goede wandel- en fietsroutes naar zowel Kerkebogten, de nieuwe woonbuurten en de Hazenstraat, als ook naar het buitengebied en landgoed Heijbroeck.

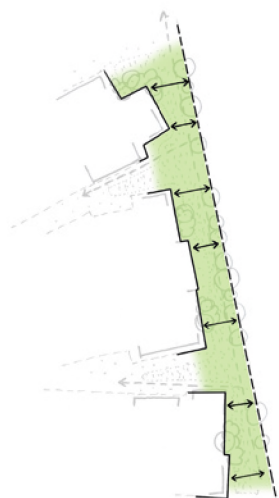
Passende beplanting in deze zone is een bomenrij met inheemse, gebiedseigen soorten, op onregelmatige onderlinge afstand. Geen dichte houtwal of opgaande onderbeplanting maar met een doorkijk vanuit de woonontwikkeling naar het omliggende landschap.



Soorten natuurlijke landschapszone (mix 1e + 2e orde) als:

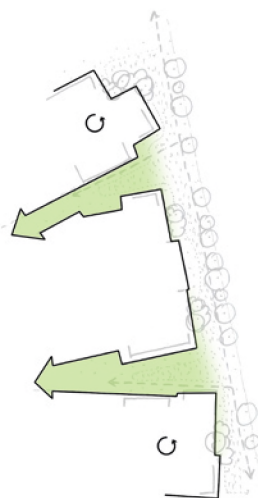
- Berk – *Betula pendula*
- Zomereik of moseik – *Quercus robur/ cerris*
- Lijsterbes als boom – *Sorbus aucuparia*
- Tamme kastanje – *Castanea sativa* (op de hoek aan een pad)

Principes Natuurlijke landschapszone



Variërende parkbreedte

Het park heeft een wisselende breedte van $\geq 10-20\text{m}$. Verspringingen gebeuren aan de westzijde door wisselende posities van bouwvelden en kavels.



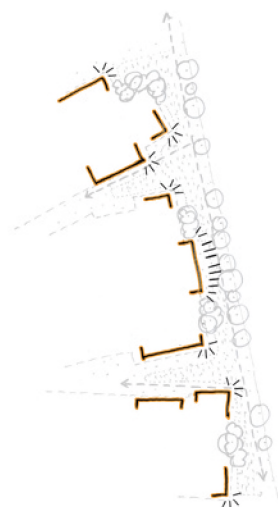
Draaien bouwvelden

Door bouwvelden te draaien en te laten verspringen ontstaan driehoekige ruimtes en zichten vanuit de hoofdplu op het buitengebied. De woonstraatjes vormen onderdeel van de groene driehoeken, waar informele plekken ontstaan.



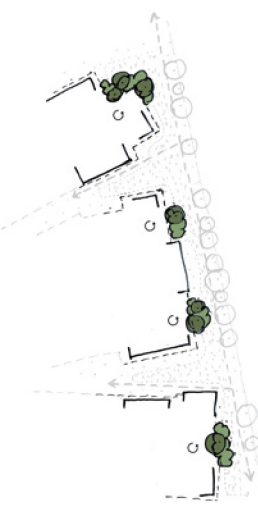
Wandel- en fietsverbinding aan de rand

Landschappelijke bomenrij langs de recreatieve route. Met wandelpaden naar de woonvelden. Aandacht voor positie van uitgekiende zichten naar het landschap.



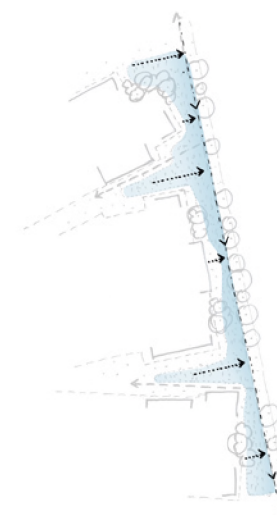
Variatie aan oriëntatie aan het park

Deze zone vraagt om uitgekiende en zorgvuldige positionering van woningen, plattegronden, gevelopeningen en erfgronden. Een afwisselend spel van voorzides, kopse zijdes en achterkanten is cruciaal voor de inrichting van deze zone.



Landschappelijke inpassing achter- en zijtuinen

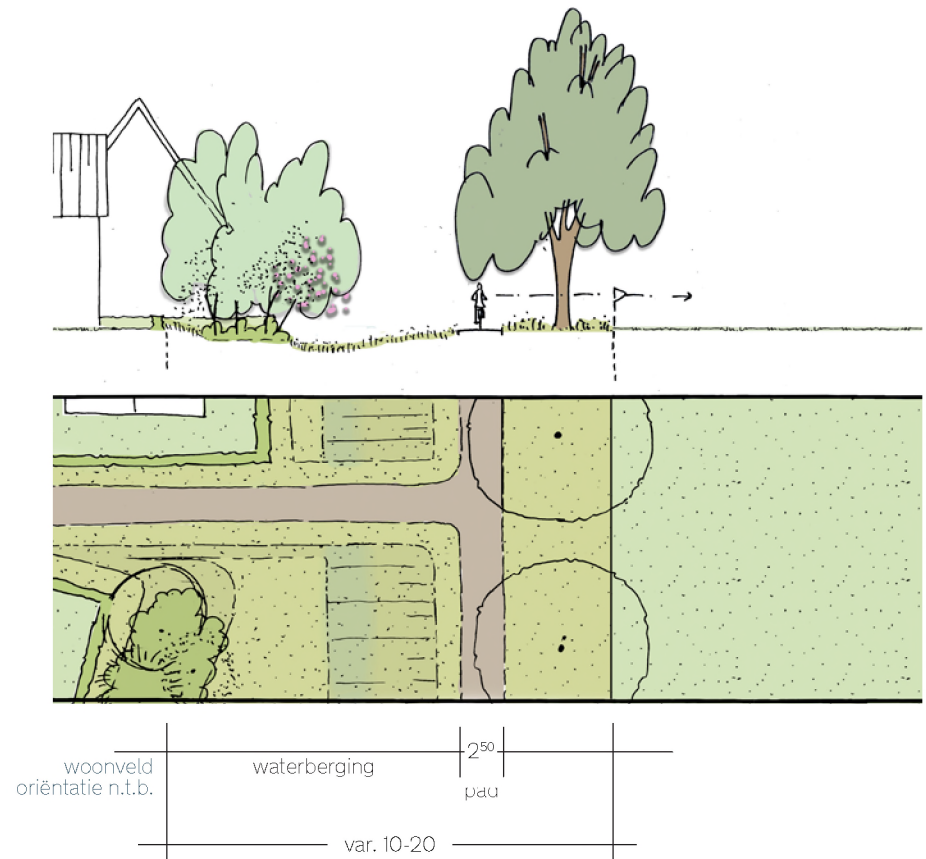
De indeling van de woonkavels worden samen met de groene inrichting ontworpen. Lage hagen bij gevelopeningen en opgaande beplanting aan de zijde van achtertuinen zoals (vogel)bosjes en bomen.



Ruimte voor wateropvang

Zone wordt uitgevoerd in flauwe, landschappelijke laagtes. Daarmee kan de ruimte dubbel worden gebruikt: voor het opvangen van water (waterbergingsopgave) en als groene en recreatieve zone.

Profiel 14: Landschappelijke zone op overgang naar het omliggende landschap



ruimte voor waterberging in natte laagtes



pad verbindt de nieuwe woonbuurt



wateropvang in natuurlijke ruigte



overgang dorp - buitengebied



natuurlijk spelen



zicht op akkers



wandelen naar het buitengebied

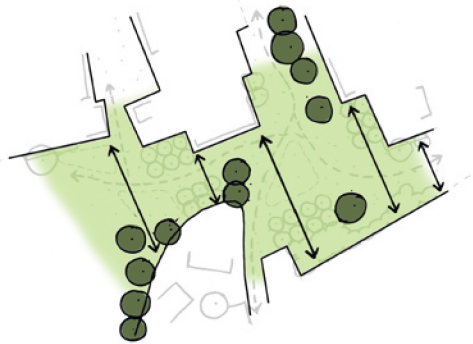
5.2.6 Agrarisch- landelijke zone langs buurtschap Stokkelen

Aan de zuid- en westzijde bevindt zich een landschappelijke zone met landelijke uitstraling met een herkenbaar agrarisch-landelijk karakter. De groenstructuur vormt een natuurlijke buffer tussen bestaande woningen en de nieuwe wijk. Deze zone biedt ruimte voor kleinschalige agrarische elementen zoals fruitboomgaardjes, moestuintjes, kruidenrijke akkertjes, dierenweides en waterberging. Wandelpaden zorgen voor een rustige, groene beleving en versterken de verbinding tussen de wijk en het omliggende landschap, terwijl de identiteit en sfeer van het buurtschap behouden blijft.

Recreatieve paden lopen door deze landschappelijke zone en verbinden Stokkelen en Hazenstraat met de nieuwe woonbuurtjes. Bewoners aan de Hazenstraat kunnen, indien gewenst, via tuinpoortjes op deze route aansluiten. Langs de achtertuinen van de Hazenstraat wordt een stevige houtwal aangelegd, zodat het zicht vanuit de wijk gericht blijft op groen in plaats van op achtergevels.



Principes Agrarisch-landelijke zone zuid



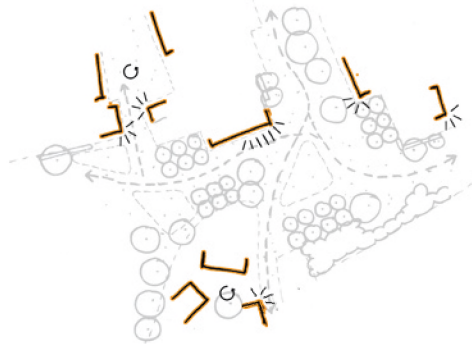
Variërende parkbreedte met bestaande bomen

Duurzaam behoud van bestaande bomen. Woonkavels en bebouwing blijven buiten de boomkronen. De parkzone wisselt van breedte (≥ 20 -90 m).



Landschappelijke inpassing achter- en zijtuinen

De indeling van woonkavels wordt samen met de groene inrichting ontworpen. Bij nieuwe woningen en erven: agrarische beplantingstypen zoals (mix van) boomgaard, boerenhaag, noten-/kersenboom. Bij de bestaande achtertuinten komt een bosrand.



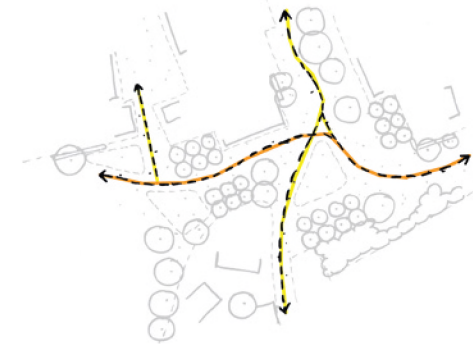
Variatie aan oriëntatie aan het agrarische park

Deze zone vraagt om uitgekiende en zorgvuldige positionering van de kavels, de woningen en plattegronden, gevelopeningen en erfgrenzen. Een afwisselend spel van voorzides, kopse zijdes en achterkanten zijn cruciaal voor de inrichting van deze zone.



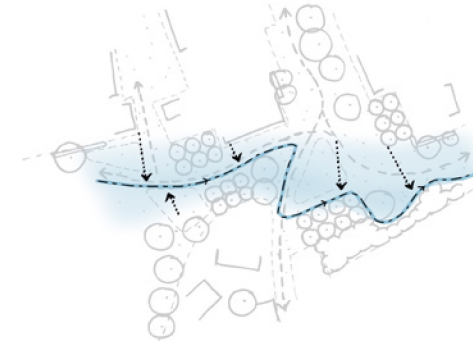
Ruimte voor (collectieve) weides

De (collectieve) weides worden gevormd door de ligging tussen de paden. Te gebruiken door bewoners i.s.m. de Buurtboerderij óf voor het gebruik van 'klein vee' of als moestuintje.



Recreatieve paden

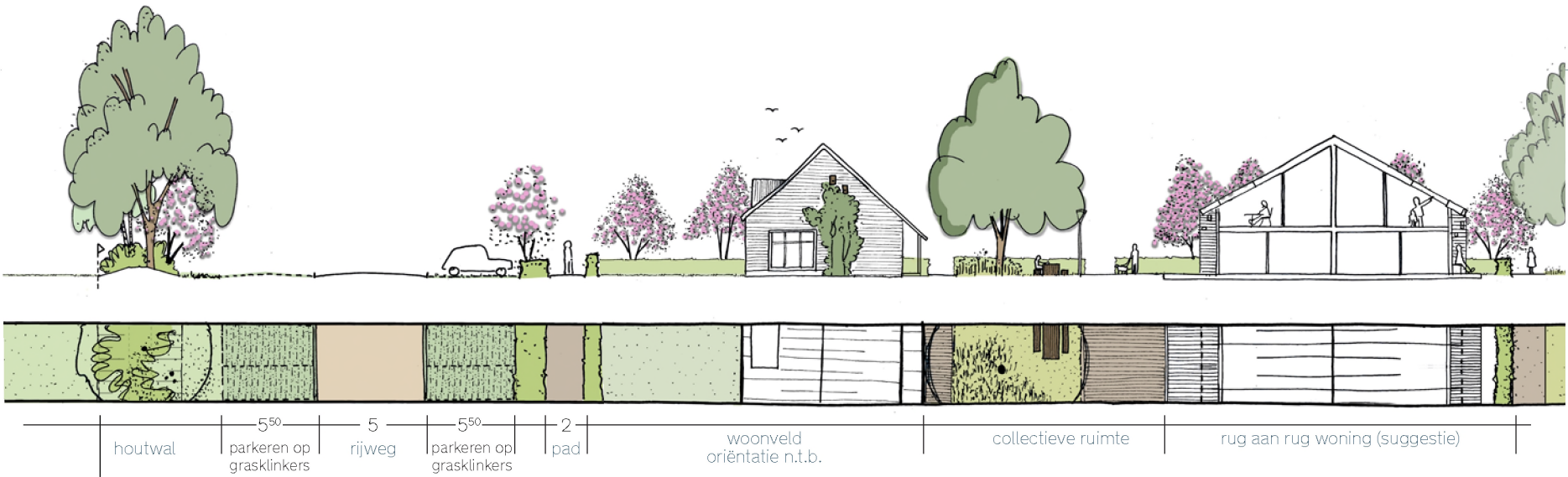
Een recreatieve route loopt door de agrarische parkzone. De wandelpaden sluiten op een logische wijze aan op de omliggende leefstraten en richting het buitengebied.



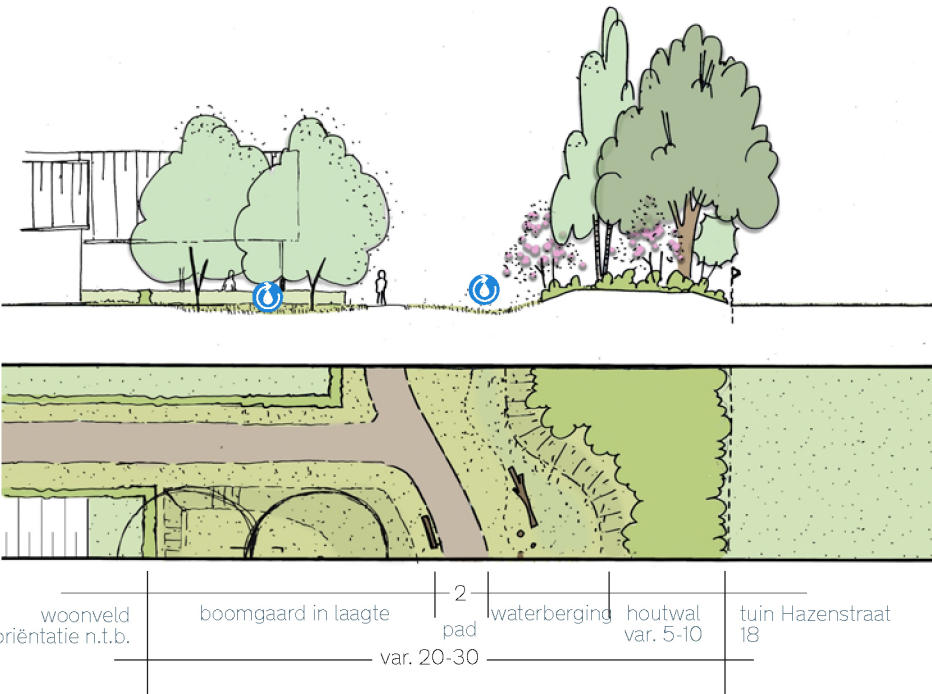
Ruimte voor wateropvang

De agrarische weides worden uitgevoerd in flauwe, landschappelijke laagtes. Daarmee kan de ruimte dubbel worden gebruikt: voor het opvangen van water (waterbergingsopgave) en als groene en recreatieve zone.

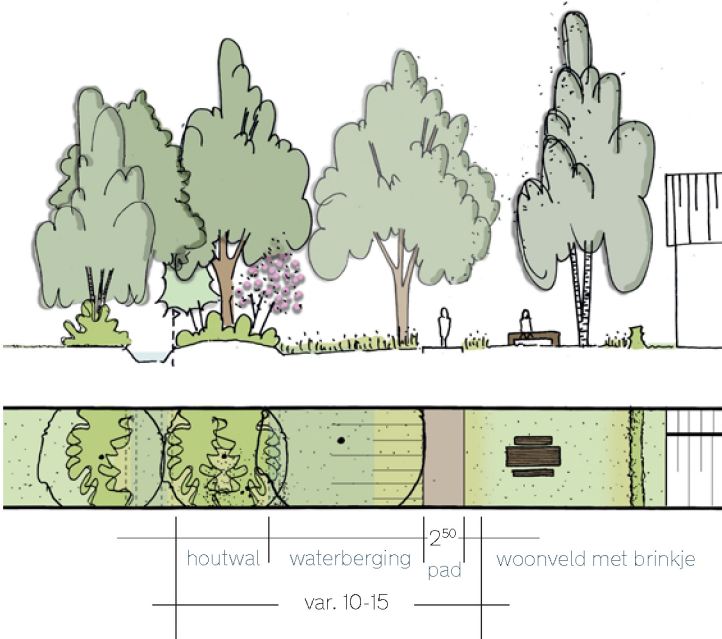
Profiel 11: Wonen in erven in landschappelijke zone west



Profiel 12: Landschappelijke zone zuid tussen bestaande woningen Hazenstraat en nieuwe woningen



Profiel 13: Landschappelijke zone west tussen bestaande woningen Stokkelen en nieuwe woningen





eetbare buut: bewoners
plukken zelf fruit

soortkeuze in overleg met gemeente



ruimte voor dierenweidea



boomgaard markeren plekken



paden tussen de
erven en weiljes

5.2.7 Watersysteem

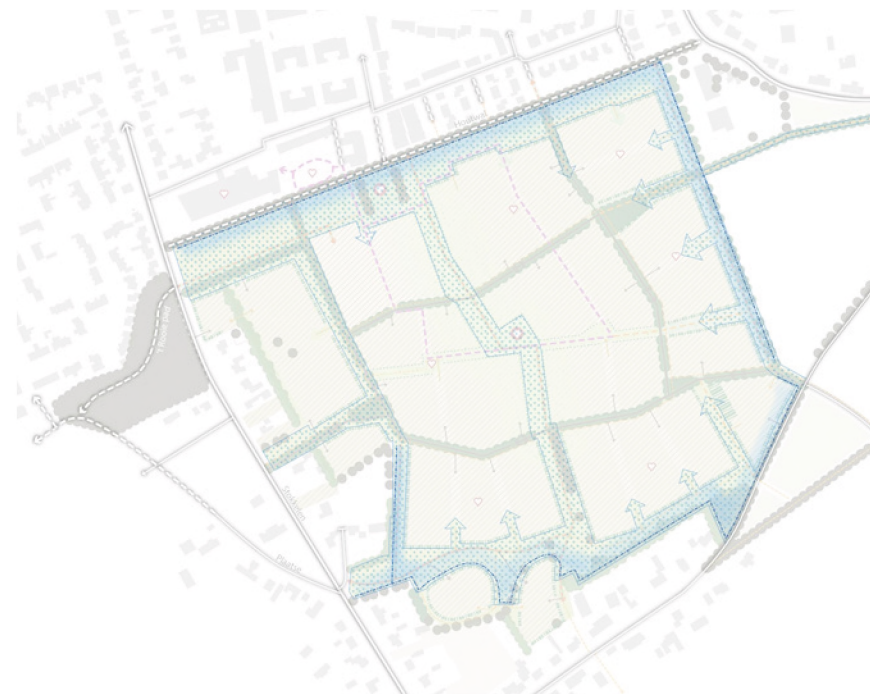
Bovengronds bergen en vertraagd afvoeren

Water wordt eerst opgevangen op de kavel, stroomt via verlaagde bermen langs de wegen en verzamelt zich in lager gelegen delen van de wijk richting het zuidoosten. Landschappelijke laagtes maken waterberging onderdeel van de openbare ruimte. Een informele inrichting - in plaats van rechte en diepe bakken - maakt dubbelgebruik mogelijk voor groen, ecologie en recreatie en zorgen voor een robuust systeem dat piekbuien kan verwerken en bijdraagt aan het tegengaan van droogte en hittestress.

Vasthouden waar de druppel valt:

- Bergingsnorm*: 60 mm per m² verhard oppervlak
- Verhard oppervlak: ca. 124.000 m²
- Bergingsbehoefte: ca. 7.500 m³
- Bergingsaanbod: ca. 12.400 m³ (bij 0,5 m diepte)

* O.b.v. de huidige beleidsnorm van het Waterschap. Daarnaast is onderzocht dat een berging van 80 of 100 mm ruimtelijk inpasbaar is, zodat deze hogere norm direct kan worden geïmplementeerd wanneer de aangekondigde beleidswijziging van kracht wordt.



Waterstructuurkaart

Legenda

Watersysteem

-  Flauwe laagte
-  Waar mogelijk water infiltreren in groenzones



5.3 Sociale structuur

Een sterke sociale structuur vormt de basis voor een prettige en gezonde woonwijk waar bewoners zich thuis voelen. Dit vraagt om een samenhangend netwerk van ontmoetingsplekken, maatschappelijke voorzieningen en een kindcentrum, die ruimtelijk en functioneel logisch zijn verbonden en voor iedereen toegankelijk.

Er zijn vier hoofdstructuren gericht op ontmoeting en verbinding:

Zoekgebied maatschappelijke voorzieningen

In deze zone kunnen maatschappelijke functies worden gerealiseerd, zoals het nieuwe kindcentrum en eventueel (gecombineerd met) een buurthuis(functie) of andere voorzieningen, zoals een huisarts of fysiotherapeut.

Het Buurtpad

Een herkenbaar wandelrondje door de buurt dat de belangrijkste voorzieningen en ontmoetingsplekken met elkaar verbindt en geschikt is voor alle gebruikersgroepen.

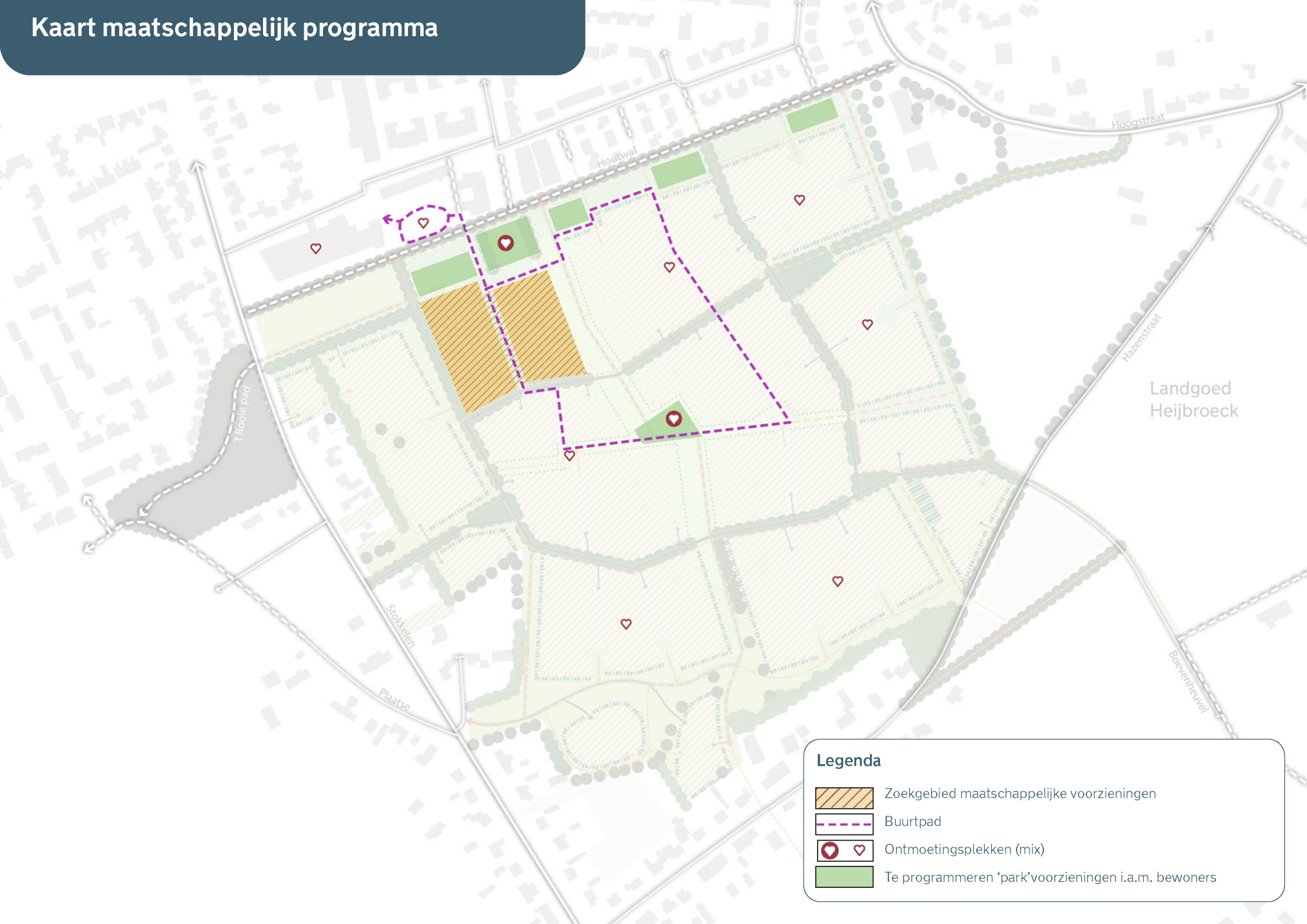
Ontmoetingsplekken

Een mix van kleine en grotere plekken met zitgelegenheid en kleinschalige speelmogelijkheden, waaronder de Buurtboerderij en Vlindertuin.

Parkvoorzieningen voor en door bewoners

Ruimte voor buurtgerichte voorzieningen zoals een trapveld, moestuinen en plekken voor buurtactiviteiten. Deze zones worden in samenspraak met bewoners en andere relevante stakeholders ingevuld.

Kaart maatschappelijk programma



Legenda

-  Zoekgebied maatschappelijke voorzieningen
-  Buurtpad
-  Ontmoetingsplekken (mix)
-  Te programmeren 'park'voorzieningen i.a.m. bewoners



ruimte voor bewonersinitiatieven



buurt Vlindertuin



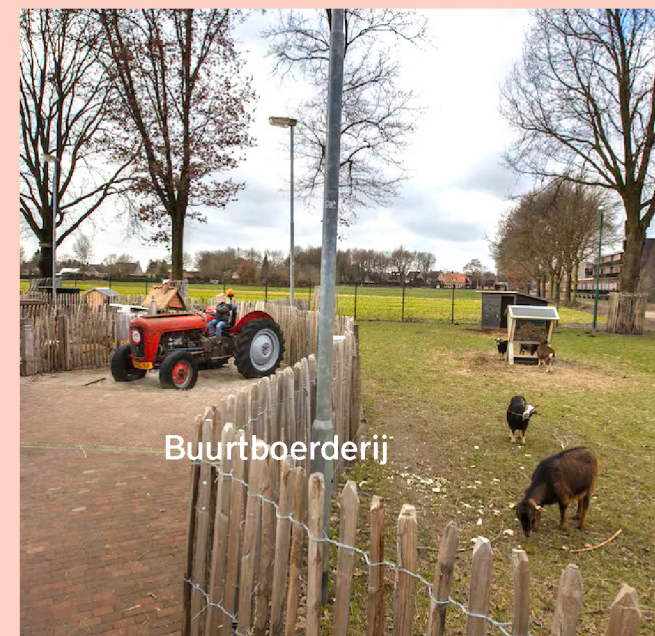
voor alle doelgroepen



speelplaats onderdeel park



multifunctionele ruimte



Buurtboerderij

6 Kwaliteitskader woonsferen en programma

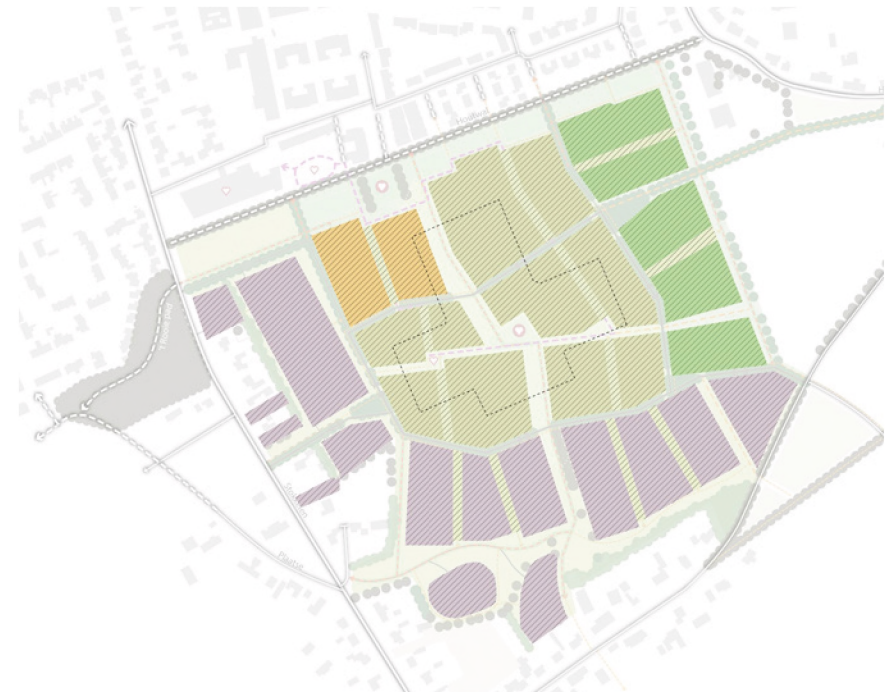
Het stedenbouwkundig plan bestaat uit drie woonsferen. In dit hoofdstuk worden de hoofduitgangspunten per woonsfeer beschreven zoals programma, maat en schaal, woontypes, architectuurstijl, bouwhoogtes, materialen en gevelgeleding. Deze uitgangspunten vormen het toetsingskader voor individuele bouwplannen.

6.1 Woonsferen

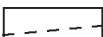
De woonomgeving van Stokkelsche Akker wordt vormgegeven in verschillende woonsferen, geïnspireerd op het landschappelijk raamwerk. Architectuur, landschap en openbare ruimte vormen hierin een samenhangend geheel.

Er zijn drie woonsferen:

- Dorps wonen, centraal in de wijk in combinatie met maatschappelijke voorzieningen;
- Agrarisch-landelijk wonen, aan de zijde van Buurtschap Stokkelen;
- Landschappelijk wonen, aan de oostzijde naar buitengebied .



Legenda

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

Kleinschalige woonbuurten in mix van woontypes

Elke woonsfeer is opgedeeld in kleinschalige woonbuurten. Een woonbuurt bestaat uit circa 25 wooneenheden, variërende in woontypes en doelgroepen. Deze schaal zorgt voor een herkenbare, dorpse identiteit: kleine wijpjes waar bewoners zich onderdeel van voelen, elkaar kennen en gemakkelijk contact maken.

Hier passen overwegend rijwoningen, twee onder een kapwoningen, vrijstaande woningen, rug aan rugwoningen of beneden-bovenwoningen. Met aandacht voor levensloopbestendigheid. Ook onderscheidende, vernieuwende, woonvormen zijn voorstelbaar. Rondom het wijkpark is het zoekgebied voor gestapeld wonen in dorpse woonsfeer.

Een mix aan woontypes zorgt enerzijds voor een evenwichtige spreiding van doelgroepen en maakt het anderzijds praktisch mogelijk wonen en parkeren binnen één bouwveld op te lossen.

Bouwhoogtes

De bebouwing bestaat in basis uit twee lagen met kap, met één laag met kap aan de landschappelijke randen (paars op de afbeelding hiernaast). Door de vraag naar betaalbare en vrije sector (senioren)woningen wordt een deel gestapeld uitgevoerd. Langs de grotere groenstructuur in het centrale deel Dorps Wonen is hiervoor ruimte. In paragraaf 6.2 wordt dit toegelicht.

Verscheidenheid en eenheid

Binnen een woonsfeer is er verscheidenheid tussen de woonbuurten maar samen vormen zij een heldere en samenhangende eenheid in ruimtelijke en architectonische verschijningsvorm, zonder monotoon en eenvormig te worden.

Parkeren in hoven

Parkeren in de openbare ruimte vindt plaats in collectieve parkeerhoven met aangename wandelpaden tot aan de voordeur. Zie pagina 34-35.

Oriëntatie en positionering

Algemene principes met betrekking tot oriëntatie van bouwvelden en positionering van woningen zijn te vinden in hoofdstuk 5.

Verbeeld idee

Ter ondersteuning van de deelsluitwerkingen wordt gebruikgemaakt van een verbeeld idee (ronde kaders bovenaan de pagina's). Dit betreft illustratieve **voorbeelduitwerkingen**. Aan de weergegeven verkaveling, situering, woningtypen en inrichting kunnen geen rechten worden ontleend. Het volledige verbeeld idee van het plangebied is opgenomen in bijlage 3.

6.2 Woon- en maatschappelijk programma

De gemeentelijke kaders voor wonen liggen vast in de *Kempische visie op wonen 2024-2028 - Volkshuisvestingsprogramma*:

- Betaalbaar wonen realiseren, conform de regionale *Woondeal*.
- Ruimte voor CPO: ca. 20-30 woningen (betaalbaar) voor starters.
- Ook particuliere percelen worden binnen het totale programma betrokken.

De procentuele verdeling wordt bepaald o.b.v. het volledige ontwikkelgebied.

Kindcentrum en maatschappelijk programma

- 5.500m² t.b.v. Kindcentrum (bovenwijkse basisschool voor kinderen uit de nieuwe wijk en het bestaande dorp, kinderdagverblijf en gymzaal)
- 1.500m² reservering maatschappelijk programma (nader in te vullen)

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

* obv prijspeil 2026, jaarlijkse actualisatie



Legenda

-  Woningmix conform Kempische visie op wonen
-  Kindcentrum
-  Particuliere percelen (geheel of gedeeltelijk)
-  Zoekgebied maatschappelijke voorzieningen

6.3 Uitwerking drie woonsferen

Op de volgende pagina's worden de drie woonsferen beschreven.

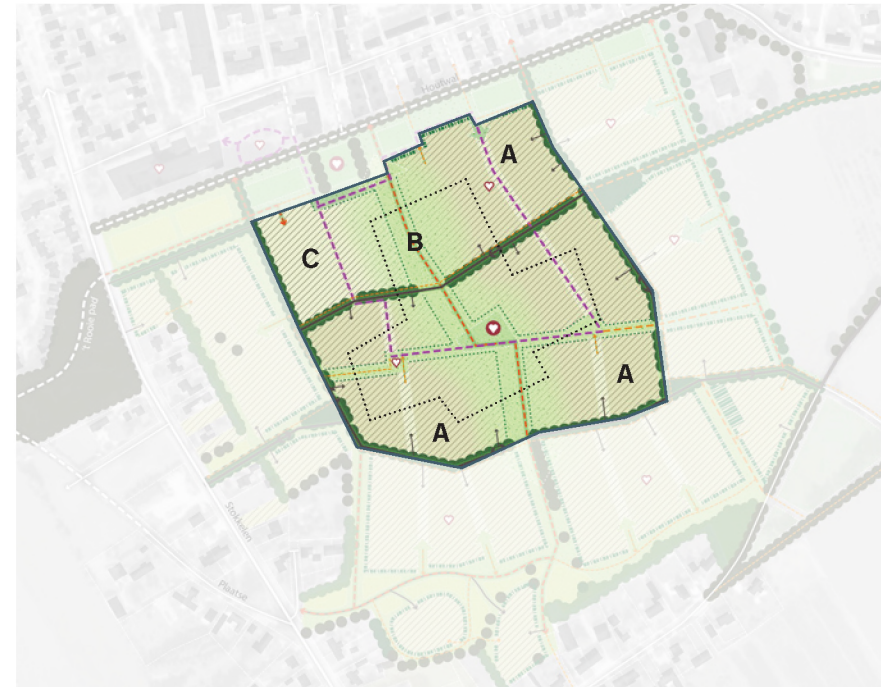
6.3.1 Dorpse woonsfeer

De zone met dorps sfeer bestaat uit circa 11 kleinschalige, dorps woonbuurten (A). Het gaat om met een mogelijkheid tot gestapeld wonen grenzend aan het wijkpark (B). Ook het kindcentrum (C) is onderdeel van de dorps sfeer. Elk buurtje is opgespannen tussen het hoofdlint en een grotere groenzone die onderdeel is van het wijkpark of Park Houtwal. In zone A ligt de nadruk op grondgebonden woningen, in afwisselende prijs-categorieën waarbij het aandeel sociale huur relatief laag is. Het gros van de sociale huur betreft gestapelde bouw die gepositioneerd is binnen zone B.

A Ruimte voor dorps woonbuurten

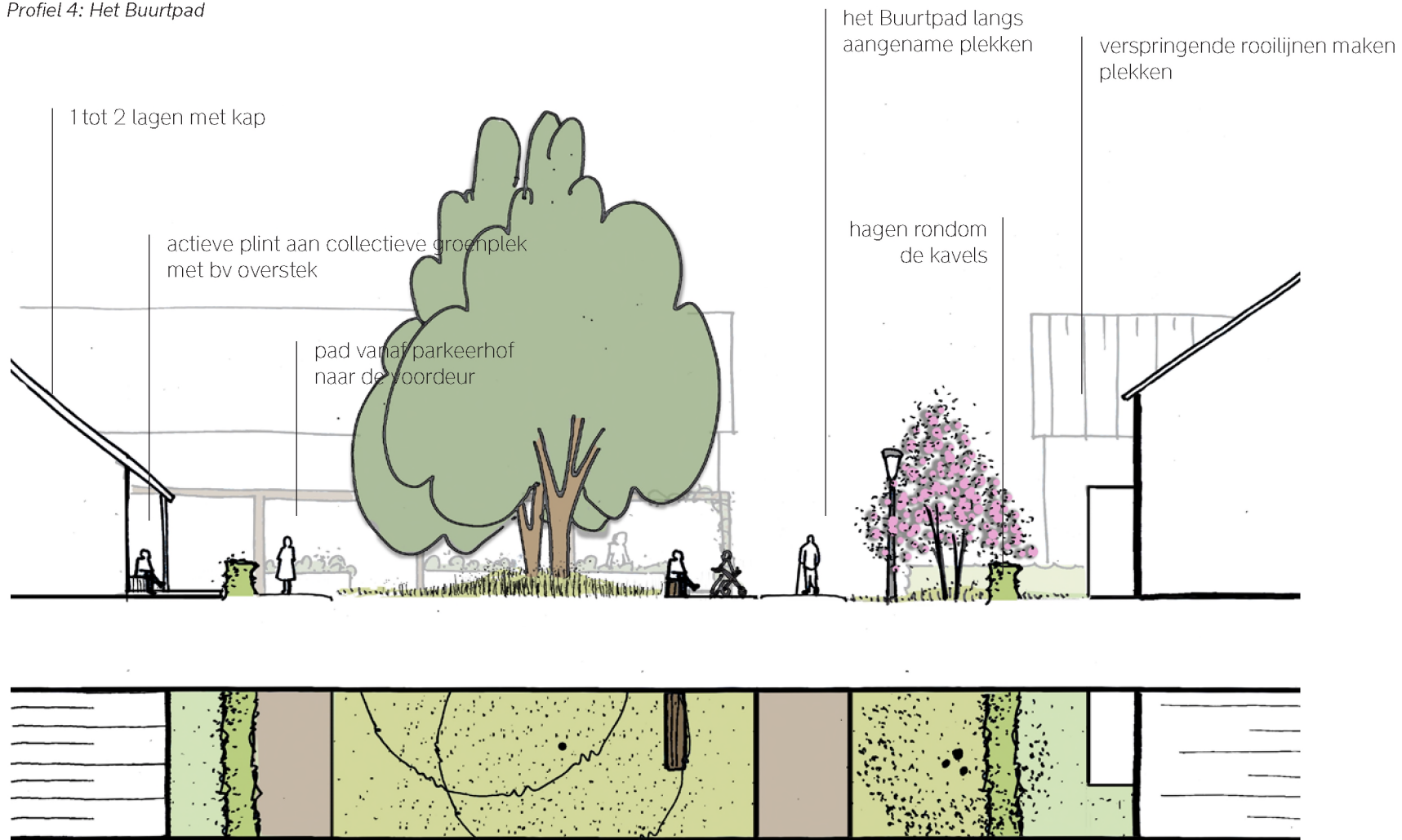
De architectuurstijl is geïnspireerd op de Eerselse dorps woning:

- Één tot twee bouwlagen met een kap.
- Natuurlijk en warm materiaal- en kleurgebruik.
- Rustige, maar zorgvuldige detaillering.
- Woningen verschillen van elkaar, maar vormen duidelijke stijlfamilie.
- Woningen zijn naar buiten gericht.
- Geveloriëntatie is aan het hoofdlint, aan het woonpad of naar de collectieve groenzone.
- Extra aandacht voor hoekwoningen op markante zichtlocaties: hier is een kwalitatieve dubbelzijdige oriëntatie van de gevel vereist.
- Lange rechtstanden worden voorkomen door verspringende rooilijnen en beperkte lengtes van rijwoningen (8).



- A** Ruimte voor dorps woonbuurten
- B** Ruimte voor gestapeld wonen
- C** Ruimte voor een kindcentrum

Profiel 4: Het Buurtpad





Dorpse sfeer met zadeldak en natuurlijke materialen en aandacht voor de intermediaire ruimte

B. Ruimte voor gestapeld wonen

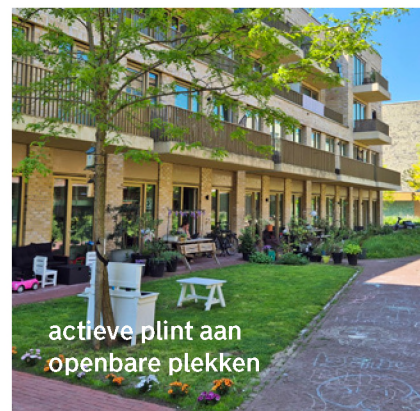
Er is een grote behoefte aan gestapeld wonen: voor sociale huur en vrije sector. Vooral deze laatste categorie sluit aan bij de behoefte van senioren en draagt bij aan gewenste doorstroming. De brede groene ruimte van het wijkpark leent zich het best deze woonvorm. Hier is, naast de dorpse woning zoals hiervoor beschreven, een mix voorstelbaar met een deel gestapeld woonprogramma. Dit voegt ook sociale ogen toe, wat het gevoel van veiligheid in de openbare ruimte versterkt.

Van cruciaal belang hierbij is:

- Maat, schaal, architectuurstijl, vorm en massa sluiten te allen tijden aan bij de omliggende woningen en stedenbouwkundige verkaveling.
- Ook moeten aansprekende gevels en actieve plinten aan de openbare ruimte grenzen en de positie van bergingen zorgvuldig gekozen worden.

De parkeerbehoefte wordt bij gestapeld parkeren met de huidige parkeernormen snel groot. Daarom geldt:

- Parkeerhoven dienen voldoende kleinschalig te blijven, met een dorpse en menselijke maat en schaal (< 34pp/hof) en met hagen en bomen omrand.
- De parkeerhoven vormen onderdeel van het bouwveld en worden niet in het wijkpark 'gestoken'.
- Het maximaal aantal wooneenheden bij 34 parkeerplaatsen bedraagt 30 appartementen in het sociale segment (obv actueel parkeerbeleid), met in basis een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen.
- Indien de parkeerbehoefte lager is of parkeren uit het zicht en onder maaiveld kan plaatsvinden, is een 5e bouwlaag ruimtelijk voorstelbaar in de zone aan het wijkpark, mits de gewenste ruimtelijke kwaliteit en samenhang geborgd blijft.



Maat, schaal, architectuurstijl, vorm en massa sluit aan bij de omliggende woningen en stedenbouwkundige verkaveling. Aan het wijkpark kan dit een mix van grondgebonden en gestapeld wonen zijn.



grote bomen in parkachtige omgeving
past de bebouwing in het groen

gestapeld wonen in mix van 3 tot 5 lagen
platgedekt of kap en setback op de verdie-
ping

parkeren in kleinschalige groene parkeer-
hoven of landschappelijk ingepast onder
maaiveld (uit beeld)

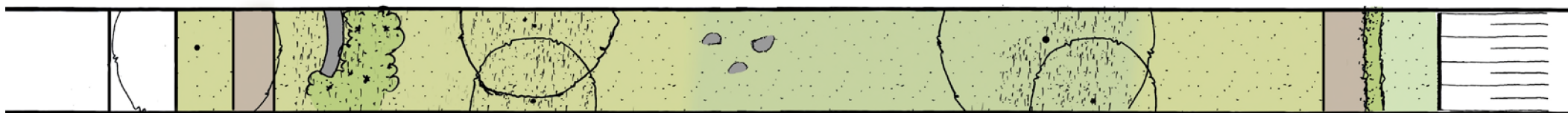
combinatie met gestapeld programma aan
brede groene ruimte van het wijkpark, maat
en schaal van de bouwvolumes in samenhang
met elkaar en in heldere architectuurfamilie

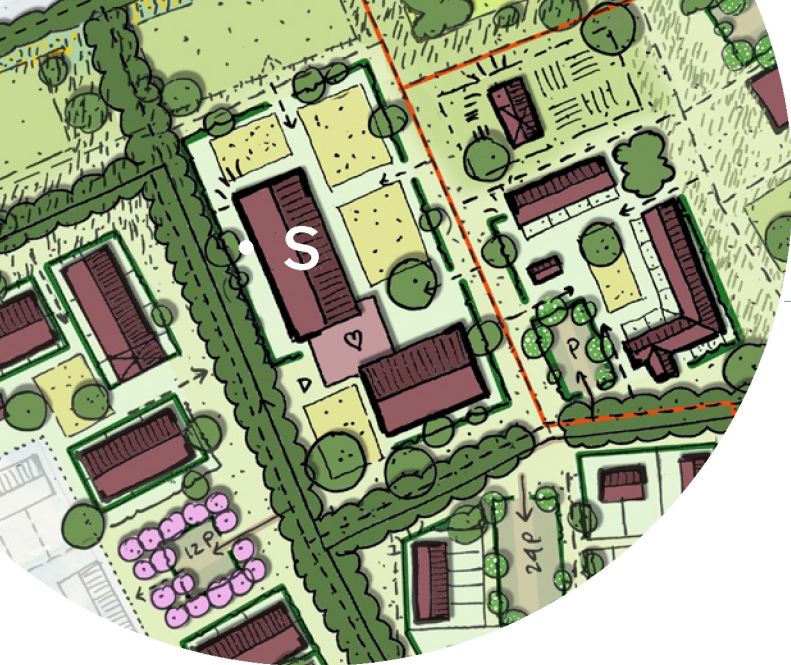
actieve plint aan park met bv balkons of
trapje, opgenomen in het gevelontwerp

1 tot 2 lagen met kap

actieve plint aan park
met bv pergola

haag omzoomd
kavels





verbeeld idee

C. Ruimte voor een kindcentrum

Het kindcentrum heeft een prominente plek in het plan. Het gebouw is zichtbaar vanaf Stokkelen en Park Houtwal en onderdeel van de dorps sfeer.

Materialen en vormtaal sluiten hierbij aan. Uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit zijn:

- 2 tot 3 bouwlagen bij voorkeur met een kap.
- Natuurlijk en warm materiaal- en kleurgebruik.
- Verbinding tussen binnen en buiten bijvoorbeeld door een overstek of pergola.
- Compositie van volumes voor een menselijk maat en schaal (voorkomen lange gevelvlakken en grote massa).
- Alzijdige oriëntatie.
- Zorgvuldige plaatsing van bergingen en fietsenstalling.



6.3.2 Agrarisch-landelijke woonsfeer

Deze zone bestaat uit circa 13 kleinschalige, agrarisch-landelijke woonbuurten. Ze verwijzen daarmee naar de oorsprong van buurtschap Stokkelen-Hazenstraat waaraan deze woonsfeer grenst. Er zijn binnen deze woonsfeer verschillende woonvormen: landelijke woonerven (A.) aan het hoofdlint, hedendaagse boerenerven (C.) aan de wijkentrees, twee knoopen (B.) aan de zuidzijde van de agrarisch landelijke groenzone door paden verknoopt en 3 lintwoningen aan Stokkelen (D.). Binnen deze zone moet een mix van prijscategorieën, woningtypen en doelgroepen kunnen worden gerealiseerd, waaronder betaalbare woningen en woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens

De architectuurstijl is geïnspireerd op de landelijk-agrarische woningen, boerderijen en schuren uit het Eerselse. De volgende uitgangspunten gelden:

- Lage goothoogte
- Groot zadeldak
- Natuurlijke en warme materiaal- en kleurgebruik
- Rustige en zorgvuldige detaillering
- Woningen verschillen van elkaar, maar vormen een duidelijke stijlfamilie, een ensemble van woningen rondom een collectieve plek.
- Gericht op collectiviteit en gedeelde agrarische veldjes en (moes) tuinen, rondom.
- Senioren, bewoners met behoefte aan 'samen leven en samen delen' kunnen hier een plek vinden. Dit kan met standaard grondgebonden woontypes, of met een (mix met een) alternatieve woonvorm zoals een eigentijdse vertaling van een eigentijdse schuurwoning met



- levensloopbestendige beneden-bovenwoningen.
- Woningen aan het hoofdlint zijn hierop georiënteerd en hebben, afhankelijk van de stedenbouwkundige opzet van het erf, een dubbele oriëntatie.
- De overige volumes zijn veelal naar binnen en elkaar gericht, naar het gemeenschappelijke binnenhof of de gedeelde openbare ruimte.
- Er wordt extra aandacht gegeven aan woningen op markante zichtlocaties. Hier is een kwalitatieve dubbelzijdige oriëntatie van de gevel vereist.





verbeeld idee + locatie principeprofiel

verschillende volumes, maar in
samenhang en architectuur in
passende stijlfamilie

verspringende rooilijnen en hoekverdaaiing rondom
gemeenschappelijke plekken, de agrarisch-groene
sfeer komt naar binnen

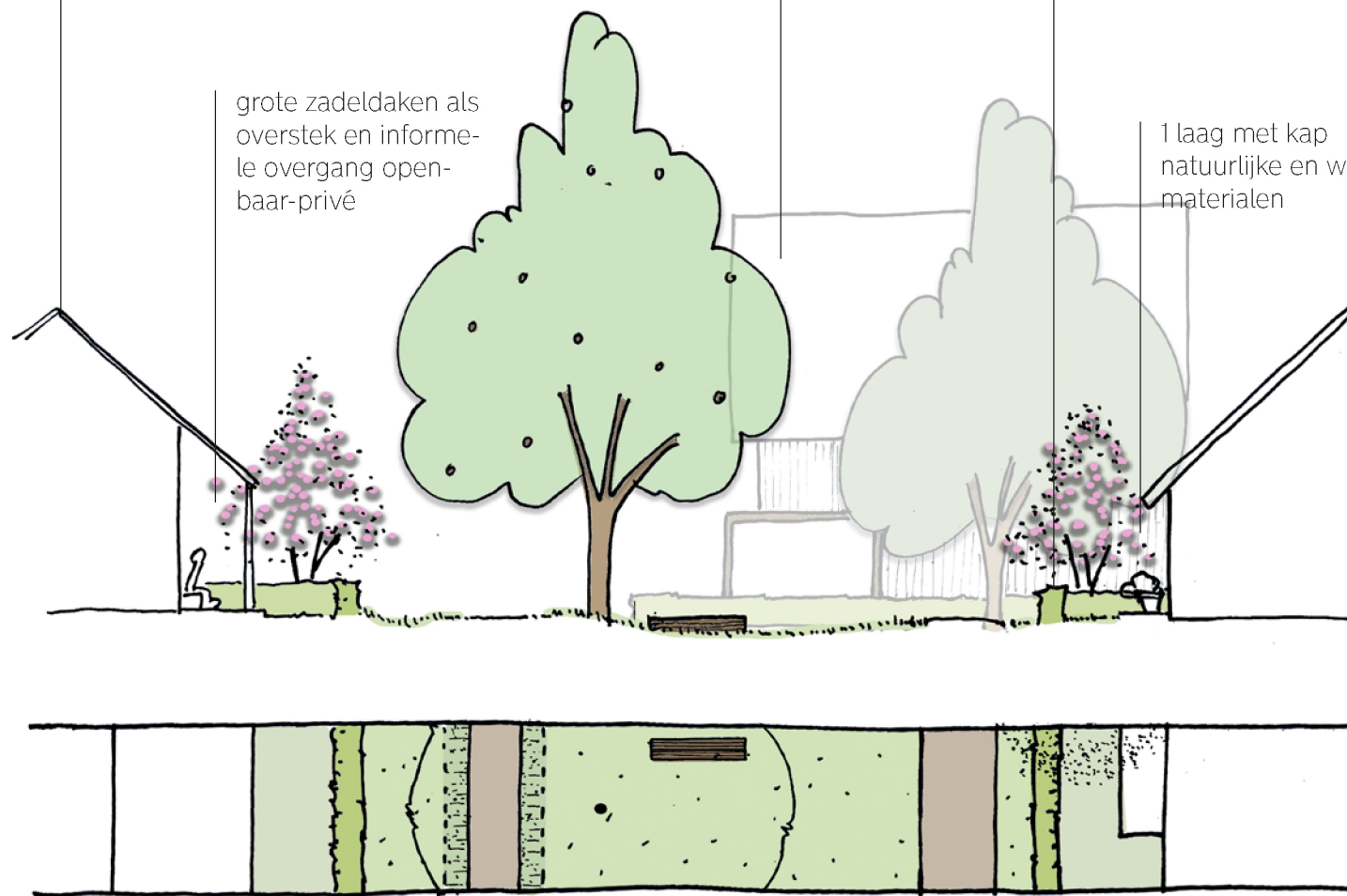
hagen rondom de kavels

grote zadeldaken als
overstek en informe-
le overgang open-
baar-privé

1 laag met kap
natuurlijke en warme
materialen

A. Voorbeeld landelijke woonerven

In het verbeeld idee is
geschetst: wonen aan
landelijke woonpaden'. Een
stedenbouwkundige opzet
gelijkend op de dorpse
woonzone maar door de
ruimtelijke verschijningsvorm
van zowel het landschap,
de openbare ruimte als
architectuur onderdeel van de
landelijk-agrarische
woonsfeer. Een woonvorm
van 'Hedendaagse erven' (C1)
is hier echter ruimtelijk ook
voorstelbaar.



B. Voorbeeld Knooperf

Knooperven zijn door informele paden verknoopt met het aangrenzende landschap in agrarische sfeer. De woningen zijn losjes rondom een gemeenschappelijke ruimte gepositioneerd. Nadrukkelijk van belang is de connectie van het knooperf met haar omgeving: een uitgekiende mix tussen enerzijds sociale ogen en verbinding van de woning met het park en het erf en anderzijds de landschappelijke inpassing van de kavels.

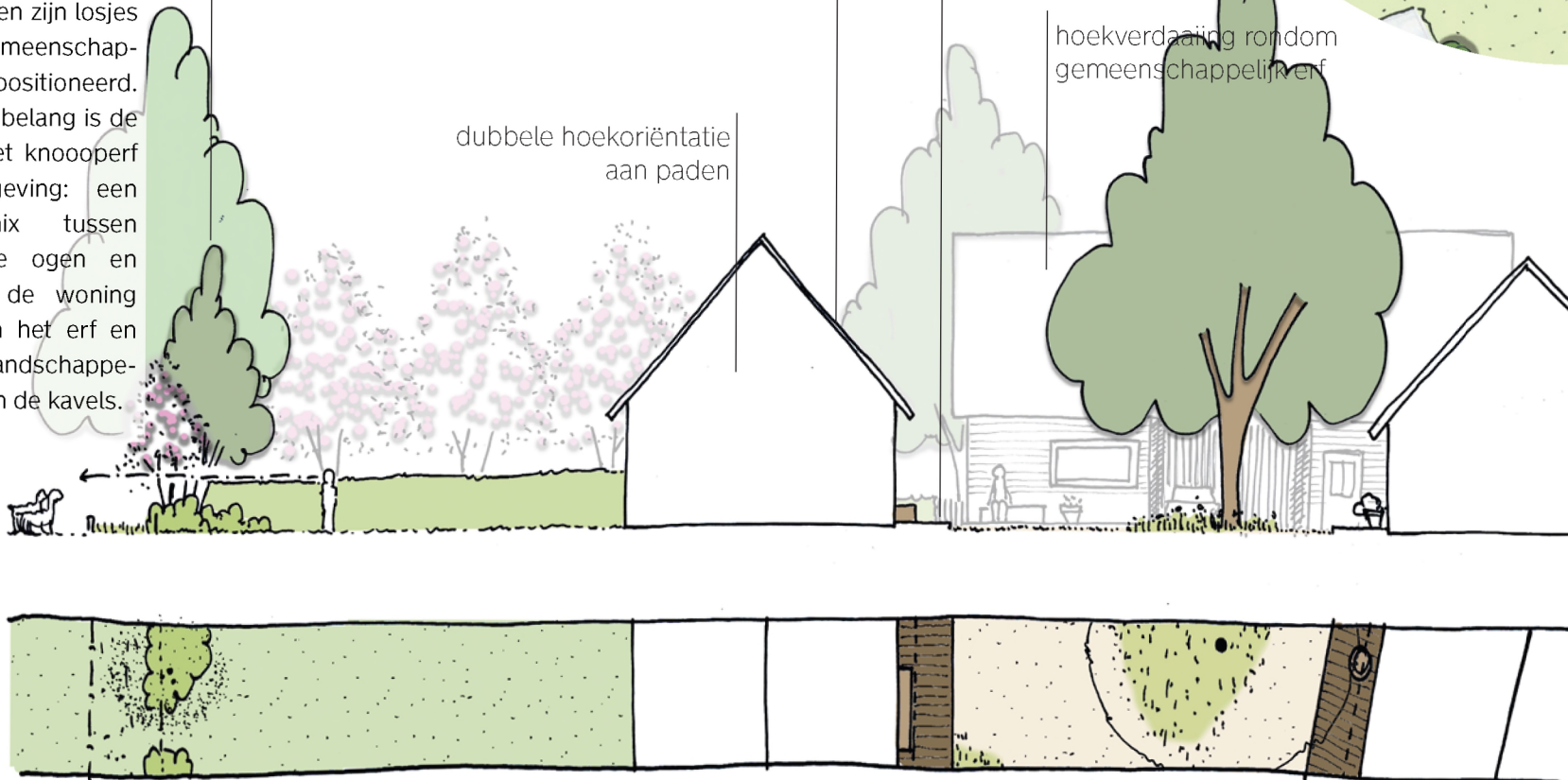
Landschappelijke inpassing kavels

1 laag met kap natuurlijke en warme materialen

wonen rondom het erf, brabants stoepje als overgang openbaar-privé

hoekverdaaiing rondom gemeenschappelijk erf

dubbele hoekoriëntatie aan paden





verbeeld idee + locatie principeprofiel

C1. Voorbeeld Hedendaags Boerenerf wijkentree west

In het verbeeld idee is een vertaling van een hedendaags erf geschetst. Aan de ontsluitingswegen is een dubbele oriëntatie van belang omdat deze zowel aan de weg als aan het gemeenschappelijk erf liggen. Dit vraagt een verbijzondering in architectuur en typologie.

1 laag met grote kap, in natuurlijke en warme materialen

bijzondere (beneden-boven) woning in agrarische setting aan het lint

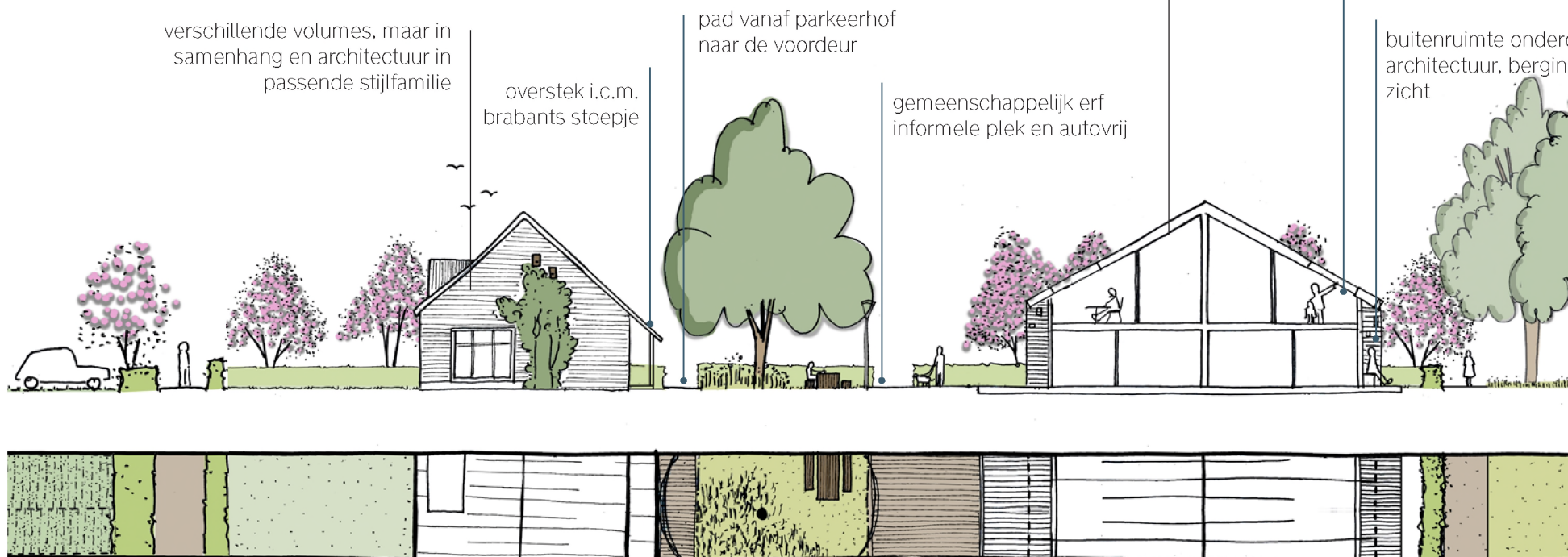
verschillende volumes, maar in samenhang en architectuur in passende stijlfamilie

overstek i.c.m. brabantse stoepje

pad vanaf parkeerhof naar de voordeur

gemeenschappelijk erf informele plek en autovrij

buitenruimte onderdeel architectuur, bergingen uit zicht



C2. Voorbeeld Hedendaags Boerenerf wijkentree oost

Een bijzonder erf aan de Hazenstraat vormt hier de entree. Een hedendaagse vertaling van het boerenerf door een drietal alzijdige, eigentijdse grote woonschuren rondom het gemeenschappelijke erf. Ook hier geldt hetzelfde principe als bij de knooper-ven (B): een uitgekiende mix tussen enerzijds aansprekende gevels en sociale ogen naar de omgeving als naar het erf en anderzijds het bieden van beschutting en privacy door een stevige landschappelijke inpassing van de volumes.

1 laag met grote kap, in natuurlijke en warme materialen

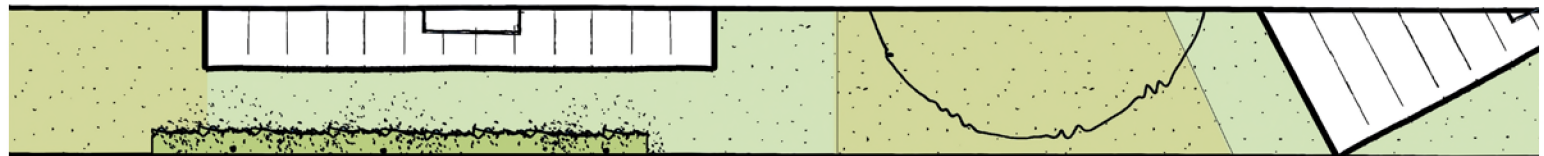
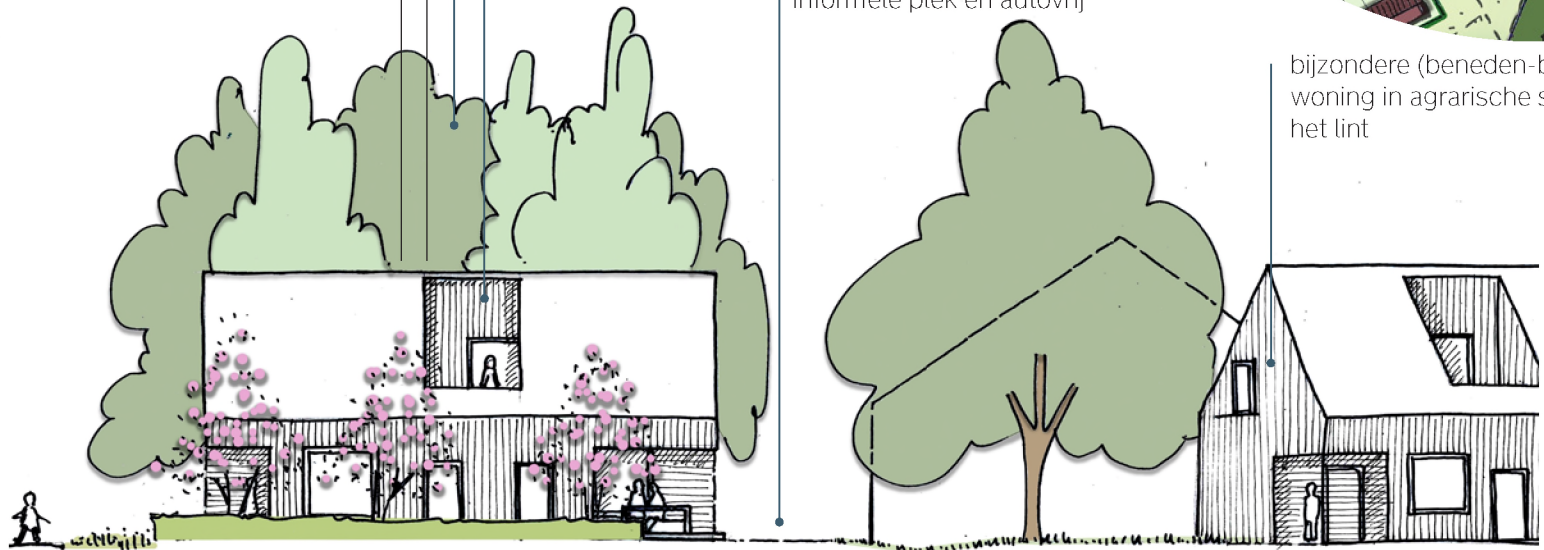
stevige landschappelijke inpassing

verschillende volumes, maar in samenhang en architectuur in passende stijl familie

buitenruimtes opgenomen in architectuur

gemeenschappelijk erf informele plek en autovrij

bijzondere (beneden-boven) woning in agrarische setting aan het lint





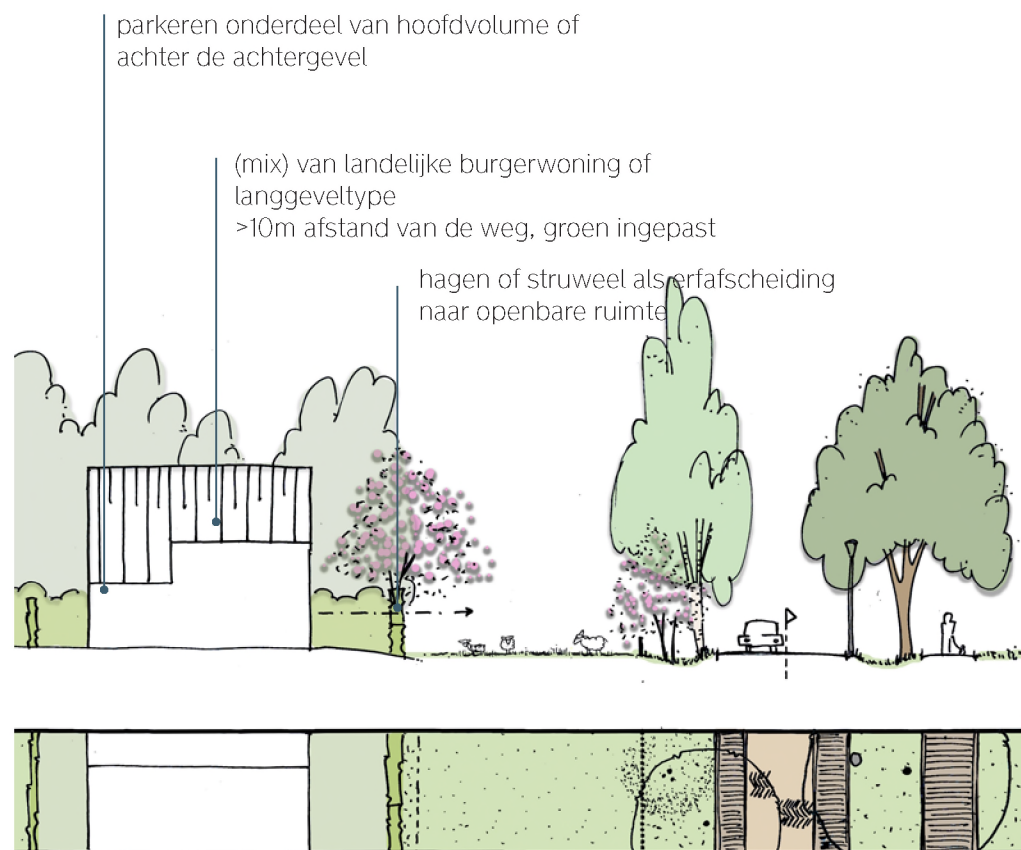
verbeeld idee + locatie principeprofiel

D. Lintwonen

In de loop der jaren is lintbebouwing ontstaan langs Stokkelen, een afwisselende mix tussen burgerwoningen, (moes)tuinen en akkers met enkele vergezichten. Door de woningbouwontwikkeling verdwijnen enkele doorzichten. Op deze plekken ontstaat de mogelijkheid tot woningbouw. Van belang is dat de drie nieuwe woningen zich als vanzelfsprekend voegen in het lint.

De basis is 1 laag met zadeldak in natuurlijke materialen en op ruime afstand van de weg t.b.v. een groene voortuin. De woning is bij voorkeur geïnspireerd op een landelijke burgerwoning met een kap, parallel aan het lint, of op een langgeveltype dat haaks op het lint staat.

Voorbeelden van deze drie types zijn aan Stokkelen terug te vinden. Van belang is behoud van het ingetogen lintkarakter, en het voorkomen van te opvallende architectuur. Daarnaast dient op de kavelgrens aan het openbaar gebied een groene erfafscheiding te worden toegepast.





6.3.3 Landschappelijke woonsfeer

Deze zone bestaat uit circa 5 kleinschalige woonbuurten, grenzend aan het buitengebied van Eersel. Ook in deze zone komt een programmatische woningmix die verschillende doelgroepen en prijscategorieën bedient.

De volgende ruimtelijke uitgangspunten gelden in deze zone:

- De architectuurstijl heeft een landschappelijke en duurzame uitstraling. Het is ingetogen en rustig, maar kan een eigen karakter hebben ten opzichte van het Eerselse.
- Een tot twee woonlagen met kap.
- Natuurlijke en warme materiaal- en kleurgebruik.
- Een rustige, maar zorgvuldige detaillering.
- Woningen verschillen van elkaar, maar vormen een duidelijke stijlfamilie/ensemble.
- Woningen zijn georiënteerd naar buiten: aan het hoofdlint, het woonpad of de doorgaande fiets en wandelroutes.
- Extra aandacht voor hoekwoningen op markante zichtlocaties: hier is een kwalitatieve dubbelzijdige oriëntatie van de gevel vereist.
- Lange rechtstanden worden voorkomen door verspringende rooilijnen en beperkte lengtes van rijwoningen.
- Naast de standaard grondgebonden woningen zijn alternatieve woonvormen, zoals verandawoningen met vergezichten over het landschap, voorstelbaar.

Bij goedkopere prijsklassen moet gezocht worden naar een passende en betaalbare vertaling van de uitgangspunten.







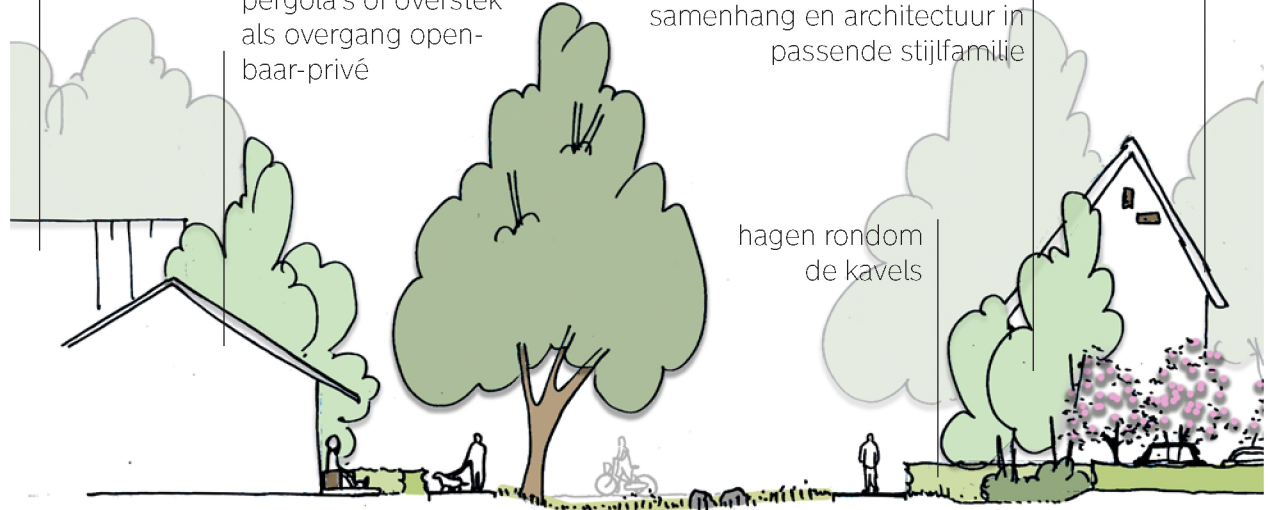
verspringende rooilijn of hoekverdaaiing rondom gemeenschappelijke plekken, de landschappelijke sfeer (met waterberging) komt naar binnen

1 tot 2 lagen met kap in natuurlijke en warme materialen

pergola's of overstek als overgang openbaar-privé

verschillende volumes, maar in samenhang en architectuur in passende stijlfamilie

hagen rondom de kavels



7 Beeldverantwoording

We hebben ons best gedaan om alle bij referentiebeelden betrokken fotografen, ontwerpers en makers correct te vermelden. Mocht er toch iets ontbreken of onjuist zijn, neem dan contact met ons op. Volgorde beelden in horizontale leesrichting. Alle kaarten zijn gemaakt door Verhoeven | De Ruijter, tenzij anders vermeld.

Voorzijde:

Afb 1. Ontwerp: Houben / Van Mierlo, Plaats: Hoendersveld Venray

Blz. 27:

Afb 1. Ontwerp: Hilberinkbosch architecten, Plaats: De "hoef" in Rosmalen

Afb 2. Ontwerp: Sicuro, Plaats: "OBS Cornelis Jetses" in Eindhoven

Afb 3. Landschapsontwerp: Verhoeven | De Ruijter, Plaats: Kloostervelden in Sterksel

Blz. 37:

Afb 4. Hofzicht Makelaars, Plaats: "Koningskwartier fase 7" in Zevenhuizen

Blz. 59:

Afb 1. Foto: VdR, Plaats: "Zorgzaam landschap Kloostervelden" in Sterksel

Afb 3. Ontwerp: dna in de bouw, Plaats: "Groevenbeek Noord" in Ermelo

Blz. 61:

Afb 1. Foto: VdR, Plaats: "Zorgzaam landschap Kloostervelden" in Sterksel

Blz. 65:

Afb 5. Ontwerp: TenBrasWestinga, Plaats: "Voorste Venne" in Drunnen

Blz. 71:

Afb 1. Ontwerp: Keeris Architecten, Plaats: "De Wijde Blick" in Hapert

Afb 2. Ontwikkelaar: Whoon, project Aarlesche-erven, Plaats: Best

Blz. 72:

Afb 2. Ontwerp: MIX architectuur, Plaats: 'De Veluwse Proeftuin' in Ede

Afb 4. Ontwerp: Houben / Van Mierlo, Plaats: Hoendersveld Venray

Blz. 75:

Afb 1. Ontwerp: Datarchitecten, Plaats: "Brede school e Vonder Riel" in Goirle

Afb 2. Ontwerp: Datarchitecten, Plaats: "Brede school e Vonder Riel" in Goirle

Afb 3. Ontwerp: architecten-en-en, Plaats: "Sterrenschool" in Son

Afb 4. Ontwerp: Atelier tom vanhee, Plaats: "House Aartrijke" in Aartrijke

Afb 5. Ontwerp: MIX architectuur, Plaats: "Kerckebosch" in Zeist

Blz. 77:

Afb 1. Ontwerp: Pauwert architectuur, Plaats: "De Erven" in Veghel

Afb 2. Ontwerp: Pauwert architectuur, Plaats: "Veghels Buiten" Veghel

Afb 3. Ontwerp: Hevo, Plaats: "Erve Oostermaet" in Lettele

Afb 4. Ontwerp: De Unie Architectuur, Plaats: "Buurtschap De Gast" in Zuidhorn

Afb 5. Ontwerp: Pauwert architectuur, Plaats: "Veghels Buiten" Veghel

Afb 6. Ontwerp: Pauwert architectuur, Plaats: "De Erven" in Veghel

Blz. 83:

Afb. 1: Ontwerp: Bedaux de Brouwer Architecten

Blz. 85:

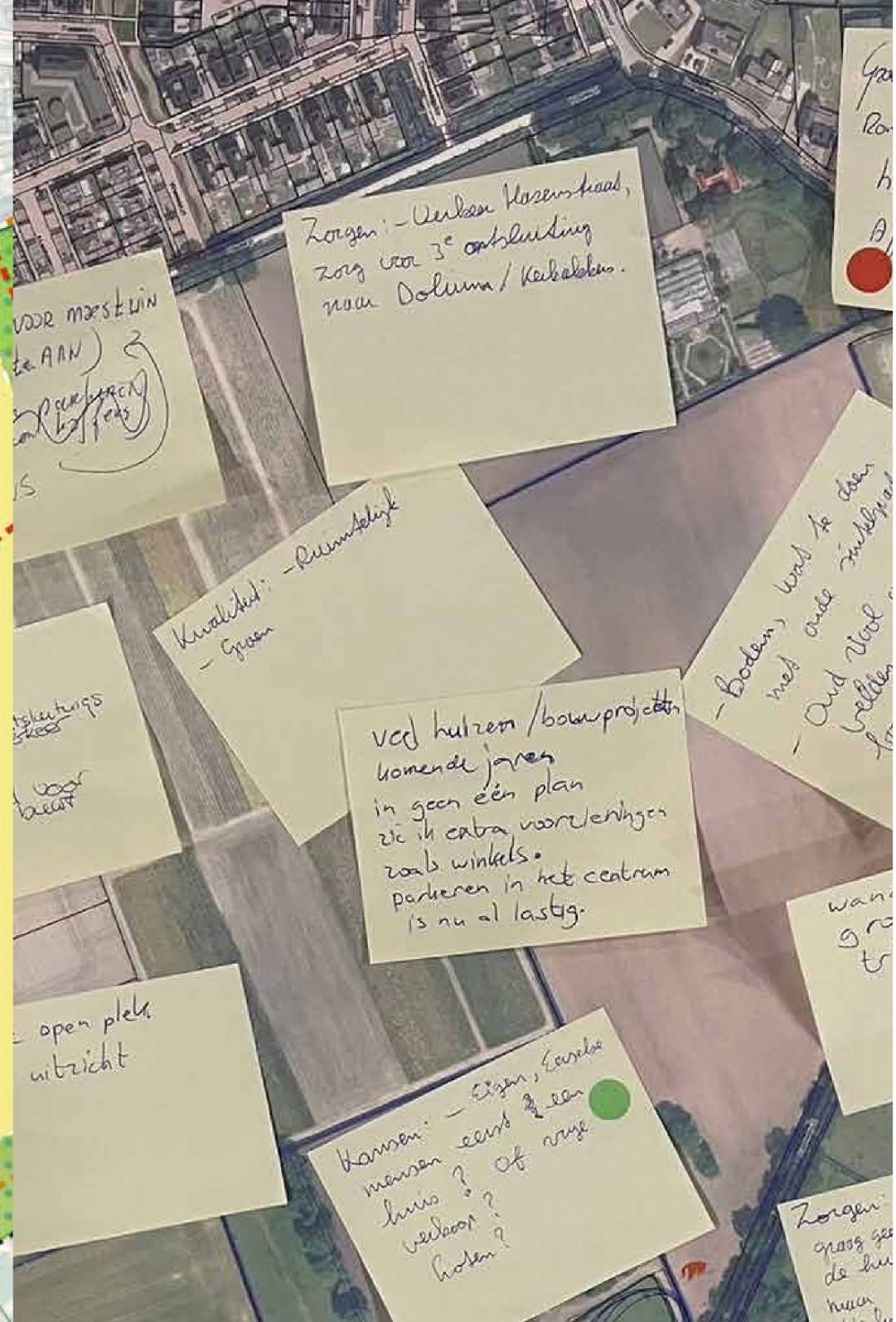
Afb 1. Sfeerimpressie: VdR, "Stokkelsche Akker" in Eersel

Afb 2. Ontwerp: MIX architectuur, Plaats: "Happy Days" in Zoetermeer

Afb 3. Ontwerp: MIX architectuur, Plaats: 'Hei en Jij' in Zeist

Afb 4. Ontwerp: MIX architectuur, Plaats: "De Erven" in Veghel

Bijlage 1: Verslag dialoogavond #1



VERSLAG BEWONERSAVOND STOKKELSCH E AKKER

GEMEENTE EERSEL | 10 DECEMBER 2025



RUITER
VER 30
HOEVEN

Verslag bewonersavond 10 december '25 | ontwikkeling nieuwe woonwijk Stokkelsche Akker



- Wanneer? 10 december 2025
- Locatie: De Eikenburg
- Aanwezig: groep 1 (direct aanwonenden), ca 65 personen
groep 2 (bewoners), ca 55 personen
- Gesprekken: per ronde 7 tafels
- Hoofdvraag: *Wat leeft er bij bewoners in het gebied?*

De gemeente wil in de kern van Eersel een nieuwe wijk bouwen: de Stokkelsche Akker. Dit gebied ligt tussen Kerkebogten, Stokkelen en de Hazenstraat. Hiervoor wordt een gebiedsconcept ontwikkeld. Het doel van deze avond is om bewoners te informeren over de ontwikkelingen. En om samen in gesprek te gaan zodat we tot een gedragen plan kunnen komen.

Projectleider Guus van Mil opent de avond en licht de gemeentelijke woonopgave, het proces en de planning toe. Hij benadrukt de dat gemeente gaat voor het collectief belang en hiervoor luistert naar het individueel belang. Sommige dingen liggen vast of wegen mee, zoals beleid, betaalbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, en draagvlak. Het is een ingewikkelde puzzel die we samen moeten leggen. Daarna legt stedenbouwkundige Teske de Ruijter (Verhoeven | De Ruijter) uit wat een gebiedsconcept inhoudt en welke ruimtelijke uitgangspunten gelden. Deze zijn vastgelegd in het Ruimtelijk Kader, dat de raad in juni 2024 heeft vastgesteld en dat dient als vertrekpunt voor het vervolg. De avond eindigt met tafelgesprekken in kleine groepjes.

Download de presentatie via:
www.eersel.nl/stokkelsche-akker-eersel

We gingen in gesprek aan de hand van vier vragen: *Wat zijn de kwaliteiten van het gebied? Wat zijn je zorgen? Welke kansen zie je? en Welke woonsferen spreken aan?* De vele post-its met opmerkingen hebben we vertaald in twaalf thema's. Daarbij hebben we gekeken naar wat mensen samen belangrijk vinden, zonder de individuele zorgen en wensen te vergeten. De rode en groene stickertjes hielpen hierbij: aan het einde van het gesprek mocht iedereen één groene en één rode sticker plakken bij de kans of zorg die hij of zij het belangrijkste vond. Zo konden we de input wegen. We lichten eerst de belangrijkste conclusies toe en zoomen dan in op de thema's.

Kwaliteiten van het gebied

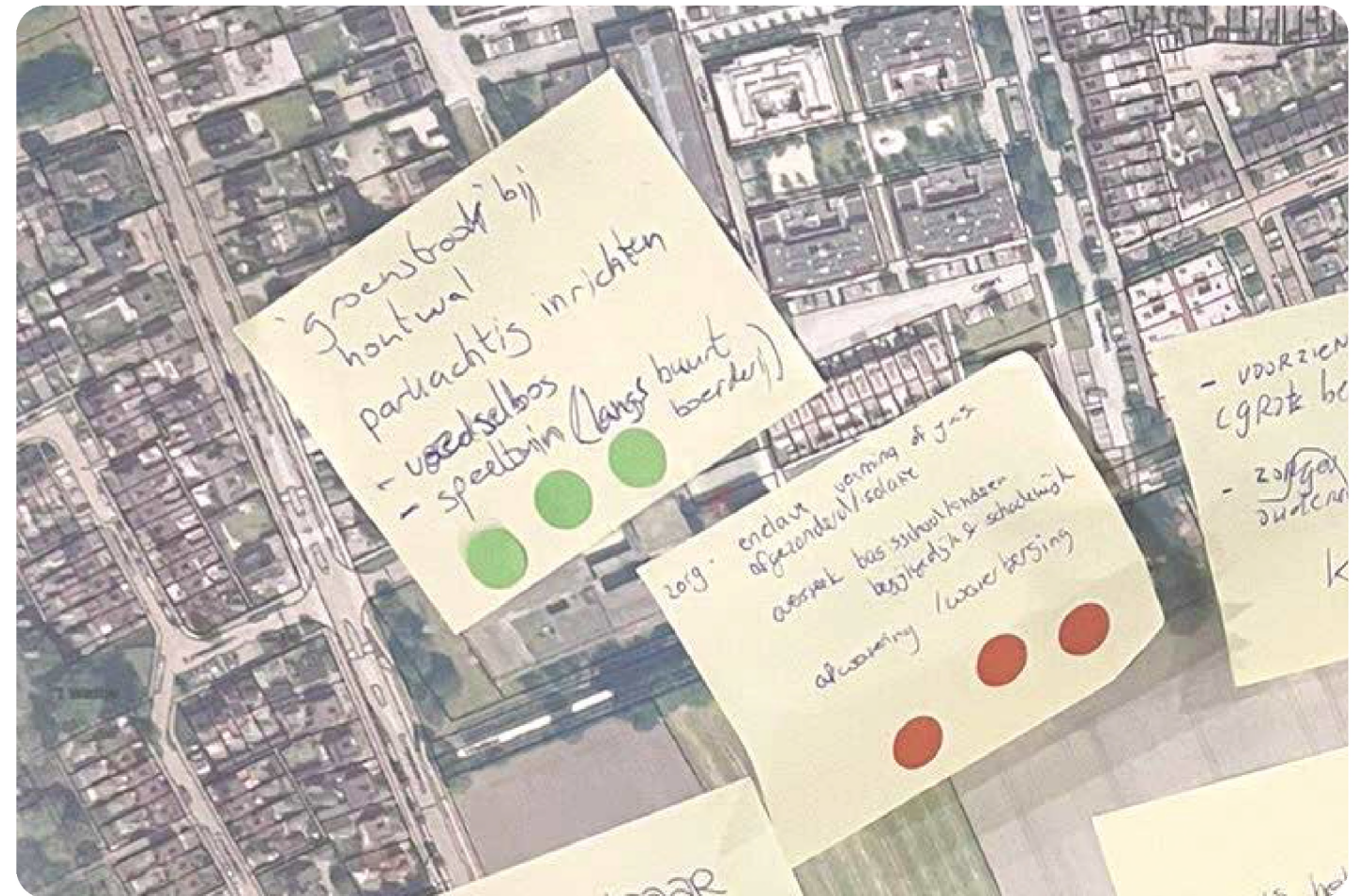
Het gebied wordt gewaardeerd om het groene, rustige en dorpse karakter, met open zichten, bestaande landschapselementen zoals de houtwal, en een sterk gemeenschapsgevoel.

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/levensloopbestendig) 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.

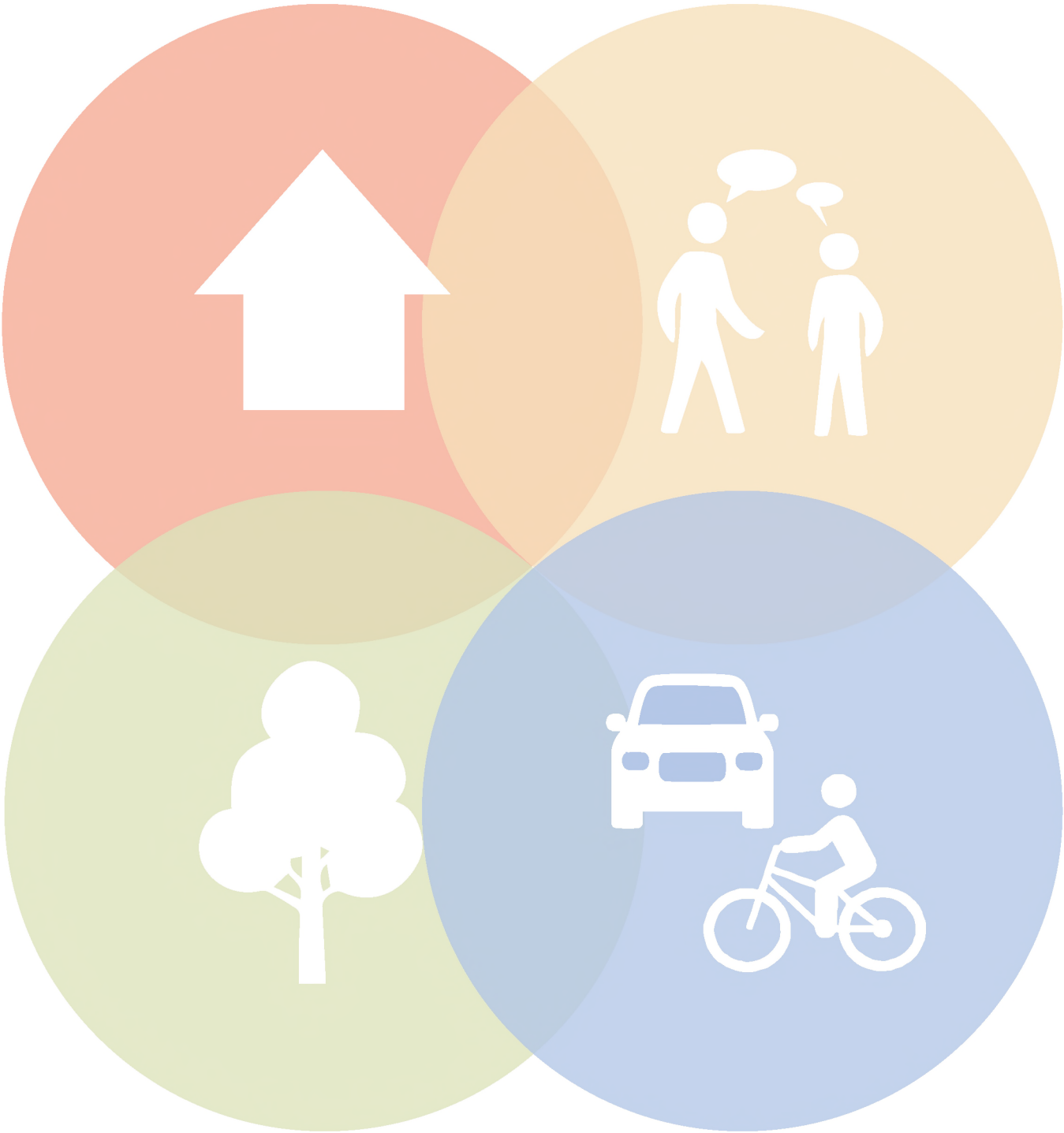
Tot slot, hoewel er zorgen zijn over de komst van een nieuwe woonwijk op deze plek, hebben mensen ook begrip. De noodzaak voor extra woningen voelen zij zelf, bijvoorbeeld omdat hun kinderen of familieleden een huis zoeken.

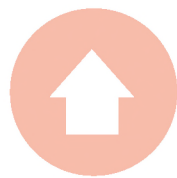
WONEN

LEEFBAARHEID

LANDSCHAP

BEREIKBAARHEID





WONEN

WONEN - Dorps en agrarisch

De gewenste woonsfeer is duidelijk: dorps, landelijk en agrarisch. Bewoners noemen boerderijvormen, losse volumes en een uitstraling die past bij Eersel.

Hoogbouw en stedelijke architectuur worden breed afgewezen. Laagbouw (1–2 lagen, soms 3) wordt als passend gezien. Enkele bewoners geven aan dat iets meer hoogte mogelijk is in het midden van het plangebied, maar niet langs de Houtwal, Hazenstraat of bestaande woningen.

WONEN - Doelgroepen

Veel bewoners zien kansen voor seniorenwoningen, starters en levensloopbestendig wonen. Doorstroming wordt belangrijk gevonden: ouderen kleiner laten wonen zodat gezinswoningen vrijkomen.

Tegelijk wordt benadrukt dat ook gezinnen nodig zijn voor een levendige wijk en voor voorzieningen zoals scholen.

Bewoners vragen om een goede mix van doelgroepen, passend bij een dorp en niet gericht op één type huishouden.

Sommige aanwonenden willen zelf ontwikkelen op gronden grenzend aan het plangebied.

WONEN - Collectiviteit

Collectieve woonvormen zoals hoven, binnentuinen en gedeeld groen worden positief ontvangen, mits ze kleinschalig blijven. Bewoners waarderen deze plekken als kansen voor ontmoeting en gemeenschapsvorming.

Het dorps en groene karakter geldt daarbij als belangrijke basis voor sociale samenhang, met speciale waardering voor de buurtboerderij en voorzieningen waar jong en oud elkaar kunnen treffen.

Bewoners benadrukken dat collectiviteit niet mag omslaan in massaliteit, verlies van privacy of onduidelijkheid over beheer en eigenaarschap.



LANDSCHAP

LANDSCHAP - Groene parkzone

De groene parkzone in het Ruimtelijk Kader wordt gezien als één van de belangrijkste kwaliteiten van het plan.

Bewoners willen hier een brede, doorlopende groenstrook, zonder auto's. De zone moet geschikt zijn voor wandelen, spelen en ontmoeten, en aansluiten op bestaande routes.

Veel genoemd zijn het behoud van het zandpad, de greppel en de huidige rust. De parkzone moet voelen als landschap, niet als woonstraat of verkeersruimte.

LANDSCHAP - Inpassing wonen

Bewoners vragen om een duidelijke landschappelijke overgang tussen dorp en buitengebied. Dit geldt vooral voor direct aanwonenden. Bebouwing moet het open karakter en de zichtlijnen vanaf de Hazenstraat, Stokkelen en Spieker zo min mogelijk verstoren.

Aan de randen van het plan wordt nadrukkelijk gevraagd om lage bouw en veel groen. Meerdere bewoners noemen dat het plan “geen stad” mag worden en dat hoge, massieve bebouwing aan de randen niet past bij Eersel.

Bewoners van Spieker, Stokkelen en Hazenstraat maken zich zorgen over verlies van privacy door inkijk in hun tuinen.

LANDSCHAP - Beleefbaar groen

Groen moet niet alleen mooi zijn, maar ook bruikbaar. Bewoners noemen wandelpaden, natuurspeelplekken, een pluktuin, moestuin, trimbaan en de buurtboerderij als belangrijke functies.

Water is een terugkerend thema: behoud van sloten en greppels, wadi's voor waterberging en aandacht voor bestaande wateroverlast, onder andere bij de Hazenstraat, Kerkebogten, Houtwal en Hoogstraat.

Tegelijk wordt gevraagd om groen dat beheersbaar blijft en geen overlast geeft.



BEREIKBAARHEID

BEREIKBAARHEID - Ontsluiting

Verkeer is het meest besproken zorgpunt. Bewoners maken zich zorgen over extra verkeersdruk op de Hazenstraat, Stokkelen, Kerkebogten / Hoogstraat.

De ontsluitingswegen zijn een grote zorg. Veel genoemd is het idee om een derde ontsluiting van de nieuwe wijk bij Kerkebogten te onderzoeken. Dit om verkeer te spreiden. Veel bewoners vinden het logischer als de ontsluitingsweg bij de Hazenstaat aansluit op de Boevenheuvel.

Sluipverkeer en bouwverkeer worden als groot risico gezien.

BEREIKBAARHEID - Autoluw en langzaam verkeer

Er is brede steun voor een wijk waar wandelaars en fietsers voorrang hebben. De Houtwal moet volgens veel bewoners autovrij blijven en vooral bedoeld zijn voor langzaam verkeer.

Veilige routes naar het dorp, de natuur en de school zijn belangrijk, ook voor scootmobiels en rollators. Autoluw wonen wordt gewaardeerd, mits het in de praktijk goed werkt en geen onveilige situaties oplevert.

Met de nieuwe wijk groeit de behoefte aan beter OV, vooral voor senioren en jongeren. Zeker omdat de supermarkt ver weg is.

BEREIKBAARHEID - Parkeren en veiligheid

Bewoners staan positief tegenover parkeerhofjes. Parkeren moet praktisch en dichtbij de woning zijn, maar niet dominant in het straatbeeld. Het bundelen van parkeerplaatsen helpt om de wijk groen en veilig te houden, met meer ruimte voor spelen en ontmoeten.

Zorgen om veiligheid spelen vooral bij schoolroutes, oversteekplaatsen en drukke momenten: kinderen en moeten veilig kunnen lopen en fietsen.

Er moet aandacht zijn voor verlichting die veiligheid biedt, zonder de rust en het landelijke karakter aan te tasten, vooral in de groene parkzone.



LEEFBAARHEID

LEEFBAARHEID - Ontmoeting

Bewoners zien ontmoeting en gemeenschapszin als een belangrijke kwaliteit van de nieuwe wijk. Kleinschalige, groene plekken zoals een knarrenhofje, binnentuinen, speelveldjes en de buurtboerderij worden gewaardeerd als kansen om elkaar vanzelf te ontmoeten en samen een gemeenschap te vormen, voor jong en oud.

De bestaande buurtvereniging wordt gezien als een sterke basis voor samenleven. Daarnaast waarderen bewoners de voorzieningen in de hoek bij Dolium, de buurtboerderij, het restaurant en café.

De school op die plek wordt over het algemeen gezien als logisch en als kans om verbindingen te maken tussen ouderen, kinderen en de school, en om voorzieningen zoals de vlindertuin en boerderij in het dorpspark verder te versterken.

LEEFBAARHEID - Voorzieningen

Er zijn zorgen over de druk op zorg, winkels en openbaar vervoer. De komst van een school wordt gezien als kans én zorg: kans om verbindingen te maken tussen ouderen, kinderen en het dorpspark met voorzieningen zoals de buurtvlindertuin en buurtboerderij, maar ook zorg vanwege verkeersdruk op piekmomenten.

Bewoners vragen om tijdig na te denken over voorzieningen die passen bij het groeiende aantal inwoners. Genoemd zijn het dorpspark, een kleinschalige supermarkt of buurtsupertje en een srv-wagen.

Bewoners geven aan dat de bereikbaarheid en parkeersituatie bij het Dolium nu al lastig is en extra aandacht verdient bij verdere groei van de wijk.

LEEFBAARHEID- Rust & privacy

Rust, uitzicht en privacy worden breed gewaardeerd en moeten behouden blijven. Bewoners maken zich zorgen over geluid, licht, inkijk en verstening, vooral aan de randen van het plangebied.

Met name bewoners aan de Hazenstraat, Stokkelen en Houtwal/Spieker vragen om voldoende afstand, groen en een zorgvuldige positionering van bebouwing.

Woningbouw is gewenst, maar niet ten koste van het rustige, groene dorpsgevoel.

Quotes | Dit hebben wij gehoord

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

Knarrenhofje spreekt me aan, met gezamenlijke tuin

Uitbreiding buurtboerderij

Volkstuintjes, speeltoestellen, pluktuin, trimbaan, groenstrook

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

Bomen: fijn, hoe meer hoe beter

Kans: seniorenwoning in de wijk

Zorgen: meer verkeer, geluidsoverlast, hangplekken, hoogbouw

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

Kans: bouwkaavel extra bij bestaand huis

Wijkt de hoogbouw en de plangrens af van het ruimtelijk kader zoals dat is vastgesteld?

Nee, het ruimtelijk kader dat in de presentatie is getoond, is hetzelfde als het door de gemeenteraad vastgestelde kader (2024).

Hoe hard is het kader?

Het is geen definitieve ontwerptekening, maar een aantal ruimtelijke uitgangspunten. We onderzoeken nog de kwaliteit van de ruimte, de hoeveelheid verkeer, de betaalbaarheid en de ideeën van bewoners. Daarna worden de afwegingen gemaakt, en keuzes voor het ontwerp. Het definitief bepalen van de plangrens en aspecten als de bouwhoogte volgen dus op een later tijdstip.

Welke wethouder is verantwoordelijk voor deze gebiedsontwikkeling?

Eric Beex

Van welke verkeersaantallen gaan jullie uit?

We weten dat de huidige infrastructuur niet genoeg is als er woningen bijkomen. Onderzoek moet laten zien hoeveel verkeer het gebied kan verwerken en welke aanpassingen nodig zijn. Om dit te onderzoeken en onderbouwen worden wettelijke normen gehanteerd.

Hoe past de doelgroep een- en tweepersoonshuishoudens / starters en senioren bij de aanwezigheid van een school?

De omliggende scholen (Wereldwijs en Jacobus) zitten vol. Daarnaast komen er bij Wintermans en Veldhoek samen nog ongeveer

500 woningen bij. Daarom is er aan deze kant van het dorp geografisch gezien een extra school nodig.

Waarom richten jullie op een- en tweepersoonshuishoudens?

De komende 15 jaar neemt de vergrijzing sterk toe. Er komen steeds meer oudere mensen, huishoudens worden kleiner en de betaalbaarheid van woningen vraagt aandacht. Daardoor is er behoefte aan kleinere woningen. De ligging naast het Dolium, met huisarts en apotheek, maakt deze plek bovendien geschikt voor deze doelgroep.

Komen er ook eengezinswoningen?

Ja. Ongeveer een derde van de woningen die gebouwd worden is vrije sector. Daar horen ook gezinswoningen bij.

Is er nagedacht over openbaar vervoer (OV)?

Dat is nog niet uitgewerkt, maar het is wel een belangrijk punt voor verder onderzoek.

Komen er ook nieuwe voorzieningen, zoals een supermarkt?

Het idee is dat mensen naar de supermarkt in het centrum gaan. In de nieuwe wijk komen vooralsnog geen supermarkt of andere commerciële voorzieningen.

Hoe komen (oudere) mensen in het centrum bij de supermarkt?

In beginsel gaan we uit van gebruikelijke vervoersmiddelen (te voet, fiets, auto, bezorging). Het wordt als aandachtspunt in het verdere onderzoek meegenomen.

Hoe nu verder? | proces en planning (indicatief)



**Hartelijk dank aan iedereen die de tijd
heeft genomen om deel te nemen aan de
bewonersgesprekken!**

Blijf op de hoogte

via de projectwebsite van de gemeente:
www.eersel.nl/stokkelsche-akker-eersel



**RUIJTER
DE
VER
HOEVEN**

Bijlage 2: Verslag dialoogavond #2



VERSLAG BEWONERSAVOND #2 STOKKELSCHER AKKER

GEMEENTE EERSEL | 25 JUNI 2026

VELD
VER DE
HOEVEN

 gemeente
Eersel
Kempisch wonen
in een wereldregio

VOORWOORD

De ontwikkeling van Stokkelsche Akker is een van de belangrijkste projecten binnen de woningbouwopgave van Eersel. Met de bewonersavond van 25 juni hebben we een volgende stap gezet in dit proces. We werken toe naar een gebiedsconcept waarin het ruimtelijk kader verder wordt geconcretiseerd en waarin we de basis leggen voor een sterke hoofdstructuur, aantrekkelijke woonmilieus en kwalitatief hoogwaardige keuzes binnen een financieel gezond en uitvoerbaar plan.

Het is mooi om te zien hoeveel betrokkenheid er vanuit de omgeving is. De opkomst, de reacties en de constructieve bijdragen laten zien dat Stokkelsche Akker leeft. Die betrokkenheid helpt ons om tot een plan te komen dat niet alleen voorziet in woningen, maar ook ruimte biedt aan een school. Daarbij streven we naar een gevarieerd woningaanbod, zodat er voor zoveel mogelijk mensen (van starters en gezinnen tot senioren) én voor verschillende budgetten een passende plek ontstaat.

Ik kijk met veel vertrouwen uit naar de vervolgstappen en uiteindelijk naar de realisatie van een nieuwe, levendige en toekomstbestendige wijk waar mensen zich thuis voelen en die een waardevolle bijdrage levert aan de toekomst van Eersel.

Eric Oosterbosch

Wethouder Wonen en Landelijk gebied

Verslag bewonersavond 25 juni 2026 | Presentatie voorlopig gebiedsconcept Stokkelsche Akker



- Wanneer? 25 juni 2026, twee sessies: 18.00 uur en 20.30 uur
- Locatie: Gemeentehuis Eersel
- Aanwezig: ca. 60 mensen, vooral direct omwonenden en een enkeling uit het dorp

Op een zeer hete donderdag 25 juni kwamen we in de koele raadzaal bijeen om te praten over het voorlopige gebiedsconcept voor de nieuwe woonwijk Stokkelsche Akker. Het doel van de avond was: het concept laten zien, vragen erover beantwoorden en ophalen wat bewoners ervan vinden. In dit verslag leest u wat dat heeft opgeleverd. We beginnen met een terugblik op de avond zelf en algemene bevindingen. Daarna bespreken we, per thema, wat bewoners ons hebben verteld. Ook beantwoorden we de vragen die zij ons stelden. Tot slot kijken we vooruit op het vervolgproces.

Projectleider Guus van Mil (gemeente Eersel) opende beide sessies. Hij blikte terug op het proces en op de stappen die sinds de vorige bewonersavond (10 december 2025) zijn gezet. Daarna nam stedenbouwkundige Teske de Ruijter (Verhoeven De Ruijter) de bewoners mee in het voorlopige gebiedsconcept. Ook de nieuwe wethouder Eric Oosterbosch was bij beide sessies aanwezig: hij stelde zich voor aan de bewoners, luisterde mee aan de tafels en bedankte iedereen voor zijn of haar inbreng. Na de presentatie gingen bewoners in gesprek aan tafels met elkaar en met het projectteam.

Download de presentatie en de gebiedsconcept kaart via:
www.eersel.nl/stokkelsche-akker-eersel

Kaart voorlopig gebiedsconcept | met adressen die aanwezig waren bij de tafelgesprekken



Kaart voorlopig gebiedsconcept

- aanwezig sessie 1
- aanwezig sessie 2

Tafelgesprekken | Dit hebben we opgehaald

De reacties op het voorlopige gebiedsconcept waren over het algemeen positief. Veel bewoners gaven complimenten over de uitwerking. Zij herkenden veel van wat zij tijdens de vorige bewonersavond in december 2025 hadden ingebracht terug in het concept. Ook was er waardering voor het participatieproces zelf en voor de duidelijke communicatie.

Een veelgehoorde vraag was hoe de gemeente de gemaakte afspraken en kaders in het concept goed vastlegt en borgt. Bewoners willen zeker weten dat ontwikkelaars hier later niet van kunnen afwijken.

Verder kwamen er verschillende individuele vragen en verzoeken naar voren. Denk aan het behoud van een specifieke boom, plaatselijke wateroverlast of het verleggen van een sloot. Deze punten pakken we, waar mogelijk, op in de verdere uitwerking en/of we plannen afspraken in met deze bewoners om de vraag of de plannen te bespreken.

Knap hoe jullie het allemaal erin gekregen hebben en zoveel rekening gehouden hebben met alle zorgen en wensen.

Je bent bang voor wat er gaat komen. Nu we het plan hebben gezien, valt het mee. Er is goed naar ons geluisterd.



Belangrijkste aandachtspunten:

Hoge woningaantallen

Sommige bewoners hadden vragen over de hogere woonaantallen van 664. Een enkeling gaf aan te twijfelen aan de motivatie van de gemeente. De meeste bewoners toonden echter begrip voor de gemaakte keuzes, nadat dit tijdens de avond is toegelicht.

Verkeersveiligheid

De grootste vraag en zorg van bewoners ligt bij verkeerveiligheid in en om het gebied: hoe kan deze gewaarborgd worden bij de voorgenomen woningaantallen?



WONEN

De ambities voor duurzaam bouwen mogen omhoog.

Een knarrenhofje voor ouderen!

Kunnen we een woning kopen in de nieuwe wijk?

Is het al duidelijk waar welk programma komt?

Bewoners zijn positief over het behoud van de ruimtelijke kwaliteit in het plan. Ook de variatie in bouwstijl en architectuur wordt gewaardeerd, net als de opzet met lagere bebouwing aan de randen en hogere bebouwing in het midden van het gebied.

Een belangrijk aandachtspunt blijft de bouwhoogte. Bewoners vinden het belangrijk dat de nieuwe woningen goed aansluiten bij het dorpse karakter. Zij vragen daarom om goede voorbeelden, zodat zichtbaar wordt hoe gestapelde woningen toch een dorpse uitstraling kunnen hebben.

Ideeën en wensen

- Verhoog de ambities voor duurzaam bouwen, met aandacht voor betaalbaarheid.
- Onderzoek de mogelijkheid van een knarrenhofje voor ouderen.
- Verschillende bewoners gaven aan zelf interesse te hebben in een woning in de nieuwe wijk.



MOBILITEIT

Een fietspad bij de Hazenstraat zorgt voor veiligheid.

heel graag maximaal 30 km per uur in de wijk!

Wordt het verkeer niet te druk bij zoveel nieuwe woningen?

Het OV moet beter.

Bewoners maken zich zorgen over de verkeersveiligheid en de afwikkeling van het verkeer, vooral rond de Hazenstraat en Stokkelen, door toename van het aantal verkeersbewegingen. Ook rond het kindcentrum en op Stokkelen richting het noorden maken bewoners zich zorgen over de drukte en veiligheid van voetgangers en fietsers.

Verder vragen bewoners meer aandacht voor het openbaar vervoer, waarvan zij vinden dat er nu te weinig is. Zij willen dat de aansluiting op de provinciale weg en het verkeer in de wijk in een breder perspectief worden bekeken. Hetzelfde geldt voor fietsroutes: bewoners willen dat deze op grotere schaal worden gezien, bijvoorbeeld in relatie tot woon-werkverkeer. Ook de aansluiting van recreatieve paden in relatie tot bestaande huiskavels vraagt aandacht.

Ideeën en wensen

- Maak van de hoofdlus een 30 km/u-zone, of richt het hele gebied in als woonerf.
- Houd aandacht voor de veiligheid van fietsers over de Hazenstraat, met goede verlichting.
- Zorg voor goede oversteekplaatsen, vooral ter hoogte van school.



GROEN

Graag de groenzones tussen de nieuwe en bestaande huizen zo groot mogelijk.

Een voedselbos is een leuk idee.

Breng de beplanting aan de randen aan voordat er gebouwd wordt.

Fijn dat er zoveel groen in het plan zit.

Bedenk een meer Eerselse naam voor het park.

Bewoners zijn positief over de afstand tussen de nieuwe woonwijk en de bestaande bebouwing en groene randen, zoals bij Stokkelen, de Hazenstraat en de Houtwal. Zij waarderen dat de sfeer en het aanzicht van de buurtschappen behouden blijven. Ook waarderen zij dat er veel groen in het plan zit.

Tegelijk maken bewoners zich zorgen over het borgen van de groenstructuren. Zij willen dat de afgesproken profielen en kaders voor groen later niet door projectontwikkelaars versoerd worden. Ook de waterhuishouding vraagt aandacht: bewoners willen voorkomen dat woningen wateroverlast krijgen, mede door eerder aangelegde duikers. Verder benadrukken bewoners dat groen voldoende hoog moet zijn, in combinatie met de hogere bebouwing.

Ideeën en wensen

- Maak de groenzones tussen de wijk en de bestaande kavels zo breed mogelijk.
- Bedenk een andere naam voor het 'park': deze naam past volgens bewoners niet bij Eersel.
- Leg een voedselbos aan.
- Breng de beplanting al aan vóóordat de bouw start.



LEEFBAARHEID

Zijn er straks genoeg huisartsen in de omgeving?

Samen fruit plukken!

Een buurthuis of bibliotheek in de wijk.

Graag ook aandacht voor sociale veiligheid.

De locatie voor het nieuwe kindcentrum is fijn.

Bewoners waarderen dat er in het plan aandacht is voor het zorgen voor elkaar, bijvoorbeeld met een maatschappelijk hart en wandelroutes. Ook de locatie van het kindcentrum vinden zij een goede keuze.

Een aandachtspunt is de doorstroom van senioren: bewoners vragen zich af hoe dit in het plan geregeld wordt. Ook vragen zij om rekening te houden met geur en geluid van de buurtboerderij richting bestaande en nieuwe woningen. Enkele bewoners vragen aandacht voor sociale veiligheid, specifiek rond mogelijke hangplekken voor jeugd, groen en voldoende verlichting.

Daarnaast klinkt de zorg dat de huisartsencapaciteit in de wijk nu al beperkt is. Een bewoner vraagt hoe toekomstige zorgvoorzieningen worden gefaciliteerd, omdat het Dolium volgens hen al vol raakt.

Ideeën en wensen

- Realiseer een buurthuis en bibliotheek.
- Maak een beweegpark.
- Plant fruitbomen, zodat bewoners samen kunnen plukken.

WONEN

In het gebiedsconcept staan nu ongeveer 50% meer woningen dan in het ruimtelijk kader. Ten koste van wat gaat dit?

Dit heeft vooral invloed op de hoeveelheid openbare ruimte, maar gaat niet perse ten koste van de kwaliteit daarvan. De woningdichtheid komt uit op ongeveer 25–30 woningen per hectare. Dat is normaal voor een dorps woonmilieu en past binnen de provinciale richtlijnen¹ voor woningdichtheden.

De hogere aantallen komen door meerdere ontwikkelingen. Alereerst is het totale plangebied circa 25 hectare groot. Om te komen tot een gezonde balans tussen kosten en opbrengsten, is uitgegaan van gebruikelijke dichtheden (zie hierboven). Het aantal woningen ligt daardoor al substantieel hoger dan eerder aangegeven. Daarnaast is de eerdere ruimtewens voor Oktober (zorgwoningen) komen te vervallen; deze ruimte is deels ingevuld met woningen. Tot slot is de afgelopen jaren de woonbehoefte veranderd: er is meer vraag naar kleinere woningen en gestapeld wonen (o.a. vanuit de woningcorporatie). Daardoor ontstaat een hogere dichtheid, waarbij de leefkwaliteit niet automatisch achteruitgaat. Bovendien ontstaat er, juist door woningen te stapelen, meer ruimte voor groen, ontmoetingsplekken en leefruimte.

¹ De provincie Noord-Brabant stuurt vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik op een efficiënt gebruik van woningbouwlocaties. Bij provinciale afstemming wordt daarbij veelal uitgegaan van dichtheden van circa 30 woningen per hectare als passend referentieniveau voor uitbreidingslocaties.

Blijven de woonaantallen op 664 woningen of kan het nog meer worden?

Het aantal van 664 woningen is gebaseerd op een proefverkaveling die is uitgewerkt in het ‘verbeeld idee’. We hanteren een marge van 10 procent om naar de toekomst toe flexibel te zijn en in te kunnen spelen op veranderingen in woonwensen. Dat betekent dat het uiteindelijke aantal iets lager of hoger kan uitvallen, met een maximum van 730 woningen. In het gebiedsconcept worden ontwikkelvelden opgenomen. Dat zijn vlekken die op een later moment worden uitgewerkt tot stedenbouwkundige (deel)plannen. In het gebiedsconcept staan hiervoor duidelijke richtlijnen zodat de ruimtelijke kwaliteit goed blijft. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de overgang naar het bestaande dorp (meer grondgebonden woningen) en de ligging van gestapeld wonen (rond het centrale park). De gemeente houdt regie over de plannen.

Waar komen de seniorenwoningen?

Verspreid over het plangebied komen woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Deze zijn ook geschikt zijn voor senioren. Zodra de deelgebieden definitief zijn uitgewerkt, weten we waar welke woningen komen.

Kunnen senioren ook sociaal wonen?

Woningstichting de Zaligheden (WSZ) wil levensloopbestendige woningen realiseren in Stokkelsche Akker. WSZ is verantwoordelijk voor de toewijzing van de woningen. Daarbij dient ze zich te houden aan wet- en regelgeving.

MOBILITEIT

Worden de wegen in de nieuwe wijk eenrichting?

Nee, de aansluitingen vanaf Stokkelen en Hazenstraat Oost op de hoofdlus en de woonstraten zijn tweerichtingsverkeer. Alleen de toegangsweg naar het kindcentrum wordt éénrichtingsverkeer (de wijk uit). Hierdoor wordt sluipverkeer door de wijk voorkomen. Langs deze toegangsweg komt tevens een losliggend fietspad. Door deze opzet kunnen kinderen veilig naar school fietsen of lopen.

Wat wordt de maximale snelheid in de wijk?

30 km/uur

Komt er een fietspad langs de Hazenstraat-oost? Het is nu, vooral in het donker, onveilig voor fietsers. Dat wordt straks versterkt door de toenames van verkeersbewegingen.

De inrichting van de Hazenstraat Oost is nog niet bekend. Wel is duidelijk dat deze wordt verbreed. Op basis van de huidige inzichten en verkeerskundig onderzoek, wordt het mogelijk geacht om een rijstrook met aan weerszijden suggestiestroken voor fietsers aan te leggen. De definitieve inrichting wordt op een later moment bepaald.

Hoe kunnen senioren en mensen die slecht ter been zijn hun woning met de auto bereiken?

Een deel van de woningen krijgt parkeren op de eigen kavel. Bij de andere woningen ligt het parkeren in parkeerhoven. Bewoners

lopen daar een kort stukje vanaf de parkeerplek naar hun woning. Voor alle woningen blijft het mogelijk om te laden en lossen voor de deur.

Is er nagedacht over de ontsluiting Stokkelen – richting de kerk?

Ja. Er komen twee nieuwe aansluitingen voor gemotoriseerd verkeer die Stokkelsche Akker verbindt met Stokkelen en het dorpscentrum (de kerk). Daarnaast komt er een aansluiting voor gemotoriseerd verkeer richting de nieuw te bouwen wijk Veldhoek. Uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat de huidige capaciteit van Stokkelen toereikend is voor de verkeersstromen van zowel Veldhoek als Stokkelsche Akker. Er wordt op een later moment aanvullend verkeerskundig onderzoek gedaan naar bestaande en toekomstige verkeerskruispunten aan Stokkelen en de Bergeijksdijk - Schadewijkstraat om er zeker van te zijn dat de inrichting toereikend is voor de hoeveelheid verkeer.

GROEN EN WATER

Is er al een beeld bij de watersituatie en met name het hoogtevverloop van de grond?

Er wordt op dit moment onderzoek gedaan naar het watersysteem en de waterberging in het gebied. Een onderdeel daarvan is het inmeten van het plangebied. Dat gebeurt later in het proces. De resultaten van deze metingen en onderzoeken vormen de basis voor het definitieve ontwerp van de wijk.

VOORZIENINGEN

Hoeveel leerlingen komen er op de nieuwe school/kindcentrum?

De nut- en noodzaak voor een nieuwe school volgt uit de autonome ontwikkeling van Eersel, waaronder de nieuwe wijk. Het nieuwe kindcentrum wordt dus een bovenwijkse basisschool. Dat betekent dat de school bedoeld is voor kinderen uit de nieuwe wijk en uit het bestaande dorp. De gereserveerde ruimte maakt een school mogelijk vergelijkbaar met die van 't Busseltje. Het aantal leerlingen passend bij deze omvang, bedraagt circa 300. Het definitieve leerlingenaantal en het ontwerp van de school wordt in een later stadium opgepakt.

Is er nagedacht over energievoorziening?

Ja, dat proces is opgestart maar nog niet afgerond. De netbeheerder wordt hier bij betrokken om tot een oplossing te komen. Volledigheidshalve is er een onderzoek uitgevoerd naar een innovatief energieconcept. De gemeenteraad heeft op 7 juli j.l. besloten dit niet op te nemen in het plan. Het concept bevat teveel onzekerheden en onduidelijkheden die kunnen leiden tot onaanvaardbare risico's voor het plan.

Is het al duidelijk waar welk programma en functies er komen?

In het plan worden ontwikkelvelden opgenomen. Binnen deze ontwikkelvelden gelden verschillende uitgangspunten en eisen waaraan ontwikkelaars moeten voldoen. De precieze uitwerking hiervan vindt in een later stadium plaats, na de ruimtelijke procedure.

PROCES

Wie toetst de plannen van projectontwikkelaars straks aan het gebiedsconcept?

De gemeente houdt supervisie op de ontwikkeling. Zij toetst alle plannen van projectontwikkelaars aan het gebiedsconcept, bewaakt de ruimtelijke kwaliteit en kijkt of de plannen passen binnen de vastgestelde kaders. De belangrijkste onderdelen van het gebiedsconcept liggen vast: de kaart, de profielen en de hoofdprincipes voor groen, wonen, openbare ruimte en infrastructuur, zoals minimale afmetingen van groenzones. Daarnaast worden beeldkwaliteitseisen opgenomen in het gebiedsconcept. De gemeente zorgt ervoor dat nieuwe plannen hiermee in lijn blijven en dat de samenhang in het gebied behouden blijft.

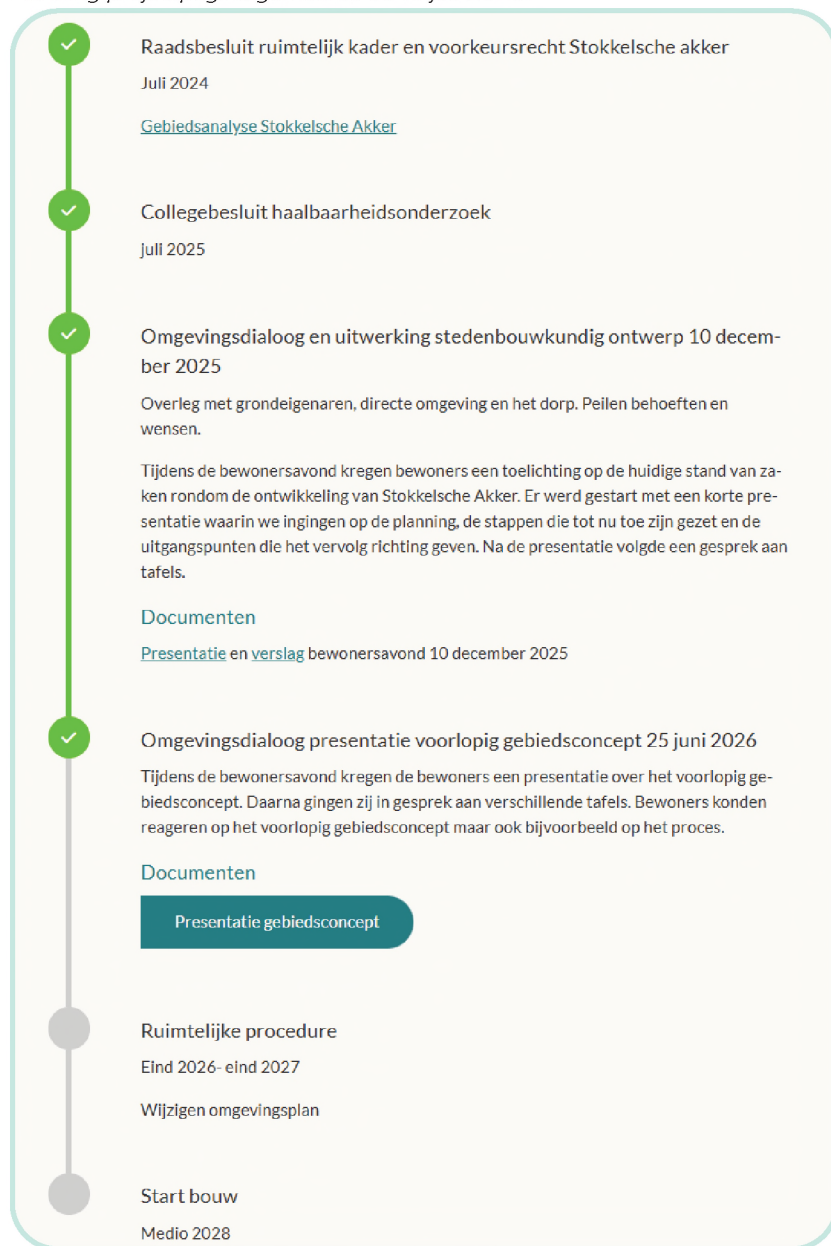
Hoe worden de private ontwikkelingen meegenomen in het plan?

Tijdens het ontwerpproces is een aantal keren afstemming geweest met direct omwonenden. Daarbij zijn enkele ontwikkelwensen opgehaald en onderzocht of deze onderdeel kunnen uitmaken van de totale gebiedsontwikkeling. Voor enkele percelen is dit aan de orde, voor een aantal andere niet.

Wat is het tijdsbestek voordat het bestemd is?

De planning staat op pagina 12. De wijziging van het omgevingsplan wordt uiterlijk in juni 2027 vastgesteld. Daarna is het plan officieel bestemd.

Planning projectpagina gemeente dd 16 juli 2026:



In deze fase van het project (2025–2026) werken we stap voor stap samen met bewoners en betrokkenen aan het plan voor Stokkelsche Akker. Op 10 december 2025 was de eerste bewonersavond. Daar hebben we ideeën, zorgen en kansen verzameld.

Gezamenlijk met die input, de gemeentelijke randvoorwaarden en reacties van grondeigenaren, hebben we een ontwerpend onderzoek uitgevoerd. Met als resultaat een voorlopig gebiedsconcept.

Dit hebben we getoetst tijdens de tweede bewonersavond op 25 juni 2026. Na verwerking van alle reacties werken we toe naar een definitief gebiedsconcept, dat naar verwachting aan het einde van het tweede of begin van het derde kwartaal van 2026 klaar is.

Hierna wordt het in november aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling.

De actuele planning is te vinden op www.eersel.nl/stokkelsche-akker-eersel



Hartelijk dank wederom aan iedereen die de tijd heeft genomen om deel te nemen aan de bewonersgesprekken!

Blijf op de hoogte
via de projectwebsite van de gemeente:
www.eersel.nl/stokkelsche-akker-eersel

Bijlage 3: Verbeeld idee

Verbeeld idee Stokkelsche Akker*



*** Voor het gebiedsconcept is een verbeeld idee opgesteld om inzicht te geven in hoe het plangebied eruit kan komen te zien. Het verbeeld idee betreft een voorbeelduitwerking en is geen definitieve verkaveling.**

Het huidige verbeeld idee bevat 667 woningen. Dit aantal vormt het programmatische uitgangspunt en de ondergrens voor de verdere planuitwerking en is tevens de basis voor de uitwerking van het omgevingsplan en het kostenverhaal. Daarnaast is 5.500 m² gereserveerd voor een nieuw kindcentrum en 1.500 m² voor maatschappelijke voorzieningen.

Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking kan blijken dat binnen de hoofdstructuur en ambities van het gebiedsconcept ruimte bestaat voor een hoger woningaantal. Om deze flexibiliteit naar boven te behouden en aan te sluiten bij de uitgangspunten van de uitgevoerde en nog uit te voeren onderzoeken, wordt daarbij rekening gehouden met maximaal 700 woningen. Een hoger woningaantal is alleen aan de orde indien dit ruimtelijk, volkshuisvestelijk en planeconomisch verantwoord kan worden ingepast.

In de volgende fase worden de exacte inrichting en verkaveling nader uitgewerkt, passend binnen het gebiedsconcept en onder ruimtelijke supervisie. Het verbeeld idee is daarbij indicatief. Aan de exacte verkaveling, situering, woningtypen en inrichting zoals weergegeven in het verbeeld idee kunnen geen rechten worden ontleend.

REIJTER
DE
HOEVEN

**REIJN
VER DE
HOEVEN**