

Plan van aanpak en verslag omgevingsdialoog

Gebiedsontwikkeling Wintermans Eersel

4 september 2023



Voorwoord

Voor de herontwikkeling van Wintermans heeft BPD in samenwerking met de gemeente Eersel een participatieplan opgesteld. De omgevingsdialoog voor de ontwikkeling van Wintermans is een belangrijk onderdeel en kent drie stappen:

1. Gesprekken in omgeving en dorp, open dag en enquête voor het koersdocument.
2. Bijeenkomsten en woonateliërs voor het schetsontwerp.
3. Informatiebijeenkomst over het bestemmingsplan.

In dit document is het plan van aanpak te vinden en beknopt verslag van de per stap de opgehaalde resultaten.

Inhoudsopgave

1. Strategie
2. Fase 1
3. Fase 2
4. Fase 3

Extra informatie:

Open dag 25 maart, opgehaalde informatie

Uitnodiging omgevingsdialoog naar omwonenden 24 mei 2023

Opgehaalde informatie Inloopbijeenkomst 24 mei 2023

Uitnodiging omgevingsdialoog naar omwonenden 12 juli 2023

Opgehaalde informatie Inloopbijeenkomst 12 juli 2023



Aanpak participatie



Omgevingsdialoog deel 1 //Ophalen

Gericht ophalen (1 op 1, kleine groepen omgeving)

Dorpsbreed ophalen (open dag, enquête)

Doel: koersdocument

Omgevingsdialoog deel 2 //Verifiëren

Uitwerken met partners, specialisten, plangroep, burgerleden, werksessies, focusgroepen (jong, oud, ...)

Gericht terugkoppelen / uitwerken 1 op 1 en kleine groepen

Bijzondere aandacht (avond) voor directe omgeving

Doel: Gebiedsconcept met schetsontwerp en ontwerp bestemmingsplan

Omgevingsdialoog deel 3 //Testen

Dorpsbreed terugleggen schetsontwerp en ontwerp bestemmingsplan

Doel: Besluitvorming

Participatieplan in 3 fases

1. **Ophalen** – *Maart en april 2023*

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

1-1 gesprekken
1-1 gesprekken
Themasessies
Open dag én online enquête
Presentatie en werkbezoek

2. **Verifiëren** – *Mei-juli 2023*

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

Periodiek 1-1 gesprekken (indien gewenst)
Ontwerpaterlier 9 mei
2 Participatieavonden in 24 mei en begin 12 juli*
Workshop wonen

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

1. Specialisten gemeente
2. College en raad

Presentatie en toetsing
Bestemmingsplankaart en gebiedsconcept formeel naar de raad
31 oktober 2023**

4. (Bijstellen)

* Zomervakantie Zuid: 15 juli – 27 augustus

** inloopbijeenkomst bij ter visie legging

Omgevingsdialoog Fase 1

Ophalen



Sleutelfiguren

Doelgroep: Diverse groep sleutelfiguren in Eersel

Doel: ophalen wensen, ideeën en zorgen bij de verschillende doelgroepen

Werkwijze: 1:1 gesprek

Output: Gespreksverslag

Met wie is er gesproken?

Retail ondernemer op - 24 februari 2023

Horecea ondernemer - 17 maart 2023

Drie jongeren - 24 februari 2023

Gesprek met ondernemer in de landbouwsector – 17 maart 2023

Gespreksverslag Gesprek met **Ondernemer** door Tessa Dekkers en Bas Schoemaker
Datum: 24 februari 2023

Over Eersel

- 'Bladel is bier, Eersel is wijn. Eersel is de parel van de Kempen. Het dorp heeft iets vrolijks en vakantie-achtigs, zoals het licht op de markt en de terrassen valt ...'
- 'Eersel is een tikje elitair. In de loop der jaren zijn hier veel directeuren en leidinggevendenden van Philips, Daf, Volvo neergestreken. Tegenwoordig komen hier veel kenniswerkers uit Eindhoven. Expats van ASML ook, al blijven die hier vaak korte tijd. Ze voelen zich hier thuis – tot zolang het duurt.'
- 'Het is een dorp met stadse faciliteiten. Je kan er lopend de boodschappen doen. Het is maar 10 minuten van Eindhoven. En er is veel groen. Parkjes, bos, zandwegen.'

Over de nieuwe wijk

- 'Agio in Duizel was een echt familiebedrijf, een sociaal bedrijf ook. Ik ken de eigenaar. De sluiting kwam bij de mensen aan als een mokerslag.'
- 'Waar ik op hoop voor de nieuwe wijk? Op een goede combinatie van ouderen en jongeren. Het is van groot belang om jongeren in het dorp te houden. Anders is er straks niemand meer om voor ouderen te zorgen.'
- 'Betaalbaarheid is lastig. Zal een uitdaging worden. Je ziet hier soms bouwplaatsen van 1.000 m². Maar anderen komen niet aan bod. Waar kunnen mijn kinderen hier straks een plek om te wonen vinden.'
- 'Jongeren willen op zichzelf gaan wonen, maar er is niets. Misschien kan iets als een sociale dienst uitkomst bieden: korting op de huur als je iets doet voor anderen. Dat vind ik een heel mooi idee. Het kan alle partijen uitkomst bieden, een win-win. Belangrijk is hoe je het brengt, communiceert.'
- 'Laat het in Nederland niet nóg individualistischer worden, maar spreken mensen aan op de behoefte om iets voor elkaar te kunnen doen. Die behoefte zit in ieder mens. Zorg dat je de twee groepen actief samenbrengt. En dat mensen naar elkaar omzien. Ga dat 'nabuurschap' actief uitdragen. Zorg dat dat ook door de wijkopzet mogelijk wordt: jongeren en ouderen bij elkaar, zodat de een iets kan meenemen uit de supermarkt voor de ander. Bejaardenhuizen zijn in Nederland onttakeld, tijd dat we iets nieuws gaan proberen.'
- 'Past dat bij de mensen in Eersel? In ieder mens is de wil om goed te doen. Ik zie voorbeelden in steden, maar waarom zou het juist in een dorp niet ook lukken? Houdt jongeren vast, weg is weg.'
- 'Waar ik blij van zou worden? Als het qua uitstraling iets krijgt als Brandevoort in Helmond. Diversiteit aan bouwstijlen. Vandaag was ik in Deventer, daar is op een oude blikfabriek ook een nieuwe wijk gemaakt met verschillende stijlen, waarin je steeds iets van historie terugziet. En zorg voor een speeltuin. Waar zie je in Eersel nog spelende kinderen op straat?'
- 'Doe echt iets met de inbreng van mensen en een gesprek als dit. Laat het niet in een la eindigen. Maak geen eenheidsworst en niet alleen voor de mensen die het wèl kunnen betalen.'

Gespreksverslag Gesprek met **drie jongeren** door Tessa Dekkers en Bas Schoemaker

Datum: 24 februari 2023

Over wonen

Wat en wanneer in 'Wintermans'?

Ze zijn benieuwd hoeveel woningen er komen. Lees: wat de kans is 'om ertussen te komen'. Met 300 woningen schatten ze die kans hoger in. En wannéér die woningen komen: de termijn van 2 jaar voorbereiding en dan slopen/bouwen is te overzien voor ze. 2027 is haalbaar. Dat past in hun planning en geeft kans om nog even (door) te sparen.

Kopen of huren?

Eensluidend antwoord: 'Kopen!'. Alleen: iets kopen gaat niet. Noodgedwongen moeten ze iets huren als ze uit huis willen. 'Huurbedrag is geld dat je niet kunt sparen voor een koopwoning. Bij een project in Duizel waren er 1400 inschrijvingen voor een aantal koop-garant-woningen van WSZ. Er werd geloot.'

Woningnood

'95% van de jongeren wil hier blijven wonen. Betaalbaarheid is groot probleem. Wat er op de markt komt, wordt door een makelaar gekocht en verhuurd. € 350.000 is voor ons teveel.' Janne: 'Samen € 30.000 eigen geld inbrengen lukt nog niet. Sparen doen we wel, maar het is niet genoeg.'

Over Eersel

Leven graag in het dorp en willen er niet weg:

- Vertrouwd
- Fijn om altijd bekende mensen tegen te komen en een praatje te kunnen maken
- Houden niet van het individuele, willen graag gezamenlijk iets doen.
- Kunnen het goed met elkaar vinden; er is alleen mot als jongeren uit andere plaatsen rotzooi komen trappen op de kermis. Op de eigen avonden gaat het allemaal goed.
- 'We kennen elkaar goed'. 'Ons kent ons. Is er een keer wat, dan bespreek je het samen met elkaar: geen probleem.'
- Brabantse gezelligheid. Als je meedoet is het makkelijk integreren. Deel van buiten integreert ook niet. Molenakkers wordt aangeduid met 'de kàk'.

Over de nieuwe wijk

Stijl, sfeer en hoogte.

Ze zoeken een appartement. 'Graag in gebouw tot 2-3 verdiepingen hoog. Maak het niet te hoog, past niet bij dorp.' Er zijn duidelijke voorkeuren wat wel en niet mooi, wat wel of niet in dorp past. Wat ze niet willen: 'moderne meuk, zoals Bolle Jan aan de dijk. Geen kille ziekenhuisgangen. 'Karakteristiek' is belangrijk. Bouw het op van laag naar hoog, zodat het hoge minder opvalt.'

De keuze tussen hoger (met meer woningen) en lager (minder woningen) is een dilemma. Zij zijn geneigd om dan ondanks de woningnood toch te kiezen voor lager, omdat het anders niet meer van het dorp is.

‘Zorg voor gezellige sfeer, kleinschaligheid, groen, geen kille gangen. Meer zoals project bij Rosheuvel/scouting. Zorg dat appartementen deel uitmaken van de wijk, geen strakke losstaande gebouwen. Moet je wat hoger: dan veel groen erin of eromheen. Zorg altijd voor het kleine schaal-gevoel.’

Geen gezamenlijke ruimtes, ‘dat is meer iets voor studenten, tot 24 jaar.’ Wel gezamenlijke tuin en fietsenstalling. ‘Huis is op deze leeftijd is iets voor jezelf.’

Verdeling.

Zet jongeren bij elkaar. Zet woningen voor jongeren bij elkaar en die voor ouderen ook. Gezinswoningen ook apart. Maar leg wel verbindingen tussen de verschillende delen.

Parkeren.

Zijn voor werk afhankelijk van auto. Locatie vinden ze heel goed bereikbaar, dicht bij snelweg. Parkeergarage onder de woningen zou oplossing zijn. Maak het bedrag (Tessa noemt € 35.000 voor gebouwde parkeerplek) daarvoor deel van de koopprijs. ‘Anders ga je kijken naar alternatieven, zoals parkeren verderop in de buurt.’

Over regelgeving, richting politiek

Zijn voorstanders van zelfbewoningsplicht: tegen ‘wegkapen van woningen en beleggen/verhuren.’ Heeft Eersel zo’n zelfbewoningsplicht? Kan dat? Voorrang voor eigen inwoners zou mooi zijn, maar mag kennelijk (nog) niet.

Over participatie

Online meedenken? ‘Nee. Veel liever met een groepje rond de tafel, zoals vandaag.’ Meedoen aan een grote avond met veel anderen is ook OK. Belang is zo groot, dat ze daar tijd voor vrijmaken. Doe het door de week, niet in weekend. Zaterdags werken veel jongeren.’

‘Zorg dat je goed communiceert dat je de input van jongeren wilt horen, en dat er nog geen kant en klaar plan is.’

Gespreksverslag Gesprek met **twee ondernemers van een internationaal familiebedrijf** door Tessa Dekkers en Bas Schoemaker

Datum: 17 maart 2023

Achterom

Ondernemer 1 wilde graag na het afronden van de studie terug naar het geboortedorp. “Ik kom graag bij mensen achterom. De vertrouwdheid met elkaar miste ik in de stad. Hier in Eersel bouw je een band op met elkaar. Je kunt op elkaar leunen. Wij zijn hier hecht met elkaar.”

Huizen voor jongeren

Veel medewerkers komen uit de regio. Maar soms ook van verder weg. “Huisvesting is voor jonge mensen een groot probleem. Laatst vroeg een jonge sollicitant dat hij € 4.500 wilde verdienen, anders kon hij geen hypotheek krijgen. Maar wij zitten in een andere markt dan bijvoorbeeld ASML. Kunnen geen 15^{de} of 16^{de} maand betalen. Je merkt in de regio dat de groei van ASML weerstand begint op te leveren. Niet alleen op de huizenmarkt, maar ook door zoiets als Engels als correspondentietaal op de voetbalclub in Steensel.”

Schaalsprong is een hot issue. Is het lust of last? Kempische ondernemers debatteren erover: zie <https://brainporteindhoven.com/nl/nieuws/overweldigende-belangstelling-eerste-kop-congres>

Duurzaam en sociaal

Ondernemer 2 is als ingenieur gegrepen door duurzaamheid. Bij de ontwikkeling van het bedrijf is er inspiratie gevonden van TU-prof Jos Lichtenberg: minder materialen, slim bouwen, minder faalkosten. Als inspiratie voor Wintermans noemt hij nieuwe oplossingen zoals energieopslag in basalt, met als voorbeeld het Brabantse ecodorp in Boekel. Ondernemer 1 vindt sociale samenhang een belangrijk aspect voor Wintermans. “Help niet alleen jongeren aan een betaalbare woning, maar zorg ook dat ouderen er een goede plek en verzorging kunnen vinden. Het zou mooi zijn als ’t samenkomt. Ouderen moeten nu naar Tilburg of Weert voor een plek waar ze verpleegd kunnen worden. He zou mooi zijn als ze dicht bij hun familie kunnen blijven.”

Ondernemer 2: “De sigarenindustrie komt van oudsher voort uit de armoede. Hier vond je goedkope arbeiders, die vaak al thuis als bijverdienste sigaren rolden. Eersel kent grofweg twee klassen woningen: die van de woningstichting voor de arbeiders. En die van de villa’s voor de mensen van Philips en DAF. Volgens mij zou je hier meer voor de eerste groep moeten bouwen.”

Hoogte

Beiden kennen mensen die naast het terrein wonen. Die zijn bang dat het aan hun kant omhoog gaat. Tessa vertelt dat ze denkt dat dat eerder langs de grote weg en in het midden gebeurt. Ze pleiten voor architectuur die aansluit bij het dorpsgevoel van mensen uit Eersel.

Tips

- Geef ruimte voor een moestuin of volkstuinen. Er zijn nu wachtlijsten. Zou goed zijn als mensen zelf aan de slag gaan met hun voedsel.
- De maatschappij wordt steeds individualistischer. Let bij het ontwerp van de wijk op de sociale samenhang. Kies voor een leefvorm die cohesie versterkt.
- Zorg dat mensen ’s avonds aan beetje kunnen hobbyen. Maak een deelschuur voor werkplaats of reparatie van apparaten. Er is behoefte ook iets met je handen te doen. Carnavalswagen maken. Dat geef weer een gemeenschappelijke binding.
- Trefplaats. ’t Tipke: verzamelplaats voor vee, werd naar een driehoek opgedreven. Zij wonen met familie nu rond ’t tipke. Nu plek waar je de kerstborrel houdt met elkaar.

Wensen voor Wintermans

Ondernemer 1: Gezellige, actieve wijk, met ruimte voor tuinieren en knutselen voor mensen met normale salarissen, ouderen en jonge mensen die in ‘hun’ regio samen wonen.

Ondernemer 2: Betaalbaar. Sociale wijk. Geen woningen boven de € 500.000. Meer woningen voor de onderkant.

Gespreksverslag Gesprek met een horecea ondernemer door Tessa Dekkers en Bas Schoemaker

Datum: 17 maart 2023

Familiegevoel

“Eersel is gemoedelijk. Het is groot genoeg dat je hier vindt van alles vindt. En klein genoeg om je met elkaar verbonden te kunnen voelen. Eersel heeft een familiegevoel, je kan terugvallen op elkaar.”

Huisvesting

Haar vriendengroep telt 30 mensen, de meesten zijn net aan kinderen begonnen. “Met allebei een baan is een huis kopen al een hele opgave. Laat staan voor een alleenstaande jongere. Met een enkel inkomen is het helemaal geen doen. Voor jongeren is het niet makkelijk om hun ouderlijk huis uit te gaan. Heel frustrerend voor ze. Mensen wijken uit naar elders, soms noodgedwongen ook naar België. Maar als het kan keren ze graag terug.”

Mix

- Voor de nieuwe wijk denkt ze aan een mix van oud en jong door elkaar. “De groep tussen 20 en 35 is heel erg op zoek. Het zijn mensen die heel graag in het dorp willen blijven wonen. Wat voor woning doet er voor hen niet direct toe. Ik denk dat zij snel genoeg nemen met iets. Voor hen geldt: als je maar een plekje hebt. Het hoeft niet heel groot of ruim te zijn.”
- “Eerselse mensen houden vast aan vrienden en familie. Zorg dat alle generaties zich hier thuis kunnen vinden. Scheid het niet strak van elkaar. Door de manier van aanleg kun je mensen bij elkaar brengen. Een moestuin is iets dat mensen verbindt. Je ziet dat ook waar een kinderboerderij een centrale ontmoetingsplek is. Zorg voor iets dat mensen samenbrengt op een gemoedelijke manier.”

Karakter

“De nieuwe wijk is straks de entree tot het dorp. Het dorp kan zich hier mee profileren. Ik begrijp dat je hier de nodige woningen wilt maken, en die zijn ook nodig. Maar combineer dat hogere aantal wel met het oude karakter. Hypermodern past niet bij Eersel.”

“We zijn trots op ons mooie dorpje en het historische karakter. Modern mag, maar zorg dat je het historische karakter er wel in betreft en dat mensen dat erin herkennen. Een wijk als Kerkebogten heeft niets karakteristieks.”

“Geef de nieuwe wijk wél dat karakter: geen blokken beton die allemaal hetzelfde zijn. Maar gebruik verschillende stijlen en formaten door elkaar. Zodat 't niet aanvoelt als een spiksplinternieuwe woonwijk. Houdt Eersel in ere. Ik denk dat dat hier erg wordt gewaardeerd.”

Wens voor Wintermans

Een nieuw stukje Eersel met het vertrouwde, historische en familiale gevoel wat mensen gewend zijn. Een mix van jong en oud, iets nieuws gecombineerd met de geschiedenis van ons mooie dorpje.

Omwonenden

Doelgroep: Buurtvereniging Molenakkers

Doel: ophalen (woon)wensen, ideeën en zorgen bij de verschillende doelgroepen

Werkwijze: 1:1 gesprek



Gespreksverslag Gesprek met **buurtvereniging Molenakkers** door Rob Kerkhof en Bas Schoemaker (BPD)

Datum: 24 februari 2023

Kennismakingsronde

Buurtvereniging De Molenakkers telt 300 leden. Er zijn 420 woningen (incl. Mortel). Tussen Molenakkers en de locatie ligt buurt Mortel. De Lindehof is de buurt aan de overzijde van de Monseigneur De Haasstraat. De Molenakkers heeft een mooie, groene opzet, is vrij homogeen, kent veel sociale cohesie, mensen kennen elkaar. De buurtvereniging is actief, er zijn verschillende activiteiten en werkgroepen. Men organiseert leuke buurtactiviteiten, maar ook inhoudelijke info-avonden over Airport Eindhoven, N69, afval scheiden, etc.

1. Onderwerpen van belang voor de herontwikkeling

De gemeenteraad van Eersel heeft randvoorwaarden vastgesteld voor de herontwikkeling van de sigarenfabriek tot woongebied. Een stedenbouwkundige studie van Tom van Tuijn Stedenbouw uit Eindhoven dient ter inspiratie. BPD gaat een plan maken met hetzelfde bureau. **(Bas van BPD stuurt Randvoorwaarden en stedenbouwkundige verkenning).**

Hieronder een verkenning van onderwerpen voor een vervolgesprek met de buurt en bewoners.

Verkeer en OV

Verkeersdrukke is in de afgelopen jaren toegenomen. Het is 'wel druk, maar het loopt nog door'. 's Ochtends wil het soms vaststaan om het dorp uit te komen. Heel veel mensen werken in Eindhoven. De N69 naar de A67 is nieuw. Deze ringweg helpt, maar regelmatig staat het op de N69 vol, dan wordt het ook drukker op de N397 naar de A67 en dat merk je dan op het Stuivertje, de rotonde. Buurt wil straks graag inzicht in wat de nieuwbouw betekent voor de drukke en doorstroming. Er wordt aandacht gevraagd voor de ontsluiting van de nieuwe wijk op de onlogisch 'dubbele rotonde' in de Molenweg. Men wil graag feitelijke onderbouwing van verkeerstoename en -maatregelen.

Observaties en adviezen.

- Er wordt aandacht gevraagd voor de voorrangssituatie Mgr. de Haasstraat / Nieuwstraat
- Advies: ga voor verkeer ook te rade bij de ambulancedienst aan de overkant, die soms problemen heeft bij drukke.
- Advies: Fit Factory aan de Dreef trekt veel verkeer; voorkom sluipverkeer door de nieuwe wijk.
- Snellaadpalen Shell bij Gamma trekken ook veel verkeer.
- Buurt is benieuwd naar hoe straks het bouwverkeer geleid wordt, en (zie C. Lucht en geluid) wat uitstoot is van bouwactiviteiten.
- In de spits zit de bus naar Eindhoven vaak vol. Passagiers voor de bus naar Eindhoven moeten vaak wachten op een volgende bus, omdat de bus vol zit.

Huisvesting

- Deelnemers zien een grote woonbehoefte bij senioren en jongeren. Senioren zijn op zoek naar een kleinere woning (bungalow of appartement). Men wil wat kleiner gaan wonen, maar wel graag in de buurt blijven. Buurtvereniging kan BPD in contact brengen met mensen met zo'n vraag. De buurt verjongt overigens wel. Er komen veel jonge gezinnen wonen.
- Voor jongeren, dertig-minners, is er niets. Bij hen moet wel het besef indalen dat een betaalbare woning kleiner zal zijn en een appartement wordt, vindt een deelnemer. 'Jongeren willen vaak nog zo wonen als hun ouders, maar dat gaat niet meer.' Bewoners willen bebouwing die past bij de hoogte van de buurt (twee tot drie lagen). Grote opgave is hoe je de huisvesting van ouderen en jongeren op deze plek kunt realiseren.
- ASML is niet de enige grote werkgever. Jonge expats willen naar idee van de aanwezigen in de stad wonen. Eersel is in trek bij werknemers van bedrijven en instellingen in Eindhoven, zeker voor gezinnen.
- Men zou graag een zelfbewoningsplicht zien; geen beleggers die woningen opkopen om ze (duur) te verhuren. Er is nog geen wet die voorkeursrecht voor kopers uit het dorp regelt.

Lucht en Geluid

- Deelnemers zijn bezorgd over luchtkwaliteit en geluidsoverlast. Bronnen zijn luchtverkeer (en vooral prijsvechters) van Eindhoven Airport, verkeer op de A67 en de provinciale wegen en de industrie.
- Voor vliegtuigen geldt een route tussen Eersel en Steensel, met een marge om uit te waaieren. Cees Beemer zit de klankbordgroep Meten voor. In de wijk is er vooral 's zomers buiten al vroeg veel last van geluid van laag overkomende vliegtuigen: 'Licht mensen met interesse voor de locatie daar over in.'
- De werkgroep van de buurtvereniging gaat meten op geluid en lucht en de data analyseren. Voor de bouwactiviteiten op de locatie zou zij een nulmeting willen houden. Over metingen op locatie verwijzen Rob en Bas naar Tessa. Voor alle milieuonderzoeken schakelt BPD een bureau in.
- Er zijn voorts zorgen om fijnstof. Gevraagd wordt wat de stikstofregelgeving voor de locatie betekent.
- In het kader van geluid en lucht komt ook de planning en overlast van bouwverkeer ter sprake. Rob licht toe dat de procedure voor planvorming en bestemmingsplan in ieder geval circa twee jaar vergt. Voor bouw- en sloopverkeer wordt een plan van aanpak opgesteld. Buurt wil graag vroegtijdig overleg over routes bouwverkeer en aanpak van sloop en nieuwbouw. Bouw zal in fasen gaan. De omvang van elke fase zal mede afhangen van de vraag en verkoop.
- Buurt is benieuwd hoe er met de electriciteitsvraag wordt omgegaan.

Groen

Men hoopt het esthetisch aantrekkelijk zal worden. Er wordt aandacht gevraagd voor groen op de locatie en de relatie tot groen in de omgeving (Mortelveld). Betrek de groenstroken rond de locatie bij het plan en trek groen de wijk in. Behoud oude bomen.

Tip: zoek contact met Oogenlust (Marcel van Dijk) , specialist in groen voor events.

Planvorming

BPD begint de planvorming met een open dag waarop mensen allerlei voorkeuren en (woon)wensen aan kunnen geven. Daarna volgt een aantal bijeenkomsten (avonden) waarop met buurt en belangstellenden wordt gewerkt aan het plan. BPD wil de planvorming dit jaar afronden. Na de open dag zullen buurtvereniging en BPD contact hebben over de keuze om een aparte buurtbijeenkomst te houden of samen met belanghebbenden en belangstellenden. Meestal komen er circa 110 mensen uit de buurt. (**Actie Tessa BPD**).

Tijdelijk gebruik

Deelnemers zijn benieuwd naar tijdelijk gebruik van de locatie. Rob zegt dat er sprake is van tijdelijke en kortlopende verhuur van bedrijfsruimtes tot de datum waarop BPD wil starten met sloop en nieuwbouw. Mocht er sprake zijn van tijdelijke opvang dan vraagt dat goede communicatie.

Functies

Komen er in de nieuwbouw andere functies dan alleen wonen? Rob van BPD: vooralsnog gaat het alleen om wonen. Deelnemers vragen aandacht voor de druk op voorzieningen, zoals huisartsen: zorg dat er straks voldoende aanbod is van voorzieningen voor nieuwe bewoners. Andere ideeën: buurthuis, café, speelplekken.

- .

Themasessie specialisten gemeente

Doelgroep: Specialisten gemeente

Doel: ophalen beleid en randvoorwaarden, ideeën en zorgen bij de verschillende onderdelen.

Werkwijze: 1:1 gesprekken



A solid green vertical bar is located on the left side of the slide, extending from the top to the bottom. It has a width of approximately 10% of the slide's total width.

Output:

Gesprekken op 1 en 8 maart

Samenvatting gesprekken

DOCA's per specialist, zie bijlage 9

Open dag 23 maart 2023



Doelgroep: gericht alle geïnteresseerden/belanghebbenden

Doel: ophalen (woon)wensen, ideeën en zorgen bij de verschillende doelgroepen

Werkwijze: Route fysiek op de locatie, attenderen via bouwhekdoek, de Hint, gemeentelijke website, sociale media

Output: Filmpje en overzichten gestemde beelden en ideeën in Koersdocument

Output:

Opendag 31 maart 2023 van 10.00-14.00 uur

Filmpje: <https://www.youtube.com/watch?v=vr8RlteZ4RE>

Samenvatting

Op zaterdag 25 maart hebben we een mooie eerste stap gezet in de gebiedsontwikkeling van de voormalige Wintermans sigarenfabriek in Eersel. Als aftrap van de participatie hebben we een Open Dag georganiseerd in de fabriekshallen van het complex. Samen met ruim 400 omwonenden, belangstellenden, lokale ondernemers en oud-werknemers hebben we op locatie de zoektocht gestart naar de gewenste identiteit voor deze nieuwe duurzame woonwijk.

Interactieve route

In de route was een aantal participatiemomenten verwerkt. Zo konden mensen aangeven wat zij graag zouden willen zien in deze wijk als zij het voor het zeggen hadden. In het dilemma lab kreeg men een aantal stellingen voorgelegd en aan het eind van de route konden de bezoekers aangeven welke voorzieningen ze graag zouden willen zien.

Bezoekers konden ook een kijkje nemen in de fabriekshallen en in het pop-up mini sigarenmuseum.

We hebben van bezoekers positieve reacties ontvangen op deze dag. Zij hebben ons veel waardevolle informatie kunnen geven. Alle opgehaalde input werken we verder uit en toetsen we aan de haalbaarheid. Dit wordt uitgewerkt in een koersdocument, dat de basis zal vormen van de verdere planvorming.

Zie bijlage 2 voor nadere informatie

Online enquête



Doelgroep: gericht alle geïnteresseerden/belanghebbenden

Doel: verdiepend en verbredend ophalen van (woon)wensen, ideeën en zorgen bij de verschillende doelgroepen

Werkwijze: Attenderen via nieuwsbrief, gemeentelijke website, poster voetbalclub, sociale media, online advertenties, de Hint

Output: Online Dashboard

Output:

Online enquête

539 deelnemers hebben de enquête gestart. De enquête staat open van april tot september 2023

Een aantal opvallende uitkomsten:

1. De leeftijdsklasse is goed verdeeld, elke leeftijdsklasse is vertegenwoordigd.
2. 46% is op dit moment samenwondend zonder thuiswonende kinderen, gevolgd door samenwonend met thuiswonende kinderen 25%.
3. 30% is opzoek naar een levensloopbestendige koopwoning
4. 17% is geïnteresseerd als omwonenden
5. 77% woont op dit moment in een koopwoning, waarvan het grootste deel 59% in een twee-onder-eenkap- of vrijstaande woning.
6. De thema's uit het gebiedsconcept zijn getest en hebben allen score van 4+ van de 5.
7. Mensen zien graag een natuurspeelplaats en pick-uppoint voor pakketjes in de wijk, ook een huisarts en moestuin zijn geliefd.
8. Duurzaamheid vinden mensen belangrijk voor lage energielasten, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Duurzame mobiliteit scoort in verhouding lager.
9. Mensen die aangeven als belangstellenden zich hebben aangemeld geeft aan tussen de 2 (43%) of 3 (38%) slaapkamers te willen.

Welke stijl van laagbouw zie je graag terug in deze nieuwe wijk?

Er zijn meerdere antwoorden mogelijk



Welke stijl van hogere bouw zie je graag terug in deze nieuwe wijk?

Er zijn meerdere antwoorden mogelijk



Als je nadenkt over de ruimtelijke opbouw van deze woonwijk, waar denk je dan aan?



Hoeveel meter mag een gebundelde parkeerplaats of (ondergrondse) parkeergarage maximaal van je woning liggen?



Omgevingsdialoog Fase 2

Verifiëren



Omwonenden

Doelgroep: direct om- en aanwonenden & bedrijven

Doel: goed nabuurschap, korte lijnen t.b.v. de ontwikkeling, voldoende aandacht kunnen geven aan buurtspecifieke vragen, goede aansluiting vinden voor buurt bij de omgevingsdialoog en de ontwikkeling

Wanneer: voor de 1^e informatiebijeenkomst

Waar: Informatiecentrum Wintermans in Eersel

Werkwijze: starten van drie verschillende buurtgesprekken (1. Direct omwonenden, 2. omringende bedrijven), frequentie en invulling nader met partijen af te stemmen

Onderwerpen: terugkoppeling, eerdere toezeggingen, voorbespreken werkwijze en inhoud dialoog 2 & 3 en ophalen buurteigen onderwerpen

Omgevingsdialoog

Doelgroep: alle geïnteresseerden/belanghebbenden

Doel: meenemen in ontwikkeling, verantwoording wat opgehaald en gedaan met inbreng in fase 1 in koersdocument, ophalen laatste wensen, ideeën en zorgen vanuit de omgeving op koersdocument & vlekkenplan en ophalen specifieke thema's voor schetsontwerp.

Wanneer: 24 mei 2023 16.30-19.30

Waar: Informatiecentrum Wintermans in Eersel

Werkwijze: breed open uitnodigen via de website, omwonenden per brief, niet vooraf aanmelden, inloopbijeenkomst met uitleg bij panelen

Onderwerpen: randvoorwaarden, koersdocument, vlekkenplan, woonprogramma, ideeën voor groen, duurzaamheid, verkeer, parkeren, hoogtes e.d.

Output:

Nieuwsbericht op de website:

Op woensdag 24 mei vond de tweede participatie avond plaats voor de ontwikkeling op het voormalige Wintermans terrein. Een diverse groep van zo'n 65 belangstellenden van alle leeftijden verzamelde zich om mee te denken over de toekomstige wijk.

Delen van de plannen

De sfeer was bijzonder positief, waarbij mensen vol enthousiasme spraken over de plannen en blij waren om aanwezig te zijn. Een veelgehoorde vraag was naar een kleine patiobungalow. Op 12 juli zullen referentieplattegronden worden gepresenteerd, waarbij belangstellenden kunnen stemmen voor de ontwikkeling van seniorenwoningen.

De betrokkenheid van alle doelgroepen werd gewaardeerd, en er werd benadrukt dat het goed is dat er aan iedereen gedacht wordt. Sommige aanwezigen vroegen zich af waarom het nog zo lang gaat duren voordat de bouw van start gaat. Velen zouden het liefst morgen al willen beginnen.

Verder werd de dorpse uitstraling als essentieel gezien en gewaardeerd dat dit een belangrijk onderdeel is van de kernwaarden van het project. De betrokkenen kijken uit naar de verdere ontwikkelingen en hopen op een spoedige realisatie van de nieuwbouwplannen.



Omgevingsdialoog 2



Doelgroep: alle geïnteresseerden/belanghebbenden

Doel: meenemen in ontwikkeling, voorleggen wijze van verwerking van alle opgehaalde informatie in schetsontwerp, ophalen aanvullende wensen, ideeën en zorgen voor schetsontwerp, ontwerp bestemmingsplan, onderzoeken bestemmingsplan en eventuele specials

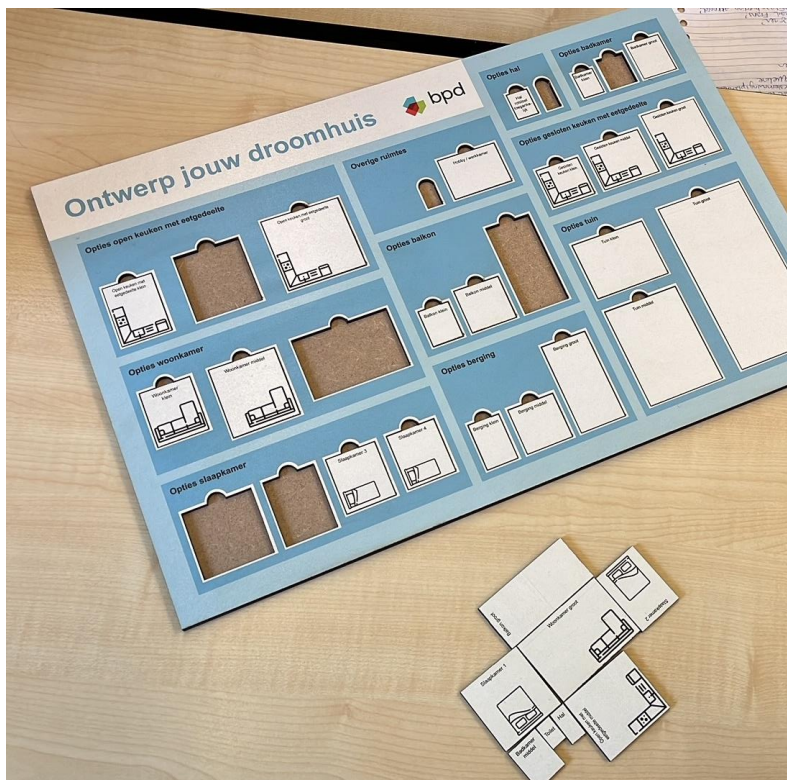
Wanneer: 15 juli 2023 17:00-19.30

Waar: Informatiecentrum Wintermans in Eersel

Werkwijze: breed open uitnodigen via de website, omwonenden per brief, niet vooraf aanmelden, inloopbijeenkomst met uitleg bij panelen

Onderwerpen: Stedenbouw, plattegronden, woningtypen

Onderdeel bij omgevingsdialoog 2: Woonworkshop



Doelgroep: woningzoekenden: senioren (en starters?)

Doel: beter inzicht in specifieke woonwensen van deze specifieke doelgroep

Wanneer: 15 juli 2023 17:00-19.30

Werkwijze: workshop met geïnteresseerden om na te denken over hun droomhuis

Onderwerpen: wensen ten aanzien van de woning en tuin

Output:

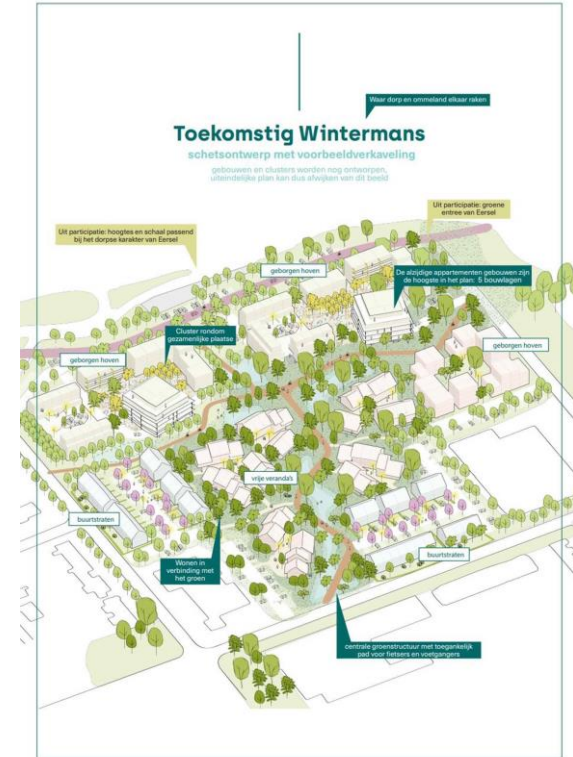
Nieuwsbericht op de website:

Met veel enthousiasme en nieuwsgierigheid hebben ruim 150 belangstellenden op 12 juli j.l. de derde participatie bijeenkomst op het voormalige Wintermans-terrein bijgewoond. Ditmaal konden bezoekers onder andere het concept van het stedenbouwkundig plan bekijken. Lees je mee?

Concept stedenbouwkundig plan

Tijdens eerdere participatie bijeenkomsten in maart en mei konden bezoekers hun wensen voor deze locatie kenbaar maken. De meest gehoorde wensen zijn het toevoegen van meer groen, behoud van het dorpse karakter en vooral de focus op woningen voor jongeren en senioren. Deze ideeën, maar ook de behoefte aan ontmoetingsplaatsen en wandelpaden, zijn meegenomen in het stedenbouwkundig plan. Zo bestaat het plan uit 290 woningen die in woonclusters zijn opgebouwd. Deze clusters worden omsloten door groen en zijn geïnspireerd op echte, vroegere Kempische plaetse, maar in een eigentijds jasje. Hierdoor ontstaat een eigen karakter. Dit past perfect bij Eersel, waar oog is voor elkaar.

De nieuwe wijk bevat een diversiteit aan woningtypes, waaronder appartementen, veranda-woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Veel types zijn levensloopbestendig uit te voeren. Hoewel het merendeel koopwoningen betreft, zijn er ook plannen voor een wooncluster met sociale huurappartementen.



Output:

Ontwerp jouw droomhuis!

Tijdens de interactieve avond konden de aanwezigen deelnemen aan een woonworkshop, waarbij ze zelf konden puzzelen met de indeling van hun toekomstige droomwoning. De workshop toonde aan dat er veel vraag is naar diverse woningtypes en groottes. Door bewoners bewust te maken van hun woonwensen en deze te vertalen naar concept plattegronden, wordt de verdere invulling van het plan nauwkeurig afgestemd op de behoeften van potentiële bewoners.

De volgende stappen

De start van het bouwrijp maken van het terrein is gepland voor begin 2025. Het stedenbouwkundig plan is inmiddels aangeboden aan de gemeente Eersel. De komende periode staat in het teken van het afronden van de bestemmingsplanaanvraag. Wanneer het bestemmingsplan aan het einde van dit jaar wordt gepubliceerd organiseren we een nieuwe bijeenkomst om vragen te beantwoorden.

Wij willen alle bezoekers hartelijk danken voor hun belangstelling en enthousiasme tijdens de participatie-bijeenkomsten en kijken uit naar het vervolg!



Omgevingsdialoog Fase 3

Testen



Omgevingsdialoog 3

Doelgroep: gericht alle geïnteresseerden/belanghebbenden en vooral iedereen die eerder heeft deelgenomen

Doel: informeren over alle bij de bestemmingsplanprocedures aanwezige documenten, beantwoorden van vragen, uitleg juridische procedures

Aantal: 1 inloopavond in afstemming met de gemeente **(november 2023)**

Werkwijze: panelen met toelichting, plattegronden en documentatie beschikbaar op pc

Onderwerpen: N.t.b.

