LOS · ruimte maak je samen

Wonen in het park
Postakkers/Areven

Stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteitsplan

In opdracht van de Gemeente Eersel



LOS · ruimte maak je samen

Laatst gewijzigd: 08/10/2026

LOS · ruimte maak je samen
Nieuwe Linie 1-3,
5264 PJ Vught
Tel: 073 - 7113770
info@losruimte.nl
www.losruimte.nl

Tenzij anders vermeld, zijn alle in deze publicatie opgenomen beelden gemaakt door LOS en mogen zij uitsluitend worden gebruikt met bronvermelding van LOS · ruimte maak je samen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1. Aanleiding 5
1.2. Plangebied 5
1.3. Woningbouwprogramma 7
1.4. Doelgroep 7
1.5. Beeldkwaliteitshandboek Eersel 7
1.6. LIOR 7

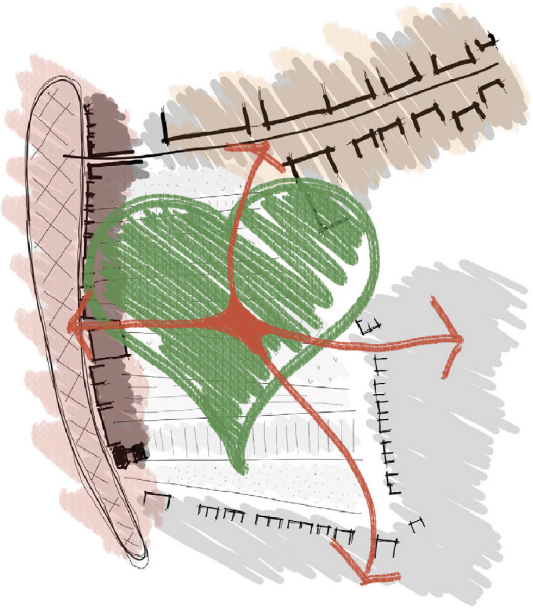
2. Stedenbouwkundig plan 11
2.1. Blokvormige akkerstructuur 11
2.2. Wonen in het park 13
2.3. Programma wonen en parkeren 15
2.4. Bebouwingshoogten 15

3. Wonen in het park 17
3.1. Bebouwing te gast in het park 17
3.2. Natuurlijk wonen met het Kempische karakter 21
3.3. Buitenruimten en landschappelijke overgangen 23
3.4. Natuurinclusieve en klimaatadaptieve woningen 25

4. Beleven, ontmoeten en verblijven in het park 27
4.1. Landschappelijke structuur 27
4.2. Gebruik en beleving 27
4.3. Natuurinclusieve en klimaatadaptieve leefomgeving 27
4.4. Beplanting en groenopbouw 29
4.5. Materialisatie en inrichting 31
4.6. Beheer en onderhoud 31

5. Participatie omwonenden en belanghebbenden 33
5.1. Eerste omgevingsdialoog 33
5.2. Tweede omgevingsdialoog 34

6. Bijlagen 37





Beelden: ‘De Akkers van Eersel’, gemaakt door Next Level Urban Design

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De historische kern van Eersel wordt gekenmerkt door de bijzondere relatie tussen de Markt en het omliggende agrarische landschap. De groene schil rondom de Markt vormt een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorische identiteit van Eersel. In de loop der jaren is deze kwaliteit echter onder druk komen te staan door grootschalige bebouwing, verharding en versnippering van het landschap.

Om richting te geven aan toekomstige ontwikkelingen is de visie 'De Akkers van Eersel' opgesteld. Hierin staat het herstel en versterken van het oorspronkelijke Kempische landschap centraal, waarbij nieuwe ontwikkelingen ondergeschikt zijn aan het groene en dorpse karakter van het gebied.

Op basis van deze visie is voor het zuidelijke deelgebied een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan vertaalt de ruimtelijke uitgangspunten uit de visie naar een concrete inrichting van het gebied, waarin bebouwing vrij in het groen wordt geplaatst en landschappelijke structuren opnieuw zichtbaar en beleefbaar worden gemaakt. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan een hoogwaardige woon- en verblijfsomgeving passend bij de schaal en sfeer van de plek.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan vormt een verdere uitwerking van deze ambitie. Het plan geeft richting aan de gewenste architectonische en landschappelijke kwaliteit van het gebied en biedt kaders voor bebouwing, materiaalgebruik, erfafscheidingen, groeninrichting en de relatie tussen gebouw en landschap. Hiermee wordt geborgd dat toekomstige ontwikkelingen bijdragen aan een samenhangend ruimtelijk beeld waarin het historische landschap van de Akkers van Eersel opnieuw herkenbaar en beleefbaar wordt gemaakt.

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt ingeklemd tussen het Kerkepad, het Areven, de Postakkers en de achtertuinen van de woningen aan de Markt. Het gebied bestaat uit meerdere eigendommen,



Kaartbeeld: huidige situatie met plangebied en eigendommen

die zich in de toekomst mogelijk los van elkaar ontwikkelen. Daarom is het van belang om middels dit beeldkwaliteitsplan samenhang en ruimtelijke kwaliteit binnen het totale plangebied te waarborgen.

1.3. Woningbouwprogramma

Uitgangspunt is dat elke ontwikkeling op het eigen terrein moet voldoen aan het gemeentelijk beleid, zoals het woningbouwprogramma (minimaal 30% sociale huur en 2/3e deel betaalbaar) en de Nota parkeernormen. In overleg kunnen maatwerkafspraken worden gemaakt. Denk hierbij aan een andere woningbouwprogrammering en het realiseren van parkeerruimte elders in het gebied.

1.4. Doelgroep

Het accent voor deze locatie ligt op één- en tweepersoonshuishoudens. De ligging in het centrum van Eersel op loopafstand van de voorzieningen maakt deze locatie erg geschikt voor ouderen. Het woningtype leent zich behalve voor ouderen ook voor starters.

1.5. Beeldkwaliteitshandboek Eersel

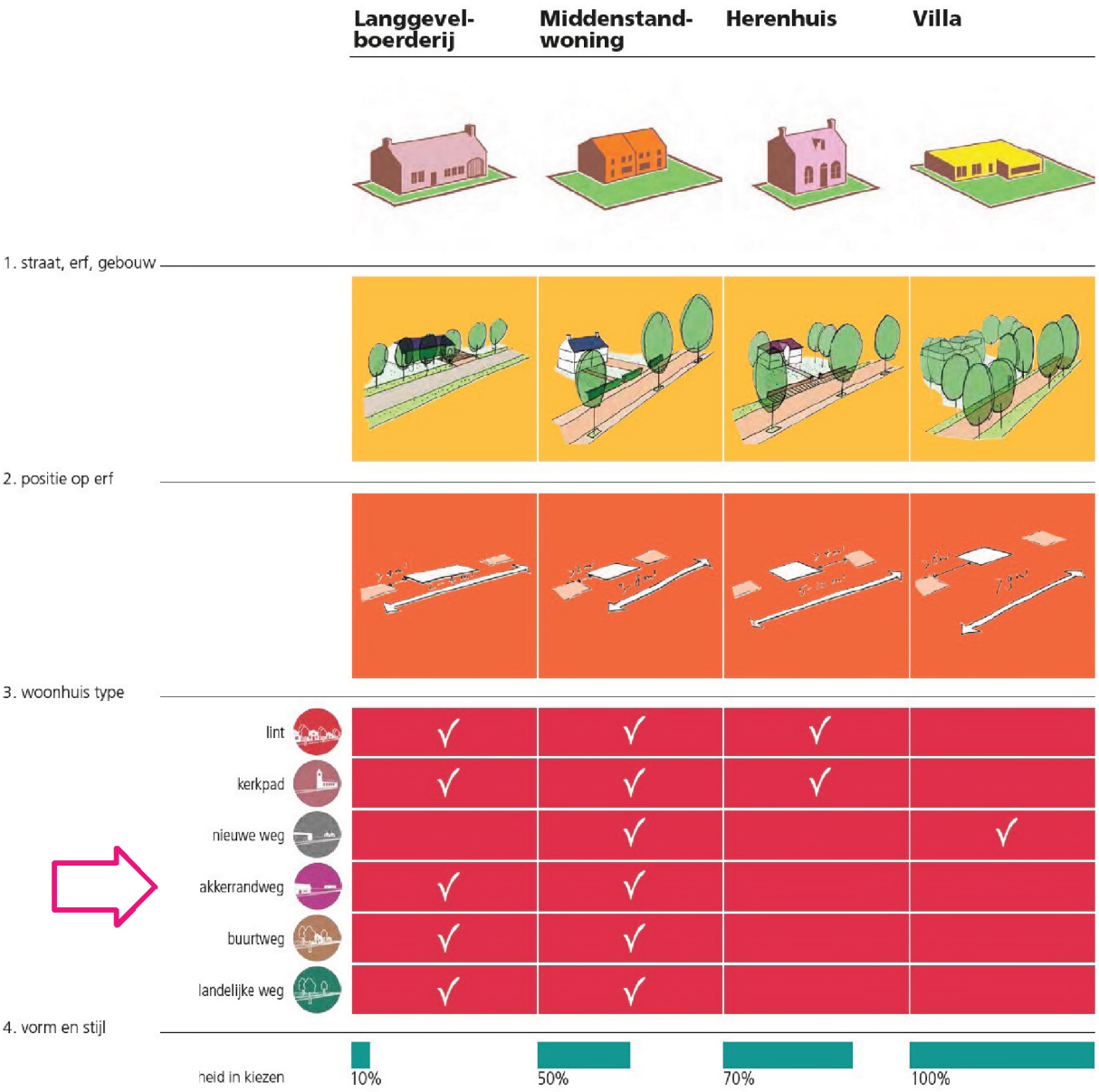
De gemeente Eersel heeft een zeer uitgebreid beeldkwaliteitsplan bestaande uit twee delen: 1. het DNA in beeld gebracht en 2. een handreiking voor de inrichting. De beeldkwaliteit voor wat betreft architectuur wordt in 7 punten samengevat:

- Straat, erf, gebouw;
- Positionering op het erf;
- Woonhuistype;
- Massa en compositie;
- Kleur en materialisering;
- Vorm en stijl;
- Details.

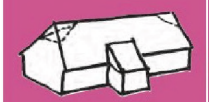
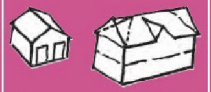
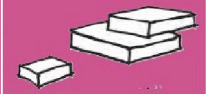
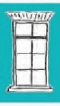
Hiervan is een matrix gemaakt die is uitgewerkt voor vier gebouwtypen: langgevelboerderij, herenhuis, middenstandswoning en villa (zie volgende pagina's). De Postakkers en het Areven beschouwen we als akkerrandwegen. Dit betekent dat langgevelboerderijen en middenstandswoningen passend zijn. Voor de langgevelboerderijen geldt het volgende voor materiaal en kleurgebruik: metselwerk, hout, dakpannen, rieten daken en het kempisch kleurenpallet. Voor de middenstandswoningen gelden metselwerk en dakpannen.

1.6. LIOR

De gemeente Eersel heeft de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Het doel van deze leidraad is om een helder en eenduidig uitgangspunt vast te leggen voor de openbare ruimte. De leidraad ondersteunt het realiseren van een hoogwaardig, duurzaam en herkenbaar kwaliteitsniveau bij nieuwe projecten. Het is ook een praktisch hulpmiddel om binnen projecten met externe initiatiefnemers duidelijke afspraken te maken. Voor de inrichting openbare ruimte gelden in principe de eisen openbare ruimte uit de LIOR.



Tabel: beeldkwaliteitsplan gemeente Eersel

		Langgevel-boerderij	Middenstand-woning	Herenhuis	Villa
5. massa en compositie		 1 laag + kap	 lagen aansluitend op de omgeving	 max. 2 lagen	 vrij
6. kleur en materialen	gevel: metselwerk	✓	✓	✓	✓
	gevel: metselwerk geschilderd			✓	✓
	gevel: houtwerk	✓			✓
	dak opbouw: pannen dak	✓	✓	✓	✓
	dak opbouw: rieten dak	✓			✓
	dak opbouw: pannen en riet	✓			✓
	dak opbouw: leien dak			✓	✓
	dak opbouw: goten	eventueel mastgoot	✓	kroonlijst	✓
	dak opbouw: schoorsteen	✓	vrij	vrij	vrij
	kleur: kempisch pallet	✓	eventueel	eventueel	vrij
7. details	gevel beëindiging	oversteek goot	goot of muizentand	kroonlijst	vrij
	gevel doorbrekingen				
	dak kapel				
	kozijnen				
	voordeur				



Kaartbeeld: stedenbouwkundig ontwerp - voorbeelduitwerking

2. Stedenbouwkundig plan

2.1. Blokvormige akkerstructuur

Het woongebied achter het historische lint in Eersel wordt ontwikkeld als een samenhangend en landschappelijk woonmilieu waarin het Kempische karakter op eigentijdse wijze is doorvertaald. De bestaande landschappelijke structuur van de voormalige akkers met (beuken)hagen en houtwallen vormt daarbij het vertrekpunt voor de stedenbouwkundige opzet en het beeldkwaiteitsplan.

Het nieuwe woongebied achter het historische lint in het Kempische dorp Eersel wordt ontwikkeld als een park, waarbij de structuur en uitstraling sterk verankerd zijn in de oorspronkelijke agrarische ondergrond met hagen en houtwallen. De van oudsher aanwezige blokvormige akkers vormen hierbij het vertrekpunt. Hoewel deze in de huidige situatie niet meer herkenbaar aanwezig zijn, worden zij in het ontwerp opnieuw geïnterpreteerd in een helder **orthogonaal grid**. Dit is een een stelsel van lijnen of assen dat loodrecht op elkaar staat. Binnen dit raster zijn zowel de bebouwing als de groen- en padenstructuur logisch en rustig verankerd, waardoor een vanzelfsprekende samenhang

"Orthogonaal grid geïnspireerd op de blokvormige akkerstructuur"



Kaartbeeld: orthogonaal grid geïnspireerd op de blokvormige akkerstructuur met hagen en houtwallen

ontstaat tussen park en woning.

Binnen deze hoofdstructuur vormt de bebouwing direct achter de Markt (op de locatie van het huidige tankstation) een bijzondere uitzondering. Hier sluit de bebouwing aan op de historische lintstructuur en krijgt zij een meer informele positionering, geïnspireerd op Kempische schuren en achtererven. Deze afwijkende benadering versterkt de overgang tussen het historische lint en het nieuwe woongebied.

Door het verspringen van gebouwen ten opzichte van elkaar binnen het grid ontstaat een informeel en groen woonmilieu met waardevolle doorzichten, waarin het landschap steeds als drager van de ruimtelijke beleving aanwezig is. De ontwikkeling kent een kleinschalige korrelgrootte, passend bij de schaal van het Kempische dorp en het wonen in het park. De bebouwing is daarbij alzijdig georiënteerd, waarbij voor- en zijgevels gelijkwaardig bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het woonmilieu. Tussen de individuele gebouwen bestaat een sterke samenhang in positionering, architectuur en materialisatie, waardoor het geheel als een rustig en evenwichtig landschappelijk ensemble wordt ervaren.



Referentiebeeld: verspringen van bebouwing

2.2. Wonen in het park

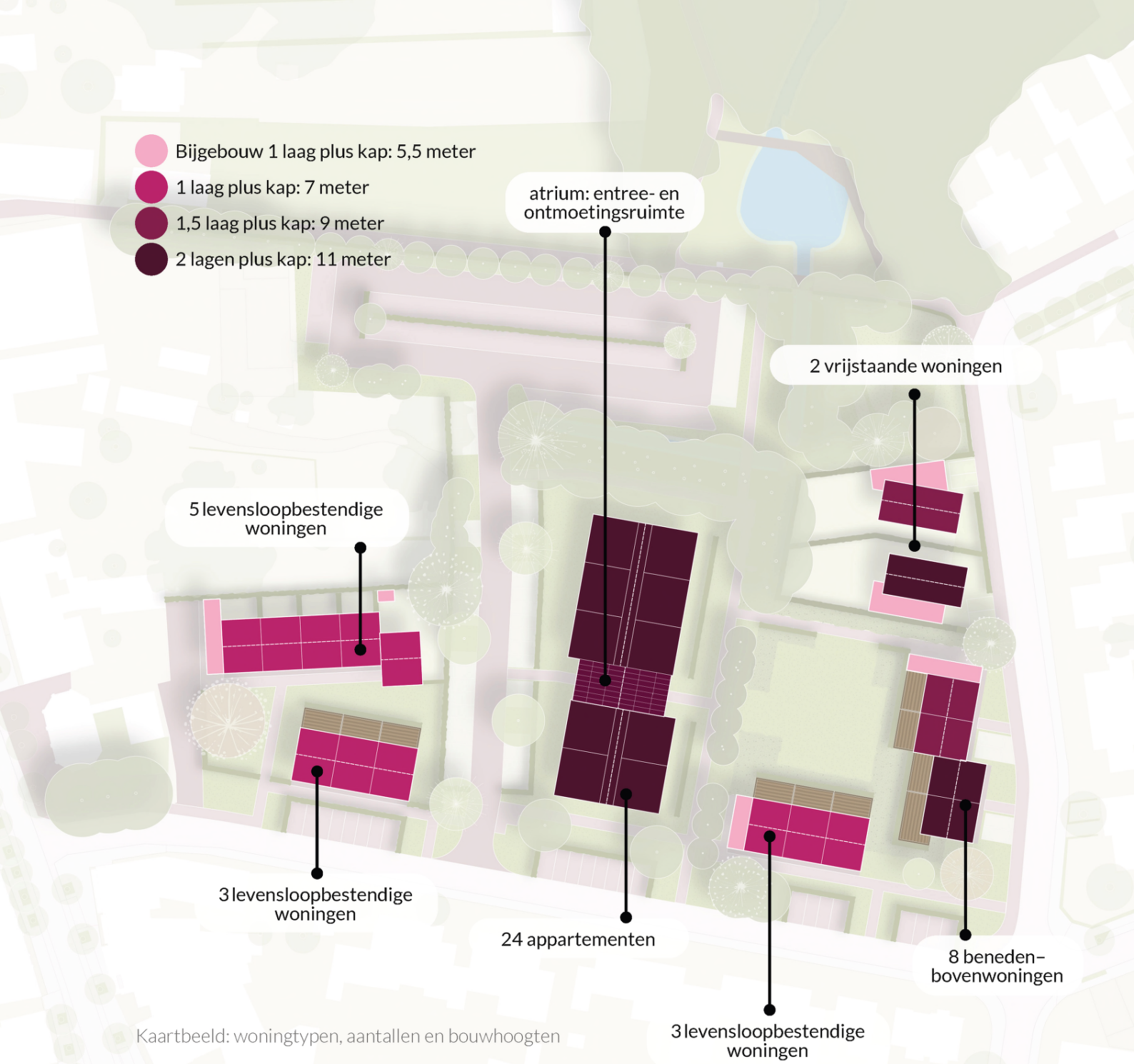
In de huidige situatie is een gedeelte van het gebied tussen de Markt, Nieuwstraat, Postakkers en Areven park. Het gebied ten zuiden van de supermarkt is een bosje met daarin houten speeltoestellen en -aanleidingen. Ten noorden van het Kerkepad ligt eveneens een aantrekkelijk stukje groen: een boomgaard en een grasveld waarop gevoetbald kan worden. De waterpartij heeft potentie, maar wordt momenteel als een modderpoel ervaren. Verbetering van de kwaliteit wordt meegenomen in de planuitwerking. De grote parkeerplaats verdeelt het gebied in een noordelijk en zuidelijk deel. In het zuidelijk deel staan in de huidige situatie grote gebouwen: het zwembad en het zorggebouw van Lunet. Ook de kinderopvang en het tankstation hebben geen binding met het gebied. Het zijn allemaal losse stukjes. Het verdwijnen van het zwembad en mogelijk het zorggebouw biedt de kans om dit gebied in samenhang te ontwikkelen. Met die ontwikkeling kunnen de eigenaren van het tankstation en het kinderdagverblijf meedoen. Voorop staat dat de nieuwe woningbouwontwikkeling het vliegwiel is om van de losse stukjes in de toekomst één **samenhangend geheel** te maken.

Om deze samenhang te bereiken, wordt ingezet op een sterk concept: wonen in het park. De nieuwe bebouwing is te gast in het park. Het kleine stukje park wordt uitgebreid met het gebied ten zuiden van het Kerkepad. Aansluitend op het bestaande groen wordt een stevige groenstructuur gerealiseerd. De bestaande grote bomen in het gebied garanderen vanaf het begin een sterke parkbeleving. Nieuwe bewoners hoeven daardoor niet jarenlang te wachten tot de bomen enigszins van formaat zijn. Met zowel opgaand groen als nieuwe kleinschalige bebouwing ontstaan parkkamers. Bestaande parkkamers, omgeven door opgaand groen, zijn de centrumparkeerplaats, het speeltuintje, de boomgaard met trapveld en de waterpartij. Daarnaast ontstaan nadrukkelijk ook nieuwe parkkamers door de nieuwe woonbebouwing. Hierdoor kijkt iedere inwoner vanuit huis of vanaf het terras uit op het groen.

Het appartementengebouw is een relatief groot gebouw tussen alle kleinschalige bebouwing. Daarom heeft dit langgerekte gebouw een atrium dat het gebouw in twee delen verdeelt. Door het atrium kan het groen (en een wandelpad) doorlopen. Het is tevens een mooie entree en ontmoetingsruimte.



Referentiebeeld: atrium tussen twee gebouwen



Kaartbeeld: woningtypen, aantallen en bouwhoogten

2.3. Programma wonen en parkeren

Per ontwikkellocatie zijn de volgende bandbreedtes met voorbeeldverdeling bepaald voor wat betreft de woningbouwprogrammering:

Locatie tankstation - Maximaal 8 woningen

Voorbeeldverdeling woningbouwprogramma:

- 2 sociale huur woningen
- 3 betaalbare koop woningen
- 3 vrije sector koop woningen

Locatie zwembad – 20 tot 27 appartementen

Voorbeeldverdeling woningbouwprogramma:

- 18 sociale huur appartementen
- 6 middenhuur woningen

Locatie Lunet – 7 grondgebonden woningen tot 14 beneden-bovenwoningen

Voorbeeldverdeling woningbouwprogramma:

- 4 sociale huur bovenwoningen
- 3 betaalbare koop woningen
- 4 vrije sector koop benedenwoningen

Locatie kinderdagverblijf – maximaal 2 woningen

Voorbeeldverdeling woningbouwprogramma:

- 2 vrije sector koop woningen

Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat voor de vier locaties samen een maximaal aantal parkeerplaatsen is vastgesteld van 133 parkeerplaatsen. Dit is het maximaal aantal parkeerplaatsen dat ruimtelijk goed ingepast kan worden. Het nader te bepalen precieze aantal woningen, de woningtypen en de verhouding tussen koop en huur dienen hierop te worden afgestemd.

Op de kaart op de volgende pagina zijn de aantal parkeerplaatsen weergegeven. De bestaande 73 parkeerplaatsen op de centrumparkeerplaats en 9 parkeerplaatsen langs de Postakkers blijven behouden en worden aangevuld met de benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen.

De uitgangspunten voor de bebouwing zijn hier opgenomen. De grootte, hoogte en locatie van de bebouwing zijn hiermee duidelijk. In de voorbeeldprogrammering zijn 45 woningen opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Het precieze aantal kan bij de architectonische uitwerking van de bebouwing hier enigszins van afwijken.

2.4. Bebouwingshoogten

De bebouwingshoogten van de gebouwen varieert van 1 bouwlaag met kap tot 2 lagen met kap. Er is gekozen voor een variatie in hoogtes die verspringen en passend zijn bij de dorpse en landelijke manie van bouwen in de Kempen. De hoogtes betreffen:

- 1 laag plus kap: 7 meter
- 1,5 laag plus kap: 9 meter
- 2 lagen plus kap: 11 meter


7 p.
40 p.
8 p.
12 p.
2 p.
2 p.
toegangsweg: 38 p.
8 p.
8 p.
4 p.
4 p.

3. Wonen in het park

In dit hoofdstuk gaan we in op de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing.

3.1. Bebouwing te gast in het park

De bebouwing is nadrukkelijk vormgegeven vanuit het principe “wonen te gast in de natuur”. Het parklandschap is leidend; de gebouwen voegen zich hierin in plaats van andersom. De bebouwing heeft een **ingetogen en natuurlijk karakter**, passend bij het wonen in het park. De architectuur is eenvoudig, helder en tijdloos.

De bebouwing bestaat uit compacte volumes met een **heldere en eenvoudige hoofdvorm**, waarin massa en opbouw zorgvuldig zijn teruggebracht tot de essentie. Er wordt gewerkt met afwisselende bouwhoogtes, passend bij de kleinschalige opzet, waardoor een speels maar **samenhangend bebouwingsbeeld** ontstaat.

“Wonen te gast in de natuur”



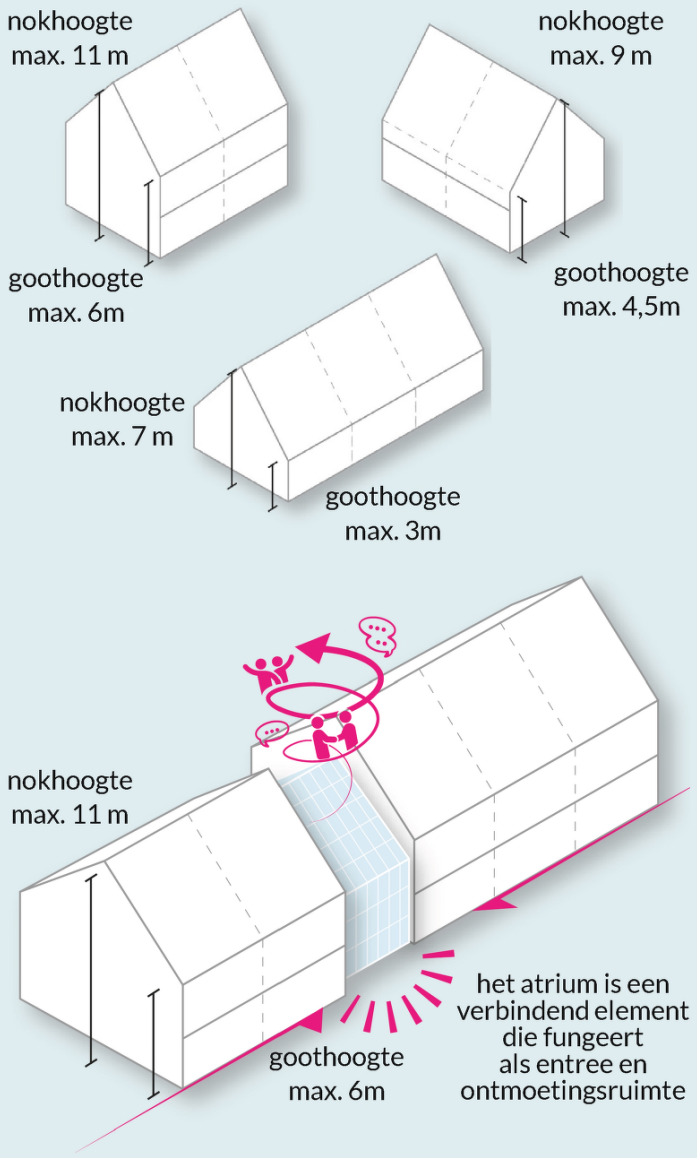
Foto: maquette met het appartementengebouw en de dragende groenstructuur

Het appartementengebouw bestaat uit twee volumes die worden verbonden door een **atrium.** Deze glazen tussenruimte vormt de centrale entree van het gebouw en fungeert tevens als gezamenlijke ontmoetingsruimte voor bewoners. Door de open en transparante opzet blijft het groene karakter van het park beleefbaar vanuit het gebouw en ontstaat er een sterke relatie tussen binnen en buiten.

Alle bebouwing wordt uitgevoerd met een hellende kap als dakvorm, aansluitend op de Kempische bouwtraditie. De bebouwing blijft binnen de volgende bouwhoogtes:

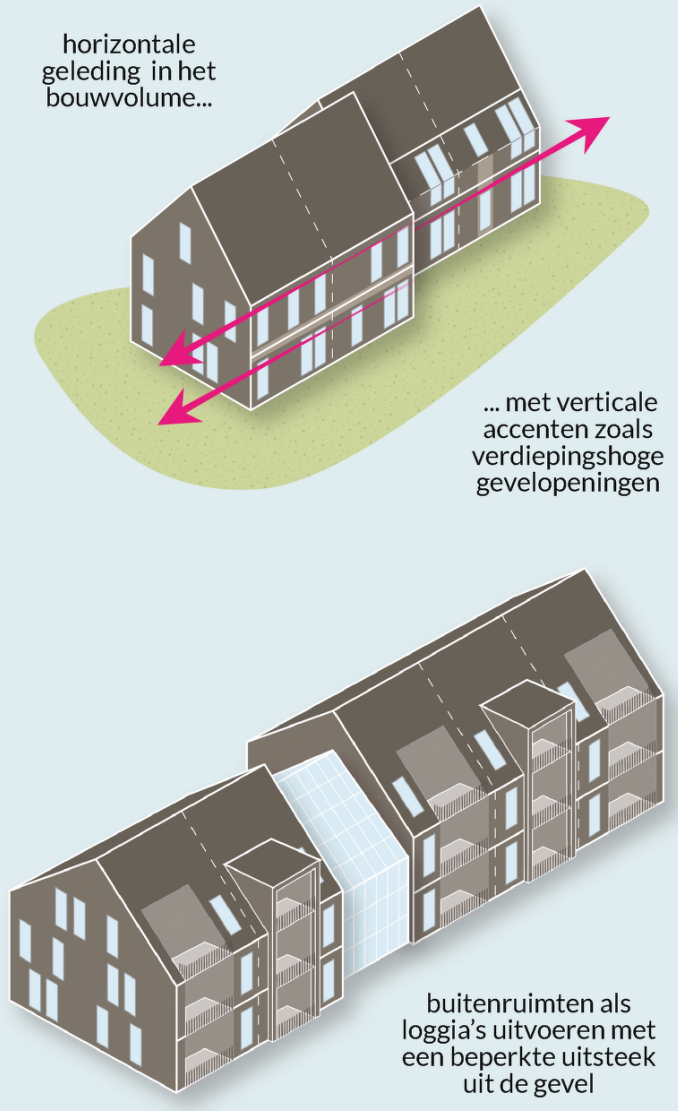
- 1 laag met kap: goot 3 meter, nok 7 meter;
- 1,5 laag met kap: goot 4,5 meter, nok 9 meter;
- 2 lagen met kap: goot 6 meter, nok 11 meter.
- Het atrium verspringt minimaal 1 meter met de nok- en goothoogte van het hoofdgebouw.

Binnen de architectuur is sprake van een sterke eenheid in uitstraling, zodat het gebied als samenhangend geheel wordt ervaren. Tegelijk is beperkte variatie mogelijk in geleding, materialisatie en detaillering, mits deze bijdraagt aan de **rustige en kleinschalige opzet**. De balans tussen eenheid en variatie zorgt voor een herkenbaar, maar niet uniform woonmilieu waarin gebouwen onderdeel zijn van een groter landschappelijk **ensemble**.



De toepassing van **verdiepingshoge gevelopeningen** draagt bij aan een sterke relatie tussen binnen en buiten en versterkt de beleving van het wonen in het park. De **horizontale geleding** ligt in het samenhangende bouwvolume, terwijl **verticale accenten** zoals verdiepingshoge gevelopeningen ritme en schaalverfijning aanbrengen.

Om ook de rust en samenhang in het bouwvolume van het appartementengebouw te behouden, worden balkons uitgevoerd als loggia's met een beperkte uitsteek uit de gevel. Zo ontstaan **beschutte buitenruimtes** met uitzicht op het omliggende groen.



Het dak is een essentieel onderdeel van de architectuur en wordt gezien als de "**vijfde gevel**", bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en zichtbaar vanuit de omgeving en het park. De bebouwing kenmerkt zich door een heldere hoofdvorm zonder complexe kapstructuren of expressieve daklandschappen.

Er wordt gewerkt met hellende daken, met name **middelsteile zadeldaken**, aansluitend bij de Kempische bouwtraditie. De dakbedekking bestaat uit gebakken keramische dakpannen of groendaken, passend bij het natuurlijke karakter van het gebied. Dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan wanneer zij integraal onderdeel zijn van het ontwerp. Storende elementen, kleine opbouwen en niet-integraal ontworpen toevoegingen zijn niet toegestaan.

Bergingen en garages worden zorgvuldig mee-ontworpen als integraal onderdeel van de architectuur en het totaalensemble. De bergingen worden geclusterd en bij de rijwoningen en beneden-bovenwoningen aan de zijgevel van het hoofdvolume gepositioneerd. Bij het appartementengebouw worden de bergingen geïntegreerd in de plint op de begane grond, waarbij dichte gevels niet zijn toegestaan. In materiaalgebruik, kleur en detaillering sluiten bergingen en garages aan op de hoofdgebouwen, waardoor een samenhangend totaalbeeld behouden blijft.



Referentiebeelden: daken

3.2. Natuurlijk wonen met het Kempische karakter

Natuurlijk wonen met het Kempische karakter betekent wonen in harmonie met de omgeving. De architectuur vindt haar oorsprong in het landschap van de Eerselse akkers en ontwikkelt zich vanuit deze agrarische basis tot een eigentijdse vertaling van dorps en natuurlijk wonen. Het resultaat is een **ingetogen stijl** waarin bebouwing en landschap als vanzelfsprekend in elkaar overgaan.

Het gevelbeeld is rustig en natuurlijk van karakter, met een duidelijke verbinding tussen dorpse schaal en landschappelijke inpassing. Er wordt uitsluitend gewerkt met **robuuste, natuurlijke materialen**. Gevels worden uitgevoerd in **baksteen in aardetinten**, aangevuld met **accenten in hout**. Het kleur- en materiaalgebruik is terughoudend, zodat het groen en het landschap de hoofdrol behouden. Het gebruik van 'namaak'-materialen is niet toegestaan.

Door per gebouw **één hoofdtint** toe te passen ontstaat rust, samenhang en een duidelijke leesbaarheid van de volumes. Variatie wordt gezocht in subtiele verschillen in **textuur, detaillering en gevelcompositie**, niet in materiaal- of kleurcontrasten. Hierdoor ontstaat een ingetogen en herkenbare uitstraling, zonder visuele ruis of sterke contrasten.



Referentiebeelden: gevels en materialisering

Grote raampartijen versterken de relatie tussen binnen en buiten en dragen bij aan het gevoel van dorps wonen in het landschap. De bebouwing opent zich richting het park en de openbare ruimte, waardoor een natuurlijke wisselwerking ontstaat tussen woning en omgeving. Kozijnen worden opgenomen in het gevelmonopalet, zodat zij onderdeel worden van het totale beeld. Ook de kopse zijden reageren op de omgeving en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het park.

De architectuur vormt daarmee een mengeling van dorps en natuurlijk wonen: herkenbaar en kleinschalig in schaal, maar volledig verweven met het landschap waarin het is ontstaan.

















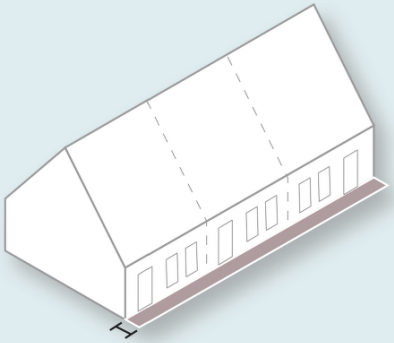


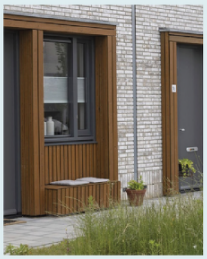
Referentiebeelden van de architectuur

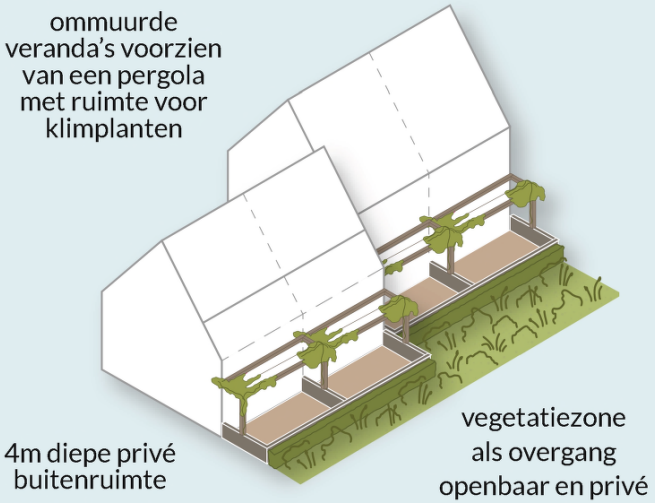
3.3. Buitenruimten en landschappelijke overgangen

Aan de voorzijde van de grondgebonden woningen, met uitzondering van de vrijstaande woningen op de locatie van het huidige kinderdagverblijf, wordt een **Brabants stoepje** van circa 1 meter diep gerealiseerd als overgang tussen openbaar gebied en woning. Hier kan tevens een geïntegreerd **gevelbankje** worden opgenomen, waarmee de overgangszone een extra verblijfskwaliteit krijgt. Entrees en voordeuren zijn zichtbaar en direct toegankelijk, wat bijdraagt aan oriëntatie, sociale interactie en een levendig straatbeeld.

Aan de achterzijde beschikken de woningen over een **privé buitenruimte** van circa 4 meter diep in de vorm van een tuintje of veranda. Veranda's vormen een beeldbepalend onderdeel van het ontwerp en dragen bij aan de architectonische samenhang binnen het woonmilieu. De erfafscheidingen worden integraal mee-ontworpen en bestaan uit lage gemetselde muurtjes of een haag van circa 1 meter hoog. De veranda's worden voorzien van houten pergola's of kleine overkapping met ruimte voor vergroening door klimbeplanting. Eventuele zonweringsoplossingen worden collectief en integraal in het ontwerp opgenomen, zodat rust en samenhang in het gevelbeeld behouden blijven.





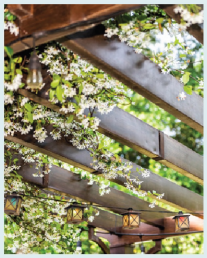


Daar waar privé buitenruimten grenzen aan het openbaar park, wordt de overgang zorgvuldig vormgegeven met een **vegetatiezone**, bestaande uit hagen en lage natuurlijke beplanting. Hiermee ontstaat een zachte en landschappelijke overgang tussen openbaar en privé.

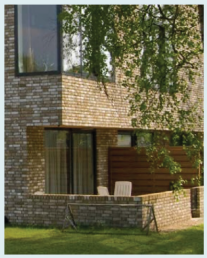
Bij woningen met een achtertuin bestaan de erfafscheidingen uit hagen met een maximale hoogte van 1,80 meter. Rondom het perceel van de vrijstaande woningen, op de locatie van het kinderdagverblijf, wordt aan de parkzijde een haag of groene vegetatiezone gerealiseerd. De bestaande muur die nu als erfafscheiding dient, kan hierbij blijven staan.


Bron: Pauwert Architectuur, fotografie Joep Rutgers


Bron: OpZoom architecten, fotografie Klaas Tuin




Bron: Pauwert Architectuur, fotografie Joep Rutgers




Bron: Pauwert Architectuur, fotografie Merijn Koelink - WHS Media Group B.V.

Referentiebeeld: buitenruimten

3.4. Natuurinclusieve en klimaatadaptieve woningen

De ontwikkeling wordt natuurinclusief en klimaatadaptief ingericht, waarbij landschap, water en ecologie een vanzelfsprekend onderdeel vormen van het woonmilieu. **Groendaken** leveren een bijdrage aan waterberging, verkoeling en biodiversiteit en versterken het groene karakter van het plan. Daken worden daarnaast benut voor het plaatsen van **zonnepanelen**, die zorgvuldig worden mee-ontworpen met het dakvlak en integraal onderdeel vormen van de architectuur.

Gevels van woningen kunnen worden voorzien van geïntegreerde **nestvoorzieningen** voor vogels en vleermuizen ter versterking van de **biodiversiteit**. Ook kunnen gevels en pergola's worden vergroend met **klimplanten**, wat bijdraagt aan verkoeling van gevels tijdens warme perioden en de ecologische kwaliteit van het woonmilieu versterkt.







Referentiebeelden: natuurinclusieve en klimaatadaptieve woningen









referentiebeelden: beleven, ontmoeten en verblijven in het park

4. Beleven, ontmoeten en verblijven in het park

In het vorige hoofdstuk stond het wonen in het park centraal. Dit hoofdstuk richt zich op het verblijven en ontmoeten in het park, evenals op de beleving van het park. Ook biedt het handvatten voor de inrichting en beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij wordt aangesloten op het bestaande beeldkwaliteitsplan Eersel en de LIOR. Het opstellen van een inrichtingsplan openbare ruimte is een vervolgstap.

4.1. Landschappelijke structuur

Zoals eerder aangegeven is de blokvormige verkaveling van de Akkers van Eersel uitgangspunt voor het het orthogonale grid waar zowel de beplanting als de bebouwing aan meedoet.

4.2. Gebruik en beleving

Het park is een openbare groene ruimte waar wordt gewoond, gewandeld, gespeeld en ontmoet. Het is er voor bewoners, omwonenden en andere bezoekers. Daarom is een goede toegankelijkheid belangrijk. De paden zijn prettig begaanbaar, ook voor mensen met een rollator of rolstoel. Het park is een rustige en groene plek midden in het centrum van Eersel. Een plek om even te verblijven, elkaar te ontmoeten of gewoon van het groen te genieten. Daarbij is het belangrijk dat bezoekers zich prettig en veilig voelen. Goede zichtlijnen, voldoende overzicht en passende verlichting dragen hieraan bij, vooral op plekken die 's avonds worden gebruikt.

4.3. Natuurinclusieve en klimaatadaptieve leefomgeving

Het afkoppelen en lokaal verwerken van hemelwater vanaf daken draagt bij aan een klimaatadaptieve inrichting. Regenwater wordt zoveel mogelijk lokaal geïnfiltreerd. Verharding wordt waar mogelijk beperkt en uitgevoerd in waterdoorlatende materialen, zodat hemelwater op natuurlijke wijze kan infiltreren. Het landschap wordt ingericht met streekeigen beplanting passend bij de Kempische omgeving, waarmee biodiversiteit en ecologische verbindingen worden versterkt. Bomen en groene erfafscheidingen zorgen voor schaduw, verkoeling en het beperken van hittestress.



Kaartbeeld: Bomen, hagen en beplanting

4.4. Beplanting en groenopbouw

Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden. Belangrijke groene structuurdragers blijven behouden, zoals de bomenrij langs het Kerkepad, de bomen rondom het speeltuintje, het bosje langs de grote parkeerplaats en de bomenrij langs de uitgang van het zwembad. Enkele bomen kunnen helaas niet behouden blijven vanwege de aanpassingen aan de toegangsweg naar de grote parkeerplaats en de nieuwe parkeerplaatsen langs deze weg.

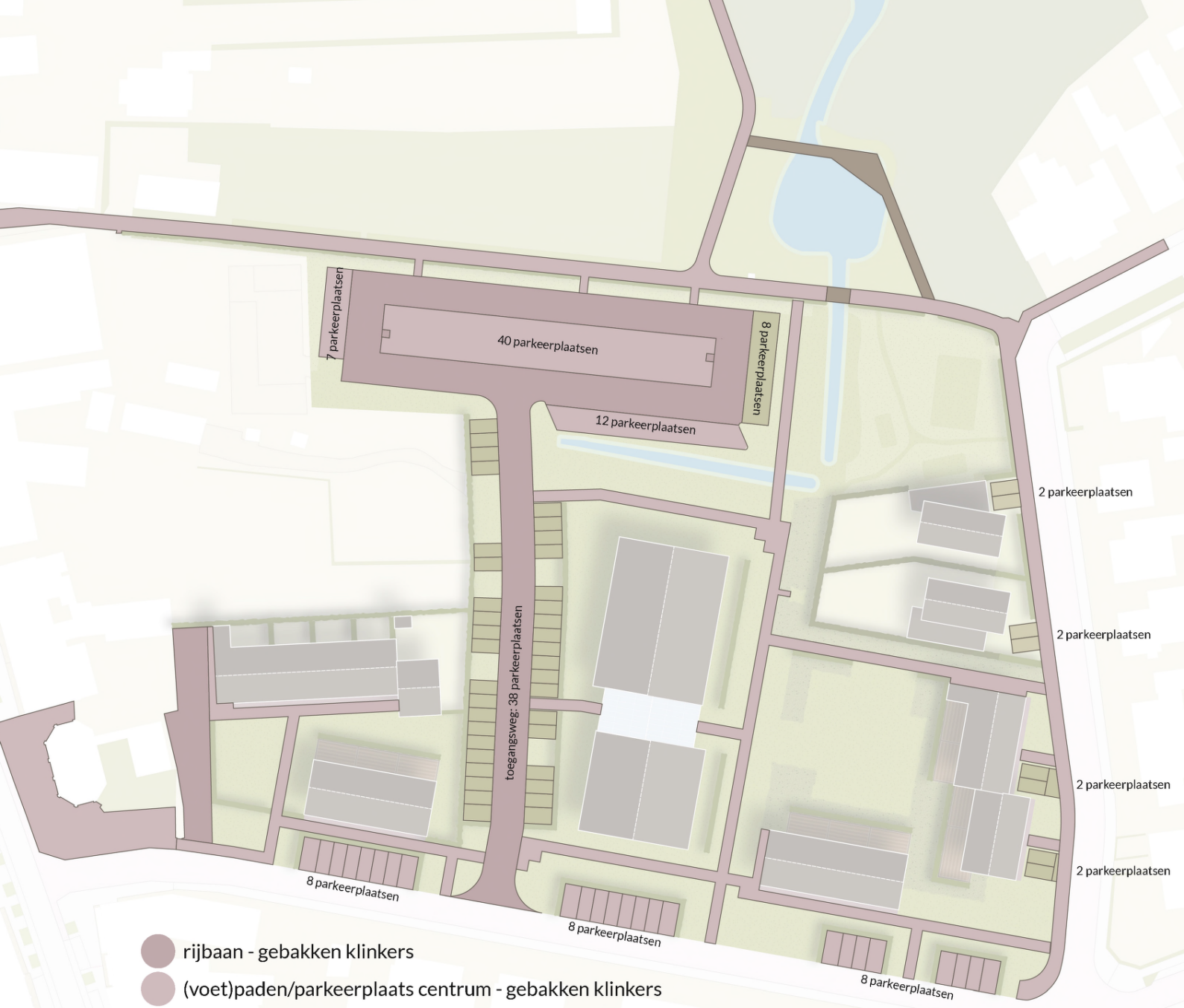
Voor de nieuwe aanplant kiezen we voor inheemse boomsoorten die passen bij zowel het park als het Kempische landschap. Daarbij geven we de voorkeur aan soorten die bijdragen aan biodiversiteit en bestand zijn tegen de gevolgen van klimaatverandering. Ook seizoensbeleving speelt een belangrijke rol. Soorten met een fraaie herfstverkleuring en een rijke bloei in het voorjaar versterken de aantrekkelijkheid en beleving.

De bestaande onderbegroeiing bij bosschages en kleine bosjes blijft zoveel mogelijk behouden. Bij de lagere beplanting rondom terrassen wordt naast ecologische waarde ook nadrukkelijk gekeken naar sierwaarde en uitstraling.

De bestaande waterpartij in het park is geregeld meer een 'modderpartij'. We onderzoeken hoe deze waterpartij kwalitatief verbeterd kan worden en nemen dit mee in de uitwerking van dit plan.



Foto's: bestaande bomen en beukenhagen



Kaartbeeld: verharding

4.5. Materialisatie en inrichting

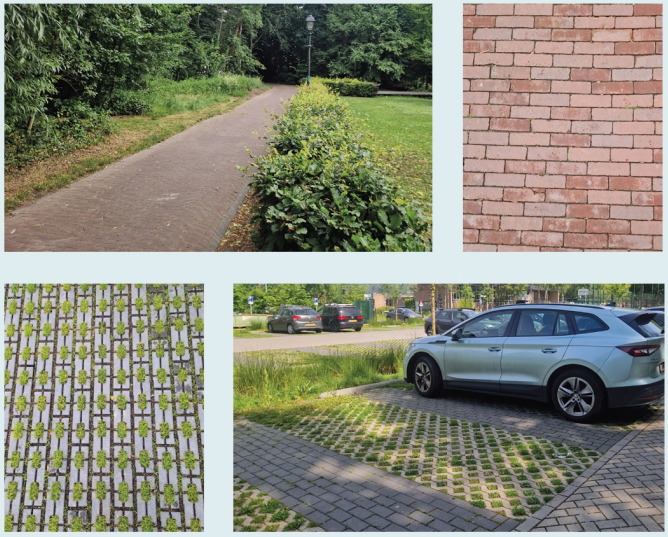
In samenspraak met omwonenden is gekozen voor paden van gebakken klinkers, passend bij het materiaalgebruik van de bestaande paden, zoals het Kerkepad en het pad naar de supermarkt. Deze keuze sluit bovendien aan bij de hoogwaardige inrichting van de directe omgeving. Zo zijn de Markt, de Nieuwstraat en de verbindende straten eveneens uitgevoerd in gebakken klinkers, waarbij op de Markt een combinatie is gemaakt met kinderkoppen.
Ook de grote parkeerplaats in het gebied is voorzien van gebakken klinkerverharding. De nieuwe parkeerplaatsen langs de toegangsweg naar de grote parkeerplaats worden uitgevoerd met grasstenen. Hierdoor blijft het groene karakter van het gebied behouden.

Binnen het park zijn al lantaarnpalen aanwezig. Het ligt daarom voor de hand om voor nieuwe verlichting dezelfde lichtmasten en armaturen toe te passen, zodat een samenhangend beeld ontstaat. De bebouwing kan aanvullend op een sfeervolle manier worden geaccentueerd met gevelverlichting. Voor het meubilair kiezen we voor een ingetogen, eenvoudige en natuurlijke uitstraling. Daarbij streven we naar een uniforme inrichting van het gehele parkgebied, met dezelfde banken, afvalbakken en overige voorzieningen. Speeltoestellen worden bij vervanging uitgevoerd in hout, passend bij de natuurlijke uitstraling van het gebied.

4.6. Beheer en onderhoud

Voor beheer en onderhoud wordt aangesloten bij het kwaliteitsniveau dat geldt voor het centrumgebied. Hierbij is specifieke aandacht nodig voor de hagen en de lagere beplanting, omdat deze beeldbepalend zijn voor de uitstraling van het park.

Bij de keuze van beplanting wordt ingezet op sterke, duurzame soorten die passen bij de locatie en relatief weinig onderhoud vragen. Zo blijft het gebied aantrekkelijk en is het onderhoud beheersbaar

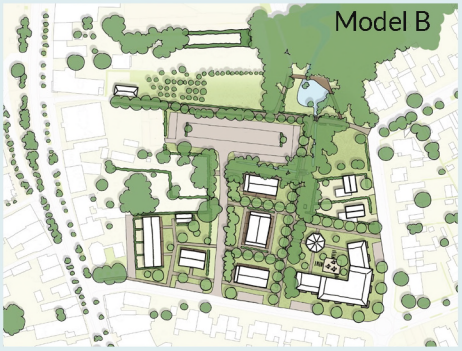


Referentiebeeld: verharding











Foto's en modellen: omgevingsdialoog 26 november 2025

5. Participatie omwonenden en belanghebbenden

De ontwikkeling van dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen in samenwerking met omwonenden en belanghebbenden. Er zijn meerdere gesprekken gevoerd met de grondeigenaren en woningcorporatie WSZ. Daarnaast hebben er drie omgevingsdialogen plaatsgevonden op 26 november 2025, 11 februari 2026 en 16 september 2026.

5.1. Eerste omgevingsdialoog

De eerste avond hebben de aanwezigen in groepjes gesproken over drie verschillende modellen. Het doel was niet het kiezen tussen de modellen, maar het ophalen van argumenten voor bouwstenen voor een nieuw model. Aan de vijf tafels zijn goede gesprekken gevoerd aan de hand van de posters en de maquettes.

Wat hebben we verwerkt in het nieuwe model?

- Meer openheid, groen en toegankelijkheid
- Geen fietspad door het gebied heen
- Trottoir Areven handhaven
- Geen appartementengebouw op de hoek Postakkers/Areven - onderzoek naar een appartementengebouw op de locatie van het huidige zwembad
- Geen theehuis aan het Kerkepad
- Grote parkeerplaats grotendeels handhaven en sowieso het aantal parkeerplaatsen
- Bestaande speeltuin handhaven
- Voorkeur voor beeldkwaliteit: natuurijk wonen met het Kempisch karakter
- Parkeerdrukmeting uitvoeren

Wat hebben we niet verwerkt?

- Geen ontsluiting van de grote parkeerplaats via de Markt of Areven/Quackelaer
- Totaal geen woningen realiseren
- Minder woningen dan de visie toelaat en alleen koopwoningen
- Ondergronds parkeren
- Uitsluitend grasparkeren

Een aantal zaken moeten nog verder onderzocht worden / zijn nog onderwerp van gesprek:

- Doelgroepen: mix van senioren, starters, Lunet + verdeling huur- en koopwoningen
- Paden in halfverharding, klinkers of asfalt
- Aanpassingen rondom poel Quackelbos

5.2. Tweede omgevingsdialoog

De insteek was om op basis van de input op de drie modellen één nieuwe ontwerpvariant te maken. Het ontwerpend onderzoek naar een appartementengebouw op de locatie van het huidige zwembad bleek kansrijk. Omdat dit een nieuw onderdeel in de ontwerpvariant was, is besloten twee ontwerpvarianten voor te leggen aan omwonenden en belanghebbenden.

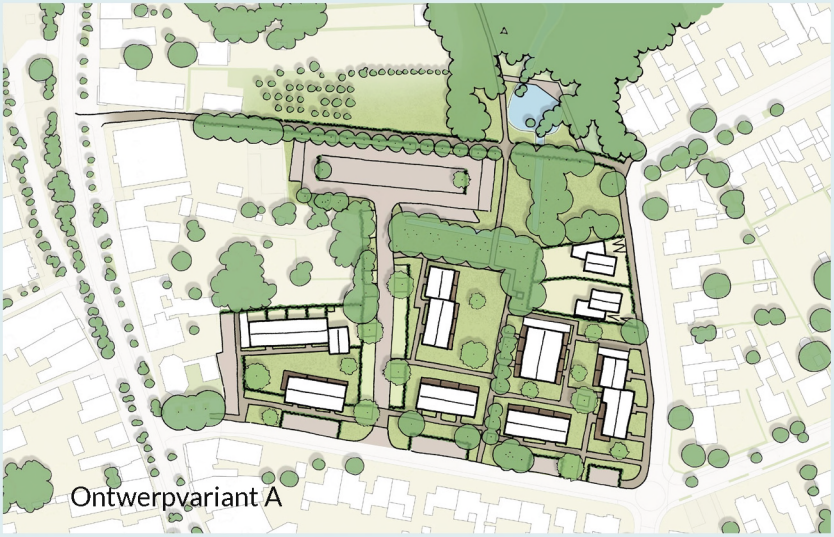
De tweede avond was een inloopbijeenkomst, waarbij omwonenden en belanghebbenden aan de hand van nieuwe posters en maquettes van de twee ontwerpvarianten hun input konden geven. Het grootste verschil tussen beide ontwerpvarianten is het toepassen van één appartementengebouw met een grote parkruimte of meerdere kleinere woongebouwen met twee kleinere parkruimtes.

De opgehaalde input richt zich met name op het behoud van het groene karakter van het gebied. Over de bebouwing zijn uiteenlopende meningen geuit. Ontwerpvariant A sluit volgens omwonenden goed aan bij de eerder getoonde modellen (schetsontwerpen). De kleinschaligheid van de gebouwen wordt gewaardeerd. Ontwerpvariant B is een nieuw ontwerp, waarbij op de locatie van het zwembad een appartementengebouw is toegevoegd. Omwonenden zien dit als een rustiger en daardoor prettiger ontwerp. Het merendeel van de omwonenden en belanghebbenden heeft een voorkeur voor een appartementengebouw (met name voor senioren) met een grote parkruimte. Zorgen zijn geuit over bouwhoogte, massa en architectuur. De maquettes maakten de verschillen goed inzichtelijk en gaven ook een beeld van de hoogte van het appartementengebouw ten opzichte van de bestaande woningen. Dit viel veel omwonenden mee. Aandachtspunt is daarnaast de gewenste dorpse uitstraling. De input is meegenomen in de uitwerking van één voorkeursvariant in een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan. Dit betreft de ontwerpvariant met het appartementengebouw.

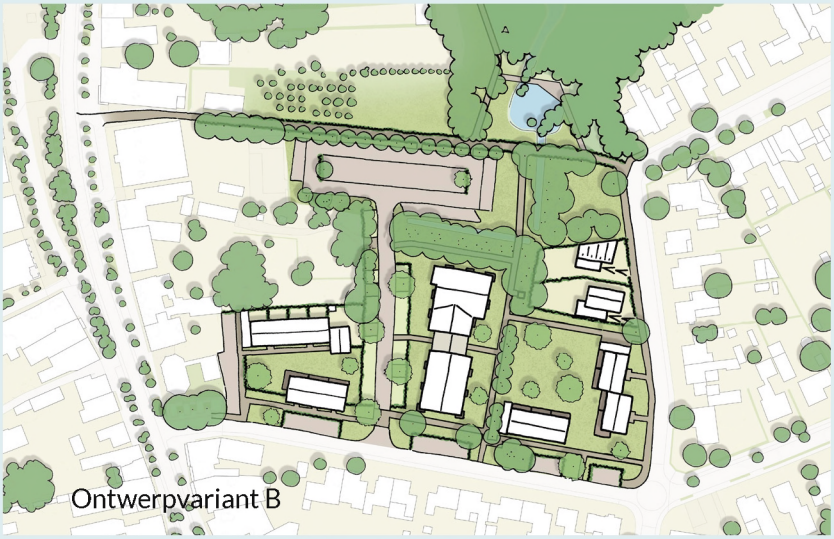
5.3. Derde omgevingsdialoog

Het concept van het definitieve ontwerp is tijdens een inloopbijeenkomst gepresenteerd aan omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden. De opkomst was hoog en de reacties waren overwegend positief. Er zijn veel vragen beantwoord en enkele aandachtspunten besproken. De reacties uit deze derde omgevingsdialoog zijn meegenomen bij de afronding van het plan.









Foto's en ontwerpvarianten: omgevingsdialoog 11 februari 2026

6. Bijlagen

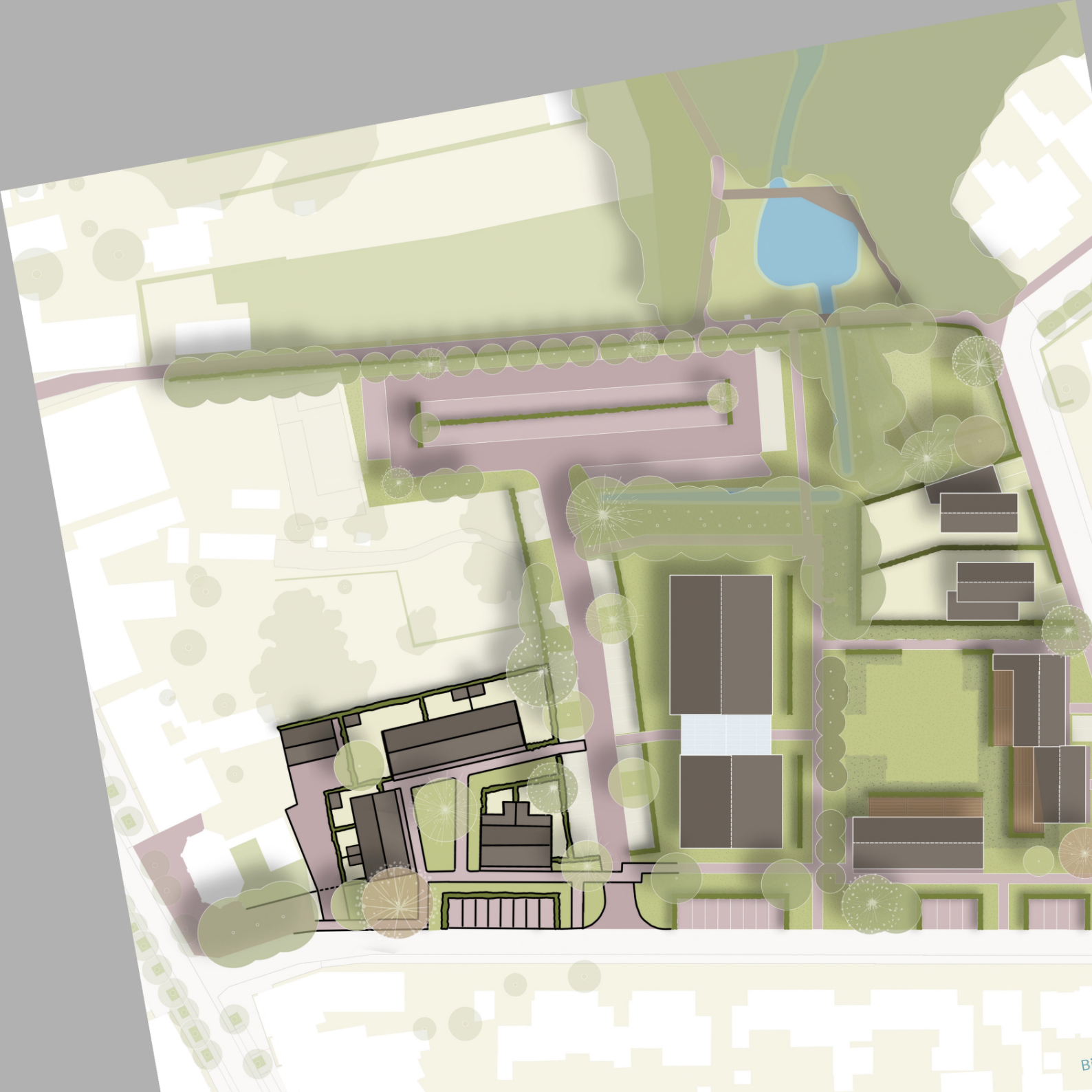
Voor de locatie Postakkers 2-4 heeft de eigenaar een voorstel ingediend voor een hofje. Dit voldoet nog niet aan alle randvoorwaarden. Daarom een compromisvoorstel hoe het zou kunnen. Wellicht zijn er meerdere opties mogelijk.

Randvoorwaarden:

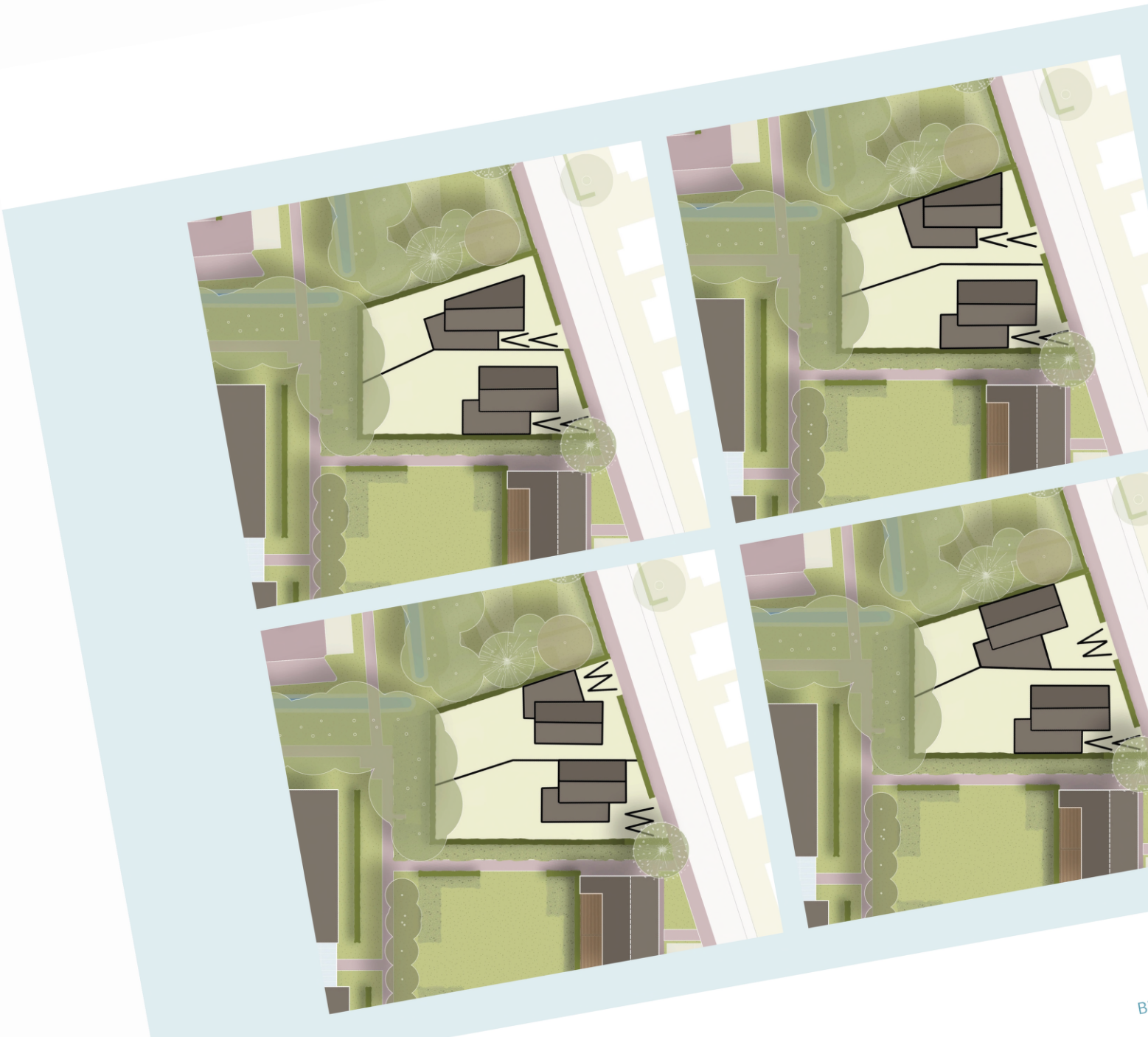
- De ontwikkeling Postakkers 2-4 sluit aan op de aangrenzende ontwikkelingen en vormt hiermee een samenhangend ensemble.
- Woningen met een gevel aan de Postakkers hebben een overhoekse oriëntatie, blinde gevels naar de straat zijn niet toegestaan.
- Aan de zijde van de Postakkers zijn geen zijtuinen toegestaan; de gevel grenst direct aan het openbaar gebied.
- De voetpaden sluiten aan op de padenstructuur langs de Postakkers en op het atrium van het appartementengebouw.
- Het hofje wordt ingericht als openbaar gebied en is openbaar toegankelijk.
- Het hofje krijgt een groene inrichting met ruimte voor verblijf en bomen.
- De architectuur van de woningen en inrichting van de openbare ruimte maakt onderdeel uit van Wonen in het Park, zowel in materialisering als in uitstraling.
- Binnen het hofje worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Parkeerplaatsen worden haaks aan de Postakkers gesitueerd, in aansluiting op de aangrenzende ontwikkeling.
- Erfafscheidingen worden uitgevoerd als hagen.



Kaartbeeld: voorstel eigenaar



Op pagina 39 zijn vier alternatieve invullingen weergeven voor de locatie Areven 5.



LOS · ruimte maak je samen

LOS • ruimte maak je samen
Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught
Telefoon: 073 - 7113770

info@losruimte.nl
www.losruimte.nl