Logboek communicatie en participatie

Projectnaam: De Akkers van Eersel – Postakkers en Areven
Datum start participatie: juni 2025

Onderdeel participatie
We houden gedurende het proces een logboek bij van het participatieproces.
De verslagen van de bijeenkomsten hierin opgenomen.
We houden in het logboek bij welke punten participanten hebben ingebracht en wat er met de inbreng van participanten wordt gedaan. Bij projecten van derden is het aan ontwikkelaar om na de omgevingsdialoog aan te geven wat men doet met deze inbreng.

Onderdeel communicatie
Het logboek bevat een overzicht van tussentijds ontvangen reacties (email/ telefoon) en de samenvatting van de gesprekken.

Gesprek	15 juli 2025
Wie	Projectleider gemeente, advies- en ontwerpbureau LOS, eigenaar benzinepomp
Onderwerp	**Ontwikkeling Postakkers-Areven - kennismaking**
Beknopt verslag	
Gesprek met de eigenaar van de benzinepomp, met het advies- en ontwerpbureau. Kennismaking en gesprek om eerste input/wensen op te halen.	

Gesprek	15 juli 2025
Wie	Projectleider gemeente, advies- en ontwerpbureau LOS, Lunet
Onderwerp	**Ontwikkeling Postakkers-Areven - kennismaking**
Beknopt verslag	
Gesprek met de Lunet, met het advies- en ontwerpbureau. Kennismaking en gesprek om eerste input/wensen op te halen.	

Gesprek	15 juli 2025
Wie	Projectleider gemeente, advies- en ontwerpbureau LOS, WSZ
Onderwerp	**Ontwikkeling Postakkers-Areven - kennismaking**
Beknopt verslag	
Gesprek met WSZ, met het advies- en ontwerpbureau. Kennismaking en gesprek om eerste input/wensen op te halen en kijk op deze locatie door te nemen.	

Gesprek	22 juli 2025
Wie	Projectleider gemeente, advies- en ontwerpbureau LOS, eigenaren kinderdagverblijf
Onderwerp	**Ontwikkeling Postakkers-Areven - kennismaking**
Beknopt verslag	
Gesprek met de eigenaren pand kinderdagverblijf (voormalig postkantoor), met het advies- en ontwerpbureau. Kennismaking en gesprek om eerste input/wensen op te halen.	

Gesprek	16 september 2025
Wie	Projectleider gemeente, stagiaire, advies- en ontwerpbureau LOS, Lunet en WSZ
Onderwerp	**Ontwikkeling Postakkers-Areven schets ideeën**
Beknopt verslag	
Gesprek met Lunet en WSZ samen met het advies- en ontwerpbureau om belangrijke aspecten op te halen en informatie uit te wisselen. WSZ geeft aan het liefste geclusterd te willen bouwen, zodat een lift rendabel is voor senioren. Lunet vraagt om 20-25 eenheden om woningen om eigen doelgroep toe te wijzen. Sociale samenhang is belangrijk.	

Gesprek	16 september 2025
Wie	Projectleider gemeente, stagiaire, advies- en ontwerpbureau LOS, eigenaar benzinepomp
Onderwerp	**Ontwikkeling Postakkers-Areven schets ideeën**
Beknopt verslag	
Gesprek met de eigenaar van de benzinepomp om plannen uit te leggen. Hij geeft aan voorlopig nog niet te willen ontwikkelen, maar in de verdere toekomst zeker iets te willen realiseren voor senioren. Dit is het liefste in een soort hofje met grondgebonden woningen. Hij houdt van authentieke en traditionele uitstraling, wat mag aansluiten op de Markt.	

Gesprek	16 september 2025
Wie	Projectleider gemeente, stagiaire, advies- en ontwerpbureau LOS, eigenaren kinderdagverblijf, adviseur van eigenaren
Onderwerp	**Ontwikkeling Postakkers-Areven schets ideeën**
Beknopt verslag	
Gesprek met de eigenaren van het kinderdagverblijf en hun adviseur voor ondersteuning. Zij geven aan privacy erg belangrijk te vinden en de stoep voor hun perceel te willen behouden. Zij zijn terughoudend op het idee van een kavelpaspoort en willen hierin vrijheid behouden. Een massale uitstraling van het plangebied is niet gewenst en de doelgroep van Lunet en de sociale huurders willen zij liever ook niet. Zij willen meegenomen worden en inspraak kunnen geven. Met toestemming hebben zij de drie varianten meegenomen om hierover verder te denken.	

Gesprek	8 oktober 2025
Wie	Projectleider gemeente, stagiaire, eigenaren kinderdagverblijf, adviseur van eigenaren
Onderwerp	**Ontwikkeling Postakkers-Areven eigen perceel**
Beknopt verslag	
Gesprek met de eigenaren van het kinderdagverblijf en hun adviseur voor ondersteuning. Zij vinden het kavelpaspoort benauwend en drukt ze in minder mogelijkheden. Ze geven aan op het begin vast te leggen wat er kan en wat niet. Zij willen in de gehele procesvorming worden meegenomen. Kort besproken wat er plaats kan vinden tijdens de omgevingsdialoog.	

Telefoongesprekken en mailcontacten	Doorlopend (Juni 2025 – november 2026)
Wie	Projectleider gemeente, eigenaren kinderdagverblijf
Onderwerp	**Ontwikkeling eigen perceel, gehele gebied en doelgroepen**
Beknopt verslag	

Er zijn verschillende gesprekken en mails geweest over onder andere de situering van de huizen ten opzichte van de omgeving. Gewenst is als zij meedoen in het totaalplaatje, dus ook verspringen van elkaar. Ook de bouwhoogtes en oppervlakten zijn besproken. Zij wensen het liefste beide huizen 2,5 laag met kap en zo min mogelijk verspringing. De oppervlakten zo groot mogelijk en ook veel bijgebouw. Zij gaan opzoek naar goede referentiebeelden. Zijn terughoudend in de ‘’eisen’’ die vanuit het advies- en ontwerpbureau komen.

Gesprek	19 november 2025
Wie	Projectleider gemeente, stagiaire, eigenaar tankstation
Onderwerp	**Ontwikkeling eigen perceel nieuwe schetsen en bijdrage omgevingsdialoog**
Beknopt verslag	
Er zijn drie nieuwe varianten uitgelegd aan meneer. De variant met 8 woningen heeft de voorkeur. Van hem mogen de drie schetsen in de dialoog gezien worden. Hij geeft aan dat het pad ten westen niet voor openbaar gebruik beschikbaar is.	

Gesprek	25 november 2025
Wie	Projectleider gemeente, stagiaire, eigenaren kinderdagverblijf, adviseur van eigenaren
Onderwerp	**Ontwikkeling eigen perceel nieuwe schetsen en bijdrage omgevingsdialoog**
Beknopt verslag	
Er zijn drie nieuwe varianten voorgelegd. In het dialoog moeten ook de bijgebouwen getekend worden. Zij willen liever de kap laten verspringen dan de gehele woning meters naar achteren. De optie voor 4 rijwoningen is nog aanwezig. Bijgebouw het liefste ook zo min mogelijk laten verspringen. Het vervallen van het trottoir is onwenselijk. Zij hebben zorgen over de sociale huurwoningen en de doelgroep van Lunet. Ze willen liever meer koopwoningen. Voor verdere uitwerking gaan zij graag in overleg met de ontwerpers en later met de planeconoom voor de kosten om richting een BKP te werken.	
Bijeenkomst	26 november 2025
Wie	Projectleider gemeente, stagiaire, advies- en ontwerpbureau LOS, eigenaren kinderdagverblijf, eigenaar tankstation, Lunet, WSZ en uitgenodigde direct omwonenden
Onderwerp	**Omgevingsdialoog** **https://cuatro.sim-cdn.nl/eersel/uploads/presentatie_direct_omwonenden_postakkers_-_areven_26_november_2025.pdf?cb=mLRPlh_p**
Beknopt verslag	
Deze avond heeft het omgevingsdialoog plaatsgevonden. Voor uitgebreide verslaglegging, lees het verslag van de omgevingsdialoog zelf. De avond bestond uit eerst een plenaire toelichting door gemeente en bureau LOS. Hierna zijn direct aanwonenden in groepjes aan de slag gegaan om hun meningen en bevindingen over verschillende thema’s op papier te zetten. Lunet was er om vragen te beantwoorden over de toekomstige doelgroep.	

Gesprek	27 november 2025
Wie	Projectleider gemeente, stagiaire, vertegenwoordiging horecaondernemers van de Markt
Onderwerp	**Algehele ontwikkeling en parkeren/verkeer**
Beknopt verslag	
Met de eigenaren van twee horecazaken op de Markt is besproken wat er op de dialoogavond ervoor is besproken. Zij konden hun meningen geven en vooral het parkeerprobleem komt duidelijk naar voren. Er is meer capaciteit nodig en een parkeerdrukmeting is gewenst. Er moet niets afgehaald worden van de huidige parkeerplaatsen. Er moet juist veel meer toegevoegd worden om de druk te verminderen. Groen toevoegen is erg belangrijk. Houdt deze plek speciaal.	

Telefoongesprek	27 november 2025
Wie	Projectleider gemeente, direct aanwonende
Onderwerp	**Algehele ontwikkeling vragen en opmerkingen**
Beknopt verslag	
Direct aanwonende belde de projectleider persoonlijk om nog even zijn aan- en opmerkingen duidelijk in beeld te krijgen. Projectleider heeft uitgelegd waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt.	

Mail en telefoongesprek	4 december 2025
Wie	Projectleider gemeente en enkele direct aanwonenden
Onderwerp	**Vraag senioren voor voorkeur inschrijving woning in plangebied**
Beknopt verslag	
De vraag vanuit enkele direct aanwonende senioren of zij bij ontwikkeling van woningen voorkeur kunnen krijgen. Zij zouden dan hun grotere woningen rondom het plangebied beschikbaar stellen voor grotere gezinnen en zij zouden dan een senioren woning in het plangebied zelf willen. Zij willen graag op deze plek blijven wonen en zelfs iets voor de gemeenschap (zeker ook voor de mensen van Lunet) willen betekenen. De projectleider heeft teruggemaild en gebeld met de informatie dat dit helaas niet zo kan werken.	

Mail	4 december 2025
Wie	Projectleider gemeente aan vertegenwoordiging horecaondernemers
Onderwerp	**Samenvatting zorgpunten**
Beknopt verslag	
De projectleider heeft een mail naar de twee eigenaren van horecazaken op de Markt gestuurd. Hierin is terug te lezen welke punten zij benoemd hadden en is de presentatie van de omgevingsdialoog gedeeld.	

Gesprek	20 januari 2026
Wie	Projectleider gemeente, stedenbouwkundige, eigenaren kinderdagverblijf, adviseur van eigenaren
Onderwerp	**Ontwikkeling Postakkers-Areven eigen perceel**
Beknopt verslag	
Gesprek met de eigenaren van het kinderdagverblijf en hun adviseur. Aanpak vervolg doorgesproken. Twee nieuwe varianten getoond. Ontwikkelmogelijkheden hun perceel	

doorgesproken. Vervolgproces en planning doorgenomen. Daarna stukken per e-mail gedeeld, inclusief indicatie plankosten, verevingsfonds, etc. Zij verwachten dat in de voorbeeldinvullingen voor hun perceel mogelijkheden bevat die voldoet aan hun wensen. Ze overwegen nog in plaats van 2 vrijstaande woningen een rijtje van 4 woningen te realiseren. De stedenbouwkundige heeft de denkrichting aangegeven. Daarbij aandachtspunten zoals parkeren, groen, etc. benoemt.

Gesprek	28 januari 2026
Wie	Projectleider en planeconoom gemeente, Lunet, WSZ
Onderwerp	**Ontwikkeling Postakkers-Areven – grondexploitatie**
Beknopt verslag	
Gesprek met de Lunet en WSZ. Aanpak vervolg doorgesproken. Twee nieuwe varianten getoond. Eerste opzet grondexploitatie doorgenomen. Financieel negatief. Denkrichtingen voor de haalbaarheid van de gezamenlijke realisatie doorgesproken: Eén grondexploitatie voor het hele gebied (incl. benzinepomp en kinderdagverblijf). Deze niet kansrijk vanwege verschillend ontwikkelpotentieel en tempo en afhankelijkheid. Eén grondexploitatie voor het deel van Lunet en gemeente. Deze is financieel doorgerekend. Het negatieve resultaat zit hem voor het grootste gedeelte in de inbrengwaarde. Afgesproken dat Lunet een taxatie van hun vastgoed laat uitvoeren. Daarna vervolgafspraak of we tot een haalbaar plan kunnen komen. Optie is altijd nog om een ontwikkeling van de gemeente en Lunet los te zien in eigen exploitatie en in eigen tempo. Vervolgafspraak gemaakt om het voormelde door te spreken nadat de taxatie rond is. Ook hun gewezen op en uitgenodigd voor tweede omgevingsdialoog op 11 februari 2026.	

Gesprek	11 februari 2026
Wie	Projectleider en verkeerskundige gemeente, stedenbouwkundige en omwonenden
Onderwerp	**Ontwikkeling Postakkers-Areven – omgevingsdialoog 2e avond**
Beknopt verslag	
Deze avond heeft de tweede avond voor direct omwonenden plaatsgevonden. Voor uitgebreide verslaglegging, lees het verslag van de omgevingsdialoog zelf. Er zijn twee identieke inloopbijeenkomsten georganiseerd in de Muzenval in Eersel. Twee varianten gepresenteerd en toegelicht. Opmerkingen van aanwonenden besproken en genoteerd.	

Gesprek	11 maart 2026
Wie	Projectleider en planeconoom gemeente, Lunet, WSZ
Onderwerp	**Ontwikkeling Postakkers-Areven – grondexploitatie**
Beknopt verslag	
Gesprek met de Lunet en WSZ. Terugblik vorig overleg, 2e omgevingsdialoog en voorlopig voorkeursmodel (variant met appartementengebouw) doorgesproken. Lunet heeft uitkomst van de taxatie gedeeld. Daarna samen de mogelijkheden voor de haalbaarheid van een gezamenlijke grondexploitatie doorgesproken. Lunet ziet graag cliënten van hun gehuisvest, maar dit is potentieel ook mogelijk op een andere plek. WSZ heeft hun kijk op de ontwikkeling en de doelgroep voor deze plek gegeven. Zij zien graag huisvesting voor senioren. Vervolgafspraken gemaakt waarbij we trajecten gelijktijdig op laten lopen: 1. Onderzoeken of we tot een haalbaar plan kunnen komen voor een gezamenlijke ontwikkeling.	

2. Procedure beeldkwaliteitsplan (richting besluitvorming in gemeenteraad).

Gesprek	23 juni 2026
Wie	Projectleider en planeconoom gemeente, eigenaren kinderdagverblijf, adviseur van eigenaren
Onderwerp	**Ontwikkeling Postakkers-Areven eigen perceel**
Beknopt verslag	
Gesprek met de eigenaren van het kinderdagverblijf en hun adviseur. Plankosten, bovenwijkse kosten en bijdrage vereveningsfonds sociale woningbouw doorgenomen. Daarnaast verdere planontwikkeling doorgesproken, waaronder totale bebouwde oppervlakte. Zij hebben aangegeven twee vrijstaande woningen te realiseren. Wanneer is nog niet bekend. Ze hebben de huurovereenkomst voor het kinderdagverblijf verlengd tot en met 2027.	

Gesprek	21 juli 2026
Wie	Projectleider en assistent projectleider gemeente, eigenaar tankstation en zijn adviseur
Onderwerp	**Ontwikkeling eigen perceel tankstation**
Beknopt verslag	
Concept beeldkwaliteitsplan doorgenomen voor perceel tankstation. Eigenaar geeft aan graag zijn voorkeur te willen realiseren. Besproken hoe plan tot ontwikkeling kan komen en indicatie van kostenverhaal doorgenomen. Afgesproken na overleg met wethouder hierover advies te vragen aan stedenbouwkundige over eigen model van eigenaar.	

Gesprek	7 september 2026
Wie	Wethouder Oosterbosch en projectleider gemeente, bestuurders van Lunet
Onderwerp	**Ontwikkeling Postakkers-Areven – bestuurlijk overleg**
Beknopt verslag	
Bestuurlijk overleg met Lunet en gemeente. Aanleiding is de richting dat de ontwikkelingen aan de Postakkers en Areven gaan wat niet naar tevredenheid van Lunet is. Zij wensen woningen voor hun cliënten (ca. 25 woningen). Eigen perceel is te klein voor deze ontwikkeling. Op gronden in eigendom van de gemeente is fysiek ruimte. WSZ geeft echter aan dat huisvestring van senioren op deze plek et meest passend is gezien hun vastgoedstrategie. Dit sluit aan op gemeentelijke woonvisie en woonzorgvisie. Een gezamenlijke grondexploitatie (gemeente en WSZ) is onderzocht maar komt financieel onmogelijk uit. Lunet ziet ook mogelijkheden voor huisvesting voor hun cliënten elders in de kern Eersel. Zij willen graag eerst onderzoek doen en gesprekken voeren over grotere opgaven voordat zij verder kunnen met ontwikkelingen op hun locatie aan het Areven. Daarbij geven zij aan dat de locatie Areven (dagbesteding en kantoorfunctie) ook voor hun in de huidige vorm waardevol is en niet dringend vervangen behoeft te worden. Wethouder Oosterbosch heeft aangegeven dat er geen ruimte is langer te wachten op besluitvorming door Lunet. De opdracht is om na sloop van het zwembad hier woonruimte te realiseren waarbij de doelgroep senioren voor wat betreft de gemeente prima is en de voorkeur nu geniet. Dit neemt niet weg dat een inzicht in de ontwikkelingen voor de doelgroep cliënten van Lunet in onze gemeente belangrijk is. Wij blijven en gaan hierover graag in gesprek. Vanuit de gemeentelijk projectleider is gewezen naar bestaande overlegvormen waar dit aan de orde kan komen, zoals de Samenwerkingstafel Wonen, Zorg en Welzijn (i.s.m. de andere Kempengemeenten en zorgpartijen). Wethouder Oosterbosch zal dit gesprek terugkoppelen in	

het periodiek overleg met WSZ en daarbij aandacht vragen voor het vraagstuk van Lunet voor huisvesting van hun cliënten, mogelijk op andere plekken in onze gemeente.

Afspraken:

1. Gemeente gaat verder met ontwikkeling voor de eigen locatie voor appartementengebouw voor senioren en maakt via het beeldkwaliteitsplan de richting kenbaar voor potentiële ontwikkelingen op de andere percelen in dit deelgebied mogelijk.
2. Gemeente koppelt dit gesprek terug aan WSZ in periodiek overleg.
3. Gemeente en Lunet blijven met elkaar in gesprek over de opgaven waar we samen voor aan de lat staan.

Gesprek	16 september 2026
Wie	Projectleider en assistent projectleider gemeente, eigenaar tankstation en zijn adviseur
Onderwerp	**Ontwikkeling eigen perceel tankstation**
Beknopt verslag	
Advies stedenbouwkundige en varianten uit concept beeldkwaliteitsplan doorgenomen voor perceel tankstation. Eigenaar houdt vast aan zijn eigen idee. Enkele kleine aanpassingen over bijvoorbeeld de architectuur en inrichting aan de kant van de Postakkers zijn bespreekbaar. Afgesproken zijn eigen idee mee te nemen in de presentatie aan de omgeving op 16 september 2026 in de avond. Daarna wordt zijn idee meegenomen in het voorstel aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Aan hen wordt voorgelegd al dan niet medewerking te verlenen aan dat idee. Verder vervolgproces doorgesproken en opnieuw korte uitleg gegeven over kostenverhaal en de werking van het vereveningsfonds sociale woningbouw. Na besluitvorming over het beeldkwaliteitsplan (voorzien voor gemeenteraad op 15 december 2026) is het aan initiatiefnemer om de planologische procedure voor te bereiden. Vanuit de gemeente is uitgesproken dat we graag een woningbouwontwikkeling op deze plek zien.	

Omgevingsdialoog	16 september 2026
Wie	Projectleider en assistent projectleider gemeente, stedenbouwkundige adviseurs (2X) bureau Los
Onderwerp	**Omgevingsdialoog – inloopbijeenkomst presentatie definitief plan**
Beknopt verslag	
Inloopbijeenkomst voor omwonenden en andere geïnteresseerden. Plan gepresenteerd. Reacties overwegend positief. Veel senioren zijn aanwezig en geïnteresseerd in een woning (appartement) op deze plek. Er is zowel vraag naar huur- als koopappartementen. Direct omwonenden vragen aandacht voor voldoende parkeerplaatsen en vrezen te weinig parkeerruimte.	

Presentatie gemeenteraad	29 september 2026
Wie	Projectleider en stedenbouwkundige adviseurs bureau Los
Onderwerp	**Raadsinformatiebijeenkomst presentatie plan**
Beknopt verslag	
Tijdens deze bijeenkomst is het beeldkwaliteitsplan gepresenteerd en een toelichting gegeven op de totstandkoming ervan. We zijn wat uitgebreider ingegaan op het participatietraject de en de ontwikkelmogelijkheden van de vier deelgebieden. Daarnaast is gesproken over de	

parkeerbehoefte en de parkeerdrukmeting die door de gemeente in de winterperiode is uitgevoerd. Verder zijn de woningtypes met instandhoudingstermijnen en doelgroepen (senioren) besproken.

Gesprek	7 oktober 2026
Wie	Projectleider gemeente, verkeerskundige, vertegenwoordiging horecaondernemers van de Markt
Onderwerp	**Algehele ontwikkeling en parkeren/verkeer**
Beknopt verslag	
Met de ondernemers van twee horecazaken op de Markt is na een inleiding waarin het traject van het afgelopen jaar is toegelicht, gesproken over het concept beeldkwaliteitsplan. Toegelicht dat eerdere input van hun en de omgeving is verwerkt. Zo is er geen theehuis/kiosk meer opgenomen in het plan en wordt meer parkeerruimte aangelegd dan in de bestaande situatie aanwezig. Door de doelgroep senioren voor de huurappartementen op de plek van het oude zwembad, is een lagere parkeerbehoefte en -norm voor deze woningen wat niet voor een toename op de parkeerdruk moet zorgen. Daarbij besproken dat de ontwikkeling van de deelpercelen van het tankstation en de dagbesteding van Lunet in de toekomst ook om nadere uitwerking van de parkeerbehoefte vragen, al is er in het beeldkwaliteitsplan wel ruimte voor voorzien. De parkeerdrukmeting die door de gemeente is uitgevoerd is doorgenomen. Zij herkennen zich niet in de resultaten en zijn van mening dat de metingen niet op de juiste momenten van de dag en het jaar zijn uitgevoerd. Toegelicht is dat de parkeerdrukmeting volgens het lokale beleid en landelijke norm is uitgevoerd, tussen de eerste en tweede inwonersbijeenkomst. Ondanks het voormelde zijn deze twee gesproken horecaondernemers overwegend positief over het voorliggende plan.	