VERSLAG BEWONERSAVOND STOKKELSCHE AKKER

GEMEENTE EERSEL | 10 DECEMBER 2025

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

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





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

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

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

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

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

Kwaliteiten van het gebied

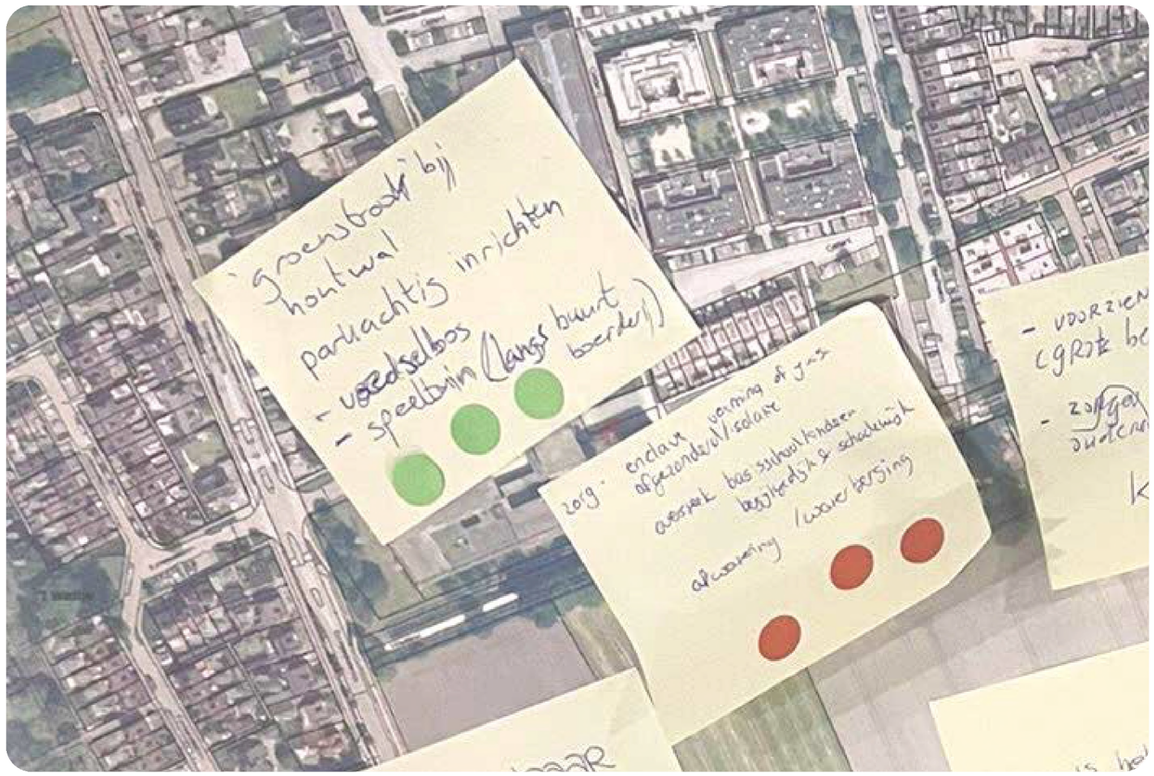
Het gebied wordt gewaardeerd om het groene, rustige en dorpse karakter, met open zichten, bestaande landschapselementen zoals de houtwal, en een sterk gemeenschapsgevoel.

Zorgen

De grootste zorgen gaan over verkeersdruk en ontsluiting, te hoge en te massale bebouwing, en het verlies van groen, privacy en rust.

Kansen

De doorlopende groene parkzone met ontmoetingsplekken in het Ruimtelijk kader wordt erg gewaardeerd. Ook zien bewoners kansen voor levensloopbestendige woningen (voor starters en senioren/levensloopbestendig) en goede verbindingen voor fietsers en wandelaars en OV.



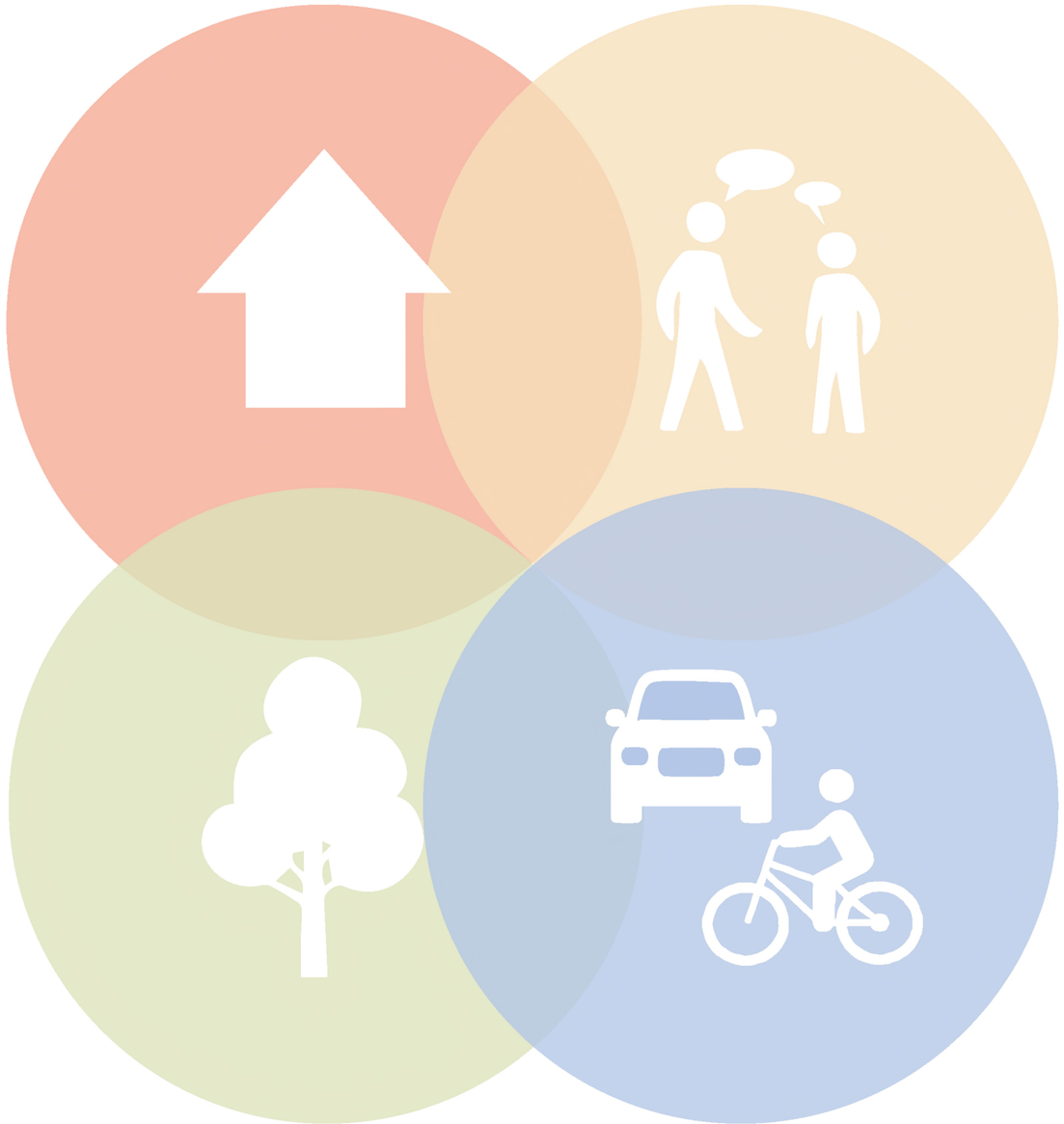
Woonsferen

De voorkeur gaat uit naar een dorpse en agrarisch- landelijke, groene sfeer, passend bij Eersel. Met wonen rond hoven, park of groene randen, met zicht op landschap en zonder stedelijke hoogbouw.

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

WONEN

LEEFBAARHEID



LANDSCHAP

BEREIKBAARHEID

WONEN

WONEN - Dorps en agrarisch

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

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

WONEN - Doelgroepen

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

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

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

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

WONEN - Collectiviteit

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

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

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

LANDSCHAP

LANDSCHAP - Groene parkzone

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

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

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

LANDSCHAP - Inpassing wonen

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

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

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

LANDSCHAP - Beleefbaar groen

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

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

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

BEREIKBAARHEID

BEREIKBAARHEID - Ontsluiting

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

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

Sluipverkeer en bouwverkeer worden als groot risico gezien.

BEREIKBAARHEID - Autoluw en langzaam verkeer

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

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

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

BEREIKBAARHEID - Parkeren en veiligheid

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

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

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

LEEFBAARHEID

LEEFBAARHEID - Ontmoeting

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

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

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

LEEFBAARHEID - Voorzieningen

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

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

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

LEEFBAARHEID- Rust & privacy

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

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

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

Quotes | Dit hebben wij gehoord

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

Knarrenhofje spreekt me aan, met gezamenlijke tuin

Uitbreiding buurtboerderij

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

Bomen: fijn, hoe meer hoe beter

Volkstuintjes, speeltoestellen, pluktuin, trimbaan, groenstrook

Kans: seniorenwoning in de wijk

Zorgen: meer verkeer, geluidsoverlast, hangplekken, hoogbouw

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

Kans: bouwkavel extra bij bestaand huis

Wijkt de hoogbouw en de plangrens af van het ruimtelijk kader zoals dat is vastgesteld?
Nee, het ruimtelijk kader dat in de presentatie is getoond, is hetzelfde als het door de gemeenteraad vastgestelde kader (2024).

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

Welke wethouder is verantwoordelijk voor deze gebiedsontwikkeling?
Eric Beex

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

Hoe past de doelgroep een- en tweepersoonshuishoudens / starters en senioren bij de aanwezigheid van een school?
De omliggende scholen (Wereldwijs en Jacobus) zitten vol. Daarnaast komen er bij Wintermans en Veldhoek samen nog ongeveer 500 woningen bij. Daarom is er aan deze kant van het dorp geografisch gezien een extra school nodig.

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

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

Is er nagedacht over openbaar vervoer (OV)?
Dat is nog niet uitgewerkt, maar het is wel een belangrijk punt voor verder onderzoek.

Komen er ook nieuwe voorzieningen, zoals een supermarkt?
Het idee is dat mensen naar de supermarkt in het centrum gaan. In de nieuwe wijk komen vooralsnog geen supermarkt of andere commerciële voorzieningen.

Hoe komen (oudere) mensen in het centrum bij de supermarkt?
In beginsel gaan we uit van gebruikelijke vervoersmiddelen (te voet, fiets, auto, bezorging). Het wordt als aandachtspunt in het verdere onderzoek meegenomen.

Hoe nu verder? | proces en planning (indicatief)

Raadsbesluit ruimtelijk kader en voorkeursrecht Stokkelsche akker

Juli 2024

Gebiedsanalyse Stokkelsche Akker

Collegebesluit haalbaarheidsonderzoek

juli 2025

Omgevingsdialoog en uitwerking stedenbouwkundig ontwerp

10 December 2025

Overleg met grondeigenaren, directe omgeving en het dorp. Peilen behoeften en wensen.

Ruimtelijke procedure

Eind 2026- eind 2027

Wijzigen omgevingsplan

Start bouw

Medio 2028

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

Gezamenlijk met die input, de gemeentelijke randvoorwaarden en reacties van grondeigenaren, start nu het ontwerpend onder-zoek. De gemeente en Verhoeven | De Ruijter gaan puzzelen met de bouwstenen en de verzamelde input. Zo ontstaat een eerste schets van het gebied.

Daarna volgt een tweede bewonersavond. Tijdens die bijeen-komst kunt u reageren op het voorlopige gebiedsconcept. De planning is eind van het eerste of begin van het tweede kwartaal van 2026.

Na verwerking van alle reacties werken we toe naar een defini-tief gebiedsconcept, dat naar verwachting aan het einde van het tweede of begin van het derde kwartaal van 2026 klaar zal zijn.

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

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

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

DE RUITER VAN DE HOEVEN