

BIJLAGE 2

Koersdocument 5 mei 2023

Wintermans Eersel Koersdocument

5 mei 2023



van tuyn stedenbouw
landschap
onderzoek

Wintermans Eersel

Koersdocument

5 mei 2023

Opdrachtgevers:



Opdrachtnemer:

van tuyn stedenbouw
landschap
onderzoek

In samenwerking met:



Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder uitdrukkelijke toestemming van de opdrachtgever en uitvoerende partijen en zonder naam- en bronvermelding. Voor gebruikte bronnen is getracht de bron te vermelden en auteursrechten te respecteren. Mocht in dit document iets niet juist zijn vermeld, dan kunt u dat ons laten weten, zodat alsnog de juiste bronvermelding kan worden opgenomen. De informatie in dit document is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Aan de inhoud hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. De opdrachtgever en adviseurs wijzen alle aansprakelijkheid door onvolledige of onjuiste gegevens in dit document van de hand.



HENRI WINTERMANS



1. Opgave

Introductie
Proces
Participatie
Positie in regio
Locatie

2. Ingrediënten

- 1. Juridisch, milieu en bestemming
- 2. Historie, archeologie en erfgoed
- 3. Bodem, hoogte en water
- 4. Landschap, beleving en recreatie
- 5. Positie, mobiliteit en voorzieningen
- 6. Wonen, welzijn en cultuur
- 7. Duurzaamheid

3. Leefconcept

4 Kernwaarden
Leefstijl & doelgroepen

4. Visie op de opgave

Aan de hand van 4 kernwaarden
Uitgangspunten schaalniveau's:
XL - Eersel + omgeving
L - Plangebied
M - Woonclusters
S - Woning + buitenruime

5. Raamwerk

Het ruimtelijk raamwerk
Facetten
Landschap
Woonvelden
Mobiliteit
Langzaam netwerk

6. Bijlagen

Oogst participatie Open dag

Leeswijzer

Voor je ligt het Koersdocument voor de Wintermans locatie in Eersel. Vanuit de inventarisatie op thema's en participatie is het bestaande gebiedsconcept hereikt en verrijkt. Dit vormt een duidelijke koers, een nieuw vertrekpunt, voor de ontwikkeling van de locatie.

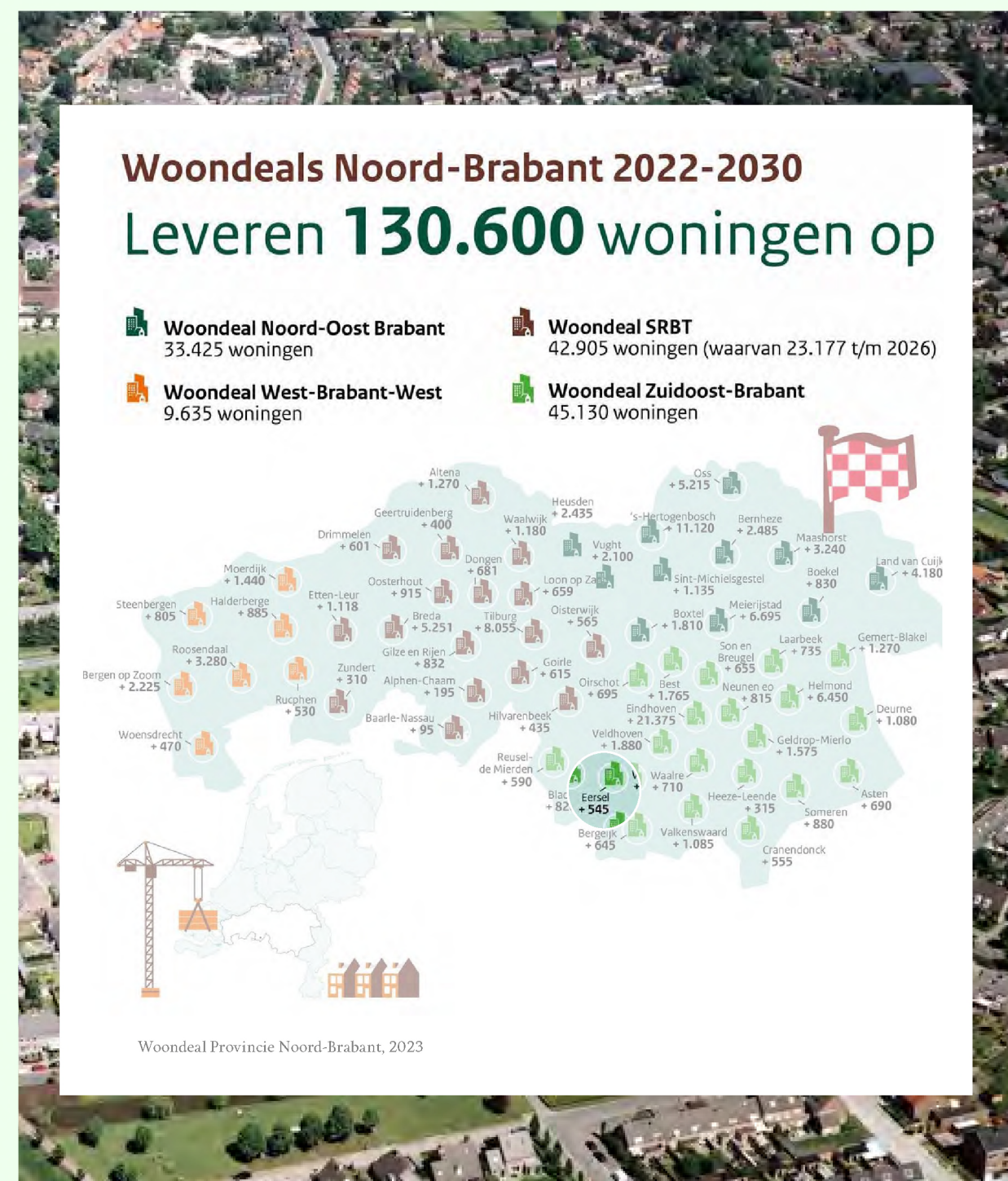
Het document is opgedeeld in een aantal katernen. Het hoofdstuk met de gele titel zet de basis voor een leefconcept, die zich doorvertaalt in alle vervolg keuzes van grote tot kleine schaal.

- Katern 1

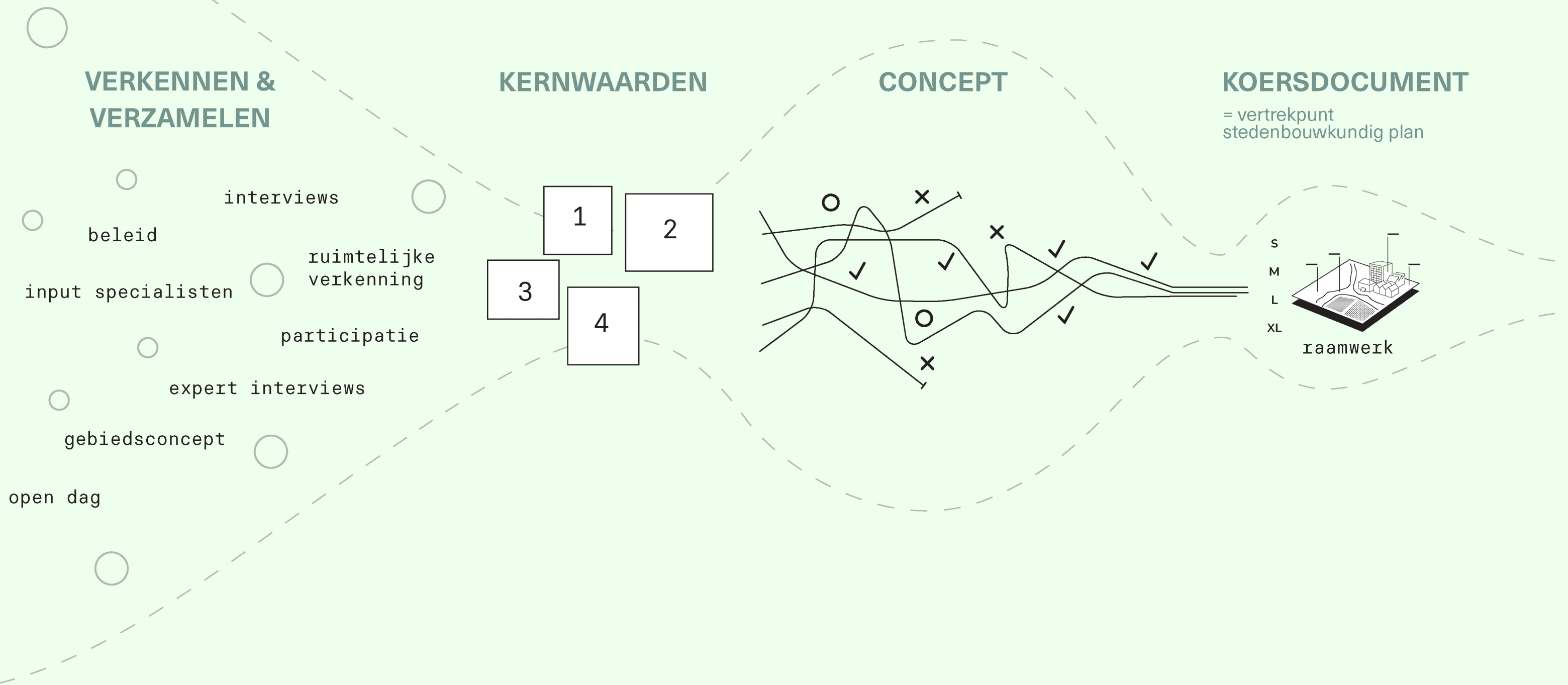
OPGAVE

Een belangrijk uitgangspunt van de ontwikkeling is brede duurzaamheid, wat integraal onderdeel is geworden van de planontwikkeling. Dit houdt in dat er rekening wordt gehouden met de omgevingseigen flora en

BPD is ervan overtuigd dat de combinatie van de bovenstaande ambities zal leiden tot een woonwijk waar mensen prettig en gezond kunnen samenwonen en een waardevolle toevoeging is voor Eersel en haar inwoners.



- # Proces koersdocument



Participatie

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

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

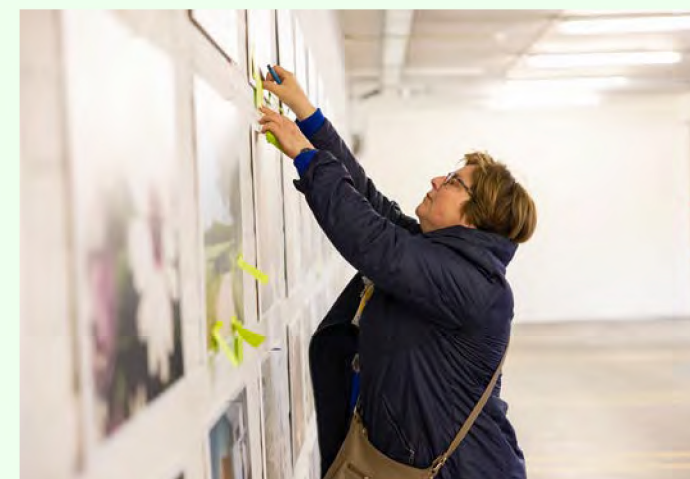
Voor het opstellen van dit koersdocument is ruim gebruik gemaakt van de opbrengsten uit de eerste fase van de omgevingsdialoog. Zo is met verschillende personen uit Eersel gesproken (buurtvereniging Molenakkers, jongeren en ondernemers). Het ging over de identiteit van Eersel, de woningbehoefte en eventuele zorgen en wensen die spelen in de omgeving van deze ontwikkeling. Iedereen kon eerste adviezen en 'wensen voor Wintermans' aan de ontwikkelaar meegeven.

Daarnaast hield BPD op 25 maart 2023 open huis op de Wintermans-locatie. Via schriftelijke huis-aan-huis uitnodigingen in de ruime omgeving, nieuwsberichten in lokale media, diverse socials en via de websites van de gemeente en BPD is aandacht gevraagd voor dit open huis. Vooraf hebben zich via de website 400 bezoekers aangemeld en op de dag zelf zijn er ruim 400 bezoekers geweest. Alle bezoekers hebben tijdens een vooraf uitgezette route door het complex, actief gereageerd op vragen als 'Thuisko-

men in Eersel betekent voor mij ...', 'Dit zou mijn favoriete plek kunnen zijn omdat..' en 'Welke voorzieningen zou je hier wel of niet graag willen zien?' In het 'dilemmalab' is een achttal dilemma's voorgelegd. Oud-medewerkers van Wintermans en vrijwilligers van het tabaksmuseum gaven toelichtingen op de fabricage van sigaren. Twee tekenaars zijn aan de slag gegaan met het verbeelden van toekomstdromen voor dit gebied ('Als ik het voor het zeggen had, dan zou ik ..'). Ook hebben 63 bezoekers aangegeven actief betrokken te willen zijn bij de vervolgp participatie. Zij hebben hiervoor een online vragenlijst ingevuld en hebben suggesties gedaan voor mogelijk onderwerpen.

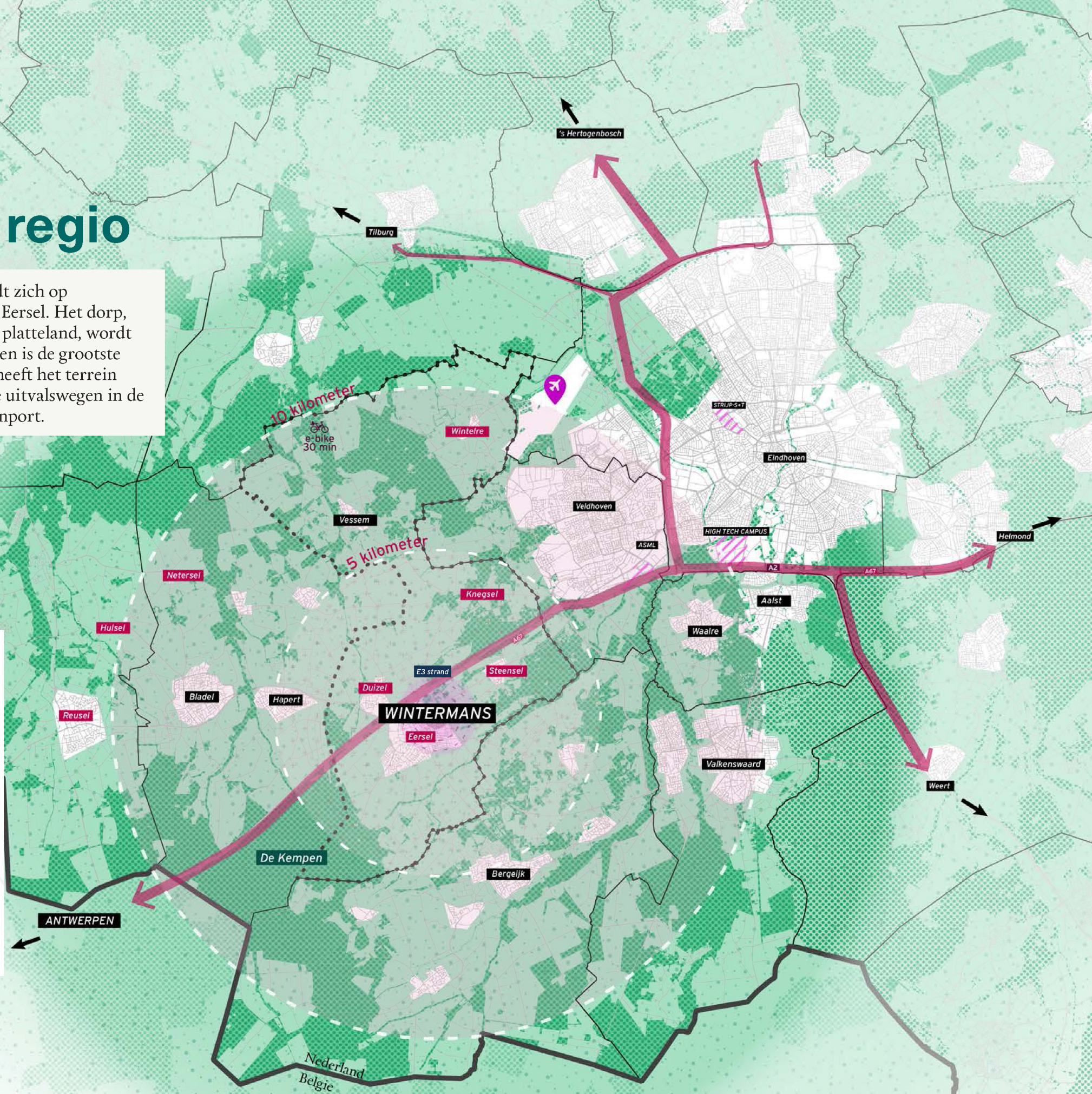
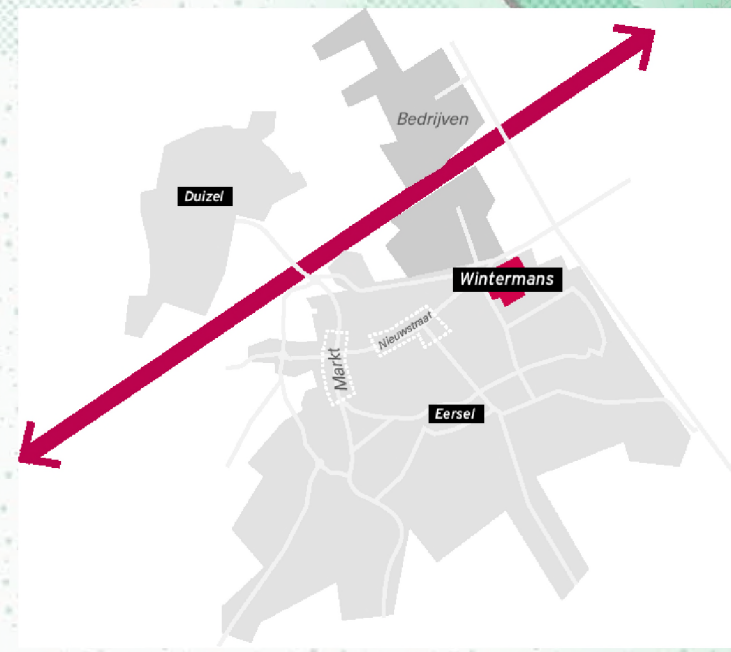
Tenslotte is op 7 april een online enquête gestart. Om deel te nemen aan deze enquête is een uitnodigingslink gestuurd naar alle aanmelders voor de nieuwsbrief Ontwikkeling-Wintermans en ook via de socials worden mogelijk geïnteresseerden geattendeerd op deze enquête. In de enquête zijn vragen opgenomen over zowel de woonwensen als onderwerpen die voor de ontwikkeling belangrijk zijn (bijvoorbeeld het groen, de bouwstijl, de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte, het parkeren en duurzaamheid).

De tijdens deze eerste omgevingsdialoog ophaalde reacties, zijn verwerkt in de verschillende onderdelen van dit koersdocument. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de activiteiten die horen bij het vervolg van de participatie: omgevingsdialoog 2 en 3.



Positie in de regio

Het Wintermans fabrieksterrein bevindt zich op loopafstand van de Markt, het hart van Eersel. Het dorp, zelf omgeven door groen, natuur en het platteland, wordt ook wel de Parel van Kempen genoemd en is de grootste van de Acht Zaligheden. Tegelijkertijd heeft het terrein een gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen in de regio, op fiets- en rijafstand van de Brainport.



- Eersel** Een van de Acht Zaligheden
- Hapert** Plaatsnaam
- Economisch gebied
- Verbindingsweg
- Bosgebied
- Bebouwd gebied

Locatie

Het betreft het gebied omsloten door de Nieuwstraat, Kuilenhurk, Mortel en Monseigneur de Haasstraat. Het perceel van de bouwmarkt en de driepercelen aan de zuidwestzijde zijn (vooralsnog) niet in eigendom.



- Katern 2

INGREDIËNTEN

Inleiding

Dit katern omvat de belangrijkste ingrediënten en analyses voor de uitwerking van het concept, raamwerk en stedenbouwkundig plan. De ingrediënten zijn verzameld aan de hand van relevant beleid, gesprekken met gemeentelijke expert, gesprekken met Eerselnaren op de Open Dag, gesprekken met oud-werknemers en aanvullende ruimtelijke analyse.

Ze zijn georganiseerd naar 7 thema's. Per thema worden de locatiewaarden, uitdagingen, uitgangspunten uit beleid en kansrijke elementen opgesomd. De ingrediënten bestaan naast harde data; feitelijke informatie uit beleid en vastgestelde plannen, ook uit zachte data; anekdotes van experts, dromen en uitdagingen.

- 1

JURIDISCH,
MILIEU
BESTEMMING
- 2

HISTORIE,
ARCHEOLOGIE
ERFGOED
- 3

BODEM,
HOOGTE
WATER
- 4

LANDSCHAP
BELEVING
RECREATIE
- 5

POSITIE
MOBILITEIT
VOORZIENINGEN
- 6

WONEN
WELZIJN
CULTUUR
- 7

DUURZAAMHEID

Harde Data



locatiewaarden

Beleid

Uitdagingen

Kansrijke elementen

'zachte data met dromen of wensen'

aanvullende kaarten / beelden

Juridisch, milieu en bestemmingsplan



Locatiewaarden

- Bestemd met hoge archeologische waarde i.v.m. mogelijke prehistorische objecten

Uitdagingen

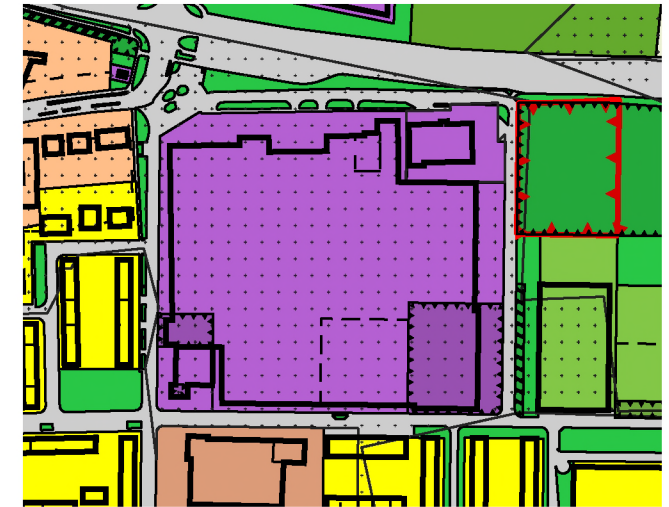
- N.a.v. hoge archeologische waarde, onderzoek indien dieper dan 1m beneden maaiveld
- Milieuozonering cat. 3.2 afstand van 30/100m
- Tennisbanen verlichting, afstand van 50m
- Padelbanen geluidzonering, afstand van 120m
- JumpXL milieuozonering afstand van 50m
- Evenemententerrein: tijdelijk geluidsoverlast (zone 50m), tijdelijk verkeersoverlast, tijdelijke bewoning kermisexploitanten, ongeveer 3 evenementen per jaar
- Geluidszone langs autowegen is 200m breed, binnen deze zone worden eisen gesteld aan de geluidsbelasting (nader onderzoek nodig)

Uitgangspunten beleid

- Huidige bestemming is Bedrijf-2, met een maximum bouwhoogte van 9-10 meter
- Huidige bestemming noord-oost hoek is Bedrijf-garagebedrijf, met een maximum bouwhoogte van 7 meter

Kansrijke elementen voor ontwikkeling

- Wanneer in de toekomst mogelijk de hoekperceelen (garage en Gamma) ook transformeren zijn de ruimtelijke condities zo dat dit op natuurlijke wijze geïntegreerd kan worden in het ontwerp.



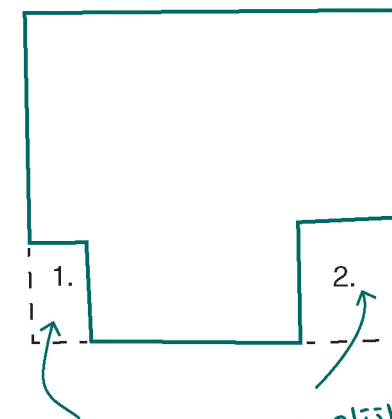
Behoeftte speelt bij de tennisvereniging om uit te breiden met padel/tennis banen



1.



2.



in de toekomst mogelijk maken dat hoeken kunnen aansluiten bij nieuwe plannen

Historie, archeologie en erfgoed



Locatiewaarden

- De Nieuwstraat is een oud bebouwingslint, herkenbaar met grote karakteristieke villa's
- De gegroeide 'kempische' mentaliteit: samen lokaal oplossingen vinden, innovatief en nuchter

Uitdagingen

- Historische diagonale route uit de middeleeuwen is bij de bouw en uitbreidingen van de fabriek verdwenen
- Uitdaging in omgang met hoge archeologische waarde i.v.m. mogelijke prehistorische objecten, onderzoek indien dieper dan 1m beneden maaiveld

Beleid uitgangspunten

- -

Kansrijke elementen voor ontwikkeling

- Historische diagonaal terugbrengen
- Historische gelaagdheid biedt een logisch 'nieuw hoofdstuk' voor de toekomst: middeleeuwse diagonaal in het landschap bij Eersel, de sigarenindustrie en straks een woonlandschap
- Refereren naar vroeger d.m.v. straat- en gebouwnamen

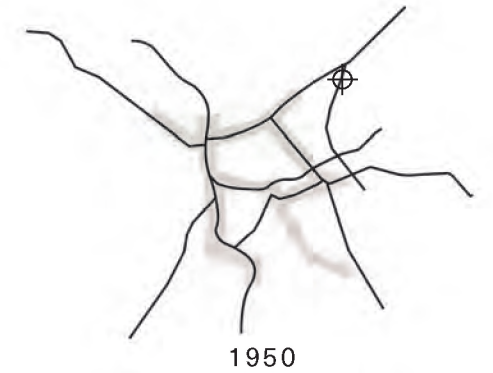
'Middeleeuws stratenpatroon herintroduceren in het gebied.'



2022



1900



1950



2000



2022

Sigarenfabriek historie



Het productie proces van STG

Locatiewaarden

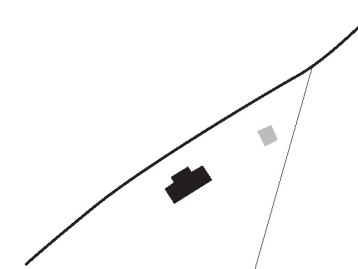
- De panden van de sigarenfabriek zijn niet behoudenswaardig. Het zijn functionele hallen voor het productieproces zonder historisch gezien waardevolle gebouwelementen.
- Het karakter van de plek werd bepaald door de betrokkenheid en inzet van werknemers. (zie intermezzo volgende pagina)

Kansrijke elementen voor ontwikkeling

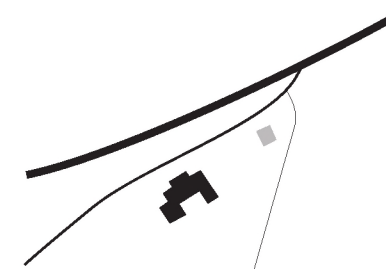
- De betrokken 'uitvindings-mentaliteit' doorvertalen naar de nieuwe plannen.
- Oud-werknemers en betrokken mensen bij de sigarenindustrie zien graag op een manier een verwijzing naar de sigarenfabriek terug. Ideeën die op de open dag naar voren kwamen: straatnamen of gebouwnamen of oude foto's die een plek krijgen in het straatbeeld.



Idee: 'Met straat- of gebouwnamen herinneren aan wat hier vroeger was'



1953



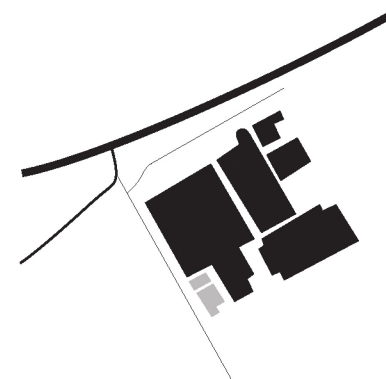
1963



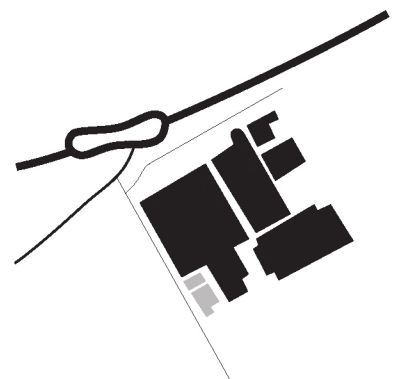
1973



1980



2010



2021

Werken bij Wintermans

Paul van Woerkum werkt al meer dan 30 jaar bij de Scandinavian Tobacco Group, voorheen Wintermans.

“De machines draaiden van zeven uur ‘s ochtends tot vier uur ‘s middags, vier en een halve dag per week, vrijdagmiddagswaren we altijd vrij.

Deze machines werden zelf door de technici bij Wintermans ontwikkeld, voor de fabrieken van over de hele wereld. De techneuten werkten op een verstopte geheime afdeling waar ze onderzoek deden naar het optimaliseren van hetgeautomatiseerde maakproces. De combinatie van kennis en ervaring waren van enorm belang voor de groei en efficiëntie van het proces.

In de hoogtijdagen werkten er ongeveer 1750 mensen bij de fabriek, van wie velen uit het dorp zelf. Wekelijks produceerden we toen 20 miljoen sigaren.

Onder de collega's was de werkmoraliteit geweldig, met een grote saamhorigheid en een hart voor het bedrijf.

Toen wij 23 april 2020 te horen kregen dat de fabriek zou sluiten, hebben we een uur later de machines alweer aangezet. We hebben zelfs overproductie gedraaid en maanden overgewerkt, zodat de overgang naar België zo spoedig mogelijk zou verlopen. Met hart voor het bedrijf en voor het merk zijn we doorgegaan.”





1831

De Acht Zaligheden. Zo worden acht dorpen in de Kempen omgedoopt. Het leven is er armtierig en mensen komen nauwelijks rond.



1880

Opkomst sigarenindustrie op de Kempen. Kempense werknemers zijn gedwee en vandaar in trek



1904

Oprichting A. Wintermans & Zn.



1934

Zoon Harrie Wintermans begint voor zichzelf in Eersel onder de chiquere naam Henri Wintermans



1948

Bedrijf gaat zich toespitsen op export naar o.a. het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk



1957

Een deel van de fabriek brandt af.



1970

Door werknemertekorten worden arbeiders uit België opgehaald met Volkswagenbusjes



1980

Bouw nieuw fabriekspand en kantoor



2006

Wereldwijd 2000 werknemers. Productie van 1,3 miljard sigaren



2020

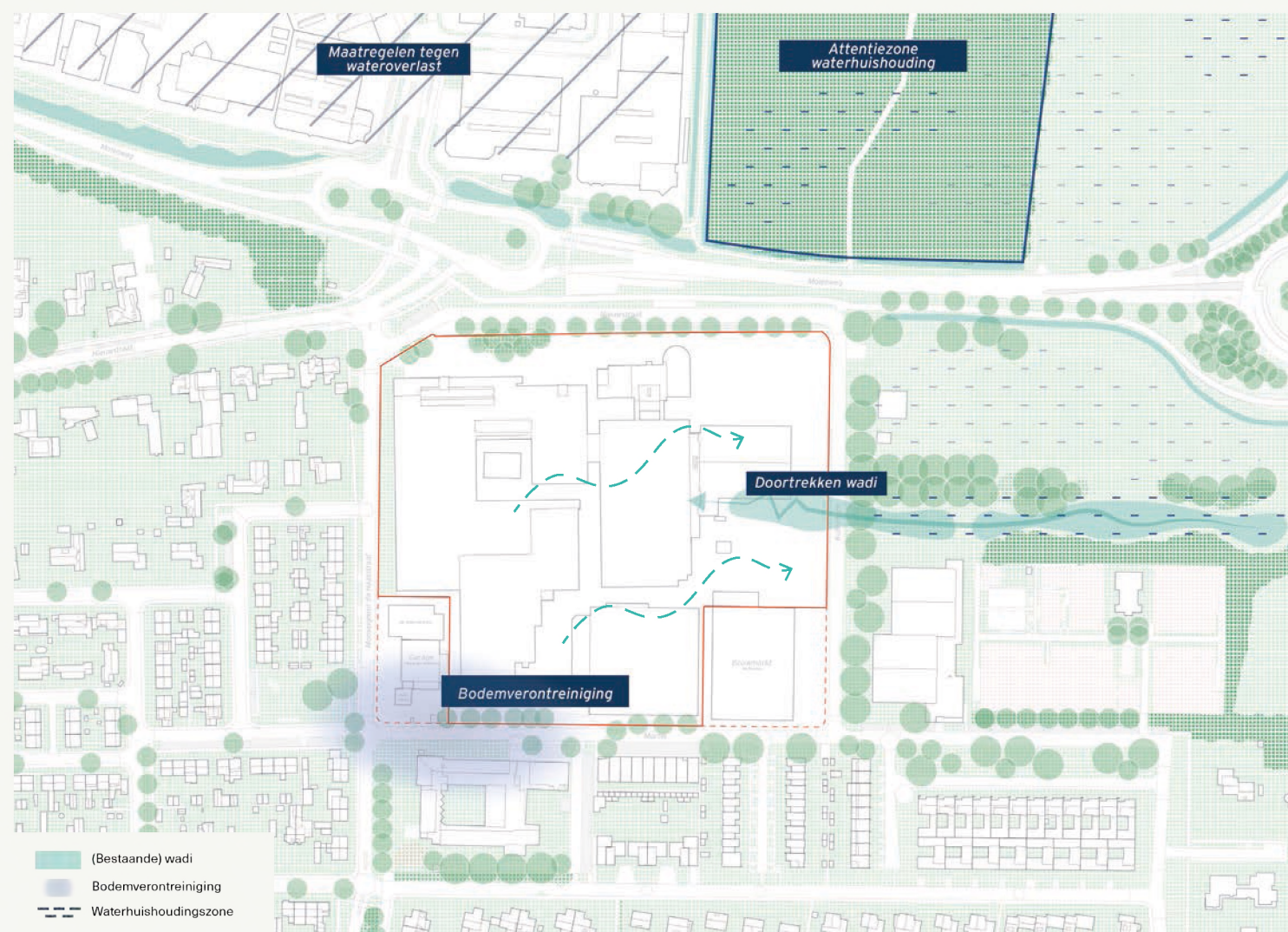
Sluiting sigarenfabriek in Eersel



2023-

Herontwikkeling Wintermans terrein

Bodem, hoogte en water



Locatiewaarden

- Wadi op het Mortelveld
- Plangebied ligt hoger dan het Mortelveld
- Op groter schaalniveau is Eersel omringd door 4 beeksystemen. De Gender begint vlak bij de planlocatie: een ecologische verbidingszone.

Uitdagingen

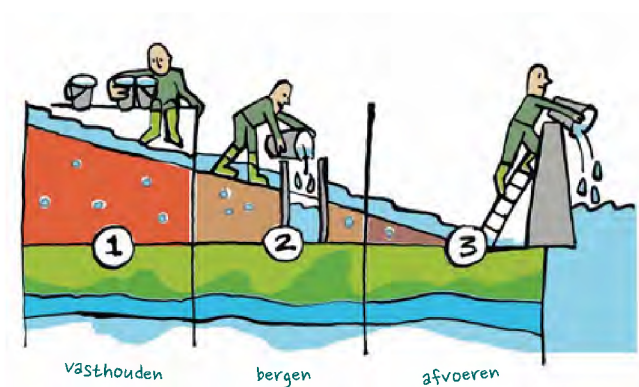
- Er is bodemverontreiniging achtergebleven na de sanering in 2003, onderzoek loopt nog
- Er is sprake van grondwaterverontreiniging
- I.v.m. de aanwezige verontreiniging kunnen er beperkingen zijn voor: energievoorziening, boordiepte beperking, infiltratie van regenwater, kruipruimtes niet mogelijk
- Aandacht voor toekomstige bewoners welke mogelijk moeite kunnen hebben met wonen op verontreinigde grond
- Ten noorden van STG worden maatregelen genomen tegen wateroverlast, dit kan invloed hebben

Uitgangspunten beleid

- Watertrap: vasthouden, bergen, afvoeren
- In openbaar gebied regenwater ter plekke bergen en infiltreren
- Op eigen terrein moet regenwater geborgen worden voor min. 60 mm en geïnfiltreerd, indien er sprake is van een grotere hoeveelheid, mag afgevoerd worden naar het gemeentelijk systeem
- Advies bij nieuwbouw: een bouwpeilhoogte van 30 cm boven het hoogste staatsniveau toepassen
- I.r.t. infiltratie, boordiepte beperking van 15m

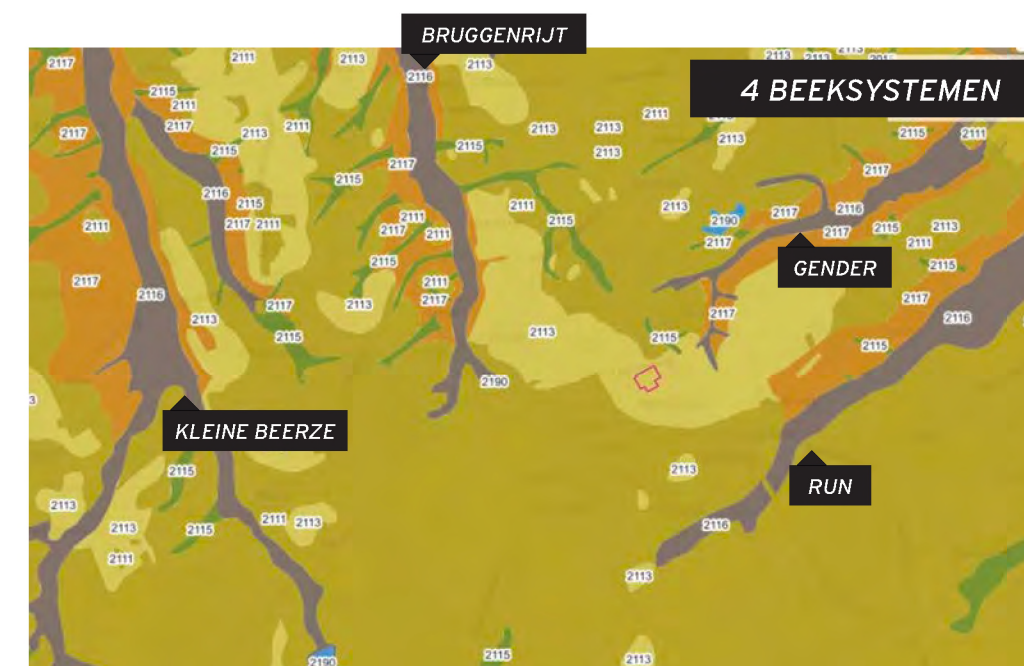
Kansrijke elementen voor ontwikkeling

- Verbinding zoeken met de wadi op het Mortelveld, een logische waterverbinding i.v.m. hoogteligging
- Bij platte daken is een groendak een mogelijkheid om water op te vangen
- Grond aanvoeren van projecten elders is mogelijk
- Mensen bewust maken van watersysteem: zichtbaar afvoeren, seizoenen beleven



Watertrap

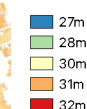
'Het water zichtbaar afvoeren voor interactie met het water, beleving van seizoenen, en bewustwording van het watersysteem.'



Archeologische landschappen



Hoogtekaart



Landschap, beleving en recreatie

Locatiewaarden

- Groene dorpsentree, zichtbare plek, aantrekkelijk straatbeeld, visitekaartje van Eersel
- Herkenbare elementen van landschappelijke oude cultuurgronden
- Coulissen beleving op het Mortelveld
- Recreatieve routes voor fietser en wandelaar
- Ecologische verbindingszone in agrarisch landschap ten oosten van het plangebied

Uitdagingen

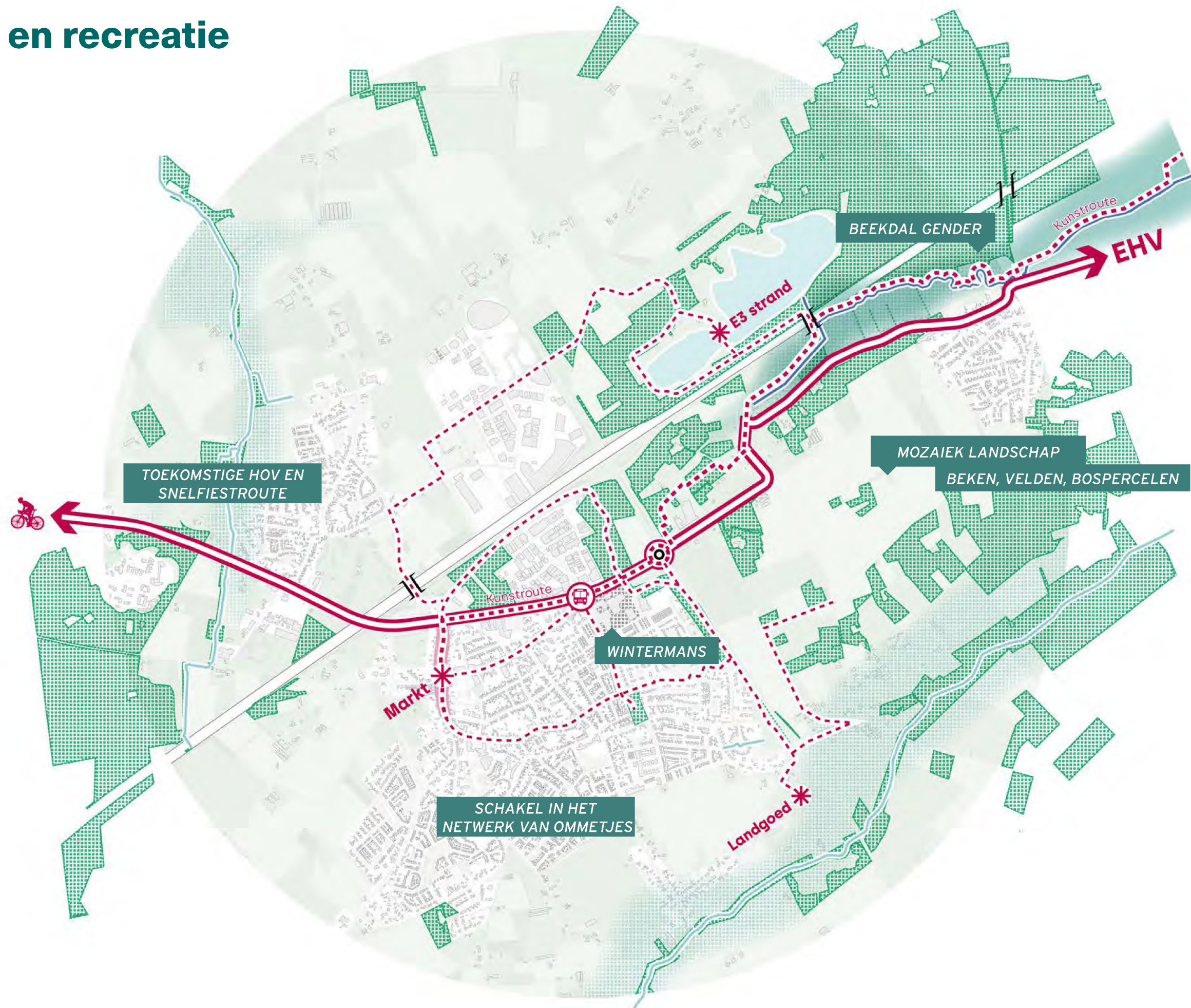
- Veel sprake van uitheemse soorten
- Drukke weg vormt barrière voor recreatieve routes
- Het STG-terrein nu is een groot verhard stedelijk hitte eiland
- Uitdaging is het opheffen van verkeersbarrières in de recreatieve routes
- Uitdaging is het toekomstbestendig maken van het groen, een duurzaam landschap en duurzaam landschapsbeheer

Uitgangspunten beleid

- Aanvullen van inheemse soorten
- Minimaal 20% groen bij nieuwe gebiedsontwikkeling
- Gaan voor een aantrekkelijke, gevarieerde groene omgeving met kleur, geur en beleving
- Geen toepassing van half-verharding

Kansrijke elementen voor ontwikkeling

- Een waardige entree van het dorp
- In verbinding met ecologische verbindingszone
- Het landschap diverser en rijker maken
- Tegengaan van verdroging in het landschap
- Faciliteren van recreatieve 'ommetjes' / wandelroutes naar het buitengebied toe



Het buitengebied kenmerkt zich door een mozaïek landschap

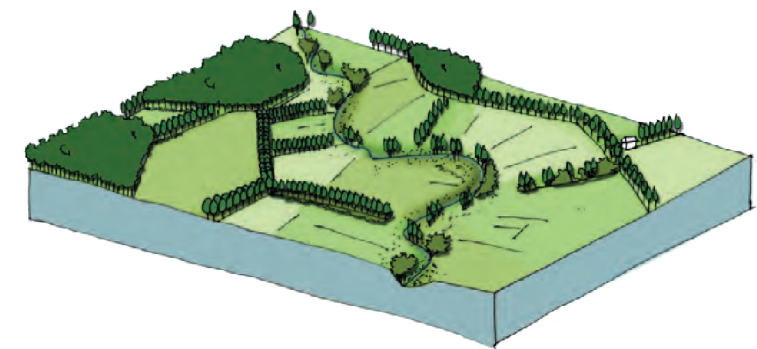
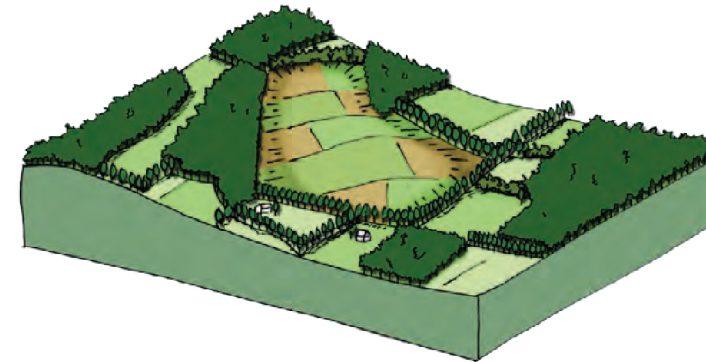
*Bron: Beleidsplan Groen Loont

IN 'T GROEN

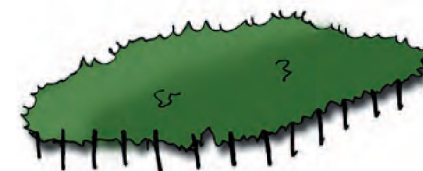
De kenmerkende landschappen:

Oude cultuurgronden

Beekdallandschap



zijn een mozaïek van:



kleine percelen
bos

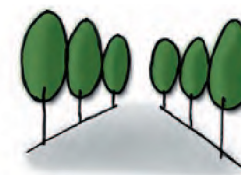


akkers



meanderende
beek

bestaande uit de volgende ingrediënten



bomenrij



houtwallen



boomgroepen



Koersdocument
solitaire bomen



singels



hakhout



2. Ingrediënten
poel

Mobiliteit regio

Locatiewaarden

- Locatie is de plek waar veel mensen de overstap maken naar het OV in de regio
- Goede ontsluiting, dichtbij de snelweg, geschikt voor woon-werk verkeer in de regio
- Goede regionale ontsluiting voor fietsers
- Plannen voor een doortraproute en HOV-lijn

Uitdagingen

- Auto afhankelijkheid is Eersel is nog groot
- Uitdaging bij ontwikkeling is het omgaan met een hoger aantal auto's in de wijk en de daarbij nodige ontsluitingswegen

Uitgangspunten beleid

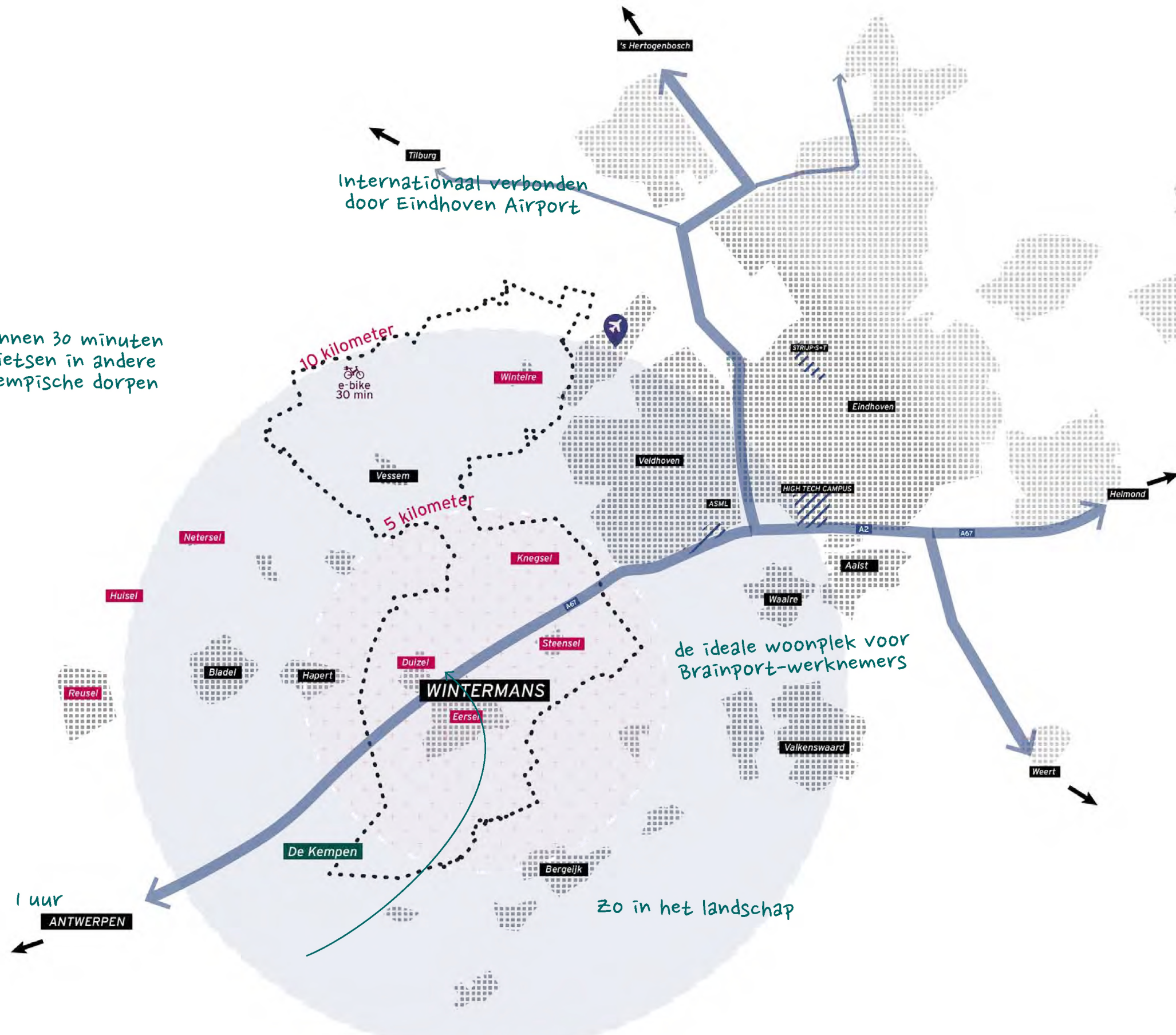
- In de buurt van de afrit van de A67 komt een mobiliteitshub

Kansrijke elementen voor ontwikkeling

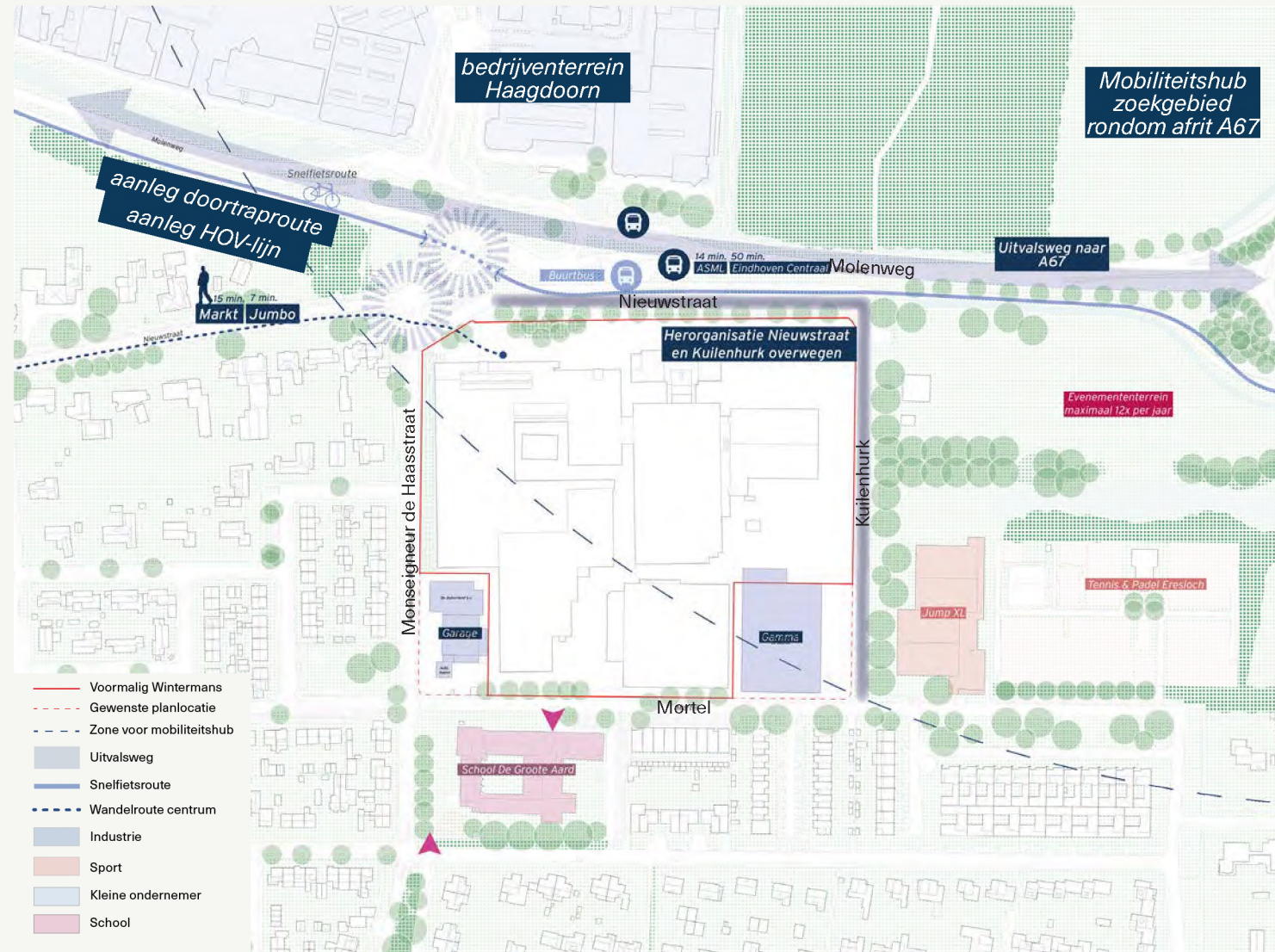
- Stimuleren en faciliteren van duurzaam vervoer, wandelen en fietsen, elektrische auto's (laadpalen) en het openbaar vervoer
- De mobiliteitshub kan een belangrijk punt worden voor de overstap op ov, deelfietsen, deelauto's, etc. Dit kan betekenen dat het een bijzondere functie krijgt voor de grotere omgeving

Binnen 30 minuten fietsen in andere kempische dorpen

droom:
Bij de aanblik van deze wijk gaat je hart sneller kloppen



Mobiliteit directe omgeving



Locatiewaarden

- Locatie is de entree van Eersel
- Toekomst plannen doortraproute en HOV-lijn
- Dichtbij voorzieningen, alles bij de hand

Uitdagingen

- Grote infrastructuur vormen barriere tussen eersel en het buitengebied: Molenweg, Provinciale weg en A67
- Veel infrastructuur parallel aan voorzijde: Molenweg + breed profiel van de ventweg Nieuwstraat
- Het knooppunt Molenweg-Nieuwstraat is een uitdaging voor doorstroming. Dit is zowel voor het autoverkeer als fietsverkeer een knelpunt.
- Autobezit
- Sprake van (tijdelijke) hoge parkeerdruk door evenementen en parkeerders voor de regionale buslijn
- Bij ontwikkeling de Nieuwstraat ook meenemen,

met het oog op parkeerders voor de bus en een keerpunt voor de buurtbus

- Rekening houden met laadpalen/infrastructuur voor elektrische voertuigen

Uitgangspunten beleid

- Parkeerbeleidsplan Gemeente Eersel
- Verkeersvisie 2030 Gemeente Eersel
- Goede en veilige ontsluiting van het plan. En geen verkeerskundig overlast voor de omgeving

Kansrijke elementen voor ontwikkeling

- Bij ontwikkeling direct ook een herinrichting van het knooppunt Molenweg-Nieuwstraat meenemen
- Inzetten op duurzaam vervoer, wandelen en fietsen, elektrische auto's (laadpalen) en het openbaar vervoer
- Kuilenhurk en Nieuwstraat smaller profiel, passend bij nieuwe ontwikkeling



Wonen, welzijn en cultuur



Locatiewaarden

- Aantrekkelijke locatie voor jong en oud
- Voorzieningen op loopafstand
- Voldoende voorzieningen voor ouderen doelgroep in de wijk al aanwezig
- Kempische identiteit: "een bescheiden normaal nuchtere bevolking"

Uitdagingen

- Aandacht voor tijdelijke woningbouw (10-15 jaar), gaat om ongeveer 20-30 woningen, gestapeld
- Realiseren van betaalbare woningen en doorstroomwoningen voor starters en ouderen

Uitgangspunten beleid

- Vastgesteld woningbouwprogramma
- Realiseren van betaalbare (sociale) woningen voor starters en senioren (30% sociaal, 2/3° betaalbaar)

- Huisvesting voor meerdere leeftijdscategoriën
- Stedelijker woonklimaat, gebouwen die qua beeldkwaliteit en massa in het straatbeeld passen
- Goed organiseren van beheer: beheersvereniging?
- Woonstichting Zaligheden is een voorkeur van de gemeente
- Ondergrens woninggrootte is 50m²

Kansrijke elementen voor ontwikkeling

- Doorstroom faciliteren door ouderen die te groot wonen een beter alternatief te bieden
- Betaalbare woningen voor jongeren
- Plezierige en groene leefomgeving ontwikkelen met openbare ruimtes waar plaats is voor ontmoetingen, denk aan bankjes of een picknicktafel
- Stimuleren van het sociaal netwerk



OUDEREN

TOEGANKELIJKERE (NULTREDEN) WONING

BETAALBARE KOOP (<290.000)

MEER COMFORT, MINDER ONDERHOUD

SOCIALE OMGEVING (NIET VEREENZAMEN)

KLEINERE TUIN, WEL DICT BIJ GROEN

NIEUWBOUW WONING:
WEINIG ONDERHOUD / GEBREKEN

X



STARTER/ JONGEREN

BETAALBAARHEID

SOCIALE HUUR

GOEDKOPE WONINGEN TOT 210.000

LIEFST GRONDGEbondEN, MAAR IN
DEZE MARKT OOK APPARTEMENTEN

MIDDENHUUR TIJDELIJKE OPLOSSING

De gemiddelde woninggrootte in Eersel is groter dan 180m²

"Jongeren willen op zichzelf gaan wonen, maar er is niets."

"Ouderen moeten nu naar Tilburg of weert voor een plek waar ze verpleegd kunnen worden. Het zou mooi zijn als ze dicht bij hun familie kunnen blijven."

"Betaalbaar en haalbaar"

In Eersel is 'ne mens content

De Eerselse mannen die drinken zo gèèr.
'ne goeie pot bier of 'ne klare
ès z' op z'n gemak zèn dan roke z'er bè
'n pijp èn ok grote sigare
Refrein: In Eersel is 'ne mens content
vio viola violier
want ès ge in dè dörpke bent
dan hedde veul plezier

De Eerselse mannen die bévèrte gèèr
dè's iet dè ze allemal kenne
ze gan gèèr na Werbeek dan lope ze rèècht
mèr t'rug nie zo rèècht ès erhenne

De Eerselse vrouwkes die kèève zo gèèr
èn praote veul over 'n ander
mèr ès ze in nood zèn dan helpe ze gèèr
ze helpe dan nuuver mekander
De Eerselse vrouwkes gan gèèr na de mèrt
heel vruug mee de kōrf aon d'n èrum
mèr wa z'er betaole dè is dik nog meer
ès thuis in de winkel ochèrum

De Eerslse mèskes zèn schon èn nie gruts
èn kuiere gèèr mee 'ne vrijer
'ne jonge van buite die wille ze wél
mèr ze zèn mee 'nen Eerselse blijer

De Eerselse mensen die bidden ok gèèr
bè 't beeldje van 't Zuut Lieve Vrouwke
't kapelleke zit hast d'n hillen dag vol
ge ziet 'r hast altè e vrouwke

Piet Kwinten, 1948



*"Eerselse mensen
hebben houvast aan
vrienden en familie."*

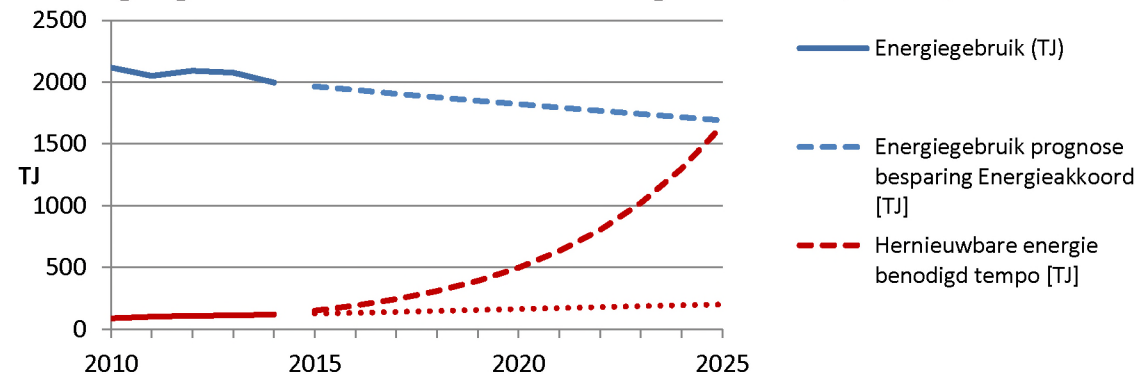
*"In Eersel houden we niet van
het individuele, we willen graag
gezamenlijk iets doen. We zijn hier
hecht met elkaar."*

*Wens:
een nieuw stukje Eersel met
het vertrouwde, historische
en familiale gevoel dat
mensen gewend zijn*



Duurzaamheid

Energiegebruik en duurzame energie Eersel (2014)



Personenmobiliteit Eersel (gem. 2009-2013)

	Gemeente Eersel (%)	Nederland (%)
auto (bestuurder)	48	52,3
auto (passagier)	34,9	22,7
trein	0,5	9,4
bus/tram/metro	2,1	3,2
fiets	11,3	9,5

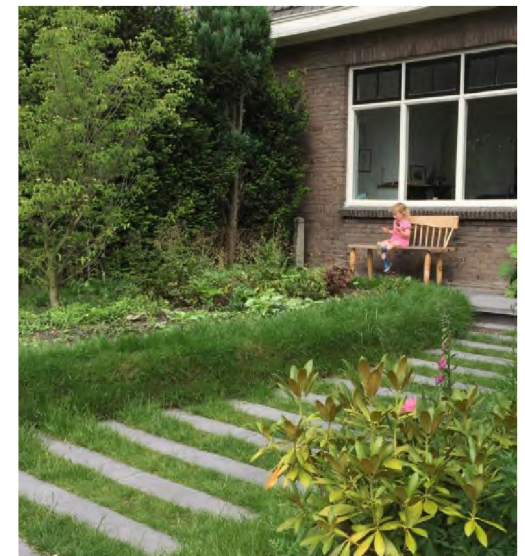
Uitdagingen

- Een bouwontwikkeling die toekomstbestendig is, niet het milieu extra belast en bijdraagt aan de opbouw van een gezonder klimaat
- Duurzame energie opwekken en gebruiken, door bijvoorbeeld zonnepanelen op daken en gevels
- Klimaatbewustzijn vergroten
- Verduurzamen huidige woonvoorraad en klimaat-adaptief transformeren en bouwen
- Duurzame mobiliteit door een mobiliteitstransitie van de auto naar meer OV en fietsen
- De ambitie is om de transitie naar een circulaire economie in te zetten

Kansrijke elementen voor ontwikkeling

- Kleinschalige energieopwekking
- Zonnepanelen op de daken. Let op een gunstige positionering van daken en bomen voor de zonnepanelen
- Flexibiliteit en adaptatievermogen in de openbare ruimte. Nu nog parkeerplaatsen, in de toekomst buurtbatterijen.
- Verharding beperken door een minimaal percentage voor te schrijven (verhardingstaks) waarvan openbaar gebied en prive-tuinen moeten groen zijn
- Inzetten op biodiversiteit, bijenhotel, hoge grassen, veel beschutting voor dieren en insecten.

Energieneutraal, klimaatadaptief en natuurinclusief!



GEZAMELIJKE BUURTBATTERIJ



- Katern 4

LEEFCONCEPT

Kernwaarden

In het leefconcept vormen deze 4 kernwaarden de basis voor de plek, en sturen we aan op een leefstijl in plaats van enkel doelgroepen op leeftijd en woonproducten. Hier wonen is een bewuste keuze; iedereen die zich aangetrokken voelt tot deze kernwaarden en leefstijl is welkom!

1

Verbonden

Op deze plek weet je je met elkaar verbonden. Mensen treffen elkaar makkelijk buiten, ontmoetingsplaatsen staan centraal. De verschillende delen en bewoners van de nieuwe wijk staan in verbinding met elkaar en met de omgeving. Je bent van hieruit hier snel in de natuur, maar het voelt door het vele groen ook alsof je al buiten bent.

2

Steeds beter

De sigarenindustrie stoelde op een traditie van techniek en vernuft. Jaar in jaar uit wil je het steeds weer beter en slimmer doen. Een nieuwe wijk vraagt uitgekende oplossingen voor duurzaamheid, water en energie. Door slim ontwerpen kan je in een groene omgeving véél woningen maken, zodat veel mensen op een gezonde manier in Eersel kunnen blijven wonen.

2

Ondernemend dorp

In Eersel ben je graag actief betrokken bij het dorp en met elkaar. Het is fijn om op elkaar terug te kunnen vallen. Familie, vrienden en buurtgenoten voelen zich hier welkom. De sfeer is gemoedelijk, gastvrij en familiair: alsof je 'achterom' een bakje koffie komt doen. Mensen zien naar elkaar om; zorg en aandacht voor ouderen betekenen dat je hier heel lang kunt blijven wonen. Het verenigingsleven speelt een belangrijke rol.

4

In 't groen

Vanuit Eersel ben je zo in het Kempische landschap. Maar de nieuwe wijk haalt de natuur ook naar binnen. Je woont er in een groen en natuurlijk landschap. Buiten spelen en ontmoeten gaat er als vanzelf. De natuur doet de mensen goed, maar de mens is er ook goed voor de natuur. Het ontwerp zorgt voor een goede ecologische balans, die uitnodigt daar goed voor te zorgen.



4 Kernwaarden



MET DE OMGEVING



SAMEN

VERBONDEN



IN HET LANDSCHAP



ACTIEF



ONDERNEMEND DORP



BETROKKEN



ENTREE EERSEL



LANDSCHAPPELIJK



NUCHTERE UITVINDERSMENTALITEIT



DOORDACHT

STEEDS BETER



SLIMMIGHEID



GEZOND BUITENLEVEN



IN 'T GROEN



IN BALANS

- Katern 3

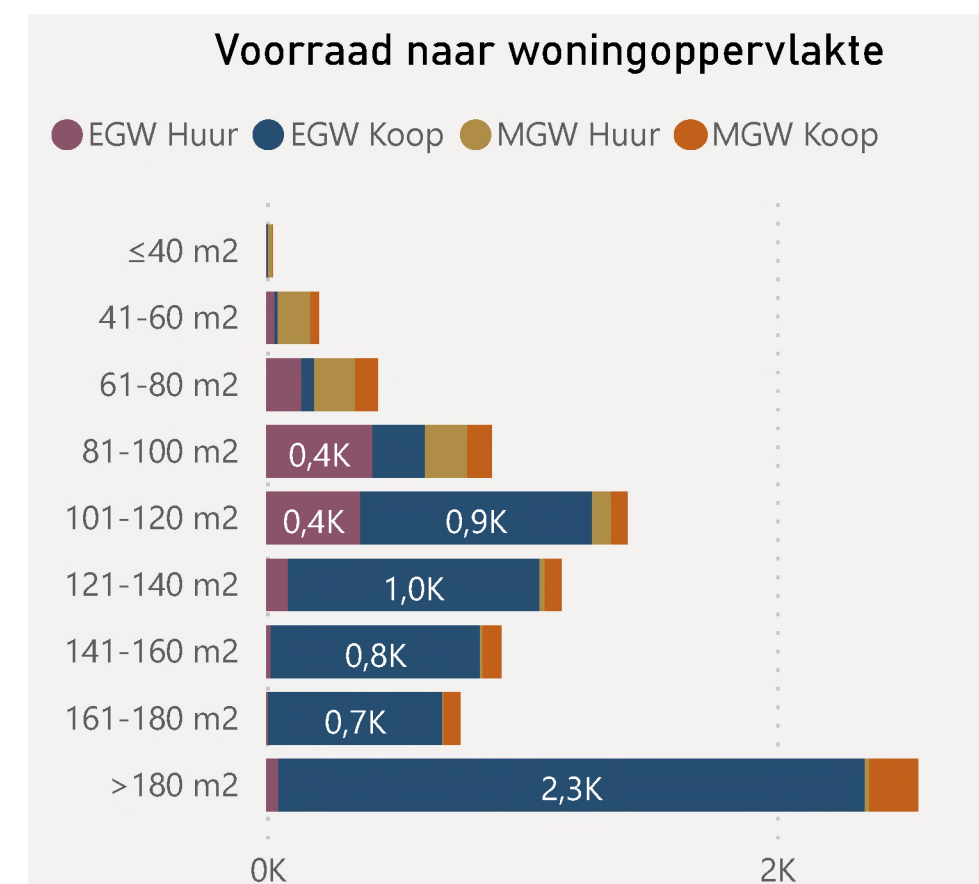
VISIE OP DE OPGAVE

**We beseffen ons dat we het
anders moeten gaan doen:**

Oplossen van de mismatch tussen de woningvoorraad van Eersel en de behoeften die spelen bij ouderen en jongeren



*Bron: Funda



De gemiddelde woning in Gemeente Eersel is 180m2 met als gevolg dat starters / jongeren naar een compactere woning in de stad op zoek gaan, en ouderen 'vast' zitten in te grote woningen

An aerial photograph of a residential neighborhood featuring rows of terraced houses with dark roofs and small front gardens. A central road runs through the middle of the image, with several cars parked or driving. The houses are built in a traditional style, and the overall layout is organized and planned.

Oplossen van klimaat- en sociale opgaven door een vernieuwende kijk op de conventionele wijk.

We willen minder:

- infrastructuur
- geprivatiseerde tuinen
- verharding

1

**Welke stap vooruit
maken we?**

Steeds beter

3

**Hoe vertalen we het
karakter van het dorp
door?**

Ondernemend dorp

2

**Hoe gaan we
écht groen
wonen?**

In 't groen

4

**Hoe kunnen
we hier op een
sociale manier
samen wonen?**

Verbonden

Welke stap vooruit maken we?



SLIMMIGHEID

STEEDS BETER

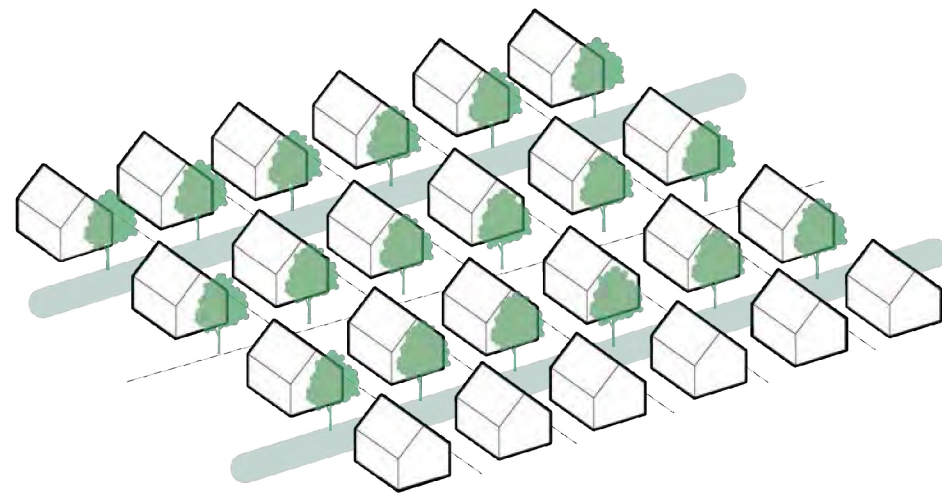


DOORDACHT

AANPASSINGSVERMOGEN



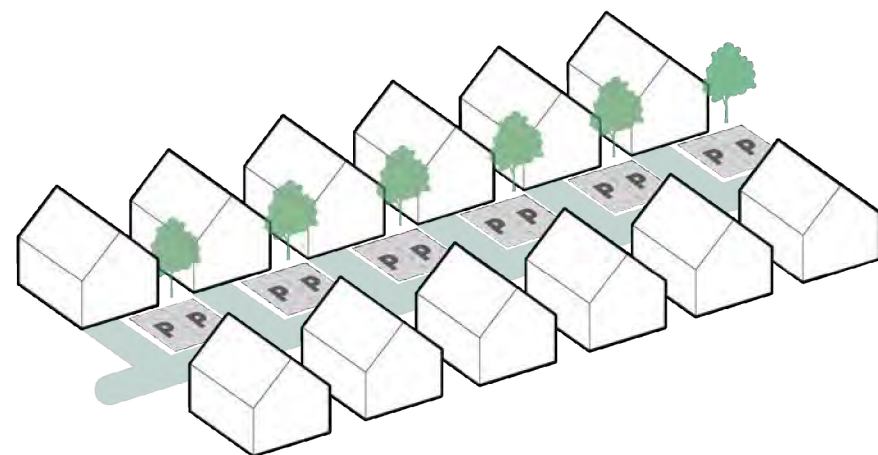
NUCHTERE UITVINDERSMENTALITEIT



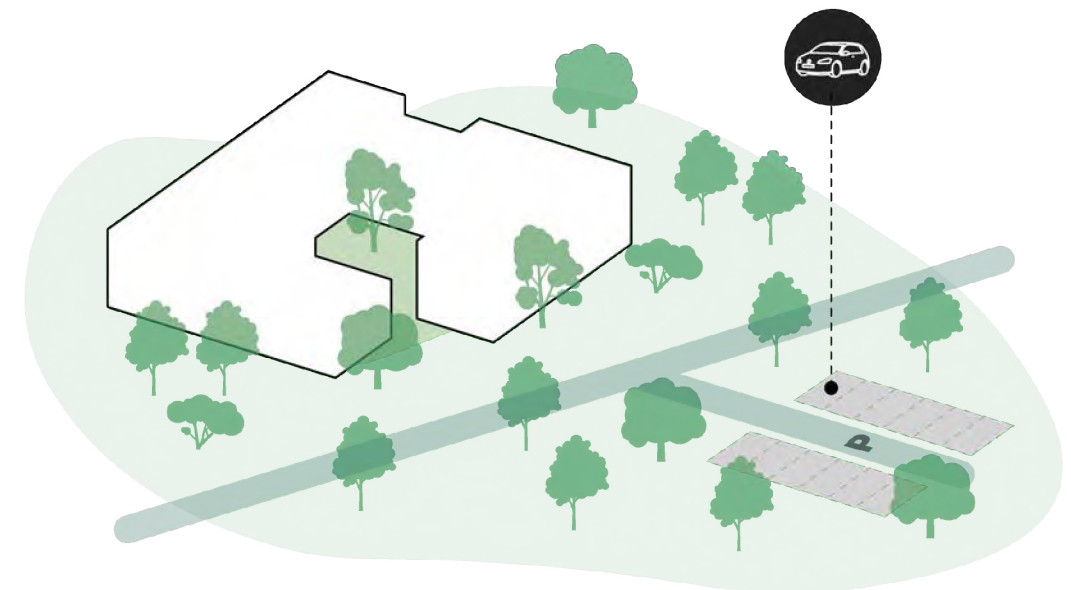
**Van individuele kavels, eenheid
in hoogte, grote footprints en
geprivatiseerd groen ...**



**... naar compacte, betaalbare
en sociale woonclusters
met variatie in hoogte in een
gemeenschappelijk, biodivers
landschap**



**Van een auto-geörienteerde wijk met
uitgebreide infrastructuur
en veel verharding ...**



**... naar een vriendelijke omgeving voor
langzaam verkeer met slimme mobiliteit:
lagere parkeernorm, autodeelconcepten,
grijs en groen in balans**

STEEDS BETER



Hoe gaan we écht groen wonen?



LANDSCHAPPELIJK



GEZOND BUITENLEVEN

IN 'T GROEN



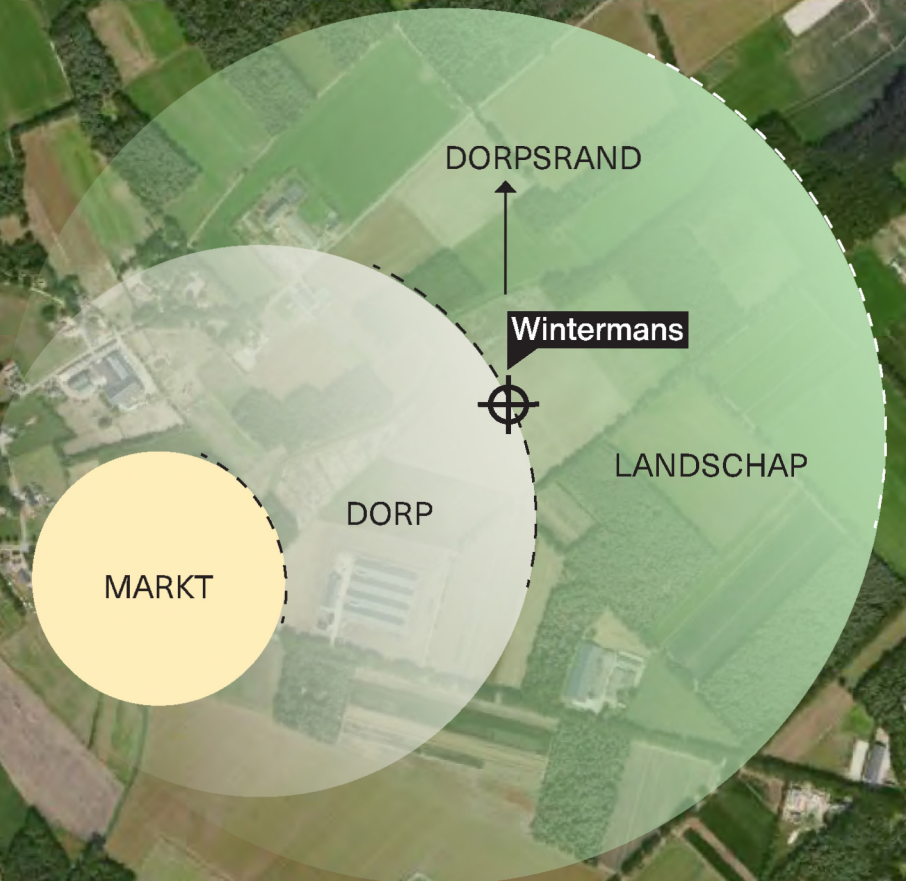
IN BALANS



Positionering

IN 'T GROEN

Wintermans



Locatie ligt op de dorpsrand tussen dorp en buitengebied

Nu vormt de Molenweg een
harde grens:

IN 'T GROEN

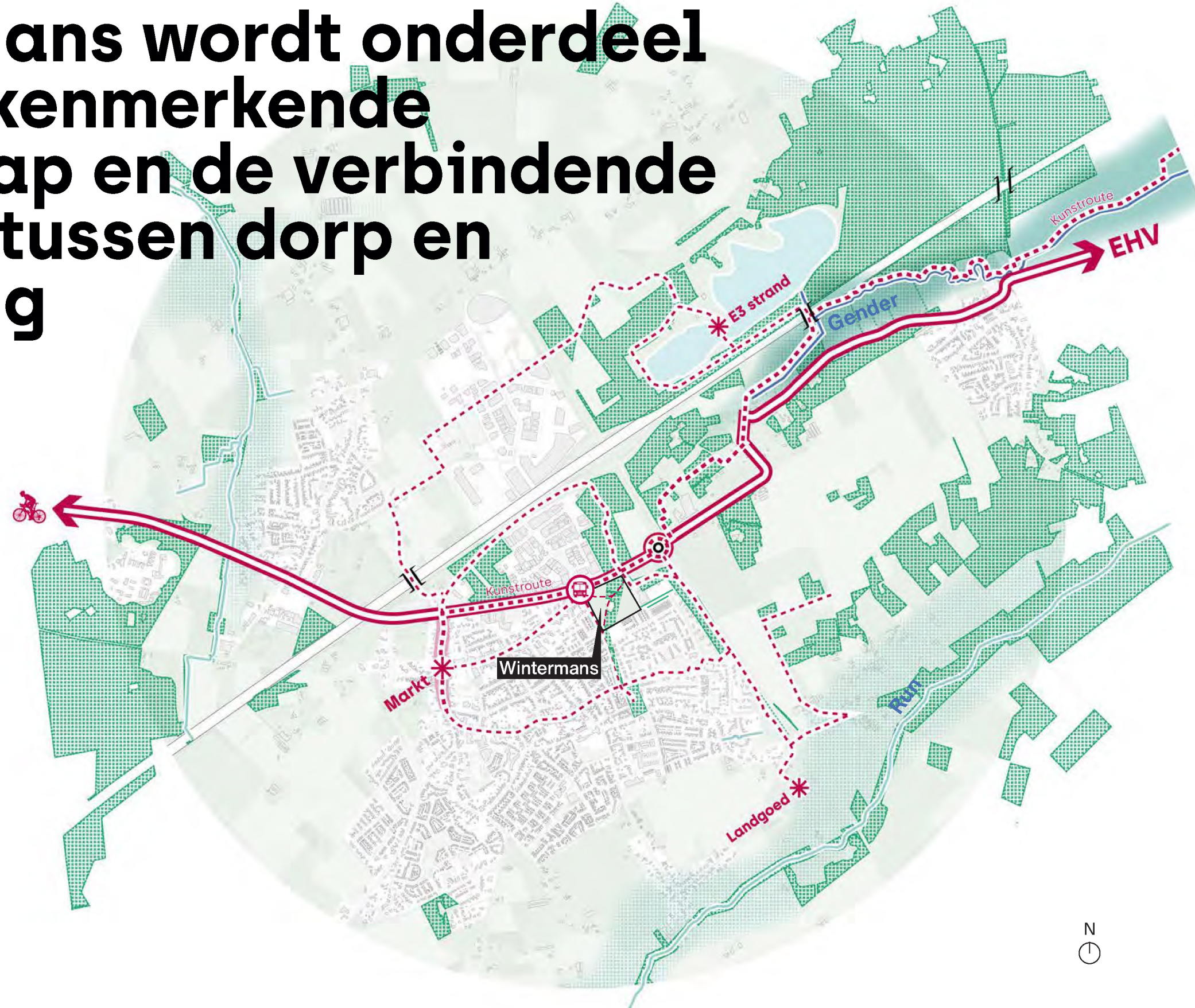
‘Steekt de voetganger de weg
over of rijden de auto's dwars
door het landschap?’



Grenzen opheffen:

IN 'T GROEN

Wintermans wordt onderdeel van het kenmerkende landschap en de verbindende schakel tussen dorp en omgeving



- de overgangszone tussen dorp en landschap
- de schakel in het netwerk van ommetjes
- aangesloten op het toekomstige HOV-netwerk en snelfietsroute

IN 'T GROEN

Robuust landschap waarin gewoond wordt



Hoe vertalen we het karakter van het dorp door?

SAMENWERKING



ENTREE EERSEL

ONDERNEMEND
DORP



BETROKKEN



GEMOEDELIJK



Wat betekent thuiskomen (in Eersel) voor jou?

Opendag resultaten

ONDERNEMEND
DORP



De Contente Mens



'Echt thuis komen'



Verbinding met natuur belangrijk



Samenkomen

Buurtgevoel

Gemixte doelgroepen met een gedeelde tuin, voor sociaal contact



Zo de natuur in



'Trots op de Markt'



Sfeer

'Dorpsgevoel'



Uitzicht

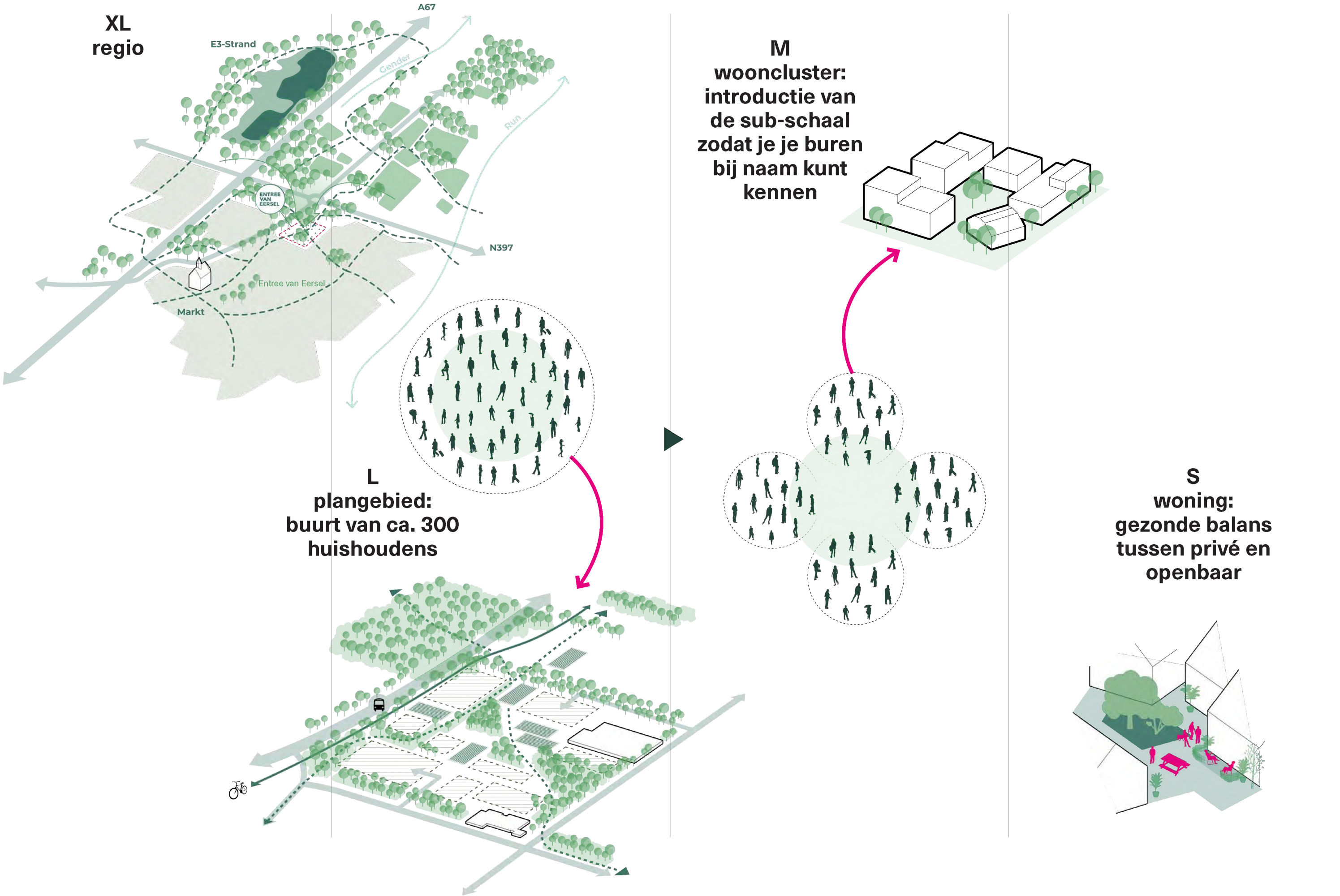
Wandelen en fietsen

X Aantal post-its geplakt

246 totaal aantal post-its geplakt

Dorpskarakter: 'Ons kent ons'

ONDERNEMEND
DORP



Hoe kunnen we hier op een sociale manier samen wonen?



MET DE OMGEVING



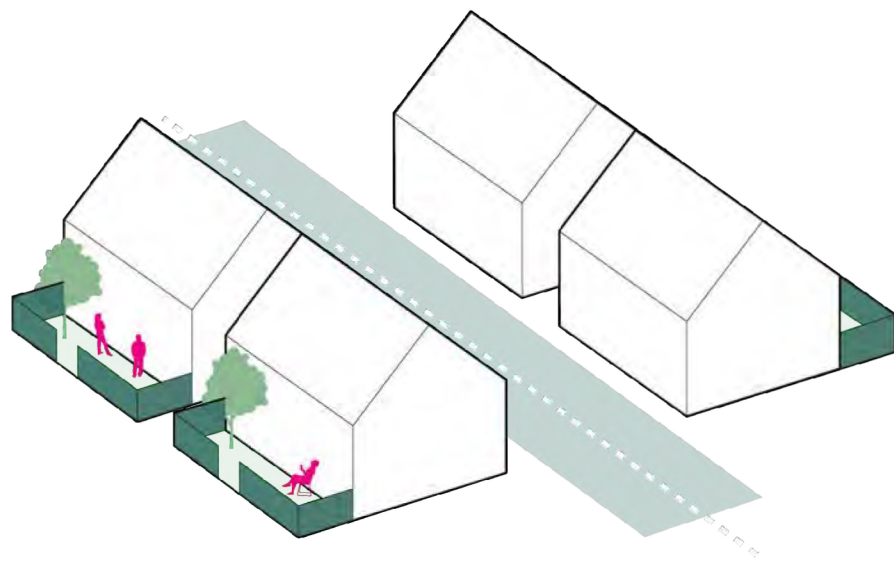
VERBONDEN

IN HET LANDSCHAP

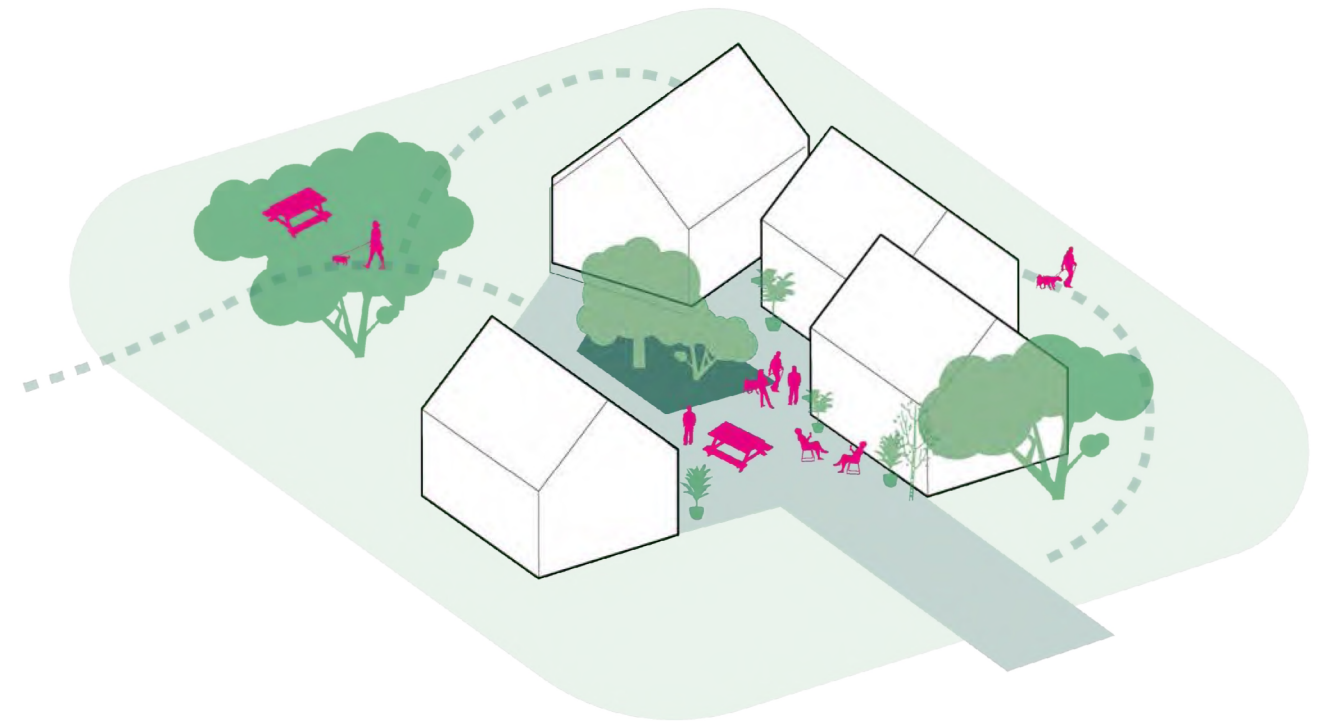


SAMEN

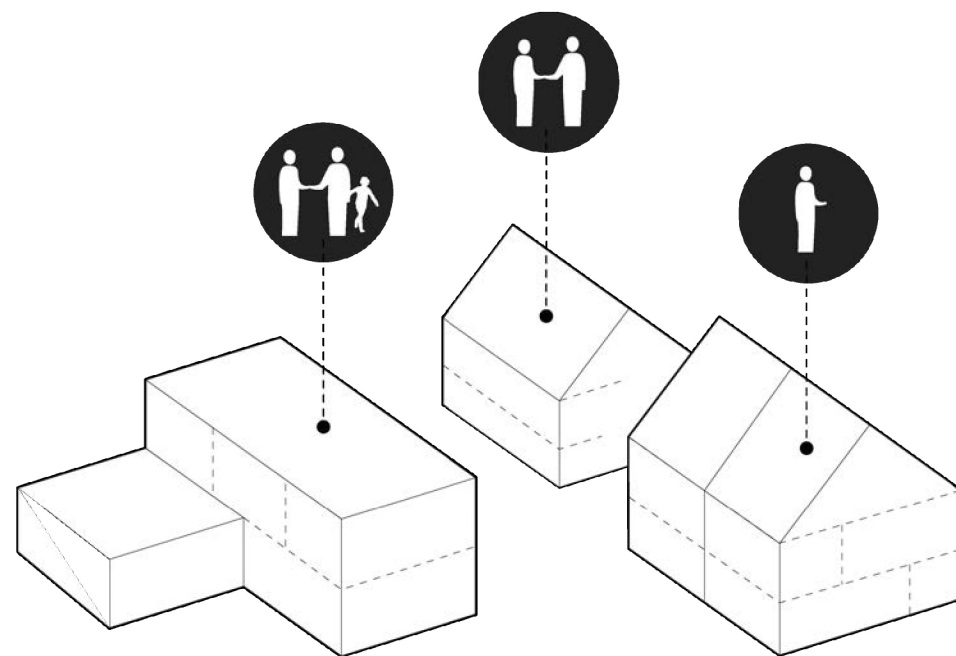




Van een anonieme individuele opzet ...



**... naar een buurt waar je elkaar spontaan
en ongedwongen ontmoet**



**Van doelgroepen op basis van leeftijd en
woonproduct ...**



**... naar woonclusters op basis van leefstijl:
bewuste keuze hier te wonen**

wooncluster rondom collectieve plek

IN 'T GROEN



Uitgangspunten gebied XL

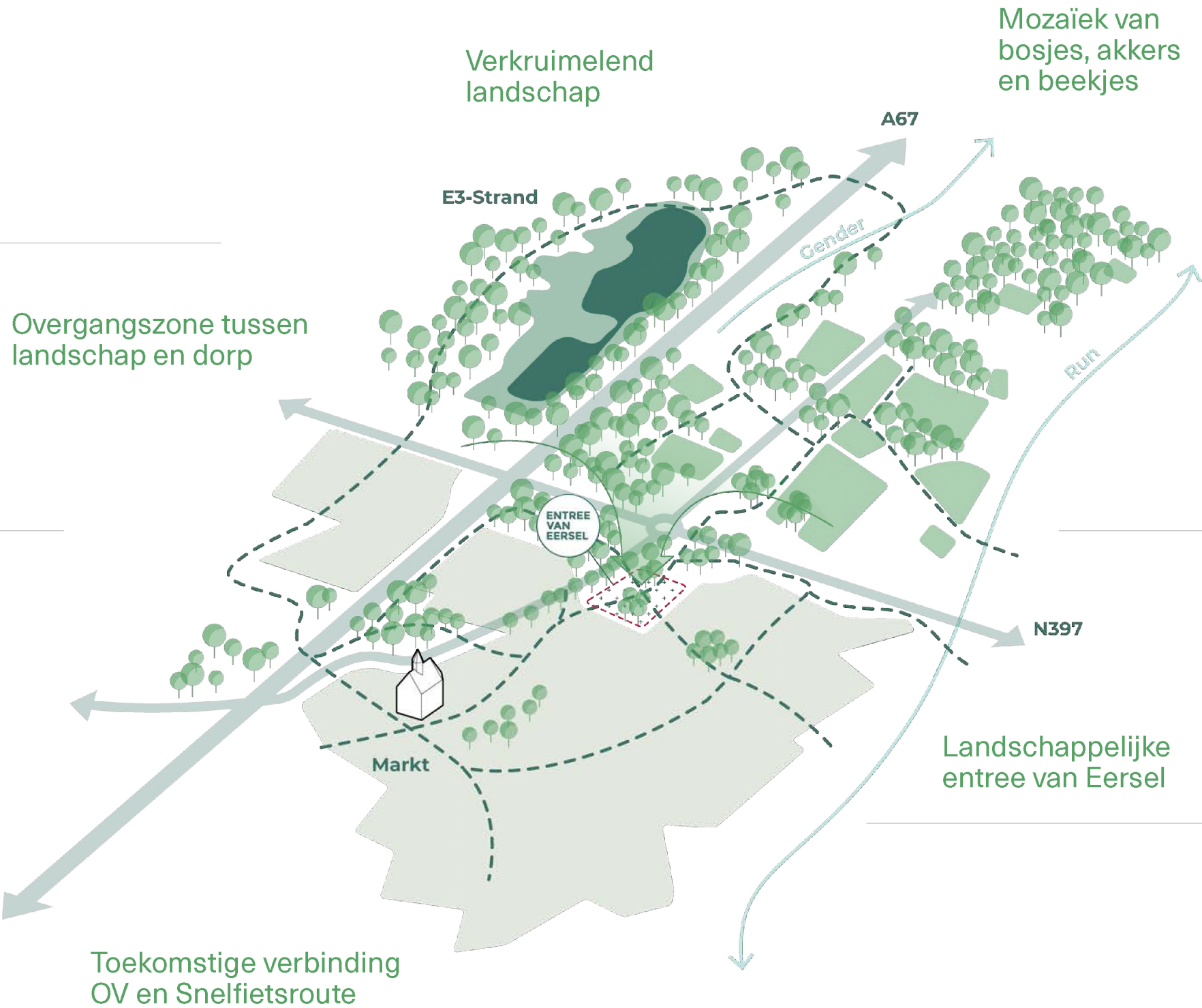
- 1

De buurt als overgangszone tussen landschap en dorp
- 2

Ommetjes voor voetgangers en fietsers verbinden en versterken
- 3

Gebruik maken van toekomstige betere OV en fietsverbinding
- 4

Nieuwe groene entree van Eersel



Uitgangspunten gebied L

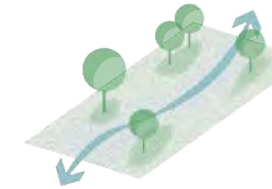
- 1 Landschappelijk raamwerk geïnspireerd op het mozaïek van het buitengebied



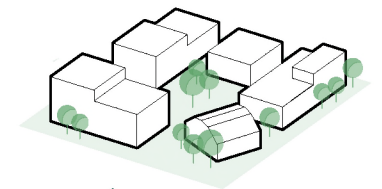
Bosjes



Akkers



Waterberging

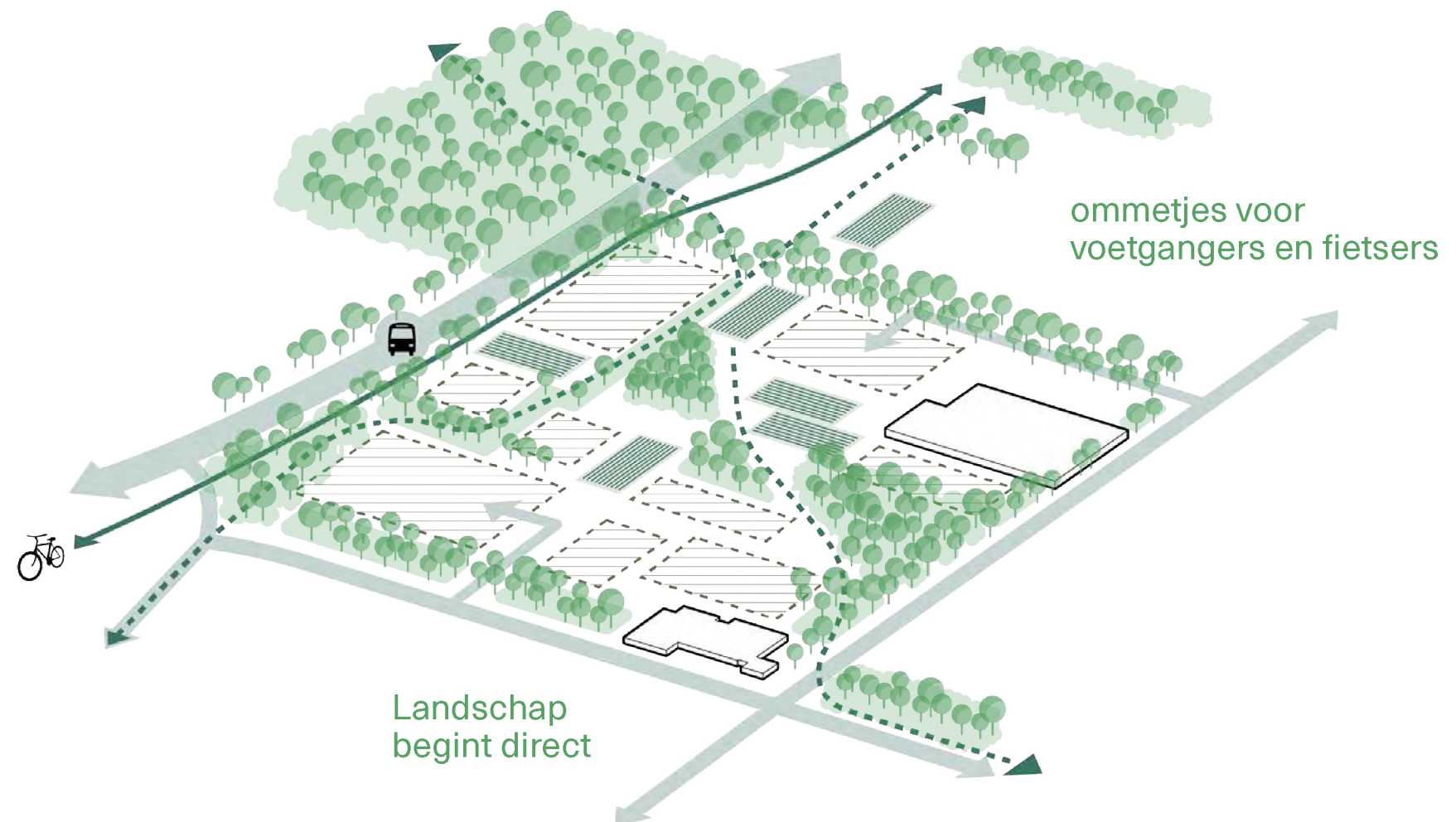


Woonclusters

- 2 Vanaf de rand van het terrein begint het landschap direct

- 3 Landschappelijke verbindingen: Bosroute en veldenroute zijn aantrekkelijke langzaam verkeersroutes

- 4 Slimme mobiliteit inzetten: gebruik maken van OV, deelmobiliteit, en auto's clusteren.



Uitgangspunten gebied M

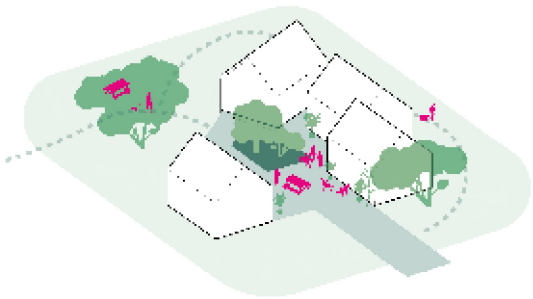
1 Sociale sub-schaal waar je je buren bij naam kunt kennen



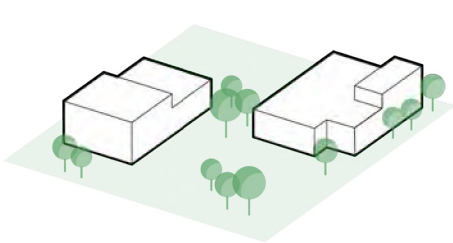
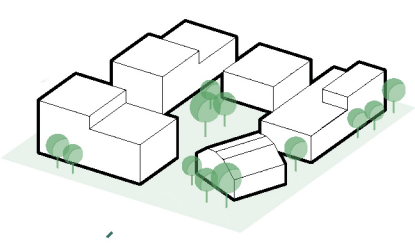
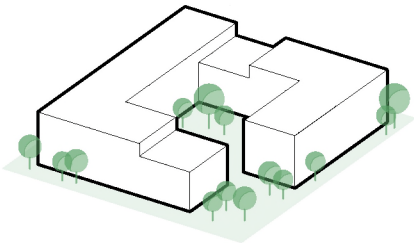
NRE-Terrein Eindhoven / Van Tuijn Stedenbouw



Buurtschap Waldschap Bosrijk / MIX Architectuur



2 Verschillende identiteiten van clusters spreken aan op verschillende leefstijlen



gesloten ← → open



Green C / Oostende / Aterlier Arne de Ruyter

3 Landschappelijke tussenruimte



Bosrijk



Axel Vervoordt / Wijnegem



Green C / Oostende / Aterlier Arne de Ruyter



4 Directe relatie tussen landschap en woning



South harbor Koge / SLA



Terhills / Genk