



Participatieverslag I **Stads-hart Woensel bouwveld A2** Open Inloop gesprekken

Voor Woonbedrijf, Woonstichting **'thuis** en Gemeente Eindhoven

23-6-2025

Rosanne Bloemraad, Philémonne Jaasma, Milan Liefhebber, Julia Klappe



Inhoud

👉 Aanleiding

👉 Methode

👉 Open inloop in de huiskamer

👉 Facts & figures

👉 Inzichten

👉 Kansen en aandachtspunten

👉 Ideeën

👉 Proces

👉 FAQ

Aanleiding | Stads-hart Woensel A2

Winkelcentrum WoensXL wordt straks Stads-hart Woensel. Een bruisende plek met wonen, winkels, horeca, werk- en maakplekken en ruimte voor sport en ontspanning. Er komen ongeveer 3.000 woningen bij, grotendeels op de huidige parkeerplaatsen. Het eerste woningbouwproject is bouwveld A2, ter hoogte van de bewaakte fietsenstalling. Hier komen sociale huurwoningen en middenhuur woningen van Woonbedrijf en Woonstichting **'thuis**. We starten met de ontwerpfase en zijn hiervoor in gesprek gegaan met de omwonenden.

Participatievraag

Om in kaart te brengen wat er leeft en speelt in de buurt werken de gemeente, Woonbedrijf en Woonstichting **'thuis** samen met ontwerpend onderzoeksbureau cocosmos. Er is aan cocosmos gevraagd om op te halen welke kansen en aandachtspunten omwonenden zien bij de ontwikkeling van Bouwveld A2. In deze gesprekken werd specifiek gevraagd naar welke voorzieningen de omwonenden in de buurt zouden willen zien. Deze inzichten worden opgehaald door middel van gesprekken in de Huiskamer van Stads-hart Woensel.

Ga voor meer informatie over de ontwikkeling van Stads-hart Woensel naar de website van de gemeente: www.eindhoven.nl/stadshart-woensel

DENK MEE OVER BOUWVELD A2

Bouwprogramma voor Bouwveld A2
Op de afbeelding hiernaast ziet u een 3D tekening van bouwveld A2 in het rood. Dit bouwveld wordt ontwikkeld door Woonbedrijf en Woonstichting **'thuis**.

We willen hier ongeveer 225 woningen bouwen, waarvan 65% sociale huur en 15% middenhuur.

In de onderste laag van het gebouw worden voorzieningen toegevoegd.
We willen graag weten welke voorzieningen gewenst zijn. Heeft u hier ideeën over? Schrijf op één van de kaartjes welke voorzieningen u graag zou toevoegen aan uw nieuwe buurt.

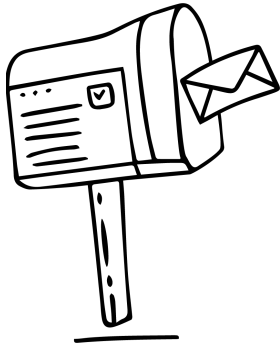
Laat ons weten wat u van het plan vindt!
U kunt uw kaartje op het prikbord prikken zodat andere mensen uw idee of mening kunnen lezen. U mag het kaartje natuurlijk ook direct in de ideeënbox stoppen.



Methode



Methode | Gesprekken in de huiskamer



Uitnodigingen van de omgeving

Twee weken voor de open inloop gesprekken zijn er flyers huis-aan-huis bezorgd bij de direct aanwonenden van bouwveld A2.

Met deze flyer zijn de direct aanwonenden uitgenodigd om binnen te lopen bij de huiskamer op 28 mei, 30 mei en 4 juni. Ook hadden zij de mogelijkheid om online mee te denken tot en met 6 juni.

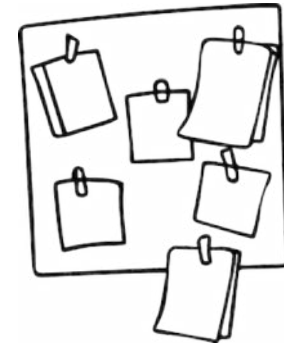
Het gebied waarin de uitnodiging bezorgd is te zien op pagina 18.



In gesprek met belanghebbenden

Op woensdag 28 mei, vrijdag 30 mei en woensdag 4 juni zijn er tijdens de open inloop gesprekken gevoerd in de Huiskamer van Stads-hart Woensel met direct aanwonenden en omwonenden van bouwveld A2.

Bij deze gesprekken zijn vragen gesteld over het karakter van de buurt. Ook zijn er kansen, bedreigingen en ideeën voor de toekomst van het bouwveld opgehaald.



Analyse tot kansen, aandachtspunten en ideeën

De inbreng uit de online vragenlijst en de open inloop gesprekken is samengevoegd.

Uit deze inbreng zijn de kansen, aandachtspunten en ideeën van de omwonenden voor bouwveld A2 gehaald. Deze zijn los samengevat.



Methode | Huis-aan-huis flyer

Er zijn huis-aan-huis flyers bezorgd bij **410 adressen**.

Het flyergebied betreft direct aanwonenden, zoals weergegeven op de kaart op pagina 18 van dit verslag. Daarnaast zijn er flyers uitgedeeld aan bezoekers van de huiskamer in de dagen voorafgaand aan de open inloop.



Methode | Gesprekslijn

We voerden semi-gestructureerde gesprekken over de behoeften, wensen en kansen voor de toekomst van het bouwveld A2 aan de hand van een gesprekslijn. Een deel van de gestelde vragen:

- 👉 Woont u hier in de buurt? Wat maakt het voor u prettig wonen en leven in deze buurt?
- 👉 Wat ziet u als een kans? Wat ziet u als een bedreiging? Wat is uw hoop? Wat is uw vrees?
- 👉 Als hier mensen bij komen en er meer woningen komen, waar moeten we dan op letten/aandacht aan besteden?
- 👉 Als er voorzieningen bij komen, welke voorzieningen zou u dan graag terug zien?

[illegible]

Methode | Online vragenlijst

Via het online formulier hadden omwonenden de mogelijkheid om online mee te denken. Dit kon van 28 mei tot en met 6 juni.

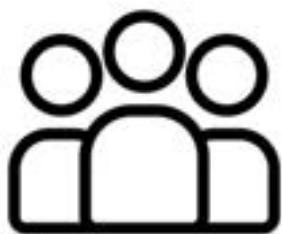
De vragenlijst bestond uit soortgelijke vragen als bij de straatgesprekken.

Een aantal van de gestelde vragen:

- 👉 Hoe zou u het karakter van de buurt omschrijven, in drie woorden?
- 👉 Wat ziet u als een kans bij de ontwikkeling van bouwveld A2? Wat ziet u als een bedreiging?
- 👉 Als dit gebied wordt herontwikkeld, welke functies en voorzieningen zouden dan toegevoegd kunnen worden? Is er iets dat u nu mist?



Facts & figures | Deelnemers



74 buurtbewoners
gesproken in de huiskamer



12 reacties
op de online vragenlijst



3 middagen
gesprekken tijdens
open inloop



Facts & figures | Postcodes deelnemers



De kaart hiernaast laat de postcodes zien van de deelnemers van de open inloop en het online formulier. De meeste deelnemers zijn direct aanwonenden en omwonenden van Bouwveld A2.

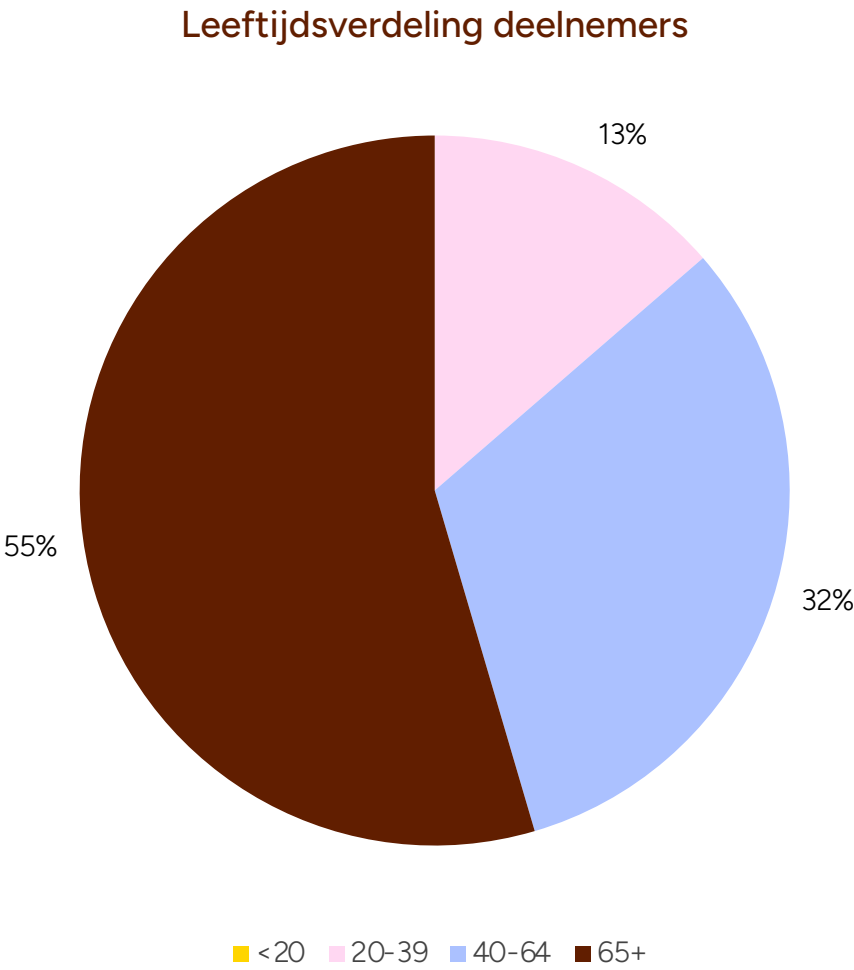
Legenda

-  Bouwveld A2
-  Flyergebied
-  Deelnemers Open Inloop
-  Online reacties



Facts & figures | Leeftijden van deelnemers

Leeftijdsverdeling van alle deelnemers, zowel de 74 deelnemers van de open inloop als de 12 deelnemers van de online vragenlijst.





Inzichten **Kansen, aandachtspunten en ideeën**

Bij de ontwikkeling van woningen op bouwveld A2 als onderdeel van Stads-hart Woensel.



Samenvatting | Kansen en aandachtspunten

Kansen

👉 Reuring met sociale cohesie

Er is in (de buurt van) Stads-hart Woensel vraag naar reuring, maar wel met aandacht voor het verhogen van de sociale cohesie. Omwonenden willen graag wat meer eettentjes, authentieke winkels en minder leegstand. Het gaat dan voornamelijk om avondhoreca. Bijvoorbeeld in de plint van A2.

👉 Parkeren en bereikbaarheid

Omwonenden willen graag duidelijkheid over de regels (en handhaving) m.b.t. parkeer- en verkeersoverlast van bezoekers aan het winkelcentrum. Ook is er behoefte aan het behouden van het gratis parkeren voor bewoners en de goede bereikbaarheid met de bus. Senioren uit de buurt gebruiken deze regelmatig.

👉 Aantrekkelijke seniorenwoningen en ruimte

Omwonenden willen graag aantrekkelijke seniorenwoningen zodat ze door kunnen verhuizen vanuit hun woonhuis. Hierbij vragen ze naar ruimte voor rollators, een gesloten bergruimte en balkons waarvandaan je contact kan maken met je burens. Sommige mensen gaven aan dat ze hopen op mooie, trapsgewijs opgebouwde wooncomplexen met veel (zichtbaar) groen.

👉 Toegankelijk en onderhouden groen

Men hoopt op goed onderhouden binnentuinen die toegankelijk zijn voor zowel bewoners als bezoekers. Bij de appartementen hopen buurtbewoners op mooie balkons en terrassen met veel groen, met oog op rust en veiligheid.

Aandachtspunten

👉 Overlast en criminaliteit

Buurtbewoners willen dat ervoor wordt gezorgd dat de nieuwe reuring niet te veel geluidsoverlast, hangjongeren, criminaliteit, parkeeroverlast of zwerfvuil met zich meebrengt.

👉 Parkeeroverlast en toenemende drukte

Er wordt gevreesd voor veel parkeeroverlast en verkeersdrukte van nieuwe bewoners en bezoekers. De extra verkeersdrukte langs de omringende wegen verwachten bewoners vooral door het sluiten van de Genovevalaan. Ook zijn er ook zorgen over de bereikbaarheid van de wijk in geval van calamiteiten.

👉 Verlies van zonlicht, uitzicht en privacy

Veel omwonenden noemden verlies van zonlicht en uitzicht door de nieuwe toren(s) als grootste zorgen. De afstand tussen de geplande woonblokken, de grootte van de binnentuin en de afstand tot bestaande woningen, wordt door omwonenden ervaren als erg krap.

👉 Bereikbaarheid groen voor bezoekers

Omwonenden vrezen voor verwaarlozing van het gedeelde groen door de nieuwe bewoners. Doordat het groen van de binnentuin nu op de eerste verdieping getekend staat, zonder doorgangen vanaf de straat, is het ook niet goed zichtbaar of bereikbaar vanaf de straat en dat vinden omwonenden een gemiste kans.

Reacties | Kansen

Er moet meer reuring komen: eettentjes, ook savonds. Authentieke winkeltjes, niet alleen ketens

Terrassen

Terrassen moeten tot later open. Dan heb je meer aanspraak met je burens en meer verbinding

Avond horeca

Ik hoop op een mooi, bruisend stadshart wat niet onder doet voor het centrum en Strijp. Waar het groen nog prominent aanwezig is en het fijn wonen, werken, winkelen en recreëren is. Met horeca en vermaak voor jong en oud

Seniorenwoningen

Seniorenwoningen ook groot genoeg maken om aantrekkelijk te zijn voor de ouderen hier. Ongeveer 160m², en de rollator moet overal doorheen kunnen rollen

Ik hoop op duidelijke regels (en dus handhaving) met betrekking tot overlast

Orde

Ruimte

Maak de gebouwen trapsgewijs zodat mensen er nog ruimtelijk tegenaan kunnen kijken

Er moeten fietsenpaden, voetpaden en wadi's komen. Appartementen stapelen zodat mensen hun tuintjes en balkon mooi houden. Dat geeft reuring

Toegankelijk groen

Doorgangen maken in de binnentuinen zodat bezoekers er ook doorheen kunnen lopen. Het groen moet zichtbaar zijn.

Boodschappen doen moet met de auto kunnen

Reacties | Aandachtspunten

Ik wil niet naar binnen kijken bij overburen. Mijn privacy valt dan weg

Privacy

Ik krijg minder zon door de toren op A2. Mijn woning wordt minder waard

Ik vrees voor de bezonning in binnentuinen. De muren halen al het uitzicht op groen weg

Hoe ver staat het blok van de andere appartementen af? Wordt alles hutje mutje? Hoeveel m2 worden de appartementen?

Zonlicht

De doorgangetjes zijn erg nauw, ben bang voor hangjongeren en drugsgebruik

Overlast

Ik vrees voor fatbikes en hangjongeren. De BOA's hebben hier nu al niet genoeg mankracht voor

Ik hoop dat de buurt dezelfde rust en veiligheid behoudt, en dat het groen blijft en een fijne plek blijft voor kinderen

Drukke

Te veel nieuwe woningen in één keer zorgt er wellicht voor dat de nieuwe bewoners en bestaande bewoners langs elkaar gaan leven

Verkeersdrukke en parkeerverlast

Als de Genovevalaan betaald parkeren wordt en bezoekers zich moeten gaan aanmelden, dan komt er een hele hoop parkeerverlast bij

Sluiproutes

Veel wegen worden afgesloten. Ik vrees voor sluiproutes over het lint, ook vlak langs woningen. Ik heb ook zorgen over de bereikbaarheid van woningen voor calamiteiten



Samenvatting **Ideeën voorzieningen**

Ideeën | Voorzieningen in de plint

Naast de kansen en zorgen voor bouwveld A2 in het algemeen hebben deelnemers ook ideeën gedeeld voor de invulling van voorzieningen in de plint:

Levendigheid en horeca

Bewoners willen meer reuring in de wijk, vooral in de **avonduren**. Er is voorkeur voor **eettentjes** en authentieke winkeltjes, geen ketens.

Ontmoeting en sociale verbinding

Er is behoefte aan een centrale ontmoetingsruimte of huiskamer. Gemeenschappelijke eet- en ontmoetingsruimtes worden gewaardeerd. Activiteiten **als jeu de boules, koffie en barbecue** worden genoemd als manieren om elkaar informeel te ontmoeten en verbinding tussen buurtbewoners te stimuleren.

Buitenruimte voor alle leeftijden

Een leuke binnentuin en grote balkons worden belangrijk gevonden voor woongenot en ontmoeting. Hierbij is er ook vraag naar een speeltuintje voor kinderen.

Maatschappelijke en culturele functies

Een **gezondheidscentrum** of andere **maatschappelijke functie** wordt als wenselijk genoemd. Bewoners noemen organisaties als WijEindhoven en team 't Hool als mogelijke partners. Er is interesse in voorzieningen als een **sportschool, bioscoop, bibliotheek** of **zwembad**. Het bestaande poolcentrum wordt gezien als waardevolle cultuurdrager die behouden kan worden.

Inrichting van de openbare ruimte

De buitenruimte moet **aantrekkelijk** en **functioneel** zijn, met ruimte voor voetpaden, fietspaden en **wateropvang** (wadi's). Een **verzorgde buitenruimte**, met aandacht voor tuintjes en balkons, wordt gezien als bijdrage aan levendigheid en uitstraling.

Activiteiten zoals: Jeu de Boules, koffie, barbecue. Sociale dingen die je in een huis of tuin ook doet.

Er moet een centrale huiskamer of ontmoetingsruimte komen. En leuke binnentuinen en grote balkons.

Ik hoop op een gezondheidscentrum of ontmoetingsruimte

Een speeltuintje voor de kinderen.



Proces



Proces | Inzichten

- 👉 Er zijn tijdens de open inloophmomenten veel vragen gesteld over de ontwikkeling van bouwveld A2, maar ook over de ontwikkeling van het gehele Stads-hart. Deze vragen zijn verzameld en beantwoord in een FAQ. Deze is te vinden op pagina 29 van dit verslag.
- 👉 Een aantal omwonenden gaven aan dat ze de drie middagen open inloop in de huiskamer erg weinig vonden, zeker omdat er geen avond beschikbaar was buiten werktijd.
- 👉 Een aantal omwonenden hadden het vermoeden dat het bouwproces van bouwveld A2 als blauwdruk voor de rest van Stads-hart Woensel zou worden gebruikt. Hierdoor waren er tijdens de Open Inloop dagen ook veel mensen aanwezig die niet direct aanwonenden zijn van het bouwveld A2.
- 👉 Er waren vragen over het verspreidingsgebied van de flyers. Buurtbewoners gaven hierbij aan dat zij graag huis-aan-huis geïnformeerd hadden willen worden van de ontwikkelingen van bouwveld A2, ook al zijn zij niet direct aanwonend.
 - 👉 De uitnodiging voor volgende participatiemomenten komt ook in de etalage te hangen van de huiskamer zodat geïnteresseerden op de hoogte zijn van de volgende bijeenkomst.
 - 👉 Daarnaast is de volgende bijeenkomst vermeld in de nieuwsbrief van de gemeente over de ontwikkeling van Stads-hart Woensel.
 - 👉 Tot slot zijn, op advies van bewoners, flyers op publicatie/communicatieborden in de appartementencomplexen opgehangen, waar mogelijk.

Proces | Vervolgstappen

Open Ontwerpatelier over het schetsontwerp

- Op 25 juni zal er een bijeenkomst over het zogenoemde schetsontwerp van Bouwveld A2 plaatsvinden. Dit is de eerste fase van het ontwerpen van de woningen, hierna volgt het voorlopig ontwerp en daarna het definitief ontwerp. Tijdens deze bijeenkomst krijgen de bezoekers de eerste schetsen van Bouwveld A2 te zien.
- Ook krijgen de bezoekers de kans om vragen te stellen en in gesprek te gaan met de architecten over hoe de verschillende thema's, kansen en aandachtspunten die zijn opgehaald voor Bouwveld A2 zijn verwerkt in het ontwerp.
- De inbreng die tijdens deze bijeenkomst wordt opgehaald nemen de architecten mee in het verder ontwikkelen van het schetsontwerp.
- Na de zomer wordt het schetsontwerp gepresenteerd aan de omgeving. Direct aanwonenden ontvangen hiervoor een uitnodiging in de brievenbus. En de flyers worden gedeeld zoals beschreven op de vorige pagina.



FAQ

FAQ | Veelgestelde vragen

Er zijn tijdens de gesprekken in de huiskamer meerdere vragen voor de gemeente en woningcorporaties gesteld over zowel bouwveld A2 als de ontwikkeling van Stadshart Woensel in het algemeen. Waar mogelijk zijn deze vragen van een antwoord voorzien. De antwoorden zijn *schuin gedrukt*.

Vragen en aandachtspunten over bouwveld A2:

- 👉 **Bezonning:** Komt er door de nieuwe bebouwing van A2 minder lichtval en zon bij de woningen?
Antwoord: Op 25 juni tijdens het 2e participatiemoment A2 laten we een zonnestudie zien.
- 👉 **Binnenhof:** De toren zorgt voor schaduw in het binnenhof en bij de appartementen. Dit gaat ten koste van de kwaliteit van wonen. Hoe wordt hiermee omgegaan?
Antwoord: Dit zijn we aan het onderzoeken. Wij hebben ook geconstateerd dat de laagbouw en het binnenhof in schaduw vallen. Wij halen graag op hoe bewoners er naar kijken. Samen met onze visie op het blok, gaan we dit beoordelen en in overleg met gemeente hierover.
- 👉 **Gesloten blok:** De blokken met laagbouw zijn erg gesloten. Vanaf de straat kun je niet / beperkt naar de binnenhoven kijken. Kunnen omwonenden ook gebruik maken van de binnenhoven? En kunnen er openingen worden gemaakt om het groen bereikbaar te maken?
Antwoord: Dit zijn we aan het onderzoeken.
- 👉 **Beeldkwaliteit:** Ik zou graag veel groen op de balkons en gevels zien. Is dit mogelijk?
Antwoord: Deze uitwerking moet nog gedaan worden op een later moment. Hier volgt nog nadere informatie over.
- 👉 **Voorzieningen:** Wat komt er op de begane grond aan voorzieningen?
Antwoord: Dit weten we nog niet maar het plan is om hier maatschappelijke voorzieningen te realiseren. We horen graag van omwonenden waar zij behoefte aan hebben.

- 👉 **Parkeren:** Op het huidige parkeerterrein zijn parkeervergunningen uitgegeven. Wat wordt daarmee gedaan wanneer de bouw van A2 start?
Antwoord: dit moet nog worden onderzocht. Hier volgt nog nadere informatie over.
- 👉 **Parkeren:** Er is uitgelegd dat er geen parkeergarage voor auto's komt bij A2. Waar wordt er dan geparkeerd door de bewoners van A2?
Antwoord: In centrale parkeervoorzieningen die onderdeel zijn van de gebiedsontwikkeling.
- 👉 **Waarom hebben omwonenden uit 't Hool geen uitnodiging gekregen om mee te denken over A2? Wij voelen ons hier ook bij betrokken.**
Antwoord: We richten ons nu specifiek op de ontwikkeling van het gebied A2. Daarom hebben we een grens getrokken: alleen mensen die binnen ongeveer 100 meter van dat gebied wonen en er direct zicht op hebben, worden actief uitgenodigd om mee te denken over deze ontwikkeling. De ontwikkeling van de gebouwen (de opstalontwikkeling) is een apart proces, maar het heeft natuurlijk wel te maken met de hele gebiedsontwikkeling. De plannen voor A2 worden ook opgenomen in het grotere ontwikkelplan (OP) voor het hele gebied. De buurt 't Hool ligt buiten het gebied dat direct met A2 te maken heeft. Daarom worden bewoners daar niet apart uitgenodigd voor A2, maar wel op de hoogte gehouden via het bredere participatieproces voor de hele gebiedsontwikkeling. Daar hebben bewoners ook de kans om zijn/haar mening te geven, of bezwaar/zienswijze op in te dienen. Wij begrijpen dat dit verwarrend kan zijn.