



Participatieverslag Ontwikkeling Bouwveld C - ESK

Juni 2025

Inhoudsopgave

2		Inhoudsopgave
3		Inleiding
8		Fase 0: Ontwikkelen participatieplan
21		Fase 1: Ontwerp en wijziging omgevingsplan

Zeewaardig - Ontwerpende Aanpakkers. Zeewaardig is een Rotterdamse en Eindhovense ontwerp studio. Bij Zeewaardig zetten we ontwerpend onderzoek in om beter te begrijpen hoe de wereld in elkaar steekt, de menselijke kant van vraagstukken te kunnen voelen (en begrijpen) en te inspireren om waardevolle oplossingsrichtingen/verbeteringen te exploreren. Iets wat in onze ogen alleen mogelijk is door mensen (gebruikers, bewoners, professionals, etc.) een actieve plek te geven in het onderzoeks- en ontwerpproces.

Contactpersoon: Maureen Sanchez de Boevé maureen@zeewaardig.com, 06 149 79 329

Opdrachtgevers. Koen van der Heijden (Woonbedrijf), Peter Sonnemans (Breevast) en Rob Thijssen (Stam + De Koning)



Inleiding

Aanleiding EmmaSingelKwadrant Bouwveld C

Het Emmasingelkwadrant verandert de komende jaren in **een nieuwe woonwijk** met een mix van sociale en middensegment huurwoningen en vrije sector woningen. Ook komt er in het hart van de wijk een stadspark: het Victoriapark. Het gebied wordt de komende jaren gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd. Het laatste deel is **bouwveld C**, op de hoek van de Willemstraat en de Vonderweg, waar Woonbedrijf en Breevast samen ruim 300 woningen ontwikkelen. Stam + De Koning is de betrokken aannemer. In 2025 wordt toegewerkt naar een ontwerp voor het gebouw en een wijziging van het omgevingsplan.

In dit proces wordt de directe omgeving betrokken om de plannen te verrijken en op de hoogte gesteld over de ontwikkelingen en de mogelijke impact daarvan. Zeewaardig is betrokken om dit participatieproces mede vorm te geven.

Dit verslag beschrijft hoe de omgeving is betrokken in de ontwikkeling van bouwveld C.



Projectteam en samenwerkingen

Projectteam. Gedurende het participatietraject werkten we in een multidisciplinair projectteam samen bestaande uit:

Woonbedrijf	Koen van der Heijden (Vastgoedontwikkelaar)
Breevast	Peter Sonnemans (Projectontwikkelaar)
Stam + De Koning	Rob Thijssen (Projectontwikkelaar)
Zeewaardig	Renate Hilhorst (Projectmanager) Maureen Sanchez de Boevé (Procesleider participatie)

Samenwerking met de gemeente. Het gebied is al volop in ontwikkeling en heeft meerdere participatieprocessen gehad ofwel lopend. Synchronisatie is gezocht door met gebiedscoördinatoren en projectleiders van ESK af te stemmen.

Samenwerking met de communicatieadviseur. Zonder communicatie geen participatie. Hierom werkten we samen met de ervaren communicatieadviseur Luc Nabben vanuit Woonbedrijf. We stemden de communicatie af op het participatieproces.

Verbinding met de wijk. Naast de interne stakeholders werkten we met diverse partijen samen in de omgeving zoals bijvoorbeeld Vitalis Vonderhof en Springplank 040.

Samenwerking met de Architecten. Zecc Architecten werd betrokken in de voorbereiding van de participatie-interventies, onder andere door het aanleveren van beeldmateriaal en maquettes. Tijdens de bijeenkomsten lichtte zij gemaakte ontwerpkeuzes toe en gingen zij het gesprek aan met deelnemers.

Voorafgaande participatie

Bouwveld C maakt deel uit van het Emmasingelkwadrant, waar verschillende projecten elkaar opvolgen, zoals het Victoriapark, de Victoriatoren en de ontwikkelingen rondom Bouwveld A en B. De ontwikkelingen van A en B zijn al verder gevorderd en betrekken de buurt op hun eigen manier. De lessen die daaruit voortkomen, de reacties die er leven en de manier van betrekken hebben invloed op ons proces.

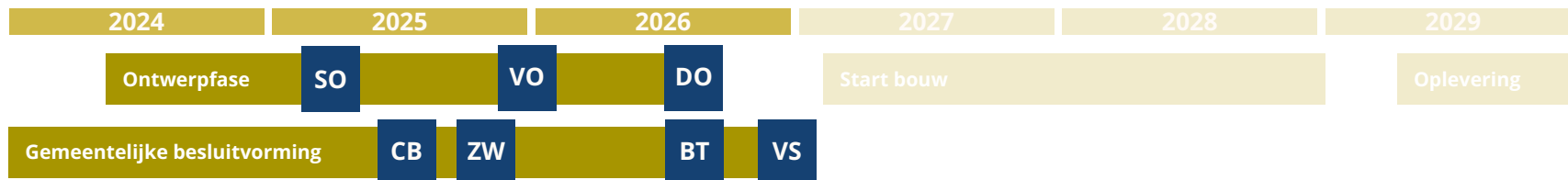
Het is daarom belangrijk om goed op de hoogte te zijn van de participatieprocessen van de andere projecten. Zo voorkomen we dat we de buurt overvragen en kunnen we onze eigen participatie-inspanningen en communicatie beter afstemmen op wat er al speelt.

We zorgden ervoor dat we dit doen door de verslagen van eerdere participatietrajecten mee te nemen in de ontwikkeling van participatie interventies. En waar nodig door nauw samen te werken met gebiedscoördinator en de projectleiders van de andere projecten. Dit hielp ons om de verschillende trajecten goed op elkaar af te stemmen en tegelijkertijd de betrokkenheid van de buurt op een prettige manier te organiseren.



Projectplanning

De projectplanning – het ontwerptraject en de gemeentelijke besluitvorming – beïnvloedt het participatietraject en vormt daarmee de basis voor de participatieplanning.



Ontwerpfase

- Schets Ontwerp: Q3 2025 (**SO**)
- Voorlopig Ontwerp: eind 2025/begin 2026 (**VO**)
- Definitief Ontwerp: medio Q3 2026 (**DO**)

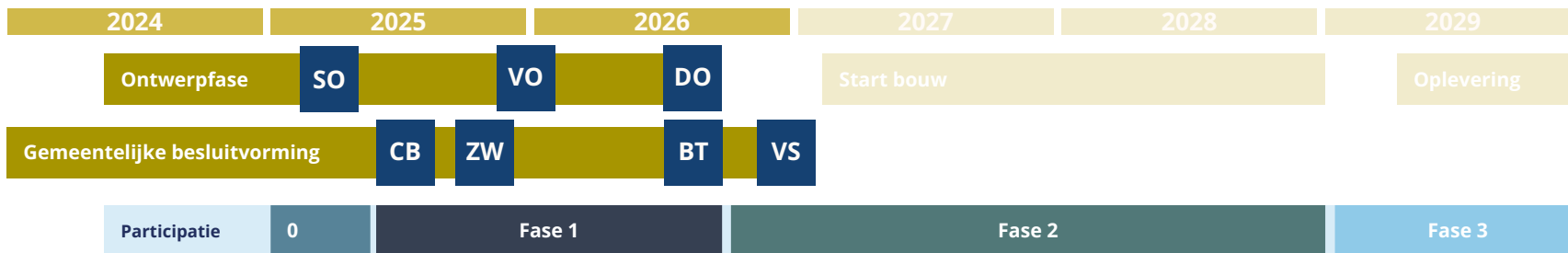
Gemeentelijke besluitvorming op hoofdlijnen:

- College-besluit (**CB**)
- Zienswijzeperiode omgevingsplan **ZW**)
- Bezwaartermijn (**BT**)
- Vaststelling door Gemeenteraad (**VS**)

Een planning hangt af van verschillende factoren. Een nauwkeurige planning wordt later in het proces gedeeld.

Participatieplanning

De participatie voor Bouwveld C bestaat uit vier fases. Dit participatieplan en -verslag richt zich op fase 0 en 1 van het participatieproces. Fase 0 staat in het teken van het ontwikkelen van een passend participatieplan dat aansluit bij de buurt. In deze fase worden zorgen, behoeften en verwachtingen van bewoners opgehaald. Daarom vindt er al een eerste bijeenkomst plaats, waarin het projectteam het gesprek met de buurt faciliteert. Per fase wordt in de volgende hoofdstukken verslag gedaan.



Participatiefases

Fase 0: **Ontwikkeling Participatieplan**: het ophalen van behoeften en zorgen bij de omgeving

Fase 1: **Ontwerp en wijziging omgevingsplan**: de plannen verrijken met de omgeving

Fase 2: **Bouw en realisatie**: het op de hoogte houden van de omgeving

Fase 3: **Oplevering**: het afronden van het participatieproces



Verslag fase 0 **Ontwikkeling Participatieplan**

Hoe komen we tot het participatieplan?

Om een effectief participatietraject te ontwikkelen zijn er door het projectteam verschillende stappen gezet om tot een onderbouwd participatieplan te ontwikkelen. Hieronder een overzicht van de stappen die in deze **verkenningfase** zijn uitgevoerd.

1. Kick-off. In de kick-off hebben we met het projectteam van Woonbedrijf, Breevast, Stam + De Koning en Zeewaardig het doel van de participatie en communicatie rondom Bouwveld C bepaald, relevante stakeholders in kaart gebracht, de planning uitgezet en de ruimte voor participatie besproken. Dit leidde tot een eerste opzet van het participatieplan.

2. Gesprekken stakeholders. Om een goed beeld te krijgen van wat er leeft in de omgeving van Bouwveld C, zijn vanaf de start gesprekken gevoerd met onder meer Vitalis Vonderhof, bewonerscommissie De Ridder, Springplank 040 en VvE De Vorst. Alle omliggende bedrijven/organisaties/verenigingen hebben per mail een uitnodiging ontvangen voor een gesprek. We bespraken de eerste opzet van het participatieplan, toetsten het stakeholderoverzicht en verkenden aanvullende aandachtspunten om de omgeving op een passende manier te betrekken.

3. Bijeenkomst 1 in de wijk. We organiseerden een eerste buurtbijeenkomst op 13 mei 2025 voor direct omwonenden van Bouwveld C. Het doel was om te informeren over de voorgenomen ontwikkeling, het gesprek te faciliteren tussen buurt en projectpartners, en om zorgen, wensen en ideeën op te halen over hoe de omgeving betrokken wil worden bij de verdere uitwerking. Door vroegtijdig en transparant de dialoog aan te gaan, willen we het vertrouwen in het proces versterken. In dit hoofdstuk is de opzet, opkomst en opbrengst van deze bijeenkomst – met ruim 50 aanwezige bewoners, eigenaren en ondernemers – vastgelegd.

4. Werksessie. Op basis van de opgehaalde input uit de gesprekken en de bijeenkomst heeft het projectteam in een werksessie het participatieplan verder uitgewerkt en afgestemd. Hierbij is ook de planning van de volgende participatiemomenten in de wijk concreter gemaakt en de betrokken doelgroepen vastgesteld (zie pagina 18 en 19).

Bijeenkomst 1 - 13 mei

Datum Dinsdag 13 mei
Tijd 19.00-20.30
Locatie De Huiskamer, Lichtstraat 376
Aanwezigen > 50

Uitnodigingen en genodigden

Bewoners/ondernemers uit een directe straal rondom het gebied (geel gemarkeerd hiernaast) zijn twee weken van tevoren uitgenodigd met een ansichtkaart in de brievenbus. Dit zijn 514 adressen.

Beste buurtbewoner of ondernemer,

Het Emmasingelkwadrant verandert de komende jaren in een nieuwe woonwijk met een mix van sociale en middensegment huurwoningen, koopwoningen en vrije sector. Ook komt er in het hart van de wijk een stadspark: het Victoriapark. Het gebied wordt de komende jaren geleidelijk ontvuld en gereviseerd. Het laatste deel is bouwveld C, op de hoek van de Willemstraat en de Vonderweg, waar Woonbedrijf en Breevast samen ruim 300 woningen ontwikkelen. Stam + De Koning is hierbij de betrokken aannemer. Dit jaar werken we aan het ontwerp van het gebouw en aan een wijziging van het omgevingsplan. We vinden het belangrijk en onmisbaar en ondernemers hierbij te betrekken en te informeren over de plannen. Dit proces wordt begeleid door Zeewaardig.

U bent van harte welkom op de eerste informatiebijeenkomst op **dinsdag 13 mei 19.00 uur**.
 De bijeenkomst is van 19.00 - 20.30 uur bij
 De Huiskamer (Lichtstraat 376, Eindhoven)

U hoeft zich niet aan te melden.

Programma
 18.45 Inloop
 19.00 Welkom en presentatie
 19.30 Informatiemarkt: in gesprek met de projectpartners
 20.30 Verwachting einde





Uitnodiging bijeenkomst 1

Bijeenkomst 1 - 13 mei

Doel

Het doel van moment 1 was **informer** over de huidige stand van zaken en **ophalen** welke behoeften, ideeën, zorgen en wensen er spelen in de directe omgeving van bouwveld C. Met de uitkomsten van moment 1 ontwikkelden we een passend participatieplan voor het vervolg.

Programma

18.45| Inloop en welkom

Bij binnenkomst vingen we de bezoekers op, vroegen waar ze wonen of werken en deelden praktische zaken mee. Op een kaart markeerde we met geel markeerden we bewoners, met blauw de ondernemers en met rood de huiseigenaren, zie afbeelding rechts.

We boden ze een kop koffie of thee aan bij de bar. De wijkagenten waren ook aanwezig.



Kaart met woon- en/of werkplaatsen van de aanwezigen

Bijeenkomst 1 - 13 mei

19.00 | Presentatie

De zaal stond in een collegeopstelling met ruim 40 stoelen, gericht op een beamerscherf. Aan de hand van slides presenteerde de projectpartners:

- Gemeente Eindhoven presenteerde de huidige stand van zaken over de andere ontwikkelingen op het **Emmasingelkwadrant**. De visie, de plannen en de planningen kwamen aan bod.
- Breevast en Woonbedrijf lichtten de huidige plannen voor **Bouwveld C** toe. Het programma werd gepresenteerd, inclusief het aantal woningen, woningtypes en beoogde doelgroepen. Een massa-volumeontwerp werd gedeeld met de buurt, waarin de contouren van het toekomstige gebouw zijn geplaatst binnen de bestaande omgeving.
- Zeewaardig ging in op de gewenste **betrokkenheid** van de buurt, het doel van de avond, en wat bewoners na deze avond kunnen verwachten op het gebied van participatie en communicatie.

De slides zijn te downloaden op

<https://woonbedrijf.com/project/emmasingelkwadrant--bouwveld-c/>



Sfeerbeelden van de presentatie

Bijeenkomst 1 - 13 mei

19.30 | Dialoog en informatiemarkt

Na de plenaire presentatie vond een informatiemarkt plaats. In drie themahoeken stonden projectpartners klaar om toelichting te geven en vragen te beantwoorden met behulp van informatiepanelen (te downloaden op de <https://woonbedrijf.com/project/emmasingelkwadrant--bouwveld-c/>).

De bezoekers konden op hun eigen tempo langs alle themahoeken lopen en zo in 1 op 1 gesprekken hun vragen en zorgen delen. Op de marktopstelling was ook een **fysieke maquette** aanwezig zodat aanwezigen een 3D beeld krijgen van het massa ontwerp ten opzichte van de huidige bebouwing.

De reacties en suggesties vanuit de bezoekers werden meegeschreven op **klemborden** met **notitievellen** en op **post-its** op de borden. Een samenvatting van de opbrengst wordt op de volgende pagina's beschreven. Inhoudelijk wordt tijdens de volgende bijeenkomst teruggekoppeld wat er met de reacties en vragen gedaan is.



Sfeerbeelden van de informatiemarkt

Bijeenkomst 1 - 13 mei | doelen



Thema 1

Voorzieningen en programma: Input ophalen over wensen en behoeften aan voorzieningen in de plint.



Thema 2

Het ontwerp voor bouwveld C: Informeren over huidige status, reacties ophalen en vragen beantwoorden.

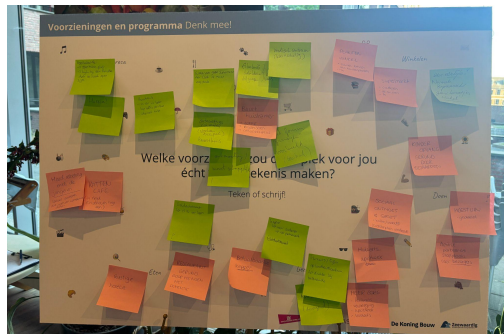


Thema 3

Omgeving Emmasingelkwadrant: Informeren over huidige status, vragen beantwoorden en doorverwijzen.

Bijeenkomst 1 - 13 mei - opbrengst

Thema 1 Voorzieningen en programma



Er is een breed scala aan voorzieningen opgehaald, variërend van zorgfuncties zoals een huisarts en apotheek tot sociale en maatschappelijke plekken zoals een buurthuis, gedeelde moestuin, ontmoetingsruimtes, horeca en een toegankelijke supermarkt. Dit wordt meegenomen door het projectteam in de plannen en tijdens volgende bijeenkomsten terug gekoppeld.

Thema 2 Het ontwerp voor bouwveld C

Hoe hoog wordt het?

*Zie ik de ondergaande zon nog?
Krijg ik nog voldoende daglicht?*

Kan de toren niet ranker of lager?

Er zijn veel vragen gesteld over het ontwerp, vooral over de bouwhoogte, daglicht en mogelijke overlast door sloop en bouw. Daarnaast kwamen er ook veel vragen voorbij waarop het antwoord (nog) niet gegeven kon worden; deze worden meegenomen in het vervolgproces. **Tijdens de volgende bijeenkomst worden de plannen gepresenteerd, wat naar verwachting ook op veel van deze openstaande vragen antwoord zal geven.**

Thema 3 Omgeving Emmasingelkwadrant



Bezoekers stelden veel vragen over de openbare ruimte, afval, verkeer en groen. Hoewel deze onderwerpen buiten de scope van bouwveld C vallen, konden ze direct besproken worden dankzij de aanwezigheid van de wijkagent, gebiedscoördinator en de gemeente.

Bijeenkomst 1 - 13 mei

19.30-20.30 | Uitloop

Bij de uitgang werd een nazorggesprek gefaciliteerd om te peilen of alle vragen zijn beantwoordt en de zorgen gedeeld. De bezoekers konden ook aangeven of alles duidelijk is op een paneel door opmerkingen achter te laten met post-its. Over het algemeen is de stemming goed, konden mensen hun vragen kwijt en in gesprek met de aanwezigen van het projectteam. De vorm, tijdstip en locatie was goed voor de bijeenkomst, men is nieuwsgierig naar de inhoud van het vervolg.

Na de bijeenkomst is uitvoerig met het projectteam nagesproken wat er is opgehaald, wat dat betekent voor het betrekken van de omgeving in het traject en de vervolgstappen.

“Goed dat er nu openheid is in de ontwikkeling, in een vroegtijdig stadium.”
– aanwezige van de bijeenkomst

Hoe loopt u weg vanavond? Laat uw reactie achter

Heeft u nog een idee of wens?

Schrijf op een post-it en plak hier!

Heeft u nog een opmerking of vraag?

Schrijf op een post-it en plak hier!

Schrijf op een post-it en plak hier!

Logos at the bottom: BREEVAST, Stam + De Koning Bouw, Zeewaardig

Afbeelding: Achtergelaten post-its



Plan
Definitief
Participatieplan

Betrokken doelgroepen

Naar aanleiding van de activiteiten in fase 0 zijn de betrokken doelgroepen vastgesteld.

Groep A – Dit zijn de bewoners, omwonenden en ondernemers die directe impact ervaren door bijvoorbeeld bouwoverlast, bezonning of uitzicht. Deze groep wordt actief uitgenodigd en direct betrokken bij het **meedenken** in het participatieproces. Naar aanleiding van bijeenkomst 1 zijn de bewoners van de Ventoseflat toegevoegd aan deze groep.

Groep B - Dit zijn passanten, bezoekers en verder weg wonende omwonenden die indirecte impact ervaren van de ontwikkeling. Deze groep wordt geïnformeerd (**meeweten**) en op de hoogte gehouden door middel van communicatie, maar niet actief betrokken bij het meedenken.

Groep C - Deze groep is niet demografisch te bepalen en bestaat uit belangenorganisaties en professionele partijen, zoals Trefpunt Groen, afvaldiensten, bezorgers, de Gemeenteraad en Eindhoven XXL. Deze groep wordt op de hoogte gehouden door het projectteam van Woonbedrijf, Breevast en Stam + De Koning en wordt in de vorm van **meeweten** betrokken.

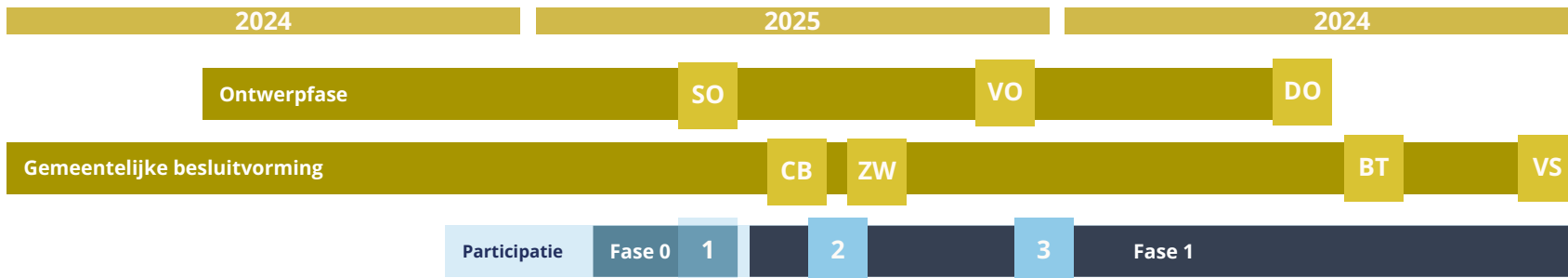


Participatieplan fase 1

De activiteiten in fase 0 leiden tot een definitief **participatieplan en planning**. In fase 1 wordt de omgeving nog op twee extra bijeenkomsten (lichtblauw) betrokken door middel van een buurtbijeenkomst:

- Bijeenkomst 1 | **Ophalen** van zorgen en behoeften in de wijk om een gedragen participatieplan te ontwikkelen;
- Bijeenkomst 2 | De lokale omgeving geeft inhoudelijk **feedback** op de plannen **in gesprek** met de professionele experts;
- Bijeenkomst 3 | Het **presenteren** van de plannen die worden ingediend en **terugkoppelen** wat er met de feedback is gedaan.

Parallel aan deze momenten worden **1-op-1 gesprekken** gehouden met stakeholders en **synchronisatie gezocht met lopende ontwikkelingen** intern en in de omgeving.





Verslag fase 1

Ontwerp en wijziging omgevingsplan

Wordt vervolgd

Het verslag wordt na elke bijeenkomst aangevuld en gedeeld via de website.