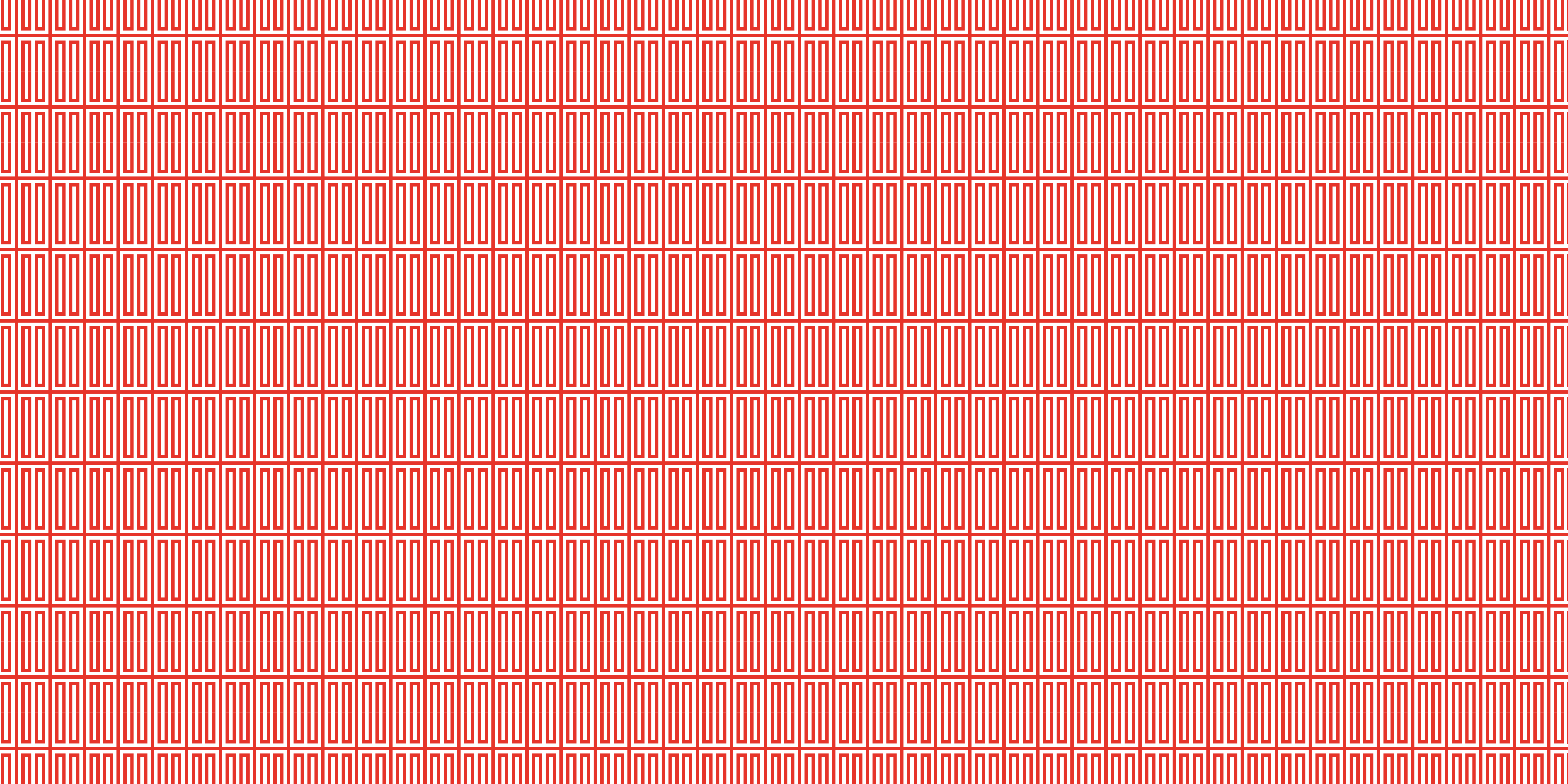




STADS-HART
WOENSEL





STADS-HART WOENSEL

Ontwikkelingsvisie Stads-hart Woensel
van winkelcentrum naar hart voor Woensel

Mei 2022

**Certitudo, Gemeente Eindhoven, Woonbedrijf, 'thuis, Wooninc./Stayinc., Trudo, CVvE Woensel
in samenwerking met
West 8 urban design & landscape architecture**

*In de ontwikkelingsvisie Stads-hart Woensel, die door alle betrokken partijen wordt bekrachtigd,
is de ambitie verwoord voor de ontwikkeling van WoensXL en haar omgeving.
Dit document is opgesteld om stakeholders en andere betrokkenen te informeren
en te consulteren, als onderdeel van het van het participatieproces.*





VOORWOORD

WoensXL is een ruwe diamant met veel potentie en kansen. Als tweede winkelgebied van Eindhoven verdient het een kwaliteitsimpuls op verschillende thema's, zoals wonen, ontmoeten en groen. Met deze ontwikkelingsvisie voor WoensXL laten we zien dat het winkelcentrum kan worden omgetoverd tot een nieuw, levendig en modern Stads-hart voor Woensel en de regio. Niet alleen om te winkelen, maar met zo'n 2000 woningen ook een plek om thuis te komen. Met aangename straten, pleinen, meer ruimte voor groen en een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten. Om het een gebied van iedereen te laten zijn worden bij de verdere uitwerking van deze visie diverse belanghebbenden betrokken, zoals de winkeliers, buurtbewoners belangenorganisaties.

Wethouder Yasin Torunoglu

Twee jaar geleden spraken de winkeliers van WoensXL in de gemeenteraad hun zorgen uit over de toekomst van het winkelcentrum. Door toenemende leegstand en teruglopende omzet dreigt het in een neerwaartse spiraal terecht te komen. Deze Ontwikkelingsvisie laat de kansen zien om dit proces te keren. In maart 2022 zijn we al gestart met een pilot gratis parkeren op de vrijdagavonden en in de weekend; een wens van de ondernemers. We werken toe naar een compacter en gezonder winkelcentrum met een gevarieerd aanbod en meer groen waar het prettig verblijven is. Een gebied dat veel beter wordt verbonden met de omliggende wijken en werkelijk het kloppende hart van Woensel kan worden. Goed toegankelijk voor voetgangers, fietsers en automobilisten en prima aangesloten op (Hoogwaardig) Openbaar Vervoer.

Wethouder Monique List

De stip op de horizon

In de aanloop naar het opstellen van deze ontwikkelingsvisie Stads-hart Woensel hebben zowel Certitudo als de 4 Eindhovense woningcorporaties, CVvE, BPD en BRO een visie geschreven over het nieuwe hart voor Woensel. In deze visie – de stip op de horizon – wordt het Stads-hart Woensel als volgt beschreven:

Het winkelcentrum WoensXL vraagt om een drastische en integrale aanpak die wordt genoemd “Residential for Retail”. Transformatie is voor (wijk)winkelcentra de sleutel tot succes. Het tot op de dag van vandaag eendimensionale winkelbeeld moet worden doorbroken. De sleutel tot succes is een complete gebiedsontwikkeling met een juiste mix van wonen, werk- en maakplekken, maatschappelijk aanbod, winkelen, horeca en leisure, met als resultaat een hoogwaardige beleving en verblijfskwaliteit.

Zoals de aanwezigheid van een supermarkt essentieel is, zorgt de combinatie van een breed palet aan voorzieningen ervoor dat deze plek bruisend en vitaal wordt, een plek die zorgt voor samenkomst, verbinding en interactie. Bovendien is een aanzienlijke vergroting van de woonfunctie van levensbelang. Met een uitbreiding van de woonfunctie neemt de leefbaarheid niet alleen toe in letterlijke zin, geheel in lijn met de verdichtingsambitie bij veel steden, maar zeker ook in figuurlijke zin. Waar nu ruimte ingenomen wordt door lege parkeerplaatsen en leegstaande winkelunits, transformeert deze belangrijke plek naar een hart van de wijk, dat bol staat van verscheidenheid en belevingswaarde, een nieuwe place to be in Eindhoven.

Verbinding en menselijke maat

Het Stads-hart Woensel is van en voor de Woenselnaren. Een plek waar mensen uit de omliggende buurten naartoe trekken én dat aantrekkelijk is voor aanwas van daarbuiten. Waar allerlei mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar altijd wat te beleven is. En dat bovendien complementair is aan andere plekken in Eindhoven als Strijps-S, de binnenstad of KnoopXL.



Stads-hart Woensel: het gebied als hart verbindt niet alleen ruimtelijk maar ook sociaal. Het wordt een plek waar het fijn is om te zijn. Een plek waarin mensen graag samen zijn en verbonden worden. De menselijke maat staat centraal binnen de stedelijke context. Dat is bijvoorbeeld terug te zien in de diverse groene plekken die uitnodigen om te gebruiken en samen te komen op straat, bij de woning of op een pleintje om de hoek.

Er zijn voorkanten met ogen op straat, voordeuren, woonfuncties en publieksgerichte programma's op maaiveld, waardoor de beleving, aantrekkelijkheid en veiligheid toeneemt. Het functioneren van het maaiveld is cruciaal: het gaat om the city at eye-level. Dat kan alleen door het toevoegen van nieuwe elementen in het gebied. Letterlijk in de vorm van woningen, publieksgerichte functies en openbare ruimtes die aansluiten op de wensen van de huidige bewoners van Woensel, maar die ook nieuwe bewoners, bezoekers en bedrijven aantrekken voor het gebied. WoensXL verandert van een anoniem leefmilieu met harde contrasten, overgangen, inrichting en een eenzijdig programma in een gemengd, kleurrijk, open en verbonden stadsdeelcentrum, waar wonen, winkelen en ontmoeten op een intieme en eigen stedelijke wijze gecombineerd worden. En waarin vanzelfsprekend aandacht is voor duurzaamheid en gezondheid van bewoners en bezoekers.

Ambitie

Het nieuwe Hart van Woensel toont zich aan haar bewoners en de buitenwereld. Het laat de kracht zien van een stad in een stad, met een geheel eigen karakter. Het stadsdeelcentrum versterkt het silhouet van Woensel en wordt met recht het visitekaartje van het stadsdeel. Het laat zien waar Woensel voor staat: een gemengde, kleurrijke, vriendelijke en verbonden leefomgeving waar wonen, verblijven, ontmoeten, werken, ver-/ontzorgen, beleven, genieten en ontspannen op een intieme en eigen wijze gecombineerd worden. Het is een eigen authentieke plek in Woensel waar bewoners uit de wijk en bezoekers en bedrijven uit de omgeving trots op zijn en graag naartoe gaan. Hier realiseren we voor de diversiteit aan bewoners en bezoekers ook een diversiteit aan woningen en voorzieningen die tevens een bijdrage leveren aan de gezondheid en het welzijn van bewoners.

Kortom, van monofunctioneel winkelcentrum naar een geliefd Stads-hart!

Het winkelcentrum WoensXL vraagt om een drastische en integrale aanpak die wordt genoemd “Residential for Retail”. Transformatie is voor (wijk) winkelcentra de sleutel tot succes. Het tot op de dag van vandaag eendimensionale winkelbeeld moet worden doorbroken. De sleutel tot succes is een complete gebiedsontwikkeling met een juiste mix van wonen, werk- en maakplekken, maatschappelijk aanbod, winkelen, horeca en leisure, met als resultaat een hoogwaardige beleving en verblijfskwaliteit.



Samenvatting

Bouwstenen

Beleidskaders Gemeente Eindhoven
Vooronderzoeken & uitgangspunten
Werkgroepen Retail / Woningbouw / Stedebouw & Stuurgroepen

A - Naar een Woensels Stads-hart

- Afspiegeling van de gemeenschappen en bewoners van Woensel
- Voor de Woenselse ondernemers, bewoners, scholen, zorginstellingen, opleidingsinstellingen, verenigingen, geloofsgemeenschappen
- Passend bij de buurten van Woensel
- Van monofunctioneel naar dynamisch, levendig en gevarieerd

B - Het centrumgebied verankerd, niet langer geïsoleerd

- De omliggende wijken verbinden met het Stads-hart
- Oppakken bestaande structuren en linten: dorpsstraten concept
- Pleinen, straten en groen in de huidige 'ruimtelijke leegte' aanbrengen: achterkanten en leegte transformeren in stedelijkheid en groen
- Groene corridor: verbinding binnenstad met Henri Dunantpark
- Groen voor asfalt: parkachtige autovrije groenstructuren met doorgaande fietsroutes en veilige wandelpaden

C - Robuuste ruimtelijke strategie

- Fijnmazig stedelijk weefsel, met warme uitstraling en groen maaiveld: ooghoogtekwiteit
- Bouwveldenbenadering: uitgangspunt voor flexibele ontwikkeling

D - Stedebouwkundige kaders

- De belofte van een eigentijds en **vitaal** Stads-hart
- Voorbeeldwerking voor de layout van een divers programma
- Compact winkelhart met verbeterde routing, bronpunten en entrees
- Een passend silhouet dat het centrum markeert

E - Een goed begin

- Snel starten voor reuring, community building en placemaking
- Tijdelijk gebruik van leegstand door lokale kampioenen: initiatieven in open gebied
- Start met een signing en light opdracht
- Vervolgstappen

Samenvatting

Situatieschets

Winkelcentrum Woensel was in de jaren '60 één van de modernste winkelcentra van Nederland. Opgezet volgens de inzichten van die tijd: winkels waren gesitueerd aan een afgesloten voetgangersdomein en parkeren gebeurde aan de buitenzijde van het centrum. De wijken rondom winkelcentrum Woensel waren groeikernen waar gezinnen zorgden voor de nodige dynamiek. Woensel was een levendige woonomgeving in Eindhoven Noord en floreerde.

Vandaag de dag woont de helft van alle Eindhovenaren in Stadsdeel Woensel. Kinderen zijn uitgevlogen. De bewoners van toen zijn inmiddels ouderen geworden. Er is weinig doorstroming. Door toestroom van andere nationaliteiten is er een multi-culturele woonomgeving ontstaan, bestaande uit diverse leeftijdscategorieën. In 2011 werd het winkelcentrum deels aangepast naar zijn huidige vorm en omgedoopt tot WoensXL. Het winkelgebied is geheel naar binnen gericht en nodigt niet uit om te bezoeken en te verblijven, wat uiteindelijk heeft geleid tot veel leegstand. Het ondernemersklimaat voor de winkeliers is tanende en om teloorgang tegen te gaan is een serieuze kwaliteitsimpuls nodig.

Krachten bundelen

In 2021 hebben de gemeente Eindhoven, Certitudo, de 4 Eindhovense woningcorporaties en de winkeliers hun krachten gebundeld. Samen met stedenbouwkundig bureau West 8 is de onderliggende visie en ambitie – de stip op de horizon – vertaald naar een ruimtelijk en programmatisch plan: Ontwikkelingsvisie Stads-hart Woensel. Deze ontwikkelingsvisie is het fundament waarop de transformatie van het winkelcentrum WoensXL naar het nieuwe Stads-hart Woensel de komende tijd gerealiseerd gaat worden.

Ruimte voor verandering

De aanleiding voor de transformatie van winkelcentrum WoensXL is breder dan alleen het ondernemersklimaat. Evident is dat er een upgrade nodig is voor een toekomstbestendige exploitatie. Momenteel is er sprake van veel (latente) leegstand. En naar de huidige maatstaven heeft WoensXL onvoldoende ruimtelijke kwaliteit en exposure. Echter, het gebied heeft een enorme potentie. Er is sprake van veel beschikbare ontwikkelruimte (parkeerplaatsen). En er zijn mogelijkheden om te komen tot woningbouwontwikkeling op grote schaal. Iets wat goed aansluit bij de woningbouwambitie van de stad. Daarmee wordt de doorstroming bevorderd vanuit de omliggende woonwijken en kunnen nieuwe doelgroepen gehuisvest worden, waarmee er een gedifferentieerde wooncultuur ontstaat. Toevoeging van nieuwe functies kan zorgdragen voor een toekomstbestendige leefomgeving met een dynamiek die past bij een Stads-hart voor Woensel. Vanuit mobiliteitsperspectief is en blijft het Stads-hart Woensel goed bereikbaar.

Compact Stads-hart met gemêleerd programma

WoensXL is een monofunctioneel winkelcentrum bestaande uit retail, horeca en parkeren op maaiveldniveau. WoensXL heeft in potentie alles in zich om een multifunctioneel levendig Stads-hart te worden door wonen, werken, winkelen en ontmoeten te integreren. Horeca speelt hierin een belangrijke rol, net als bereikbaarheid. Binnen het compacte Stads-hart ontstaan pleinen voor het organiseren van de weekmarkt en evenementen, zodat er niet alleen overdag maar ook 's avonds een levendig gebied ontstaat waar mensen graag komen en zich thuis voelen.

Via kansenkaarten zijn de verschillende mogelijkheden van dit gebied in kaart gebracht met een maatschappelijk programma aan de pleinen aan de Oost-West route en een **zorg gerelateerd woonprogramma** aan de Westzijde. Er zijn ook kansen in dit gebied voor de Brainportpartijen en onderwijsinstellingen om hier gezamenlijk plekken te creëren waar jongeren kunnen leren, stage lopen of in ateliers kunnen werken. Dankzij een gemêleerd programma, dat ingebreed wordt in het winkelcentrum of aan de randen daarvan, ontstaat er meer reuring in het gebied.

Verbonden met de wijken

In het verleden kende het gebied een dorpsstructuur die de wijken Vlokhoven, 't Hool en Jagerhoef met elkaar verbond. Deze dorpsstructuur is in de loop der tijd weggevaagd door de komst van het winkelcentrum en de grote doorgaande wegen daaromheen. In deze ontwikkelingsvisie worden de oude dorpsstraten deels weer in ere hersteld, waardoor deze op logische wijze versmelten met een modern Stads-hart, dat wordt ontsloten met wandel- en fietspaden. Het asfalt maakt plaats voor parkeren en groen. Parkeren wordt op maaiveldniveau en onder de grond gefaciliteerd waardoor het winkelcentrum goed per auto bereikbaar blijft en er voldoende parkeergelegenheid is voor de nieuwe bewoners. Het HOV knooppunt is een belangrijk onderdeel van het mobiliteitsplan. De 'nieuwe' dorpsstraten worden de verbindende verblijfs- en ontmoetingsplek van het nieuwe Stads-hart Woensel. Fietsers en voetgangers zijn hoofdgebruikers van deze bedrijvige straatjes. Dankzij de nieuwe lintstructuur van de dorpsstraten wordt het winkelcentrum vanuit alle windrichtingen goed toegankelijk en worden de omliggende wijken weer op een logische wijze met elkaar verbonden.

Groener Woensel

Groen is een belangrijke pijler in deze ontwikkelingsvisie. De dorpsstraten die vroeger door het Stads-hart liepen telden duizenden bomen. Destijds was deze plek een heidegebied. Door bestaande infrastructuur aan te passen en asfalt te vervangen door groen, wordt er een belangrijke bijdrage geleverd aan de vergroening van de stad. Zeker in een gebied dat zo verdicht is. Belangrijk in deze ontwikkelingsvisie is de nieuwe doorgaande fietsstructuur die het centrum van Eindhoven via parkachtige autovrije groenstructuren verbindt met het Henri Dunantpark. Door het autoverkeer te verminderen en een fietssnelweg aan te leggen wordt de nadruk op duurzame mobiliteit benadrukt. Stads-hart Woensel wordt een belangrijk knooppunt in de fietsroutes door Eindhoven. Ook voetgangers krijgen meer ruimte, zodat ze veilig kunnen oversteken. Plekken die nu gedomineerd worden door asfalt maken plaats voor parken en plantsoenen. Stads-hart Woensel wordt daarmee een gebied waar je kunt wandelen, fietsen, sporten en genieten.

Een flexibele benadering met bouwvelden

In de opbouw van deze ontwikkelingsvisie is gewerkt met een flexibele benadering van bouwvelden, waardoor het plan volgtijdelijk uitgevoerd kan worden. Langzaam kan het gebied groeien tot een volwaardig Stads-hart Woensel, zonder te veel overlast voor de buurt. Het leven kan gewoon doorgaan. Groot voordeel van dit gebied is, dat er voldoende ruimte is om snel te kunnen beginnen, zonder afbreuk te doen aan hetgeen er al is.

Urgente thema's zichtbaar maken

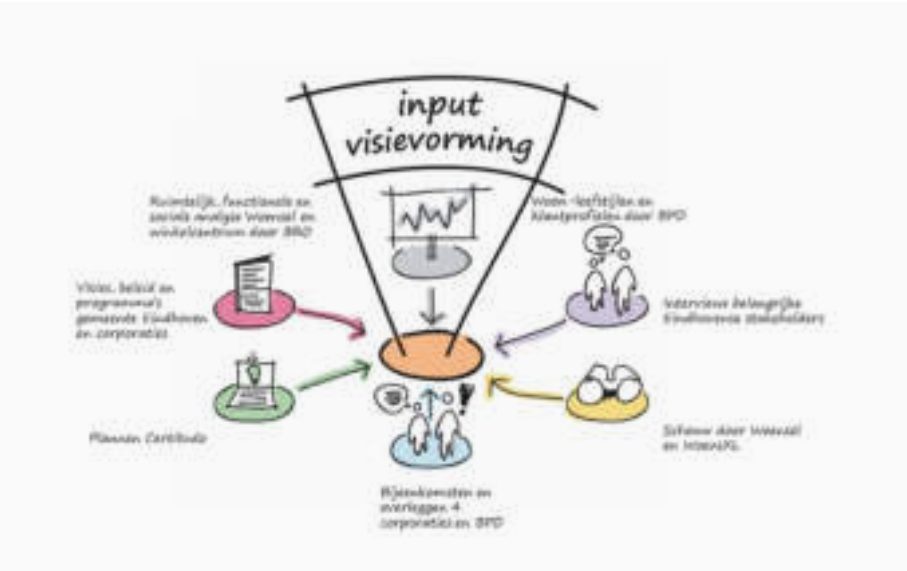
Duurzaamheid, de energietransitie, klimaatadaptatie en gezondheid. Het zijn allemaal urgente thema's die steeds zichtbaarbaarder worden in onder meer stedelijke ontwikkelingen. Ze kunnen de kwaliteit vergroten van wonen, verblijven en ondernemen. Deze thema's maken integraal onderdeel uit van deze ontwikkelingsvisie en de concretisering ervan in plannen en projecten. Niet omdat het moet, maar omdat we Stads-hart Woensel hieraan willen laten bijdragen; voor de stad, haar inwoners en haar ondernemers.

Kwartier maken

Voordat alle plannen tot uitvoer komen is er tijd nodig. In deze periode worden placemaking activiteiten georganiseerd om te laten zien wat er gaande is. Community building is een wezenlijk onderdeel van de doorontwikkeling en transformatie van Stads-hart Woensel die de komende jaren zal worden uitgerold.

Schema input visievorming

(bron: Het hart van Woensel)



Gebiedsvisie met logica

Door de groei van de High Tech bedrijven in de regio Eindhoven heeft de gemeente, samen met Helmond en zeven omringende gemeenten, een enorme opgave als het gaat om de regionale mobiliteit en huisvesting. “We hebben afgesproken dat er de komende 20 jaar 60.000 woningen bijkomen in de regio, waarvan 40.000 in Eindhoven”, zegt Ronald Rijnen, strategisch adviseur stadsontwikkeling bij de gemeente Eindhoven. “Dat zijn er heel veel, zeker als we de stad ook nog groen en gezond willen houden. Daarnaast willen we de (culturele) voorzieningen opkrikken. Bij de doorontwikkeling van Woensel komt alles bij elkaar.”

Oude structuren versmelten met modern winkelcentrum

In de jaren '60 was Winkelcentrum Woensel één van de modernste winkelcentra in het land. Alleen de Lijnbaan in Rotterdam – ook van architecten Van den Broek en Bakema – was vergelijkbaar. Ze werden ontwikkeld met de inzichten van toen: parkeren aan de randen van het gebied en een afgesloten voetgangersgebied voor de consument. Voor die tijd super modern. Rijnen: “Inmiddels zijn we ingehaald door de tijd. Destijds werd de oude dorpsstructuur weggevaagd. *West 8 had het idee om de oude dorpsstraat weer te verbinden met het winkelcentrum. Een haast onmogelijke opgave. Echter de gebiedsvisie de er nu ligt, getuigt van een heldere logica. Het is hen gelukt de oude dorpsstructuur te versmelten met een modern winkelcentrum.* Erg knap gedaan!”

Meer ruimte voor voetgangers en fietsers

Parkeren is een belangrijke onderscheidende waarde van WoensXL ten opzichte van de binnenstad. “Tegelijkertijd willen we beweging stimuleren”, vervolgt Rijnen. “In dit plan wordt het winkelcentrum meer ‘open’ gemaakt om meer verbinding te krijgen met de omliggende buurten. Het idee is om de Genovevalaan en de Rooseveltlaan ter hoogte van het winkelcentrum weg te halen als verkeersader voor auto's en te vervangen door fiets- en wandelpaden, omgeven door groen. Een vrij radicale ingreep, waar onze verkeerskundigen toch

een goed gevoel bij hebben. Bewoners hebben nu asfalt voor de deur. Straks groen en parkjes. Dit nodigt uit om te voet of met de fiets naar het winkelcentrum te gaan en is bovendien veiliger. Ik verwacht dat bewoners dit als een positieve ontwikkeling zien.”

Doorstroming stimuleren

Wonen is een belangrijk onderdeel van dit gebiedsconcept; er kunnen ca. 2.500 woningen bij komen. Rijnen: *“Belangrijk is dat er een mix komt van woningen voor diverse doelgroepen. Wat mij betreft ligt de focus op ouderen die nu in de grondgebonden woningen in de omliggende wijken wonen. Door hen een aantrekkelijke veilige woning te bieden, met zorg binnen handbereik en boven op de winkels, stimuleren we de doorstroming. De grondgebonden woningen komen dan beschikbaar voor gezinnen met kinderen, die de levendigheid terugbrengen in de wijk. Daarnaast zie ik mogelijkheden voor expats die met hun gezin overkomen. Singles zullen eerder in de binnenstad of Strijp-S neerstrijken. Stadsdeel Woensel moet zeker geen bejaardendorp worden. We moeten het voor buitenlanders en studenten ook aantrekkelijk maken. Mijn advies is wel om op woonblokniveau homogeniteit te creëren. Ervaring leert dat mixen van doelgroepen binnen één gebouw minder goed werkt.”*

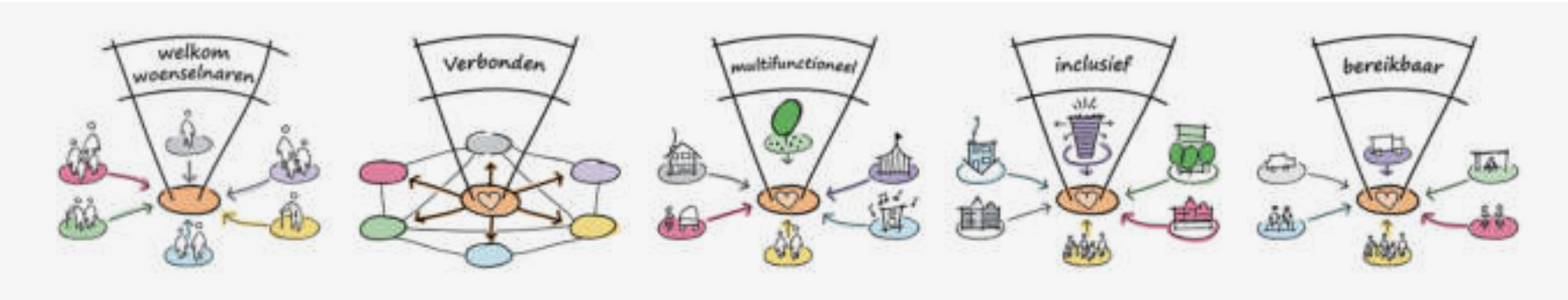
Met Eindhovens elan

“Als we niets doen met Winkelcentrum WoensXL zal het over 5-7 jaar verpauperen”, besluit Rijnen. Het is heel belangrijk om nu in te grijpen. Het zal echter nog wel 2 jaar duren voordat er gebouwd gaat worden. Tot die tijd moeten we laten zien dat er iets verandert. Dat mensen het gevoel krijgen 'hier gaat iets gebeuren'. We moeten er wel voor waken dat het een Eindhovens gebied blijft. Dus niet met de internationale allure en hoogstedelijkheid van het stationsgebied. De Eindhovenaren en met name de Woenselnaren moeten zich hier thuis voelen. Ze moeten het gevoel hebben dat het hun stadsdeelcentrum is. Dit visiedocument is de eerste stap om daar te komen.”

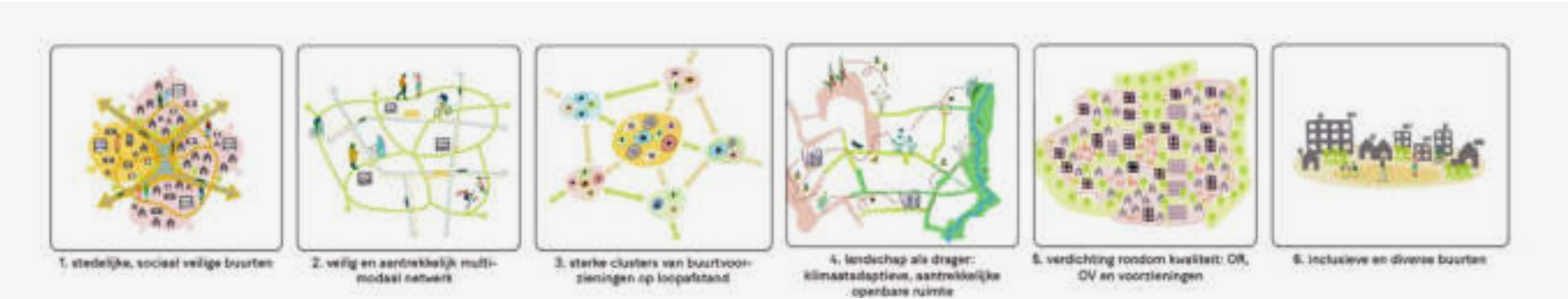


- Ronald Rijnen,
strategisch adviseur
stadsontwikkeling
gemeente Eindhoven

Bouwstenen



Schema input voor de visie (bron: Het hart van Woensel)



Bouwstenen uit rapport Perspectief op Woensel



Workshop stedenbouw in november 2021

1. Beleidskaders Gemeente Eindhoven

“Eindhoven zet (...) randvoorwaardelijk in op gezonde en duurzame verstedelijking met behoud van stedelijke en dorpse kwaliteiten en met bijzondere aandacht voor sociale cohesie en inclusie.” (Eindhoven Omgevingsvisie, 2020, p. 2)

Toetsingsthema's voor het Stads-hart Woensel conform het beleid en de omgevingsvisie van de Gemeente Eindhoven

Wonen

Werken aan gezonde groei van de stad

Retail, horeca en werklocaties

Werken aan duurzame & concurrerende economie

Maatschappelijk, cultuur, sport en educatie

Werken aan leefbare, sociale wijken met een sterke identiteit

Openbare ruimte en Stedebouw

Werken aan aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum

Duurzaamheid

Werken aan energietransitie van de stad

Verkeer en Parkeren

Werken aan goede stedelijke bereikbaarheid

2. Vooronderzoeken

Voor de definitie van de aanleiding en uitgangspunten voor een ruimtelijke ontwikkeling van het Stads-hart Woensel is door de Gemeente Eindhoven, Certitudo, de CVvE en de woningbouwcorporaties een aantal onderzoeken in opdracht gegeven. De onderzoeken betreffen de ontwikkelingsbehoeften voor woningbouw, cultuur en het winkelhart.

Vooronderzoeken programma voor het Stads-hart als wonen, cultuur, voorzieningen en winkelen:

- Analyserapport Winkelcentrum Woensel, opsteller BRO, opdrachtgever Gemeente Eindhoven;
- Onderzoek transformatie WoensXL 2020, opsteller Strabo, opdrachtgever Certitudo;
- Winkelcentrum Woensel 84, opsteller Tom van Tuijn/ de Bever, opdrachtgever Certitudo;
- Winkelcentrum WoensXL, Stedebouwkundige Verkenning, opsteller Tom van Tuijn, opdrachtgever Certitudo;
- WoensXL futureproof, Verkenning ontwikkelingsmogelijkheden, opsteller Fontys, opdrachtgever gemeente Eindhoven;
- Hart van Woensel, Visie op WoensXL, BRO, 17 februari 2021, opdrachtgever de 4 woningcorporaties;
- Perspectief op Woensel, opsteller Posad Maxwan, opdrachtgever Woonbedrijf.
- Terug naar de Kern, opsteller Q&A, opdrachtgever Certitudo.

3. Conclusies Werkgroepen Retail, Woningbouw, Stedebouw en Stuurgroepen

Tussen april en december 2021 heeft een aantal werkgroep- en stuurgroep-sessies plaatsgevonden, samengesteld uit verschillende vertegenwoordigers van de gemeente Eindhoven, Certitudo, de woningbouwcorporaties, vertegenwoordigers van winkeliers en eigenaren en deskundigen. In de werkgroepen werden de thema's wonen, retail en horeca, sociaal en maatschappelijk programma en parkeren verdiepend belicht. De conclusies van deze werkgroepen zijn onderdeel van en bouwstenen voor deze ontwikkelingsvisie.



Woensel verdient aandacht

In de jaren '60, toen stadsdeel Woensel het levenslicht zag, was het een toonbeeld van moderne architectuur. Het was een groene wijk, dicht bij het centrum en het station, ingeklemd tussen de Wielewaal en de Dommel. “Tegenwoordig kennen mensen WoensXL als een plek om boodschappen te doen”, vertelt Ariaan Geuze van West 8, “maar deze plek kan zoveel meer betekenen voor de omgeving en de stad. Het gebied bestaat uit een mooie mix van mensen met verschillende sociale en culturele achtergronden, en met ruimte voor wonen en werken. Dat gegeven – evenals de goede ontsluiting van het winkelcentrum met auto en openbaar vervoer – biedt enorm perspectief voor de toekomst. *WoensXL heeft in alles de potentie om een levendig en vitaal stadshart te worden, complementair aan het centrum van Eindhoven.*”

Verbinding en differentiatie als uitgangspunt

“Voor het stadsdeel Woensel hebben we ons afgevraagd hoe wij de omliggende buurten als vanzelfsprekend kunnen verbinden met het Stads-hart Woensel, het huidige winkelcentrum. We hebben ook gekeken naar de verkeersstructuur: nu liggen de woonbuurten als eilanden tussen grote boulevards. Ook hebben we gezocht naar een sociaal-maatschappelijke eenheid, waardoor bewoners Woensel weer gaan beleven als hun stadscentrum; waar ze mensen kennen en waar ze graag komen. Om integraal die verbinding te kunnen maken hebben we de oorspronkelijke lintstructuur – kenmerkend voor dorpen – als uitgangspunt genomen en in ere hersteld. Door het Stads-hart te koppelen aan deze historische linten ontstaat vanzelf verbinding en

ontdekten we mooie pleinen voor markten, evenementen, pop-up stores of vermaak. Tegelijkertijd verdichten wij het winkelgebied, waardoor er ruimte ontstaat voor nieuwe stedelijke voorzieningen in de vorm van wonen, werken en ontspannen. Denk bijvoorbeeld aan horeca, educatie of cultuur. Ook willen we de doorstroming bevorderen door het woonaanbod breder te bekijken. Differentiatie is daarbij belangrijk.”

Impuls is noodzakelijk

“Amstelveen en Buitenveldert zijn in dezelfde tijd gebouwd als stadsdeel Woensel. Daar werken ze inmiddels al 10-15 jaar aan vernieuwing. Kenmerkend voor de jaren '60 is de ruime opzet van woonwijken en het vele groen, maar de lage woondichtheid van deze wijken maakt ze kwetsbaar. Voorzieningen verdwijnen en er is vernieuwing en verdichting nodig om wijken als Woensel een duw te geven naar de toekomst. Op dit moment zijn we samen met de gemeente Eindhoven, corporaties, winkeliers en bewoners de randvoorwaarden aan het scheppen om WoensXL nieuw leven in te blazen. Dat gebeurt op een geleidelijke manier, zodat de kwaliteit van het winkelgebied behouden blijft en we de ondernemers toekomst kunnen bieden. Aan de spirit zal het niet liggen: ondernemen zit de mensen hier in het bloed. Lokale keukens zullen als een magneet gaan werken, net als gevarieerde activiteiten voor overdag en in de avond. Met de juiste aandacht wordt Stads-hart Woensel met recht het tweede hart van Eindhoven. Vitaal en levendig; een waardevol onderdeel van de stad en haar omgeving.”

“Woensel heeft een positieve impuls nodig om een duurzame groene wijk van de toekomst de worden. Duurzaam in de zin van solide, met diverse woongemeenschappen, veel groen en een gedifferentieerd aanbod van woningen, winkels, horeca en voorzieningen.”

- Adriaan Geuze, Design director en co-founder West 8



Naar een Woensels
Stads-hart



Afspiegeling van de gemeenschappen
en bewoners van Woensel

Voor de Woenselse ondernemers, bewoners, scholen,
zorginstellingen, opleidingsinstellingen, verenigingen,
geloofsgemeenschappen

Passend bij de buurten van Woensel

Van monofunctioneel naar dynamisch,
levendig en gevarieerd

Afspiegeling van de gemeenschappen en bewoners van Woensel

Passend bij Woenselse ondernemers, bewoners, scholen, zorginstellingen, opleidingsinstellingen, ziekenhuis, verenigingen en geloofsgemeenschappen.



Voor elkaar

Vitalis woonzorg Eindhoven



Inspirerend

Eindhovense balvirtuosoos Ahmed Özer



Educatief aanpakkend

Summa College Woensel



Smaakvol

Woensel Wereldkeukens



Sportschool Totally Fit, Jagershoef



Gezond en actief

Voetbalvereniging Woenselse Boys



Ondernemend

ByMetz | Tassen & koffers



Nieuwsgierig

Voormalige bibliotheek Expeditie E

Een goed winkelcircuit
**Goede bereikbaarheid
en parkeergelegenheid**
Fijnmazig weefsel **Vier pleinen:**
***buitenruimten als poorten
en ankers*** Aandacht voor
events ***Veiligheid*** Evenwichtige
branchering **Verblijfskwaliteit,
leisure en food centraal**
Het goede logistieke
bevoorradingsstelsel behouden



Een sterke combinatie van lokale, regionale en nationale concepten



ByMetz | Tassen & Koffers is al ruim 10 jaar een gevestigde naam in WoensXL. “Wij staan als familie Metz al jarenlang op de markt en daar wilden wij een winkel aan toevoegen”, vertelt Arletta Metz, die samen met haar zoon de winkel runt. “WoensXL was aantrekkelijk voor ons: we wonen dichtbij en de huurprijzen zijn betaalbaar. Bovendien kunnen onze klanten hier makkelijk en goedkoop parkeren.” Broer Christian Metz, die de winkel ooit begon, noemt WoensXL een ‘Volkscentrum’ waar muziek in zit. “Bewoners uit de randgemeenten gaan niet naar de binnenstad, die komen liever naar WoensXL.” Beiden zouden graag zien dat de leegstand wordt tegengegaan en dat er meer groen en beleving in het centrum komt. “Het is nu wel een beetje saai.”

Arletta en Christian Metz,
ByMetz | Tassen & Koffers



Emmen Schoenen is sinds het begin gevestigd in WoensXL. Eigenaar Marcel Emmen vertelt enthousiast over het familiebedrijf en WoensXL. “WoensXL heeft voor mij nog dat dorpsgevoel. Het heeft een behoorlijk gedifferentieerd aanbod en relatief veel zelfstandige winkeliers die elkaar ook goed kennen. De sfeer is goed, maar de leegstand in Noord moet weg. Te veel filiaalbedrijven hebben de crisis niet overleefd. Wat ik mis zijn onder andere een kaasboer, een visboer en meer horeca. En misschien wat meer luxe zaken naast discount formules. Horeca, niet alleen overdag, maar ook in de avonden, is meer dan welkom. Dan wordt WoensXL niet alleen een plek om even boodschappen te doen, maar ook een plek om langer te blijven, af te spreken en gezellig met vrienden een biertje te drinken.”

Marcel Emmen,
Emmen Schoenen en voorzitter
winkeliersvereniging

Erik en Judith Willems zitten hun hele leven al in de mannenmode. Eerst als Van Buul Fashion, later als **040 Mannenmode**. Sinds 2018 hebben ze een winkel in WoensXL. “Een logische keuze. Uit marktonderzoek bleek dat we 80% van onze omzet uit de regio Woensel halen. Bovendien is de locatie makkelijk bereikbaar. De saamhorigheid onder de winkeliers is groot. Wat mij betreft maken we het winkelcentrum iets kleiner, zodat de leegstand in Noord minder prominent wordt. Wat we nodig hebben is horeca, zodat mensen hier ook een dagje naar toe komen om te winkelen en te recreëren. Dan mag het ook allemaal wel wat levendiger. Met afwisselende gevels, meer groen, bankjes en bloembakken. Gewoon minder saai. Ook buiten op het parkeerterrein.”

Erik en Judith Willems,
040 Mannenmode



040
MANNEN
MODE



RITUALS...



H&M

EMMEN
SCHOENEN

HEMA

MARC VAN LOON
JUWELIER

ZEEMAN 



Winkelcentrum voor de toekomst

Winkelcentrum WoensXL is nu geheel naar binnen gericht. Het nodigt niet uit om te bezoeken. Met veel leegstand tot gevolg. Volgens Eric Duffhuis, die de belangen van de vastgoedondernemers en winkeliers behartigt in de werkgroep Retail, is het hoog tijd voor actie.

“Dit winkelgebied heeft een kwaliteitsimpuls nodig om teloorgang tegen te gaan. En dat verdient het ook.” Mark Hoedjes, director iRetail bij Certitudo Capital, sluit zich daarbij aan. “Tegelijkertijd moeten we het winkelgebied terugbrengen naar gezonde proporties en meer functies toevoegen die versterkend zijn voor het gebied, waarbij het productaanbod aansluit bij de mensen die er wonen.”

Winkelcentrum heeft potentie

15 Jaar geleden is het winkelcentrum al eens verbouwd, maar de plannen die er toen lagen zijn nooit afgemaakt. Duffhuis is dan ook erg blij met de visie die er na zes maanden intensief samenwerken op tafel ligt. “Hiermee krijgt het WoensXL, inclusief de omgeving, weer toekomstperspectief. Het is niet zo dat we de afgelopen jaren als winkeliers niets

hebben gedaan, maar het heeft te weinig effect gehad.” Geen gezamenlijke visie, verdeeldheid in belangen en demografische veroudering in de wijken zijn daar volgens Duffhuis debet aan. “Het productaanbod sluit niet meer aan bij de doelgroep en er is, ondanks alle inzet van winkeliers, te weinig geïnvesteerd in gastvrijheid, kwaliteit en sfeer. De verkeerde winkels zijn weggegaan.” Mark Hoedjes beaamt dat dit landelijk speelt bij meer stadsdeelcentra. “De consument winkelt anders. Voor de dagelijkse boodschappen gaat men naar de wijk en voor beleving en niet-dagelijkse boodschappen naar de stad. Echter, door de kernkwaliteiten van WoensXL te behouden en daar nieuwe aan toe te voegen, heeft het stadsdeelcentrum alles in zich om het tweede stadse hart van Eindhoven te worden. Een plek waar mensen graag wonen, werken, winkelen en willen verblijven.”

“Het nieuwe winkelcentrum wordt uniek voor Nederland. Dit plan combineert het nieuwe winkelen met functies waar mensen elkaar ontmoeten, beleven en samen zijn. Stads-hart Woensel is het voorbeeld van hoe winkelcentra er in de toekomst uit gaan zien.”

- Mark Hoedjes, Director iRetail Certitudo Capital



**Elke week bezoeken zo'n 80.000-100.000 mensen WoensXL.
Dat is vergelijkbaar met de Outlet in Roermond.**

Beleving en flexibiliteit

Elke week bezoeken zo'n 80.000-100.000 mensen WoensXL. Dat is vergelijkbaar met de Outlet in Roermond. Het grote verschil: de outlet heeft de 'wauw'-factor. "Als we het goed aanpakken kan WoensXL ook die verwondering teweeg brengen", zegt Duffhuis. Volgens Hoedjes moet daarvoor het spanningsveld tussen vraag een aanbod weer terug worden gebracht. "Dan komt er meer dynamiek. Flexibiliteit is dan wel belangrijk, want we weten niet hoe consumenten over 5-10 jaar winkelen. Vroeger was de etalage het uithangbord van de winkel, nu is dat het internet. De functie van een winkel verandert. De consument zoekt beleving. Door andersoortige functies toe te voegen of de service te verhogen, verleiden wij de consument om naar Woensel te gaan; een levendig stadsgebied waar ze graag willen zijn."

Het begint bij het winkelcentrum

De visie die nu op tafel ligt, reikt verder dan alleen het winkelcentrum. "Maar als er geen noodzaak was om het winkelcentrum aan te pakken, dan was dit plan er niet geweest", zegt Hoedjes. "De programma's wonen, maatschappelijk en werken beginnen bij het winkelcentrum. *Maar de koppeling tussen winkelcentrum en alle genoemde disciplines en de wijken is van cruciaal belang.* Daarnaast moeten we de winkeliers meenemen in onze plannen, want het retailplan is de basis van deze ontwikkeling. Voor winkeliers breekt er een zware tijd aan qua logistiek, parkeren en bereikbaarheid. De komende 10 jaar zitten ze in de rotzooi. Dus we moeten er dan ook alles aan doen om het voor de consument nu al aantrekkelijk

te maken om WoensXL te blijven bezoeken. Ze moeten zien dat er iets gebeurt." Volgens Duffhuis kan er al met kleine ingrepen kwaliteit toegevoegd worden. "Denk aan een openbaar toilet in een van de leegstaande winkels, het verleiden van een visboer of Vissie om zich hier te vestigen, het schoonhouden van de rolluiken en het stickeren van de leegstaande panden. Tegelijkertijd voegen we wintergroen toe en pakken we de bankjes aan. We laten zien waarmee we bezig zijn; groot of klein. Belangrijk is wel dat elke stap een volgende trede is op de kwaliteitsladder."

Krachten bundelen én doen!

Nu de ontwikkelingsvisie er ligt, is het volgens Duffhuis wel tijd voor actie. "We hebben de afgelopen zes maanden met een groot aantal gerenommeerde specialisten aan tafel gezeten. Gezamenlijk hebben we nagedacht en een toekomstbestendig plan opgesteld met een gedragen visie waar we met z'n allen achter staan. Het is nu de taak van alle partijen om hun eigen achterban te overtuigen en mee door te pakken, zodat er over 10 jaar een winkelcentrum staat waar we met z'n allen trots op zijn. En we moeten niet stoppen voordat we de laatste steen gelegd hebben." Volgens Hoedjes zal dit niet makkelijk worden. "Gelukkig zien alle stakeholders dat er iets moet veranderen, anders wordt het alleen maar slechter. Niets doen is geen optie. Laten we die gezamenlijke kracht gebruiken om te komen waar we willen zijn. Iedereen staat er positief in. Aan enthousiasme geen gebrek. Dat is een belangrijke randvoorwaarde om te slagen. Laten we die energie vasthouden en nu snel concrete acties uitvoeren, zodat mensen zien 'he, daar gebeurt wat'."

“We hebben gezamenlijk een duidelijke visie neergelegd waar grote kwaliteit in zit. Die visie moeten we nu gaan uitvoeren, zonder concessies te doen. Met iedere stap die we zetten, moeten we de kwaliteit in alles omhoog brengen. Als we dat niet doen, verdwijnt dit prachtige plan in de la en dat is eeuwig zonde. WoensXL heeft deze kwaliteitsimpuls nodig!”

- Eric Duffhuis, voorzitter coöperatieve vereniging van eigenaren

Gezonde schaarste

Winkelcentrum WoensXL kampt met zichtbare en verborgen leegstand. Na onderzoek concludeerde adviesbureau Q&A onder meer dat het aantal vierkante meters winkelloppervlak drastisch terug moet. “Bovendien is er een overschot aan non-food winkels. In deze branches wordt in de toekomst een steeds groter deel online gekocht”, zegt Frank Quix, managing director van Q&A. “Tegelijkertijd kan het winkelgebied profiteren van kernen rondom Woensel waar de verzorgingscapaciteit afneemt. Ik zie dan ook kansen voor locaties met een mix van online en offline activiteiten. Bovendien zouden er winkels toegevoegd kunnen worden die voorzien in niet-dagelijkse spullen voor in en rondom het huis. Belangrijk is wel dat er een soort schaarste blijft bestaan, zodat iedereen een gezonde boterham kan verdienen.”

Hybride winkels

Door de groei van de online aankopen, zowel in food als in non-food, ziet Quix nieuwe vormen van retail ontstaan. “Winkels kunnen deels ingezet worden als pick-up punt of distributieplek. Je kunt in de winkel fysiek winkelen of je kunt er je bestelling ophalen. Bij de winkel zit een darkstore die niet toegankelijk is voor de consument, maar waar online orders gepickt worden. Via de achterdeur brengen bezorgers de bestellingen rond in de omgeving. Dit betekent dat winkels anders ingericht zullen gaan worden en daar kun je in de nieuwe plannen al over nadenken. Want dit betekent iets voor de logistiek en de verkeersstromen in en rondom het winkelgebied.”

Flexibiliteit

Op dit moment is er meer ruimte voor winkels dan dat er in 2030 nodig is. Quix: “Als je plannen maakt op basis van de getallen voor 2030, heb je nu te weinig winkels, maar als je te veel maakt, creëer je in de toekomst leegstand. Ik adviseer dan ook om nu zodanig te bouwen dat de winkels straks iets

anders kunnen worden; denk aan woningen. Je zou dan nu al voldoende daglicht in de plannen moeten opnemen of al denken aan afvoerkanalen die keukenluchten afvoeren. Het is zaak om vanaf het begin flexibel en toekomstbestendig te denken en te bouwen. En laat je niet verleiden om te veel te bouwen, maar zorg voor een gezonde schaarste. Dan blijft de retail business case ook op de lange termijn levensvatbaar.”

Positionering

“WoensXL moet zeker geen kopie worden van de binnenstad. Om onderscheidend te zijn, moet het winkelcentrum iets anders bieden dan er in het centrum te krijgen is. Dat kan met winkels die producten bieden die je dagelijks en niet-dagelijks nodig hebt, maar waarvoor je niet een dagje gaat winkelen. Denk aan basics en huishoudelijke artikelen. Een doe-het-zelf city store of een Primera met extra services. Deze winkels zitten in het ‘value-for-money’ segment. Geen discount pur sang, maar aan de onderkant van het middensegment. Het is nog te vroeg om in merken te denken, daarvoor zijn de plannen nog te pril. Het type winkels is ook afhankelijk van de doelgroep die er in Woensel komt wonen. Want de winkelbehoefte moet worden afgestemd op de klant en niet andersom.”

Samenhang

Wil het winkelgebied profiteren van deze ontwikkeling is samenhang met de andere programma’s noodzakelijk. “Wij hebben ons eindrapport de titel meegegeven ‘terug naar de kern’. Ik zie het als een dorp in de stad waar je van alles kunt doen: wonen, werken, studeren, ontmoeten. Er zal behoefte zijn aan ‘co-workers-spaces’ en andere mengvormen passend bij een nieuwe tijd. De vraag is of de gemeente dat toe gaat laten. Er ligt een uitdaging voor het planteam om nu de juiste keuzes te maken om een toekomstbestendig Stads-hart te creëren.”

- Frank Quix,
managing director Q&A

Ook in de wijken rond het Woenselse centrum bevinden zich veel actieve en vitale verenigingen, ondernemingen, winkels, buurtinitiatieven, geloofsgemeenschappen, zorginstellingen en scholen. De ontwikkelingsvisie voor het Stads-hart Woensel stoelt op de integratie van deze groepen.

Het DNA van Woensel komt terug in het Stads-hart: verenigingen, bewoners en ondernemers



Van een monofunctioneel winkelcentrum...

Het huidige stadsdeel Woensel bestaat conform de structuurplannen van de wederopbouwperiode uit monofunctionele, en door brede verkeersstructuren van elkaar gescheiden wijken en subcentra.

Het winkelcentrum WoensXL bevindt zich als een solitaire eenheid, los van de omringende woonwijken, temidden van grote parkeervelden.

De ontwikkelingsvisie heeft als doel om een integraal hart voor Woensel te creëren voor alle bewoners, ondernemers, maatschappelijke instellingen en initiatiefnemers.

De invulling van het programma wordt afgestemd op en aangevuld met de behoeften van de huidige en toekomstige Woenselnaren.

Het toevoegen van een substantieel aantal woningen biedt de mogelijkheid voor een kwaliteitssprong in voorzieningen door een divers en aanvullend aanbod. Het nu nog monofunctionele winkelcentrum zal toekomstig worden getransformeerd naar een levendig Stads-hart Woensel.



Rechts: huidige monofunctionele opbouw van de wijken rond om het winkelcentrum conform de wederopbouwstrategie

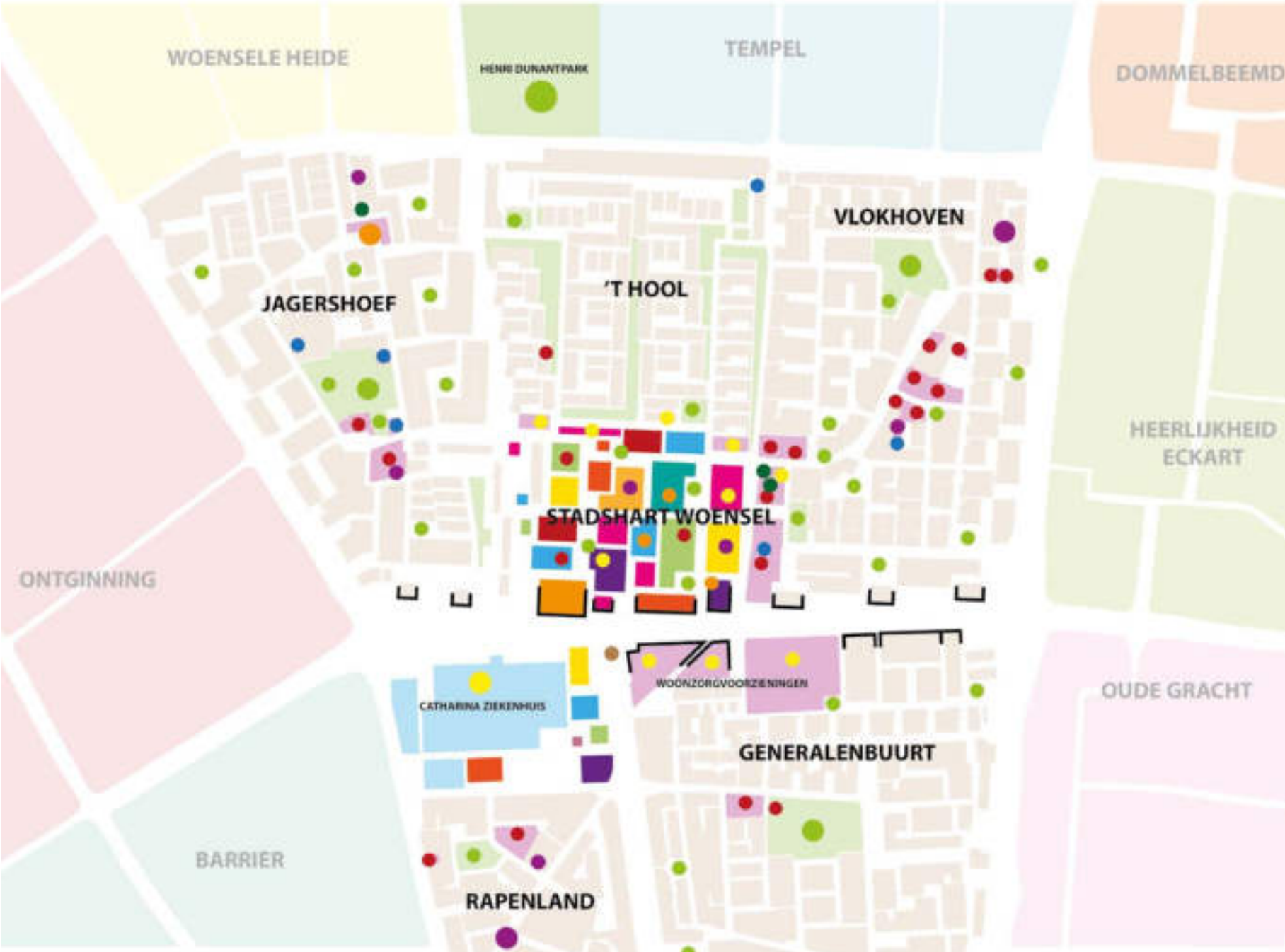


... naar een bruisend Stads-hart

- Bestaand:**

 - Retail
 - Horeca
 - Maaiveld parkeren
- Beoogd:**

 - Retail
 - Horeca
 - Bedrijven
 - Gedifferentieerde woningbouw (studenten, starters, gezinnen, ouderen)
 - Cultuur
 - Parkeren / Groen / Pleinen
 - Onderwijs
 - Zorgvoorzieningen
 - Maaiveld en gebouwd parkeren



Stads-hart Woensel is complementair aan alles wat er nu al is in Woensel en al haar buurten, organisaties en culturen

- detail- en groothandel
- horeca
- sociale en religieuze gemeenschappen, scholen
- medische zorgfaciliteiten
- sportfaciliteiten
- clubs, verenigingen
- speeltuinen, parken, sportvelden
- bushalte



**Het centrumgebied verankerd,
niet langer geïsoleerd**





De omliggende wijken
verbinden met het Stads-hart

Oppakken bestaande structuren
en linten: **dorpsstraten concept**

Pleinen, straten en groen in de huidige
'ruimtelijke leegte' aanbrengen: achterkanten
en leegte transformeren
in stedelijkheid en groen

Groene corridor: verbinding binnenstad
met Henri Dunantpark

Groen voor asfalt: parkachtige autovrije
groenstructuren met doorgaande fietsroutes
en veilige wandelpaden

Woensel tussen Wielewaal en Dommel, tussen het centrum en de Vennen



De huidige stadsstructuur van Woensel kenmerkt zich door veel gelijkmatig verdeeld groen. De groene ruimten hebben echter nauwelijks een eigen karakter en zijn veelal gelegen naast een dominante verkeersinfrastructuur. Er ligt een kans in het ontwikkelen van een robuust, kwaliteitsvol en herkenbaar netwerk van groenruimten in het noorden van Eindhoven. De karakterloze groenruimten worden getransformeerd in stadsparken of plantsoenen.



Foto boven:

Henri Dunantpark: parkachtige autovrije groenstructuren met doorgaande fietsroutes: verbinding binnenstad met Henri Dunantpark.

Foto onder:

Veldmaarschalk Montgomerylaan



Groene verbinding tussen het nieuwe Stads-hart en het centrum

Bij het Stads-hart komt een aantal recreatieve hoofdroutes bij elkaar. Het Stads-hart heeft dus een verdeelfunctie in de (hoofd)routes voor fietsers en voetgangers binnen het stedelijke weefsel van Eindhoven Noord. Vooral de Veldmaarschalk Montgomerylaan kan een belangrijke positie innemen bij het verbinden van de binnenstad met het Stads-hart Woensel en het Henri Dunantpark. Door het autoverkeer te verminderen en een fietssnelweg aan te leggen wordt de nadruk op duurzame mobiliteit benadrukt (een vrij liggende buscorridor bestaat al). Door te kiezen voor een centrale groene corridor wordt Groen Woensel versterkt.





Foto boven:
Stads-hart met voorkanten aan de linten

Foto onder:
Typische dorpsstraat als de verbindende
verblijfs- en ontmoetingsplek van het
nieuwe Stads-hart Woensel

Geschiedenis voor het oprapen: het lint

- Het historische lint Woenselsestraat - Vlokhovensweg verdween voor een substantieel deel in het kader van de aanleg van Woensel
- De historische linten kennen een wenselijke mix van stedelijke/dorpse functies. De linten/ dorpsstraten staan synoniem voor Brabantse levendigheid.
- In de nabijheid van het nieuwe Stads-hart zijn restanten van de Woenselsestraat en de Vlokhovenseweg aanwezig. Door ruimtelijke verbindingen voor fietsers en voetgangers te creëren wordt de diversiteit langs de linten het Stads-hart ingetrokken. Het diverse woon- voorzieningen, zorg- en winkelprogramma wordt aan de linten gekoppeld.
- Er worden nieuwe linten aangelegd: aan de ene kant als route naar voorzieningen, bedrijven en woningen, en aan de andere kant als parkeervoorziening met langsparkeren voor de deur.
- Het (bestemmings-)verkeer beweegt door het centrum in plaats van erlangs. De achterkanten worden voorzien.



Het ‘dorpsstraat concept’ als basis voor de toekomst van het Stads-hart Woensel

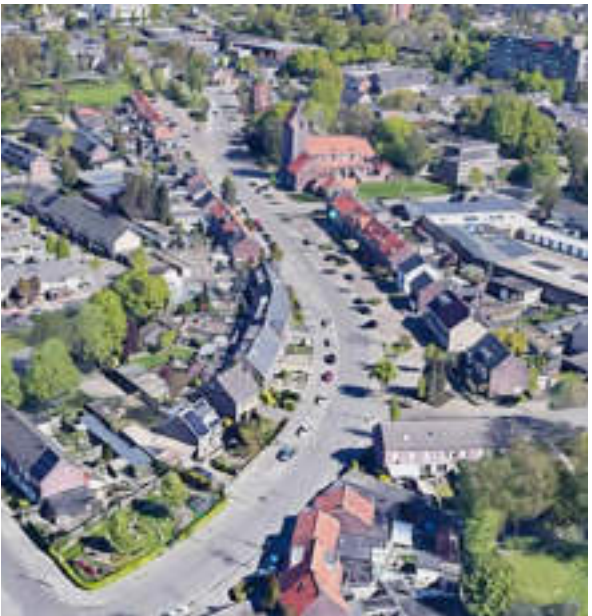


Foto boven:
Nieuwbouwplan van 't Hool en het
winkelcentrum met daarin zichtbaar
het (rücksichtslose) negeren van de
Vlokhovenseweg en de Woenselsestraat

Foto onder links:
Onze Lieve Vrouwe van Lourdeskerk,
landmark aan de Vlokhovenseweg

Foto onder rechts:
Het huidige centrum van Vlokhoven aan de
voormalige dorpsstraat
Bron: google.com/maps



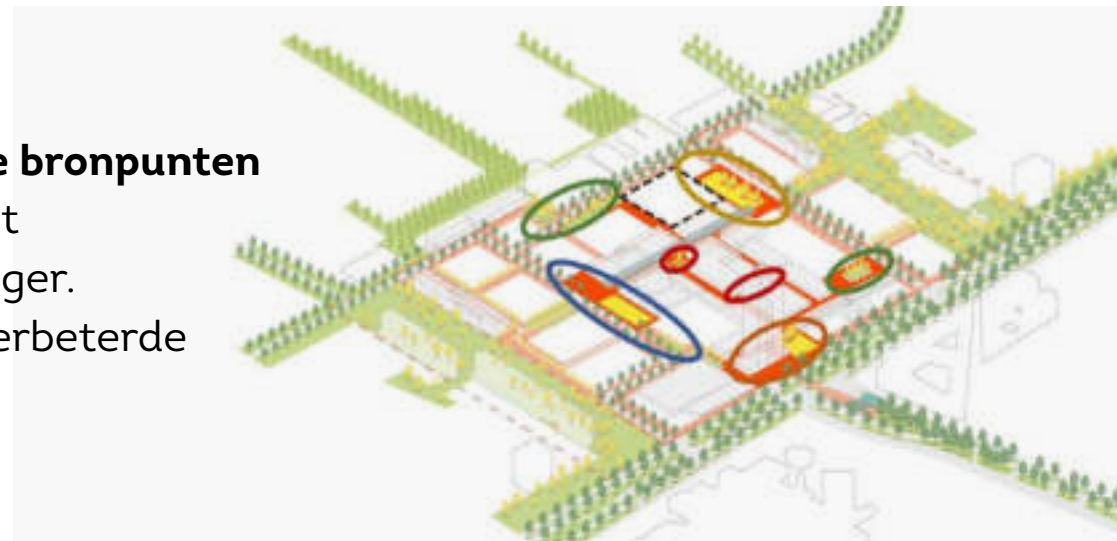
Schets van nieuwe dorpstraten, die via het Stads-hart verbindingen aangaan met de historische linten en omliggende wijken: Jagershoef, 't Hool, Vlokhof, Catharina ziekenhuis en Generalenbuurt.

Aan de nieuwe dorpsstraten ontstaan vestigingsmilieus voor bedrijven en voorzieningen die niet in het voetgangersrijke concentratiegebied een plek kunnen vinden, maar afhankelijk zijn van zichtbaarheid en directe bereikbaarheid, ook per auto.

Verbinding maken door nieuwe dorpsstraten

Compacter winkelhart met sterke bronpunten

De nieuwe dorpsstraten maken het winkelgebied compacter en gezelliger. Levendige pleinen creëren sterk verbeterde bronpunten tot het winkelhart.



Oude structuren versmelten met modern winkelcentrum: overzichtelijk en veilig

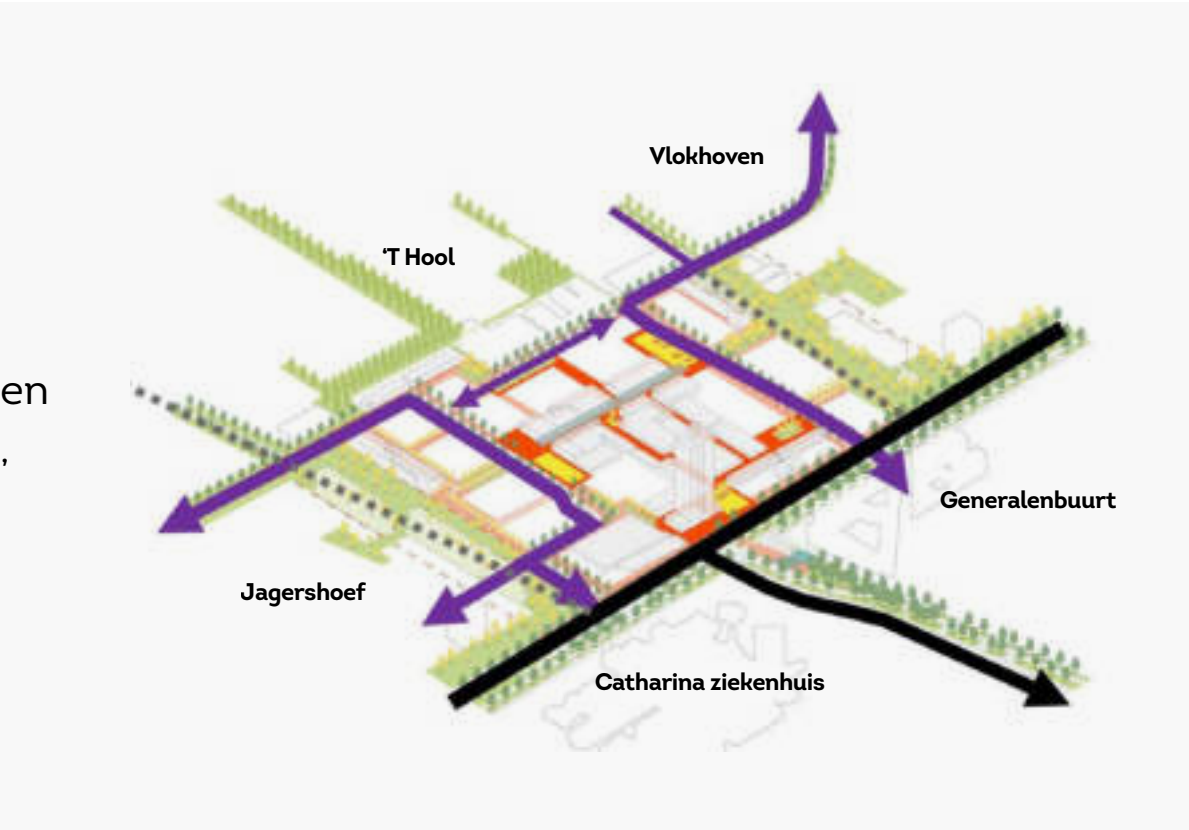
Openbare orde en veiligheid

Je veilig voelen en veilig zijn is ook voor een stads(deel)hart van cruciaal belang voor de beleving en de vitaliteit ervan. Met haar huidige naar binnen gekeerde structuur en verschillende sociaal onveilige plekken is dit één van de zwakkere onderdelen van het huidige WoensXL. Niet voor niets wordt het winkelgebied in de avond door middel van hekken afgesloten. Deze

ontwikkelingsvisie op Stads-hart Woensel, en de realisatie ervan betekent een enorme stimulans voor veiligheid en leefbaarheid in het gebied. Door de intensivering van niet alleen de woonfunctie in het gebied, maar ook aanwezigheid van tal van voorzieningen en een functioneel slim ingerichte ontstaat een gebied met reuring, goed ontworpen zichtlijnen en sociaal toezicht waarin bewoners en bezoekers zich veilig kunnen voelen.

Voeden en verlevendigen

De nieuwe dorpstraten voeden en verlevendigen het winkelgebied, gezellig en veilig.

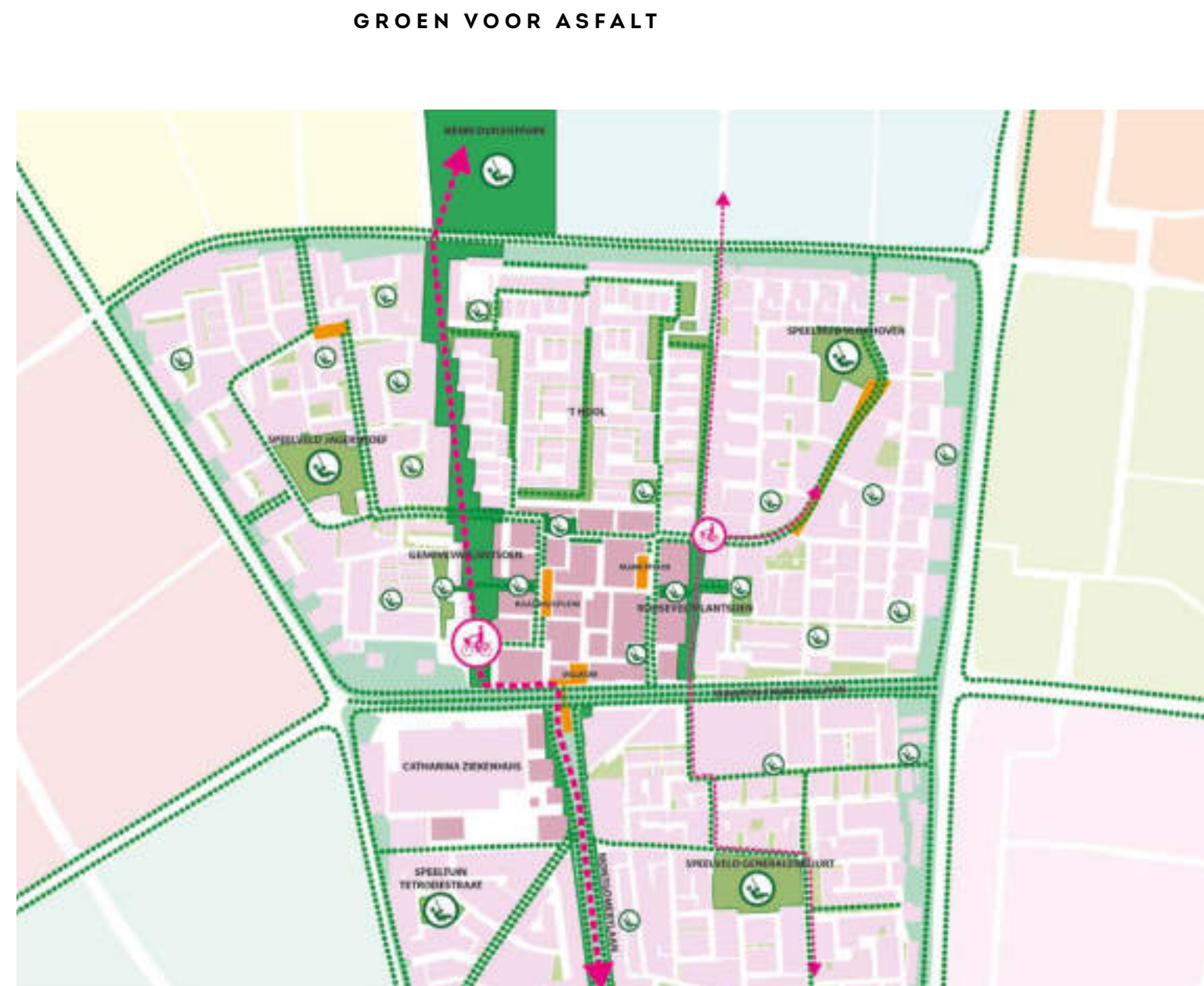


Van de (rechts) huidige verkeersstructuur: wijken gescheiden door verkeer

Naar de (boven) beoogde verkeerscirculatie: netwerk van 30 km/u zones verbindt de buurten

In het nieuwe verkeersconcept vormen de dorpslinten het alternatief voor de huidige door-gaande routes Genovevelaan en Rooseveltlaan. Dat maakt het mogelijk de nieuwe routes in te richten als 30 km gebieden. Parkeren is mogelijk langs de linten. Het aantal aansluitingen op de Churchillaan wijzigt niet, alleen de aansluiting Rooseveltlaan verschuift iets naar het westen. Wel zal er voor de boogde verkeerscirculatie nog een toets plaats moeten vinden op de capaciteit van de kruisingen op de hoofdwegen structuur (Churchillaan-Kennedylaan-Bisschop Bekkerslaan-Huizingalaan) om het verkeer op te kunnen vangen. En of het concept niet leidt tot sluipverkeer over de dorpslinten.





Een nieuw groen fietsnetwerk. Drie fietsroutes komen samen in het Stads-hart.

Aanhaking op de groenkwaliteiten van Jagershoef, Henri Dunantpark, 't Hooi, Vlokhoven, de Generalenbuurt en Rapenland



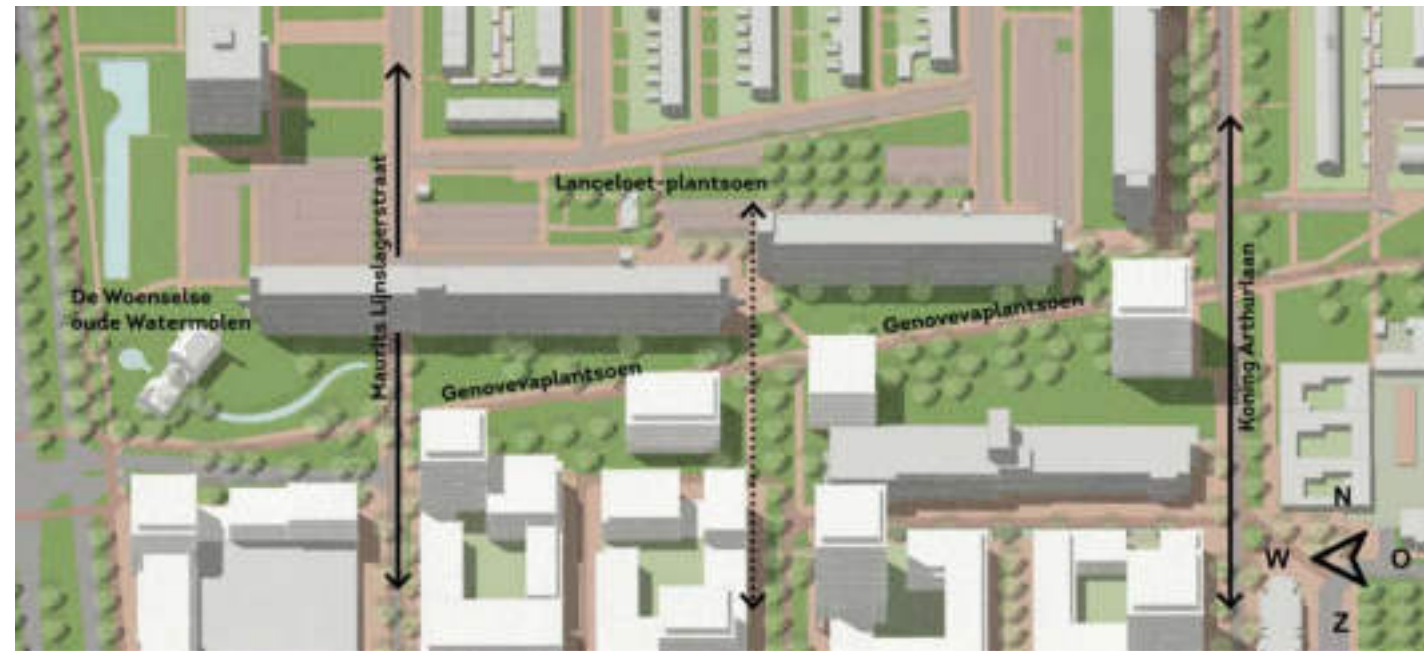
Sterke verbondenheid met omliggende wijken en buurten

Scheidingen en barrières opheffen. Bestaande parkjes, speelplekken en plantsoenen inbedden in groen netwerk

Opheffen barrièrewerking en maken van nieuwe verbindingen

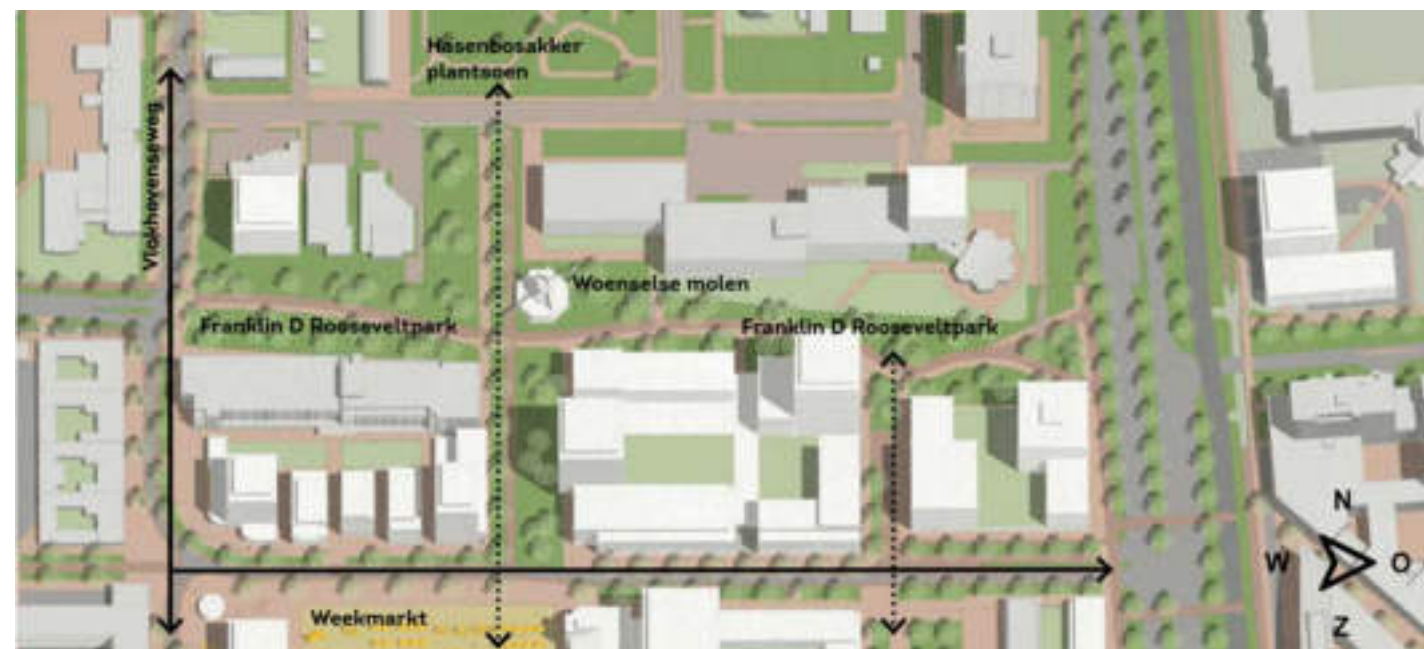
Jagershoef

Aan de westzijde ontstaat met het Genovevaplantsoen een genereus groen gebied met veilige fiets- en voetgangersverbindingen



Vlokhoven

De oostzijde krijgt met het Rooseveltplantsoen een aansluitend groengebied en de Vlokhovenseweg loopt door tot aan het weekmarktplaatsje

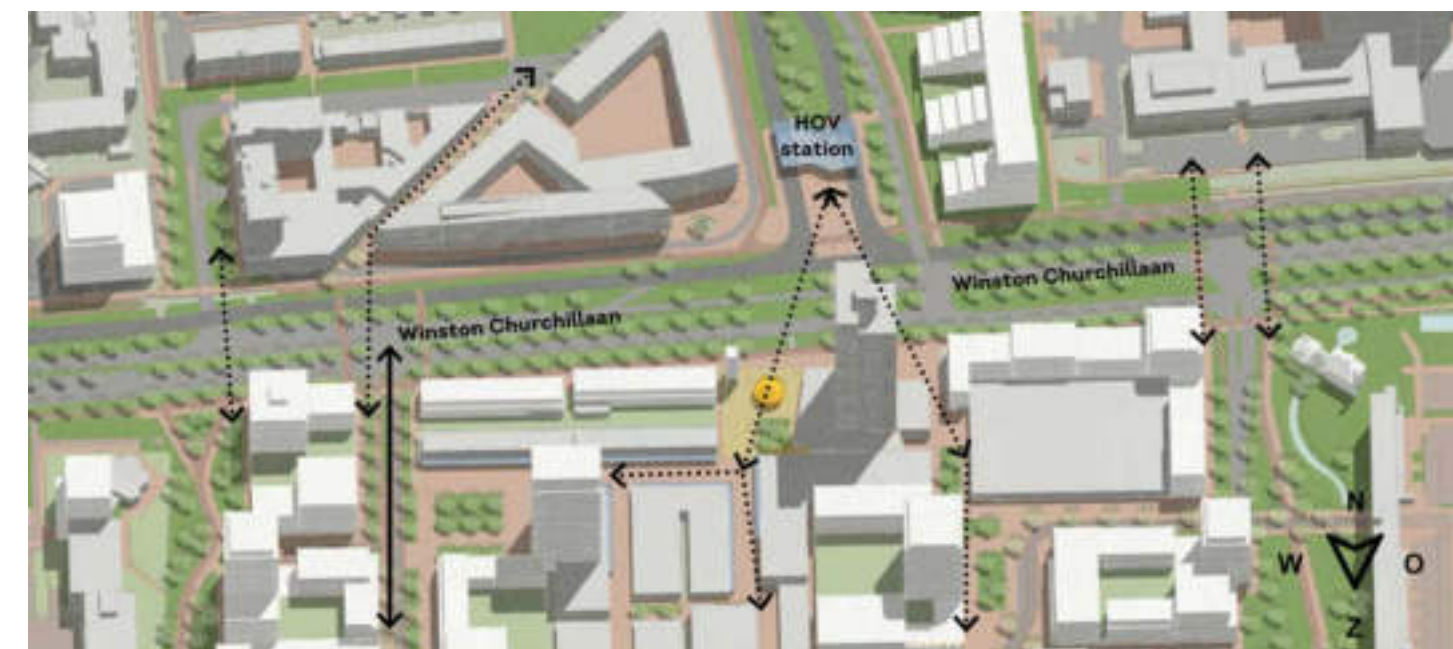


De ingrepen rond de contouren van het huidige winkelcentrum hebben tot doel de wijken beter te verbinden en deze verbindingen te vergroenen.



't Hooft

Aan de nieuwe noorder dorpsstraat liggen verschillende groene ruimten die uitgelijnd zijn met de bestaande doorgangen naar 't Hooft



Generalenbuurt

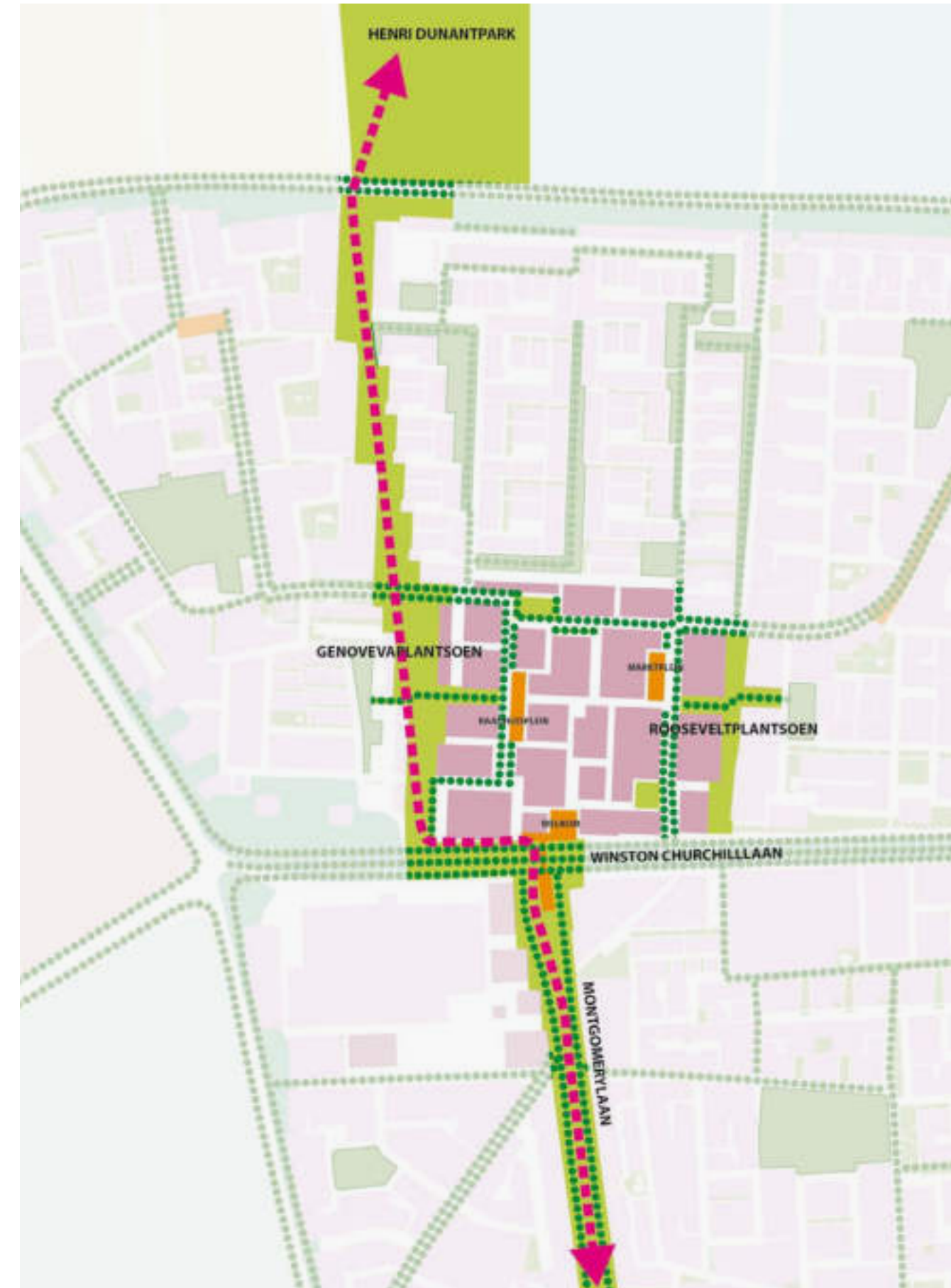
Naar het zuiden vormt het Stads-hart weer een aantrekkelijk gezicht en worden sterkere langzaamverkeer verbindingen voorgesteld



*Veldmaarschalk Montgomery Parklaan:
hoofdverbinding binnenstad met Henri
Dunantpark voor fietsers*



**Een continue groene corridor,
een comfortabele fietsverbinding
naar het Stads-hart**



*Veldmaarschalk Montgomery Parklaan: fiets
hoofdverbinding binnenstad - Henri Dunantpark
via het nieuwe Genovevaplantsoen*

Van monofunctioneel winkelcentrum naar vitaal Stads-hart

Certitudo Capital heeft de afgelopen jaren veel eigendom verworven in Winkelcentrum WoensXL. “Eindhoven Noord is een groot verzorgingsgebied met een winkelcentrum dat langzaam aan aantrekkingskracht verliest”, zegt Arno van den Thillart, directeur Certitudo Development Group.

“Wij zien in het gebied kansen voor zowel retail als wonen om in combinatie met overige functies als horeca, cultuur, zorg en sport een stadsdeelcentrum met importantie voor de stad te ontwikkelen.” Volgens projectdirecteur René Clijsen gaat dit veel verder dan alleen de herontwikkeling van het historische winkelcentrum. “Certitudo wil door verdichting en compartimentering een volwaardig stadsdeelcentrum creëren. En door onder andere vergroening en aanpassing van de bestaande infrastructuur willen we de omliggende wijken weer meer met de plek verbinden. Daarmee creëren we een aantrekkelijke omgeving om te wonen, werken en te verblijven. Zowel overdag als 's avonds.”

Ingewikkeld spanningsveld

Samen met de gemeente Eindhoven, de vier Eindhovense corporaties en de winkeliers heeft Certitudo het initiatief genomen om de wensen en behoeften in kaart te brengen en deze samen met West 8 te vertalen naar een gedragen gebiedsvisie. De kracht van deze gebiedsontwikkeling schuilt volgens Clijsen in het beperkt aantal besluitvormende partijen dat aan tafel zit. “Al blijft het best ingewikkeld om bij een complexe gebiedsontwikkeling als deze alle neuzen dezelfde richting op te krijgen.” Van den Thillart. “Je hebt te maken met beleid, politiek, uiteenlopende belangen en onzekere factoren. Wat je nu bedenkt kan over 10-15 jaar anders zijn.

“Er ligt een mooie gedragen ontwikkelings visie als vertrekpunt, maar uiteindelijk zijn het de mensen die het gaan maken. Zij brengen de ‘ziel’ terug in de wijk. Daarom vinden wij het ook belangrijk dat ze meepraten, zodat ze ideeën inbrengen en iets kunnen toevoegen. Samen ontstaat er iets moois.”

- Arno van den Thillart, directeur ontwikkeling bij Certitudo Development Group



“Deze ontwikkelingsvisie is een weloverwogen plan en een stevig fundament, waarop snel doorgepakt kan worden.”

We weten niet hoe mensen dan willen wonen of consumeren. Daar kunnen we alleen rekenmodellen op loslaten en aannames over doen. Als we ieders ambities voor 100% mee willen nemen, dan komt er geen plan van de grond. We moeten keuzes maken, die soms haaks op elkaar staan. Ambities, investeringen en rendement dienen in balans te worden gebracht, met respect voor de kwaliteit van het gebied. Een ingewikkelde schuifpuzzel.”

Gezamenlijk belang

Vanuit sociaal oogpunt is de behoefte om WoensXL te upgraden erg groot. En ook de winkeliers hebben een jaar geleden een noodkreet afgegeven. Bovendien hebben de corporaties een prestatie afspraak met de gemeente, die zelf ook enorme uitdagingen heeft in verband met de groei van de stad. Van den Thillart: “Wat dat betreft is de doorontwikkeling van het winkelcentrum voor alle stakeholders laaghangend fruit. De druk is groot en er is direct ruimte beschikbaar, kijkend naar de ruime parkeerterreinen rondom het winkelcentrum. Maar we moeten wel iets ontwikkelen dat weer voor de lange termijn mee kan. Daarbij moeten we rekening houden met actuele thema’s als betaalbaar wonen, mobiliteit, duurzaamheid, logistiek, hittestress en energie. Een intensief samenspel van geven en nemen om uiteenlopende ambities op een slimme manier in balans te brengen. Dat levert, vanuit het gezamenlijke doel om een vitaal Stads-hart te realiseren, spannende en tegelijkertijd mooie discussies op. Deze ontwikkelingsvisie is een prima weloverwogen plan en een stevig fundament, waarop snel doorgepakt kan worden.”

Goed functionerend winkelcentrum

In de huidige opzet van de stad kenmerkt het gebied boven het station zich door grote kruisende hoofdwegen, waardoor WoensXL op een eiland is komen te liggen. “We willen dat doorbreken door de historische lintstructuren weer terug te brengen in de stedenbouwkundige structuur en de wijken weer met elkaar te verbinden”, zegt Clijsen. “Door het Stads-hart meer open te maken en naar buiten te keren ontstaat er een logische verbinding met de omgeving en wordt deze plek veel meer dan een winkelcentrum.” Als Van den Thillart mag dromen dan ziet hij over een aantal jaren een goed functionerend en renderend Stads-hart waar mensen graag komen om boodschappen te doen en een rondje lopen om nog wat andere dingen te kopen. Ze drinken een kopje koffie of genieten een lunch in één van de lokale horeca gelegenheden. “In de buurt van het Stads-hart wonen mensen op een prettige manier in hun koop- of huurwoning. Er is veel groen en voldoende gelegenheid om naar buiten te gaan, te ontspannen of te bewegen. In het winkelgebied is er weinig leegstand en de winkeliers kunnen een goede boterham verdienen. Daarnaast is er voldoende sociaal, cultureel en maatschappelijk aanbod dat aansluit bij de behoefte van de bewoners. Daarmee komt ook een stukje sociale controle en veiligheid terug in de wijk. Stads-hart Woensel wordt een plek waar mensen graag en gemakkelijk komen en zich thuis voelen.”

“Als investeerder, ontwikkelaar én belegger is Certitudo duurzaam verbonden met het gebied. Dat betekent dat we niet alleen stenen willen ontwikkelen, maar vooral een fijne leefomgeving waar mensen, wijken en winkels op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn.”

- René Clijsen, projectdirecteur Woensel bij Certitudo Development



Van eenzijdig winkelcentrum naar nieuw Stads-hart

Eindhoven kent 26 centrumplekken van betekenis. Onder andere de binnenstad, Strijp-S, Fellenoord, Kastelenplein en Kruisstraat/Woenselse Markt zijn ook toneel voor grote ontwikkelingen. “Eindhoven is booming”, zegt Emma Briggs, projectleider transformatie centrumgebieden Eindhoven. “We zijn continu op zoek naar nieuwe locaties voor wonen, werken en recreëren. Er is een stedelijke behoefte naar meer groen, ruimte voor interactie en 'leuke dingen doen'. Woensel is daarbij van grote betekenis, zeker in de context van ‘een fijne plek om te wonen met goede voorzieningen’.”

Plek van betekenis maken

Woensel is volgens Briggs een gigantisch mooie plek, een bekende plek binnen een groot verzorgingsgebied. “Winkelcentrum WoensXL is momenteel een monofunctioneel gebied, eenzijdig gericht op consumeren. Maar mensen hebben meer behoeftes. De stad verandert. Eindhoven groeit hard. *Er is behoefte aan andere voorzieningen op het gebied van sport, leren, ontmoeten, werken en plezier maken. Woensel heeft in potentie alles in zich om een levendig stadsdeelcentrum te worden als we wonen, werken, winkelen en ontmoeten kunnen integreren.* Horeca speelt hierin een belangrijke rol, net als bereikbaarheid. Ik zie ook kansen voor de Brainportpartijen en onderwijsinstellingen om hier gezamenlijk plekken te creëren waar jongeren kunnen leren, stage lopen of in ateliers kunnen werken. Want de maakindustrie en ambachtelijk handwerk zijn ongelooflijk waardevol in onze maatschappij en dienen hier wat mij betreft een plek te krijgen.”

Dynamische visie

Briggs onderkent dat gedurende de uitwerkingsperiode van deze ambitieuze visie er nog veel kan veranderen. “We weten nu niet wat een goed concept is voor over 5 jaar. Behoeftes veranderen in de tijd. Belangrijk is dat alle stakeholders meebewegen met de tijd, zodat het plan ook passend blijft in de nieuwe tijd. Dat is best ingewikkeld met zoveel versnippering in eigendom en de verschillende belangen, want uiteindelijk moeten er ook investeringen worden gedaan. Een spannend en dynamisch proces, waarin we gezamenlijk met alle stakeholders de juiste balans moeten vinden. Flexibiliteit mag geen excuus zijn.”

Uniek in zijn soort

Binnen 10 jaar staan er veel ontwikkelingen op stapel binnen de gemeente Eindhoven. “Om onderscheidend te kunnen zijn, heeft elke plek zijn eigen visie nodig”, zegt Briggs. “Waar Strijp-S creatievelingen aantrekt en Fellenoord gekenmerkt wordt door de TU Campus, heeft Woensel ook een eigen gezicht nodig. Een plek waar Eindhovenaren graag willen zijn, zich thuis voelen. Een toegankelijke plek waar iedereen zichzelf kan zijn en waar je graag komt met zowel je hippe vrienden als je opa en oma. We moeten er wel voor waken dat het niet suf wordt door te vernieuwen en leuke dingen te organiseren. Denk aan een tijdelijk beachvolleybal veld, voorleesmiddagen, een openlucht schaaktoernooi of een hardloopparcours door de wijken. Laten we het vooral spannend houden, maar ook comfortabel, zodat mensen blijven komen. Ik zie het Woensel van morgen als een levendig Stads-hart waar iedereen zichzelf kan zijn en welkom is.”

- Emma Briggs,
Projectleider transformatie
centrumgebieden
Eindhoven



Robuuste ruimtelijke strategie



Fijnmazig stedelijk weefsel,
met warme uitstraling en groen maaiveld:
ooghoogtekwaliteit

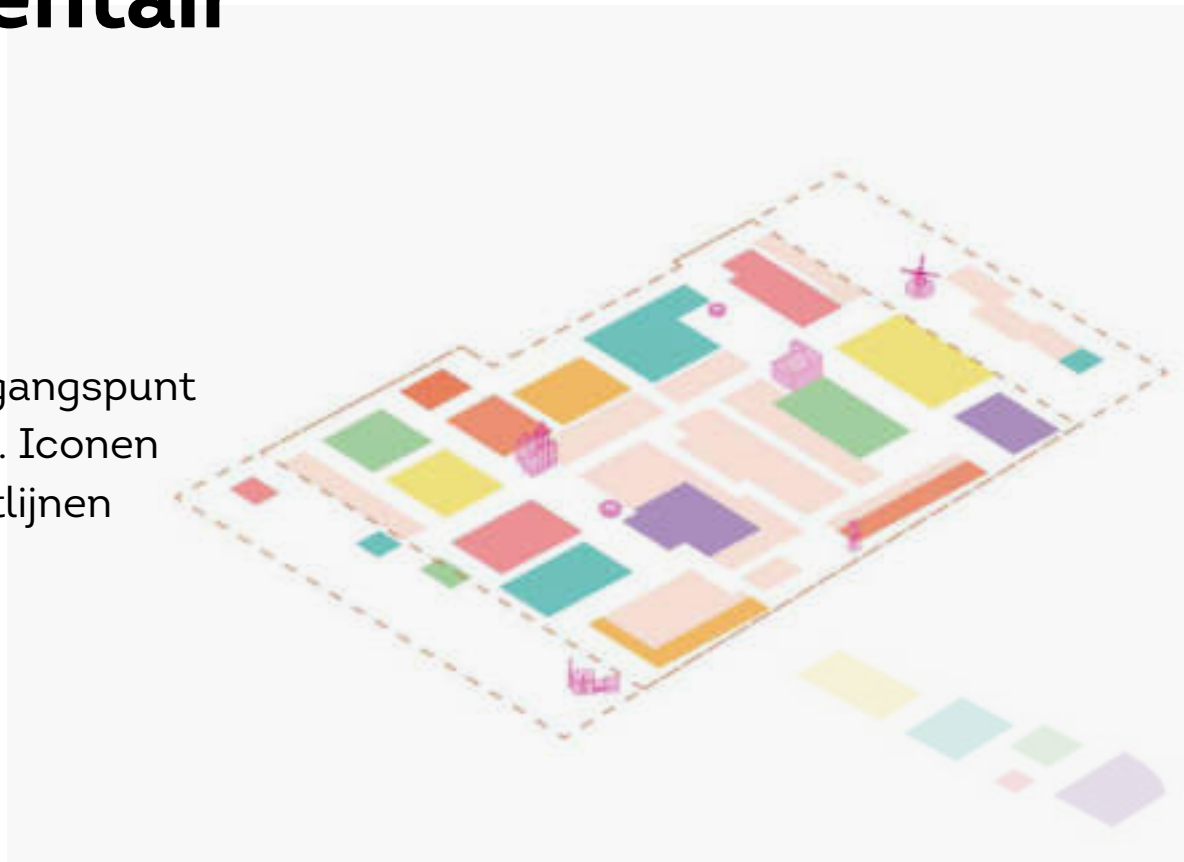
Bouwveldenbenadering:
uitgangspunt voor flexibele ontwikkeling

Fijnmazig stedelijk weefsel

Ooghoogte benadering en een krachtige buitenruimte.

**+ Complementair****Bouwvelden benadering**

Bouwveldenbenadering als uitgangspunt voor een flexibele ontwikkeling. Iconen verankeren de belangrijke zichtlijnen in het weefsel.

**Hoge gebruikswaarde**

Voor fietsers en voetgangers

**Goed maaiveld**

Voor bewoners en bezoekers

**Flexibiliteit**

Door ontwikkeling per bouwveld



Huidig winkelcentrum met de achterzijden te midden van omvangrijke parkeervelden



De paarse oppervlakten duiden de verharde leegte van de huidige situatie aan



Door fijnmazig netwerk wordt de verbinding met omliggende buurten begeleid

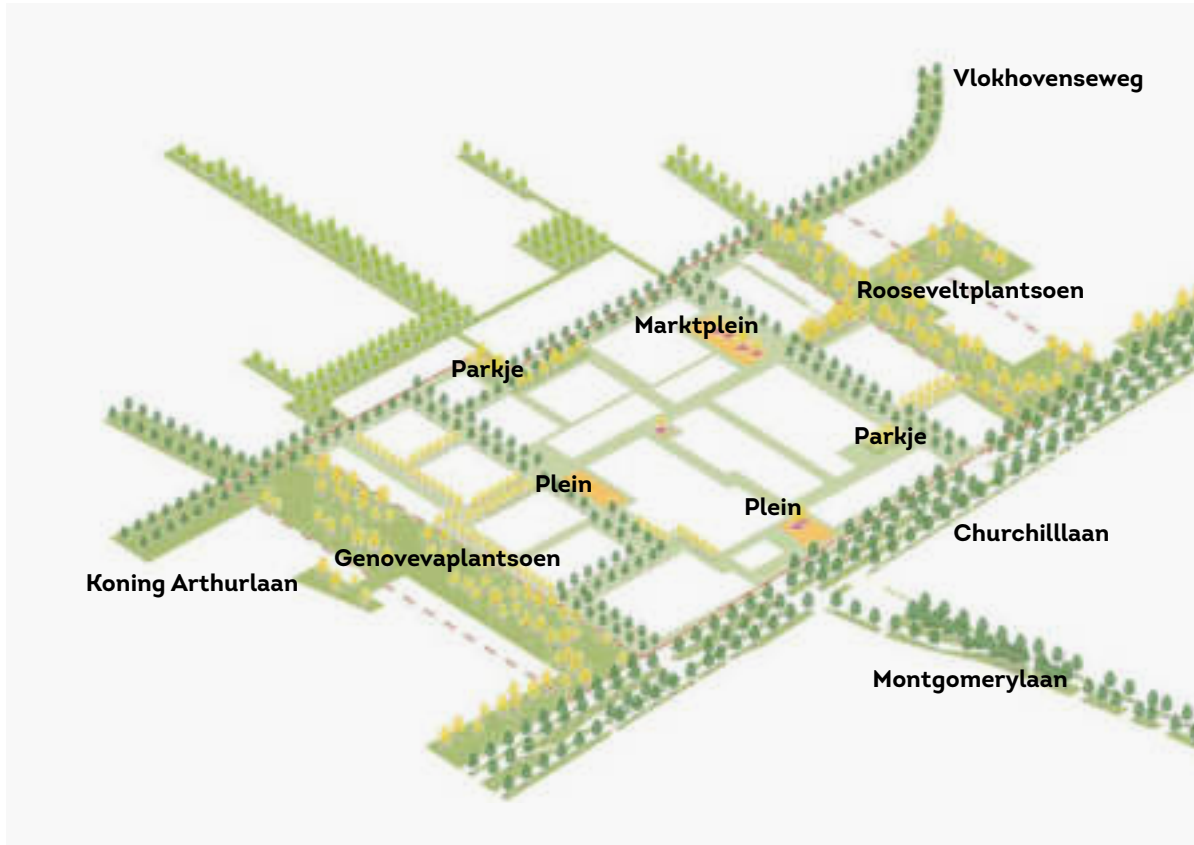
... fijnmazig
stedelijk weefsel

Van grote open parkeervlakten naar ...

Stedelijk weefsel (wegen- en pleinenstructuur)
in de huidige 'ruimtelijke leegte' aanbrengen

Contouren bouwmassa's in huidige en
toekomstige situatie
In hoofdstuk D wordt verschil tussen
bestaande en nieuwe massa verduidelijkt





Leegte transformeren in stedelijkheid en groen

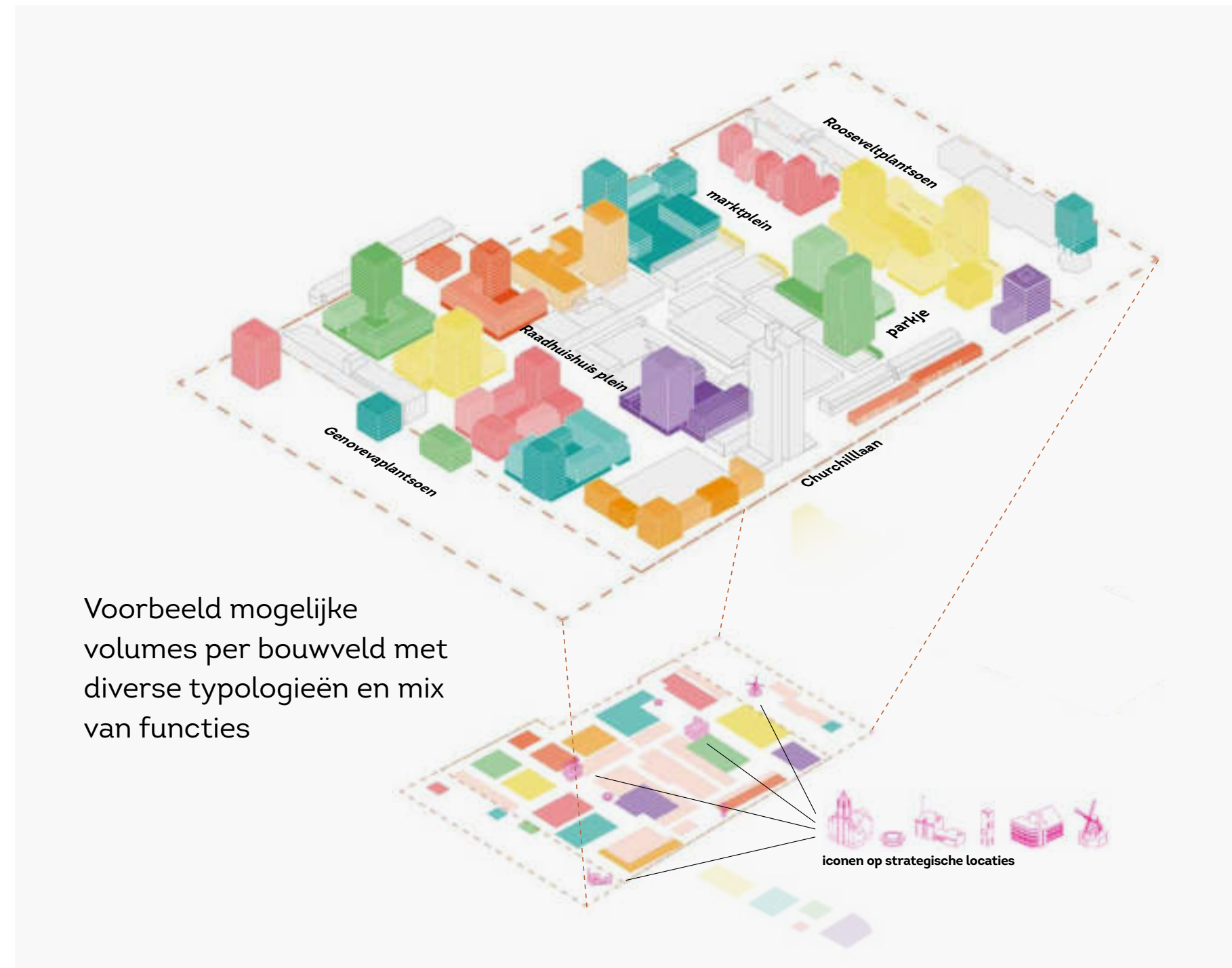


Groenstructuren worden in de huidige
situatie gedomineerd door
doorgaand autoverkeer

Door de doorgaande verkeersfunctie op te
heffen ontstaan parken en
plantsoenen met nadruk op fiets- en
voetgebruik

Toekomstig meer intieme en ruimtelijk
goed gedefinieerde straten en pleinen.

‘Bouwveldenbenadering’ als uitgangspunt voor flexibele ontwikkeling



Parkeerterreinen en noordelijke winkelarealen worden omgevormd tot bouwvelden

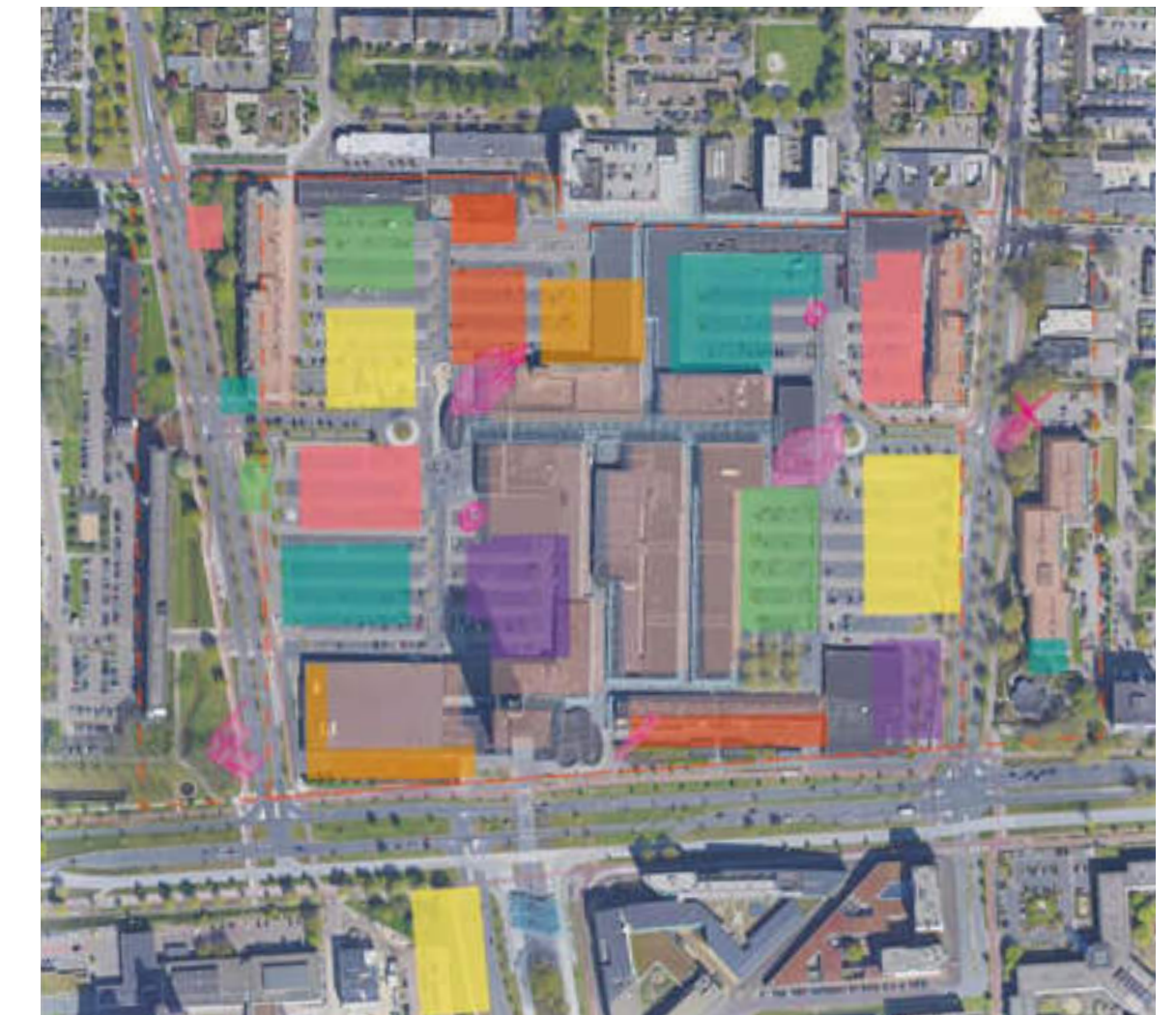


Foto links boven:
Bouwvelden bieden
flexibiliteit in volgorde van ontwikkeling

Foto links onder:
Voorbeeld van een mogelijke fasering

De belofte van een gevarieerd woonmilieu en diverse groene typologiën



GWL Amsterdam, informeel i.c.m. hoge volumen



Doorgaande balkons om gemeenschappelijke tuin



GWL terrein, Amsterdam, moesen pluktuinen in eigen beheer, grenzend aan openbaar gebied.



Volwaardig binnegebied, The Whale Amsterdam



Little C, intieme openbare stedelijke hoven



Gavarieerd gevormd, informeel binnenhof



Gavarieerd gevormd, informeel binnenhof

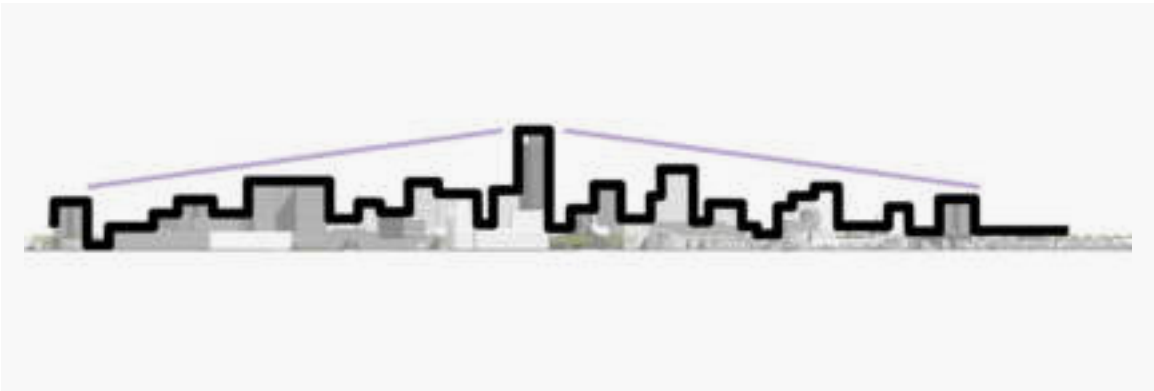
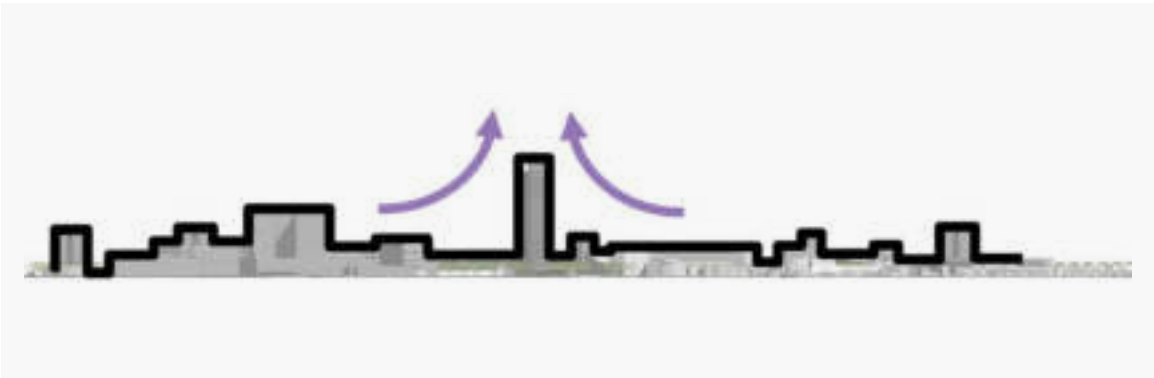


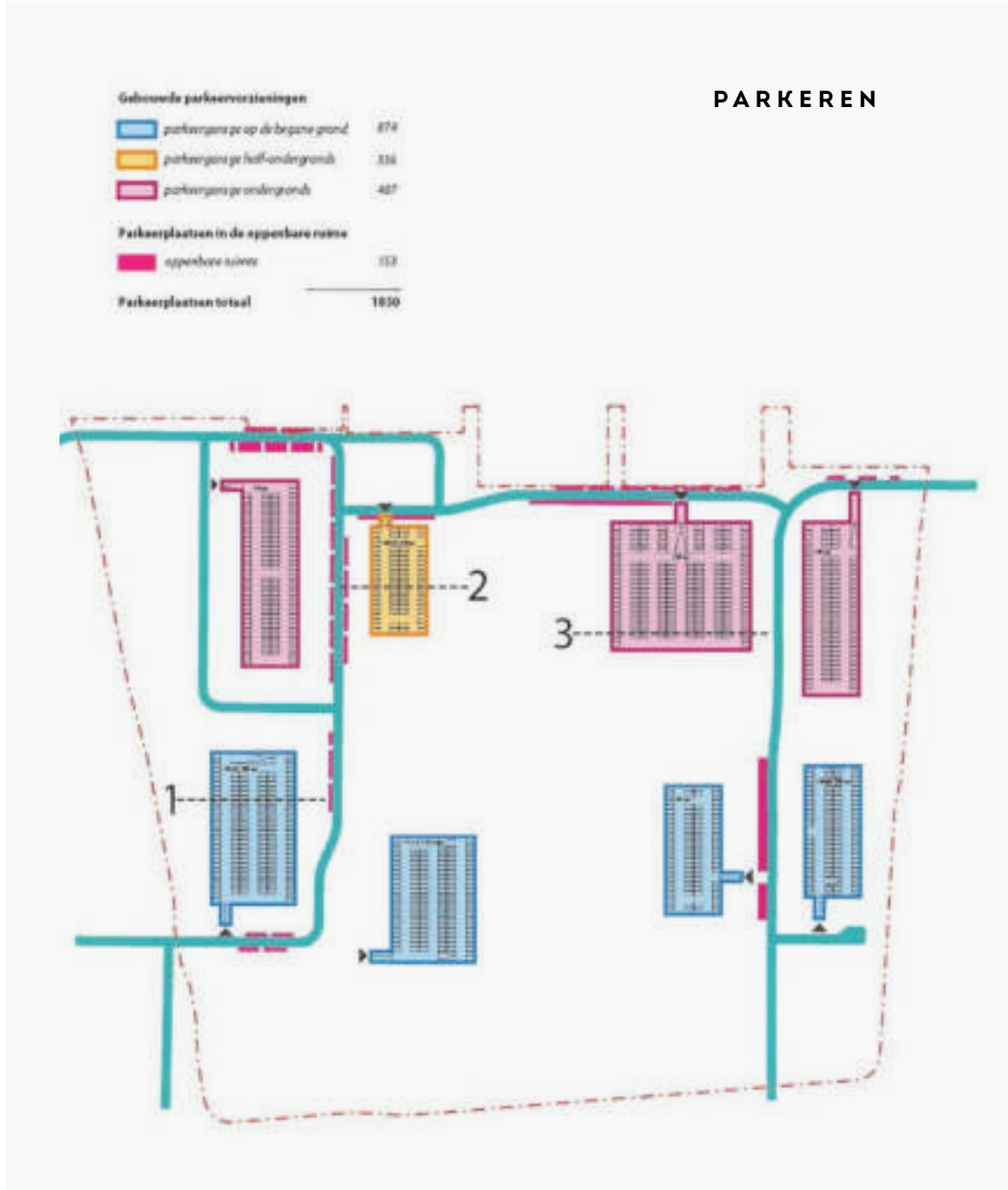
Nieuw Crooswijk, Rotterdam

Eerste foto rechts: huidig contrastrijk stadssilhouet

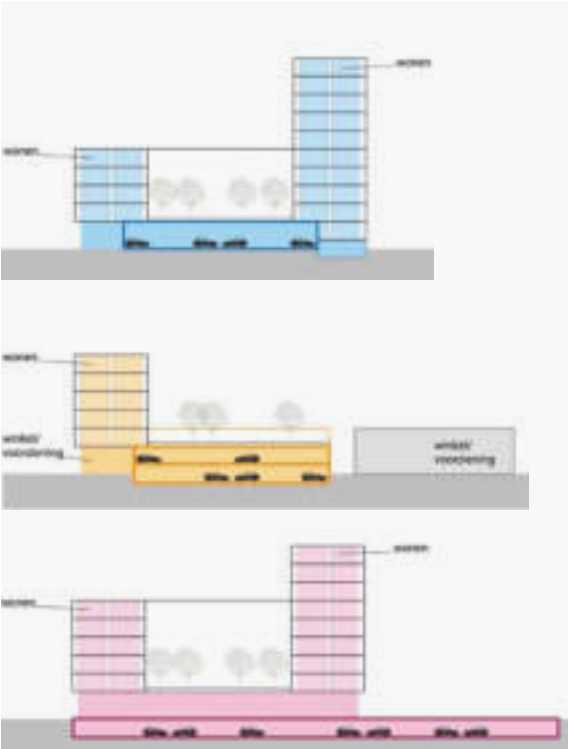
Tweede foto rechts: toekomstig gevarieerd silhouet te midden van bestaande hoogten

Foto onder: Genoveaplantsoen met doorgaand fietspad en verbinding tussen Stads-hart en Jagershoef buurt, gezien vanaf de Winston Churchilllaan





1. onder verhoogd maaiveld
2. halfverdiept / half verhoogd
3. ondergronds



Parkeren en fietsenstallingen geïntegreerd in de bouwveldenbenadering

Parkeren in drie typen gebouwde voorziening en in parkeervakken langs de dorpstraten op het maaiveld. Fietsparkeren in de plinten van de bouwvelden.

Om de herontwikkeling van Winkelcentrum WoensXL bereikbaar en beschikbaar te houden zijn de huidige en nieuwe doelgroepen in de nieuwe ontwikkeling het uitgangspunt. Deze doelgroepen bestaan uit stedelingen, jong en oud die voor deze locatie kiezen omdat de voorzieningen dichtbij zijn gesitueerd. Naast de bestaande uitstekende bereikbaarheid zal een verzorgd openbaar gebied en een eigentijdse woonomgeving leiden tot een aantrekkelijke nieuwe identiteit die bestaande en nieuwe bewoners uitnodigt samen het verrijkte hart van Woensel te gebruiken en te beleven.

Ons doel is voor deze doelgroepen een comfortabel bereikbare woon- en winkelomgeving te scheppen die leefbaarheid en aantrekkelijkheid combineert met keuzevrijheid qua mobiliteit. Daarbij is het uitgangspunt dat het aanbod van mobiliteit qua beschikbaarheid en toegankelijkheid goed geregeld zijn. Communicatie over de aanwezige producten en diensten is vooraf beschikbaar. We zetten daarom niet in op meer auto's, maar op goede bereikbaarheid en beschikbaarheid in het algemeen en als gewenst door al onze toekomstige bewoners en bezoekers. De fiets neemt hierin een prominente plek en krijgt in de

PARKEREN

verdere uitwerking sterk de aandacht: een voldoende fijnmazig netwerk, de ruimte in het profiel van de straten, pleinen en parken en goed toegankelijke stallingsvoorzieningen in de bouwvelden voor de fietsbezoekers van Stads-hart Woensel. Daarnaast wordt het HOV uit de bestaande situatie, de bestaande aantal parkeerplaatsen en de aanbieders van deelmobiliteit in ons concept meegenomen vanaf dag 1: vandaag start de mobiliteitsontwikkeling voor de gebiedsontwikkeling van morgen. Stads-hart Woensel is Eindhoven en Eindhoven is innovatie op het gebied van mobiliteit.

De ambities van de gemeente die zijn vastgelegd in het huidige beleidskader bieden daarbij de uitgangspunten die leiden tot deze comfortabel bereikbare woonomgeving met voldoende keuzemogelijkheden en de nieuwe manieren van reizen. Vanuit de bedrijfskundige hoek kijken we daarnaast naar haalbaarheid die vooral ontstaat door het introduceren van schaalbaarheid en flexibiliteit. Innovatie, opvullen parkeren door dubbelgebruik, delen van auto's en fietsen, stallen van fiets en goede fietsverbindingen, goede loopinfra, stimulatie gebruik van het HOV, duurzaamheid en flexibiliteit zijn

de ingrediënten die we gebruiken in de oplossingen. De oplossing zal starten met het realiseren van een ijzeren voorraad die voor de eerste fase van de ontwikkeling noodzakelijk is. Daarbij hanteren we voldoende bufferruimte om de transformatie van winkelen naar wonen en de nieuwe doelgroepen optimaal te faciliteren. We hanteren zoals in Eindhoven bekend het principe van norm naar nodig. Dit betekent dat we steeds het werkelijke gebruik monitoren en deze kennis inzetten voor de volgende stappen zodat er voldoende, maar nooit te weinig parkeren en mobiliteit wordt voorzien. Met name voor de bestaande winkels en supermarkten is dit een belangrijke randvoorwaarde. Dit principe van norm naar nodig heeft ook betrekking op de deelmobiliteit. Direct bij de start zullen zoals genoemd, de deelauto's en andere mobiliteiten beschikbaar zijn voor iedere bewoner. Door monitoren van het gebruik zijn ook deze schaalbaar.

Toezicht wordt gehouden door de mobiliteitsregisseur die tijdens de ontwikkeling zorgdraagt voor optimale dienstverlening aan de gebruikers op locatie enerzijds, maar ook dataverzameling aan de gemeente en ontwikkelaars



Ruimte en programma gaan hand in hand

Eind 2021 werd Jos Roijmans, gebiedsmanager bij de gemeente Eindhoven, betrokken bij de ontwikkelingsvisie van Woensel. De eerste stedenbouwkundige ideeën lagen toen al uitgewerkt op tafel. “Ik ben heel tevreden met wat er nu ligt. Ruimtelijk gezien ligt er een goed ontwerp. Die kwaliteit mis ik nog op het programmatische vlak. Liever zie ik dat beide gelijk oplopen. Wat is er nu in het gebied? Welke behoeften zijn er? En welke stenen, straten, wegen en pleinen horen daar dan bij? Ik zie kansen en verbeterpunten in het proces om de kwaliteit en de continuïteit te waarborgen. Door het proces, de samenwerking en de besluitvorming goed te organiseren kunnen we de voortgang erin houden. Want het grote voordeel van Woensel ten opzichte van andere binnenstedelijke locaties is dat er ruimte is om bij wijze van spreken morgen te beginnen.”

Gebied met enorme potentie

Roijmans kent Eindhoven en Woensel en omgeving goed. “De helft van de Eindhovenaren woont in Woensel. Het is een belangrijke spot voor de stad. Ook ik heb de teruggang van het winkelcentrum gezien. Dat is niet alleen te wijten aan Corona of het online consumentengedrag. Het is ook een beetje inherent aan de levenscyclus van dit soort centra; regelmatige impulsen in opwaardering zijn nodig. Tijdig ingrijpen is noodzakelijk om Woensel als volwaardig stadsdeelcentrum te behouden. Want het gebied heeft een enorme potentie in relatie tot de stedelijke behoefte naar meer woningen en faciliteert een groot gedeelte van de Eindhovense bevolking.”

Zoektocht naar erkenning, samenwerking en duidelijkheid

“Toen ik voor de eerste keer kennismaakte met de personen en organisaties die bij dit plan betrokken zijn, zag ik een enthousiaste groep mensen die allemaal het beste voor hebben met Woensel. Tegelijkertijd is er nog niet echt sprake van een samenwerking waarin elkaars competenties volledig worden benut. Daar valt nog wel wat winst te behalen, hetgeen ten goede komt aan slagkracht in het proces en het resultaat buiten. In complexe en omvangrijke ontwikkelingen als deze dient de gemeente een regisseursrol te nemen die partijen verbindt.”

Stip op de horizon

De doorontwikkeling van WoensXL en het gebied er omheen is belangrijk voor Eindhoven. Woensel huisvest en faciliteert 50% van de inwoners van de stad en biedt ruimte voor het toevoegen van woningen en zeker ook groen in een kwalitatief sterke openbare ruimte. Bovendien is het prima ontsloten van en naar het station en het centrum via het HOV knooppunt. “De kracht van het stedenbouwkundige plaatje is dat het opgedeeld is in bouwvelden die volgtijdelijk opgepakt kunnen worden”, besluit Roijmans. “We kunnen straks flexibel ‘spelen’ met start bouw momenten en het beperken van de overlast. Belangrijk is dat we de vaart erin houden en dat we in de zomer van 2022 een ontwikkelingsvisie Woensel presenteren die zowel programmatisch, ruimtelijk als budgettair haalbaar kan zijn. Een visie waarin iedereen zich gehoord en erkend voelt. Daarnaast maken we gezamenlijk een placemaking plan dat we ook samen uitvoeren. Zo laten we aan de winkeliers en bewoners zien waar we mee bezig zijn.”

- Jos Roijmans,
gebiedsmanager
gemeente Eindhoven

Inclusief wonen voor iedereen

Woensel is een beetje anoniem, hard en grijs. Een typische naoorlogse wijk met weinig levendigheid. Door te investeren in de kwaliteit van wonen ontstaat er een nieuwe dynamiek die staat voor 'fijn wonen'. Een getransformeerde plek waar bestaande en nieuwe bewoners zich thuis voelen. De themagroep Wonen heeft onderzocht wat het nieuwe Stads-hart nodig heeft. Stefan Schuwer, voorzitter van de themagroep en vertegenwoordiger namens de 4 Eindhovense corporaties, vindt dat er een gevarieerder woonaanbod zou moeten komen om de vitaliteit terug te brengen in dit stadsdeel, dat een overdaad aan grondgebonden woningen kent. *“Diversiteit in doelgroepen en in de mix van koop/ huurwoningen is daarbij essentieel, net als de koppeling met het niet-wonen programma. Alleen als sprake is van complementaire programma's hebben alle deelprogramma's kans van slagen en ontstaat er een toekomstbestendig nieuw Stads-hart Woensel waar mensen graag willen wonen, werken en verblijven.”*

Diversiteit in woningen nodig

“Voor een stadsdeel met 100.000 inwoners is het huidige woningaanbod erg eenzijdig”, zegt Schuwer. “Hierdoor is er weinig doorstroom onder oudere bewoners – er zijn immers beperkt alternatieven – en voor starters die op zoek zijn naar levendigheid – plekken om gezellig te eten, te drinken, te ontmoeten – heeft de wijk te weinig te bieden. Als er niet geïnvesteerd wordt in alternatieve woonmilieu's bestaat het risico dat de aantrekkingskracht van Woensel als woongebied afzakt. Vandaar dat we als themagroep pleiten voor een gevarieerd aanbod van huur- en koopwoningen voor uiteenlopende doelgroepen: alleenstaanden, jongeren, gezinnen, starters, stellen zonder kinderen en ouderen. Daarmee draagt het woonprogramma bij aan sociale cohesie en inclusie binnen de wijk. “Het woonprogramma

bestaat hoofdzakelijk uit appartementen in de sociale huur, middeldure huur en goedkope en middeldure koop, met een vloeroppervlak tussen de 50-75 m2.” Bij de verdere uitwerking van de plannen verwacht Schuwer dat er meer variatie komt in de woonproducten. “De ervaring leert dat woonwensen evolueren in de tijd en we kunnen nu niet overzien hoe mensen over 5-15 jaar willen wonen.”

Waar belangen samengaan

“In complexe omgevingen als deze, blijft het altijd zoeken naar de beste oplossing binnen de bestaande context. Met het woonprogramma moeten we aansluiten bij wat er nu in Woensel aan woonbehoefte is én tevens aansluiten bij wat nieuwe bewoners zoeken. De toevoeging van winkels, horeca, cultuur en maatschappelijke voorzieningen maakt deze plek straks een fijne en veilige omgeving om te wonen en te leven. Met veel groen, uitstekende verbindingen met openbaar vervoer en gezellige pleintjes. De transformatie van het winkelcentrum past bij wat er in Woensel gebeurt. Het woonprogramma sluit naadloos aan (en omgekeerd) op de bredere visie 'perspectief op Woensel', die door Woonbedrijf en BPD is opgesteld voor een groot deel van Woensel. De plannen vullen elkaar ruimtelijk en programmatisch aan.” Schuwer ziet dan ook voldoende kansen en mogelijkheden om de kwaliteit van de omliggende buurten te verbeteren en de relatie die mensen met het nieuwe stadse hart hebben, een positieve impuls te geven. “De uitgangspunten en ambities van alle partijen zijn goed, nu moeten we het project ook waarmaken. Daarvoor moeten de verschillende deelbelangen in evenwicht worden gebracht. Met dit deze ontwikkelingsvisie wordt daar een grote stap mee gezet. Er is nog veel te doen voordat het zover is. Maar als het zover is, dan is dit deze ontwikkelingsvisie een uitstekende leidraad om Woensel de boost te geven die het nodig heeft én waard is.”

“Met het ambitieuze woonprogramma in het nieuwe stadse hart voor Woensel kan een substantiële bijdrage worden gegeven aan de woningbouwopgave van de gemeente Eindhoven. Samen met het commerciële en maatschappelijke/culturele programma wordt een kwaliteitsimpuls gegeven waar heel Woensel van profiteert.”

- Stefan Schuwer, voorzitter van de themagroep Wonen en vertegenwoordiger van de de 4 Eindhovense Woningbouwcorporaties: Woonbedrijf, 'thuis, Wooninc./Stayinc. en Trudo



Naar stedenbouwkundige kaders



De belofte van een eigentijds
en vitaal Stads-hart

Voorbeeldwerking voor de layout
van een **divers programma**

Compact winkelhart met verbeterde routing,
bronzpunten en entrees

Een **passend silhouet** dat het centrum markeert



**De belofte
van een
eigentijds
Stads-hart**

Programmatisch kader, overige voorzieningen



Het nieuwe Stads-hart zet naast retail en woningen sterk in op aantrekken en mogelijk maken van overige voorzieningen. Hiermee levert deze ontwikkeling ook een bijdrage aan de werkgelegenheid. Het gaat om voorzieningen in gebouwen voor geclusterde horeca, maatschappelijke functies als bibliotheek of een multifunctioneel cultuurhuis, educatie, zorg, sport en leisure. In de naastgelegen afbeelding zijn deze functies in een voorbeeld uitwerking gesitueerd rond de pleinen en aan de linten en qua grootten zoals die in onderstaande tabel zijn opgenomen. Tot de overige voorzieningen rekenen we ook bedrijven: ambachtelijke bedrijven, dienstverlening, flexkantoren, start-ups uit de wijk, etc. Een goede locatie zou aan het noordelijke lint kunnen zijn, of aan de pleinruimtes. Tenslotte zetten we in op levendigheid in de openbare ruimte: de weekmarkt op het noord-oostelijk gelegen marktplein en ruimte voor terrassen en sport in de buitenruimte.

Voorbeeld uitwerking voor de layout van een divers programma op de begane grond

★ Optionele nieuwe locatie supermarkt



2022.02.20	Beoogd programma Stads-hart Woensel (BVO m²)										
Onderverdeling	Retail	Horeca	Bedrijven	Woningen	Maat-schappelijk	Weekmarkt	Educatie	Zorg-voorzieningen	Sport en leisure	Garage tot 3 lagen	Subtotaal
Supermarkt	11.800	4.000	8.100	235.500	3.900		2.250	2.650	1.100	44.500	313.800
Winkelruimte	18.300										18.300
Openbare ruimte						2.400					2.400
Totaal	30.100	4.000	8.100	235.500	3.900	2.400	2.250	2.650	1.100	44.500	334.500



Zichtbaarheid economisch-maatschappelijke functies aan de dorpsstraten, de pleinen en de Winston Churchilllaan

Stads-hart Woensel, woonprogramma in hoofdcategoriën			
	% t.o.v. totaal beoogd programma	oppervlakte m² GBO	aantal woningen
Sociale huur (tot € 752 p.m.)	30%	ca. 28-75	750
Lage middenhuur (€ 752 - € 850 p.m.)	10%	ca. 50	250
Hoge middenhuur (€ 850 - € 1.000 p.m.)	10%	ca. 65	250
Dure huur (>€1.000 p.m.)	8%	ca. 70-75	200
Subtotaal huurwoningen	58%		1.450
Sociale koop (<€ 210.000)	10%	ca. 50	250
Lage middeldure koop (€ 210.000 - € 290.000)	12%	ca. 60	300
Hoge middeldure koop (€ 290.000 - € 360.000)	12%	ca. 70	300
Dure koop (>€ 360.000,-)	8%	ca. 75	200
Subtotaal koopwoningen	42%		1.050
Totaal wooneenheden	100%		2.500

Programmatisch kader, woningen

Het nieuwe Stads-hart kent een potentie van circa 2500 woningen, voornamelijk appartementen. Daarmee wordt een significante bijdrage geleverd aan een gezamenlijke en urgente maatschappelijke opgave. Met deze 2500 woningen wordt een aanvullend woonprogramma aangeboden ten op zichte van de grotendeels grondgebonden eengezinswoningen in grote delen van Woensel en de omliggende buurten. Er wordt gebouwd voor diverse doelgroepen: starters en jonge gezinnen, studenten, ouderen, 1- en 2-persoonshuishoudens. Deze mix van doelgroepen sluit aan bij de diversiteit en inclusiviteit van het nieuwe Stads-hart Woensel. Er wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de vraag van woningzoekenden in Woensel, maar mensen van buiten Woensel zijn uiteraard van harte welkom. Met het beoogde woonprogramma en de bijbehorende voorzieningen wordt tevens ingezet om de doorstroming van ouderen in Woensel te stimuleren, waarmee grote eengezinswoningen weer vrij komen voor gezinnen.

Programma woningen, gehanteerd in voorbeeld uitwerking
Dit is een voorlopig woonprogramma. Dit kan bij de uitwerking van de plannen wijzigen.

In de ontwikkelingsvisie is sprake van verschillende deelgebieden die gefaseerd zullen worden gerealiseerd. Het te realiseren woonprogramma is uiteraard afhankelijk van toekomstige marktontwikkelingen en zal per deelgebied worden vastgesteld. Alle deelgebieden zullen een gemengd woonprogramma kennen, zodat de inclusiviteit van het totale Stads-hart ook op dat kleinere schaalniveau wordt gerealiseerd.

Er is veel aandacht voor betaalbaarheid van wonen; met het grote aanbod sociale huur, middeldure huur en de goedkope koop wordt sterk gericht op betaalbaarheid voor die doelgroepen.

Met het voorgestelde woon- en voorzieningenprogramma in Stads-hart Woensel ontstaat een woonomgeving die, naast de bestaande bewoners, nieuwe bewoners zal aanspreken. Daarmee ontstaat een Stads-hart met een diversiteit aan bewoners, voor de huidige en nieuwe Woenselnaren.



Woningen gesitueerd in de bouwvelden, rondom, tegen en boven het bestaande winkelhart, aan de Chruchillaan en aan het Genova- en Rooseveltplantsoen.

Een toegankelijke plek waar mensen graag willen zijn en iedereen zich thuis voelt



Verbeterd winkelcircuit, bronpunten én entrees

Terug naar de kern

Voor het winkelen gaan we 'Terug naar de kern' en er voor zorgen dat het centrum weer een aangename plek wordt om te verblijven. Om te winkelen, te ontmoeten, te ontspannen.

Het behelst een stevige transformatie opgave. Door hergebruik van leegstaande kavels en behoud en versterken van hetgeen goed functioneert en te combineren met nieuwe functies ontstaat een nieuw centrum van ontmoeten, wonen, kopen, eten, winkelen, recreëren.

Ruimtelijke benadering

Ruimtelijk gaan we dit doen door het centrum compacter te maken: Het noordelijk deel (boven de Hema) wordt getransformeerd, het zuidelijk deel wordt versterkt. De diagonale zuidwest-noordoost as wordt versterkt: we (ver)plaatsen een supermarkt aan de Noordzijde en situeren de markt op het plein aan de Dorpstraat en creëren een ideale winkelstructuur, een 8tje (gebaseerd op de huidige loop in het centrum). Zie bijgevoegde plattegrond.

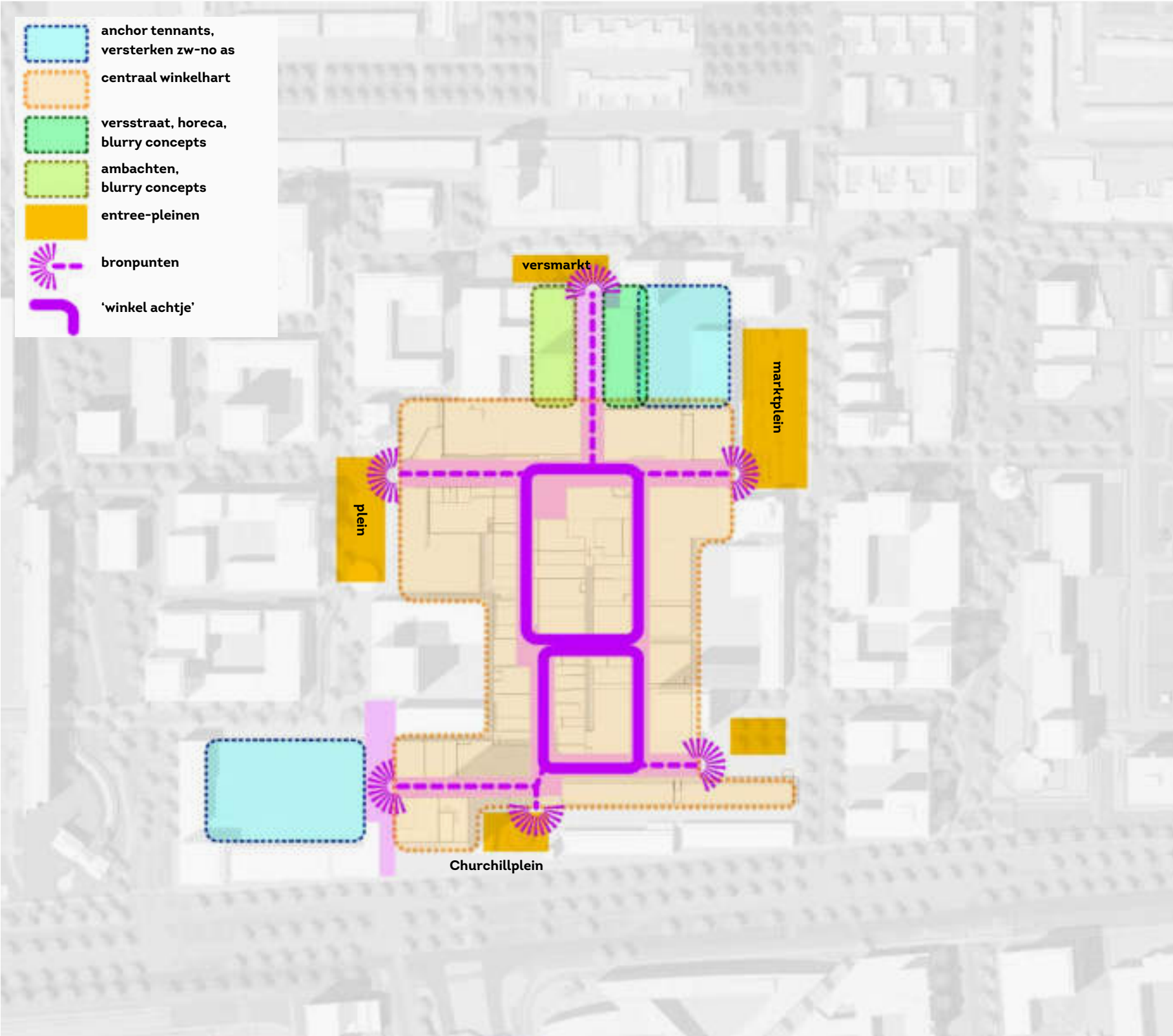
Aan de noordzijde maken we in het verlengde van het compactere centrum ruimte voor een versstraat, horeca, ambachten en 'blurring concepts'.

Openen, verbinden en completeren

Het huidige gesloten winkelcentrum, maken we weer open door verbindingen te maken met de naastliggende wijken Jagershoef, Vlokhoven, 't Hool en de Generalen buurt. Deze benadering wordt gecombineerd door aanvullingen met nieuwe functies op maatschappelijk, sociaal, cultureel gebied en gezondheid: verbreden en verdiepen van het aanbod.

Verzorgde en veilige buitenruimte, ooghoogte benadering

We gaan in het Stads-hart meer groen aanleggen en er komt een warmer bestratingstraatmateriaal. Daar waar mogelijk kunnen gevels en puien worden verfraaid. Diversiteit, identiteit en herkenbaarheid zijn daarbij belangrijke waarden. Met een stevig woonprogramma en het situeren van woningen dicht nabij en soms boven de winkels, zal de buitenruimte intensiever gebruikt worden en zullen er meer oogjes op straat zijn. Dit zal de veiligheid en de sfeer van straten overdag en 's avonds ten goede komen.



Retail concept



VITAAL STADS-HART



Het nieuwe Stads-hart wordt een zeer aangename plek om te verblijven. Om te winkelen, te ontmoeten en te ontspannen.

Een passend silhouet dat het centrum markeert

*Huidig silhouet vanuit
de Veldmaarschalk
Montgomerylaan*



*Voorbeeld uitwerking
toekomstig silhouet
vanuit de Veldmaarschalk
Montgomerylaan*



Ooghoogte schetsen



Genoveaplantsoen



F.D. Rooseveltplantsoen entree

Ruimte voor ontmoeten, werken en ontspannen

Na de eerste onderzoeken van BRO voor de gemeente en de corporaties om de wijk Woensel nieuw leven in te blazen, waren alle partijen ervan overtuigd dat de locatie potentie heeft. Certitudo en West 8 vormden een integraal planteam met diverse stakeholders om te komen tot een haalbaar en passend stedenbouwkundig plan.

Rondom drie specifieke thema's werden werkgroepen in het leven geroepen: retail, wonen en sociaal maatschappelijk inclusief werken. "Voor die laatste werkgroep hebben we als BRO de kar getrokken", zegt Felix Wigman, directeur bij BRO. "Om antwoord te krijgen op de vraag 'wat heeft een wijk van deze omvang nodig?' hebben we met verschillende programmamanagers van de gemeente gesproken en kwantitatief onderzoek gedaan. *Wat ons betreft liggen er voldoende kansen voor cultuur, werken, zorg, horeca en sport, mits ze integraal worden ingebed in de stedenbouwkundige ontwikkeling.*"

Vijf thema's vormen fundament sociaal maatschappelijk en economisch programma

Wie Woensel zegt, zegt retail. "Echter in vergelijkbare buurten, dorpen of steden met 100.000 inwoners, gebeurt er veel meer", beaamt Wigman. "Daarom zijn we als werkgroep op zoek gegaan naar activiteiten buiten het winkelprogramma

die de verbinding binnen de wijk kunnen versterken. Denk aan cultuur, horeca en sport. *Dit heeft geleid tot vijf thema's binnen het maatschappelijk en economisch programma: sociaal, multifunctioneel, medisch, talentontwikkeling en werkplekken.*

1. Sociaal programma

Hierbij kan gedacht worden aan een nieuw bibliotheekconcept waarin ook andere activiteiten plaatsvinden, zoals horeca, een boekenwinkel of flexibele studeer- of werkplekken. Een concept dat overdag uitnodigt voor ontspanning, ontmoeting, recreatie en werken. Voor jong en oud. Een plek waar reuring is en waar meer gebeurt dan alleen boeken uitleenen. Denk bijvoorbeeld aan hulp voor ouderen in de digitale communicatie met de overheid.

2. Multifunctioneel activiteitencentrum

Hier willen we iets terug doen voor het verenigingsleven in de wijken. Denk aan een podium voor amateurtheater of

"Met deze ontwikkelingsvisie hebben we een gevoel bij de programma-elementen die in samenhang iets betekenen voor de wijk. We hebben een menukaart met allerlei ingrediënten en weten wat we ruimtelijk willen, maar wat het precies gaat worden moet nog verder uitgewerkt worden."

- Felix Wigman, directeur BRO



Wie Woensel zegt, zegt retail. “Echter in vergelijkbare buurten, dorpen of steden met 100.000 inwoners, gebeurt er veel meer.”

muziekverenigingen. Een flexibel cultuurcentrum waar van alles mogelijk is. Tentoonstellingen of een programmering in samenwerking met bijvoorbeeld het Parktheater of de Effenaar. Dit centrum biedt activiteiten in de avonden met daaromheen horeca, misschien wel een hotel. Overdag zou het centrum ook gebruikt kunnen worden voor sport in combinatie met bijvoorbeeld revalidatie of evenementen.

3. Medische zorg

In Woensel zit al een klein medisch centrum. Door het toevoegen van meer woningen, komt er een grotere zorgvraag. We denken aan revalidatie in combinatie met het multifunctioneel activiteitencentrum of een zorghotel. Via nieuwe technieken – in samenwerking met het ziekenhuis en bijvoorbeeld Philips – kunnen patiënten vanuit thuis verzorgd worden. En door zorg op korte afstand aan te bieden kunnen we de doorstroming in de wijken bevorderen. Woonvormen waarin professionele zorg op locatie voorhanden is, zonder dat het een zorghotel of verpleeghuis is, vinden hun plek in Woensel. En ook begeleid wonen voor daklozen of ex verslaafden kan planmatig goed ingevoegd worden in het plan.

4. Centrum voor talentontwikkeling

Eindhoven is een studentenstad. Dankzij de goede HOV-verbinding is Woensel een prima plek voor studentenhuysvesting. Door dat te koppelen aan een centrum voor talentontwikkeling kunnen we studenten de ruimte bieden voor het opstarten van hun eigen bedrijf. Of een verlengd leerprogramma in de vorm van een restaurant of schoonheidssalon, die gerund wordt door studenten van De Rooi Pannen of het Summa College. Door educatie, wonen en werken

te clusteren, kunnen we studenten helpen zelfstandig een bedrijf te beginnen. Daarmee stimuleren we de wijk economie en brengen we iets terug naar de wijk.

5. Ruimte voor werk, ambacht en dienstverlening

Het hart van het kerngebied Woensel blijven de commerciële winkels. Maar daaromheen kunnen we stedenbouwkundig de wijken verbinden via de lintroutes. Aan de linten is er plek voor plinten waar ambachtelijke bedrijven, dienstverlening, start ups of flexkantoren zich kunnen vestigen. Deze plekken liggen aan de openbare weg, zijn publiek toegankelijk en bieden goede parkeerfaciliteiten of zijn te voet of op de fiets vanuit de wijken goed bereikbaar.

Samenspel nodig voor verbinding wijk

“Als werkgroep sociaal maatschappelijk en werken hebben we samen met de andere werkgroepen en stakeholders aan alle facetten van de wijk Woensel gedacht. Van winkels, supermarkt, horeca, cultuur tot aan maatschappelijk, werken en zorg. De herkenbaarheid van de functies op de plek is verankerd, maar niets is in beton gegoten. Flexibiliteit is belangrijk. De relatie tussen commercieel en niet commercieel moet zacht in elkaar over kunnen vloeien. De plekken en functies moeten met elkaar kunnen ademen. Belangrijk om de wijk te verbinden is samenspel. Alleen een multifunctioneel activiteitencentrum heeft geen effect. Alle facetten samen maken dit Stads-hart. In het vervolgproces is het belangrijk om alle partijen (gemeente, stakeholders, bewoners, ondernemers) bij elkaar te houden, op weg naar het gezamenlijke doel: het creëren van een levendig en vitaal Stads-hart Woensel.”



Drempels verlagen

Eindhoven is een uitgestrekte stad. “Om kennis te maken met kunst en cultuur of om belevenissen aan te gaan, is de fysieke afstand tot een theater of museum groot”, aldus Tanja Mlaker, directeur Cultuur Eindhoven. “Terwijl deze plekken juist educatief en inspirerend werken. Hier ontstaan nieuwe ontmoetingen en wat mij betreft mogen we kunst en cultuur dichterbij de mensen brengen. Zeker in zo’n multicultureel stadsdeel als Woensel.”

Aantrekkingskracht

“Ik zie kansen voor een multifunctioneel cultuurcentrum waar zowel direct omwonenden als een groter publiek toegang toe hebben. Het wordt een ontmoetingsplek waar bezoekers zich thuis voelen, graag een kopje koffie drinken en inspiratie opdoen op diverse terreinen. Een plek waar kunstenaars prettig kunnen werken en exposeren of optreden. Er zijn werk- en repetitieruimtes voor amateurs en professionals, zalen voor activiteiten zoals een concert, tentoonstelling of theatervoorstelling, een bibliotheek, aangename verblijfplekken om te werken, horeca en misschien wel een fitnessruimte. Buurtbewoners die

graag zingen, de fanfare en het amateurtoneel vinden in dit centrum een podium. Zij kunnen hier naar hartenlust repeteren en uitvoeringen geven. Op dit podium kunnen ook bijzondere voorstellingen geprogrammeerd worden in samenwerking met de bestaande Eindhovense podia. We weten uit onderzoek dat mensen dichtbij een filmpje pakken, maar bereid zijn om verder te reizen als er een uniek aanbod is. Hierdoor kan dit cultuurcentrum als een magneet gaan werken voor de buurt en regio.”

Durf ambitieus te zijn

“Als we deze droom werkelijkheid willen laten worden, dan moeten we durven om onderscheidend te zijn. Om niet in hokjes te denken en vloeiende verbindingen te maken tussen de verschillende programma’s op het gebied van wonen, retail, werken en vrije tijd. *Voor een cultuurcentrum is wel een structurele financiering van de gemeente nodig.* Maar ik ben ervan overtuigd dat als wij krachten, kennis en ervaring bundelen, dit nieuwe multifunctionele cultuurcentrum een substantiële bijdrage levert aan de revitalisering van stadsdeel Woensel.

- Tanja Mlaker,
directeur Cultuur
Eindhoven

Bewegen begint bij de voordeur

Bij de doorontwikkeling van Woensel past de vraag welke sportvoorzieningen er opgenomen zouden moeten worden om bewegen in de breedste zin te stimuleren. Volgens Koek Kerklaan, programmaleider sport bij de gemeente Eindhoven, is het belangrijk dat de voorzieningen aansluiten bij de behoefte van de bewoners en laagdrempelig toegankelijk zijn. “Stedelijke sportvoorzieningen hebben we in Eindhoven genoeg. Wij willen juist dat je dichtbij je woning kunt wandelen, fietsen, spelen, hardlopen of een yogaklas kunt volgen. Dat begint bij een aantrekkelijke openbare ruimte met veel groen, eventueel met trappetjes en heuveltjes, waar bewoners ongedwongen kunnen bewegen en elkaar kunnen ontmoeten. Ik zie tevens kansen voor commerciële exploitatie van fitness of yoga in de plint of een multifunctioneel buurthuis waar sport en bewegen wordt aangeboden.”

Inrichting fysieke ruimte

“Om te bewegen is een lidmaatschap bij een sportvereniging niet nodig”, vertelt Kerklaan. “Zodra je buiten komt moet de fysieke ruimte uitnodigen om te bewegen. Zeker in een verdichtende stad is hier aandacht voor nodig. Denk aan brede stoepen, een speeltuin of goede fietspaden. Je hoeft het gebruik van de auto niet te ontmoedigen, maar je moet juist het gebruik van de fiets, de benenwagen of het openbaar vervoer stimuleren. Een goede inrichting van de openbare ruimte in combinatie met faciliteiten waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, nodigt daartoe uit.”

Multifunctioneel buurtcentrum

“In Stads-hart Woensel zie ik mogelijkheden voor een buurtcentrum met een multifunctionele zaal waar bijvoorbeeld senioren gym, yoga, peutergym, dans of judolessen voor kinderen gegeven kunnen worden. Het aanbod hangt af van welke bewoners er straks komen wonen, en moet voor alle doelgroepen – van jong tot oud – interessant zijn. Belangrijk is wel dat het buurtcentrum goed bereikbaar is en een duidelijk herkenbaarheid heeft, anders wordt het een nietszeggende plek.”

Bijzondere sportvoorziening met aantrekkingskracht

Tot slot zegt Kerklaan: “Woensel heeft de potentie om uit te groeien naar een tweede centrum van Eindhoven. Er komen veel extra woningen bij. Wellicht past hier een bijzondere stedelijke sportvoorziening bij die een aantrekkende werking heeft, die verder reikt dan Woensel. Een plek waar mensen speciaal voor komen. Denk aan een klimhal, een padelcentrum, een indoor skibaan of een combinatie van faciliteiten. We moeten dan wel durven om een dergelijk bijzondere voorziening op te nemen, zodat Stads-hart Woensel aantrekkelijk wordt om naartoe te reizen.”

- Koen Kerklaan,
programmaleider sport,
gemeente Eindhoven





Een goed begin



Snel starten voor reuring,
community building en **placemaking**

Tijdelijk gebruik van leegstand door lokale
kampioenen:
initiatieven in open gebied

Start met een signing en light opdracht

Vervolgstappen

Snel starten voor reuring, community building en placemaking

1. Initiatieven in open gebied: opleiding (handwerk), hertenkamp, ijsbaan, markt, grasveld, carnaval
2. Tijdelijk gebruik van leegstaande winkels door lokale kampioenen, early adaptors: koken, eten, sporten, ontmoeten, voor en met de buurt

Internationale voorbeelden...



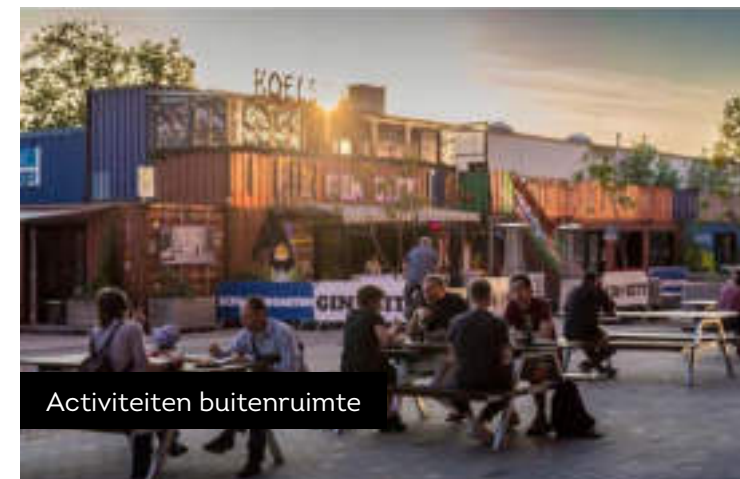
(Tijdelijk) hergebruik van bestaande panden



Ontwikkeling door de tijd heen



Early adaptors



Activiteiten buitenruimte



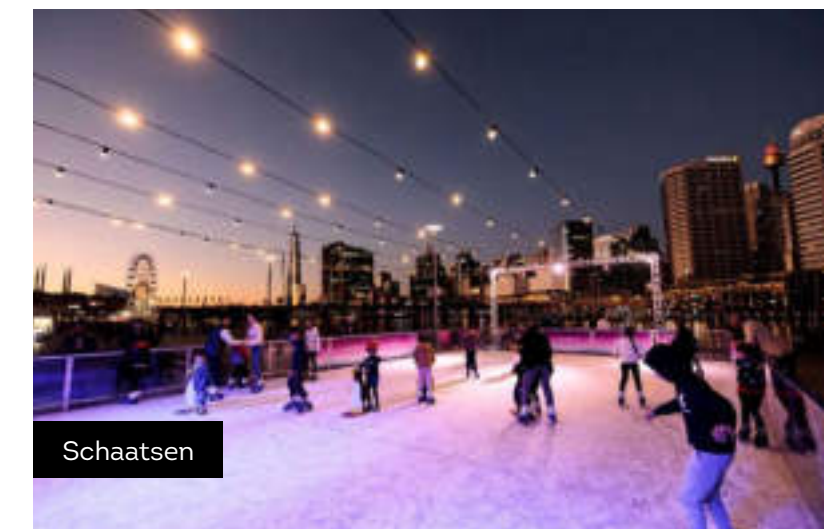
Proeflokaal



Wereldkeuken



Leer-werkfabriek



Schaatsen

Voorbeelden van placemaking-activiteiten voor het Stads-hart Woensel...

Morgen beginnen, kwartier maken



De markt een mooie plek geven, koppelen aan de dorpsstraat



Nieuwe bomen aanplant



Ruimte voor opleiding en vakmanschap



Passend bij Summa college in Woensel: opleiding bouw



Tijdelijk groen: hertenkamp



Tijdelijke woningbouw

aansluiting op Genovevalaan

verwijderen van twee panden:
bouwvelden voor herontwikkeling
of tijdelijk gebruik

bestaande bomen aan promenade

nieuwe bomen aan de westzijde
toevoegen

herbestrating promenade met warme
kleur klinker

mogelijk groen-invullingen, grasveld,
hertenkamp, etc

rijbaan kan mogelijk worden gebruikt
voor activiteiten Stads-hart

nieuwe rijbaan op rand van huidige
voetgangersverbinding

bushalte

aansluiting op Genovevalaan





Signing, light and height

Het huidige winkelcentrum bestaat voornamelijk uit 1- en 2-laagse volumes, met de achterzijden van de winkels naar buiten gericht en ver van de omliggende wegen gesitueerd.

Met de installatie van lichte, verticale en lichtgevende elementen op het dak van de winkels kan een rijke 2e laag aan het winkelgebied worden toegevoegd die het gezellige stadse hart ook vanaf de randen van het gebied zichtbaar kan maken.

Naast te verwachten uitdrukkingen van plaats en functie kunnen ook andere overwegingen 'aangeprezen' worden.

Start met een signing en light opdracht





SIGNING EN LIGHT OPDRACHT



Foto boven:
Stads-hart Woensel
als deel van de
Eindhovense
lichtstad zichtbaar
vanaf de
Churchilllaan



Hoogte en beweging

Door de toevoeging van lichtgevende
hoogteaccenten die tevens beklommen, bespeeld
of gebruikt kunnen worden voor eten (smakenrad)
of voor vallen en opstaan kan een onweerstaanbare
aantrekkingskracht ontstaan, placemaking!

Vervolgstappen



Noorder Dorpstraat

De ontwikkelingsvisie Stads-hart Woensel zoals beschreven, is een mooie start. Echter hoewel het aan enthousiasme, goede ideeën, urgentie en vooral commitment niet ontbreekt, zijn er nog belangrijke stappen te doorlopen voordat kan worden begonnen met de uiteindelijke realisatie. Diverse participatieprocessen met de winkeleigenaren, winkeliers, bewonersorganisaties en professionele stakeholders zijn daarin belangrijke momenten. Maar

er zijn ook diverse fomele en juridische besluiten te nemen.

In de hiernaast getoonde kolom is een beknopt overzicht gegeven van de belangrijkste stappen die gezet zullen gaan worden.



Marktplaats

Stappenplan ontwikkeling Stads-hart Woensel

- Diverse participatie overleggen
- Vaststelling ontwikkelingsvisie door B&W en Gemeenteraad
- Ondertekenen Letter of Intent (LOI) door betrokken partijen
- Uitwerking naar Stedenbouwkundig plan, opzetten grondexploitatie (GREX)

- Ondertekenen samenwerkingsovereenkomst (SOK) door betrokken partijen
- Voorbereidingen RO procedure (bestemmingsplan)
- Formele start RO procedure
- Uitwerking eerste deelplannen (bouwveld en gebouwniveau)
- Start bouw eerste deelplannen



DISCLAIMER

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door printouts, kopieën, of op welke andere manier dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

FOTOCREDITS / BRONVERMELDING

Pagina 26	Voor elkaar - archiefbeeld SVSH. vitalisgroep.nl Inspirerend - Rene Manders/DCI Media Educatief aanpakkend - www.summacollege.nl Smaakvol - woenselwereldkeukens.nl Gezond en actief - totally-fit.nl (boksen) en archiefbeeld SVSH. © Jan van den Broek. (voetbal) Ondernemend - Christ Clijsen/Twycer Nieuwsgierig - ed.nl / FotoMeulenhof	Pagina 100	Van links naar rechts en van boven naar beneden www.funda.nl www.alblasserdamsnieuws.nl Maartje Brand Fotopersbureau van de Meulenhof www.korthielens.nl www.reallysimplemoney.com.au onbekend www.dearchitect.nl
Pagina 39	eigen bezit	Pagina 105	boven rechts (luifel) – West 8 / RSP Makelaars midden links (groente) - unsplash.com/ The Grand Cheese Master Midden rechts (winkel) - nl.westfield.com/mallofthenetherlands/fresh onder (slager) - www.foodserviceapme.com/about-section/production
Pagina 42	van links naar rechts: gitaar - WoensXL (Facebook) vrouw - trouw.nl man - trouw.nl Jonge man - onbekend kok - /en.eet.nu/eindhoven/woensel-wereldkeukens/llewis	Pagina 117	eigen bezit
Pagina 44	van links naar rechts: mensen op stoel/trompettist (kerst) - www.licht-op-eindhoven.nl/EFFE Buurten vrouw achter hekje - Kees Martens/DCI Media kinderen - onbekend jonge meiden op straat - Jos van der Lans – Terug naar Woensel West	Pagina 122	Tijdelijk hergebruik - www.visitlondon.com/things-to-do/london-areas/ hoxton-and-shoreditch Ontwikkeling door de tijd - www.myhappyplaces.de/wp-content/ uploads/2019/06/Werksviertel-München-Werk-12.jpg Early adapters - www.theargus.co.uk/news/ Buitenruimte - werksviertel-mitte.de/ Proeflokaal - www.gelderlander.nl Wereldkeuken - www.gezana-eindhoven.com Leer-werkfabriek - oosterwolde.nl Schaatsen - whatson.cityofsydney.nsw.gov.au
Pagina 51	Foto boven - Bewonersplatvorm Woensel Noord www.woensel-noord.nl Foto onder - google maps / streetview	Pagina 123	Markt – onbekend Bomen - www.vdberk.nl/bomen Opleiding - © A.J. Wisse (1-3-2001) / venemansmolen.nl/molen-de-vrees/ Summa College - www.summacollege.nl Hertenkamp - www.cultuurerfgoed.nl/brochure_hertenkampen_ interactief%20(2) Woningbouw - degrootvroomshoop.nl/project/page/2
Pagina 52	Foto onder - Gemeente Oirschot / www.oirschot.nl/centrumvisieresultaten-eerste-fase	Pagina 124	van links naar rechts en van boven naar beneden: www.light-s.nl/ fineartamerica.com/ Walker Evans (MOMA) bij.2dstudio.nl seattle.eater.com/maps/pike-place-market-where-to-eatseattle www.pinterest.com/pin/257690409910920063/Wayfinding Signage www.roadarch.com/19/6/congress.jpg
Pagina 53	Foto boven - onbekend (waarschijnlijk Van Den Broek/Bakema architecten) Foto onder links – Christ Clijsen/Twycer Foto onder rechts – google maps / streetview	Pagina 126	www.shutterstock.com
Pagina 59	West 8		
Pagina 62	google maps / streetview		
Pagina 75	vanboven naar beneden: fietzers - bredavandaag.nl. Guido van der Kroef/iizzoo terras - www.parelintgroen.nl (Oisterwijk) gebouwen - www.diederendirrix.nl/projecten/blok-59/ beeld links – google.com/maps www.deventer.info/ foto beeld midden - google.com/maps van links naar rechts en van boven naar beneden: GWL - www.kcap.eu/projects/25/gwl-terreinamsterdam-nl www.passivhaus-vauban.de/bilder/gross/suedseite06.jpg GWL - www.world-architects.com/nl/projects/view/gwl-terrein The Whale - www.vdberk.nl/projecten/the-whale-zeeburgamsterdam Little C - www.funda.nl/koop/verkocht/rotterdam www.bauwelt.de/themen/bauten/Deutsche-Architekturzentrum-DAZ- Spreefeld-Berlin. Ute Zscharnt bureaumassa.nl/ Nieuw Crooswijk - nieuws.top010.nl/nieuw-crooswijk-rotterdam	Pagina 127	
Pagina 76			
Pagina 78			
Pagina 79			
Pagina 82			
		Pagina's 8/12/17/22/29/30/31/33/35/37/43/46/55/65/67/69/70/87/89/90/101/104/111/113/115/ 118/128/132/135 - Christ Clijsen / Twycer	
		Alle andere schetsen, plattegronden, artist impressies en tekeningen: West 8	





