

# Stadshart Woensel

Bezichtiging  
partnerselectie

11 december 2025



# Aanleiding

## **Veel winkelleegstand**

Teloorgang winkelcentrum, winkeliers maken zich zorgen (middels brief aan de raad 2020)

## **Veel verharding, weinig groen**

Overmaat aan parkeren, hittestress en wateroverlast

## **Eindhoven heeft behoefte aan woningen**

Verdichting in de bestaande stad op of nabij voorzieningen en HOV

## **Behoeftte aan andere voorzieningen en fijne verblijfsplekken**

Cultureel/maatschappelijke voorzieningen voor geheel Woensel





# Eindhoven: stad met grote ambities

- Technologie, innovatie en duurzaamheid centraal.
- Brede welvaart: niet alleen economische groei, maar ook kwaliteit van leven.
- Uitdagingen: leefbaarheid, sociale ongelijkheid, klimaatverandering.
- Samenhang tussen ruimtelijke, sociale en ecologische opgaven.
- Actieve betrokkenheid van inwoners, ondernemers en organisaties.



# Ambities Stadshart Woensel

## **Maken van een aantrekkelijk en bruisend Stadshart**

Mix van wonen, werken, winkelen en ontspannen, ontmoeten en verblijven

## **Toekomstbestendig Stadshart**

Duurzaam, energietransitie, klimaatadaptatie en gezondheid

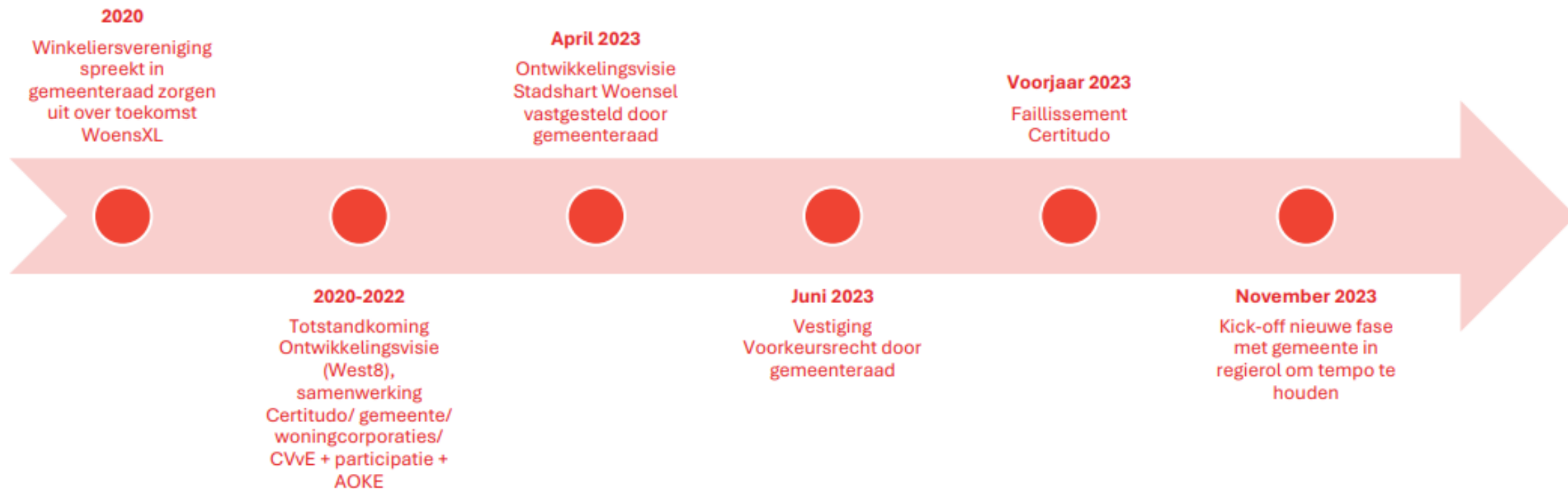
## **Het toevoegen van 3.000 woningen en 20.000 m2 voorzieningen**

Totaal mix van 50.000 m2 aan voorzieningen en woningen voor verschillende doelgroepen. Nadruk op doorstroming vanuit de verschillende buurten

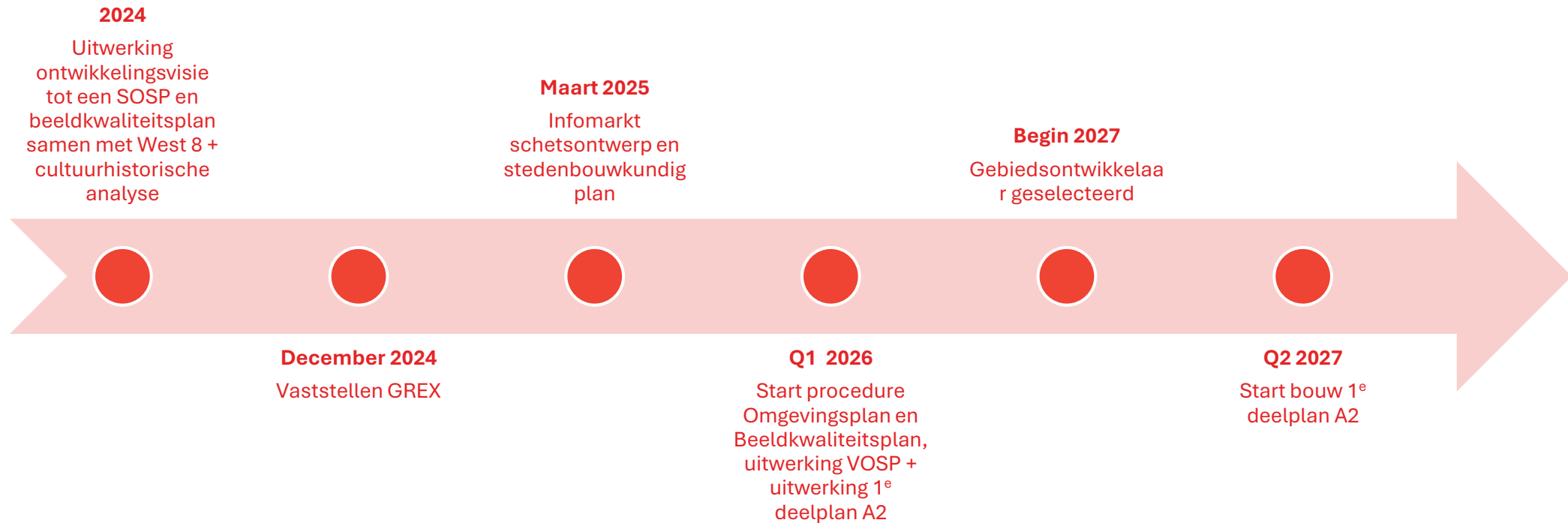
## **Een gefaseerd Stadshart**

Leefbaar en goed functionerend stadshart tijdens de realisatie

# Proces



# Proces





# Samen wijk maken



- Toevoegen van marktperspectief en ontwikkel- & realisatiekracht
- Vertalen van gemeentelijke ambities naar haalbare oplossingen
- Sociaal-maatschappelijke waarde, cultuur & identiteit

Creëren van een gemeenschapsgericht stadshart:

- Sociale cohesie & ontmoeting stimuleren.
- Ruimte voor culturele expressie en ondersteuning.
- Versterken van de identiteit van Woensel.  
Concreet: Gemengde woonvormen, buurtvoorzieningen, culturele functies.
- Toegankelijke openbare ruimte.
- Samenwerking met lokale organisaties, respect voor lokale verhalen en architectuur.

# Placemaking: de transformatie van winkelcentrum naar Stadshart

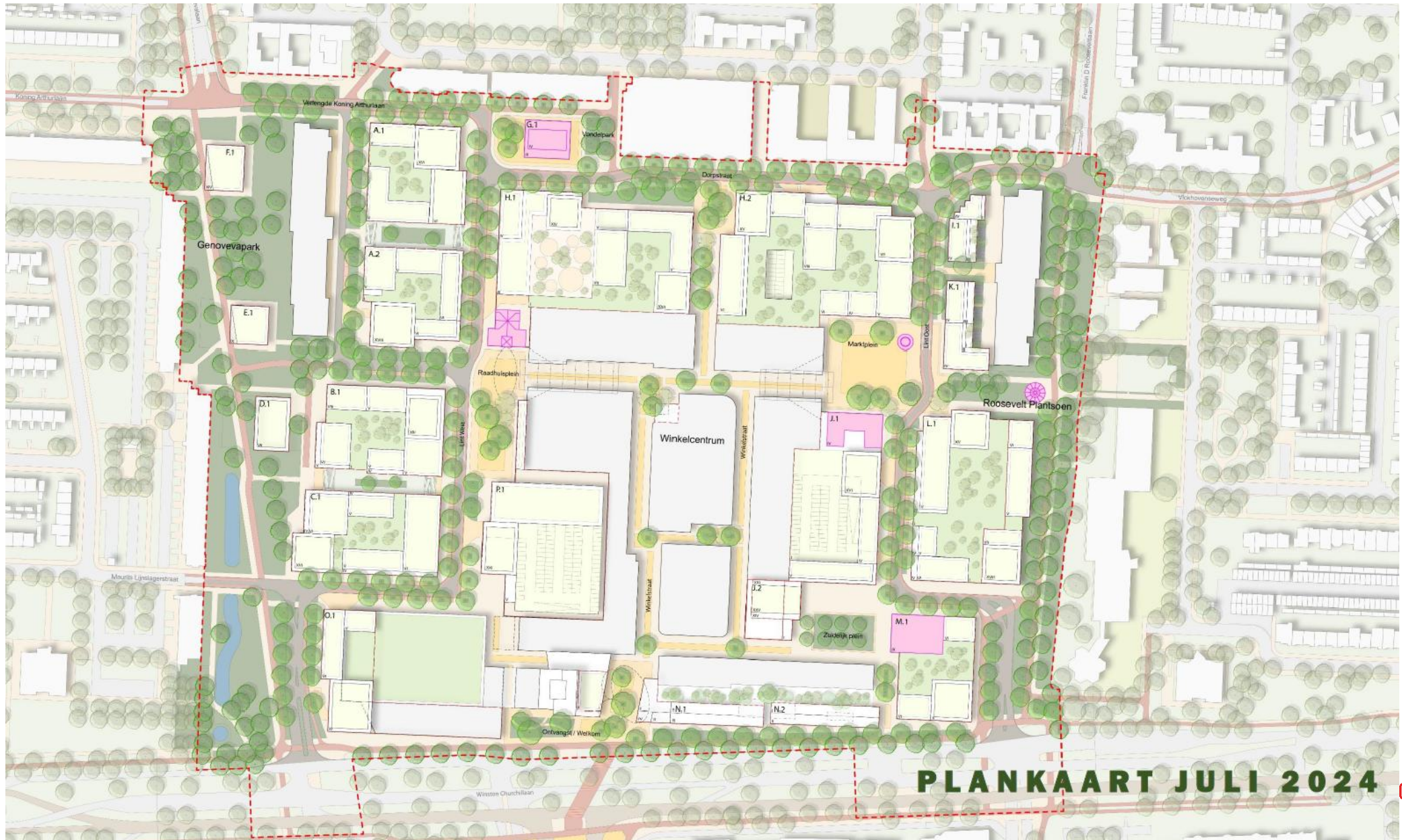
- Het winkelcentrum moet nu en in de toekomst leefbaar, bereikbaar en veilig zijn
- Door placemaking willen we het ‘nu’ verbinden met de toekomstige identiteit, doelgroepen en visie
- Nu al reuring creëren door placemaking activiteiten: zichtbaar maken wat Stadshart Woensel straks is
- Invulling via VOLOP Stadshart Woensel



# Huiskamer Stadshart Woensel



# Stedenbouwkundig plan



OVEN

# Stedenbouwkundig plan



2



4

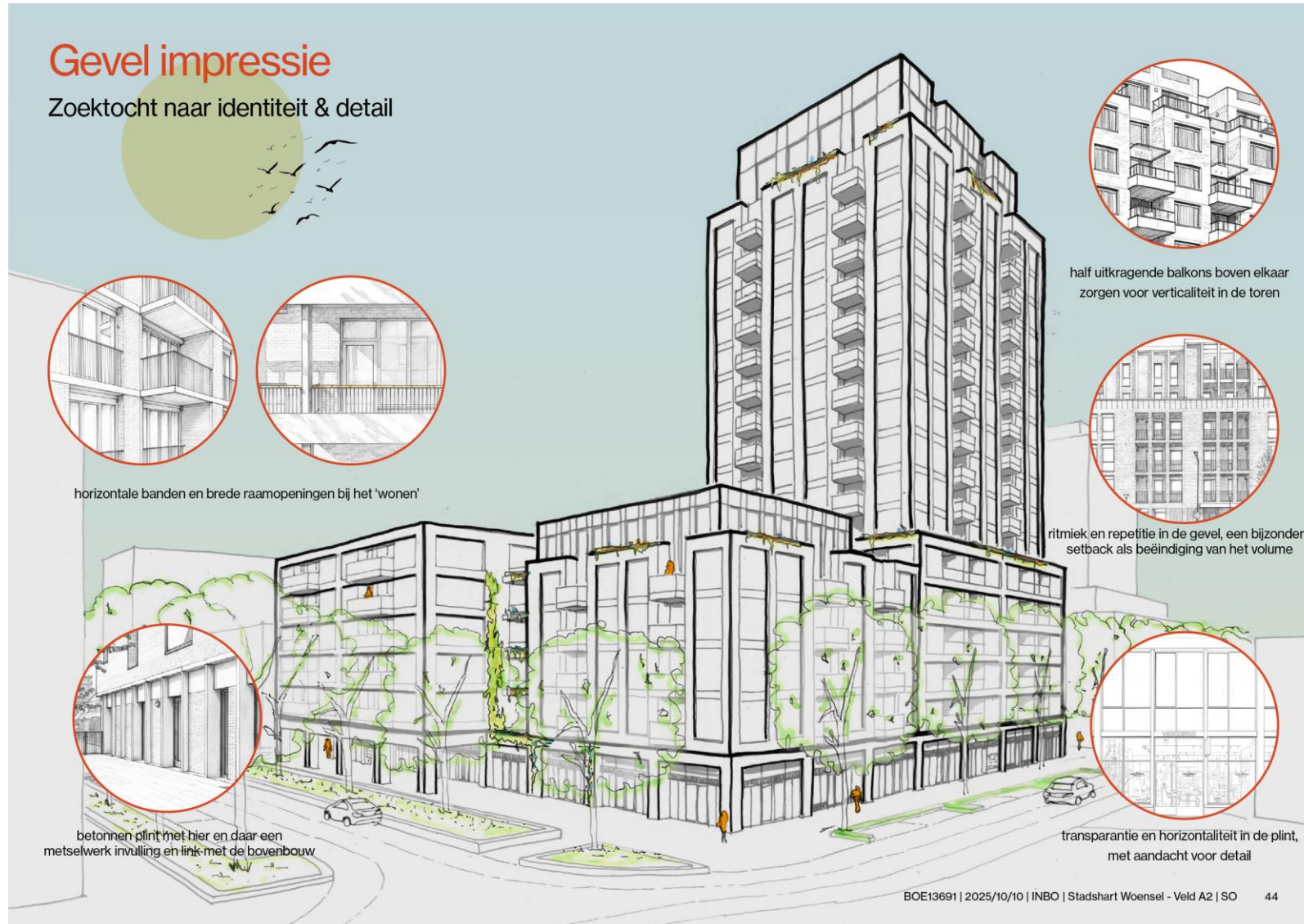




10



# 1<sup>e</sup> SO bouwplan voor A2



Overzicht van bestaande en nieuwe functies  
op de begane grond

# Indicatief



## Denken, overleggen in concentratie

- Kantoren / Flexwerken / Vergaderen / Kantine / Overlegruimte / Presenteerzalen

## Maken en creëren

- Werkplaatsen + ateliers / Retail ambacht / Tentoonstelling / Partijkleerruimten / Digi cultuurruimte (studio, VR, etc.)

## Ontspannen en vermaken

- Bioscoop / theater
- Commerciële sport / gymzalen
- Horeca (incl. fastfood)

## Gezond zijn en zorgen voor

- Praktijkruimte eerstelijnszorg en tweedelijnszorg
- Buurthuis + verenigingsleven / ruimte voor wijkzorg
- Niet commerciële sport / gymzalen

## Centrale voorzieningen

- Stadsdeelbibliotheek
- Lagere school
- Supermarkt incl. expeditie
- Detailhandel food
- Detailhandel non food

## Wonen aan het maaiveld

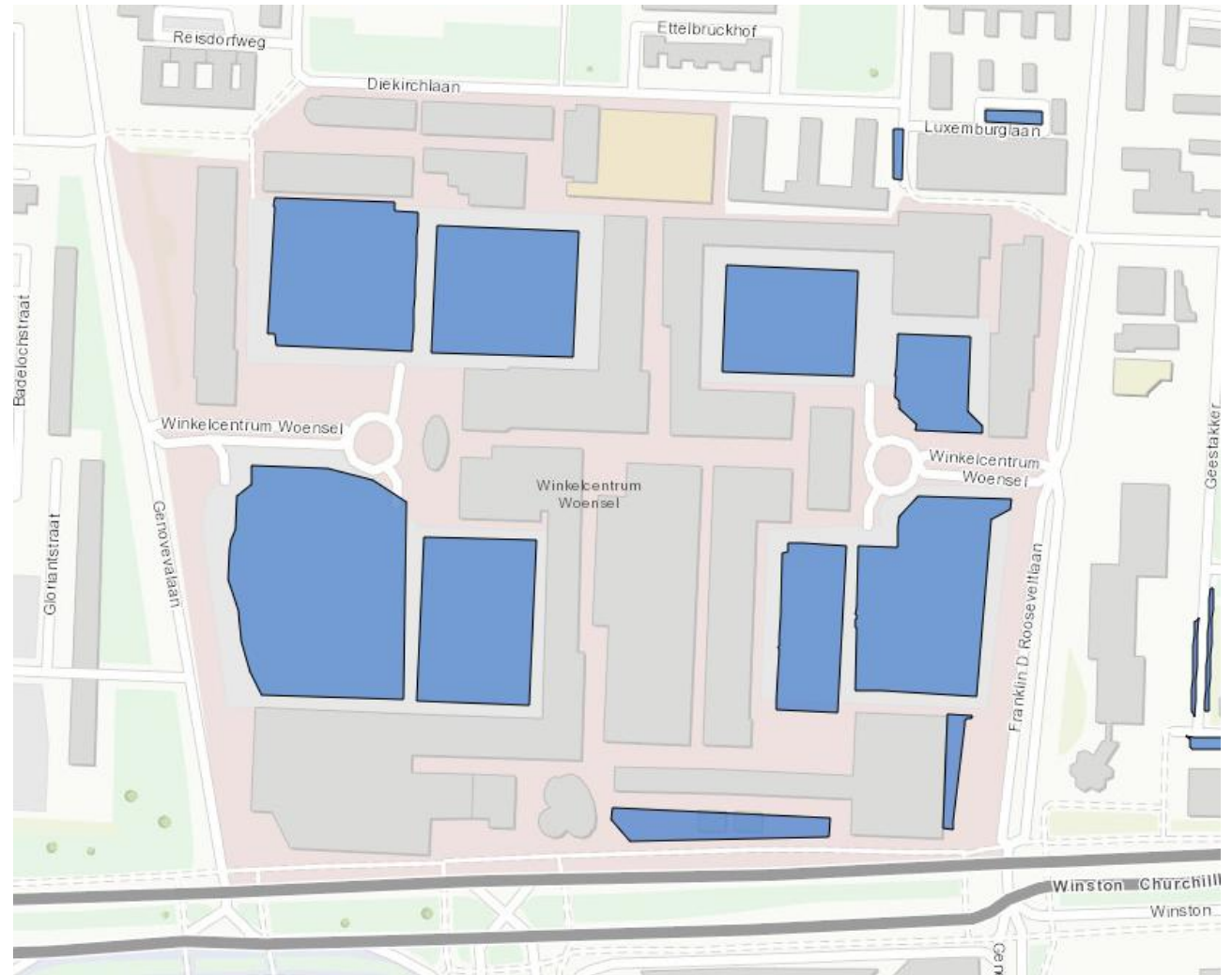
- Wonen
- Fietsenstallingen en bergingen van woonfuncties

## Parkeervoorzieningen

- Parkeren

# Parkeerstrategie

- Het aantal parkeerplaatsen blijft nagenoeg gelijk t.o.v. huidige situatie
- Parkeren op maaiveld verandert in parkeren in garages. Dit levert veel ruimte op
- Fietsparkeren verspreid rondom winkelcentrum
- Ten minste één beheerde fietsenstalling voor bezoekers (bij voorkeur inpandig)



Huidige situatie: 1930 parkeerplaatsen, wv 38 gehandicaptenparkeerplaats.  
Op piekmoment (zaterdagmiddag) voor maximaal 72% bezet.

# Parkeerstrategie

- De nieuwe invulling van het gebied maakt dubbelgebruik effectiever. Wonen en winkelen/werken wordt gecombineerd
- Inwoners kunnen parkeren in de garages, maar hebben geen toegewezen eigen plek
- Fietsparkeren bewoners inpandig per bouwveld, ontwikkelaars lossen fietsparkeervraagstuk op eigen terrein op



# Partnerselectie

## **Marktconsultatie**

Met de thema's grondbeleidsstrategie, samenwerking shareholders, interne en externe organisatie, marktbenadering, investerings- en faseringsstrategie onzekerheden en beheersing

## **Selectiefase**

## **Dialoogfase**

Drie rondes “verkenning en ambitie”, “oplossingen verkennen” en “verdieping en afronding”.

## **Gunningsfase**

# Planning selectiefase

Planning selectiefase	Datum
<i>Publicatie aanbesteding</i>	<i>woensdag 5 november 2025</i>
<i>Sluitingsdatum vragenronde 1: Indienen vragen en opmerkingen (deadline)</i>	<i>vrijdag 21 november 2025, voor 14:00 uur</i>
<i>Uiterste termijn aanmelden bezichtiging (fatale termijn)</i>	<i>donderdag 27 november 2025, voor 17:00 uur</i>
<i>Publicatie 1<sup>e</sup> nota van inlichtingen (streefdatum)</i>	<i>vrijdag 5 december 2025</i>
Bezichtiging	donderdag 11 december 2025, tussen 09:00 en 12:00 uur
<i>Sluitingsdatum vragenronde 2: Indienen vragen en opmerkingen (deadline)</i>	<i>vrijdag 19 december 2025, voor 14:00 uur</i>
<i>Publicatie 2<sup>e</sup> nota van inlichtingen (streefdatum)</i>	<i>vrijdag 16 januari 2026</i>
<i>Sluitingsdatum indienen verzoek tot deelneming (fatale termijn)</i>	<i>donderdag 29 januari 2026, voor 14:00 uur</i>
Versturen van voorlopige selectiebeslissing	donderdag 19 maart 2026
Deadline aanleveren bewijsstukken	Uiterlijk zeven (7) kalenderdagen na verzending selectiebeslissing.
Einddatum opschortende termijn selectiefase	Veertien (14) kalenderdagen na verzending selectiebeslissing
Versturen Selectiebeslissing	maandag 6 april 2026

# Doorkijk vervolg

Beoogde planning dialoog en inschrijffase	Datum
Versturen van uitnodiging tot inschrijven	maandag 6 april 2026
Start dialoog (in 3 rondes)	dinsdag 7 april 2026
Einde dialoog (in 3 rondes)	donderdag 8 oktober 2026
Sluitingsdatum vragenronde: indienen vragen en opmerkingen (deadline)	woensdag 28 oktober 2026
Publicatie nota van inlichtingen (streefdatum)	woensdag 11 november 2026
Sluitingsdatum indienen van inschrijving (fatale termijn)	donderdag 24 december 2026
Bekendmaking gunningsbeslissing	woensdag 3 februari 2027
Deadline aanleveren bewijsstukken	Uiterlijk zeven (7) kalenderdagen na verzoek
Einddatum opschortende termijn	20 kalenderdagen na verzending gunningsbeslissing
Versturen gunning (definitieve gunning)	donderdag 25 februari 2027

**Vragen?**  
**Stel ze via TenderNed**

