

Participatieverslag 29-05-2026

Nieuwbouwontwikkeling Plaggenstraat – Drents Dorp, Eindhoven

Projectnummer: NB.21005

Datum bijeenkomst: dinsdag 12 mei 2026

Tijd: 18.00 – 20.00 uur

Locatie: Kerkgebouw Gereformeerde Gemeente Eindhoven, Plaggenstraat 57

1. Inleiding

Woonbedrijf is voornemens om aan de Plaggenstraat in de wijk Drents Dorp in Eindhoven een nieuwbouwontwikkeling te realiseren binnen het WoonST-concept. Hiervoor worden de bestaande panden aan de Plaggenstraat 36 t/m 54 gesloopt en vervangen door circa 52 tot 60 sociale huurappartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

In het kader van de Omgevingswet en conform het participatieplan is op dinsdag 12 mei 2026 een participatiebijeenkomst georganiseerd voor bewoners, omwonenden en overige belanghebbenden.

Dit verslag beschrijft het verloop van de bijeenkomst, de opgehaalde reacties, vragen en aandachtspunten vanuit de omgeving en de wijze waarop deze worden meegenomen in het vervolg van het project.

2. Doel en participatieniveau

Voor dit project is gekozen voor het participatieniveau informeren. De belangrijkste ruimtelijke en programmatische uitgangspunten liggen grotendeels vast vanwege toepassing van het WoonST-concept. Dit concept maakt gebruik van gestandaardiseerde woningontwerpen en processen, gericht op het versneld realiseren van betaalbare sociale huurwoningen.

De participatiebijeenkomst had als doel om bewoners, omwonenden en overige belanghebbenden tijdig te informeren over:

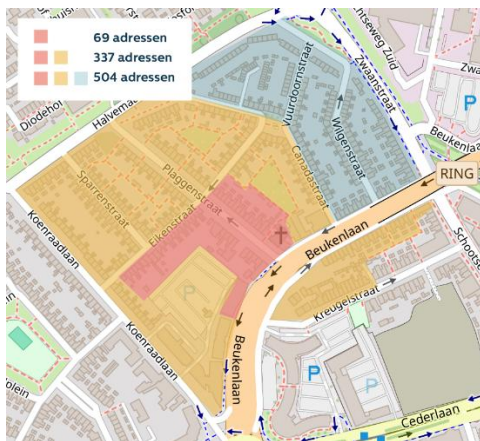
- het initiatief
- het conceptontwerp
- de planning
- het vervolgproces

Daarnaast bood de bijeenkomst gelegenheid om vragen, aandachtspunten, zorgen en ideeën vanuit de omgeving op te halen. Waar mogelijk worden deze meegenomen in de verdere uitwerking van het project.

3. Organisatie van de bijeenkomst

De participatiebijeenkomst vond plaats op dinsdag 12 mei 2026 in het kerkgebouw aan de Plaggenstraat 57 in Eindhoven.

Omwonenden en belanghebbenden uit Drents Dorp zijn vooraf per brief uitgenodigd. In totaal zijn circa 406 adressen aangeschreven (rood & oranje). Direct omwonenden binnen het primaire invloedsgebied van het project zijn uitgenodigd voor de bijeenkomst. Overige bewoners (blauw) uit de wijk ontvangen informatie via een nieuwsbrief en verdere projectcommunicatie.



Uitnodigingsgebied (rood en oranje)

Tijdens de bijeenkomst waren vertegenwoordigers aanwezig van:

- Woonbedrijf
- De Loods Architecten
- BAM Wonen
- gemeente Eindhoven

Namens de gemeente waren onder andere de stedenbouwkundige, gebiedsregisseur en projectleider aanwezig.

De bijeenkomst was ingericht als informatiemarkt. Bezoekers konden langs verschillende informatiepanelen lopen en in gesprek gaan met vertegenwoordigers van de betrokken partijen. Daarnaast was er gelegenheid om vragen, opmerkingen en aandachtspunten achter te laten via gesprekken en post-its.

De informatiepanelen gingen onder andere over:

1. het plangebied
2. het conceptontwerp
3. de stedenbouwkundige inpassing
4. de situatietekening
5. de concept plattegronden
6. de referentiebeelden
7. de bezonningsstudie
8. de planning en het vervolgproces

4. Algemene indruk van de bijeenkomst

De bijeenkomst verliep in een open en constructieve sfeer. Bezoekers waren positief en betrokken in hun reacties op de bouwontwikkeling. Het grootste deel van de aanwezigen bestond uit bewoners van de Plaggenstraat en de directe omgeving van het plangebied. Bezoekers stelden voornamelijk vragen over parkeren, verkeersveiligheid, bouwoverlast, groen en de impact van de nieuwbouw op de directe woonomgeving.

Daarnaast gaven enkele aanwezigen aan het verdwijnen van het historische karakter van het voormalige winkelstraatje jammer te vinden.

5. Opgehaalde reacties en aandachtspunten

Tijdens de bijeenkomst zijn verschillende vragen, zorgen en aandachtspunten opgehaald.

1. Parkeren en verkeersdruk

Het onderwerp parkeren kwam het meest naar voren tijdens de bijeenkomst. Bewoners gaven aan dat de parkeerdruk in de wijk momenteel al hoog is en uitten zorgen over de gevolgen van de toevoeging van circa 52 tot 60 appartementen.

Met name het aantal van 16 parkeerplaatsen op het binnenterrein werd door meerdere aanwezigen als beperkt ervaren in verhouding tot het aantal woningen. Bewoners vrezen daardoor extra parkeerdruk in de openbare ruimte.

Tijdens de bijeenkomst is toegelicht dat nieuwe bewoners geen recht krijgen op een parkeervergunning binnen het vergunningengebied. Daarbij zijn vragen gesteld over bezoekersvergunningen, mantelzorgvergunningen en de gevolgen van betaald parkeren in de omgeving.

Samenvatting aandachtspunten

- beperkte hoeveelheid parkeerplaatsen binnen het plan
- mogelijke toename van parkeerdruk in de wijk
- invoering van betaald parkeren in delen van de omgeving
- parkeervergunningen voor nieuwe bewoners
- mogelijkheden voor bezoekers- en mantelzorgvergunningen

2. Verkeersveiligheid en bouwverkeer

Omwonenden uitten zorgen over verkeersveiligheid tijdens de sloop- en bouwfase, met name in relatie tot bouwverkeer en tijdelijke verkeerssituaties rondom het projectgebied.

Deze zorgen werden versterkt doordat op de dag van de bijeenkomst in de directe omgeving een verkeersongeval had plaatsgevonden waarbij een scooterbestuurder betrokken was bij bouwverkeer.

Woonbedrijf heeft aangegeven dat verkeersveiligheid en bouwlogistiek belangrijke aandachtspunten vormen bij de verdere uitwerking van het project en tijdens de uitvoering.

3. Groen en bomen

Meerdere bewoners benoemden de aanwezige bomen aan de Plaggenstraat als waardevol onderdeel van de straat. Er werden dan ook vooral vragen gesteld over het behoud van de bestaande bomen, de bescherming van het groen tijdens de werkzaamheden en de inrichting van de binnentuin.

Positief werd gereageerd op het voornemen om groen toe te voegen binnen het plan, met name in het binnengebied.

4. Privacy, schaduw en woonkwaliteit

Enkele direct omwonenden uitten zorgen over mogelijke inkijk vanuit de nieuwbouw richting bestaande woningen en tuinen, vooral vanuit de Eikenlaan. Daarnaast werden aandachtspunten genoemd met betrekking tot schaduwwerking, de situering van ramen en gevels, lichtinval van auto's richting bestaande woningen.

Tijdens de bijeenkomst zijn de bezonningsstudies toegelicht.

Samenvatting aandachtspunten

- mogelijke inkijk vanuit de nieuwbouw
- schaduwwerking richting bestaande woningen en tuinen
- situering van ramen en zijgevels
- lichthinder van auto's

5. Grootte van de appartementen

Een aantal aanwezigen gaf aan de appartementen relatief compact te vinden. Tijdens de bijeenkomst is toegelicht dat het gaat om sociale huurappartementen binnen het WoonST-concept met een oppervlakte van circa 50 m².

Omdat in de wijk vooral eengezinswoningen aanwezig zijn, dragen deze appartementen bij aan een meer gevarieerd woningaanbod. Dit sluit aan bij de behoefte aan meer diversiteit binnen de wijk. De woningen bieden jongeren de mogelijkheid om in hun eigen omgeving een woning te vinden. Daarnaast zijn ze geschikt voor senioren die gelijkvloers willen wonen en in de eigen wijk willen blijven.

6. Communicatie richting tijdelijke huurders

Er is aandacht gevraagd voor tijdige communicatie richting bewoners die via leegstandsbeheerder Gapph tijdelijk huren in het huidige complex.

Woonbedrijf heeft aangegeven tijdig met Gapph en de tijdelijke bewoners in gesprek te gaan zodra de planning van de sloopwerkzaamheden definitiever wordt.

7. Refubikes / Stichting De Huiskamer

Vanuit Refubikes / Stichting De Huiskamer is aangegeven graag in gesprek te blijven over mogelijke alternatieve huisvesting en toekomstige mogelijkheden binnen of buiten het projectgebied.

Woonbedrijf zal hierover vervolcontact organiseren.

6. Ideeën en kansen vanuit de omgeving

Naast zorgen en aandachtspunten zijn tijdens de bijeenkomst ook verschillende ideeën aangedragen. Onder andere werden genoemd: een sterker hoogteaccent op de hoek van het gebouw, de toepassing van groene daken en aandacht voor ontmoeting en verblijfskwaliteit in de binnentuin.

Daarnaast gaven meerdere aanwezigen aan geïnteresseerd te zijn in het huren van een woning binnen het toekomstige complex. Vooral senioren hebben belangstelling om te verhuizen maar alleen naar appartementen met minimaal 2 slaapkamers. Zij waren teleurgesteld omdat deze toekomstige appartementen slechts 1 slaapkamer hebben.

7. Veelgestelde vragen en gegeven toelichtingen

Planning

- De sloop is voorzien in het tweede kwartaal van 2027 en start van de bouw is voorlopig voorzien in het vierde kwartaal van 2027
- De planning is afhankelijk van procedures en vergunningverlening
- De verwachte sloop + bouwduur bedraagt circa 24 maanden
- De voorlopige oplevering staat gepland voor het vierde kwartaal van 2029

Programma en doelgroep

- Het plan omvat circa 52 tot 60 sociale huurappartementen
- De woningen zijn bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens
- Een deel van de woningen wordt toegewezen aan jongeren tot 28 jaar via jongerencontracten
- Circa 10% van de woningen wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen

Gebouw en inrichting

- Het gebouw aan de Beukenlaan krijgt maximaal 6 bouwlagen
- Aan de Plaggenstraat varieert de bouwhoogte tussen 3 en 4 bouwlagen
- Het binnenterrein bevat een bouwdeel van 3 bouwlagen
- Alle woningen krijgen een eigen buitenruimte
- Het gebouw wordt gasloos gerealiseerd
- Er komt een gezamenlijke fietsenstalling op de begane grond

Participatie en invloed

Vanwege toepassing van het WoonST-concept liggen de belangrijkste ontwerpuitgangspunten reeds vast. De beïnvloedingsruimte vanuit de participatie richt zich daarom voornamelijk op:

- de inrichting van de binnentuin
- de openbare ruimte
- mogelijke gemeenschappelijke voorzieningen

Woonbedrijf onderzoekt samen met de gebiedsregisseur en bewoners uit de wijk of behoefte bestaat aan een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

Verdere participatie over de inrichting van de openbare ruimte vindt plaats in een volgende fase van het project.

8. Vervolg en opvolging

De opgehaalde reacties, vragen en aandachtspunten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het project en vastgelegd in het participatiedossier.

Niet alle opmerkingen leiden tot aanpassing van het plan. De reacties uit de omgeving worden wel betrokken bij de verdere planuitwerking, communicatie en uitvoeringsvoorbereiding.

De volgende vervolgacties worden opgepakt:

- verdere communicatie richting omwonenden over planning, procedures en vervolgstappen
- vervolgcontact met Refubikes / Stichting De Huiskamer
- nadere uitwerking van verkeersveiligheid en bouwlogistiek
- verdere uitwerking van groen en de inrichting van de binnentuin

Na afronding van de participatiefase wordt dit verslag toegevoegd aan de ruimtelijke procedure in het kader van de Omgevingswet.

9. Conclusie

De participatiebijeenkomst van 12 mei 2026 heeft bewoners, omwonenden en overige belanghebbenden de mogelijkheid geboden om kennis te nemen van de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling aan de Plaggenstraat en hierover vragen te stellen.

De bijeenkomst verliep in een open en constructieve sfeer. De meeste aandacht ging uit naar parkeren, verkeersveiligheid, groen en de impact van de nieuwbouw op de directe woonomgeving.

De reacties uit de omgeving leveren waardevolle aandachtspunten op voor de verdere uitwerking van het project en de communicatie richting de wijk. Binnen de uitgangspunten van het WoonST-concept blijft Woonbedrijf aandacht houden voor leefbaarheid, veiligheid en een zorgvuldige inpassing van het plan binnen Drents Dorp.

Bijlage:
Uitnodiging:



SAMEN IN GESPREK

GRAAG NODIGEN WIJ JOU UIT
VOOR EEN INLOOPAVOND OVER
DE NIEUWBOUWPLANNEN AAN DE
PLAGGENSTRAAT

Datum: dinsdag 12 mei 2026
Tijd: 18.00 tot 20.00 uur
Locatie: Kerkgebouw Gereformeerde
Gemeente Eindhoven
Adres: Plaggenstraat 57, Eindhoven



samen maken we de buurt 

SAMEN IN GESPREK

NIEUWBOUWPLANNEN AAN DE PLAGGENSTRAAT

Al langere tijd zijn wij eigenaar van verschillende woningen aan de Plaggenstraat 36-54. Deze woningen zijn bijna honderd jaar oud en hebben in de afgelopen jaren te maken gekregen met verschillende onderhoudsuitdagingen. Daarom hebben wij in 2021 besloten te onderzoeken welke nieuwe bestemming voor dit deel van de wijk mogelijk is. De afgelopen periode hebben wij hiervoor de eerste stappen gezet en is gewerkt aan een voorlopig plan.

Samen met de gemeente hebben we de afgelopen tijd gekeken hoe nieuwbouw op deze plek eruit zou kunnen zien. Graag horen we ook jouw ideeën hierover. Daarom nodigen wij jou uit voor een inloopavond op dinsdag 12 mei. Tijdens deze inloopavond laten wij zien welke plannen we tot nu toe hebben, leggen we uit hoe het proces verder gaat en is er ruimte om vragen te stellen.

Koffie, thee en
iets lekkers
staan klaar

Stel gerust jouw
vragen

KOM JIJ OOK?



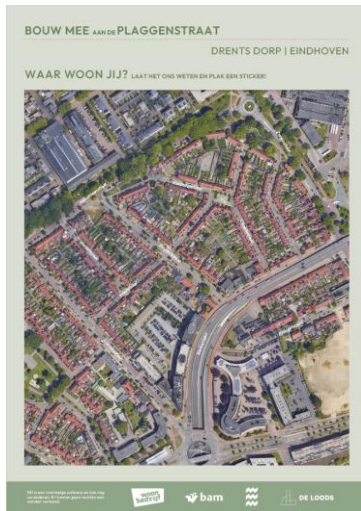




Ben je van plan om te komen?
Meld je dan aan via de QR-code

Heb je vragen?
Mail dan naar: plaggenstraat@woonbedrijf.com

Panelen:



Paneel 1 en 9 – deelnemers en opmerkingen:

