

Verslag omgevingsdialog en participatie Hofvelden Wintelre



Inhoud

Inleiding	3
Bewonersavond 28 oktober 2025	4
Keukentafelgesprekken.....	8
Bewonersavond 26 mei 2026	8
Inloopavond 1 juni 2026	9

Inleiding

De gemeente Eersel staat voor een uitdaging om voldoende woningen te bouwen in de komende jaren. Om deze uitdaging het hoofd te bieden is in 2022 is de ruimtelijke visie woonuitbreidingen vastgesteld door de gemeenteraad. In deze beleidsvisie zijn op basis van landschapsanalyses en de lagenbenadering van de provincie Noord Brabant voor elke kern één of meerdere locaties aangewezen waar woningbouw voorstelbaar en potentieel passend is. Voor de kern Wintelre is één van deze locaties waar nu het plan Hofvelden, voorheen Verlengd Aangelag, is voorzien.

Op 25 februari 2025 is het ruimtelijk kader voor het Verlengd Aangelag, tegenwoordig Hofvelden, Wintelre vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis hiervan heeft de gemeenteraad opdracht gegeven om de ontwikkeling van deze potentiële woningbouwlocatie op te pakken. Een belangrijk onderdeel om te komen tot een gebiedsconcept is participatie en de bijbehorende omgevingsdialogen. In dit document wordt daarom kort verslag gedaan van de verschillende momenten waarop de percee-eigenaren, direct aanwonenden en andere belanghebbenden zijn betrokken bij de totstandkoming van het gebiedsconcept.

Hieronder een kort overzicht van de verschillende participatiemomenten:

Wat	Wie	Wanneer
Diverse keukentafelgesprekken	Perceeeigenaren	december 2024 - heden
Bewonersavond	Direct aanwonenden	28 oktober 2025
Diverse keukentafelgesprekken	Direct aanwonenden	november 2025 - januari 2026
Bewonersavond	Direct aanwonenden	26 mei 2026
Inloopavond	Eenieder die belangstelling heeft voor het plan	1 juni 2026

Bewonersavond 28 oktober 2025

De gemeente Eersel is bezig met het woningbouwproject Hofvelden in Wintelre. Als start van de omgevingsdialoog is op 28 oktober een plenaire bijeenkomst georganiseerd voor de direct aanwonenden van het plangebied.

Ruim 30 direct aanwonenden namen deel aan de dialoogavond over de woningbouwontwikkeling. Deze avond vond plaats in gemeenschapshuis De Rosdoek in Wintelre. De bijeenkomst begon met een presentatie en werd gegeven door projectleider Simone Timmermans en stedenbouwkundige Kasper Melis. De betreffende presentatie is na de avond naar alle aanwezigen gestuurd per mail. Nadat de presentatie was afgelopen gingen de bewoners in gesprek aan tafels met elkaar en met de leden van het projectteam. Aan de tafels werden de voorlopige plannen besproken op basis van de volgende thema's:

- Groen
- Water
- Verkeer
- Architectuur

Per thema was er een participatiepaneel om aanwezigen ideeën te geven over aspecten die van belang zijn in de aangegeven thema's. Hieronder staan de verschillende panelen:

Wintelre de Hofvelden Denk mee over Groen 'Wat spreekt u het meeste aan?'



URBAN JAZZ
stedebouw & landschap

Robuust en organisch?



Sierlijk?



Functioneel?



Dicht begroeid?



Wintelre de Hofvelden Denk mee over Water 'Wat spreekt u het meeste aan?'



Sloten en greppels?



Wadi's?



Amfibieën poel



Combineren?



Wintelre de Hofvelden Denk mee over Architectuur 'Wat spreekt u het meeste aan?'



Kempisch en dorps?



Ecologisch en natuurinclusief?



Modern en vernieuwend?



Aggrarisch en landelijk?



Wintelre de Hofvelden Denk mee over Verkeer 'Wat spreekt u het meeste aan?'

Gescheiden gebruikers?



Shared space?



Parkeren langs straten?



Parkeren in koffers?



Wintelre de Hofvelden Denk mee over Het Ruimtelijk Kader 'Wat spreekt u het meeste aan?'



Hieronder volgt de input die opgehaald is tijdens de bewonersavond.

Algemene wensen:

- Er is een wens om CPO toe te passen in het plan

Thema groen:

- De aanwonenden van de Akkerweg willen graag een groene buffer aan de achterzijde van hun percelen. Enkele bewoners stellen voor om de speeltuin te draaien, zodat deze langs de noordzijde van het plangebied komt te liggen. De aanwonenden willen daarbij de toegang tot de speeltuin bij Het Aangelag behouden (de bewoners van de Akkerweg vinden het een goed idee om woningen met de voorkanten aan de speeltuin te situeren en de speeltuin zo in te richten dat de oostkant is bedoeld voor buitensport/spel en de westzijde als speeltuin).
- Alle aanwezigen vinden het voorstelbaar om de speeltuin te draaien.
- Bepaalde bomen die op de tekening staan, bevinden zich op particuliere gronden (ook zijn er zorgen over de staat van het bestaande groen).
- Tegen de achterzijde van de percelen aan de Akkerweg zien bewoners graag een brede, robuuste groenstrook.
- De speeltuin moet blijven; de ligging is gunstig ten opzichte van de school en belangrijk voor jongeren.
- In het noordoosten staat op de conceptkaart in de weilanden een boom afgebeeld. Deze is reeds gekapt.
- Aanwonenden zien graag een combinatie van sierlijk en robuust groen.
- Aanwonenden geven de voorkeur aan de dichtbegroeide wijk.

Thema water:

- De sloot tussen De Biemerren 1 en de Willibrordusstraat is mooi, maar het water loopt momenteel niet goed weg.
- In de zuidoosthoek staat op de concepttekening waterberging ingetekend; op deze locatie is een fraaie waterpartij gewenst.
- De bestaande sloot aan de achterzijde van de percelen aan de Akkerweg functioneert momenteel niet goed; de afschotrichting is verkeerd, waardoor er onnodig water blijft staan.
- Aanwonenden verzoeken om extra aandacht voor de waterproblematiek.
- Een speeltuin gecombineerd met een wadi wordt als onveilig ervaren; aanwonenden stellen veiligheid boven esthetiek.
- Een amfibieënpool wordt als minder veilig ervaren.
- Slotengreppels passen in de omgeving, mits goed onderhouden.
- Er is een duidelijke wens om geen "muggenpoel" te creëren.
- Het combineren van spelen en wateropvang wordt als positief ervaren, mits veilig.

Thema infrastructuur:

- Voorkeur voor Het Aangelag als een doodlopende straat en geen doorgaande weg voor gemotoriseerd verkeer.
- De Willibrordusstraat moet geen doorgaande weg worden; een calamiteitenroute is wel denkbaar.
- Bewoners hebben vragen over de verkeersdruk op de Willibrordusstraat.
- De parkeerkoffers en de wegen in de zuidwesthoek worden als prima ervaren.
- Aanwonenden willen geborgd zien dat er voldoende aandacht is voor de verkeersdruk op de looproutes van de MFA naar het sportveld.
- Parkeren langs de weg is praktisch.
- Straatbetontegels ogen slordig.
- Voorkeur gaat uit naar gescheiden gebruikers; dit wordt als veiliger en ruimer ervaren door de groenstrook.
- Geen auto's in de straat; liever parkeren in parkeerkoffers. Gevreesd wordt wel dat toekomstige bewoners alsnog in de berm voor hun woning parkeren.
- Gebakken klinkers worden als prettig ervaren.

Thema architectuur:

- Geen hoogbouw (3 laags plat) in het midden van het gebied; liever aan de buitenrand van het plangebied, richting het landschap.
- Moderne architectuur heeft de minste voorkeur; dit past volgens bewoners niet bij Wintelre.
- Graag architectuur zoals in de Koemeersloop in Wintelre.
- Aan de Biemerren is er een voorkeur voor woningen in agrarische/landschappelijke stijl, aansluitend bij de bestaande woningbouw. In de wijk zelf zien zij graag een combinatie van agrarisch/landelijk en ecologisch gebruik.
- Voorkeur voor woning met een kap; geen 'dozen' met een platdak.

Keukentafelgesprekken

Na het vestigen van het voorkeursrecht door het college zijn in december 2024 de eerste keukentafelgesprekken met perceeleigenaren gevoerd. In deze één-op-één-gesprekken was ruimte voor specifieke situaties en vragen die bij de perceeleigenaren leefden. Veel perceeleigenaren hebben de behoefte om enkele woningen op hun eigen perceel te ontwikkelen. Hiermee wordt rekening gehouden in plan. Deze gesprekken lopen nog steeds tot het plan definitief is.

Na de omgevingsdialoog op 28 oktober 2025 zijn er in november en december 2025 en januari 2026 diverse keukentafelgesprekken gevoerd met direct aanwonenden. Deze gesprekken werden bij de bewoners thuis gevoerd. In deze één-op-één-gesprekken was ruimte voor specifieke situaties en vragen die bij de bewoners leefden. Thema's die geregeld terugkeerden waren onder meer water, vrij uitzicht, groen en de bestaande speeltuin.

Waar mogelijk zijn de kansen en aandachtspunten van de bewoners meegenomen in de planontwikkeling, bijvoorbeeld bij het behouden van de speeltuin en deze draaien zodat de bewoners aan de Akkerweg nog voldoende privacy ervaren.

Deze en andere verfijningen helpen om de nieuwe wijk zorgvuldig in te passen in de bestaande omgeving. De gemeente streeft naar een woonwijk waarin niet alleen toekomstige bewoners met plezier wonen, maar waarin ook huidige bewoners prettig kunnen blijven wonen. Om die reden blijven we, ook na de behandeling van het gebiedsconcept in de gemeenteraad, in gesprek met de direct aanwonenden van het plan.

Bewonersavond 26 mei 2026

Wanneer? 26 mei 2026
Tussen 18:30 en 20:30
Locatie: Gemeenschapshuis De Rosdoek te Wintelre
Aanwezig: ca. 30 mensen, direct aanwonenden

Op dinsdag 26 mei 2026 heeft de tweede bewonersavond over het plan Hofvelden plaatsgevonden. Deze avond vond plaats in gemeenschapshuis De Rosdoek in Wintelre. Voor deze avond waren de bewoners die direct aan het plangebied wonen uitgenodigd. Het doel van de avond was om degene die de meeste impact van het plan ervaren, als eerste op de hoogte stellen van het aangepaste plan en gebiedsconcept. Ook wilden we graag in een prettige setting de direct aanwonenden de kans geven om op het aangepaste gebiedsconcept te reageren. Het ging dan zowel om de positieve zaken als mogelijke aandachtspunten.

Vanuit de gemeente Eersel waren Simone Timmermans (projectleider), Tom van Eersel (junior projectleider) en Kasper Weling (stedenbouwkundige) aanwezig tijdens de avond.

Simone Timmermans opende de avond met een korte toelichting en de voorlopige planning voor de rest van het proces. Hierna nam Kasper Melis de bewoners mee in het gebiedsconcept. Hij begon bij het eerdere ontwerp om vervolgens de aandachtspunten en kansen te benoemen die opgehaald waren uit de eerdere bewonersavond. Als laatste kwam het aangepaste gebiedsconcept en de veranderingen ten opzichte van het eerdere ontwerp aan bod. Simone sloot de presentatie af met een korte toelichting op de wateropgave en nogmaals een vooruitblik op het verdere proces. Op het einde gaf ze de mogelijkheid tot het stellen van vragen of plaatsen van opmerkingen.

Hieronder volgt een opsomming van de vragen die gesteld zijn plus de antwoorden:

Vraag	Antwoord
Wat is de reden dat een groot deel van de groene inrichting in het zuidoosten zit?	Het zuidoosten van het plangebied is een natte hoek. Dit gedeelte is daarom geschikt als zoekgebied voor waterberging. Daarnaast kan het een dubbele functie dienen als spuitvrije zone.
Appartementen liggen relatief centraal in het plan, waarom niet meer aan de zijkant?	Enerzijds heeft dit met de fasering van het plan te maken. Anderzijds vinden we het belangrijk om in het plan een afwisselend beeld van

	woningtypes en categorieën te hebben. Daarnaast is het een stedenbouwkundige afweging. In een appartement wil je namelijk een beetje weg kunnen kijken. Wanneer je een appartementen gebouw pal naast hoogstaand groen (bomen, e.d.) plaatst kan je niet meer weg kijken.
Voor wie zijn de appartementen?	De doelgroep voor de appartementen zijn voornamelijk senioren aangezien de appartementen levensloopbestendig worden gebouwd.
Enig idee waar de verschillende typen woningen komen?	De verschillende typen zullen verspreid door het plan heen zitten, op basis van het woningbouwprogramma, om een afwisselend beeld te krijgen. De precieze plekken zijn in deze fase van de planontwikkeling nog onbekend.
Zijn de woningen wel betaalbaar?	De woningen in het plan moeten voldoen aan het woningbouwprogramma. Dit houdt in dat 2/3 ^e van de woningen in het plan betaalbaar moeten zijn waarvan 1/3 ^e sociale huur moet zijn. De overige 1/3 ^e is vrije sector.
Hoeveel kavels komen er voor CPO?	In het plan wordt rekening gehouden met CPO. Hoeveel kavels dit worden en waar ze precies komen is nu nog niet bekend. Dit volgt later in het proces zodra we de daadwerkelijke behoefte gaan peilen.
Zijn er voorbeelden van landelijk ogende appartementengebouwen?	In de laatste jaren is hier steeds meer vraag naar en zijn er daardoor ook steeds meer goede voorbeelden van.

Gedurende en na de presentatie was er de mogelijkheid voor de bewoners om hun gedachten en opmerkingen op papier te zetten. Hieruit kwam dat er aandacht moet zijn voor de speeltuin en dat de verschillende belanghebbenden rond deze speeltuin goed meegenomen moeten worden, denk hierbij aan de school maar ook aan de buitenschoolse opvang.

Inloopavond 1 juni 2026

Wanneer? 1 juni 2026
Tussen 16:00-19:00
Locatie: Gemeenschapshuis De Rosdoek te Wintelre
Aanwezig: ca. 30 mensen, direct aanwonenden en andere belangstellenden

Op maandag 1 juni 2026 heeft er een openbaar inloophmoment plaatsgevonden in gemeenschapshuis De Rosdoek. Voor dit inloophmoment hebben de direct aanwonenden een uitnodiging ontvangen, heeft er een algemene uitnodiging in het 'Blaaike' gestaan en heeft er een algemene uitnodiging op sociale media gestaan.

Het doel van het inloophmoment was om eenieder de kans te geven het gebiedsconcept, na de aanpassingen op basis van de input van bewoners, te bekijken en kennis te nemen van de ontwikkeling van het plan.

Daarnaast konden er ook nog vragen gesteld worden aan de leden van het projectteam.

