

Randvoorwaarden woningbouwontwikkeling Hofvelden (voorheen Verlengd Aangelag) Wintelre

Datum: 21 juli 2026

Inhoud

Inleiding	3
1. Inleiding	3
2. Randvoorwaarden	5
2.1 Ruimtelijke uitgangspunten	5
2.2 Beeldkwaliteit	6
2.3 Woonprogramma	6
2.4 Voorzieningen	7
2.5 Verkeer en vervoer	8
2.6 Cultuur- en civiel techniek	8
2.7 Speelvoorziening	8
2.8 Planeconomie	8
2.9 Duurzaamheid	8
2.10 Beoordelingsaspecten fysieke leefomgeving	8

Inleiding

1. Inleiding

Wintelre krijgt een uitbreiding aan de oostzijde van het dorp: Hofvelden (voorheen Verlengd Aangelag). Hiermee wordt voorzien in de lokale woningbehoefte, met nadruk op woningen voor starters, jonge gezinnen en senioren. De gemeente Eersel zet met dit plan in op een zorgvuldig ontworpen woonwijk die aansluit op het dorpse karakter, het Kempische landschap en de bestaande kernstructuur.

De gemeenteraad heeft op 29 november 2022 de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel vastgesteld. Hierin zijn alle potentiële woonuitbreidingen opgenomen. Voor Wintelre is de voorliggende locatie als geschikte plek voor woningbouw opgenomen.

Op 27 februari 2025 lag het Ruimtelijk kader gebiedsontwikkeling Wintelre Oost en het vestigen van voorkeursrecht op het desbetreffende gebied voor bij de gemeenteraad. Hierbij stelde de gemeenteraad het ruimtelijk kader en voorkeursrecht voor een deel van het plangebied vast. Het plangebied werd met dit besluit verkleind.

Volgens de werkwijze uit de door de gemeenteraad vastgestelde nota Proces en generieke uitgangspunten woningbouwontwikkelingen legt het college voor deze ontwikkeling een gebiedsconcept en randvoorwaarden voor aan de gemeenteraad. Het participatietraject loopt, input vanuit de omgeving, het dorp en vakspecialisten is opgehaald. Dit alles heeft geleid tot een gebiedsconcept en de randvoorwaarden in dit document. Het gebiedsconcept en deze randvoorwaarden zijn de basis voor de op te stellen wijziging van het omgevingsplan (of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) en beeldkwaliteitsplan.

Urban Jazz stelde het gebiedsconcept op met daarin de hoofdopzet voor de gebiedsontwikkeling. Dit document bevat de randvoorwaarden op basis waarvan de ontwikkeling wordt uitgewerkt. De randvoorwaarden zijn een opgave en uitwerking van het bestaande (gemeentelijk) beleid, met maatwerk voor deze ontwikkeling.



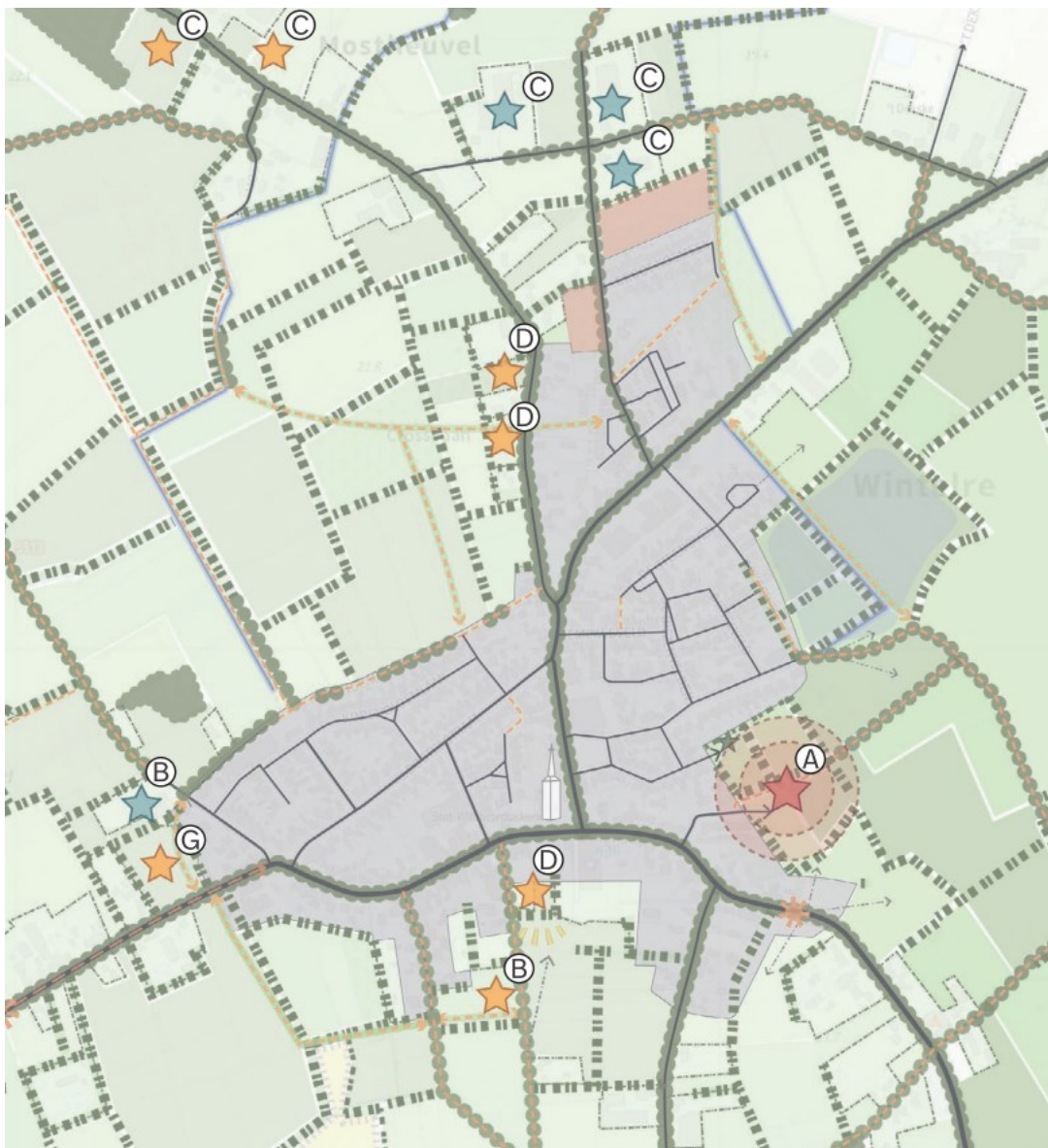
Gebiedsconcept, Urban Jazz, juli 2026

2. Randvoorwaarden

Elke locatie heeft zijn eigen kwaliteiten en aandachtspunten. Voor uiteenlopende onderwerpen op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn kaders, beleid en regelgeving vastgesteld, zowel lokaal (gemeente), (sub)regionaal (waterschap en provincie) als landelijk (rijksoverheid). In dit stuk zijn uitgangspunten benoemd die relevant zijn voor de ontwikkeling van de woonwijk Hofvelden.

2.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De locatie is zorgvuldig geanalyseerd. Dit is onder meer gebeurd door middel van historische kaarten die terug te vinden zijn in het gebiedsconcept. Het Kempische landschap is de onderlegger. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten op bestaande stedenbouwkundige structuren. Er wordt een logische overgang gecreëerd tussen het stedelijk en landelijk gebied. Provinciale kaders, zoals Omgevingsverordening Noord-Brabant, zijn betrokken. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie en dit is vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel. Daarnaast heeft de gemeenteraad van Eersel het Ruimtelijk kader gebiedsontwikkeling Wintelre Oost in 2025 vastgesteld. Hierbij besloot de gemeenteraad om het plangebied te beperken tot fase I.



Ruimtelijke visie woonuitbreidingen, Verhoeven | de Ruijter 14-10-2022, Zoeklocaties Wintelre



Ruimtelijk kader gebiedsontwikkeling Wintelre Oost, Urban Jazz 07-01-2025

2.2 Beeldkwaliteit

De gemeente gaat voor kwaliteit. Basisuitgangspunt voor de inrichting van het openbaar gebied en de bebouwing is dat deze passend moet zijn in de omgeving en het Kempische landschap. Deze ontwikkeling kent geen welstandsvrije gebieden. Voor dit plangebied zal een beeldkwaliteitsplan onderdeel zijn van de verdere planvorming. De uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen in het bij deze ontwikkeling behorende Gebiedsconcept van Urban Jazz.

2.3 Woonprogramma

Een divers woningbouwprogramma met huur- en koopwoningen in de categorie goedkoop, middelduur en vrij in te vullen. De verdeling naar verschillende type woningen vindt volgens de door de raad op 4 juli 2024 vastgestelde Kempische visie op wonen 2024-2028 - Volkshuisvestingsprogramma en de daarbij behorende gemeentelijke woningbouwmatrix.

Woningbouwprogramma, prijspeil 2026

	Aantal (%)	
<i>Sociale huur</i> <€932,93 (sociaal, waarvan minimaal 50% onder de 2 ^e aftoppingsgrens)	30%	<i>Instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar</i> <i>Gebruiksoppervlakte minimaal 50m²</i> <i>Inkomensgrens: DAEB norm</i> <i>Indicatieve woningtypen: Appartementen en kleine-/ nultredenwoningen</i>
Subtotaal	30%	
<i>Sociale koop laag segment</i> < €250.000 – Appartement < €295.000 – Grondgebonden	5%	<i>Instandhoudingstermijn 5 jaar</i> <i>Gebruiksoppervlakte minimaal 50m²</i> <i>Inkomensgrens: 1,25 maal DAEB norm</i> <i>Indicatieve woningtypen: Kleine appartementen en grondgebonden woningen (rug-aan-rug / studio's / tiny houses) voor starters</i>
<i>Sociale koop midden segment</i> €295.000 - €345.000 <i>en/of middenhuur</i> €932,93 - €1.228,07	13%	<i>Instandhoudingstermijn koop 5 jaar</i> <i>Instandhoudingstermijn middenhuur 15 jaar</i> <i>Gebruiksoppervlakte minimaal 60m²</i> <i>Inkomensgrens: 1,5 maal DAEB norm</i> <i>Indicatieve woningtypen: Kleine rij-hoekwoningen en appartementen/ nultredenwoningen voor ouderen</i>
<i>Sociale koop hoog segment</i> €345.000 - €420.000	19%	<i>Instandhoudingstermijn 5 jaar</i> <i>Gebruiksoppervlakte minimaal 70m²</i> <i>Inkomensgrens: 1,75 maal DAEB norm</i> <i>Indicatieve woningtypen: Ruimere rij-hoekwoningen, kleine 2-1 kap, appartementen / nultredenwoningen voor ouderen</i>
<i>Vrij in te vullen</i> Koop > €420.000 Huur > €1.228,07	33%	<i>Geen instandhoudingstermijn</i> <i>Gebruiksoppervlakte niet voorgeschreven</i> <i>Geen inkomensgrens</i>
Subtotaal	70%	
Totaal	100%	

Tabel woningbouwprogramma prijspeil 2026, indexatie volgens Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022.

In het plan wordt voor alle doelgroepen gebouwd, maar het accent ligt op het bouwen voor senioren en starters. We gaan in gesprek met Wintelrenaren om een cpo-project (collectief particulier opdrachtgeverschap) op te nemen als hier voldoende behoefte naar is.

Het exacte aantal te bouwen woningen is afhankelijk van de uitwerking van het gebiedsconcept in het stedenbouwkundig plan en de architectonische ontwerpen van de woningen. In de op te stellen wijziging van het omgevingsplan (of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) wordt uitgegaan van maximaal 79 woningen, met een afwijkingsmogelijkheid tot maximaal 10 woningen. Met deze afwijkingsmogelijkheid willen we flexibel in kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen indien ons woningbouwprogramma er om vraagt. Voor deze verhoging worden voorwaarden opgenomen om de kwaliteit van het plan te borgen. Denk hierbij aan de verdeling van de woningcategorieën uit het woningbouwprogramma en de kwaliteit van de bebouwing, groen, verkeer en parkeren, etc.

De Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma en de Verordening doelgroepen sociale woningbouw Eersel 2022 d.d. 27 september 2022 zijn van toepassing. Verwijzing en borging van deze verordening vindt plaats in de planregels van het omgevingsplan (dan wel nadere voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning voor de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid). De sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een volgens de Woningwet toegelaten instelling (bij voorkeur woningcorporatie WSZ uit Eersel).

2.4 Voorzieningen

Ontwikkelingen kunnen gevolgen hebben voor en bijdragen aan de noodzaak van voorzieningen, zoals kinderopvang, scholen, winkels en zorg. Bij de realisering van ontwikkellocaties worden de

gevolgen voor bestaande voorzieningen in kaart gebracht. Nieuwe ontwikkelingen en behoeften worden zo mogelijk in het plan ingepast. Voor de energievoorziening en -transitie wordt in het plangebied ruimte gereserveerd voor een midden-/laagspanningsstation dan wel schakelstation.

2.5 Verkeer en vervoer

De wijk en de aansluitingen om de omliggende wegen moet verkeersveilig worden ingericht, volgens het principe Duurzaam Veilig. Er moet voldaan worden aan het Parkeerbeleidsplan Eersel d.d. 25 februari 2025. Het Parkeerbeleidsplan biedt de mogelijkheid ontheffing te verlenen van de parkeernormen. De in deze nota opgenomen parkeernormen zijn gebaseerd op de op dat moment bekende feiten. Er kunnen zich omstandigheden voordoen die aanleiding zijn om van de normen in deze nota af te wijken wegens bijzondere belangen, waarbij de gevolgen van toepassing van de norm onevenredig zouden zijn met de te dienen doelen. In dat geval is er de mogelijkheid om van de beleidsregel af te wijken. Dit principe is ook van toepassing op het Parkeerbeleidsplan. Deze nota geeft het college van burgemeester en wethouders ruimte om in gevallen maatwerk te kunnen leveren

2.6 Cultuur- en civiel techniek

Het plan moet voldoen aan de Leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR) van de gemeente Eersel.

Afwijkingen en technische uitwerkingen ter goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders.

2.7 Speelvoorziening

- Behoud van het landelijk karakter.
- Voldoende variatie in speelmogelijkheden en functies.
- Natuurlijk spelen is stimuleren en uitdagen tot activiteit en fantasie, in een speelomgeving
- Veiligheid is belangrijk en hiervoor wordt het Besluit Veiligheid van Attractie- en Speeltoestellennageleefd (jaarlijkse keuring alle toestellen).

2.8 Planeconomie

Voor de locatieontwikkeling Hofvelden is op basis van het gebiedsconcept een haalbaarheidsberekening opgesteld. De haalbaarheidsberekening laat zien dat de ontwikkeling van deze locatie economisch uitvoerbaar is.

2.9 Duurzaamheid

- Nieuwbouwwoningen moeten conform het Besluit bouwwerken leefomgeving gasloos en minimaal Bijna Energieneutraal (BENG) zijn.
- Klimaatbestendigheid naleven.
- Duurzaam bouwen volgens wettelijke eisen.
- De gebouwen worden bij voorkeur zodanig gesitueerd dat zonnepanelen goed geplaatst kunnen worden.
- In de wijk ruimte voor opwek van duurzame energie, energieopslag (buurtaccu) en transformatorstation.
- We passen zoveel als mogelijk circulariteit toe bij de aanleg van het openbaar gebied en de bouw van woningen.
- Er wordt in het beeldkwaliteitsplan en bij de nok- en goothoogtes voorgesorteerd op mogelijkheden van biobased bouwen.

2.10 Beoordelingsaspecten fysieke leefomgeving

Onderstaande onderwerpen worden tenminste onderzocht. Gevolgen voor de ontwikkelingen op de wettelijke voorgeschreven wijze verwerkt in de stukken behorende bij de planologische procedure.

Voor de actuele gemeentelijke regelgeving wordt verwezen naar de website:

<https://www.eersel.nl/regelgeving-over-de-leefomgeving>.

Geluid:

- De gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï moet in beeld worden gebracht.
- Geluidscontouren van omliggende bedrijven moeten geïnventariseerd worden.
- Het plangebied ligt in de 20 ke zone van de luchthaven. Hierbinnen mag gebouwd worden.

Luchtkwaliteit:

- De bouwplannen moeten beoordeeld worden op basis van luchtkwaliteit conform de Omgevingswet.

Geur:

- Uitwerken in hoeverre in de omgeving gelegen veehouderij(en) invloed hebben op de woningbouwontwikkeling.

Externe veiligheid:

- Het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde dient getoetst te worden.

Bodem:

- Een bodemonderzoek conform NEN 5740. Van eventuele verontreinigingen moeten de gevolgen op de ontwikkeling en het gebruik in het plangebied uitgewerkt.

Natuurgebieden:

- Er moet aandacht besteed worden aan de natuur- en landschappelijke waarden.

Flora en fauna:

- Onderzoek naar flora & fauna, waaronder een stikstofonderzoek.

Water:

- Waterparagraaf volgens het beleid van de gemeente en waterschap.
- Geen regenwater op DWA-riolering.
- Regenwater infiltreren in de bodem, wadi's: doorlatende opbouw zandpakket.
- Waterberging geheel binnen het plangebied.

Cultuur en archeologie:

- In kaart brengen van cultuurhistorische elementen.
- Archeologisch onderzoek.

Kabels en leidingen:

- Onderzoek naar kabels en leidingen in het plangebied of andere infrastructuur met een beschermingszone.
- Nuts-tracé in trottoir, rabatstrook of in vrijliggende berm.
- Gebruik K&L-profiel (gasloos) gemeente Eersel.
- Aanlegkosten en Coördinatieplicht door Opdrachtnemer.
- Proefsleuven door Opdrachtnemer.

Bedrijven en milieuzonering:

- De omliggende bedrijven moeten in beeld worden gebracht.

Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling:

- In het kader van deze ontwikkeling moet beoordeeld worden of een milieueffectrapport moet worden opgesteld of dat kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Landschappelijke inpassing

- Het plan moet voldoen aan de provinciale normen voor natuurcompensatie.