



Raadsvoorstel

Raad d.d.	22 september 2026	Portefeuillehouder	EOO
Commissie d.d.	8 september 2026	Opsteller	stim11
B&W d.d.	18 augustus 2026	Zaaknr.	Z23000603

Onderwerp

Gebiedsconcept en randvoorwaarden woningbouwontwikkeling Hofvelden (voorheen Verlengd Aangelag) Wintelre

Voorstel

De raad voor te stellen:

Het gebiedsconcept en de nota van randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling Hofvelden vast te stellen, met als belangrijkste onderwerpen:

- Het realiseren van een woonwijk met woningen grotendeels in het betaalbare segment, afgestemd op de bestaande woonwijk.
- Een groene inrichting en inpassing, waterberging en speelvoorzieningen.

Inleiding/aanleiding

We willen in elke kern van de gemeente Eersel voldoende woningbouw realiseren om te voorzien in de lokale woningbehoefte. Ook in de kern Wintelre is, net als in de andere kernen, sprake van een grote vraag naar woningen. De gemeente werkt daarom continu aan woningbouwontwikkelingen. Voor uitbreidingsgebieden stelde de gemeenteraad in 2022 de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel vast. In deze visie zijn alle potentiële uitbreidingslocaties opgenomen. Begin 2025 vestigde de gemeenteraad het voorkeursrecht op de voorliggende locatie en stelde het ruimtelijk kader vast. De locatie Hofvelden ligt ten oosten van Wintelre, nabij de Akkerweg, Het Aangelag en de Biemerren. Deze locatie is in de visie aangemerkt als zoeklocatie voor een grotere woonontwikkeling.

De voorbereidingen voor de woningbouwontwikkeling zijn in volle gang. Het participatietraject loopt, input vanuit de omgeving, het dorp en vakspecialisten is opgehaald. Dit alles heeft geleid tot het voorliggende gebiedsconcept en de bijbehorende randvoorwaarden.



Gebiedsconcept, Urban Jazz, juli 2026

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingswet
 Omgevingsvisie 2.0
 Visie Buitengebied 2.0
 Beeldkwaliteitsplan
 Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma
 Nota grondbeleid
 Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022
 Financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Eersel 2025

Argumenten

1.1 De planlocatie is een geschikte locatie voor woningbouw en voorziet in de woonbehoefte

Uit de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen, bleek dat het gebied Hofvelden een geschikte locatie is voor een grotere woonontwikkeling. Er is onder meer een studie uitgevoerd naar landschap, natuur, water en cultuurhistorie. Deze methodiek wordt ook wel genoemd de lagenbenadering en het breed-dieprond beschouwen van mogelijke ontwikkelgebieden zoals opgenomen in het provinciale beleid.

In de kern Wintelre is een grote woningbouwbehoefte. De ontwikkeling van de wijk Hofvelden draagt hieraan bij. In Wintelre zijn weinig mogelijkheden voor inbreiding. Deze uitbreidingslocatie is als enige grote uitbreidingslocatie in Wintelre aangewezen in de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen.

1.2 Plan voldoet aan het woningbouwprogramma

Er wordt voldaan aan het woningbouwprogramma dat door uw raad is vastgesteld bij de Kempische visie wonen op 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma.

- 30% van de woningen worden sociale huurwoningen waarvan een deel ook geschikt voor senioren en 1- en 2 persoonshuishoudens. Uitgangspunten is dat deze geëxploiteerd worden door een toegelaten instelling (WSZ uit Eersel).
- 2/3de deel van het totaal aan woningen voldoet aan het betaalbare segment (maximaal € 420.000,- (prijspeil 2026)).
- 1/3de deel van de woningen is vrij in te vullen.

In het plan wordt voor alle doelgroepen gebouwd, zoals voor starters en senioren. We gaan in gesprek met enkele Wintelrenaren om een cpo-project (collectief particulier opdrachtgeverschap) op te nemen als hier voldoende behoefte aan is. In het voorliggende gebiedsconcept Hofvelden is het woningbouwprogramma van dit plan nader gespecificeerd.

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.

In het plan zitten enkele woningbouwontwikkelingen op aangrenzende particuliere percelen. Deze woningbouwontwikkelingen achten wij voorstelbaar met de ontwikkeling van het plan Hofvelden. Deze woningen zijn meegenomen in hierboven beschreven 79 woningen.

1.3 Naar verwachting geen sprake van milieu hygiënische belemmeringen

Urban Jazz werkte het plan uit. Uit eerste verkenningen naar onder meer cultuurhistorie, gezondheid en geur blijkt dat er geen belemmeringen te verwachten zijn. We hebben voorhand een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd vanwege de eerdere waterproblematiek in deze omgeving. Daarnaast voerde we al een ecologische QuickScan, verkeerskundig onderzoek en een archeologisch vooronderzoek uit. Hieruit blijkt dat het gebied geschikt is voor woningbouw. Bij de uitwerking van de wijziging van het omgevingsplan worden alle relevante aspecten verder onderzocht en uitgewerkt. Tot slot zijn de woonvlakken dusdanig ingericht dat er genoeg afstand is tot de naastgelegen agrarische percelen waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Op deze manier vormen spuitzones geen belemmering voor de realisatie van het plan.

1.4 Er zijn geen belemmeringen vanwege algemene voorzieningen

Voor de totstandkoming van het gebiedsconcept hebben we een verkenning gedaan naar de gevolgen voor voorzieningen, zoals verkeer, water, riolering, onderwijs en zorg. Hiervoor is input

gevraagd van vakspecialisten. Uit deze verkenning kwamen geen belemmeringen naar voren die de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie in de weg staan. Voor wat betreft onderwijs is in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) met het aantal woningen voor deze ontwikkeling rekening gehouden.

1.5 Participatie

1.5.1. De omgeving is betrokken

De ontwikkeling is opgepakt op basis van de werkwijze zoals door uw gemeenteraad is vastgesteld in de vergadering van 2 juni 2022, volgens de notitie 'Proces en generieke uitgangspunten woningbouwontwikkelingen'. Bij het opstellen van het gebiedsconcept en de randvoorwaarden is de omgeving betrokken.

- Op 28 oktober 2025 is een omgevingsdialoog georganiseerd voor de direct aanwonenden in Gemeenschapshuis De Rosdoek in Wintelre.
- In november 2025, december 2025 en januari 2026 zijn diverse individuele gesprekken gevoerd met direct aanwonenden die hier behoefte aan hadden.
- Op 1 juni 2026 is een omgevingsdialoog georganiseerd voor het dorp en overige geïnteresseerden in Gemeenschapshuis De Rosdoek in Wintelre.
- De dorpsraad is betrokken gedurende het hele proces.

Uit het participatietraject is input opgehaald. Dit is verwoord in het document 'Verslag omgevingsdialoog en participatie Hofvelden (voorheen Verlengd Aangelag) Wintelre' dat als bijlage is toegevoegd.

1.5.2. Reacties van omwonenden en andere belangstellenden zijn zoveel mogelijk meegenomen

De uitgebreide verslagen van de omgevingsdialoog en participatie zijn terug te vinden in het document 'Verslag omgevingsdialoog en participatie Hofvelden (voorheen Verlengd Aangelag) Wintelre' dat als bijlage is toegevoegd. Hieronder worden de vier belangrijkste punten beschreven.

- Uit de omgevingsdialoog kwam de vraag naar voren om levensloopbestendige- en starterswoningen op te nemen in het plan. Deze suggestie is overgenomen.
- Tijdens de bijeenkomst op 28 oktober 2025 is door de aanwezige verzocht om het speelterrein te draaien. Dit is ingepast in het plan.
- Bij de keukentafelgesprekken dienden verschillende direct aanwonenden het verzoek in om met hun eigen gronden mee te doen met het plan.
 - o Bij 4 woningen is dit stedenbouwkundig voorstelbaar. Deze 4 woningen zijn opgenomen in het gebiedsconcept.
 - o Bij 1 woning is dit stedenbouwkundig niet voorstelbaar. Het perceel is hier te klein om een logische aansluiting te vormen naast het bestaande woonblok. Deze woning is niet opgenomen in het gebiedsconcept.
- Uit de omgevingsdialoog kwam de vraag om geen doorlopende weg te maken naar Het Aangelag en de Willibrordusstraat en de hoofdontsluiting te maken op de Biemerren.
 - o Op Het Aangelag wordt geen doorlopende weg gemaakt omdat deze weg hiervoor niet geschikt is.
 - o Op de Willibrordusstraat wordt wel een doorlopende weg gemaakt. Deze is noodzakelijk omdat er vanaf 35 à 40 woningen twee ontsluitingen vanuit de woonwijk nodig zijn. Een klein stuk van de Willibrordusstraat wordt heringericht om de aansluiting mogelijk te maken. Dit pakken wij op bij de verdere uitwerking van het plan. Dit is teruggekoppeld naar de aanwonenden en het dorp.
 - o De hoofdontsluitingsweg ligt op de Biemerren.

1.6 Het plan voldoet aan de wensen van de gemeenteraad

Op 25 februari 2025 vestigde de gemeenteraad voorkeursrecht op het gebied en stelde het ruimtelijk kader uitbreidingsgebied Verlengd Aangelag Wintelre vast. Bij de vaststelling van het ruimtelijk kader besloot de gemeenteraad dat;

- Binnen de kaders van Fase I (binnen de rode gestippelde lijn in indicatieve verbeelding uitgangspunten) wordt een woningbouwontwikkeling voorstelbaar geacht.
- Er binnen Fase I een landschappelijke inpassing komt om grondgeluid van de luchthaven te reduceren.

De woningbouwontwikkeling is voorzien binnen de kaders van Fase I. Daarnaast is in de uitwerking zoveel mogelijk rekening gehouden met het reduceren van het grondgeluid van de luchthaven.

Denk hierbij aan:

- Het positioneren van de buitenste woningen haaks op de aanvliegeroute van de vliegtuigen.
- Het behouden van bestaande bomen in en nabij het plangebied.
- Het toevoegen van landschapselementen langs het zandpad 'De Ronde'.
- Het toevoegen van extra bomen in het plangebied.

In het coalitieakkoord 2026-2030 staat opgenomen dat we de provinciale normen voor natuurcompensatie volgen. Hiermee wordt rekening gehouden in de verdere uitwerking van het plan.

De gemeenteraad verzocht het college om voor het dorp Wintelre een onderzoek op te starten naar 'alternatieve en aanvullende locaties voor woonuitbreidingen Wintelre'. Dit onderzoek is in uitvoering en de daadwerkelijke vaststelling wordt meegenomen in het traject van de omgevingsvisie.

Alternatieven

We stellen geen alternatieven voor.

Risico's

Financieel risico m.b.t. aankoop grond beperkt

Het grootste deel van de grond is al eigendom van de gemeente Eersel. De overige gronden nemen we pas over nadat de omgevingsplanwijziging onherroepelijk is geworden die woningbouw op deze locatie mogelijk maakt. Het financiële risico is daarmee beperkt tot slechts de voorbereidingskosten.

Water is onderzocht

Tijdens de langdurige en hevige regenval in 2023/2024 stonden plekken in het plangebied onder water. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de waterstanden en bodemopbouw in het plangebied in overleg met het waterschap. Uit dit onderzoek kwamen oplossingsrichtingen die we in de verdere uitwerking van het plan verwerken. Denk hierbij aan extra waterberging en goede afvoer van regenwater. Hiermee heeft de woningbouwontwikkeling een positieve uitwerking op de waterstanden in de directe omgeving en voldoet het plan aan de wettelijke eisen voor water.

Stroomaansluiting

Netcongestie is ondertussen een bekend aandachtspunt. Voor de ontwikkeling Hofvelden is een aanmelding gedaan bij Enexis. Deze aanmelding is door Enexis bevestigd en we krijgen uiterlijk eind augustus bericht of er capaciteit beschikbaar is voor de ontwikkeling. De volgende stap is dan dat er een definitieve aanvraag ingediend kan worden.

Financieel

Tot op heden zijn er voorbereidingskosten gemaakt ter voorbereiding van de grondaankoop, het voeren van de omgevingsdialoog, het uitvoeren van diverse onderzoeken en het opstellen van het gebiedsconcept. Deze kosten zijn ten laste gebracht van het door uw raad beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet voor de ontwikkeling Hofvelden. Het bestaande voorbereidingskrediet was € 300.000, -.

Na vaststelling van het gebiedsconcept starten we met de verdere uitwerking van het gebiedsconcept en de ruimtelijke procedure. Voor deze kosten kunnen we gebruik maken van het bestaande voorbereidingskrediet. Deze voorbereidingskosten worden evenals de eerder gemaakte lasten, geactiveerd en zullen te zijner tijd in de grondexploitatiebegroting worden ingebracht.

Voor de locatieontwikkeling Hofvelden is op basis van het gebiedsconcept een haalbaarheidsberekening opgesteld op basis van kengetallen. De haalbaarheidsrekening laat zien dat de grondaankopen plus alle bijkomende kosten voor de locatieontwikkeling zoals plankosten, civieltechnische kosten, groen en landschappelijk inpassing en deze voorbereidingskosten terugverdiend worden door de toekomstige grondverkoop. Bij de vaststelling van de bouwgrondexploitatie zal te zijner tijd een begroting worden voorgelegd.

Communicatie/Participatie

Onder argument 1.6 zijn we ingegaan op het participatietraject.

- Na het vaststellen van het gebiedsconcept starten we met het voorbereiden van de ruimtelijke procedure. Voordat we de officiële ruimtelijke procedure starten organiseren we een inloopavond waar direct omwonenden en overige geïnteresseerde de definitieve plannen kunnen inzien.
- Het participatietraject loopt door tot en met de uitvoering van het project.

Planning

We verwachten de ruimtelijke procedure medio 2027 af te ronden. Daarna starten we met de technische voorbereidingen voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie zodat we in 2028 kunnen aanbesteden en gunnen. Ook de nutsbedrijven hebben hun voorbereidingstijd nodig. We verwachten dat we in 2029 kunnen starten met de bouw, mits Enexis tijdig een stroomaansluiting kan leveren. Mocht de planning veranderen wordt u via de raadsinformatiebrief voortgang cyclisch bouwen hierover op de hoogte gesteld.

Bijlagen

- Bijlage 1: Gebiedsconcept Hofvelden (voorheen Verlengd Aangelag) Wintelre april 2025 (corsanummer 26zi.00750)
- Bijlage 2: Verslag omgevingsdialoog en participatie Hofvelden (voorheen Verlengd Aangelag) Wintelre (corsanummer 26.14921)
- Bijlage 3: Document randvoorwaarden woningbouwontwikkeling Hofvelden (voorheen Verlengd Aangelag) Wintelre (corsanummer 26.01675)
- Bijlage 4: Ruimtelijk kader uitbreidingsgebied Wintelre Oost (corsanummer 25zi.00110)

Eersel, 18 augustus 2026

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R26.011

Onderwerp: Gebiedsconcept en randvoorwaarden woningbouwontwikkeling Hofvelden (voorheen Verlengd Aangelag) Wintelre

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 augustus 2026;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 8 september 2026;

gelet op de Omgevingswet en Besluit elektronische publicaties;

b e s l u i t :

Het gebiedsconcept en de nota van randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling Hofvelden vast te stellen, met als belangrijkste onderwerpen:

- Het realiseren van een woonwijk met woningen grotendeels in het betaalbare segment, afgestemd op de bestaande woonwijk.
- Een groene inrichting en inpassing, waterberging en speelvoorzieningen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 september 2026

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

K. van Thiel-Klein

drs. W.A.C.M. Wouters