



URBAN JAZZ
stedenbouw & landschap

WINTELRE - HOFVELDEN

GEBIEDSCONCEPT

04-08-2026

**foto credit: M.M.Minderhoud*

Opgesteld door:

URBAN JAZZ B.V.
Leerfabriek KVL, Almystraat 14
5061 PA Oisterwijk
06 12 75 02 32
www.urbanjazz.nl



In opdracht van:

GEMEENTE EERSEL
Dijk 15
Postbus 12
5520 AA Eersel
0497 531300
www.eersel.nl



Datum: 4 augustus 2026



Inhoudsopgave

INLEIDING p. 4

OPGAVE EN AMBITIE p. 5

GEBIEDSANALYSE p. 6

ONTWERPRICHTINGEN p. 8

AANKNOPINGSPUNTEN p. 9

UITGANGSPUNTEN p. 10

PARTICIPATIE p. 11

GEBIEDSCONCEPT p. 12

INLEIDING

Binnen de gemeente Eersel bestaat een grote lokale woonbehoefte onder de eigen inwoners. Met name aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen, senioren en één- a tweepersoonshuishoudens wordt een toenemende vraag verwacht.

Deze groeiende woningbouwbehoefte is niet langer enkel met binnenstedelijke herontwikkeling in te vullen. Om deze reden heeft de gemeente met de 'Ruimtelijke visie woonuitbreidingen' (2022) onderzocht en in kaart gebracht waar bestaande kernen middels uitbreidingslocaties kunnen worden ontwikkeld. Hierbij worden potentiële ontwikkellocaties gerangschikt in de volgende orde van grootte, van groot naar klein:

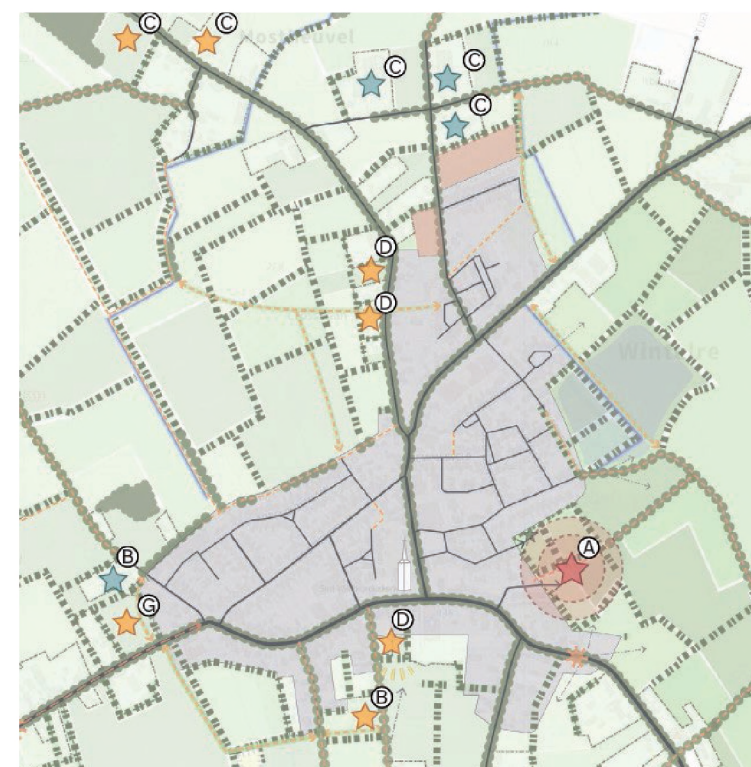
1. Zoeklocatie voor grotere woonontwikkeling
2. Transformatie van een bedrijfserf
3. Kleinschalige woonontwikkeling

De kern Wintelre ligt dichtbij de stad Eindhoven en haar vliegveld. In de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen heeft Verhoeven de Ruijter middels een gebieds- en beleidsanalyse de ontwikkelmogelijkheden in kaart gebracht. Zo is aangetoond dat wegens planologische en fysieke belemmeringen, en de wens om authentieke uitstralingen en landschappelijke kwaliteiten te behouden vooral kleinschalige uitbreidingslocaties rondom het dorp toegevoegd mogen worden.

Een enkele uitzondering is geformuleerd voor de oostzijde van Wintelre. Dit zoekgebied voor 'Grote woonontwikkeling' met hoge (A) prioriteit wordt wel zeer voorstelbaar geacht. De belangrijkste redenen zijn de directe aansluiting op het bestaande stedelijke weefsel, goede ontsluitingsmogelijkheden, de momenteel relatief beperkte omgevingskwaliteit, en het duidelijk afgebakende gebied (met landschapskamers).

Een woningbouwontwikkeling in het oosten van Wintelre heeft de potentie om naast het toevoegen van woningvoorraad ook een verbeterde dorpsafrondering te creëren. Een meerwaarde voor het hele dorp kan hier gemaakt worden.

Urban Jazz heeft van de Gemeente Eersel de opdracht gekregen om de (on)mogelijkheden voor de oostelijke uitbreidingsrichting van Wintelre verder te onderzoeken en in kaart te brengen. Hiervoor is als onderzoeksgebied een groter visiegebied gebruikt dan enkel de 'zoeklocatie A'. Hierdoor kunnen aanvullende interventies voor een goede dorpsafronding, ontsluiting en landschappelijke inpassing vanuit een bredere gebiedsbenadering worden onderzocht.



Ruimtelijke visie Woonuitbreidingen 2022



1. Zoeklocatie grotere woonontwikkeling



2. Kleinschalige woonontwikkeling



3. Transformatie van een bedrijfserf



Wintelre Oost: Zoekgebied

OPGAVE EN AMBITIE

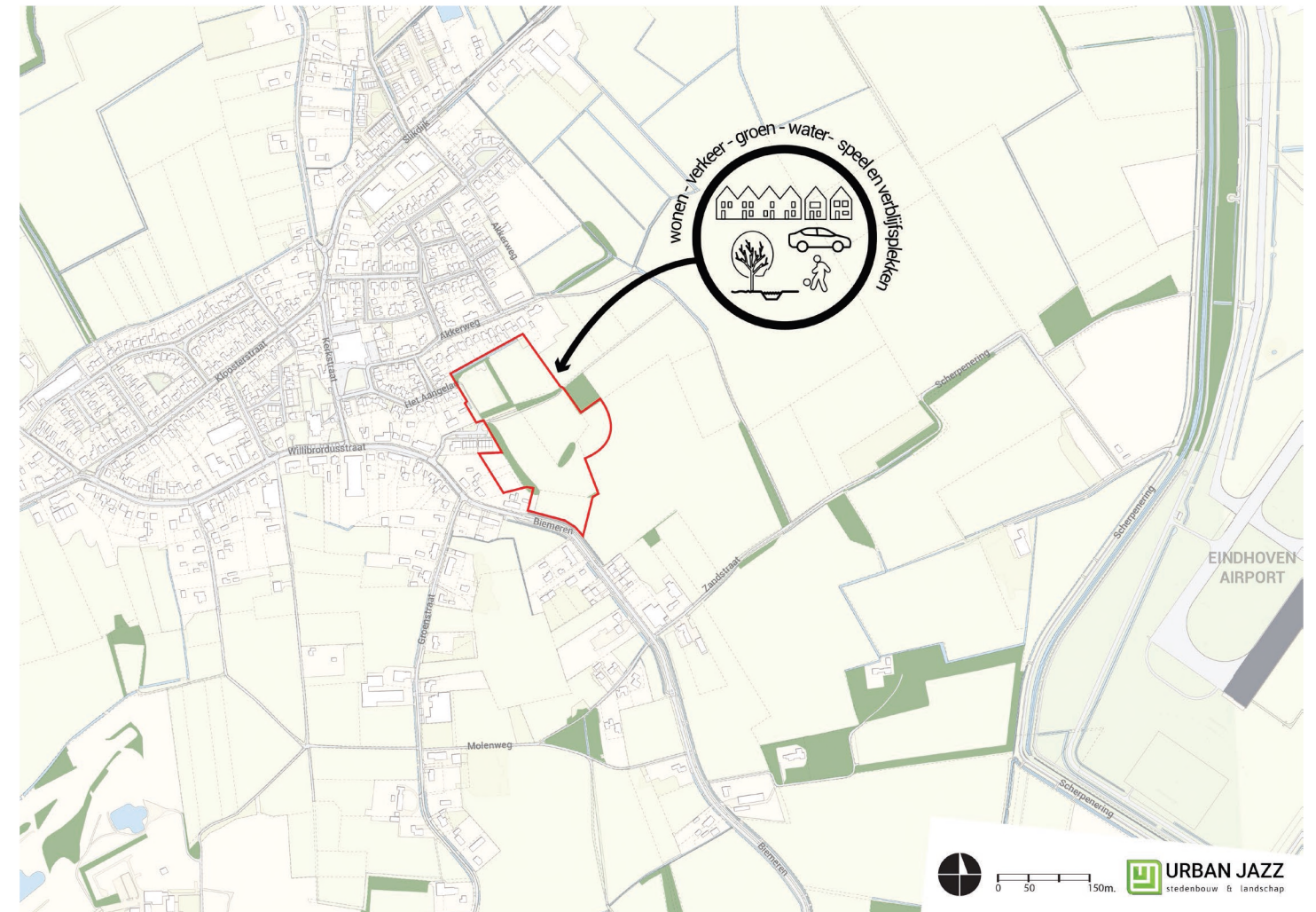
De potentiële uitbreidingsrichting in het oosten van Wintelre is de enige voorstelbare 'Grote woonontwikkeling' volgens de visie van Verhoeven de Ruijter. Om deze reden biedt het een grote kans om op positieve wijze bij te dragen aan het toekomstbestendig maken van Wintelre op demografisch en sociaal gebied. Door het toevoegen van woningen neemt de druk op de huidige woningvoorraad af en kunnen woningen gebouwd worden voor specifieke doelgroepen (zoals ouderen). Zo kan een binnendorpse doorstroom op de woningmarkt plaatsvinden en kunnen gewenste doelgroepen (zoals starters en jonge gezinnen) binnen het dorp worden behouden of aangetrokken. Dit draagt op zijn beurt bij aan de revitalisering en verjonging van het vergrijzende dorp, maar ook aan het draagvlak voor- en daarmee de levensvatbaarheid van de (nog overgebleven en sterk onder druk staande) basisvoorzieningen in het dorp (zoals basisschool, sportvereniging en supermarkt).

Naast deze demografische en sociale meerwaarde, biedt het plangebied bij uitstek ook grote ruimtelijke kansen om verbeteringen voor de woonkwaliteit, landschappelijke inpassing en beleving van het bestaande dorp Wintelre tot stand te brengen. Zo kunnen door de ontwikkeling van het woongebied verdwenen landschappelijke structuren worden hersteld, versterkt en toegevoegd. Recreatieve routes en speelgelegenheden kunnen worden opgewaardeerd en sociaal veiliger gemaakt, en nieuwe kunnen worden toegevoegd.

Onderzocht wordt of, en op welke manier het plangebied ingezet kan worden om het bestaande dorp te ontlasten op gebied van wateroverlast. Dit vereist nadere uitwerking en onderzoek. Echter bestaat de ambitie om een potentiële invulling van het gebied veel meer te laten zijn dan een autonome ontwikkeling, maar juist echt bij te dragen aan het verbeteren van de leefbaarheid en het woongenot voor het hele dorp Wintelre.

Eindhoven Airport

Speciale aandacht gaat in de planvorming uit naar de aanwezigheid van Eindhoven Airport in de nabijheid van het gebied. Met name geluid veroorzaakt door vliegtuigen is in het gebied (en de rest van Wintelre) duidelijk waarneembaar. Recent zijn met de luchthaven afspraken gemaakt om de toename van stillere en schonere vliegtuigen de komende jaren voort te zetten voor commerciële vluchten. Echter maakt ook defensie gebruik van de luchthaven. De vliegbewegingen, toestellen en vluchtfrequenties van defensie zijn minder voorspelbaar dan commerciële vluchten. Tevens heeft defensie de mogelijkheid om hun gebruik van de luchthaven te verdubbelen. Belangrijk is het onderscheid tussen grondgeluid (veroorzaakt door opstijgende vliegtuigen) en geluid van vliegende toestellen. De eerste is het meest voorspelbaar en veroorzaakt de meeste overlast.



Potentiële plangebied en programma



Foto van het plangebied met opstijgend defensievliegtuig

GEBIEDSANALYSE

Middels een gebiedsanalyse zijn ruimtelijke aspecten in kaart gebracht. Zo kunnen kansen en uitdagingen in de vorm van uitgangspunten worden gevonden, die de basis bieden voor de toekomstige ontwikkeling. Met de ruimtelijke analyse kan een beter beeld worden gevormd van de kaders van een potentieel ontwikkelgebied en de wijze (gebiedsconcept) waarop deze ingericht kan worden. De gebiedsanalyse is gecategoriseerd en uitgevoerd met de 'lagenbenadering' waarbij achtereenvolgens de ondergrond- netwerk- en occupatie(/gebruik) laag in kaart worden gebracht.

Ondergrond

In de ondergrondlaag is met name gekeken naar de bodemopbouw, de actuele hoogteverschillen en de historische ontwikkeling van Wintelre, en meer specifiek, het visiegebied. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er vroeger (tot omstreeks 1900) ter plaatse van Eindhoven Airport een beekje stroomde door het zandlandschap. Deze werd door een verhoging in het landschap (dekzandrug) gescheiden van gehucht Wintelre dat op een dekzandvlakte is gelegen.

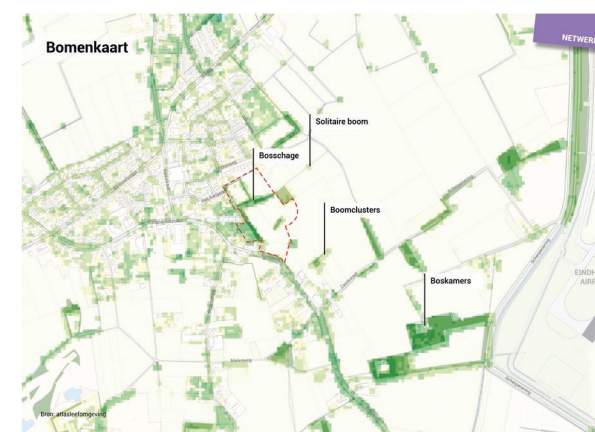
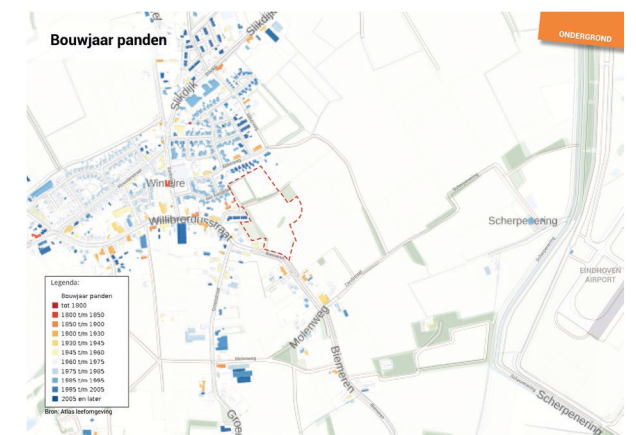
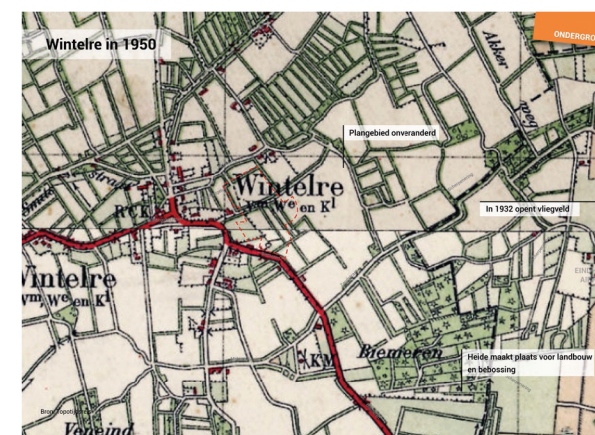
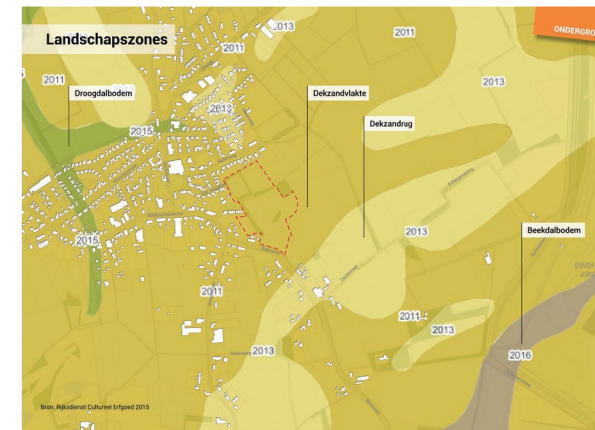
Het gehucht ontstond op het kruispunt van agrarische paden en handelsroutes welke we vandaag de dag als de Kerkstraat/Slikdijk en Wilibrordusstraat/Biemerden noemen. Het landschap rondom het gehucht kenmerkte zich tot in de jaren 60 als een coulisselandschap met kleinschalige agrarische kavels, van elkaar gescheiden met bomenrijen. Op de hoger gelegen dekzandrug waren dichtere bosschages te vinden. Beide verdwenen grotendeels ten gevolge van ruilverkaveling. Echter zijn er in en rondom het oosten van Wintelre nog steeds overblijfselen van deze oude vegetatiestructuren te vinden.

Lang bleef de ontwikkeling van Wintelre beperkt tot organisch ontstane lintbebouwing langs de oorspronkelijke ontsluitingswegen. Pas vanaf de jaren 70 van de vorige eeuw ontstonden meer projectmatige woningbouwprojecten welke het gehucht tot een dorp maakte. Deze projectmatige uitbreidingsbuurten liggen alle ten noorden van de Wilibrordusstraat/Biemerden en geomorfologisch op de dekzandvlakte. Twee voorwaarden waar ook de onbebouwde oostflank van Wintelre aan voldoet tot dat deze in het zuidoosten wordt begrensd door de dekzandrug welke met een hoogteverschil in het landschap van 2 meter nog steeds zichtbaar is in het landschap.

Netwerk

In de netwerklaag zijn bestaande structuren geanalyseerd welke in en rondom het visiegebied liggen. Deze verankeren het gebied in haar context. Met een ontwikkeling kunnen bestaande structuren worden versterkt en teruggebracht. Daarnaast kunnen structuren worden toegevoegd om gewenste bestaande structuren in de context via de ontwikkeling aan elkaar te verbinden.

In het oosten van Wintelre zijn nog steeds bosschages, boomclusters, houtsingels en solitaire bomen aanwezig welke ooit onderdeel uitmaakte van het kenmerkende coulisselandschap. Deze structuur is grotendeels verloren. Een (woningbouw) ontwikkeling van dit gebied kan gepaard gaan met het herstellen en terugbrengen van dit verdwenen landschappelijke netwerk



GEBIEDSANALYSE

dat tevens veel voordelen biedt voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Rondom het gebied ligt een aantal sloten en waterwegen welke door het waterschap (Waterschap de Dommel) worden beheerd en gekenmerkt met prioritering A en B. Het gebied kende veel meer sloten welke deels zijn gedempt, en deels hun status hebben verloren.

Het gebied grenst direct aan de belangrijkste ontsluitingsweg van Wintelre (Wilibrordusstraat/Biemerer), wat potentie biedt voor de verkeersafwikkeling van toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast zijn er met het Aangelag, de Akkerweg en het hofje aan de Wilibrordusstraat nog voldoende secundaire ontsluitingsmogelijkheden grenzend aan het gebied.

Binnen het zoekgebied liggen enkele uit de historie overgebleven zandpaden welke tegenwoordig nog steeds recreatief gebruikt worden. Belangrijk is deze structuren te behouden en waar mogelijk te versterken.

Occupatie

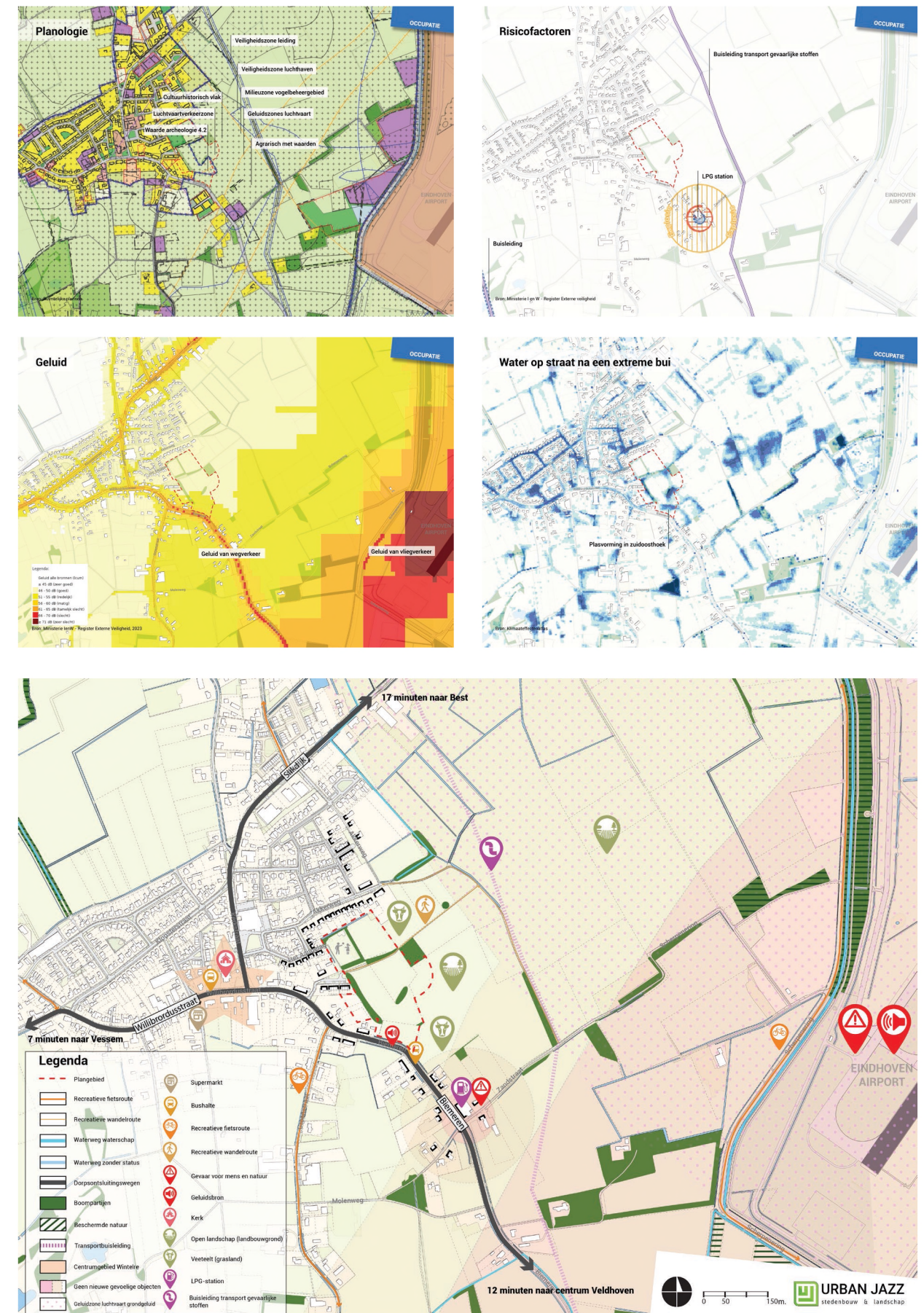
In de occupatielaag wordt gekeken naar het menselijk gebruik van het gebied, en welke invloed dit heeft op de ervaring, veiligheid en leefkwaliteit van de plek. Deels zijn deze planologisch verankerd in de omgevingswet (voorheen bestemmingsplan). Echter geeft beleid vaak harde lijnen en kaders daar waar de praktijk vaak genuanceerder ligt.

Zo zijn er in het oosten van Wintelre planologische kaders voor op welke plekken wel of geen woningen gebouwd mogen worden. Deze worden o.a. bepaald door geluidsoverlast en milieu- en gezondheidsrisico's afkomstig van Eindhoven Airport, en geur en veiligheidszones van nabijgelegen bedrijvigheid (zoals het tankstation en agrarische bedrijven) en (ondergrondse) infrastructuur. In de praktijk is het natuurlijk niet zo dat een planologische scheidingslijn een abrupt einde van de hinder betekent. Aspecten als geur en geluid nemen geleidelijk af naarmate de afstand van de bron. In het visiegebied is (planologisch) woningbouw voorstelbaar, al zijn er zeker waarneembare belemmeringen waar in de nadere uitwerking van het ontwerp rekening mee gehouden dient te worden.

Door menselijk toedoen zijn klimaatverandering, en de daardoor ontstane uitdagingen, steeds relevanter bij gebiedsontwikkelingen. Doordat de bestaande kern van Wintelre relatief verhard is, er een hogere dekzandrug in het zuiden van het visiegebied is gelegen, en het visiegebied (ter plaatse van de Biemerer) lager ligt, is er hier na extreme regenval wateroverlast waarneembaar. Overige duurzaamheidsaspecten waar rekening mee gehouden dient te worden zijn hittestress, luchtkwaliteit, en aanwezige flora en fauna.

Conclusie

Als conclusie voor de ruimtelijke ontwikkeling is een overzichtelijke conclusiekaart gemaakt waarop de belangrijkste ruimtelijke bevindingen zijn gevisualiseerd. Het oosten van Wintelre wordt kansrijk geacht voor een woningbouwontwikkeling.



ONTWERPRICHTINGEN

Op basis van de gebiedsanalyse zijn grofweg ruimtelijke ontwerprichtingen gevonden welke gecombineerd kansrijk zijn als basis voor het gebiedsconcept en voor de verdere uitwerking:

Gebiedseigen en landschappelijk

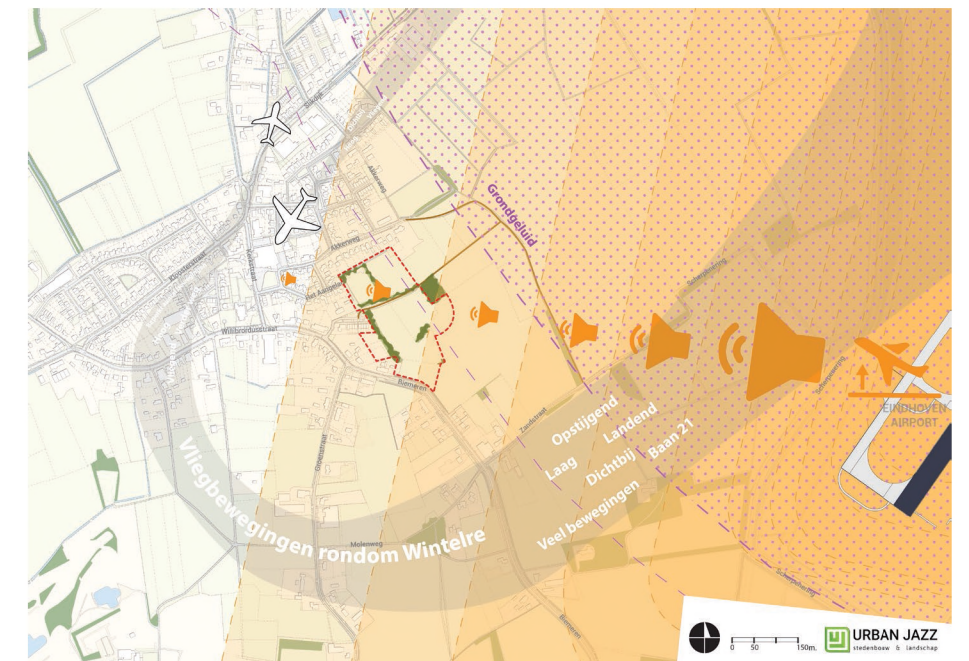
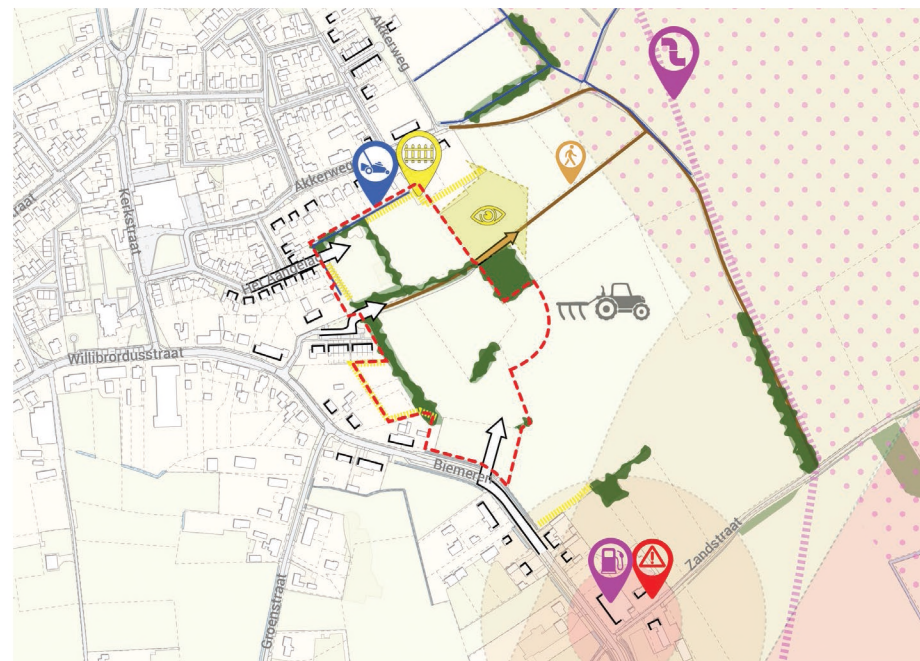
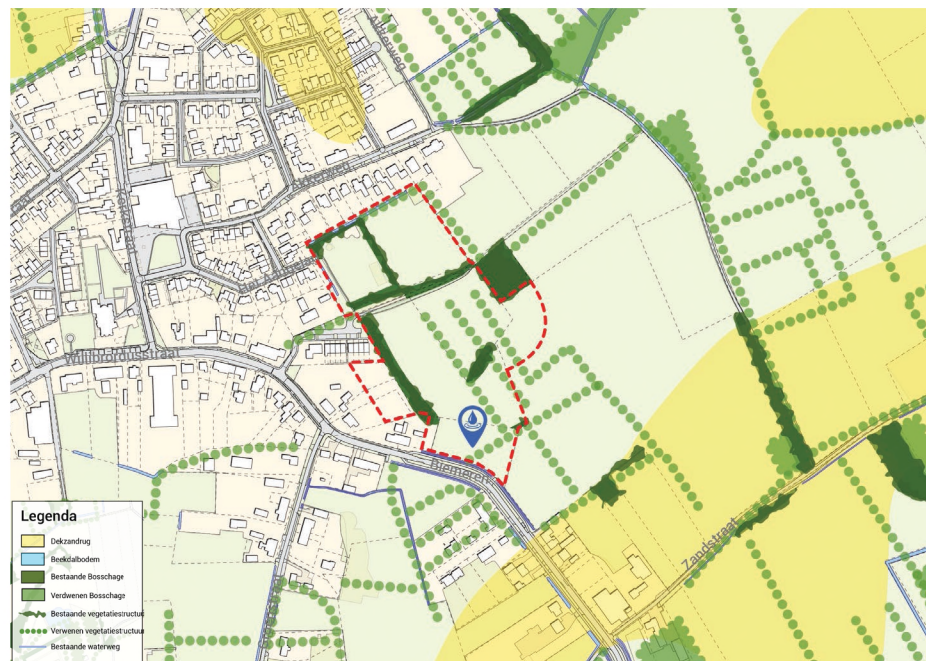
Voorkomend uit het bodemsysteem en de historische landschappelijke structuren is het eerste gebiedsconcept ontstaan. Door deze factoren als ingrediënten te gebruiken kan een uniek en gebiedseigen concept ontstaan waarbij rekening wordt gehouden met de provinciale ambitie om bodem en water sturend te laten zijn bij toekomstige ontwikkelingen. Vanuit de ondergrond is het gebied als dekzandvlakte te duiden. Lang werd dit gebied gekenmerkt door met vegetatie omzoomde (agrarische velden) die zijn verdwenen ten gevolge van ruilverkaveling. Op de hoger gelegen dekzandrug in het zuiden van het zoekgebied zijn juist meer dichte bosschages te vinden. Deze landschappelijke kenmerken kunnen we terugbrengen in de landschappelijke en stedenbouwkundige inrichting van het gebied. Eveneens belangrijk is dat wordt onderzocht hoe het huidige watersysteem functioneert, en waar de kansen en knelpunten liggen welke kunnen worden benut of verholpen middels deze ontwikkeling. In het gebied zijn nog enkele ruimtelijke aspecten uit de historie bewaard gebleven. Dit zijn het zandpad dat vroeger agrarisch en tegenwoordig recreatief wordt gebruikt, en enkele groenstructuren.

Rationeel en praktisch

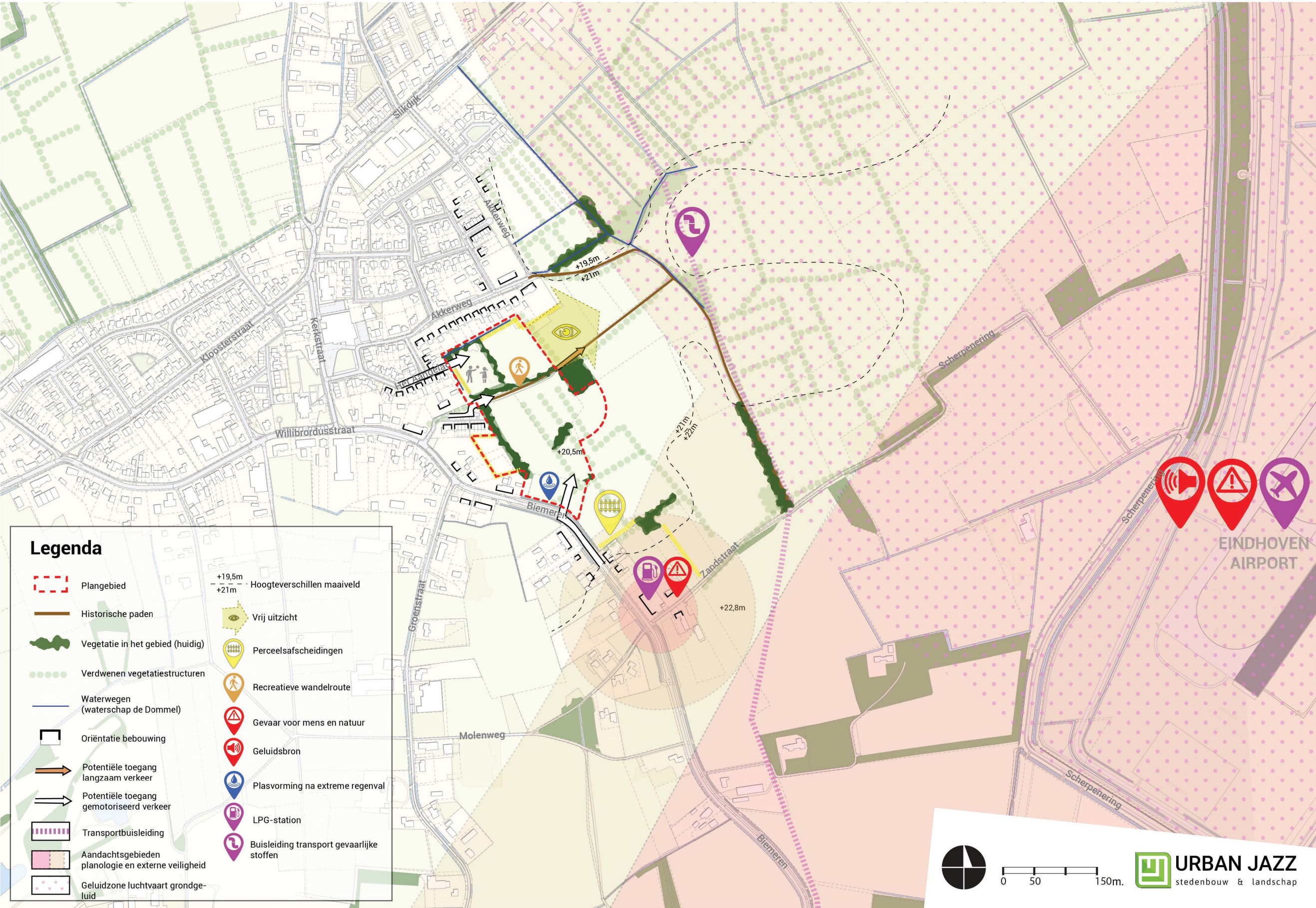
Naast het thematische concept waarbij landschap wordt vormgegeven op basis van bodem en historie, is het van belang dat goed gekeken wordt naar de huidige situatie van het gebied en haar context. Middels praktische oplossingen en rationele beslissingen kan het gebied optimaal worden aangesloten op haar omgeving en hiermee worden verwoven. Het gebied juist verankeren in de ruimtelijke context moet ervoor zorgen dat de leefkwaliteit voor omwonenden niet verslechtert en het gebied toegankelijk en leesbaar wordt voor bezoekers en bewoners. Positionering en oriëntatie van groen, water, woningen en infrastructuur is hierbij zeer bepalend. Onderzocht wordt welke straten en wegen rondom het gebied kunnen worden gebruikt voor de afwikkeling van langzaam en gemotoriseerd verkeer. Ook aanwezige fysieke en planologische kansen en belemmeringen worden hier in kaart gebracht. Zo wordt rekening gehouden met onderhoudszones van bestaande watergangen en milieufactoren. Om te voorkomen dat het gebied eentonig of orthogonaal wordt is het verstandig de rationele aanpak te combineren met het conceptmatige landschappelijke gebiedsconcept.

Innovatief en oplossingsgericht

De landingsbaan van Eindhoven Airport ligt op ongeveer 1km afstand van het zoekgebied. Het vliegveld en haar activiteiten veroorzaken geluidshinder en luchtvervuiling welke middels planologische contouren worden gekaderd. Ondanks deze planologische grens is geluid van vliegtuigen goed te horen in het gebied. Hoewel vliegtuigen opstijgen, landen, en rondom heel Wintelre vliegen, is het vooral het opstijgen van vliegtuigen dat veel geluid veroorzaakt. Een ontwikkeling van het gebied biedt echter kansen om dit zogenoemde grondgeluid te dempen. Recent onderzoek van TU Delft-onderzoeker Martijn Lugten toont aan dat geluidshinder van vliegverkeer middels positionering, oriëntatie en vormgeving van gebouwen en vegetatie te beperken is. Door bijvoorbeeld parallel aan de landingsbaan dichte rijen woningen te realiseren werken deze geluidreducerend voor het achterliggende gebied. Hiermee kan door een ontwikkeling waar deze innovatieve principes worden toegepast, de geluidshinder voor het bestaande dorp worden teruggebracht, en hiermee de leefkwaliteit voor heel Wintelre worden verbeterd.



RUIMTELIJKE AANKNOPINGSPUNTEN



UITGANGSPUNTEN

De ruimtelijke aanknopingspunten hebben geleid tot een ruimtelijk kader. Dit is vervolgens gebruikt om tot een gebiedsconcept te komen. De uitgangspunten voor het ruimtelijk kader zijn onderstaand geformuleerd. Op de indicatieve verbeelding is abstract weergegeven hoe deze in het gebied kunnen landen.

- Bestaande waardevolle groenstructuren zoveel mogelijk behouden.
- Nieuwe vegetatiestructuren als referentie naar coulisselandschap vormen woonvelden.
- Bestaande historische routes in het gebied behouden.
- Seniorenwoningen zo dicht mogelijk nabij de voorzieningen kern van Wintelre positioneren.
- Een verkeersontsluiting voor gemotoriseerd verkeer aan de Biemereren toevoegen om het gebied bereikbaar te maken.
- De bestaande speelplaats behouden op de huidige plek of (deels) verplaatsen naar elders binnen de planvorming.
- Met positionering en oriëntatie van woningen rekening houden met grondgeluid afkomstig van Eindhoven Airport. Voorstelbaar is een meer gesloten rij woningen aan de oostzijde van het plangebied.
- Waterberging realiseren in lageregelegen delen aan de randen van het gebied.
- Met de ontwikkeling een passende dorpsafronding creëren voor Wintelre.
- Geen woningbouw binnen planologische risicocontouren (zoals brand- en explosiegevaar van het tankstation en geluidzonering van Eindhoven Airport). Deze gebieden worden indien mogelijk wel benut voor de ontwikkeling van landschap, natuur, waterberging, recreatie en infrastructuur.



indicatieve verbeelding uitgangspunten

PARTICIPATIE

Het eerste participatiemoment vond plaats op dinsdagavond 28 oktober 2025 in de vorm van een bewonersavond in gemeenschapshuis De Rosdoek te Wintelre. Tijdens deze bijeenkomst is aan de direct omwonenden een eerste opzet van het gebiedsconcept gepresenteerd. Aansluitend zijn de deelnemers verdeeld over kleinere groepen om aan de hand van themaposters op interactieve wijze met elkaar in gesprek te gaan. Hierbij zijn reacties, aandachtspunten en suggesties opgehaald.

De uitkomsten van deze bijeenkomst hebben geleid tot nieuwe inzichten, die zorgvuldig zijn afgewogen en onderzocht. Een groot deel van de opgehaalde aandachtspunten en suggesties is vervolgens verwerkt in een herziening van het ontwerp.

Op 26 mei 2026 is het concept gebiedsconcept opnieuw aan de omwonenden gepresenteerd. Tijdens deze bijeenkomst is specifiek ingegaan op de wijzigingen ten opzichte van de eerdere versie en is toegelicht welke suggesties wel of niet zijn overgenomen en om welke redenen. De aangepaste plannen konden rekenen op veel begrip en een positieve ontvangst.



Interactieve participatiesessie 28-10-2025

Op 1 juni 2026 is daarnaast een openbaar inloopmoment georganiseerd, waarbij belangstellenden de plannen konden inzien en hierover in gesprek konden gaan met de betrokken planvormers.

De inzichten die tijdens deze participatiemomenten zijn opgedaan, in combinatie met de resultaten van diverse onderzoeken en de inbreng vanuit stakeholders en verschillende gemeentelijke disciplines, hebben geleid tot een verdere optimalisatie van het ontwerp. Dit heeft geresulteerd in de definitieve versie van het gebiedsconcept van 4 augustus 2026.

Enkele wijzigingen n.a.v. participatie:

28-10-2025:

- Speeltuin in zijn huidige vorm behouden.
- Waterpartij in de zuidoosthoek.
- Grondgebonden woningen binnen groene kamers.



26-05-2026:

- Speeltuin opsplitsen t.b.v. overgang bestaande dorp en sociale veiligheid speeltuin.
- Onderzoek waterpartij uitbreiden (ten gunste van waterberging en afstand spuitzonering)
- Één dorps appartementsgebouw toevoegen.
- Uitbreiding plangebied.



04-08-2026:

- Routing en bereikbaarheid optimaliseren.
- Programmatische optimalisaties.
- Landschappelijke inrichting verbeteren.



Themaposters 28-10-2025

GEBIEDSCONCEPT

Het gebiedsconcept vormt de ruimtelijke vertaling van de gebiedsanalyse, de geformuleerde uitgangspunten en de inzichten die gedurende het planproces zijn opgedaan. Het concept is in nauwe samenwerking tussen de gemeente Eersel en Urban Jazz ontwikkeld en gedurende het proces aangescherpt op basis van de ruimtelijke quickscan, participatiemomenten, onderzoeken en de inbreng van verschillende gemeentelijke disciplines en stakeholders. Hierdoor is een integraal ruimtelijk raamwerk ontstaan waarin wonen, landschap, mobiliteit, water en leefkwaliteit gezamenlijk zijn beschouwd.

Concept

Het gebiedsconcept bestaat uit een robuust en flexibel landschappelijk raamwerk dat de basis vormt voor de toekomstige ontwikkeling. Historische structuren, het coulissenlandschap en bestaande groenstructuren bepalen de hoofdopzet van het plan. Binnen dit raamwerk zijn de indicatieve positie van de bebouwing, de openbare ruimte en de infrastructuur vastgelegd. De groene structuur vormt daarmee de ruimtelijke drager van het plan, terwijl voldoende flexibiliteit blijft bestaan om de uiteindelijke invulling in een vervolgfase verder te optimaliseren.

Groen

Bestaande waardevolle bomen, houtwallen en groenstructuren worden waar mogelijk behouden en geïntegreerd in de nieuwe woonomgeving. Nieuwe bomenlanen en robuuste coulissen verbinden het plangebied met het omliggende landschap. Binnen de door groen omzoomde landschapskamers worden alzijdige woonvelden gepositioneerd. Hierdoor kijken alle woningen uit op het groen en krijgt de openbare ruimte een landschappelijk en dorps karakter waarbij biodiversiteit, klimaatadaptatie en verblijfskwaliteit centraal staan.

Dorpsafronding

De ontwikkeling vormt tegelijkertijd een landschappelijke kwaliteitsimpuls voor de dorpsrand van Wintelre. Aan de oostzijde van het gebied, tegen het landschap aan, worden eveneens nieuwe landschapskamers aangelegd die aansluiten op de historische coulissenstructuur en bestaande bomen en groenstructuren opnemen in een nieuw landschappelijk raamwerk. In tegenstelling tot de met groen omzoomde kamers in het middengebied, welke worden ingevuld met woningbouw, blijven deze kamers onbebouwd. Zij bieden ruimte voor natuur, recreatie en waterberging, en fungeren tevens als robuuste groene buffer tussen het woonmilieu en het agrarisch gebruik en de verder naar het oosten gelegen luchthaven. Hiermee ontstaat een geleidelijke overgang tussen dorp en buitengebied. Ook buiten het plangebied wordt geïnvesteerd in landschapsverbetering door langs het recreatief gebruikte zandpad (de Ronde), bereikbaar via het Zusterstroetje, nieuwe landschappelijke beplanting aan te brengen. Over een lengte van zo'n 150 m wordt een landschappelijk element

aangeplant bestaand uit bakenbomen en meidoorn- en hazelaarstruweel. Hierdoor wordt niet alleen de ecologische structuur versterkt, maar krijgt ook de entree van het landschap een herkenbare groene uitstraling die past bij het karakter van het buitengebied van Wintelre.

Water

Water wordt ingezet als structurerend onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Waterberging wordt geconcentreerd in de lagergelegen delen van het plangebied en gecombineerd met landschappelijke en recreatieve kwaliteiten. Door de toevoeging van wadi's aan de oostzijde ontstaat extra capaciteit voor de opvang en infiltratie van hemelwater, terwijl afstand wordt gecreëerd tot omliggende milieuzoneringen. Oppervlakkige berging en infiltratie van hemelwater dragen tevens bij aan de recreatieve beleving, natuurwaarde en klimaatbestendigheid van de woonomgeving.

Wonen

Binnen het landschappelijke raamwerk is ruimte voor circa 79 woningen, verdeeld over ongeveer 30% sociale huur, 40% betaalbare woningen en 30% vrije sectorwoningen. Het programma bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen, aangevuld met één dorps appartementengebouw aan de oostzijde van het plangebied. Deze locatie biedt kwalitatieve woonmilieus met uitzicht over het landschap, terwijl het gebouw vanuit de bestaande dorpskern ondergeschikt blijft aan de groene hoofdstructuur. Bij de positionering en het volume van woningen is er rekening gehouden met de privacy en het woongenot van omwonenden. Daarnaast wordt bewust een bebouwingsrand gecreëerd aan de noordoostzijde van het woongebied om zodoende bij te kunnen dragen aan het reduceren van grondgeluid van de luchthaven. Er worden woningen gebouwd voor een diversiteit aan doelgroepen, welke elk een geschikte plek krijgen in de woonbuurt.

Infrastructuur

De verkeersstructuur sluit aan op de bestaande dorpsstructuur. Gemotoriseerd verkeer wordt zoveel mogelijk gescheiden van het langzaam verkeer welke een fijnmaziger netwerk in de buurt kent. Gemotoriseerd verkeer wordt hoofdzakelijk ontsloten via één nieuwe aansluiting op de Biemerden, welke verkeerskundig de grootste capaciteit bezit. Daarnaast wordt een secundaire ontsluiting gerealiseerd op de Wilibrordusstraat ten behoeve van de bereikbaarheid en netwerkrobuustheid. Vanaf het Aangelag wordt uitsluitend een verbinding voor voetgangers en fietsers gemaakt, waardoor een veilige langzaamverkeersroute ontstaat tussen de nieuwe woonbuurt, de school en het centrum van Wintelre.

GEBIEDSCONCEPT

Parkeren

Parkeren wordt zoveel mogelijk geplaatst op eigen terrein of geclusterd aan de achterzijde van de woonvelden, door groen en woningen aan het zicht onttrokken. Hierdoor blijven de woonstraten groen, overzichtelijk en parkeerluw. Op enkele plekken (waar de parkeerdruk naar verwachting groter is,) worden wel parkeerplaatsen aan de straten gelegd. Hiermee wordt 'wildparkeren' in de bermen beperkt. Openbare parkeerplaatsen en inritten worden met halfverharding vormgegeven zodat zij, wanneer ongebruikt, bijdragen aan het groene karakter van de buurt.

Spelen

De speelvoorziening is, mede naar aanleiding van participatie, opnieuw vormgegeven. De vierkantvormige speeltuin ligt in de huidige situatie aan de achterzijde van woningen, en was volledig omzoomd door bomen. Hierdoor is de ruimte anoniem en heeft het nauwelijks sociale controle. De gebiedsontwikkeling van de Hofvelden biedt kansen om de speelvoorziening een kwaliteitsimpuls te geven. De speeltuin wordt daarom opnieuw vormgegeven in twee coulissekamers in een meer langgerekte parkruimte. Zodoende kunnen woningen aan de speeltuin worden gelegd. Hierdoor ontstaat een sociaal veilige ontmoetingsplek met veel sociale controle vanuit de omliggende bebouwing. De speelvoorziening wordt veiliger en toekomstbestendiger terwijl de oppervlakte gelijk blijft. Ook in de rest van de woonbuurt worden (kleinschalige) speelvoorzieningen en speelaanleidingen gerealiseerd.

Recreatie

Recreatief is het 'ommetje' vanuit de Akkerweg, over de zandpaden (de Ronde en Zusterstroetje) naar het Aangelag en de Willibrordusstraat zeer waardevol. Het wordt veelvuldig gebruikt door de bewoners van Wintelre om te wandelen, hardlopen of de hond uit te laten. Dit blijft in de toekomst mogelijk. Het groene karakter van de route blijft behouden en wordt versterkt door behoud en aanplant van bomen. Daarnaast wordt het netwerk uitgebreid met nieuwe recreatieve routes door het gebied heen, en aan de oostrand van het gebied. In deze oostrand is aanvullend ruimte voor ontspanning, sport, spel en ontmoeting.



Gebiedsconcept 04-08-2026

REFERENTIEBEELDEN & IMPRESSIES



Waardevolle vegetatie behouden



Coulissenlandschap ter inspiratie



Waterberging in sloten en wadi's



Spelen in wadi's



Landschap en recreatie integreren en versterken



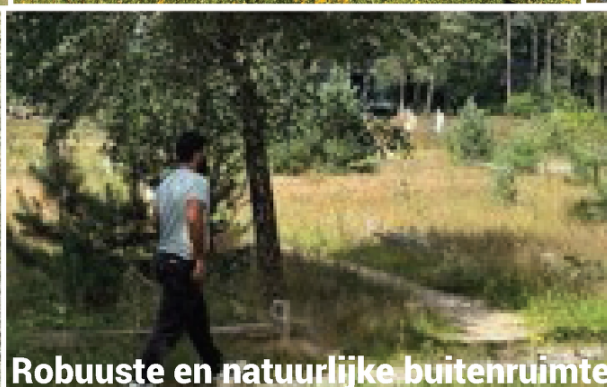
Meidoorn



Bakenbomen



Hazelaar



Robuuste en natuurlijke buitenruimte



Gescheiden weggebruikers



Wonen aan coulissen



Wonen aan de speeltuin



Dorps appartementgebouw



Parkeren aan het zicht onttrekken en groen inpassen



Landelijke architectuur aan de Biemerer



Dorpse baksteenarchitectuur in het woongebied



