

# Wintermans Eersel Gebiedsconcept

25 September 2023



**bpd**

bouwfonds gebiedsontwikkeling

**van tuijn** stedenbouw  
landschap  
onderzoek



# De visie voor Wintermans

Daar waar je Eersel binnenkomt en waar dorp en ommeland elkaar raken ontstaat een eigentijdse en hoogwaardige buurt.

Hier woon je in compacte clusters rondom verschillende gemeenschappelijke plekken, verbonden met het biodiverse groen én met je buur.





# Wintermans Eersel

## Gebiedsconcept

25 September 2023

**Opdrachtgever:**



**Opdrachtnemer:**

**van tuijn** stedenbouw  
landschap  
onderzoek

**In samenwerking met:**



Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder uitdrukkelijke toestemming van de opdrachtgever en uitvoerende partijen en zonder naam- en bronvermelding. Voor gebruikte bronnen is getracht de bron te vermelden en auteursrechten te respecteren. Mocht in dit document iets niet juist zijn vermeld, dan kunt u dat ons laten weten, zodat alsnog de juist bronvermelding kan worden opgenomen. De informatie in dit document is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Aan de inhoud hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. De opdrachtgever en adviseurs wijzen alle aansprakelijkheid door onvolledige of onjuiste gegevens in dit document van de hand.



# 1. Inleiding

Visie Wintermans  
Locatie  
We beseffen dat we het anders moeten gaan doen  
Geschiedenis van de plek

# 2. Ingrediënten

Vertrekpunt gebiedsconcept  
Oogst open dag 25 maart 2023  
Koersdocument samenvatting

# 3. Kernwaarden

# Lessen uit de Kempen

Verdiepingsstudie woonclusters

# 4. Visie op de opgave

Welke stap vooruit maken we?  
Hoe gaan we écht groen wonen?  
Hoe vertalen we het karakter van het dorp door?  
Kunnen we hier op een sociale manier samen wonen?

# 5. Schetsontwerp

Het ruimtelijk raamwerk  
Voorbeeldverkaveling

## Onderdelen

- 1 Landschappelijk raamwerk
- 2 Klimaatbestendig en waterrobuust
- 3 Levendige woonclusters
- 4 Routing
- 5 Sociale plekken
- 6 Ontsluiting & parkeren - 3 scenario's
- 7 Duurzame speerpunten

# Bijlagen

- 1 Verdieping woonclusters
- 2 Koersdocument
- 3 Mobiliteitsplan
- 4 Participatie
- 5 Waterberging

# Leeswijzer

Voor je ligt het Gebiedsconcept voor de Wintermans locatie in Eersel. Vanuit de inventarisatie op thema's en participatie is het bestaande gebiedsconcept hereikt en verrijkt. Dit Gebiedsconcept biedt ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van de kaders. Het stelt ambities en ontwerpprincipes op hoofdlijnen, op basis waarvan het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan in een volgende fase kan worden uitgewerkt.

Het document is opgedeeld in een aantal katernen. De 4 kernwaarden zetten de basis voor het plan, die zich doorvertaalt in alle vervolg keuzes van grote tot kleine schaal. Het groene hoofdstuk is een 'intermezzo': een verdiepingsstudie voor de uitwerking van de woonclusters, voortgebouwd op lessen uit de Kempen. De volledige verdiepingsstudie zit in de bijlage.



- Katern 1

# INLEIDING



# Locatie



## In de regio

Eersel ligt tegen de Brainport regio van Eindhoven aan, een ideale woonplek voor brainport-werknemers. Veldhoven en de High Tech Campus liggen op ongeveer 10 km afstand van het Wintermans terrein. Ook veel Kempische dorpen zijn op fietsafstand te bereiken. Tegelijkertijd heeft de locatie een gunstige ligging ten opzichte van de grote uitvalswegen in de regio.



## In Eersel

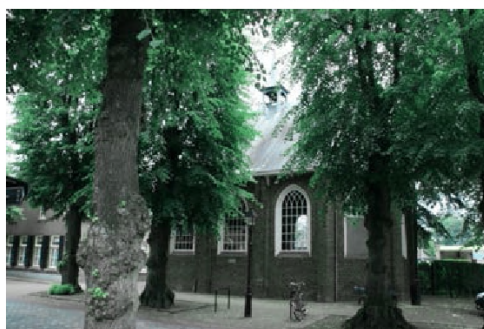
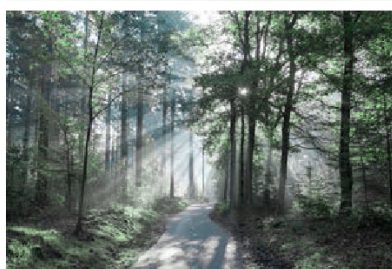
Het Wintermans fabrieksterrein bevindt zich bij de entree van Eersel; ook wel de Parel van Kempen genoemd. Eersel is de grootste van de Acht Zaligheden. Kenmerkend voor de locatie is de ligging aan de rand, met zowel het ommeland als het centrum dicht bij.



## Plangebied

Het fabrieksterrein ligt direct aan de Molenweg, waar iedereen Eersel binnenkomt. Ten noordwesten ligt een bedrijven terrein, ten noordoosten een bos. Aan de oostkant een multifunctioneel veld. De zuid en west kant wordt ingeklemd door Eerselse woonwijken.





  
**HENRI WINTERMANS**



# We beseffen dat we het anders moeten gaan doen:

BPD heeft het Wintermans fabrieksterrein gekocht om het te transformeren naar een woonbuurt die voorziet in de behoefte van de inwoners van Eersel. Samen met de Gemeente Eersel, sleutelfiguren, omwonenden en het dorp is er gewerkt aan het opstellen van het voorliggende gebiedsconcept.

### Behoeften inventariseren

Betrokkenheid en input van inwoners bij de ontwikkeling van Eersel is essentieel. Door gesprekken met verschillende groepen, zoals sleutelfiguren, buurtverenigingen en een mensen tijdens de grote open dag voor het hele dorp zijn behoeften in beeld gebracht. We beseffen met elkaar dat we dingen anders moeten gaan doen om de huidige woningvraag te faciliteren en sociale- en klimaatopgaven van nu op te pakken.

BPD is ervan overtuigd dat de combinatie van deze twee ambities leidt tot een woonbuurt waar mensen prettig en gezond kunnen samenwonen en een waardevolle toevoeging is voor Eersel en haar inwoners.

## 1. Woontraditie doorbreken

In de MRE-regio rondom Eindhoven is er een grote vraag naar woningen. De druk op de woningmarkt is groot en de traditionele woningvraag is veranderd. Eersel staat bekend om de grote woningen op grote kavels, maar deze zijn onbetaalbaar geworden voor starters en sommige gezinnen en niet passend bij de groeiende groep kleinere huishoudens van alle leeftijden. Met als gevolg dat starters en jongeren naar een betaalbare woning in de stad op zoek gaan en ouderen ‘vast’ zitten in te grote woningen. De ontwikkeling van Wintermans komt tegemoet aan de nieuwe woningbehoefte en vraagt om een herijking van de traditionele wooncultuur.



## 2. Sociale- en klimaat opgaven van nu en in de toekomst

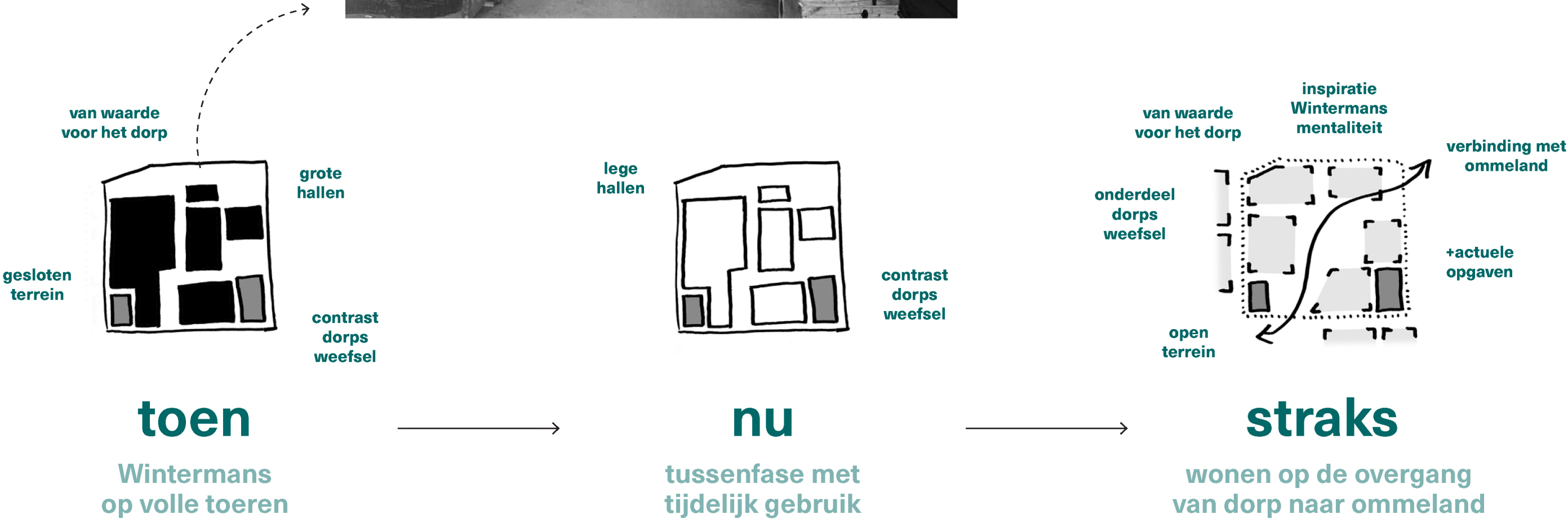
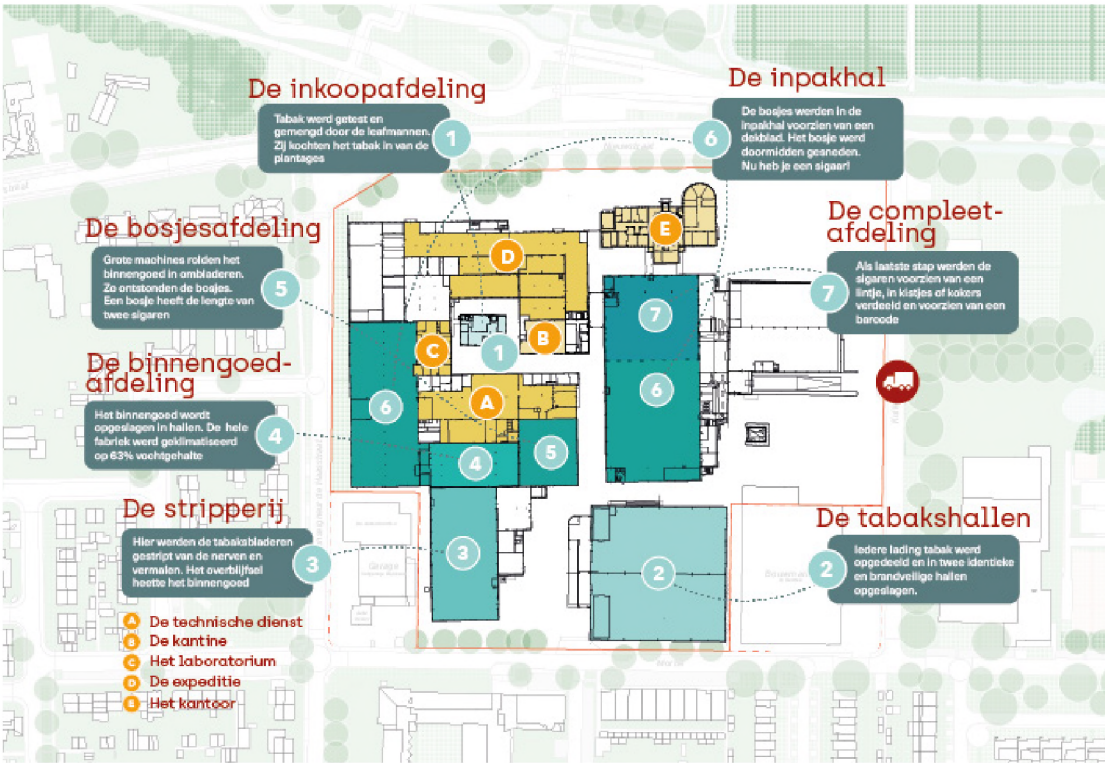
De conventionele wijk, opgebouwd uit straten en individuele percelen naast elkaar, biedt weinig ruimte voor sociale- en klimaatopgaven waar we nu mee te maken hebben. Een belangrijk uitgangspunt van de ontwikkeling is brede duurzaamheid, wat integraal onderdeel is geworden van de planontwikkeling. Dit houdt in dat er rekening wordt gehouden met minder verharding, omgevingseigen flora en fauna op basis van ecologische waarden, gezond en toekomst bestendig is voor klimaatveranderingen, en een stedenbouwkundige opzet die ontmoetingen tussen bewoners stimuleert.



# Geschiedenis van de plek

## Wintermans sigarenfabriek

Rond 1880 komt de sigarenindustrie op in de Kempen. In 1904 wordt A. Wintermans & Zn. opgericht, na 30 jaar begint zoon Harrie Wintermans voor zichzelf in Eersel onder de naam ‘Henri Wintermans’. In de hoogtijdagen werkten er ongeveer 1750 mensen bij de fabriek. Onder de werknemers heerst er een werkmentaliteit van saamhorigheid en een hart voor het bedrijf. Na tientallen jaren succesvolle sigarenindustrie, sluit de sigarenfabriek in 2020.



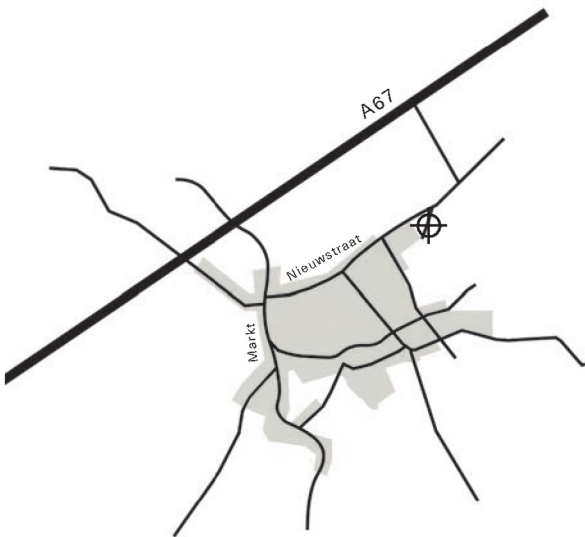


# Geschiedenis van de plek

Historische ontwikkeling



1950



1980



2022





- Katern 2

# INGREDIËNTEN



## Gebiedsconcept Scandinavian Tobacco Group Eersel, april 2021

Het vertrekpunt is de opdracht van de gemeente om een gebiedsconcept te formuleren voor het terrein. Deze is vastgesteld door de raad. Op basis van dit plan en het participatieproces is dit gebiedsconcept gevormd.





# Oogst participatie

Voor de herontwikkeling van Wintermans heeft BPD in samenwerking met de gemeente Eersel en WSV een participatieplan opgesteld. Er zijn drie momenten geweest waar bezoekers welkom waren hun mening te geven.

Op 25 maart 2023 was het open huis op de Wintermans-locatie. Er zijn ruim 400 bezoekers geweest. Alle bezoekers hebben tijdens een vooraf uitgezette route door het complex, actief gereageerd op vragen als 'Thuis komen in Eersel betekent voor mij ...', 'Dit zou mijn favoriete plek kunnen zijn omdat..' en 'Welke voorzieningen zou je hier wel of niet graag willen zien?' In het 'dilemmalab' is een achttal dilemma's voorgelegd. Klik op de foto om de aftermovie te bekijken.

Na de open dag zijn er nog twee inloopbijeenkomsten geweest om de opgehaalde informatie te verifiëren en testen.

Voor de volledige oogst van de participatie, zie bijlagen.

## Aftermovie open dag Wintermans 25 maart 2023





# Koersdocument: belangrijke waarden, uitdagingen en beleiduitgangspunten

## Overzicht landschappen

| JURIDISCH, MILIEU EN BESTEMMINGSPLAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | HISTORIE, ARCHEOLOGIE EN ERFGOED                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | BODEM, HOOGTE EN WATER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | LANDSCHAP, BELEVING EN RECREATIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | POSITIE IN REGIO, MOBILITEIT EN VOORZIENINGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | WONEN, WELZIJN EN CULTUUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | DUURZAAMHEID                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Locatiewaarden</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Bestemd met hoge archeologische waarde i.v.m. mogelijke prehistorische objecten</li></ul> <p><b>Uitdagingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>N.a.v. hoge archeologische waarde, onderzoek indien dieper dan 1m beneden maaiveld</li><li>Milieuzonering cat. 3.2 afstand van 30/100m</li><li>Tennisbanen verlichting, afstand van 50m</li><li>Padelbanen geluidzonering, afstand van 120m</li><li>JumpXL milieuzonering afstand van 50m</li><li>Evenemententerrein: tijdelijk geluidsoverlast (zone 50m), tijdelijk verkeersoverlast, tijdelijke bewoning kermissexploitanten, ongeveer 3 evenementen per jaar</li><li>Geluidszone langs autowegen is 200m breed, binnen deze zone worden eisen gesteld aan de geluidsbelasting (nader onderzoek nodig)</li></ul> <p><b>Uitgangspunten beleid</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Huidige bestemming is Bedrijf-2, met een maximum bouwhoogte van 9-10 meter</li><li>Huidige bestemming noord-oost hoek is Bedrijf-garagebedrijf, met een maximum bouwhoogte van 7 meter</li><li>Rekening houden met hindercirkels</li></ul> | <p><b>Locatiewaarden</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>De Nieuwstraat is een oud bebouwingslint, herkenbaar met grote karakteristieke villa's</li><li>De gegroeide 'kempische' mentaliteit: samen lokaal oplossingen vinden, innovatief en nuchter</li><li>De panden van de sigarenfabriek zijn niet behoudenswaardig, het zijn functionele hallen voor het productieproces zonder historisch gezien waardevolle gebouwelementen</li><li>Het karakter van de plek werd bepaald door de betrokkenheid en inzet van werknemers</li></ul> <p><b>Uitdagingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Uitdaging in omgang met hoge archeologische waarde i.v.m. mogelijke prehistorische objecten, onderzoek indien dieper dan 1m beneden maaiveld</li></ul> | <p><b>Locatiewaarden</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Wadi op het Mortelveld</li><li>Plangebied ligt hoger dan het Mortelveld</li><li>Op groter schaalniveau is Eersel omringd door 4 beeksystemen, de Gender begint vlak bij de planlocatie: een ecologische verbindingszone</li></ul> <p><b>Uitdagingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Er is bodemverontreiniging achtergebleven na de sanering in 2003, onderzoek loopt</li><li>Er is sprake van grondwaterverontreiniging</li><li>I.v.m. de aanwezige verontreiniging kunnen er beperkingen zijn voor: energievoorziening, boordiepte beperking, infiltratie van regenwater, kruipruimtes</li><li>Aandacht voor toekomstige bewoners met mogelijke bezwaren tegen het wonen op verontreinigde grond</li><li>Ten noorden van STG worden maatregelen genomen tegen wateroverlast, dit kan invloed hebben</li></ul> <p><b>Uitgangspunten beleid</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Watertrap: vasthouden, bergen, afvoeren</li><li>In openbaar gebied regenwater ter plekke bergen en infiltreren</li><li>Op eigen terrein min. 60 mm regenwater bergen en infiltreren, indien sprake van meer, afvoeren naar het gemeentelijk systeem</li><li>Advies bij nieuwbouw: 30 cm bouwpeilhoogte boven het hoogste staatniveau</li><li>I.r.t. infiltratie, boordiepte beperking van 15m</li></ul> | <p><b>Locatiewaarden</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Groene dorpsentree, zichtbare plek, aantrekkelijk straatbeeld, visitekaartje van Eersel</li><li>Herkenbare elementen van landschappelijke oude cultuurgronden</li><li>Het buitengebied kenmerkt zich door een mozaïek landschap met kleine percelen bos, akkers en meandere beken</li><li>Coulissen beleving op het Mortelveld</li><li>Recreatieve routes voor fietser en wandelaar</li><li>Ecologische verbindingsszone in agrarisch landschap ten oosten van het plangebied</li></ul> <p><b>Uitdagingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Veel sprake van uitheemse soorten</li><li>Drukke weg vormt barrière voor recreatieve routes</li><li>Het STG-terrein is een groot verhard stedelijk hitte eiland</li><li>Het toekomstbestendig maken van het groen, een duurzaam landschap en landschapsbeheer</li></ul> <p><b>Uitgangspunten beleid</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Aanvullen inheemse soorten</li><li>Minimaal 20% groen bij nieuwe gebiedsontwikkeling</li><li>Een aantrekkelijke, gevarieerde groene omgeving met kleur, geur en beleving</li><li>Geen toepassing van half-verharding</li></ul> | <p><b>Locatiewaarden</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>De entree van Eersel</li><li>Toekomst plannen doortraproute en HOV-lijn</li><li>Dichtbij voorzieningen</li><li>Locatie ligt bij overstap plek naar het OV in de regio</li><li>Goede ontsluiting, dichtbij de snelweg, geschikt voor woon-werk verkeer</li><li>Goede regionale ontsluiting voor fietsers</li></ul> <p><b>Uitdagingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Grote infrastructures vormen barrière tussen Eersel en het buitengebied: Molenweg, Provinciale weg en A67</li><li>Veel infrastructuur parallel aan voorzijde: Molenweg + breed profiel van de ventweg Nieuwstraat</li><li>Het knooppunt Molenweg-Nieuwstraat is een uitdaging voor doorstroming van auto's en fietsen</li><li>Sprake van (tijdelijke) hoge parkeerdruk door evenementen en OV parkeerders</li><li>Bij ontwikkeling aandacht voor de Nieuwstraat, m.b.t. OV parkeerders en een keerpunt voor de buurtbus</li><li>Rekening houden met laadpalen/infrastructuur voor elektrische voertuigen</li><li>Bij ontwikkeling is aandacht nodig voor het hoger aantal auto's in de wijk en de daarbij nodige ontsluitingswegen</li></ul> <p><b>Uitgangspunten beleid</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Goede en veilige ontsluiting</li><li>Geen verkeerskundig overlast voor de omgeving</li><li>In de buurt van de afrit van de A67 zijn plannen voor een mobiliteitshub</li></ul> | <p><b>Locatiewaarden</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Aantrekkelijke locatie voor jong en oud</li><li>Eersel kent een mismatch tussen de woningvoorraad en de behoeften die spelen</li><li>Aanwezige voorzieningen in Eersel: 1x in week Kletscafé bij de fitness accommodatie, de Markt en gezondheidscentrum Kerkebogten op 1km afstand.</li><li>Kempische identiteit: "een bescheiden normaal nuchtere bevolking"</li><li>Eerselse mensen hebben hoevast aan vrienden en familie, een gemeenschap</li></ul> <p><b>Uitdagingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Aandacht voor tijdelijke woningbouw (10-15 jaar), ± 20-30 woningen, gestapeld</li><li>Realiseren van betaalbare woningen en doorstroomwoningen voor starters en ouderen</li></ul> <p><b>Uitgangspunten beleid</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Realiseren van betaalbare (sociale) woningen voor starters en senioren (30% sociaal, 2/3<sup>e</sup> betaalbaar)</li><li>Huisvesting voor meerdere leeftijdscategoriën</li><li>Goed organiseren van beheer: beheersvereniging?</li><li>Woonstichting Zaligheden is voorkeur van de gemeente</li><li>Ondergrens woninggrootte is 50m<sup>2</sup></li></ul> | <p><b>Uitdagingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Een bouwontwikkeling die toekomstbestendig is, niet het milieu extra belast en bijdraagt aan de opbouw van een gezonder klimaat</li><li>Duurzame energie opwekken en gebruiken, door bijvoorbeeld zonnepanelen op daken en gevels</li><li>Klimaatbewustzijn vergroten</li><li>Auto afhankelijkheid in Eersel is nog groot</li><li>Duurzame mobiliteit door een mobiliteitstransitie van de auto naar meer OV en fietsen</li><li>De ambitie is om de transitie naar een circulaire economie in te zetten</li></ul> |



# Koersdocument: kansen voor ontwikkeling

## Overzicht landschappen

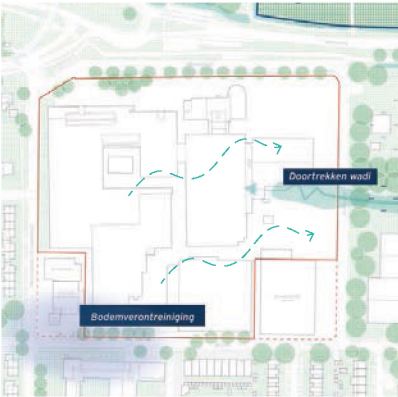
| JURIDISCH, MILIEU EN BESTEMMINGSPLAN | HISTORIE, ARCHEOLOGIE EN ERFGOED | BODEM, HOOGTE EN WATER | LANDSCHAP, BELEVING EN RECREATIE | POSITIE IN REGIO, MOBILITEIT EN VOORZIENINGEN | WONEN, WELZIJN EN CULTUUR | DUURZAAMHEID |
|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|--------------|
|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|--------------|



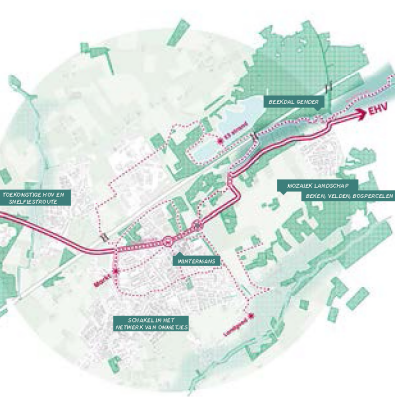
- Wanneer in de toekomst de hoekpercelen (garage en Gamma) mogelijk ook trans-formeren, zijn de ruimtelijke condities zo dat dit op na-tuurlijke wijze geïntegreerd kan worden in het ontwerp



- Historische diagonaal terug-brengen
- Historische gelaagdheid biedt een logisch 'nieuw hoofdstuk' voor de toekomst: middeleeuwse diagonaal in het landschap bij Eersel, de sigarenindustrie en straks een woonlandschap
- Refereren naar vroeger d.m.v. straat- en gebouwnamen, of bijvoorbeeld oude foto's
- De betrokken 'uitvin-ders-mentaliteit' doorverta-len naar de nieuwe plannen



- Verbinding zoeken met de wadi op het Mortelveld
- Bij platte daken is een groen-dak een mogelijkheid om water op te vangen
- Grond aanvoeren van projec-ten elders is mogelijk
- Mensen bewust maken van watersysteem: zichtbaar afvoeren, seizoenen beleven



- Een waardige entree van het dorp
- In verbinding met ecologi-sche verbindingszone
- Het landschap diverser en rijker maken
- Tegengaan van verdroging in het landschap
- Faciliteren van recreatieve 'ommetjes' / wandelroutes naar het buitengebied toe
- Natuur inzetten voor ecosys-teemdiensten



- De locatiewaarden lenen zich goed om een mobiliteits-plan te maken op basis van STOMP-principe
- Bij ontwikkeling ook een herinrichting van het knoop-punt Molenweg-Nieuwstraat
- Kuilenhurk en Nieuwstraat smaller profiel, passend bij nieuwe ontwikkeling
- Brede mobiliteit stimuleren
- Faciliteren van duurzaam vervoer, wandelen en fietsen, elektrische auto's (laadpalen) en het openbaar vervoer
- De mobiliteitshub kan een belangrijk punt worden voor de overstap op ov, deelfiet-sen, deelauto's, etc.



- Bijsturen van de aanwezige mismatch tussen de woning-voorraad en de behoefte
- Doorstroom faciliteren door ouderen die groot wonen een beter alternatief te bieden
- Betaalbare woningen voor jongeren
- Plezierige en groene leef-omgeving ontwikkelen met openbare ruimtes waar plaats is voor ontmoetingen, denk aan bankjes of een picknicktafel
- Stimuleren van het sociaal netwerk



- Kleinschalige energieopwek-king
- Zonnepanelen op de daken, let op een gunstige positio-nering van daken en bomen voor de zonnepanelen
- Verharding beperken door een minimaal percentage voor te schrijven (verhar-dingstaks) waarvan openbaar gebied en prive-tuinen moe-ten groen zijn
- Inzetten op biodiversiteit, bijenhotel, hoge grassen, veel beschutting voor dieren en insecten.
- Benutten van aanwezige Trafo op het terrein



- Katern 3

# KERNWAARDEN



# Kernwaarden

De 4 kernwaarden zijn ontstaan vanuit de ingrediënten die verzameld zijn: van gesprekken met Eerselnaren tot analyses van de locatie. Deze 4 waarden vormen de basis van de planontwikkeling en zijn voelbaar door alle schalen heen.

## 1

### Steeds beter

De sigarenindustrie stelde op een traditie van techniek en vernuft. Jaar in jaar uit wil je het steeds weer beter en slimmer doen. Een nieuwe wijk vraagt uitgekende oplossingen voor duurzaamheid, water en energie. Door slim ontwerpen kan je in een groene omgeving veel woningen maken, zodat veel mensen op een gezonde manier in Eersel kunnen blijven wonen.

## 3

### Ondernemend dorp

In Eersel ben je graag actief betrokken bij het dorp en met elkaar. Het is fijn om op elkaar terug te kunnen vallen. Familie, vrienden en buurtgenoten voelen zich hier welkom. De sfeer is gemoedelijk, gastvrij en familiair: alsof je 'achterom' een bakje koffie komt doen. Mensen zien naar elkaar om; zorg en aandacht voor ouderen betekenen dat je hier heel lang kunt blijven wonen. Het verenigingsleven speelt een belangrijke rol.

## 2

### In 't groen

Vanuit Eersel ben je zo in het Kempische landschap. Maar de nieuwe wijk haalt de natuur ook naar binnen. De harde dorpsgrens wordt verzacht naar een schakel tussen Eersel en de omgeving. Je woont er in een groen en natuurlijk landschap. Buiten spelen en ontmoeten gaat er als vanzelf. De natuur doet de mensen goed, maar de mens is er ook goed voor de natuur. Het ontwerp zorgt voor een goede ecologische balans, die uitnodigt daar goed voor te zorgen.

## 4

### Verbonden

Op deze plek weet je je met elkaar te verbinden. Mensen treffen elkaar makkelijk buiten, ontmoetingsplaatsen staan centraal. De verschillende delen en bewoners van de nieuwe wijk staan in verbinding met elkaar én met de omgeving. Je bent van hieruit hier snel in de natuur, maar het voelt door het vele groen ook alsof je al buiten bent.





# 4 Kernwaarden verbeeld



MET DE OMGEVING



SAMEN

## VERBONDEN



IN HET LANDSCHAP



ACTIEF

## ONDERNEMEND DORP



BETROKKEN



ENTREE EERSEL



LANDSCHAPPELIJK



NUCHTERE UITVINDERSMENTALITEIT

## STEEDS BETER



DOORDACHT



SLIMMIGHEID

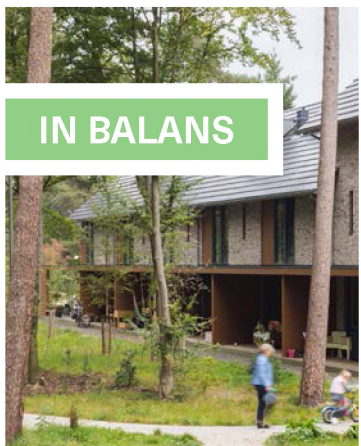


GEZOND BUITENLEVEN



## IN 'T GROEN

IN BALANS





- Katern 4

# **VISIE OP DE OPGAVE**



# Visie op de opgave

Vanuit de vier kernwaarden

1

**Welke stap vooruit  
maken we?**

Kernwaarde: Steeds beter

2

**Hoe gaan we  
écht groen  
wonen?**

Kernwaarde: In 't groen

3

**Hoe vertalen we  
het karakter van  
het dorp door?**

Kernwaarde: Ondernemend dorp

4

**Hoe kunnen we hier  
op een sociale manier  
samen wonen?**

Kernwaarde: Verbonden



# Welke stap vooruit maken we?

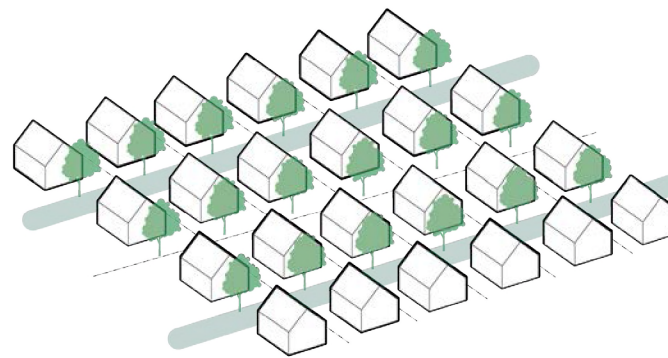
NUCHTERE UITVINDERSMENTALITEIT

STEEDS BETER

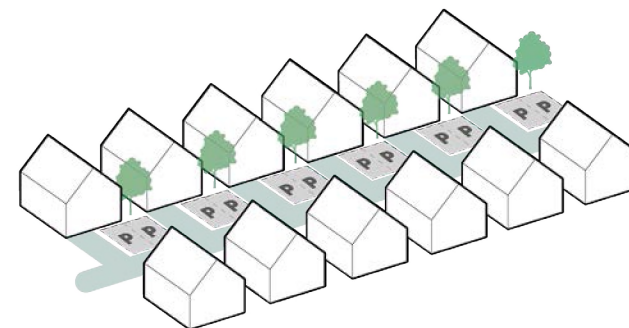
DOORDACHT

SLIMMIGHEID

We zetten een stap vooruit door op zoek te gaan naar een vernieuwde kijk op de conventionele wijk. Wintermans Eersel biedt oplossingen voor de hedendaagse klimaat- en sociale uitdagingen. Waar de conventionele woonwijk veelal bestaat uit individuele kavels, eenheid in hoogte, grote footprints en geprivatiseerd groen, gaan we hier voor compacte, betaalbare woonclusters met variatie in hoogte in een gemeenschappelijk biodivers landschap. Zo nemen we ook geen voorbeeld aan de conventionele auto-georiënteerde wijk met uitgebreide infrastructuur en veel verharding. Een klimaatadaptieve buurt is toekomstbestendig en biedt een gezonde omgeving voor de wandelaar en fietser. Dit vraagt om slimme mobiliteit door middel van een lagere parkeernorm en autodeelconcepten.



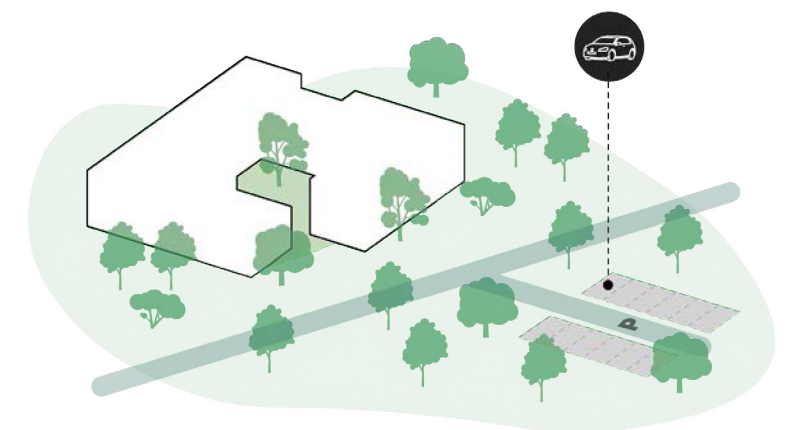
Van individuele kavels, eenheid in hoogte, grote footprints en geprivatiseerd groen ...



Van een auto-geïoriënteerde wijk met uitgebreide infrastructuur en veel verharding ...



... naar compacte, betaalbare en sociale woonclusters met variatie in hoogte in een gemeenschappelijk, biodivers landschap



... naar een vriendelijke omgeving voor langzaam verkeer met slimme mobiliteit: lagere parkeernorm, autodeelconcepten, grijs en groen in balans



# Hoe gaan we écht groen wonen?

GEZOND BUITENLEVEN

IN 'T GROEN

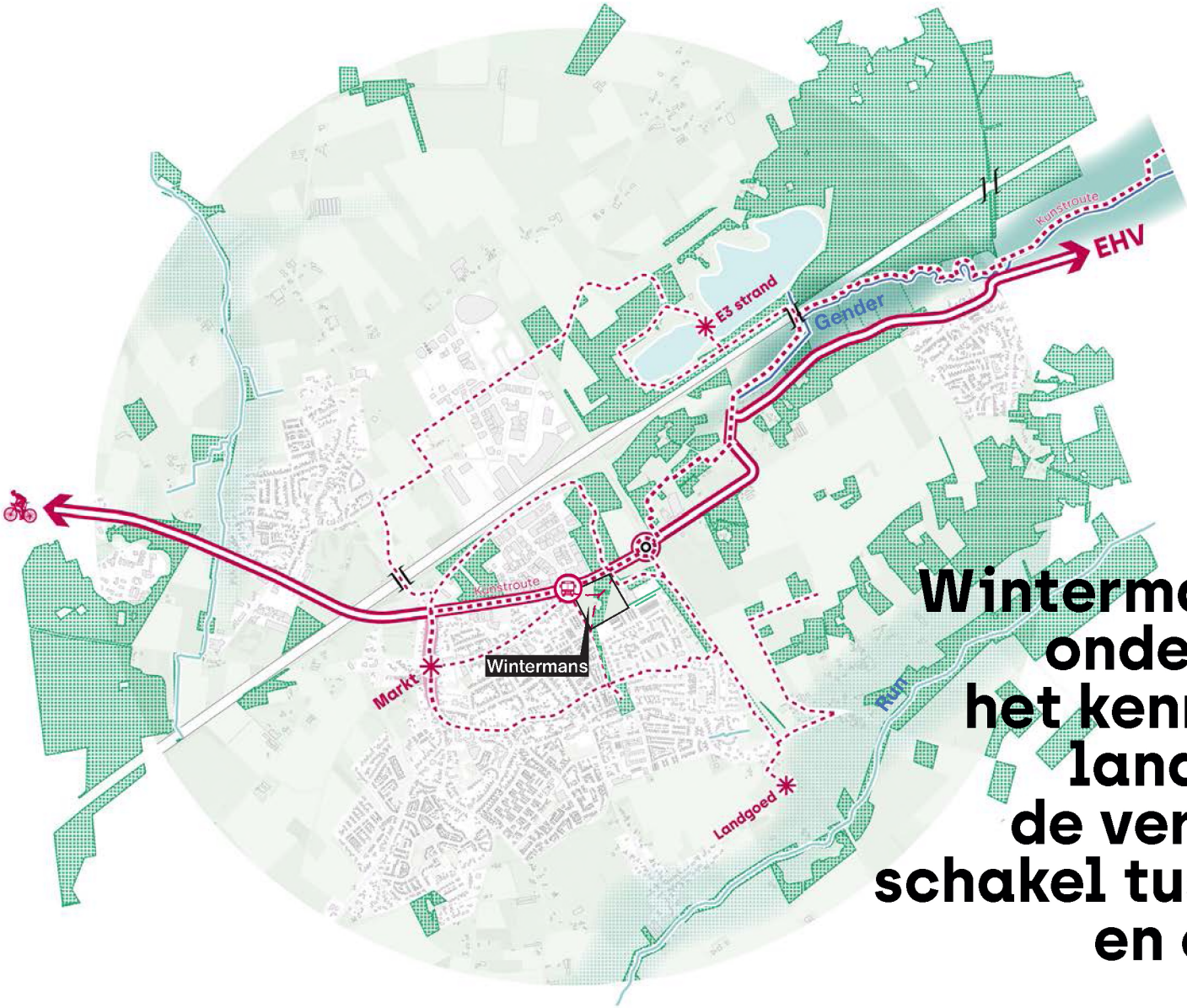
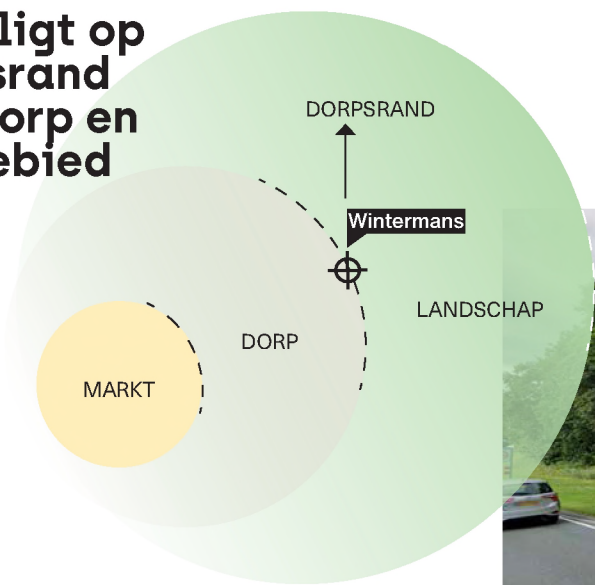
IN BALANS

LANDSCHAPPELIJK

Écht groen wonen begint bij het perspectief hoe je het bekijkt. Steekt de voetganger de weg over, of rijden auto's dwars door het landschap? Zijn resterende plekken kijkgroen, of vormt het landschap de basis?

Wintermans Eersel zet het landschap en de langzame gebruiker (voetgangers en fietsers) voorop. Het groen is geen rest-ruimte, maar een gebiedsbreed landschap wat in verbinding staat en waarin gewoond wordt. De plek heeft een schakelpositie die verleidelijke en aantrekkelijke routes voor voetgangers en fietsers verbindt tussen dorp en ommeland.

Locatie ligt op de dorpsrand tussen dorp en buitengebied



**Wintermans wordt onderdeel van het kenmerkende landschap en de verbindende schakel tussen dorp en omgeving**





**Het meest gekozen referentiebeeld in de participatie**  
Een compact wooncluster verbonden door een informeel steentjespad in  
groene bosrijke omgeving.



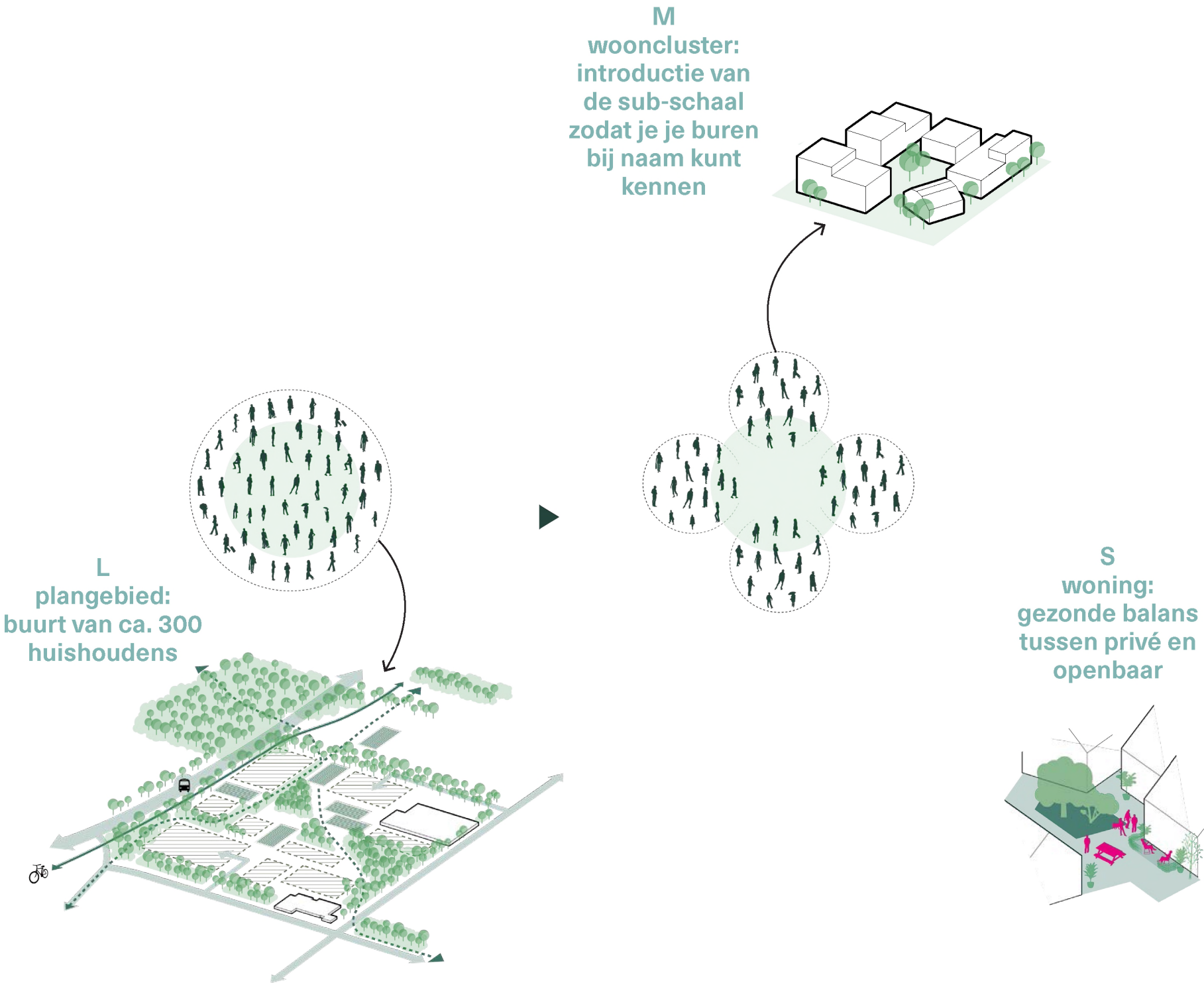
# Hoe vertalen we het karakter van het dorp door?



Eersels karakter is niet primair uit te drukken in tastbare aspecten, maar met name in de ondernemende geest en mentaliteit van mensen: een gemoedelijke en familiale sfeer door informeel contact tussen bewoners en de bereidheid om elkaar een handje helpen.

Wintermans Eersel is als totaal een buurt voor ongeveer 300 huishoudens. Door het introduceren van kleinere clusters woningen ontstaat een kleinschaligere setting waarin het gemakkelijker is om je burennamen te kennen, activiteiten te organiseren en elkaar tegen te komen.

Er ontstaat een schaal die ontmoeting, activiteiten en betrokkenheid eerder kan laten ontstaan. Waarbij woonclusters nog steeds een gezonde balans bieden tussen individualiteit en privacy en interactie met de omgeving. Het gaat juist over het creëren van ruimte voor spontane ontmoetingen en activiteiten.





# Hoe kunnen we hier op een sociale manier samen wonen?

MET DE OMGEVING

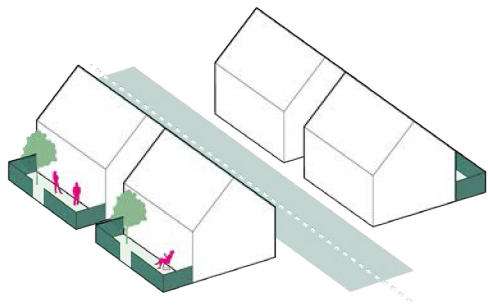
VERBONDEN

SAMEN

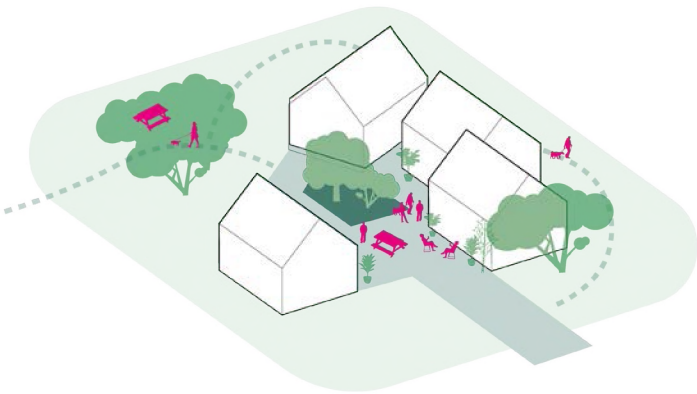
IN HET LANDSCHAP

De sociale en landschappelijke kwaliteit van Eersel koesteren we! Gemeenschappen zorgen er namelijk voor dat mensen ‘erbij horen’. Ze hebben de kracht om mensen uit isolement te halen, en dus eenzaamheid te voorkomen. En de bereikbaarheid van het landschap vanuit het dorp wordt erg gewaardeerd door de Eerselnaar.

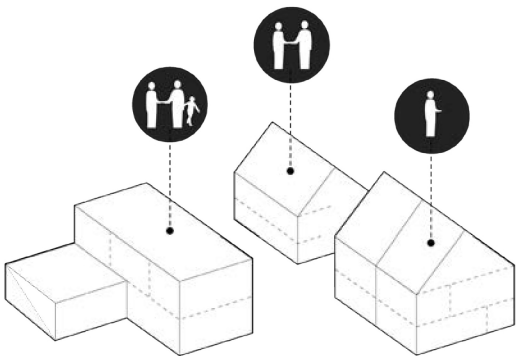
Wintermans verbindt op allerlei niveaus: fysieke verbindingen door fijne routes te maken tussen woonclusters en vanuit de buurt naar de omgeving, strategische positionering van entrees en voordeuren zodat er een gezamenlijk ‘thuiskomst’ moment is om je buren spontaan tegen te komen. Maar ook diversiteit van woonclusters die aanspreken op leefstijl; zo maken mensen een bewuste keuze om ergens te willen wonen en vinden mensen sneller aansluiting bij elkaar.



Van een anonieme individuele opzet ...



... naar een buurt waar je elkaar spontaan en ongedwongen ontmoet



Van doelgroepen op basis van leeftijd en woonproduct ...



... naar woonclusters op basis van leefstijl: bewuste keuze hier te wonen





Beeld vanaf een privé-terras naar een naastgelegen wooncluster midden in het landschap, gescheiden door een groene as



- Verdiepingsstudie  
Woonclusters

## **LESSEN UIT DE KEMPEN**



## Lessen uit de Kempen

“Van oudsher was gemeente Eersel al de woonlocatie van veel medewerkers van regionale bedrijven; de gemeente Eersel wil op weg naar 2030 mensen blijven aantrekken door het versterken van dat Kempische beeld van rust, ruimte, sociaal vitale kernen, recreatiemogelijkheden, cultuurhistorische kernen en **Kempisch coulissenlandschap.**”

- Toekomstvisie 2030, “Kempisch wonen in een wereldregio”

### Coulissenlandschap

=

een halfopen landschap.  
een lapjesdeken van kleine  
onregelmatige percelen die  
worden afgeschermd door  
heggen, houtwallen of  
muurtjes



Wat gebeurt er  
op de rand tussen  
dorp en land?

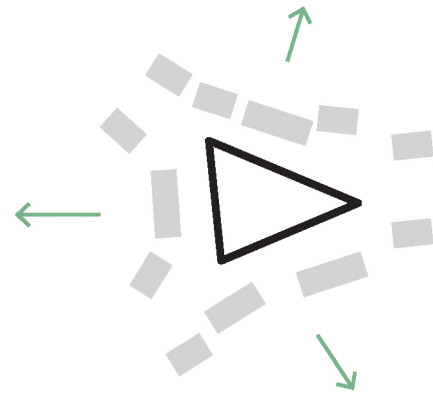


...welke lessen  
zijn er te leren?

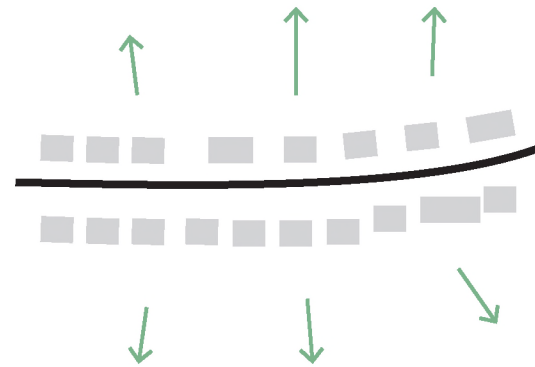


# Lessen uit de Kempen

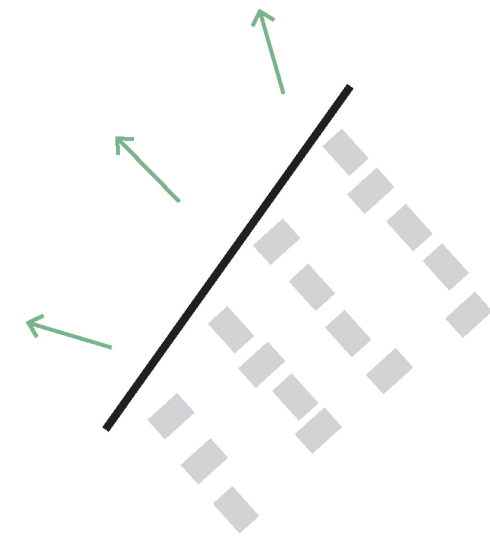
Welke type overgangen zijn er tussen dorp en land?



DE PLAATSE



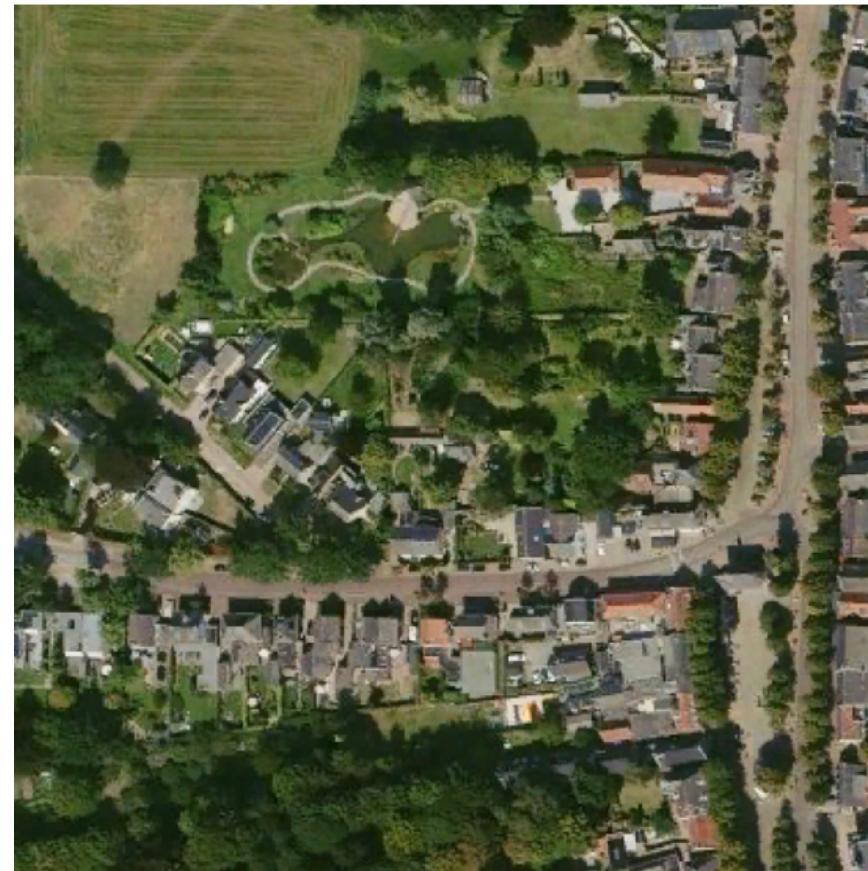
HET LINT



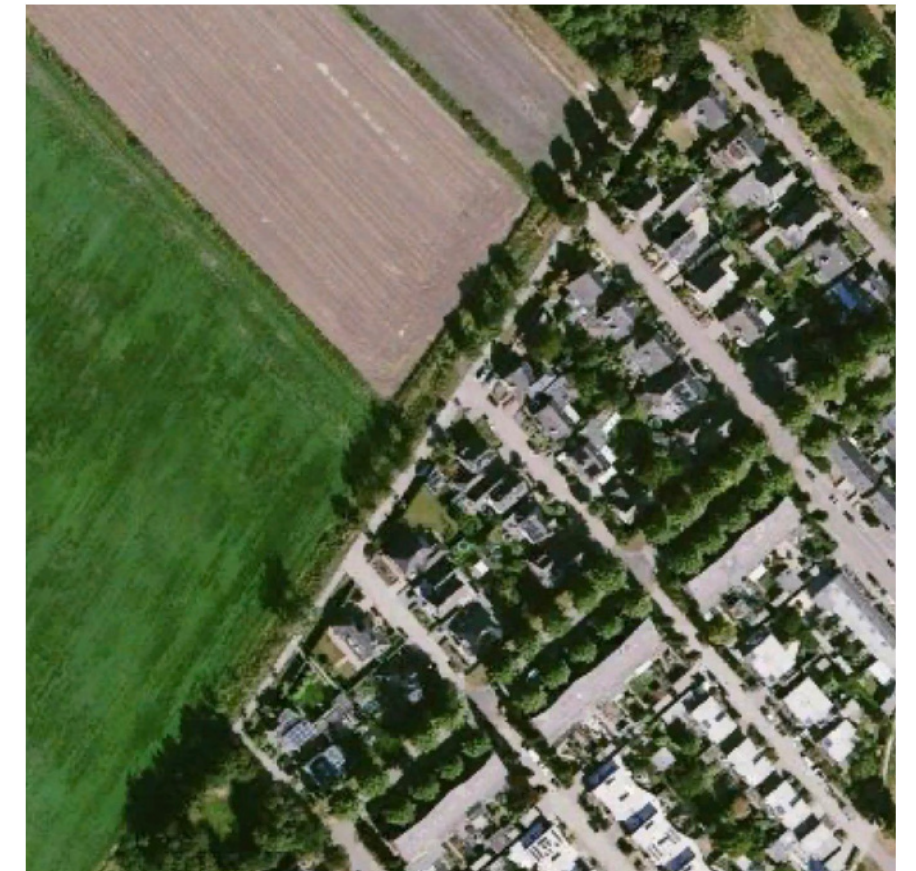
DE DORPSRAND



De Plaats is een driehoekige gemeenschappelijke ruimte (punt) met daaromheen een aantal woningen / boerderijen geclusterd. Van oudsher was dit het hart van een gehucht, een driehoekig grasvlak met bomen. De Plaats is groen en de woningen liggen direct aan het landschap.



Het lint is een route (lijn) waarlangs woningen gebouwd zijn. De woningen zijn dicht tegen elkaar geschakeld aan het lint en vormen een muur. Op het lint is het landschap niet ervaarbaar. Maar iedere woning staat met haar rug aan het landschap.



Wanneer dorpen en steden groeien vormen bebouwde gebieden (vlak) een wijk. De wijken worden planmatig gebouwd en vormen zo vaak een harde grens aan het landschap.



# Lessen uit de Kempen

Welke elementen uit de omgeving kunnen we meenemen in het gebiedsconcept?

## DE PLAATSE



Groene plaats

Landschap is altijd dichtbij



Langgevel-boerderijen



## HET LINT

dicht-bebouwd historisch lint



actieve levendige plek



Verbinding naar landschap via doorsteekjes en wandelpaden

## DE DORPSRAND

verweven landschap en dorp



woningen doen mee in coulissen-landschap



ga voor een zachte overgang dorp-landschap





# Filosofie woonclusters

Hoe de lessen uit de Kempen doorvertaald kunnen worden in de woonclusters van het nieuwe Wintermans

## 1 Eerselse mix voor alle generaties

- Diverse woontypologiën
- Diverse doelgroepen
- Een gemeenschappelijke (gedeelde) functie

## Gemeenschappelijke plaatse 2

- Geclusterd wonen
- Geen gesloten cluster, af en toe komt het landschap even binnen (fysiek of zicht op landschap)
- Een open, publieke en doorwaadbare plek
- Groene gemeenschappelijke plek met verblijfskwaliteit
- De auto minder dominant, beperkte toegang, voorziet in rustige plaats

## 6 Sobere en functionele kempische uitstraling

- Sobere, functionele architectuur (zoals de langevelboerderij)
- Gebruik van traditionele, lokale materiaalsoorten

## Het landschap altijd dichtbij 3

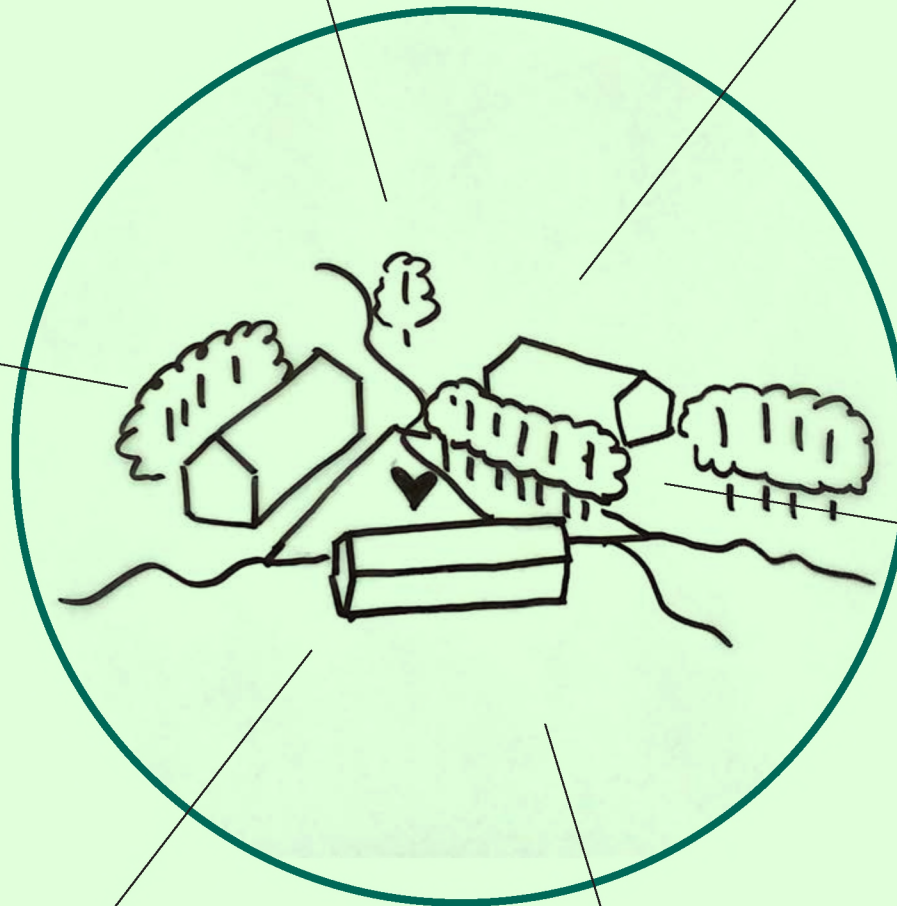
- Het dorps weefsel doet mee in het afwisselende coulissenlandschap, een zachte overgang door het verweven van land en dorp
- Compact cluster omringd door het grotere landschap
- Iedere woning staat in visuele en goede fysieke verbinding met het landschap
- Grote achtertuin: het landschap is je achtertuin

## 5 Samen maak je de plaats

- De gemeenschappelijke ruimte als een actieve levendige plek
- Samen wonen aan een door iedereen gedragen plek
- Met de ene zijde wonen aan een levendige plek, de andere zijde aan het rustige groene landschap
- Actieve ruimtes in het huis grenzen aan de plaatse voor verbinding tussen binnen en buiten

## Achterom thuiskomen 4

- Informele routes verbinden plaatsen, het dorp en het landschap
- Het dorps weefsel is doorwaadbaar voor de voetganger en verbonden met omliggende woonwijken
- Zachte overgang van woning (privé) - buitenruimte - collectieve plek - landschap





- Katern 5

# SCHETS- ONTWERP

## Onderdelen

- 1 Landschappelijk raamwerk
- 2 Klimaatbestendig en waterrobuust
- 3 Levendige woonclusters
- 4 Routing
- 5 Sociale plekken
- 6 Ontsluiting & parkeren
- 7 Duurzame speerpunten



# Schetsontwerp voor Wintermans Eersel



Uit participatie: groene entree van Eersel

De alzijdige appartementen gebouwen zijn de hoogste in het plan: 5 bouwlagen

geborgten hoven

Cluster rondom gezamenlijke plaatse

geborgten hoven

geborgten hoven

Uit participatie: hoogtes en schaal passend bij het dorpse karakter van Eersel

vrije veranda's

buurtstraten

buurtstraten

Wonen in verbinding met het groen

centrale groenstructuur met toegankelijk pad voor fietsers en voetgangers



# Raamwerkkaart

## 7 principes:

- 1** Landschappelijke raamwerk voor een groene woonbuurt  
Opgebouwd uit: bos, veld en dorp
- 2** Een goede basis voor een klimaatbestendige en waterrobuuste buurt
- 3** Levendige woongemeenschappen met gezamenlijke plaatse
- 4** Een gezonde omgeving met fijne en verleidelijke routes voor langzaam verkeer
- 5** Plekken voor spontane ontmoetingen
- 6** Praktisch ontsluitingsprincipe voor de auto van inprikkers en bundelen van parkeren
- 7** Duurzame speerpunten voor een bestendige wijk



- Grenzen**
- plangrens
- Routing**
- straten
  - routenetwerk
  - toegang erven
  - paden
  - fietsstraat
- Vegetatie**
- doorlopende groenstructuur
  - bomenrijen
  - boomgaarden & kruidenvegetatie
  - wadi's



# Raamwerkkaart met voorbeeldverkaveling



\*De hier getoonde verkaveling is een voorbeeld van de invulling van het stedenbouwkundige schetsontwerp. In de volgende fases wordt het ontwerp steeds gedetailleerder uitgewerkt. Hoewel het ontwerp op hoofdlijnen bepaald is kunnen er wijzigingen ontstaan op onderdelen.

- Grenzen
  - plangrens
- Routing
  - straten
  - routenetwerk
  - toegang erven
  - paden
  - fietsstraat
- Vegetatie
  - doorlopende groenstructuur
  - bomenrijen
  - boomgaarden & kruidenvegetatie
  - wadi's
- Bebouwing
  - nieuw (dakaanzicht)
  - bestaand



# 1 Landschappelijk raamwerk

## Overzicht structuren

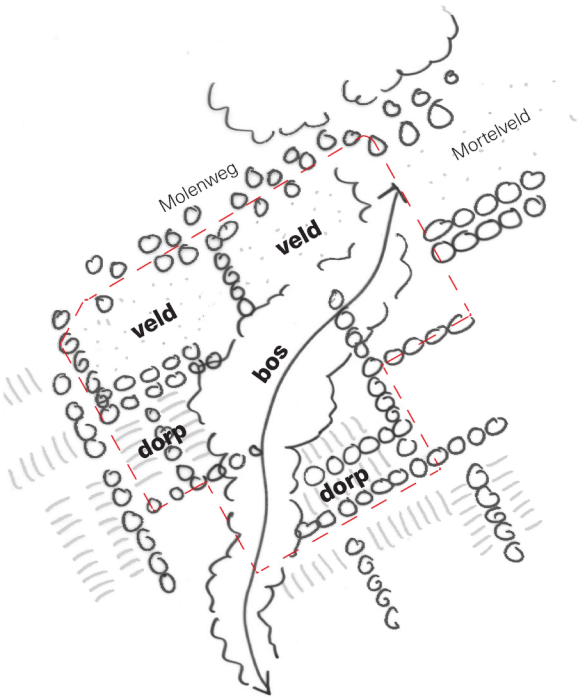
### Bos, veld en dorp

De landschappelijke structuur van Eersel Wintermans is geïnspireerd op de bouwstenen waaruit het landschap van Eersel is opgebouwd, zijnde: bos, veld en dorp

We willen de kans grijpen om met het plangebied het dorp met het ommeland te verbinden. Dit ommeland is een mozaïeklandschap, samengesteld uit velden, lanen, paden en bosjes.

Door deze structuren vanuit het landschap door te zetten in het plangebied herstellen we de verbinding van het dorp met de omgeving.

Dit ondersteunt recreatieve verbindingen naar buiten en de migratie van flora en fauna. Het levert daarmee een grote bijdrage aan de biodiversiteit.



concept landschappelijk raamwerk

Doorlopende groenstructuur

Velden

Dorp



Schaal 1:2000



# 1 Landschappelijk raamwerk

## Doorlopende groenstructuur

### Centrale bosroute

De doorlopende groenstructuur loopt als een diagonaal door het plangebied en verbindt het dorp met het noordelijk gelegen landschap.

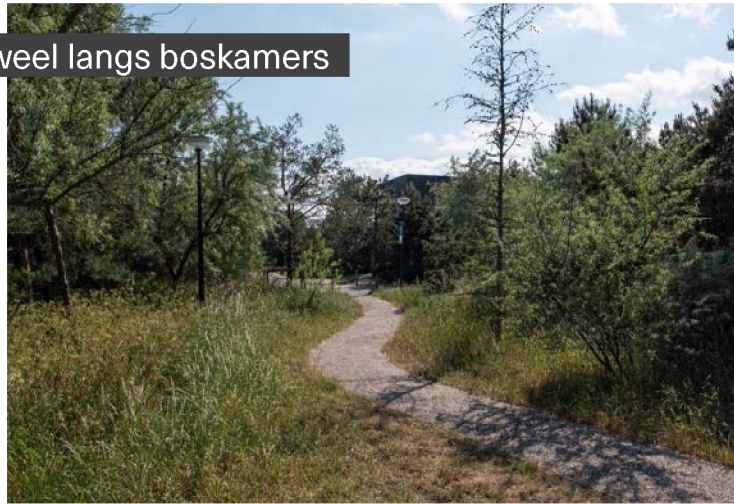
Deze verbinding wordt flink beplant met heesters en bomen en faciliteert de migratie van flora, fauna en biedt recreatieve verbindingen. Het biedt schaduw waar nodig. De wateropgave wordt opgelost door in dit gebied grote doorlopende, beplante wadi's te creëren.

### Bouwstenen groenstructuur

- bomen (inheemse en/of gebiedseigen soorten als zomereik, lindes en robinia)
- boskamers met wonen
- schaduwplekken en onderbegroeiing met schaduwplanten (vingerhoedskruid, bosbes, bosminnende soorten)
- rand naar de woonclusters 'veld' en 'dorp' wordt beplant met struweel van gemengde soorten zoals hazelaar, krentenboom, kornoelje en liguster



struweel langs boskamers



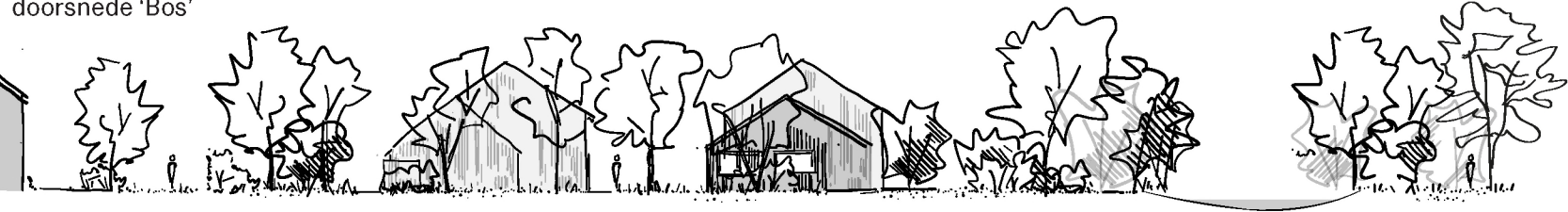
groenstructuur met pad tussen wonen



overgang wonen en doorlopende groenstructuur



doorsnede 'Bos'



achtertuin  
met  
natuurlijke  
begrenzing

overgang  
openbaar  
prive

de mandelige  
plaatse

overgang  
openbaar  
prive

wadi



struweel langs boskamers



# 1 Landschappelijk raamwerk

## Veld

### Akkers en velden

De veldenstructuur loopt ten noorden van het plangebied en kruist de doorlopende groenstructuur. De akkers bieden ruimte voor wilde grassen en gradiënten naar wilde (hagen en) heesters en boomgaardjes voor gezamenlijk gebruik. Deze structuur faciliteert flora en fauna zoals wilde bloemen, vlinders, insecten, vogels en kleine zoogdieren.



### Bouwstenen veldstructuur

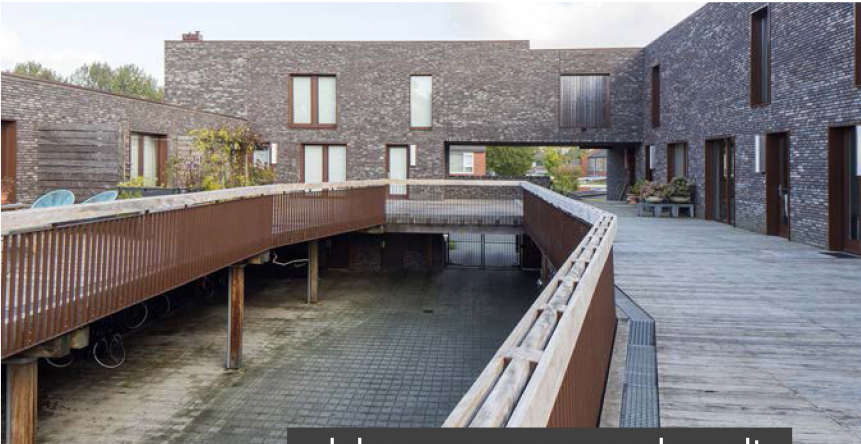
- openheid
- wilde grassen en bloemen
- halfverharde en informele paden
- (wilde) hagen, inheems en/of gebiedspecifiek zoals meidoorn, hazelaar, veldak, kardinaalsmuts, doornloze braam en rozen
- rand naar de doorlopende groenstructuur wordt beplant met struweel van gemengde soorten zoals hazelaar, Amelanchier, kornoelje en liguster
- bomenlanen kunnen mede bestaan uit noten- en fruitbomen waardoor plukroutes ontstaan



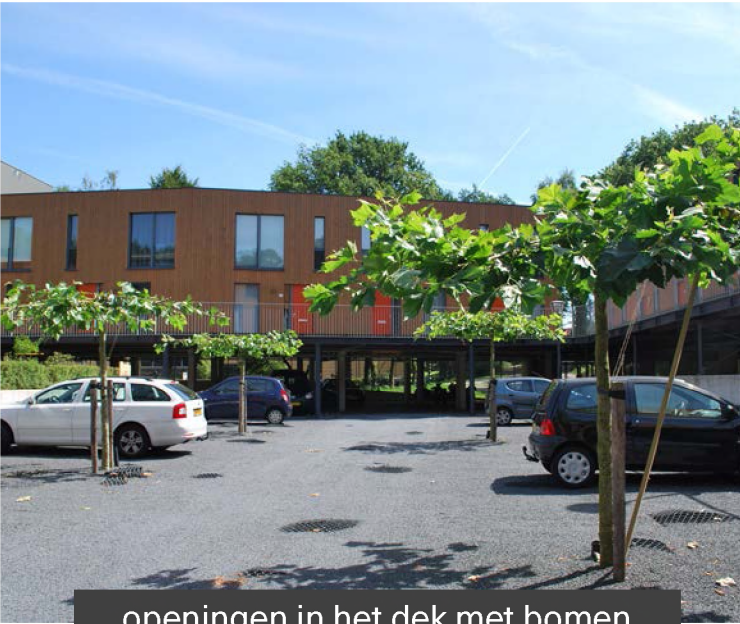
wilde bloemen vegetatie binnen de hoven



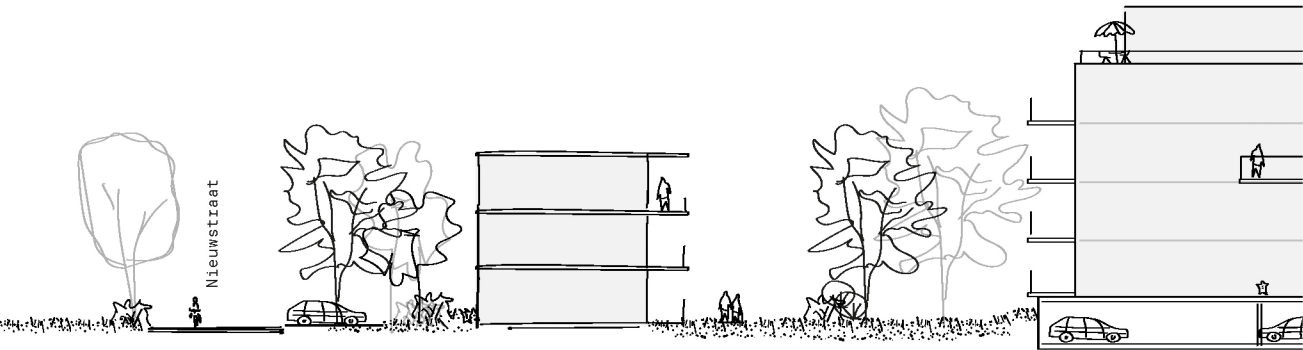
wilde beplanting langs halfverdiepte parkeeroplossing



dek waaraan gewoond wordt



openingen in het dek met bomen tussen parkeerplaatsen



Molenweg  
ventweg als fietsstraat  
groenstrook met verspreid staande bomen  
mandelige plaatse groen in volle grond  
gezamenlijke boomgaarde  
half verdiept parkeren onder appartementen



# 1 Landschappelijk raamwerk

## Dorp

### Dorps wonen

Gehecht aan het bestaande dorp komen twee bouwclusters die de dorpsstructuur oppakken, bestaande uit bomenlanen, bermen, hagen, tuinen en plaatses.

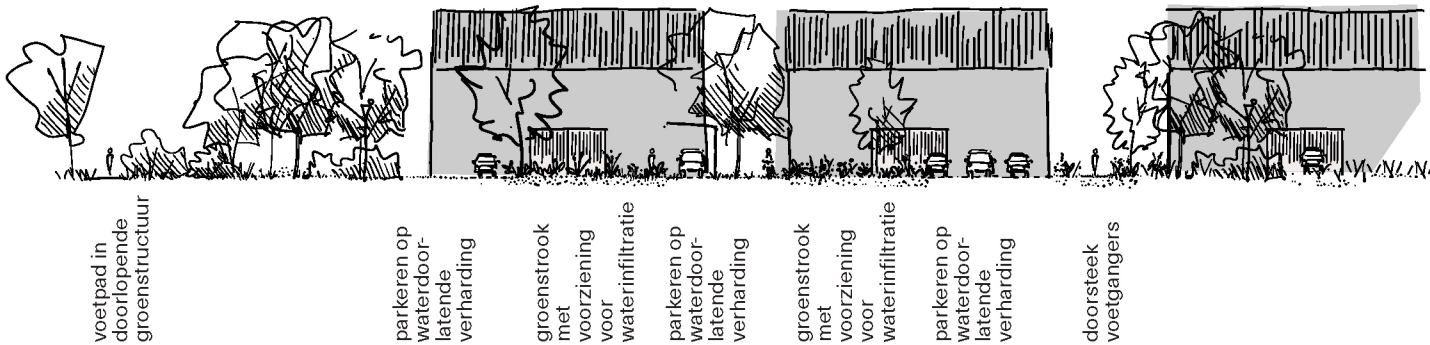
In de dorpsstructuur worden flora en fauna vooral ondersteund door gemengde hagen en extensief gemaaide plaatses. Ook de overgangen van de woongebieden naar de doorlopende groenstructuur en de velden dragen bij aan biodiversiteit.



### Bouwstenen veldstructuur

- klimaatrobuuste bomenlanen (gemengde soorten)
- bermen met half hoog gras en wilde bloemen
- dorpsstraten met gebakken materiaal
- tuinen worden omzoomd door hagen die geschoren kunnen worden aan de tuinzijde en aan de buitenzijde wilder mogen zijn.

doorsnede 'Dorp'  
Schaal 1:500



doorkijk dorp/veld/groenstructuur



groene overgang privé-openbaar





# 2 Klimaatbestendig en waterrobuust

## Landschappelijk raamwerk

Vanuit het deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie ligt er de opdracht om in 2050 heel Nederland waterrobuust en klimaatbestendig ingericht te hebben. Daarom zijn thema's als wateroverlast, watertekort en hittestress integraal meegenomen in de ontwerpstrategie voor Wintermans Eersel.

### Afwatering

Het plangebied heeft goed doorlaatbare grond en ligt relatief hoog. Daarmee is het risico op overlast bij piekbuien en door hoge grond- en oppervlaktewaterstanden beperkt. Droogte is echter wel een aandachtspunt en dat pleit ervoor om hemelwater zo veel mogelijk vast te houden. Het plan kent een systeem van waterhuishoudkundige middelen om regenwater op te vangen, te vertragen en te infiltreren. In de planvorming wordt uitgegaan van een piekbui van 60 mm in een uur.

Uitgangspunt is zo min mogelijk verharding - waar mogelijk waterdoorlatend - en zo veel mogelijk groen. Het versneld afstromen naar watergangen wordt vervolgens tegengegaan door de aanleg van watervertragende groenstroken binnen de woonclusters 'veld', 'bos' en 'dorp'. Pas bij zware regenval zal gebruik worden gemaakt van een overloop richting de wadi's die binnen de doorlopende groenstructuur liggen. De berekening voor het maximaal te bergen water bij een T=100 oftewel 60mm bui komt uit op 1.025 m3 water. Alleen al de wadi's binnen het plangebied hebben een capaciteit van ca. 1.045 m3. Dit is nog exclusief de watervertragende groenstroken, waardoor de netto bergingscapaciteit nog hoger ligt.

De waterpeilstijging in de wadi's zal rond de 30 cm bedragen. Water in de wadi's kan direct of vertraagd infiltreren middels een semi-permeabele wadibodem.

Wanneer van de maximale berging gebruik wordt gemaakt mag door middel van een slokop constructie het overschot geloost worden op oppervlaktewater.

### Hitte

Door zo min mogelijk verharding en zo veel mogelijk groen toe te passen wordt de kans op hittestress verkleind. De bomen, bosstroken, (beplante) wadi's en watervertragende groenstroken dragen bij aan het bieden van koelte door verdamping. Daar waar mogelijk kunnen groene daken worden toegepast om dit verkoelende effect nog verder te versterken.

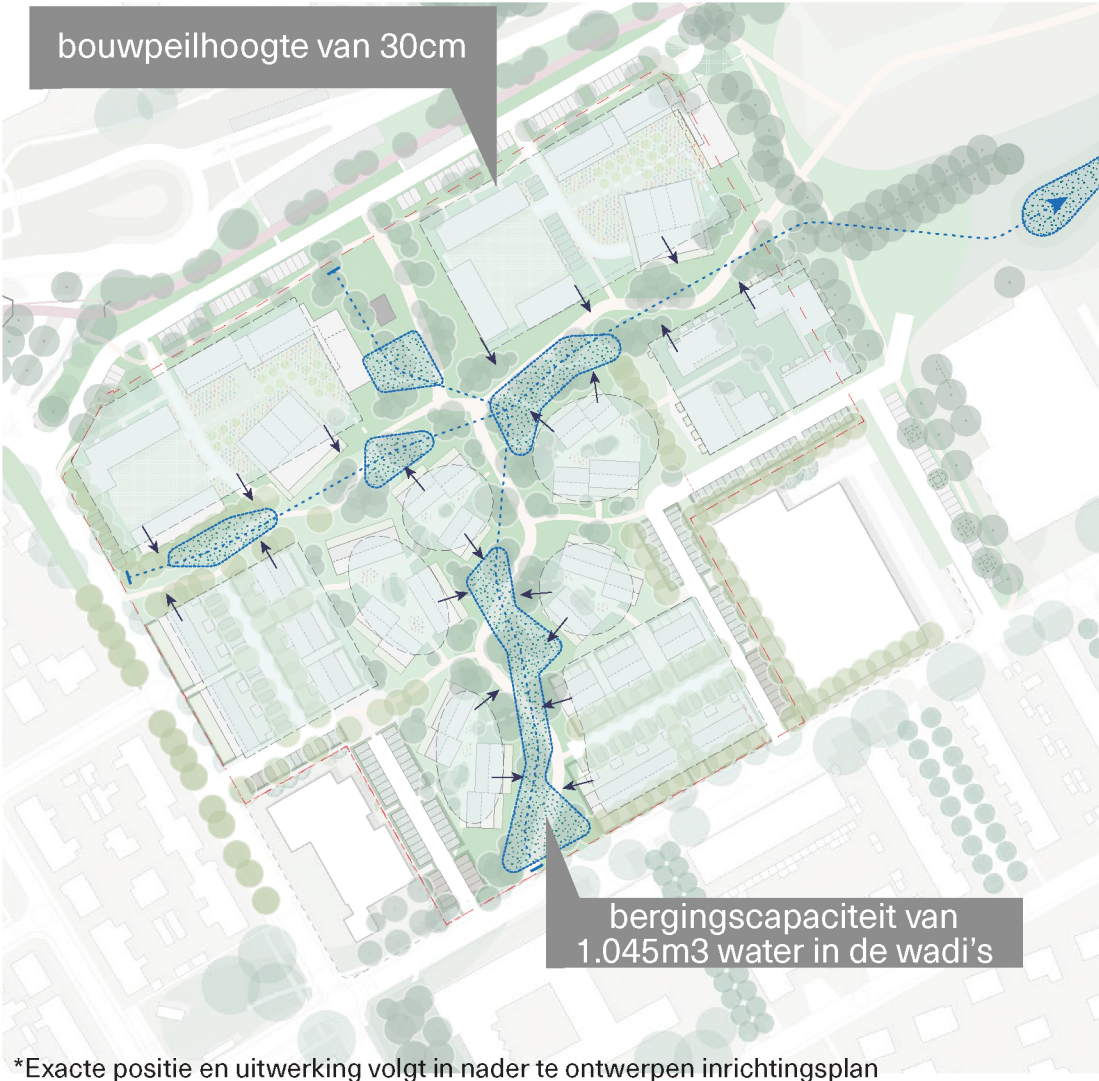
Totale plangebied = 45.394 m<sup>2</sup>  
Groen = 22.977m<sup>2</sup>  
Bebouwing/verharding = 22.417m<sup>2</sup>

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| 50,6% groen | 49,4 % verharding* |
|-------------|--------------------|

In de berekening gaan we uit van maximaal 60mm waterberging, in lijn met het advies in het VGRP van de Gemeente. In de bijlage zit een paragraaf voor het Bestemmingsplan (conceptversie).

\*binnen categorie verharding zit onderscheid tussen groene daken, halfverharding, volledige verharding of gebouwen met kap. Voor exacte berekening zie bijlage.

- beplante wadi met hoogteverschillen (30cm berging)
- Afwatering en berging in woonclusters d.m.v. watervertragende oplossingen: greppel, waterzak onder de vanda's, parkeerplaatsen verdiepte ligging (exacte oplossing n.t.b.)
- afwateringsrichting wadi's
- afwatering clusters richting wadi's



wadi & bomen/schaduw



watervertragende groenstrook



waterdoorlatende verharding



wadi en spel





## 2 Klimaatbestendig en waterrobuust

De wadi's berging niet alleen regenwater,  
het zijn ook de plekken in de buurt waar  
kinderen buiten kunnen spelen

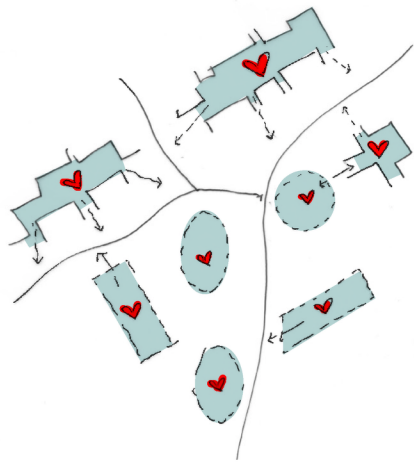


# 3 Levendige woonclusters

## Organisatie

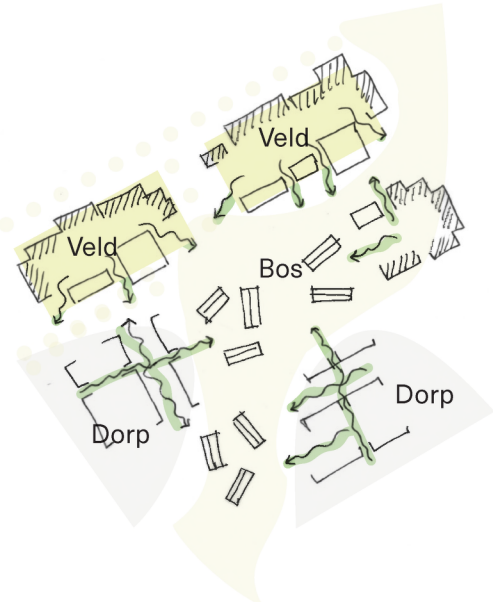
### Raamwerk vormt compacte woonclusters met gemeenschappelijke plaatse

Binnen de woonbuurt van 300 woningen introduceren we een sub-schaal, waar burens elkaar bij naam kunnen kennen. Deze huishoudens delen een gemeenschappelijke plaatse met elkaar.



### Groen altijd dichtbij

De woningen zijn in een opstelling geplaatst waarbij het groen altijd dichtbij is. Afhankelijk van de positie in het raamwerk ontstaan er verschillende woonsferen: in de velden, tussen de bomen, of in de dorpsstraten.

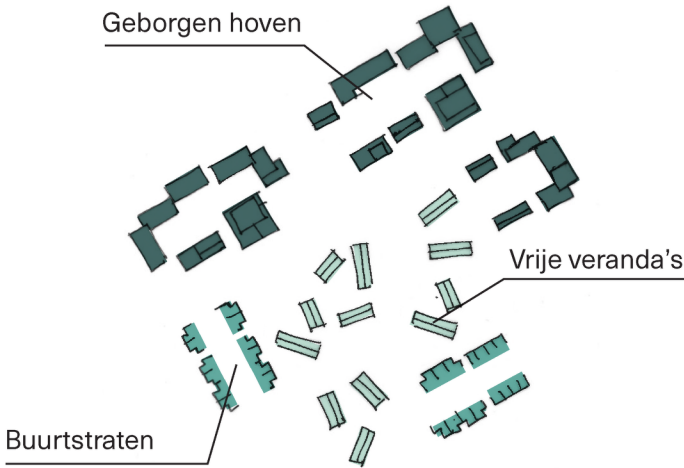


### 3 bebouwingstypen

De buurtstraten sluiten goed aan op de typologie en hoogte van wat Eersel al kent;

De geborgen hoven vormen compactere clusters met een hogere dichtheid: de opzet in een hof biedt naast een sociale plek ook geborgenheid tegen de drukke Molenweg;

De vrije veranda's staan met hun voeten in het groen, te gast tussen de bomen.





Door variatie in hoogtes, setbacks,  
dakopbouw en gevelmateriaal ontstaat een  
fijne kleinschalige woonomgeving rondom  
een gezamenlijke binnenplaatse





# Dorp: Buurtstraten

## Woonclusters

### Beeldkwaliteit\*

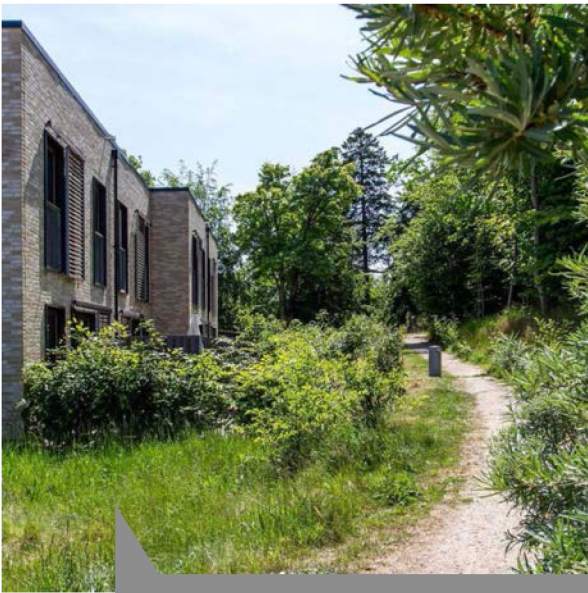
Herkenbare dorpse uitstraling / baksteen architectuur/ 2 lagen + kap / grondgebonden typen / overwegend groene tuinen / hagen als verbindend element



Baksteen architectuur



sociale buurtstraat

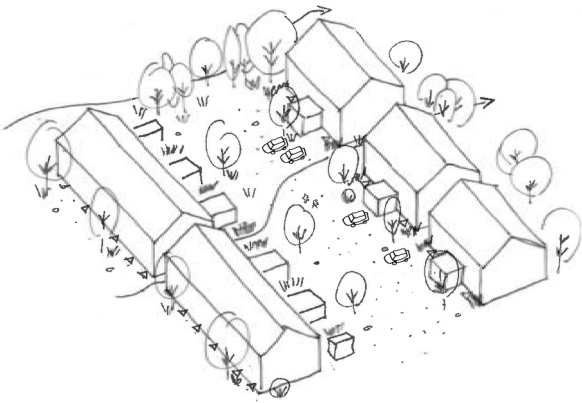


zachte overgangen naar het groen



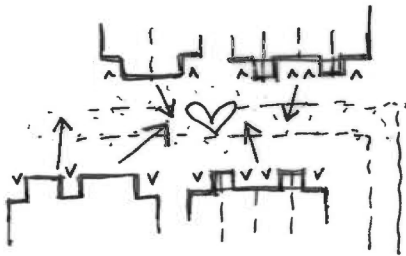
dorpse karakteristiek

\*Beeldkwaliteit wordt verder uitgewerkt in het VOSP en Beeldkwaliteitsplan



De buurtstraten sluiten aan op het dorp. De richting van de straten opent zich naar het landschap

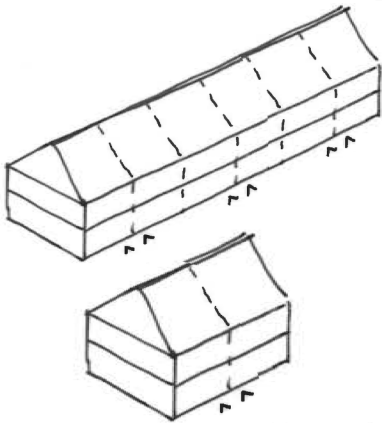
### Configuratie



De gemeenschappelijke plaatse in de vorm van een straat: hier kom je samen thuis en kun je buurtactiviteiten organiseren.

### Gemeenschappelijke plaatse

2 lagen + 3e laag kap of setback

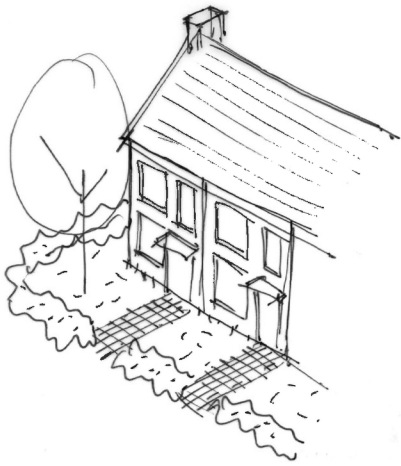


Rijwoning

Twee-onder-een-kap

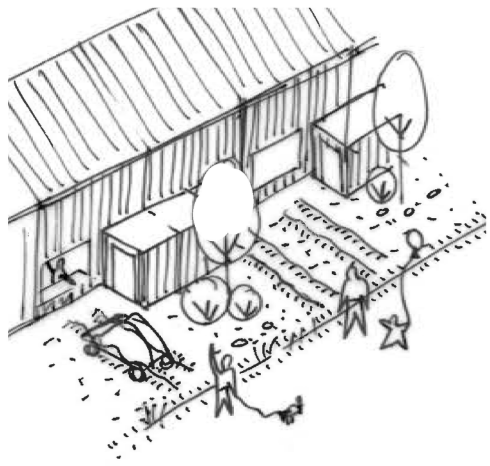
Grotere typen grondgebonden woningen met privé tuinen

### Typologieën



Herkenbare dorpse uitstraling van grondgebonden woningtypen van 2 lagen met kap en overwegend groene voortuinen met hagen.

### Architectonisch principe



Overwegend groene voortuin vormt de overgang tussen woning en straat

### Overgangen privé-openbaar

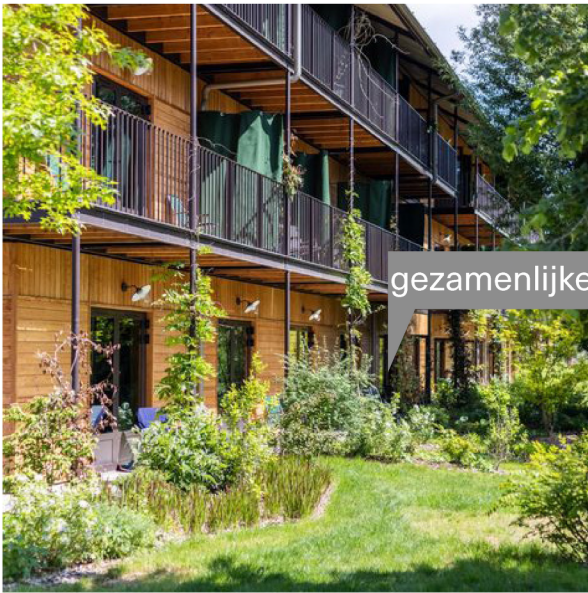


# Velden: Geborgen hoven

## Woonclusters

### Beeldkwaliteit\*

samengestelde volumes / Kempische schaalgrootte dmv dakopbouw, setbacks, hoogteverschillen / lichtheid in architectuur en zacht kleurgebruik



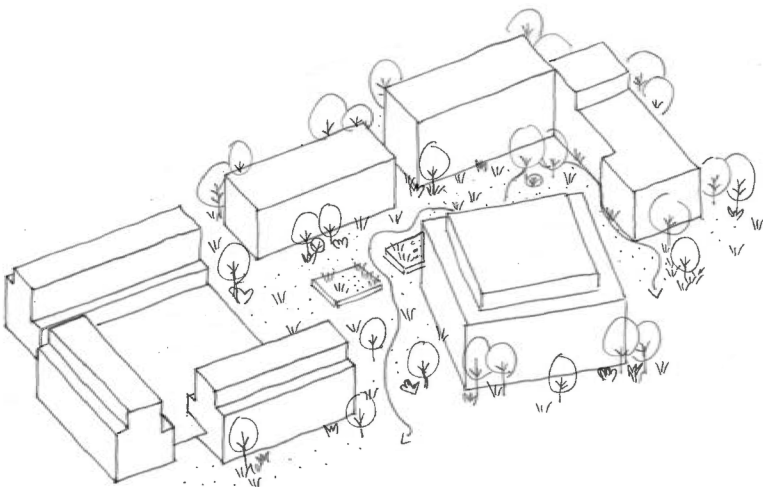
\*Beeldkwaliteit wordt verder uitgewerkt in het VOSP en Beeldkwaliteitsplan

zacht kleurgebruik

gezamenlijke plaatse

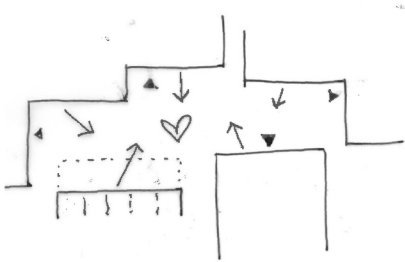
parkeren uit het zicht

lichtheid in architectuur (verjonging in balkons/kolommen)



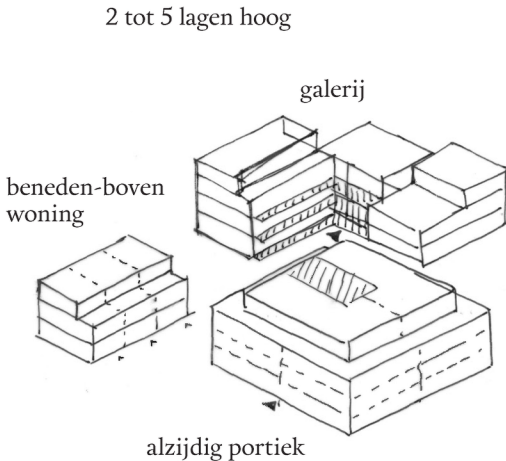
Samengestelde en geschakelde gebouwen richting Molenweg, gecombineerd met alzijdige solitaire gebouwen naar het landschap

### Configuratie



Positionering van de woningen rondom een mandelige plaatse, het geborgen groene hof binnenin

### Gemeenschappelijke plaatse



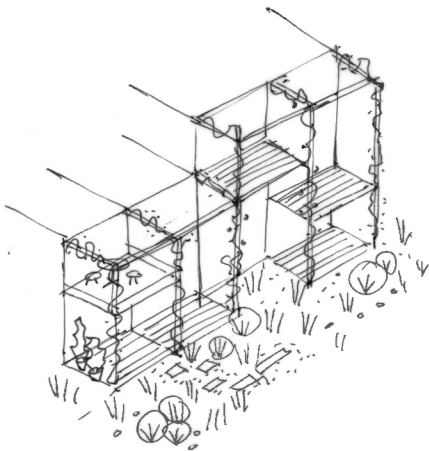
Combinatie van verschillende getapelde woningtypen: kleine tot grote appartementen en beneden-boven woningen.

### Typologieën



Compact cluster van verschillende getapelde woningtypen, waarbij variatie in gevel, hoogtes, materiaal, dakvormen voor een speelse kleinschalige uitstraling zorgt

### Architectonisch principe



Woningen op hoogte hebben visuele verbinding met het geborgen binnenhof. Ontsluitingen spelen een rol in buitenruimte; zoals een brede galerij. Woningen aan het hof en het dek hebben een eigen overgangszone van min. 3m

### Overgangen privé-openbaar

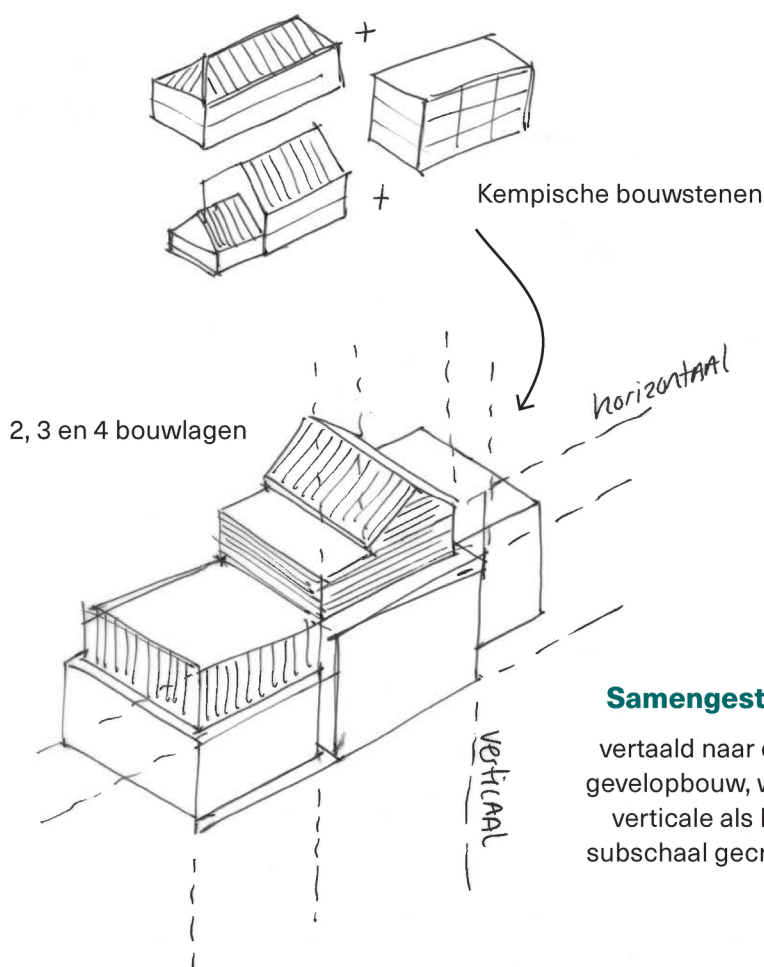


# Velden: Entree van Eersel

## Geborgen hoven en Nieuwstraat

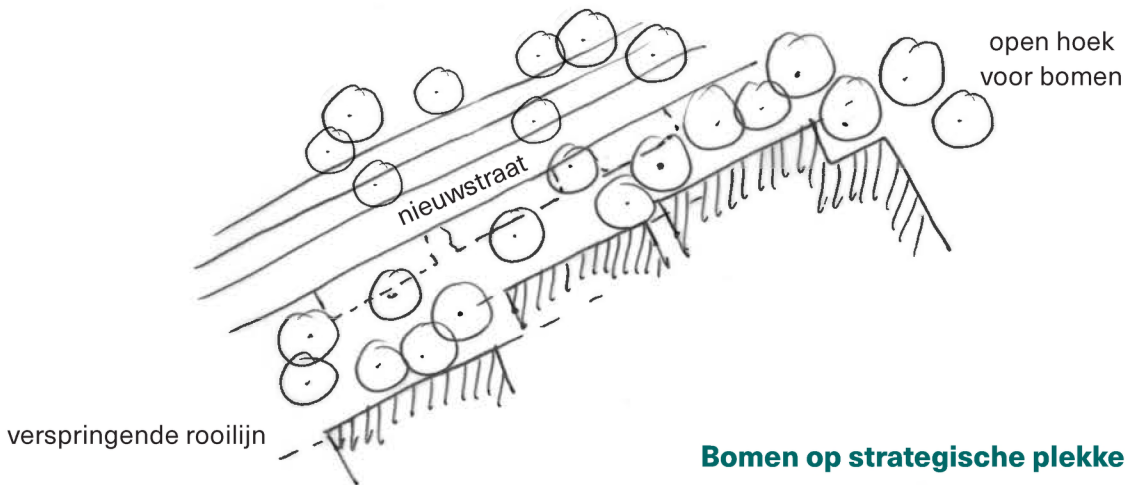
De geborgen hoven en de Nieuwstraat hebben liggen op een zichtlocatie als je het dorp binnenkomt. De entree van Eersel wordt gevormd door het groene profiel van de Nieuwstraat in combinatie met de speelse bebouwingsranden van de geborgen hoven.

Met de nieuwbouw creëren we een interessante gevel, die speels is opgebouwd. Door het toepassen van hoogteverschillen van 2, 3 en 4 bouwlagen, verspringingen in de rooilijn, te werken met setbacks, balkons en te variëren in dakopbouw.



### Samengestelde gevel

vertaald naar een speelse gevelopbouw, waarbij zowel verticale als horizontale subschaal gecreëerd wordt.



### Bomen op strategische plekken

In het nieuwe profiel van de Nieuwstraat is ruimte voor speelse positionering van bomen. Doordat de bebouwing niet in 1 rooilijn staat, maar verspringt ontstaat op plekken meer ruimte voor groen. Ook de open hoeken dragen hieraan bij.

\*Beeldkwaliteit wordt verder uitgewerkt in het VOSP





# Bos: Vrije veranda's

## Woonclusters

### Beeldkwaliteit\*

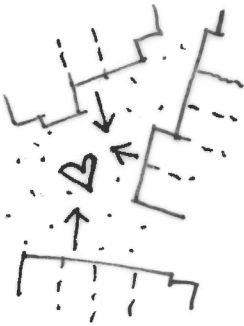
Licht / hut in het groen / hout gevelmateriaal / kap als verbindend principe / veranda in architectuur mee ontworpen



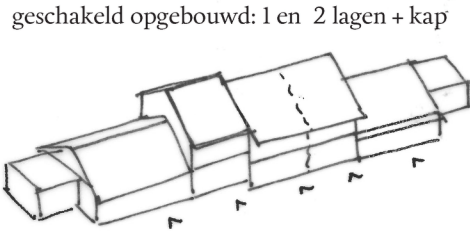
\*Beeldkwaliteit wordt verder uitgewerkt in het VOSP en Beeldkwaliteitsplan



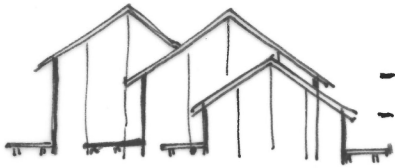
Speelse en landschappelijke opzet staat in de doorlopende groenstructuur



Positionering van woningen vormt een compacte mandelige plek van thuiskomst binnenin



Grondgebonden typen 1 en 2 lagen + kap



'Lichtheid' in uitstraling. Woningen zweven boven het groen. De veranda is geïntegreerd in de architectuur, natuurlijke uitstraling met veel hout, en de kap als verbindend element



Groen loopt tot tegen het gebouw aan. De overgang tussen het compacte terras en de groenzone is zacht vormgegeven

### Configuratie

### Gemeenschappelijke plaatse

### Typologieën

### Architectonisch principe

### Overgangen privé-openbaar



# 4 Routing

## Gezonde omgeving in verbinding

**Fijne en verleidelijke routes voor langzaam verkeer**  
Hier woon en leef je straks in een gezonde omgeving. We zetten in op fijne en verleidelijke routes voor langzaam verkeer en maken ruimte voor klimaatopgaven, zonder te veel beperkingen van bereikbaarheid met de auto. Wintermans Eersel is gelegen op loop- en fietsafstand van het centrum van Eersel en heeft een busstation aan de noordzijde: HOV-lijn in ontwikkeling. Daarbij ligt het op een schakelpositie waar in de toekomst geïnvesteerd wordt in snelle fietsverbindingen tussen woon- en werkgebied.

**STOMP-Principe**  
Met het mobiliteitsprincipe STOMP kunnen we een gezonde leefomgeving nastreven en bieden we alternatieven op de auto. Dit betekent dat het plan ontworpen is vanuit stappen, naar trappen, naar OV, naar deelmobiliteit en auto als laatste.

- 

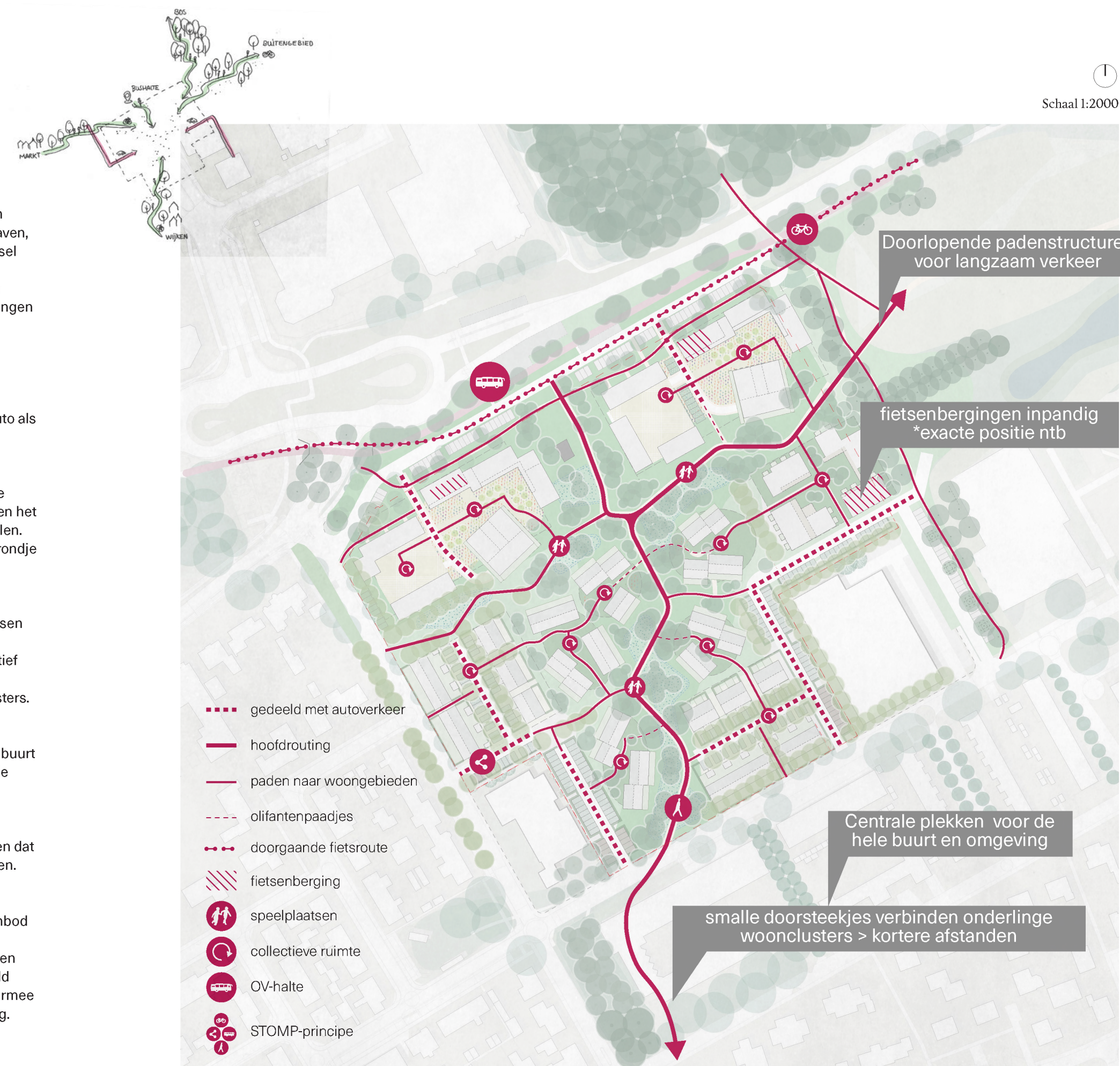
**Stappen**  
Groene autoluwe buurt met een fijnmazig netwerk voor de voetganger. Doorgaand autoverkeer is niet mogelijk binnen het plangebied. De groene omgeving stimuleert om te wandelen. Ook positief voor de omliggende buurten om een wandelronde te maken en elkaar tegen te komen.
- 

**Trappen**  
Met de ambities van de regio om de fietsverbindingen tussen woon- en werklocaties te verbeteren, kan de fiets voor toekomstige bewoners van Wintermans een goed alternatief zijn voor de auto. Daarbij worden in de uitwerking goede voorzieningen gemaakt voor fietsparkeren in de woonclusters.
- 

**Openbaar vervoer**  
Het busstation ligt aan de Molenweg, ten noorden van de buurt op loopafstand. Met in de HOV-lijn in de toekomst wordt de verbinding met o.a. Eindhoven erg aantrekkelijk.
- 

**MaaS/Deelmobiliteit**  
Kansen voor deelauto's worden verkent. Dit kan voorkomen dat bewoners een auto aanschaffen of een 2e auto aanschaffen.
- 

**Privé auto**  
We gaan uit van een realistisch en flexibel autoparkeeraanbod met werkelijk autobezit als vertrekpunt. We denken in scenario's, zie volgende pagina voor volledige toelichting en vergelijking. Het verschil in ruimtebeslag is een voetbalveld parkeerplaatsen en wordt ingezet voor extra groen en daarmee de haalbaarheid van een gezonde en groene leefomgeving.





# 4 Routing

Gezonde omgeving in verbinding met stappen en trappen op nummer 1



verblijfsplekken in de openbare ruimte



Speelroutes door het gebied



autovrij gebied

Doorlopende padenstructuren voor langzaam verkeer in het groen

beplante wadi's met rijke biodiversiteit



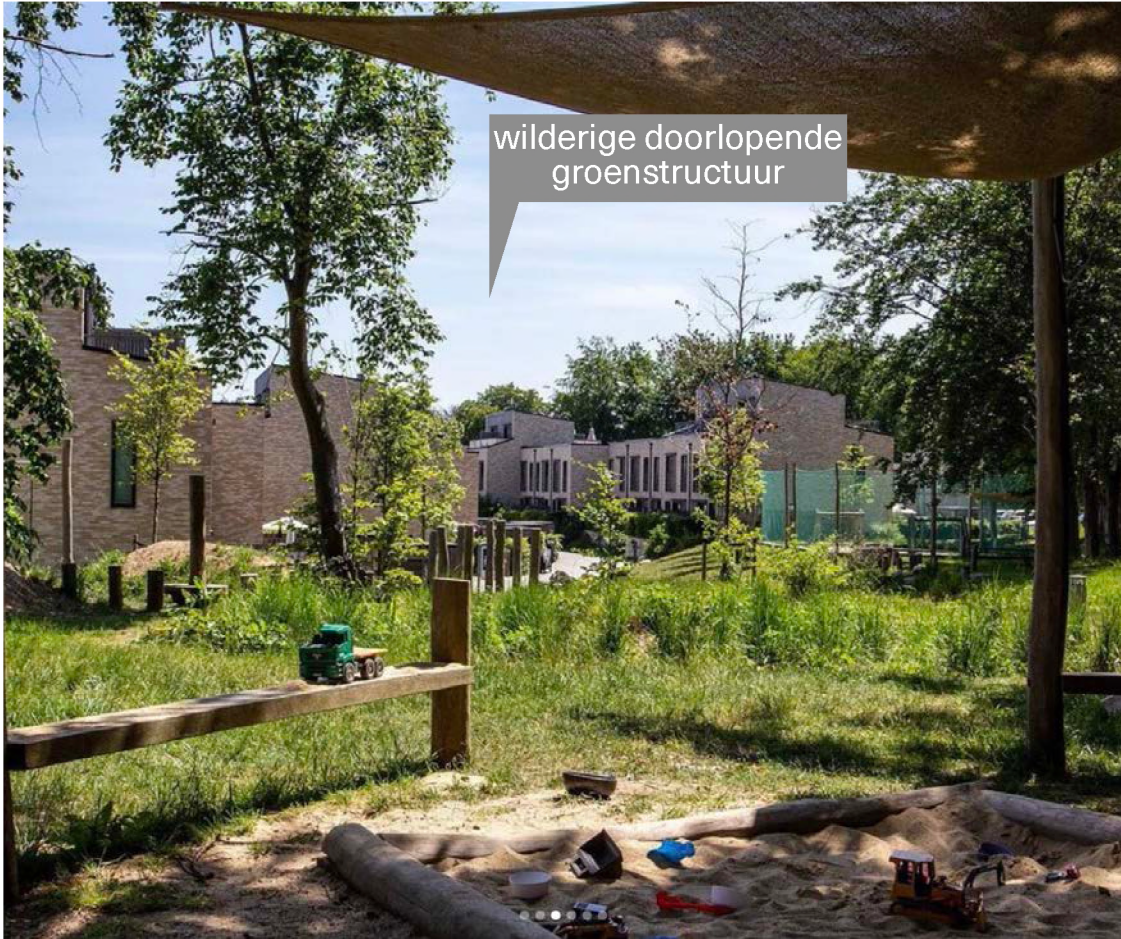
thuiskomen met de fiets wordt gestimuleerd: berging op maaiveld met daglicht



informele doorsteekjes voor voetgangers



halfverharding, waterdoorlatend



wilderige doorlopende groenstructuur



# 5 Sociale plekken

Gezonde omgeving in verbinding

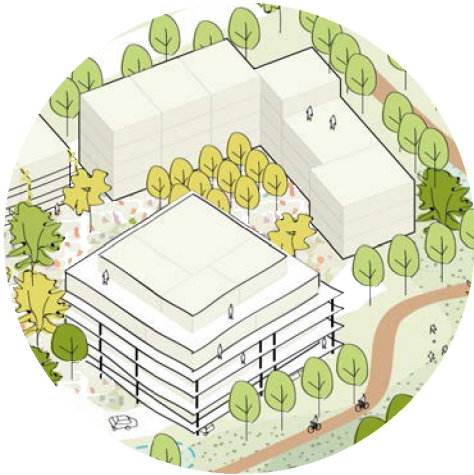
## Doorlopende groenstructuur als openbare centrale route

De doorgaande route door het groen is openbaar toegankelijk voor iedereen. De route biedt plekken voor de hele buurt: spelelementen zijn gecombineerd met wadi's



## Thuiskomen via gemeenschappelijke plaatse

Ieder cluster deelt een gezamenlijke plaatse met elkaar. Hier geldt mandelig eigenaarschap, waardoor bewoners meer invloed en verantwoordelijkheid kunnen hebben over hun direct omgeving. Denk aan mogelijkheid om activiteiten te organiseren of het samen te onderhouden.



## Geen harde grenzen maar zachte overgangen

De buurt is toegankelijk, ook de mandelige terreinen. Overgangen tussen privé, semi-privé en openbare plekken worden zacht vormgegeven, zonder hoge erfafscheidingen of hekwerken.





# 6 Ontsluiting & parkeren

## Parkeerbehoefte



### Bijgestelde gemeentelijke parkeernorm

Op basis van de STOMP-principes gaan we uit van de bijgestelde lagere parkeernorm. Hierbij passen we de volgende uitgangspunten toe:

- Vanuit de doelgroep bekijken we welk woningtype in basis één of twee parkeerplaatsen bij de woningen toegewezen/verkocht krijgt. Zo is dit bijvoorbeeld voor de appartementen met de halfverdiepte parkeergarage een signaal dat 1 auto per woning hier de norm is.

- De parkeerplaatsen worden samen uitgegeven in een vereniging van beheer en lidmaatschap is verplicht.

- Bij de appartementen komt een inpandige gezamenlijke fietsenberging voor twee fietsplekken.

- De locatie Nieuwstraat wordt opnieuw ingericht met dubbel ruimte gebruik voor het busstation en de wijk.

- de maximale afstand tot een parkeerplaats is 100m

### STOMP-Principe

Met het mobiliteitsprincipe STOMP kunnen we een gezonde leefomgeving nastreven en bieden we alternatieven op de auto. Dit betekent dat het plan ontworpen is vanuit stappen, naar trappen, naar OV, naar deelmobiliteit en auto als laatste. (zie principe 4)

| BPD Gebiedsontwikkeling Wintermans - Parkeertabel |                       |              |                                      | Datum: 30-08-2023 |                                        |     |
|---------------------------------------------------|-----------------------|--------------|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|-----|
|                                                   | Parkeernorm           | Woningaantal | Aantal parkeerplaatsen te realiseren | Woning Beleid     | Percentage segment van woningprogramma |     |
| Sociaal                                           | Verpleegvoorziening   | 0,5          | 20                                   | 10                | 0%                                     | 7%  |
|                                                   | XXS appartement       | 1            | 61                                   | 61                | 21%                                    | 21% |
|                                                   | XS appartement        | 1,45         | 36                                   | 52                | 16%                                    | 12% |
|                                                   | S-beneden bovenwoning | 1,45         | 46                                   | 67                | 14%                                    | 16% |
|                                                   | S grondgebondenwoning | 2            | 44                                   | 88                | 15%                                    | 15% |
| Duur                                              | L rijwoning           | 2,1          | 27                                   | 57                | 34%                                    | 29% |
|                                                   | L 2-1 kap             | 2,1          | 12                                   | 25                |                                        |     |
|                                                   | M appartement         | 2            | 6                                    | 12                |                                        |     |
|                                                   | L appartement         | 2            | 0                                    | 0                 |                                        |     |
|                                                   | Aanleunwoning M       | 1,2          | 16                                   | 19                |                                        |     |
|                                                   | Aanleunwoning L       | 1,2          | 22                                   | 26                |                                        |     |
|                                                   |                       |              | 290                                  | 417               |                                        |     |

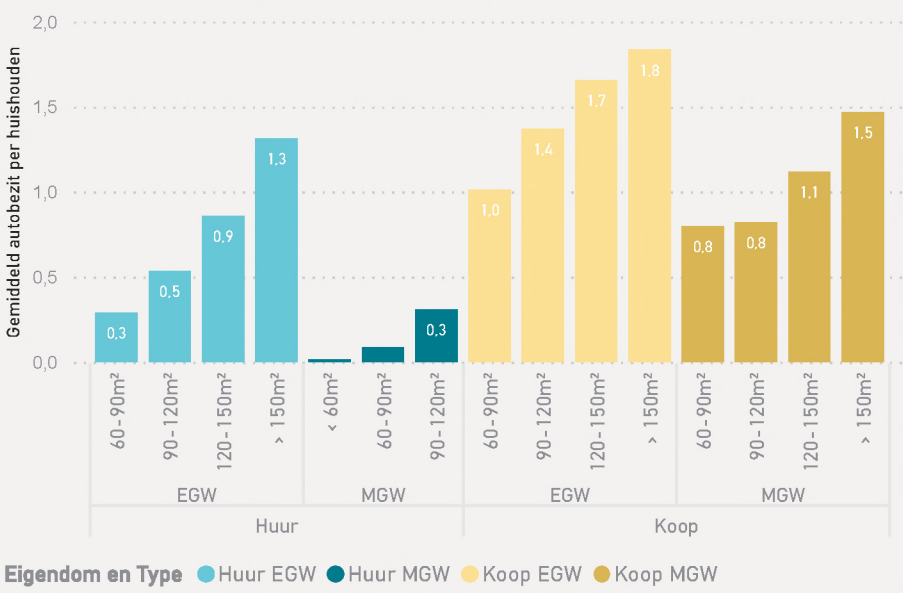
|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Parkeren in huidige plan   | 336 |
| Parkeren in de Nieuwstraat | 61  |
| Kuilenhurk                 | 20  |
|                            | 417 |

### Gemiddeld autobezit per huishouden

Het werkelijk autobezit per huishouden in Eersel ligt lager dan de norm in het gemeentelijk beleid, en ook nog lager dan de bijgestelde norm (Bron: Dashbord BPD, Whooz o.b.v. CBS).

Op basis van werkelijk autobezit is voor 290 woningen Wintermans een parkeerbehoefte van 303 parkeerplaatsen geraamd (inclusief 0,15 bezoekersparkeren en exclusief dubbelgebruik en deelmobiliteit). Dit is substantieel lager is dan de bijgestelde gemeentelijke parkeernorm. Zie bijlage voor volledige onderzoek.

Gemiddeld aantal auto's per eigendom, woningtype en oppervlakte (GBO) in m2 (bron: Whooz, gecorrigeerd o.b.v. CBS)

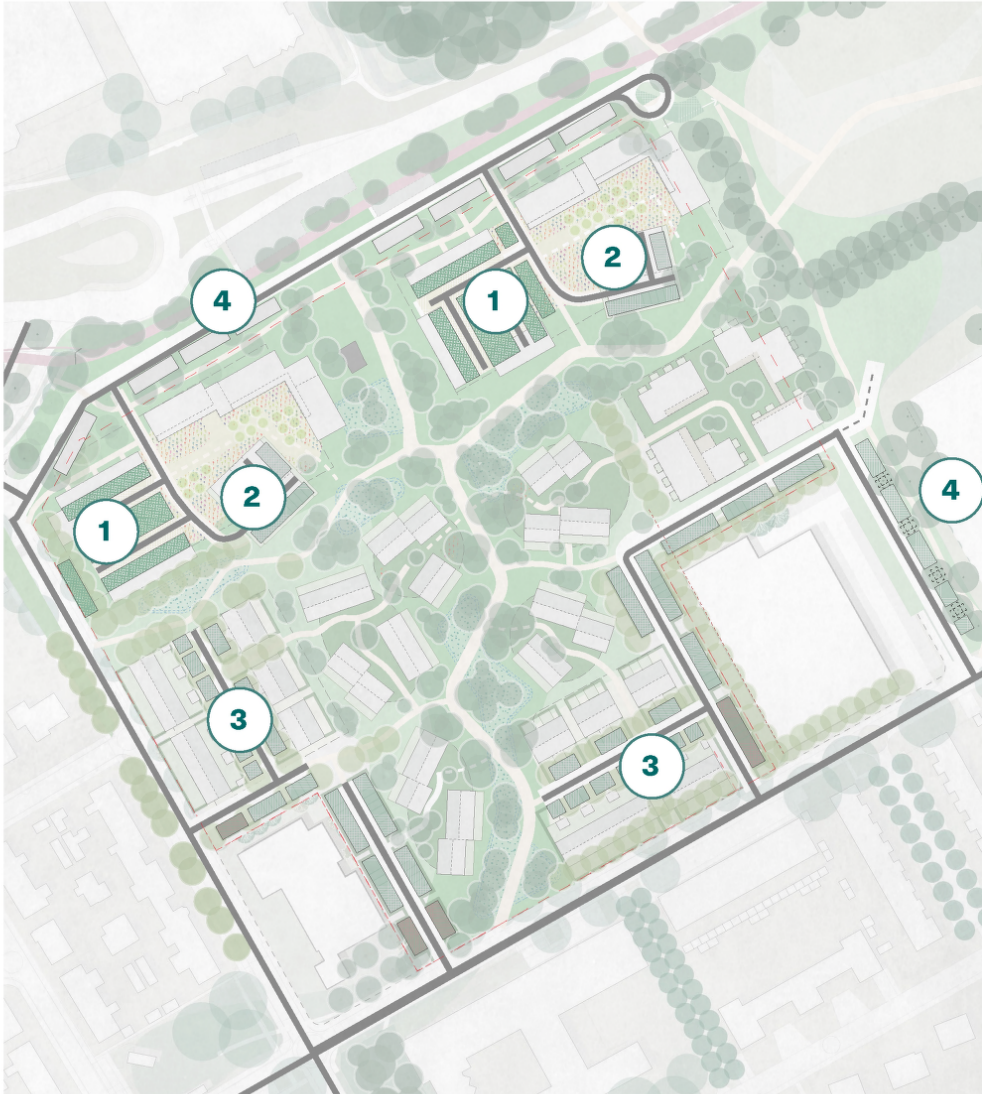




# 6 Ontsluiting & parkeren

## Gecombineerde oplossing

De parkeeroplossing bestaat uit een combinatie van principes, passend bij de verschillende woonclusters. Het heeft de voorkeur om parkeerplaatsen bij verschillend typen woningen mee te verkopen. De afstand tussen de woning en parkeerplaats is dichtbij, maximaal 100m.



### 1. Parkeren onder dek

Starters woningen met tuin

- De beneden-boven woningen lenen zich goed voor een parkeerdek oplossing.
- Het is een efficiënte ruimtebesparende oplossing waardoor we op andere plekken een groen hof kunnen maken in volle grond.

parkeerdek +1



### 2. halfverdiepte parkeergarage

Onder luxe appartementen

- De alzijdige appartementencomplexen hebben een eigen halfverdiepte parkeeroplossing onder het gebouw.

halfverdiept onder gebouw



### 3. Maaiveldparkeren: inprikkers

Traditionelere oplossing bij de gezinswoningen

De woonclusters 'buurtstraten' worden ontsloten middels inprikkers waaraan geparkeerd wordt. Hier kan de auto dicht bij de woning geparkeerd worden: op eigen terrein of pockets in openbaar gebied. De woningen van de 'vrije veranda's' parkeren hier ook de auto, altijd binnen een straal van 100m.

inprikkers parkeren in de straat gecombineerd met berging



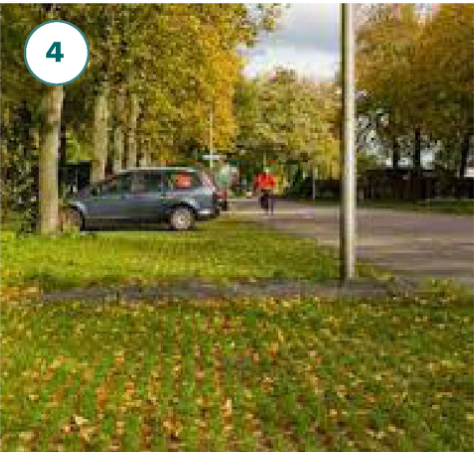
### 4. Groener profiel Nieuwstraat

Met dubbelgebruik parkeerplaatsen

In de nieuwstraat komen verschillende opgaven samen: het busstation als belangrijk OV-punt, de toekomstige ambitie voor een verbeterde fietsverbinding, de groene entree van Eersel die zich hier vormt, de aansluiting op de ovonde, en ontsluiting van de nieuwbouw van Wintermans. We zien kansen voor het aanpassen en het versmallen van het profiel.

Ook de Kuilenhurk biedt ruimte voor ca. 20 plekken in de straat tussen bestaande bomen.

parkeren tussen bomen Nieuwstraat halfverharding groene uitstraling





# 6 Ontsluiting & parkeren

## Overzicht ontsluiting

In het voorkeursscenario zijn de Kuilenhurk en de Nieuwstraat onderling niet meer verbonden met elkaar voor autoverkeer. Hierdoor ontstaat richting het Mortelveld en bij de entree van Eersel een groenere en natuurlijkere overgang; de omlijsting van het plangebied met een wegprofiel wordt doorbroken. De nieuwstraat blijft bereikbaar en ook de Kuilenhurk als inprikker tot na de Gamma.

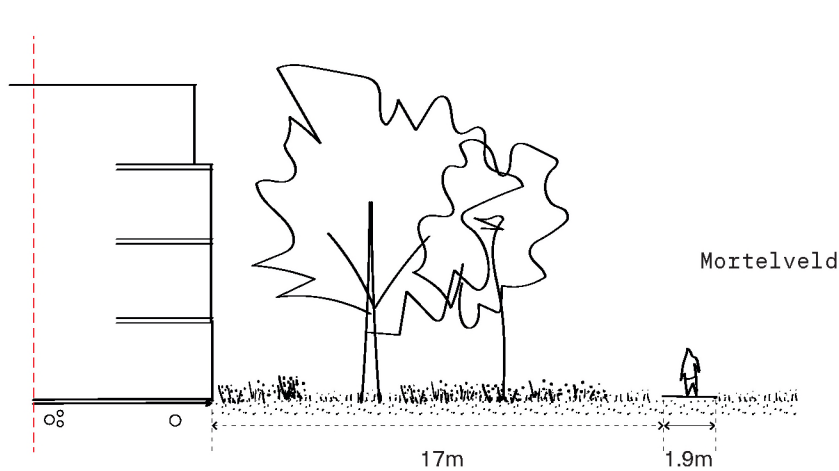
- toegankelijk voor de auto
- ▒ parkeren bewoners
- ▒ parkeren bezoekers
- ▒ parkeren buiten plangebied
- - - parkeergarage
- straal 100M



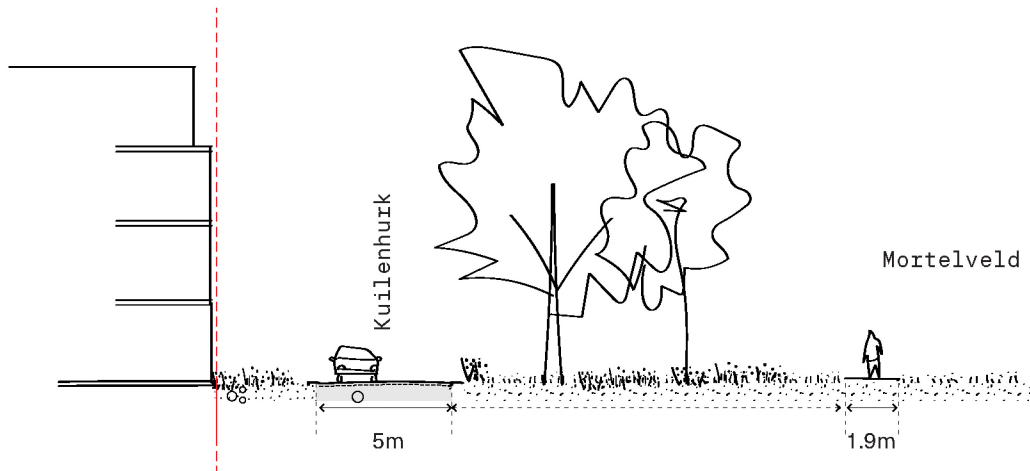


# 6 Ontsluiting & parkeren

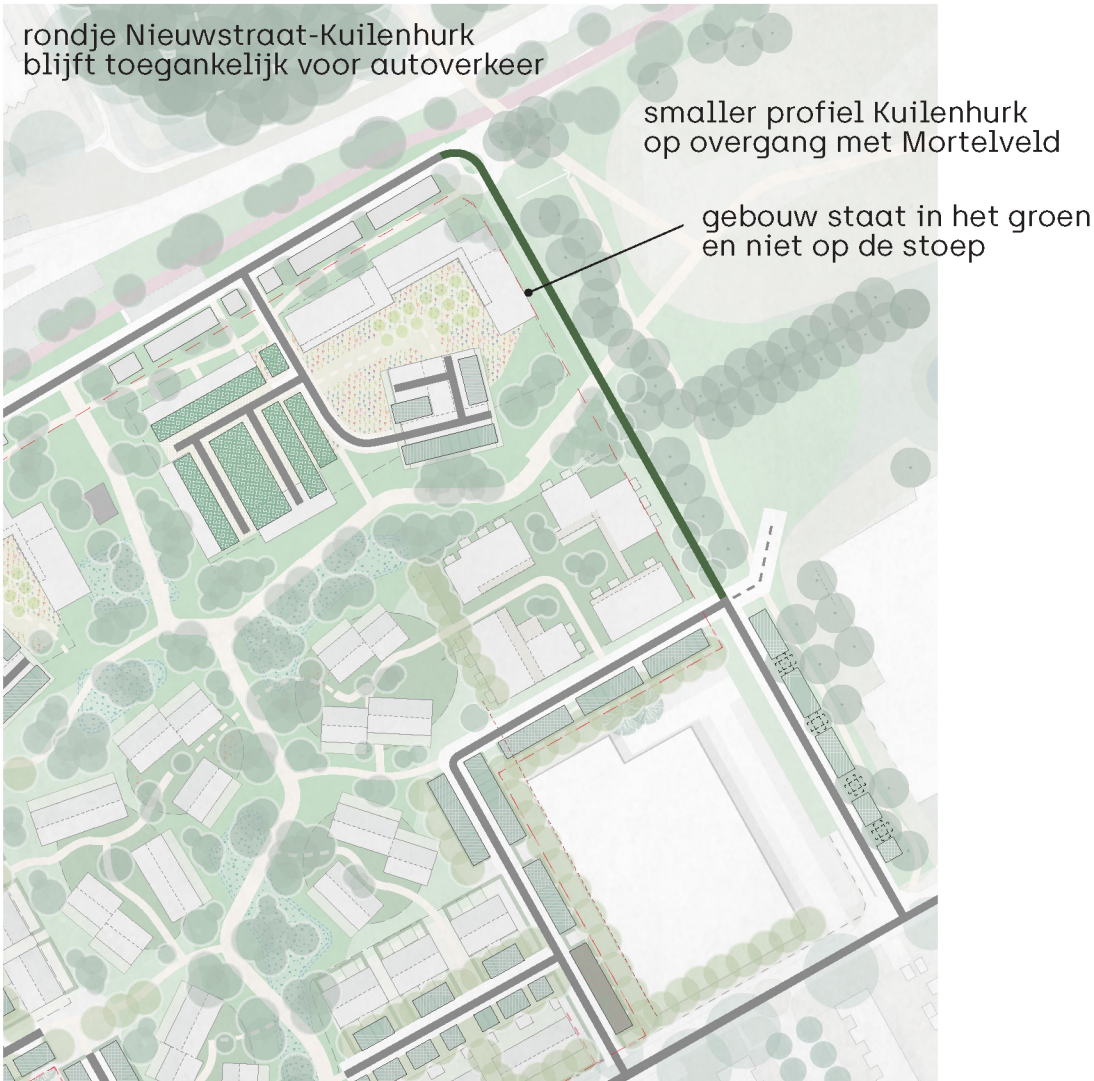
## Scenario Kuilenhurk



Voorkeursscenario 1:  
Autobereikbaarheid is systeem van inprikkers



Scenario 2:  
Kuilenhurk-Nieuwstraat in verbinding voor autoverkeer





# 6 Ontsluiting & parkeren

## Ontwerpprincipes Nieuwstraat

profiel als 1 geheel ontwerpen tot aan de gevels van de gebouwen  
Met een speelse opzet van bomen (niet in 1 lijn positioneren)

voetpad in het groen, los van de straat. Creëert een fijne route voor voetgangers en introduceert de overgang van dorp naar buitengebied.

Teruglopende rooilijn richting de entree van het plangebied/groenstructuur.

fietspad ligt vrij in het groen, aan beide zijden. Kwalitatieve en fijne route voor fietsers.

Entree van Eersel en overgang naar Mortelveld groen vormgeven. Doordat de Nieuwstraat en Kuilenhurk niet meer onderling verbonden zijn ontstaat hier ruimte voor een natuurlijke overgang tussen het plangebied en het buitengebied.

Zicht vanaf de Nieuwstraat op bomen en groen parkeren naar de andere zijde

verspringende rooilijn voor speelse wandopbouw en kansen voor extra vergroening daar waar gebouwen terugliggen

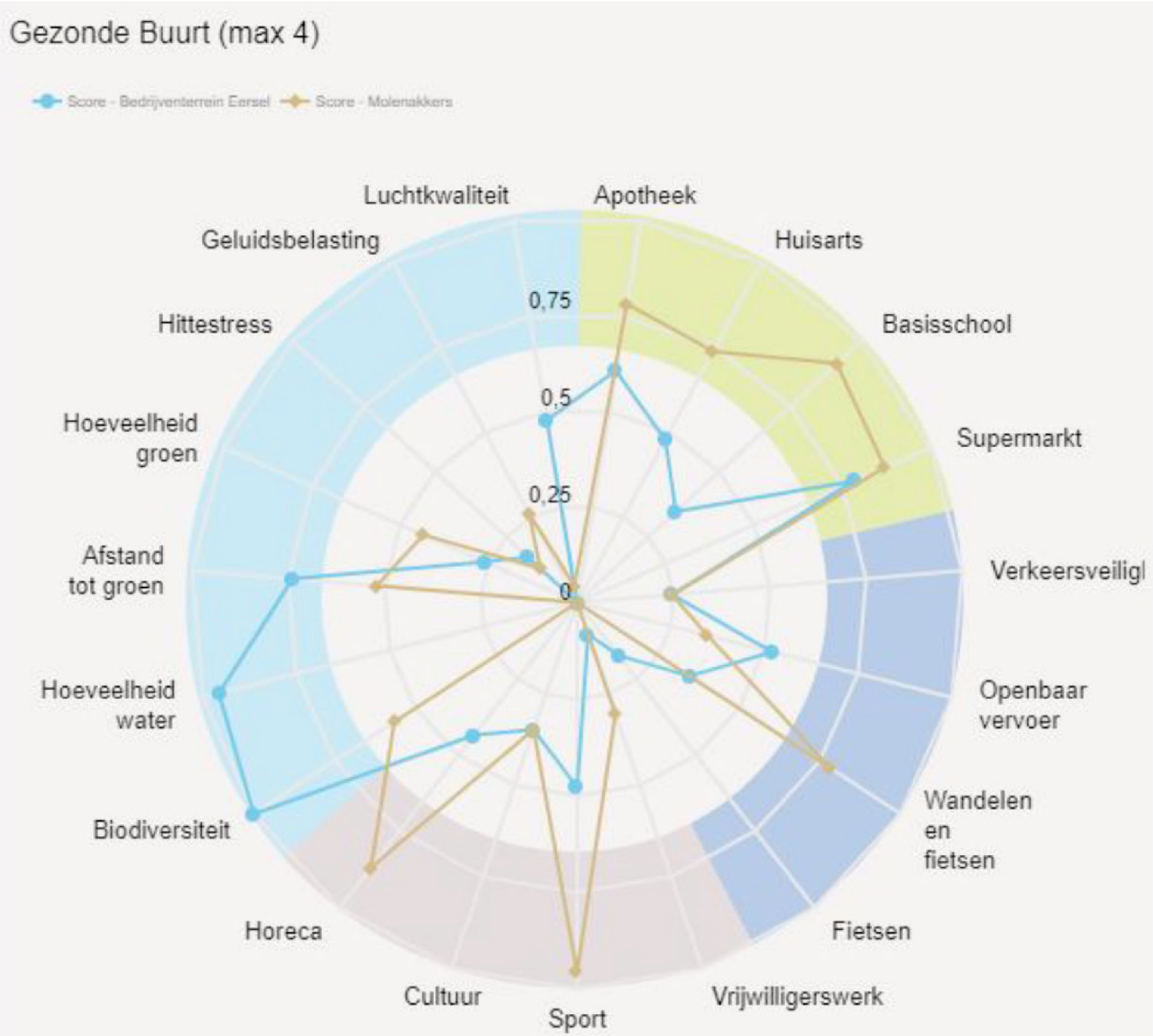
ontsluitingsfunctie voor de auto, met haaksparkeren beperkt tot 1 zijde



# 7 Duurzaamheid

## Speerpunten

- **Groene klimaatadaptatieve omgeving** door aanleg van wadi's en inheems biodiverse beplanting
- **2/3e betaalbare woningen** voor doelgroepen die nu moeilijk een woning kunnen vinden: starters en senioren
- **BENG 2=0** voor basis grondgebonden woningen
- **Gasloos en zonnepanelen** voor alle woningen
- **Ambitie voor biobased en fabrieksmatige bouw** van de veranda woningen zorgt voor lagere stikstofuitstoot en een schonere bouwplaats
- **Kleinere community's** zorgen voor sociale samenhang en gemeenschapsvorming



Gezondheidsdashboard van de buurten waar Wintermans zich bevindt: "Bedrijventerrein Eersel" en "Molenakkers" op basis van 19 indicatoren



- Katern 6

# BIJLAGEN

- 1 Verdieping woonclusters
- 2 Koersdocument
- 3 Mobiliteitsplan
- 4 Participatie
- 5 Waterberging