URBAN JAZZ
stedenbouw & landschap

# WINTELRE OOST

## Ruimtelijk Kader Gebiedsontwikkeling

07-01-2025

*foto credit: M.M.Minderhoud

# Colofon

Opgesteld door:

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

URBAN JAZZ
stedenbouw & landschap

In opdracht van:

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

gemeente Eersel

Datum: 7 januari 2025



# Inhoudsopgave


INLEIDING p. 4

OPGAVE EN AMBITIE p. 5

GEBIEDSANALYSE p. 6

GEBIEDSCONCEPTEN p. 8

AANKNOPINGSPUNTEN p. 9

UITGANGSPUNTEN p. 10

# INLEIDING

De Gemeente Eersel is er een grote lokale woonbehoefte voor haar eigen inwoners. Met name aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen en één- a tweepersoonshuishoudens wordt een toenemende vraag verwacht. Daarnaast is er in en rondom het stedelijk gebied van Eindhoven een grote behoefte aan woningen. Beide urgente woningbouwbehoeften drukken flink op de woningbouwvoorraad van de Gemeente Eersel.

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 die orde groten, 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 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 dorpsafronding 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 brede scope worden onderzocht.



Ruimtelijke visie Woonuitbreidingen 2022



Wintelre Oost: Zoekgebied

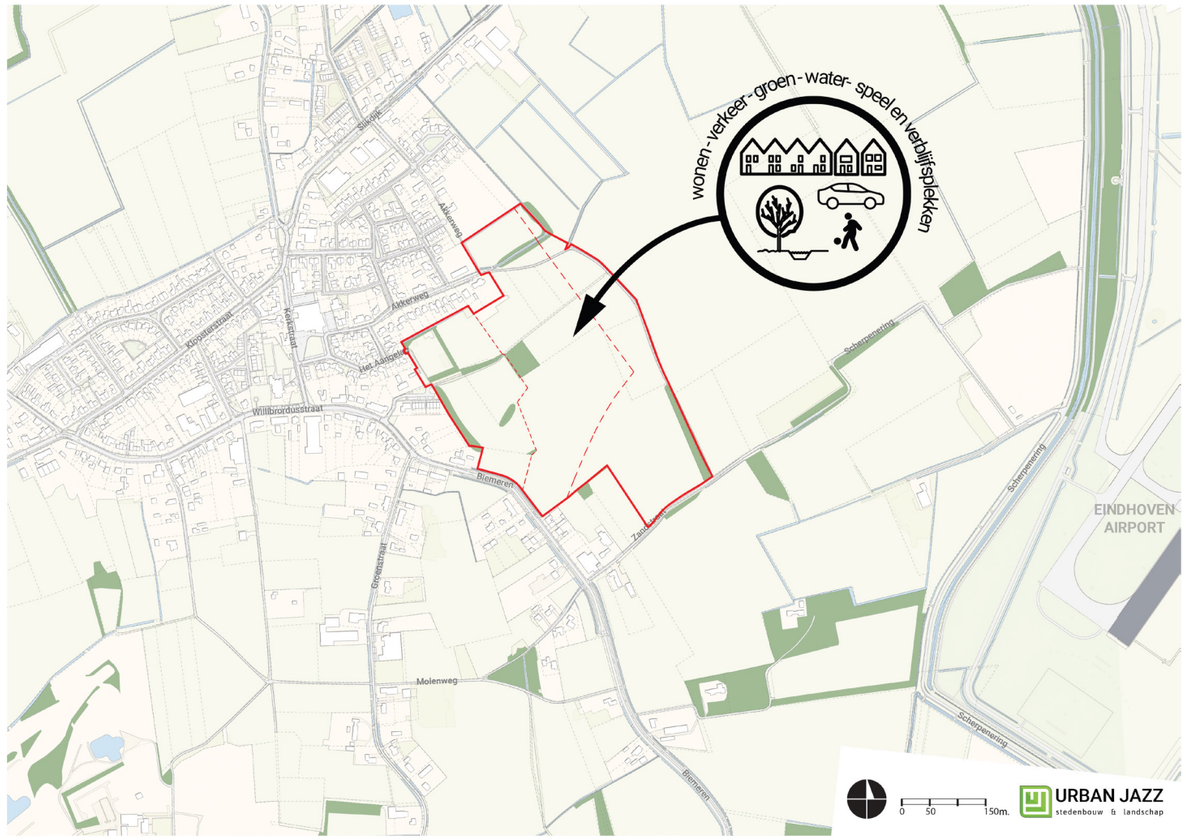
# OPGAVE EN AMBITIE

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 de 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 haar 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 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 frequenties in vluchten 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 defensie vliegtuig

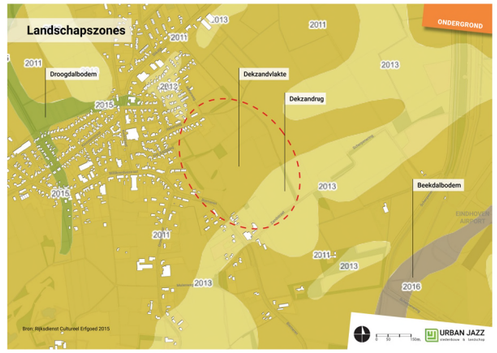
# GEBIEDSANALYSE

Middels een gebiedsanalyse zijn ruimtelijke aspecten in kaart gebracht. Zo kunnen kansen en uitdagingen in de vorm van uitgangspunten worden gevonden welke 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 middels een verhoging in het landschap (dekzandrug) gescheiden van gehucht Wintelre welke 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/Biemeren 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.

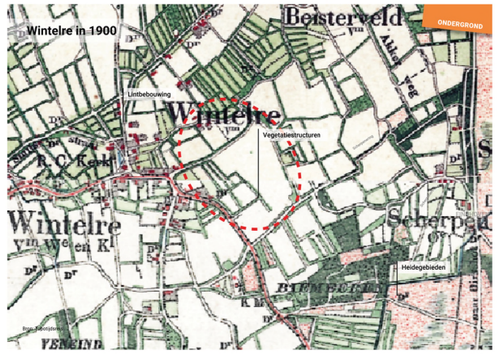
Lang bleef de ontwikkeling van Wintelre beperkt tot organisch ontstane lintbebouwing langs de oorspronkelijke ontsluitingswegen. Pas vanaf de jaren 70 van de vorige eeuw ontstonden meer projectmatige woningbouwprojecten welke het gehucht tot een dorp maakte. Deze projectmatige uitbreidingsbuurten liggen allen ten noorden van de Wilibrordusstraat/Biemeren en geomorfologisch op de delkzandvlakte. 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.

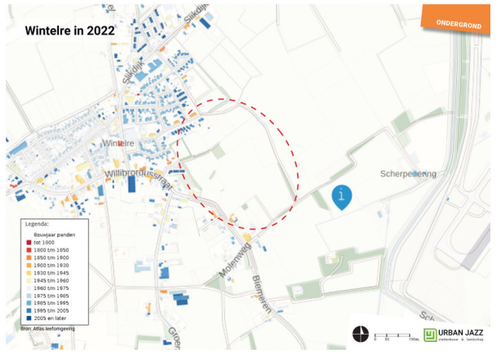
**Netwerk**
In de Netwerklaag zijn bestaande structuren geanalyseerd welke in en rondom het visiegebied liggen. Deze verankeren het gebied in haar context. Met een ontwikkeling kunnen bestaande structuren worden versterkt en teruggebracht, Daarnaast kunnen structuren worden toegevoegd om gewenste bestaande 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

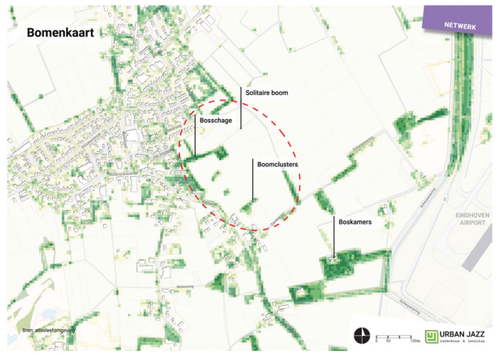

















# GEBIEDSANALYSE

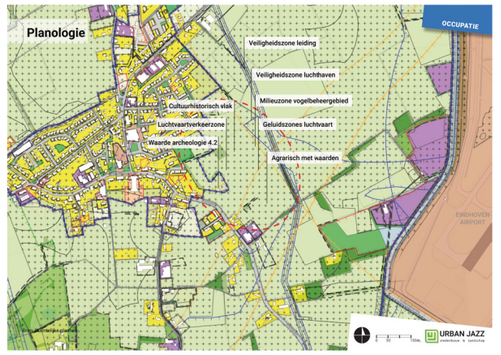
gepaard gaan met het herstel en terugbrengen van dit verdwenen landschappelijke netwerk welke tevens velen voordelen biedt voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.
Rondom het gebied ligt een aantal sloten en waterwegen welke door het waterschap (Waterschap de Dommel) worden beheerd en gekenmerkt met 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/ Biemeren), wat potentie biedt voor verkeersafwikkelingen van toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast zijn er met het Aangelag, de Akkerweg en het hofje aan de Wilibrordusstraat nog voldoende secondaire 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 (eerder 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 naar mate de afstand van de bron. In een groot deel van het visiegebied is (planologisch) woningbouw voorstelbaar, al zijn er zeker waarneembare belemmeringen waar in de nadere uitwerking van het ontwerp rekening gehouden dient te worden.

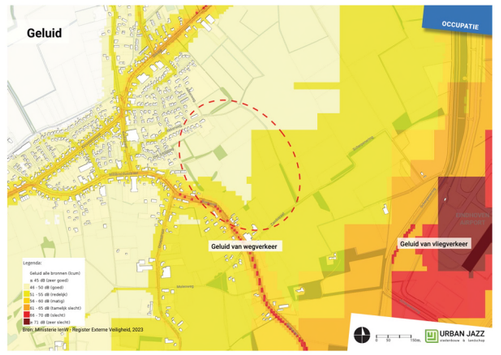
Door menselijk toedoen zijn klimaatverandering, en de daardoor ontstane uitdagingen, steeds relevanter bij gebiedsontwikkelingen. Doordat de bestaande kern van Wintelre relatief verhard is, er een hogere dekzandrug in het zuiden van het visiegebied is gelegen, en het visiegebied (ter plaatse van de Biemeren) lager ligt, is er hier na extreme regenval wateroverlast waarneembaar. Overige duurzaamheidsaspecten waar rekening mee gehouden dient te worden zijn hittestres, 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. Middels planologische beperkingen en grondeigendommen kan tevens een meer afgebakend plangebied worden gedefinieerd.



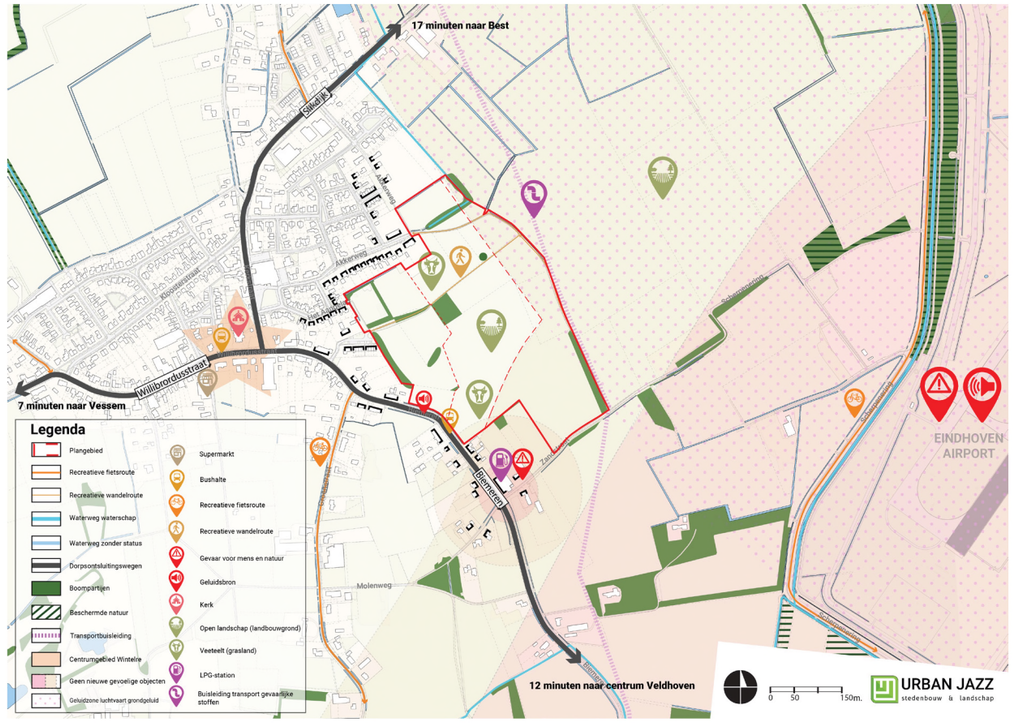












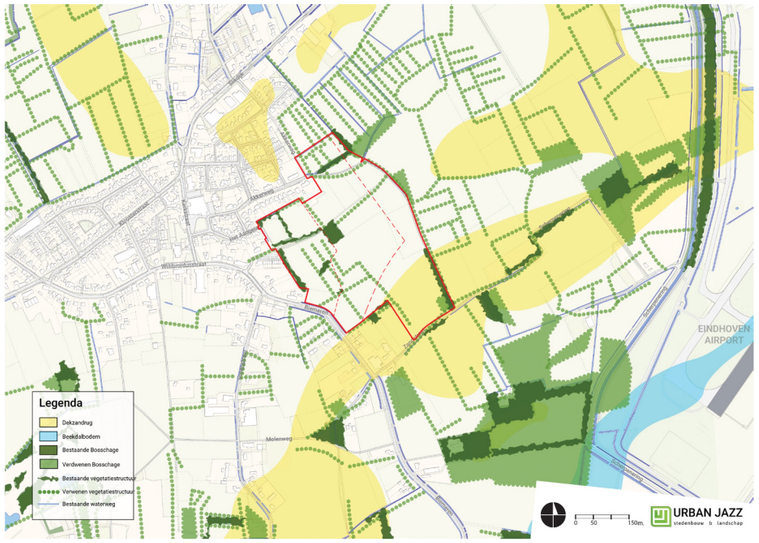
# GEBIEDSCONCEPTEN

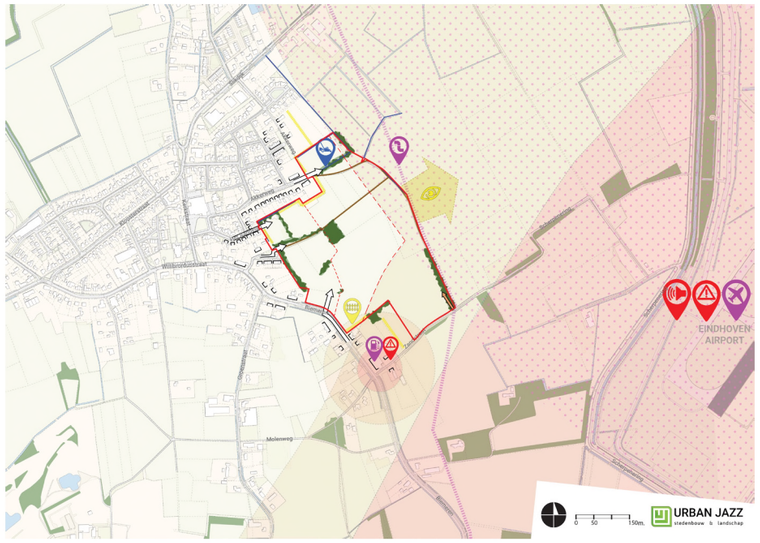
Op basis van de gebiedsanalyse zijn grofweg ruimtelijke ontwerprichtingen gevonden welke al dan niet gecombineerd kansrijk zijn als gebiedsconcept voor de verdere uitwerking:

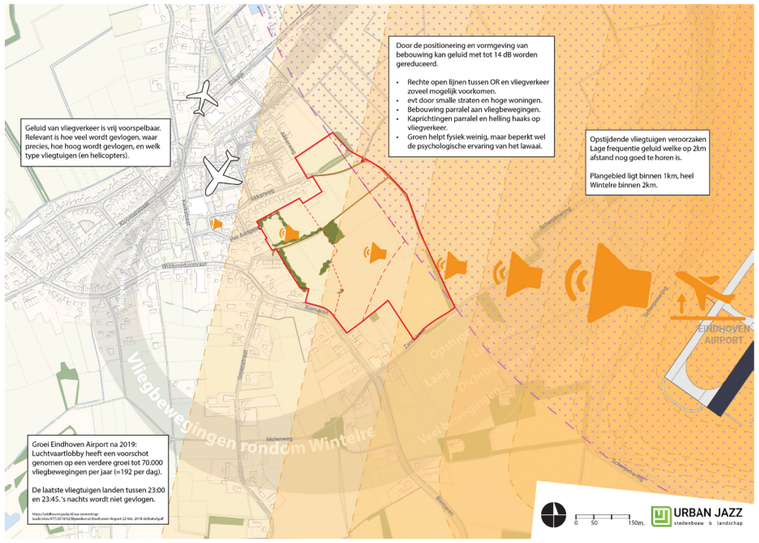
**Gebiedseigen en landschappelijk**
Voorkomend uit het bodemsysteem en de historische landschappelijke structuren is het eerste gebiedsconcept ontstaan. Door deze factoren als ingrediënten te gebruiken kan een uniek en gebiedseigen concept ontstaan waarbij rekening wordt gehouden met de provinciale ambitie om bodem en water sturend te laten zijn bij toekomstige ontwikkelingen. Vanuit de ondergrond is het grootste van het gebied als dekzandvlakte te zien. Lang werd dit gebied gekenmerkt door met vegetatie omzoomde (agrarische velden) welke 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 welke 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 verworven. Het gebied juist verankeren in de ruimtelijke context moet ervoor zorgen dat de leefkwaliteit voor omwonenden niet verslechterd 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 milieucontouren. 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 geluidsadaptief 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.



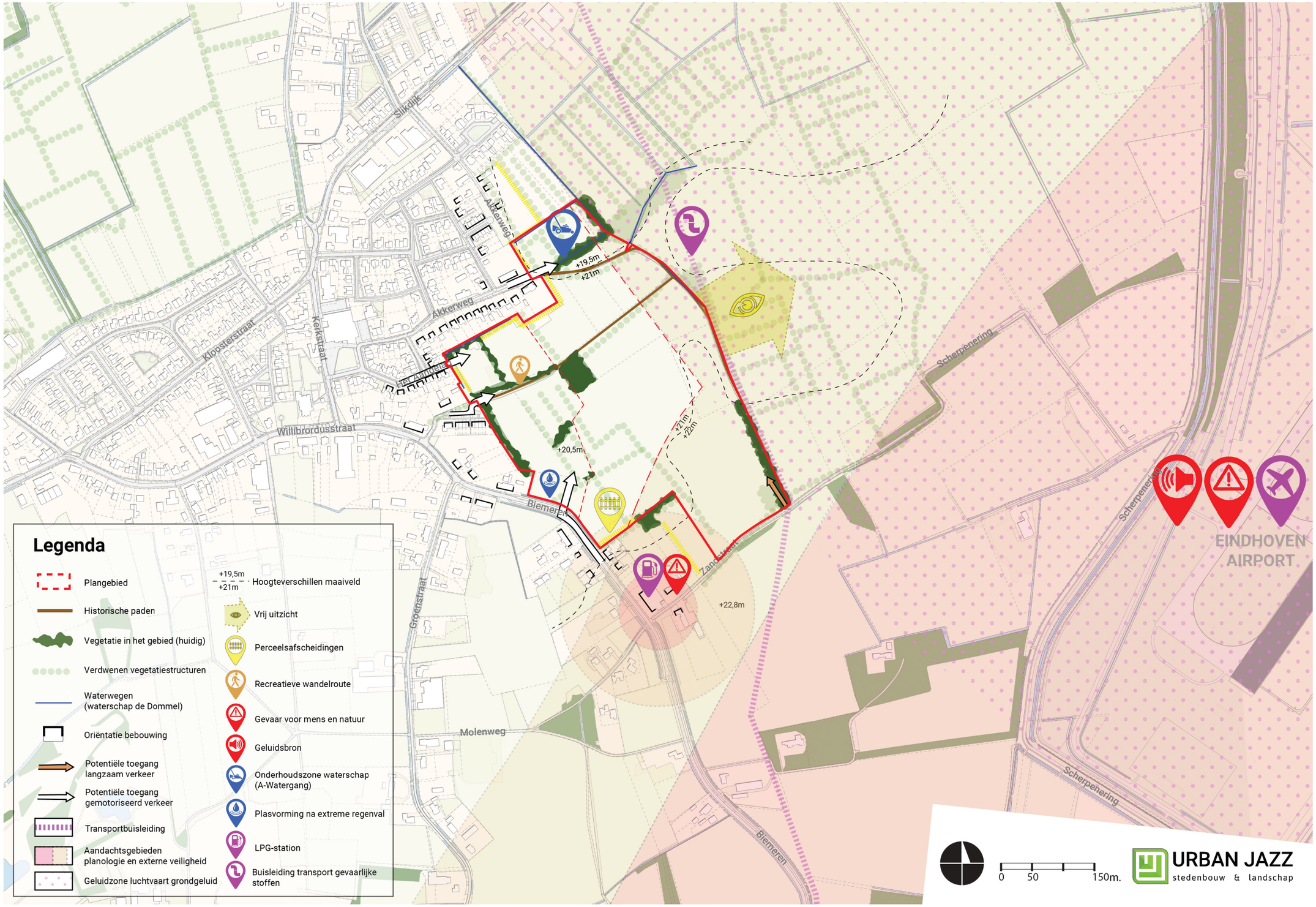






URBAN JAZZ
stedenbouw & landschap

# RUIMTELIJKE AANKNOPINGSPUNTEN



# UITGANGSPUNTEN

De gebiedsconcepten hebben geleid tot een aantal ruimtelijke aanknopingspunten welke kunnen worden gebruikt in de nadere uitwerking van de planvorming. Waar ten minste rekening mee dient te worden gehouden wordt geformuleerd in onderstaande uitgangspunten. Op de indicatieve verbeelding is abstract weergegeven hoe deze in het gebied kunnen landen.

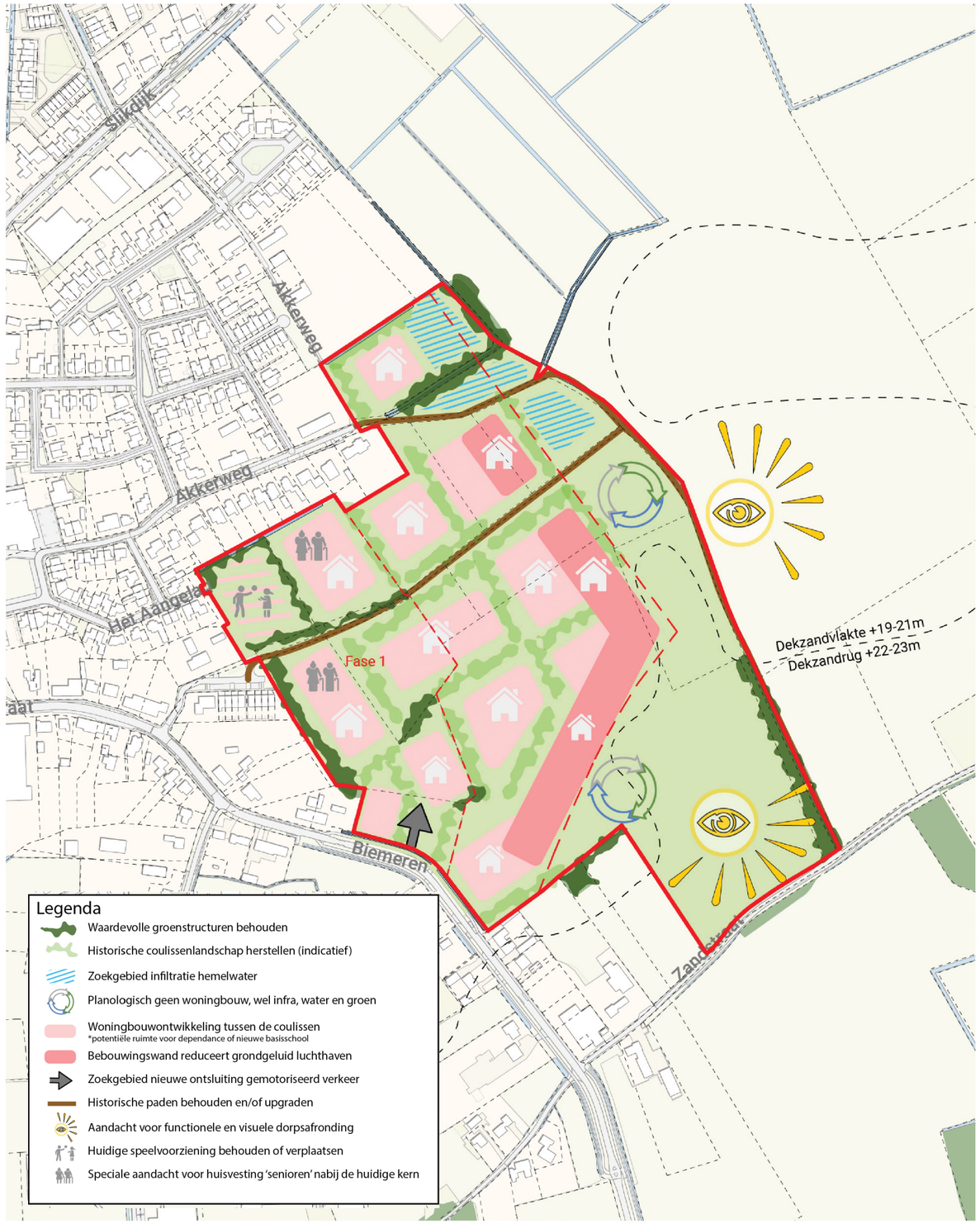
- Gebieden binnen planologische contouren, veroorzaakt door Eindhoven Airport, kunnen niet ingezet worden voor woningbouw. Deze gebieden worder wel benut voor de ontwikkeling van landschap, natuur, waterberging, recreatie en infrastructuur.
- Bestaande waardevolle groenstructuren zoveel mogelijk behouden.
- Nieuwe vegetatiestructuren als referentie naar coulisselandschap vormen woonvelden.
- Binnen de arcering voor woonvelden is potentieel ruimte voor een dependance of nieuwe basisschool.
- Bestaande historische routes in het gebied behouden.
- Seniorenwoningen zo dicht mogelijk nabij de voorzieningenkern van Wintelre positioneren.
- Minimaal één verkeersontsluiting voor gemotoriseerd verkeer aan de Biemeren toevoegen om het gebied bereikbaar te maken.
- De bestaande speelplaats behouden op de huidige plek of verplaatsten 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.
- Geen waterberging op de hoger gelegen dekzandrug.
- Waterberging zoeken in lagergelegen delen aan de randen van het gebied.
- Met de ontwikkeling een passende dorpsafronding creëren voor Wintelre.
- Gezien de omvang van het gebied is een gefaseerde ontwikkeling gewenst. De eerste fase beslaat het zuidoostelijke deel van het totale plangebied.



wonen aan coulissen (Avondroodvlinder, Eschede)



geluidsadaptieve bebouwingswand (Pannenschuur Buiten, Oisterwijk)




indicatieve verbeelding uitgangspunten



URBAN JAZZ stedenbouw & landschap

gemeente Eersel

URBAN JAZZ
stedenbouw & landschap