

Gebiedsconcept Veldhoek

Locatie Heibloem / Plaatse | Gemeente Eersel | januari 2023

Gebiedsconcept Veldhoek

Gemeente Eersel

opdrachtgever: Gemeente Eersel
datum: 25 januari 2023
documentnaam: 2213_R001b

contactpersoon: Teske de Ruijter
teske@verhoevenderuijter.nl

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land
hoogstraat 301
5654 nb eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
- 1.1 De opgave 4
- 1.2 Doel en status document 4
- 1.3 Proces naar gebiedsconcept 4
- 1.4 Leeswijzer 6

2 Analyse van het gebied 8
- 2.1 Ligging van het plangebied in het dorp 8
- 2.2 Historische ontwikkeling 10
- 2.3 De ondergrond 12
- 2.4 Kwaliteiten en karakteristiek 14

3 Beleid en overige kaders voor ontwikkeling 18
- 3.1 Gemeentelijk beleid 18
- 3.2 Ultgangspunten verkeerskundig onderzoek 21

4 Samenvatting uitgangspunten Gebiedsconcept 22

5 Gebiedsconcept 24

6 Uitwerking op onderdelen 26
- 6.1 Robuust landschappelijk raamwerk 26
- 6.2 Centraal landschapspark 28
- 6.3 De woonbuurten 30
- 6.4 Het sociale hart van de buurtjes 32
- 6.5 Nieuwe erven aan bebouwingslint Stokkelen en Heibloem 34
- 6.6 Ontsluiting en parkeren 36
- 6.7 Recreatie routes 38

Bijlages
- Bijlage 1: Profielen buitenruimte
- Bijlage 2: Samenvatting dialoogavonden
- Bijalge 3: Verkeerskundig rapport

1 Inleiding

1.1 De opgave

De gemeente Eersel heeft een grote woningbouwopgave, het betreft de realisatie van 1.250 woningen in de komende 10 jaar. De gemeente is daarom van plan om de locatie ten zuiden van de Steenstraat/Rooie pad, tussen de Heibloem en Stokkelen, tot ontwikkeling te brengen. Het gebied is nu een open akker. Het gaat om de bouw van zo'n 150 tot 200 woningen die mede moet voorzien in het grote tekort aan betaalbare woningen voor starters en senioren.

De opgave is echter breder dan enkel een woonontwikkeling:

- de woonopgave gaat samen met de realisatie van een fijne leefomgeving en landschapsontwikkeling. Een aantrekkelijk gebied voor zowel de nieuwe als de bestaande bewoners, met veel oog voor landschap, groen, biodiversiteit, water en recreatief medegebruik.
- de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten dienen waar mogelijk behouden te blijven.
- een deel van de stedelijke waterbergingopgave dient opgevangen te worden in het plan.

1.2 Doel en status document

Dit document biedt de landschappelijke en stedenbouwkundige kaders voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling Veldhoek. Het betreft de planambitie en uitgangspunten op hoofdlijnen, op basis waarvan het stedenbouwkundig plan en het landschappelijk inrichtingsplan in de volgende fase kan worden uitgewerkt. Dit gebiedsconcept zal worden vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel.

1.3 Proces naar gebiedsconcept

Het resultaat van dit Gebiedsconcept is tot stand gekomen middels een zorgvuldig proces. Het betrof de volgende stappen:

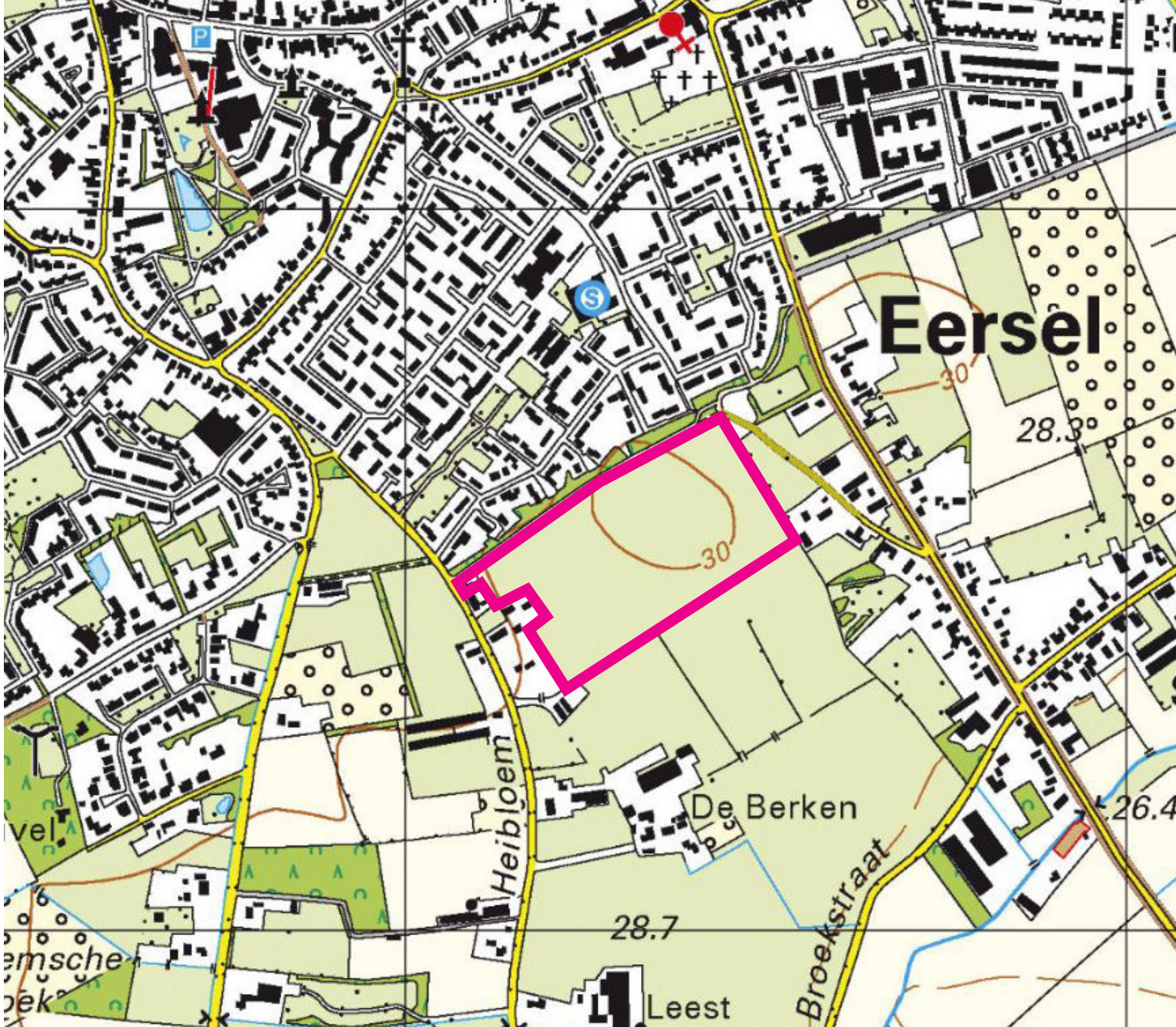
- landschappelijke analyse en integraal overzicht van uitgangspunten;
- verdiepend onderzoek op het gebied van verkeer en ontsluiting;
- stedenbouwkundige modellenstudie naar een invulling die recht doet aan zowel de hoogste mogelijke landschappelijke kwaliteiten alswel de financiële en programmatische haalbaarheid;
- integrale afstemming ambtenaren.

Zorgvuldig proces met omwonenden

De gemeente hecht veel waarde aan het betrekken van bewoners bij de planvorming. Dit is van groot belang, omdat veel omwonenden dagelijks genieten van dit stukje buitengebied en zij het gebied hoog waarderen. Om die reden is dit gebiedsconcept tot stand gekomen in een intensief proces, in een zorgvuldige afstemming en samenwerking met omwonenden. De volgende bijeenkomsten hebben plaatsgevonden:

<u>Inventarisatie wensen en zorgen, uitleg over de planontwikkeling</u>

- 'Keukentafelgesprekken': de direct aanwonenden (ca. 15 huishoudens) zijn op individuele basis gesproken over hun wensen en zorgen.
- Dialoogavonden: de overige omwonenden (ca. 120 huishoudens) zijn in juni 2022 bijeengekomen om wensen, kansen en zorgen te delen. Door samen te 'puzzelen' werd inzichtelijk waar de meeste waarde aan wordt gehecht en welke woonsfeer het meeste aanspreekt.


Eersel
30
28.3
30
De Berken
26.4
Heibloem
28.7
Broekstraat
Leest
vel
emsche
bek

Bespreken concept-'gebiedsconcept';

- 2e ronde van 'keukentafelgesprekken': veel wensen zijn opgenomen in het gebiedsconcept, aan een aantal wensen kan echter niet worden voldaan. In een tweede ronde zijn er gesprekken gevoerd met een aantal aanwonenden, wiens wensen niet (volledig) konden worden ingepast. Hoewel er somberheid heerst voor het verlies van vrij uitzicht, werd er begrip getoond voor de gemaakte keuzes.

- Presentatieavond: november 2022 is de studie en het voorstel voor het gebiedsconcept gepresenteerd. Circa 120 omwonenden waren hierbij aanwezig. Bewoners gaven aan dat de kansen en zorgen uit de dialoogavonden in grote mate meegenomen zijn in het gebiedsconcept. De grootste zorg die aandacht vraagt bij het vervolg is het aantal verkeersbewegingen en de verkeersveiligheid ten aanzien van de omliggende wegen, wijken en ter plaatse van de school. De gemeente zal nader onderzoek daar naar doen.

> Zie bijlage 2 voor het verslag van de dialoogavonden.

1.4 Leeswijzer document

Het document start met een beschrijving van de gebiedsanalyse, gevolgd door een overzicht van beleidsmatige uitgangspunten. In hoofdstuk 4 is dit samengevat in een overzicht van uitgangspunten voor de ontwikkeling. Deze is vervolgens vertaald in een gebiedsconcept (hoofdstuk 5) die op diverse onderdelen thematisch verbeeld en toegelicht wordt met relevante ontwerp-uitgangspunten (hoofdstuk 6).





Dialoogavonden in de Muzenval, juni 2022

Hoolstraat
Steenstraat
Rooie pad
Waaike
Plaatse
Stokkelen
Heibloem

2 Analyse van het gebied

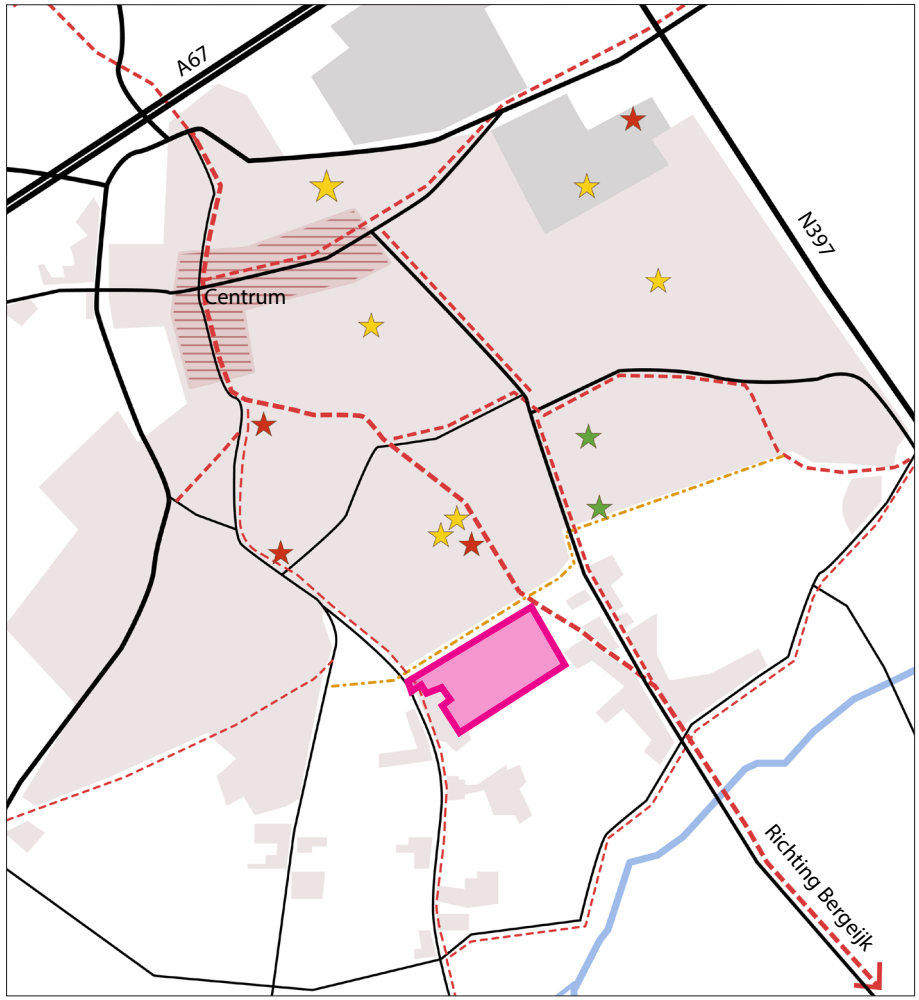
2.1 Ligging van het plangebied in het dorp

Ten westen van het plangebied ligt de weg de Heibloem en aan de oostzijde het buurtschap De plaatse en Stokkelen. De weg Stokkelen is een gebiedsontsluitingsweg tussen de kern Bergeijk in het zuiden en de kern Eersel in het noorden. Door de recente aanleg van de Diepveldenweg is de verkeersdrukte door de kern Eersel afgenomen. Het verkeer reed voorheen via Stokkelen naar de A67.

Het fietspad langs de Plaatse en de Hoolstraat is een belangrijke fietsverbinding tussen Bergeijk en het centrum en vormt een goede verbinding tussen het plangebied en het centrum voor de fiets.

Het plangebied ligt op ca 1,5 km van het dorpshart van Eersel: de Markt en de Nieuwstraat met zijn winkels en terrassen. Vlakbij het plangebied ligt aan de Hoolstraat een basisschool en een sportzaal.

Het wandelpad ten noorden van het plangebied, 't Rooie Pad, vormt een gewaardeerde wandel- en menroute. Het verbindt de Houtwal / Plaatse in het oosten met de Rosheuvel ten westen. Aanvullende wandelpaden het buitengebied in ontbreken.



Ligging in de omgeving


plangebied nauwelijks
zichtbaar vanaf Hei-
bloem
Heibloem 2
woning in eigendom gemeente
Heibloem
Google


zicht vanuit Stokkelen 5 op
Plaatse en plangebied
Stokkelen


Plaatse en Hoolstraat
is een veelgebruikte fietsverbinding


aansluiting
Plaatse - Hoolstraat
Het Waaike met speelbos
en crossbaan


alle hofjes zijn verbonden
met het pad
veel gebruikt door wijk
voor ommetjes vanuit de wijk

2.2 Historische ontwikkeling

Situatie voor 1900

Het plangebied is gelegen op de hogere en drogere zandgronden, ten noorden van het beekdal van de Run en ten oosten van de heidegronden.
Op de oude kaart is het kampenlandschap goed zichtbaar. Een landschap dat bestaat uit kleine akkers omzoomd door perceelsrandbeplanting. Hierdoor ontstond er een zeer kleinschalig landschap met veel opgaande beplanting. Ter hoogte van het plangebied lagen ook enkele bosjes.
Opvallend is ook de verhoging van de akkers aan de noordoostzijde. Dit is een uitloper van de dekzandrug waardoor het landschap hier hoger ligt.

Het plangebied grenst aan twee historische verbindingslinten: de Heibloem, waaraan enkele boerderijen stonden en de driesprong Plaatse- Stokkelen, waaraan historisch al een cluster met meerdere erven gelegen is.
Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied liggen paden die beide linten met elkaar verbinden.

Ontwikkelingen door de jaren heen

- In de jaren '30/'40 verandert het kampenlandschap: her en der worden akkers samengevoegd en bosjes verdwijnen. Ook wordt de heide en het bos tussen Boksheidsedijk en Heibloem verder ontgonnen.
- Vanaf de jaren '50 verandert het gebied ingrijpend. Door schaalvergroting en ruilverkaveling worden de akkers groter en verdwijnt de perceelsrandbeplanting. Ook het dichte net van wegen en paden verdwijnt en maakt plaats voor enkele doorgaande wegen (waaronder Heibloem en Stokkelen wordt doorgetrokken). Het aantal erven bij Heibloem en Stokkelen neemt toe.
- Vanaf de jaren '70 en '80 vinden er verschillende dorpsuitbreidingen plaats. De dorpsgrens van Eersel komt daarmee op haar huidige plek te liggen. Met het oude zandpad als strakke dorpsgrens.

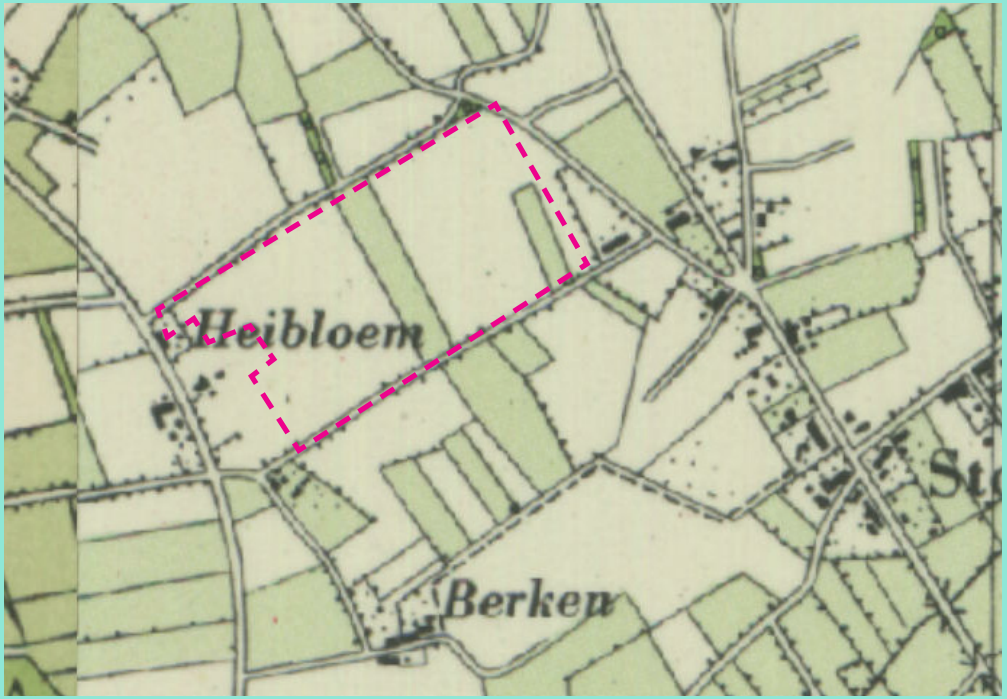
Historische elementen anno 2022

Het karakteristieke kleinschalige kampenlandschap is bijna volledig verdwenen, er zijn slechts enkele historische relicten bewaard gebleven:

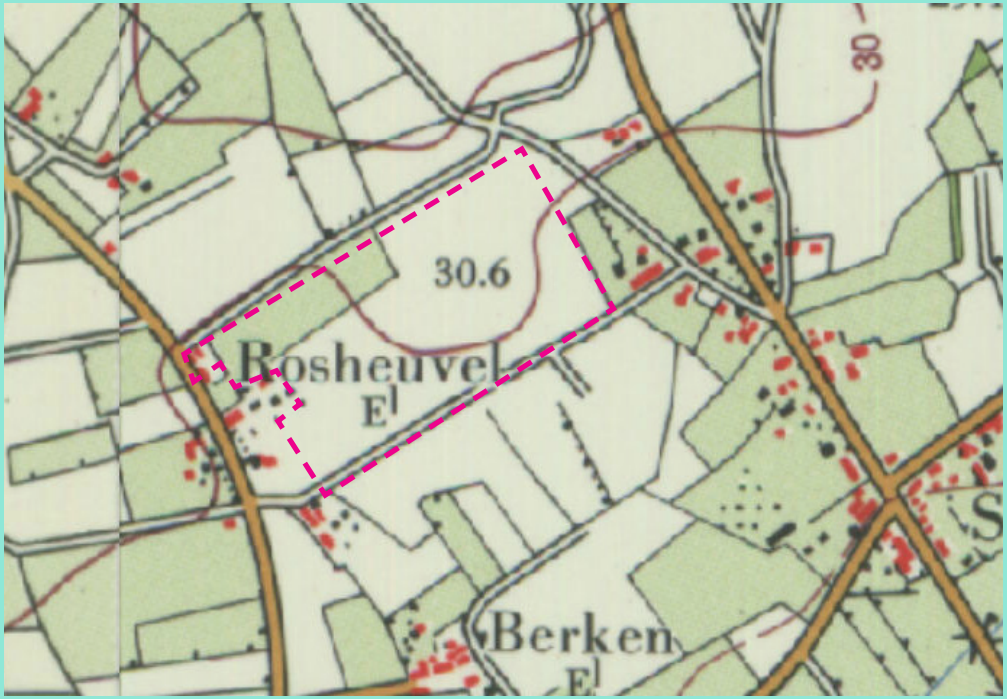
- De Plaatse, een van de historische linten, vormt tot op heden een fraai landschappelijk relict, waarbij de historie nog goed voelbaar is.
- Het Rooie pad met fraaie bomenrij ten noorden van het plangebied, de langzaam verkeersverbinding tussen Heibloem en Stokkelen.
- Het pad in het bosje 't Waaike.
- De erven op afstand van Heibloem, voorheen gelegen aan het parallel gelegen pad.



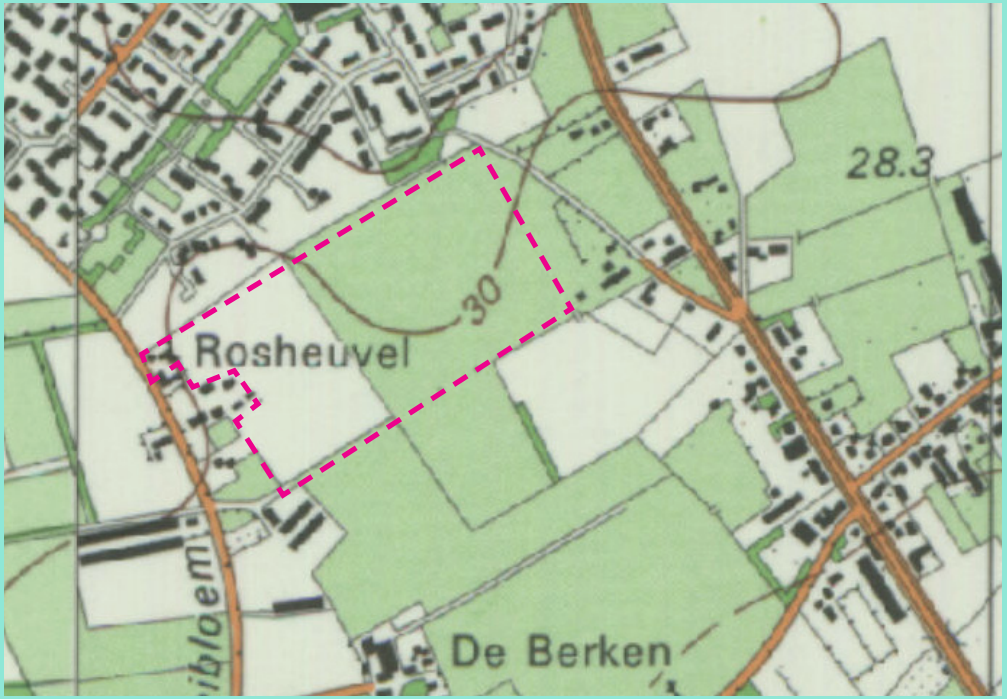
Situatie rond 1935



Situatie rond 1955



Situatie rond 1970



Situatie rond 1985

2.3 De ondergrond

De historische ontwikkeling van het plangebied in Eersel is te herleiden uit de opbouw van de bodem.

Geomorfologie

- Het gebied bestaat uit dekzandengronden met, in het plangebied, een een kenmerkende kop van een dekzandrug die nog altijd zichtbaar is.

Bodem

- Door het potstalsysteem, waarbij de akkers werden bemest met dierlijke mest en heideplaggen, zijn er zwarte enkeergronden ontstaan. De gronden zijn hier nog steeds erg vruchtbaar.
- In het zuidoosten is het beekdal van de Run zichtbaar op de bodemkaart.

Hoogte

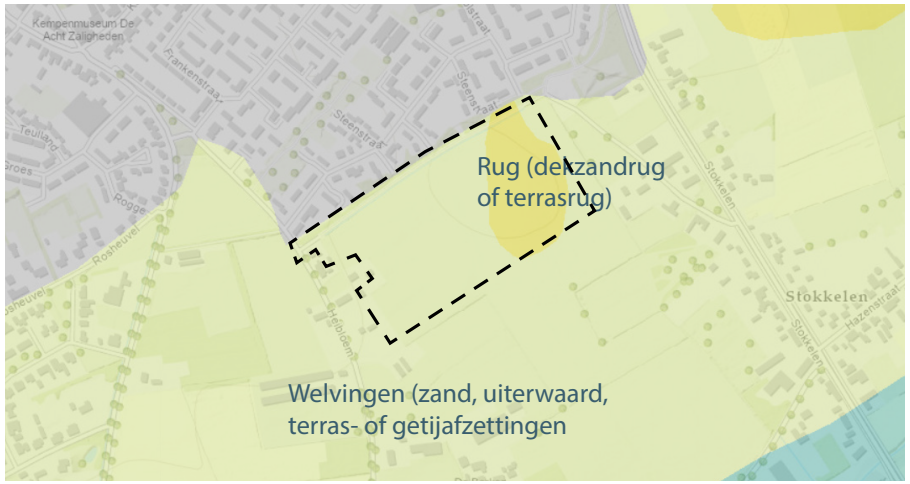
- De dekzandrug is ook in de hoogtekaart goed zichtbaar. De rug is gemiddeld 1 tot 1.5m hoger dan zijn directe omgeving.
- Het plangebied ligt op de overgang van hoger gelegen gronden (dorp) naar de lager gelegen gronden (beekdal de Run).

Watersysteem

- Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Run en watert, via een aantal sloten, af naar de zuidelijk gelegen Run.
- De gemeente heeft de ambitie de natuur en het watersysteem te versterken met het project de Levende Run.



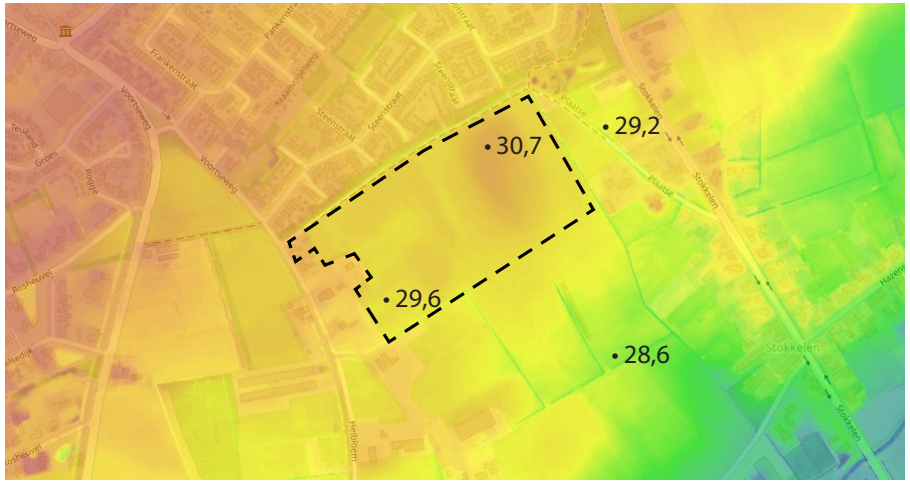




Geomorfologische kaart



Bodemkaart



Hoogtekaart



Waterstructuur (leggerkaart)

2.4 Kwaliteiten en karakteristiek

Open en weids
Het landschap ter hoogte van het plangebied is nu een open en weids agrarisch gebied, tot aan het beekdal van de Run is er nauwelijks meer beplanting. De agrarische gronden zijn voornamelijk in gebruik als weiland. De voormalige paden tussen de agrarische percelen zijn in de loop van de tijd verdwenen, waardoor het gebied nu ontoegankelijk is voor recreanten.

De dorpsrand aan 't Rooie pad
De dorpsrand van Eersel bestaat uit een forse groenstructuur met fraaie eiken en een recreatief zandpad ('t Rooie pad). De woningen in de dorpsrand zijn door de groenstructuur stevig ingepast. Stedenbouwkundig bestaat de dorpsrand uit korte hofjes die fraaie doorkijkjes bieden op het landschap. Deze woonstraten zijn door middel van voetpaden verbonden met 't Rooie pad, dat een belangrijke recreatieve verbinding vormt die veel gebruikt wordt door de bewoners voor een ommetje.

't Waaike
Tussen 't Rooie pad en Stokkelen is 't Waaike gelegen, een fraaie landschappelijke groenzone met opgaande bossige beplanting. Slingerende paden die door veel recreanten gebruikt worden doorkruisen 't Waaike. Tussen de bomen is daarnaast een natuurlijke speeltuin en crossbaan gelegen die veel gebruikt wordt. Door de fijnmazige verknoping met de woonwijk en 't Rooie pad is deze plek veilig en gemakkelijk bereikbaar.

Lint Heibloem
Aan de westzijde grenst het plangebied aan het lint Heibloem; een agrarisch lint begeleid door een fraaie bomenlaan. De erven aan het lint bestaan uit een mix van historische agrarische erven en modernere landelijke woningen. Tussen de erven zijn diverse doorzichten op het open landschap, paden ontbreken echter. Ten zuiden van het plangebied zijn enkele erven op flinke afstand van het lint gelegen, daar waar de historische landweg verdwenen is. Het lint Heibloem heeft een landelijke karakterstiek, maar kent echter weinig cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De Plaatse en Stokkelen
Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het lint Plaatse en Stokkelen, die historisch gezien beide onderdeel uitmaken van buurtschap Stokkelen. Waar Stokkelen tegenwoordig een belangrijke verbindingsroute tussen Eersel en Bergeijk vormt is de Plaatse een autoluwe straat die doodlopend is voor autoverkeer. Wel vormt de Plaatse een belangrijke langzaamverkeersverbinding die veel gebruikt wordt door fietsers en schoolgaande kinderen. In beide linten is de historische karakteristiek nog duidelijk herkenbaar in de vorm van vele historische langgevelboerderijen en erfbeplanting. Ook de Frankische driesprong tussen beide linten is nog een fraai relict. Met name het lint Plaatse is nog zeer karakterstiek en daardoor cultuurhistorisch waardevol. Het kent een smal landelijk profiel met grasbermen, laanbomen en fraaie doorzichten naar het achterliggende landschap. Het lint Stokkelen is minder karakteristiek door de brede weg en het ontbreken van laanbeplanting. Door verdichting met landelijke burgerwoningen zijn nog maar enkele doorzichten overgebleven.


lange doorzichten vanaf ‘t Rooie pad




smalle doorzichten vanuit hofjes Steenstraat


zicht over het plangebied vanuit Plaatse

Huidige situatie











verbinding woonwijk - buitengebied is beperkt



rommelig groen en fraaie bomen



woonblok met voorzijden aan landschap



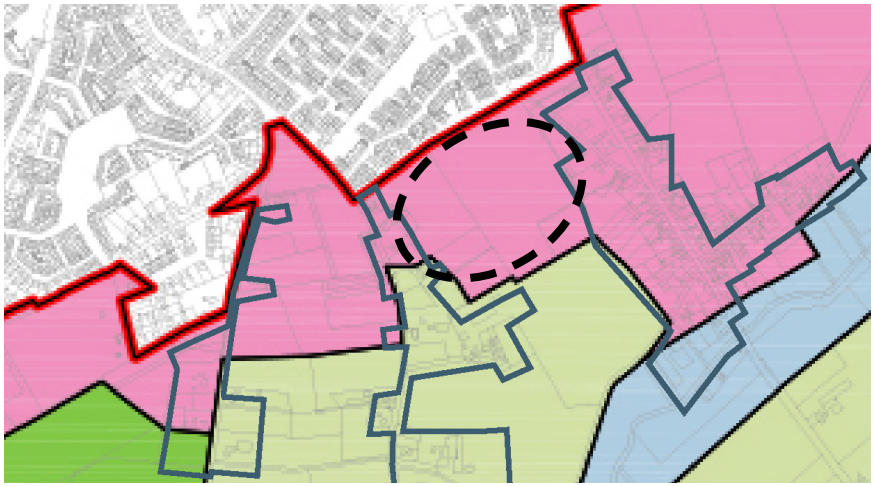
voornamelijk schuttingen naar het pad

3 Beleid en overige kaders voor ontwikkeling

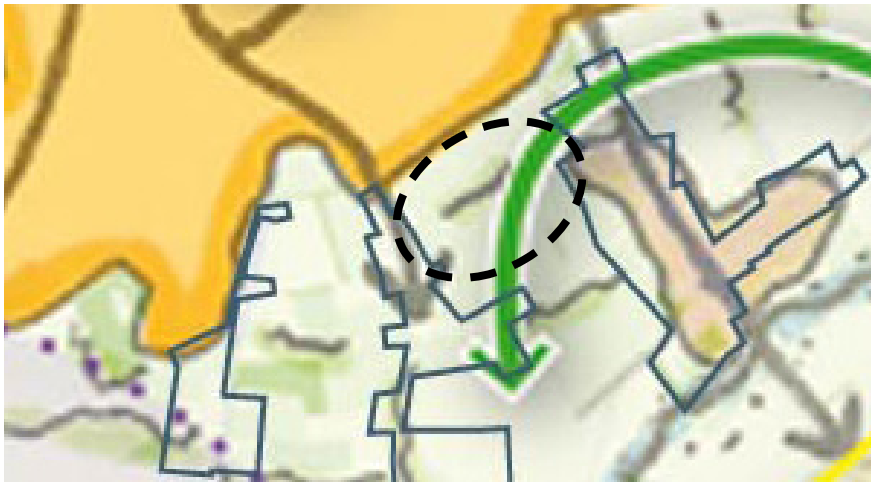
Het gebied heeft vanuit het gemeentelijke ruimtelijke beleid verschillende ambities die betrekking hebben op het plangebied. Daarnaast zijn er aanvullende uitgangspunten voor de ontwikkeling, op het gebied van verkeer en water. Deze zijn in deze paragraaf in beeld gebracht.

3.1 Gemeentelijk beleid

Visie buitengebied Eersel (2021)
Het plangebied is gelegen in het dorpovergangsgebied, hier wordt een kwalitatief hoge woonomgeving nagestreefd. Verder grenst het aan in het agrarisch overgangsgebied en verderop begint het beekdal van de Run.


Uitsnede Visie buitengebied (2021)

Omgevingsvisie Gemeente Eersel (2019)
Voor het plangebied geldt de ambitie om de groene leefomgeving voor de bewoners van de kern Eersel te versterken. Verder is er aandacht voor veilig verkeer tussen de dorpen en het versterken van de groene leefomgeving.


Uitsnede Omgevingsvisie Gemeente Eersel (2019)



Visiekaarten Boksheidsedijk, Heibloem-Voort en Stokkelen

Visie Bebouwingsconcentraties (2021)

Bebouwingconcentraties Heibloem en Stokkelen:

In de Visie Bebouwingsconcentraties zijn beide linten opgenomen. Ten aanzien van het plangebied is het ontwikkelen van een recreatief en toegankelijk uitloopgebied door extra mogelijkheden voor ommetjes en de aanleg van een recreatief padennetwerk tussen het dorp, de bebouwingsconcentraties en het buitengebied hierin opgenomen.

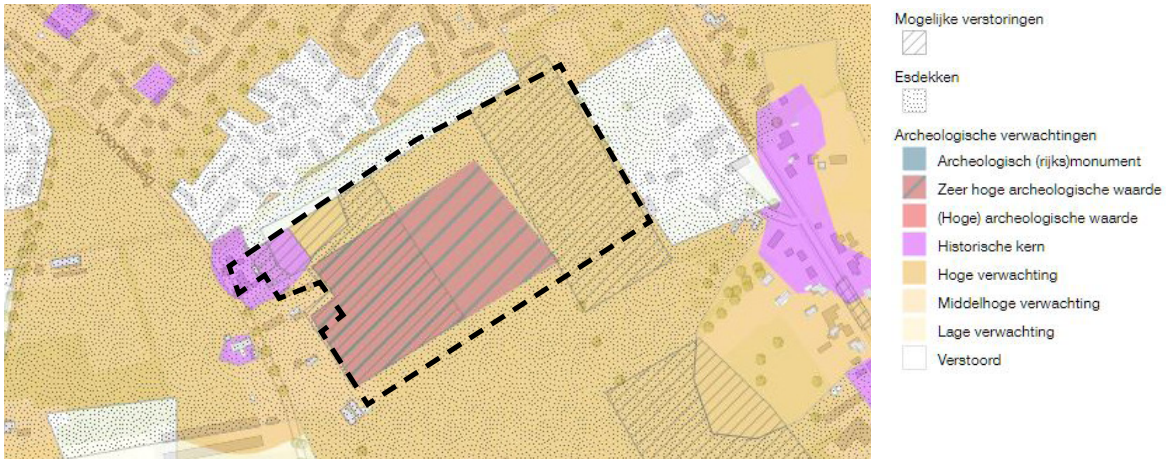
Versterken van het landschapstype oude cultuurgronden, volgens de volgende karakteristiek:

- behoud en ontwikkeling kleinschalig halfopen landschap met perceelsrandbeplantingen.
- onregelmatige mozaïekverkaveling.
- organische wegen met wegbeplanting.
- erfbeplanting in vorm van bomen of boomgroepen rondom bebouwing

Met ontwikkelingen aansluiten op aanstaande gebiedsontwikkeling van het beekdal de Run.

Archeologie (ODZOB)

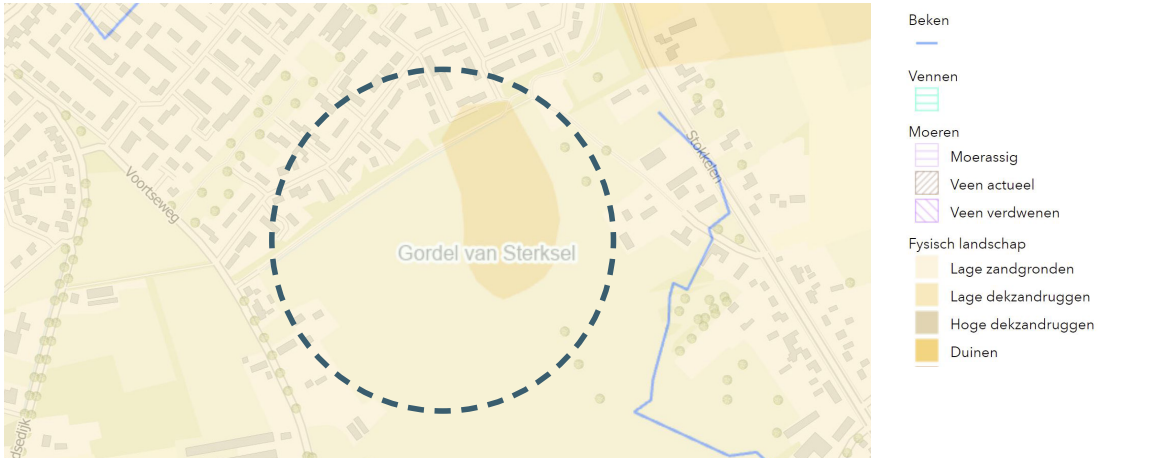
- In het plangebied ligt een vlak met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde (nederzetting uit de ijzertijd).
- Ter hoogte van Heibloem 2 wordt het landgoed Heihoeve als historische kern aangegeven. Deze hoeve behoorde tot een landgoed verderop en is inmiddels verdwenen.



Archeologische beleidskaart (ODZOB)

Fysisch erfgoed (CHW)

- In de erfgoedkaart over het fysisch landschap wordt de lage dekzandrug en de lage zandgronden geduid.
- Bijzonder is de opbolling van de oude dekzandrug



Erfgoedkaart: fysisch landschap (CHW Provincie Brabant)

3.2 Uitgangspunten verkeerskundig onderzoek

Er is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd naar de effecten op verkeersveiligheid en bereikbaarheid bij de realisatie van de woonontwikkeling.

> Zie Bijlage 3 voor de samenvatting van het verkeerskundig advies

Conclusie

De belangrijkste conclusie uit dit onderzoek is dat het verkeersmodel de prognoses tonen dat er geen problemen ontstaan op de omliggende wegen wat betreft doorstroming en verkeersveiligheid.

Advies

- Geen auto-ontsluiting op de Steenstraat.
- Hoofdontsluiting plangebied op Stokkelen (naar verwachting ca. 80% van de verkeersbewegingen).
- Een nevenontsluiting op Heibloem (naar verwachting ca 20% van de verkeersbewegingen).
- Voorkomen van een sluipverbinding tussen Heibloem en Stokkelen door middel van inrichting (auto te gast-uitstraling en indirecte route)
- ‘t Rooie pad en Plaatse handhaven als wandel-, fiets- en menroute.

Uitdagingen

Doorsteek over de Plaatse is ruimtelijk en landschappelijk niet wenselijk, maar met deze woonaantallen noodzakelijk. Dit om sluipverkeer via de Steenstraat te voorkomen, een goede verbinding richting Eindhoven te creëren en de bereikbaarheid voor hulpdiensten bij calamiteiten te waarborgen. De uitdaging is om een veilige en ingepaste oversteek te maken, die het karakter van De Plaatse niet aantast en het fietspad veilig kruist.



4 Samenvatting uitgangspunten Gebiedsconcept

Op basis van het gemeentelijke beleid, de landschapsanalyse en de bewonersessies zijn er een set van uitgangspunten opgesteld en verbeeld op naastliggende kaart:

Het landschap en biodiversiteit

- robuuste landschappelijke inbedding van de randen: ontwikkeling op enige afstand van de Plaatse en bestaande woonwijk;
- behoud van de groenstructuur langs 't Rooie pad;
- behoud enkele lange doorzichten over het landschap;
- toevoegen gebiedseigen beplanting die bijdraagt aan de biodiversiteit van het gebied (singels, bomen, kruidenrijke velden).

Cultuurhistorie

- Karakteristieke cultuurhistorische relicten koesteren, zoals het oude tracé door 't Waaike, de kleinschalige agrarische sfeer rond de Plaatse en de langzaam verkeersverbinding tussen Heibloem en Stokkelen;
- Hogere ligging van dekzandrug beleefbaar houden en/of oppakken als aanleiding;
- Behoud landelijk erfkarakter van de linten Plaatse, Stokkelen en Heibloem;
- Historische landweg aan zuidzijde terugbrengen als recreatieve route.

Klimaatadaptief watersysteem en opvang wateropgave

Inpassen bovenwijkse waterbergingsopgave: momenteel is er water-overlast ter plaatse van het Carcquefouplein en de Gebr. Hoekstraat. De gemeente heeft als taak de wateroverlast binnen 3 jaar op te lossen. Het plangebied is daarvoor geschikt, omdat het water via een uitstroompunt Hoolstraat / Kerkevelden afgekoppeld kan worden richting de Run.

Overige uitgangspunten:

- Hydrologische neutraal ontwikkelen.
- Zichtbare getrapte waterafvoer, draagt bij aan bewustwording.

Infrastructuur en verkeersafwikkeling

- Gemotoriseerd verkeer aantakken op Heibloem en Stokkelen;
- Nieuwe ontsluitingsweg oogt landelijk, ondergeschikt en voorkomt bovenwijks sluipverkeer;
- Kruising ontsluitingsweg en Plaatse wordt landschappelijk ingericht en geeft voorrang aan fietsverkeer over Plaatse;
- Hoofdverbinding langzaamverkeer via Hoolstraat;
- Behoud en versterken wandelpaden woonwijk/nieuwbouw/ buitengebied.

Woonprogramma

Er is een groot tekort aan betaalbare woningen voor starters en ouderen. De raad heeft in september vastgesteld dat elke woonontwikkeling moet voldoen aan de volgende verdeling:

- 67% betaalbare woningen, onderverdeeld in:
  - 21% sociale huur en 2% middenhuur
  - 16% < € 215.000
  - 12% € 215.000 - 295.000
  - 15% < € 295.000 - 355.000
  - 33% duurdere woningen > € 355.000,-
- Er moet bijzondere aandacht zijn de betaalbare woningen in de toekomst ook betaalbaar te houden.



Ruimtelijke uitgangspunten

5 Gebiedsconcept

5.1 Stedenbouwkundige hoofdopzet

Landschappelijk raamwerk als basis
De landschappelijke karakteristiek van het gebied is en blijft de ruimtelijke drager van het plan. Het landschappelijk raamwerk vormt de verbindende factor tussen de huidige en de nieuwe dorpsrand. Zij biedt ruimte voor natuur, water, recreatie, klimaatadaptatie en biodiversiteit. De inrichting bestaat uit kruidenrijke velden, heggen, struwelen en houtwallen en bomenrijen. Door de nieuwe ontwikkeling op afstand van 't Rooie pad te leggen blijft het landelijke gevoel van deze historische route in tact. De landschapszones tussen de woonbuurtjes zorgen ervoor dat ook vanaf 't Rooie pad lange zichtlijnen naar het buitengebied beleefbaar blijven.

Twee woonbuurtjes in het landschap
De wijk Veldhoek wordt vormgegeven als twee dorpse woonbuurtjes die omgeven zijn door het landschap, op afstand van de historische linten. Een centraal hart dat uitnodigt voor spontane ontmoeting en spelen vormt het middenpunt van ieder woonbuurtje. De exacte invulling hiervan kan samen met de toekomstige bewoners vormgegeven worden. Dorpse informele woonstraten verbinden het hart met het omliggende landschap, zodat beide werelden bijeen gebracht worden. De auto is hier slechts te gast. Het karakter van de woonbuurtjes past bij het Eerselse karakter: dorps, informeel en groen. In de woonbuurtjes is ruimte voor een gevarieerd woonprogramma voor diverse doelgroepen zoals starters en senioren. Binnen dit woonprogramma is ruimte voor bijzondere woonvormen zoals rug-aan-rug woningen, knarrenhofjes en/of CPO-initiatieven.

Linten blijven linten
De historische linten Heibloem, Stokkelen en Plaatse zijn cultuurhistorisch waardevol en geven het landschap karakter. De nieuwe woonbuurtjes blijven op afstand van de linten, zodat deze werelden gescheiden blijven. Nieuwe ontwikkelingen in de linten sluiten aan bij deze landelijke karakteristiek en worden vormgegeven als traditioneel Brabants erf met bijpassende erfbeplanting.

Ontsluiting en parkeren
Vanuit Stokkelen en Heibloem wordt Veldhoek ontsloten voor autoverkeer. De toegangswegen maken onderdeel uit van de lintenwereld en worden begeleid door kenmerkende landschapselementen zoals hagen en boomgaarden. In de woonbuurtjes vertakken de wegen zich in informele woonstraten waar de auto slechts te gast is, parkeren vindt plaats uit het straatbeeld in groen omrande parkeerhoven. Beide woonbuurtjes zijn onderling verbonden, maar het smalle en knikkende wegprofiel zorgt ervoor dat de route niet uitnodigt als sluiproute.

Recreatieve dooradering
De dorpsrand van Eersel kenmerkt zich door een landelijk-informeel karakter met een fijnmazige recreatieve dooradering. 't Rooie pad, 't Waaike en de Plaatse worden hierin hoog gewaardeerd en blijven daarom behouden. Ze worden aangevuld met paden door het landschapspark. De nieuwe dorpsrand wordt begeleid door het herintroduceren van de oude landweg als recreatieve verbinding tussen de Plaatse en Heibloem, als onderdeel van de routestructuur rondom het dorp.

Op de volgende pagina's worden de verschillende onderdelen van het plan verder toegelicht:
- de landschappelijke randen.
- het centrale landschapspark
- de woonvelden en de woonsfeer
- de ontsluiting en het parkeren
- de recreatieve routes
- de erven langs Heibloem en Stokkelen.



Gebiedsconcept

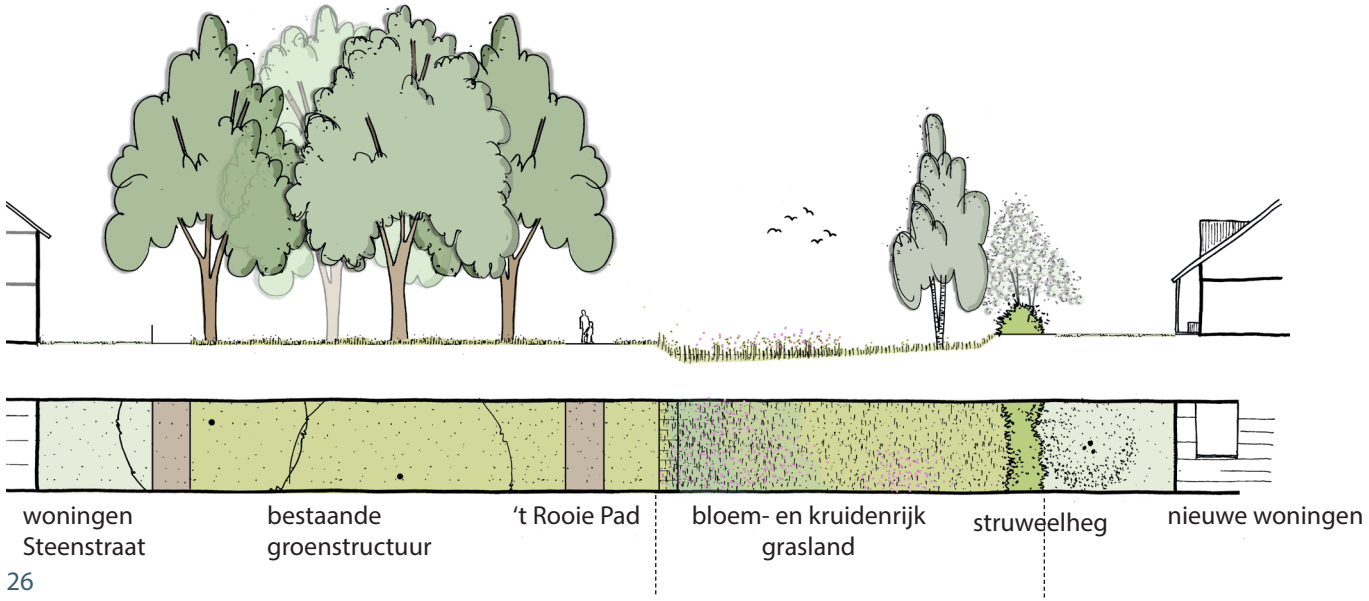
6 Uitwerking op onderdelen

6.1 Robuust landschappelijk raamwerk

De nieuwe woonbuurt wordt rondom omzoomd door brede kruidenrijke velden met stevige groenranden. >> Voor meerdere profielen zie ook bijlage 1.

- De kruidenrijke velden dragen bij aan het versterken van de biodiversiteit en bieden doorzichten over het landschap.
- De velden vormen tevens flauwe landschappelijke laagtes, die ruimte bieden voor waterberging en infiltratie. Hierdoor kan de nieuwe wijk hydrologisch neutraal ontwikkeld worden én kan deze zone dienen als extra capaciteit om de huidige waterproblematiek van de bestaande aangrenzende wijk op te lossen.
- Struweelheggen en bossingels met inheemse beplanting op de overgangen tussen het wonen en het landschap zorgen ervoor dat de nieuwe woningen landschappelijk zijn ingepast en deels uit het zicht onttrokken.







Voorbeeld voor de rand tussen Plaatse en de groen ingepaste dorpsrand



Inpassing door heggen en struweelheggen



Inpassing door heggen en struweelheggen



Voorbeeld voor de buitenrand (zuidoostzijde) met een heg, graszoom en bomenrij

6.2. Centraal landschapspark

De centrale groene zone tussen de woonvelden is dé plek die de nieuwe bewoners met de omwonenden met elkaar verbindt:

- Wandelroutes vanuit zowel de omgeving als de nieuwe woonbuurtjes sluiten aan op deze zone.
- Er is ruimte voor recreatief-landschappelijke functies, passend bij de behoefte van de toekomstige én huidige bewoners.
- Kruidenrijke landschappelijke laagtes dragen bij aan het versterken van de biodiversiteit en het opvangen en vertraagd afvoeren van hemelwater.
- Woningen in de buurtjes zijn met voor en zijkanten op het centrale landschapspark gericht, zodat de zone kan functioneren als groen hart van de wijk. Door deze oriëntatie wordt de sociale interactie en veiligheid bevorderd. Op de overgang naar de woonvelden komen hagen en heggen.









Sfeerbeelden van de centrale parkzone

6.3. De woonbuurten

Centraal in het plangebied liggen twee buurtschapjes; een ensemble van dorpse woningen rondom informele plekken:

- De woonsfeer in de buurtschapjes is landelijk-dorps.
- Eén bouwlaag met kap aan randen, twee of drielaags met kap in het centrale deel is voorstelbaar.
- Gevarieerd programma dat door elkaar gemixt over de wijk verspreid wordt;
- Nieuwe woonvormen voorstelbaar, zoals rug aan rug woningen. Gestapeld bouwen is mogelijk, mits passend in het landelijke karakter.
- Woningen zijn afwisselend georiënteerd op het centrale hart van het buurtschapje, langs de autoluwe paden en op de centrale groenzone
- Autoluwe paden verbinden de woningen met landschap.
- Parkeren vindt plaats in collectieve parkeerhoven, met hagen en bomen omzoomd en bereikbaar vanaf het verbindingslint.



Woonsfeer is landelijk-dorps

- Materialen in natuurlijke tinten, zoals roodbruine bakstenen en toepassingen van hout.
- Aandacht voor natuurinclusief bouwen en het gebruik van duurzame hernieuwbare materialen, zoals CLT.
- Woningen worden voorzien van kappen en lage goothoogtes.
- Toepassing van 'overstekken':
    - Overstekken worden toegepast aan de woningen aan de zijde van de openbare ruimte.
    - Dragen bij aan een zachte overgang van openbaar naar privé.
    - Geven aanleiding tot het spontane ontmoetingen en het verminderen van gevoelens van eenzaamheid.
    - Er ontstaat een 'tussenruimte' die door bewoners kan worden gebruikt.

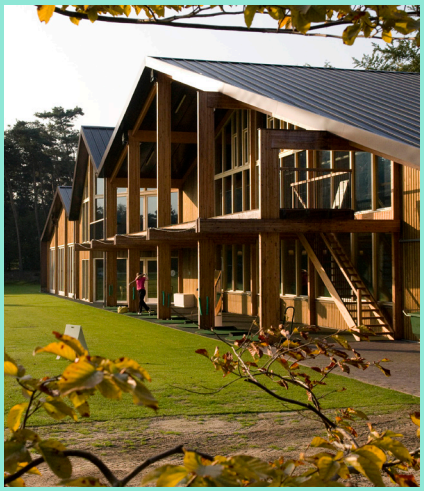



grote overstekken als overgang
openbaar - privé aan autoluwe plek


rug aan rugwonen
met lage goten en omhaagde
(voor)tuinen


lage tweede goot creeërt
‘tussenruimte’.


appartementen in hout
en buitenruimte opgenomen in
gevelwand




lage goten met
grote kappen

6.4. Het sociale hart van de buurtjes

Beide woonbuurtjes worden ontwikkeld rondom een centraal 'hart': dé plek waar de bewoners elkaar informeel ontmoeten en kinderen kunnen spelen:

- Het hart is een groene dorpse ruimte die plaats biedt voor sociale activiteiten, buurtinitiatieven en spelende kinderen.
- De exacte invulling van het hart wordt samen met de toekomstige bewoners bepaald, zodat het aansluit op de wensen van de bewoners en een sociaal gedragen plek wordt.
- Gedacht kan worden aan een buurtschuur, stamtafel, jeu-des-boules-baan, speeltuin, moestuin etc.
- Het hart wordt omzoomd met woningen die met hun voorzijde op de ruimte georiënteerd zijn. Het toepassen van gebruiksruimtes zoals veranda's, 'Brabantse stoepjes' en balkons aan het hart bevordert de leefbaarheid en sociale dynamiek.
- Auto's zijn slechts te gast, ze doorkruisen het hart maar kunnen er niet parkeren zodat de gebruiksfunctie altijd voorop staat.













Sfeerbeelden van het sociale hart

6.5. Nieuwe erven aan bebouwingslint Stokkelen en Heibloem

Het historische karakter van Heibloem, Stokkelen en Plaatse wordt gerespecteerd. Het wonen aan deze linten gebeurt in erven:

- Elk erf vormt een ensemble van architectuur- openbare ruimte en landschapselementen.
- Een archetype langgevelboerderij is langs het lint gesitueerd.
- Een of meerdere archetype schuurwoningen staan achter de langgevelwoning.
- De volumes zijn kloek en staan aan een 'gezamenlijke vloer'.
- De openbare ruimte is eenvoudig, refererend aan het boerenerf.
- Het ensemble wordt landschappelijk omrand met inheemse beplanting bestaande uit o.a. hagen, struwelen en boomgaarden.
- Parkeren gebeurt op eigen terrein of collectief in groene hoven.



Verschil Stokkelen en Heibloem

- Aan Stokkelen en de Plaatse ontstaan twee nieuwe erven in het bebouwingslint. Deze bestaan uit een langgevelboerderij aan het lint en schuurwoningen op het achtererf.
- Aan de Heibloem ontstaan geen nieuwe erven in het lint, maar bieden de bestaande erven ruimte op het achtererf voor nieuwe bebouwing in de vorm van schuurwoningen.











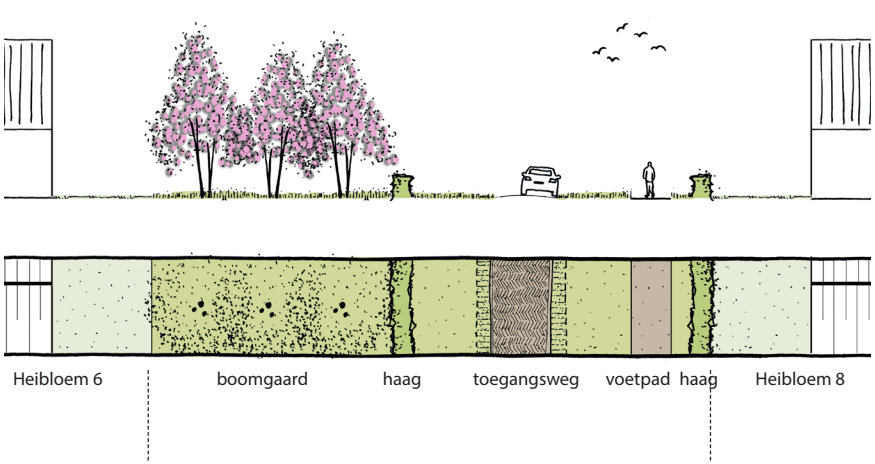
Sfeerbeelden van de erven

6.6. Ontsluiting en parkeren

Veldhoek heeft een tweezijdige ontsluiting nodig voor gemotoriseerd verkeer en ten behoeve van calamiteiten. Van belang is dat de nieuwe route een landelijk en informeel karakter heeft en niet uitnodigt als sluiproute tussen Heibloem en Stokkelen:

- De hoofdontsluiting van de nieuwe wijk is vanaf Stokkelen.
- Vanaf Heibloem is een secundaire ontsluiting.
- De rijbaan van de ontsluitingswegen wordt begeleid door groenbermen en wordt optisch versmald door een rabatstrook, evt. in combinatie met grasbetonstenen. Het voetpad is losliggend.
- Het lint heeft geen doorgaand karakter. Ter plaatse van de twee centrale buurtplekken is het voorstelbaar dat de rijbaan onderdeel wordt van een 'shared space', een informele (ontmoetings)ruimte.
- Parkeren vindt plaats in groenomrande parkeerkoffers, uit het straatbeeld. Deze parkeerkoffers zijn zo dicht mogelijk bij de hoofdontsluiting gelegen om zo het autoverkeer te beperken.















Sfeerbeelden van ontsluiting en parkeren

6.7. Recreatieve routes

Nieuwe paden versterken de verbinding tussen het dorp met het buitengebied:

- De bestaande recreatieve routes (‘t Rooie Pad, ‘t Waaike en de Plaatse) blijven gehandhaafd als vrijliggende recreatieve route. De huidige karakteristiek van deze paden wordt zo veel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt.
- Paden in de landschappelijke randen vormen een nieuw recreatief netwerk in de dorpsrand die aansluit op zowel de nieuwe wijk als op de bestaande paden van de Steenstraat.
- Het voormalige karrenspoor aan de zuidzijde, tussen de Heibloem en Plaatse, wordt hersteld, er wordt een pad aangelegd langs de bomenrij.
- De woonstraten in de buurtjes sluiten aan op de recreatieve paden rondom de buurtjes.
- Wanneer in de toekomst het landschap ten zuiden van Veldhoek naar het dal van de Run versterkt wordt kan een recreatieve aansluiting worden gemaakt door wandelpaden aan te sluiten.













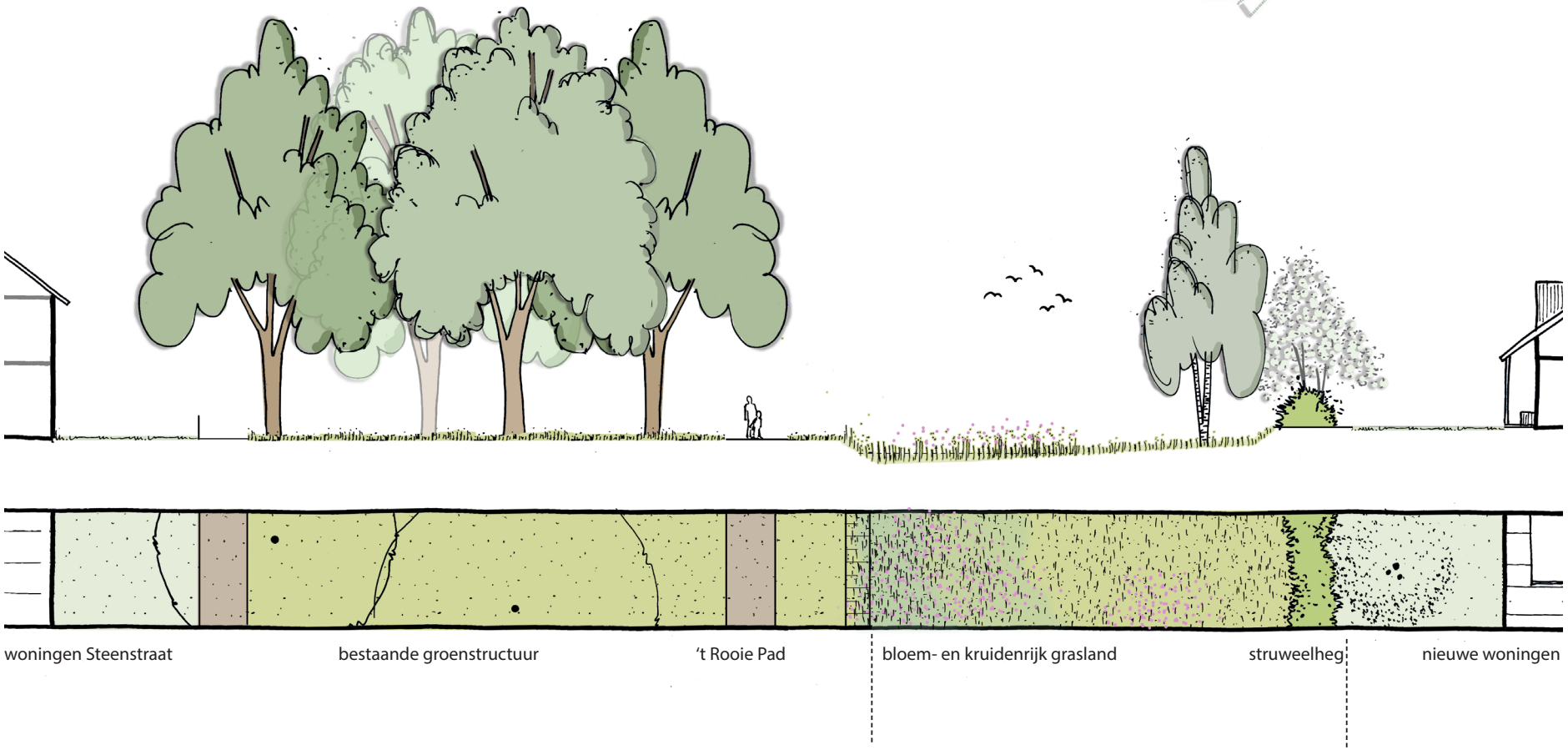
Sfeerbeelden van de centrale parkzone

Bijlage 1
Extra profielen

Profielen

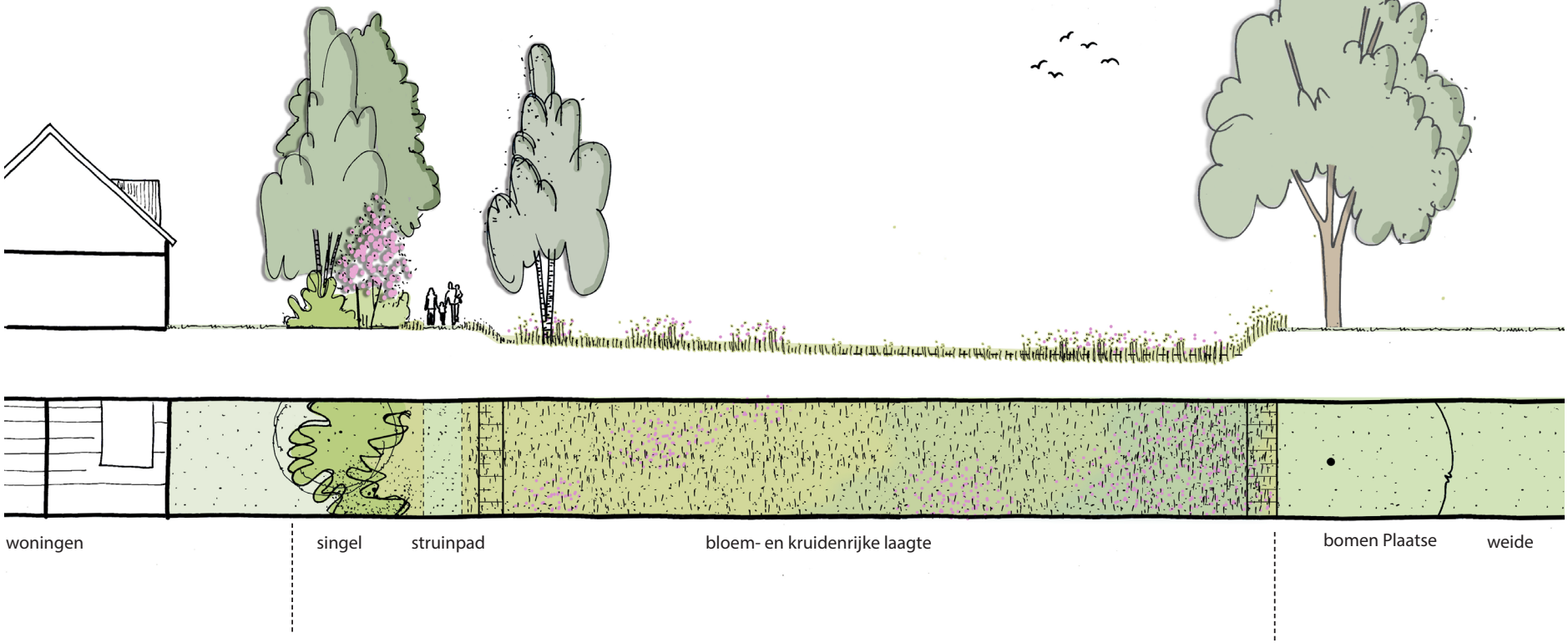


Profiel 2 : Noordoostzijde

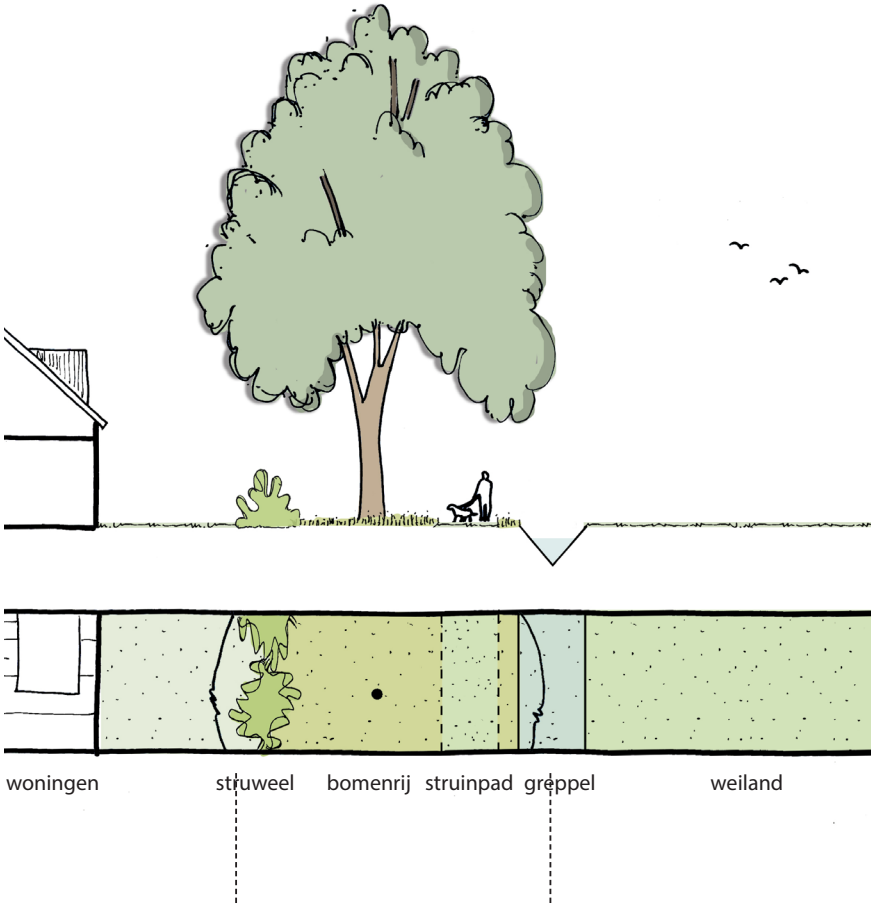


Profiel 3: De Plaatse

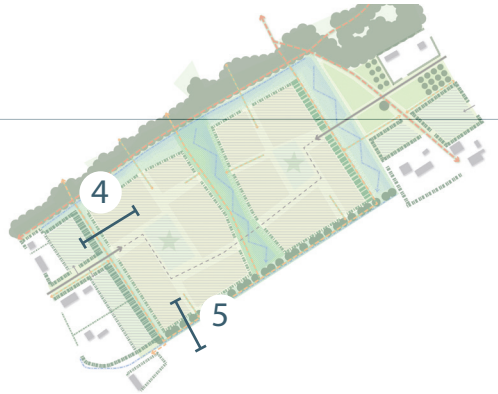


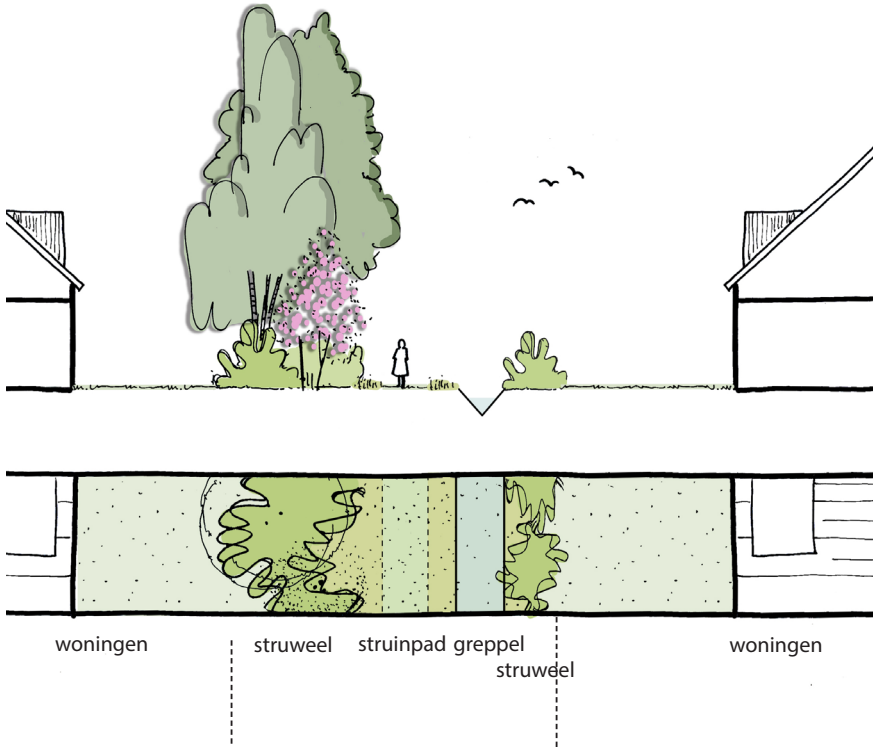


Profiel 4: Zuidzijde



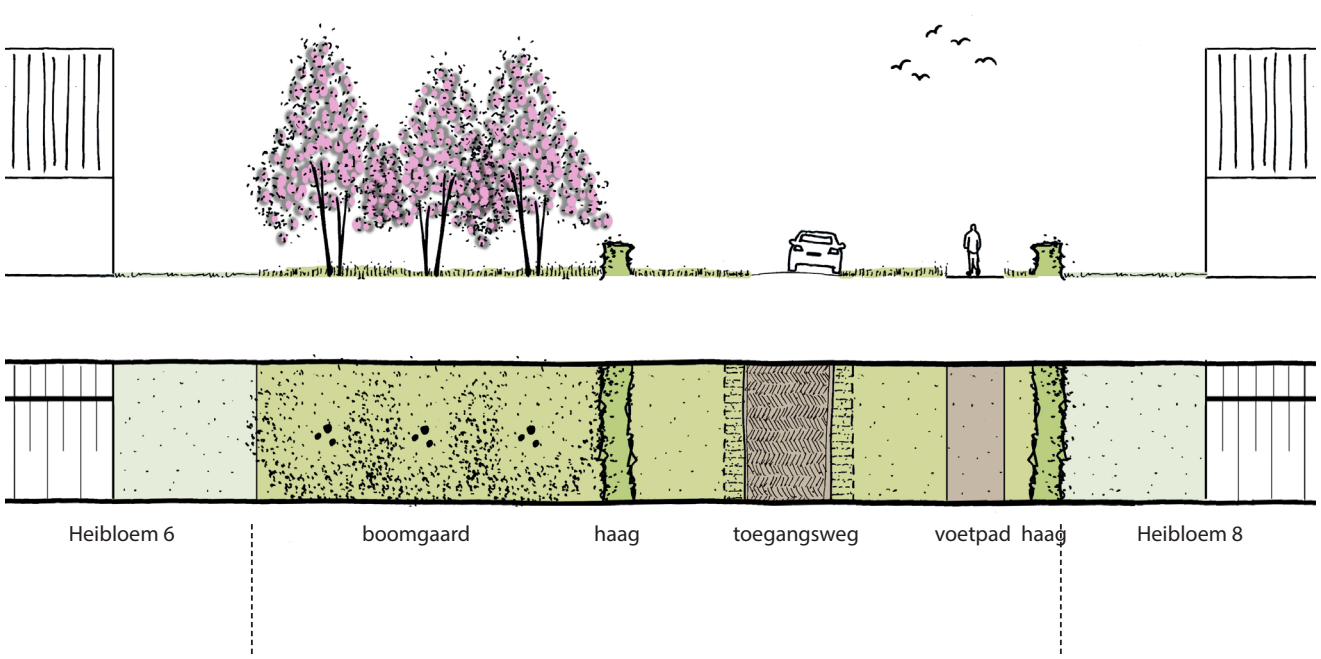
Profiel 5: Westzijde





Profiel 6: Entree Heibloem





Bijlage 2
Samenvatting omgevingsdialogen

Dialoogavonden Eersel-zuid

Zo'n tachtig omwonenden namen deel aan de dialoogavonden over de ontwikkeling in Eersel-Zuid. Veel aandacht tijdens de presentaties, uitgebreide gesprekken, honderden briefjes vol ideeën, wensen en zorgen, en veel gezelligheid in De Muzenval. Dat waren in het kort de dialoogavonden voor omwonenden van het plangebied Eersel-Zuid op 23 en 27 juni 2022.



Inhoud van dit verslag:

- Aanleiding & doel
- Samenvatting presentaties
- Samenvatting uitkomsten dialoogtafels
- Vervolgstap
- Bijlage: ingevulde kaartjes over de presentatie, zorgen en kansen

Aanleiding & doel

Aanleiding

De gemeente Eersel heeft grond gekocht als mogelijke uitbreiding van het dorp Eersel. Het gaat om 5 hectare grond ten zuiden van Eersel in het gebied achter de Steenstraat, Plaatse en Heibloem. Daarnaast ligt nog 3 hectare grond van een ontwikkelaar. Het is het idee dat in 2024 gestart wordt met de bouw van 150 tot 200 woningen op het totale gebied van 8 hectare.

Op dit moment werkt ruimtelijk adviesbureau Verhoeven | de Ruijter aan het opstellen van een gebiedsconcept voor dèze grond. Een gebiedsconcept is nog geen uitgewerkt plan, eerder een set van kaders, spelregels en uitgangspunten voor ontwikkeling. Deze zijn gebaseerd op wat er mogelijk is in het gebied, ambities van de gemeente Eersel en het gesprek met omwonenden.

Om het gesprek met de omgeving te voeren hebben we keukentafelgesprekken en dialoogavonden georganiseerd. Dit is het verslag van de dialoogavonden.

Doelen dialoogavonden

- Informeren over de ontwikkeling & planning (voor zover bekend)
- Delen wat we reeds hebben opgehaald in de keukentafelgesprekken met bewoners direct grenzend aan het plangebied (verwerkt in presentatie Teske de Ruijter)
- Samen in gesprek over zorgen en kansen

Presentaties

De avond start met presentaties van Ad van Gestel, planeconoom bij de gemeente Eersel, en door Teske de Ruijter, stedenbouwkundige bij Verhoeven | de Ruijter.

Op de volgende pagina's vind je de belangrijkste onderwerpen van de presentaties.



Opgave en proces - Ad van Gestel

Ad vertelt over het proces van de gebiedsontwikkeling en de totale woonopgave van de gemeente Eersel. Deze omgevingsdialoog vindt in vergelijking met andere ontwikkelen al heel vroeg in het proces plaats, omdat we het belangrijk vinden wat bewoners vinden van de ontwikkeling.

Tijdlijn

2021
De gemeente heeft 5 hectare grond aangekocht. Dit stond toen in de krant.
2022
Kwartaal 2: Uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningbouw in Eersel-Zuid en met omwonenden in gesprek over de ontwikkeling.
Kwartaal 3: Gebiedsconcept presenteren aan omwonenden en vaststellen door gemeenteraad.
2023
Gebiedsconcept verder uitwerken en gemeentelijke ruimtelijke procedure
2024
Vaststellen omgevingsplan en start planontwikkeling. We streven naar start bouw in 2024.

Woonopgave
Ad vertelt over de demografische ontwikkelingen in de gemeente en de totale woonopgave. De belangrijkste punten waren:

- In de afgelopen tien jaar is het binnenlandse migratiesaldo sterk toegenomen, dit betekent dat meer mensen in Eersel komen wonen.
- Sinds enkele jaren al ligt het aantal personen dat zich vestigt in de gemeente zo'n 20% hoger dan het aantal personen dat vertrekt.
- De gemeente heeft verschillende scenario's ontwikkeld voor de woningbehoefte op basis van trends van 3, 5 en 10 jaar. Er is gekozen om het middelste scenario aan te houden, dat betekent dat er in de komende jaren 1200 woningen bijgebouwd moeten worden. *Op de online projectpagina kunt u hier meer informatie over vinden: www.eersel.nl/eersel-zuid*
- De gemiddelde koopsom van woningen is enorm gestegen, in Eersel zelfs 20%. In de regio is Eersel een erg populaire gemeente om te gaan wonen.
- Op dit moment wordt gewerkt aan een analyse van de dorpsranden om nog meer locaties voor woningbouw te verkennen.

Ruimtelijke verkenning - Teske de Ruijter

Teske geeft een inkijkje in de ruimtelijke verkenning die zij met haar collega's doet in Eersel-Zuid. De belangrijkste punten:

Ruimtelijke opgave
Uitgangspunten voor de ontwikkeling:
- goede aansluiting op het dorp
- behoud en versterking landschappelijke kwaliteit
- nieuwe woonbuurt met hoge kwaliteit: geen standaard uitbreiding

Verkenning
Verkenning vindt plaats op de de volgende onderwerpen:
- historische ontwikkeling van het gebied: hoe is het plangebied ontstaan en wat zie je er nu nog van terug?
- ondergrond: hoe is de bodem opgebouwd, waarom ligt er zo een verhoging in de weide (dekzandrug) en hoe loopt het water?
- archeologie: er wordt verwacht archeologische vondsten te ontdekken, daarom wordt er nu al onderzoek gedaan.
- De omgeving is met foto's in kaart gebracht: het landelijke karakter, de doorzichten, relatie tussen de woonwijk en het gebied, de beplanting, groene randen, het Waaike en de vele wandel-en fietsroutes.

Advies verkeerskundig onderzoek
Er is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd waarbij de ontwikkeling in relatie tot het overige verkeer in Eersel is geplaatst. Daarbij is ook gekeken naar de effecten van verschillende vormen van ontsluiting van de ontwikkeling.
Het advies luidt op hoofdlijnen:
- Hoofdontsluiting op Stokkelen (zoektocht waar)
- Nevenontsluiting Heibloem (zoektocht waar)
- GEEN auto-ontsluiting op Steenstraat
- Doorgaand verkeer door nieuwe buurt voorkomen
- Auto te gast: ruimte voor wandelaar en fietser
- Het rooie pad en de Plaatse handhaven voor wandelaar, fietser en als menroute.

Eerste denkrichting
- (robuuste) groenzone tussen de omliggende woningen en het plangebied
- weg voor autoverkeer naar het plangebied via Stokkelen en Heibloem
- het rooie pad als recreatieve route behouden
- De Plaatse als hoofdfietsroute behouden (geen autoverkeer vanuit de nieuwe wijk) en handhaven landelijke, historische karakter ervan
- nieuwe wandelpaden vanuit het plangebied aantakken op het rooie pad (noord) en het voormalige karrenspoorpad (zuid)
- waterneutraal ontwikkelen, en kans om water elders uit het dorp hier op te vangen omdat daar wateroverlast is.
- verhoging in het landschap (dekzandrug), indien mogelijk, benutten
- behoud van enkele lange doorzichten over het landschap

Ruimtelijke verkenning - Teske de Ruijter

Inspiratie woonsfeer
Op deze pagina staan een aantal inspiratiebeelden, tot zover, voor de woonsfeer. Deze beelden hebben een positieve reactie ontvangen van een of meerdere groepjes tijdens de dialoogavonden.













Dialoogtafels

In kleine groepen zijn we het gesprek aangegaan. Dat deden we aan de hand van 3 vragen:

1. **Wat is je eerste reactie op de presentatie?**
2. **Wat zijn je zorgen?**
3. **Welke kansen zie je?**

Er zijn honderden reacties genoteerd. Alles is uitgewerkt en wordt door de betrokken medewerkers van de gemeente gelezen. Op de volgende pagina's vindt u een indruk van de reacties. Op de laatste pagina kunt u lezen hoe we dit meenemen in het proces.



1. Eerste reacties

De plannen zijn nog in een vroeg stadium. Het valt op dat bewoners daar nu al bij betrokken worden. Sommigen vinden dat prettig, anderen vinden de plannen juist nog niet concreet genoeg.
Veel mensen zijn verrast over de grootte van het gebied. De gemeente heeft 5 hectare aangekocht, maar het plangebied is 8 hectare (dat is inclusief 3 hectare van een projectontwikkelaar). Anderen dachten juist dat er ook nog verder zuidelijk zou worden gebouwd, tot de Broekstraat, maar daar zijn geen plannen voor bij de gemeente.

Er zijn veel zorgen over de ontwikkeling, het vrije uitzicht verdwijnt. Mensen vinden het belangrijk dat er rekening wordt gehouden met het landelijke karakter van de buurt. Er zijn veel vraagtekens bij de verkeersontsluiting. Andere zaken die vaak genoemd worden zijn ‘voldoende groen’, een ‘mix van verschillende woningen’ en voor ‘een brede doelgroep’.

Er is nog weinig zeker, behalve hoeveel woningen er komen.

8ha ipv 5ha = nieuw!

Klinkt goed maar is nog heel onzeker.

De ontsluiting is het grootste probleem. Onderzoeken wijzen van alles uit.
Hoe realistisch is dat?

Dorps bouwen, dat is positief

Voor de gemeente is het helder hoe groen het gebied is

2. Zorgen

Veel mensen hebben zorgen over de plannen. Verdwijnt het uitzicht en het landschappelijke karakter? Wordt het niet toch meer stedelijk, zelfs met hoogbouw? Dat is het laatste wat veel bewoners willen. Bewoners willen graag een dorps karakter houden, met veel groen.

De verkeersdrukte die nieuwbouw kan veroorzaken en de ontsluiting van het gebied, baren veel zorgen. Veel bewoners zien dat als grootste zorgpunt voor de hele ontwikkeling. Er zijn zorgen over het doorkruisen van de Plaatse, de fietsveiligheid en het karakter van dit pad. Zorgen over extra verkeersdruk via de Hazenstraat, juist nu dat het door de opening van de Diepveldenweg wat rustiger is geworden. Ook hoorden we zorgen over extra verkeer in de wegen rondom de school aan de Pankenstraat (het brengen en halen van kinderen met de auto). En wat is het effect van het verkeer verderop in Eersel?

En als er dan toch gebouwd wordt, voor wie dan? Welke doelgroep kan hier wonen? En blijft het wel bij deze plannen of komt er over een aantal jaar weer uitbreiding van het gebied?

De ontsluiting zorgt voor verkeersdrukte en voor onveiligheid

Ik ben bang dat de crossbaan verdwijnt, omdat dat de eenvoudigste oplossing is.

Weinig kansen voor beginnende kopers uit Eersel

Weg natuur...

Bang dat het te stedelijk wordt

Ik hoop dat er nog genoeg ruimte overblijft dus niet alles op elkaar bouwen

Houd het wel landelijk - geen hoogbouw!

3. Kansen

Bij het praten over kansen zien omwonenden vooral het voordeel dat veel mensen die een huis zoeken hier een plek zouden kunnen vinden. En dan met name starters uit het dorp, jongeren die in Eersel kunnen blijven wonen. Of senioren uit de wijk die kunnen doorstromen naar nieuwe woningen in de buurt waardoor grotere huizen vrij komen. Of juist een combinatie van generaties.

Bij het bouwen zou vooral gekeken moeten worden naar een prettige wijk: levensbestendige woningen, veel groen, weinig auto's, natuurlijke speelplekken. Met de planontwikkeling kan Eersel ook een bijdrage leveren aan het klimaatvraagstuk door duurzaam te bouwen. Daarnaast kan de ontwikkeling zorgen voor extra voorzieningen. Bijvoorbeeld door een buurthuis of ontmoetingsplek voor senioren.

Bouw betaalbare woningen voor inwoners van Eersel

Meer kansen voor starters / jeugd om aan een woning te komen

Klimaatneutraal voor mensen met een kleinere portemonnee en klimaat bewust willen leven

Collectieve energieopslag

Maak het zo prettig mogelijk: park & groen, biodiversiteit creëren

Zorg voor cohesie, bijvoorbeeld met een gezamenlijke ruimte tegen eenzaamheid!

Plattegronden

Ook zijn we met elkaar aan de slag gegaan om de plattegrond van het gebied op hoofdlijnen in te vullen. De volgende dingen kwamen op meerdere plattegronden terug:

- Waaike behouden
- zichtlijnen vanaf de Steenstraat / rooie pad
- (extra) groenstrook tussen de woningen en Steenstraat / rooie pad
- volledige groene rand rondom het plangebied
- aandacht voor de ontsluiting, fietsveiligheid, bij Plaatse
- bebouwing hoger in het midden, lager aan de randen
- seniorenwoningen / bungalows
- rug-aan-rug woningen
- diverse doelgroepen huisvesten: diverse type woningen
- landschappelijke inpassing





VERVOLGSTAP

Hartelijk dank voor alle verhalen, perspectieven en input. De gemeente gaat nu aan de slag met alle tips, ideeën en wensen. Alle input wordt nu beoordeeld. We moeten natuurlijk rekening houden met wet- en regelgeving. En soms lopen de ideeën uiteen. Dit betekent dat we nooit iedereen tevreden kunnen stellen. Als gemeente wegen we alle verschillende belangen. We verwerken zoveel mogelijk van alle opgehaalde wensen en ideeën in het uiteindelijk plan. Dit plan leggen we opnieuw aan jullie voor. We leggen uit welke afwegingen er gemaakt zijn. Waarom kan het ene wel en waarom het andere niet. Daarna krijgen jullie opnieuw de kans om te reageren op het plan. Voor deze bijeenkomst ontvangen jullie nog een uitnodiging in september 2022.

Vragen en opmerkingen?

Neem contact op met een van de medewerkers van gemeente Eersel via **ruimte@eersel.nl**

of kijk voor meer informatie over het proces en aanvullende documentatie op:
www.eersel.nl/eersel-zuid

BIJLAGE

In deze bijlage een opsomming van alle ingevulde kaartjes over de presentatie, zorgen en kansen. De punten hieronder zijn de letterlijke formuleringen van de aanwezigen bij de dialoogavonden.

Wat is het je het meeste opgevallen in de presentatie?

De presentatie

- goede duidelijke presentatie. De eerste onderzoeken zijn al goed gepresenteerd
- informatie - verschillende plattegronden wekt geen vertrouwen.
- te weinig informatie
- er is een globaal beeld geschetst
- dat duidelijk gecreëerd wordt
- overleg met bewoners
- het wordt goed uitgelegd
- af en toe wordt het een beetje technisch en dan verslapt de aandacht
- plan inzicht bedoeld maar indeling wordt bewust niet gedeeld?
- Positief: interactie in het beginstadium
- autoritair afkappen terwijl veel belanghebbenden hieraan veel toekomst plezier afhangt
- het meeste was al gezegd in het “keukentafelgesprek”
- dat je niet vragen kan stellen aan het einde van de vergadering afgeklopt! (meningen moet je uiten)
- de presentatie was goed alleen werd er te veel onderbroken door vragen
- druk bezocht i.v.m. grote onrust omwonenden om div redenen
- druk bezocht
- veel belangstelling waar nog heel veel vragen al beantwoord zijn en nog veel vragen te beantwoord moeten worden
- transparantie: meer info, verkeer
- klinkt goed maar is nog heel onzeker

Het proces

- dat alles al goed is voorbereid. Er lijkt al veel in kannen en kruiken
- al veel werk gedaan. Toch al redelijk veel duidelijk
- oogpunt voor inpassing
- fijn dat er informatie opgehaald wordt vooraf aan het bouwproces
- had graag voor deze sessie meer inzicht gehad zoals (vekeers) onderzoeken, plannen.
- suggestie van transparantie
- vaagheid mbt de ontsluiting vh plan
- veel onduidelijk - kan nog alle kanten op
- geen 5 maar al meteen 8 ha in ontwikkeling
- transparantie oogt oprecht - benieuwd naar definitieve uitwerking
- dat er gebouwd wordt rechtsom of linksom
- het nog zeer open. we kunnen alle kanten op
- het gegeven dat op dit moment nog veel mogelijk zal zijn.
- veranderingen t.o.v. keukentafelgesprek: en dan 8 i.p.v. 5 hectare
- ogenschijnlijk kan er nog veel worden ingevuld
- verdere uitbreiding?
- dat de plannen nog globaal zijn en een dialoog dus echt zinvol
- 8 ha i.p.v. 5 = nieuw
- dat er niet te kiezen valt of de woningen er überhaupt niet komen
- behoefte aan meer info
- nog geen concrete invulling van straten (plan) + bouwvlakken 2 jaar voor aanvang
- buitengewone tijdsdruk op project te realiseren
- nog weinig bekend
- grote woonwijk
- lang, vaag; had liever dat we meer hadden gehoord over de laatste slide
- anders dan verwacht
- dat nog weinig zeker is, behalve hoeveel woningen
- vaag niet ingespeeld op actuele situatie/wetgeving en weinig

concrete visie
- dat er in eerste instantie via media om 5 ha ging en nu blijkt dat het om 8 ha gaat
- gemeente is heel positief, bewoners negatief
- Gemeente neemt een positieve houding aan.
- de openheid, zowel vanuit de gemeente als stedenbouwkundig

Het plan inhoudelijk
- plan is al redelijk over gedacht maar nog veel werk aan de winkel
- dat er nog een hoop open eindjes zijn
- dat nog niets definitief is. Er blijft nog veel onwetendheid. tasten nog in het duister
- dat ze gelukkig het landelijke karakter van de omgeving zoveel mogelijk willen behouden
- zorgen voor uitbreiding van het gebied
- Inhoudelijk, meer diepgang. Omwonenden serieuzer nemen.
- dat de Zandrug (?) zo'n issue is
- hoogte/laagte dus waar ik woon niet "interessant" om te bouwen
- problematisch hele gebied - beter op andere plek hier veel problemen
- dat er oog is voor de landelijke aankleding van het gebied.
- dat er voor alle leeftijden gebouwd gaat worden zodat er doorgestroomd kan worden
- geen Kerkebogten aub
- de omvang van het plan
- dat ik de illusie had dat het een deel van het weiland zou betrekken en dat dat toch het hele weiland is.

Verkeer / ontsluiting
- dat je niet weet wat je met de oversteek doet voor de fietsers
- ontsluitingsweg
- problemen ontsluiting
- geen ontsluiting steenstraat
- verkeersveiligheid
- de ontsluiting is het grootste probleem. Onderzoeken wijzen van alles uit. Hoe realistisch? wordt mooi verteld, aangekleed. Dat mag uitgebreider, eerlijker!
- inzicht in verkeerstechnisch onderzoek
- onduidelijkheid over (hoofd)ontsluiting. cruciaal onderdeel waar voor aankoop van de grond al duidelijk was dat dit het kritieke punt zou gaan worden
- er mag meer informatie over de ontsluiting hoe en waar precies en wat
- het verkeer
- dat verkeer toch nog een behoorlijk vraagteken is
- in/uit gang verkeer
- zorg: verkeer aan alle kanten
- geen wegen
- hoe zijn de doorsteken
- Dikke ontsluitingsweg op Stokkelen, hier is geen kans geweest om vragen over te stellen
- ontsluitingen zijn nog niet goed in beeld (locatie, onderbouwing…)
- hoofd ontsluiting Stokkelen
- hoofdaansluiting 'besluit' op basis van verkeerskundig onderzoek elders in gemeente Eersel?
- ontsluiting wijk

Ontspanning
goed eens dat de speeltuin in de Stakel moet worden gehouden!

De woningen
- toch maar 200 woningen op het hele perceel!
- mooie opties huizen
- Kans? voor onze kids een huis te krijgen, vinden
- dat er dorps gebouwd wordt
- kwaliteit of suggestie haalbaar (rieten daken etc)
- dorps bouwen positief
- hoogte bouwen
- 250 woningen
- landelijk bebouwd
- 1200 woningen in 10 jaar (in heel Eersel)

- natuurlijke bouw/omgeving - landelijk bouwen

Groen (en groenvoorziening)
- dat er al veel rekening wordt gehouden met groene inpassing
- Fijn dat de groenstrook en paden achter steenstraat en stokkelen blijven
- behoud Rode pad + sloot
- genoeg groen in de wijk. ontsluiting nog moeilijk
- groen, landelijk, behoud van karakteristieke positie
- aandacht voor groen
- de indruk op groen
- dat helder is voor de gemeente hoe groen het gebied is
- dat er wel veel groen blijft en de aansluiting niet via de Berken gaat
- groen
- blij met dorpsgezicht/inrichting idee groen

Welke zorgen heb je over de ontwikkeling?

zorgen over het plan
- en wat voor een invloed deze ontwikkeling heeft op de bestaande wijk en haar omgeving
- voorzieningen in Eersel. Meer huizen = meer mensen/gezinnen. Kunnen de kinderen bijv allemaal naar school?
- dat een wijk zoals de Kerkenbochten wordt met veel steen
- verandering van landschap, verstedelijking
- verdwijnen van vergezichten (2)
- bouwen voor juiste doelgroep: jongeren, ouderen, sociale
- verlies landelijke karakter Zandpad en Plaatse
- landelijke wijk (2)
- betaalbare woningen
- voorzieningen in Eersel; sommige zijn er al, winkels, cafe e.d.
- welzijn en zorg. Wordt dat meegenomen
- houdt het hier op?
- dat het te stedelijk wordt (3)
- dichtgroeien van het gebied
- bouwen voor senioren voor doorstroming
- verkeerde doelgroep
- ik hoop dat er nog genoeg ruimte overblijft dus niet alles op elkaar bouwen
- het is het begin van verdere uitbreiding ri zuidelijke zijde en westen van Heibloem bijvoorbeeld
- dat we “opgaan” heibloem 4 in het totale plan
- dat ons ruimtelijk zicht stevig wordt verminderd. wij hebben onze tuin ontwikkeld en ingericht op de ruimtelijke inzicht
- ook grond aangekocht om ruimtelijk view te hebben
- tot nu toe geen. Misschien komen die nog als er (nog) meer duidelijkheid is
- uitbreiding in de toekomst
- riool ontsluiting
- toekomst na realisatie van dit plan (gaat het nog verder richting Brokstraat)
- hoe uitzicht wordt (2)
- verlies van privacy en rust (2)
- moet ik na 3 jaar verhuizen
- bouw voor ouderen
- CO2 regelgeving hinderen de bouw
- balans tussen creatieve ideeën en inspraak daarin en haalbaarheid qua euro’s
- wat bepaalt en wanneer in voorbereidingsproces wat voor doelgroepen de bewoners worden. Mix van jong en oud?
- stagnatie plan bij Bolle akker. Zal / kan zorgen voor concentratie op resterende grond v/d 8 ha?
- teruglevering stroom zonnepanelen zal nog meer problemen opleveren
- drukte dat het met zich meebrengt
- Sociale huur (probleem gezinnen) - statushouders ed of ook eerselse
- of de wijk hierna nog groter wordt
- weinig kansen voor beginnende kopers uit eersel (2)
- weinig concreets in de hoofdlijnen
- vrij wonen (2)
- tegen verschillende schuttingen aankijken

- tegen schuttingen of parkeerplaatsen aankijken
- te veel en denk aan veel te hoog. krijgen we ook een zonnepanelenpark of daken
- afwatering

<u>zorgen over het proces</u>
- dat wij het overeenkomen voor jullie plan
- “echte” inspraak

<u>zorgen over overlast</u>
- drukte (3)
- bouw drukte en voor bouw herrie overlast
- hondenpoepbakken op de paden
- overlast van de bouw
- meer verkeersoverlast
- wateroverlast?
- veiligheid verkeer/kinderen (2)
- last van hondenpoep
- geluidsoverlast (3)
- jaren in een bouwput

<u>zorgen over architectuur</u>
- hoogbouw (zou ik verschrikkelijk vinden) (10)
- hoogbouw - minder privacy in de tuin
- type woningen / houd het wel landelijk - geen hoogbouw
- uitstraling van de woningen
- huizen aan mijn perceel
- maximaal drie verdiepingen. maar willen ouderen in Eersel wel wonen in een appartement
- rug aan rug is voorstelbaar

<u>zorgen verkeer / ontsluiting</u>
- goede ontsluiting (7)
- ontsluiting bij Stokkelen
- verkeersdrukte (6)
- de weg naar Stokkelen kruist het zandpad naar de Plaatse
- hoe de ontsluiting uiteindelijk zal gaan plaatsvinden (3)
- wat gebeurd er met verkeer? het is nu heel verkeersvriendelijk. Zeker voor kinderen.
- beetje meer geluidsoverlast ivm neven ontsluiting
- verkeersveiligheid (2)
- doorstroom (m.n. in de Hazenstraat en Plaatse (eventueel alleen bestemmingsverkeer) (3)
- verkeerstoename in Steenstraat
- verkeerstoename in Heibloem
- de kinderen. veel verkeer. sluipverkeer (Heibloem / Broekstraat / Hazenstraat)
- veiligheid fietsverkeer Plaatse (4)
- ontsluiting verkeer a) kerk b) Stokkelen/Hazenstraat c) Heibloem, Broekstraat, Hazestraat(9)
- verkeersremmende maatregelen Broekstraat i.v.m. landbouwverkeer
- veel sluipverkeer door Steenstraat en doorsteek achter Kerkevelden / Hoolstraat
- toegangswegen (in mijn geval Voortseweg)
- dat er onvoldoende fiets- en wandelpaden blijven (4)
- verkeer (naar school)
- hoe wordt de doorgang van de Plaatse gewaarborgd
- ontsluiting problemen voor het verkeer
- vrachtverkeer t.b.v. aanleg woonwijk (2)
- verkeerstechnisch
- in/uitgang verkeer
- De ontsluiting: het verkeer voor Stokkelen en doorkruising fietspaden zandpaden
- Stokkelen heeft 10 jaar gestreden om uiteindelijk te komen tot een mindere verkeersdrukte. Gemeente Eersel heeft rechtstreekse aansluiting op de N69 nodig gehad om dit te realiseren. Belangrijk is dat verkeer niet via Stokkelen Hazenstraat zal gaan.
- nu al ca 1000 fietsers per dag in de ochtend later opnieuw in de middag en s’ avonds via de doorsteek
- locatie doorsteken Stokkelen (aantallen fietsers)
- dat er veel auto’s langs de weg staan. Is het mogelijk de bouwterreinen breder te maken zodat de auto’s op de oprit staan. De

ontsluitingsweg snijdt de Zandweg van de Plaatse
- oversteekplaatsen voor fietsers
- fietstunnel of brug voor schooljeugd
- Leg een tractorsluis aan t.h.v. Boevenheuvel. alleen bestemmingsverkeer, zoals voorheen
- Zandpad de Plaatse, veel kinderen en fietsers die dan eventueel over de ontsluitingsweg moeten oversteken. Laat de weg zakken (pad via bv viaduct)
- wandelpad
- !! verkeersveiligheid: geen doorsteek ter hoogte van 111-113 i.v.m. de verkeersveiligheid. Auto's die uit de garage rijden. A zien kaart
- verkeersbelasting omliggende wegen
- veiligheid van fietsers/wandelaars op het Rode Pad (met name bij de ontsluitingsweg)
- parkeren voor de deur ipv in hoven. Boodschappen toch graag voor de deur. Als buitenstaander is parkeren in hofjes leuk. Maar niet om te wonen
- Plaatse behouden als zandpad
- 80% via Stokkelen (niet via Hazestraat. Als de gemeente dit doet verliest ze haar geloofwaardigheid

<u>zorgen over groen, flora en fauna</u>
- dat het toch niet landelijk is uiteindelijk (2)
- randgebied van de wijk groen houden
- groen wat verdwijnt (3)
- hoe komen de groene randen er uit te zien
- blijft mijn moestuin?!
- hoeveel groen komt er terug
- groene buffers en geen verdere uitbreiding
- groen / uitzicht (4)
- dat er toch echt wel een landelijke en groene uitstraling krijgt
- fiets- en wandelroute van de Plaatse
- te weinig groen en ruimte over (landelijk karakter weg) (3)
- wandelpad (druk, poep) (2)
- behoud groenstrook + sloot
- integratie met de huidige natuur/landschap
- Betere natuur voor dieren / insecten
- natuur en dieren verdwijnen (wild en koeien etc.. vleermuizen!)
- blijft het groen bij de sloot / zandpad (2)
- ook nog een stuk groen langs sloot wat nu gras is
- water opvang
- Rode pad echt als groene grens handhaven. (2)
- goede wateropvang, ook consequenties in waterafvoer van naastgelegen wijk
- is de ruimte voor de huizen groot genoeg voor veel groen
- geen weg langs de rode pad
- of het oude zandpad wel blijft bestaan
- wadi's meer in vijvervorm zodat het in het najaar geen modderpoel wordt
- groengebied aansluiting bestaande bouw
- flora en fauna
- bosplantsoen (Waaike) verdwijnt waar nu egels, roofvogels, eekhoorns zitten
- groenvoorziening totaal (2)
- verlies van teveel natuur
- ochtend dauw
- weg natuur
- weg roofvogels, uilen buizerds etc
- wateroverlast Plaetse 2
- bijhouden van groen is heel belangrijk
- weidse behouden

<u>zorgen over ruimte voor kinderen</u>
- verdwijnen van crossbaan omdat dat de eenvoudigste oplossing is
- wat gebeurd er met het crossveldje
- als het crossveldje wordt opgeofferd, hoe wordt het speelveld dan opnieuw ingedeeld
- kinderspeelplaats
- crossbaan (3)
- wat blijft er over van de speelplekken voor kinderen.
- handhaven crossbos
- behoud speeltuintje

- Speelruimte WADI in buurt van hoofdontsluiting
- En dat de kinderen geen mooie groenvoorziening / speellocatie meer hebben
- route naamdorp kinderen
- veiligheid jeugd
- geen ontsluiting speelveldje

Wat is de grootste kans die je ziet voor jezelf en/of het gebied?

Kansen m.b.t. het plan

- n.a.v. presentatie: woningnood een stukje oplossen
- hopende op een positieve ontwikkeling voor vooral inwoners van Eersel. Sociale woningbouw voor onze kinderen nu en later
- voldoende instapwoningen. zeker voor 1 persoons woningen
- meer kansen voor starters / jeugd (5)
- voor de jongeren zie ik wel kansen (3)
- betaalbare woningen voor (mijn) kinderen/de jeugd (7)
- kleine huizen voor ouderen
- seniorenwoningen (mantel huisvesting) (2)
- seniorenwoningen voor doorstromers in de wijk (6)
- (betaalbare) woningen voor ouderen (7)
- ik hoop op senioren die alleen wonen woningen
- betaalbare woningen voor inwoners van Eersel
- druk op woningmarkt af laten nemen (2)
- goede mix van verschillende woningen
- Steenstraat bewoners zorgen voor doorstroming in hele gemeente Eersel door voor hen passende woningen te bouwen
- mogelijkheid voor de jeugd om in Eersel te (blijven) wonen
- kunnen we inwoners van Eersel voorrang geven?
- bouwen voor eigen inwoners (2)
- hoe wordt de bouwgrens of buitengebied verlegd
- zorgen voor woningen die een positieve bijdrage zullen hebben aan de doorstroming
- mensen in de grote woningen moeten graag gaan verhuizen naar aantrekkelijke andere huisvesting
- mogelijk later voor onszelf naar een acceptabele woning waarin we onze gezinswoning kunnen inleveren/ruilen
- intergenerationele woonprojecten via zelforganisatie
- plangebied uitbreiden tussen perceel Heibloem en Boksheidsedijk
- dat wij misschien nog eens een woning mogen bouwen op De Berken
- wil graag nog van alles maar weet nog niet wat er kan
- geen woningen. de koeien behouden
- geen kans! (3)
- de vraag is wat komt er. vooral voor jeugd en ouderen
- er zijn geen kansen. mogelijk alleen verliezers voor overige omwonende

Kansen Architectuur

- vernieuwend zijn opnieuw nadenken over hoe een nieuwe wijk van de toekomst eruit kan komen te zien. Veel groen, weinig auto's etc. Niet zomaar weer wat betonnen blokken op elkaar stapelen. Dat niet alles op elkaar lijkt.
- aansluiting in de toekomst met een tiny house "park". (2)
- klimaatneutraal voor mensen met een kleinere portemonnee en klimaat bewust willen leven (Heibloem 16)
- duurzame materialen (hout, stro i.p.v. staal, beton)
- patiowoning
- alles in laagbouw
- hopelijk een bungalow (enkele bij elkaar) met een kleine tuin
- betaalbare bungalow voor ouderen
- levensbestendige woningen
- houtbouw / zwart hout blijft rustig
- komen er bouwkavels?
- als er niet verder gebouwd wordt dan nu staat aangegeven, mag hoogbouw aan de rand
- bungalow aan de rand
- geschakelde woningen
- beneden/bovenwoningen
- gestapeld wonen is niet ondenkbaar. Meer centreren in het midden

Kansen verkeer / ontsluiting

- voor mezelf weinig alleen dat het fietspad misschien veiliger wordt met verlichting
- tunnels direct naar N-weg. niet via Stokkelen
- als er hoogbouw komt, dan parkeren onder de grond

Kansen voor groen, flora en fauna

- Hopelijk veel groen achter ons (plaatse 8)
- en dat de hoogte van het veld verlaagd wordt t.o.v. ons perceel
- De grootste kans voor ons is dat wij onze moestuin kunnen behouden. Hoolstraat 54 en dat het wateroverlast opgelost wordt
- groenstrook tegen het Rode pad/rand van de wijk
- Dat het groen blijft en het vooruitzicht dat de situatie voor ons niet veranderd. Misschien zelfs dat het wateroverlast wordt opgelost. Hoolstraat 52
- Wanneer de wijk aantrekkelijk wordt gemaakt met veel groen, natuurlijk spelen en voorzieningen is dit een mooie ontwikkeling.
- groen spelen, wandelen
- groen moet blijven
- park & groen, biodiversiteit creëren (maak het zo prettig mogelijk)
- meer groen en water (riviertjes, bruggetjes)
- pluktuin
- groenstrook rondom het plan

Kansen voor klimaat

- toekomstbestendige energievoorziening
- bijdrage leveren aan het klimaatvraagstuk
- collectieve energieopslag

Kansen voor de kinderen

- natuurlijke speelgelegenheden/speelruimte (2)
- speelplaatsjes voor kinderen
- kinderen echt buiten spelen zoiets als kinderboerderij in Kerkebogten
- speeltoestellen

Kansen voor ontspanning

- gezamenlijke ruimte tegen eenzaamheid!
- versterken cohesie tussen bewoners
- toename van voorzieningen (2)
- Dorps karakter moet blijven. Veel ontmoetingsplekken, voorzieningen.
- buurthuis voor senioren

Bijlage 3
Verkeerskundig onderzoek

Woningbouwontwikkeling Eersel Zuid



Toelichting verkeer - informatieavond 2 november 2022

Beoordelingscriteria

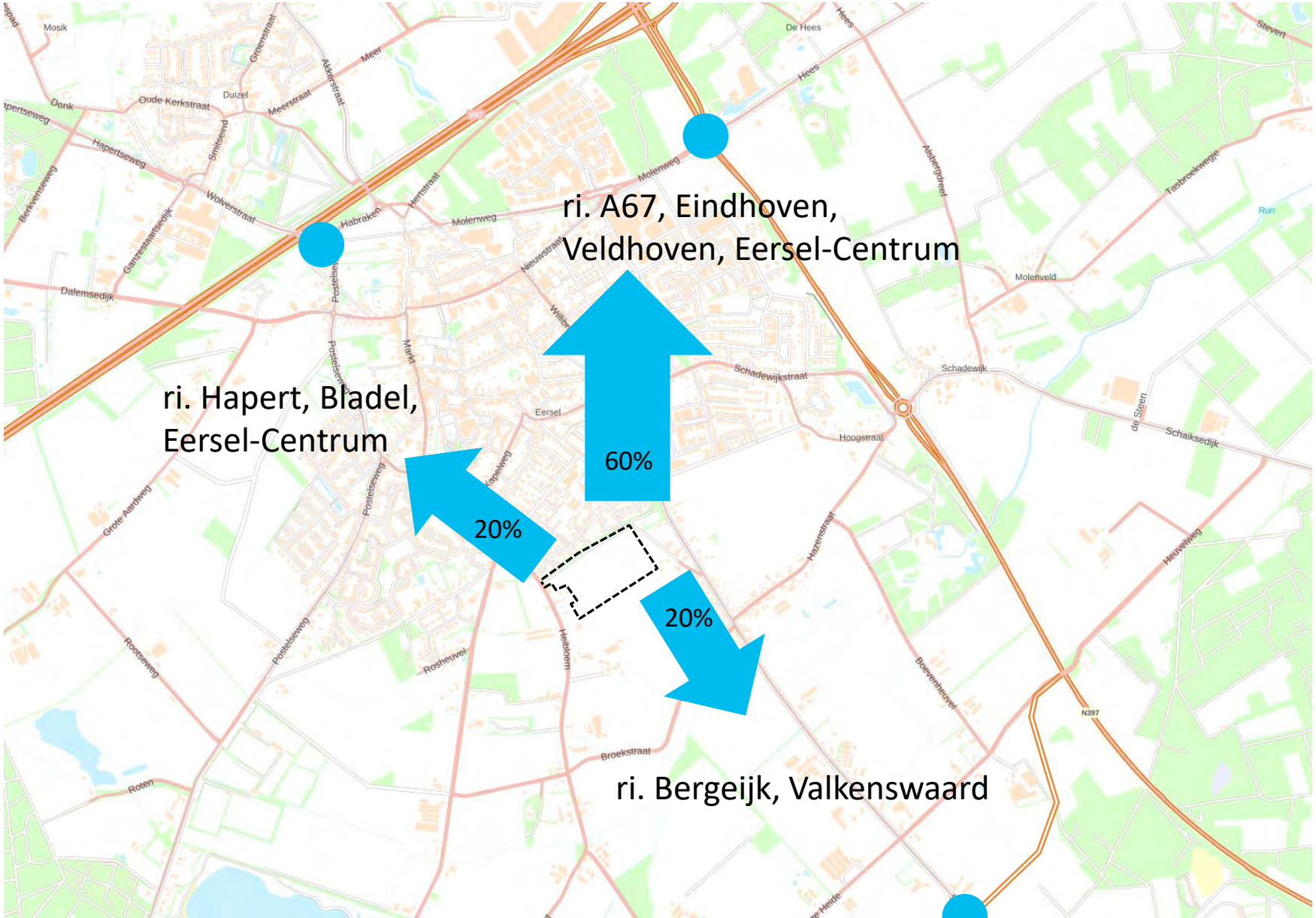
- Verkeersveiligheid
  - extra verkeersbelasting op de daarvoor bestemde wegen
  - mate waarin de inrichting van wegen daar geschikt voor zijn
  - conflictsituaties langzaam verkeersroutes
- Verkeersleefbaarheid
  - potentiële overlast
  - ervaren verandering in overlast
  - overlast voor inwoners van de nieuwe woonwijk
- Bereikbaarheid
  - directheid en rijsnelheid van de routes voor gemotoriseerd verkeer
  - bereikbaarheid voor hulpdiensten

Beoordeling varianten

Criterium	Variant 1 via Stokkelen	Variant 2 via Heibloem	Variant 3 via Stokkelen én Heibloem
Verkeersveiligheid			
Verkeersleefbaarheid			
Bereikbaarheid			

- Variant 1: verkeersveilige afwikkeling verkeer over geschikte wegen. Beperkte bereikbaarheid vanuit westelijke richting
- Variant 2: extra verkeer via minder geschikte wegen in centrum en buitengebied. Extra overlast in woonwijk Steenstraat en Kerkevelden, geen goede bereikbaarheid vanuit oostelijke richting.
- Variant 3: verkeersveilige afwikkeling van verkeer over geschikte wegen, goede bereikbaarheid. Kleine kans doorgaand verkeer door nieuwe wijk en Eersel zuid

Onderzoek – herkomst bestemmingen



Verkeerstoets

Thermo-meter punt	Straatnaam	Referentiesituatie 2019 (intensiteit zonder woningbouw en zonder Diepveldenweg)	Referentie toekomst 2030 (intensiteit zonder woningbouw en met Diepveldenweg)	Variant 1 (via Stokkelen) incl woningbouw 2040	Variant 2 (via Heibloem) incl woningbouw 2040	Variant 3 (via Heibloem en Stokkelen) incl woningbouw 2040	Beoogde maximum verkeersintensiteit volgens Duurzaam Veilig
		telling	voorspelling model	voorspelling, worst-case			
1	Heibloem (ri Eersel)	1.604	1.200	1.200	2.100	1.500	3.000
2	Voortseweg	3.455	2.700	2.700	3.600	3.000	4.000
3	Steenstraat	404	800	800	900	800	4.000
4	Plaatse	200	nvt	200	200	200	< 1.000
5	Bergeijksedijk	7.086	5.200	6.100	5.300	5.900	> 10000
6	Stokkelen (noordelijk deel)	7.406	4.100	5.000	4.100	4.800	> 10.000
7	Stokkelen (zuidelijk deel)	8.371	6.400	6.700	6.700	6.700	> 10000
8	Willibrorduslaan	7.915	6.600	7.400	7.000	7.300	10.000
9	Kerkstraat	3.455	*2.700*	4.900	5.100	4.900	5.000
10	Kapelweg	3.455	*3.100*	3.100	3.400	3.200	5.000
11	Schadewijkstraat	4.932	2.500	3.700	3.600	3.600	5.000
12	Hazenstraat (westelijk deel)	4.301	2.600	2.700	2.700	2.700	4.000
13	Broekstraat (oostelijk deel)	3.102	2.300	2.300	2.600	2.400	4.000



Martin Wouters

06 – 15 09 30 46

martinwouters@accentadviseurs.nl