

Bijlage: Ruimtelijke verkenningen per dorpskernen

Gemeente Eersel

14 oktober 2022

Inhoud

Dit document is bijlage I van de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Gemeente Eersel (14 oktober 2022)

Gebiedsanalyse en verkenning

1.	Duizel	03
2.	Eersel	34
3.	Knegsel	78
4.	Steensel	91
5.	Vessem	121
6.	Wintelre	172

Colofon 217

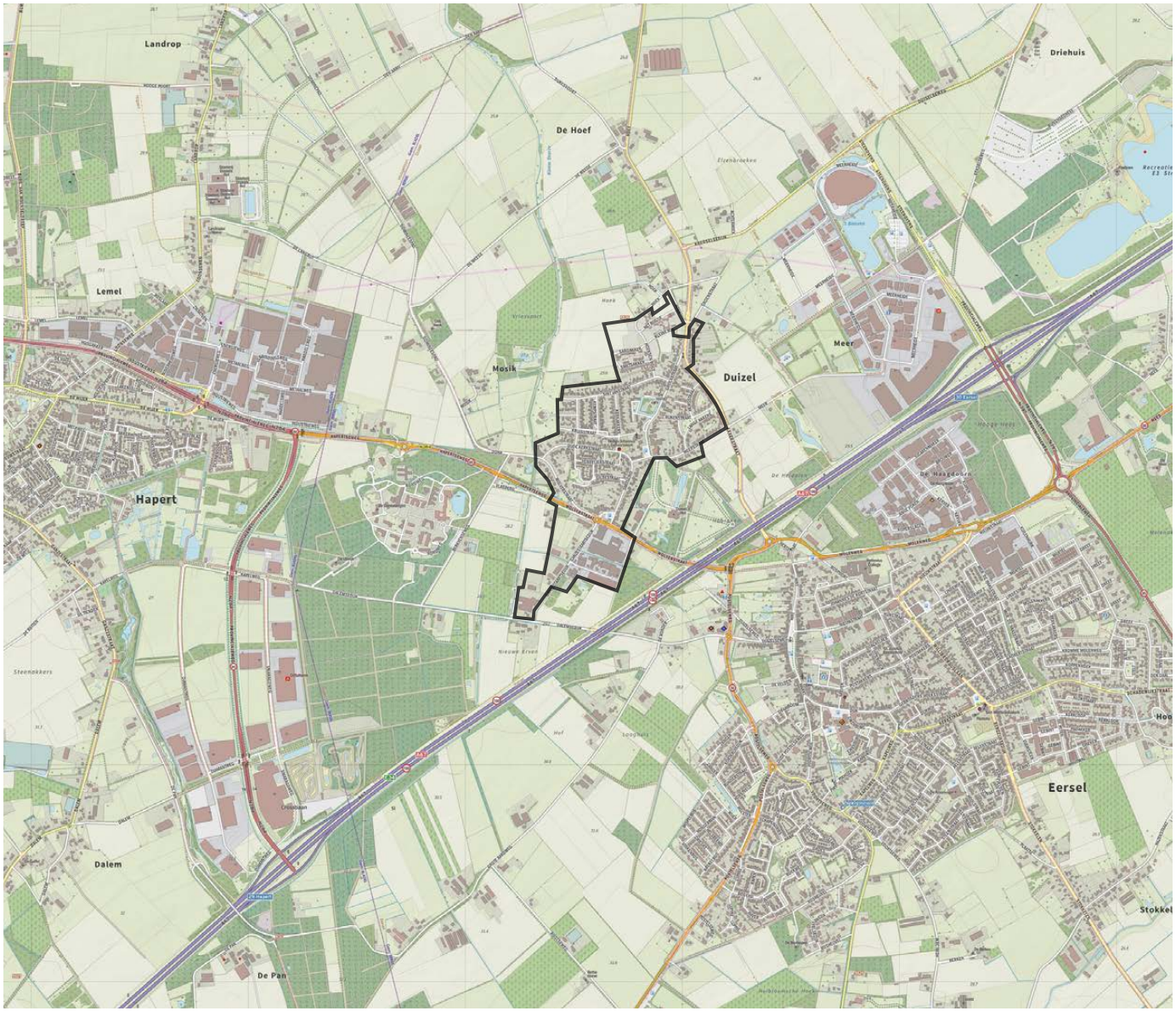
1. GEBIEDSANALYSE EN VERKENNING DUIZEL

1.1 Ligging in omgeving

- Duizel ligt aan de verbindingsweg tussen Hapert en Eersel en tegen de A67.
- Duizel en Eersel worden gescheiden door de snelweg, maar kennen een sterke relatie door de ligging van het centrum en andere voorzieningen van Eersel.
- Ten oosten van Duizel ligt het bedrijventerrein Meerheide.

Landschap

- Duizel ligt in zeer open en grootschalig agrarisch landschap.
- Ten zuidwesten van het dorp ligt een boscomplex waar een zorginstelling is gevestigd.



Topografische ondergrond

1.2 Huidige situatie

Studiegebied

- Bepaling dorpsrand (zwarte lijn) is gebaseerd op grens stedelijk gebied provincie volgens de Omgevingsverordening Noord-Brabant (status: ontwerp, 2021)

Stedenbouwkundig opzet

- Duizel kenmerkt zich aan enkele oude linten waar vanuit het dorp gegroeid is.

Landschap

- De gronden rondom Duizel zijn in agrarisch gebruik
- Aan de westzijde van de kern ligt het smalle beekdal van de Kleine Beerze.
- Opvallend: ligging van twee (private) landgoederen in de dorpsrand



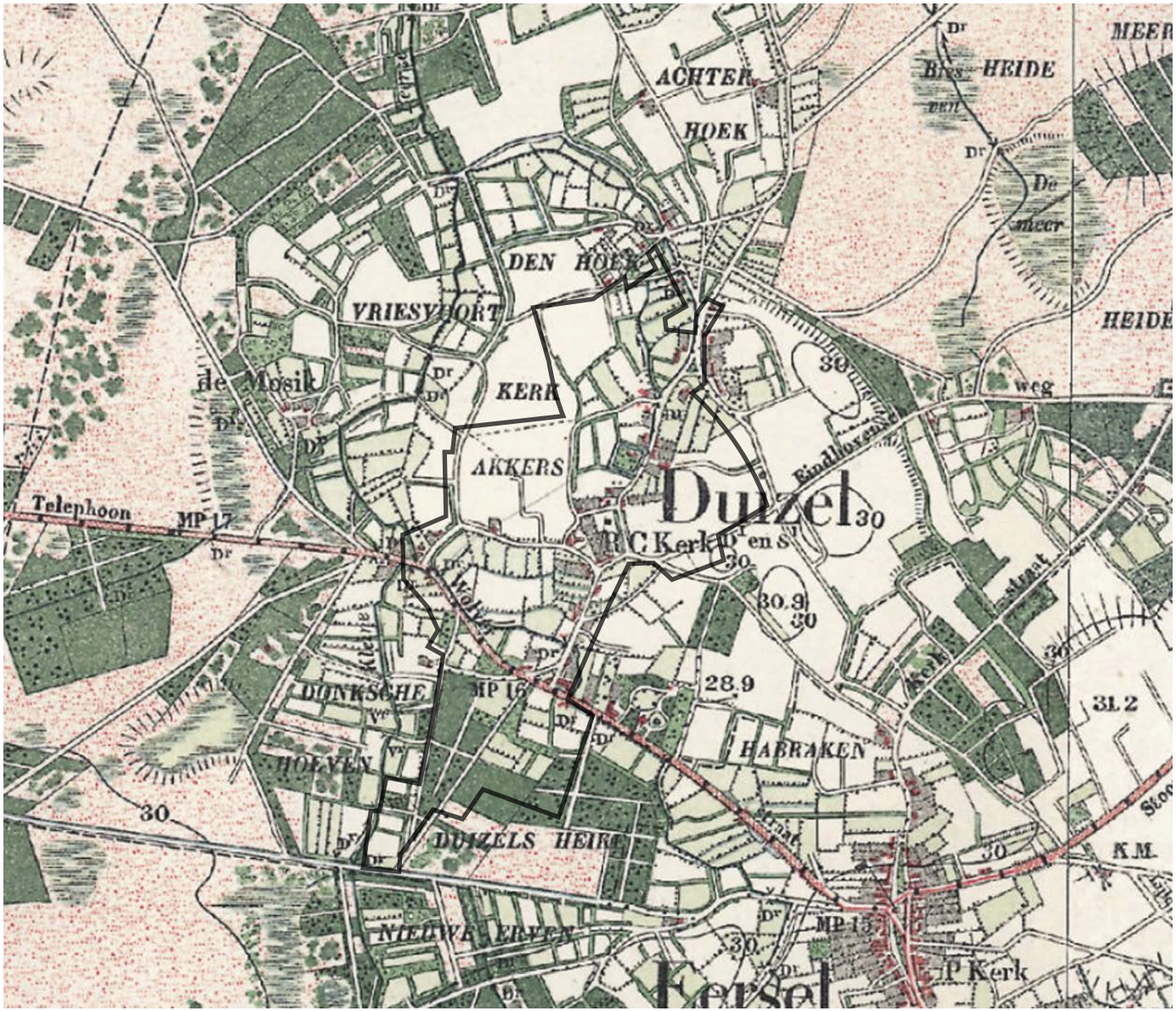
Dorpsgrens op luchtfoto

1.3 Historie

Situatie rond 1900

Landschappelijke setting goed zichtbaar

- Een landschap getekend door de waterloop de Kleine Beerze, het beekdal van de Run en verschillende akkers. Rondom deze oude agrarische cultuurlandschappen lagen enkele boscomplexen met daarachter de heide.
- Rondom Duizel lagen veel lagere en nattere gronden, die werden gebruikt als kleine hooi- en graslandjes. Dit zorge voor een kleinschalig landschap. Ten westen en oosten van de kern lagen enkele grotere open akkers, zoals de Kerkakkers.
- Aan de randen van de akkers, op de overgang naar de drogere gronden lagen kleine buurtschappen
- Duizel was een agrarisch lint tussen den Hoek en de trambaan. Aan het lint lagen verschillende clusters van woningen, de kerk en enkele brinken ter hoogte van de samenkomst van wegen.



Historische kaart rond 1900

Stedenbouwkundige opzet

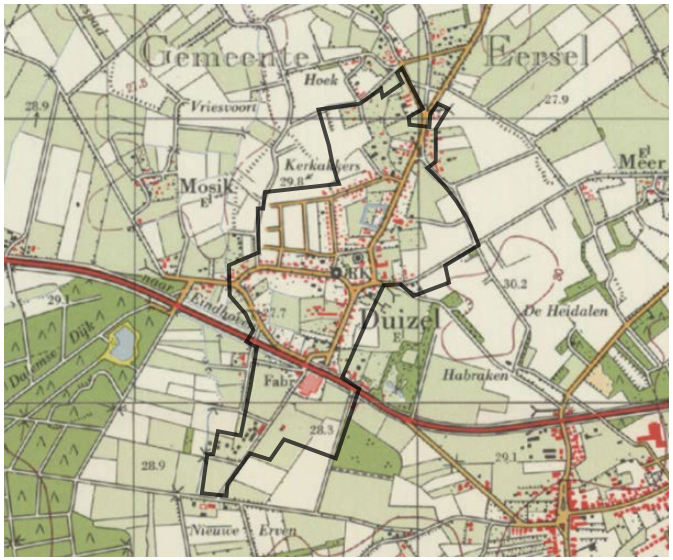
- Na de Tweede Wereldoorlog zijn het hoofdlint door de kern en enkele paden verdicht. Hierna werden de akkers tussen het dorp en de beek ontwikkeld.
- Vervolgens: door de aanleg van de snelweg komen Duizel en Eersel op enige afstand van elkaar te liggen.
- Duizel ontwikkelt zich verder, open ruimtes worden ingevuld met woningbouw, aan de zuidzijde van de Hapertseweg vestigd zich industrie en aan de oostzijde en noordzijde zijn planmatige ontwikkelingen.
- Landgoed Duysel's Hof onstaat ten oosten van de kern.
- Kenmerkend: oude linten en brinken vormen nog steeds de hoofdstructuren van het dorp. Nauwelijks voorzieningen door ligging nabij centrum Eersel.

Landschap

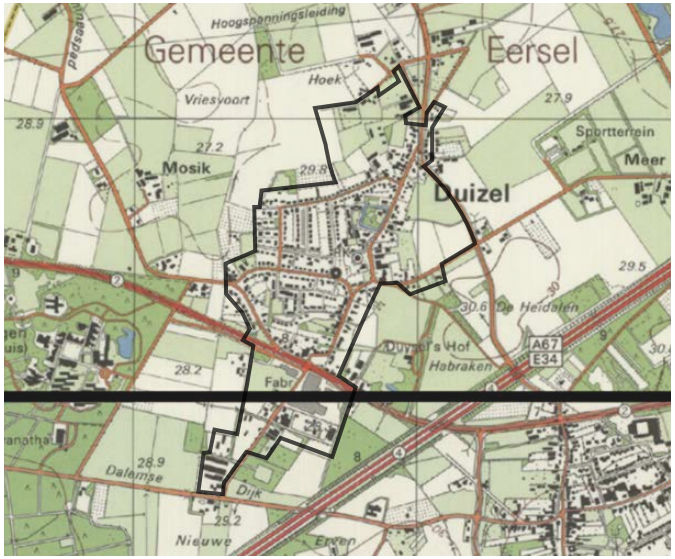
- Het agrarisch gehucht is uitgegroeid tot een klein dorp. De relatie met het landschap is wisselend. Het noordelijke deel van het dorp is redelijk verweven met het landschap door paden en zichten, vanuit het zuidelijke deel is het omliggende landschap lastiger te beleven.
- Het landschap rondom Duizel is sterk veranderd. De heide is ontgonnen en het hele agrarische landschap heeft te maken gekregen met schaalvergroting. Beplantingsstructuren, paden en kleine akkers zijn verdwenen, landschappelijke grenzen (zoals perceelsgrenzen en sloten) werden rechtgetrokken en de verschillende landschapstypes zijn niet meer goed herkenbaar.
- Met name ten noorden van het dorp is het landschap open en heeft het een enigszins kale uitstraling.



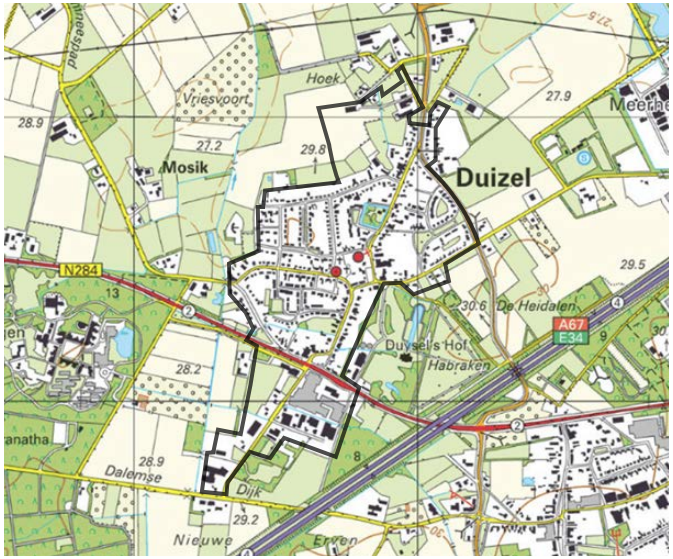
Historische kaart 1955



Historische kaart 1970



Historische kaart 1995



Historische kaart 2010

1.4 Structurenkaart

Karakteristiek Duizel

Het oude historische lint met de karakteristieke driehoekige ruimtes vormt een duidelijke en herkenbare hoofdstructuur voor het dorp. Aan de noordkant van het dorp liggen de bebouwingsconcentraties Hoek en den Hoef. Achter het oude dorpslint liggen de planmatige uitbreidingen. Zij hebben vaak harde begrenzingen naar het landschap, zijn nauwelijks ingepast en hebben weinig paden het landschap in.

Het agrarische landschap rondom Duizel is overal grootschalig en de verschillen tussen de hoger gelegen akkercomplexen en lager gelegen beekdal is nauwelijks meer herkenbaar. Aan de westzijde wordt het dorp omzoomd door het beekdal van de Kleine Beerze. De beek is op de meeste plekken nog maar een smalle, gekanaliseerde strook.

In het oosten het grootschalig bedrijventerrein Meerheide. En ten zuiden ligt op enige afstand de Rijksweg A67. Zij vormt een fysieke barriere tussen het dorp en de kern Eersel. Het sportcomplex ligt op enige afstand van het dorp, tegen het bedrijventerrein Meerheide en is opgenomen achter een landschappelijke inpassing. Deze inpassing bestaat uit een ecologische-zone. Dit is een drassig ingericht parkachtig gebied.

Zowel de eco-zone bij Meerheide, als het beekdal en het boscomplex ten zuiden van Donksbergen lenen zich voor ommetjes, maar zijn nauwelijks met wandelpaden verbonden met het dorp.



Structurenkaart

1.5 Zoom op deelgebieden

Dorpsranden

De dorpsranden van Duizel kenmerken zich door hun ligging in het landschap of aan infrastructuur. Globaal zijn er drie verschillende dorpsranden te onderscheiden:

1. Noordwest: Beekdal de Kleine Beerze en Hoek
2. Oost: Akkerstraat en Meerheide
3. Zuid: Hapertseweg en bedrijventerrein



ZOOM 1. NOORDWESTELIJKE DORPSRAND

BEEKDAL DE KLEINE BEERZE EN HOEK

Dorpsrand 1 | Huidige situatie

Westelijke dorpsrand
- Gelegen aan het beekdal van de Kleine Beerze
- Landschap: gekenmerkt door enkele opgaande landschappelijke structuren in het beekdal. Het landschap is minder grootschalig dan in de rest van de omgeving
- Drie gebieden: het buurtschap den Hoek, het noordelijk deel (ten noorden van de Sint Jansstraat) en het zuidelijk deel (ten zuiden van de Sint Jansstraat).

Buurtschap den Hoek
- Gelegen tegen de dorpsrand na recente woonontwikkeling
- Kenmerkende driehoek in wegenpatroon
- Verder naar het noorden: lint met enkele erven

Noordelijk deel
- Vanuit parkje aan het einde van de Sint Jansstraat zijn er verschillende routes langs de beek en de waterretentie gebieden
- Ontwikkeling Duizel-Noord, fase II in aanbouw

Zuidelijk deel
- Landhuis met grote private tuin in dorpsrand
- Stedenbouwkundige opzet buurten is intern gericht
- Ter hoogte van Hapertseweg: ontwikkeld tot in het beekdal



Dorpsrand 1 | Historisch ontwikkeling

Situatie rond 1900

- Duizel is een agrarisch lint met aan de westzijde het akkercomplex Kerkakkers
- Kerkakker: ontsloten door verschillende paden (routes tussen het beekdal en Duizel). Akkers zelf zijn een relatief open, de nattere percelen in de randen en paden werden begeleidt door opgaande beplanting
- Kleine Beerze: ten westen van Kerkakkers. Beekdal en de verschillende zij-stroompjes zijn goed herkenbaar door de kleine percelering van nattere gronden (hooilandjes) en de perceelsrandbeplanting.
- Ter hoogte van de verbinding tussen Eersel en Hapert zijn erven op de nattere percelen van het beekdal gevestigd
- Den Hoek: klein buurtschap ten noorden van Duizel. Het landschap is hier zeer kleinschalig.

Ontwikkeling

- Duizel is gegroeid en een gedeelte van de Kerkakkers zijn vol gebouwd. Huidige dorpsrand volgt enigszins de oude padenstructuur.
- Het landschap is grootschalig geworden, veel landschapselementen en het fijnmazige paden netwerk zijn verdwenen.
- De Kleine Beerze is gekanaliseerd en het beekdal is nog slechts als een smalle strook herkenbaar in het landschap.
- Den Hoek ligt tegen de dorpsrand en minder veranderd. Buurtschap zelf heeft relatief weinig veranderingen doorgemaakt





Huidige situatie

Bodemkaart

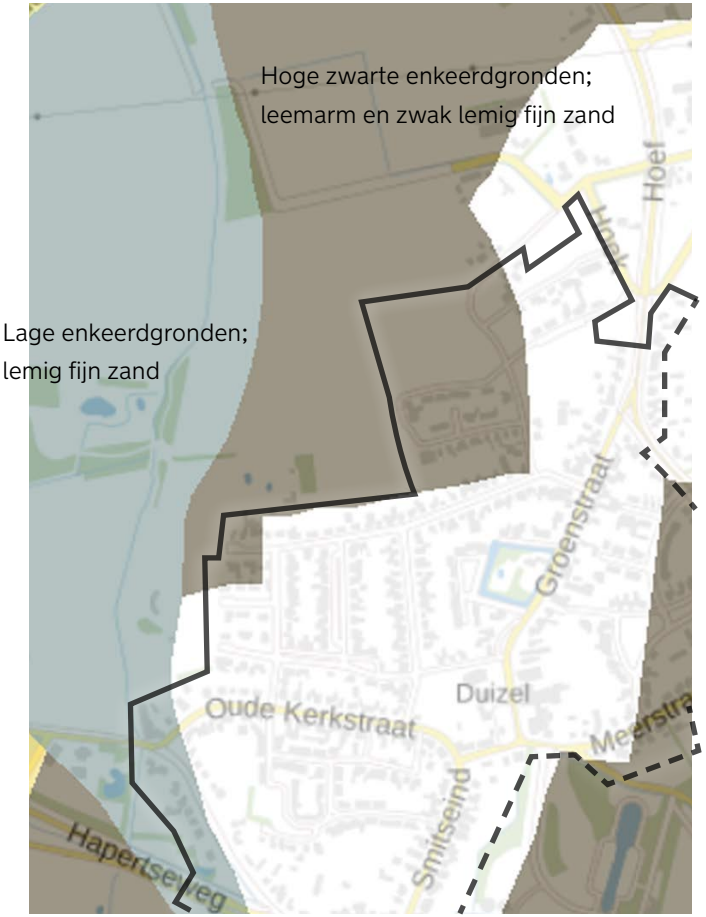
- De zwarte lijn op de bodemkaart laat zien dat het dorp tegen, en ter hoogte van de Hapertseweg in, het beekdal gesitueerd is

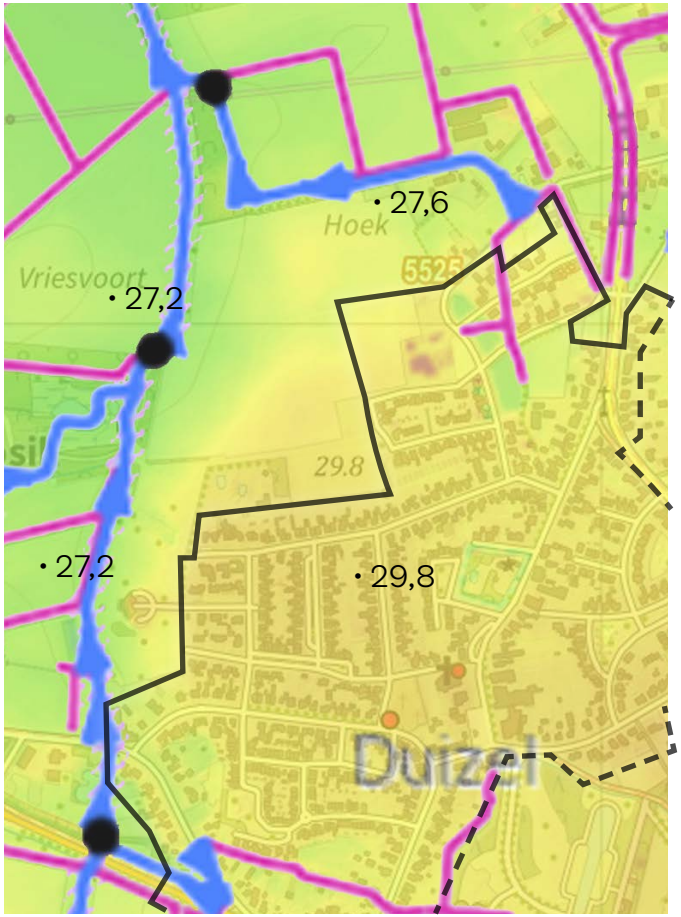
Hoogte kaart met waterlopen

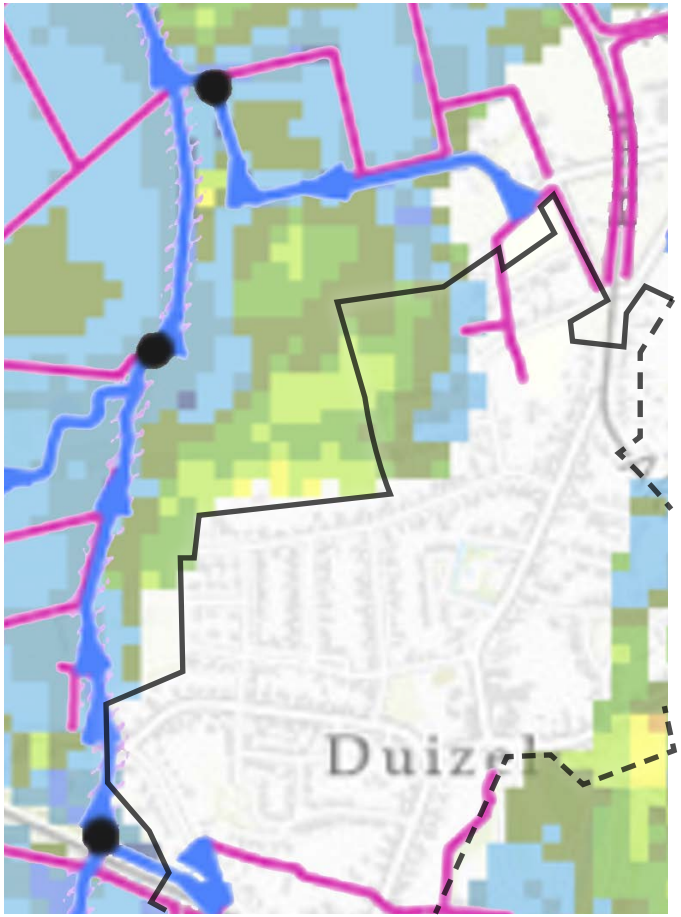
- Het water stroomt via verschillende watergangen naar de Kleine Beerze.
- Op de hoogte kaart en in de grondwaterstanden zijn de ligging van de oude akkers en graslandjes (situatie rond 1900) herkenbaar.

Grondwaterstand (GHG) met waterlopen

- Het beekdal en omgeving kent hoge grondwaterstanden. De voormalige Kerkakkers zijn droger.



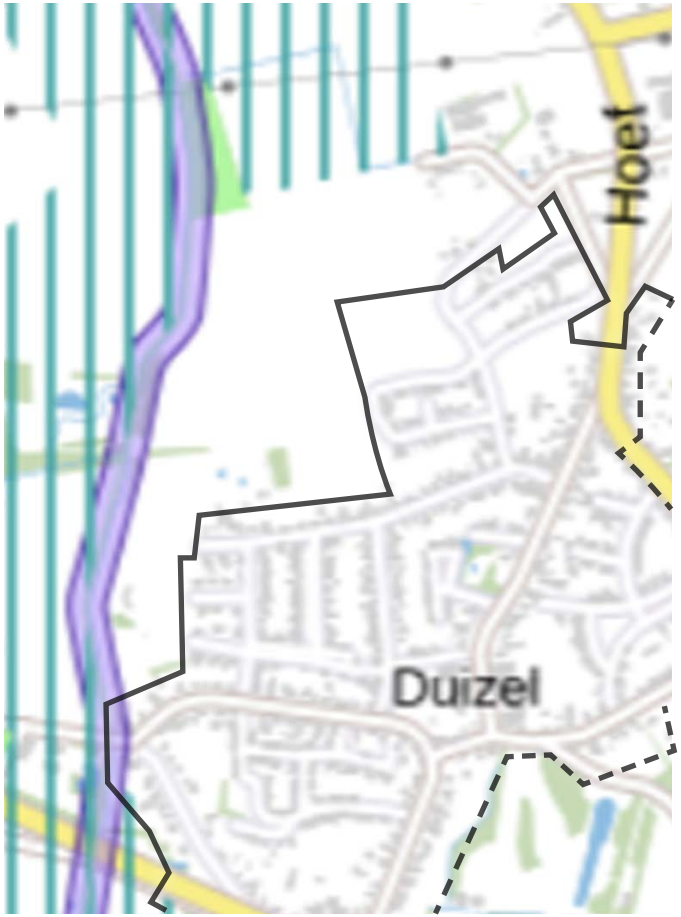




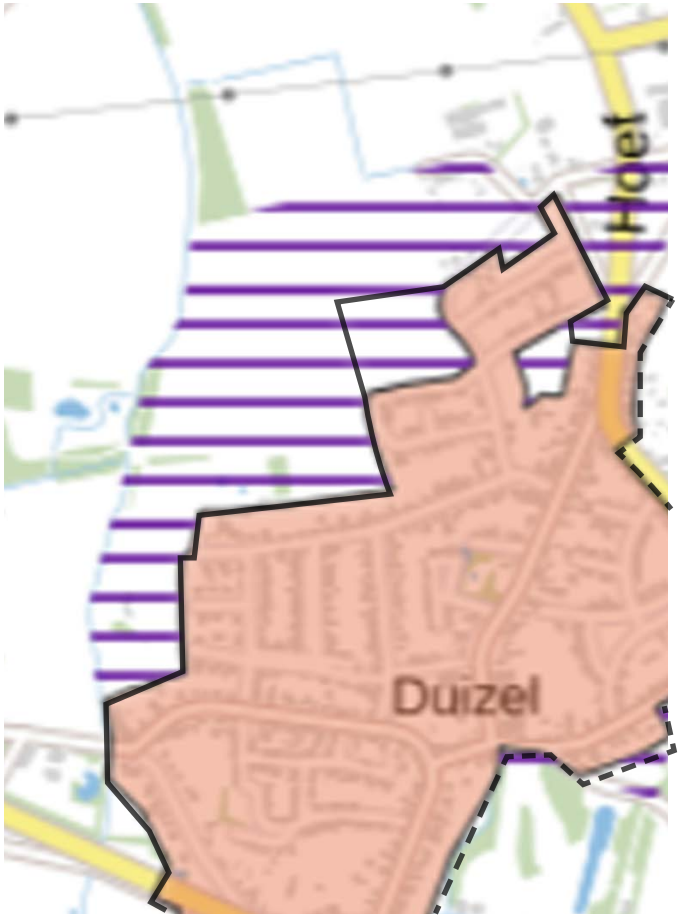
Interim omgevingsverodening (2021)

- De beek met zijn oevers is een ecologische verbindinsgzone (EVZ)
- De aanliggende gronden zijn geduid als groenblauwe mantel.
- Opvallend: beekdalgronden direct tegen Duizel zijn geen onderdeel van de groenblauwe mantel, maar opgenomen als zoekgebieden 'verstedelijking afweegbaar'. Deze duiding komt in de omgevingsverordening te vervallen.

Natuur



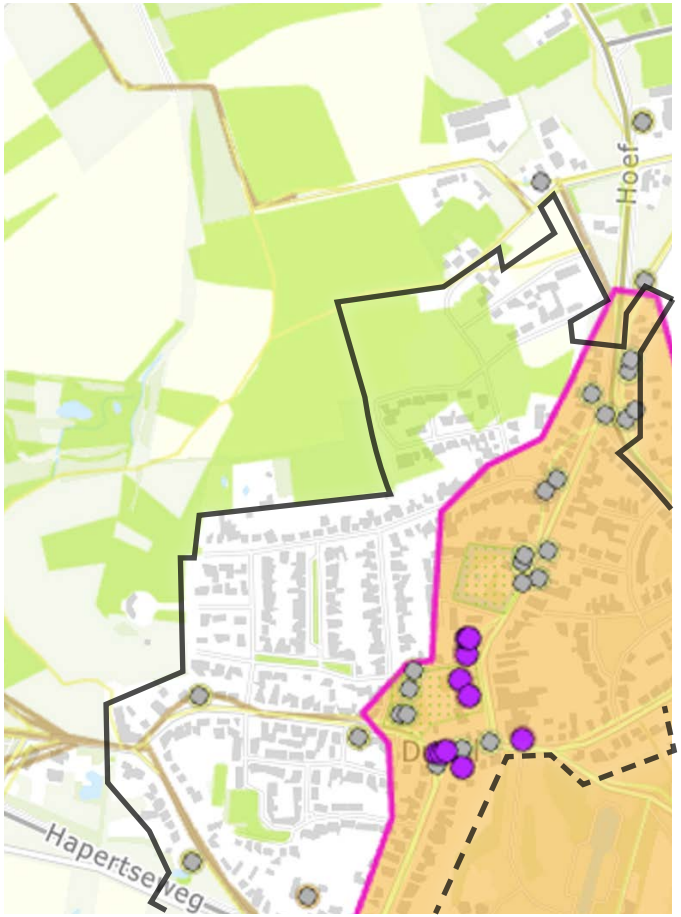
Stedelijk gebied



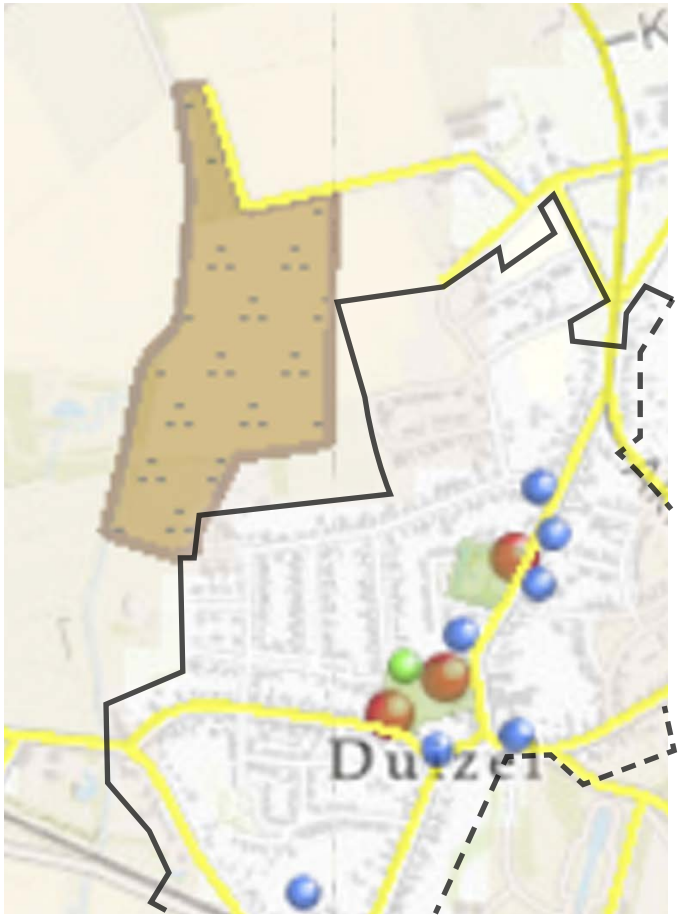
Cultuurhistorisch en archeologische waarde

- Oude akkers worden beoordeeld als gebied met hoge cultuurhistorsiche waarde
- Kerkakkers, het donkere vlak in het beekdal, is een gebied van hoge archeologisch waarde. Het betreft een terrein met sporen van bewoning en mogelijk begravingen uit de ijzertijd.
- Opvallend: ondanks de zeer herkenbaar historische structuur is driehoekig wegenstructuur Hoef-Hoek-Groenstraat alleen geduid met een redelijk hoge waarde.

CHW (2011, Odzob)



CHW (2016, Provincie Noord-Brabant)



Omgevingsvisie 2.0 (2021)

- Groene pijl: versterken groene leefomgeving voor bewoners
- Gele ster: uitbreidingslocatie woningbouw

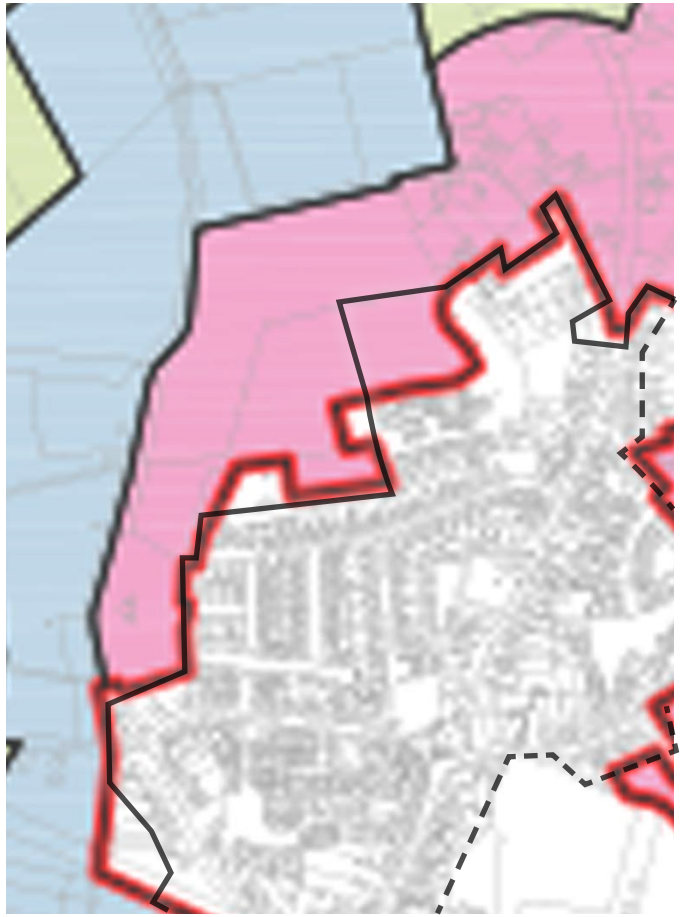
Visie buitengebied 2.0 (2021)

- Dorpsovergangsgebied: kwalitatief hoge woonomgeving en kansen voor kleinschalige functiemenging
- Beekdal: inzetten op dynamisch waterstysteem en versterking van de natuur en landschap

Visie bebouwingsconcentraties (2021)

- Maatwerkvlakken op perceelsniveau
- Landschapsbouw + waardevolle ruimtes behouden







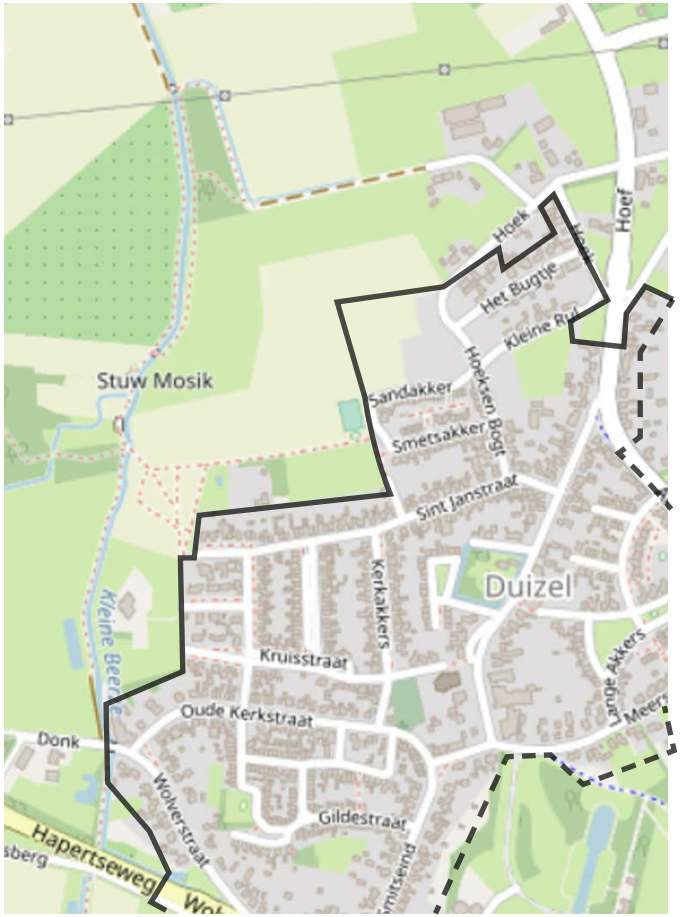
Recreatief padennetwerk

- Fijnmazig netwerk tussen het dorp en de routes langs de beek. Verschillende mogelijkheden voor een ommetje
- Opvallend: het landhuis aan de Beemd vormt een barrière voor aanliggende buurten voor een ommetje en er zijn beperkte routes tussen de ontwikkeling Duizel-Noord en de beek

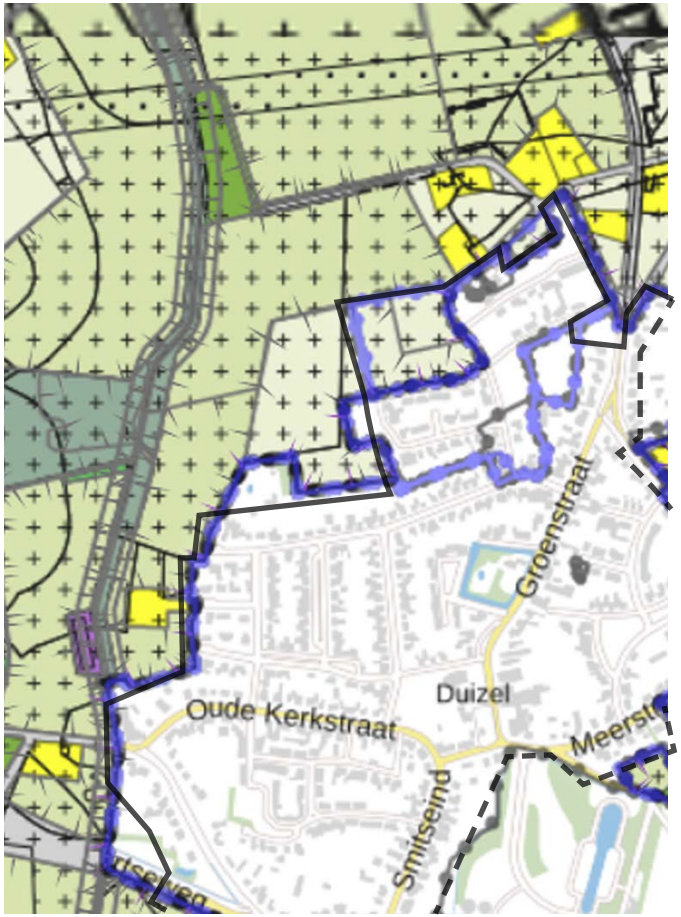
Milieu technische beperkingen

- Ten noorden van Duizel loopt een bovengrondse hoogspanningsverbinding (incl. bouwvrije zone)

Wandelroutes



Bestemmingsplan Buitengebied (2017)

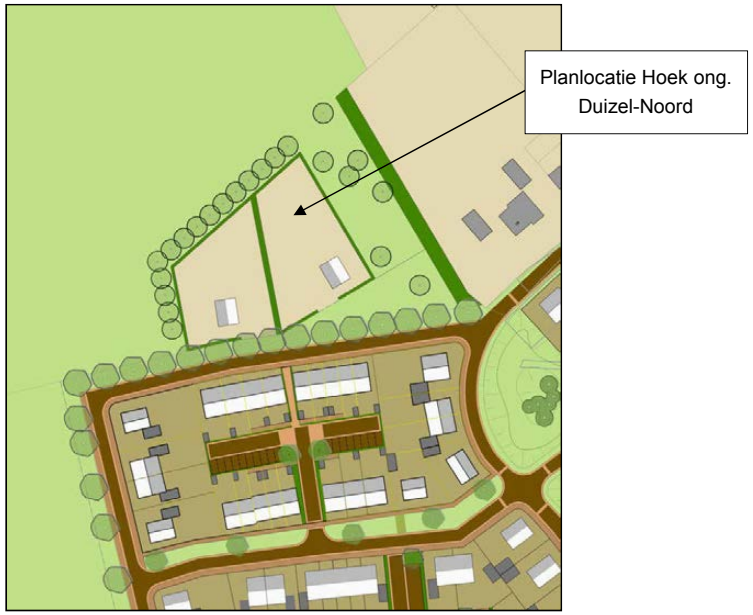


Duizel-Noord Fase II (rechts)

- Ontwikkeling wordt gerealiseerd
- Nieuwe woonwijk staat voorkanten naar het landschap
- Betreft 58 woningen

Hoek 8 (onder)

- Status: ontwerp bestemmingsplan ligt er inzage
- Betreft 2 woningen
- Ontwikkeling hangt samen met sanering agrarisch bedrijf



Figuur 12: Beeld van ligging van de twee woningen direct ten noorden van de nieuwbouwwijk Duizel-Noord fase 2



Dorpsrand 1 | Conclusie

Zuidelijk deel

- Dorp ten zuiden van de Sint Janstraat heeft weinig relatie met het landschap. Door achterkanten aan het landschap en het landhuis met grote private tuin is er nauwelijks zicht op het landschap of mogelijkheden voor een ommetje.
- Het dorp grenst direct aan het beekdal. Ter hoogte van de Wolverstraat steekt het dorp het beekdal in en is er op de lagere gronden gebouwd. Hier kan wateroverlast worden ervaren.
- Dorpsrand is met volwassen groen ingepast

Noordelijk deel

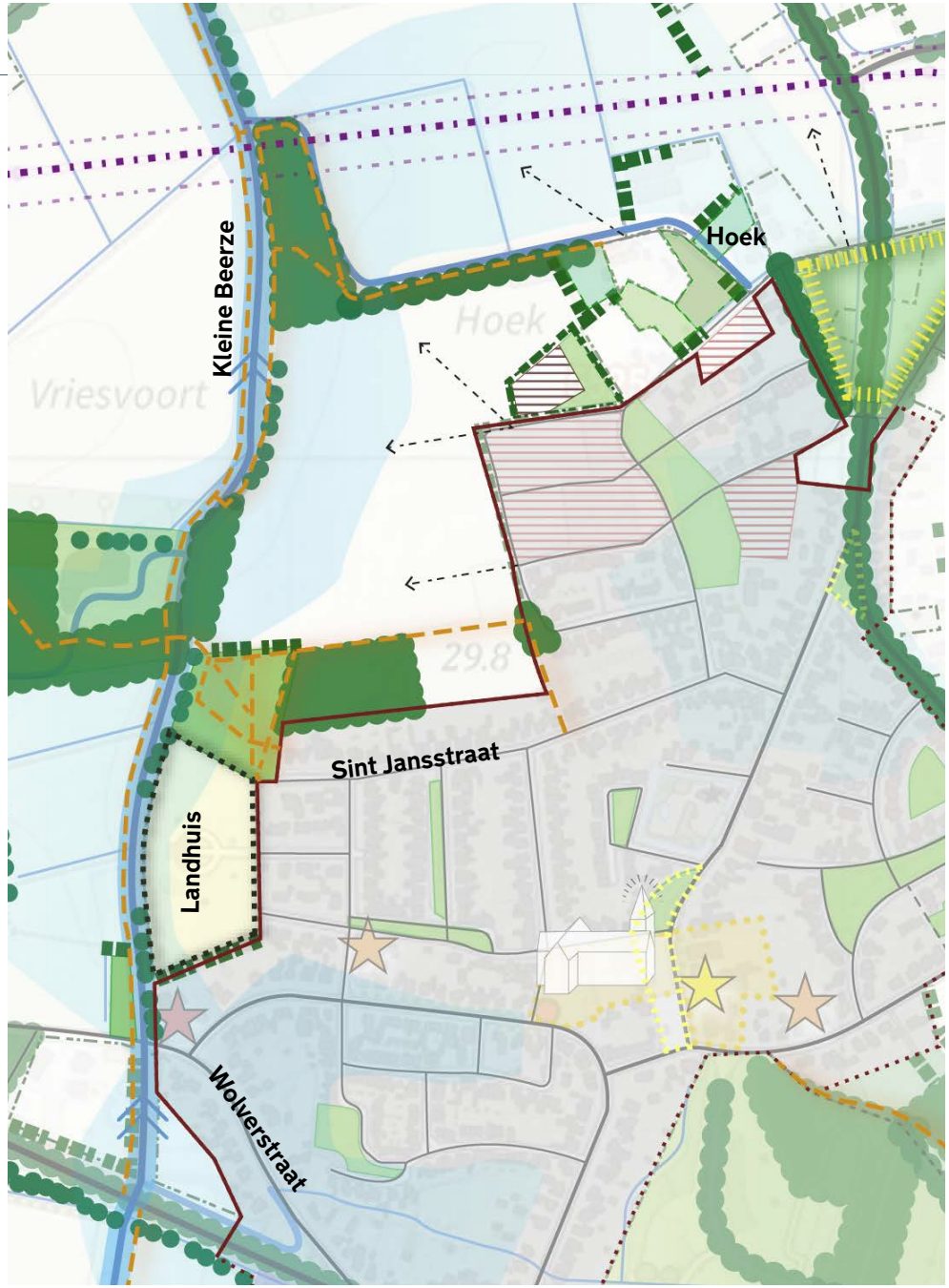
- Parkje Sint Janstraat vormt belangrijke schakel in de recreatieve routes. Ommetjes langs de beek mogelijk
- Laatste fase van woonontwikkelingen Duizel-Noord wordt gerealiseerd. Landschappelijke inpassing is te minimaal geborgen in het plan. De nieuwe buurten staan aan het landschap, maar een goede recreatieve verbinding met hetbeekdal ontbreekt.

Den Hoek

- Karakteristiek cluster/buurtschap. Staat onder druk door ontwikkelingen Duizel en door grootschaligheid van omliggend landschap.

Landschap

- Het water heeft weinig ruimte en agrarische percelen beperken beleving en natuurlijk systeem van het beekdal
- Het open agrarische landschap heeft nauwelijks structurerende elementen, oogt leeg



ZOOM 2. OOSTELIJKE DORPSRAND

AKKERSTRAAT EN MEERHEIDE

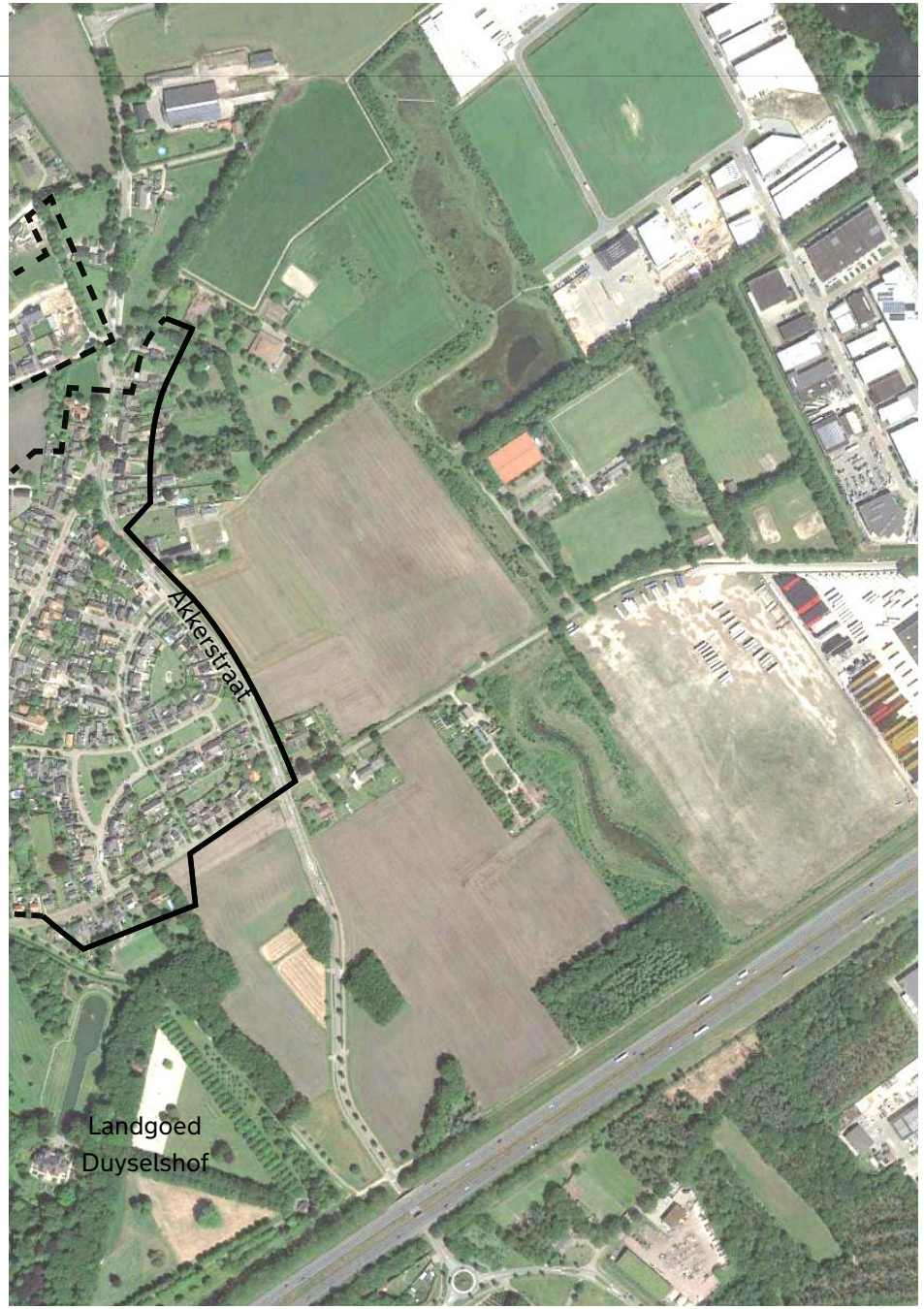
Dorpsrand 2

Dorpsrand

- Noordelijk deel: gevormd door diepe tuinen en een paardenstal met weides
- Zuidelijk deel: gevorm door Akkerstraat (belangrijke verbinding tussen Duizel en Eersel), aan de Akkerstraat een woonbuurt met groene lobben als hoofdstructuur
- Ten zuiden van deze dorpsrand ligt landgoed Duyselshof (paardenstoeterij)

Buitengebied

- Op enige afstand (300-500m) van de dorpsrand ligt het bedrijventerrein Meerheide Bedrijventerrein is ingepast met een brede zone natuur/waterberging/park
- Inmiddels ingeklemd tussen de bedrijven en parkzone: sportcomplex Duizel
- Tussen Meerheide en de dorpsrand ligt een strook agrarische gronden



Dorpsrand 2 | Historische ontwikkeling

Rond 1900

- Dit gebied aan de oostzijde van de kern bestond uit grotere akkers tussen Eersel en Duizel, de akkers werden ontsloten door verschillende paden
- Het heidegebied bestond uit een drassig gebied met meerdere grote vennen

Ontwikkeling

- Duizel heeft zich ontwikkeld op de oude akkers. De andere akkers zijn nog in agrarisch gebruik. Op sommige plekken zijn oude bosjes bewaard gebleven
- De oude paden zijn nog herkenbaar in het huidige wegen netwerk
- Op de heide en akkers verder naar het oosten heeft zich bedrijvigheid ontwikkeld

Situatie rond 1900



Huidige situatie



Bodemkaart

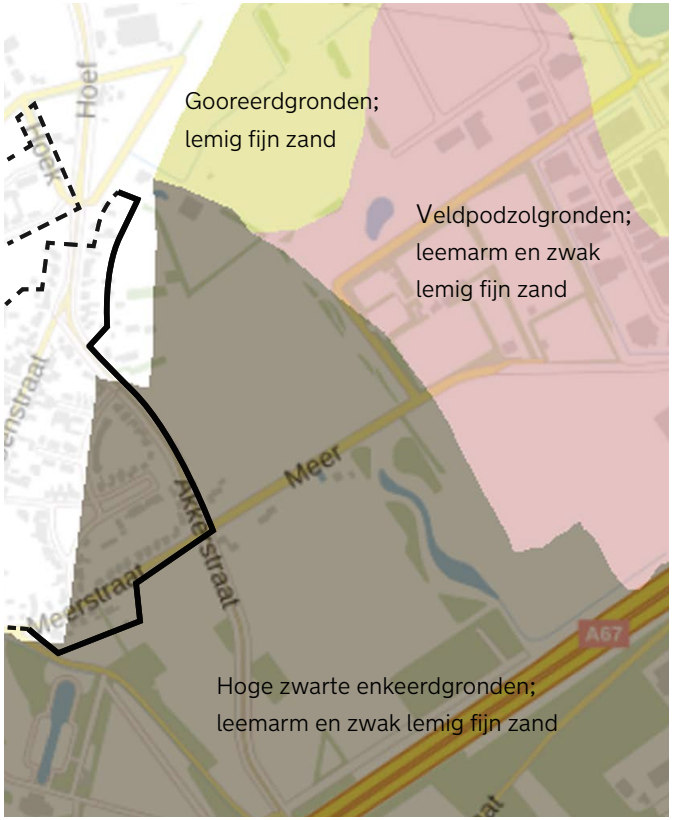
- In de bodem is ligging van het dorp op het oud akkercomplex zichtbaar

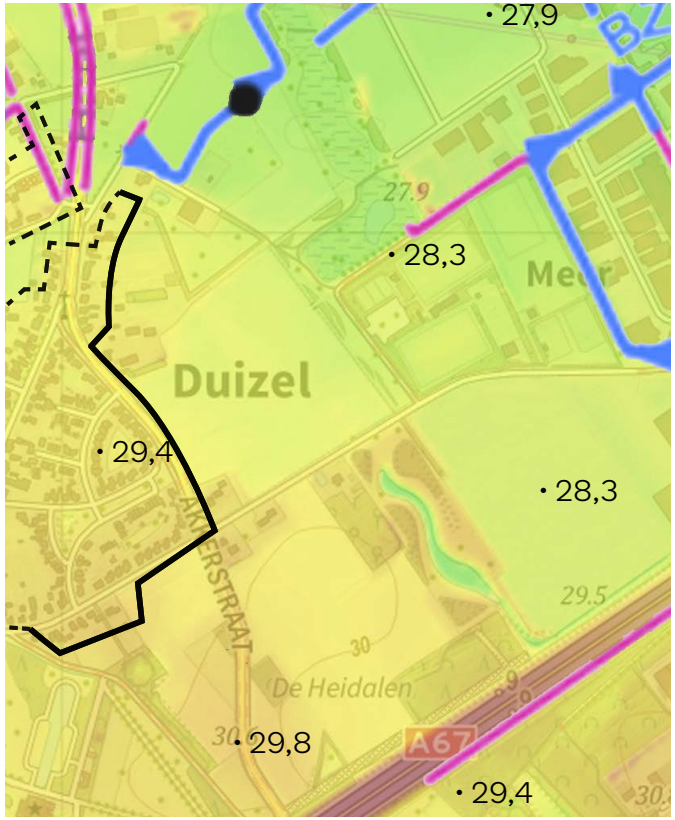
Hoogte kaart met waterlopen

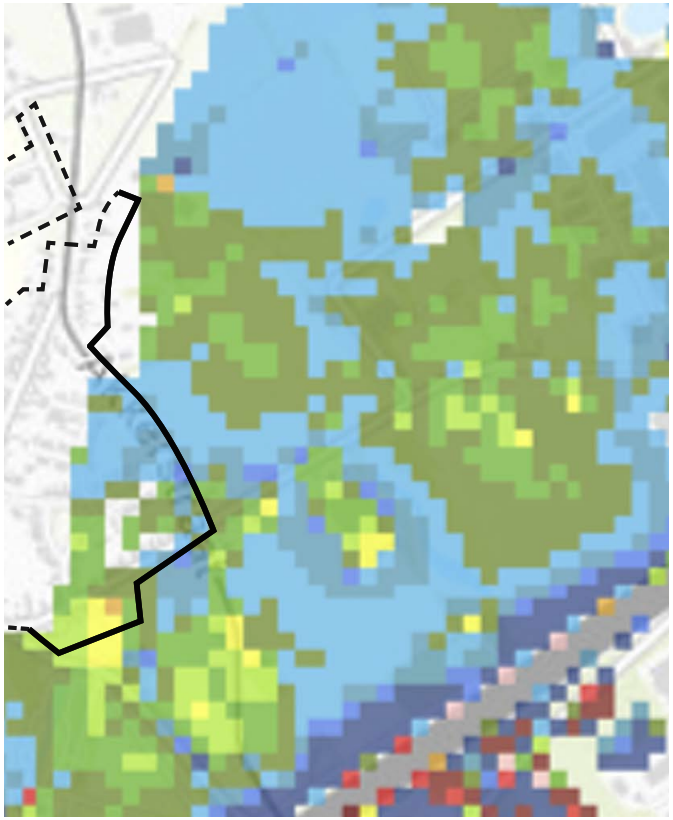
- De oude akkers zijn hoger gelegen, de voormalige heide lag lager en was natter.
- Huidige situatie: het water stroomt via verschillende watergangen naar de Kleine Beerze

Grondwaterstand (GHG)

- Opvallend is dat de voormalige akkers hogere en lagere grondwaterstanden kennen







Cultuurhistorische waardenkaart (odzob)

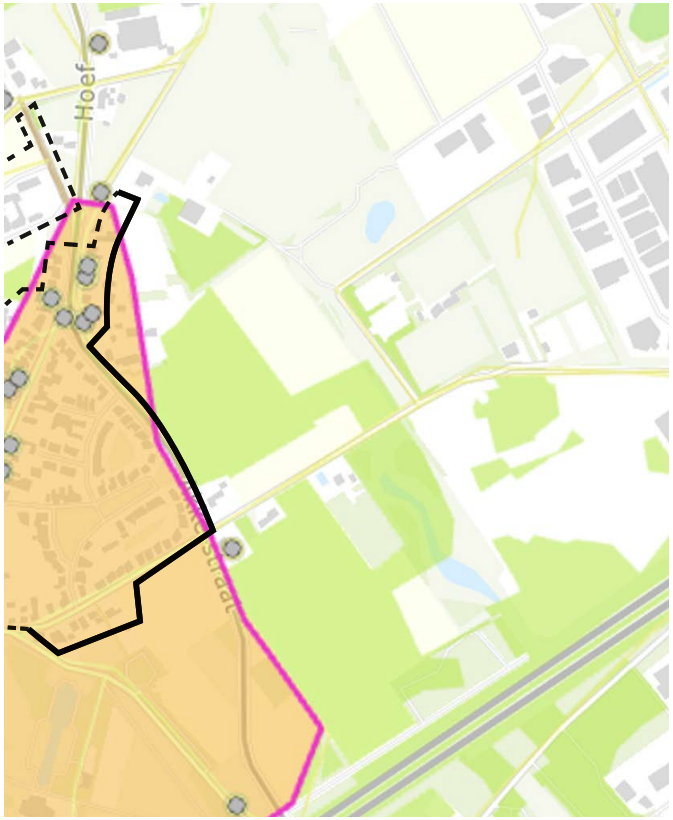
- Het ensamble Duizel en het landgoed Duyzelshof en de oude akkers worden gewaardeerd met een hoge cultuurhistorische waarde

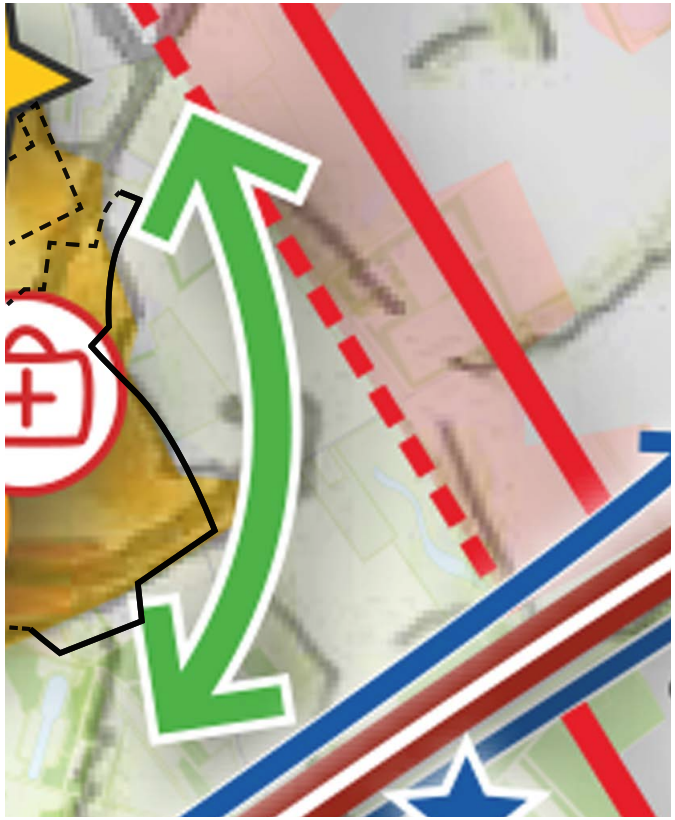
Omgevingsvisie 2.0 (2021)

- Groene pijl: versterken groene leefomgeving voor bewoners
- Rode zone met stippellijn: potentiele uitbreiding bedrijventerrein

Recreatief padennetwerk

- De parkzone rondom Meerheide is recreatief ontsloten en maakt een afwisselend ommetje vanuit Duizel mogelijk
- Landgoed Duyselshof vormt barrière (zie dorpsrand 3)



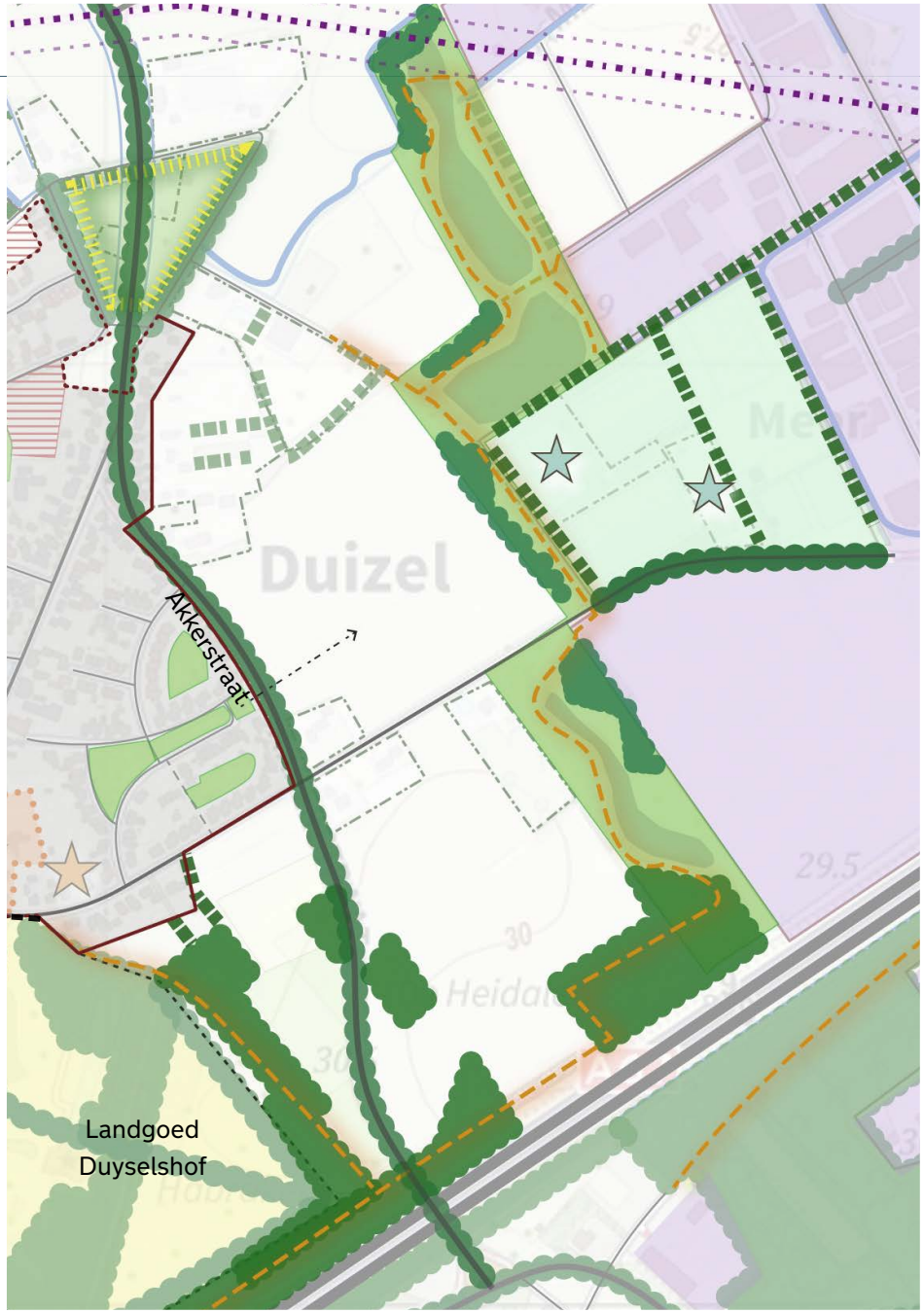




Dorpsrand 2 | Conclusie

Hoofdconclusies

- Akkerstraat is een belangrijke verbinding tussen Duizel en Eersel. Weg vormt een barrière tussen de woonbuurten en het landschap
- Bedrijventerrein Meerheide is goed ingepast. Parkzone biedt ook recratieve meerwaarde voor het dorp. Strook ter hoogte van de sportvelden is smal. Vanuit de kern zijn geen wandelroutes naar de parkstrook.
- Sportcomplex op enige afstand van het dorp, verscholen tussen bedrijvigheid
- Landgoed Duyselshof, zie dorpsrand 3
- Aandachtspunt: hindercontouren bedrijvigheid Meerheide onbekend



ZOOM 3. ZUIDELIJKE DORPSRAND

HAPERTSEWEG EN BEDRIJVENTERREIN

Dorpsrand 3 | Huidige situatie

Huidige situatie

- De Hapertseweg is de verbinding tussen Hapert-Duizel-Eersel. Aan de noordzijde van de weg ligt het dorp Duizel, aan de zuidzijde van de weg een bedrijventerrein.
- De woonbuurten van Duizel liggen tussen het beekdal de Kleine Beerze en het Landgoed Duyzelshof. Ter hoogte van de oude sigaren fabriek (rode ster) ligt de entree van het dorp aan een pleinruimte
- Het landschap is in agararisch gebruik en bestaat uit akkers en enkele bosjes, waar de beek als een smalle rechte strook doorheen stroomt. Het agrarisch gebied wordt aan de westzijde begrensd door een groot boscomplex met zorginstelling. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de snelweg.



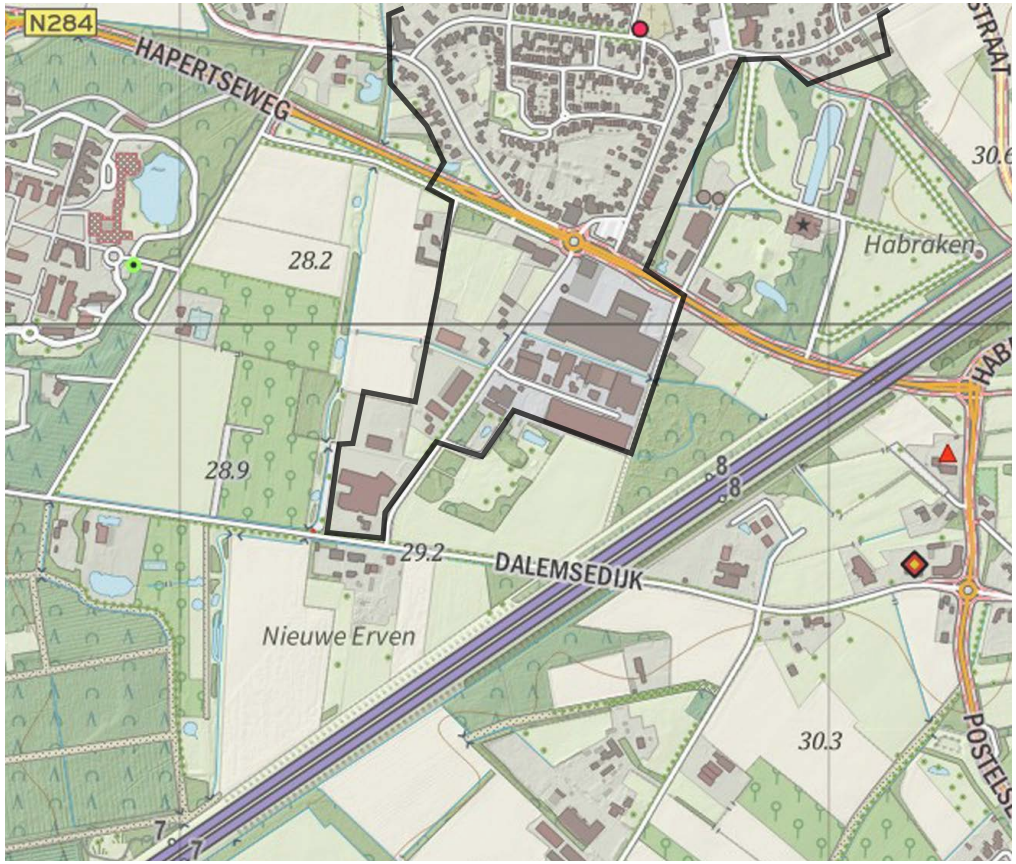
Situatie rond 1900

- Een eeuw geleden was het landschap zeer kleinschalig en afwisselend. Het beekdal bestond uit vele hooilandjes begrenst door perceelsrandbeplanting. Daaromheen lag de natte heide met onder andere bocomplexen en drassige gebieden. Aan de noordkant van de verbindingsweg Hapert-Eersel lag het akkercomplex Duizel.

Ontwikkeling

- Het zuidelijk deel van Duizel ligt tegen en soms in het beekdal van de Kleine Beerze.
- Industrie heeft zich aan de zuidzijde van de Hapertseweg gevestigd. Op de akkers aan de overkant van de weg zijn woonontwikkelingen geweest. De verbindingsweg is rechtgetrokken en aan de oude route is ontwikkeld tot tegen de beek.
- Het landschap heeft een grote verandering doorgemaakt. De beek is gekanaliseerd en stroomt in een smalle strook door een agrarisch landschap. Een zijstroompje is onderdeel geworden van het bedrijventerrein.





Bodemkaart

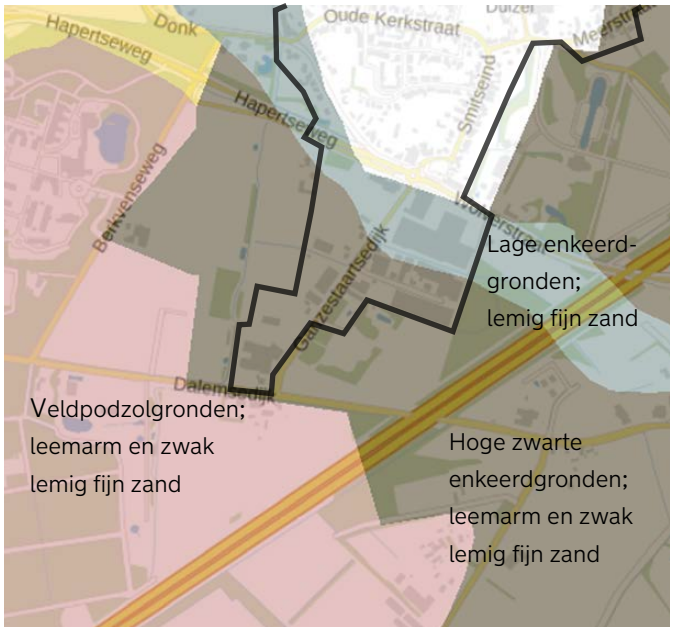
- De zwarte lijn op de bodemkaart laat zien dat het dorp ter hoogte van de Hapertseweg in het beekdal gesitueerd is. De enkeergronden zijn ontstaan door het eeuwenlang bemesten van de oude akkers.

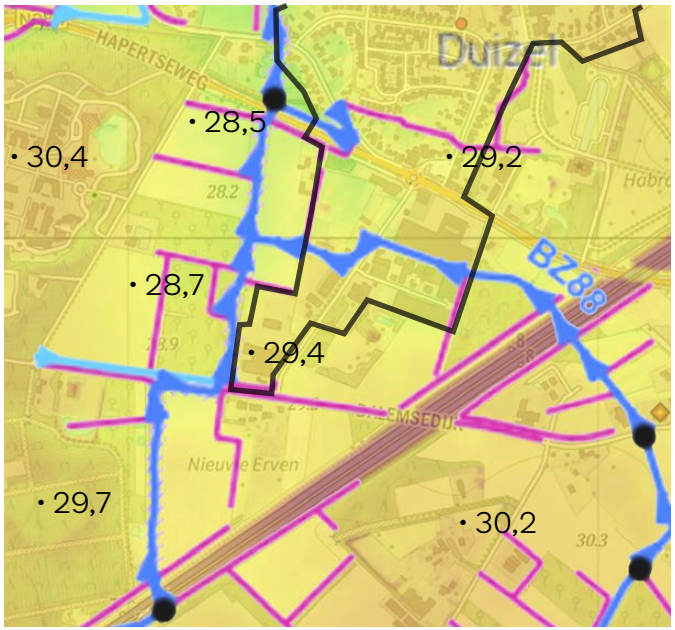
Hoogte kaart met waterlopen

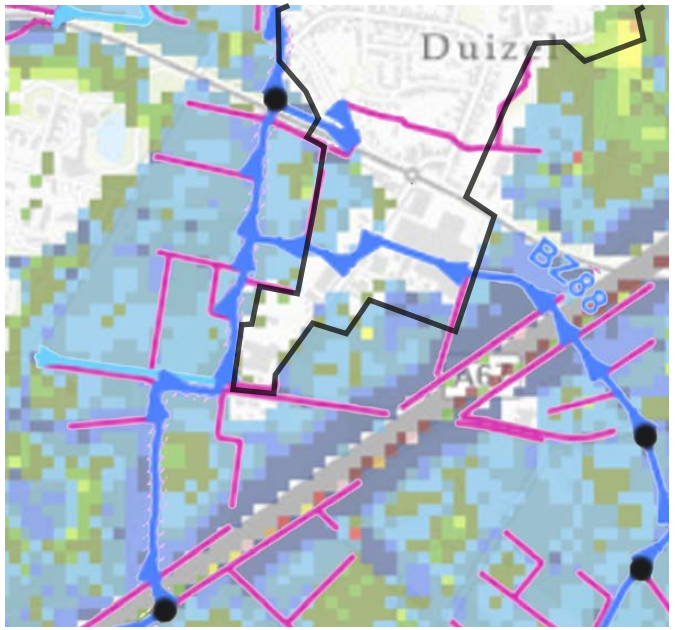
- De Kleine Beerze stroomt ten westen van de dorpsrand. De andere watergang stroomt over het bedrijventerrein en mondt uit in de Kleine Beerze

Grondwaterstand (GHG) met waterlopen

- De hoge grondwaterstanden verklaren het wisselend landgebruik dat zichtbaar is op de historische kaart.







Interim Omgevingsverordening (2021)

- De beek met zijn oevers is een ecologische verbindinsgzone (EVZ)
- De aanliggende gronden zijn geduid als groenblauwe mantel.

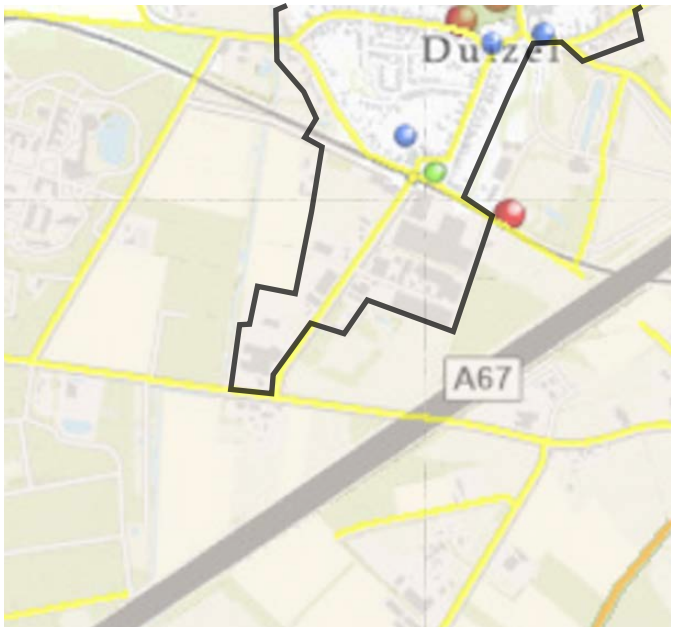
Cultuurhistorisch waardenkaart

- Landgoed Duyzelshof is onderdeel van het cultuur-historisch ensemble Duizel
- Verder geen bijzonderheden

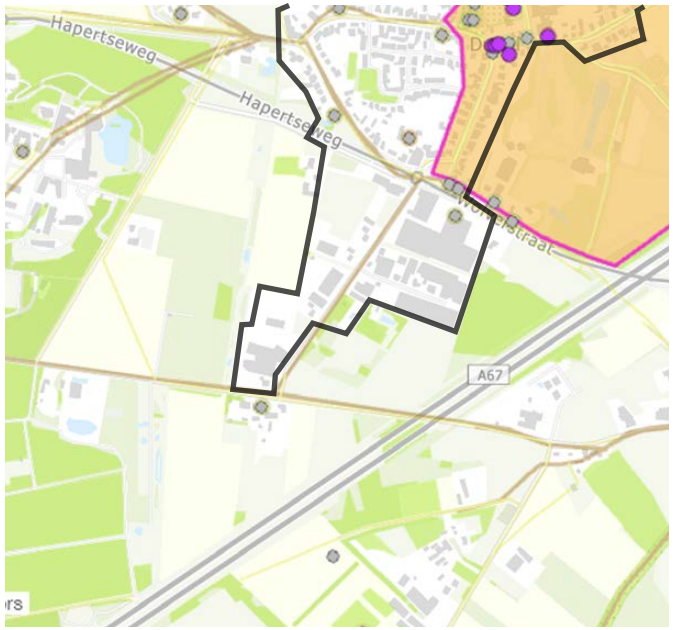
Natuur



CHW (Provincie Noord-Brabant)



Cultuurhistorische waardenkaart (odzob)

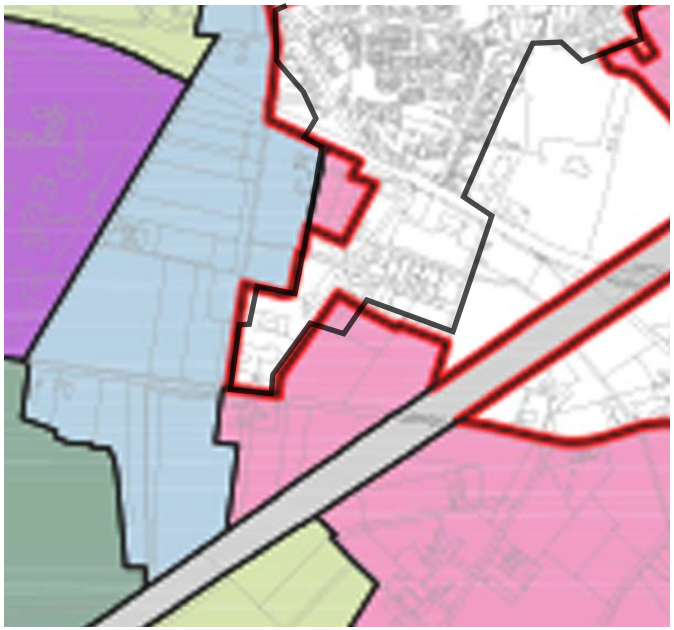


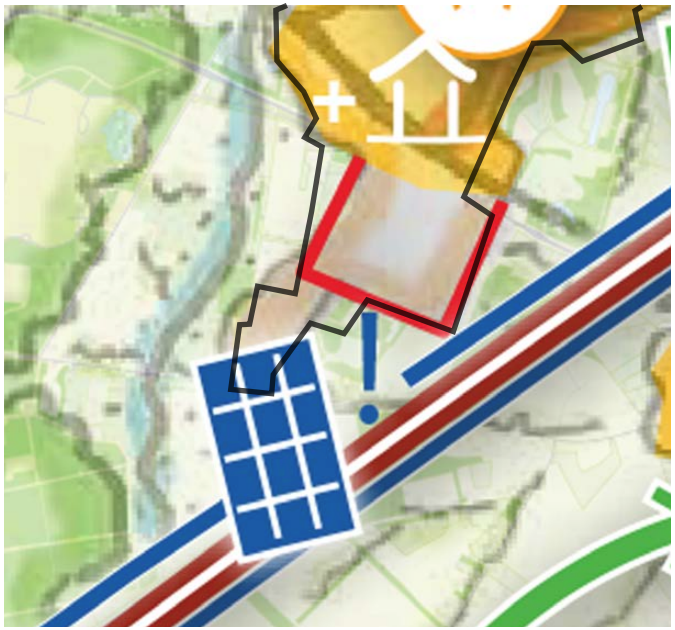
Visie buitengebied 2.0 Gemeente Eersel (2021)

- Beekdal: inzetten op dynamisch waterstysteem en versterking van de natuur en landschap

Omgevingsvisie 2.0 Gemeente Eersel (2021)

- Beekdalen beschermen en benutten
- (Lokale) bedrijvigheid
- Opwekking zonne-energie langs A67





Recreatief padennetwerk

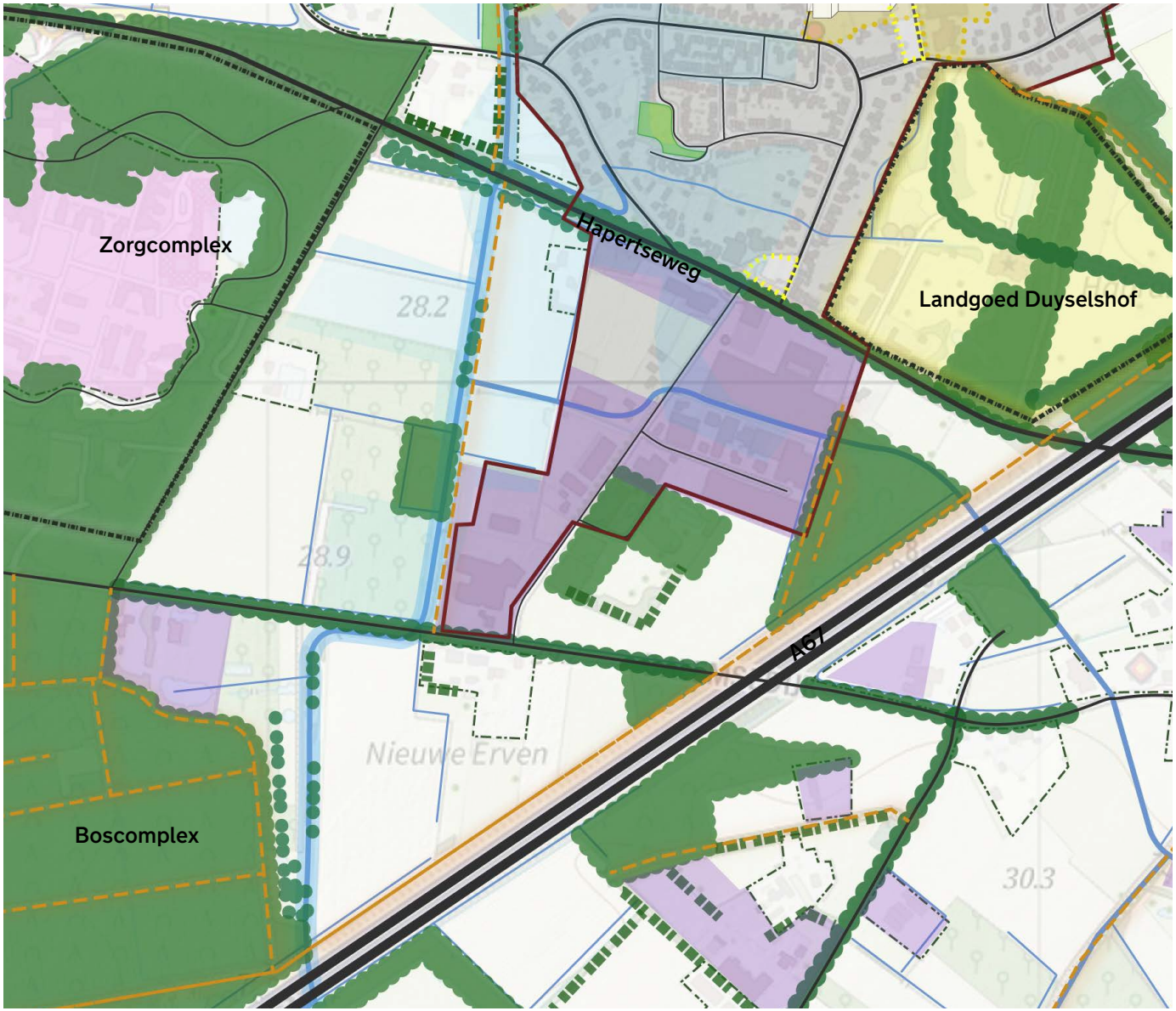
- Landgoed Duyzelshof is niet openbaar en vormt een barrière in de mogelijkenheden voor een ommetje vanuit de woonwijken.
- Het bedrijventerrein is niet recreatief ontsloten
- De zorginstelling in het boscomplex ten westen de dorpsrand is niet openbaar. Het boscomplex ten zuiden daarvan is wel recreatief ontsloten.



Dorpsrand 3 | Conclusies

Hoofdconclusies

- Het gebied ligt geïsoleerd door ligging tussen hoofdwegen en boscomplex.
- Omgeving is slecht toegankelijk door privaat landgoed Duyselsehof, omhekt zorgcomplex. Routes in boscomplex zijn lastig te bereiken vanuit het dorp.
- Ligging in de dorpsrand van landgoed Duyselshof beperkt relatie (zicht of paden) met het buitengebied hier volledig.
- Het bedrijventerrein ten zuiden van de Hapertseweg bestaat uit lokale bedrijvigheid. Binnen de grens stedelijk gebied kan het bedrijventerrein nog uitbreiden



2. GEBIEDSANALYSE EN VERKENNING EERSEL

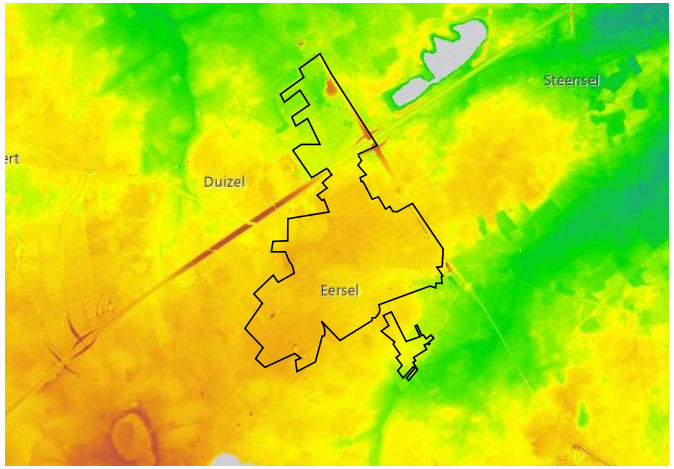
1.1 Ligging in omgeving

Landschap

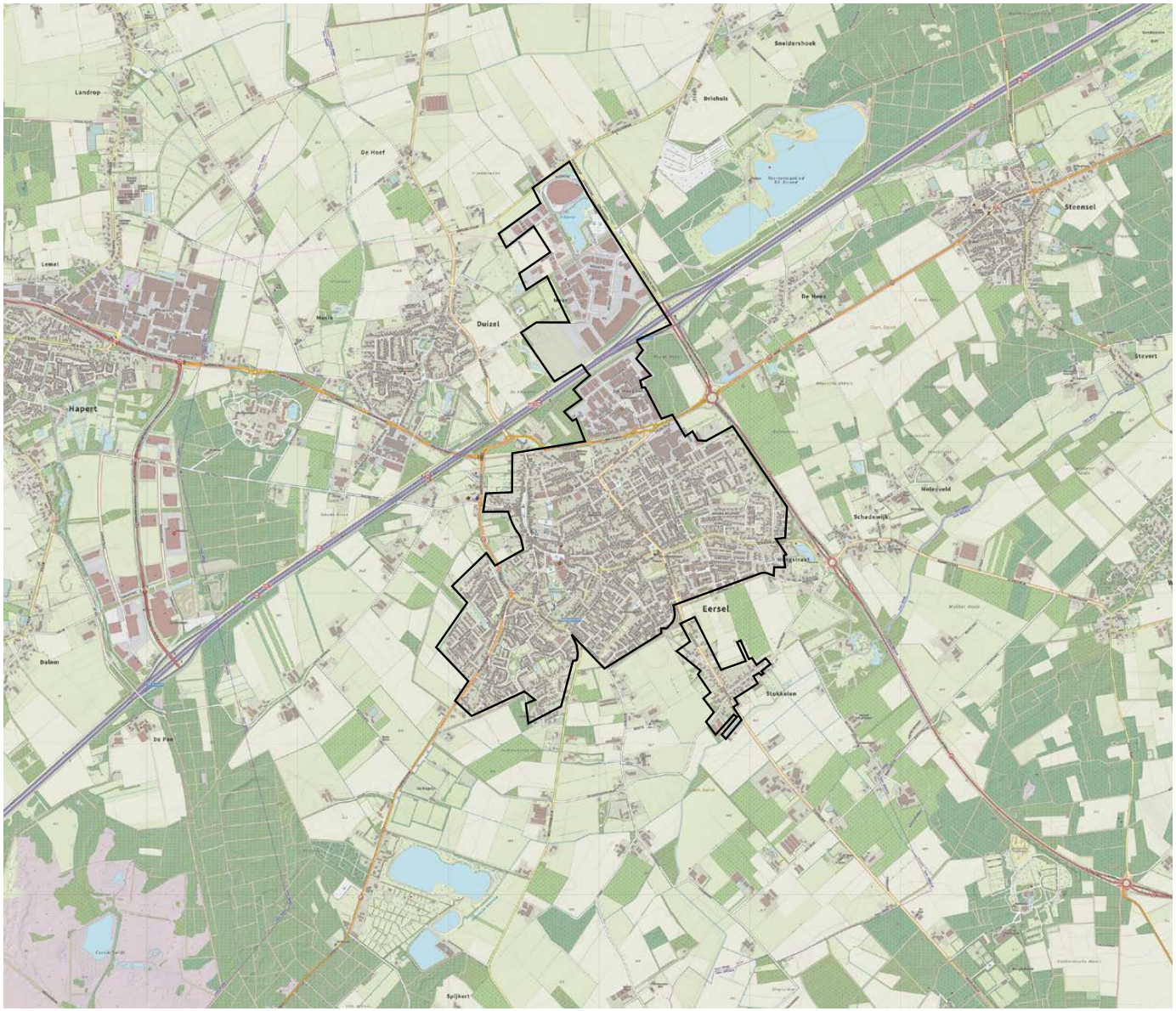
- Eersel is gelegen aan twee beekdalen, in het zuiden die van de Run en in het noordwesten die van de Kleine Beerze. Het dorp ligt op een hogere kop tussen beide beekdalen.
- Aan de oost- en westzijde liggen op enige afstand van het dorp de boscomplexen rondom Steensel en het natuurgebied de Cartierheide.
- Aan noordzijde van de A67 ligt het bedrijventerrein Meer in een zeer open en grootschalig agrarisch landschap.

Bereikbaarheid

- Eersel is goed bereikbaar door de ligging aan de A67, de verbinding tussen Eindhoven en België. De op- en afrit van de snelweg en de N-weg ontsluiten ook de andere dorpen ten zuiden van Eersel.



Hoogte kaart



Topografische ondergrond

1.2 Huidige situatie

Studiegebied

- Bepaling dorpsrand (zwarte lijn) is gebaseerd op grens stedelijk gebied provincie volgens de Omgevingsverordening Noord-Brabant (status: ontwerp, 2021)
- Het studiegebied betreft het gebied ten zuiden van de Molenweg. Stokkelen wordt meegenomen als een bebouwingsconcentratie aan de rand van Eersel.

Stedenbouwkundig opzet

- Eersel kenmerkt zich aan enkele oude linten waar vanuit het dorp gegroeid is. Aan de noord- en oostzijde van het dorp wordt het dorp begrenst door grote wegenstructuren.

Landschap

- Rondom Eersel ligt een schil van agarische gronden in een grootschalig landschap. Het buitengebied wordt gekenmerkt door de vele bebouwingsconcentraties.



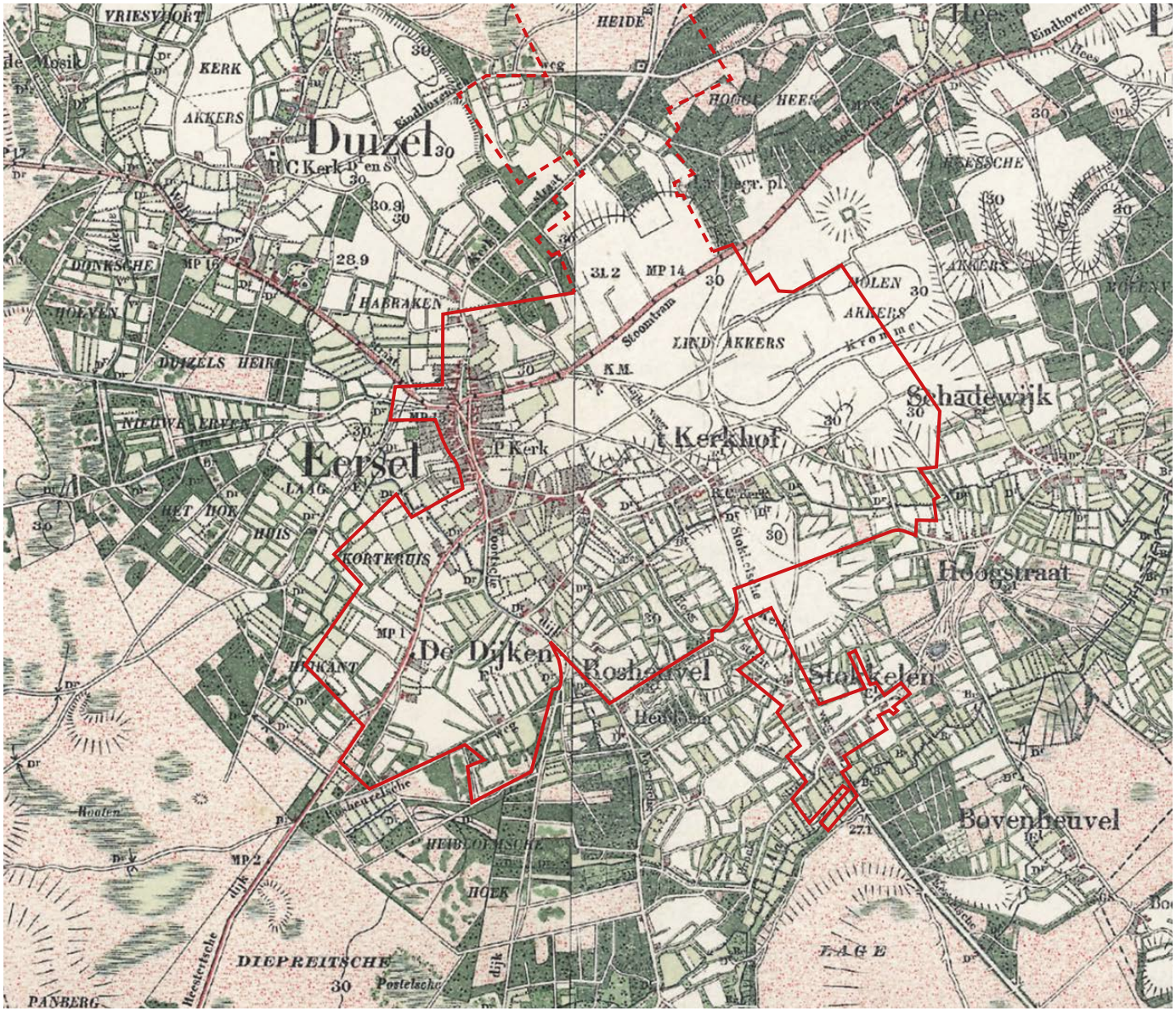
Dorpsgrens op luchtfoto

1.3 Historie

Situatie rond 1900

Landschappelijke setting goed zichtbaar

- Een landschap getekend door de oorsprong van de waterloop de Kleine Beerze, het beekdal van de Run en het groot open akkercomplex Lind akkers/ Molen Akkers. Rondom deze oude agrarische cultuurlandschappen lagen enkele boscomplexen met daarachter de heide.
- De westzijde van het akkercomplex is beduidend natter. De nattere gronden rond de beken werden gebruikt als kleine hooi- en graslandjes. Het akkercomplex bestond uit relatief grote en open akkers op de hogere gronden.
- De buurtschappen (Eersel, Stokkelen, De Dijken, Rosheuvel, Schadewijk en Hoogstraat) lagen op de overgang van de beekdalen naar de drogere gronden.
- Eersel voor deze tijd al een grotere kern, onder andere door de ligging aan de tramverbinding Eindhoven-Eersel-Reusel, de opkomst van de (sigaren)industrie.



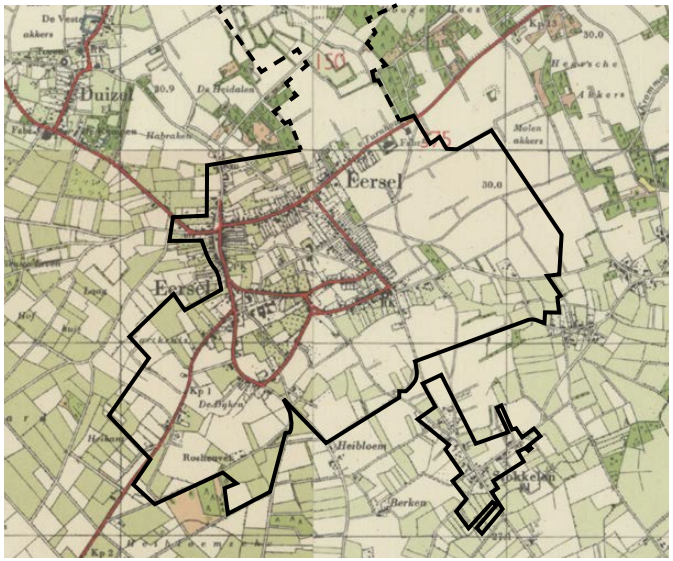
Historische kaart rond 1900

Stedenbouwkundige opzet

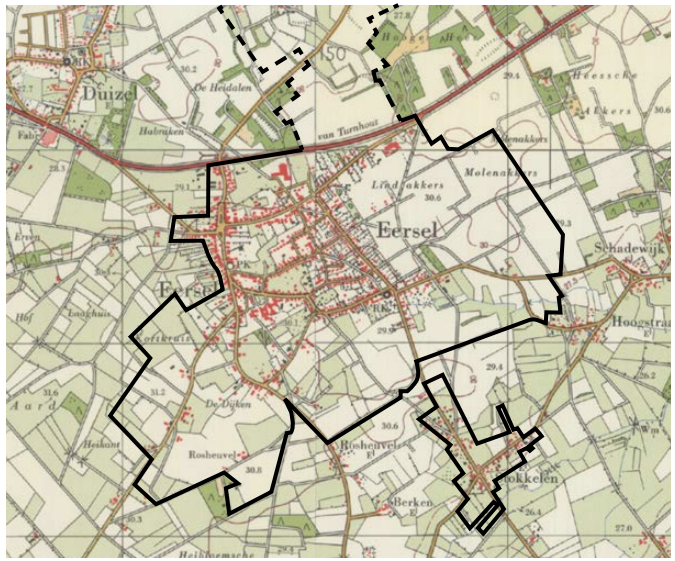
- Na de Tweede Wereldoorlog is Eersel snel gegroeid. Bestaande paden werden verdicht met lintbebouwing. Hierna werden de tussengelegen akkers verdicht.
- Vervolgens: grote infra verbindingen werden aangelegd en door grootschalige planmatige uitbreidingen groeidde het dorp in oostelijke en zuidelijke richting. Aan de noordzijde van het dorp vestigd zich industrie.
- De laatste decennia: verschillende planmatige ontwikkelingen op de hogere gronden. Maatschappelijke voorzieningen hebben een plek gekregen in deze recentere wijken.
- De kern wordt ingeklemd tussen (boven)regionale verkeersverbindingen
- Kenmerkend: commercieel centrum ligt in de noordwesthoek van het stedelijk weefsel. Verder Eersel kent een dorpse opzet met veel openbaar groen en brede profielen.

Landschap

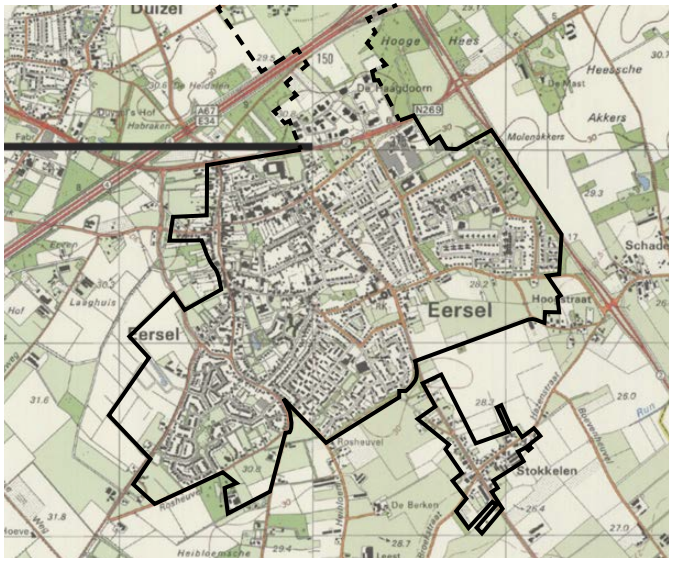
- Het dorp beslaat inmiddels het grootste deel van het oude akkercomplex. Er is weinig relatie met het landschap.
- Het landschap rondom Eersel is sterk veranderd en de verschillende landschapstypes zijn niet meer goed herkenbaar. De heide is ontgonnen en het hele agrarische landschap heeft te maken gekregen met schaalvergroting.
- Typerend voor het buitengebied: een open landschap met bebouwingsconcentraties. Weinig routes.



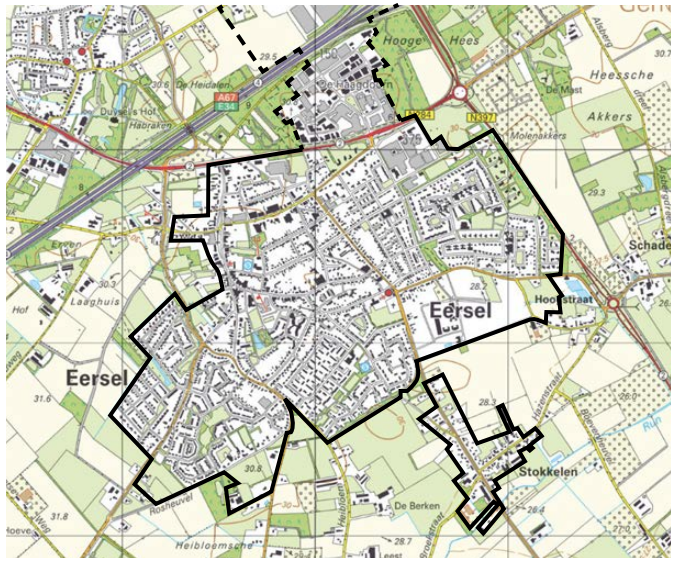
Historische kaart 1955



Historische kaart 1970



Historische kaart 1995



Historische kaart 2010

1.4 Structurenkaart

Ruimtelijke structuur Eersel

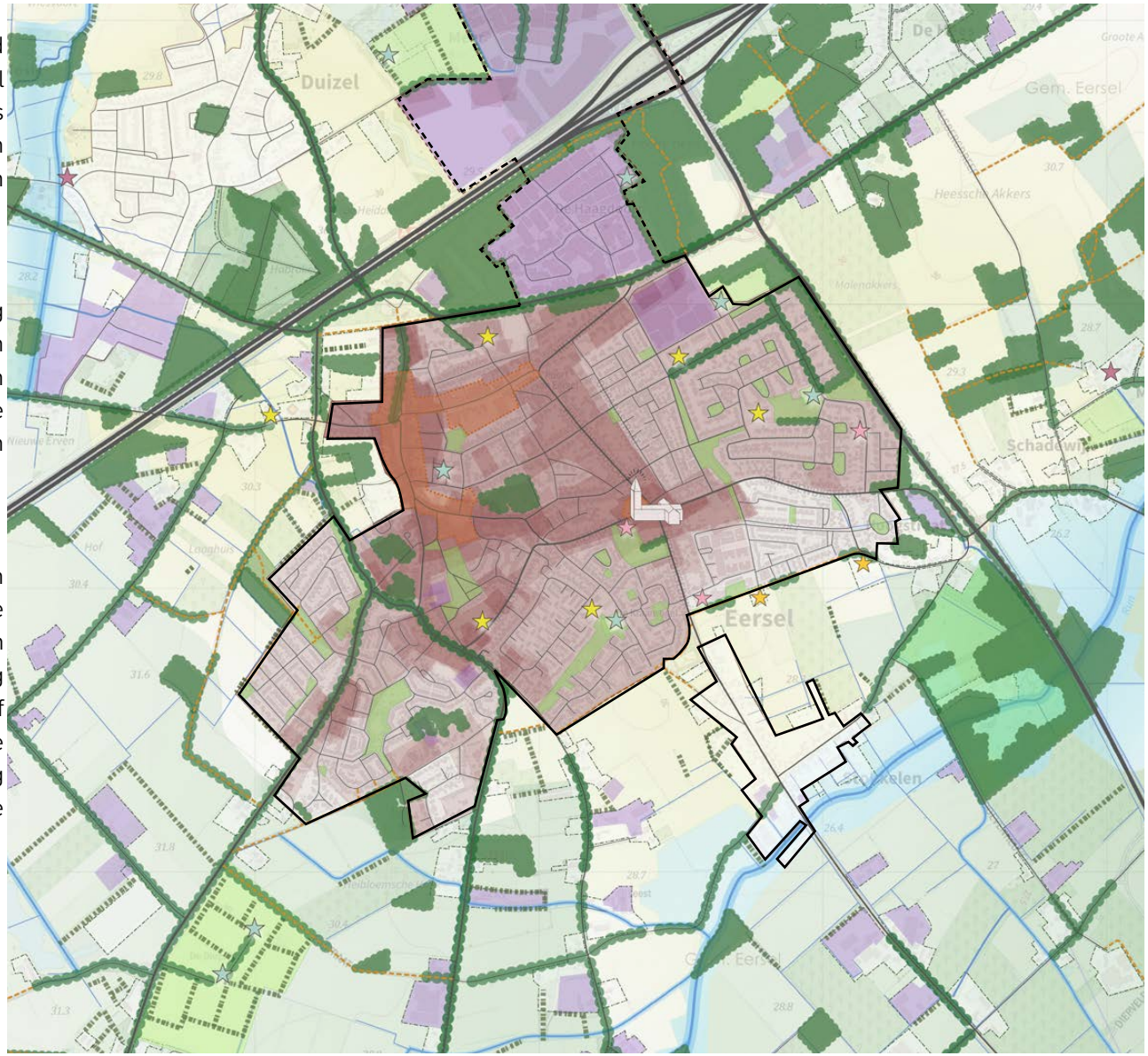
In de opbouw van het dorp zijn de oude bebouwingslinten nog altijd herkenbaar. Recentere wijken kenmerken zich wel door redelijk veel openbaar groen, een uitzondering hierop is Kerkebogten. Opvallend is dat het (historisch) centrum, een verdicht lint, erg a-centrisch gelegen is en nog steeds dicht grenst aan het landschap. De sportvelden liggen in het zuidwesten op enige afstand van het dorp.

Barrièrewerking hoofdwegen.

Bepalend voor de stedelijke ontwikkeling van Eersel is de ligging tussen 2 grote wegenstructuren: de rijksweg A67 in het noorden en in het oosten de provincialeweg N397. Dit maakt dat het dorp aan die zijden is begrensd. De wegen vormen enerzijds een logische afronding, maar ook een barrière in de relatie tussen dorp en omgeving.

Zuidelijke dorpsrand

De gehele zuidelijke dorpsrand is daarin anders: zij bestaat uit een radiale structuur van plattelandswegen met daar tussen grote open akkers. In het zuidoosten ligt het beekdal van de Run. Op een paar paden na (bijvoorbeeld het Rooie pad) heeft de kern weinig uitloopgebied voor de bewoner en is het landschap beperkt recreatief ontsloten. De woonwijken, zo ook Kerkebochten, hebben een scherpe begrenzing met het open landelijk gebied. In de dorpsrand liggen nog twee authentieke buurtschappen: Stokkelen en Hoogstraat. Op de volgende pagina volgt een zoom op dit gebied.



Structurenkaart

Legenda

- Dorpsrand (grens stedelijk gebied)
- (Hoofd)wegenstructuur
- Recreatieve routes en zandpaden
- Historische opbouw dorp
- Commercieel centrum
- Onderwijs voorzieningen
- Zorg voorziening
- Sport voorziening
- Groene plek/parkje
- Akkergebied kleinschalig
- Erven in het buitengebied
- Landschapselementen
- Bedrijf

1.5 Huidige ontwikkelingen

Overzicht huidige (woon)ontwikkelingen

Initiatief fase
- Terrein STG: circa 220
- Eersel-West: onbekend
- Eersel-Zuid: circa 150

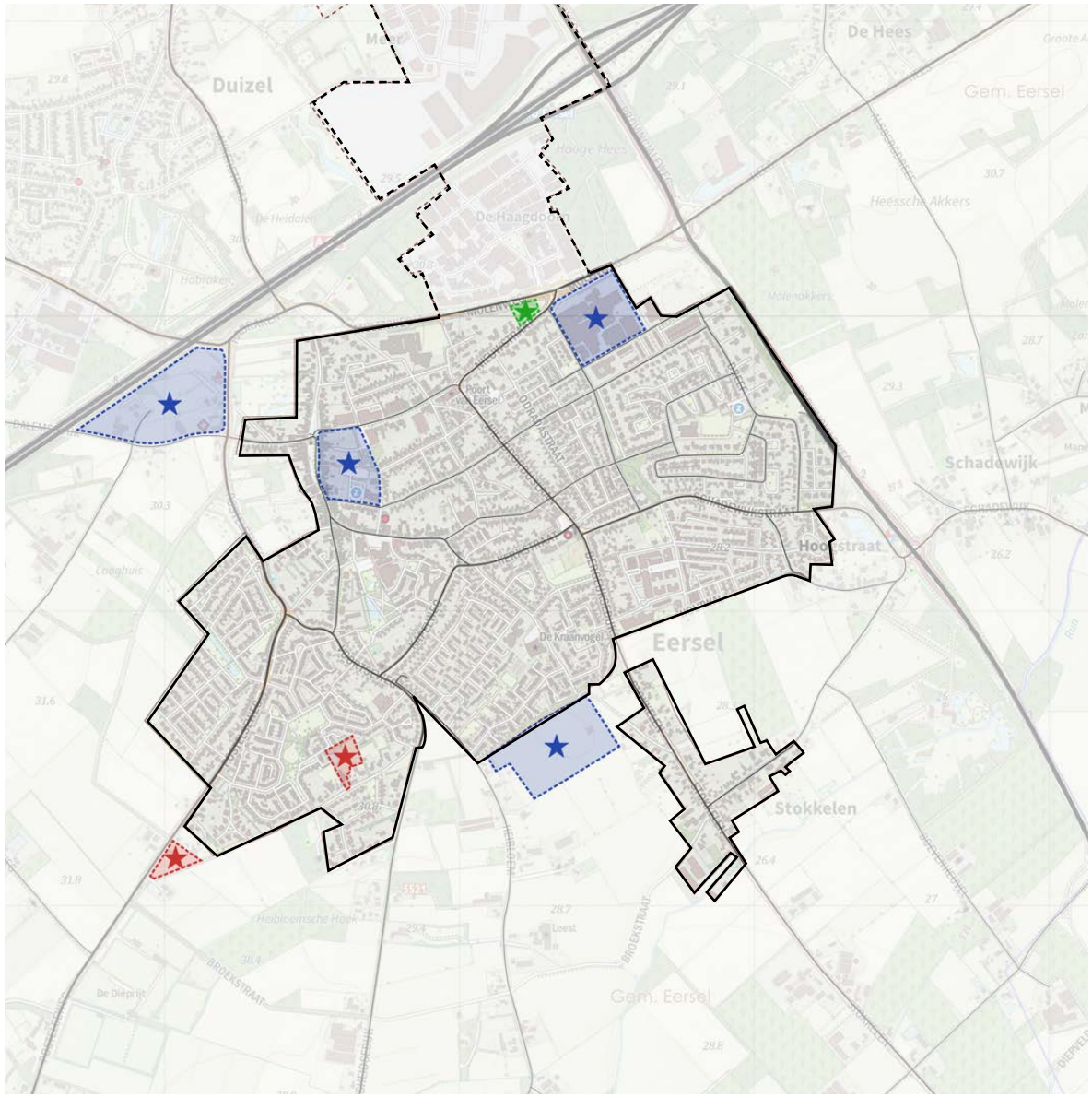
Totaal: circa 370 eenheden

Recent uitgevoerd
- Kerkeboghten
- Rosheuvel
- Boksheidsedijk

In voorbereiding/Vastgesteld
- N.v.t.

- Gemeentelijke woonbehoefte* voor komende 10 jaar: 1.210 woningen

* Aantallen wordt waarschijnlijk herzien o.b.v. nieuw onderzoek



Ontwikkelingen laatste jaren

1.5 Zoom op deelgebieden

Dorpsranden

De dorpsranden van Eersel kenmerken zich door hun ligging in het landschap of aan infrastructuur. In deze analyse worden drie dorpsranden onderscheiden:

1. Zuid: oude akkers en bebouwingsconcentraties
2. West: oude akkers
3. Oost: N397 en Schadewijk



Deelgebieden

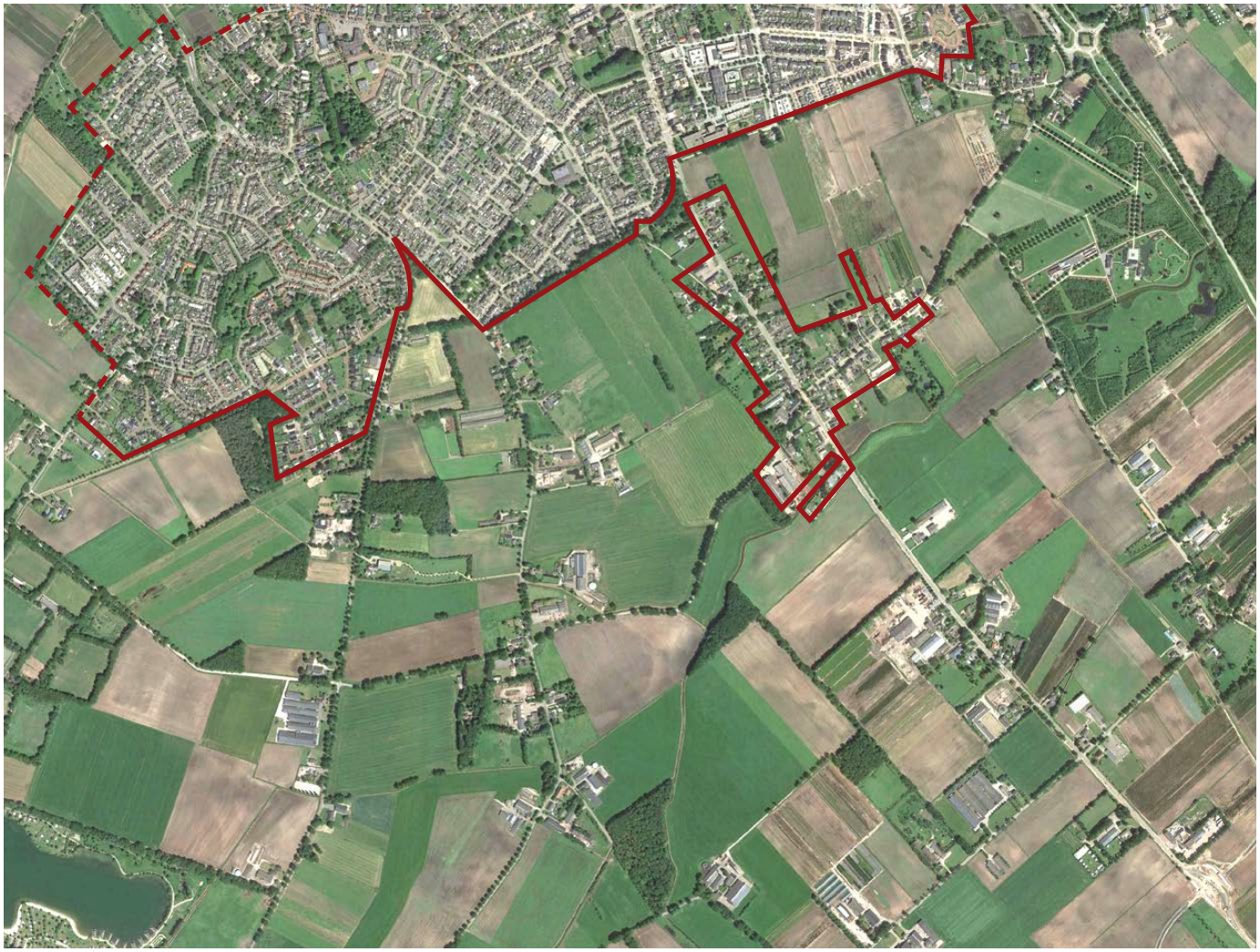
ZOOM 1. ZUIDELIJKE DORPSRAND

OUDE AKKERS EN BBC’S

Dorpsrand 1

Huidige situatie

- Zuidzijde van Eersel: planmatig opgezette woonwijken, vooral achter- en zijkanten aan het landschap
- Ter hoogte van Heibloem-Boksheidsedijk prikt het landschap het stedelijk weefsel in
- Wandel- en fiets pad vormt de dorpsrand. Woonwijken takken hierop aan. Er gaan nauwelijks (recreatieve) routes het buitengebied in.
- Verschillende (noord-zuid) wegen die Eersel in prikken. Aan deze wegen in het buitengebied liggen bebouwingsconcentraties
- Tussen deze linten ligt het landschap. Het is vrij open en er zijn weinig landschapselementen. De meeste erven zijn landschappelijk ingepast
- Stokkelen: buurschap en verdicht lint. Planologisch onderdeel van het stedelijk gebied. Functioneert als bebouwingsconcentratie in het landschap
- Op enige afstand van de dorpsrand ligt een wegenstructuur (Broekkant) parallel aan de dorpsrand. Ten zuiden daarvan stroomt de Run.
- Aan de Postelseweg ligt het sportpark van Eersel

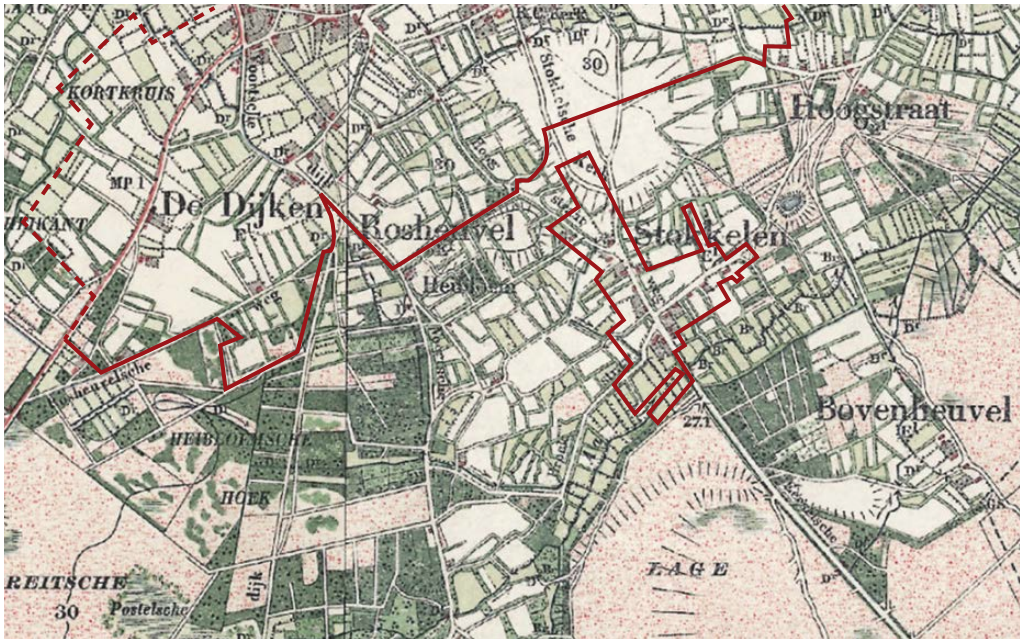


Situatie rond 1900

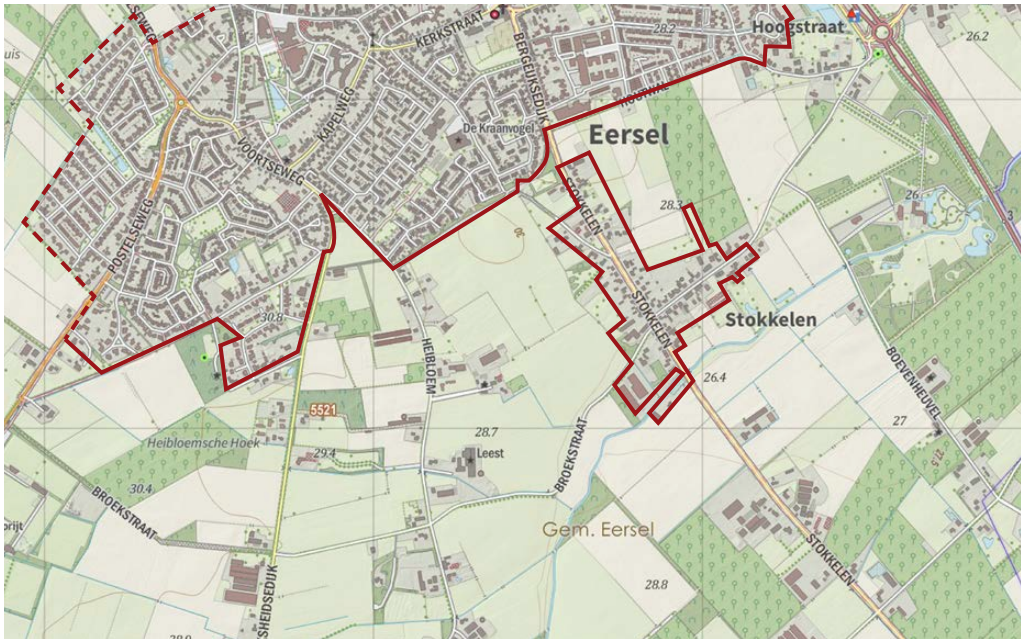
- Het akkercomplex waarop Eersel in ontstaan: kleine (nattere en drogere) akkers omsloten door beplanting en slootjes en enkele grotere open akkers. Ten zuiden daarvan: beekdal van de Run met natte hooilandjes en de bospercelen op de overgang naar de heide.
- Keinschalig landschap, ontsloten door vele paden en wegen. Op de verknopingen van wegen lagen enkele buurtschappen.
- Stokkelen: gelegen op de overgang van het akkercomplex en het beekdal van de Run. Lag nabij een open akker. Over deze akker liep een pad naar de kerk, centraal gelegen was tussen de buurtschappen.
- De huidige dorpsgrens van Eersel volgt aan de westzijde de rand van het akkercomplex. Aan de oostzijde is de huidige dorpsgrens niet herkenbaar in het historische landschap

Ontwikkeling

- Eersel is flink gegroeid en de oude akkers zijn volgebouwd. Verschillende buurtschappen en de kerk zijn opgenomen in het stedelijk weefsel. Andere buurtschappen, die eerder los in het landschap lagen, grenzen nu aan het stedelijk weefsel.
- Het landschap is grootschaliger, vele landschapselementen en het fijnmazige paden netwerk zijn verdwenen. Huidige landschap is een grootschaliger agrarisch landschap, waar de cultuurlandschappen (oude akkers, beekdal en heide) niet meer van elkaar te onderscheiden zijn.



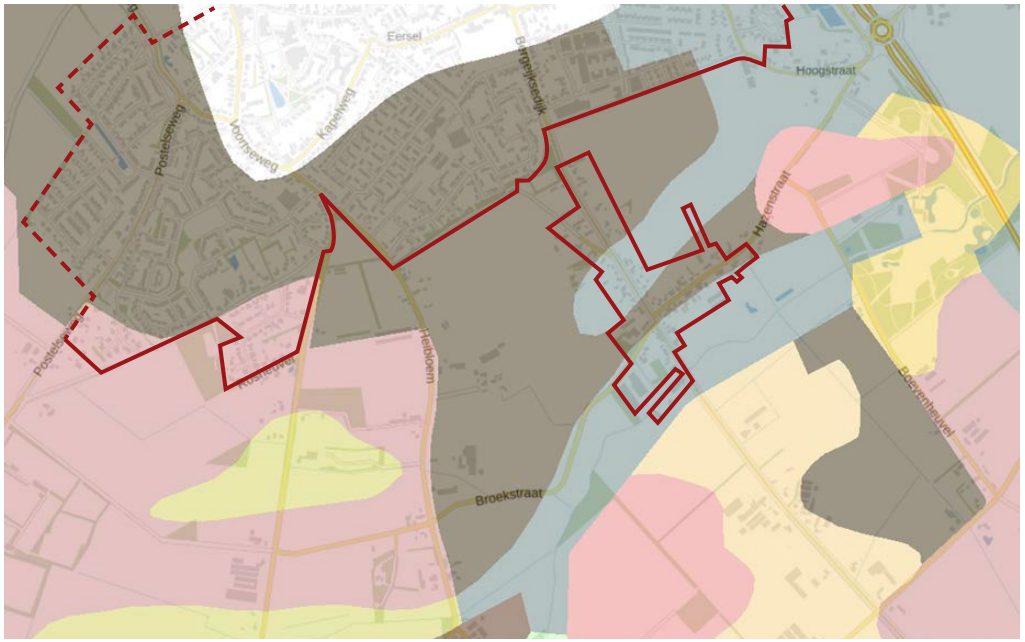
Situatie rond 1900



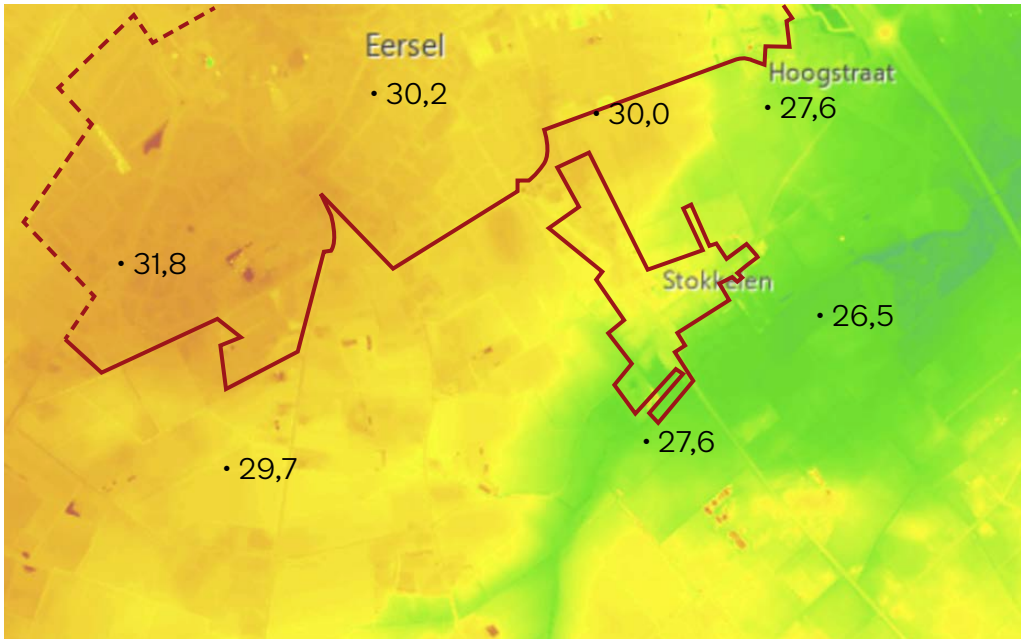
Huidige situatie

- De rode lijn op de bodemkaart en op de hoogtekaart laat zien dat de zuidzijde van het dorp op de hogere (akker) gronden ligt en in het westen grenst aan de oude heide gronden.
- Het zuidelijk deel van Stokkelen ligt in het beekdal van de Run.

Bodemkaart

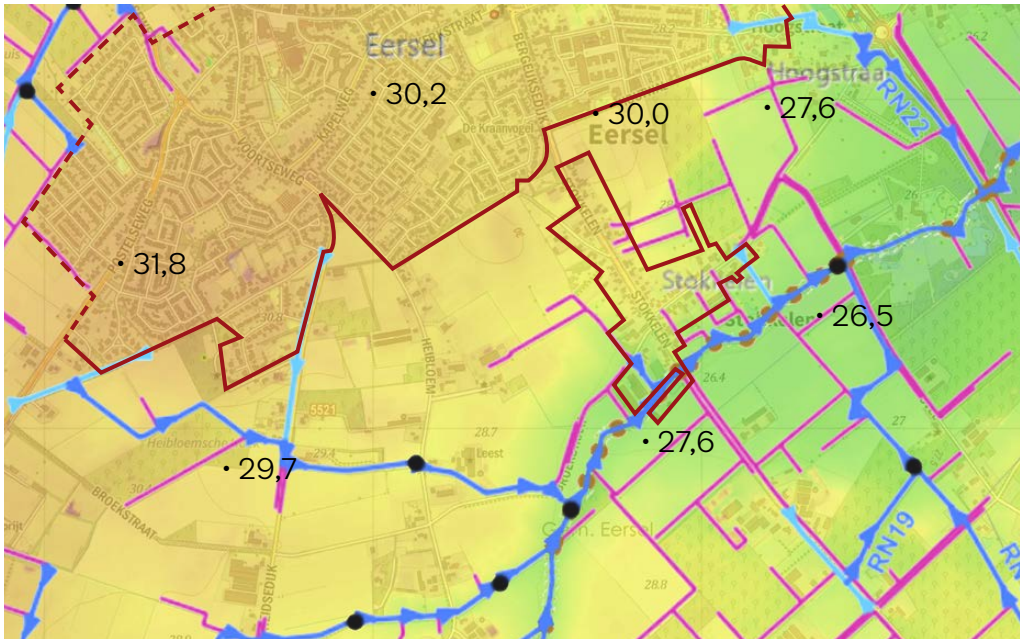


Hoogtekaart

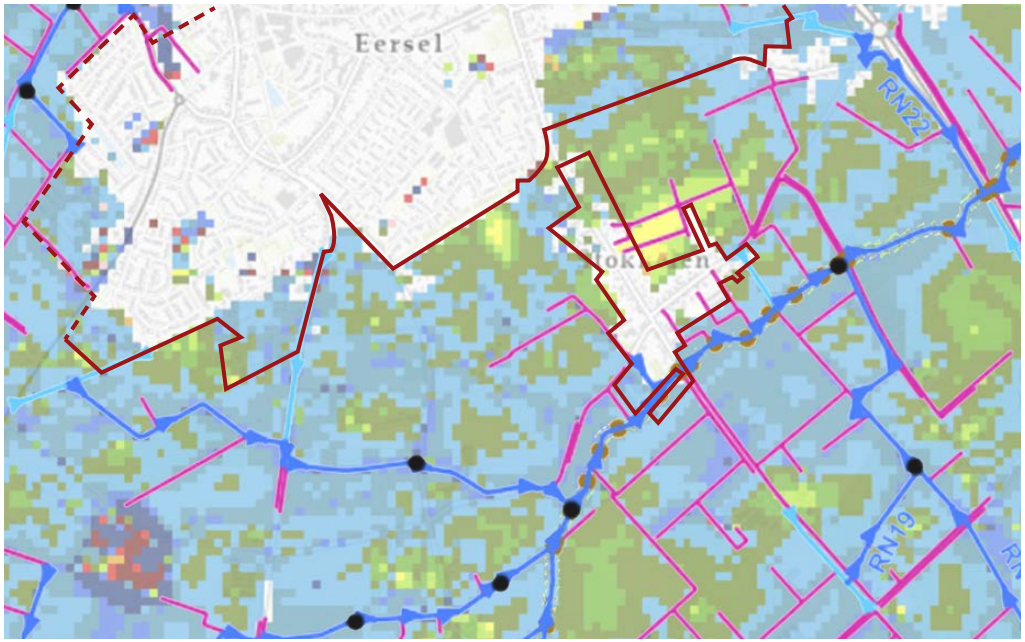


- Het water stroomt via verschillende watergangen naar de Run, deze stroomt in westelijke richting naar de Dommel.
- Het beekdal wordt in het oosten breder
- Opvallend: hogere grondwaterstanden op de hogere delen. Dit wordt veroorzaakt door kwel/ oorsprong Kleine Beerze aan westzijde van Eersel.

Hoogte kaart met waterlopen (Legger)



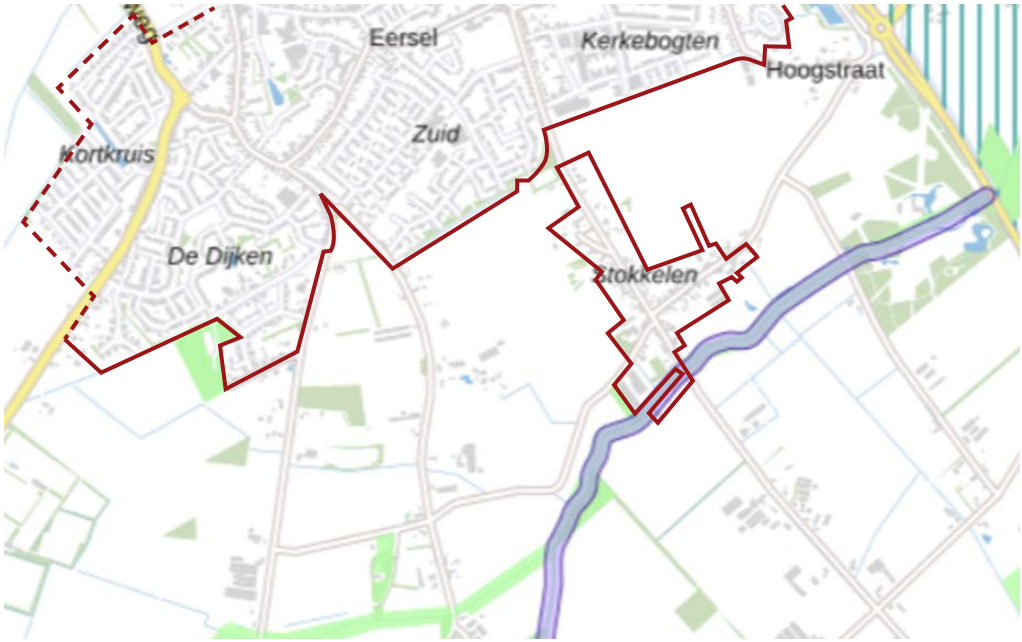
Grondwaterstand (GHG) met waterlopen (Legger)



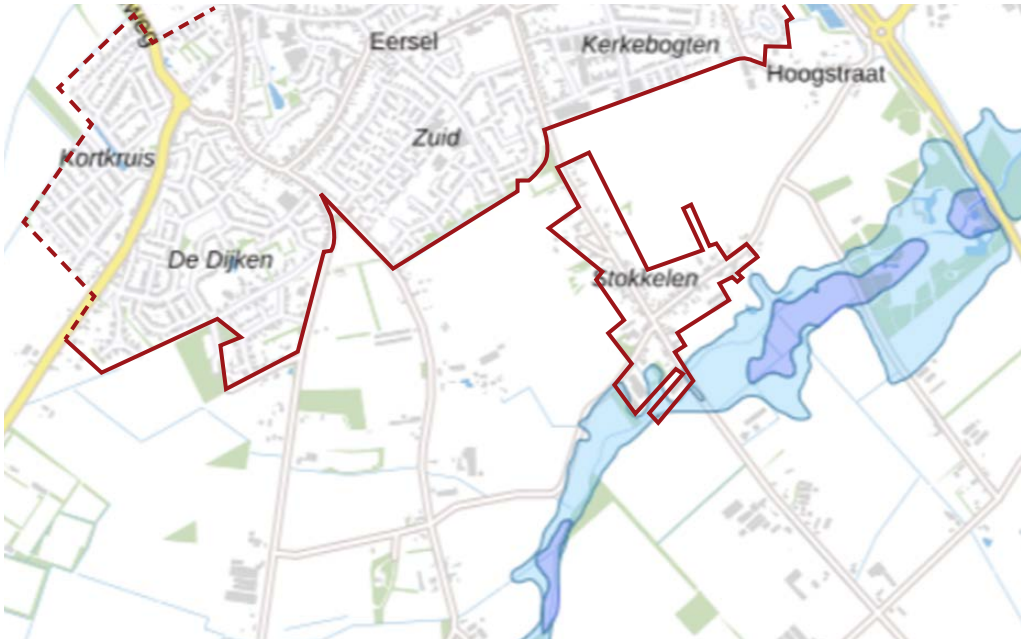
Interim Omgevingsverordening (2021)

- Bosje bij Rosheuvel en andere bosstructuren zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant
- De beek met zijn oevers is een ecologische verbindingszone (EVZ)
- Lager gelegen gebieden aan de Run zijn (gereserveerd) voor regionale waterberging
- Opvallend: beekdalgronden rondom de Run zijn geen onderdeel van de groenblauwe mantel.

Natuur



Waterberging

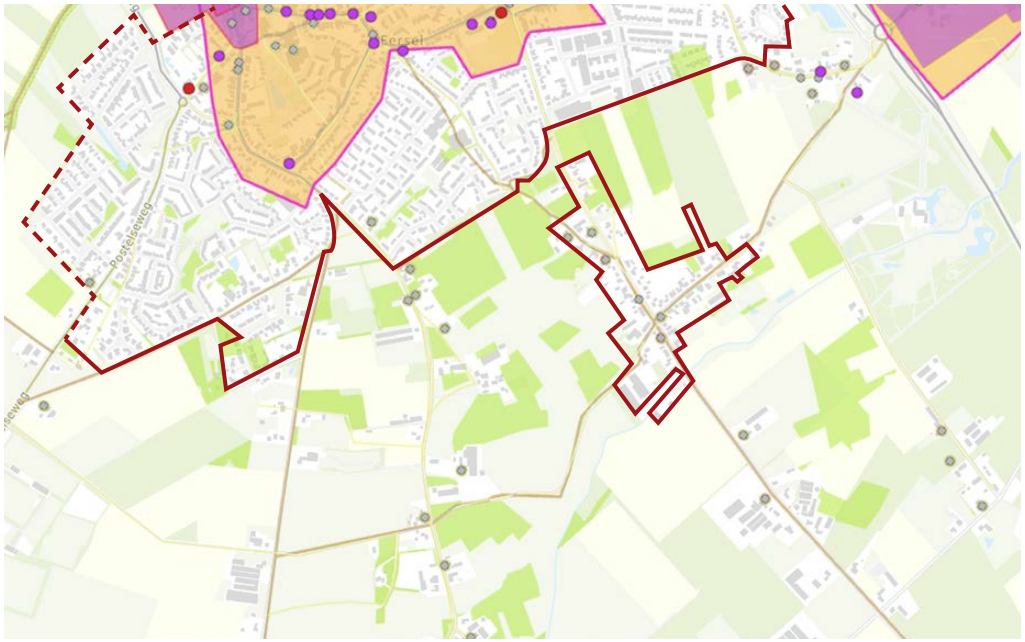


- Enkele akkers en wegen van hoge waarde en twee percelen met een hoge archeologische waarde.

CHW (Provincie Noord-Brabant)

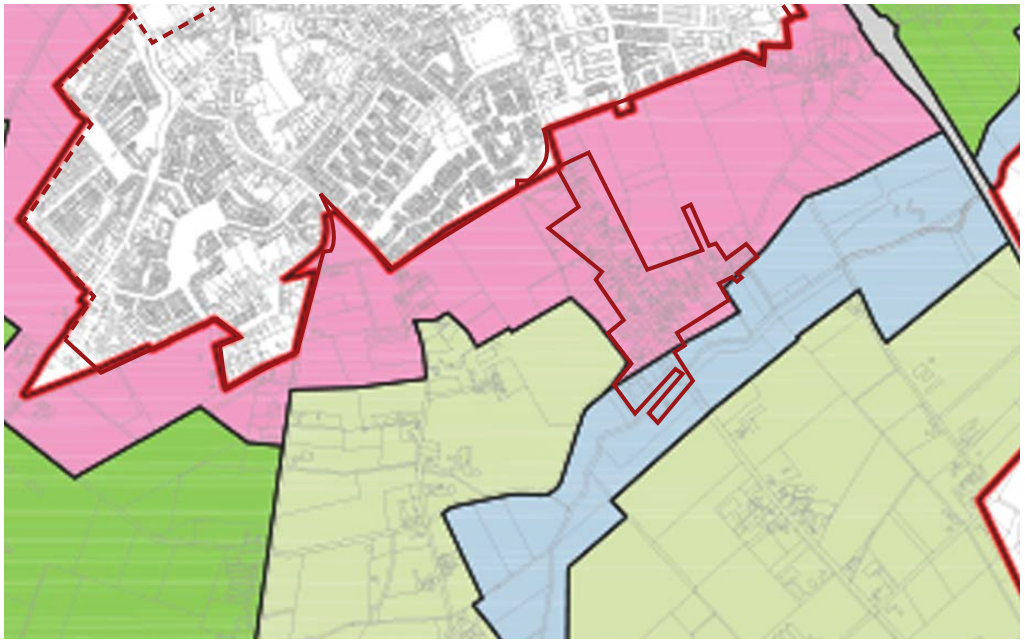


Cultuurhistorische waardenkaart (odzob)

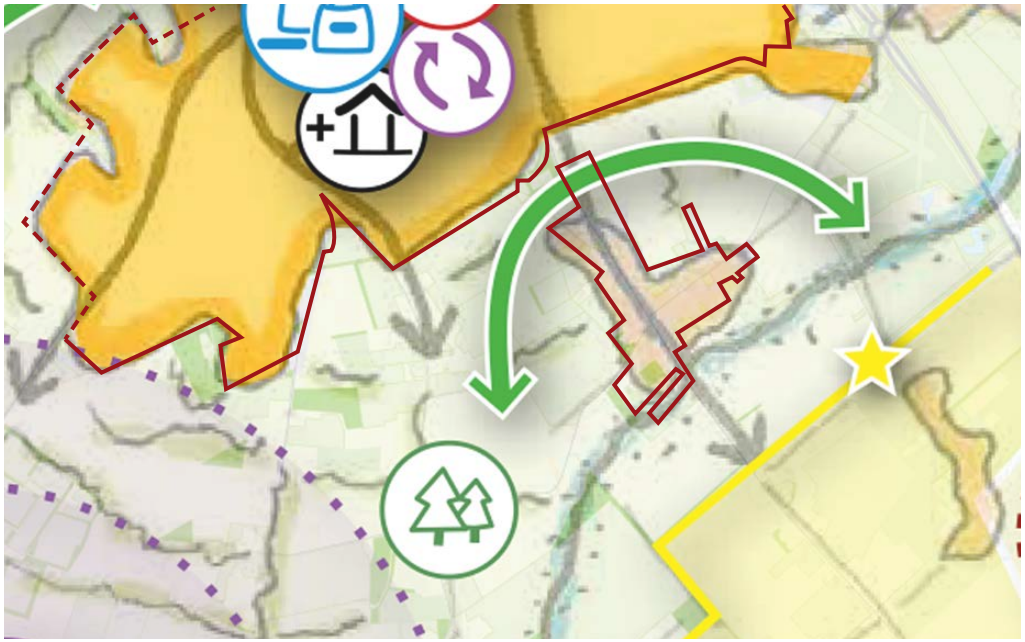


- De zone aan de dorpsrand is benoemd als dorps-overgangsgebied. Hier streeft de gemeente een kwalitatief hoge woonomgeving nastreeft.
- Deze zone wordt ook geduid in de omgevingsvisie, de ambitie is om hier de groene leefomgeving voor de bewoners van de kern Eersel te versterken.

Visie buitengebied 2.0 Gemeente Eersel (2021)

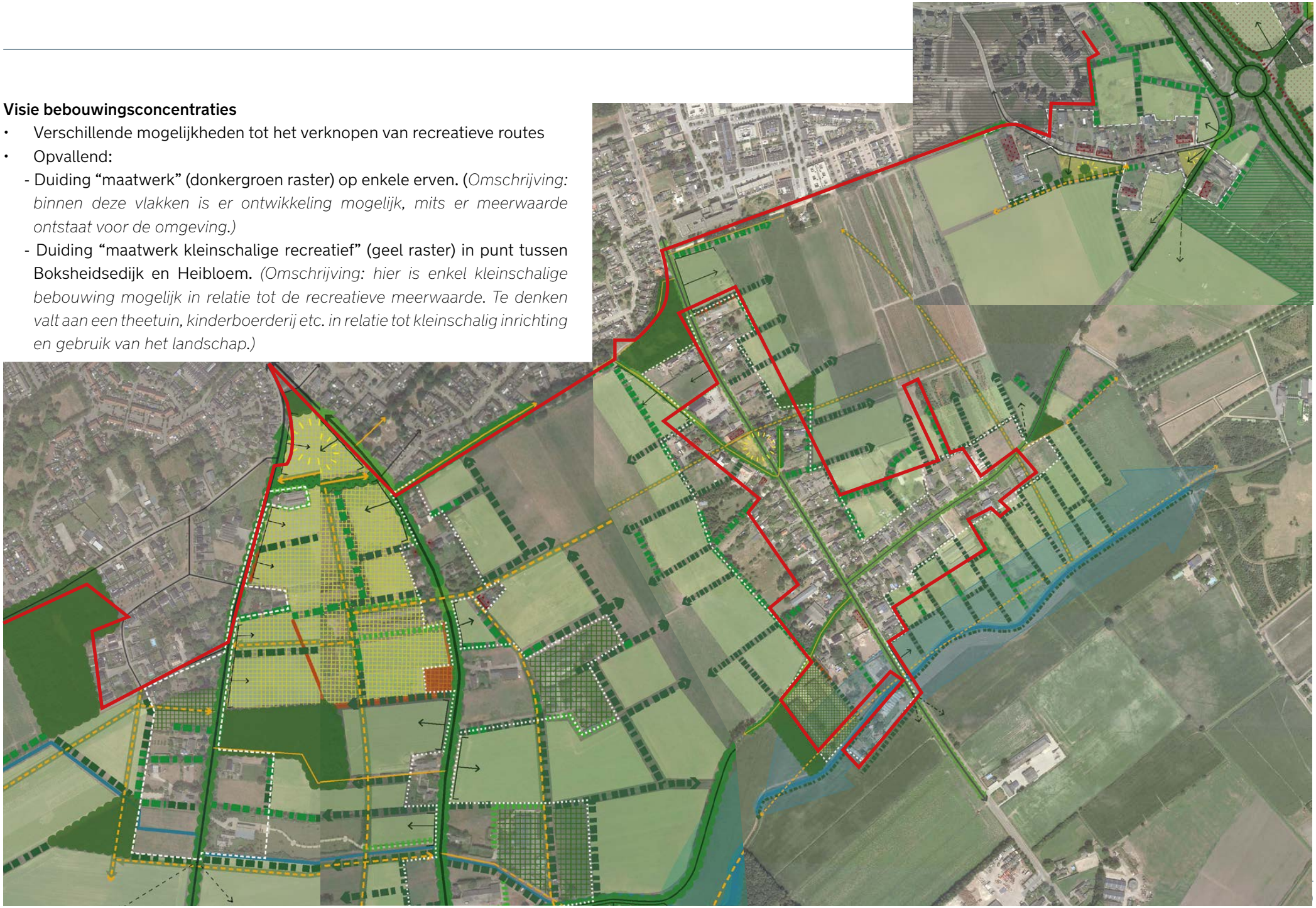


Omgevingsvisie 2.0 Gemeente Eersel (2021)



Visie bebouwingsconcentraties

- Verschillende mogelijkheden tot het verknopen van recreatieve routes
- Opvallend:
  - Duiding “maatwerk” (donkergroen raster) op enkele erven. (*Omschrijving: binnen deze vlakken is er ontwikkeling mogelijk, mits er meerwaarde ontstaat voor de omgeving.)*
  - Duiding “maatwerk kleinschalige recreatief” (geel raster) in punt tussen Boksheidsedijk en Heibloem. *(Omschrijving: hier is enkel kleinschalige bebouwing mogelijk in relatie tot de recreatieve meerwaarde. Te denken valt aan een theetuin, kinderboerderij etc. in relatie tot kleinschalig inrichting en gebruik van het landschap.)*



Visiekaart bebouwingsconcentraties Boksheidsedijk, Heibloem, Stokkelen en Hoogstraat

Dorpsrand 1 | Overig

Achtergrondbelasting geur (2022)

- Twee agrarische bedrijven veroorzaken milieuhinder nabij de dorprand

Recreatief padennetwerk

- Ter hoogte van de dorpsrand liggen wandelpaden.
- Het buitengebied: recreatief berperkt ontsloten, ommetjes vanuit de wijk zijn niet mogelijk, geen routes naar en langs de beek.

Groen: fietsnetwerk
Rood: wandelknooppunten



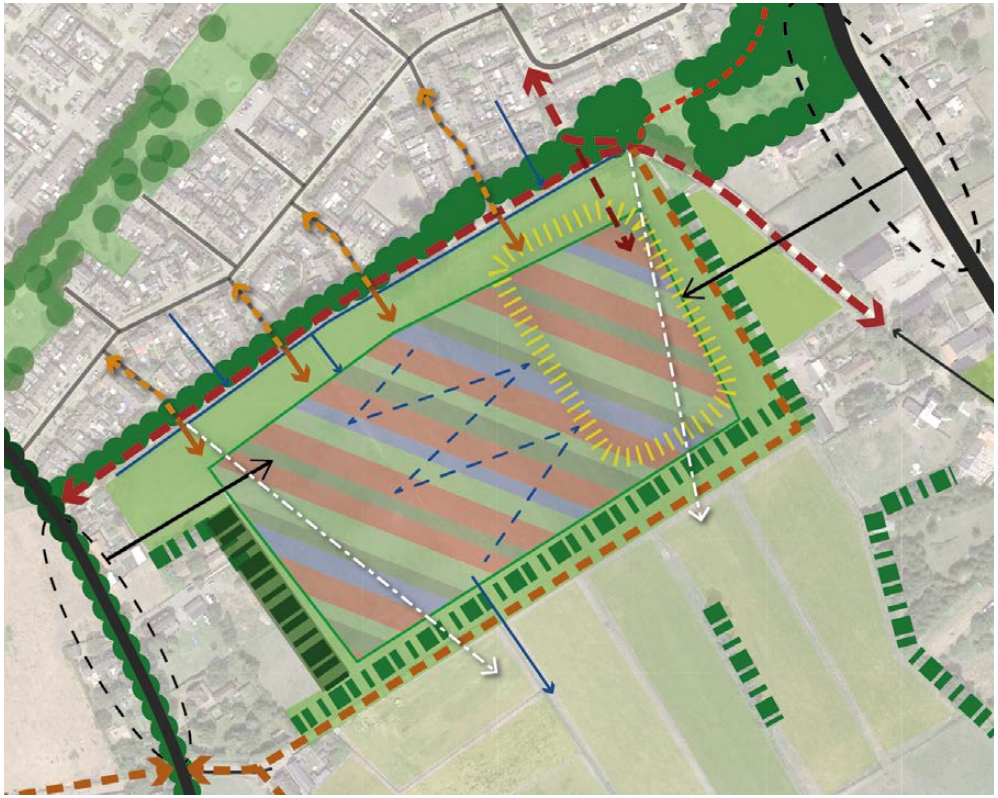


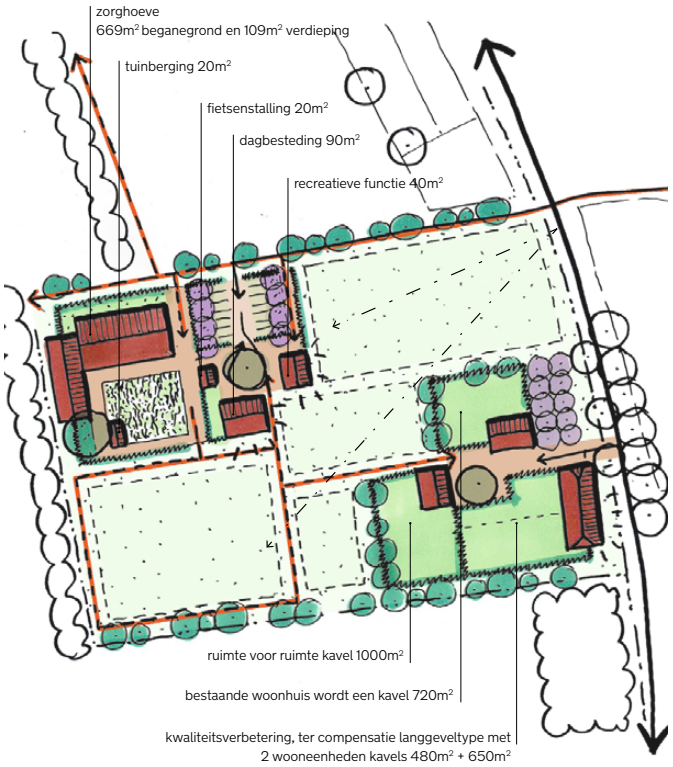
Eersel-Zuid

- Woonontwikkeling
- Status: verkennende fase (Uitgangspunten d.d. 19-04-2022)

Heibloem 5

- Sanering stallen t.b.v. zorg initiatief + vier Ruimte voor Ruimte woningen
- Status: verkennende fase (schetsontwerp d.d. 19-04-2022)







Hoolstraat-Plaatse



Postelseweg



Voortseweg, landschappelijke punt tussen Heibloem en Boksheidsedijk



Stokkelen



Plaatse



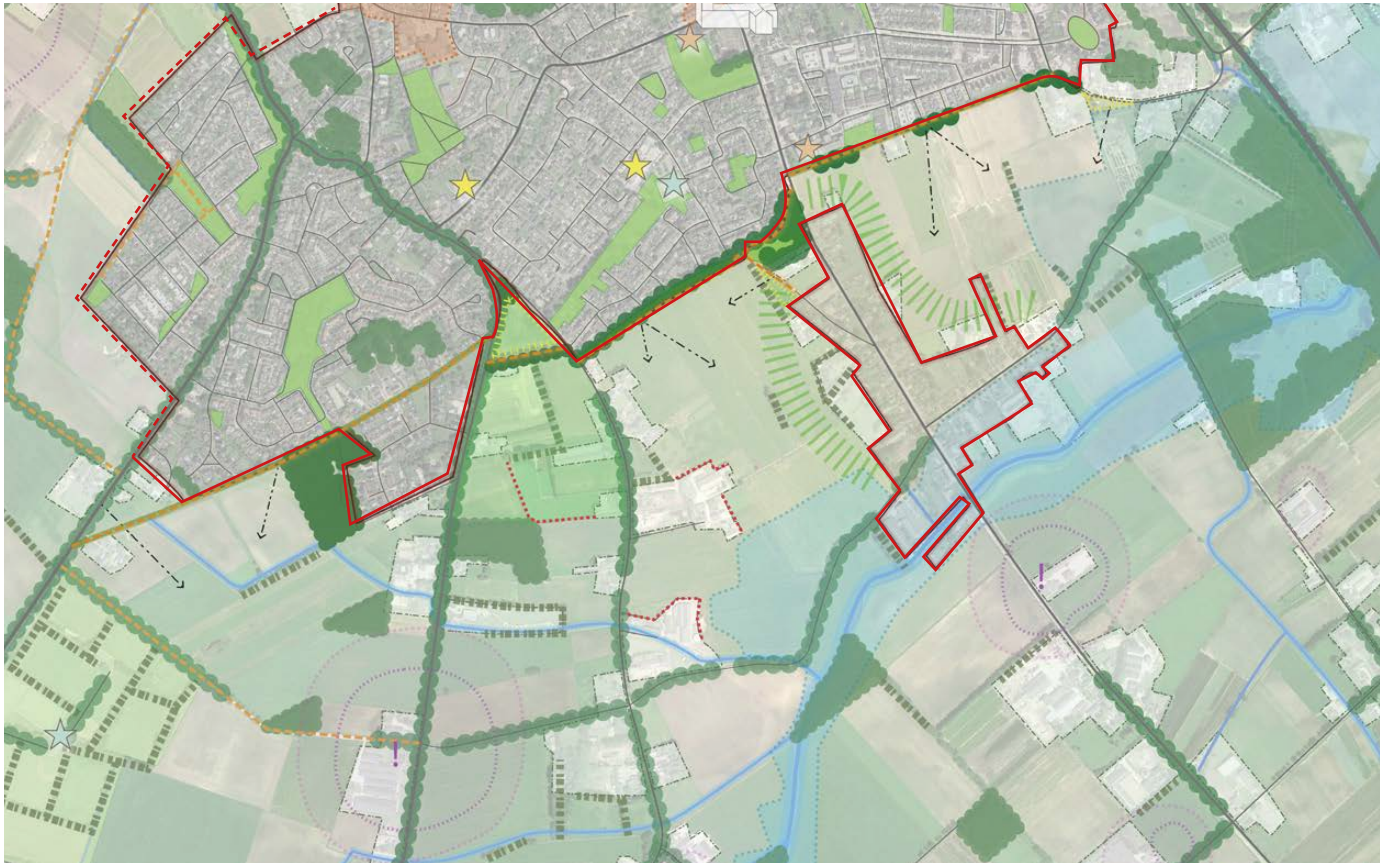
Hoogstraat



Hazenstraat

Hoofdconclusies

- Landschap wordt gecompartimenteerd door de hoofdlinten.
- Het gebied is onderdeel van het stroomgebied van beekdal de Run, dat een grote opgave heeft in de klimaatadaptatie.
- Landschap is hoofdzakelijk grootschalig agrarisch / veelheid van erven aan de linten
- Authentieke uitstraling rondom historische buurtschappen en erven
- Het landschap is ontoegankelijk en alleen beleefbaar vanuit de randen (zandpad)
- Rondom de dorpsrand schil van agrarische gronden die worden begrensd door de Broekstraat
- Het Sportpark Eersel ligt op enige afstand van het dorp en is goed bereikbaar.



ZOOM 2. WESTELIJKE DORPSRAND

OUDE AKKERS

Dorpsrand 2 | Huidige situatie

Huidige situatie

Buitengebied:

- Het landschap wordt verder het westen steeds grootschaliger. Aan de Grote Aardweg zijn grootschalige bedrijven gevestigd. Het gebied wordt beïnvloed door de A67.
- Op enige afstand van de dorpsrand ligt een recreatief zandpad. Verder is het buitengebied niet recreatief ontsloten.

Noordelijk deel dorpsrand

- Gevormd door oude linten en diepe percelen. Het landschap is kleinschalig en afwisselend. Autentieke ligging van het centrum van Eersel ligt vlakbij het buitengebied
- De Postelseweg is een belangrijke dorpsontsluiting
- Enkele voorzieningen aan Dalemsedijk-Postelseweg. Voor deze hoek worden mogelijkheden verkend voor een cluster van sociale, maatschappelijke voorzieningen. Zie pagina 60

Zuidelijk deel dorpsrand

- Gevormd door planmatige woonwijkjes. Woningen grenzen met achter- en zijkantan aan het landschap.
- Opvallend is het park dat vanuit het stedelijk weefsel het buitengebied in steekt en de omliggende buurten met het zandpad verbindt.



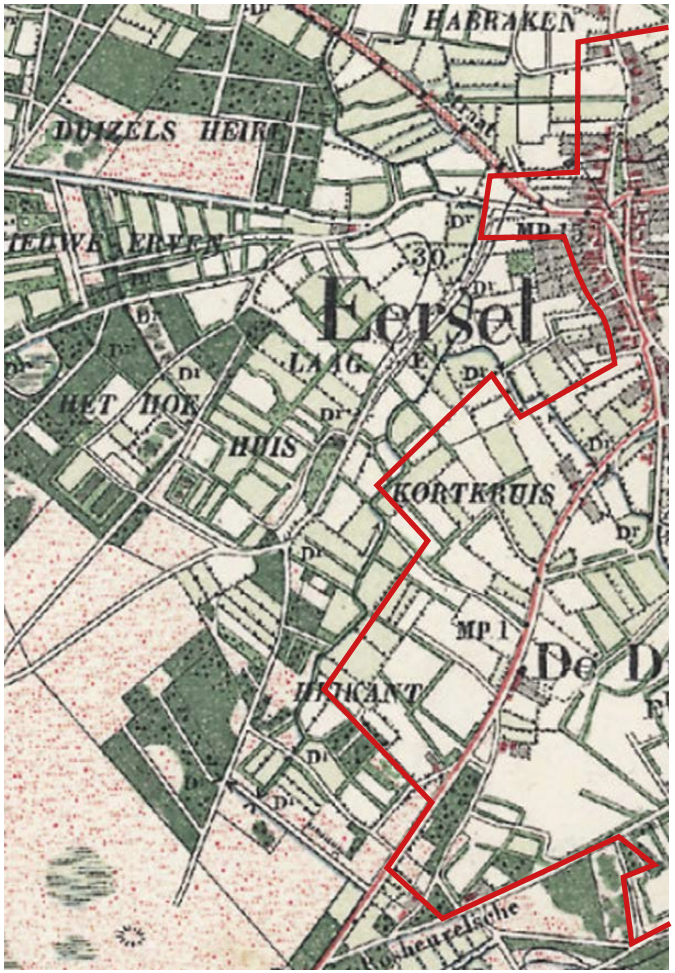
Situatie rond 1900

- Op de oude kaart is het historische kern van Eersel, het huidige centrum, is zichtbaar. Dit lag te midden van het akkercomplex. Aan de oostzijde van het dorp lagen veel natte kleinere percelen door kwel. Ook ligt hier de oorsprong van de Kleine Beerze. Iets meer naar het zuiden zijn drogere gronden te vinden.
- Het was een kleinschalig landschap met akkers omzoomd door perceelsrandbeplanting. Tussen de akkers liepen verschillende paden naar de kern Eersel.

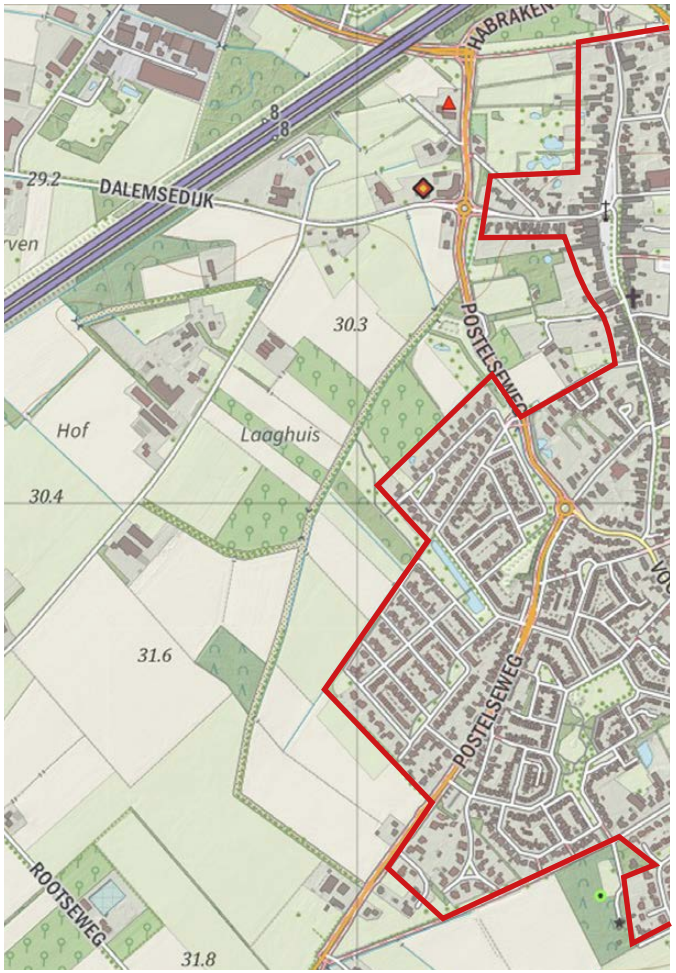
Ontwikkeling

- Ter hoogte van het historische centurm zijn de laatste eeuw opvallend weinig ontwikkelingen geweest. Enkel aan de Duizelseweg zijn lintwoningen toegevoegd. Het kleinschalig landschap is hier nog terug te vinden.
- De drogere gronden zijn ontwikkeld tot woonwijken en de komst van de Postelseweg ontziet het centrum van Eersel van doorgaand verkeer.
- Het kleinschalig landschap is verdwenen en heeft plaats gemaakt voor een grootschalig agrarisch landschap met bedrijvigheid.

Situatie rond 1900

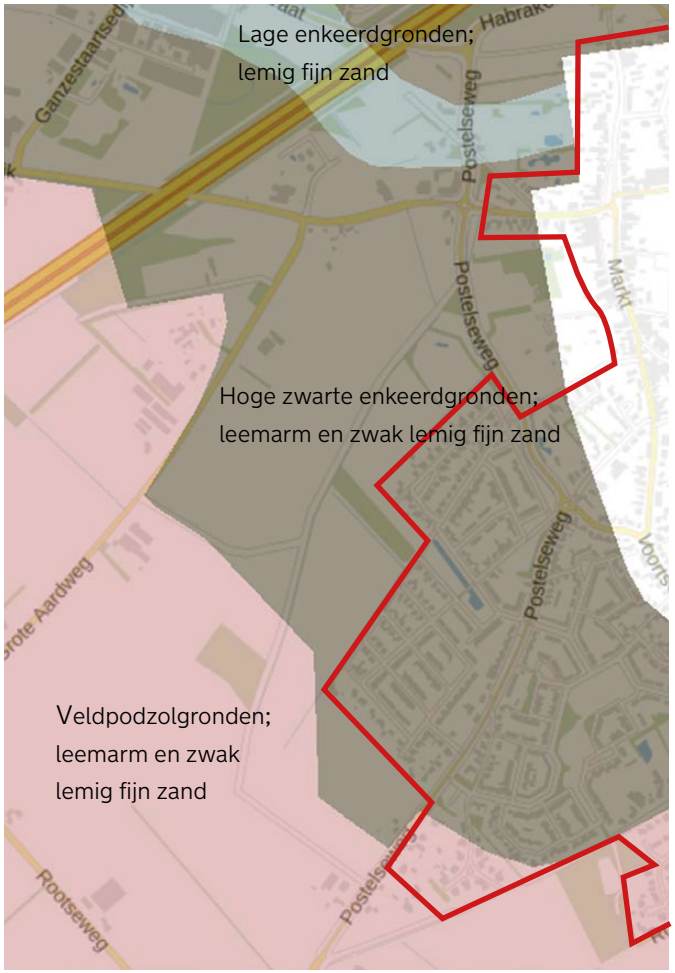


Huidige situatie

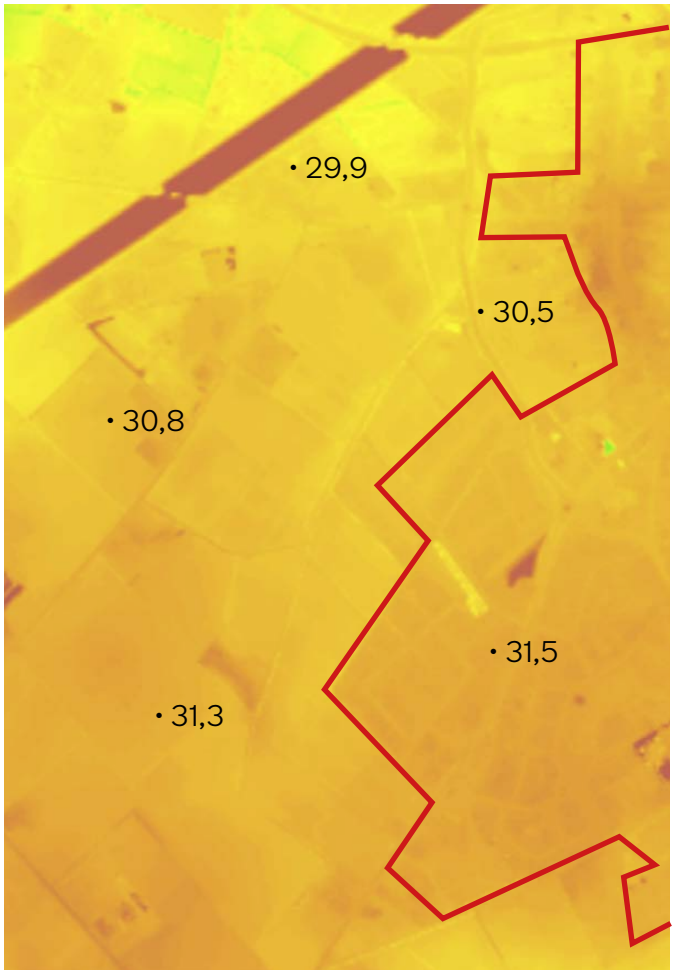


- De rode lijn op de bodemkaart laat de ligging van het dorp op de oude akker zien
- Opvallend: hogere ligging van de snelweg

Bodemkaart



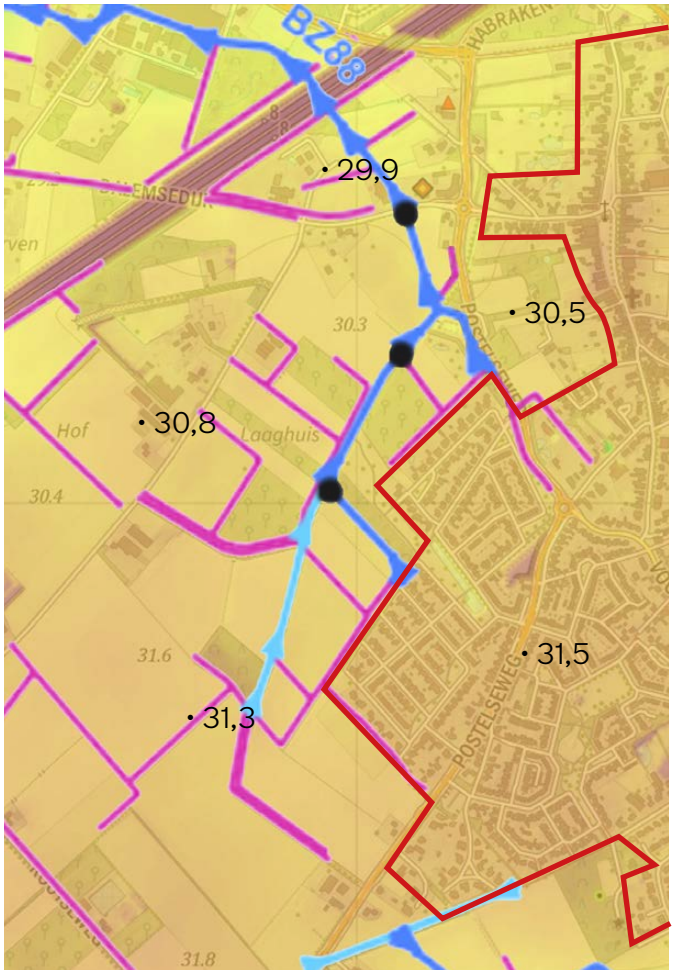
Hoogtekaart



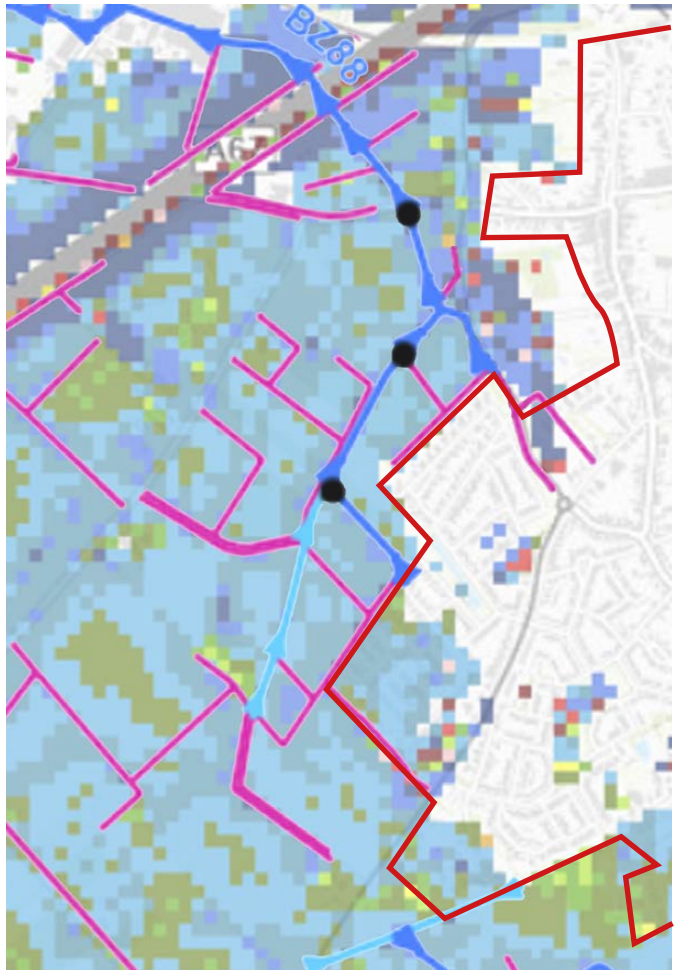
Dorpsrand 2 | Hydrologische situatie

- Aan deze zijde van Eersel ontspringt de Kleine Beerze, deze stroomt in noordelijke richting
- Opvallend: ondanks de hoge ligging van het gebied zijn er hoge grondwaterstanden door kwel

Hoogte kaart met waterlopen

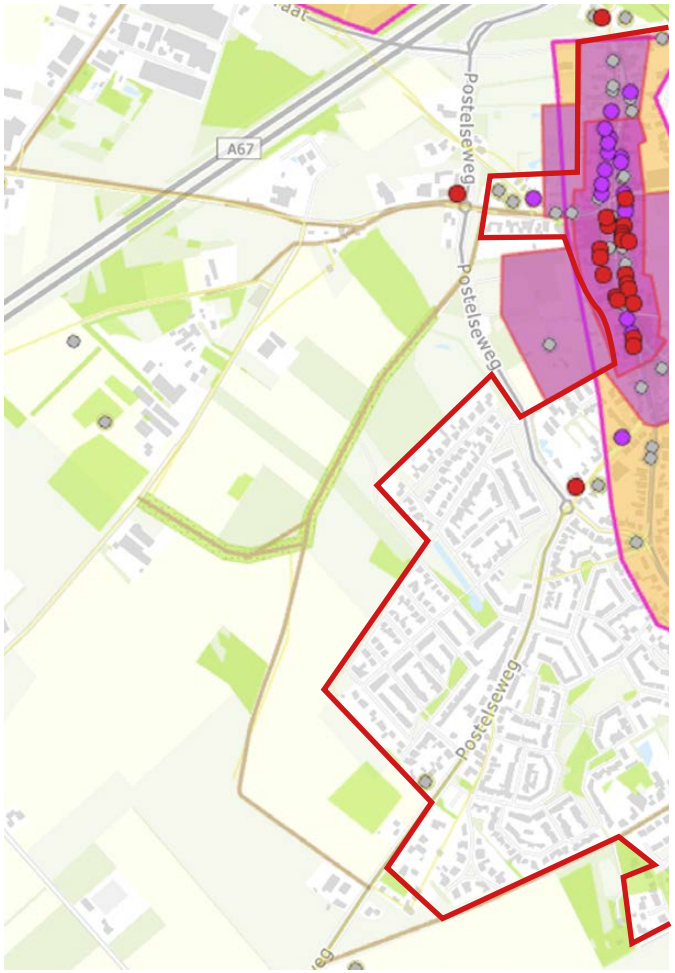


Grondwaterstand (GHG) met waterlopen

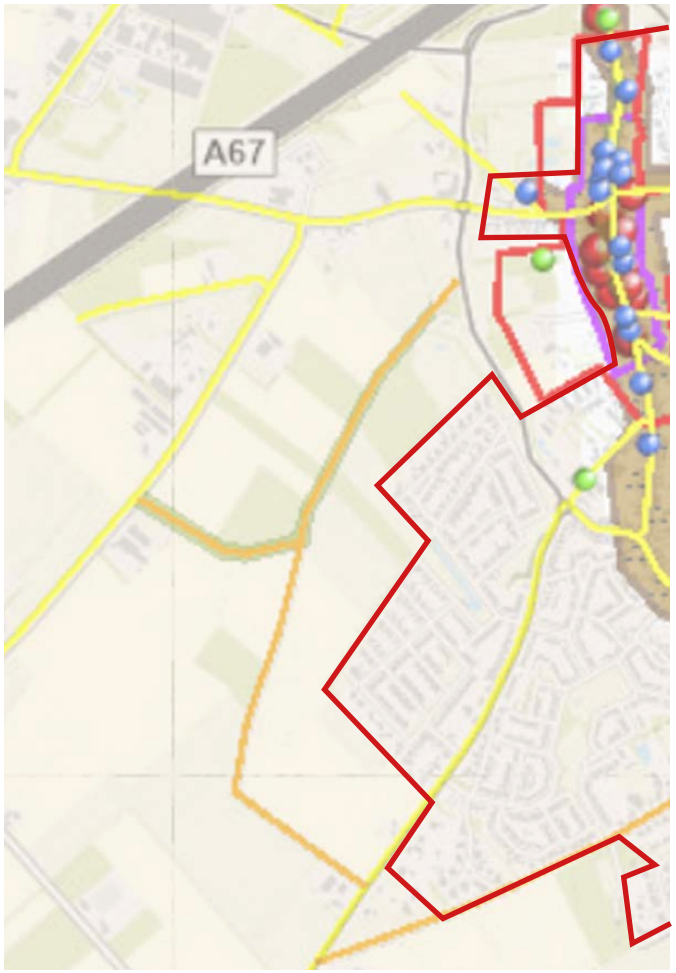


- De oude dorpskern van Eersel wordt als zeer waardevol bevonden. De diepe tuinen aan de westzijde zijn hier onderdeel van.
- De wegen en boscomplexen worden (redelijk) hoog gewaardeerd, netzoal het zandpad en de laanbeplanting tussen de noord en zuidkant van de Postelseweg

Cultuurhistorische waardenkaart (odzob)

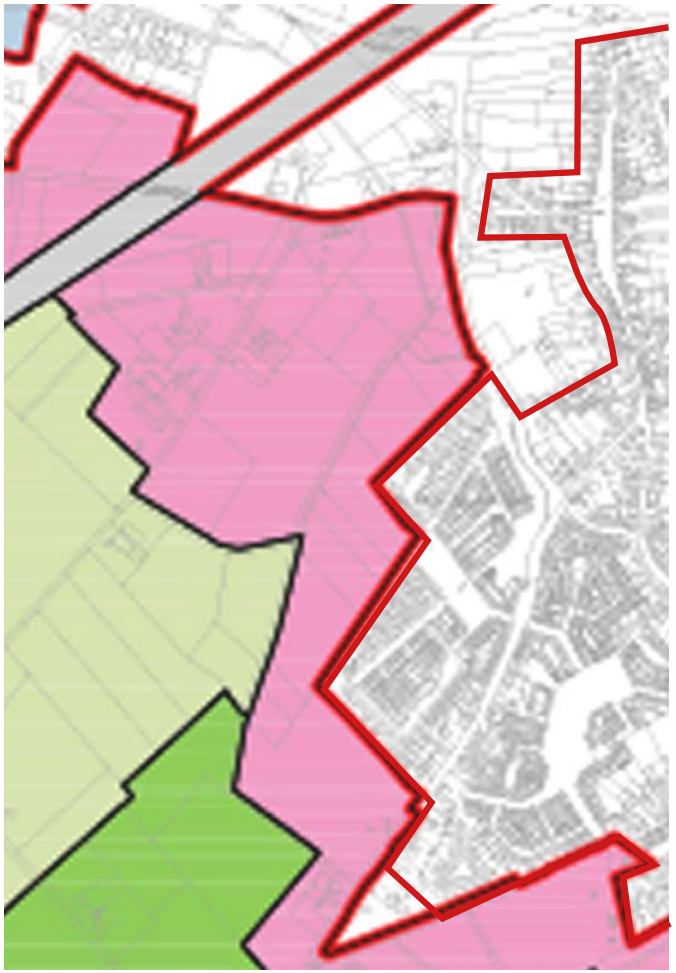


Cultuurhistorische waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

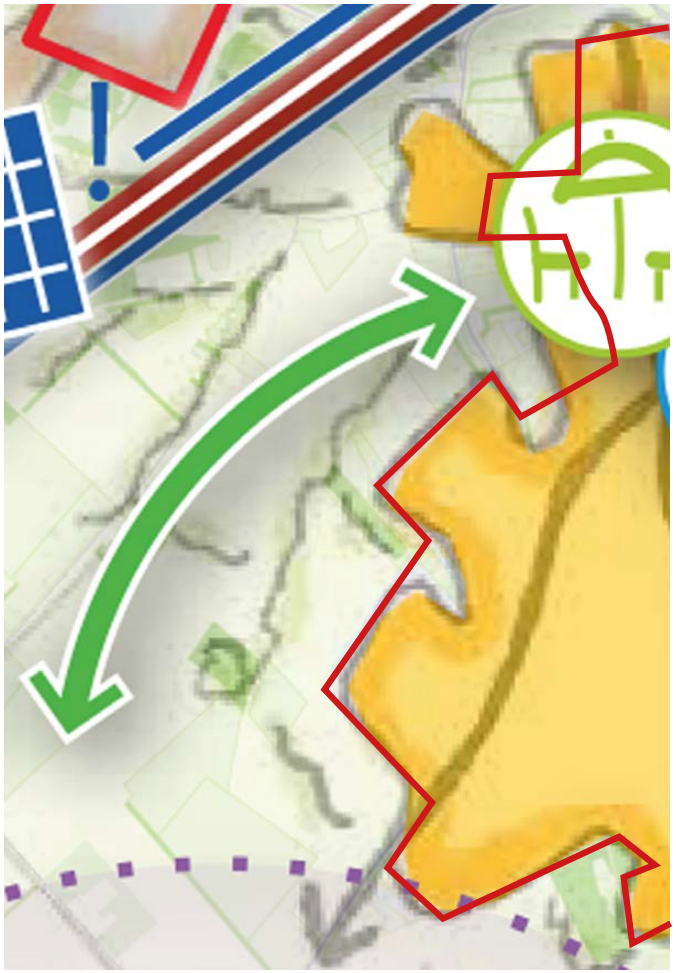


- De zone aan de dorpsrand is benoemd als dorps-overgangsgebied. Hier streeft de gemeente een kwalitatief hoge woonomgeving nastreeft.
- In de omgevingsvisie wordt de ambitie gesteld om tussen het centrum en het buitengebied de groene leefomgeving voor de bewoners van de kern Eersel te versterken.

Visie buitengebied 2.0 Gemeente Eersel (2021)



Omgevingsvisie 2.0 Gemeente Eersel (2021)



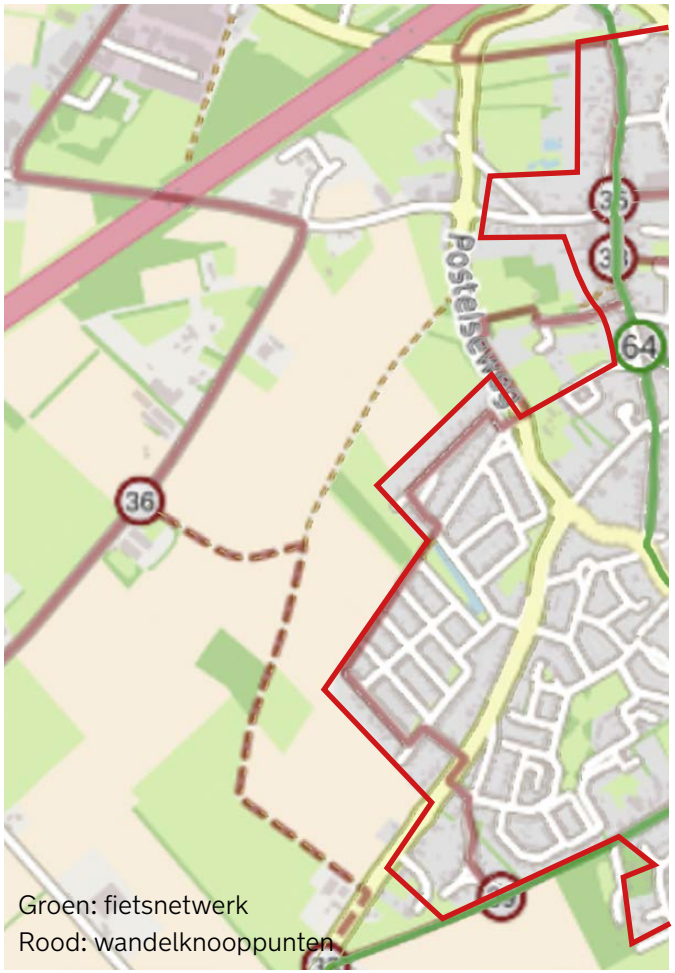
Recreatief padennetwerk

- Het zandpad tussen de Postelseweg is onderdeel van het recreatief netwerk

Geurbelasting

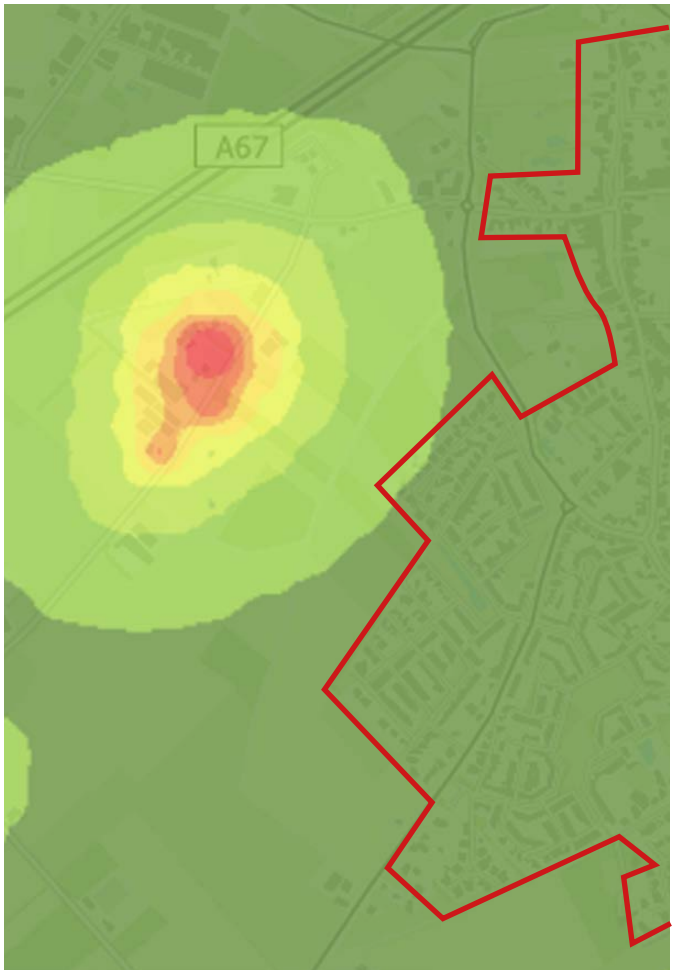
- Invloedsferen van bedrijven aan de Groote Aardweg reiken tot aan de huidige dorprand

Recreatief padennetwerk



Groen: fietsnetwerk
Rood: wandelknooppunten

Achtergrondbelasting geur (2022)



Voorzieningencluster Eersel West

- Stedenbouwkundig raamwerk voor Eersel West (maart 2021)
- Routes worden aan elkaar gekoppeld en landschapsstructuren versterkt
- Status: vastgesteld door raad



Foto’s



Markt



Zandpad

Dorpsrand 2 | Conclusies

Hoofdconclusies

- Door de ontwikkelingen van een (maatschappelijk)voorzieningen cluster aan de Dalemsdijk/Postelseweg veranderd de dynamiek aan de noordwestelijke zijde van het dorp
- De relatie van de woonwijken met het landschap worden gevormd door het park en het recreatief zandpad
- Het landschap is hier niet erg kwetsbaar.



ZOOM 3. OOSTELIJKE DORPSRAND

N397 EN SCHADEWIJK

Dorpsrand 3

Huidige situatie

Oostelijke dorpsrand:

- N379 vormt harde grens en barrière tussen dorp en buitengebied. Dorpsrand is fraai groen ingepast
- Grootschalig open akkergebied ten oosten N379 met nog enkele bosopstanden
- In het gebied vormen enkele landwegen en zandpaden een recreatief netwerk. Dit is niet toegankelijk is vanuit de dorpsrand

Noordelijke entree Eersel

- Rotonde ‘het Stuivertje’ vormt dorpsentree Eersel vanaf de A67
- Groene dorpsentree met open velden omzoomd met bossen

Schadewijk

- Bebouwingsconcentratie aan overzijde N379, op afstand van het dorp
- Schadewijk bestaat uit een cluster van (voornamelijk) langgevelboerderijen rond een oude brink met drinkplaats



Huidige situatie

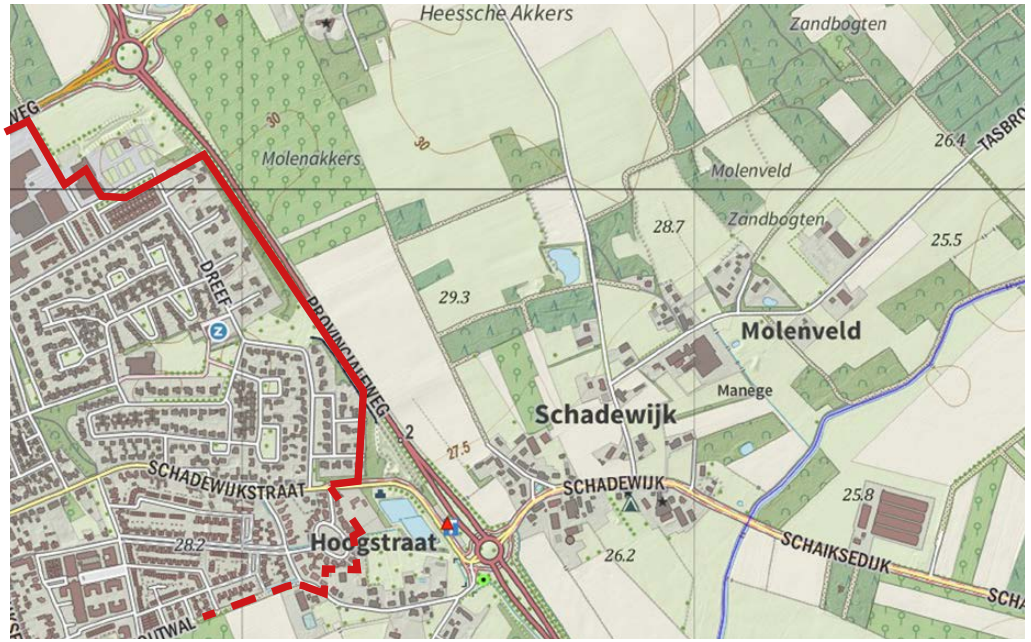
Situatie rond 1900

- De huidige dorpsgrens ligt op een voormalige open akkercomplex. Dit akkercomplex was open en werd gekenmerkt door enkele oost-west paden.
- Ten oosten van het open akkercomplex lag een meer besloten bosrijke gebied
- Schadewijk: gelegen op de overgang van het akkercomplex en het beekdal van de Run. Rondom Schadewijk lag een kleinschalige landschap bestaand uit vele hooilandjes en landwegen alle richtingen op.

Ontwikkeling

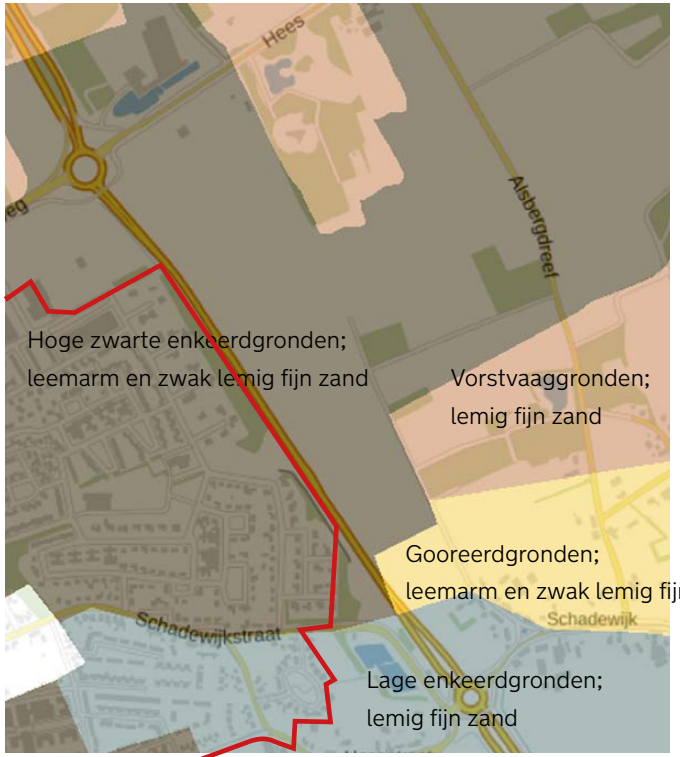
- Eersel is flink gegroeid en de oude akkers zijn grotendeels volgebouwd.
- De nieuwe provinciale weg vormt een barrière in het padennetwerk, waardoor veel van de paden verdwenen zijn of niet meer aansluiten en Schadewijk van het dorp afgesneden is
- Het landschap rondom Schadewijk is grootschaliger geworden en vele landschapselementen zijn verdwenen.



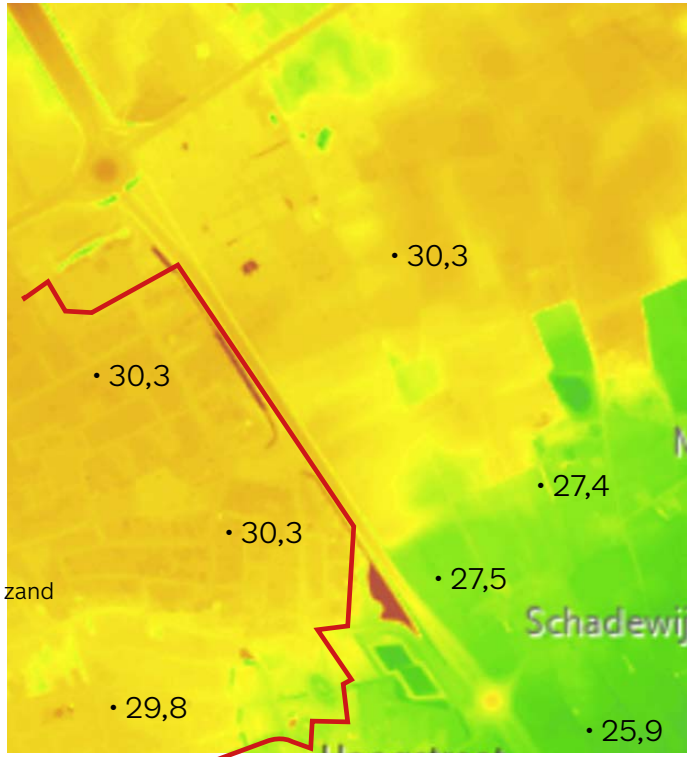


- De rode lijn op de bodemkaart en op de hoogtekaart laat zien dat de oostzijde van het dorp op de hogere (akker) gronden ligt, ten noorden van het beekdal.

Bodemkaart



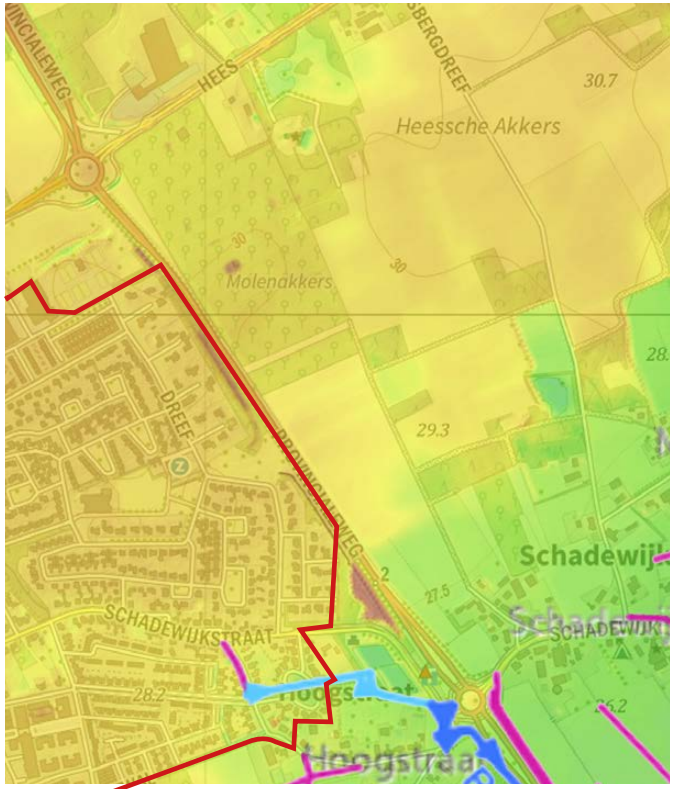
Hoogtekaart

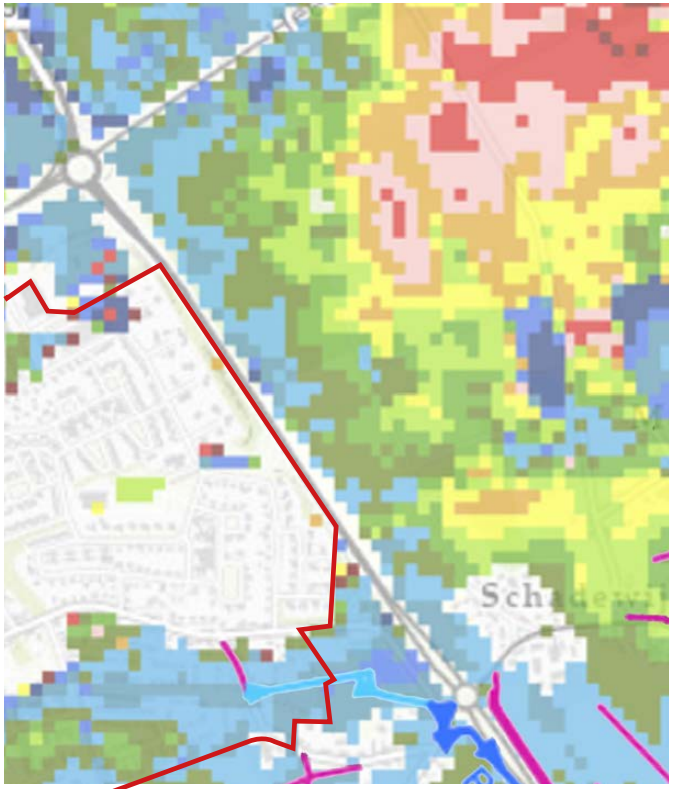


Dorpsrand 3 | Water

- Op de hogere akkergronden zijn geen watergangen aanwezig, het gebied is hoog en droog.
- Vanuit de Kerkebogten stroomt een A-watergang richting de Run, hier zijn hogere waterstanden
- Rondom de noordelijke dorpsentree zijn ook hogere grondwaterstanden







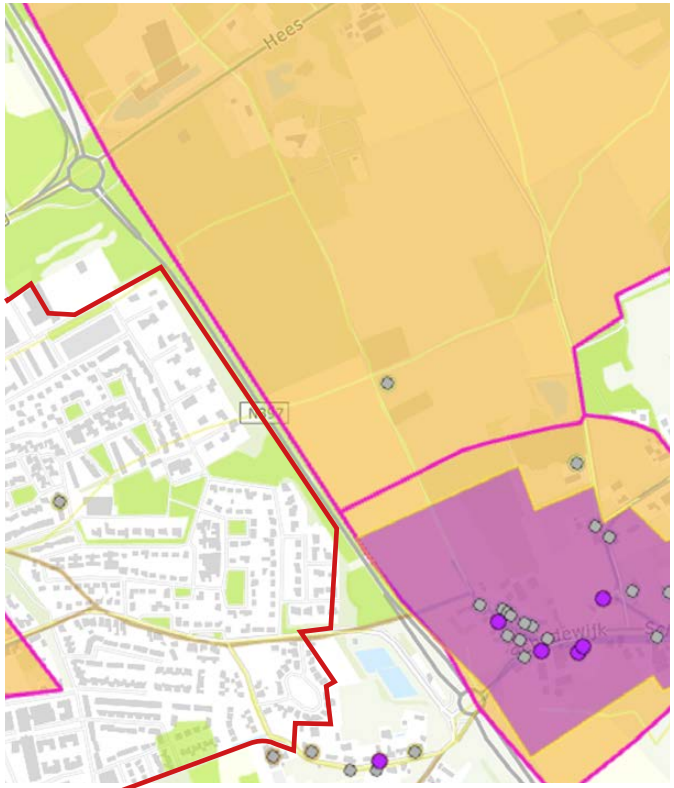
Interim Omgevingsverordening (2021)

- Het gebied rondom Schadewijk, ten oosten van de N379 is volledig onderdeel van de groenblauwe mantel en kent diverse percelen die onderdeel uitmaken van het NNB
- Rondom de provinciale weg vanaf de A67 maken de bospopstanden onderdeel uit van het NNB

Cultuurhistorische waardenkaart

- Het buurtschap Schadewijk en de directe omgeving is aangeduid als ‘complex van cultuurhistorisch belang’ en ‘historische stedenbouw’
- In Schadewijk zijn diverse monumenten en waardevolle gebouwen gelegen
- Nagenoeg het gehele landschap ten oosten van de N379 is ingedeeld in categorie 2: Object of gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde





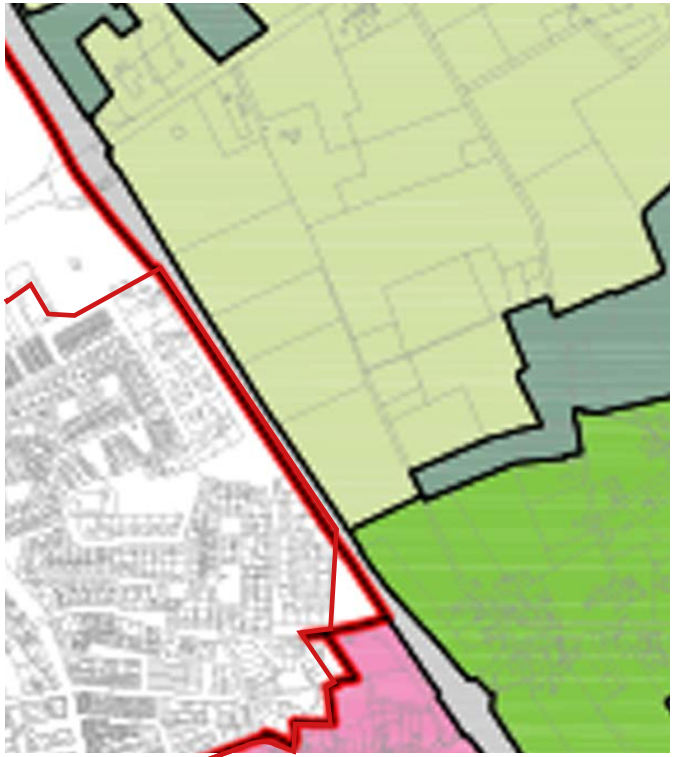


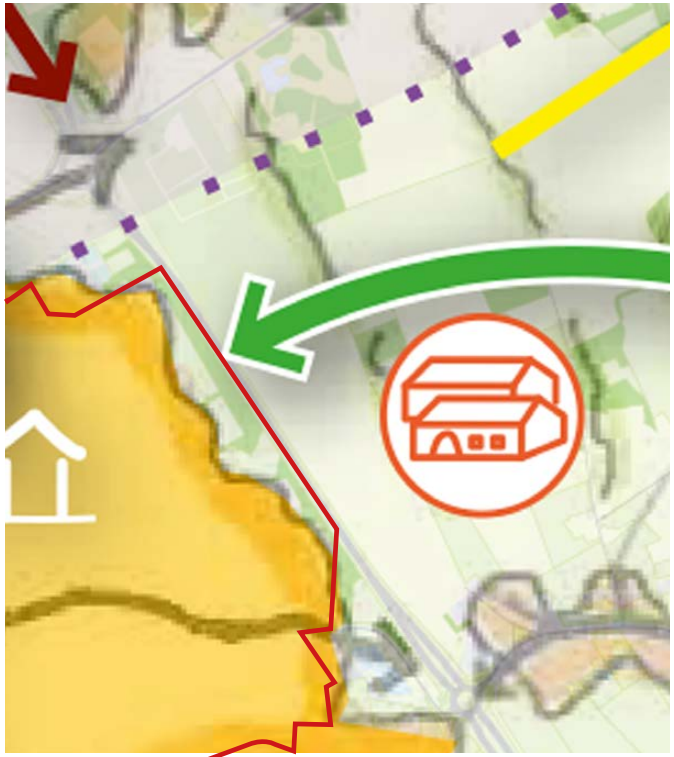
Visie buitengebied 2.0 Gemeente Eersel (2021)

- Schadewijk is aangeduid als 'Recreatieve schakelzone'
- Het akkercomplex is aangeduid als 'Agrarisch overgangsgebied'
- Het akkercomplex wordt geflankeerd door 'Bos en natuur'

Omgevingsvisie 2.0 Gemeente Eersel (2021)

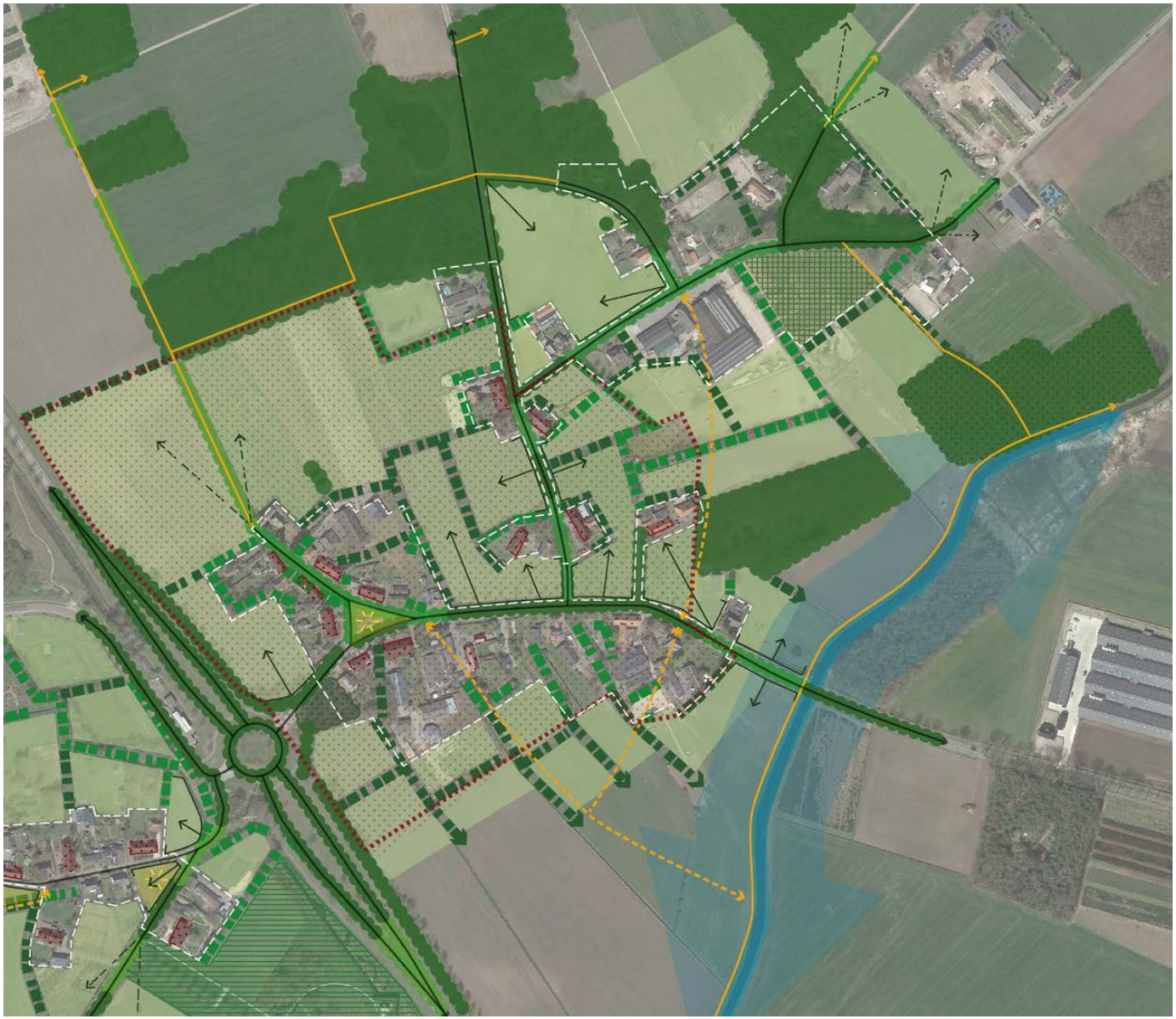
- In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om de groene leefomgeving te versterken
- Hoogwaardige herbestemming VAB's





Visie bebouwingsconcentraties

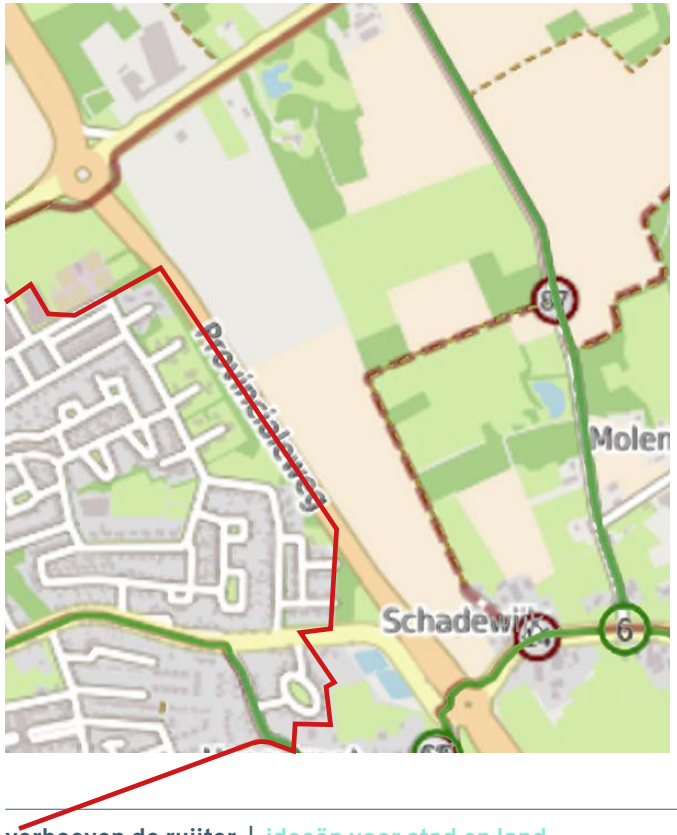
- “Landelijk karakter van de verschillende gehuchten behoudenen versterken van oorspronkelijk landschap en inzetten op de landschappelijke relatie met de beek”
- Behoud van de kleinschalige, agrarische uitstraling en karakteristiek
- Schadewijk: behoud cultuurhistorische stedenbouwkundige opzet en van de grote diversiteit in landelijke bebouwing
- Molenveld: Behoud van de ruimtelijke opzet met losliggende erven in het landschap en de zichten hierover behouden en versterken.
- Versterken van het uitloopgebied van Eersel-oost door aan te sluiten op het bestaande padennetwerk en een oversteek over de N379 mogelijk te maken.
- Mogelijkheden voor wooninitiatief dat bijdraagt aan een vitaal buurtschap, in een erfconcept met een robuuste en gevarieerde erfbeplanting



Recreatief padennetwerk

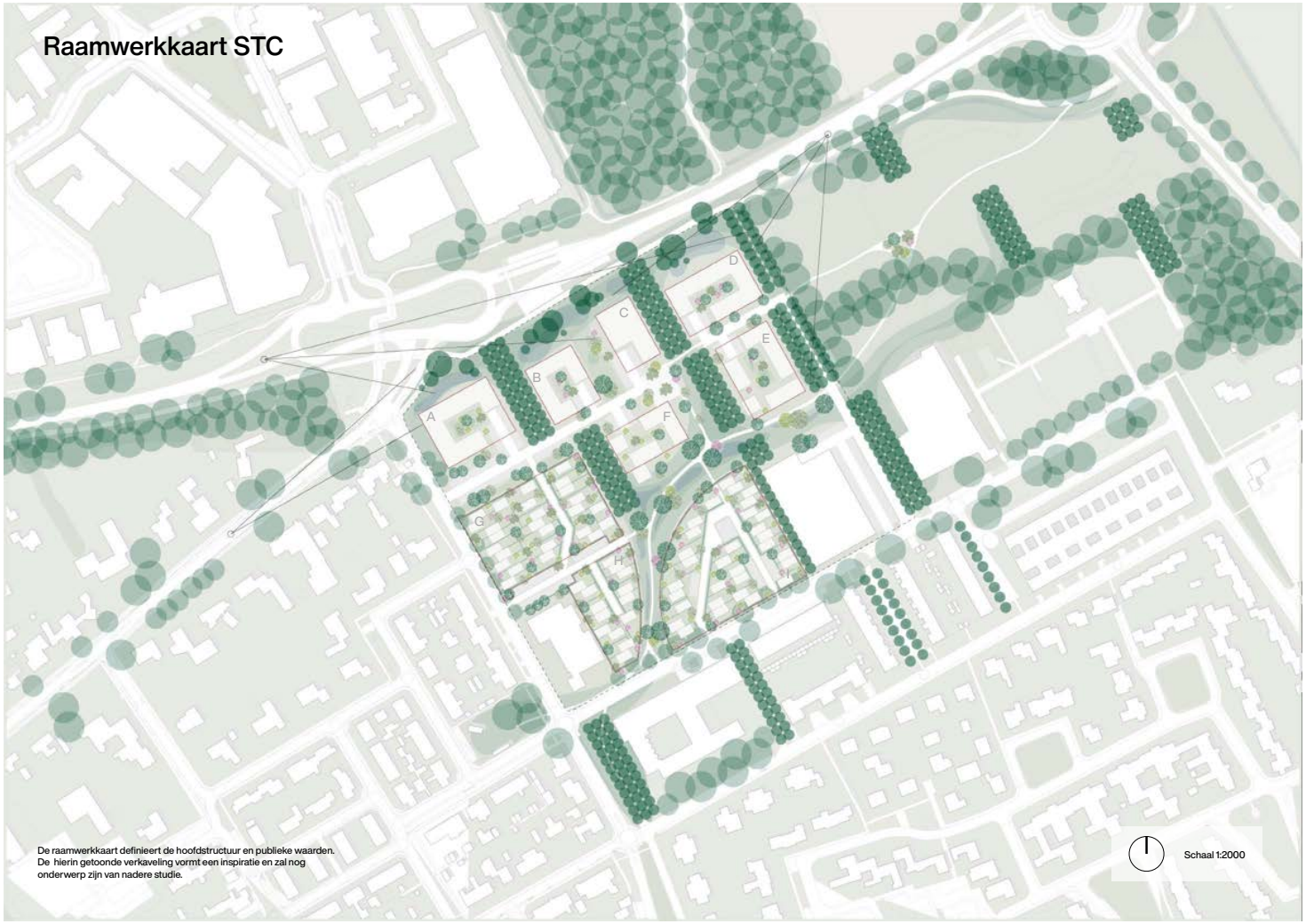
- Door het landelijk gebied lopen een aantal fiets- en wandelroutes die de oude zandpaden en landwegen volgen.
- Deze hebben echter geen directe koppeling aan de woonwijken van Eersel, enkel via de rotondes oversteken mogelijk

Groen: fietsnetwerk
Rood: wandelknooppunten



Herontwikkeling STG terrein

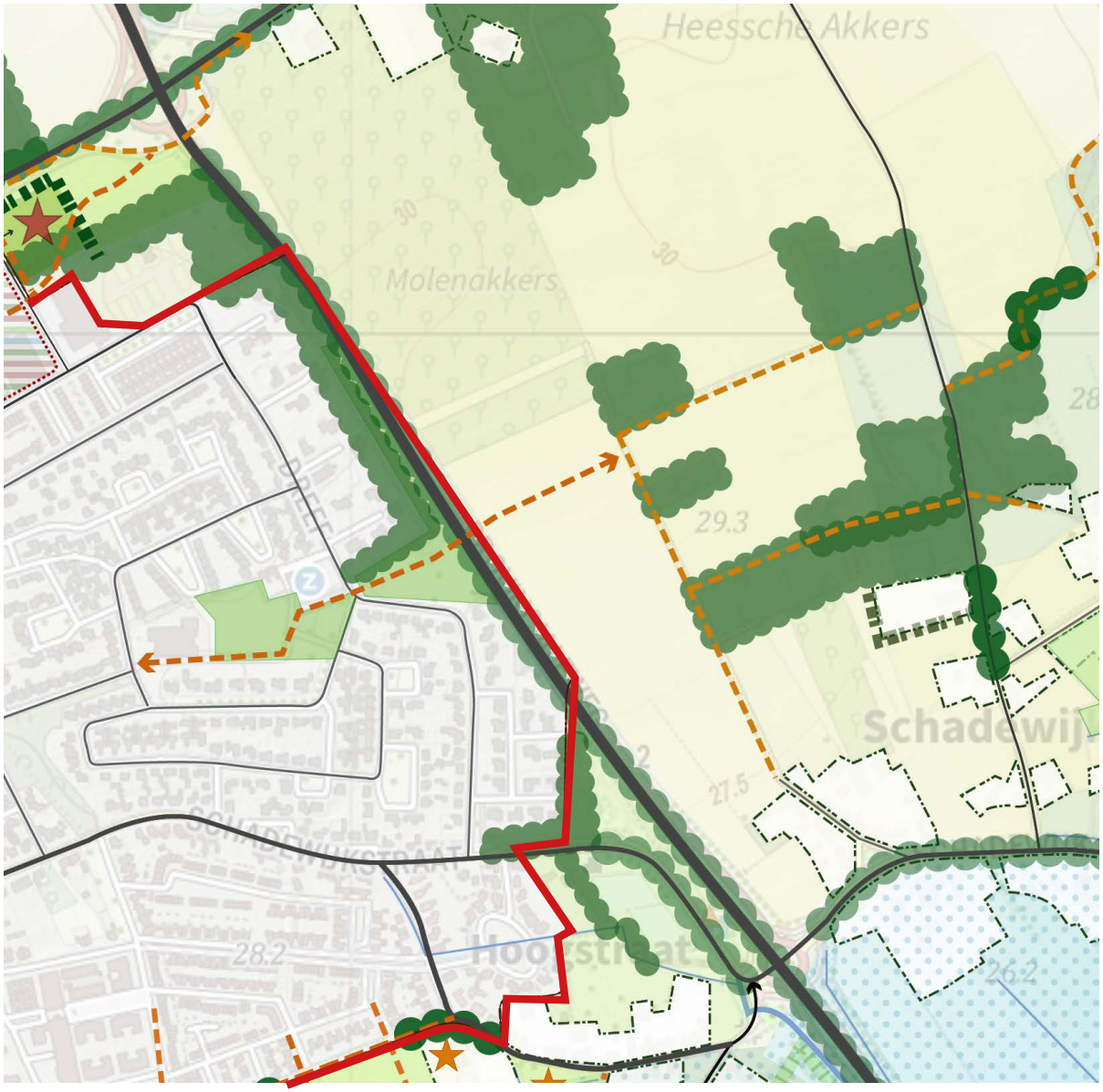
- Stedenbouwkundig raamwerk (april 2021)



Dorpsrand 3 | Conclusies

Hoofdconclusies

- De provinciale weg N379 zorgt voor een groene maar ook zeer harde dorpsrand en vormt een barrière richting het aangrenzende landschap
- Recreatieve routes vanuit het dorp naar het buitengebied en de achterliggende bossen ontbreken
- Schadewijk is een fraai historisch buurtschap dat door de aanleg van de N379 gevoelsmatig op afstand van Eersel is gelegen
- Het buitengebied ten oosten van Eersel bestaat voornamelijk uit grote open akkergronden met her en der nog restanten van oude landschappen zoals kleine bosopstanden
- De dorpsentree vanaf de A67 is rond de rotonde wat diffuus



3. VERKENNING KNEGSEL

Knegsel

De verkenning van de dorpsranden van Knegsel is gebaseerd op de Gebiedsvisie uitbreidingslocaties Knegsel (2020) door Kempenadvies.

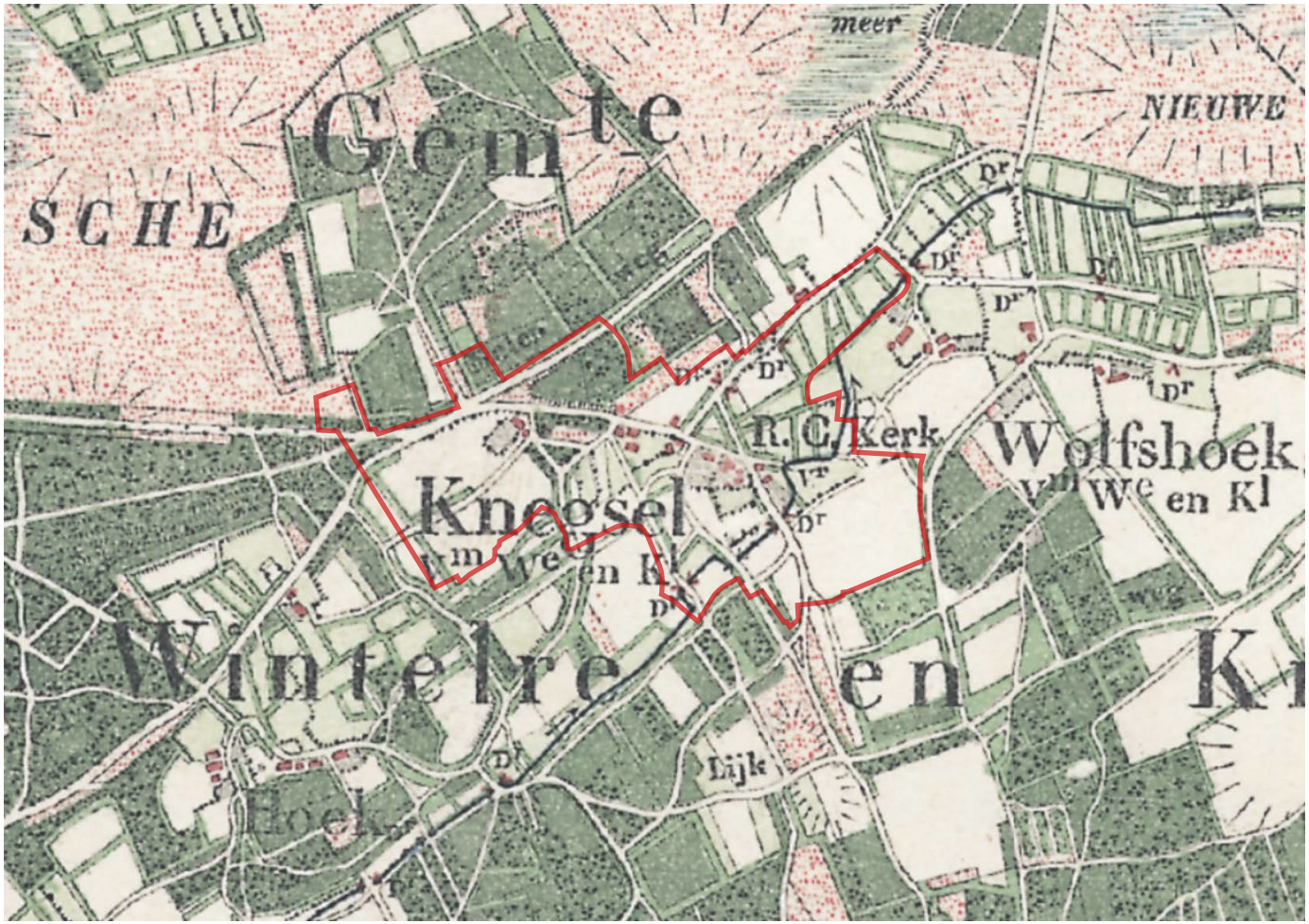


Historische ontwikkeling

Landschappelijke setting goed zichtbaar

- Gelegen op hogere dekzandrug, kleine akkercomplexen omgeven door bossen en heidevelden
- Kleine watergang (Poelenloop) stroomt door landschap, gebied ten noordwesten van het dorp wat natter en herkenbaar als beekdal.
- Knegsel als kleine nederzetting centraal tussen de akkertjes, op de rand van de watergang. Dorp gelegen rondom Frankische driesprong.
- Op afstand van het dorp twee kleinere gehuchten: Hoek(dries) in de bosrand en Wolfshoek op de rand van het beekdal.

- Opvallend: Knegsel is het oudste dorp van de acht zaligheden, het is vermoedelijk al sinds de prehistorie intensief bewoond. Rondom het dorp (in de bossen) zijn vele grafheuvels en urnenvelden daterend van 1500-1000 v.Chr.



Situatie rond 1900

Stedenbouwkundige opzet

- Dorp ontwikkelt zich rondom de Frankische driesprong en de uitvalswegen
- Jaren ‘80: eerste planmatige dorpsuitbreiding (Eikenbocht)
- Jaren ‘90: tweede planmatige uitbreding: den Heuvel
- Jaren ‘00: derde planmatige uitbreiding: d’n Alleman
- 2015: vierde planmatige uitbreiding: Poelenloop

- Kenmerkend: in de bossen rondom het dorp worden vele woningen gebouwd

Landschap

- Zowel vroeger als nu is het landschap rondom Knegsel zeer bosrijk.
- Tussen de bospercelen zijn kleinere en grotere akkers gelegen, zogenaamde kampontginningen. De akkers worden gescheiden van elkaar door houtwallen.
- Het zeer kleinschalige beekdallandschap ten noordoosten van de kern is door ruilverkaveling veranderd in een open landschap. De oude perceelsrandbeplantingen zijn hier grotendeels verdwenen.
- De heide ten noord-westen en westen van het dorp zijn in de jaren ‘50 ontgonnen



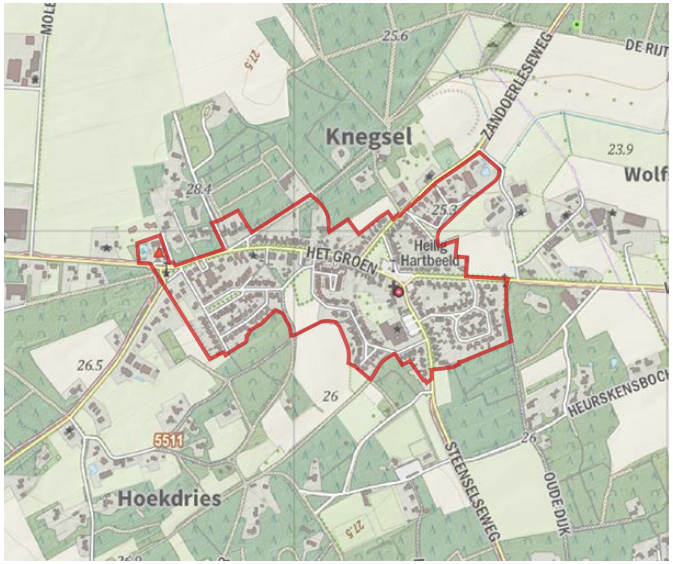
Historische kaart 1955



Historische kaart 1970



Historische kaart 1985



Historische kaart 2010

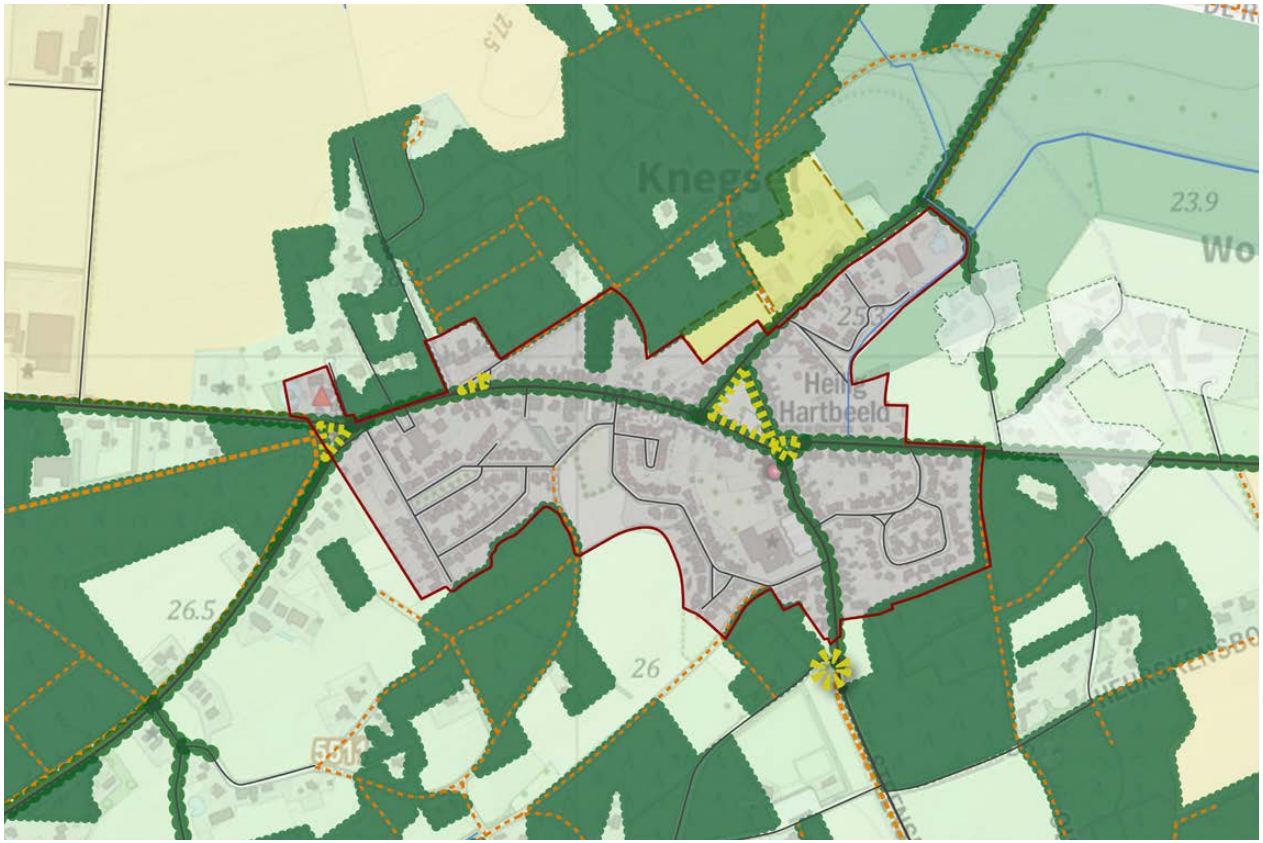
Karakteristiek Knegsel

Knegsel is een authentiek dorp met vele cultuurhistorische waarden. Het oude karakteristieke lint rondom de centrale driehoekige ruimte vormt een herkenbare hoofdstructuur. Achter het lint zijn op meerdere plekken kleine planmatige woonuitbreidingen gebouwd, maar op meerdere plekken raakt het buitengebied tot middenin het dorp. Hierdoor is het dorp sterk met het omliggende landschap verweven. Buiten het dorp zijn op meerdere plekken villawijken in het bos gebouwd. Deze hebben geen directe relatie met het dorp.

De dorpsranden bestaan uit een afwisseling van bossen en kleine akkertjes die omgeven zijn door houtwallen en bossingels. Dit landschap is van zeer hoge cultuurhistorische en archeologische waard, zo dateert het landschap ten zuiden van het dorp nog uit de middeleeuwen en zijn er in de bossen ten noorden van het dorp grafheuvels uit de prehistorie aanwezig. Ten noordoosten van het dorp ligt het beekdal van de Poelenloop, een wat kaal landschap met enkele gehuchten.

Met name het boslandschap is recreatief zeer aantrekkelijk en biedt de inwoners van Knegsel vele mogelijkheden voor korte en langere ommetjes rondom het dorp. Het beekdal en de heideontinning zijn echter maar beperkt toegankelijk.

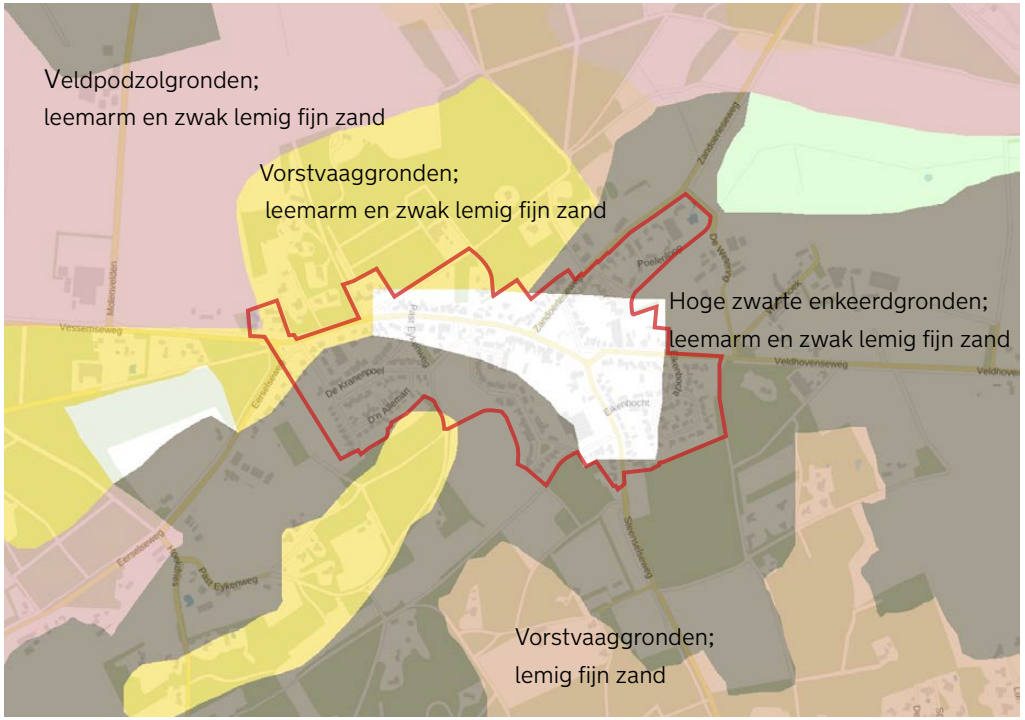
Het sportcomplex ligt op enige afstand van het dorp, in de bossen.



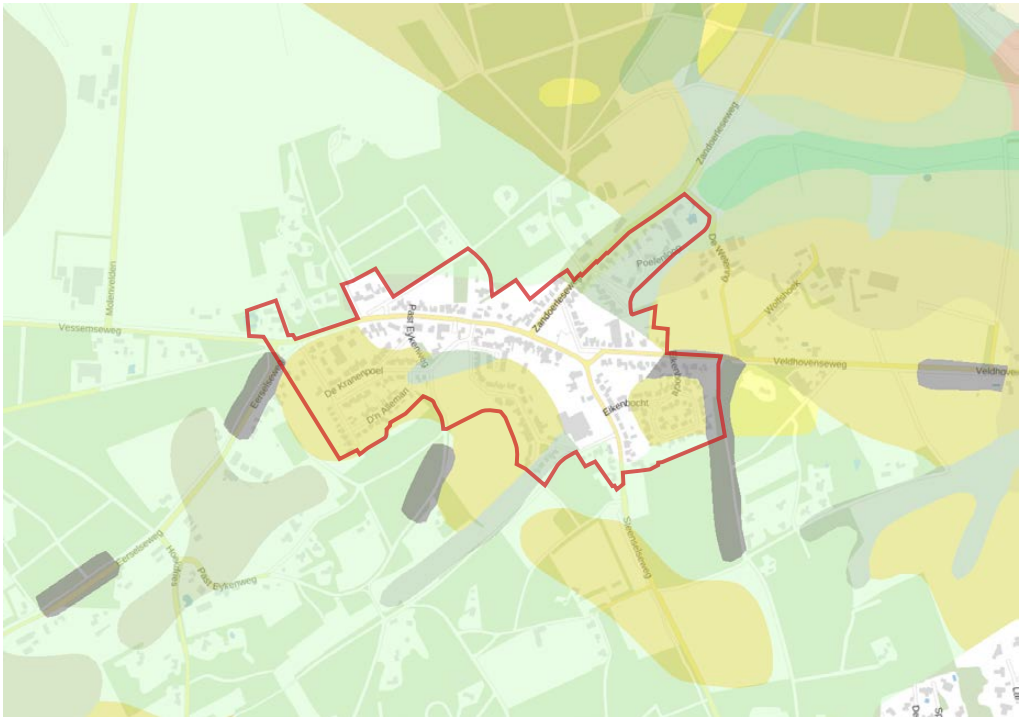
Structurenkaart Knegsel

Bodemkaart

Knegsel is gelegen op een vruchtare strook zandgrond rondom de beekloop, hier zijn de oude akkertjes gelegen. De bossen rondom het dorp zijn gelegen op vorstvaaggronden. De (voormalige) heidevelden zijn gelegen op veldpodzolgronden die kenmekend zijn voor de voormalige woeste gronden.



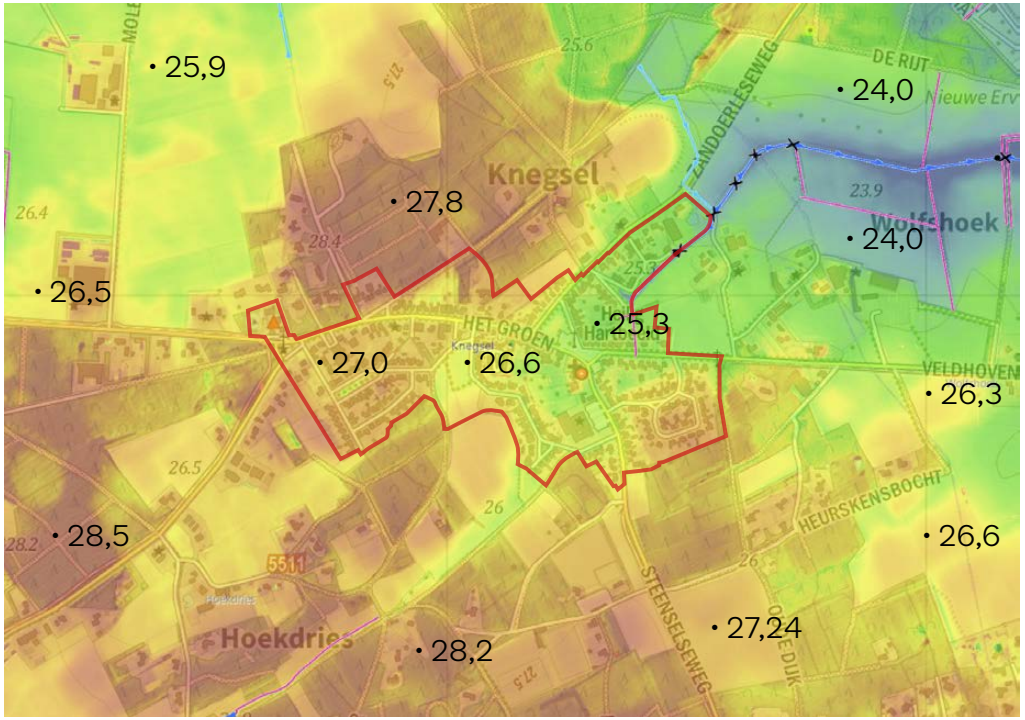
Geomorfologie

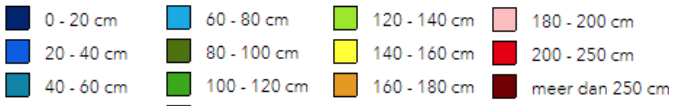


Hoogte kaart met waterlopen (Legger)

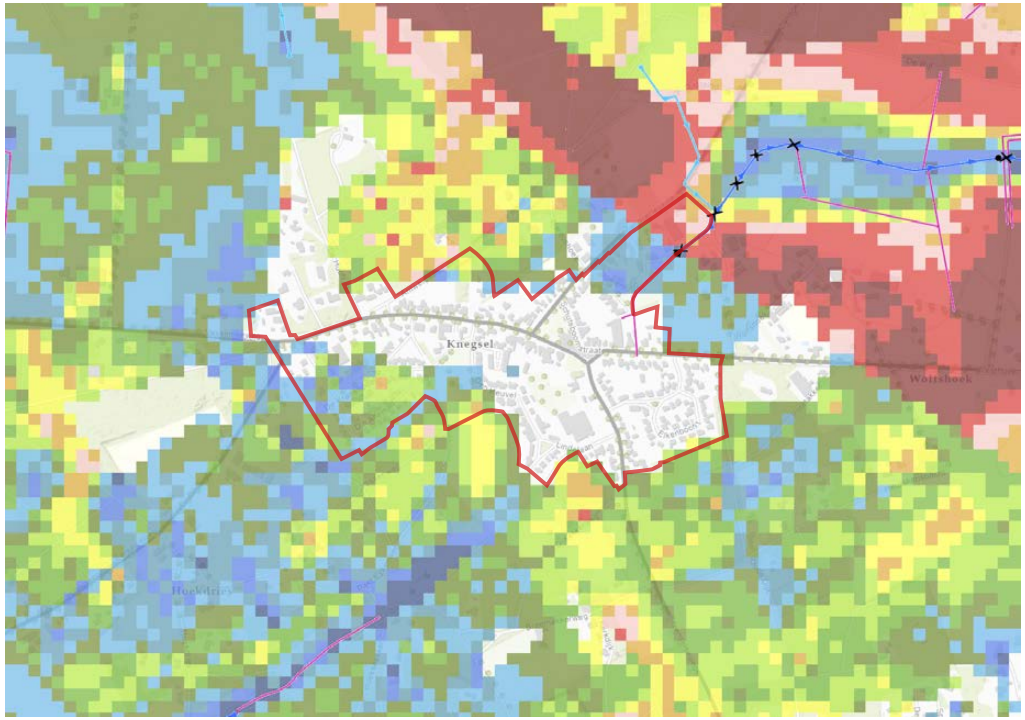
De waterloop volgt een laagte in het landschap die dwars door het dorp loopt, iets ten oosten van het dorpshart. Het lagere beekdal ten noordoosten van het dorp is duidelijk herkenbaar. In deze lagere stukken is de grondwaterstand relatief hoog, rondom het dorp is deze een stuk lager. Een opvallende zone met zeer diepe grondwaterstanden is ten noord-oosten van het dorp te vinden.

Het hogere landschap ten zuidwesten van het dorp kent ook relatief hoge grondwaterstanden.





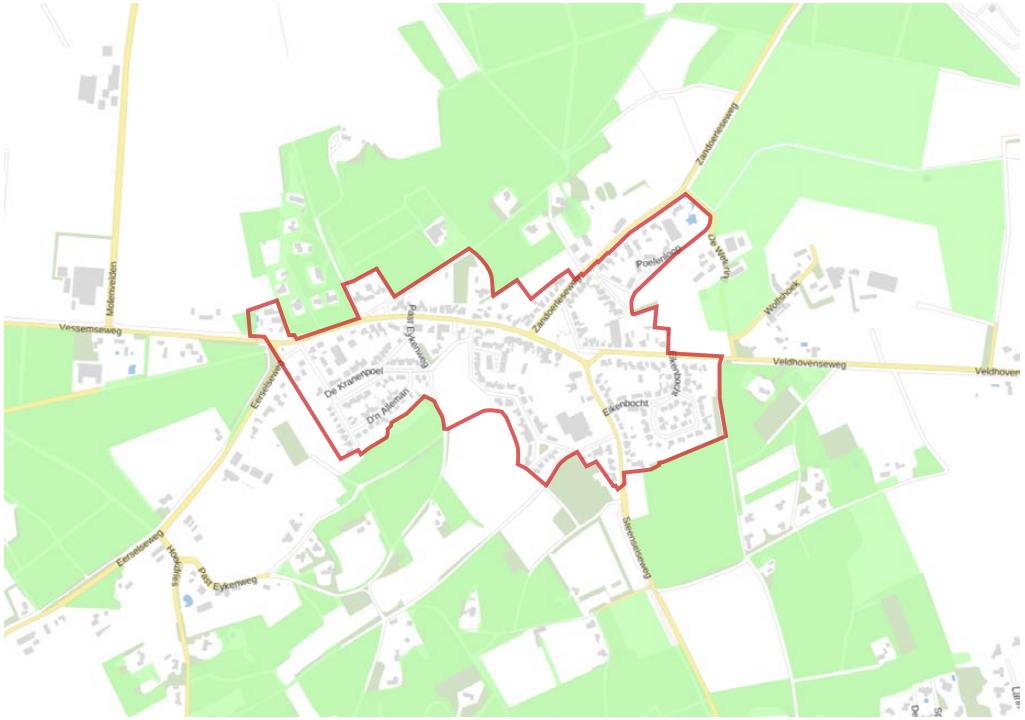
Grondwaterstand (GHG) met waterlopen (Legger)



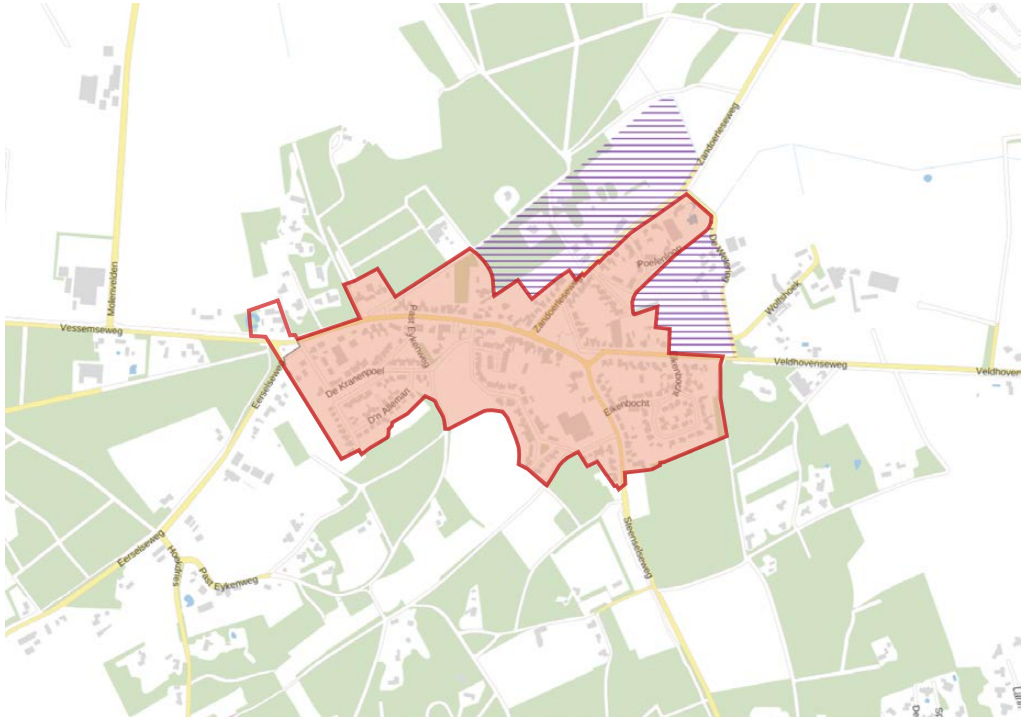
Interim Omgevingsverordening (2021)

- De bossen rondom het dorp zijn allen onderdeel van het NNB.
- Er is geen reservering voor waterberging of groenblauwe mantel aanwezig rondom het dorp.
- Ten noorden van het dorp zijn enkele gebieden aangewezen als ‘verstedelijking afweegbaar’

Natuur, water en groenblauwe mantel



Stedelijke ontwikkeling

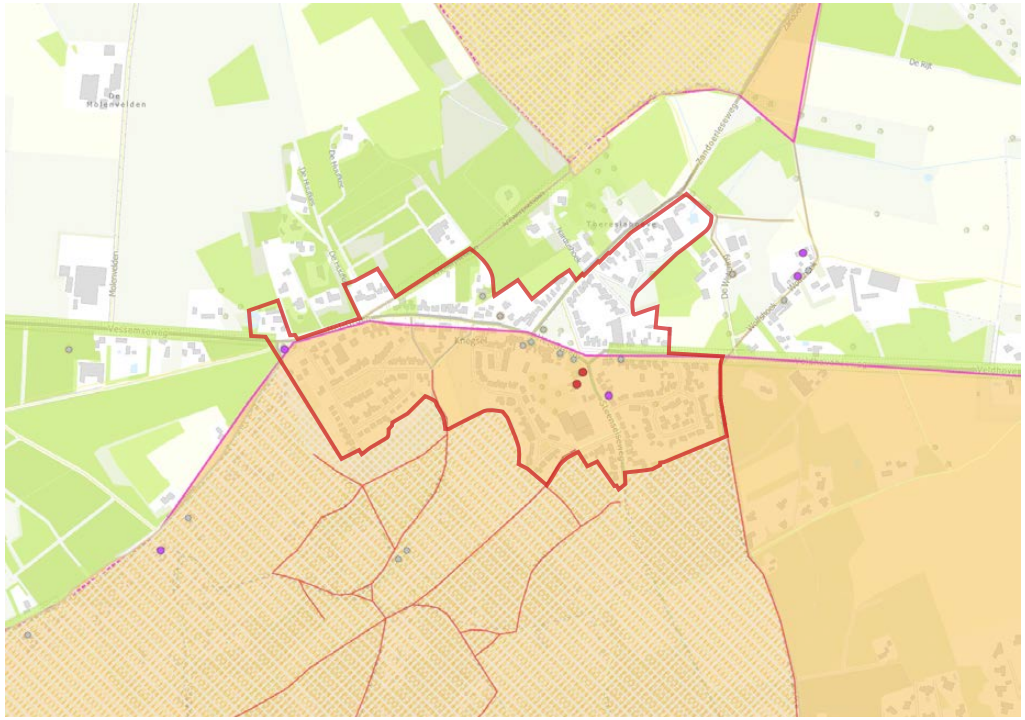


- Zandpaden ten zuiden van het dorp dateren vanuit de middeleeuwen
- Het akkercomplex ten zuid(westen) van het dorp is zeer waardevol met afwisselend bospercelen, houtwallen en de oude kerk. Hier lag het historische Knegsel, ook archeologische vondsten van nog ouder. Het is aangeduid als cultuurhistorisch ensemble met zeer hoge historisch geografische en groenwaarde. Het zwaartepunt ligt rondom de oude kerk.
- Jonge heideontginning Huismeer (ten noorden van het dorp) is tevens aangeduid als cultuurhistorisch ensemble, met name ter bescherming van het prehistorische grafheuvellandschap

CHW (Provincie Noord-Brabant)



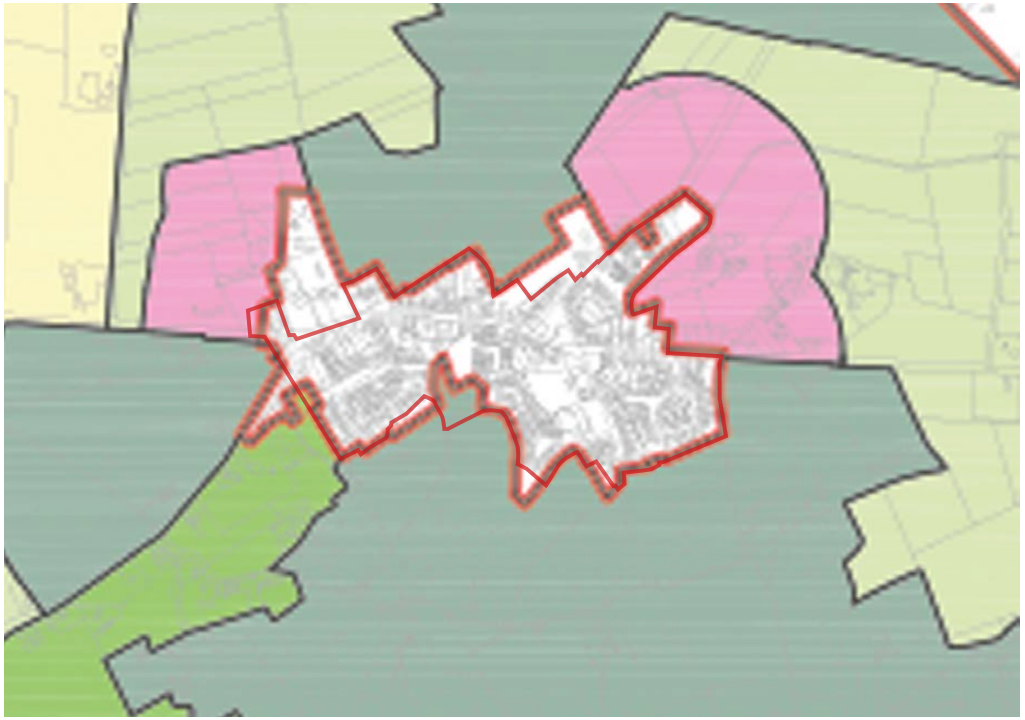
Cultuurhistorische waardenkaart (odzob)



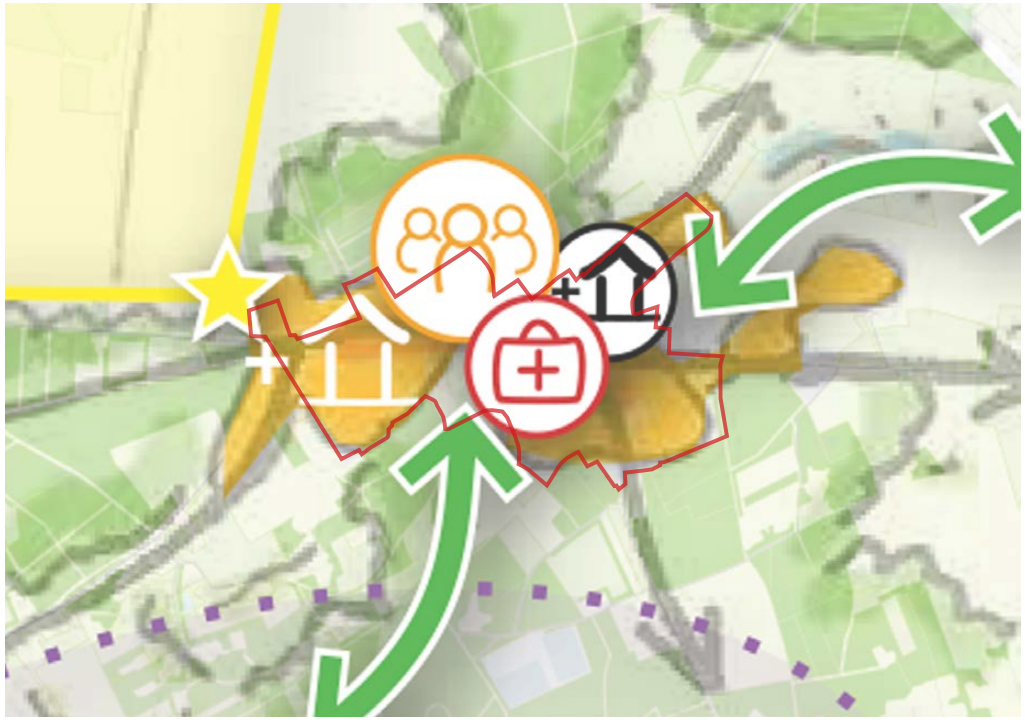
- Bos/natuur omsluiten grotendeels de bebouwde kom.
- Dorps overgangsgebied aan west- en noordoostzijde van dorp
- Recreatieve schakelzone aan zuidwestzijde

- Basisvoorzieningen sociale cohesie + overige (zorg) voorzieningen in het dorp
- Zoeken naar inbreidingslocaties én uitbreidingslocaties
- Groene leefomgeving versterken
- Jonge heideontginning revitaliseren, met zichtbaar high-tech (agrarisch/energie) (noordwesthoek)
- Landschap met recreatieve functie (zuidzijde, ri E3-strand)

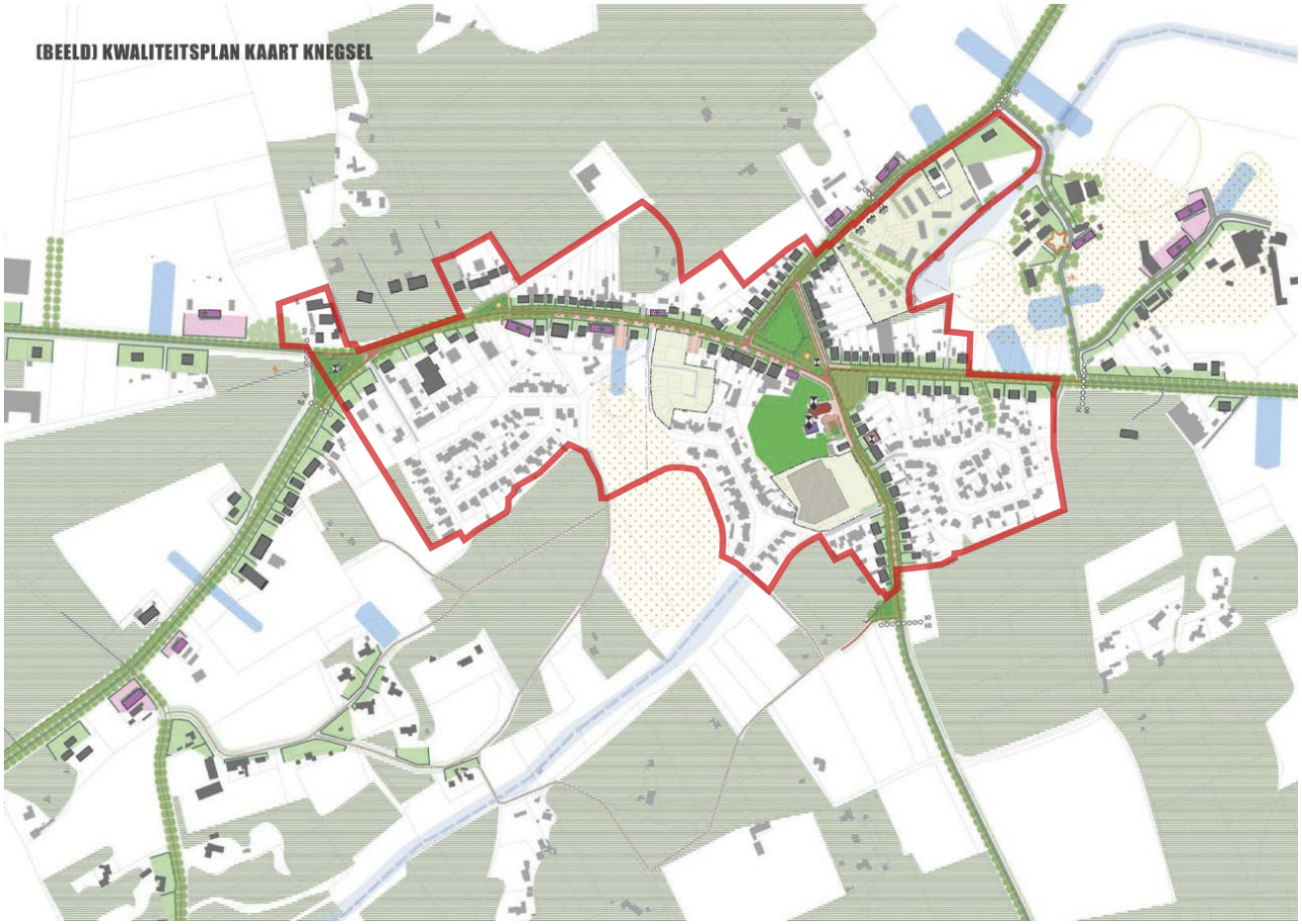
Visie buitengebied 2.0 Gemeente Eersel (2021)



Omgevingsvisie 2.0 Gemeente Eersel (2021)



Beeldkwaliteitsplan



Visie Bebouwingsconcentraties Wolfshoek en de Wetering



Achtergrondbelasting geur (2022)

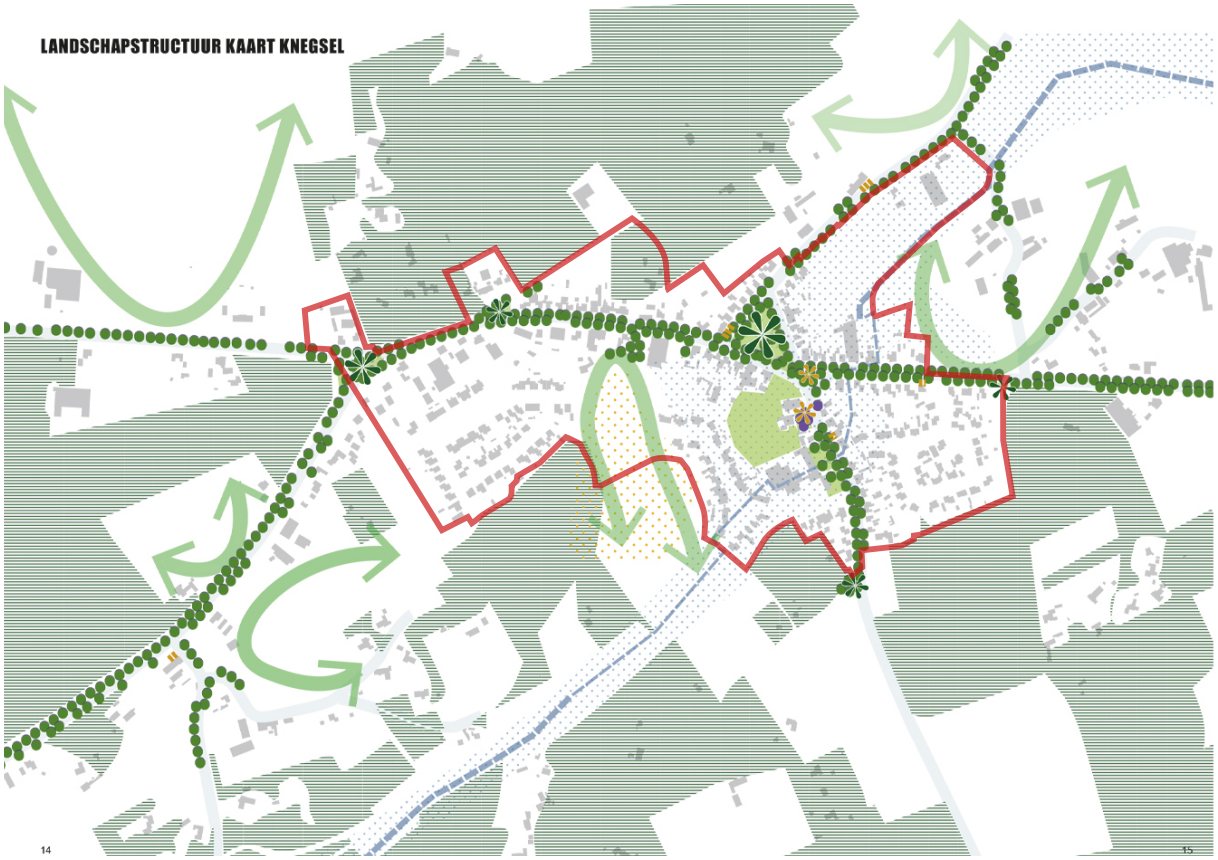


Recreatief padennetwerk

Groen: fietsnetwerk
Rood: wandelknooppunten



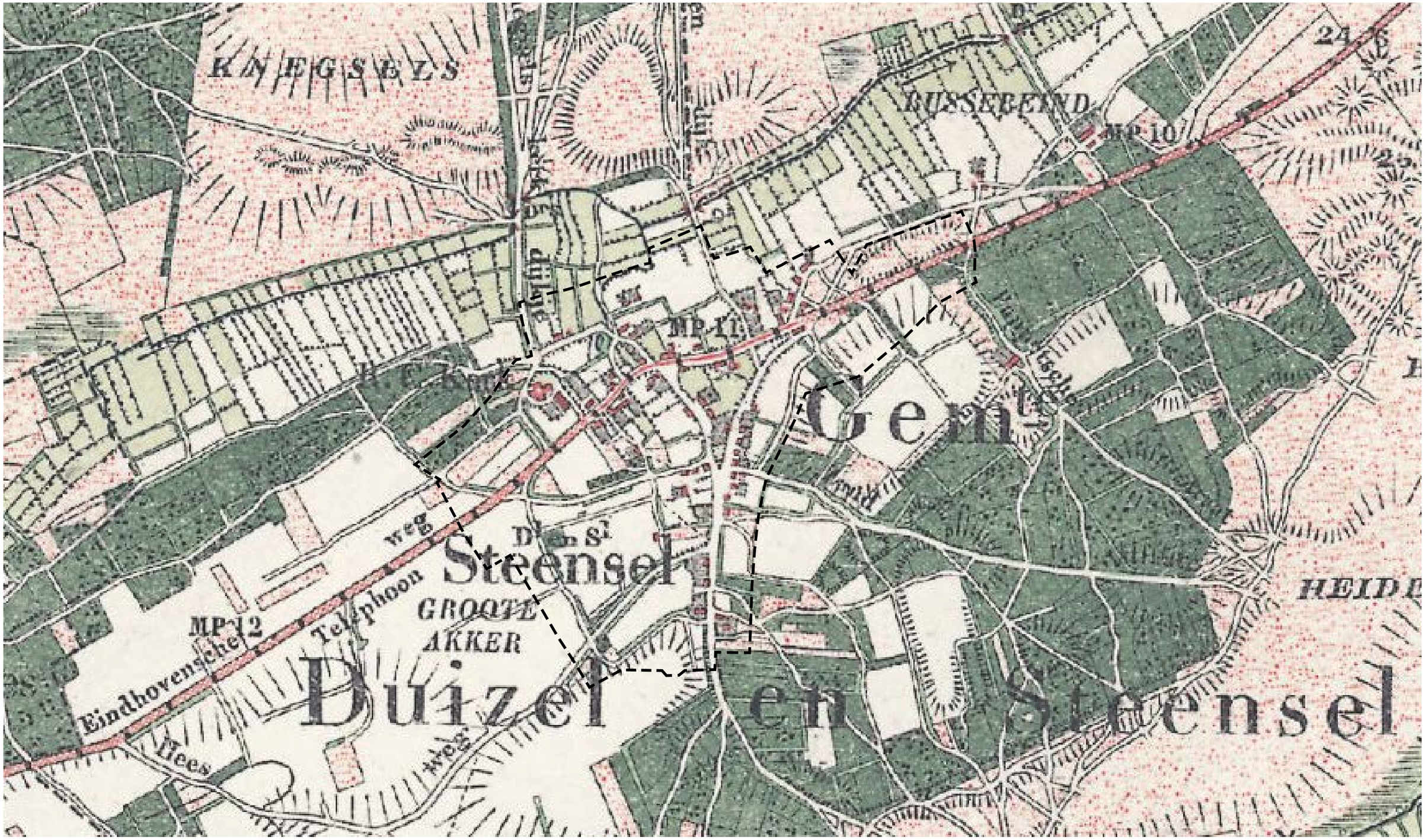
Landschapsstructuurkaart Knegsel (Kempenadvies)



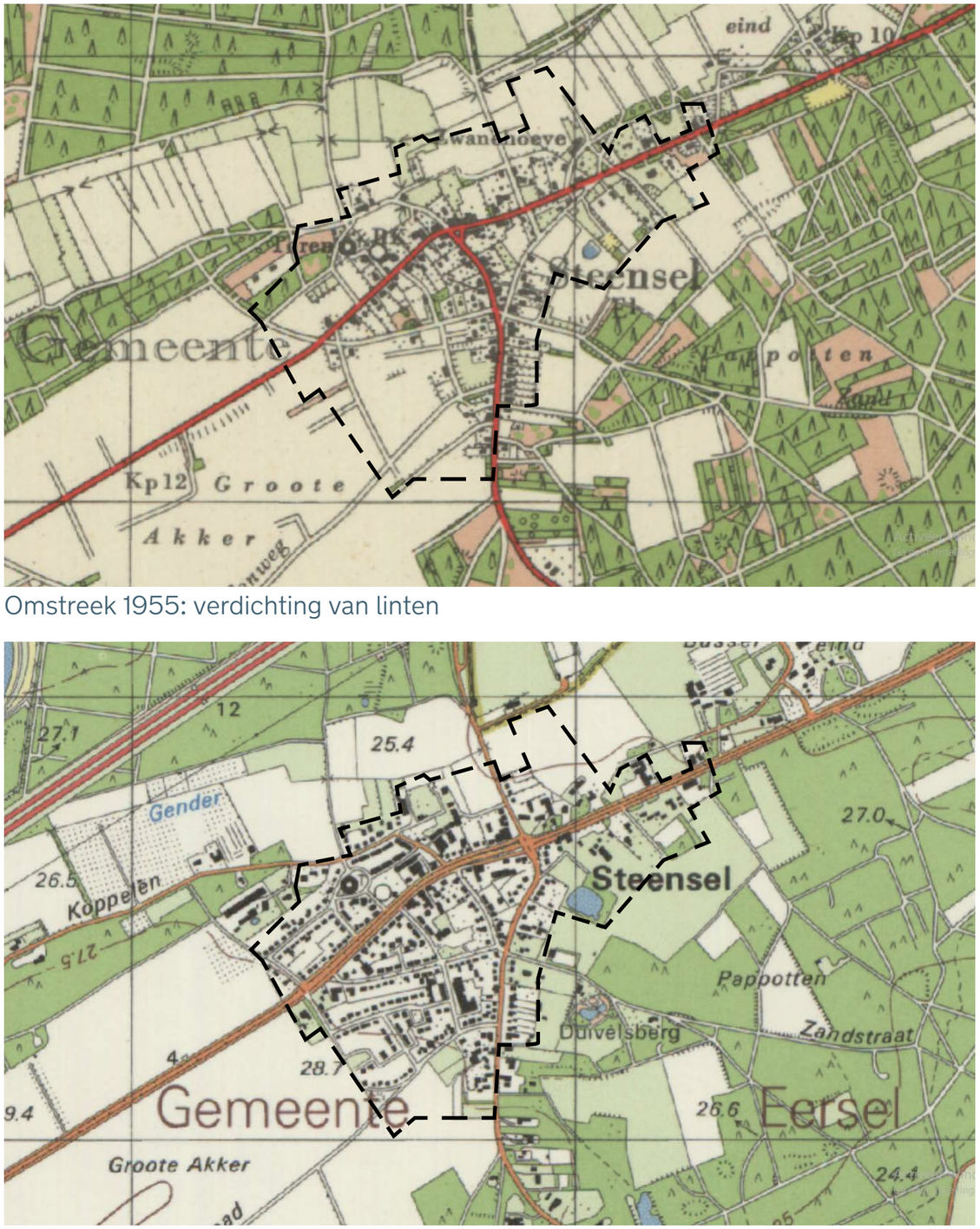
4. GEBIEDSANALYSE EN VERKENNIING STEENSEL

Steensel | Huidige situatie (plangrens gebaseerd op grens stedelijk gebied provincie)

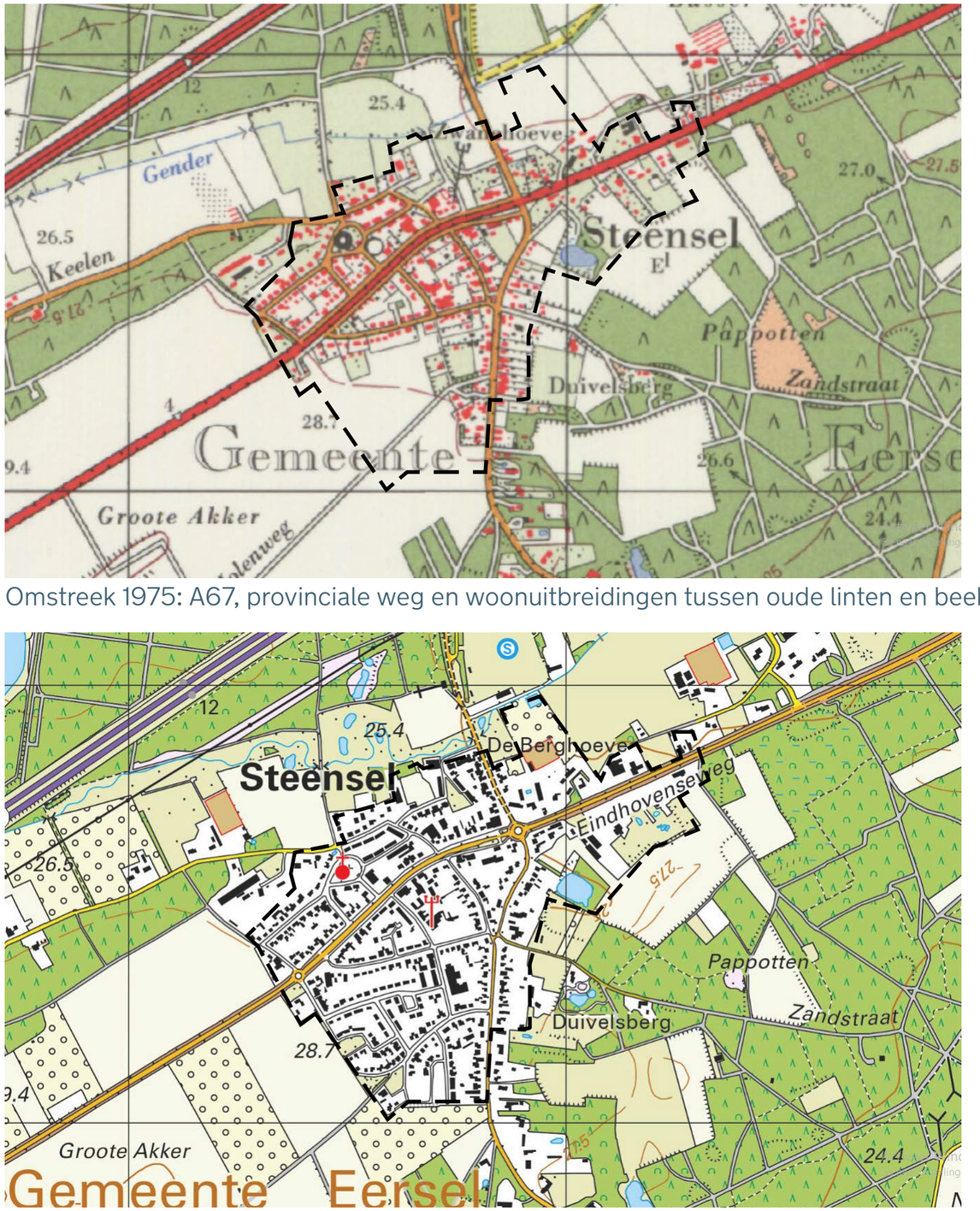




Kaart rond 1900



Omstreek 1955: verdichting van linten



Omstreek 1975: A67, provinciale weg en woonuitbreidingen tussen oude linten en beekdal

Omstreek 1995: verdere woonuitbreidingen

Omstreek 2020: ruimte tussen linten en beekdal is ontwikkeld



Leeftijden gebouwen



Steensel Noord (jaren “10)



Boterbocht fase 1 (jaren “90) en 2 (jaren “10-“20)



Dorps wonen aan groene brink (steensel-Noord)



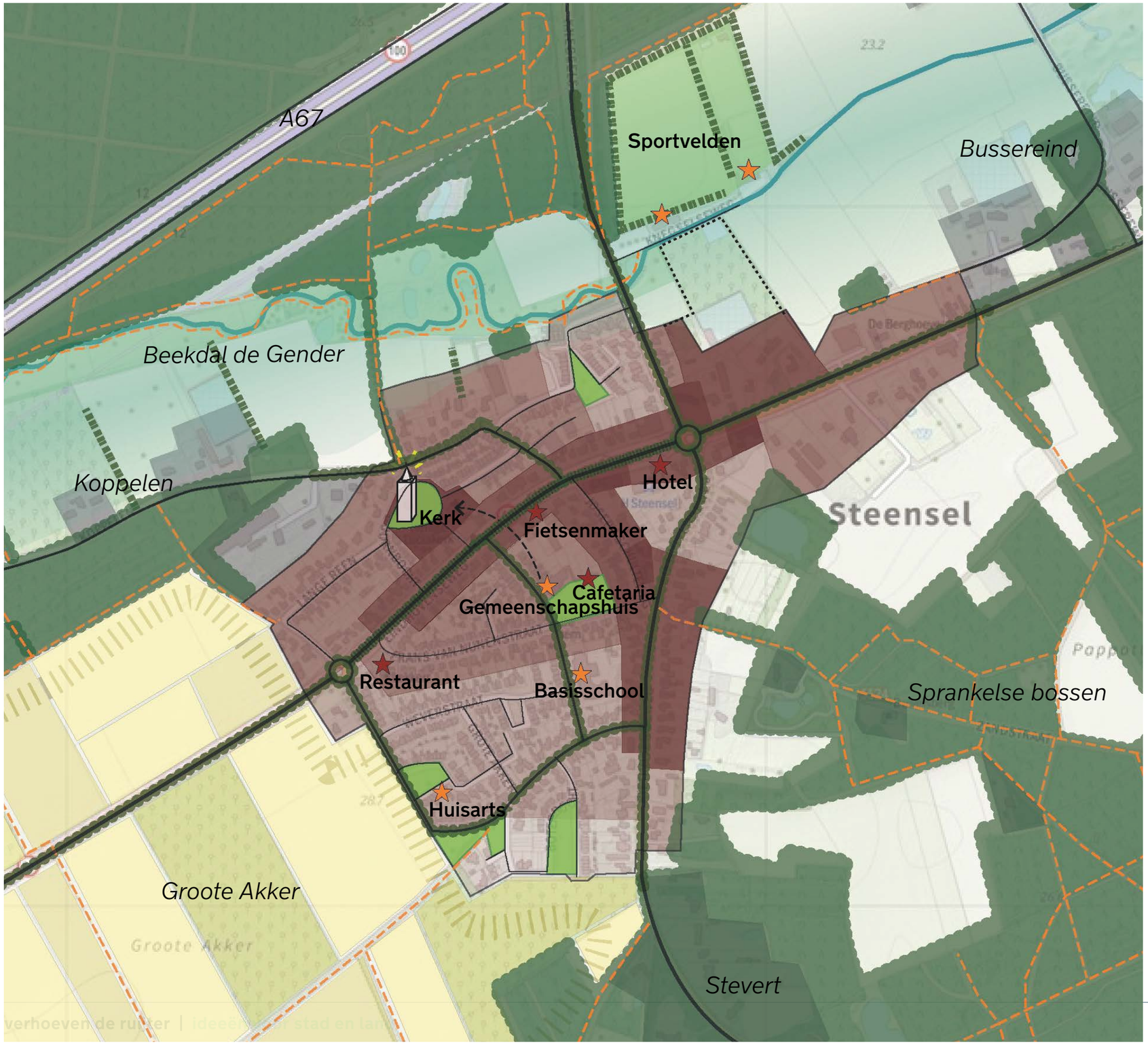
Meer reguliere uitstraling aan boterbochten, wel fraaie groene zichten vanuit de openbare ruimte



Beperkt parkeren in het straatbeeld, opgelost in hoven (Steensel-Noord)



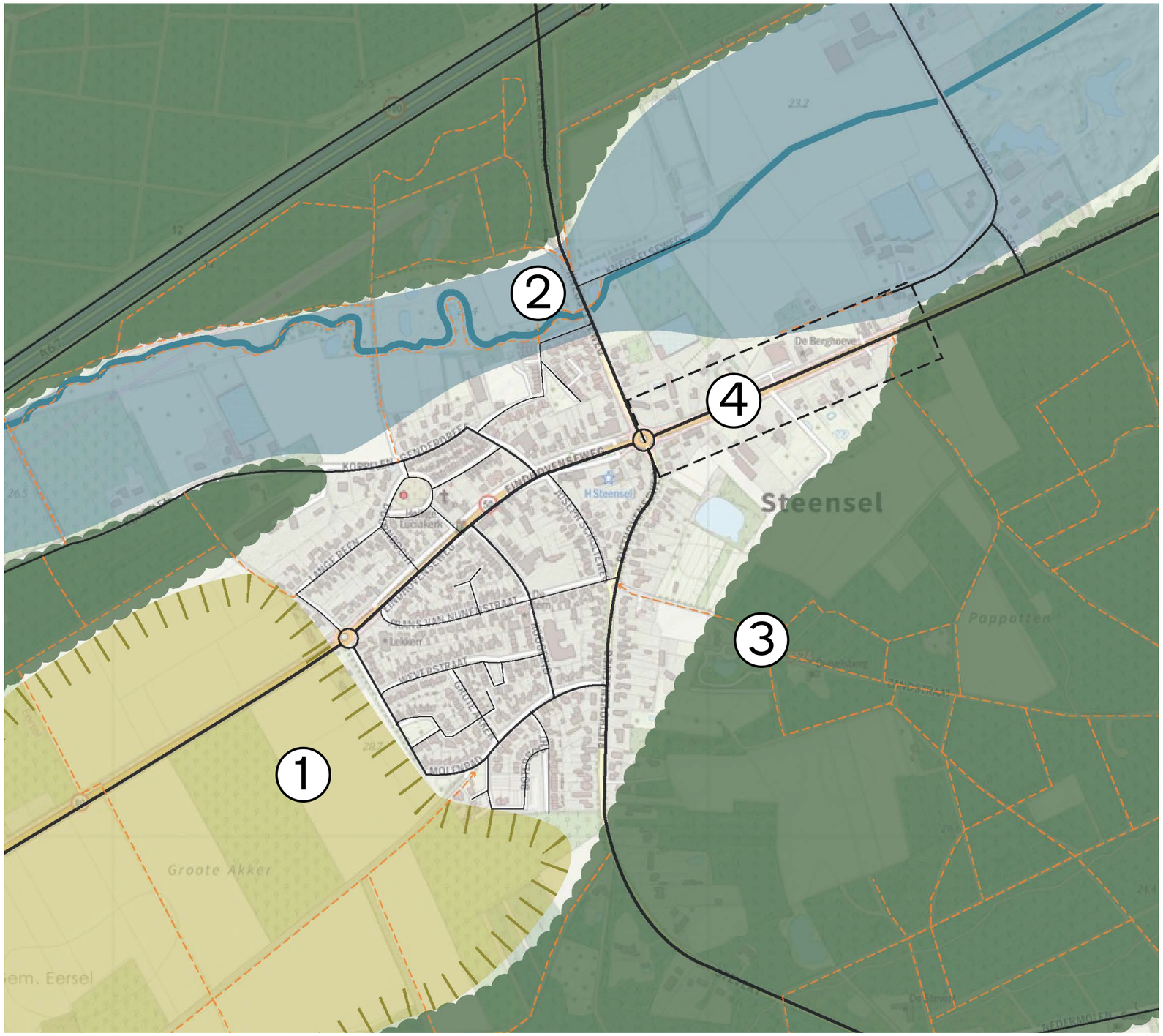
Parkeren in het straatbeeld



Legenda

- Dorpsrand
- Wegenstructuur
- Recreatieve routes
- Historische opbouw dorp
- Beekdal
- Boscomplex
- Akkergebied
- Bebouwingconcentratie
- Sportvelden
- Commerciële voorziening
- Maatschappelijke voorziening
- Verplaatsing voorziening
- Groene open plek
- Weg vormt barrière

Zoom op deelgebieden | 3 verschillende dorpsranden + Eindhovenseweg



1. Dorpsrand-west: Open akkercomplex
2. Dorpsrand-noord: Beekdal de Gender
3. Dorpsrand-zuidoost: Sprankelse bossen

+

4. Eindhovenseweg (oost): transformatiemogelijkheden in beeld

ZOOM DORPSRAND - WEST
OPEN AKKERCOMPLEX



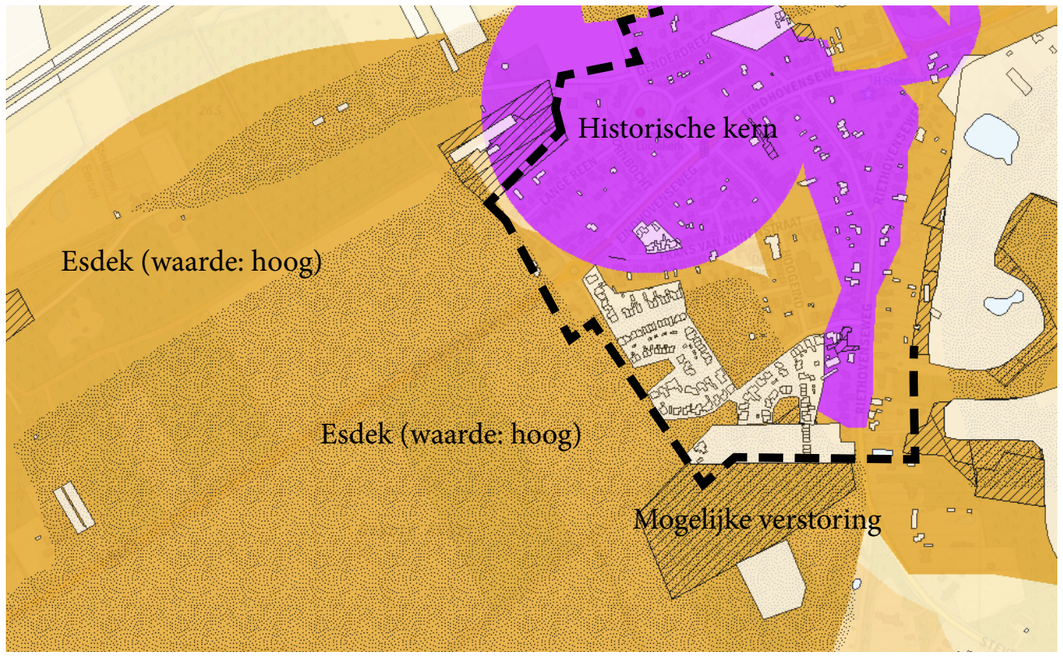


Groote Akker Steensel

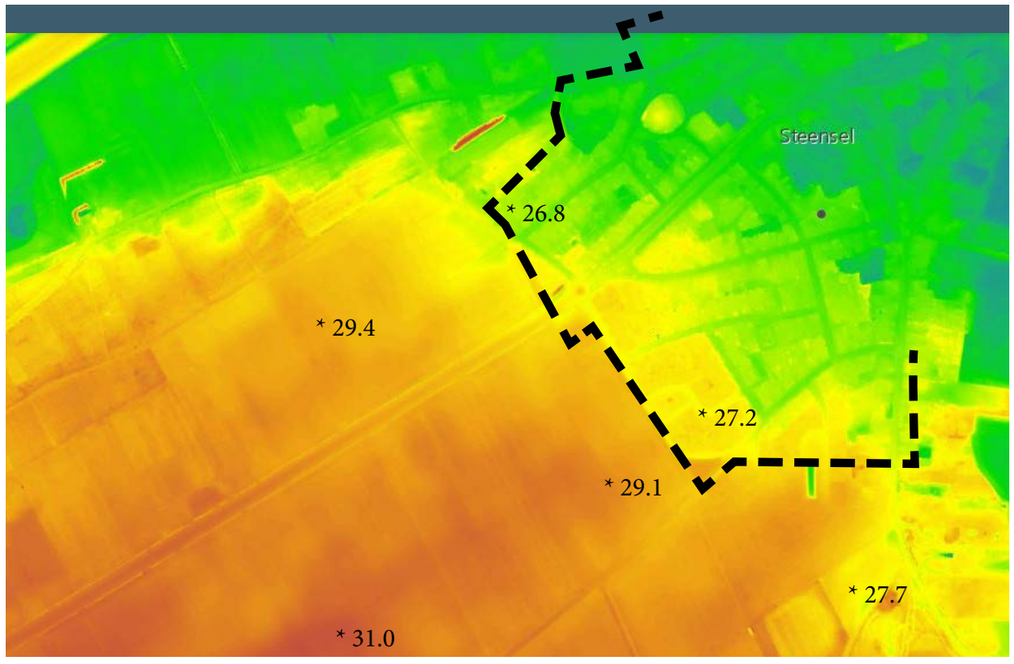
- groot akkercomplex, goede landbouwgronden
- hoger gelegen o.a. door eeuwenlang opbrengen potstalmest
- van oudsher grootschalig
- heldere begrenzingen bossen



Geomorfologie



Archeologische beleidskaart (erfgoedkaart Kempen - A2 gemeenten)



Hoogte: herkenbare bolle akker



Cultuurhistorisch beleidskaart (erfgoedkaart Kempen - A2 gemeenten)


Boerderij van Nunen
Zicht op kerktoren
begrenzing akker door bos
Eindhovenseweg


Fraaie dorpsrand
bosrand
Eindhovenseweg




Wonen aan groene ruimte


Zijkanten niet ingepast
Riethovenseweg



Zicht op kerktoren

Onderbroken laanbeplanting

Dorpsentree

Groene ruimtes in dorpsrand met zichten over akker

Langzaam verkeersroutes

Conclusies

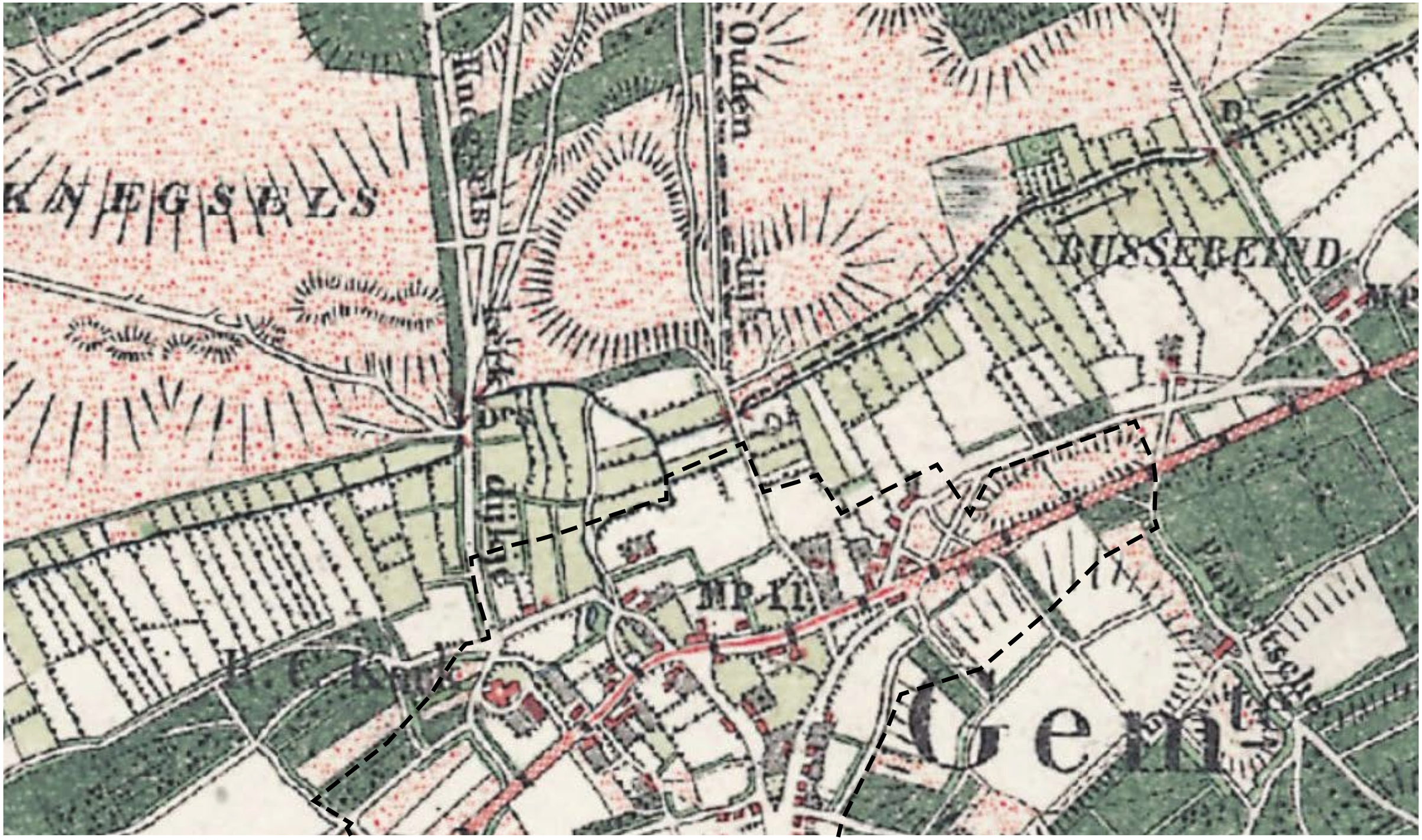
- Karakteristiek dorpssilhouet: scherpe overgang dorp en landschap, met aantrekkelijk beeld van de dorpsrand (afwisselend groen en bebouwing + kerktoren).
- Open akker en bolle ligging van cultuurhistorische waarde: van oudsher grootschalig.
- Boterbocht II oogt als ‘niet af’ en is niet ingepast.
- Beperkte toegankelijkheid van het buitengebied, slechts enkele zandpaden en geen mogelijkheden voor ommetjes.

ZOOM DORPSRAND - NOORD
BEEKDAL DE GENDER

2. Zoom op noordelijke dorpsrand

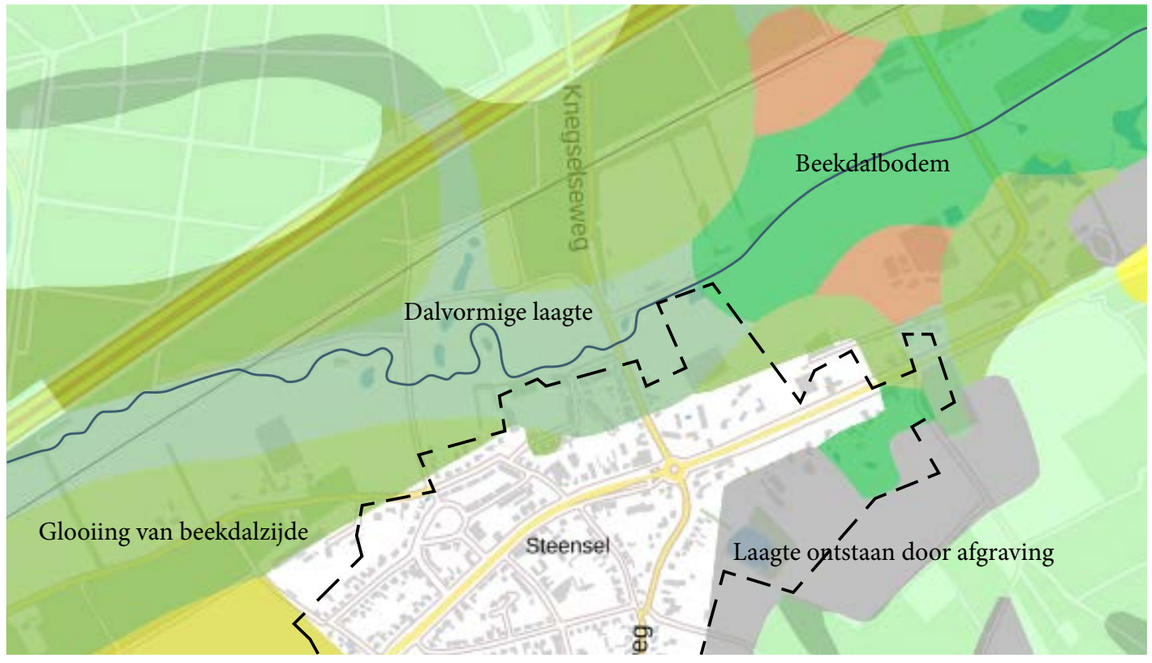


Huidige situatie

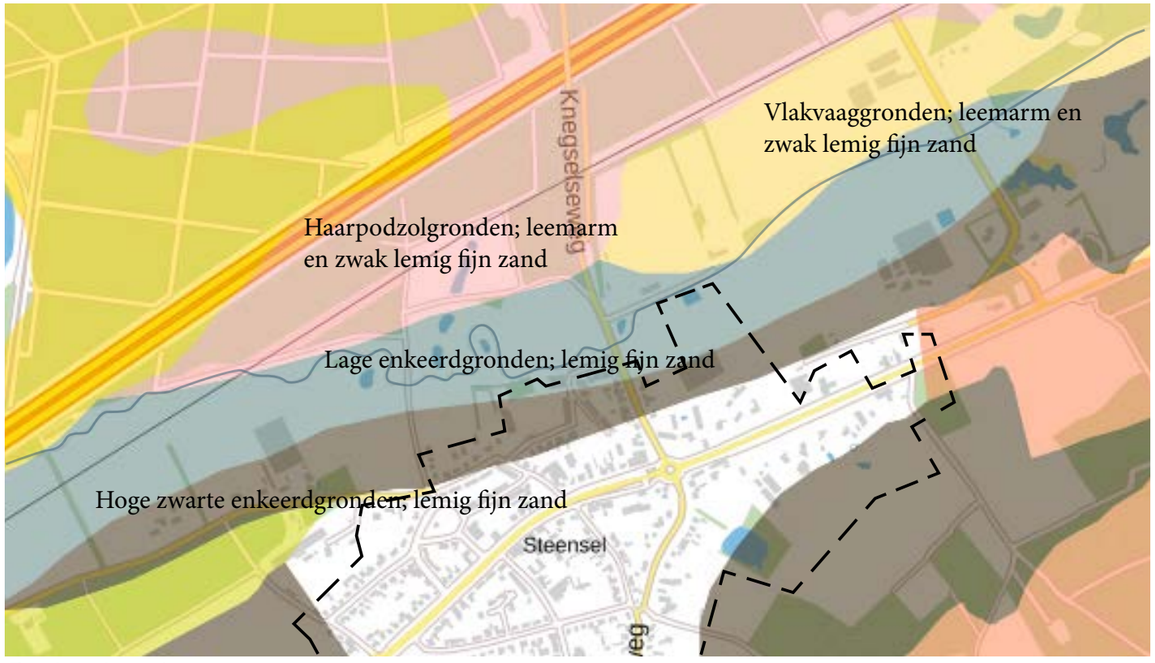


Historische kaart rond 1900

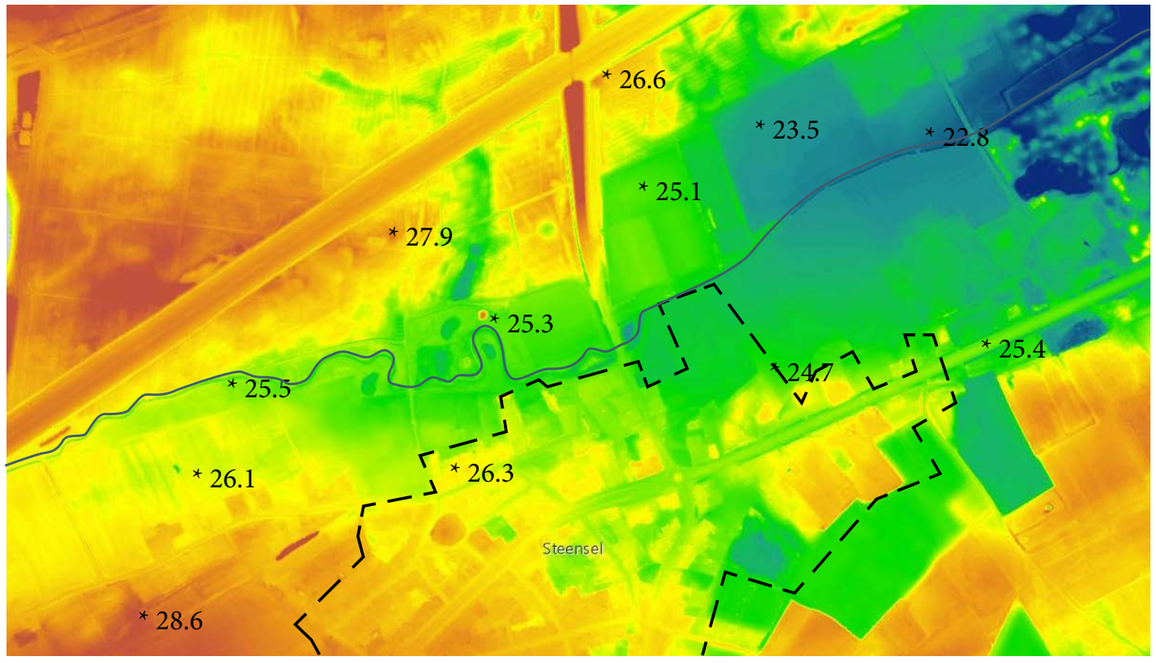
2. Zoom op noordelijke dorpsrand | Landschappelijke ondergrond



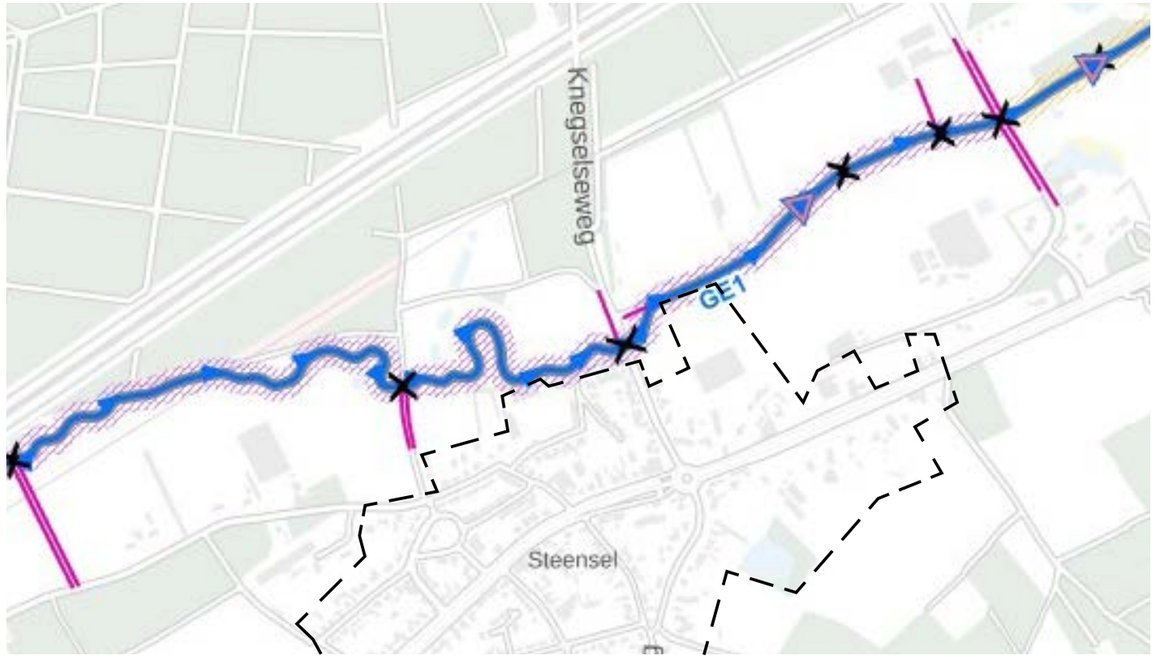
Geomorfologie



Bodemkaart



Hoogte



Legger: A-watergang met natte natuurzone (10m)/natuurvriendelijke oever (5m)

2. Zoom op noordelijke dorpsrand | Foto’s

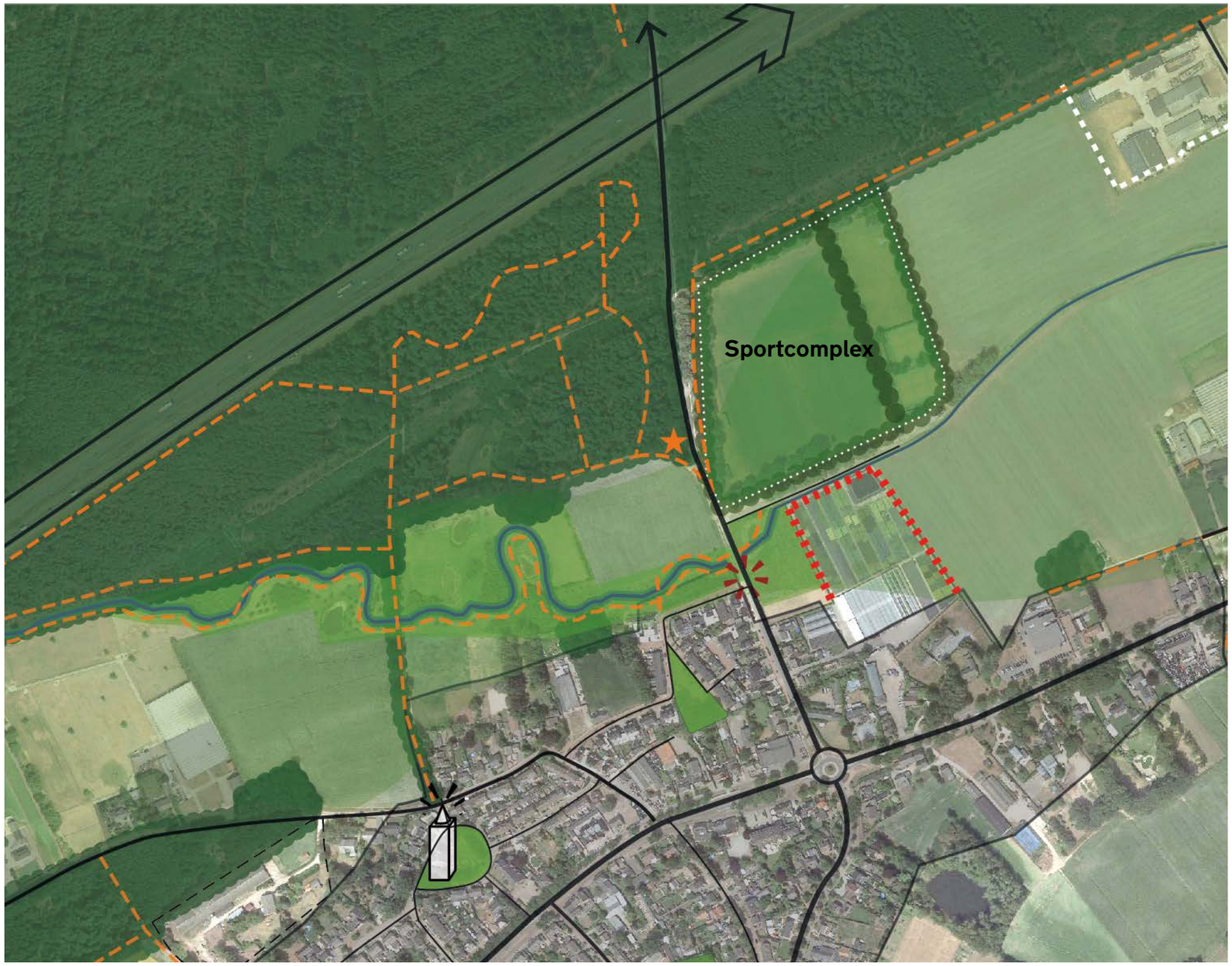








2. Zoom op noordelijke dorpsrand | Conclusies



Kerktoren als landmark

Beekherstel uitgevoerd

Heldere dorpsentree

Detonerende kassen

Sportcomplex

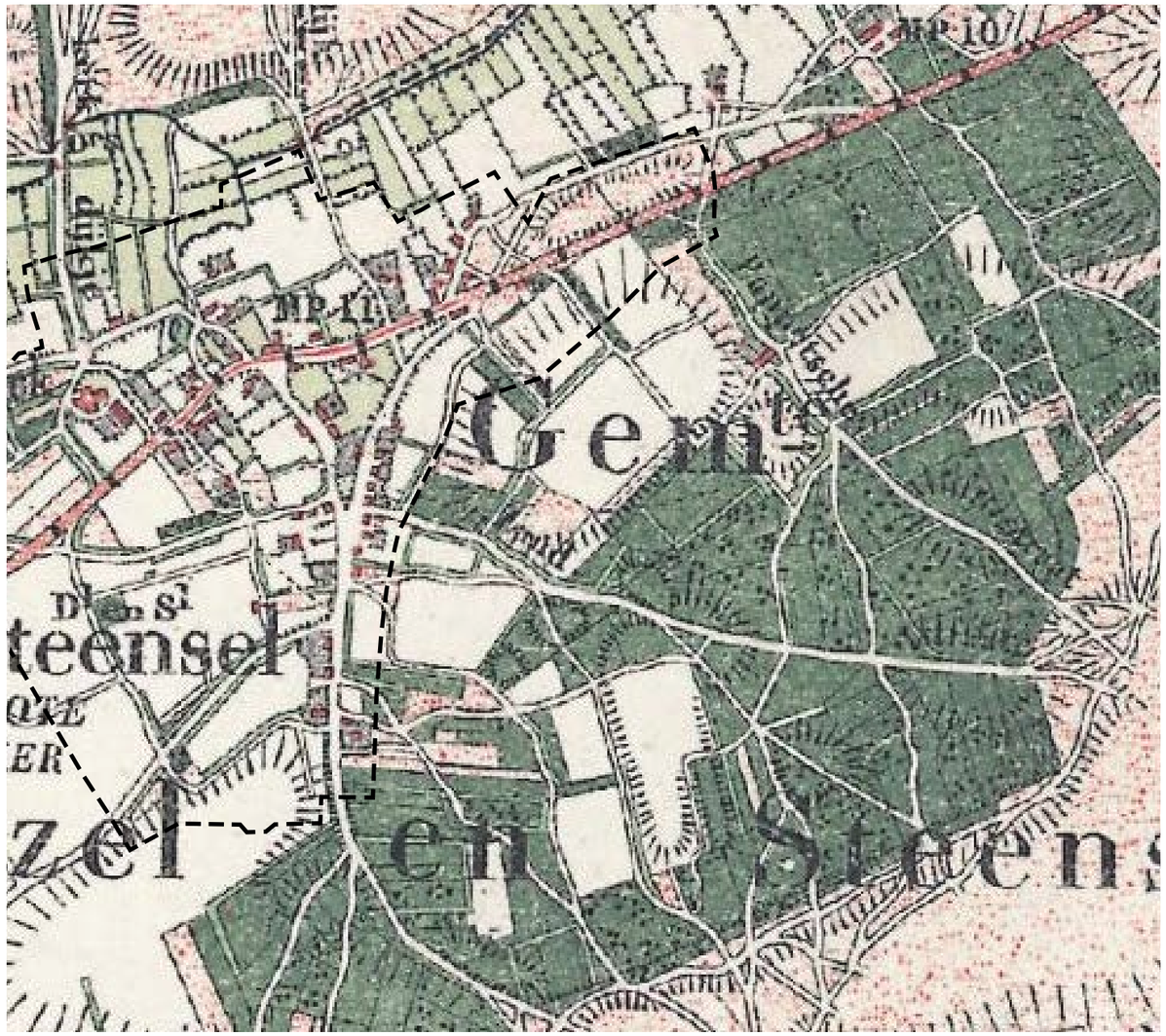
Hoofdconclusies

- Fraaie ligging van het dorp aan beekdal
- Beekdal is onsamenhangend geheel
- Agrarische percelen beperken beleving en natuurlijk systeem beekdal
- Kassen als detonerend object
- Sportcomplex ligt op enige afstand

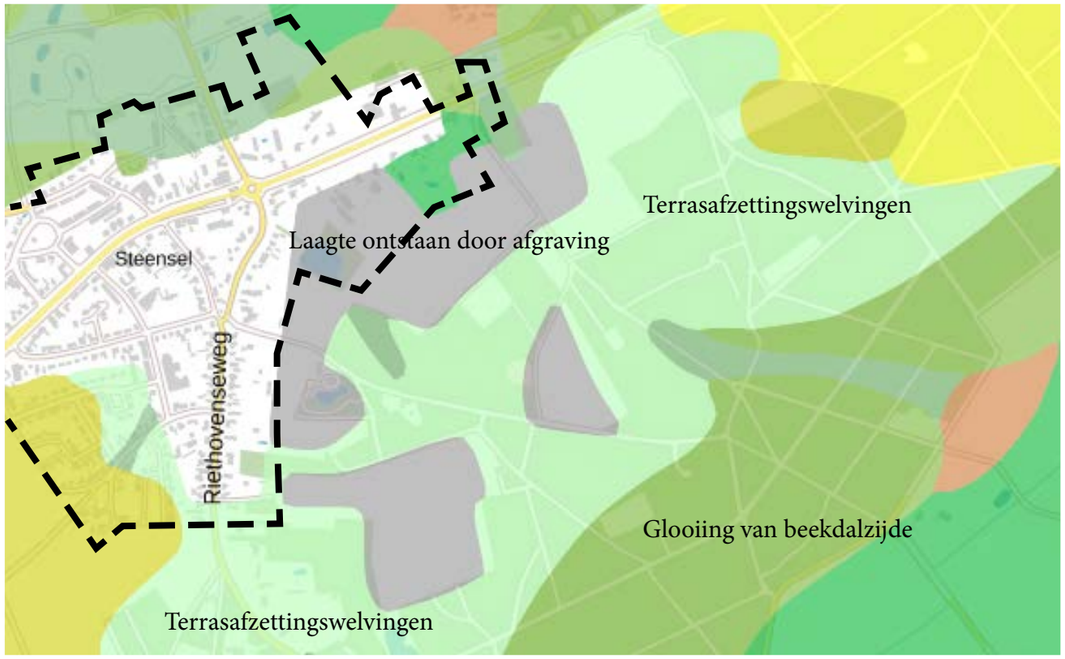
ZOOM DORPSRAND - OOST
SPRANKELSE BOSSEN



- Bossen zijn uitloopgebied Steensel
- Toegankelijk vanuit Riethovenseweg, een sterk verdicht lint



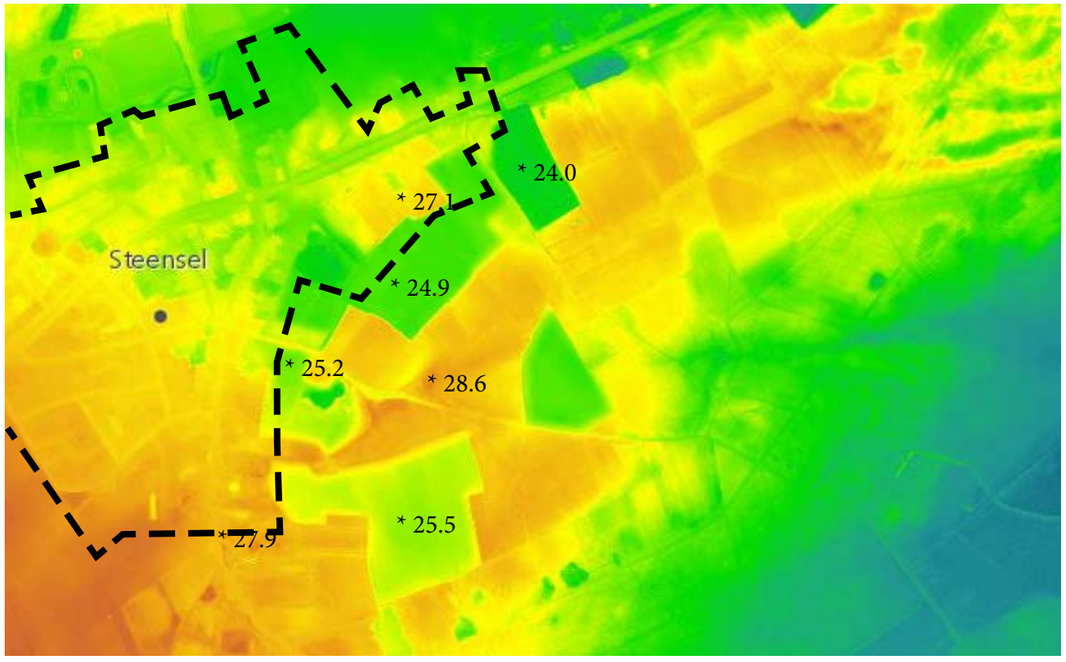
- Dorp heeft zich aan het lint Rietshovenseweg ontwikkeld



Geomorfologie: afgravingen typeren bosrand



Omgevingsverordening: NNB en groenblauwe mantel



Hoogte: afgravingen met stijle helling



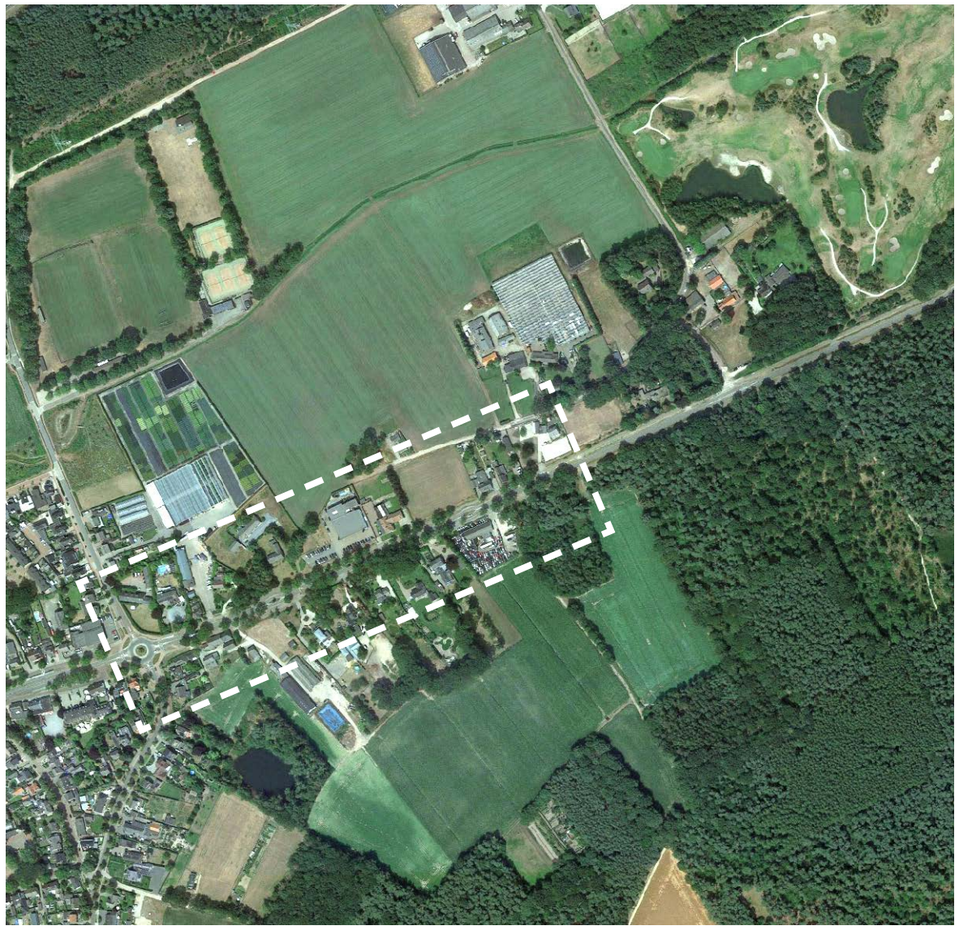
Cultuurhistorische waardenkaart: padennetwerk waardevol

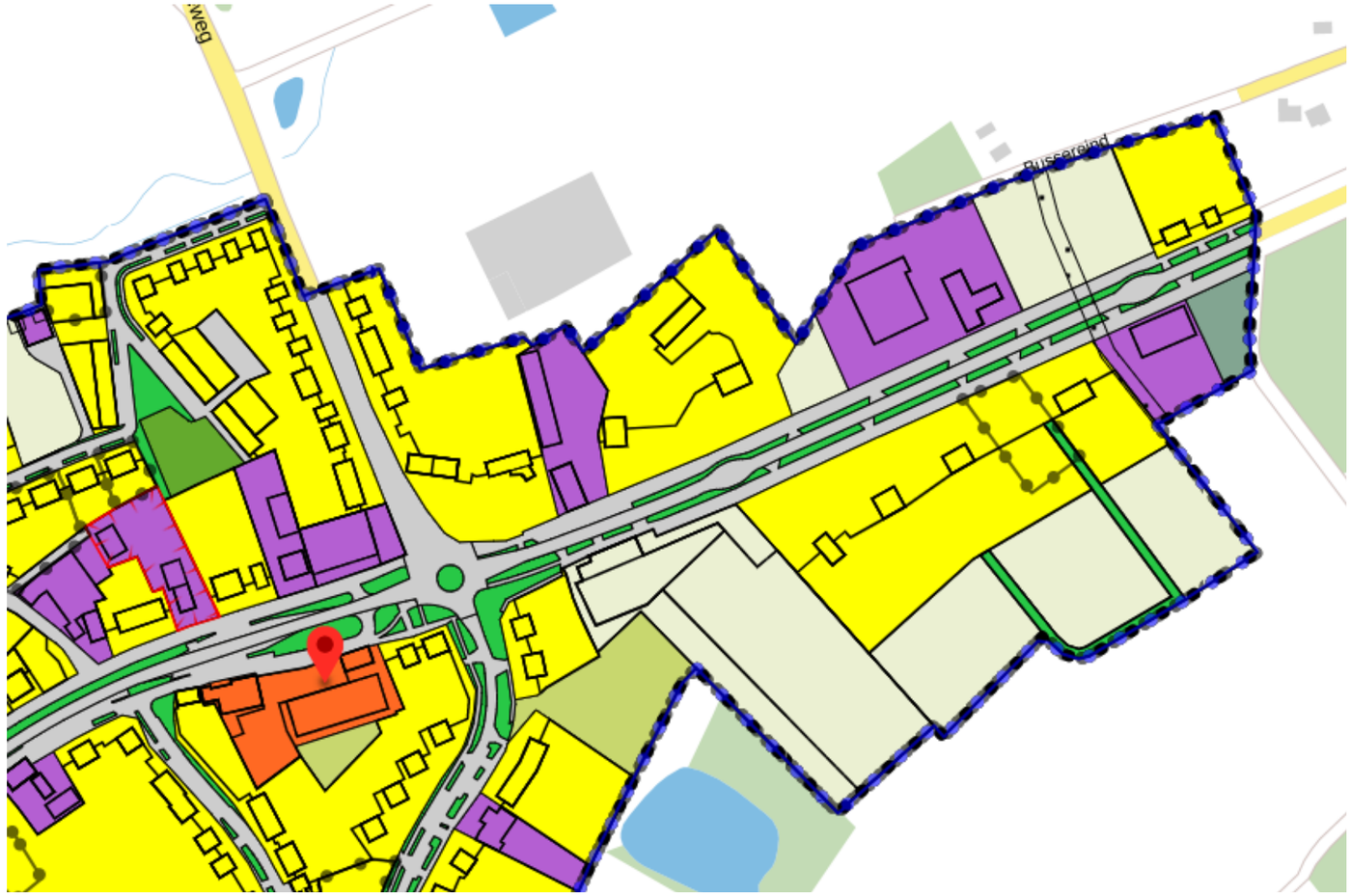


Hoofdconclusies

- Aanwezigheid van bossen in de kern nauwelijks beleefbaar door verdicht lint Rietshovensweg. Dit wordt versterkt door de beperkte mogelijkheden voor ommetjes vanuit het dorp door gebruik één toegang. Vanaf +/- 1 km afstand van de kern start een uitgebreid padennetwerk
- Recreatief waardevol bos met enkele agrarische akker (afgravingen).
- Dorpsentree Rietshovenseweg-Stevert is rustige entree, geen doorgaande route.
- Rietshoven is een historisch lint, door de jaren heen volledig verdicht. Dorpsrand wordt bepaald door achterkanten van vaak diepe tuinen.

ZOOM 4 EINDHOVENSE WEG

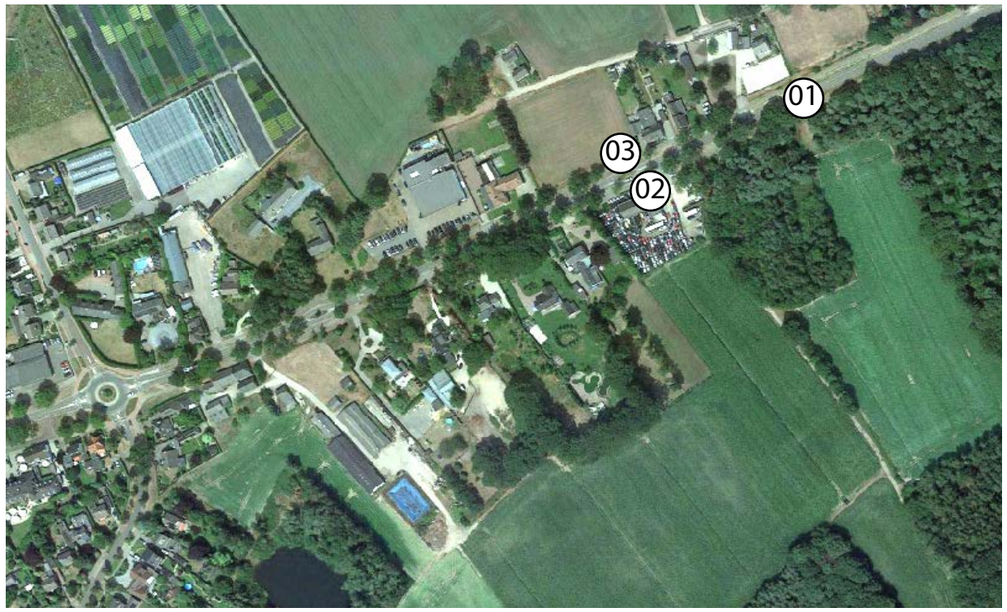




Entree Eindhovenseweg (oost)

- Gelegen tussen beekdal Gender en Sparkelse bossen
- Gemengde bestemmingen: intensieve veehouderij, bedrijvigheid (voornamelijk auto-gerelateerde bedrijven), agrarisch, natuur en wonen

4. Zoom op Eindhovenseweg | Foto’s









4. Zoom op locatie | Grotere bedrijfspercelen

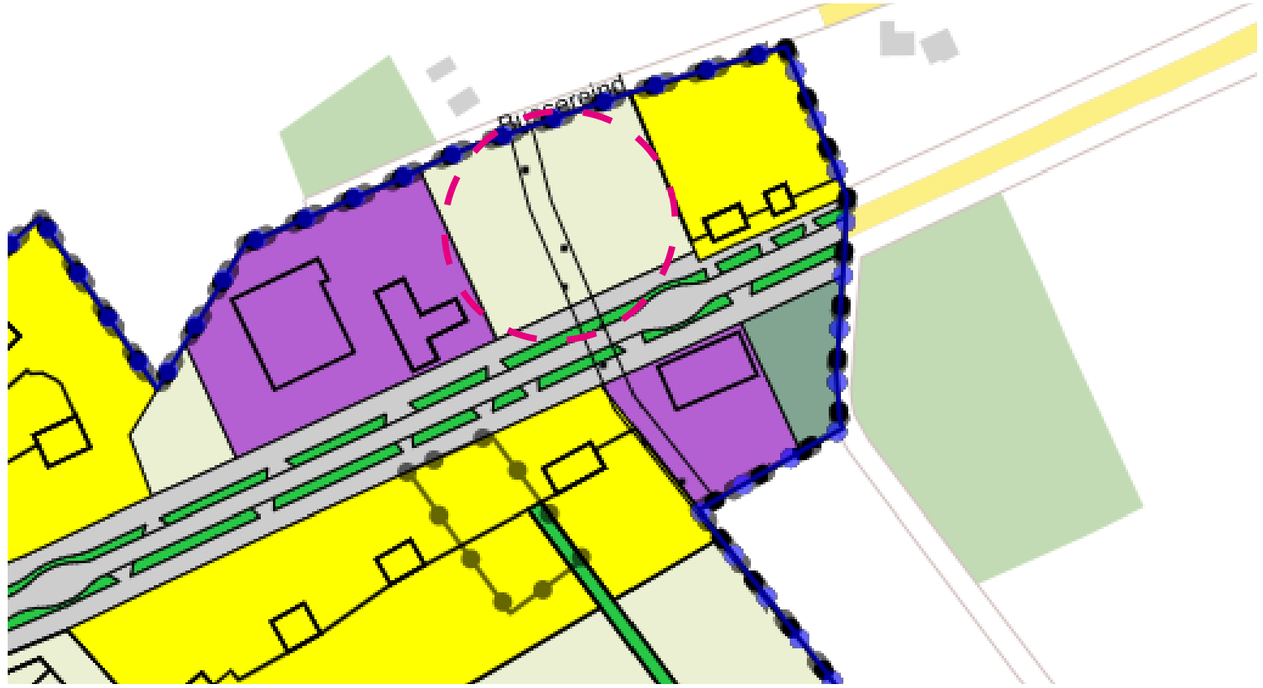












Buisleiding



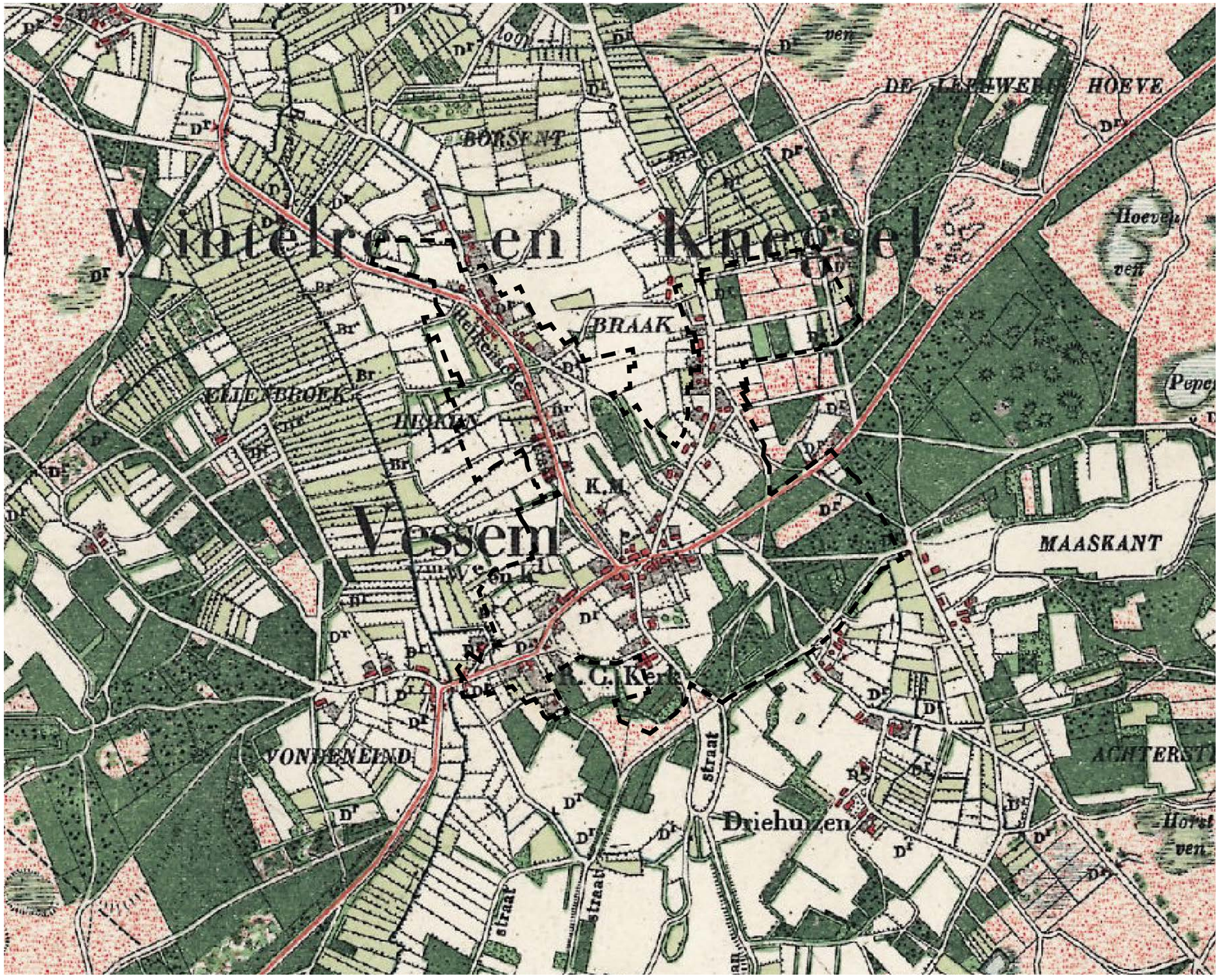
5. GEBIEDSANALYSE EN VERKENNIING VESSEM



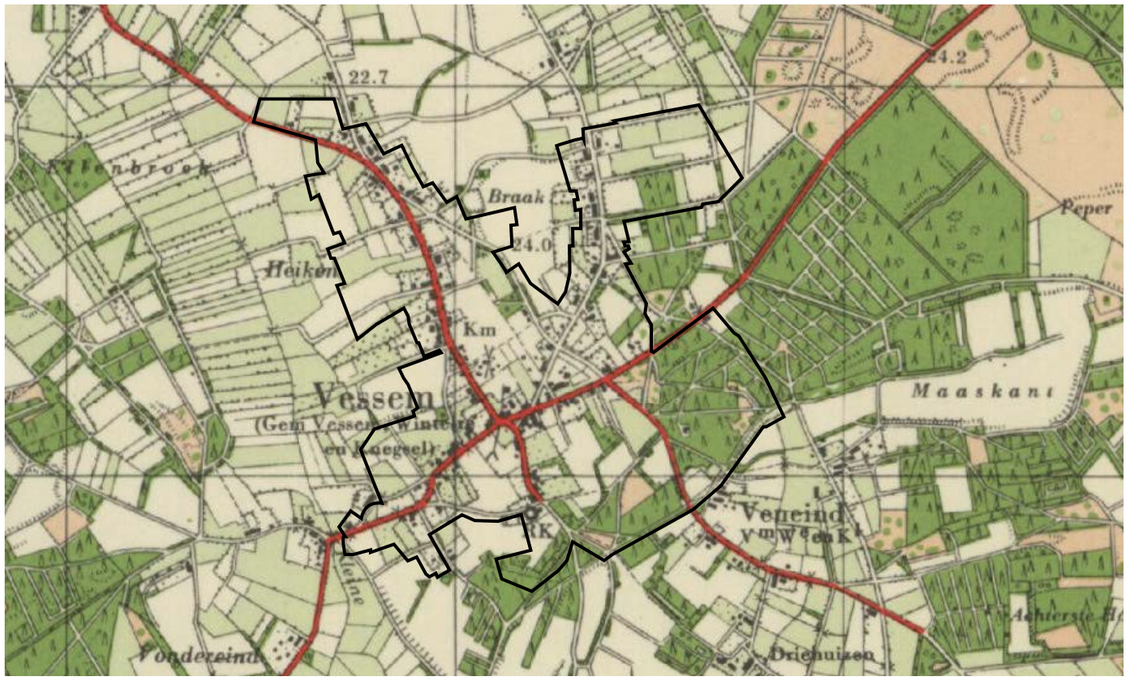
Vessem op topografische kaart



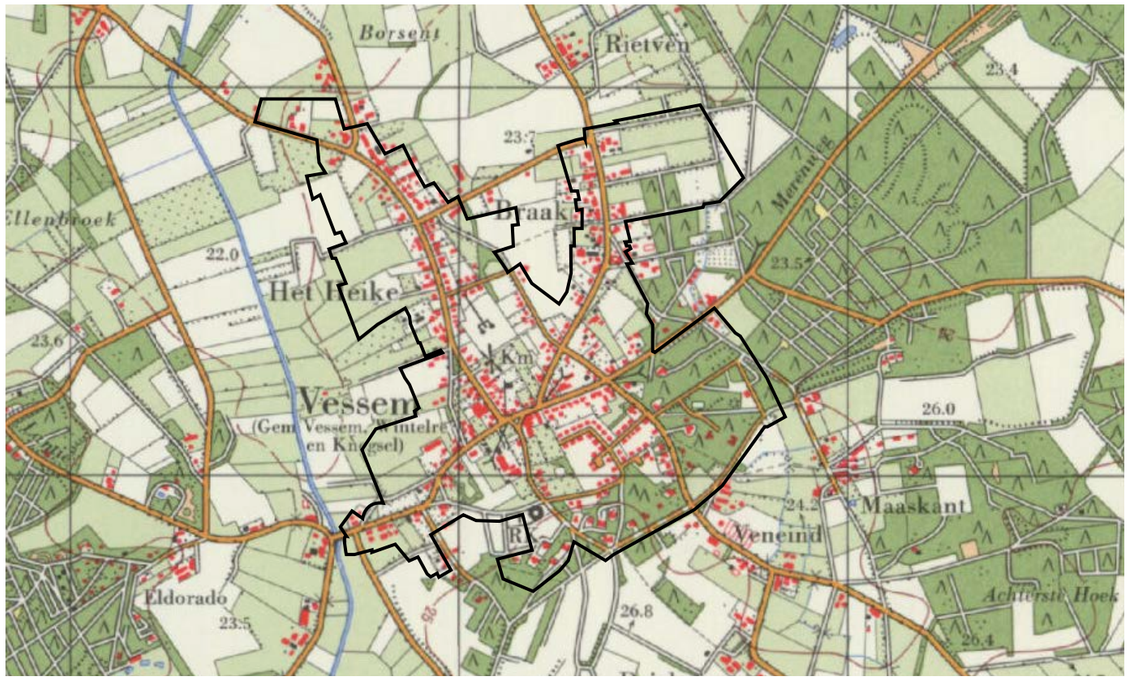
Vessem op luchtfoto



Kaart rond 1900



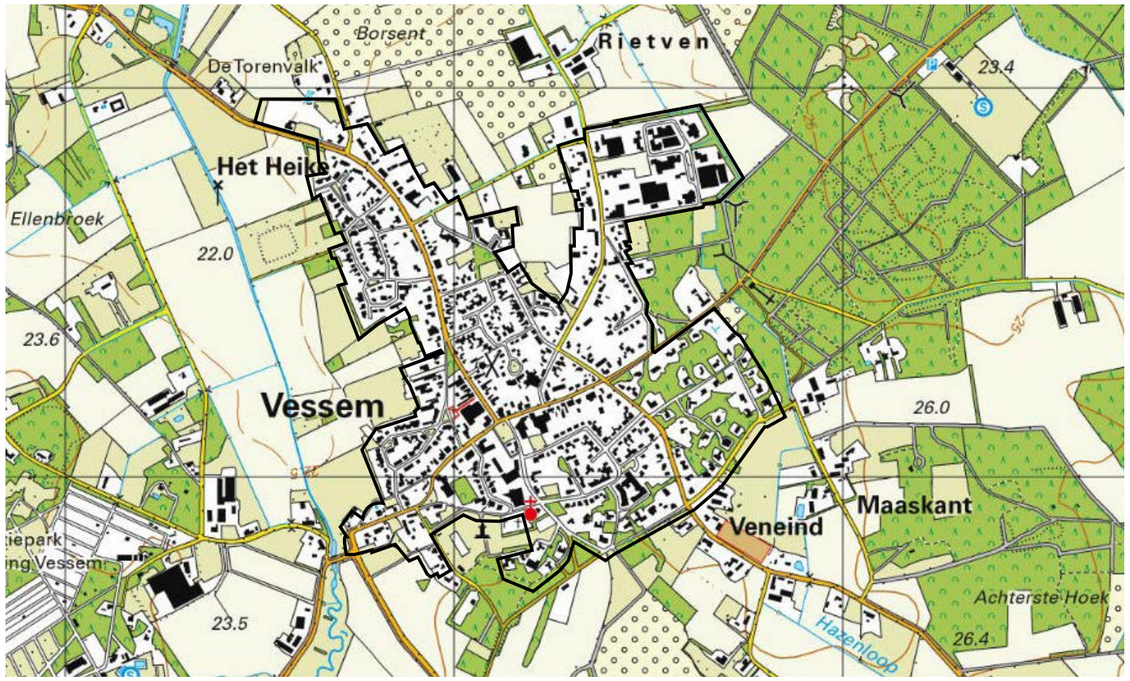
Omstreek 1960: linten raken verder verdicht



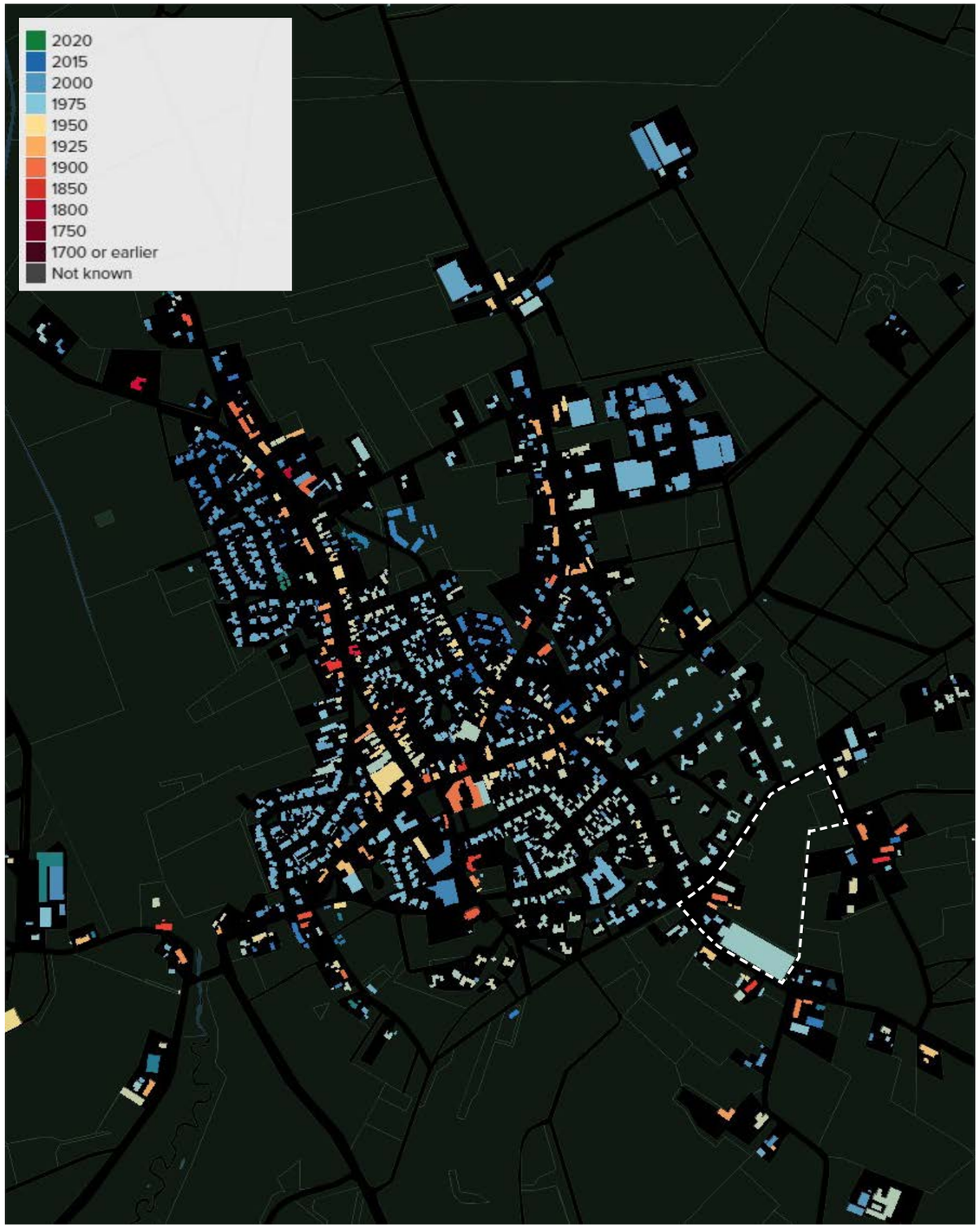
Omstreek 1970: Kleinschalige uitbreidingen tussen de linten



Omstreek 1995: Planmatige woninguitbreidingen



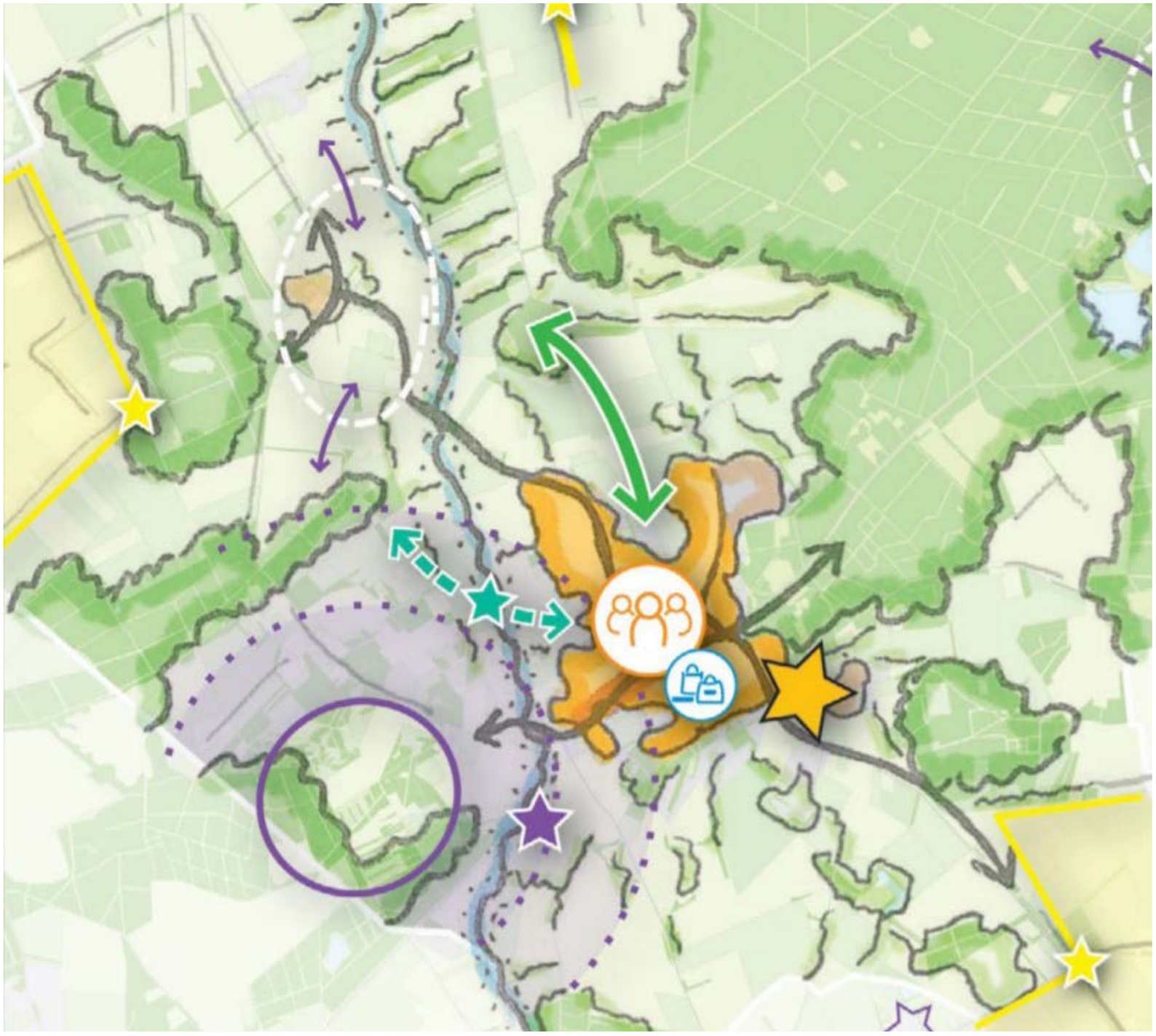
Omstreek 2020: Ontwikkeling bedrijventerrein en wonen op nattere gronden



Leeftijden gebouwen



Ontwikkeling Postels Huufke



Detailkaart 5 - Vessem e.o.

Bestaande kwaliteiten en knelpunten: Rondom Vessem komen alle Kempische landschapstypen bij elkaar. Het kleinschalige coulissenlandschap van het beekdal en de oude cultuurgronden gaat over in uitgestrekte bossen en in het grootschalige (rationeel verkavelde) landschap van de jonge heideontginningen. Het dorp heeft, zeker met de geplande uitbreiding (Postels Huufke), voldoende draagvlak voor het behoud van voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca en zorg.

Grootste uitdaging: Het behouden van landschappelijke kwaliteiten en tegelijkertijd nieuwe ontwikkelingen stimuleren door middel van een integrale aanpak is niet altijd eenvoudig. In het Vessemse project 'dorp aan de beek' is dit wel de inzet! Hier werken bewoners, gemeente en waterschap samen aan de uitvoering van het integrale ontwerp waarin beek- en landschapsherstel, biodiversiteit en recreatief medegebruik zijn ingepast.

Nieuwe kansen: Of het nu gaat om het realiseren van ecologische verbindingszones, het versterken van recreatieve netwerken of de inpassing van nieuwe agro-innovatieve bedrijven in het buitengebied; vanuit een integrale aanpak kan er veel bereikt worden!



Algemene beschrijving van het dorp 2.1

Vessen is één van de grotere dorpen met een rijke historie. De beeldkwaliteit in dit dorp is hoog en het dorp is recreatief geliefd. De kaart met de verschillende dorpsruimte laat het ruimtelijk beeld van Vessem zien. De ruggengraat van het dorp wordt gevormd door de Wilhelminalaan en de Jan Smuldersstraat die in het hart samenkomen. De overige aangegeven straten zijn van een andere orde met elk zijn specifieke kwaliteiten.


Sint-Lambertuskerk


Jacobusmolen




bebouwing een laag met kap
laanbomen
groene voortuinen
Heike


parkeren ingepast met haag
Langgevel direct aan de weg
passend profiel en verharding


laanbomen
Historische bebouwing
weg wordt begeleid door hagen
Kuilenburk


Ruimte omzoomd door bomen
speelplek
tuinen ingepast met hagen

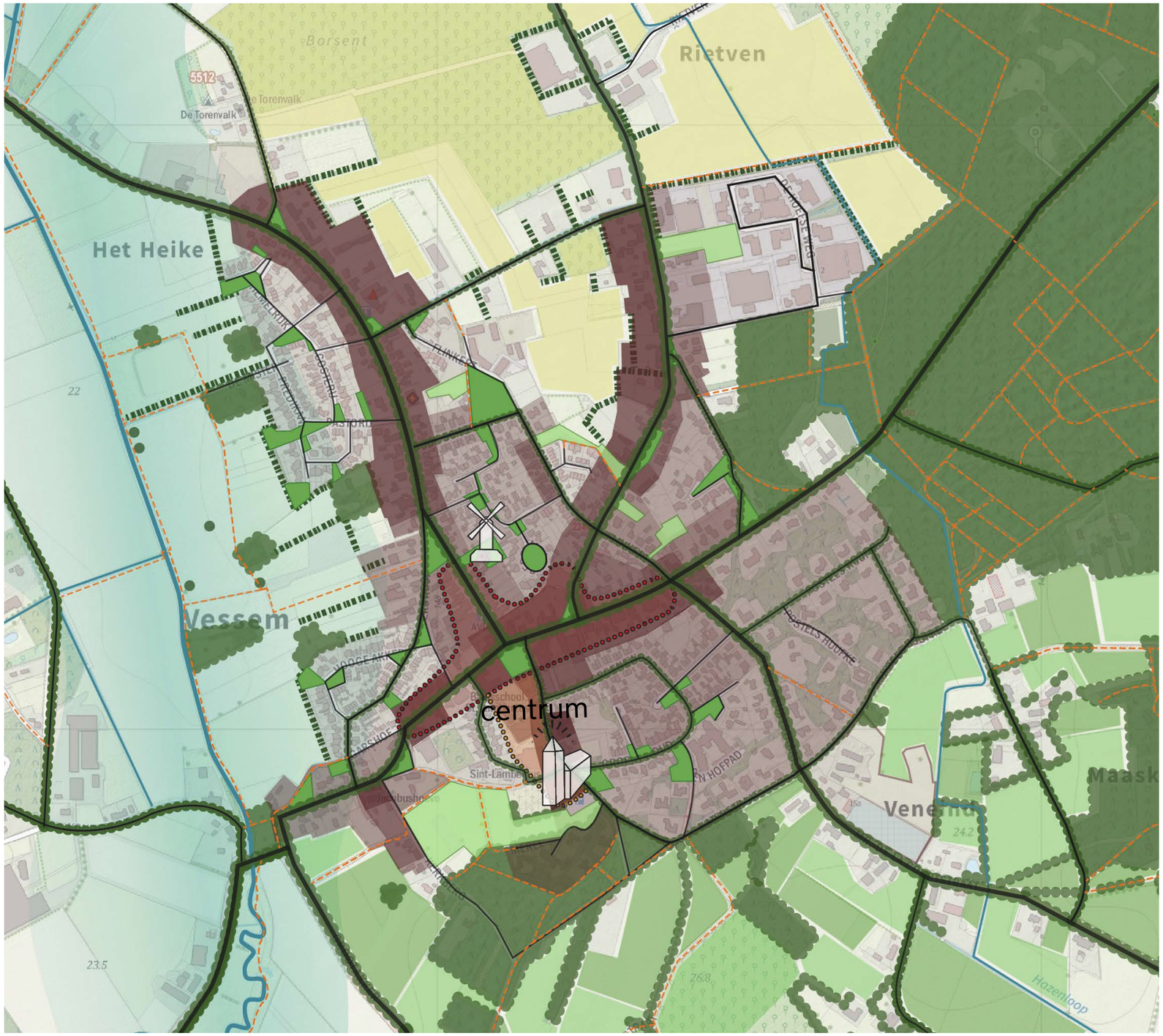

Oude boerderijen aan brink
natuurlijke materialen


karakistieke bebouwing
overhoek
doorsteek


hagen en bomen bepalen het straatbeeld
Veelal een laag met kap
nieuwe brink
smal profiel


nieuwe brink
hagen


parkeren is ingepast
hagen



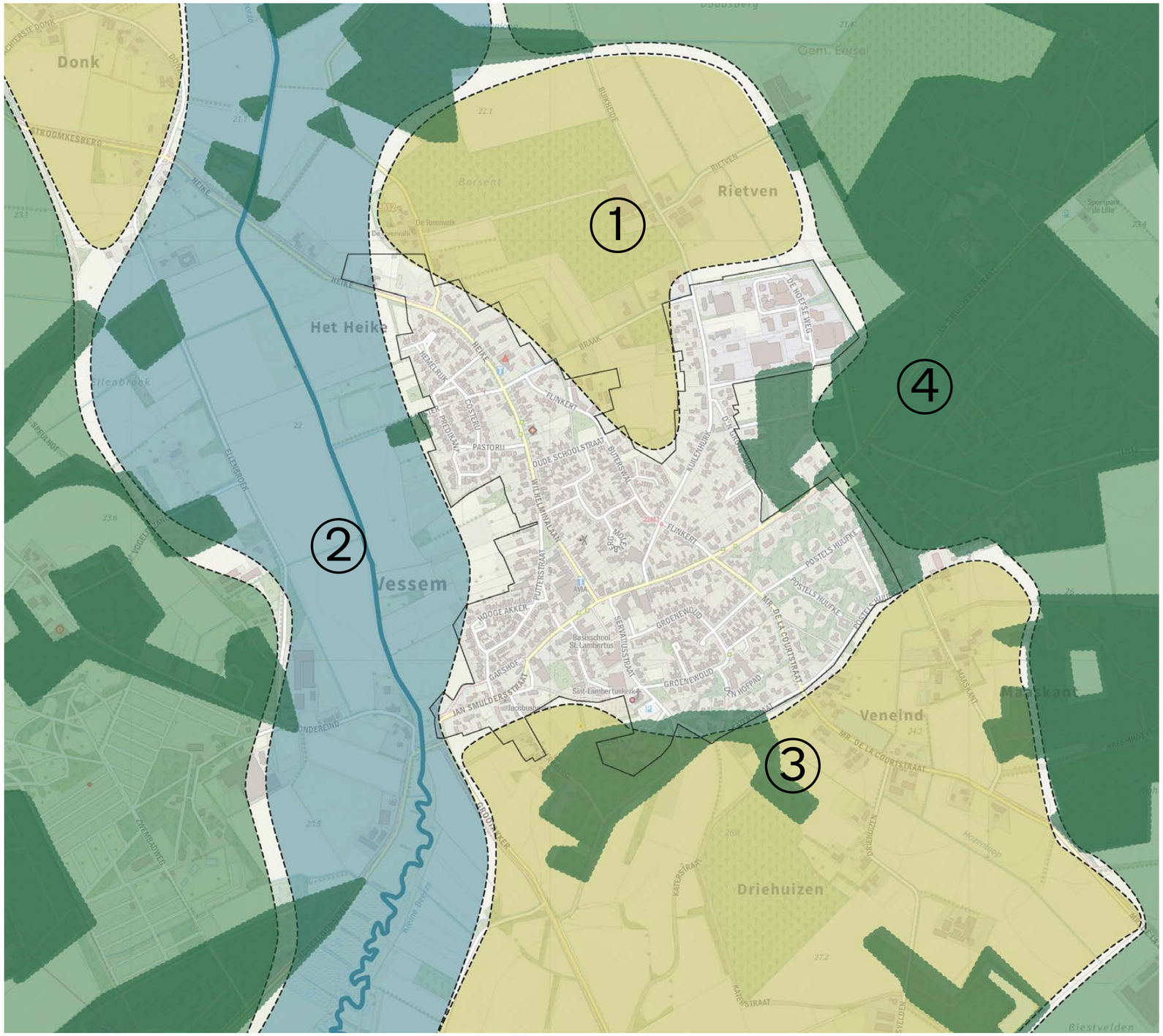
Hoofdconclusies

- bijzonder authentiek dorp
- opgebouwd uit vele erven
- ook nieuwe ontwikkelingen zijn in dezelfde karakteristiek doorontwikkeld
- dorpse, smalle profielen
- vele groene overhoeken en driehoekige ruimten
- verfijnde relaties dorp met landschap
- kern bevindt zich zuidelijk, zowat direct aan het landschappelijke gebied

Legenda

- Dorpsrand (grens stedelijk gebied)
- Wegenstructuur
- Recreatieve routes
- Historische opbouw dorp
- Beekdal
- Boscomplex
- Akkergebied grootschalig
- Akkergebied kleinschalig
- Erven in het buitengebied
- Commerciële voorzieningen
- Maatschappelijke voorzieningen
- Groene open plek in het stedelijk weefsel

Zoom op deelgebieden | 4 verschillende dorpsranden

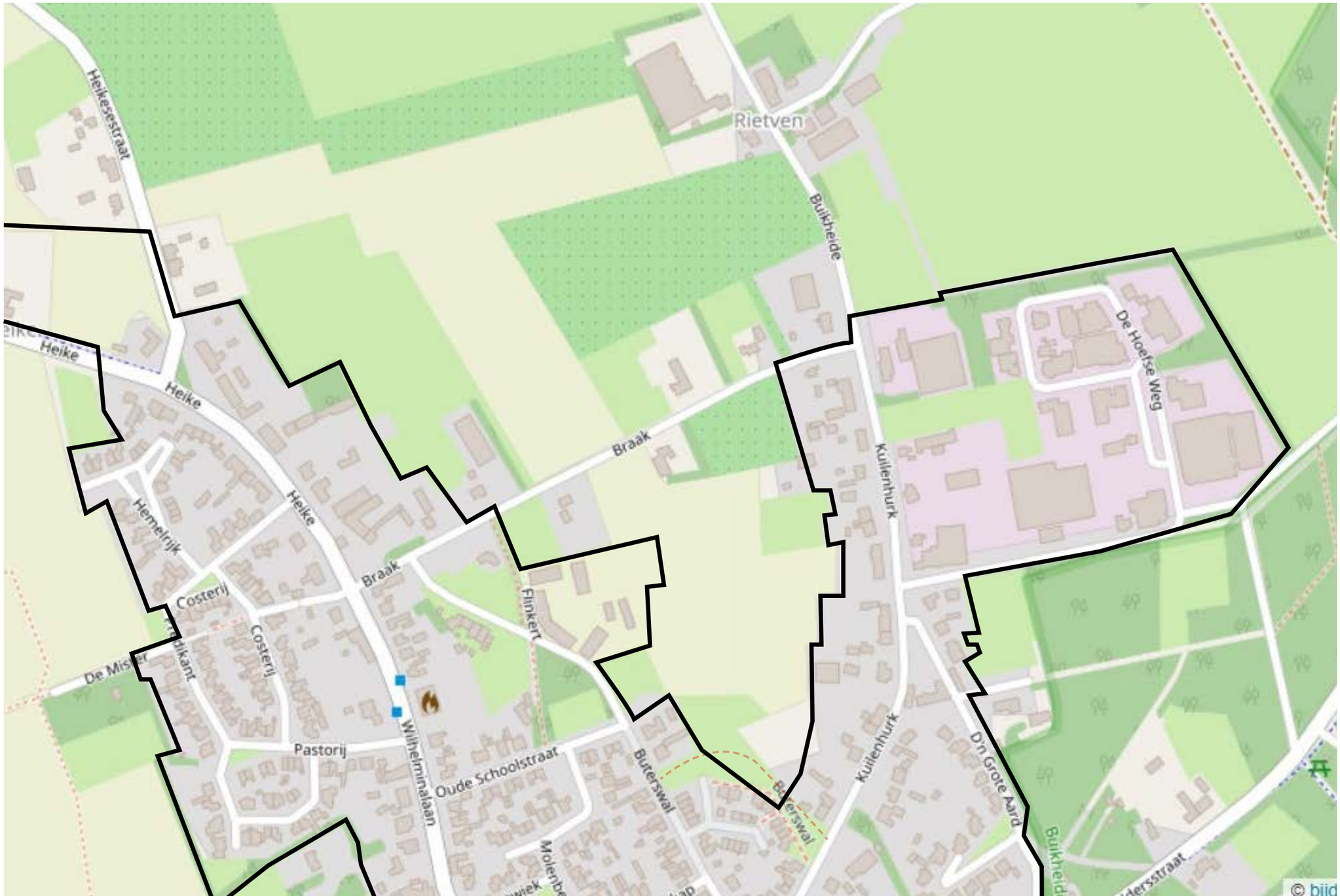


4 dorpsranden

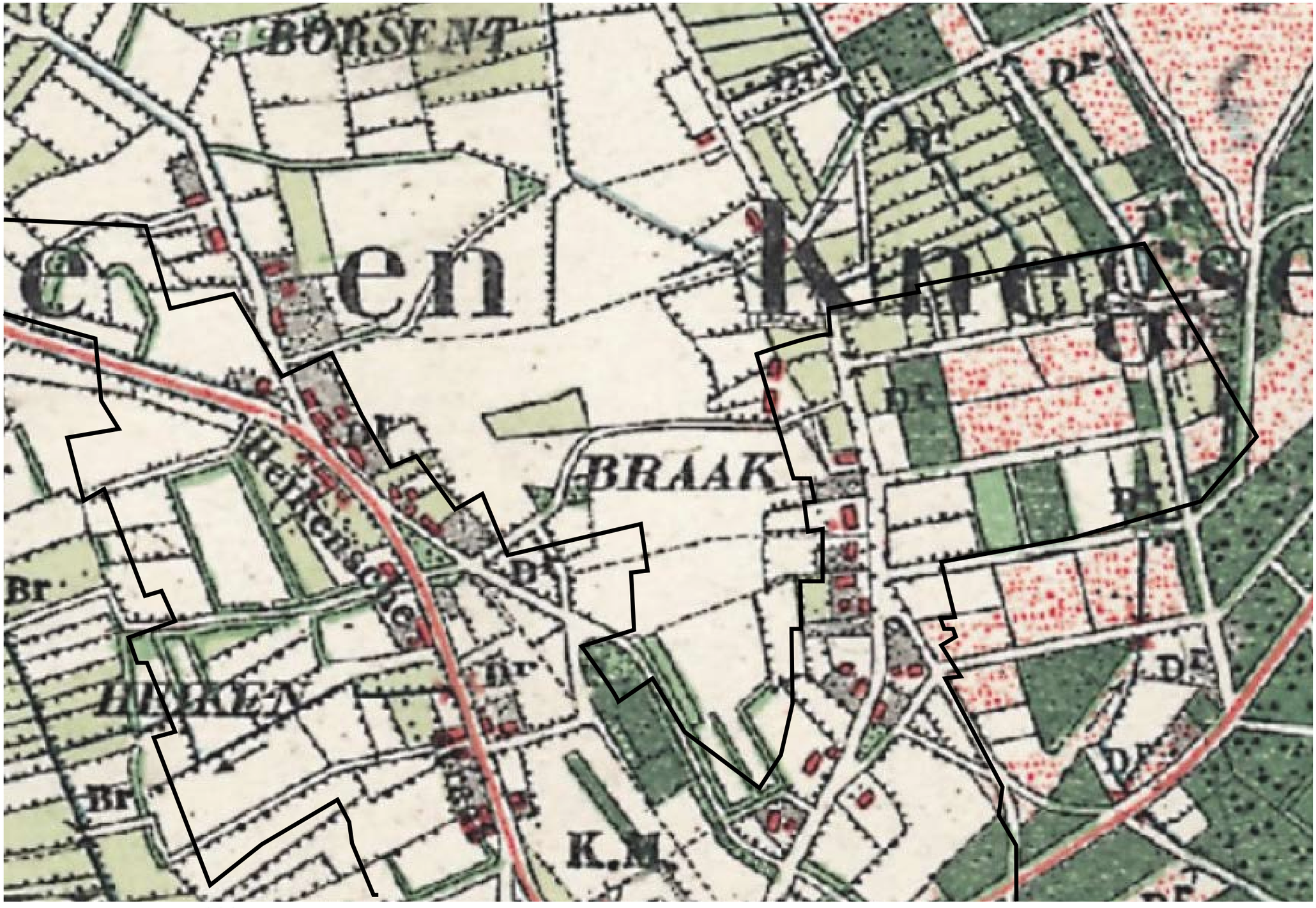
1.	Dorpsrand-noord	(oude) akkergronden
2.	Dorpsrand-west	Beekdal Kleine Beerze
3.	Dorpsrand-zuid	(oude) akkergronden
4.	Dorpsrand-oost	Bossen Buikheide

ZOOM 1: DORPSRAND-NOORD
OPEN AKKERCOMPLEX

1. Zoom op dorpsrand-noord

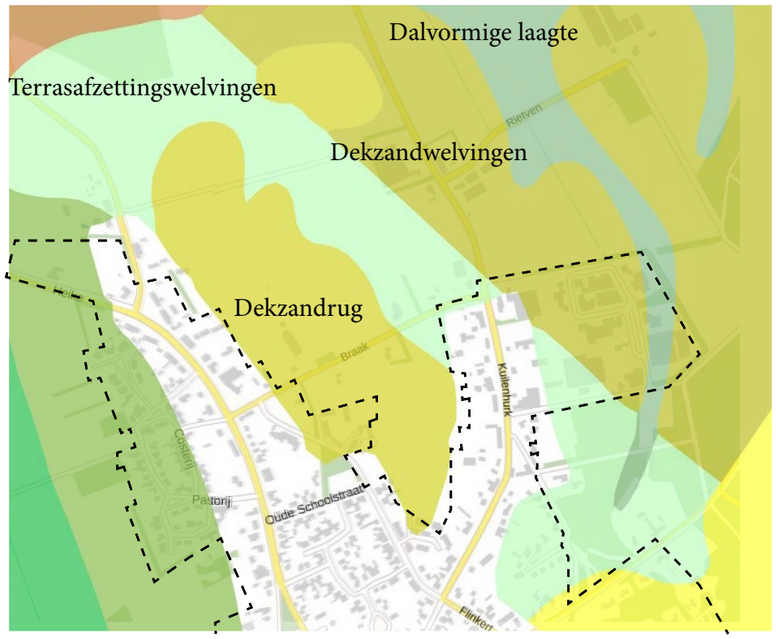


Huidige situatie

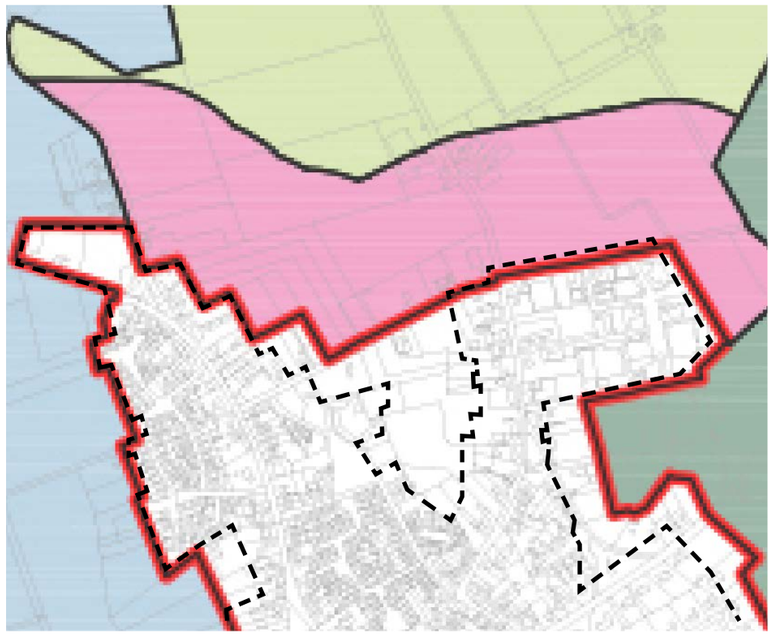


Historische kaart rond 1900

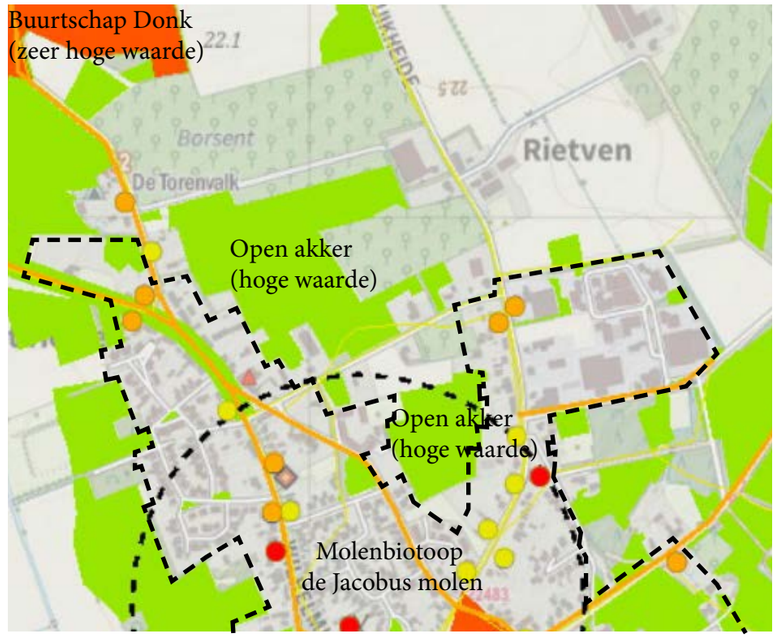
1. Zoom op dorpsrand-noord | Landschappelijke ondergrond en beleid



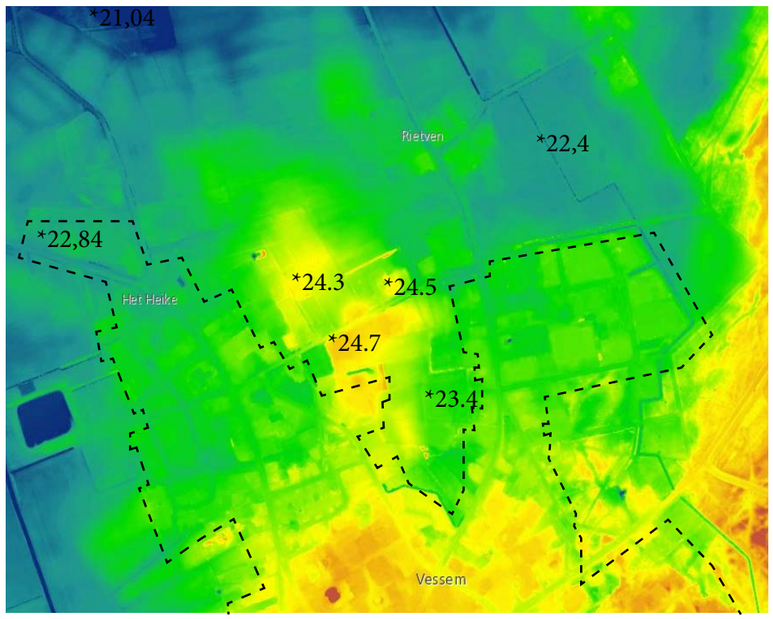
Geomorfologische kaart



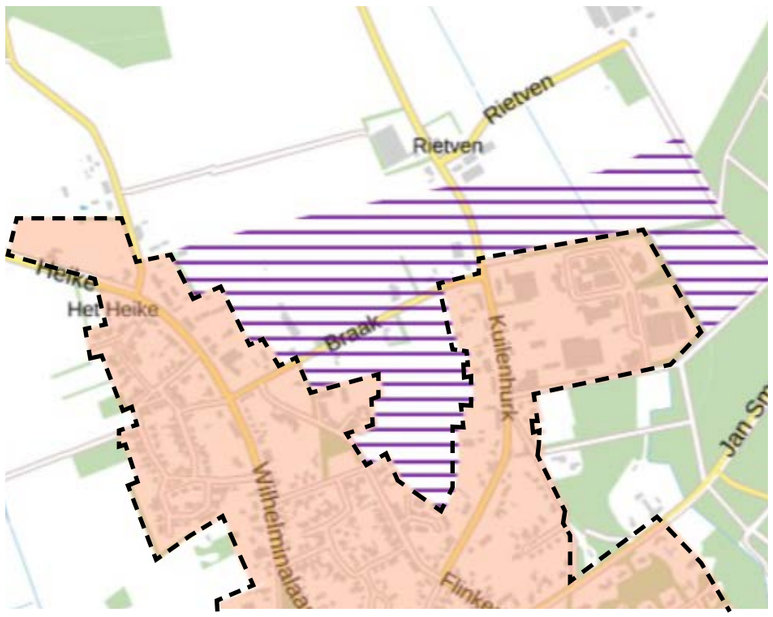
Gebiedsvisie buitengebied: dorpsovergangszone



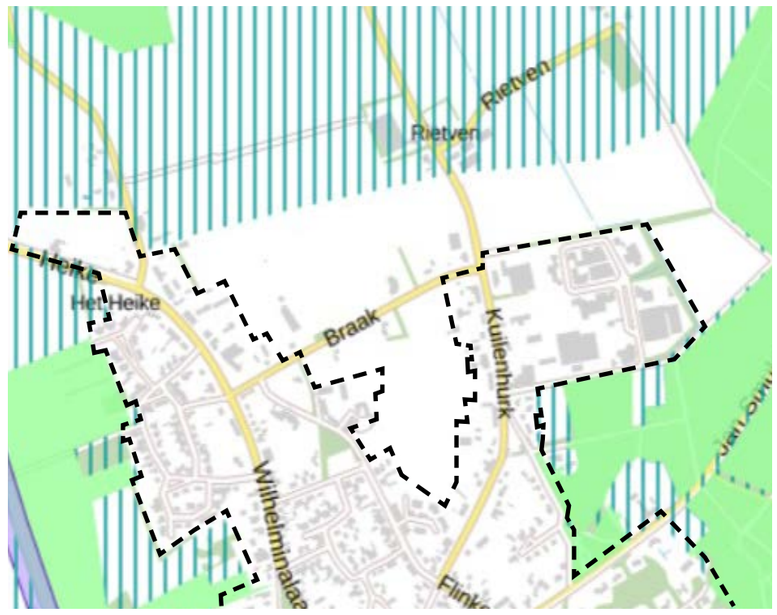
Cultuurhistorische beleidskaart: oude akker met hoge waarde en molenbiotoop



Hoogte kaart



Omgevingsverordening: Verstedelijking afweegbaar

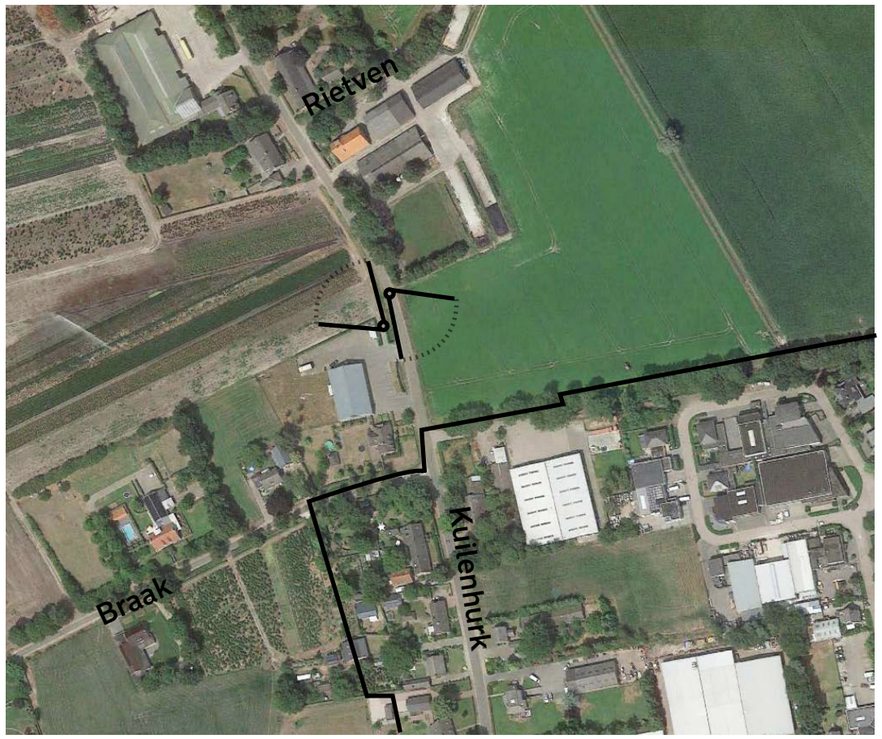


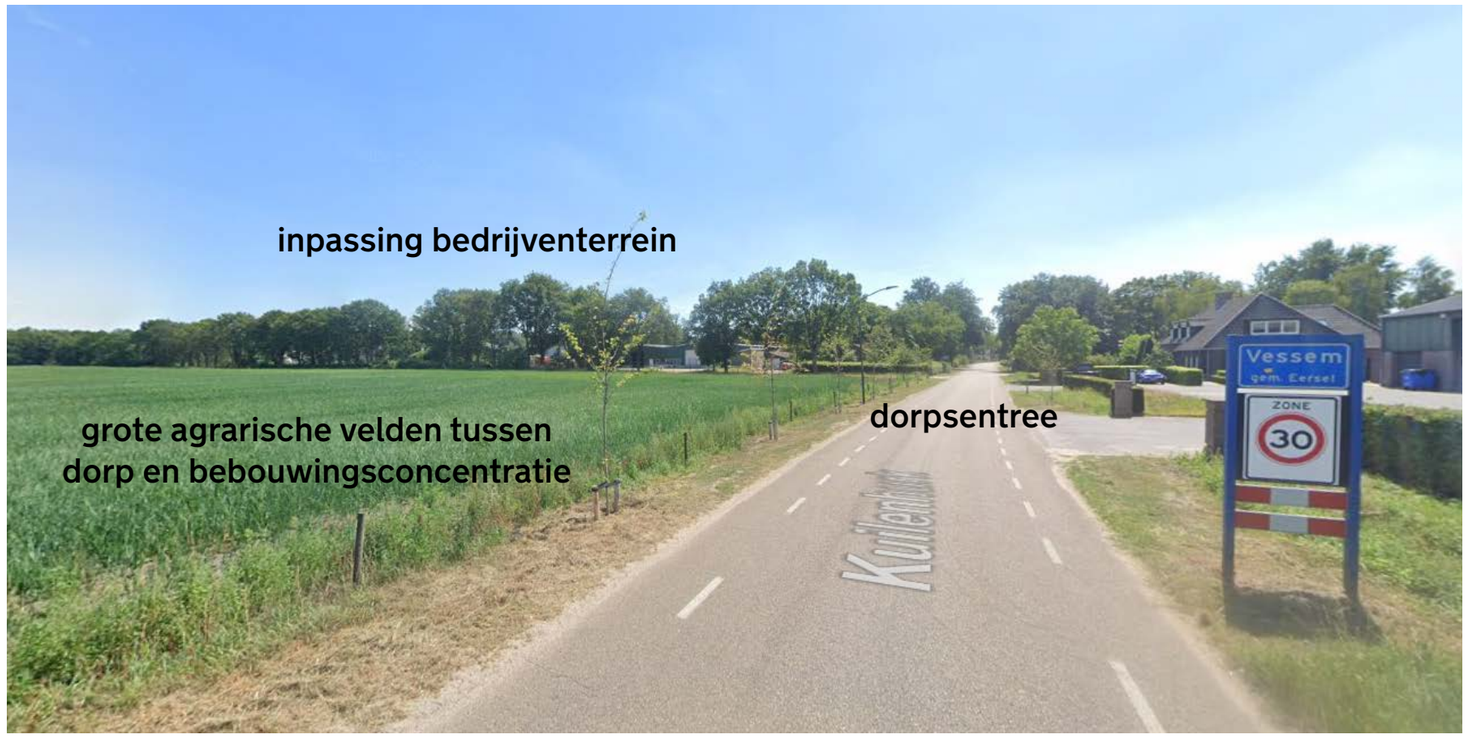
Omgevingsverordening: Groenblauwe mantel


fotopagina 1
fotopagina 2
fotopagina 3 en 4
Heikesestraat
Heike
Hemelrijk
Costerij
Prabikant
De Mister
Pastorij
Wilhelminalaan
Braak
Oude Schoolstraat
Rietven
Buikheide
Buterswal
Kuilenhurk
De Hoefse Weg
Dn Grote Aard

1. Zoom op dorpsrand-noord | Foto's Kuilenhurk



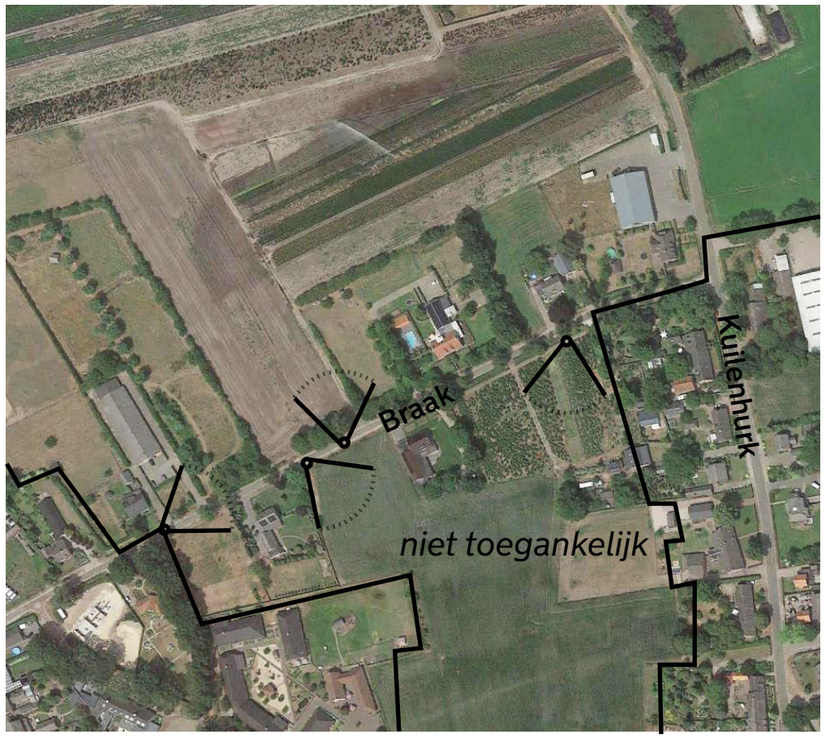




1. Zoom op dorpsrand-noord | Foto's Braak





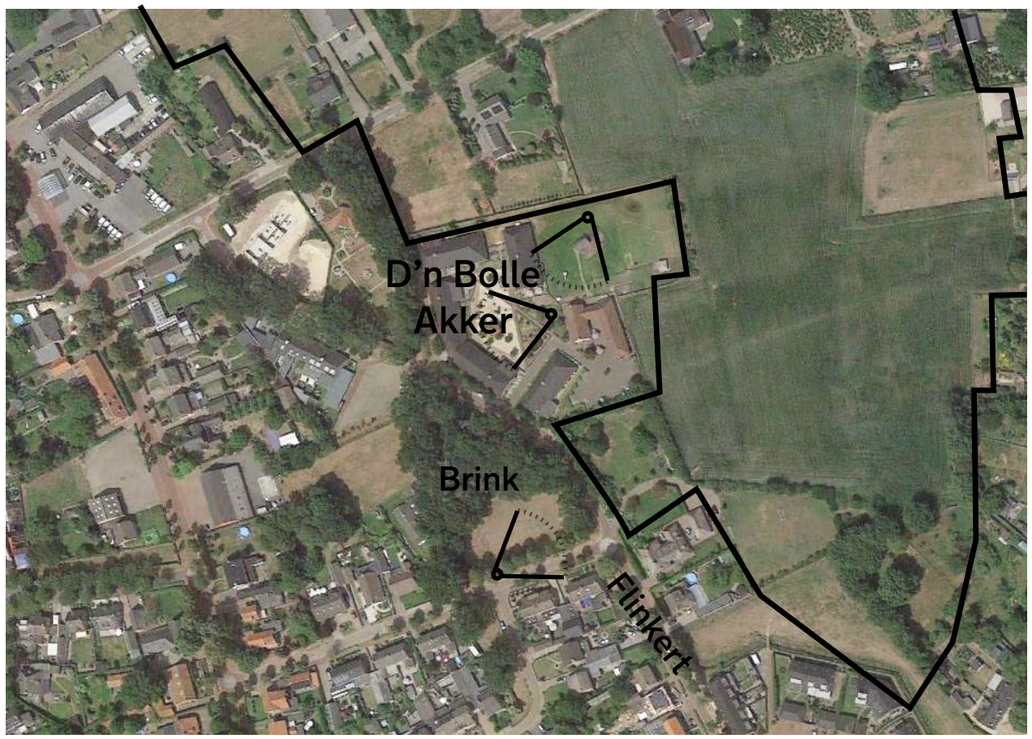






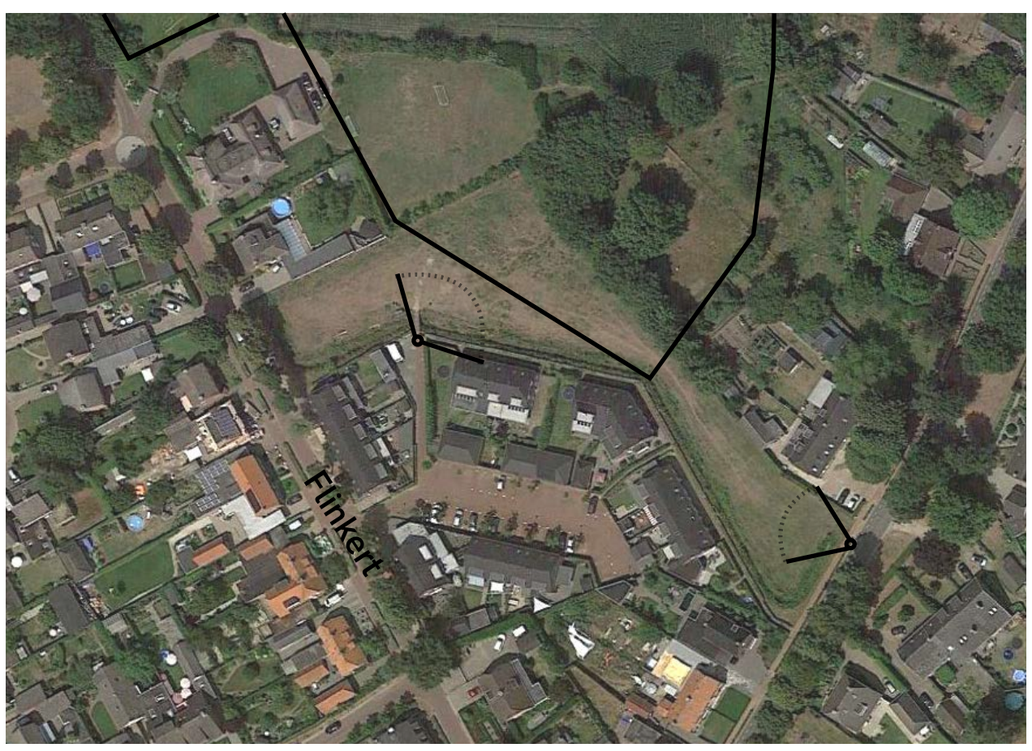

Fraai ensemble D’n Bolle Akker
(woon-zorgcomplex)
Agrarische setting


D’n Bolle Akker
(woon-zorgcomplex)
Woonerf


D’n Bolle Akker
Brink
Flinkert


open akker
Brink ingericht als speelplek


geen zicht over open akker
struinpad door weide
georiënteerd op het landschap
recente ontwikkeling
aan de Flinkert


Flinkert


recente ontwikkeling
aan de Flinkert
struinpad door weide,
sluit aan op het dorp

1. Zoom op dorpsrand-noord | Conclusies



Hoofdconclusies

- De oude akker Flinkert en noordelijke akker Braak zijn cultuurhistorisch waardevol. De Flinkert is beperkt zichtbaar en beleefbaar vanuit het dorp, wel vanaf Braak. Daarbij zijn beide akkers niet toegankelijk.

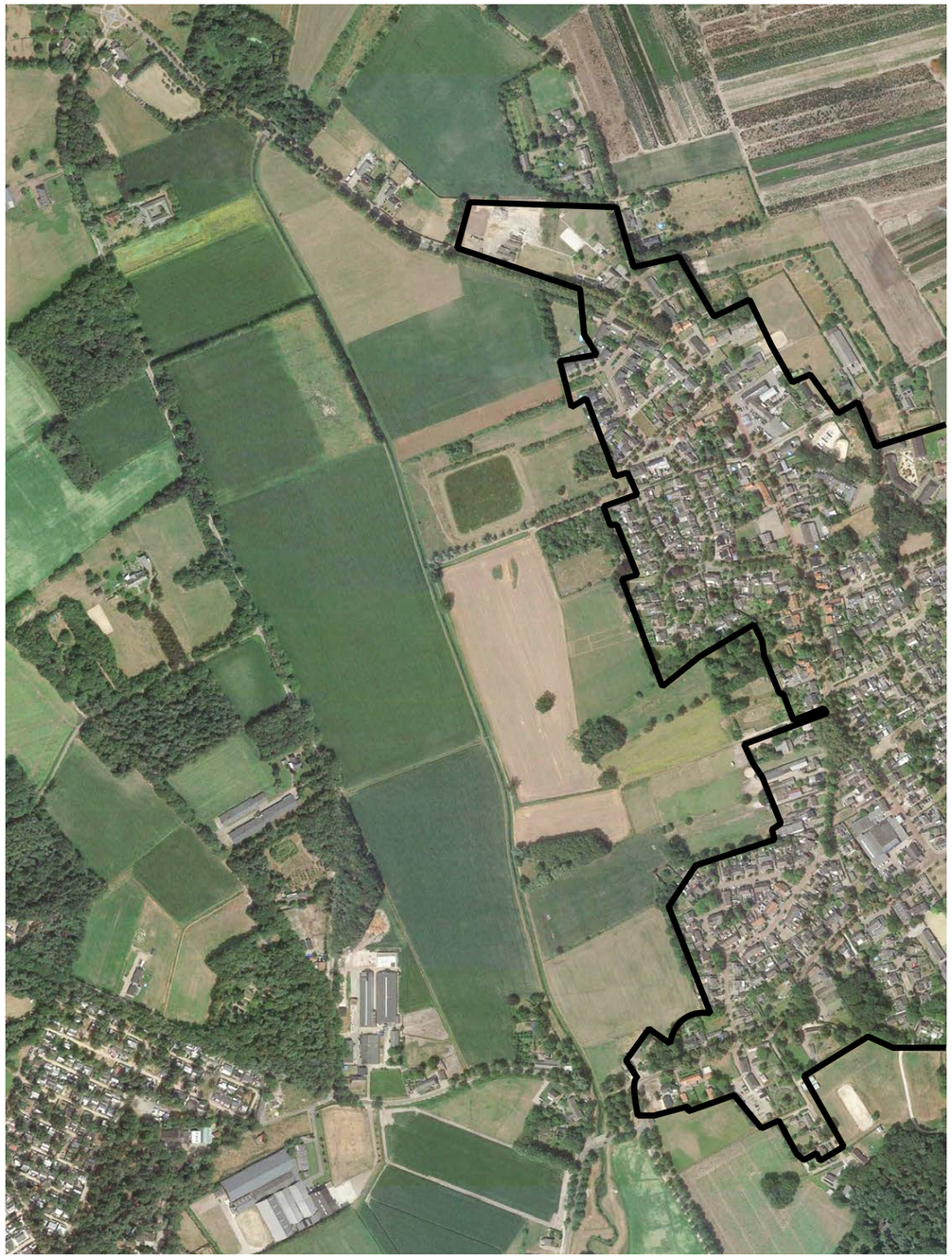
- Met name de oostzijde Flinkert heeft bijzondere fraaie landschappelijke kwaliteiten. Het zorgcentrum D'n Bolle akker is een fraai erfensemble aan de akker. De westzijde wordt gekarakteriseerd door de beplantte achterzijdes van de kavels aan de Kuilenhurk. De boomkwekerij op de akkers doet afbreuk aan de beleving van de Flinkert en heeft een negatieve invloed op de bodemgesteldheid.

- Het noorden van Braak is open, rationeel ingericht agrarisch gebied met een intensief gebruik. Er zijn verre doorzichten over het landschap mogelijk. In het verleden liepen er verschillende paden oost-west en was Rietven verbonden met het Heike. Deze relatie is verdwenen.

- Bedrijventerrein is goed landschappelijk ingepast en vormt daarmee een afgeronde dorpsrand.

ZOOM 2: DORPSRAND-WEST BEEKDAL

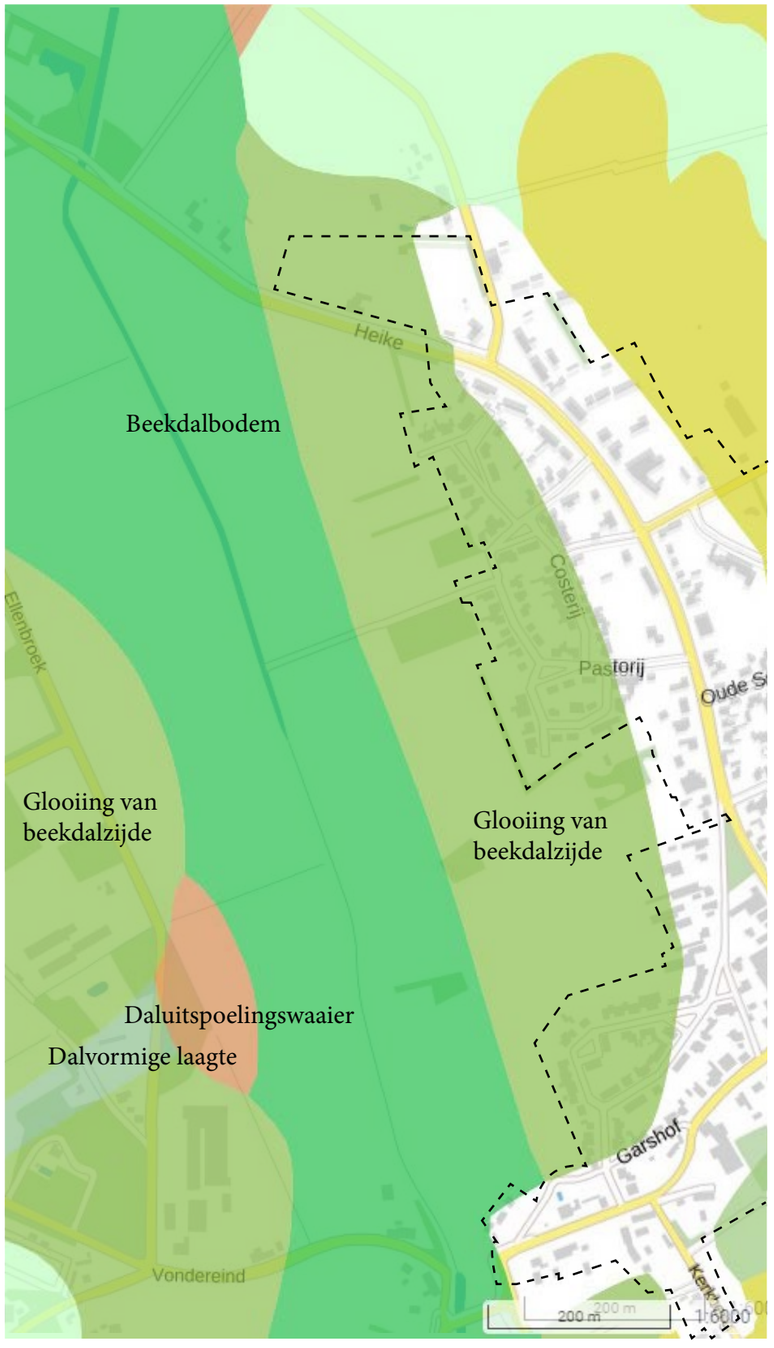
2. Zoom op dorpsrand-west



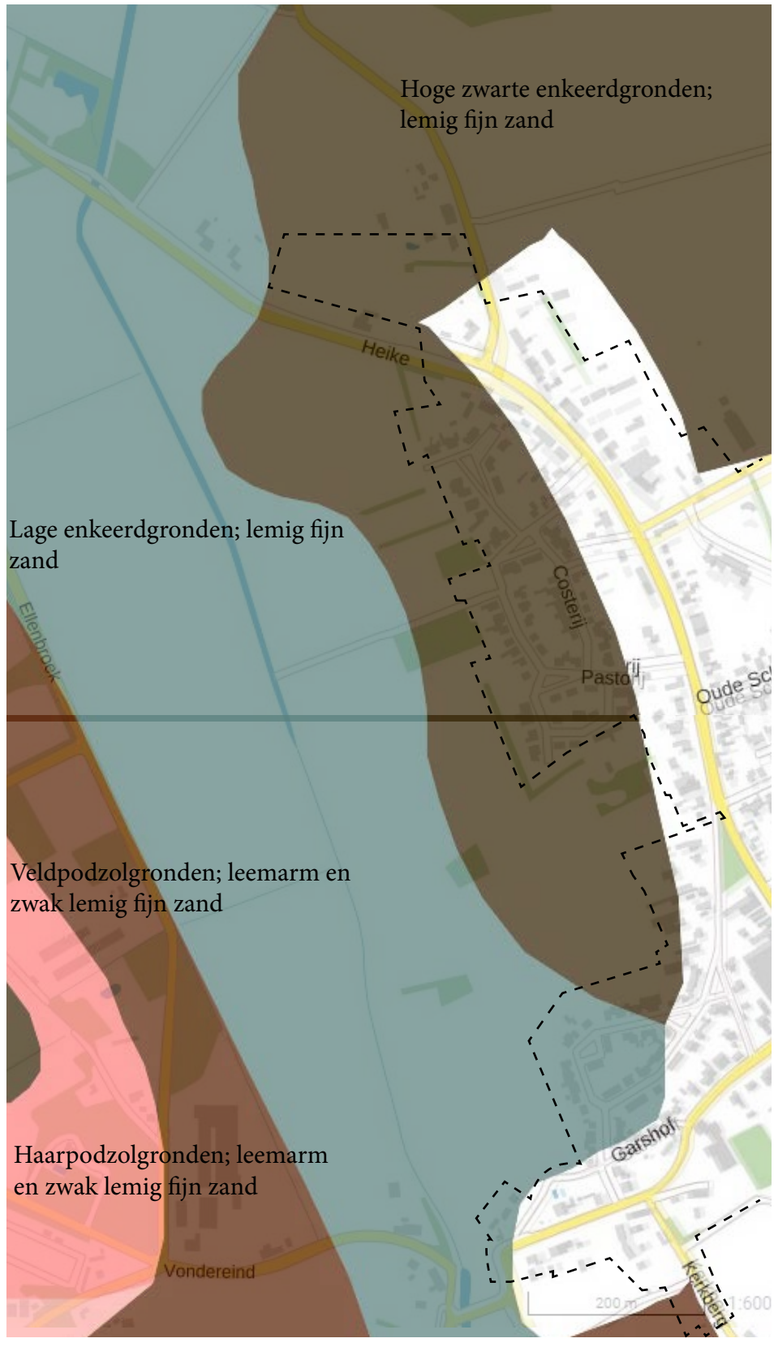
Huidige situatie



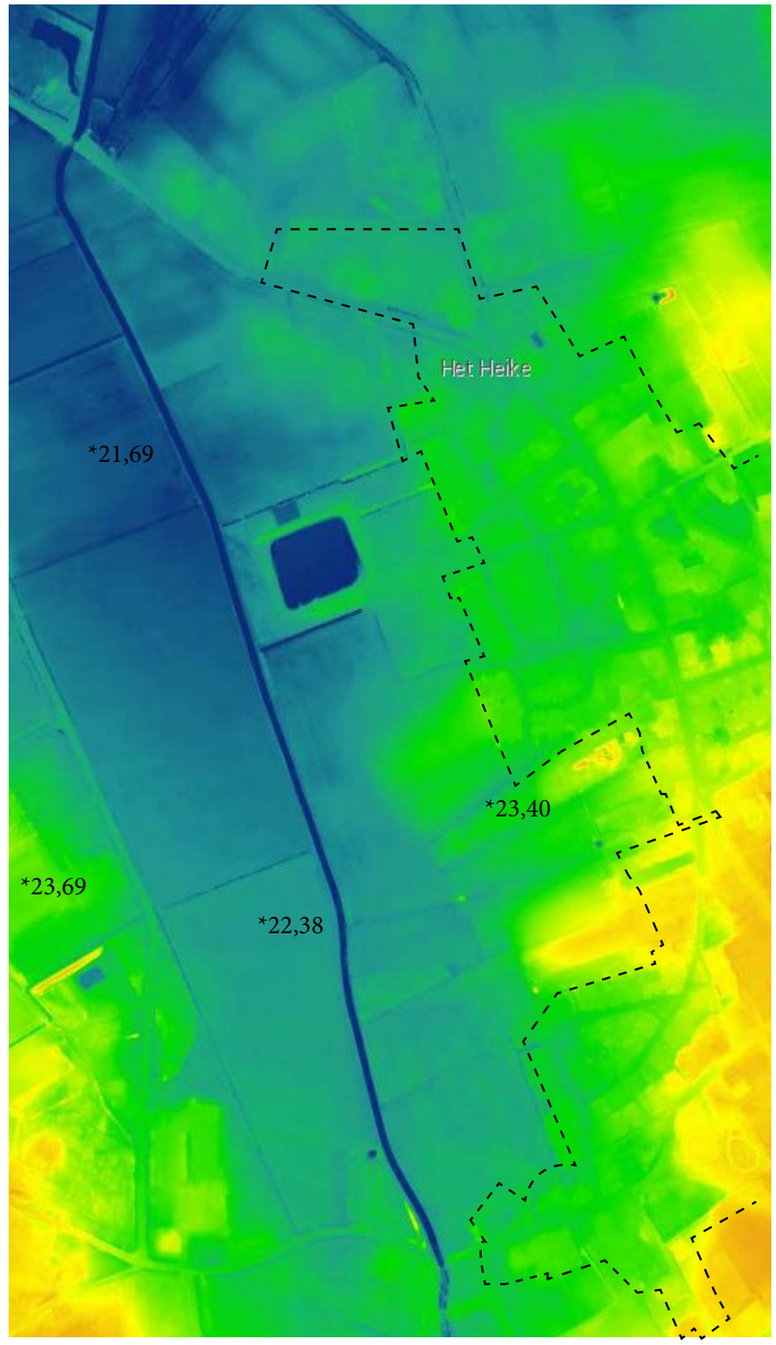
Situatie rond 1900



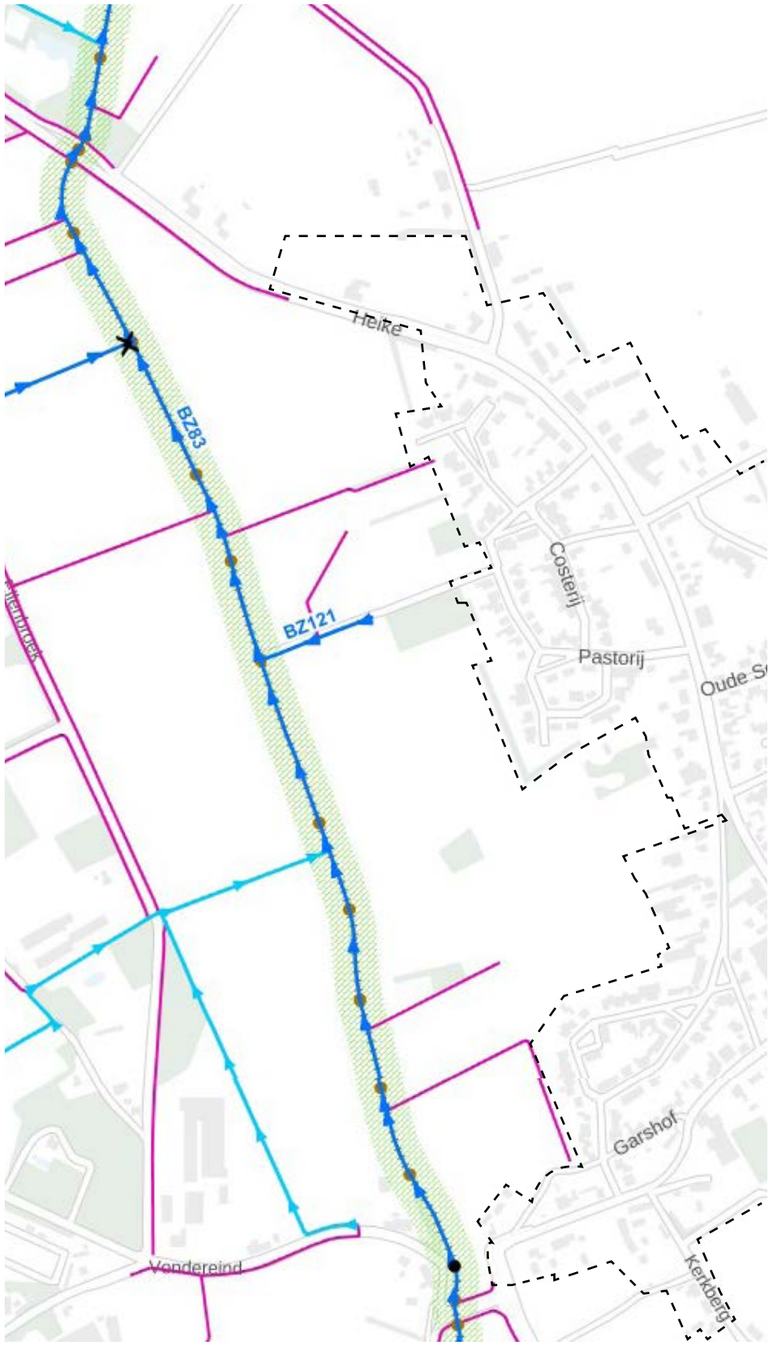
Geomorfologie



Bodemkaart



Hoogte



Legger: profiel van vrije ruimte voor meandering (25m)

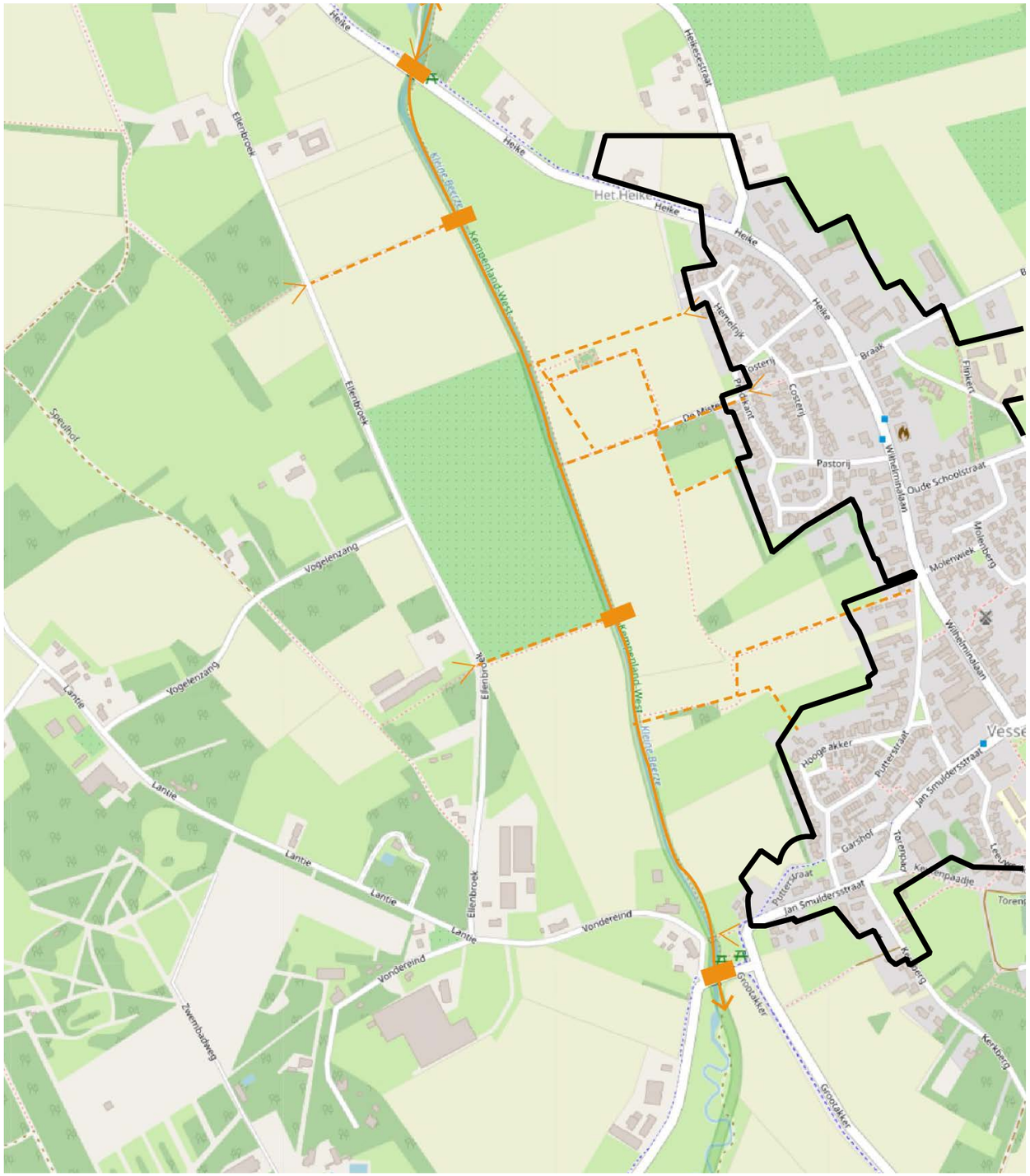


Omgevingsverordening: groenblauwe mantel, NNB en EHS



Cultuurhistorische beleidskaart

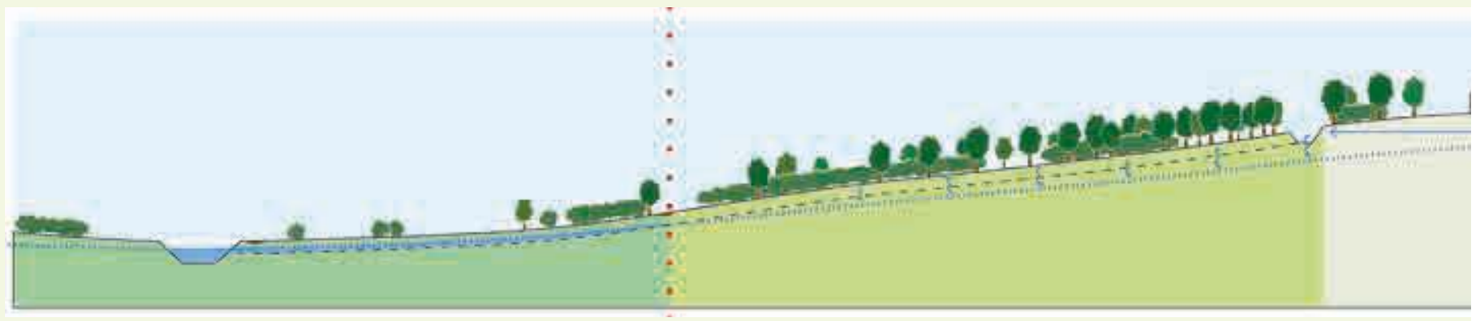
2. Zoom op dorpsrand-west | Toegankelijkheid landschap



- enkele mogelijkheden voor ommetjes vanuit het dorp

Definitief schetsontwerp (2018)

In het schetsontwerp zijn de grenzen van de percelen die de overheden (gemeente, waterschap en provincie) (al) in bezit hebben aangehouden.

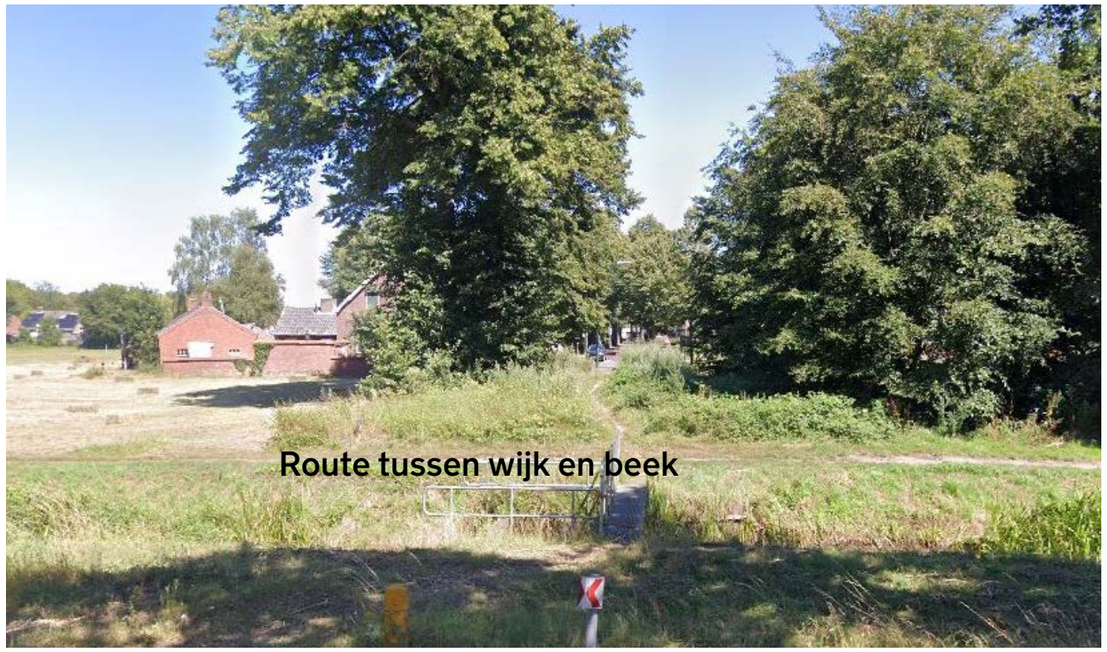


▲ *De doorsnede laat zien waar water kan inzijgen (infiltreren) (licht groene deel) en als kwel weer kan opkomen (donder groene deel).*

▶ *Inrichtingsschets waarin de lagere gronden en hogere gronden herkenbaar zijn en waarin twee plekken zijn aangewezen voor waterinfiltratie.*



zicht vanuit de wijk
over het beekdal



Route tussen wijk en beek



groene plek in dorpsrand
zonder zichten



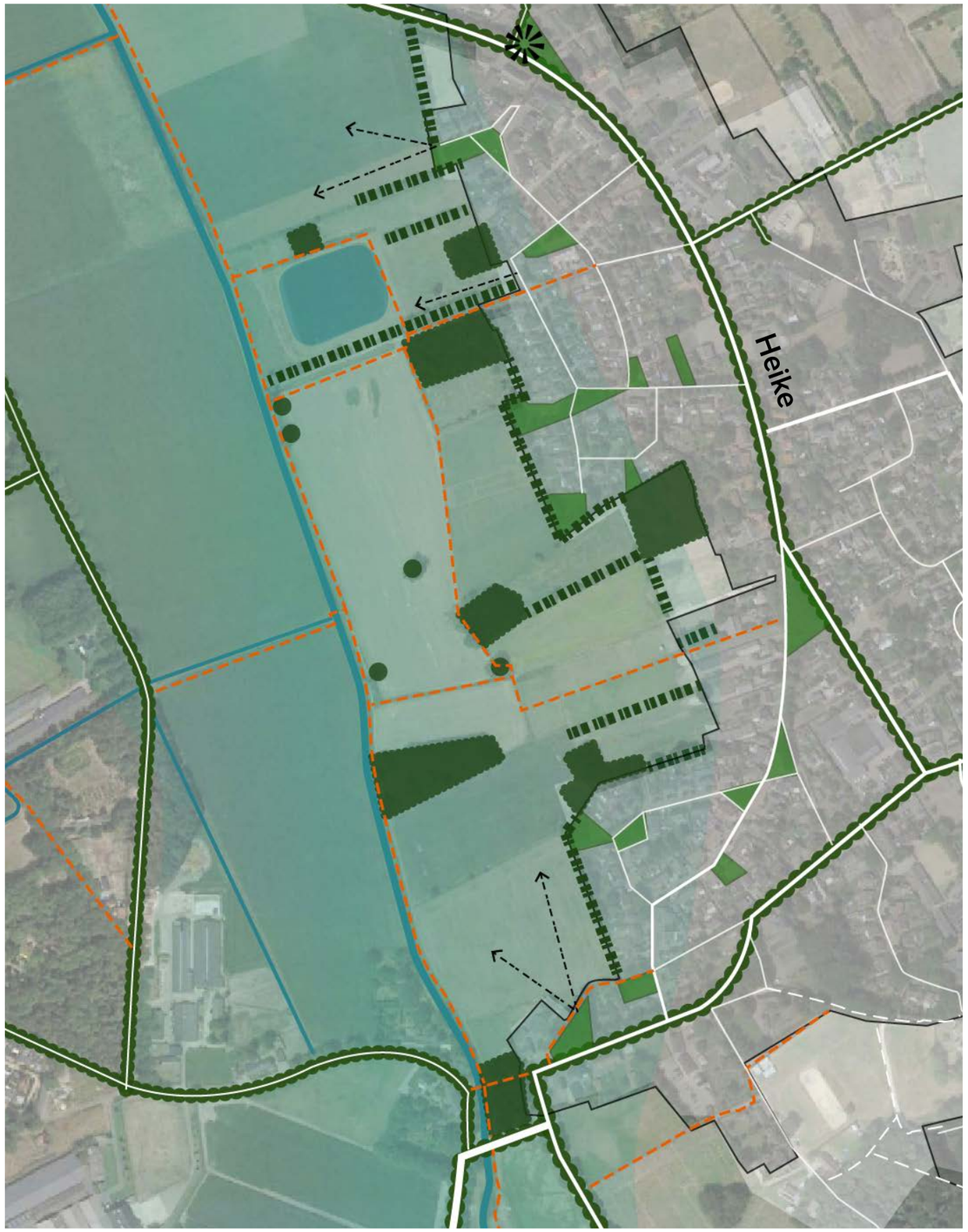
speelplek in dorpsrand
zonder zichten

2. Zoom op dorpsrand-west | Foto’s Heike





2. Zoom op dorpsrand-west | Conclusies



Conclusies

- Stedelijke dorpsrand ligt tegen een landschappelijk waardevol, maar ook kwetsbaar landschap. Herstel beekdal in planning.
- Mogelijkheid voor ontwikkeling op noorderlijk perceel op oude akkergrond.

Streefbeeld

- Schetsontwerp ‘Dorp aan de beek’

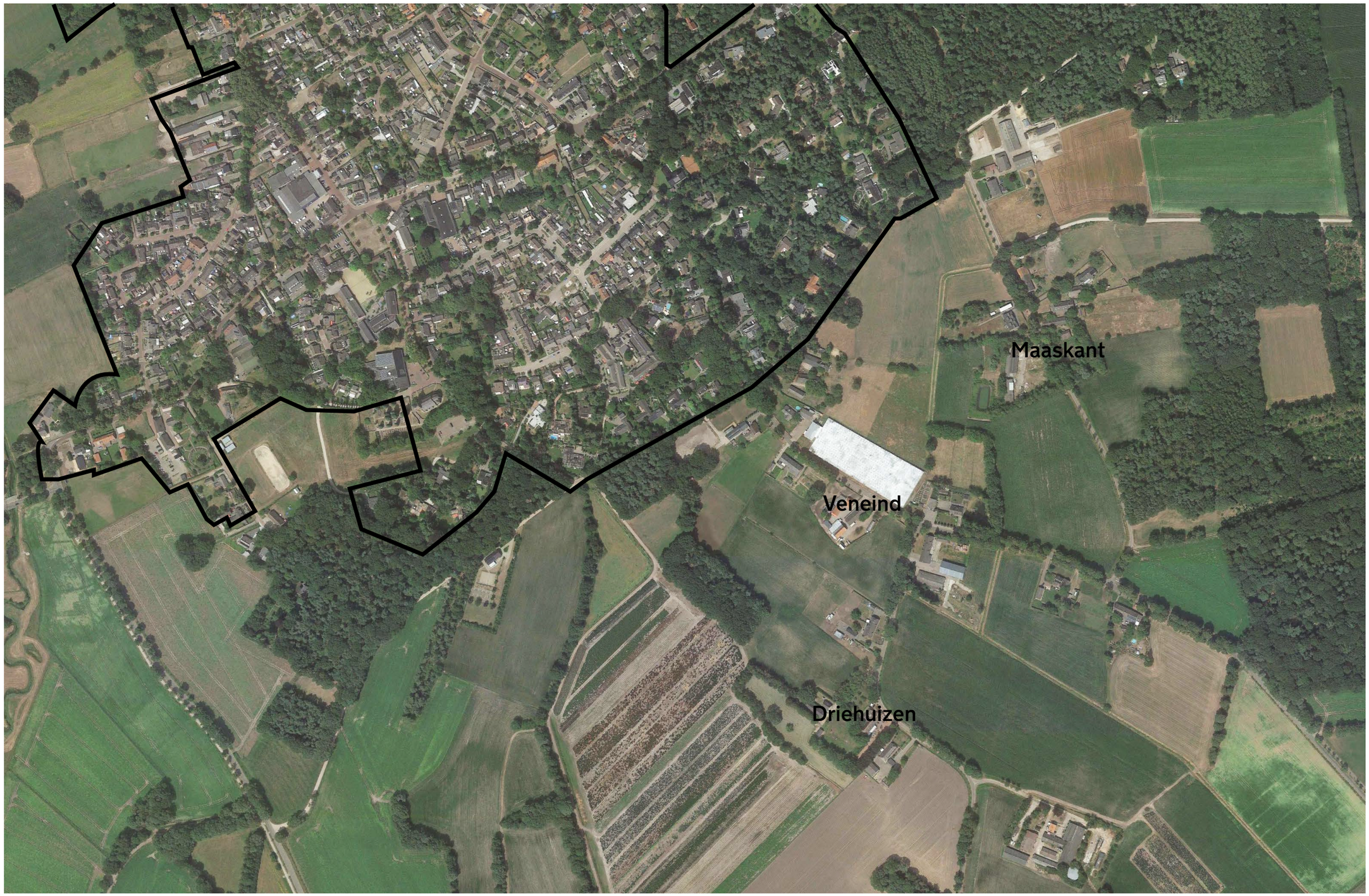
Zicht over beekdal

Landschapsstructuur versterken

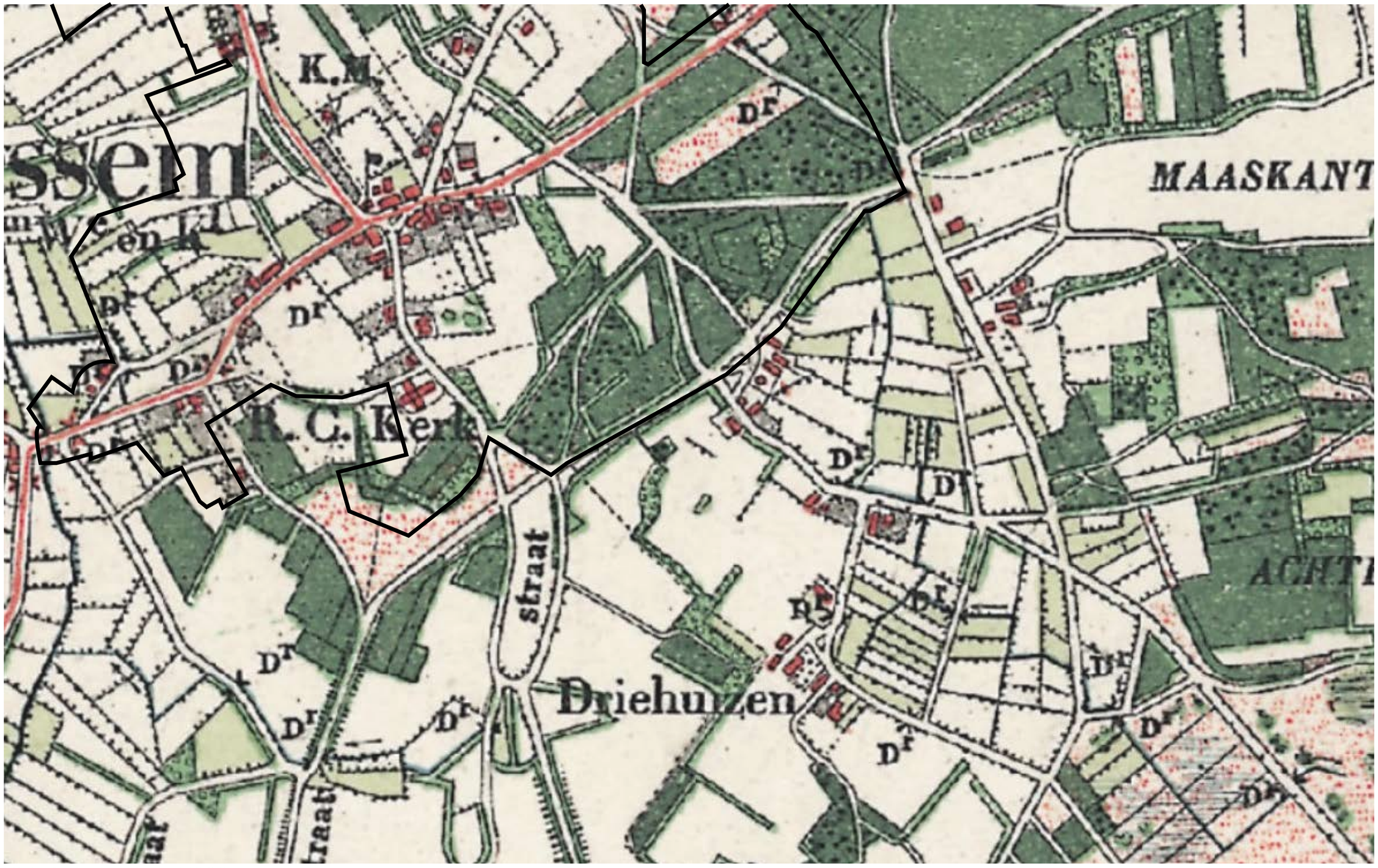
Langzaam verkeersroutes

ZOOM 3: DORPSRAND-ZUID
AKKERCOMPLEX

3. Zoom op dorpsrand-zuid

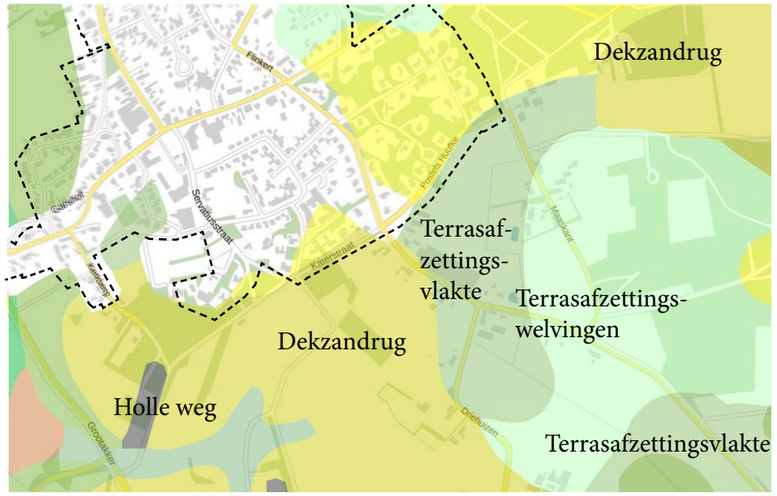


Huidige situatie



Historische kaart rond 1900

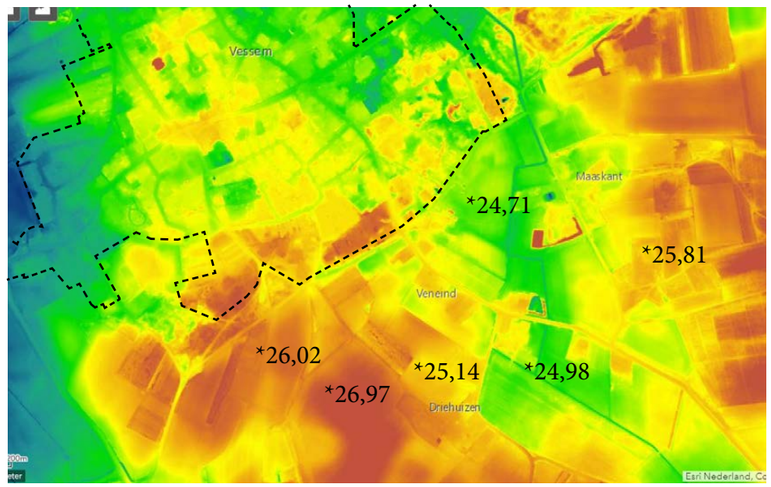
3. Zoom op dorpsrand-zuid | Landschappelijke ondergrond



Geomorfologie



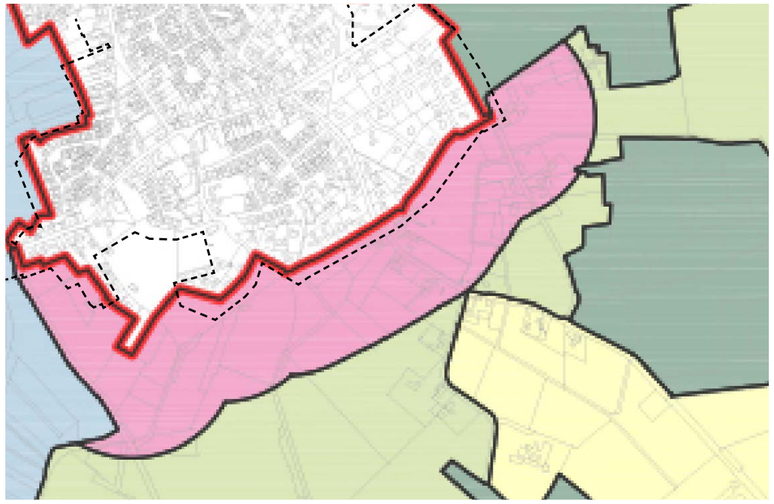
Bodemkaart



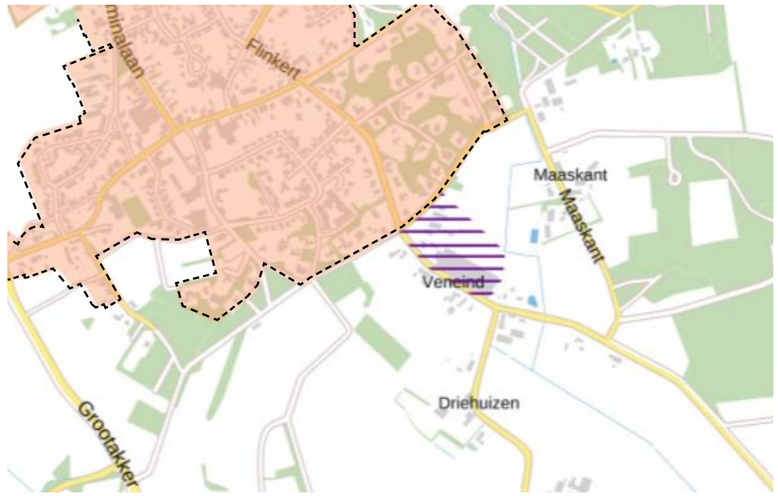
Hoogte



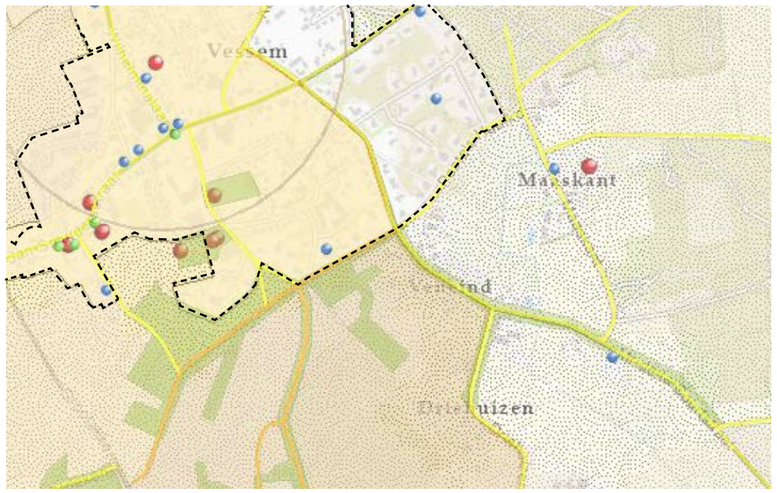
Omgevingsverordening: groenblauwe mantel en NNB



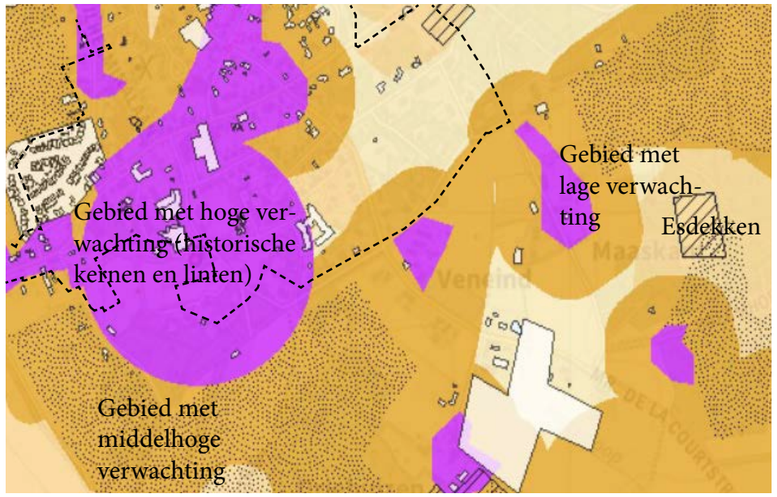
Gebiedsvisie buitenegbied gemeente Eersel: dorpsovergangszone



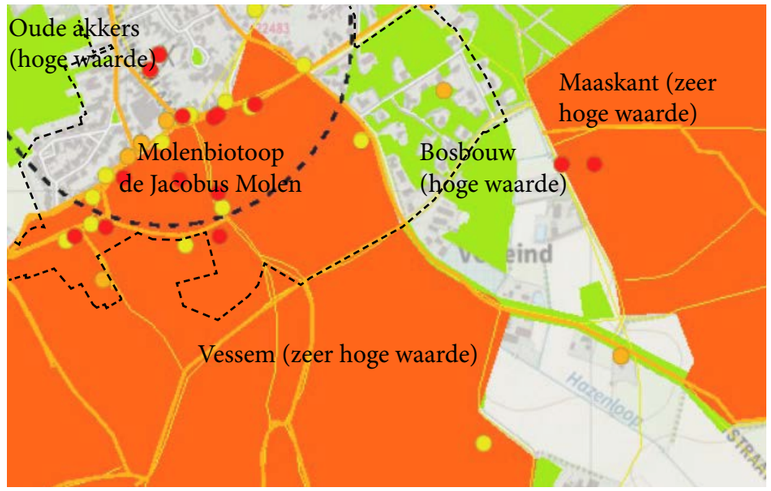
Omgevingsverordening: stedelijk gebied en verstedelijking afweegbaar



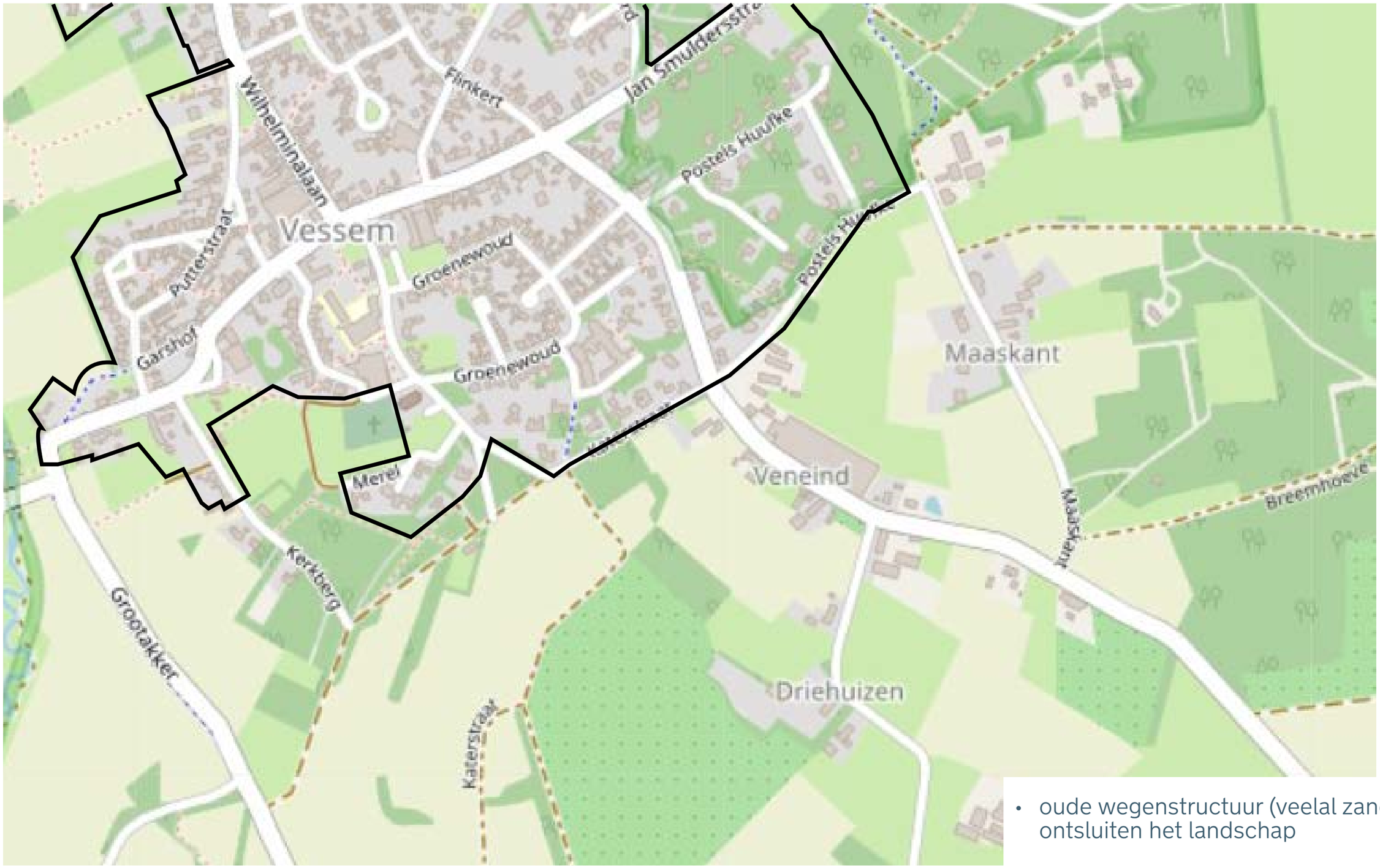
CHW - Grootakker (hoge historische geografie waarde): akkercomplex, grotendeels bouwland, enkele zandwegen, bosjes en houtsingels



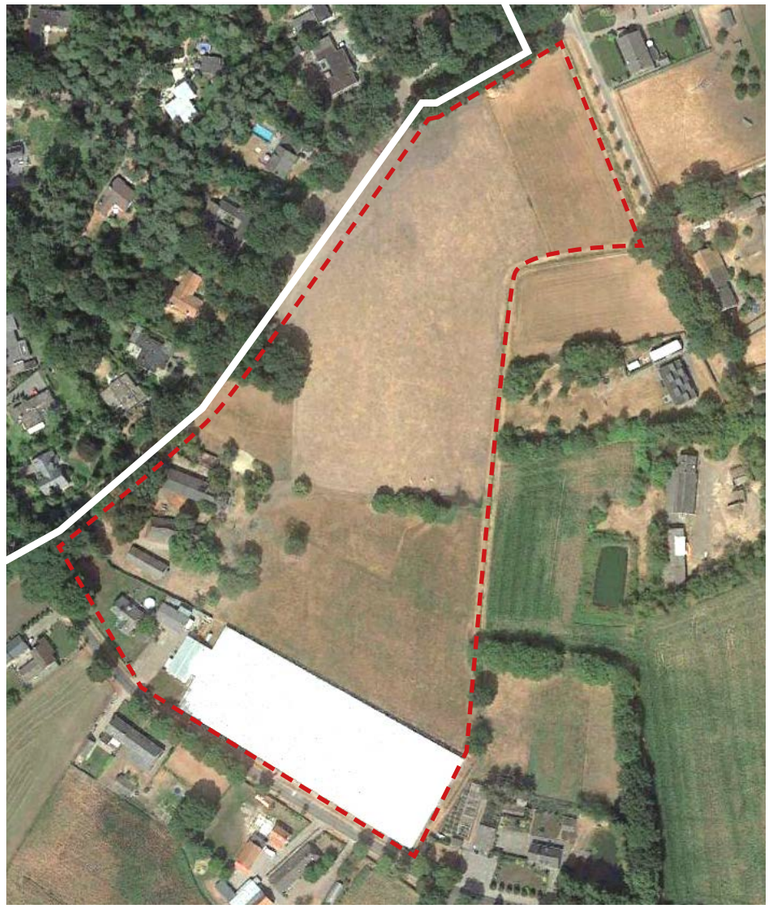
Archeologische beleidskaart



Cultuurhistorische beleidskaart

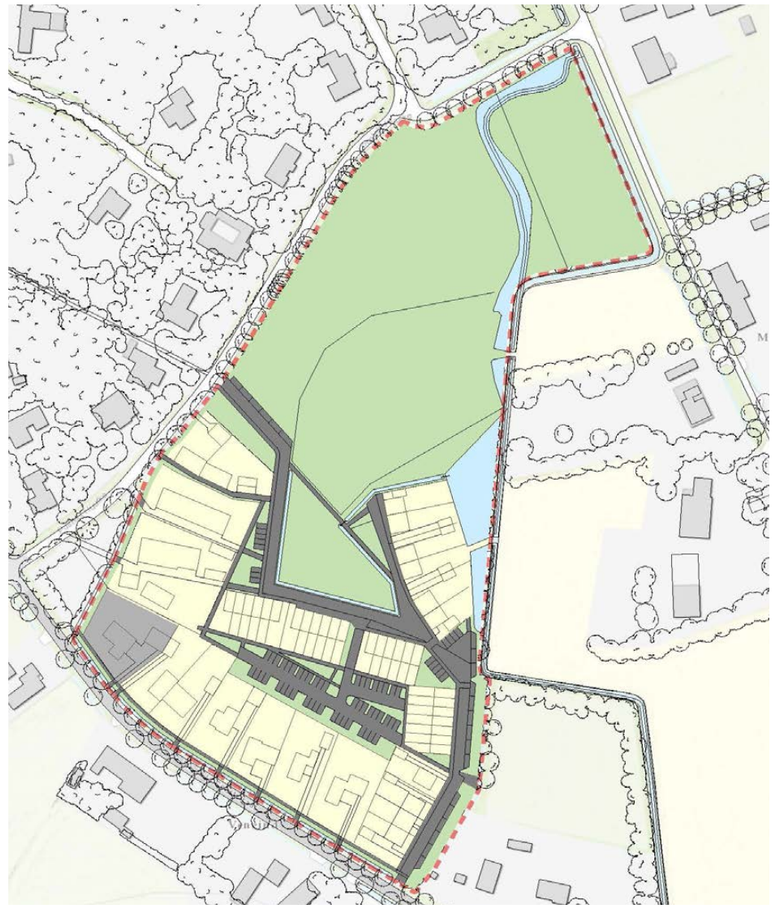


- oude wegenstructuur (veelal zandpaden) ontsluiten het landschap





Legenda
- Plangrens
- Belijning verkavelingsplan
- Berging
- Bestaand
- Erf
- Historische boerderij
- Lage landelijke woning
- Landelijke rijwoning
- Landelijke woning
- Nieuwe Schuurwoning



Legenda
- Plangrens
- Belijning verkavelingsplan
- Groen
- Uitgeefbaar
- Water
- Verkeer
- Bestaande woning

3. Zoom op dorpsrand-zuid | Foto's dorpsrand


ingepaste dorpsrand
vanuit Grootakker


Jacobushoeve
ontmoetingsplek en kruispunt
van Pelgrimroutes

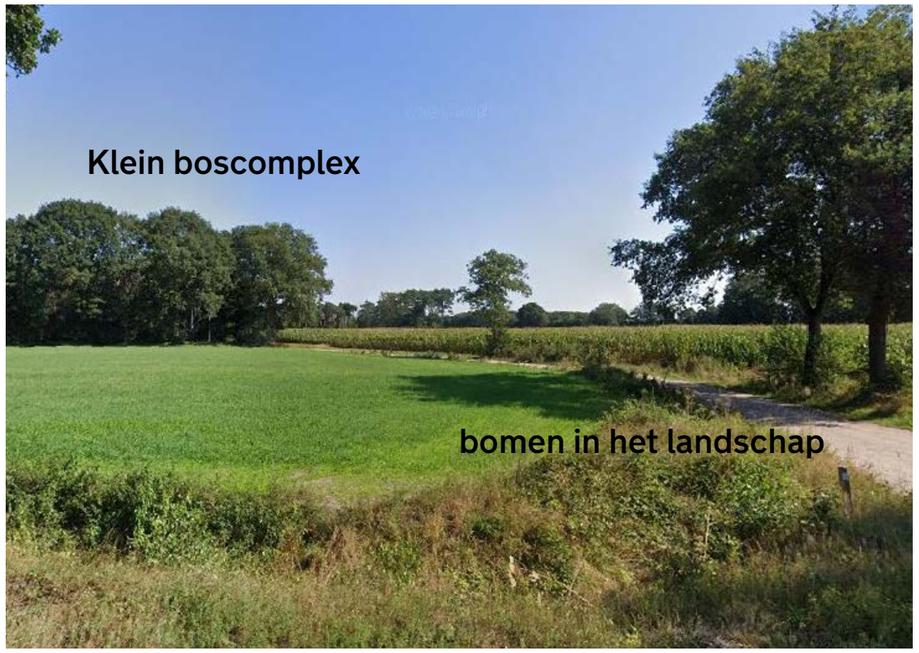
Karakteristiek erf
met oorspronkelijke hoeve en
nieuwe schuren


Katerstraat
zandpad langs bosrand en akkers



Katerstraat
ontsluiting villawijk langs bosrand

3. Zoom op dorpsrand-zuid | Foto’s aanliggend landschap

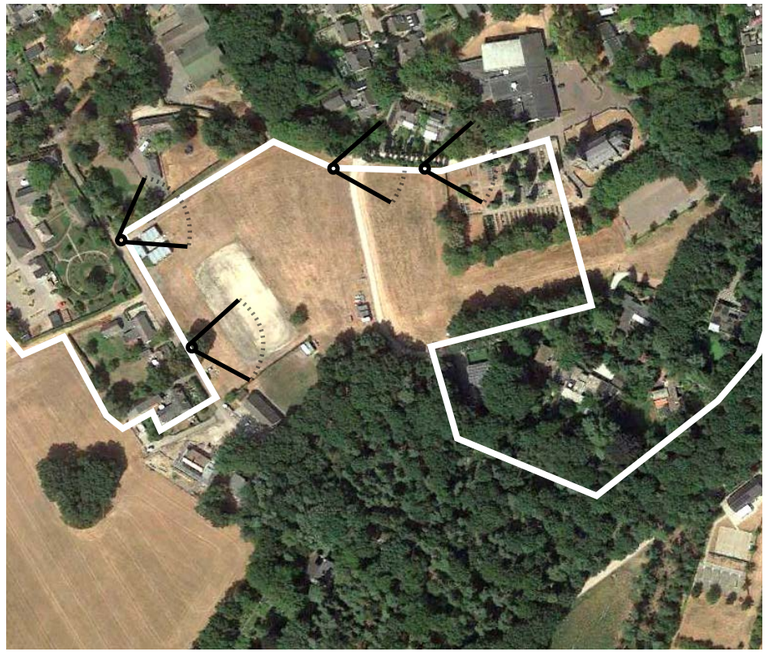








3. Zoom op dorpsrand-zuid | Foto’s rondom kerk











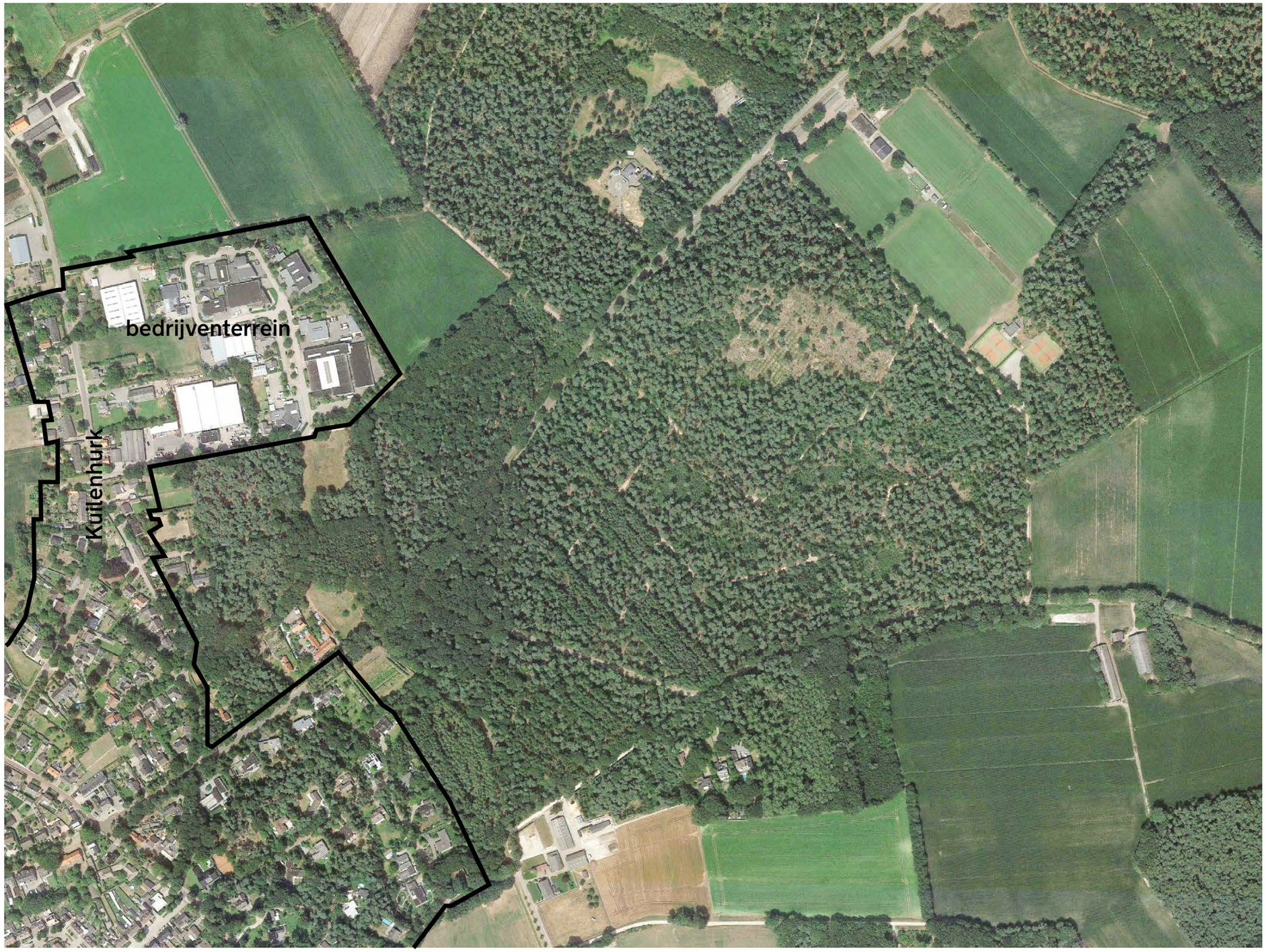


Hoofdconclusies

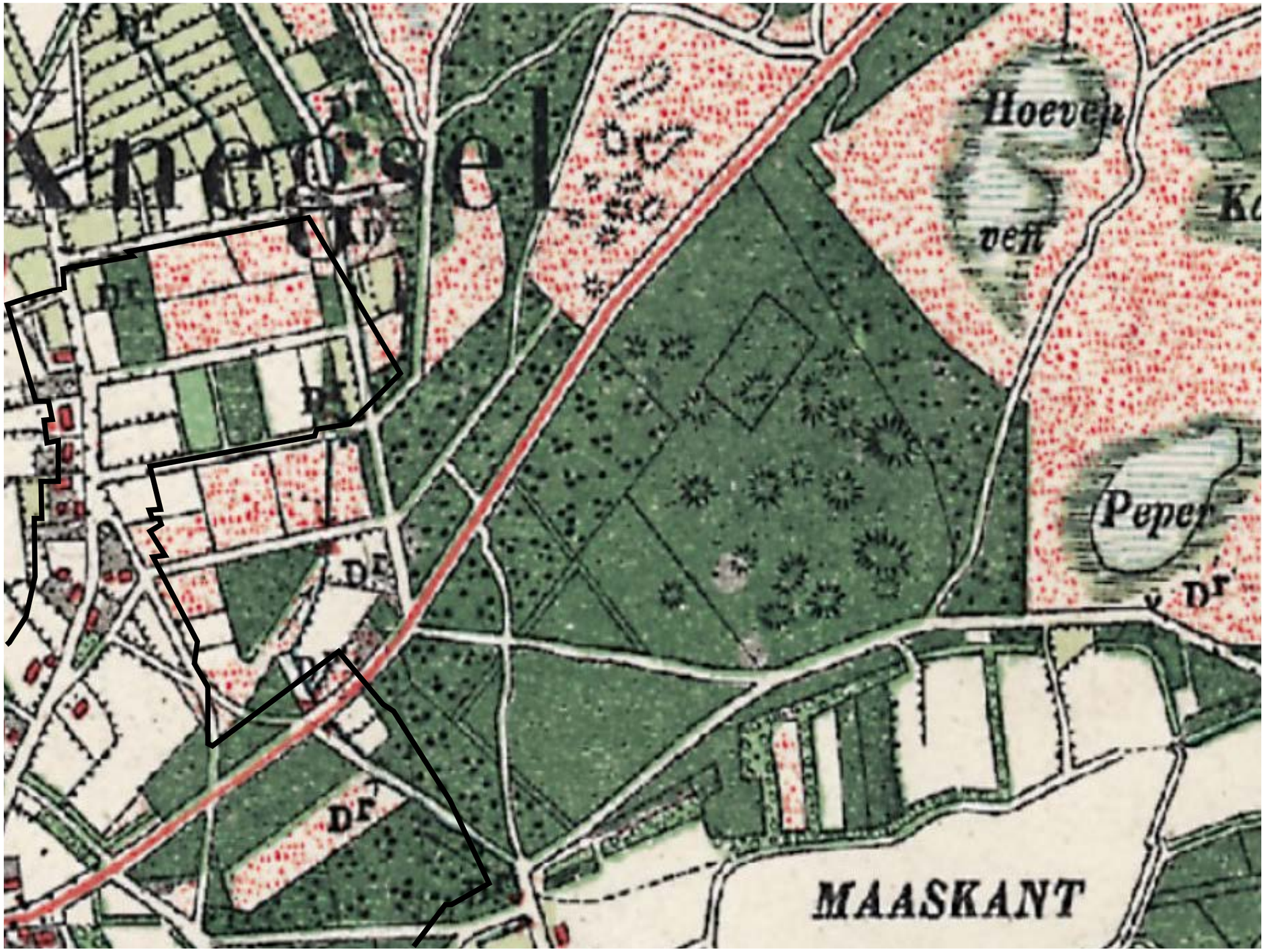
- Direct aangrenzend landschap is kleinschalig en heeft een besloten sfeer. De oude zandpaden ontsluiten het gebied recreatief en zijn overblijfselen van de karakteristieke kerkepaden. Het gebied heeft daarmee een sterke cultuurhistorische waarde.
- Dorpsrand is goed ingepast door bosrijke tuinen, boscomplexen en laanbeplanting.
- De kerk is gelegen in de luwte nabij het centrum. Het open gebied rondom kerk is een a-typische lege/open ruimte zonder duidelijke functie, maar biedt de kerk een fraaie ligging aan een open groen ruimte.

ZOOM 4: DORPSRAND-OOST
BOSGEBIED BUIKHEIDE

4. Zoom op dorpsrand-oost

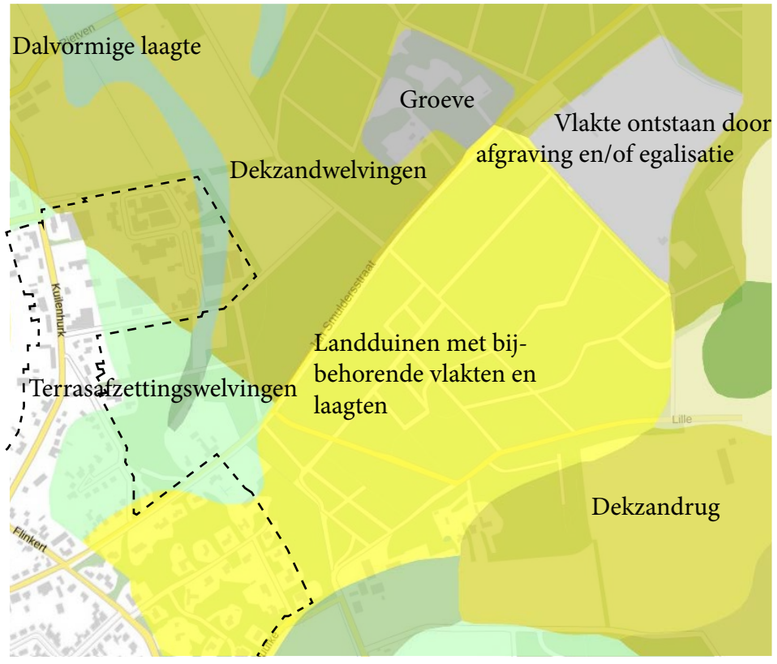


Huidige situatie

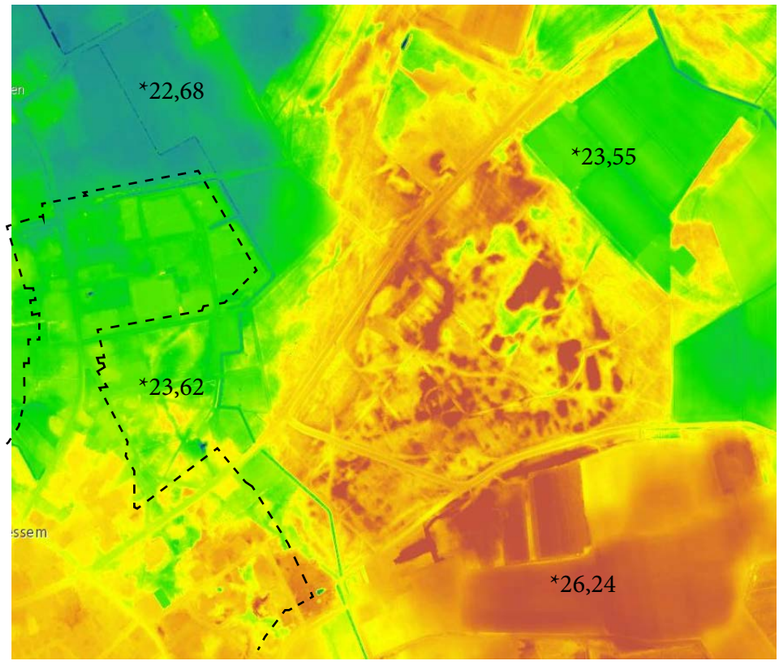


Historische kaart rond 1900

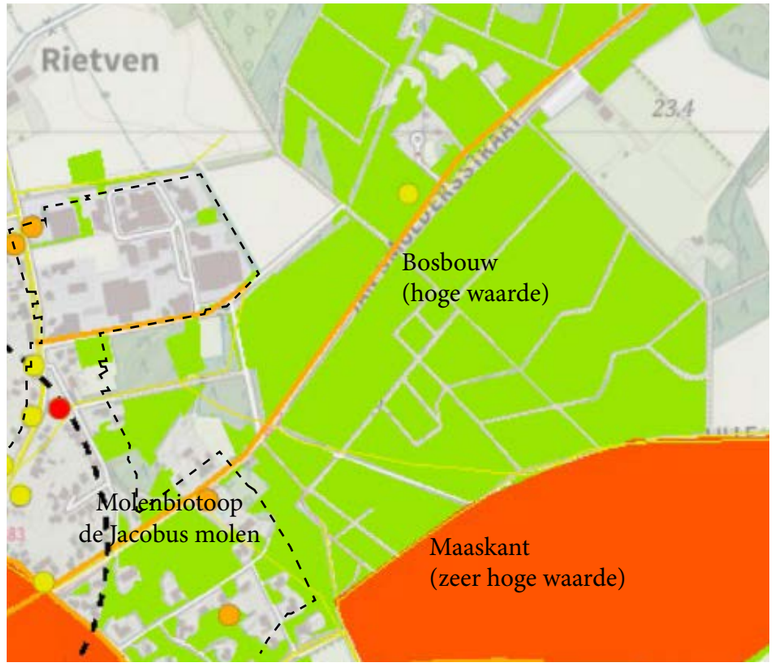
4. Zoom op dorpsrand-oost | Landschappelijke ondergrond en beleid



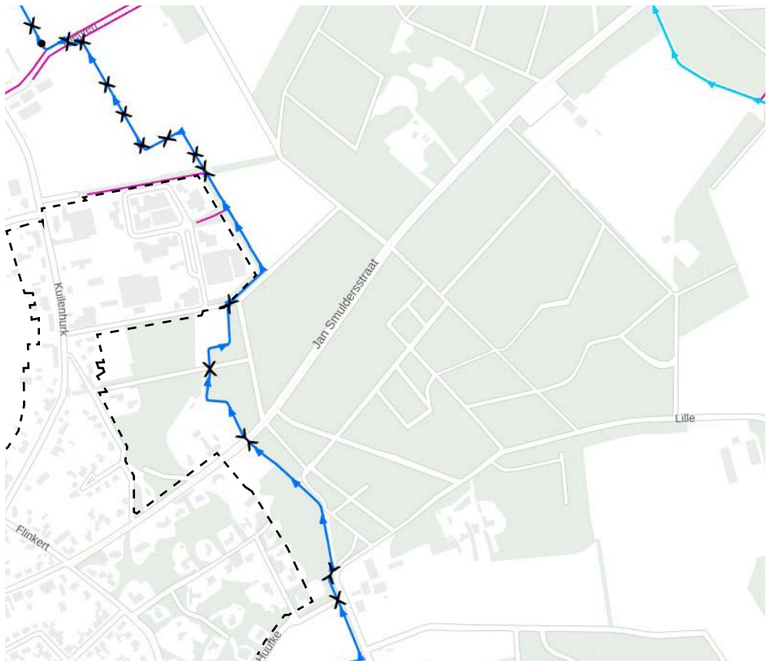
Geomorfologie



Hoogte



Cultuurhistorische beleidskaart

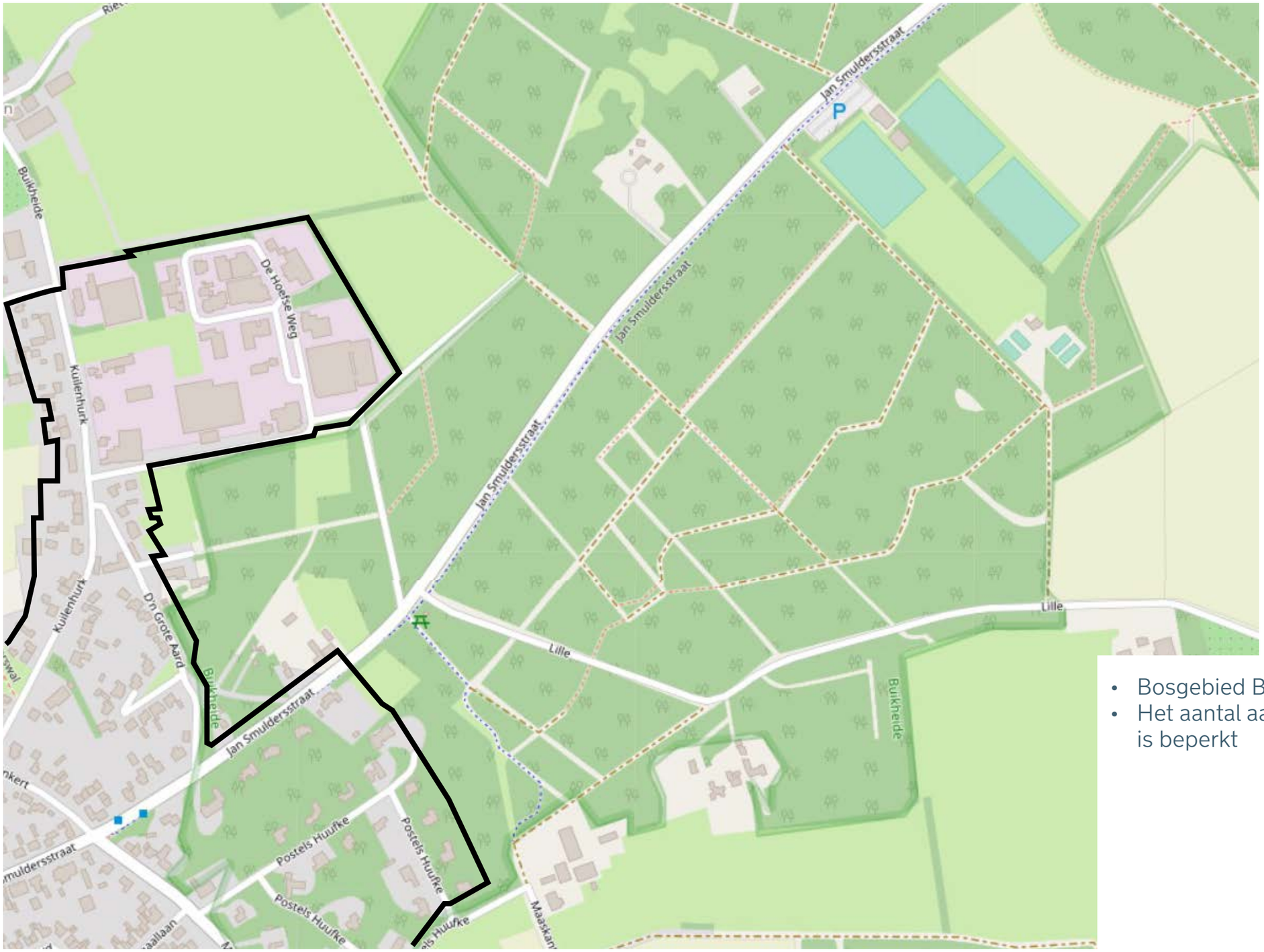


Legger: A-watergang



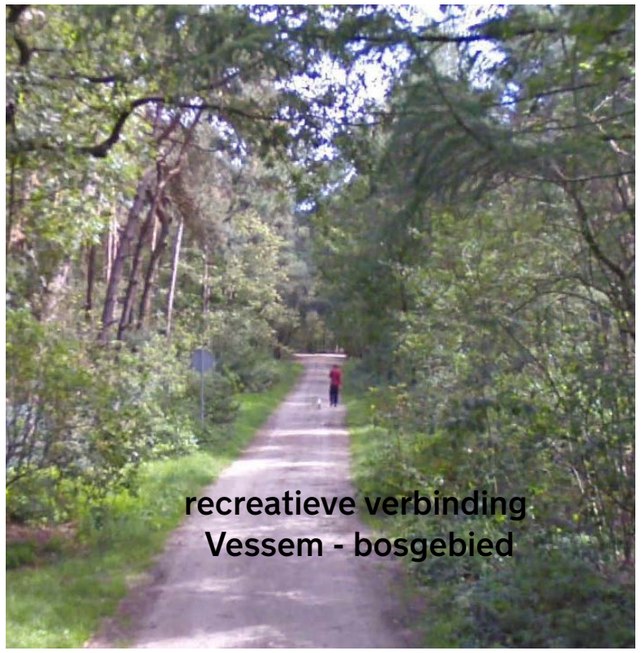
Omgevingsverordening: groenblauwe mantel en NNB

4. Zoom op dorpsrand-oost | Toegankelijkheid landschap



- Bosgebied Buikheide is recreatief ontsloten
- Het aantal aantakkingen op stedelijk weefsel is beperkt


Kapel markeert entree Vessem


recreatieve verbinding
Vessem - bosgebied


Jan Smuldersstraat:
laan met lintbebouwing uit verschillende decennia


Postels Huufke:
Bosrijk villawijkje

4. Zoom op dorpsrand-oost | Conclusies



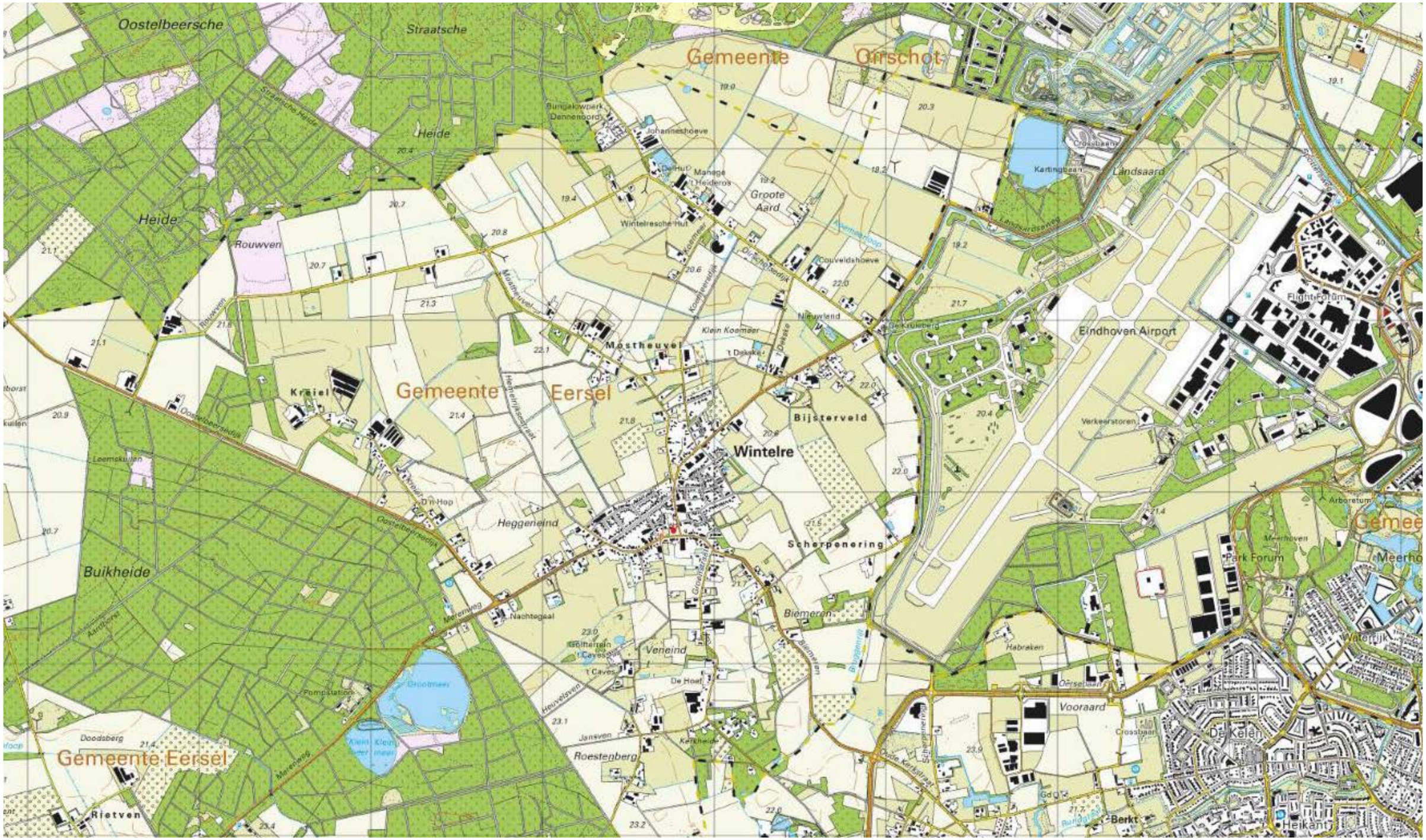
Hoofdconclusies

- Buikheide is goed ontsloten en recreatief aantrekkelijk gebied

- Bossen reiken tot aan verstedelijkt gebied Vessem. Er zijn slechts enkele (recreatieve) verbindingen tussen dorp en Buikheide.

6. GEBIEDSANALYSE EN VERKENNIING WINTELRE

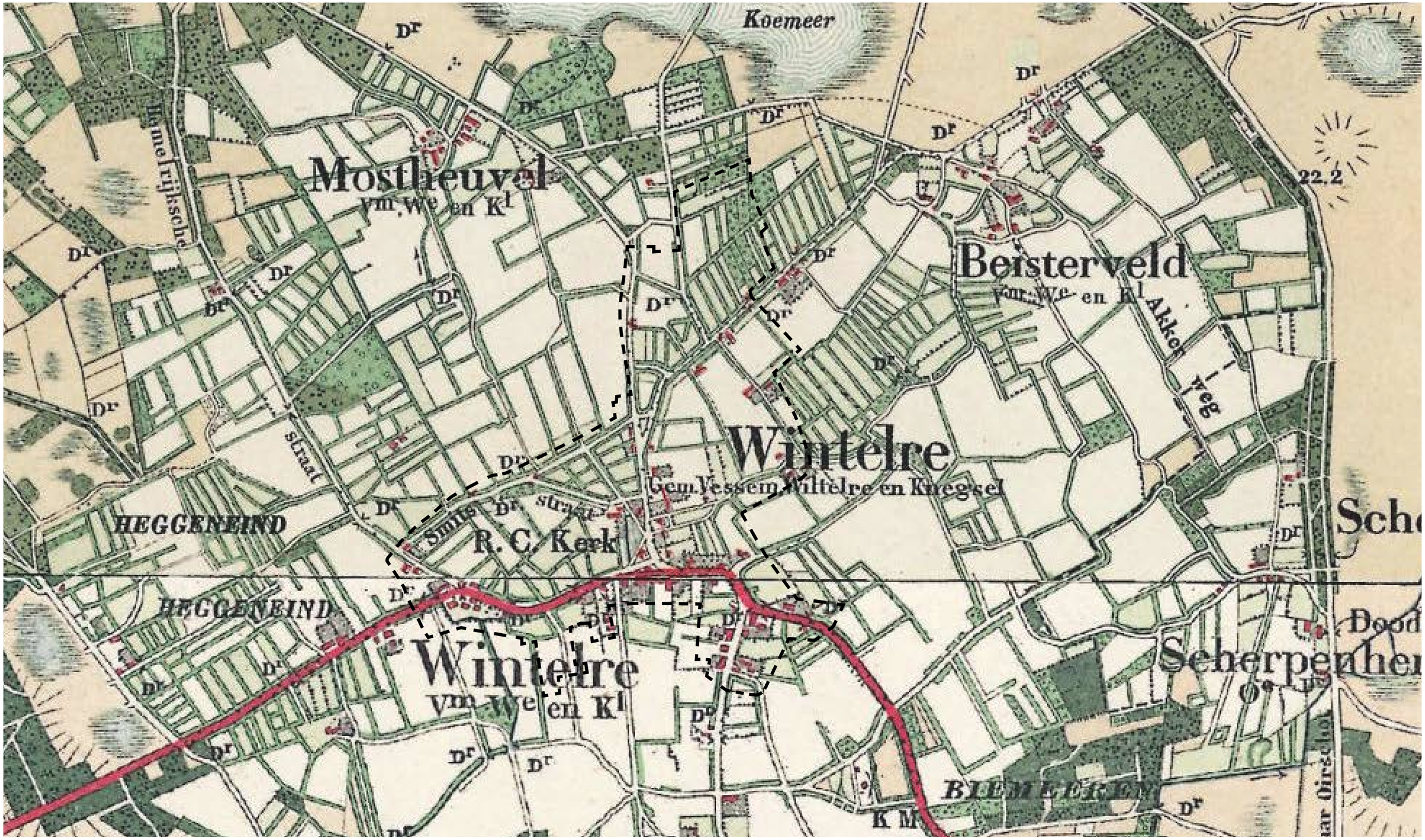
Wintelre | Ligging



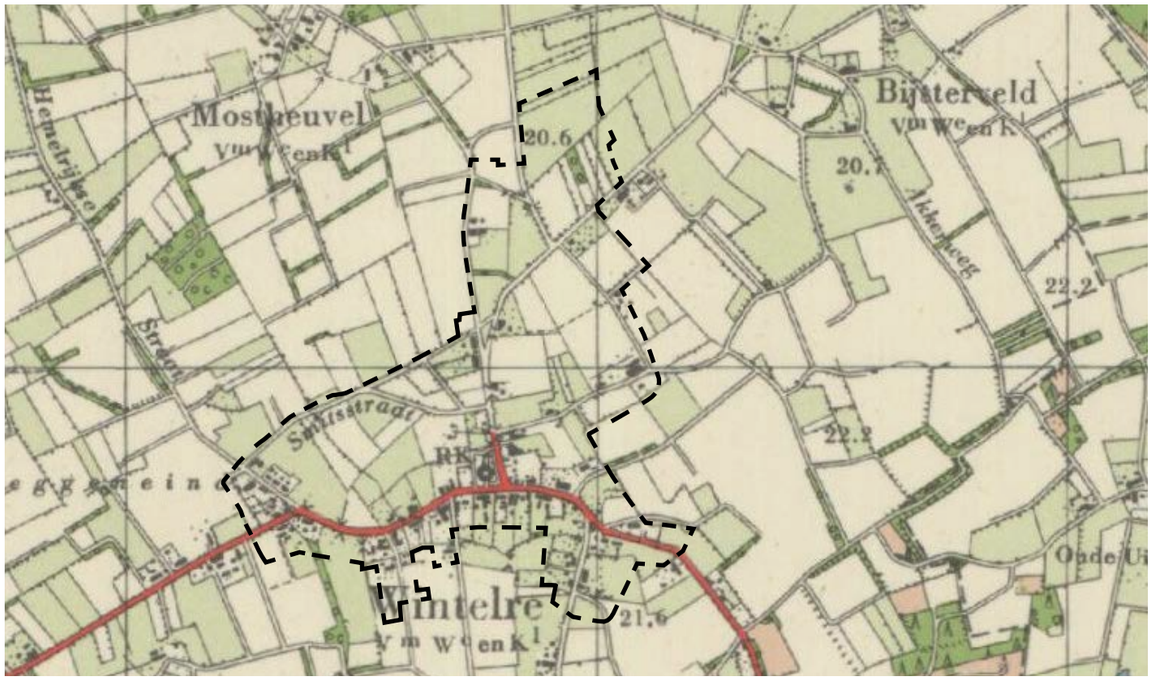
Wintelre | Huidige situatie (plangrens gebaseerd op grens stedelijk gebied provincie)



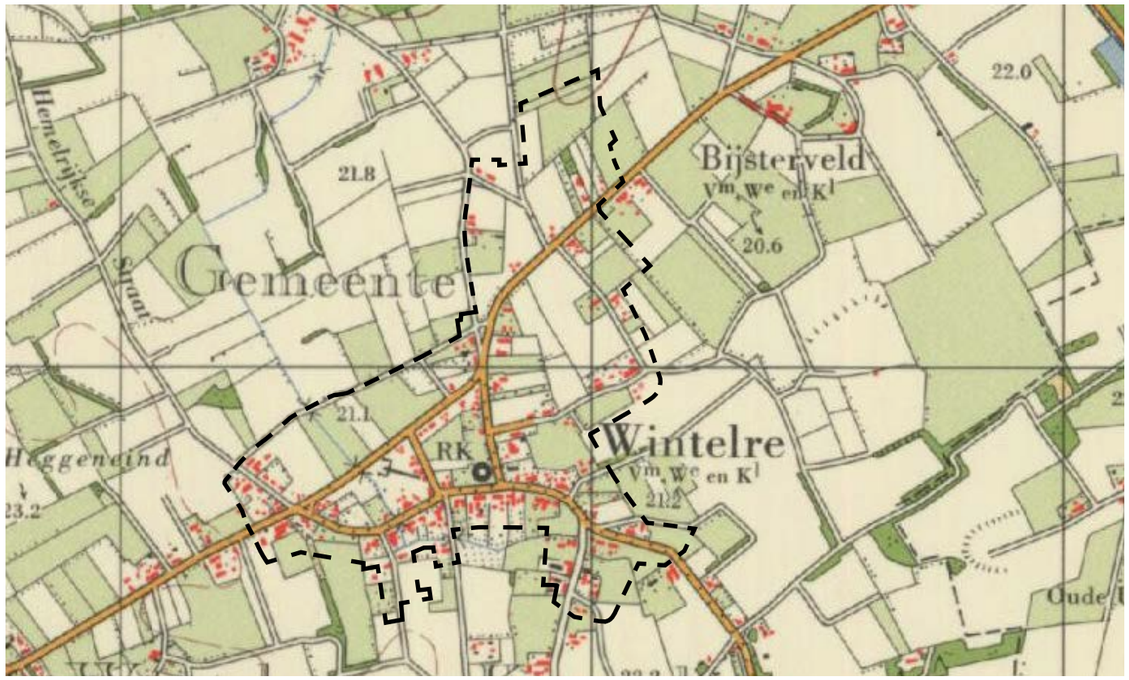

Mostheuvel
Bijsterveld
< Kreiel
Kekkeneind
Biemeren
Groenstraat
Airport Eindhoven
Geluidszone Luchtvaart grondgeluid
Geluidszone Luchtvaart 40 - 35 Ke
Geluidszone Luchtvaart 65 - 40 Ke



Kaart rond 1900



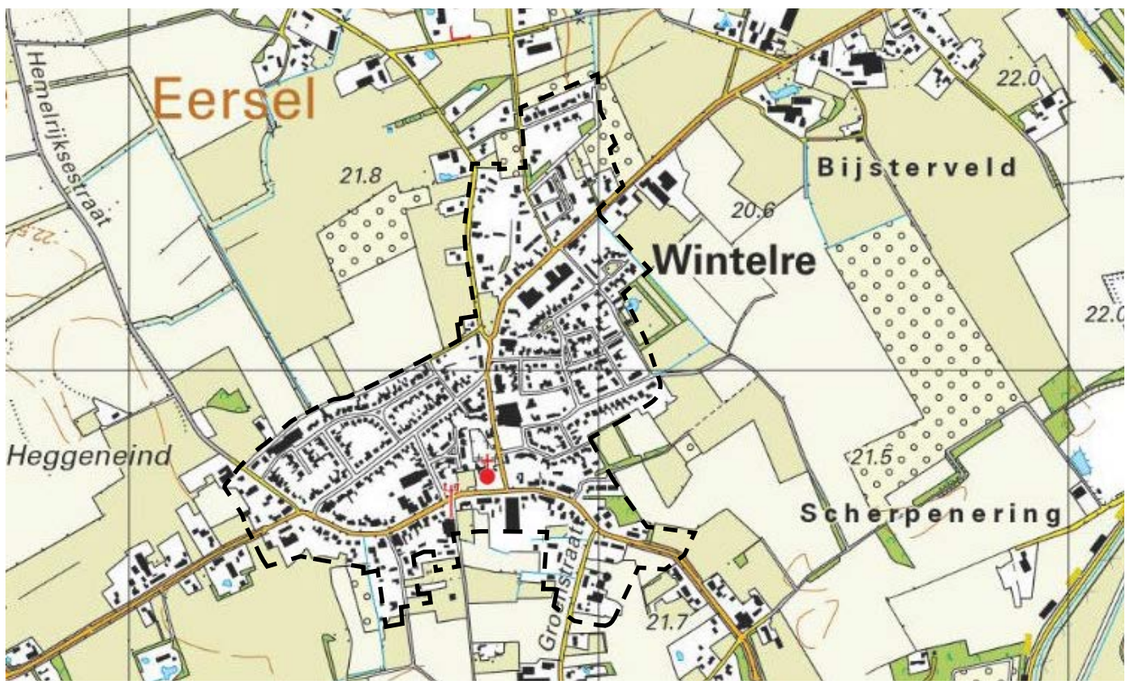
Omstreek 1955: verdichting van linten rondom T-splitsing en kerk



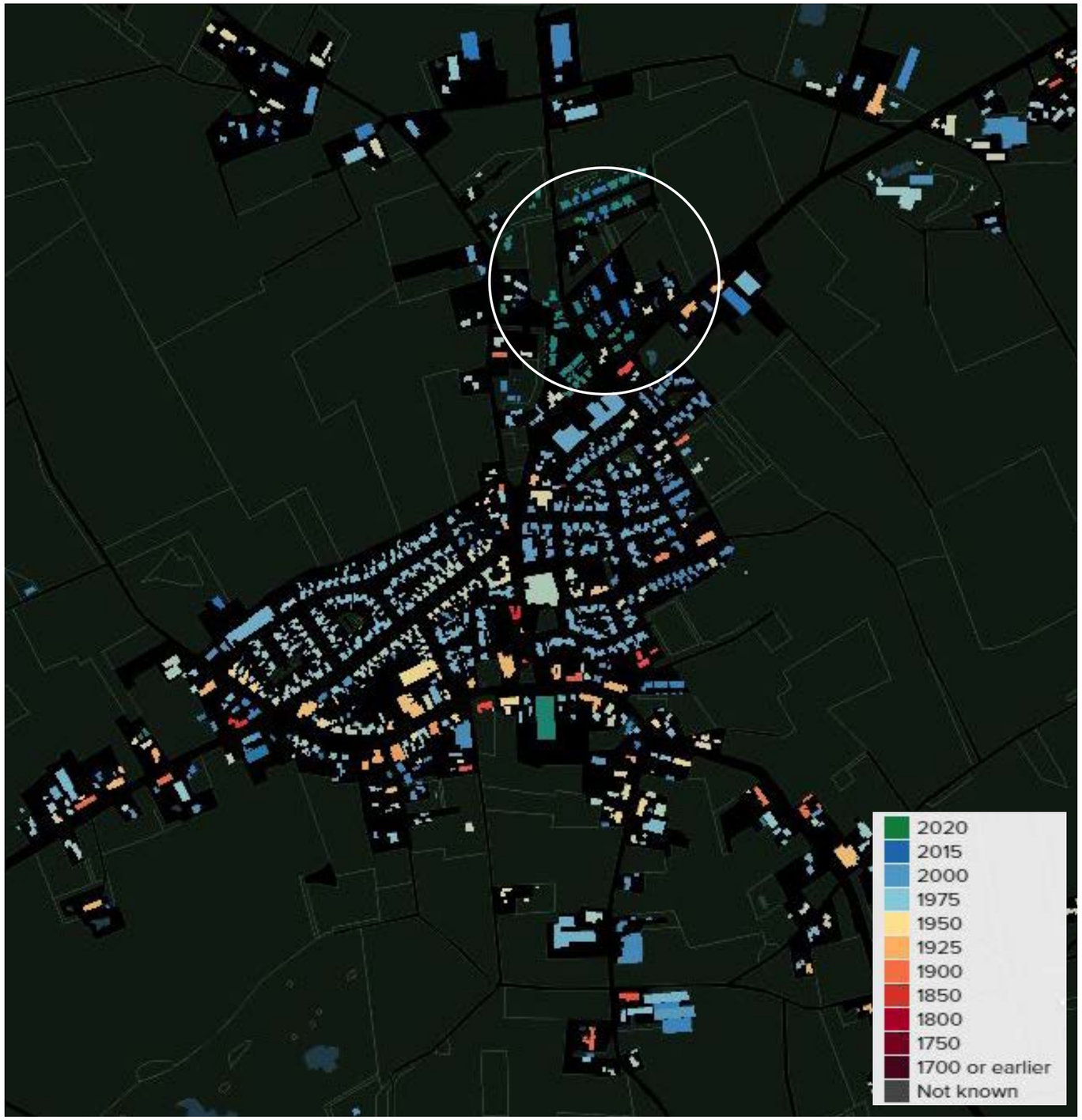
Omstreek 1970: huidige wegenstructuur herkenbaar



Omstreek 1995: planmatige woonuitbreidingen



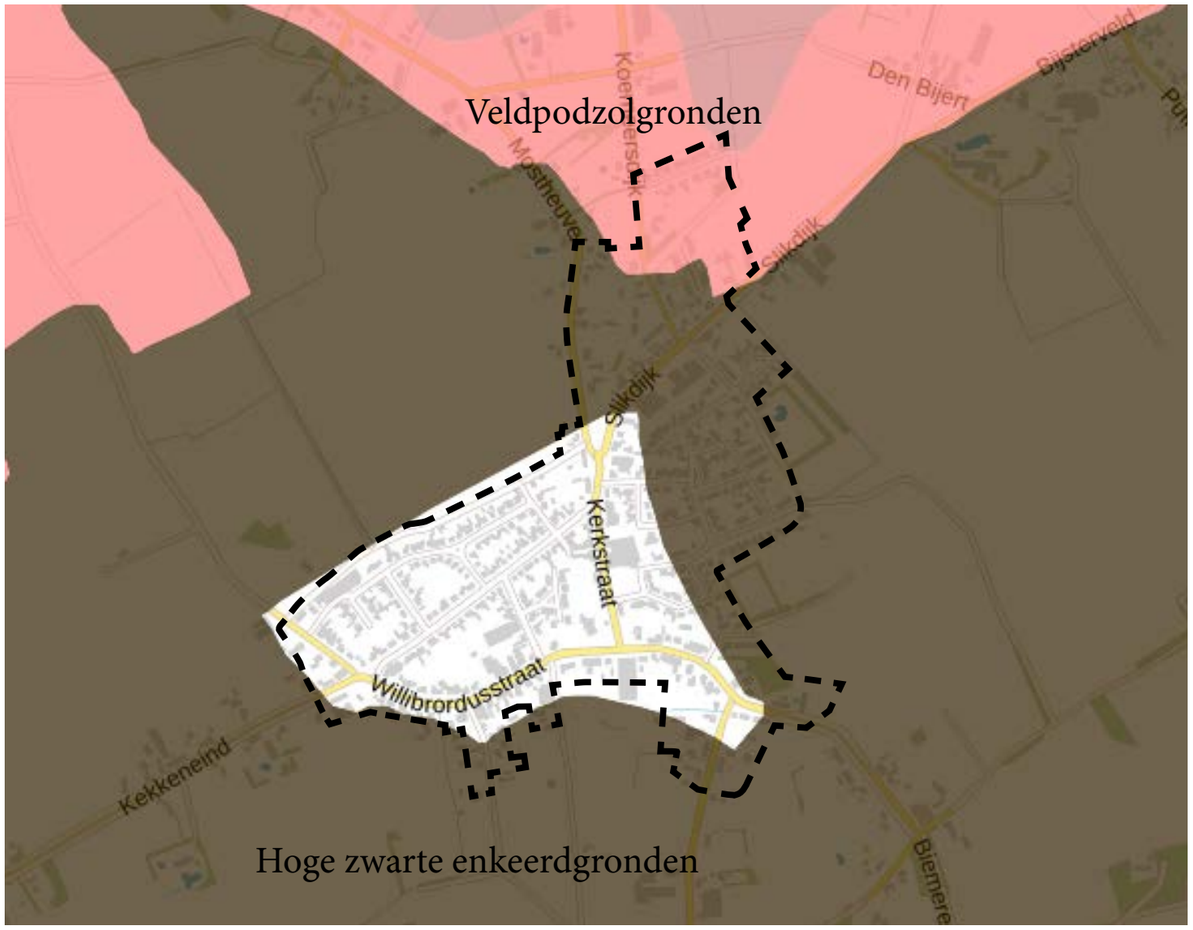
Omstreek 2020: verdere ontwikkeling woonuitbreidingen



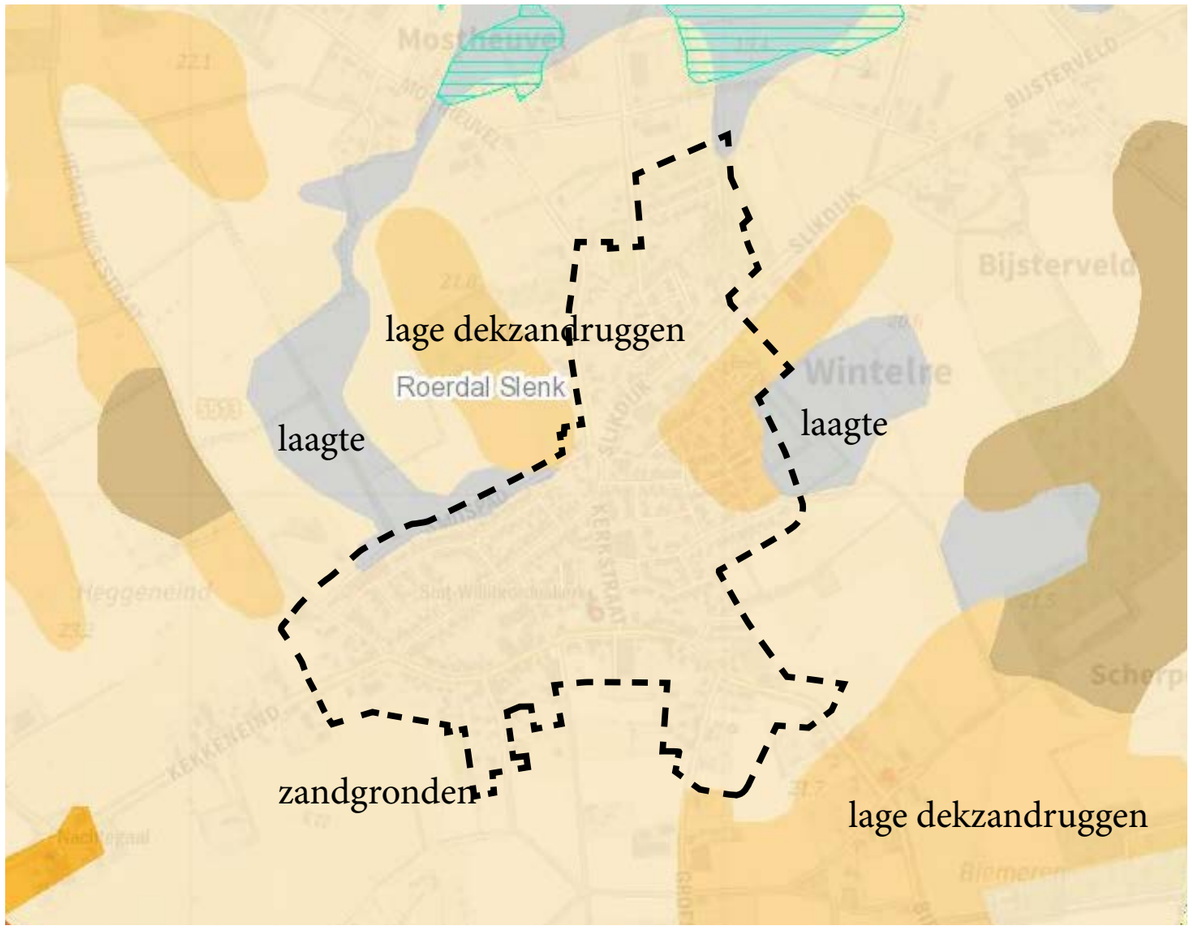
Leeftijden gebouwen



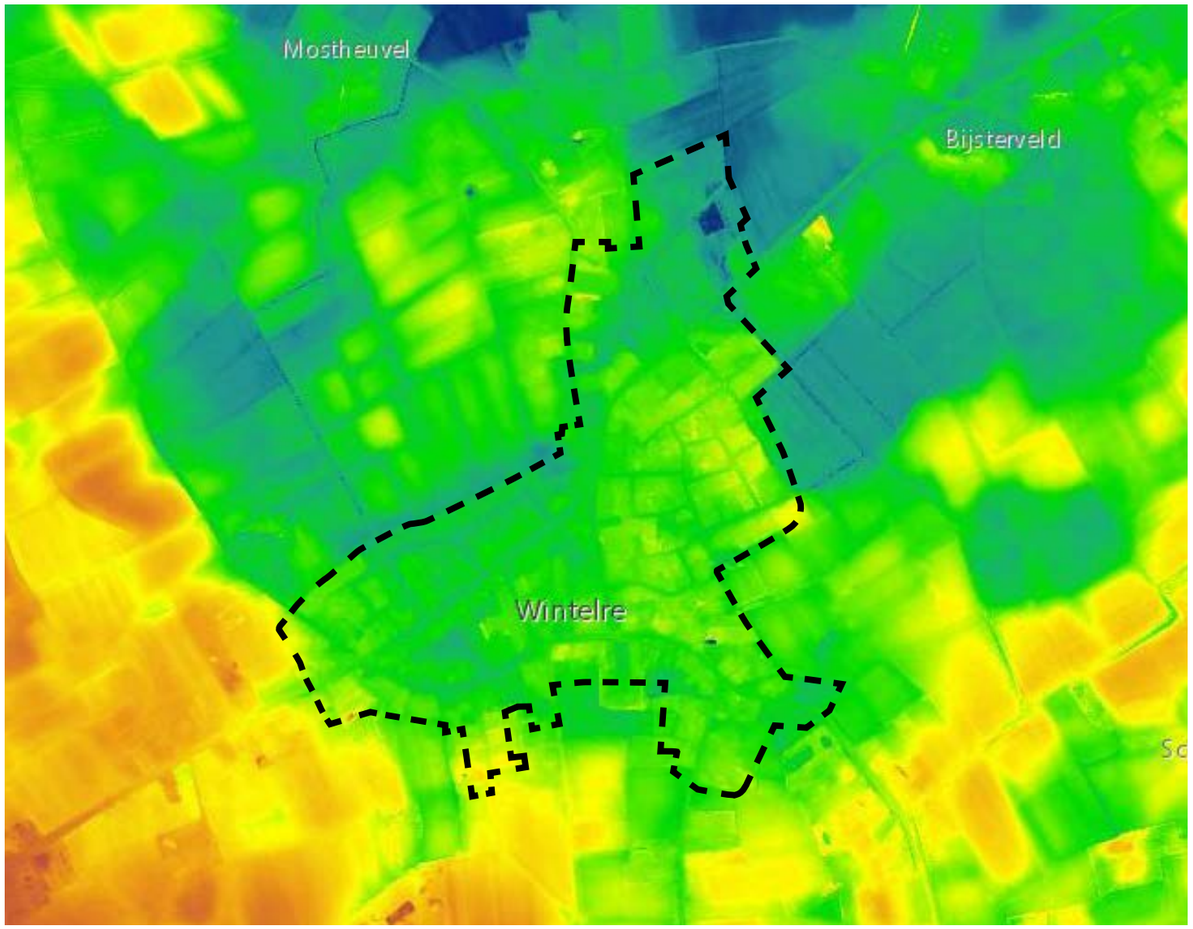
Koemeersdijk Fase I en II



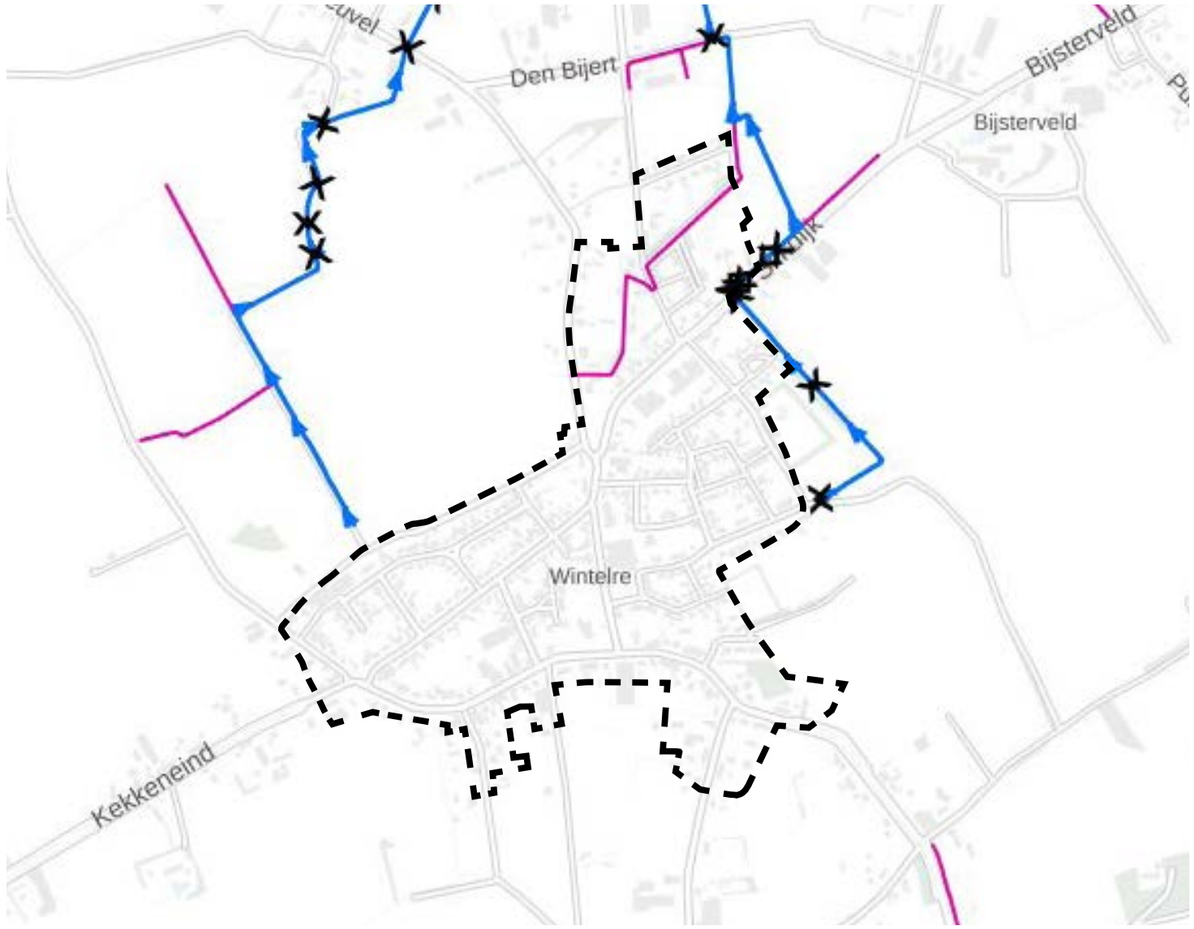
Bodemkaart
Een groot complex van enkeerdgronden



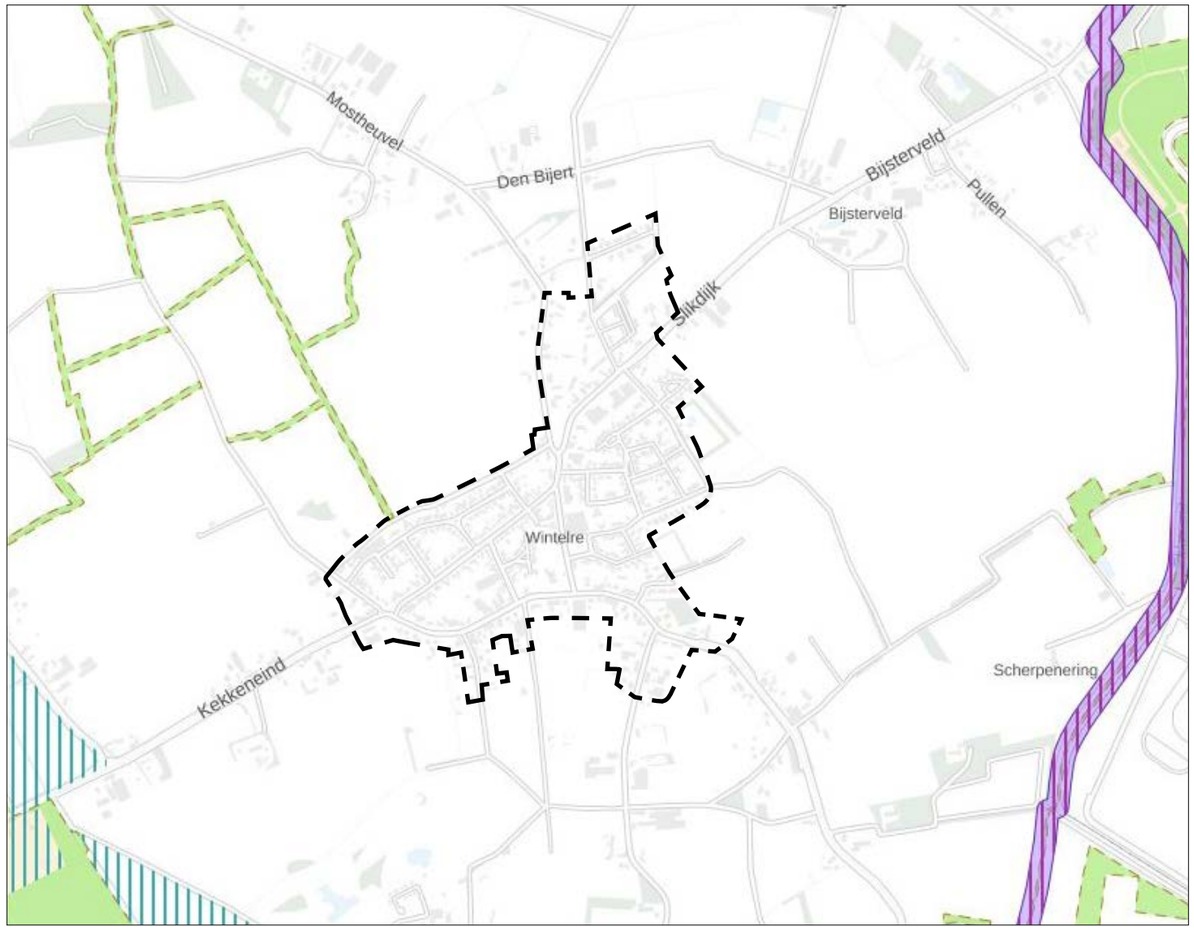
Geomorfologie
De geomorfologie laat kleine verschillen zien binnen de zandvlakte (laagten en ruggen)



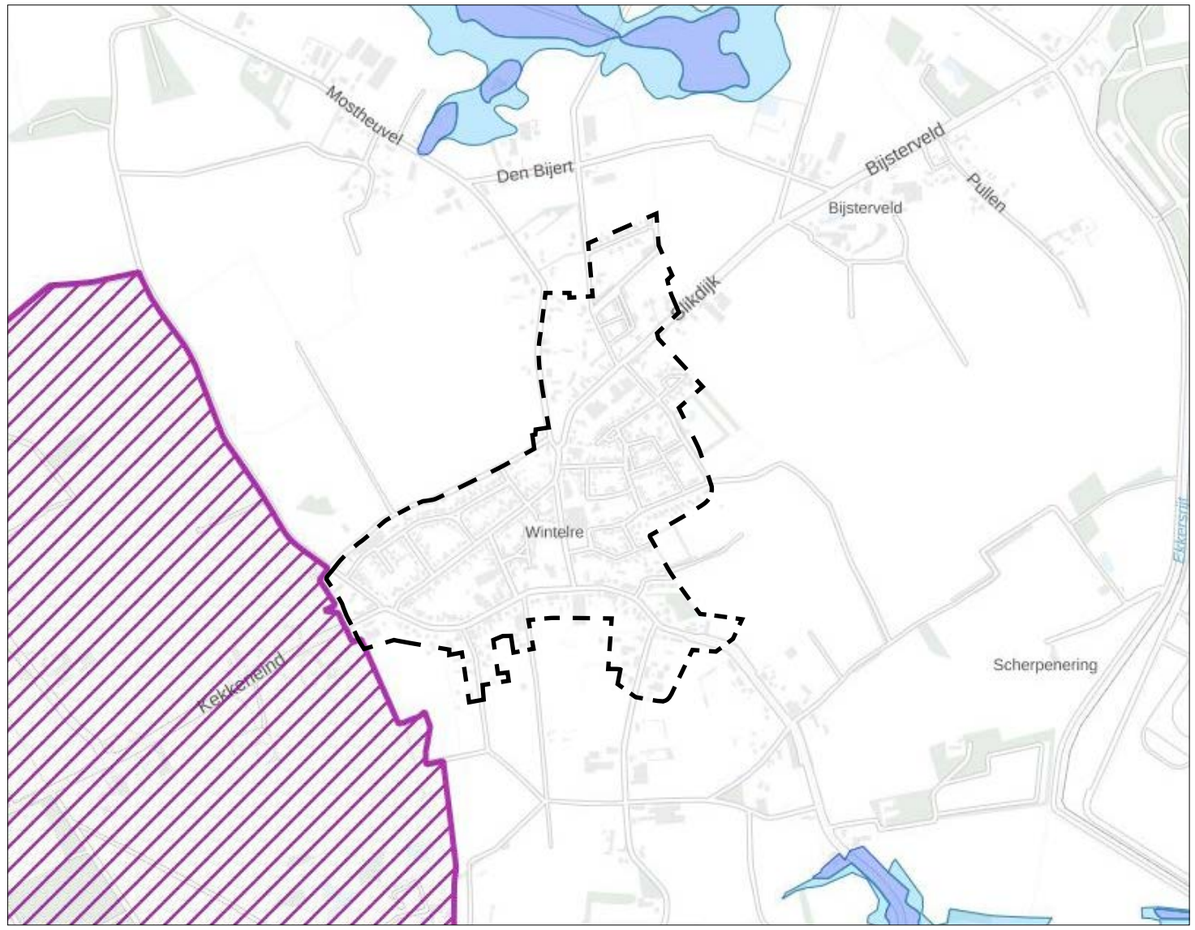
Hoogtekaart
De hoogteverschillen in het landschap duiden het gebruik van de oude akkers: de bolle ligging van de akkers komt door de eeuwenlang opgehoging met potstalmest.



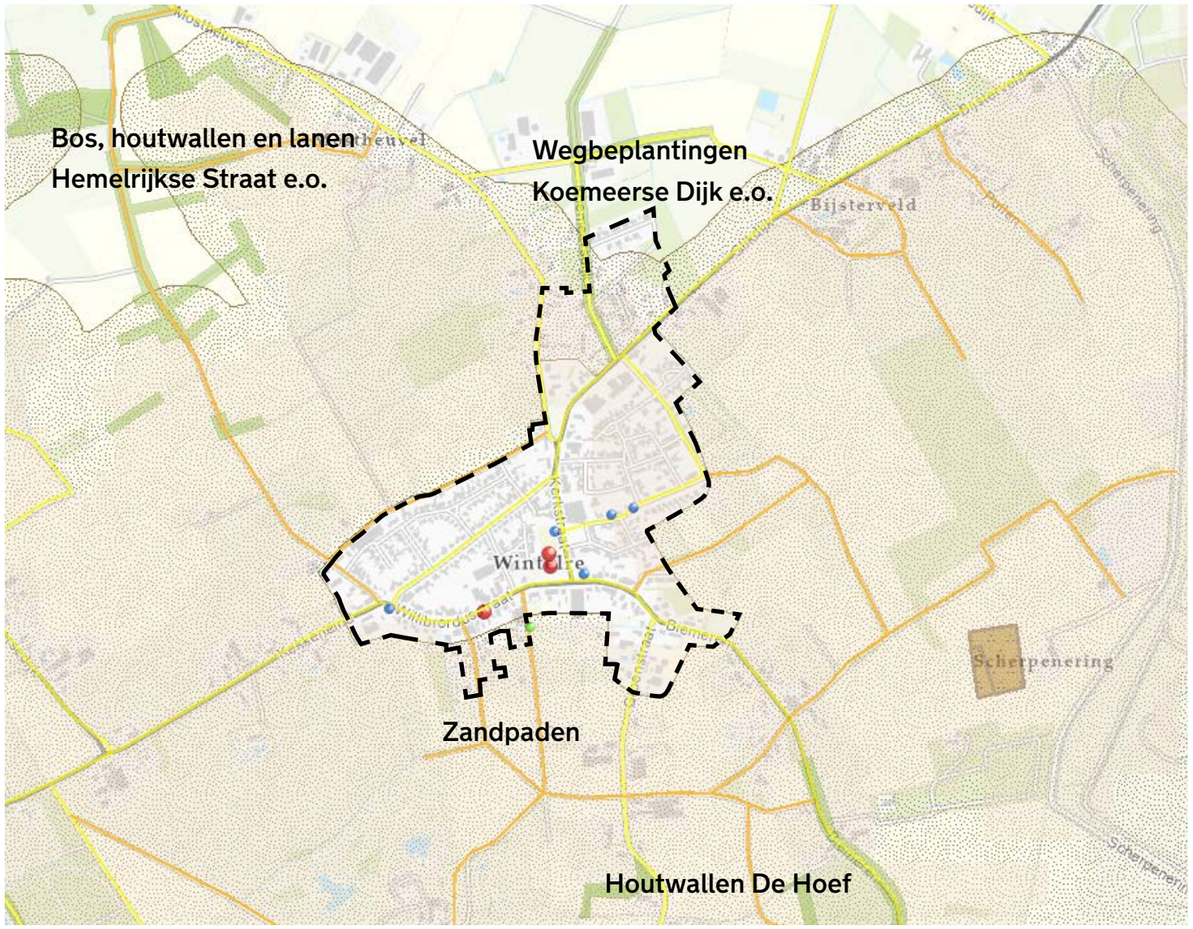
Legger waterschap
Het gebied ligt op een hoger en droger plateau, slechts 2 watergangen wateren het gebied af naar het noorden.



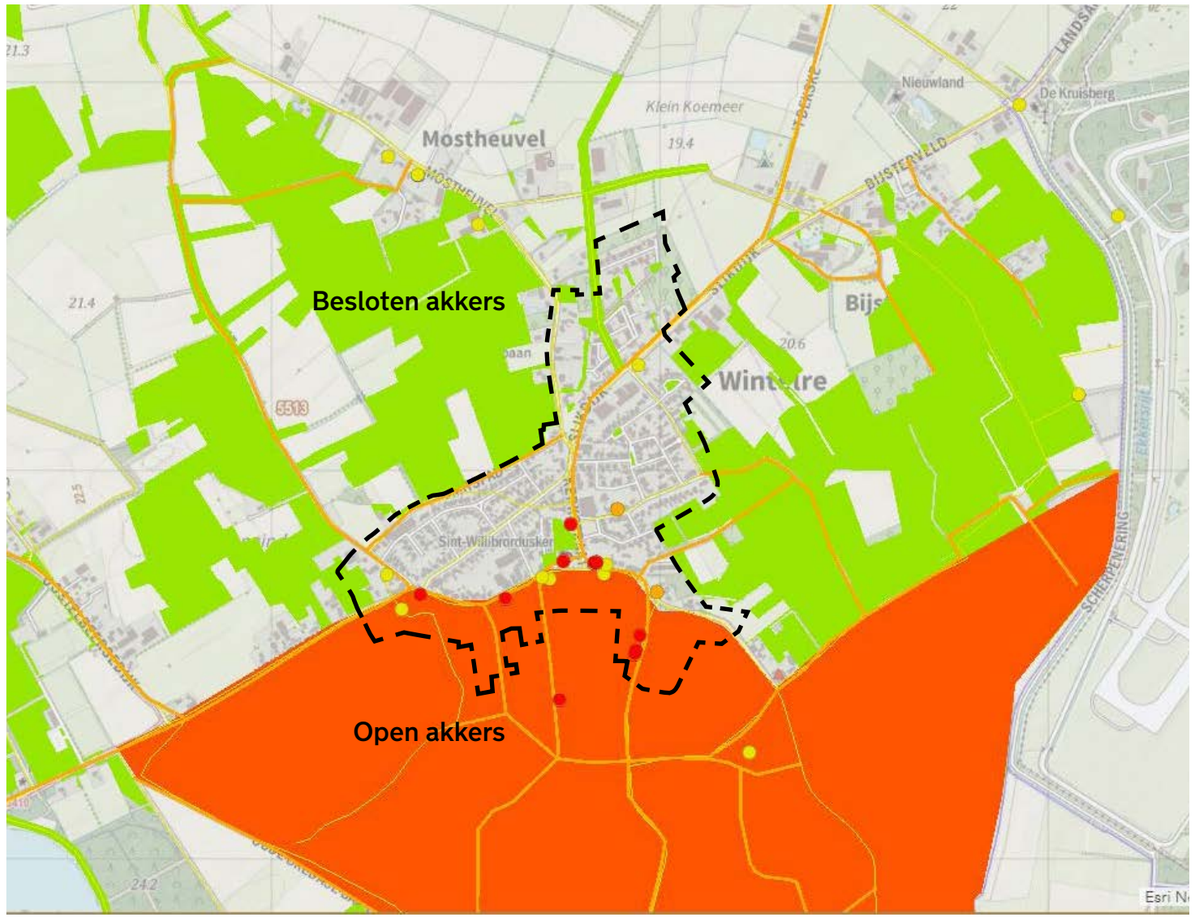
NNB, EHS, groenblauwe mantel en behoud/herstel watersystemen



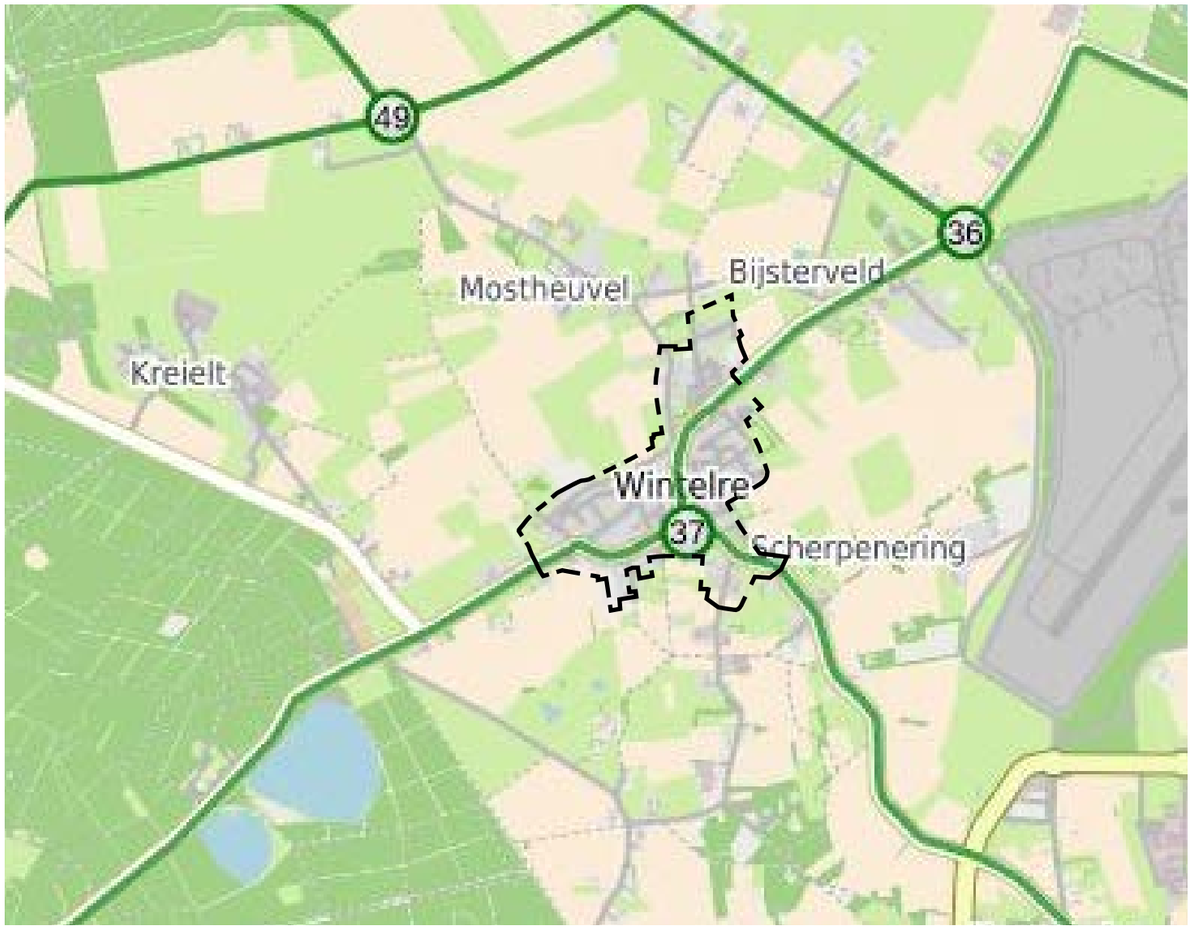
Grondwaterbeschermingsgebied en (reservering) regionale waterberging



Provincie: cultuurhistorische waardenkaart



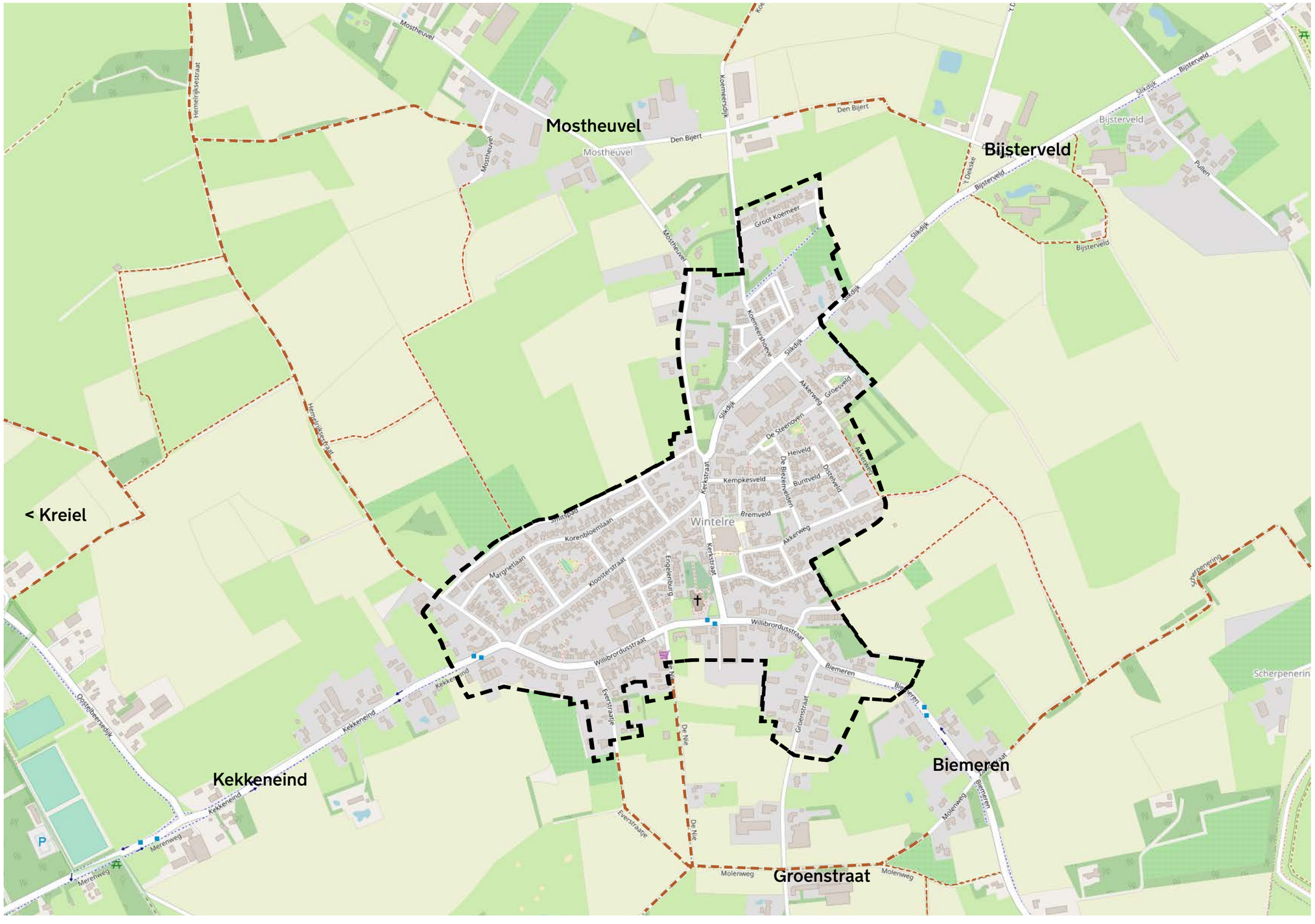
Omgevingsdienst Zuidoost_Brabant: Cultuurhistorische beleidskaart



Fietsknoopppunten en routes



Wandelknoopppunten en routes


Mostheuvel
Bijsterveld
< Kreiel
Kekkeneind
Biemeren
Groenstraat
Wintelre
Mostheuvel
Den Bijert
Koemeersdijk
Slikdijk
Bijsterveld
Groot Koemeer
Koemeershoeve
Akkerweg
Groesveld
De Steenoven
Heiveld
De Biezemeiden
Kempkesveld
Bremveld
Burnveld
Distelveld
Kerkstraat
Korenbloemlaan
Margrietlaan
Kloosterstraat
Engelenburg
Willibrordusstraat
Eversstraatje
De Nie
Groenstraat
Biemeren
Molenweg
Kekkeneind
Merenweg
Oogstelheerweetje
Hemelrijksestraat
't Oakske
Pullen
Scherpenering



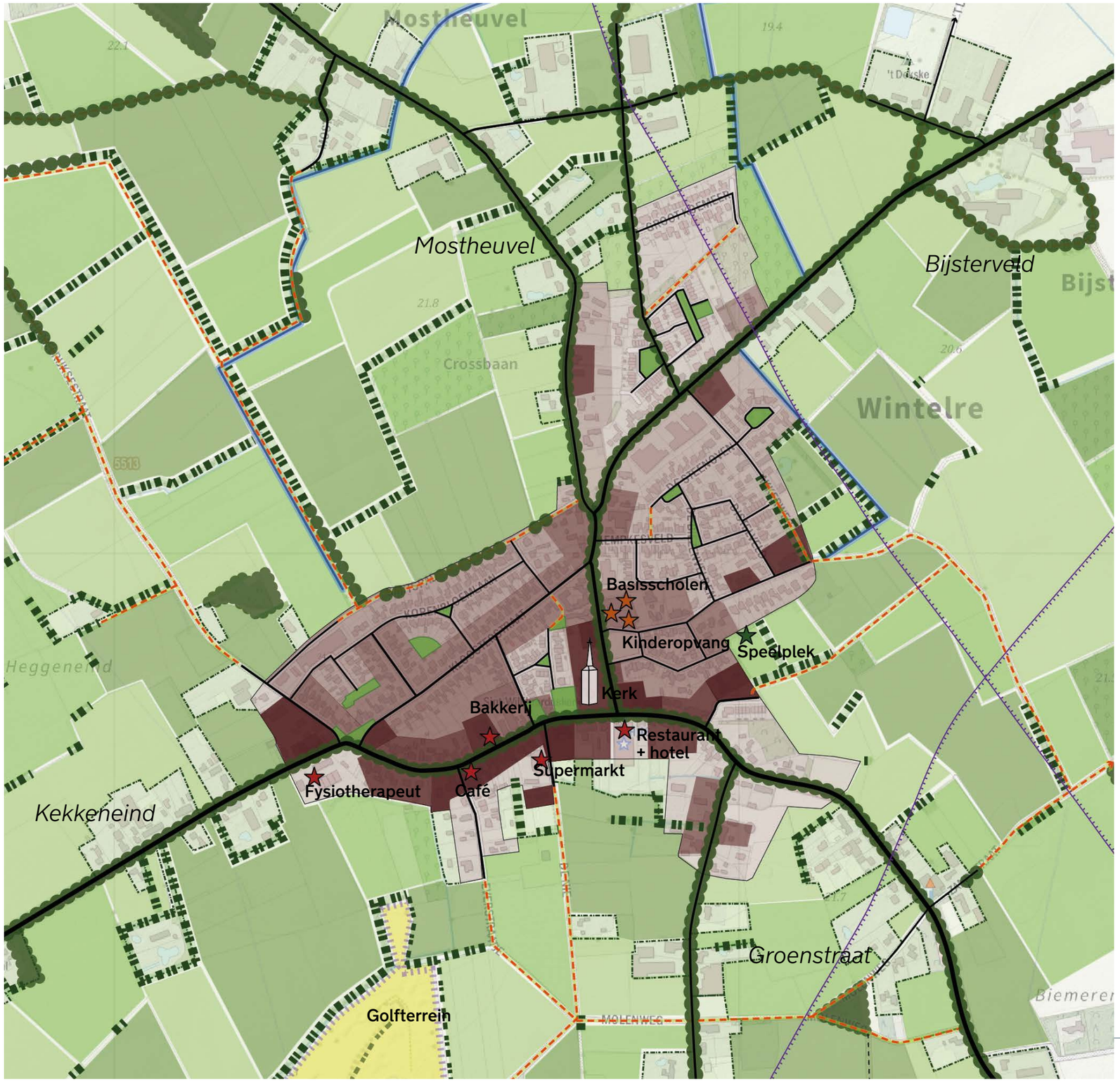


- Authentieke dorpsstructuur langs de oorspronkelijke lintbebouwing met verschillende langgevels en informele profielen (Brabantse stoepjes, solitaire bomen, wisselende rooilijnen en hoekverdraaiingen).

- Er is een kleine centrumfunctie op de oorspronkelijke kruising van wegen: rondom de kerk zijn supermarkt, terras/restaurant, school en centrale (evenmenten)weide aanwezig. Opvallend is dat de ligging ervan nog altijd tegen het landschap aanligt.

- In het zuiden en oosten is er een sterke verweving van dorp met het landschap door oude padenstructuur, landschapselementen en relatief kleine perceleringen.

- De kerk is vanuit verschillende hoeken, zowel in de kern als het landschap een zichtbaar herkenningspunt.

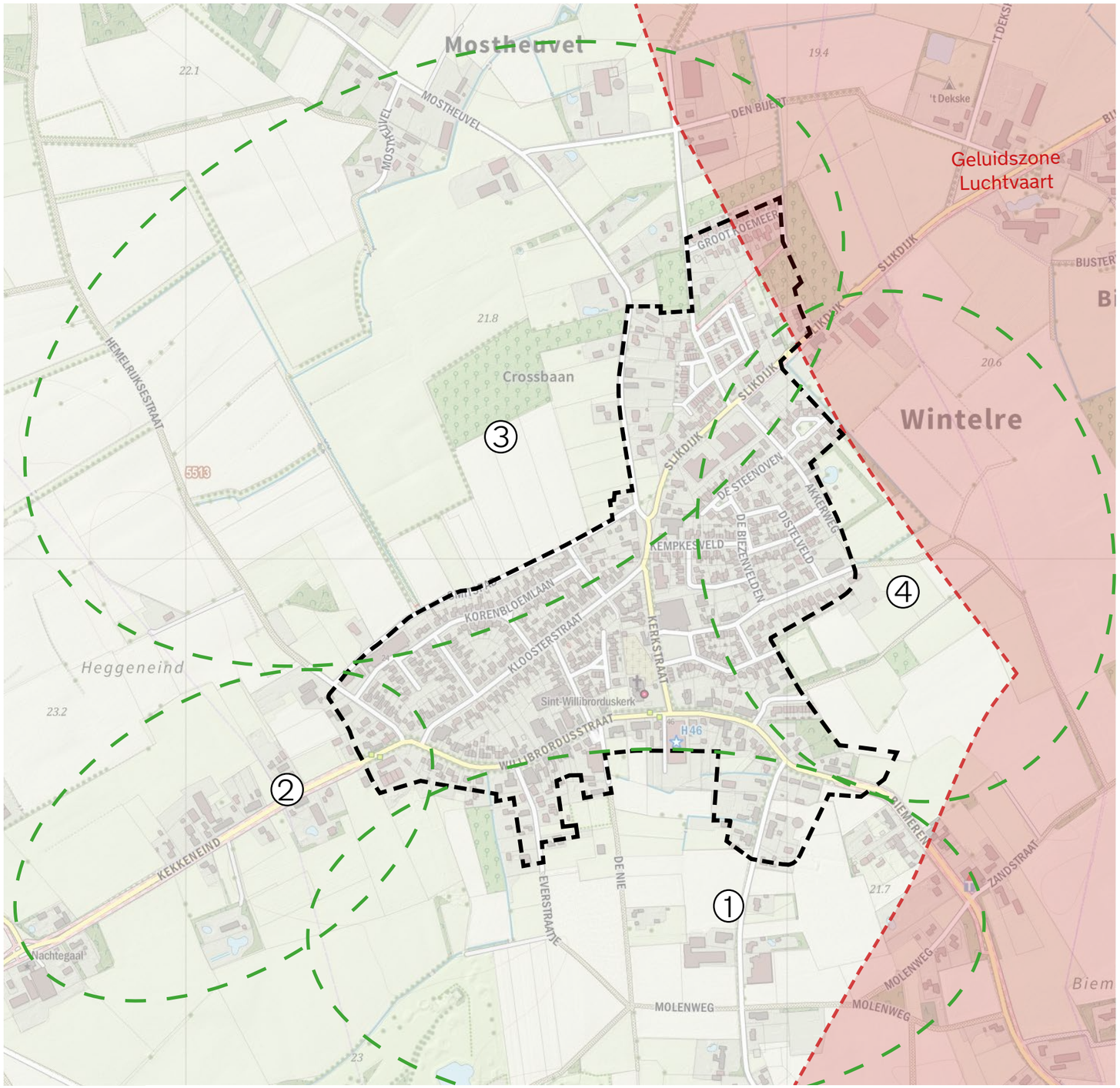


Hoofdconclusies

- grootschalig complex van oude akkers en ontbreken beekdal/heide en bos op afstand.
- opgebouwd uit vele erven, die zicht hebben uitgewaaierd aan de oude linten. Met een aantal buurtschappen op korte afstand van elkaar.
- oorspronkelijke ligging van voorzieningencluster (kerk/cafe/winkel/school) aan zuidzijde, dorp heeft zicht naar noorden toe doorontwikkeld.
- authentiek dorp, oppassen voor te planmatige ontwikkelingen.
- zuid en oostzijde: verfijnde relaties dorp met landschap.

Legenda

- Dorpsrand (grens stedelijk gebied)
- (Hoofd)wegenstructuur
- Recreatieve routes en zandpaden
- Historische opbouw dorp
- Commerciële voorzieningen
- Maatschappelijke voorzieningen
- Speelvoorziening
- Groene open plek in het stedelijk weefsel
- Akkergebied kleinschalig
- Erven in het buitengebied
- Landschapselementen
- Sportcomplex
- Barrière in het landschap
- Geluidszone vliegveld
- A-watergang

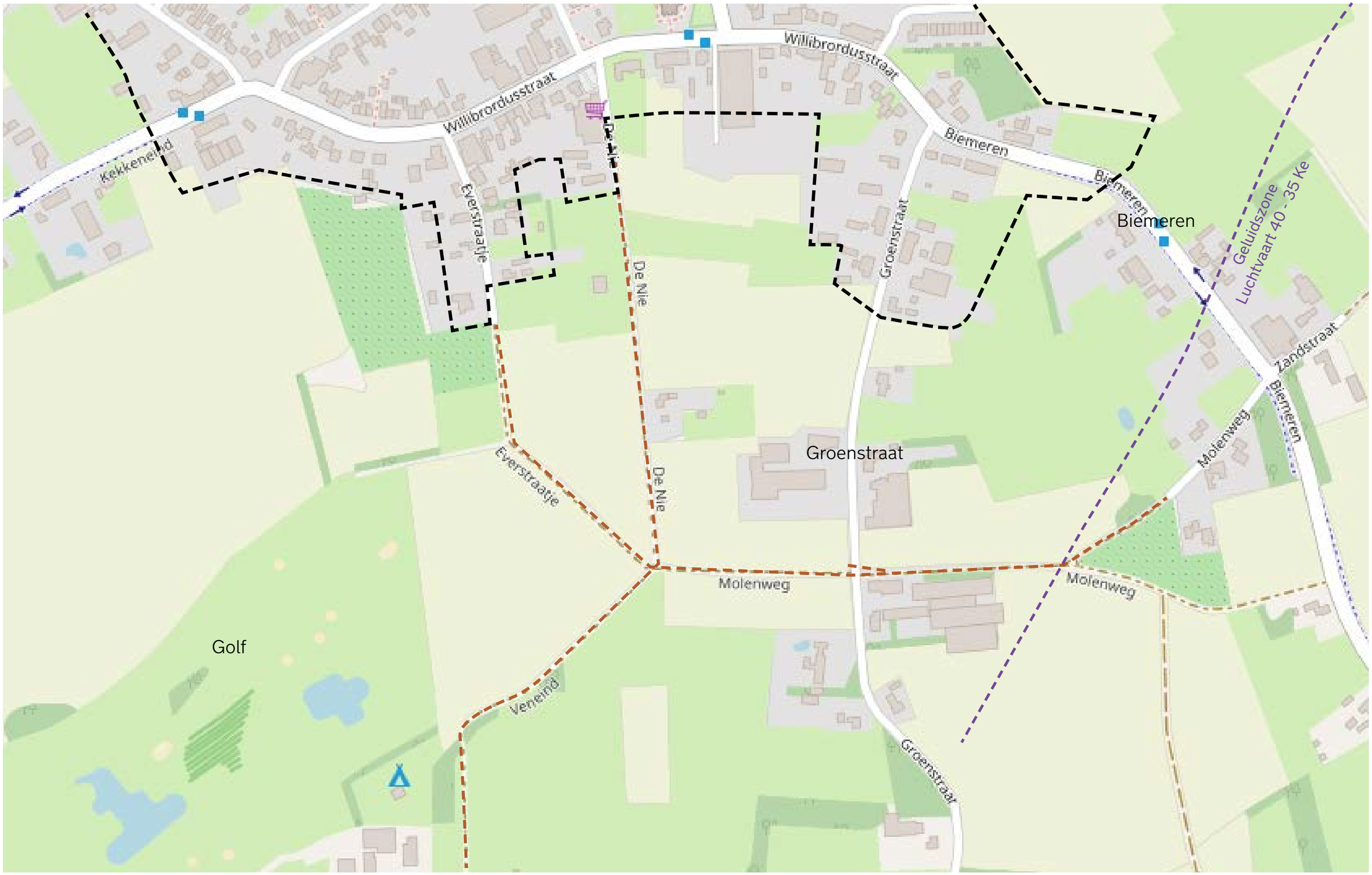


Dorpsranden

1. Dorpsrand Zuid: omgeving Groenstraat
2. Dorpsrand West: omgeving Kekkeneind
3. Dorpsrand Noord: omgeving Mostheuvel
4. Dorpsrand Oost: omgeving Bijersterveld

1. ZOOM DORPSRAND - ZUID
OMGEVING GROENSTRAAT

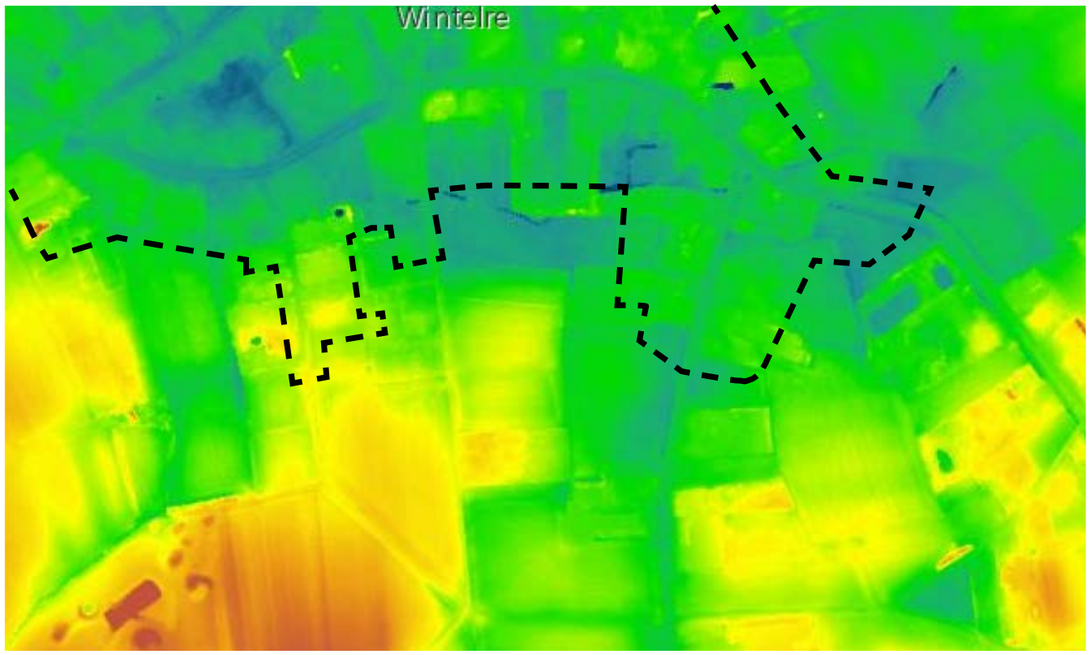
1. Zoom op zuidelijke dorpsrand | Huidige situatie



Huidige situatie



Situatie rond 1900



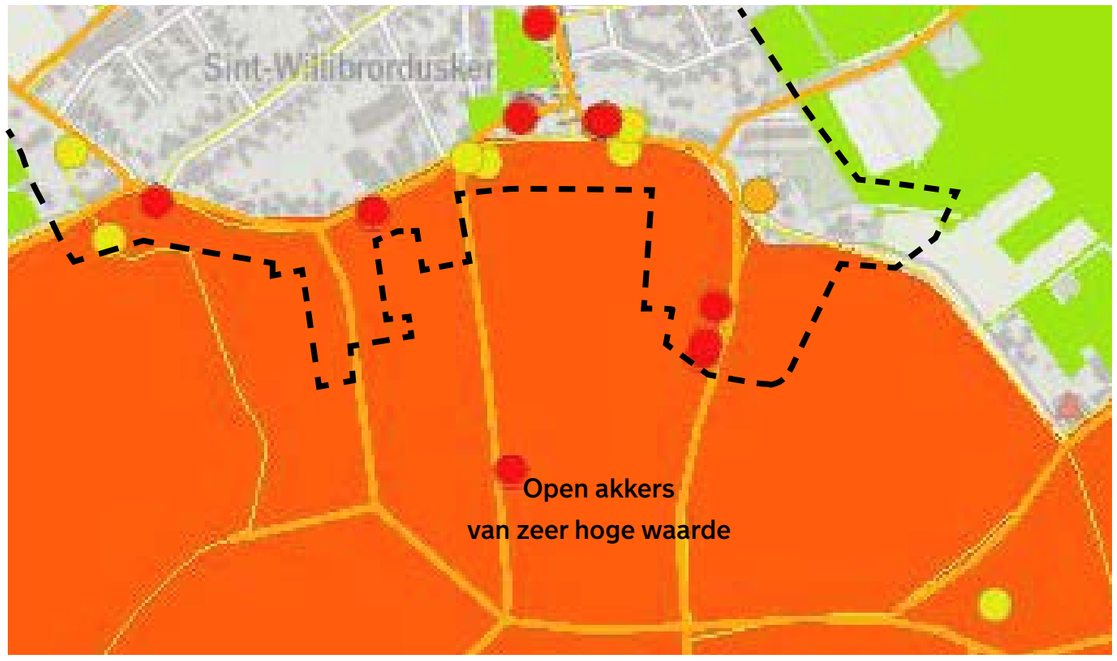
Algemene hoogte kaart



Provincie: cultuurhistorische waardenkaart



Geomorfologie



Omgevingsdienst Zuidoost_Brabant: Cultuurhistorische beleidskaart

1. Zoom op zuidelijke dorpsrand | Foto’s






Dorpssilhouet vanuit zuiden
Open akkers


Doodlopende structuur Everstraatje
Everstraatje


Landelijk ingepaste erf
Dissonant, inpassing ontbreekt
Karakteristieke bebouwing
ingepaste erven Groenstraat
Zandpaden tot in het centrum

1. Zoom op zuidelijke dorpsrand | Conclusies



Conclusies

- De zuidzijde is een karakteristiek dorpssilhouet: oude agrarische erven met erfbeplantingen zorgen voor een fraaie dorpsrand: (afwisselend groen en bebouwing + kerktoren). Enkele plekken detoneren zoals het niet ingepaste parkeerterrein hotel.
- Open akkers zijn van cultuurhistorische waarde: zandpaden en bestaande landschapselementen zijn karakteristiek. Verschillende landschapselementen zijn verdwenen in de tijd.

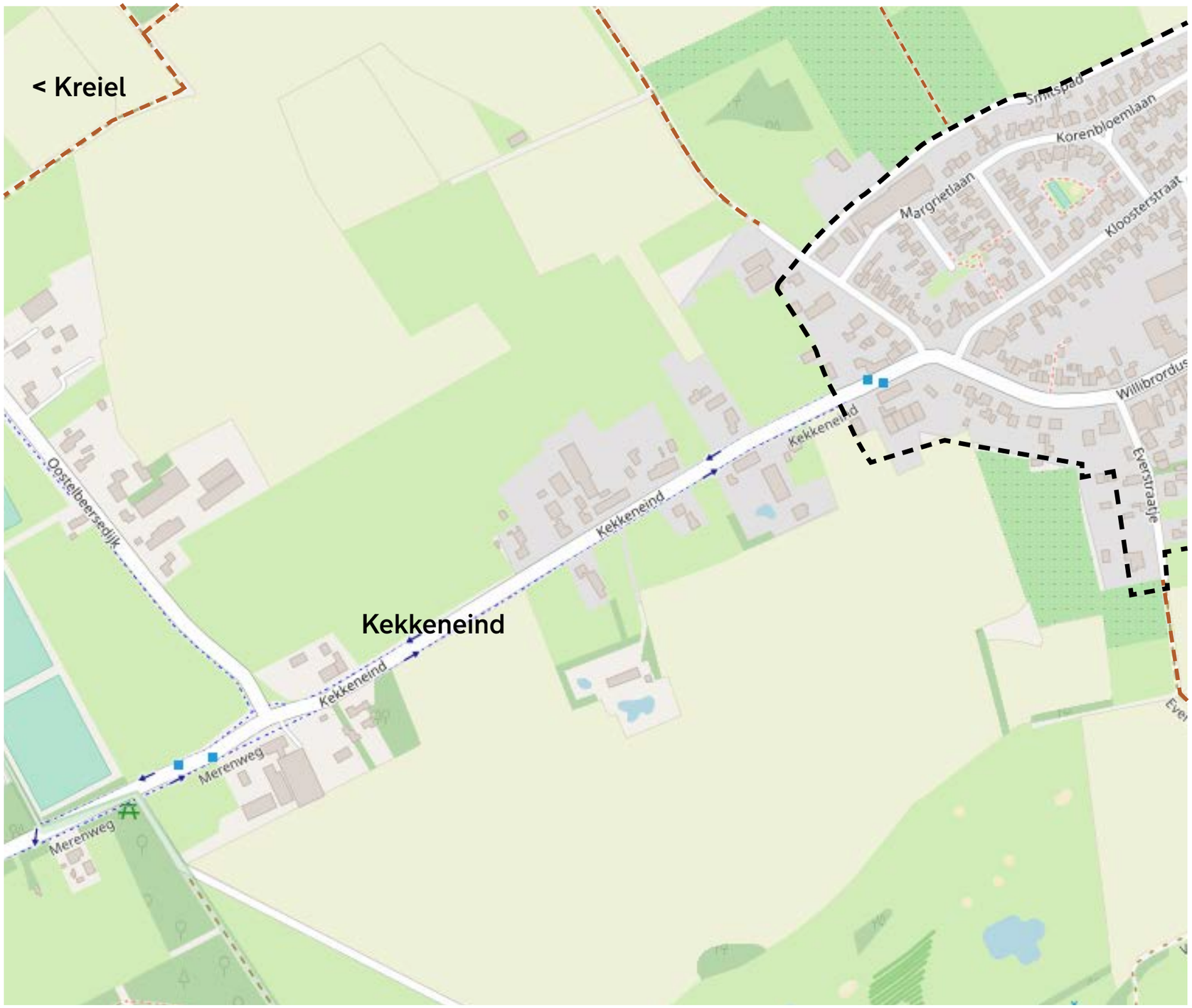
2. ZOOM DORPSRAND - WEST
OMGEVING KEKKENEIND



Heggeneind en Kekkeneind

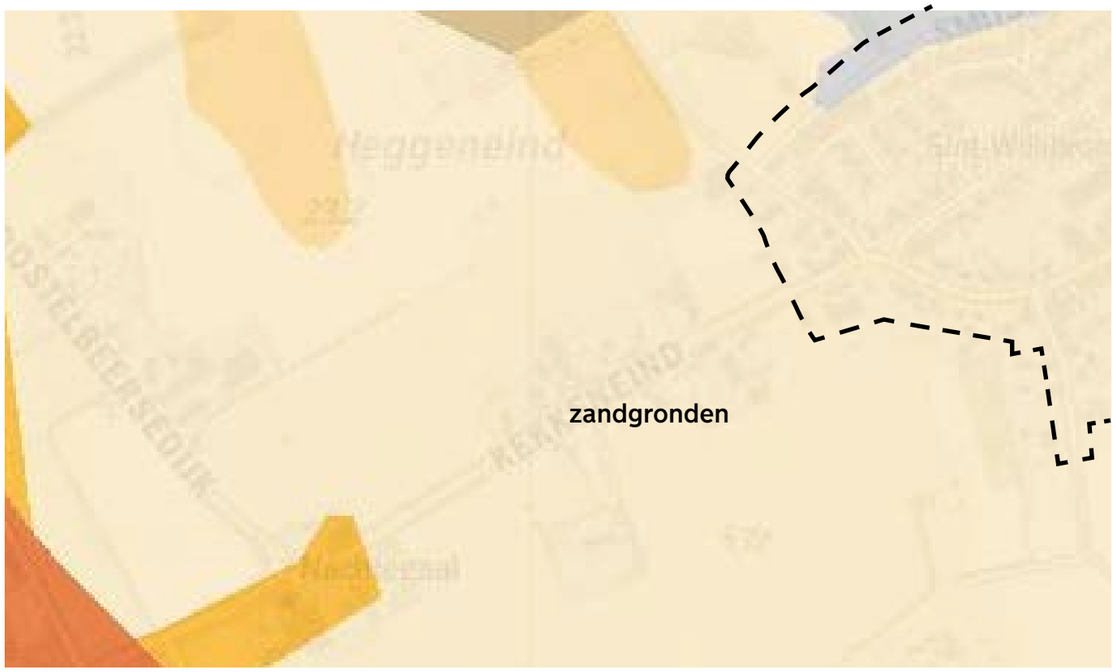
- Oorspronkelijk een kleinschalig besloten landschap met smalle korte akkers gescheiden van elkaar door heggen, vermoedelijk in verband met eigendommen.
- Heggeneind lag op de overgang tussen de heide en het centrale akkergebied van Wintelre (dorpsrand west, omgeving Groenstraat)
- In de bocht in Kekkeneind-Willibrordusstraat was een kleinschalig cluster, verder verspreide erven.
- Na ontginning van het heidegebied, is het lint Kekkeneind verder verdicht met (agrarische) erven.

2. Zoom op westelijke dorpsrand | Huidige situatie

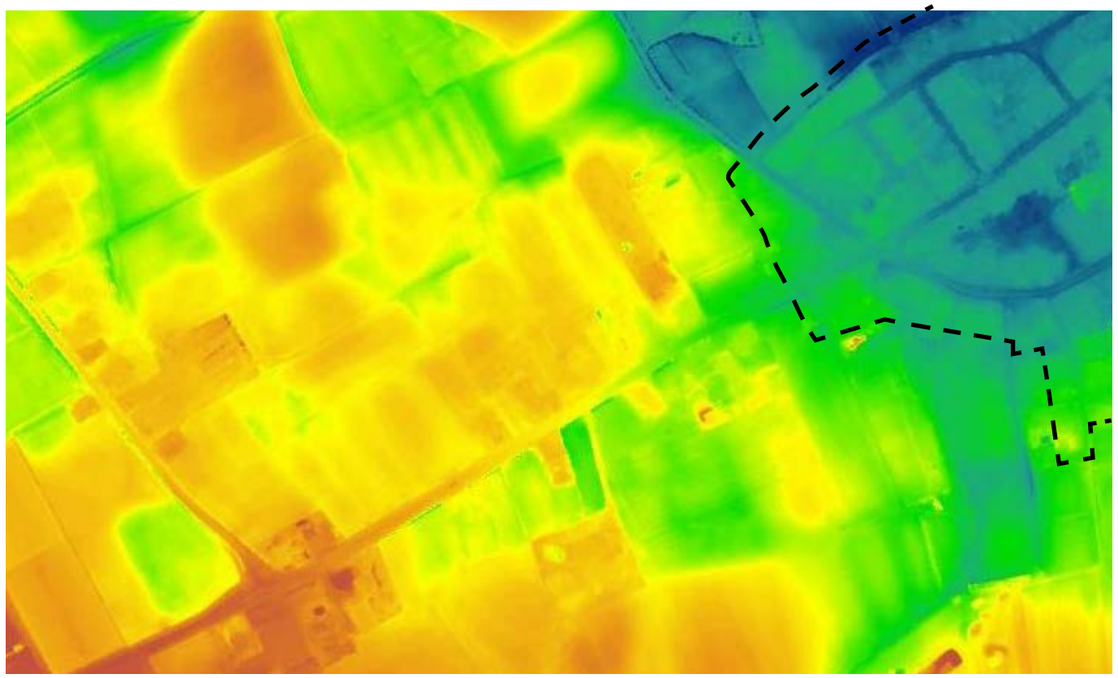


Grootschaliger agrarisch landschap

- Het kenmerkende cultuurhistorische en besloten landschap is verdwenen en heeft plaats gemaakt voor een grootschalig agrarisch landschap. Enkele solitaire bomen op perceelsranden refereren nog aan de historische situatie.
- De bocht Kekkeneind-Willibrordusstraat is nog steeds de entree naar het agrarisch gebied, al is het lint sterk verdicht met enkele clusters van woon- en agrarische erven. Hierdoor is de overgang tussen het buitengebied en het dorp minder scherp.



Geomorfologie



Algemene hoogte kaart



Provincie: cultuurhistorische waardenkaart



Omgevingsdienst Zuidoost_Brabant: Cultuurhistorische beleidskaart

2. Zoom op westelijke dorpsrand | Foto's





2. Zoom op westelijke dorpsrand | Foto’s



Groot bedrijfserf aan Hemelrijksestraat:
rommelige uitstraling onder andere door ontbreken erfbeplanting



Agrarische perceel tussen
Kekkeneind en de dorpsrand:
rommelig ogende ruimte door beperkte
aanwezgheid erfinpassingen

2. Zoom op westelijke dorpsrand | Conclusie en visie



Landschapsstructuur versterken

Zichten op het landschap

Langzaam verkeersroutes

Mogelijke Woonontwikkeling

Conclusies

- Kekkeneind is een verdicht lint met diepe erven. Verschillende vergezichten naar het achter gelegen landschap.
- Relatief grootschaliger agrarisch gebied. Losse bomen(groepen) zijn overblijfselen van oorspronkelijke perceelsrandebeplantingen.
- In de dorpsrand, aan de Hemelrijksestraat, ligt een groot agrarisch erf binnen de bebouwde kom dat ruimtelijk geen fraaie uitstraling heeft.
- Tussen de kern Wintelre en Kekkeneind liggen aan beide zijn de van de weg 2 open ruimten. Dit zorg voor een heldere overgang tussen dorp en buitengebied. De noordelijke ruimte is echter nu niet aantrekkelijk in zijn uitstraling door rommelige achterkant en zijkantsituaties.

3. ZOOM DORPSRAND NOORD-WEST
MOSTHEUVEL



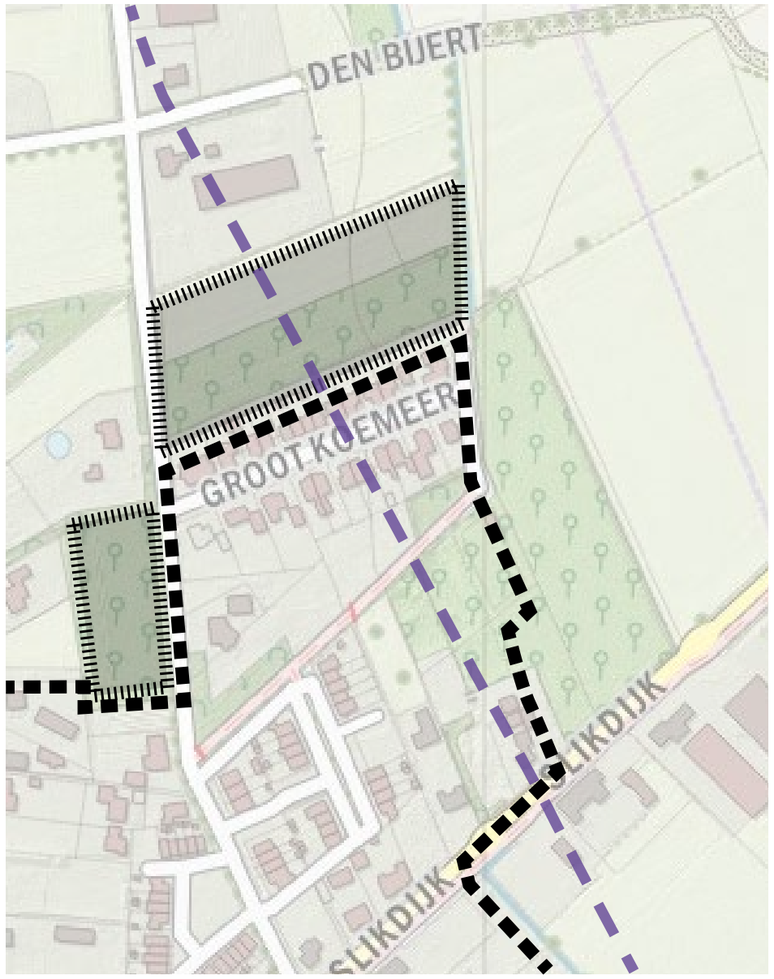
Mostheuvel

- Kleinschalig landschap door houtwallen, lanen langs (zand)wegen en perceelsrandbeplanting.
- Huidige dorpsrand is al herkenbaar in wegenstructuur
- Cluster Mostheuvel als zelfstandig buurtschap.



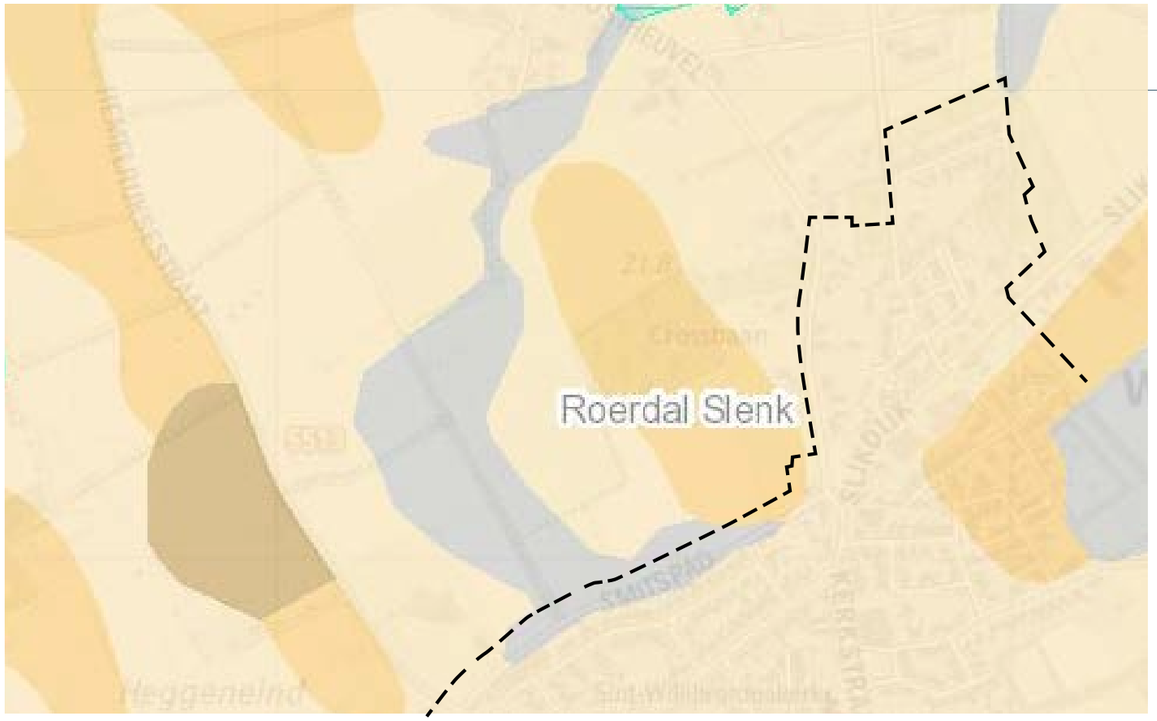
Mostheuvel

- Kleinschalig landschap, met name in het noordwestelijke deel, nog zichtbaar door restanten van houtwallen, zandwegen en perceelsrandbeplanting. In het landschap direct grenzend aan het dorpsrand zijn de meeste beplantingsstructuren verdwenen.
- Dorpsrand wordt gevormd door achterkanten naar landschap, ontsloten door een zandpad (Smitspad) met enkele bomen, en door de lintbebouwing aan Mostheuvel.

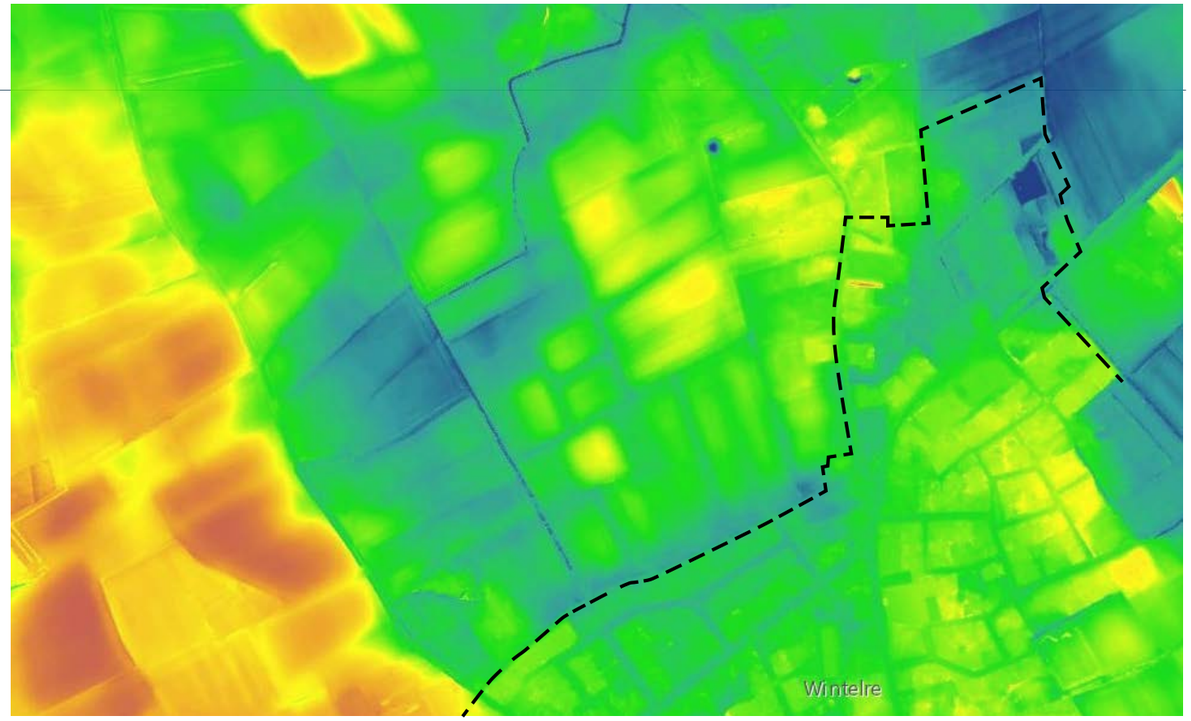




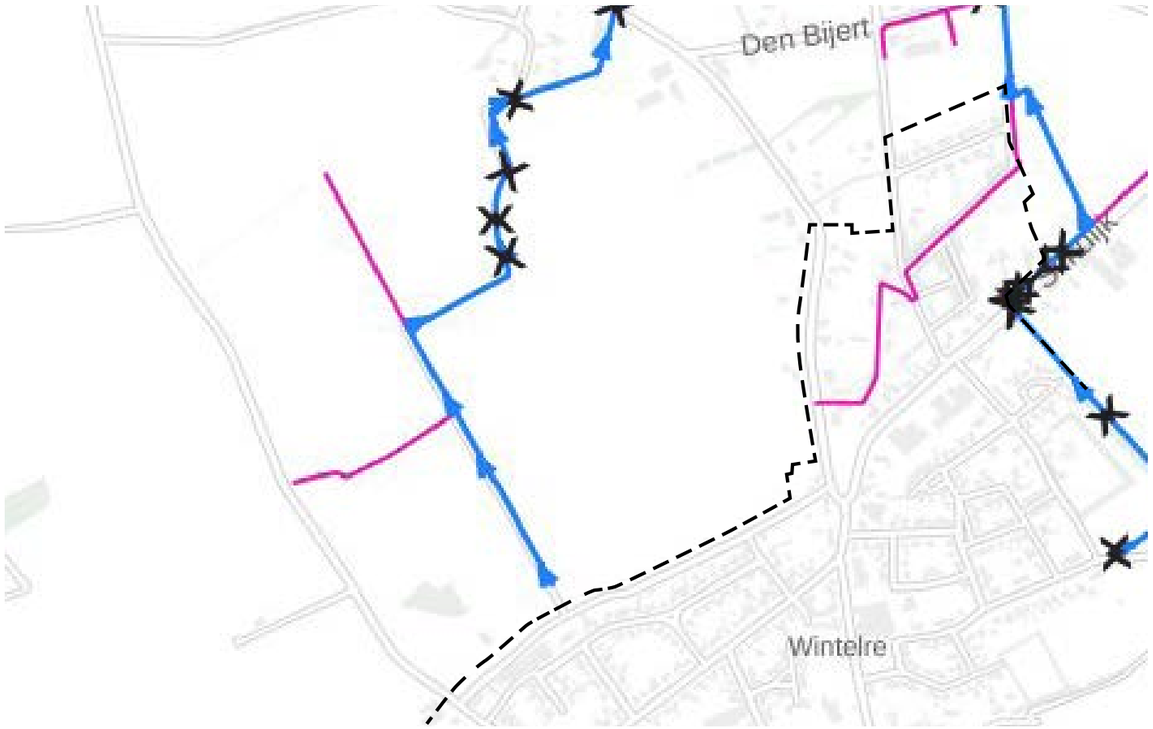
Uitbreiding stedelijk weefsel
Koemeersdijk fase II is momenteel in ontwikkling. Met de realisatie van fase II zal het stedelijk weefsel van Wintelre vergroot worden en worden er 35 nieuwe woningen gerealiseerd.



Geomorfologie



Algemene hoogte kaart



Legger Dommel



Omgevingsdienst Zuidoost_Brabant: Cultuurhistorische beleidskaart

Visie bebouwingsconcentratie

- De bebouwing aan het lint Mostheuvel is aan de oostkant onderdeel van het stedelijk gebied en aan de westzijde van het buitengebied. In de visie bebouwingsconcentratie Mostheuvel zijn de 3 erven, nr 5, 9 en 11, en tussenliggende ruimtes opgenomen binnen de bebouwingsconcentratie-lijn. Dit betekent dat er op deze percelen eventuele mogelijkheden zijn voor kleinschalige ontwikkelingen die het buurtschap kan versterken, zowel Ruimte voor Ruimte als regulier.
- De grote erven aan Den Bijert zijn geduid met ‘maatwerk’, bij transformatie van is er de mogelijkheid voor regulier wooninitiatief in een




Aantrekkelijk kleinschalig landschap
afwisselende perceelsrandbeplanting
houtwal
zandpaden


Woncluster
Mostheuvel
stevige erfbeplanting



heldere en fraaie begrenzing van de dorpsrand ter hoogte van het Smitspad



Achterpad aan het landschap



landschappelijke inpassing ontbreekt

Smitspad t.h.v. bedrijf



Bestaande landschapsstructuren

Bestaande routes

Zichten op het landschap

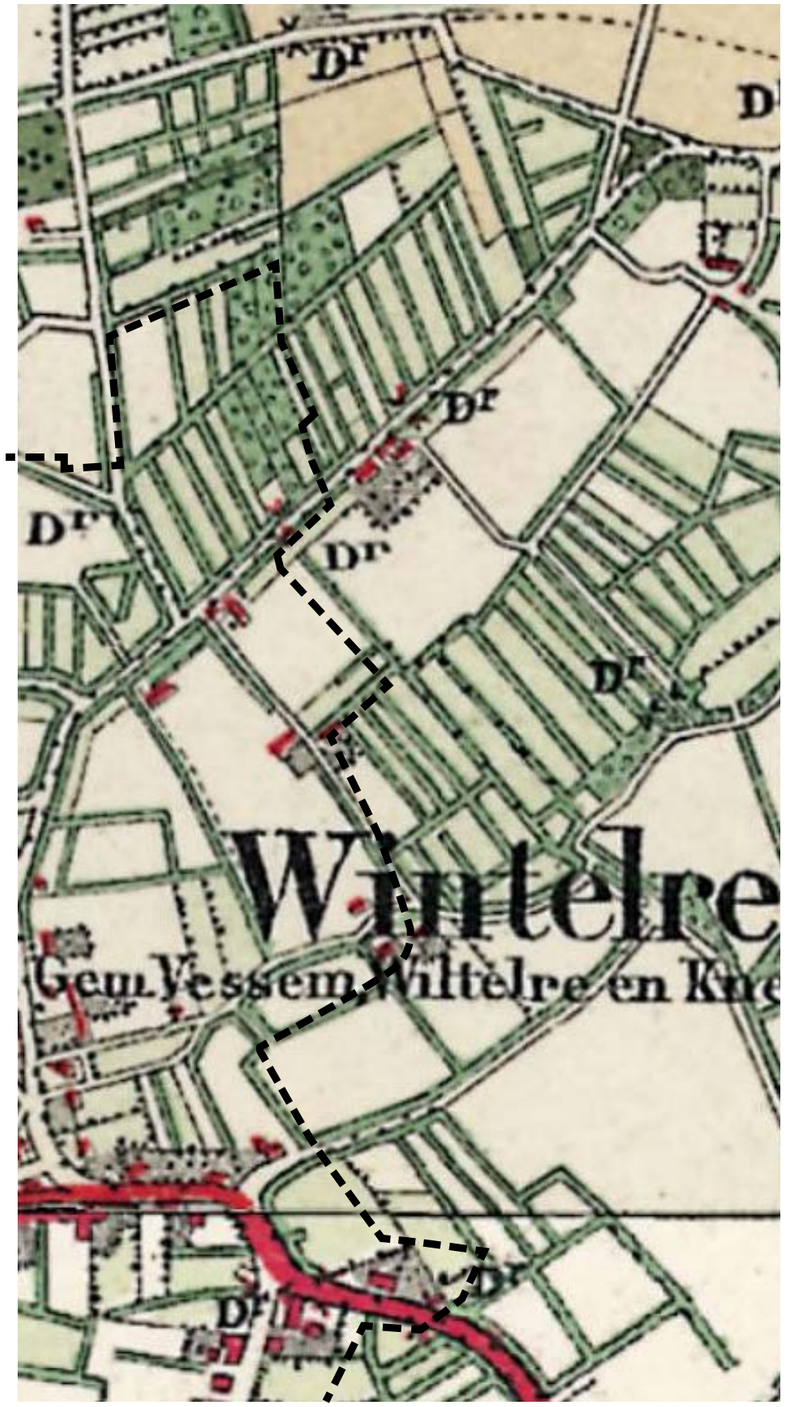
Geen (fraaie) landschappelijke inpassing

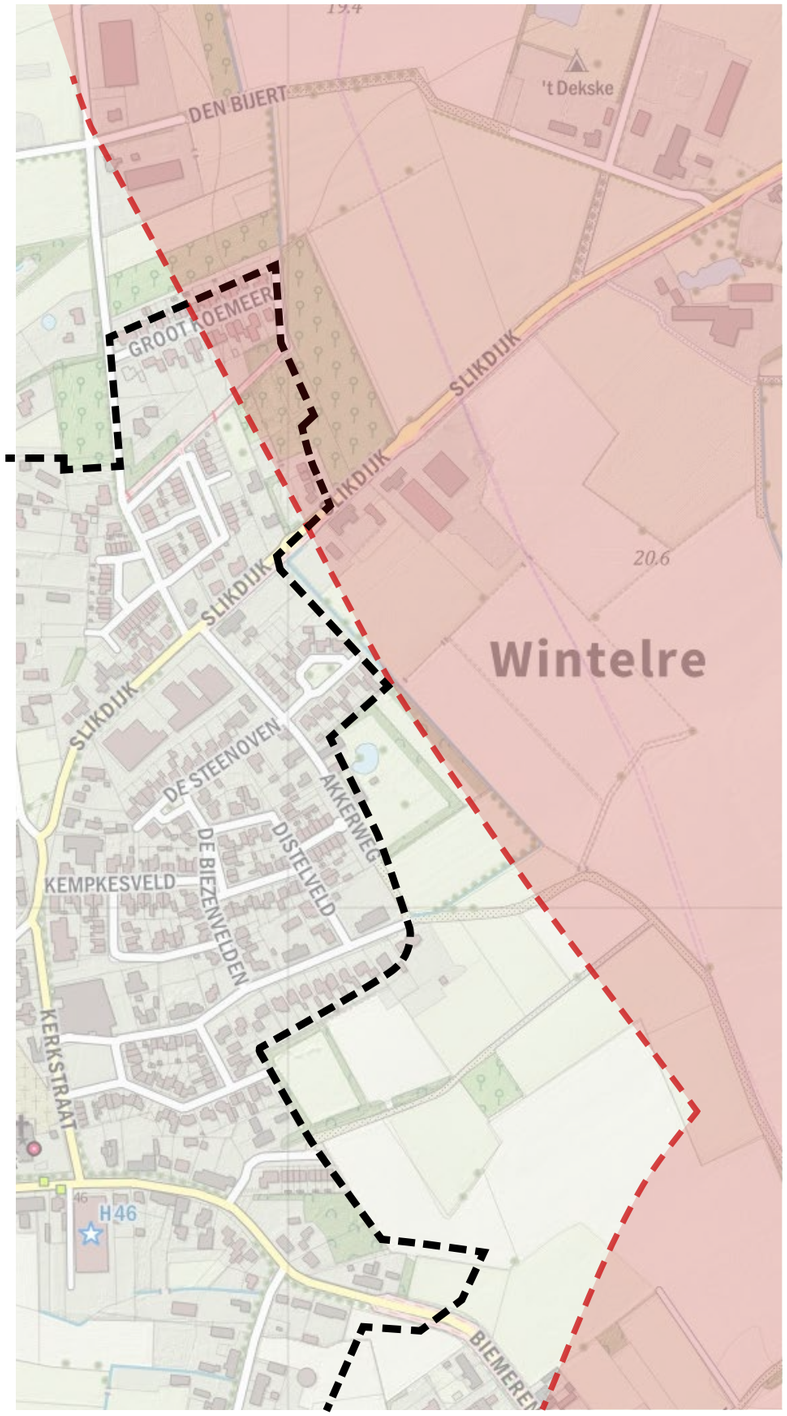
Koemeersdijk fase II

Conclusies

- Het dorp heeft weinig relatie met het buitengebied, routes en landschappelijke structuren sluiten niet op elkaar aan.
- Dorpsrand ter hoogte van het Smitspad wordt bepaald door ingepaste achterkanten en de weg Mostheuvel met enkele kleine erven.
- De kleinschaligheid landschap nabij dorpsrand is verdwenen. Wel heeft de straat Mostheuvel nog een kleinschalig karakter door de erven en erfbeplantingen.
- Het buurtschap Mostheuvel is een fraai cultuurhistorisch waardevol buurtschap op korte afstand van de dorpsrand.
- Ontwikkeling Koemeersdijk inclusief houtwal is logische noordelijke afronding.

4. ZOOM DORPSRAND NOORD-OOST
BIJSTERVELD EO





Van kleinschalig landschap

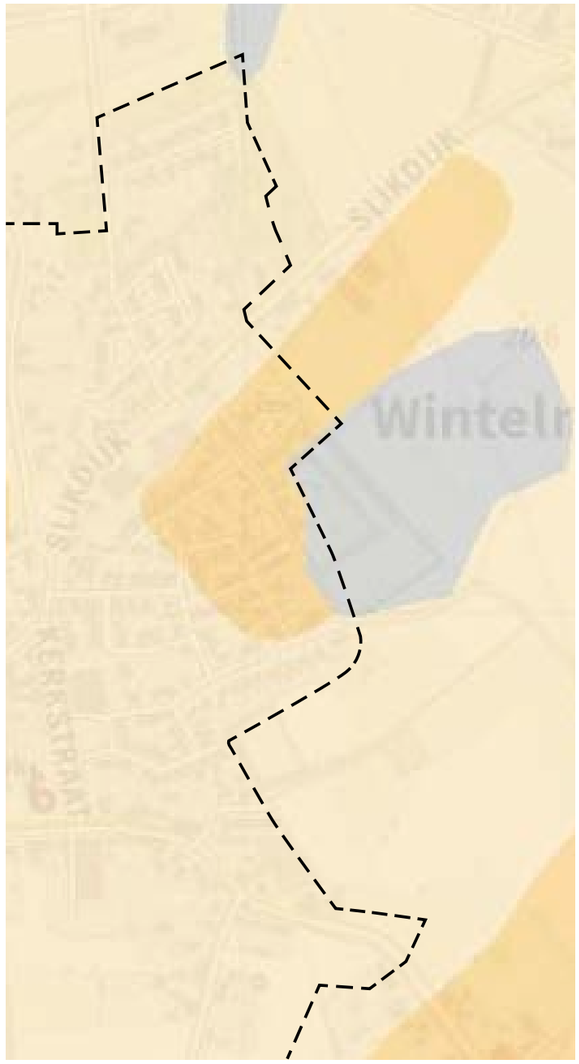
- Het gebied rondom Bijsterveld lag op de overgang van de heide naar de akkercomplexen rondom Wintelre
- Op de historische kaart is een landschap vergelijkbaar met Kekkeneind te zien. Een karakteristiek kleinschalig besloten landschap met vermoedelijk smalle korte akkers door natte laagt en in verband met eigendom en/of pacht.
- Daarnaast zijn er enkele grotere akkers, alle voorzien van perceelsrandbeplanting.

Naar weids gebied

- Kleinschaligheid is verdwenen, slechts een enkele solitaire boom, bosje en een enkel zandpad refereren nog naar het vanuit historisch besloten landschap.
- De dorpsrand wordt bepaald door achterkanten, tuinen, aan het landschap. Op enkele plekken steken er eindigen er doorlopende woonstraten in het landschap.
- De woonmogelijkheden worden hier sterk beperkt door de geluidscontouren van het vliegveld. Hierbinnen zijn geen woonontwikkelingen wenselijk.

4. Zoom op noordoostelijke dorpsrand | Landschappelijke onderleggers

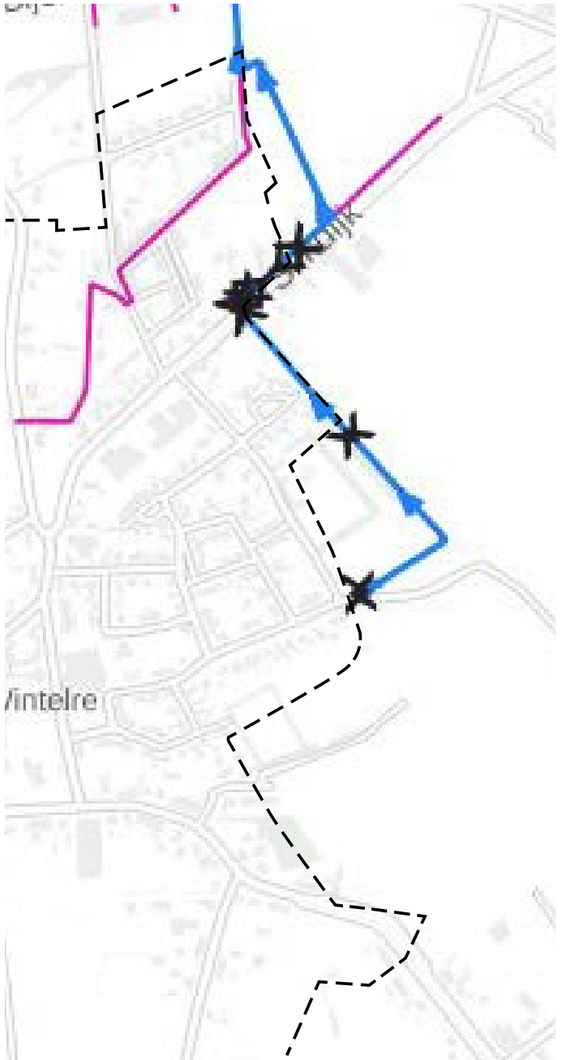
- Opvallend is de laagte, waar vandaan de A-watergang van het Waterschap ontspringt. Kans voor waterconservering in de bovenloop van het systeem.
- Waarschijnlijk beperkingen voor woningbouw



Geomorfologie



Algemene Hoogte kaart



Legger Dommel



Cultuurhistorische beleidskaart


enkele robuuste structuren
weids landschap


zandpaden naar
het buitengebied


zicht vanuit het dorp
landschap niet toegankelijk



nieuwe ontwikkeling aan een zijtak van de Willibrodusstraat



Openbare ruimte heeft planmatige uitwerking met parkeren in beeld



speelplek



Hoofdconclusies

- Op kort afstand van de dorpsrand gelden de beperkingen van het vliegveld
- De dorpsrand heeft een rafelige uitstraling: soms robuust ingepland met singels, soms ligt de bebouwing direct aan het landschap. Verschillende straten eindigen in het buitengebied.
- Landschap is relatief open met enkele restanden van oudere beplanringen.
- Midden in het gebied ligt een laagte.

Colofon

Ruimtelijke visie woonuitbreidingen
Bijlage I: Ruimtelijke verkenning per dorpskern

opdrachtgever: Gemeente Eersel
datum: 14 oktober 2022
documentnaam: 2245_B001
contactpersoon gemeente Eersel: Ad van Gestel en Bart Bierens

auteur: Maud Lansu en Marianne Verhoeven
marianne@verhoevenderuijter.nl

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land
Hoogstraat 301
5654 NB Eindhoven
+31 (0)40 293 95 90
www.verhoevenderuijter.nl