

Ruimtelijke visie woonuitbreidingen

Gemeente Eersel

14 oktober 2022

Inhoud

Inleiding op het document

1.1	Aanleiding	3
1.2	Noodzaak voor een gebiedsanalyse en verkenning	3
1.3	Weging en prioritering van de verschillende locaties	4
1.4	Uitgangspunten voor ontwikkeling	4
1.5	Methodiek lagenbenadering	5
1.6	Ontwikkelen passend bij de Eerselse identeit en kwaliteiten	6
1.7	Drie typen ontwikkellocaties	6

Ruimtelijke visie woonuitbreidingen per dorpskern

1.	Duizel	10
2.	Eersel	15
3.	Knegsel	29
4.	Steensel	34
5.	Vessem	38
6.	Wintelre	43

Colofon 48

Bijlage: Ruimtelijke verkenningen per dorpskern

1. Inleiding op het document

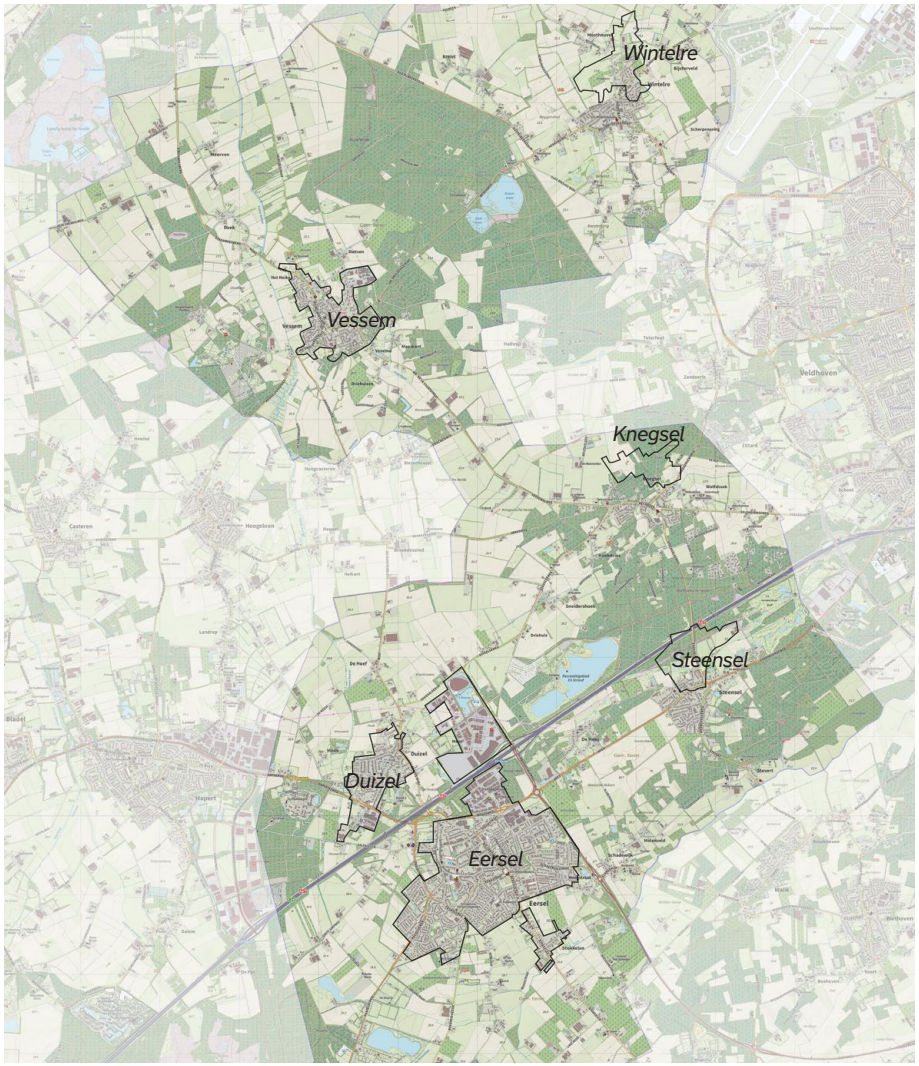
1.1 Aanleiding: urgentie woningbouwbehoefte

In Gemeente Eersel is er een grote lokale woonbehoefte voor de eigen inwoners. Er is met name een groot tekort aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen, senioren en 1 à 2 -persoonshuishoudens. Daarbij is er in het stedelijk gebied Eindhoven een grote behoefte aan woningen en deze woningkrapte drukt op de woningbouwvoorraad van de Kempen.

De afgelopen jaren is er door de gemeente flink ingezet op binnenstedelijke inbreidingslocaties om te voldoen aan deze woonvraag. Dit is niet voldoende gebleken. Om die reden is het noodzakelijk ook buiten de begrenzing van het stedelijk gebied te kijken naar potentiële woningbouwlocaties om in de behoefte te voldoen. Daarvoor is een verkenning nodig die alle potentiële locaties in beeld brengt, zodat het 'cyclisch bouwen' door de gemeente voldoende wordt gevoed. Cyclisch bouwen betekent dat er in een continue proces woningbouwprojecten in voorbereiding zijn om aan de vraag te kunnen blijven voldoen.

1.2 Noodzaak voor een gebiedsanalyse en verkenning

Aangezien het buitengebied en de dorpsranden uiteenlopende landschappelijke waarden herbergen dient de keuze en afweging van locaties in de dorpsrand zorgvuldig te gebeuren. Daarbij heeft de gemeente ook andere ruimtelijke opgaven en beleid, bijvoorbeeld klimaatadaptatie, biodiversiteit en vitalisering van het landelijk gebied. Om die reden is er per kern een uitgebreide gebiedsanalyse uitgevoerd en zijn de mogelijkheden voor woningbouw in relatie tot de landschappelijke waarden, bestaand beleid en overige opgaven in beeld gebracht (zie daarvoor de bijlagen). De gebiedsanalyses vormt de basis voor deze ruimtelijke visie op mogelijke woonuitbreidingen per kern.



Begrenzing stedelijk gebied
In deze studie is de begrenzing van de huidige dorpsrand (zwarte lijn) gebaseerd op de grens van het stedelijk gebied volgens de Omgevingsverordening Noord- Brabant (status: ontwerp, 2021).

1.3 Afweging en prioritering van de verschillende locaties

De studie geeft een overzicht weer van alle mogelijke woningbouwlocaties die op termijn voorstelbaar zijn vanuit ruimtelijke kwaliteiten en mogelijkheden. De ene locatie is echter meer voorstelbaar dan de ander, zowel vanuit gebiedskwaliteiten alswel de integratie met andere opgaven. Daarom zijn per locatie de afwegingen beschreven en de aandachtspunten bij ontwikkeling benoemd.

De afwegingscriteria:

1. afbreuk bestaande omgevingskwaliteiten

Doet een nieuwe woningbouwlocatie afbreuk aan: fraai landschap-dorpse karakterisitiek, biodiversiteit, cultuurhistorie of (grond-)watersysteem.

2. aansluiting aan bestaande kern en omgeving

Is er een logische ligging ten aan zien van bestaande stedelijk weefsel, zoals de voorzieningen, routing voor fiets en wandelaar, ontsluiting voor de auto.

3. kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

Biedt een nieuwe woningbouwlocatie een kans om ook andere doelen te realiseren: versterking landschappelijke kwaliteiten, transformatie bedrijfserven, oplossen milieuhinder, versterking biodiversiteit, opvangen klimaatadaptatie.

1.4 Uitwerking in een gebiedsconcept

Op basis van de gebiedsanalyse zijn voor de ontwikkeling van een gebied verschillende ruimtelijke uitgangspunten en te behalen meerwaarden aangegeven. Bij aanvang van een ontwikkeling dient er een gebiedsconcept opgesteld te worden, waarin deze uitgangspunten/meerwaarden nader zijn uitgewerkt. Tevens biedt een dergelijk gebiedsconcept een samenhangend kader voor zowel de landschappelijke uitwerking/investering als de de woonontwikkeling. Waardoor de samenhangende kwaliteit en bijbehorende investeringen kunnen worden geborgd.

1.5 Methodiek lagenbenadering

De gebiedsanalyse per kern is uitgevoerd volgens de zogenaamde ‘lagenbenadering’, (zie voor uitleg het figuur hiernaast). De Provincie Noord-Brabant hanteert dit als de aangewezen benadering voor het integraal en verdiepend in beeld brengen van de mogelijkheden voor veranderingen in de ruimtelijke inrichting van het buitengebied. De analyse is uitgevoerd voor de kernen als geheel en vervolgens is er ingezoomd per dorpsrand.
De volgende aspecten zijn daarbij meegenomen:

- historische geografie / cultuurhistorie
- fysische situatie als bodem, water, geomorfologie
- belevingswaarde en recreatieve netwerken

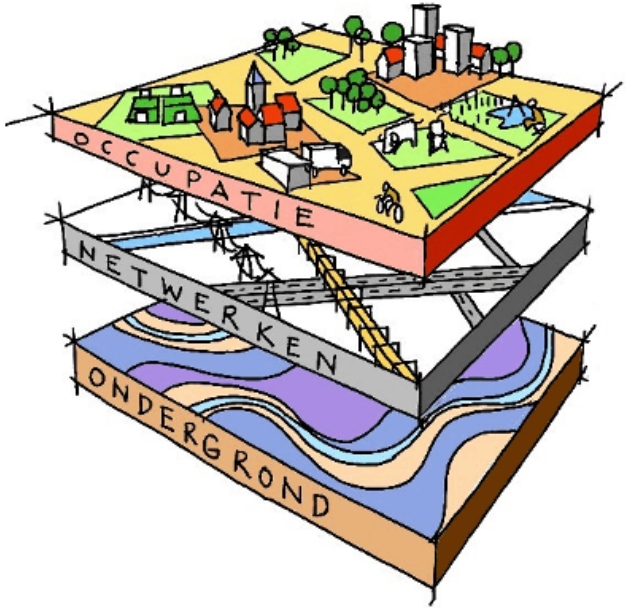
Daarnaast is het relevante beleid meegenomen:
<u>*Provincie/Regio*</u>

- *Omgevingsverordening Noord-Brabant (status: ontwerp, 2021)*
- *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (2019)*
- *Kempische visie op wonen 2019-2023 (2019)*
- *Cultuurhistorische waardenkaart van ODZOB (2017) en Provincie Brabant (2016)*

<u>*Gemeentelijk beleid*</u>

- *Omgevingsvisie 2.0 Gemeente Eersel (2021)*
- *Visie buitengebied 2.0 Gemeente Eersel (2021)*
- *Kempische visie op wonen 2019-2022 (2018)*
- *Groen Loont! Gemeente Eersel (2017)*

Op basis hiervan is per dorpsrand een samenvattende conclusie beschreven, een overallkaart opgesteld met daarop de ruimtelijke hoofduitgangspunten en zijn de mogelijke ontwikkellocaties opgenomen.



De lagenbenadering van het landschap (methodiek gebiedsanalyse en verkenning)

De lagenbenadering legt de ruimte uiteen in drie lagen:

1. *De ondergrond wordt wel de ruimtelijke drager genoemd en is een laag dynamisch niveau, waar veranderingen zich langzaam voltrekken. Zij bestaat onder andere uit het watersysteem en het biotisch systeem.*
2. *De netwerken bestaan uit de zichtbare en onzichtbare infrastructuur met onder meer (snel-) wegen, paden, hoogspanningsleidingen.*
3. *Tot slot de laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke verschijningsvorm daarvan, ofwel de ruimtelijke inrichting. Dit is het hoogdynamische niveau.*
4. *Kenmerkend voor de lagenbenadering is dat er eerst naar de mogelijkheden en beperkingen van de onderliggende lagen wordt gekeken. Dit heeft invloed op wat er in de hogere laag (de occupatielaag) kan worden gedaan. Hoe lager de dynamiek, des te minder mogelijkheden er zijn om op dit niveau in te grijpen en hoe groter de zorgvuldigheid voor inpassing van ontwikkelingen. (bron: www.ruimtemettoekomst.nl)*

1.6 Ontwikkelen passend bij de Eerselse identeit en kwaliteiten

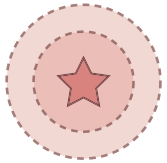
Ambitie: de woonopgave gaat samen met versterking van leefomgeving en landschap en voegt zicht naar de Kempische karakteristiek.

De ontwikkelopgave waar Eersel voor staat is groot. De grootste zoektocht is om de nieuwe ontwikkelingen te voegen naar de dorpse en landelijke karakteristiek van de kernen. Daarbij is er een onderscheid te maken in de mogelijkheden voor de kern Eersel en de overige kernen. Voor Eersel zijn een meer dorpser en grootschaligere woonmilieus passend. Voor de overige kleine kernen, zoals Vessem en Knegsel, zijn de landelijke en authentieke kwaliteiten van wezenlijk belang zijn om te borgen voor de toekomst. Daar zijn kleinschaligere en landelijke woonmilieus meer op hun plek.

Een woonontwikkeling dient daarbij hand in hand te gaan met de ontwikkeling van een aantrekkelijk groen, duurzaam en landschappelijk leefmilieu dat passend is bij de Kempische karakteristiek. Het beeldkwaliteitsplan van de gemeente biedt handvatten om dit vorm te geven.

1. 7 Drie typen ontwikkellocaties / zoeklocaties

De locaties die in beeld gebracht zijn grofweg onder te verdelen in drie typen, met ieder een eigen toepassing. Deze worden op de volgende drie pagina's toegelicht. Onderstaande symbolen zijn terug te vinden op de visiekaarten. Een ring om de ster geeft de rijkweidte aan van een zoekgebied.



1. Zoeklocatie grotere woonontwikkeling



2. Kleinschalige woonontwikkeling



3. Transformatie van een bedrijfserf

1. Zoekgebied grotere woonontwikkeling

De zoekgebieden die in deze visie zijn geduid gaan allen uit van een integrale inrichting van wonen met landschapsontwikkeling. In de vorige decennia werden uitbreidingswijken zeer intensief planmatig en stenig opgebouwd, als een nieuwe rode schil aan het dorp. De hedendaagse opgaven die spelen in de leefomgeving vragen om nieuwe stedenbouwkundige concepten.

Zo is er meer ruimte voor groen noodzakelijk voor een gezonde en leefbare woonomgeving. Onder meer om opgaven als klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezondheid en waterberging op te vangen. Ook hebben goed ingerichte groene ruimten een positief effect op de sociale interactie en het welbevinden van bewoners.

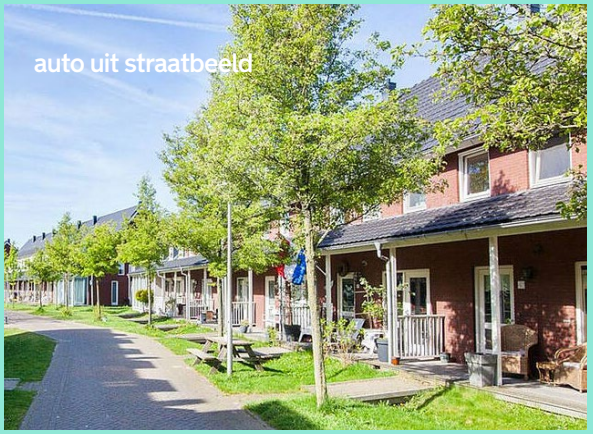
Auto's worden daarbij zoveel mogelijk uit het straatbeeld georganiseerd en voetganger- en fietsverbindingen krijgen voorrang. Daarbij dient de gekozen locatie natuurlijk wel goed ontsloten te zijn en dient het parkeren op goede wijze een plek te krijgen. De woonsfeer in de dorpsranden is ontspannen, informeel, landelijk en dorps. Tevens dient er ruimte te zijn voor nieuwe typologieën van wonen, waarbij de gewenste doelgroepen worden gefaciliteerd.

De aangewezen locaties die zijn gedefinieerd in deze studie zijn dan ook zoekgebied voor een integrale inrichting van wonen met landschapsontwikkeling. In een vervolgfase dient er een goede balans te worden gezocht in alle aspecten. Daarvoor dient er een gebiedsconcept te worden opgesteld om zowel de rode als groen-blauwe kwaliteiten van een ontwikkeling te borgen.


dorps wonen


landelijk wonen


nieuwe typologie starterswoningen


auto uit straatbeeld


groene woonomgeving met ruimte voor waterberging en biodiversiteit


groene woonomgeving met natuurlijk spelen

2. Kleinschalige woonontwikkeling (Tot ca. 20 woningen)

In de randen van de dorpen liggen verschillende mogelijkheden voor een kleinschalige woonontwikkeling. Iedere locatie is weer maatwerk, maar het zijn vaak kleine open ruimtes omzoomd door groen die een invulling met wonen kunnen krijgen.

Dit zijn vaak locaties die zich lenen voor een specifieke doelgroep. Bijvoorbeeld, kleine locaties dicht bij de voorzieningen zijn erg geschikt voor een ontwikkeling specifiek voor senioren. Ook kan er op een aantal van deze locaties gedacht worden aan tiny-houses.

Qua woonsfeer is een opbouw als erf passend bij de Kempische karakteristiek van de dorpen. Dit betreft een kleine korrel, een informele opzet, een ingetogen architectuur en de toepassing van kappen met lage goothoogte. Erfgrenzen dienen groen en landschappelijk te worden ingericht.





3. Transformatie van bedrijfserven

In de randen van de dorpen liggen op verschillende plekken bedrijfserven die niet altijd meer passend zijn nabij stedelijk gebied. Deze plekken lenen zich ervoor om te transformeren naar wonen. Vanuit duurzame verstedelijking hebben deze locaties prioriteit, echter de locaties zijn niet altijd makkelijk tot ontwikkeling te brengen.

Alle locaties die voor transformatie in aanmerking komen zijn in deze verkenning gemarkeerd. Dit zijn locaties in het landelijk gebied, op nabije afstand tot de kern, waarbij reguliere woningen ontwikkeld kunnen worden.

In bijna alle gevallen betreft het kleinere plots aan bestaande linten, waarbij een erf-opzet passend is. Dit betekent een hoofdvolume/langgevel aan het lint met 'schuurvolumes' op het achtererf. In deze landelijke volumes kunnen meerdere wooneenheden worden opgenomen. Het parkeren bevind zich zoveel mogelijk uit het straatbeeld en het erfensemble wordt omzoomd door een streekeigen erfbeplanting.


rijwoningen als langgevel


wonen op het achtererf


seniorenwoningen in l
landschappelijke setting



1. DUIZEL

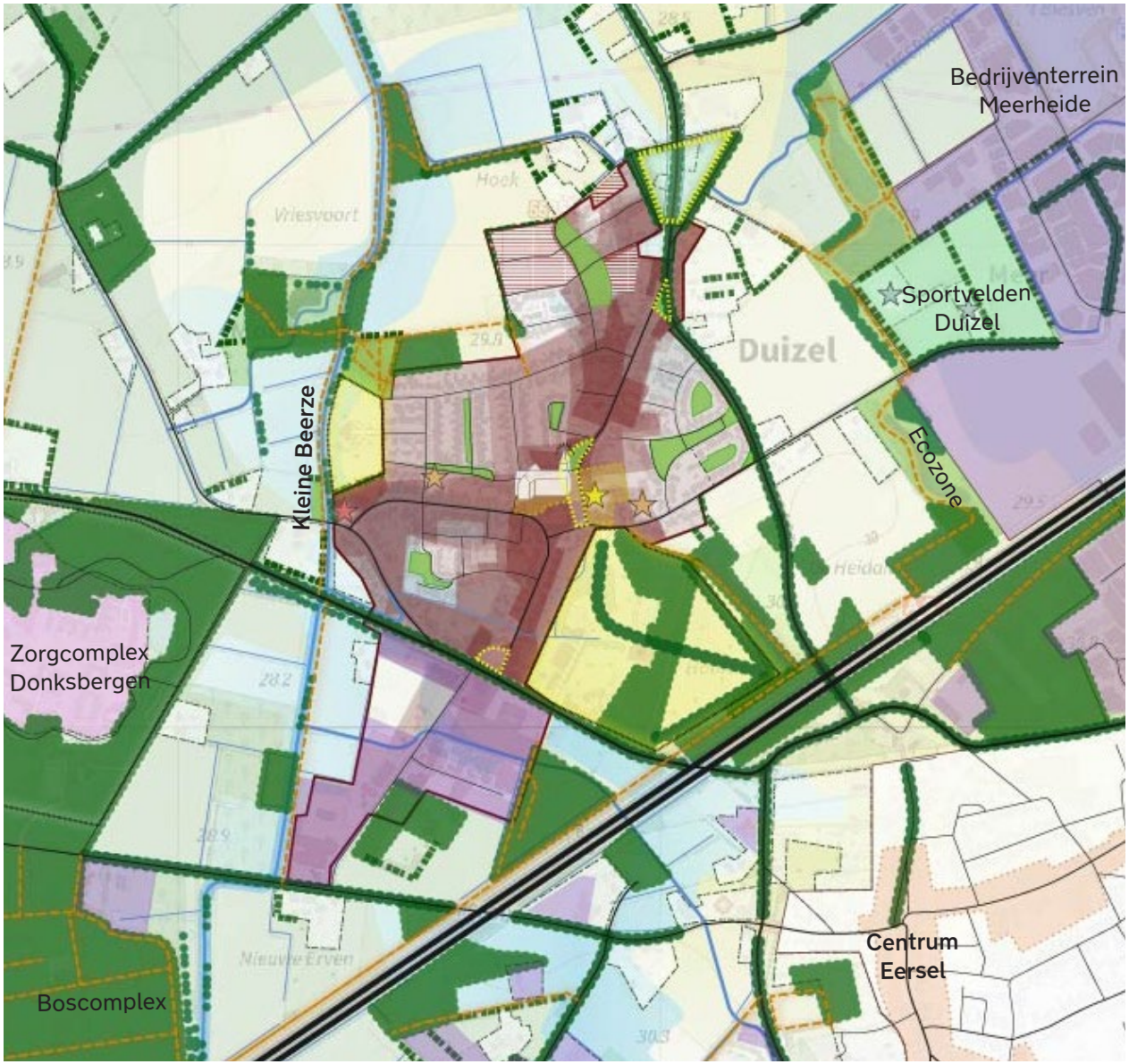
Karakteristiek Duizel

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.



Beleidsambities

Omgevingsvisie 2.0 (2021)

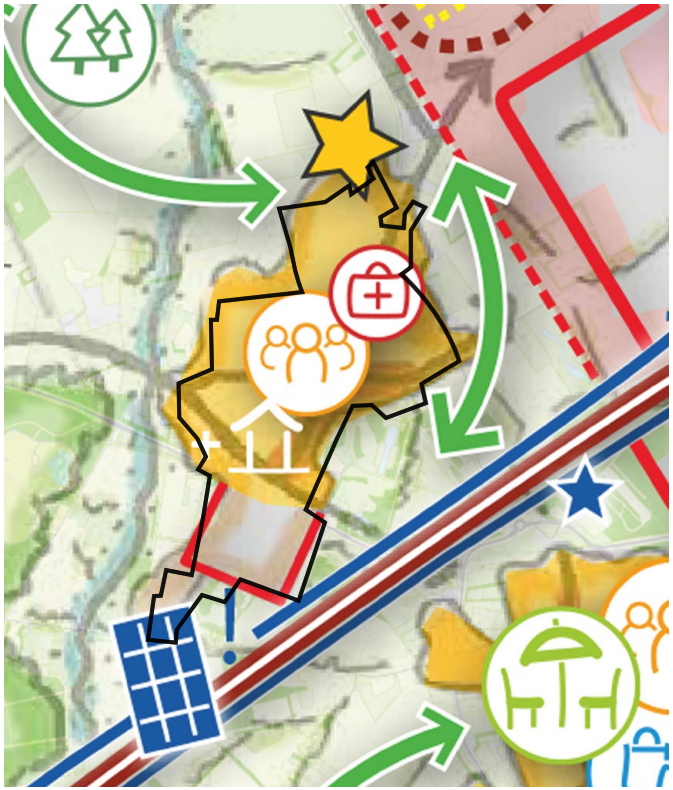
- Beekdalen beschermen en benutten voor wateropvang
- Groene pijlen: de groene leefomgeving inwoners van Duizel versterken
- Gele ster: uitbreidingslocatie woningbouw
- Rode lijn: (lokale) bedrijvigheid
- Blauwe lijn: opwekking zonne-energie langs A67

Visie buitengebied 2.0 (2021)

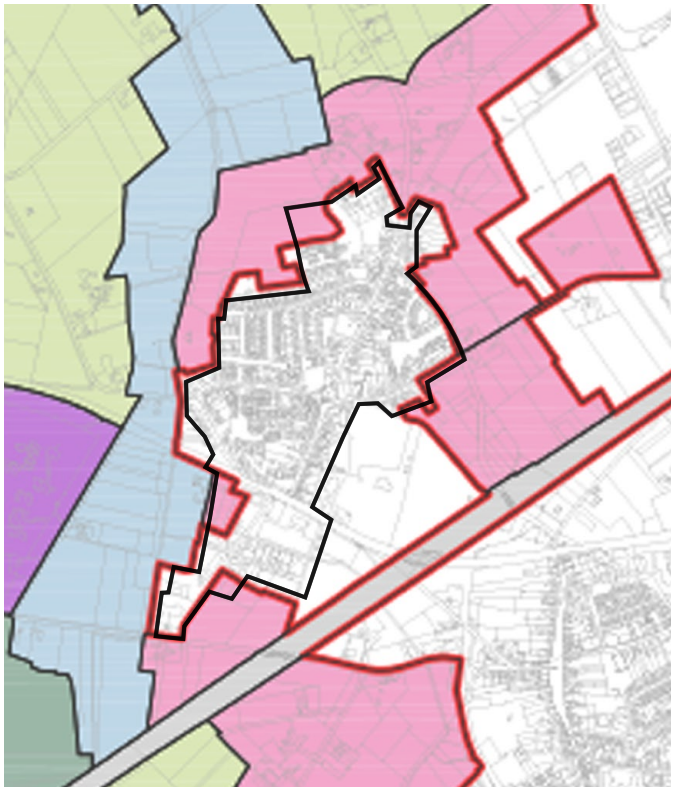
- Dorpsovergangsgebied: kwalitatief hoogwaardige woonomgeving en kansen voor kleinschalige functiemenging
- Beekdal: inzetten op dynamisch watersysteem en versterking van de natuur en landschap

Visie bebouwingsconcentraties (2021)

- Bouwen aan een kleinschaliger landschap + waardevolle ruimtes behouden
- Maatwerkvlakken op perceelsniveau
- Verknopen van recreatieve routes



Omgevingsvisie 2.0 (



Visie buitengebied 2.0



Visie bebouwingsconcentraties (Hoek en den Hoef)

Duizel | Overzicht kwaliteiten en kansen dorpsranden

In de gebiedsanalyse is de dorpsrand van Duizel in drie delen opgesplitst. Dat is gebeurd op basis van hun ligging in het landschap.

1. **Beekdal van de Kleine Beerze en Hoek:**
   - Het beekdal is zeer smal. Er ligt een opgave vanuit het watersysteem, zoals het verbreden van het beekdal, het natuurlijk inrichten ervan en het inzetten van gronden voor waterberging.
   - Bewoners (in het BKP 2014) geven de wens aan om contact maken met de Kleine Beerze in de vorm van ommetjes. Ook vanuit de recente ontwikkeling Duizel-Noord is het beekdal niet recreatief bereikbaar. De opgave is het toegankelijk maken van het beekdallandschap door het versterken van de routes tussen de beek en Duizel-Noord.
   - Den Hoek een karakteristiek cluster. De authentieke uitstraling staat onder druk door ontwikkeling Duizel-Noord.

2. **Oostelijke dorprand (Akkerstraat):**
   - De dorpsrand relatief open en grootschalig en vormt nu een open agrarische ruimte tussen snelweg, dorp en het bedrijventerrein.
   - De ecologische-zone ten westen van Meerheide is smal ter hoogte van de Akkerstraat en de eco-zone is niet recreatief verbonden met het dorp.

3. **Zuidelijke dorprand (Hapertseweg):**
   - Dit stuk van het beekdal van de Kleine Beerze is zeer smal. Er ligt een opgave om het beekdal natuurlijk en klimaatrobuust in te richten.
   - Het gebied ligt geïsoleerd tussen de snelweg, een afgesloten zorgterrein en een privaat landgoed. Er zijn weinig wandelroutes en er is geen fijne route naar het boscomplex aan de Dalemsdijk.



Kansenkaart met de drie verschillende dorpsranden

Duizel | Conclusie en afweging ontwikkelmogelijkheden

Conclusie en overweging voor de mogelijkheden in Duizel

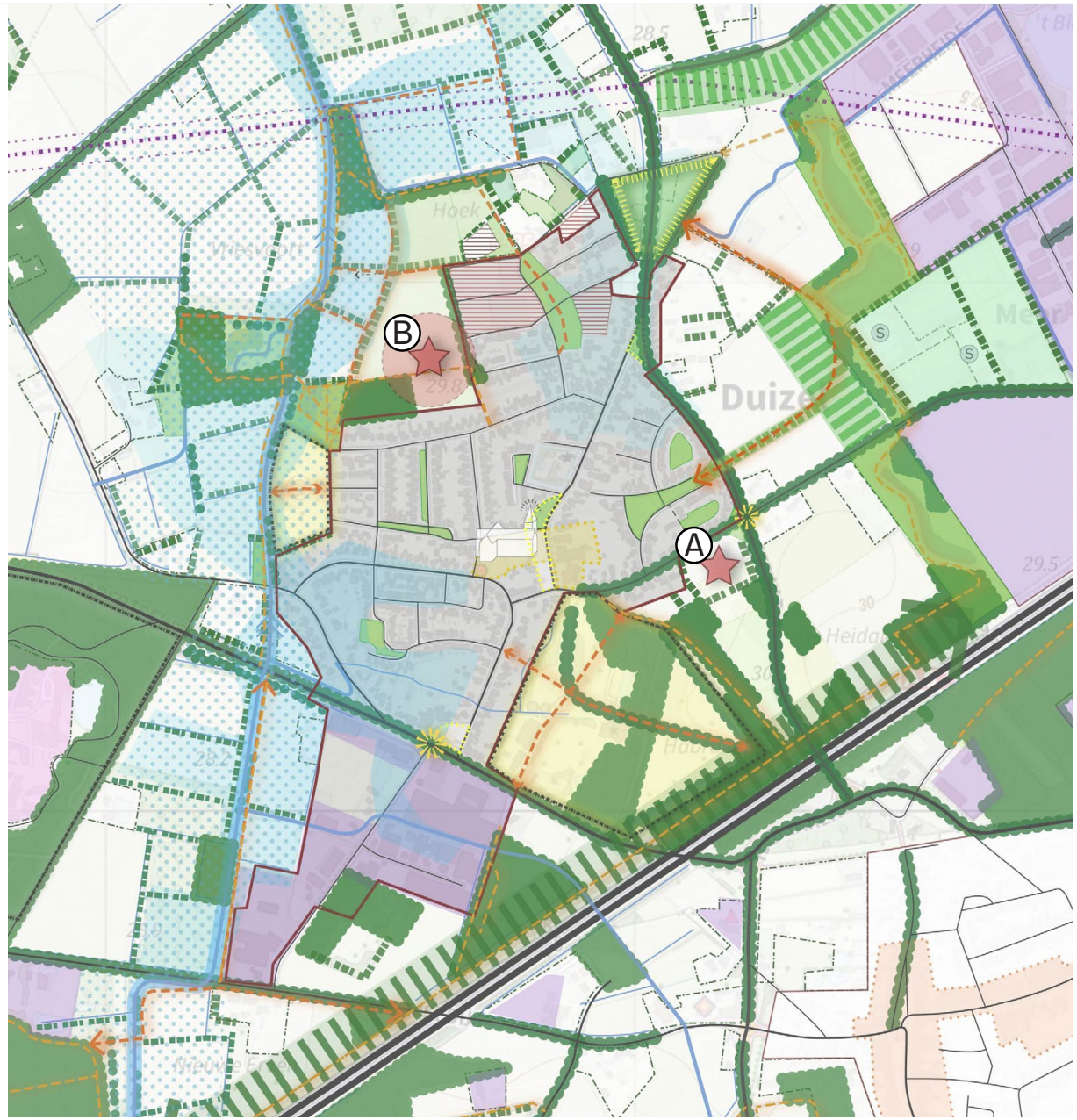
De mogelijkheden voor Duizel zijn relatief beperkt door de ligging nabij het beekdal van de Kleine Beerze in het westen en de zuidelijke ligging van het bedrijventerrein, landgoederen en de snelweg.
De locaties die voorstelbaar zijn vanuit ruimtelijke afwegingen:

A Akkerstraat

De locatie op de hoek van Akkerstraat/Meerstraat betreft een logische dorpsafronding, aangezien de noordzijde van de Meerstraat al een stedelijke uitstraling heeft. Aandachtspunt betreft de inbedding met een groenstructuur.

B. Kerkakkers

De locatie betreft een ontwikkeling ten westen van Duizel-Noord op een open akker. Er zijn mogelijkheden, mits in een zorgvuldige landschappelijke inbedding, gezien de overgang naar het beekdal. De grootte van de ontwikkeling zal nader onderzocht dienen te worden. Dit vraagt om een integrale benadering waarbij er kansen liggen voor landschappelijke versterking en de realisatie van wandelroutes naar het beekdal.



2. EERSEL

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

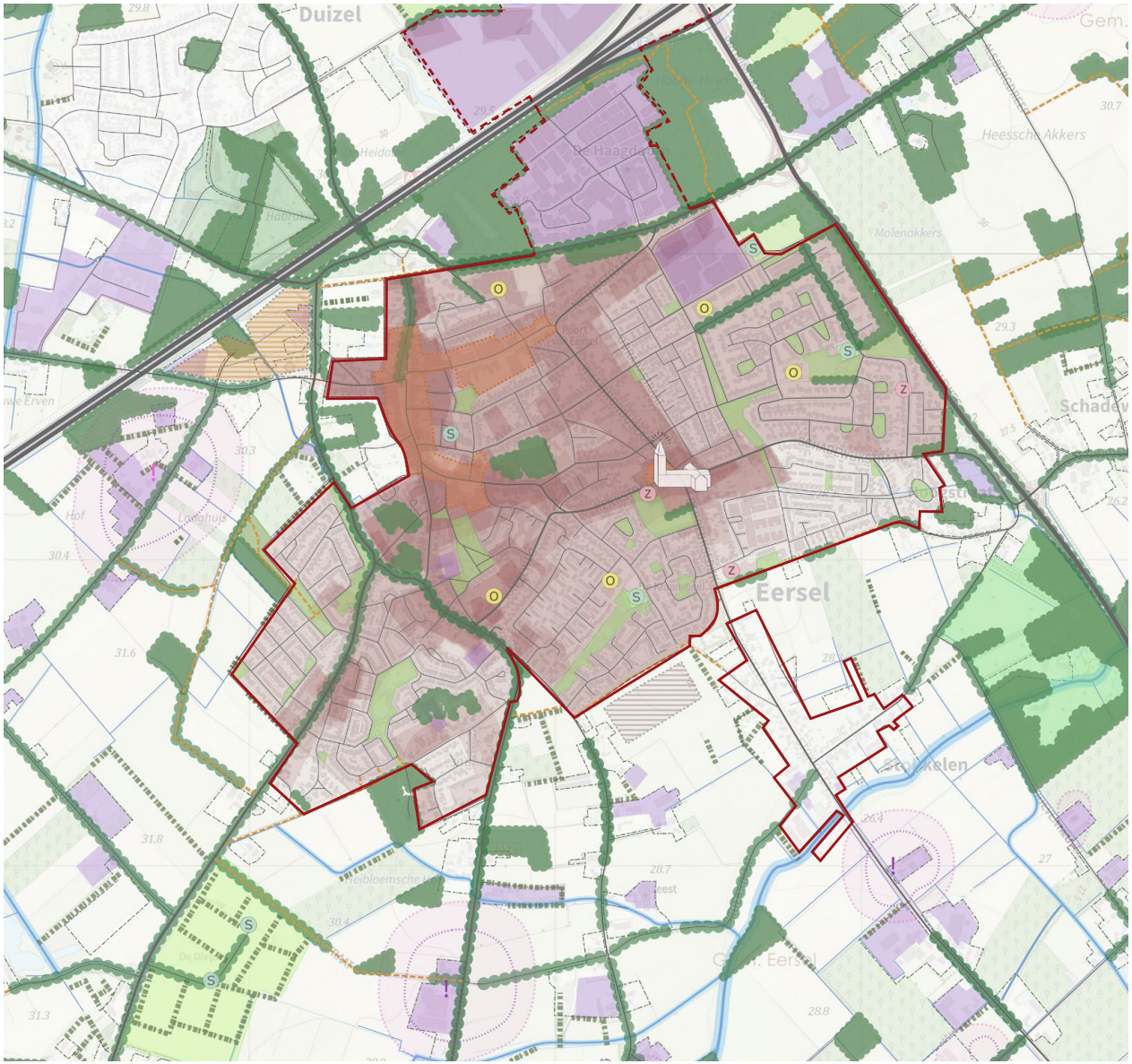
Bepalend voor de stedelijke ontwikkeling van Eersel is de ligging tussen 2 grote wegenstructuren: de rijksweg A67 in het noorden en in het oosten de provincialeweg N397. Dit maakt dat het dorp aan die zijden is begrensd. De wegen vormen enerzijds een logische afronding, maar ook een barrière in de relatie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

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

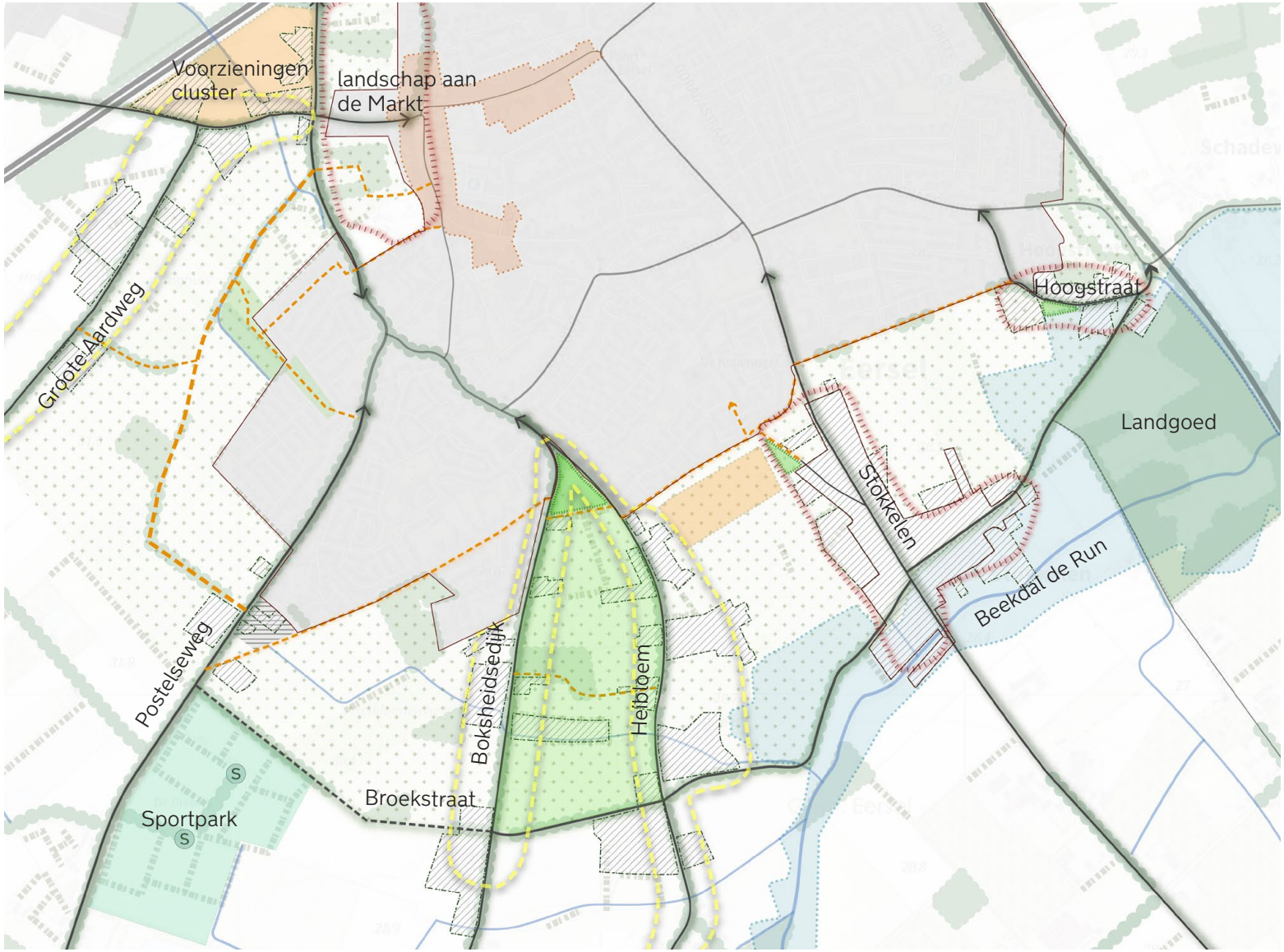


Overzichtskaart ruimtelijke structuur

Zoom op de zuidelijke dorpsrand

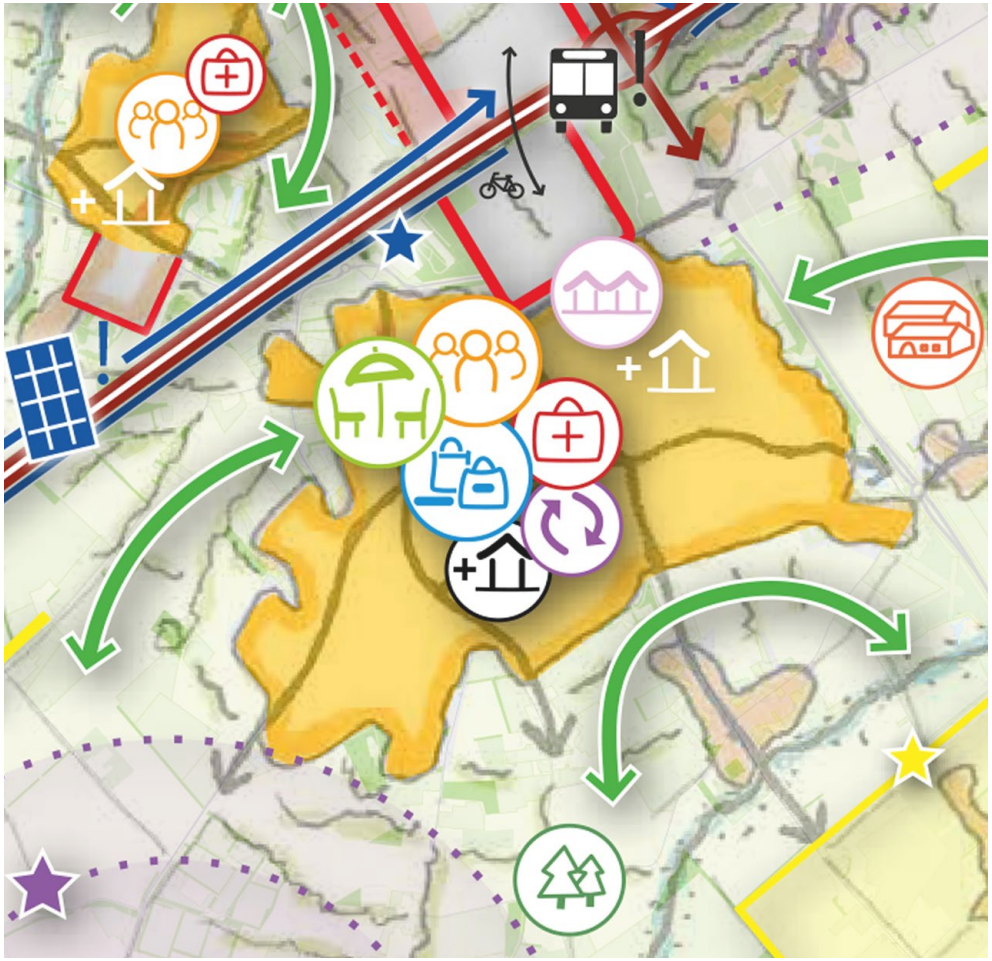
Rondom de dorpsrand ligt een schil van agrarische gronden die worden begrensd door de Broekstraat. Het landschap is gecompartimenteerd door de plattelandswegen die de ontsluitingswegen vormen tussen kern en buitengebied.

- Het landschap is hoofdzakelijk grootschalig en agrarisch. Langs de plattelandswegen liggen vele boerderijen en woonerven.
- Het gebied ten oosten van de Postelseweg is onderdeel van het stroomgebied van beekdal de Run, westelijk ervan ligt het stroomgebied van de Kleine Beerze.
- Er is een authentieke uitstraling rondom de historische buurtschappen (Plaatse-Stokkelen-Hoogstraat), de erven langs de plattelandswegen en het landschap tussen de Markt en de Postelseweg.
- Het landschap is ontoegankelijk en alleen beleefbaar vanuit de randen (enkel het oostelijk gelegen zandpad biedt deze mogelijkheid wel).
- Het Sportpark Eersel ligt op enige afstand van het dorp, net zoals het recreatief landschap rondom Ter Spegelt.



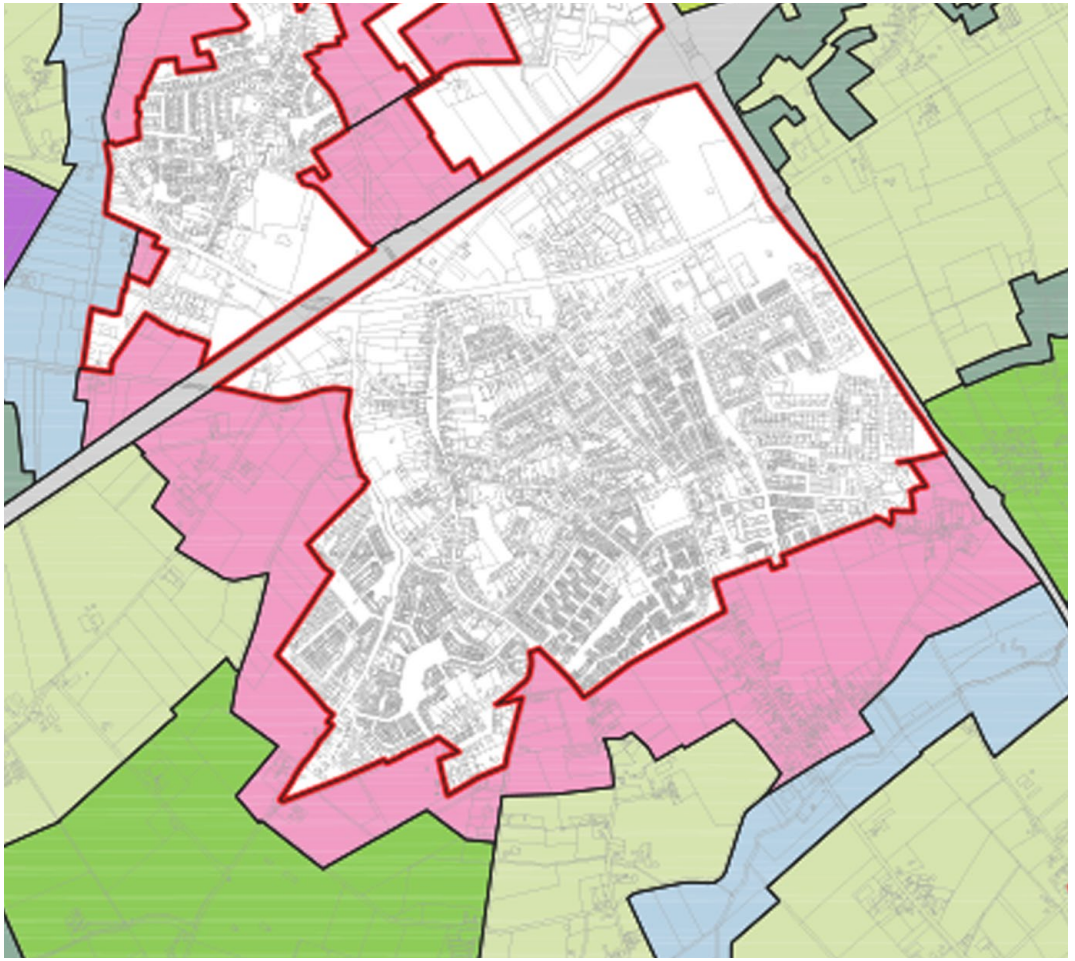
Relevante ambities Omgevingsvisie

- Groene leefomgevings inwoners Eersel versterken
- Een recreatief landschap versterken rondom Ter Spegelt



Relevante ambities Visie Buitengebied

- Dorps-overgangsgebied: kwalitatief hoge woonomgeving, versterken woon- en voorzieningenniveau en kansen voor functiemenging van kleinschalige functies.
- Beekdal: inzetten op dynamisch watersysteem en versterking en ontwikkeling van natuur en landschap.



Visie bebouwingsconcentraties (2021)

- Bebouwingsmogelijkheden voor de woonlinten en clusters geduid
- Borging landschappelijke kwaliteiten + maatregelen landschapsversterking
- Versterken toegankelijkheid landschap en recreatieve routing

Visiekaart bebouwingsconcentraties
Boksheidsedijk, Heibloem, Stokkelen en Hoogstraat



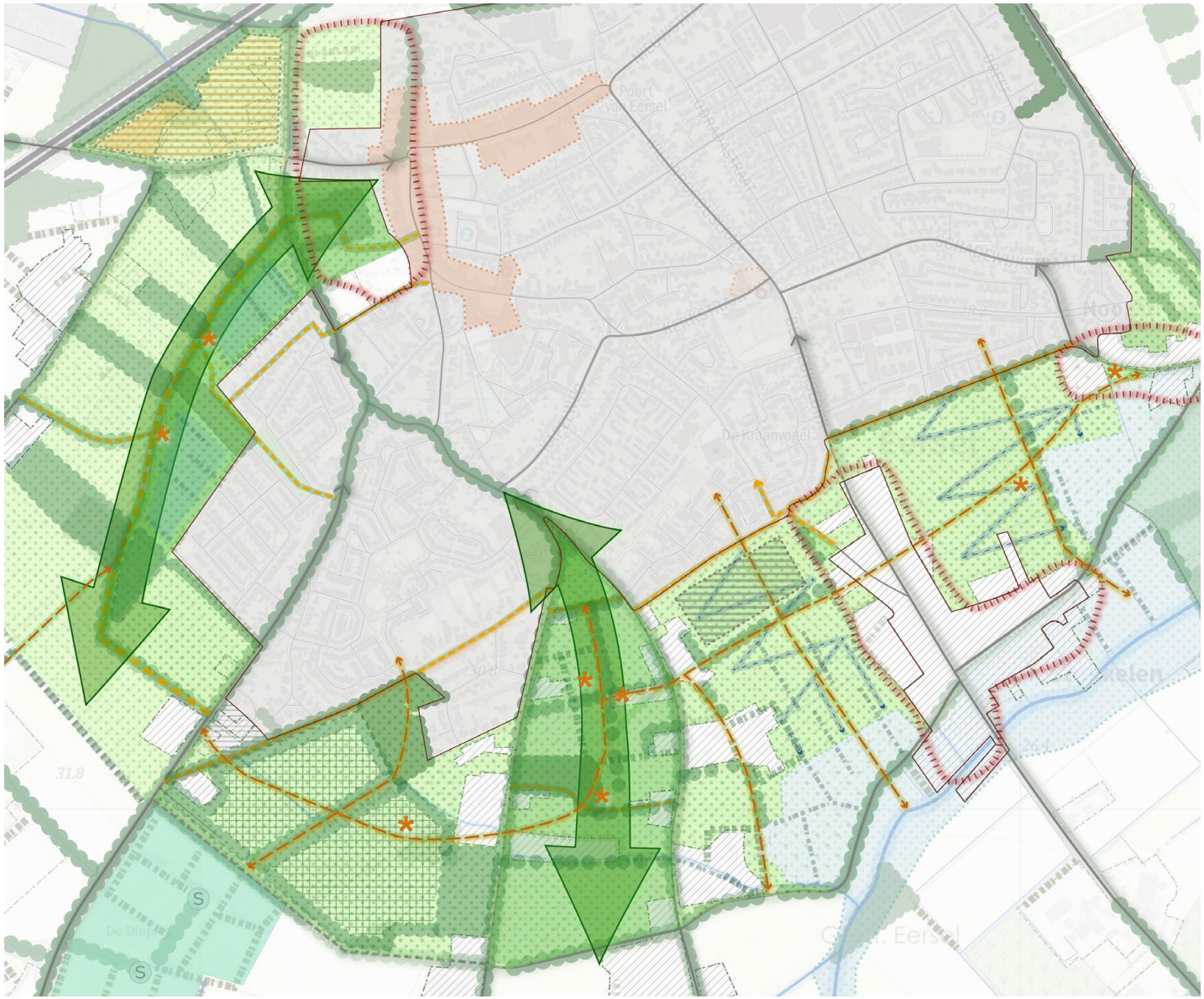
Ontwikkelen dorpsovergangszone

Voorwaarde voor verdere verstedelijking van Eersel is de ontwikkeling van een robuust landschappelijke schil rondom het dorp. Een groen-blauw raamwerk waarin alle (sociaal-)ruimtelijke opgaven worden ‘ingeweven’ ten behoeve van een veerkrachtige omgevingskwaliteit op het gebied van klimaat en biodiversiteit.

Tevens betreft het een landschappelijk uitloopgebied voor zowel de bestaande bewoners als toekomstige bewoners van Eersel met als doel: de versterking van het welbevinden, ontspanning, gezondheid en de sociale cohesie.

Uitgangspunten:

- Twee grote groene zones verbinden de kern met buitengebied en vormen de groene longen voor verdere verstedelijking.
- Ontwikkeling landschap op basis van de diversiteit van de oorspronkelijke cultuurlandschappen.
- Koesteren authentieke buurtschappen, Stokkelen en Hoogstraat al zelfstandig buurtschap los in het landschap. Als ook het landschap direct aan de Markt.
- Inrichten klimaatadaptief landschap: beekdal de Run als waterbergingsgebied + bufferzone stedelijk water.
- Realiseren ambities op biodiversiteit + bosaanplant.
- Faciliteren van kleinschalig agrarisch gebruik, bijvoorbeeld voedselinitiatieven als Herenboeren.
- Aanleg van wandelroutes en het stimuleren kleinschalige recreatieve activiteiten.



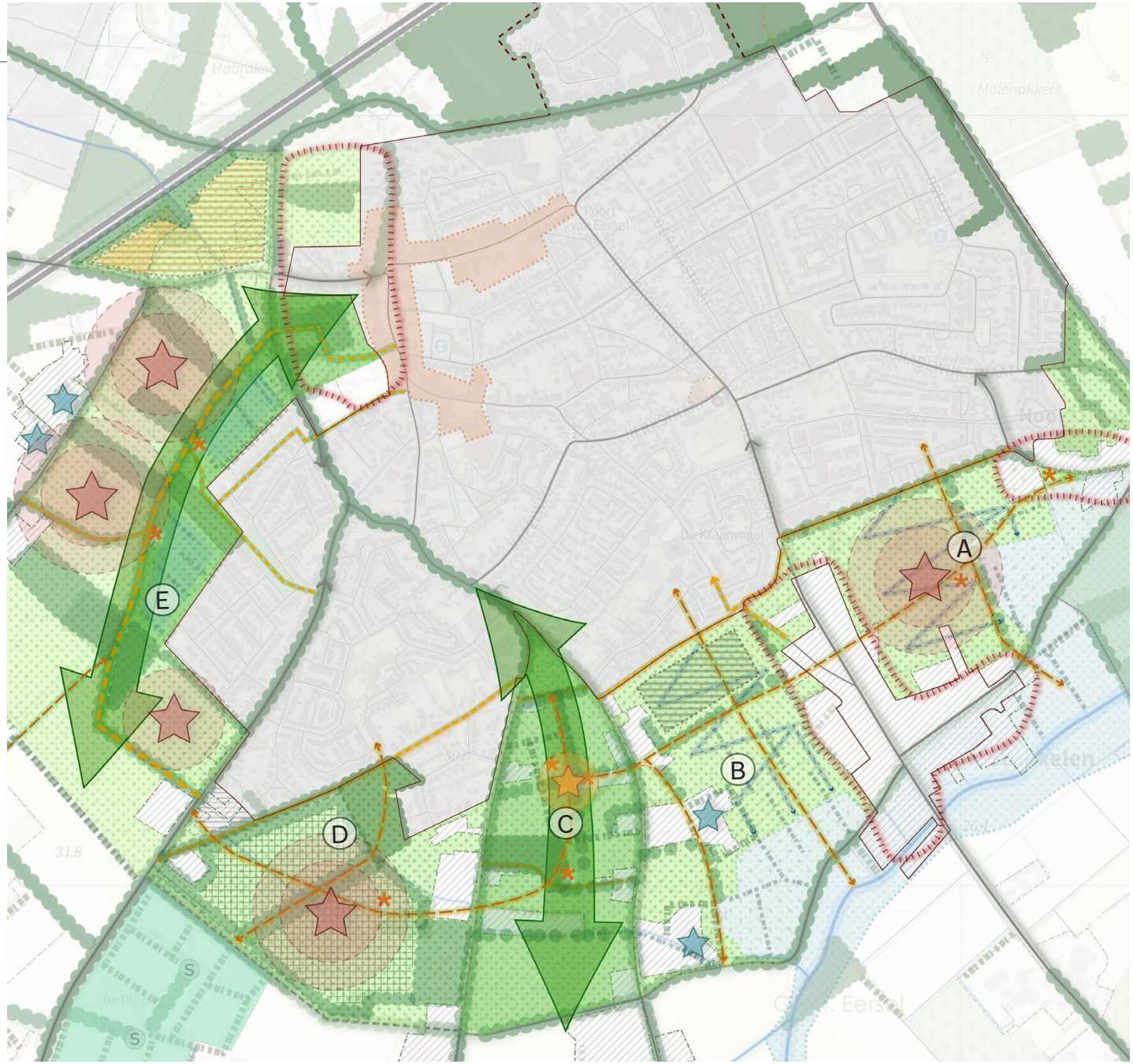
Wonen in het landschappelijk raamwerk

Binnen de landschappelijke structuren zijn er verschillende mogelijkheden voor woningbouw. Deze zijn per deelgebied uitgewerkt:

A. Stokkelen - Provinciale weg
B. Stokkelen -Heibloem
C. Heibloem- Boksheidsedijk
D. Boksheidsedijk - Postelseweg
E. Postelseweg - Groote Aardweg

Ieder deelgebied heeft zijn eigen mogelijkheden en afwegingen en zijn op de volgende pagina's beschreven. Daarbij is er tevens per deelgebied een groen-rode ontwikkelstrategie benoemd.

De belangrijkste haalbaarheidsvoorwaarde die in een vervolgstap onderzocht dient te worden is de ontsluiting en verkeersafwikkeling + de ontwikkeling van noodzakelijke voorzieningen.



Legenda

- Zoekgebied grotere woonontwikkeling
- Zoekgebied kleinschalig wooninitiatief
- Transformatie van bedrijfserf
- Groene longen/Landschapspark
- Bosontwikkeling
- (Gewenste) recreatieve routes
- Kleinschalige recreatieve voorziening (nader te bepalen waar)

A Stokkelen - Provinciale weg

Afwegingen

1. bestaande omgevingskwaliteiten

- *Een ontwikkeling zou mogelijk zijn gezien de relatief beperkte landschappelijke en cultuurhistorische waarde (grootschalige openheid, weinig beplanting en aanzicht Kerkebogten).*
- *Het oostelijk deel is onderdeel van het beekdal en natter, hier is een woonontwikkeling om die reden niet mogelijk.*
- *Stokkelen en Hoogstraat zijn authentieke clusters. Een nieuwe ontwikkeling dient daar los van het blijven, zodat deze kwaliteit behouden blijft.*
- *Het zijn van oudsher vruchtbare agrarische gronden, wat mogelijk een verlies is op het totaal aan goede agrarische grond.*

2. aansluiting op de kern en omgeving

- *Er is een directe verkeersafwikkeling mogelijk via Bergeijksedijk en Stokkelen en mogelijk via de Hazenstraat naar Provinciale weg.*
- *Het gebied ligt relatief ver weg van het centrum.*

3. kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

Kansen groen-rode ontwikkelstrategie:

- *groene robuuste inpassing Kerkebogten en versterking van de landschappelijke kwaliteiten en biodiversiteit.*
- *ontwikkelen klimaatadaptieve inrichting richting de Run.*
- *versterking uitloopgebied voor de buurtbewoners Kerkebochten.*
- *combinatie met kleinschalig, natuurinclusief agrarisch gebruik, gezien de goede cultuurgronden.*



B Heibloem - Stokkelen

Afwegingen

1. bestaande omgevingskwaliteiten

De locatie 'Eersel-Zuid' is in ontwikkeling en daarbij wordt rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten, zoals de landschappelijke en historische kwaliteiten rondom de Plaatse, het Waaike, en de groen structuur van het 'Rooie pad'. Ook wordt in deze ontwikkeling gewerkt aan de berging van het water uit bestaand stedelijk gebied en nieuwe paden het landschap in.

Een aanvullende woonontwikkeling ten zuiden van 'Eersel-Zuid' wordt niet geadviseerde in verband met beperkte ontsluitingsmogelijkheden, de mogelijkheden voor verkeersafwikkeling en de kwetsbare ligging ten aanzien van het watersysteem van het beekdal de Run.

Twee erven aan het oude lint De Berken hebben cultuurhistorische betekenis. Zij zijn nu nog agrarisch in bedrijf, mocht bedrijfsbeëindiging in de toekomst actueel zijn, dan komen deze erven in aanmerking voor transformatie naar een kleinschalige, bijzondere woonvorm. Zie daarvoor ook de visie bebouwingsclusters.

2. aansluiting op de kern en omgeving

Met de ontwikkeling van Eersel-Zuid is in aansluiting daarop een kleinschalige, reguliere woonvorm op de genoemde erven passend.

3. kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

Kansen groen-rode ontwikkelstrategie:

- *Doorontwikkelen van de erven Berken in relatie tot de gebiedsontwikkeling De Run.*
- *Ontwikkelen recreatieve paden tussen de kern, Eersel-Zuid en naar de Run.*



C Heibloem - Boksheidsedijk: groene long

Afwegingen

1. bestaande omgevingskwaliteiten

- *De agrarische ruimte tussen Heibloem en Voort loopt in een spie het dorp in. Het landschap en buitengebied is hier verweven met de stedelijke omgeving en om die kwaliteit is dit gebied niet aangemerkt voor een grootschalige woonontwikkeling.*
- *De landschap heeft in zijn huidig gebruik en toegankelijkheid relatief weinig gebruikswaarde voor de dorpsbewoners, maar zou gezien zijn ligging wel kunnen krijgen. Daarvoor biedt het gebied veel potentie, zeker als omliggende gebied verder zullen verstedelijken. Een kleinschalig wooninitiatief is daarmee mogelijk, maar enkel indien dit wordt bezien in relatie tot de totale meerwaarde en versterking van het gehele gebied. Zie ook punt 3.*

2. aansluiting op de kern en omgeving

- *N.v.t.*

3. kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

Kansen groen-rode ontwikkelstrategie:

- *betekenis geven als een recreatief landschapspark: kleinschalig agrarisch gebruik, landschapselementen, paden.*
- *programmeren kleinschalige recreatieve functies: theetuin, pluktuin, natuurlijk spelen.*
- *een kleinschalig woonconcept kan een onderdeel zijn van de strategie naar een betekenisvol gebied. Er kan gedacht worden aan tiny-houses, een woonzorgconcept of een andere kleinschalige woonvorm die een aanjager kan zijn voor de ontwikkeling van het landschapspark. Dit dient in een integrale gebiedsvisie verder te worden beoordeeld.*



D Postelseweg - Boksheidsedijk

Afwegingen

1. bestaande omgevingskwaliteiten

- *Een grootschalige woonontwikkeling zou mogelijk zijn gezien de relatief beperkte landschappelijke en cultuurhistorische waarden (grootschalige openheid, recretieve ontoegankelijkheid, weinig beplanting, relatief hoge ligging en arme grondslag).*

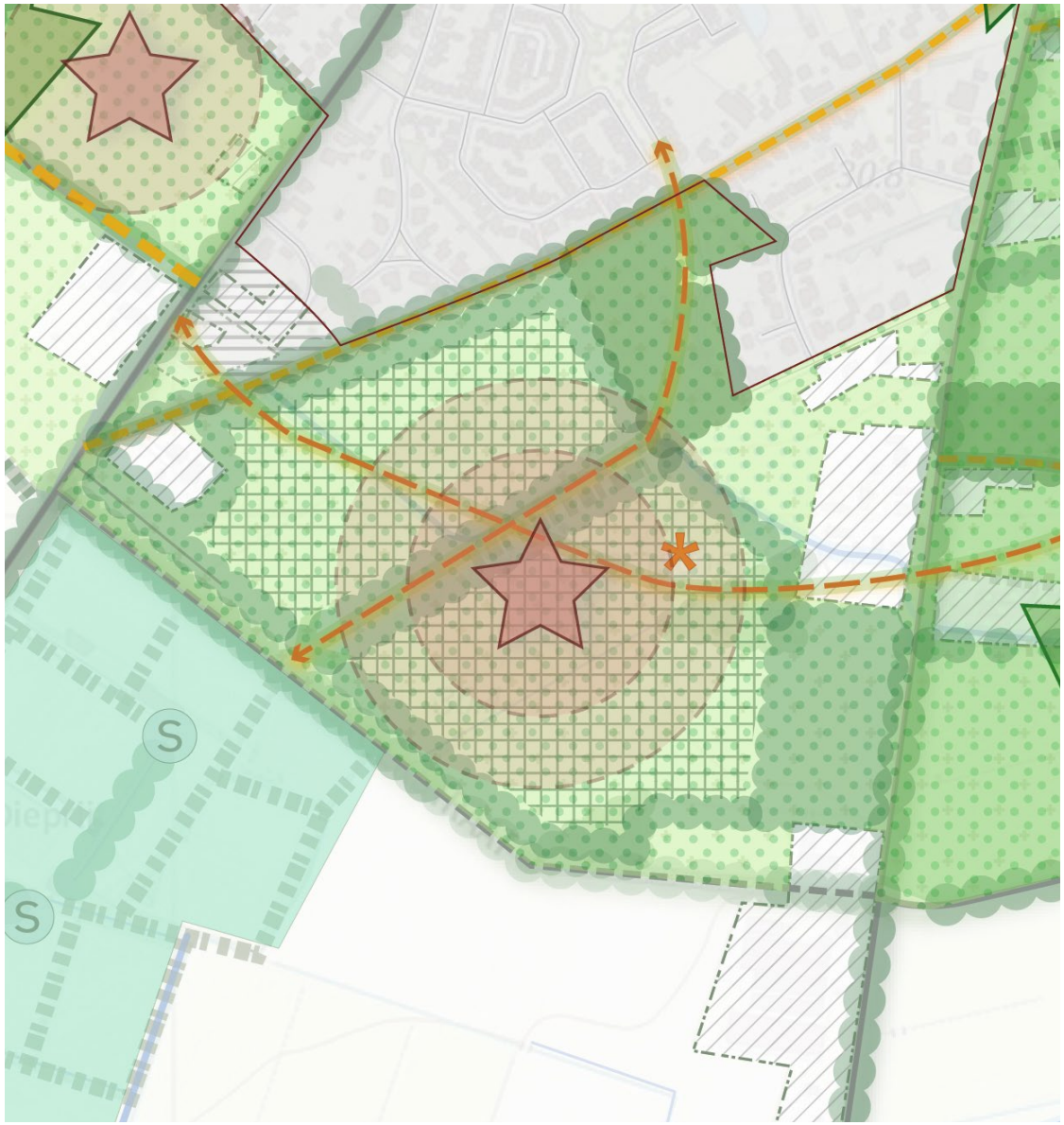
2. aansluiting op de kern en omgeving

- *Er is een directe verkeersafwikkeling mogelijk naar de A67 via de Postelseweg.*
- *Het gebied ligt op enige afstand van het centrum, een nieuw recreatief pad kan voor goede aanhechting zorgen.*
- *Het gebied ligt dichtbij de sportvelden en recreatief landschap Ter Spegelt.*

3. kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

Kansen groen-rode ontwikkelstrategie:

- *het oorspronkelijke landschap leent zich voor een woonontwikkeling in robuuste boskamers. Daarbij kan zowel de bosopgave van de gemeente als de woonopgave worden gekoppeld aan een aantrekkelijke en bijzondere woonsfeer die Eersel nog niet heeft. Ook kan er met de ontwikkeling van het gebied een verknoping worden gemaakt tussen het dorp, de sportvelden en een nieuw landschapspark tussen Voort/Heibloem.*
- *Voorwaarde is om een nieuwe ontwikkeling goed te verknopen met de noordelijke buurten.*



E Grote Aard - Postelseweg

Afwegingen

1. bestaande omgevingskwaliteiten

- *Een grootschalige woonontwikkeling aan de Groote Aard is mogelijk gezien de beperkte landschappelijke en cultuurhistorische waarden (grootschalige openheid, weinig beplanting, beperkte kwetsbaarheid ondergrond).*
- *Een ontwikkeling aan de Postelseweg in aansluiting aan de bestaande woonbuurt is mogelijk gezien de beperkte landschappelijke en cultuurhistorische waarden (openheid, weinig beplanting, beperkte kwetsbaarheid ondergrond). Daarbij zou een ontwikkeling in de bestaande beplantingstructuur opgenomen kunnen worden, waardoor de impact op de omgeving beperkt is.*
- *Transformatie van twee bestaande agrarische erven naar kleinschalige woonerven, biedt kansen voor landschappelijke kwaliteitsverbetering.*

2. aansluiting op de kern en omgeving

- *Er is een directe verkeersafwikkeling mogelijk naar de A67 via de Postelseweg.*
- *Het gebied ligt op korte afstand van het centrum, een nieuw recreatief pad kan voor goede aanhechting zorgen.*
- *Het gebied ligt nabij een te ontwikkelen voorzieningencluster achter het bestaande politiebureau.*

3. kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

Voor het gehele gebied is een integraal gebiedsconcept nodig voor:

- *landschappelijk casco, waarbinnen kleinschaligere woonbuurten tot ontwikkeling kunnen komen.*
- *ontwikkeling van een groene parkzone, waarbij de gewenste recreatieve verbinding tussen centrum, nieuwe woonbuurten en het buitengebied wordt vormgegeven. In deze parkzone kan tevens de klimaatopgave worden ingevuld en kunnen kleinschalige recreatieve voorzieningen landen (spelen, buurtmoestuin etc), die bijdragen aan de leefomgeving.*



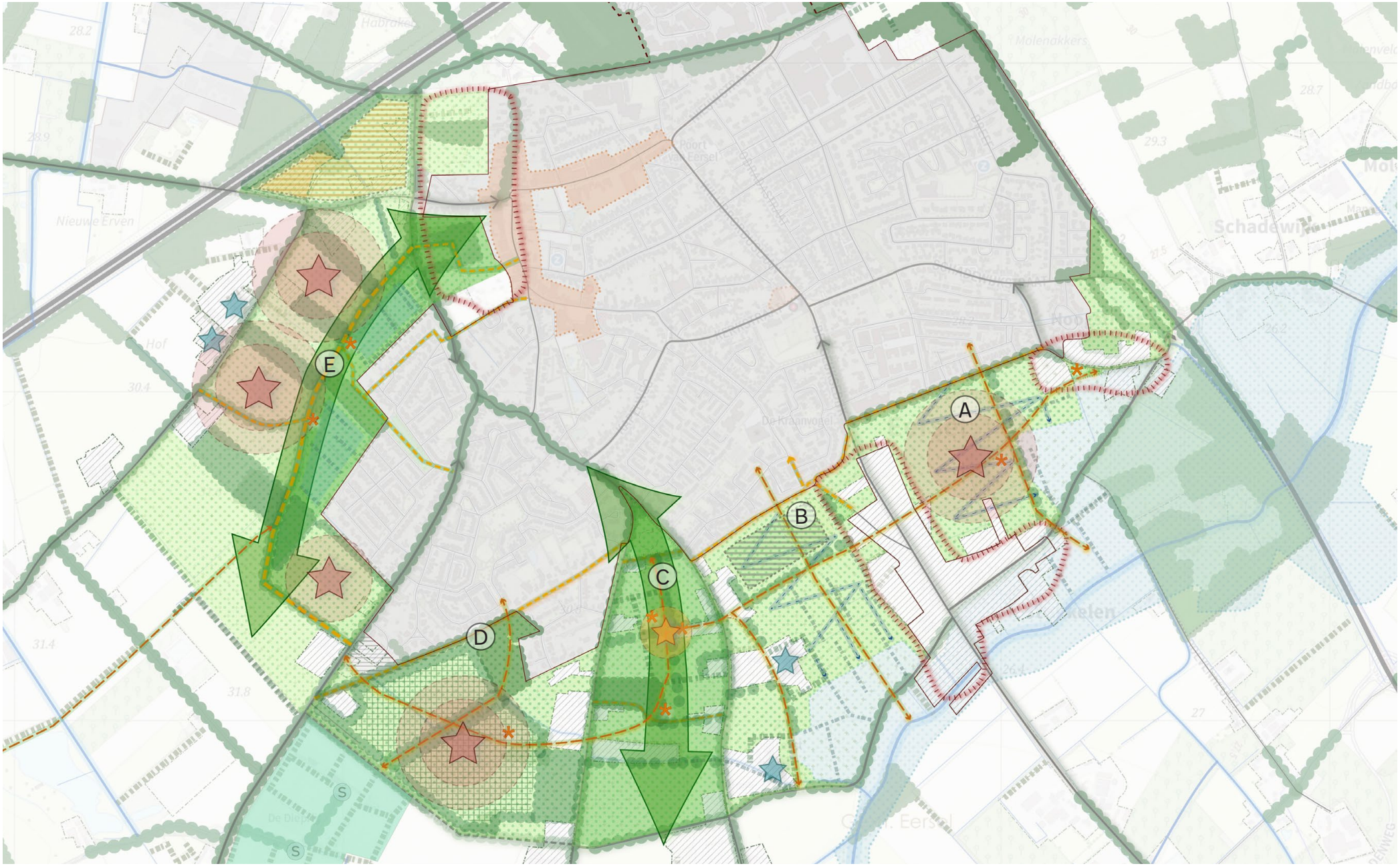
Kleinschalige locaties aan de noordelijke rand.
In de dorpsrand binnen de stedelijke begrenzingen zijn nog enkele kleinschalige mogelijkheden die vragen om een zorgvuldig afweging gezien de landschappelijke kwaliteiten.

In het westen, tussen het centrum en de Postelseweg, betreffen het enkele kleine open locaties. Een zeer kleinschalige bijzondere woonontwikkeling zou onder voorwaarden en enkel indien de kwaliteit uitzonderlijk is, mogelijk zijn. Dit vraagt om een nadere studie indien een inititatief zich meld.

In het noordwesten van de kern is door de verkeersontsluiting geen dorpsuitbreiding mogelijk. Alleen op het Mortelveld, zou indien dit meerwaarde geeft aan het gehele, lege groene veld, een bijzonder en kleinschalige woonontwikkeling mogelijk kunnen zijn. Ook hier vraagt dit om uitwerking en ook om dit in relatie te beschouwen met de herontwikkeling van het naastgelegen terrein. Aandachtspunt: het Mortelveld is nu ingebruik als evenemententerrein.



Eersel | Overzichtskaart



3 KNEGSEL

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

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.



Topografische ondergrond Knegsel

Omgevingsvisie 2.0 (2021)

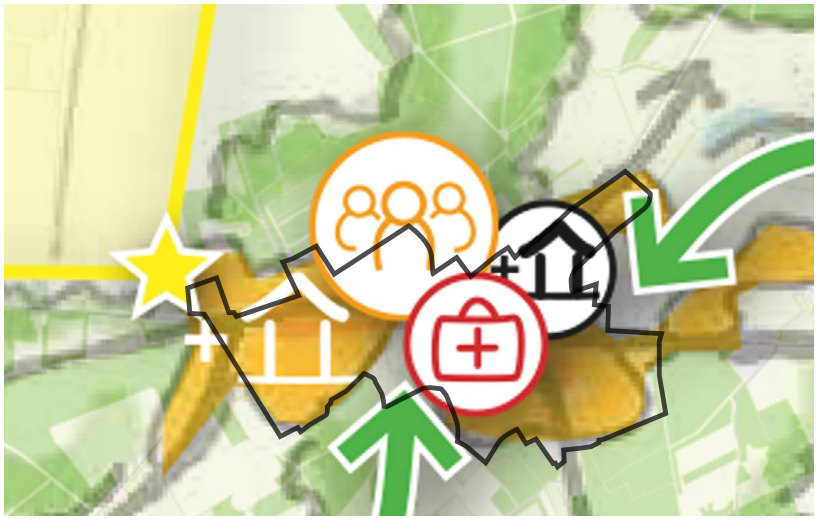
- Zoeken naar inbreidingslocaties én uitbreidingslocaties
- Groene leefomgeving versterken
- Geel vlak: Jonge heideontginning revitaliseren, met zichtbaar high-tech (agrarisch/energie)
- Landschap met recreatieve functie

Visie buitengebied 2.0 Gemeente Eersel (2021)

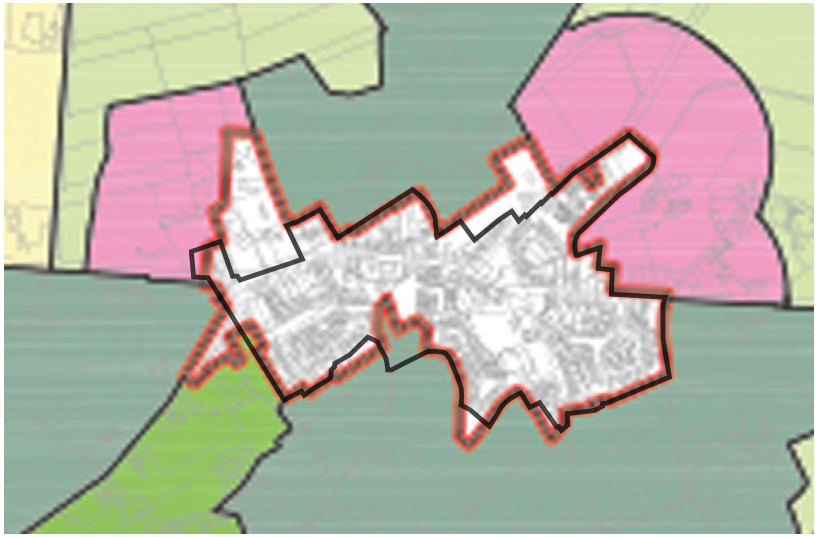
- Dorpsovergangsgebied: kwalitatief hoogwaardige woonomgeving en kansen voor kleinschalige functiemenging
- Versterken bos- en natuurgebieden
- Recreatieve schakelzone (zuidwesten): versterken van de recreatieve mogelijkheden en voorzieningen

Visie bebouwingsconcentraties (2021)

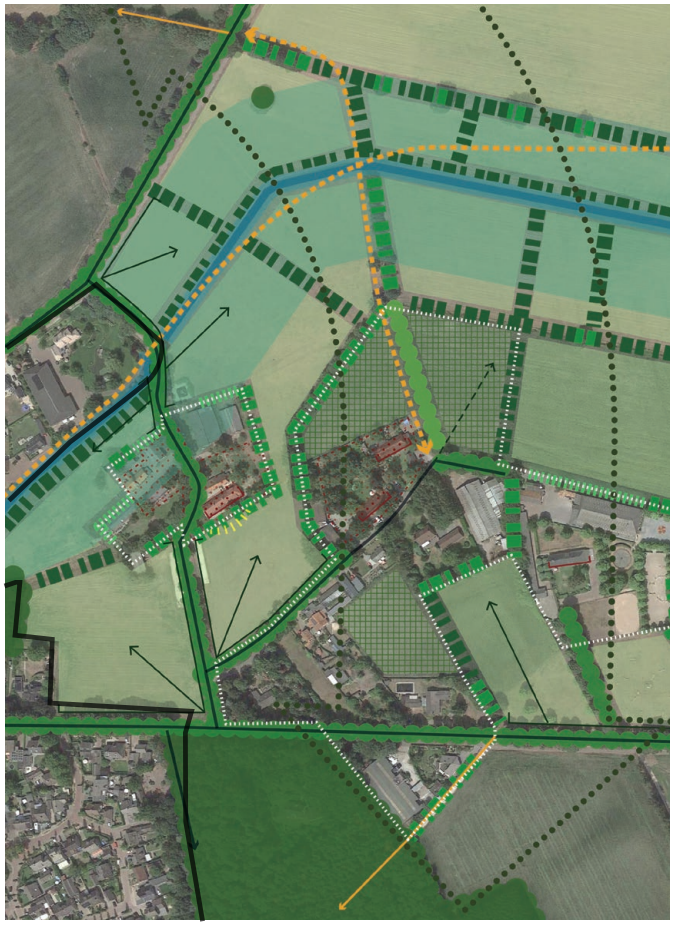
- Behouden en versterken van Wolfshoek en de Wetering als twee duidelijk herkenbare en op zichzelf staande clusters van erven, omgeven door landelijk gebied
- Bouwen aan een kleinschaliger landschap
- Wonen mogelijk binnen maatwerkvlakken en i.r.t. landschapsbouw
- Beekdal recreatief toegankelijk maken



Omgevingsvisie 2.0



Visie buitengebied 2.0



Visie bebouwingsconcentraties (Wolfshoek en de Wetering)

In de kaart hiernaast is een overzicht geschetst van de ruimtelijke hoofdstructuur van Knegsel en de belangrijkste kwaliteiten en kansen voor kwaliteitsversterking in de dorpsranden. Daarbij ligt Knegsel in 3 landschapstypes: het beekdal van de Poelenloop, de bossen en heideontginning en het afwisselende boslandschap ten zuiden van het dorp. Ieder landschapstype karakteriseert een eigen dorpsrand.

1. Dorpsrand-noord: bos en agrarisch landschap

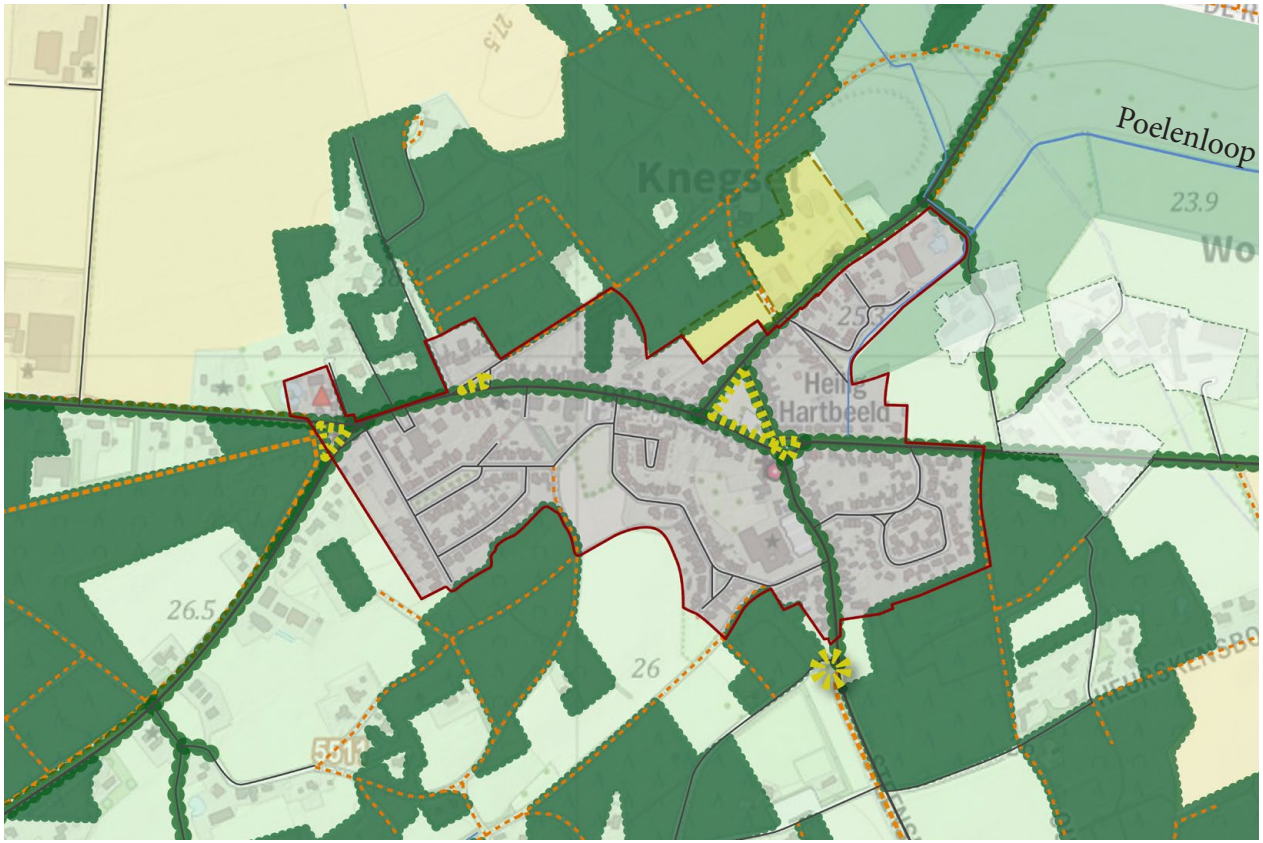
- De bossen begrenzen de dorprand en vormen een buffer tussen het grootschalige agrarische landschap en het dorp.
- Bossen zijn recreatief aantrekkelijk
- In de bossen liggen archeologische monumenten.

2. Dorpsrand-noordoost: beekdal de Poelenloop

- Fraaie verweving dorp en beekdallandschap met gehuchten op afstand in het landschap.
- Op meerdere plekken kan de relatie sterker en kunnen landschappelijke waarden worden verbeterd (Visie Bebouwingsconcentraties, 2021). Daarbij liggen er kansen om het beekdal verder klimaatrobuust te maken.

3. Dorpsrand-zuid: Bossen en kleine akkertjes

- Aantrekkelijk kleinschalig landschap
- Recreatief uitloopgebied voor het dorp.
- Sterke verwevenheid tussen dorp en buitengebied
- Cultuurhistorisch en archeologisch zeer waardevol



Structurenkaart Knegsel

Conclusie en overweging voor de mogelijkheden in Knegsel

Knegsel is kleinschalig en karakteristiek: grotere en planmatige ontwikkelingen zijn niet passend in de dorpsstructuur. Aan verschillende kanten wordt het dorp begrenst door bosgebied of een beekdal. Aan de dorpsrand en bij Wolfshoek zijn enkele mogelijkheden voor kleinschalige uitbreidingen.

Kleinschalige uitbreidingen

A. D'n Alleman

Kleinschalige invulling mogelijk op deze open plek aan de dorpsrand.

B. Steenselweg

Kleine ontwikkelingsmogelijkheid direct aan het lint, logische afronding van de dorpsrand.

C. Akker aan de Eerselseweg

Mogelijkheid voor een woonontwikkeling aan de Eerselseweg. Ontwikkeling gaat samen met bos/natuurontwikkeling, deze ambitie is opgenomen in de visie buitengebied 2.0. Aandachtspunt is de archeologische verwachtingswaarde.

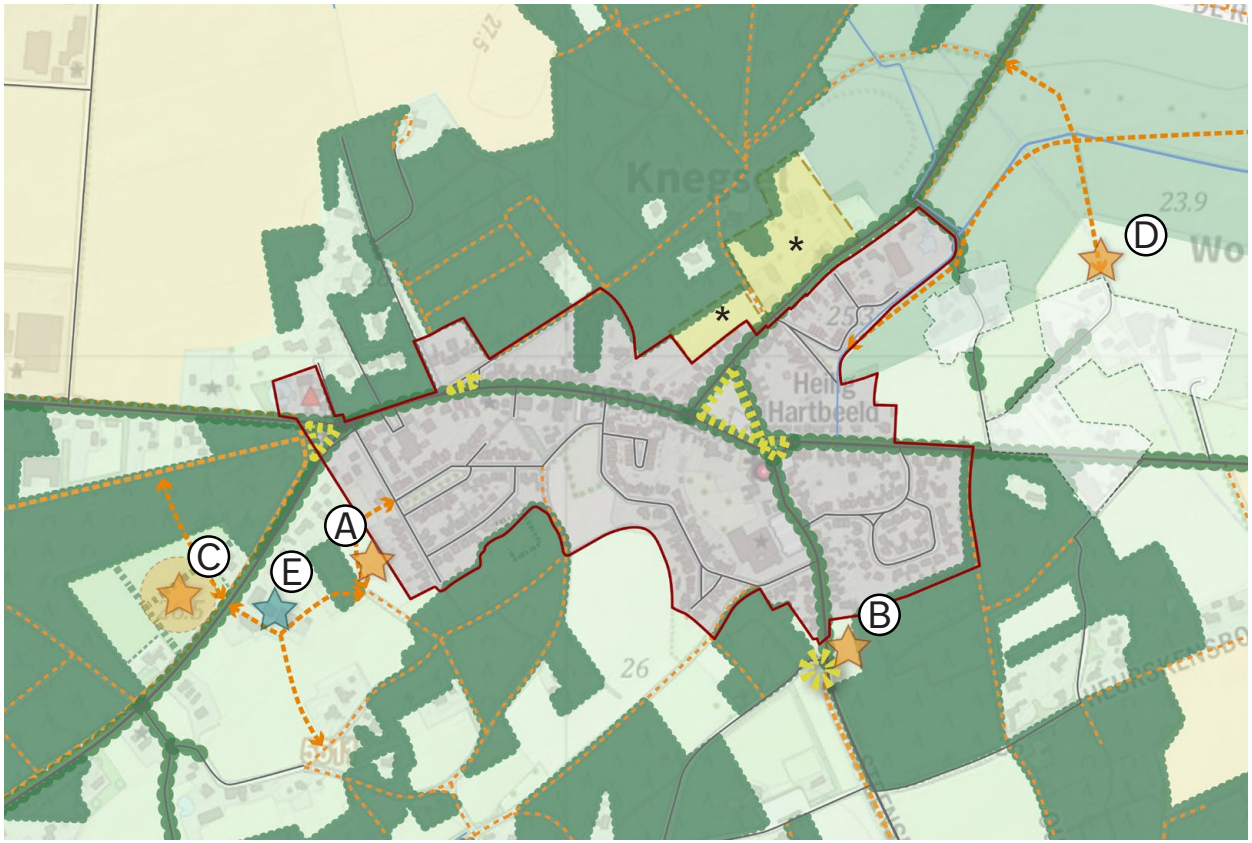
D. Wolfshoek

Deze locatie is opgenomen in de Visie bebouwingsconcentraties: Er is een mogelijkheid aan de noordzijde van Wolfshoek in samenhang met de landschapsontwikkeling aldaar. Aandachtspunt is een zorgvuldige invulling die recht doet aan de karakteristiek van de locatie.

E Erf aan de Eerselseweg

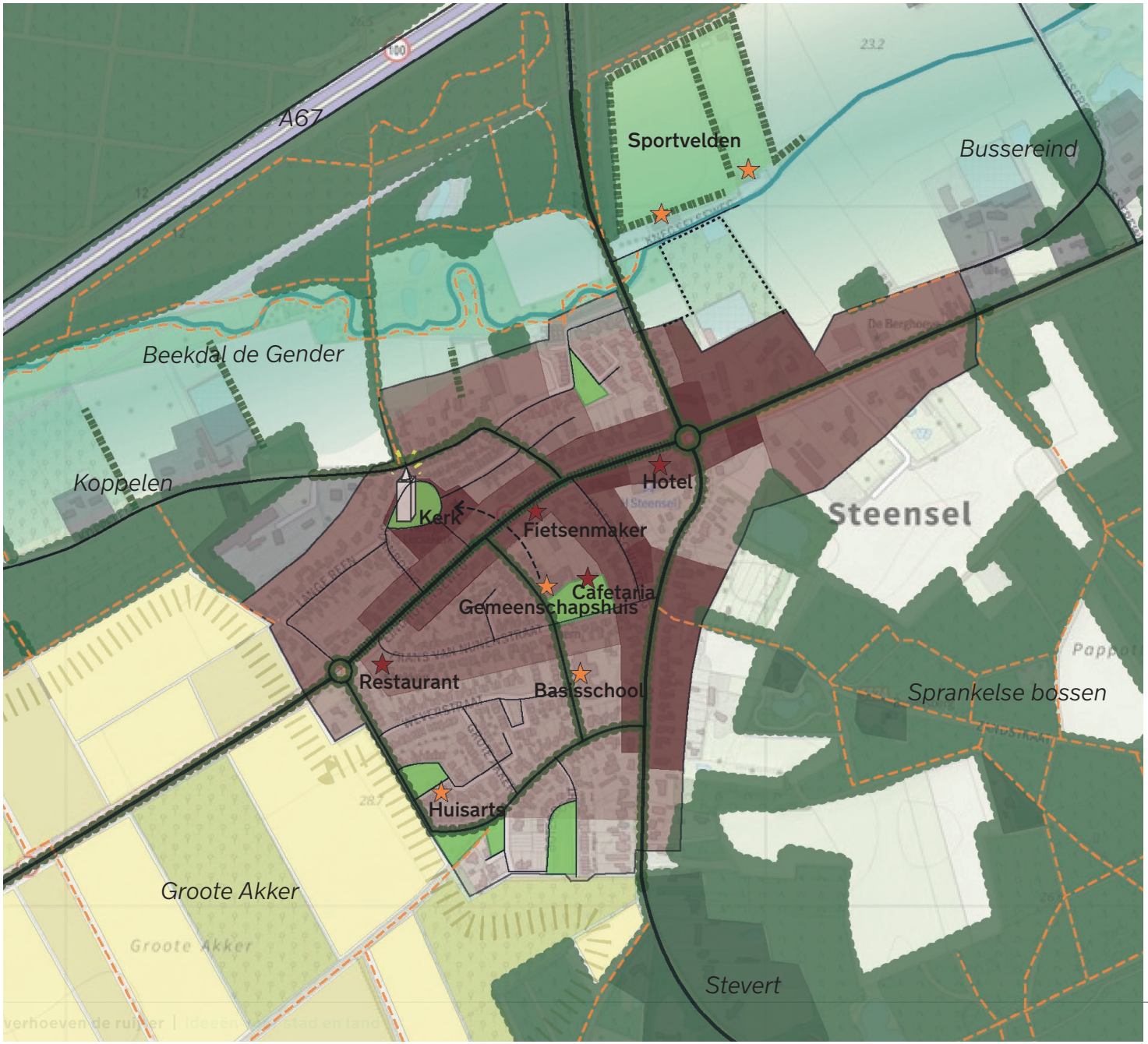
De ligging van het bedrijf nabij de kern biedt kansen voor herontwikkeling naar een woonlocatie, gezien de directe ligging aan het lint.

*** Locatie op de kaart is al in voorbereiding**



Potentiële ontwikkellocaties

4 STEENSEL



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

Steensel | Overzicht kwaliteiten en kansen dorpsranden

In de kaart hiernaast is een overzicht geschetst van de ruimtelijke hoofdstructuur van Steensel en de belangrijkste kwaliteiten en kansen voor kwaliteitsversterking in de dorpsranden. Daarbij ligt Steensel in 3 landschapstypes: het beekdal van de Gender, de bossen en het groot open akkercomplex. Ieder landschapstype karakteriseert een eigen dorpsrand. Daarnaast is in de analyse ingezoomd op de Eindhovenseweg, gezien de transformatiemogelijkheden van de kavels aan de weg.

1. Dorpsrand-west: open akkercomplex

- De open, bolle akker is van cultuurhistorische waarde en van oudsher grootschalig.
- Dorpsaanzicht is een fraaie afwisseling van groen, bebouwing en het zicht op de kerktoren.
- Boterbochten oogt niet afgerond en niet ingepast, het landschap is er beperkt toegankelijk.

2. Dorpsrand-noord: beekdal de Gender

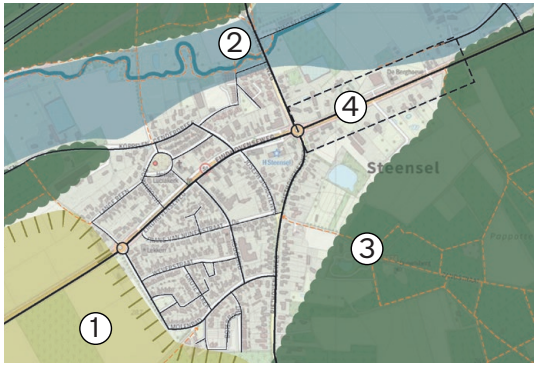
- Fraaie verweving dorp en beekdallandschap.
- Op enkele plekken kan de relatie sterker en kunnen landschappelijke waarden worden verbeterd. Daarbij ligt er kansen om het beekdal verder klimaatrobuust te maken. (ambitie De Gender).
- Kassen in noordoosthoek detonerend en doen afbreuk aan kwaliteit.

3. Dorpsrand-zuidoost: Sprankelse bossen

- Aantrekkelijk, recreatief uitloopgebied voor het dorp.
- Vele achterkanten van lintbebouwing, daardoor beperkt toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer.

4. Eindhovenseweg

- Rommelige uitstraling van de dorpsentree door de wisselende inrichting van zowel de voorterreinen van de bedrijfskavels als de erfinrichtingen.



Overzichtskaartje onderzochte deelgebieden



Ruimtelijke kwaliteit en kansenkaart dorpsranden

De kaart hiernaast geeft een overzicht van de mogelijke locaties voor stedelijke ontwikkeling, zoals geconcludeerd in de gebiedsanalyse.

Locatie met zeer sterke landschappelijke kwaliteitswinst

A Boomkwekerij/kassen

Deze locatie biedt na Boterbocht de meeste potentie voor ontwikkeling met een substantieel aantal woningen, waarbij tegelijkertijd brede landschappelijke meerwaarde te behalen is door de sanering van de kassen en het ontwikkelen van het beekdal. Medewerking van de eigenaar is daarbij nodig.

Locaties met kansen voor landschappelijke meerwaarde

De volgende locaties zijn afhankelijk van de grondposities en bereidwilligheid van de eigenaren. Alle drie de locaties bieden mogelijkheden voor zowel bijdrage aan de woonbehoefte als de landschappelijke kwaliteitsverbetering.

B en C Locatie Zandstraat en Kerkdijkje

Vergelijkbare locaties waarbij een bijzondere woonvorm in een landschappelijke setting kan landen. Het Kerkdijkje leent zich specifiek voor een bijzonder wooninitiatief voor senioren, gezien de ligging nabij de kerk. Met de ontwikkeling dient ook overige doelen, als landschapsherstel en natuurlijke inrichting mogelijk te worden gemaakt. Een ontwikkeling op deze locaties vraagt om zorgvuldige inbedding en ruime landschappelijke inpassing.

E Loonwerker Eindhovense weg

De ligging van het bedrijf in/nabij de kern biedt kansen voor ontwikkeling. De bestemming van het perceel is ‘intensieve veehouderij’. Ruimtelijk heeft het huidige gebruik een minder negatieve impact op de omgeving dan de kassen.

Aanvullende locaties, indien de grondeigenaar zich meld.

Dit betreft de kleinschalige percelen aan de Eindhovenseweg, waaronder twee garages. Een woonontwikkeling aan het lint is op deze locaties voorstelbaar, maar niet noodzakelijk.

*** Locatie op de kaart (Boterbocht III) is al in voorbereiding**



Mogelijke uitbreidingslocaties

Bijzondere kleinschalige woonvorm

B Locatie aan Zandstaat

C Locatie Kerkdijkje

Kleinschalige ontwikkelingen aan het lint

H Eindhovenseweg

I Kippereind

Mogelijke transformatielocaties

A Boomkwekerij/kassen

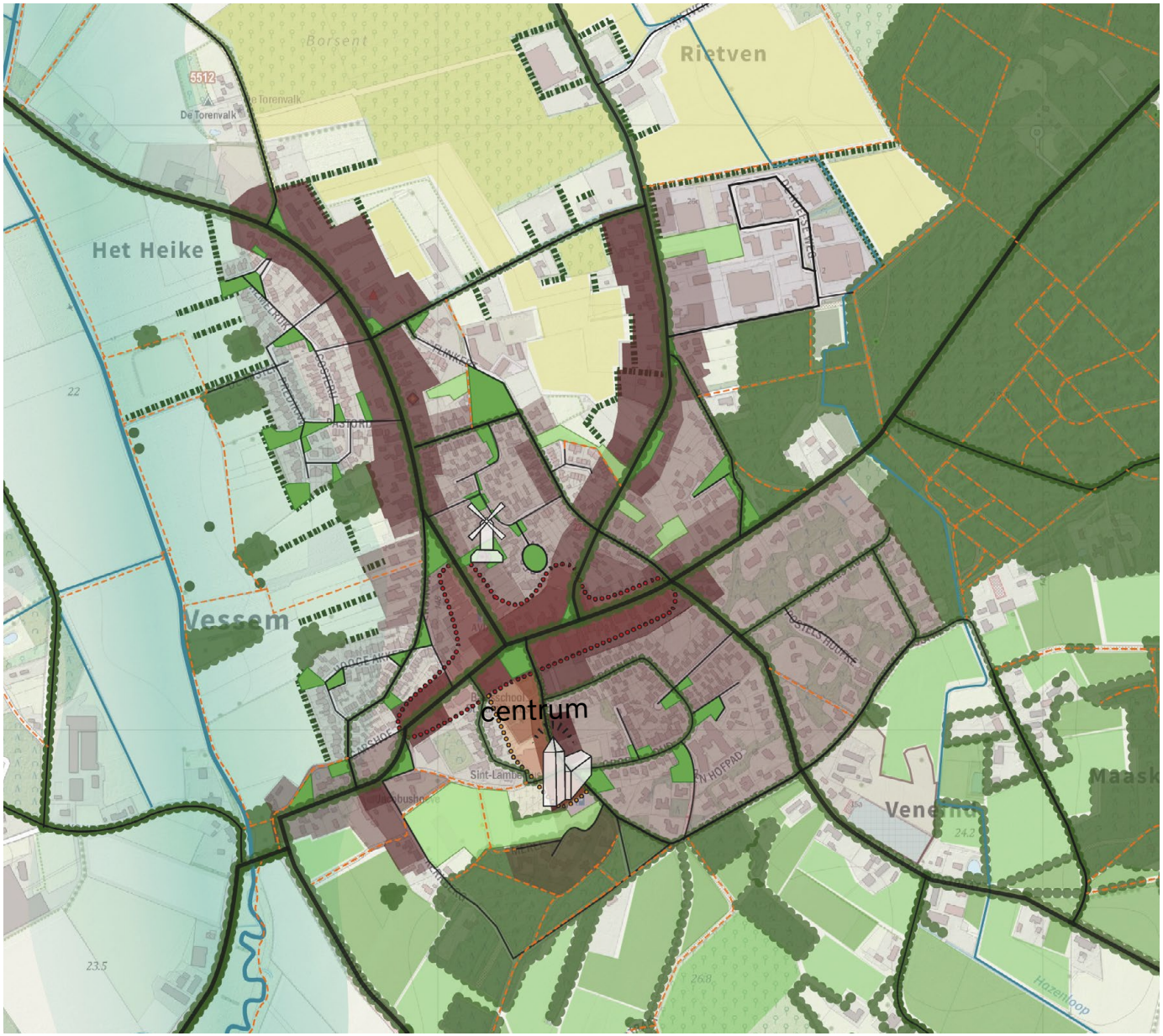
D Loonwerker (bestemming intensieve veehouderij)

E Kippenboer

F Autogarage

G Autogarage

5 VESSEM



Vessem is een bijzonder authentiek en karakteristiek dorp. De kerk en centrumvoorzieningen bevinden zich opvallend aan de zuidzijde, direct aan het landschap. Het dorp is opgebouwd uit vele erven. Ook nieuwe ontwikkelingen zijn in dezelfde karakteristiek van erfbebouwing doorontwikkeld. Het dorp bevat vele fraaie groene (driehoekige) ruimten.

De dorpsrand heeft aan de west-, zuid en oostzijde vele verfijnde en historische relaties met het landschap. De landschappelijke kwaliteiten zijn er hoog. De noordzijde is van oudsher opener en grootschaliger, dit komt door het oorspronkelijk gebruik als een grootschalige open akker. Opvallend is de Flinkerd als grote centrale ruimte.

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

Vessem | Overzicht kwaliteiten en kansen dorpsranden

In de kaart hiernaast is een overzicht geschetst van de ruimtelijke hoofdstructuur van Vessem en de belangrijkste kwaliteiten en kansen voor kwaliteitsversterking in de dorpsranden. Daarbij ligt Vessem in 4 landschapstypes: het beekdal van de Klein Beerze, de bossen in het oosten, het groot open akker complex in het noorden en het kleinschalige landschap in het zuiden. Ieder landschapstype karakteriseert een eigen dorpsrand.

1. Dorpsrand - noord **(oude) akkergronden**

- Oude akkers liggen nog in de kern en zijn cultuurhistorisch waardevol. De beleving en toegankelijkheid kan worden verbeterd;
- Vanuit de Braak is er een ver zicht over het agrarisch gebied;
- Dorpsrand t.h.v. het bedrijventerrein is goed landschappelijk ingepast.

2. Dorpsrand - west **Beekdal Kleine Beerze**

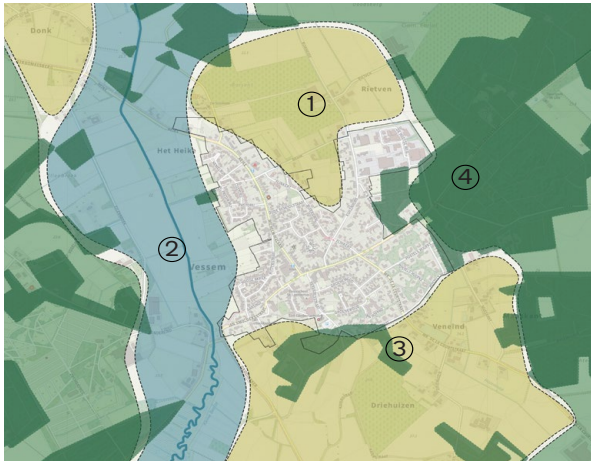
- Dorpsrand ligt tegen een waardevol en kwetsbaar landschap;
- Plannen voor herstel beekdal.

3. Dorpsrand - zuid **(oude) akkergronden**

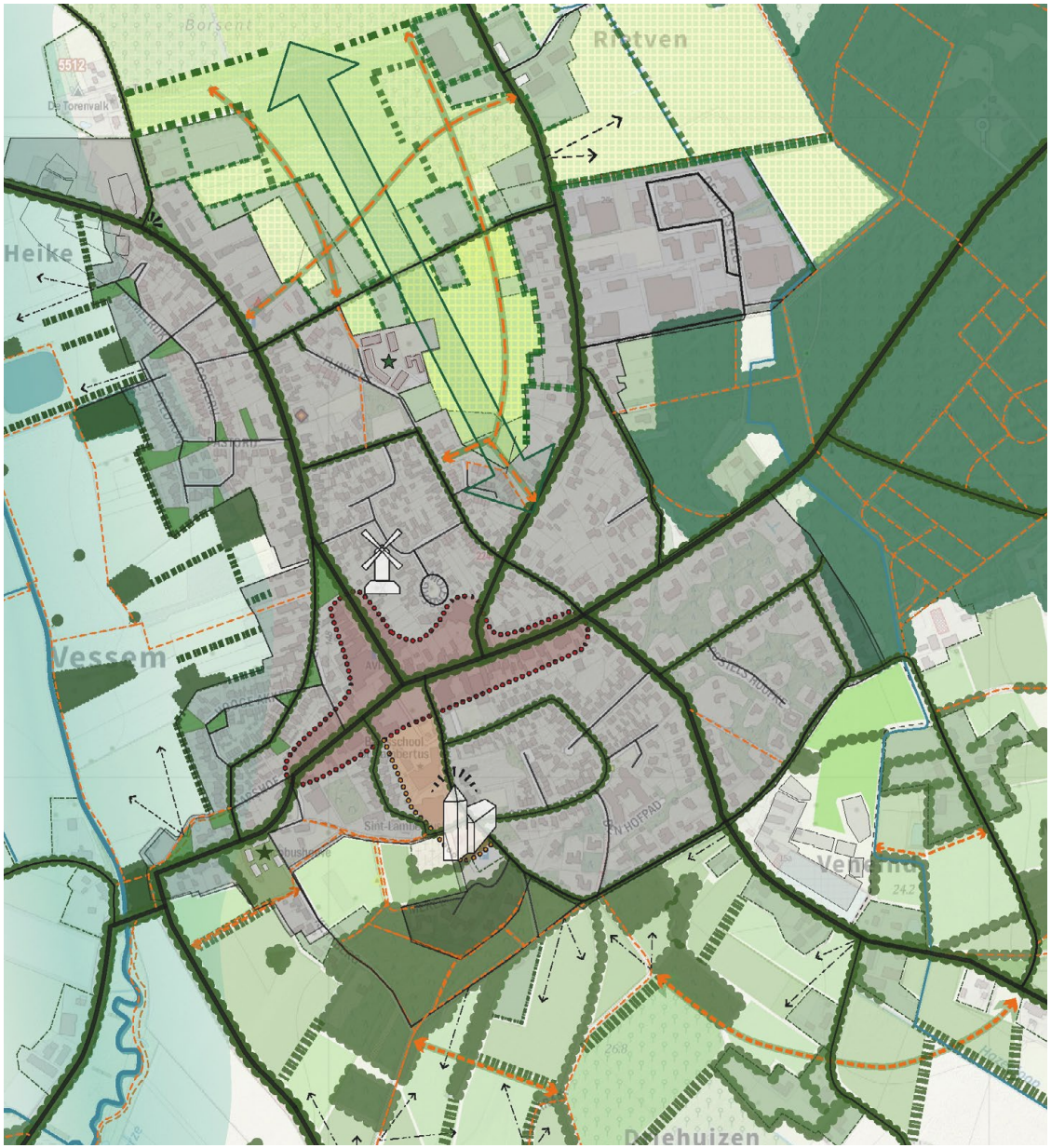
- Het van oudsher kleinschalig en besloten landschap is goed beleefbaar. Het gebied is recreatief ontsloten met zandpaden. Cultuurhistorisch erg waardevol;
- Dorpsrand goed ingepast door landschapselementen.

4. Dorpsrand - oost
Bossen Buikheide

- Bossen reiken tot aan dorpsrand. Slechts enkele recreatieve verbindingenen tussen het dorp en Buikheide;
- Bosgebied zelf aantrekkelijk uitloopgebied.



Overzichtskaartje onderzochte deelgebieden



Ruimtelijke kwaliteit en kansenkaart dorpsranden

Conclusie

Uit de gebiedanalyse blijkt dat Vessem een zeer aantrekkelijk en waardevol buitengebied heeft. Daarbij zijn de oost-west en zuidzijde het meest kwetsbaar voor ontwikkeling. Hier zijn enkel kleinschalige ontwikkelingen mogelijk die worden opgenomen in een landschappelijke setting. Daarnaast is de transformatie van bestaande (bedrijfs-)erven naar woonerven een passende strategie binnen de ruimtelijke structuur van Vessem.

Om de urgente woonopgave het hoofd te bieden is de noordelijke dorpsrand verder verkend. Daaruit bleek dat het noorden van de Braak de meeste kansen voor ontwikkeling bood, waarbij er tevens het landschap kan worden versterkt. Het middendeel zou dan als landschapspark kunnen worden ontwikkeld met natuurinclusieve agrarische invulling. De wijze waarop zal in een masterplan voor het gehele gebied en op integrale wijze uitgewerkt dienen te worden. Daarnaast zijn er enkele kleinschalige initiatieven mogelijk op de akker de Braak mits de akker daarmee toegankelijk en beter beleefbaar wordt gemaakt. Enkel mits er brede meerwaarde is ten aanzien van het geheel en in een passende landschappelijke uitwerking.

Afweging

De kaart hiernaast geeft een overzicht van de mogelijke locaties voor stedelijke ontwikkeling, zoals geconcludeerd in de gebiedsanalyse.

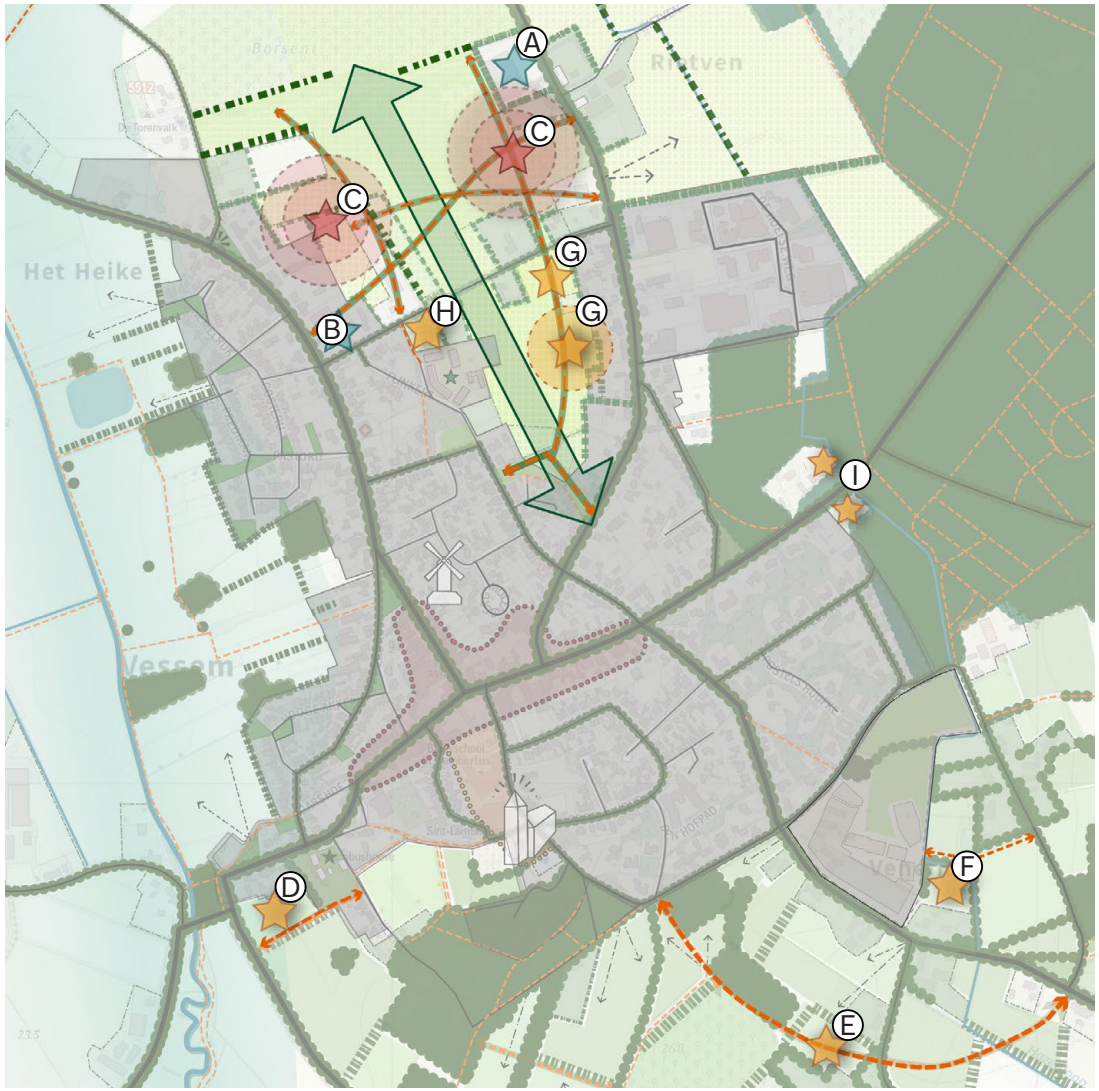
Transformatie-locaties

A. Transformatie erf Rietven

Deze ontwikkeling vormt een op zichzelf staand ‘erf’ bij het buurtschap Rietven, maar takt in routing en landschapsstructuur aan op het plan Vessem-Noord. Door de omzoming van een brede houtwal heeft zij al een stevige groene inpassing.

B. Transformatie Autobedrijf aan het Heike

Het betreft een bedrijfsperceel direct aan de dorpsrand dat kan worden getransformeerd en kan tevens de eerste fase vormen voor de totaalontwikkeling van Vessem-Noord.



Mogelijke uitbreidingslocaties

Reguliere uitbreiding (mix doelgroepen)
C. Akker ten noorden van Braak
G. Akker ten zuiden van Braak
H. Open ruimte ten zuiden van Braak

Kleinschalige ontwikkelingen aan het lint
I. Jan Smuldersstraat

Bijzondere kleinschalige woonvorm
D. Locatie nabij Jacobushoeve
E. Driehuizen
F. Erf Postels Huufke

Mogelijke transformatielocaties
A. Bedrijfsloods Rietven
B. Autobedrijf aan het Heike

Gebiedsontwikkeling Vessem-Noord

C. Akkergebied ten noorden van Braak

Voor het gebied ten noorden van de Braak zijn er kansen voor de realisatie van een grotere woningbouwlocatie. Zij worden verdeeld over een oostelijk deel dat ontsloten wordt via de Kuilenhurk en een westelijk deel dat ontsloten wordt via 't Heike. De woonontwikkeling gaat gepaard met een ontwikkelingsperspectief voor het aanliggende landschap: kleinschalig natuurinclusief agrarisch gebruik en als recreatief uitloopgebied voor het dorp. (zie voor visie bladzijde 39).

Kleinschalige woonvorm met landschappelijke meerwaarde

De volgende locaties zijn afhankelijk van de grondposities en bereidwilligheid van de eigenaren.

D Locatie nabij Jacobshoeve

De locatie leent zich voor een innovatieve woonvorm voor de doelgroep ouderen of zorg, gezien de ligging nabij de voorzieningen en de link met de Jacobushoeve. Vraagt om zorgvuldige inbedding en ruime landschappelijke inpassing gezien de kwaliteiten ter plaatse.

E Locatie Driehuizen

Mogelijkheid voor een kleinschalige ontwikkeling in een erfsetting, ingebed in het buurtschap Driehuizen. Een kans is er om met deze ontwikkeling een route te maken naar tussen Driehuizen en de kern van Vessem.

F Erf bij Postels Huufke

Het erf achter het perceel aan de Burgemeester de la Courtstraat leent zich voor een kleinschalige erfontwikkeling ingebed in het bestaande landschap.

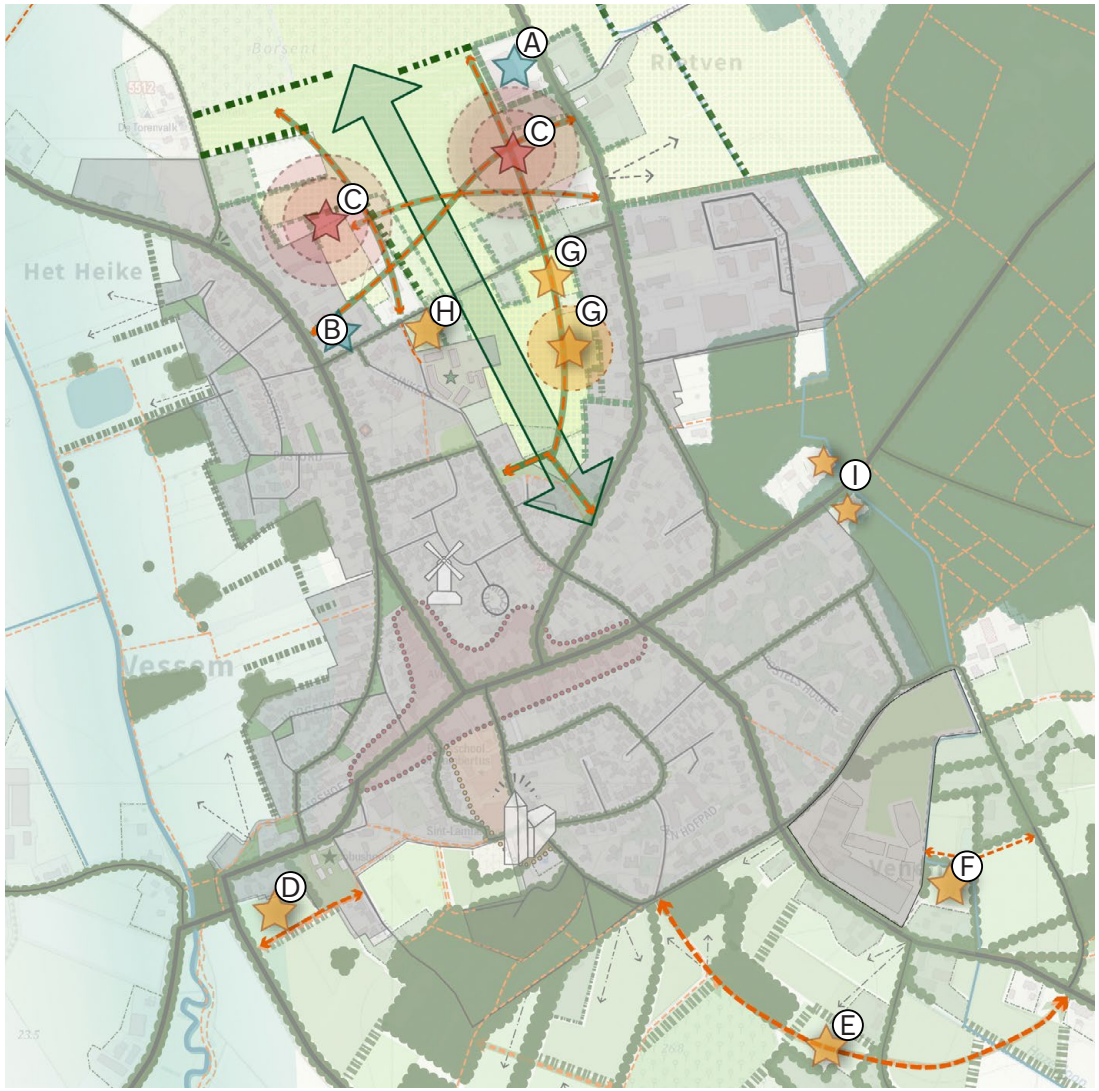
Overig: Aanvullende locaties, indien de grondeigenaar zich meld

G en H Akker ten zuiden van Braak

Er zijn enkel kleinschalige woonontwikkelingen voor maatschappelijke doelgroep mogelijk op basis van uitnodigigingsplanologie. Met als voorwaarde dat eer brede meerwaarde behaalt dient te worden voor de gehele akker Braak.

I. Jan Smuldersstraat

Dit betreft twee percelen aan de Jan Smuldersstraat. Een woonontwikkeling aan het lint is op deze locaties voorstelbaar.



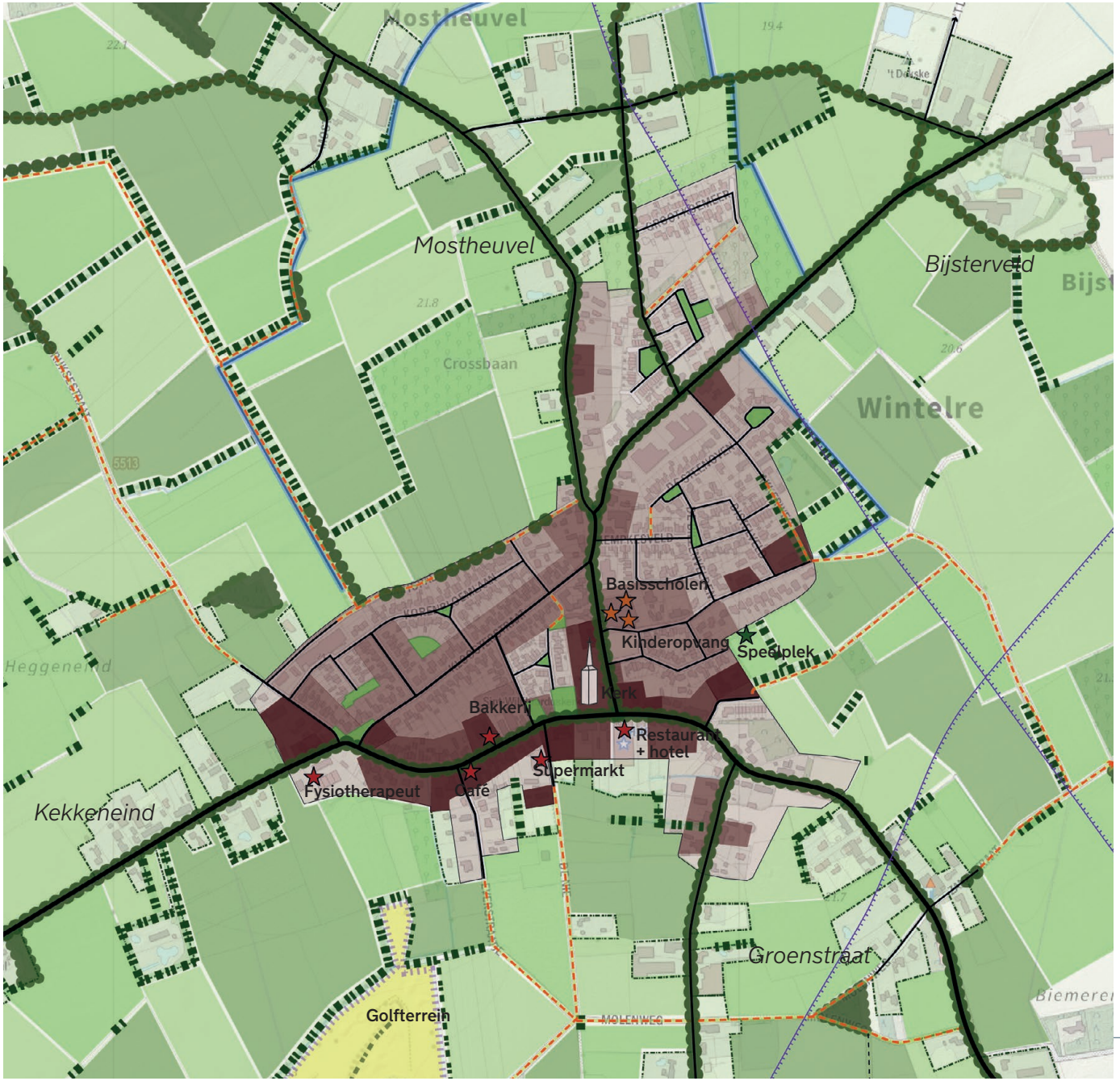
Mogelijke uitbreidingslocaties
Reguliere uitbreiding (mix doelgroepen)
C. Akker ten noorden van Braak
G. Akker ten zuiden van Braak
H. Open ruimte ten zuiden van Braak

Kleinschalige ontwikkelingen aan het lint
I. Jan Smuldersstraat

Bijzondere kleinschalige woonvorm
D. Locatie nabij Jacobushoeve
E. Driehuizen
F. Erf Postels Huufke

Mogelijke transformatielocaties
A. Bedrijfsloods Rietven
B. Autobedrijf aan het Heike

6 SAMENVATTING WINTELRE



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.
- Noordzijde contour Vliegveld

Legenda

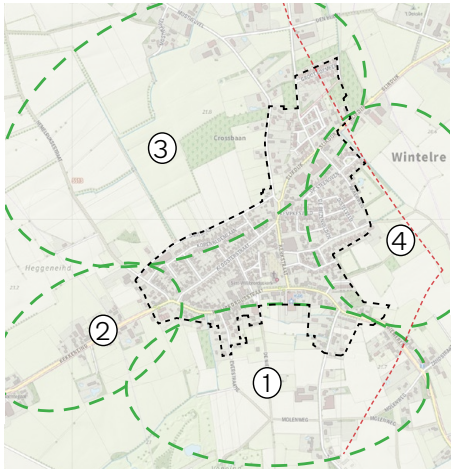
- Dorpsrand (grens stedelijk gebied)
- (Hoofd)wegenstructuur
- Recreatieve routes en zandpaden
- Historische opbouw dorp
- Commerciële voorzieningen
- Maatschappelijke voorzieningen
- Speelvoorziening
- Groene open plek in het stedelijk weefsel
- Akkergebied kleinschalig
- Erven in het buitengebied
-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

Wintelre | Overzicht kwaliteiten en kansen dorpsranden

De dorpsranden van Wintelre liggen allemaal in hetzelfde landschapstype: het oude ontginningslandschap. Er ligt geen beekdallandschap in de buurt, zoals de andere kernen.

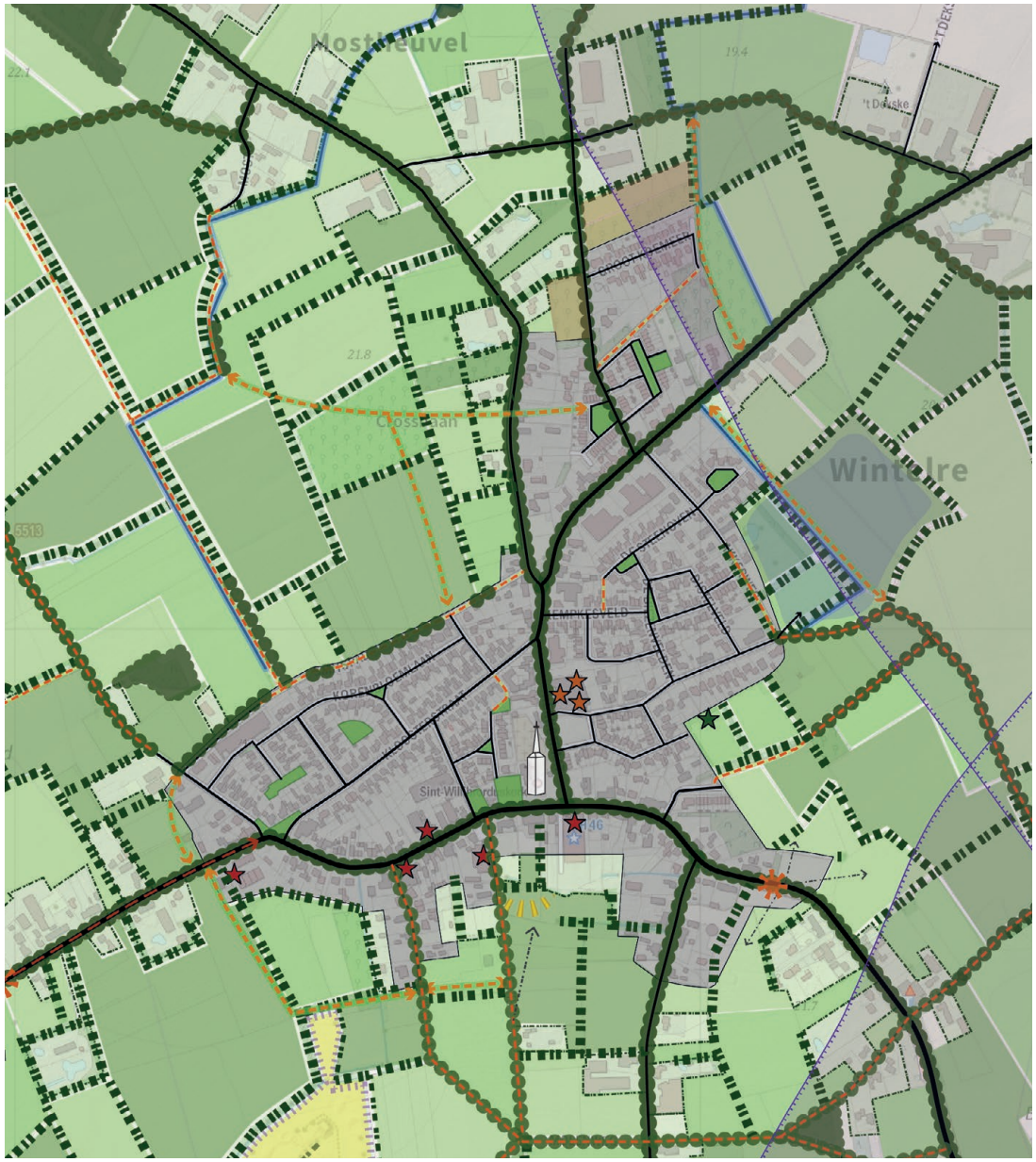
Kwaliteiten van de dorpsranden:

- alle dorpsranden hebben een veelal landelijk karakter door het vele groen, zandpaden en de aanwezige erven met erfbeplantingen. Dit dient te worden behouden, ook met eventuele woonontwikkelingen.
- het landschap heeft cultuurhistorische waarden. Met name de zuidelijke dorpsrand heeft een hele authentieke uitstraling door de ligging van het landschap direct tegen het oude ontginningslint. Het silhouet van de dorpsrand met erfgroen, de daken van boerderijen en de kerktoren is buitengewoon fraai.
- voor alle dorpsranden geld dat het landschap kan worden versterkt door het terugbrengen van houtsingels en heggen op de perceelsgrenzen. Kansen liggen er in het vergroten van de toegankelijkheid van het landschap door het toevoegen van paden, aansluitend op het bestaande padennetwerk.
- In de oostelijke dorpsrand is een laagte gelegen, mogelijk een kans voor waterconservering.



Overzichtskaartje onderzochte deelgebieden

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



Ruimtelijke kwaliteit en kansenkaart dorpsranden

5.1 Conclusie

Uit de gebiedanalyse blijkt dat, ondanks dat de dorpsranden in hetzelfde landschapstype liggen, de ontwikkelmogelijkheden divers zijn. De zuidelijke dorpsrand heeft nog een authentieke uitstraling doordat het oude bebouwingslint met daaraan de kerk, pastorie en verschillende langgevelboerderijen met hun achterzijden direct aan het landschap grenzen. Hier zijn dan ook alleen enkele kleinschalige ontwikkelingen toegestaan voor specifieke doelgroepen. De ontwikkelingen voegen zich naar het bestaande landschap en hebben daarbij tevens de opgave het landschap de versterken.

De mogelijkheden aan de noordoostzijde worden bepaald door de geluids-contour van het vliegveld Eindhoven. Aan de oostzijde is er een locatie die geschikt is bevonden voor ontwikkeling, onder andere vanwege de aansluiting op het stedelijk weefsel en het duidelijk afgebakende gebied (landschapskamer).

Voor de noordzijde zijn er vooral mogelijkheden om wonen mogelijk te maken in kleine erven aan het lint. Zowel door transformatie van de bestaande erven als nieuwe kleinschalige invullingen.

Dan zijn er nog mogelijkheden aan de westzijde van het dorp, zowel in een transformatie van een bedrijfserf, als in een invulling van een agrarisch kavel tussen Kekkeneind en de dorpsrand. De scherpe dorpsrand aan de noord-westzijde is een kwaliteit en dient te worden gehandhaafd. Daarom is daar geen ontwikkelingsruimte voorgesteld.

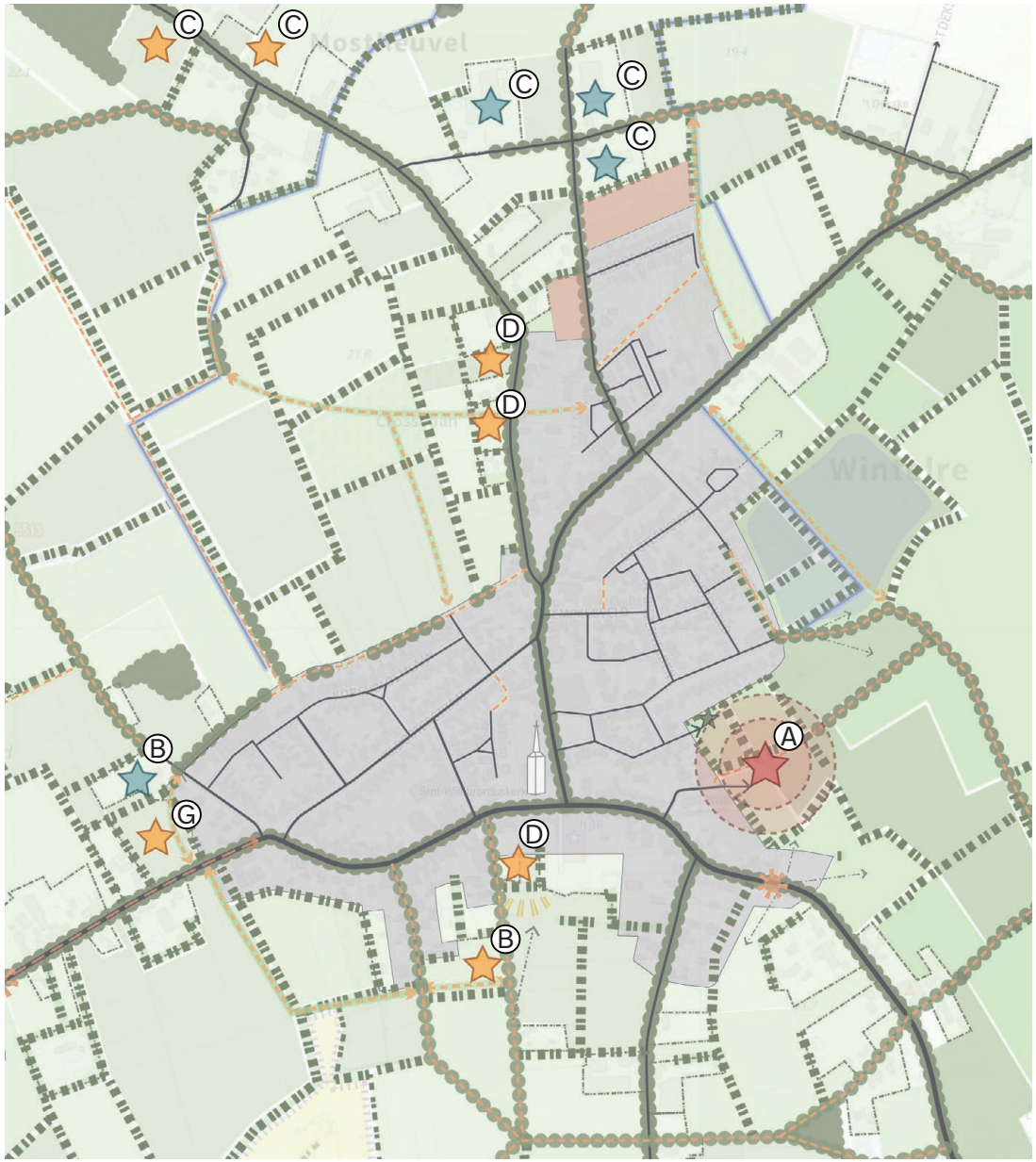
5.2 Afweging per locatie

De kaart hiernaast geeft een overzicht van de mogelijke locaties voor stedelijke ontwikkeling, zoals geconcludeerd in de gebiedsanalyse.

Grote woonontwikkeling

A. Gebied tussen het Aangelag-Willibrordusstraat

Gezien de directe ligging aan het stedelijk gebied, de goede ontsluitingsmogelijkheden, de relatief beperkte omgevingskwaliteit is een woningbouwontwikkeling mogelijk. Kans is om dit gepaard te laten gaan met een stevige landschappelijke inpassing en de aanleg van een wandelroute naar het buitengebied.



Transformatielocaties

B. Agrarisch bedrijf Hemelrijksestraat

Transformatie van een groot bedrijfsmatig erf. Indien de ondernemer wil stoppen en saneren, is er een herontwikkeling van het erf mogelijk wat een versterking van de omgevingskwaliteit (verkeershinder-uitstraling) mogelijk maakt.

C. Erven Mostheuvel/Den Bijert

Ten noorden van Wintelre liggen verschillende erven aan Den Bijert, de straat Mostheuvel en het buurtschap Mostheuvel. Indien er bedrijven zijn die willen stoppen en saneren, dan zouden deze erven omgevormd kunnen worden naar kleinschalige woonmilieu's met 1 tot 3 bouwvolumes. (met 4 starterwoningen in een langgevel of schuurwoning). Voorwaarde is een robuuste erfbeplanting.

Kleinschalige en bijzondere woonlocaties

D. Pastorie en boerderij Willibrordusstraat

Gezien de ligging nabij het centrum en de restauratie-opgave van de pastorie zijn er mogelijkheden voor een kleinschalige initiatief voor zorg of senioren. Dit betreft een ontwikkeling op het achtererf van de langgevelboerderij en een ontwikkeling in de tuin van de pastoriewoning. Dit vraagt om een zorgvuldige uitwerking gezien de landschappelijk fraaie ligging.

E. De Nie-Eversstraatje

Gezien de ligging, enkel een mogelijkheid voor een kleinschalig woonintiatief (zorg of senioren) met een goede landschappelijke inpassing.

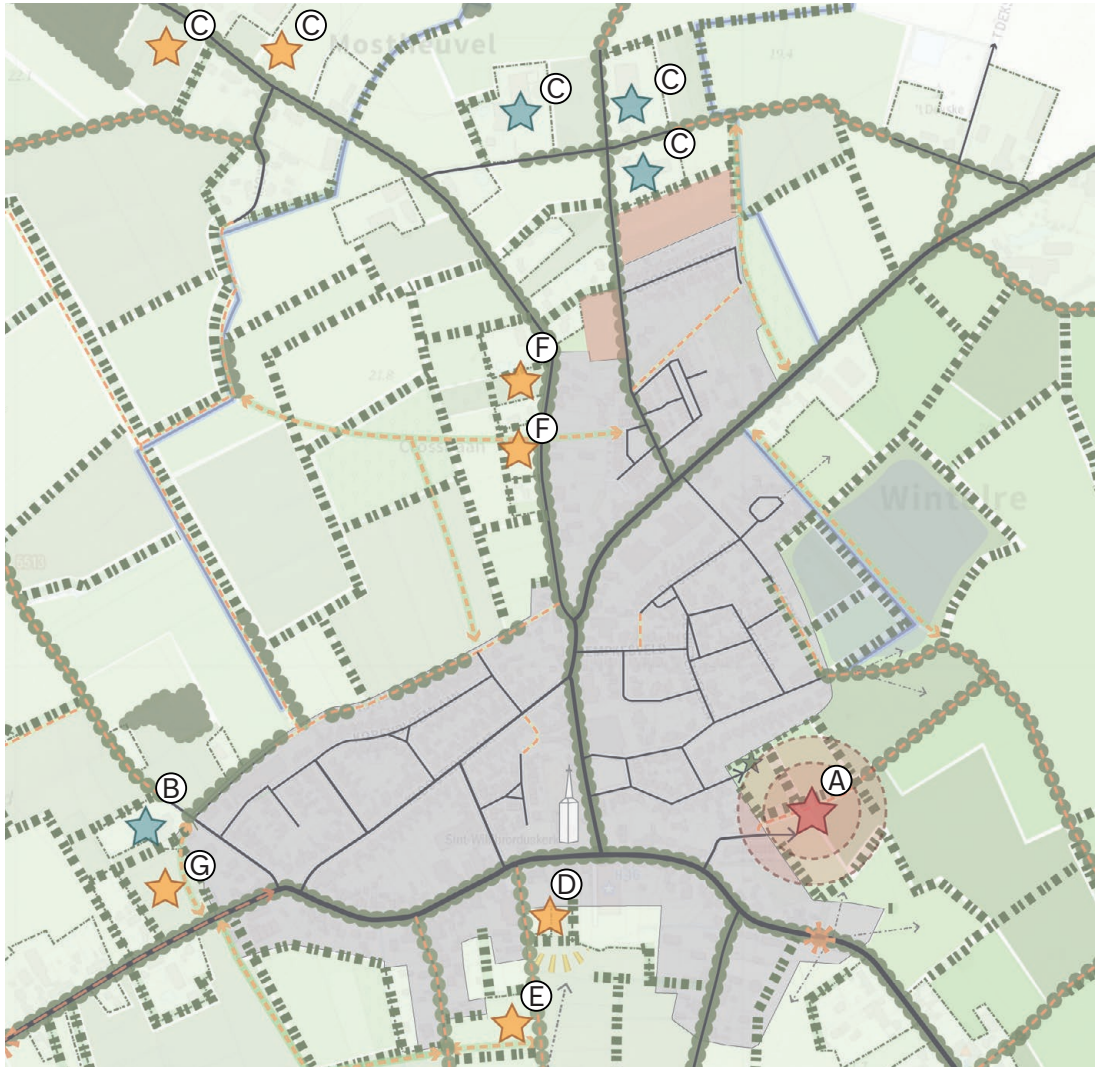
F. Losse percelen aan Mostheuvel

Tussen de bestaande percelen aan Mostheuvel is ruimte voor de ontwikkeling van kleinschalig initiatief (1 a 3 bouwvolumes in een erfsetting). Dit kan met Ruimte voor Ruimte als wel met regulier (bijv. 4 starterwoningen in een langgevel of schuurwoning). Dit sluit aan bij de 'maatwerk'-vlakken uit de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties. Voorwaarde is een robuuste erfbeplanting.

Alternatieve ontwikkellocatie

G. Perceel aan Kekkeneind

Indien bovengenoemde ontwikkelingen geen soelaas bieden voor de woningnood, kan het perceel aan het Kekkeneind worden ontwikkeld. Een ontwikkeling kan hier een kwaliteitsverbetering bieden voor de huidige rommelige situatie, maar de openheid tussen het gehucht Kekkeneind en Wintelre verdwijnt daarmee. Een robuuste landschappelijke inpassing aan de randen is voorwaarde.



Mogelijke uitbreidingslocaties

Reguliere uitbreiding (mix doelgroepen)
A. Gebied Aangelag-Willibrordusstraat
G. Perceel aan Kekkeneind

Mogelijke transformatielocaties
B. Agrarisch bedrijf Hemelrijksestraat
C. Verschillende erven aan Mostheuvel-Den Bijert

Bijzondere kleinschalige woonvorm
D. Pastorie en boerderij Willibrordusstraat
E. De Nie-Eversstraatje

Kleinschalige erfontwikkelingen
F. Verschillende kleine percelen aan Mostheuvel

Colofon

Ruimtelijke visie woonuitbreidingen

opdrachtgever:	Gemeente Eersel
datum:	14 oktober 2022
documentnaam:	2245_R001
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