



POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land

Stedenbouwkundig raamwerk
voor de ontwikkeling
van Eersel-West

03 maart 2021



**Stedenbouwkundig raamwerk
voor de ontwikkeling
van Eersel-West**

Opdrachtgever:
Gemeente Eersel
mr C.R. (Ceres) van der Krieken-Kok

Projectteam:
ir. Leander van Berkel bnt

P197584 / 114-032

03 maart 2021

De opgave voor Eersel-West	4
Raamwerk voor ontwikkeling	5
Opbouw document	6

Deel A: Ruimtelijke context Eersel-West **7**

Ligging Eersel-West	9
Historische analyse	9
Situatie 2019	9
Situatie 1901	10
Situatie 1948	11
Situatie 1965	12
Situatie 1988	13
Situatie 2019	14
Context Eersel-West	15
Huidige situatie Eersel-West	16
Ambitie voor Eersel-West	18

Deel B: Raamwerk voor ontwikkeling **19**

Lagen van het raamwerk	21
Raamwerk voor ontwikkeling	21
Basislaag: de huidige situatie	22
Landschappelijke laag: kwaliteiten	23
Landschappelijke laag: kansen	24
Infrastructurele laag: kwaliteiten	25
Infrastructurele laag: kansen	26
Laag functionele/bebouwde structuur: kwaliteiten	27
Laag functionele/bebouwde structuur: kansen	28

Deel C: Randvoorwaarden en aanbevelingen **29**

Het raamwerk voor ontwikkeling	31
Indicatieve en globale invulling van het raamwerk	32
Randvoorwaarden en aanbevelingen voor Kwadrant 1	33
Randvoorwaarden en aanbevelingen voor Kwadrant 2	34
Randvoorwaarden en aanbevelingen voor Kwadrant 3	35
Randvoorwaarden en aanbevelingen voor Kwadrant 4	36



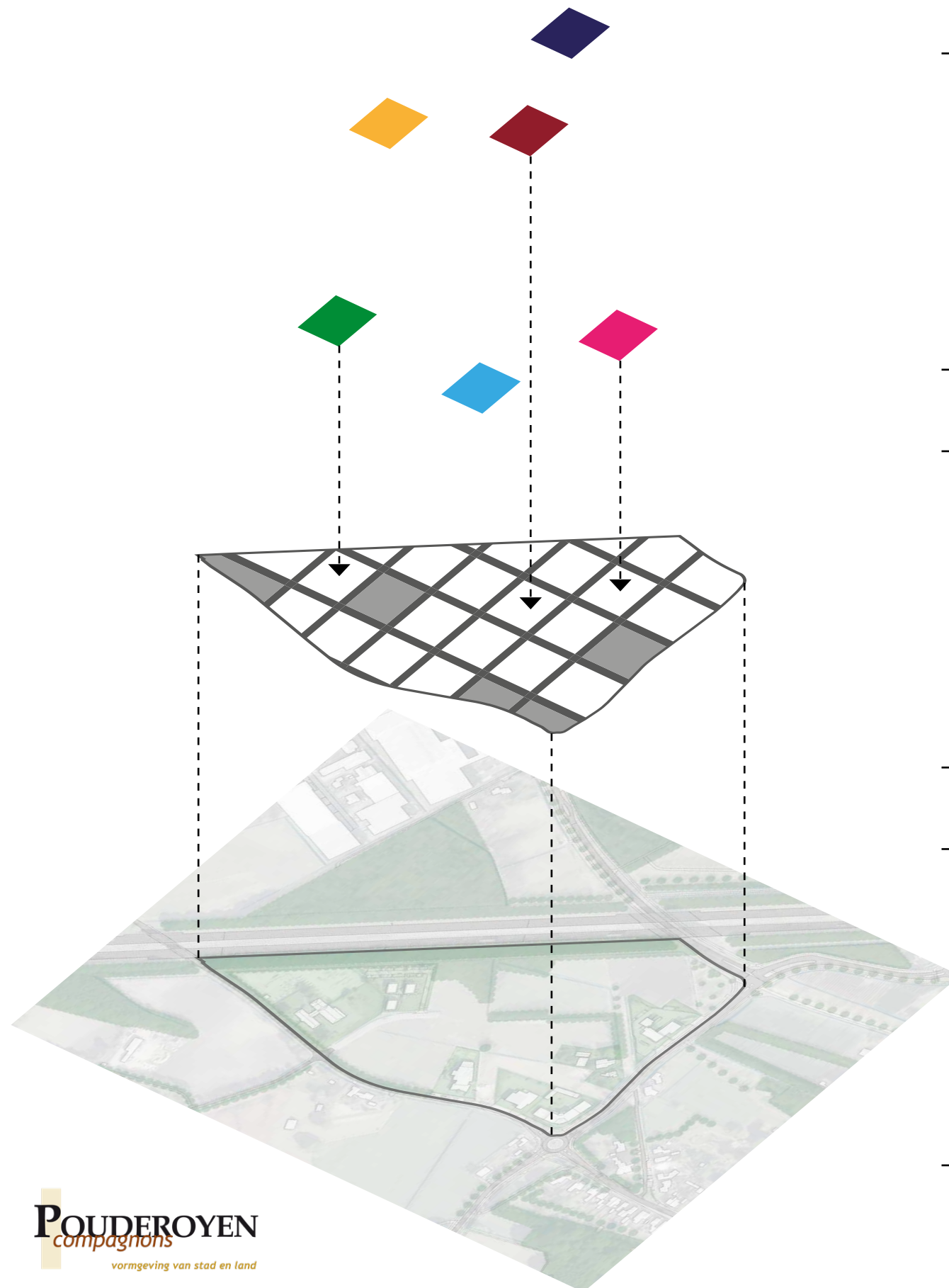
De opgave voor Eersel-West

Eersel-West is een overgangszone tussen de woonbebouwing van de kern Eersel en de rijksweg; een klassiek dorpsrandgebied met functiemenging wonen, werken en agrarisch gebruik. Beoogd wordt om dit gebied gefaseerd te (her)ontwikkelen met woonwerk-combinaties en/of sociale, maatschappelijke of andere voorzieningen en instellingen. Door deze (her)ontwikkeling ontstaat er een nieuwe en goede overgang tussen de rijksweg, het dorp Eersel en het landelijk gebied; een representatieve dorpsrand met dorpsentree en tegelijkertijd een gebied met een eigen signatuur en ruimtelijke basiskwaliteit, waardoor het vestigingsklimaat ter plaatse wordt versterkt.

De gemeente Eersel heeft Pouderoyen Compagnons gevraagd om te komen tot een stedenbouwkundige visie voor de (her)ontwikkeling van Eersel-West. Uitgangspunt is dat de bestaande bebouwde erven met hun functies behouden blijven en dat deze samen met de nieuwe invulling tot een evenwichtige gebiedsinrichting moeten leiden.

Raamwerk voor ontwikkeling

De ambitie voor Eersel-West wordt vertaald in een ruimtelijk raamwerk, dat huidige kwaliteiten waarborgt maar ook ruimte biedt aan toekomstige initiatieven. Het raamwerk bestaat uit diverse lagen, die samen de basis vormen voor de ontwikkeling. Het raamwerk biedt tevens criteria en kaders voor de verdere invulling van Eersel-West. De opbouw van het raamwerk wordt hiernaast schematisch weergegeven.



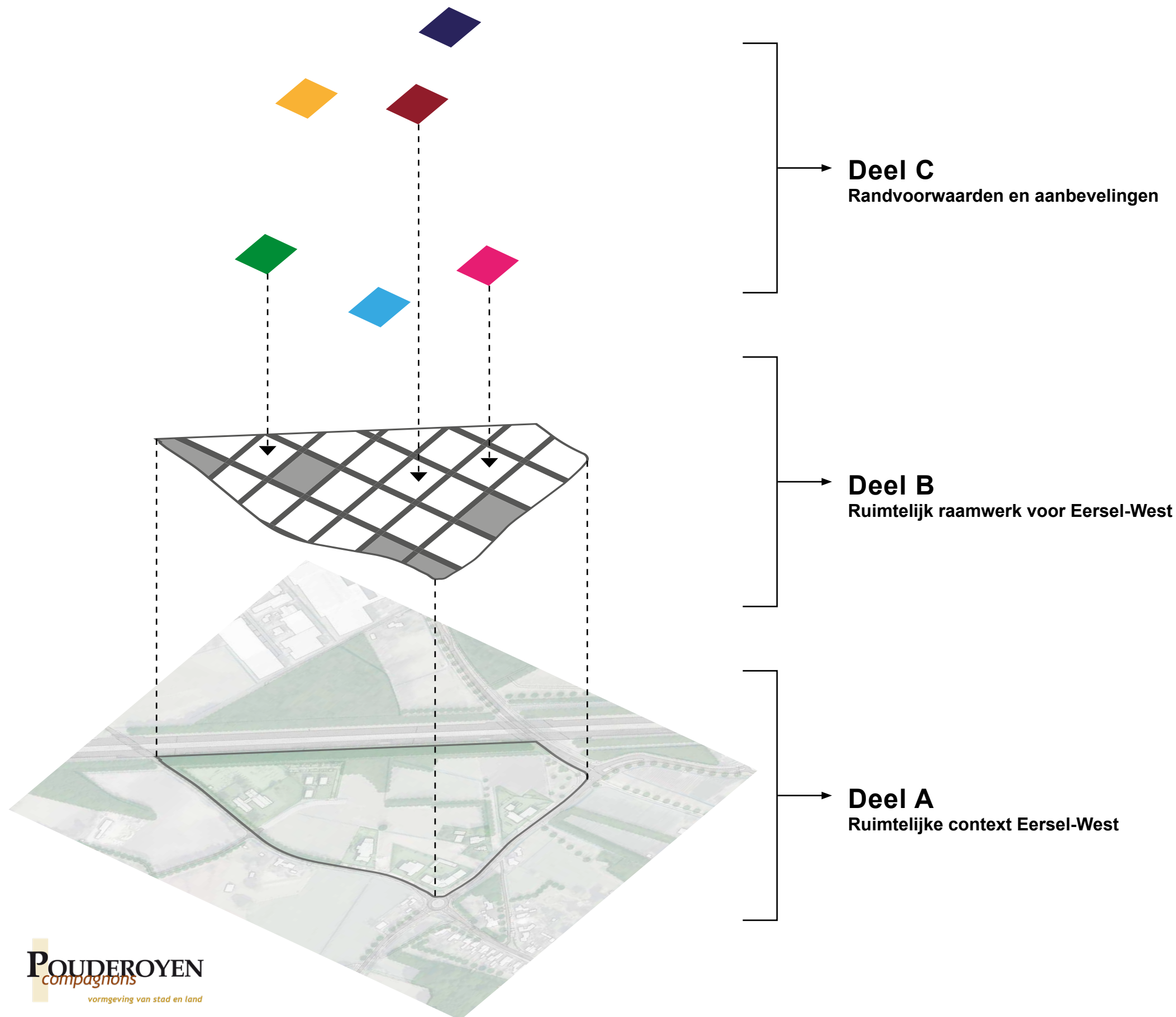
Toekomstige ontwikkelingen

- Dienen te voldoen aan de gestelde stedenbouwkundige, landschappelijke en milieukundige randvoorwaarden en aanbevelingen per kwadrant.

Ruimtelijk raamwerk voor Eersel-West

- Een helder en robuust landschappelijk en verkeerskundig raamwerk geeft vorm en structuur aan het gebied.
- De open ruimte in het raamwerk biedt ruimte aan geleidelijke ontwikkeling en invulling.
- Het raamwerk zorgt voor een aantrekkelijk gebied, óók wanneer delen nog niet bebouwd zijn.
- Bestaande functies worden opgenomen in het raamwerk.

Huidige situatie Eersel-West



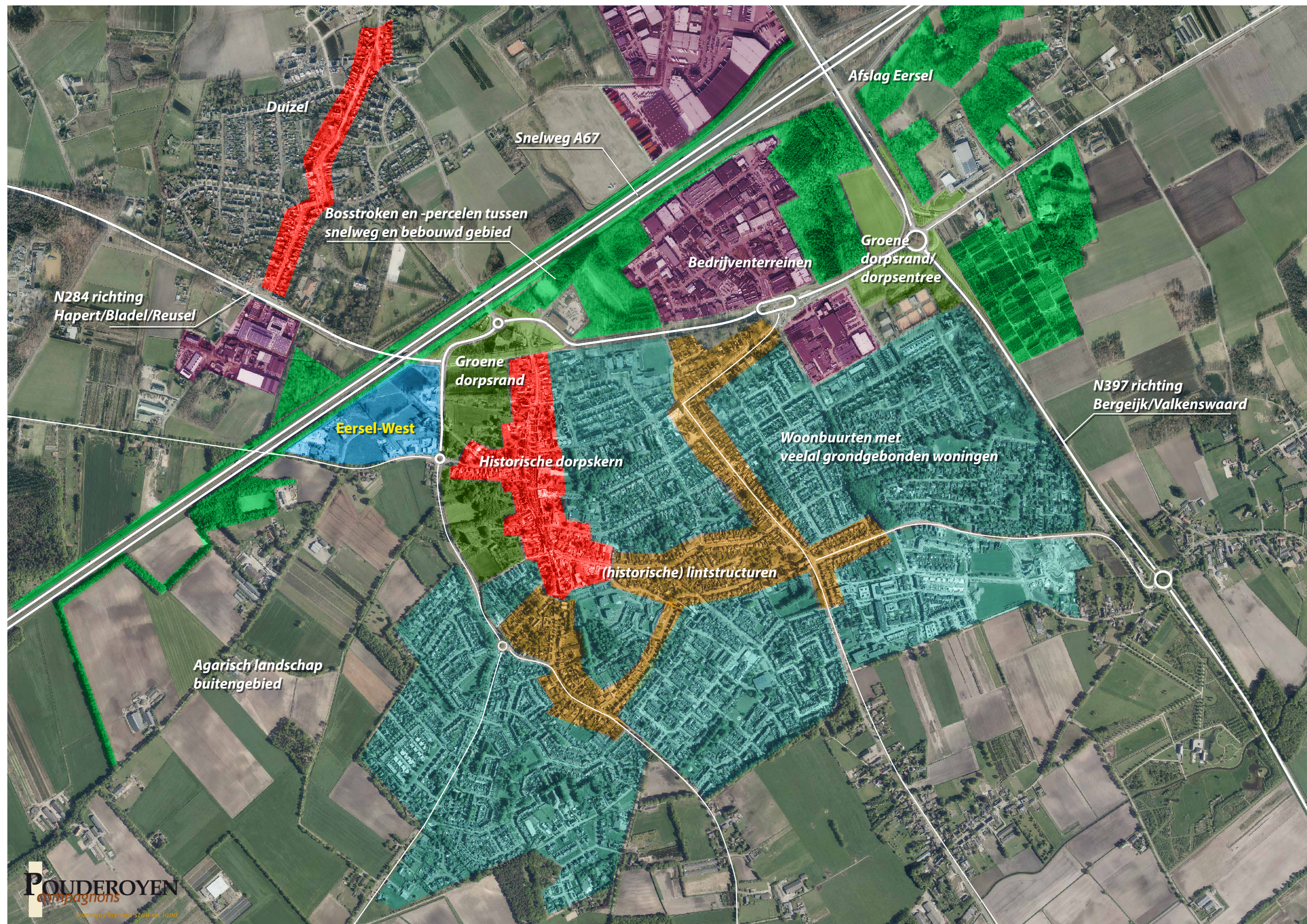
Opbouw document

Alvorens de stedenbouwkundige visie wordt toegelicht, wordt eerst gekeken naar het plangebied in haar ruimtelijke context, de historische ontwikkeling ervan, en de huidige verschijningsvorm en functies. Daarna wordt de opgave en ambitie voor Eersel-West vertaald in een ruimtelijk raamwerk met lagen, dat huidige kwaliteiten waarborgt en nieuwe elementen toevoegt, waarbinnen ruimte wordt geboden voor toekomstige initiatieven. In het laatste deel wordt ingegaan op de criteria en kaders voor de toekomstige invulling van Eersel-West.



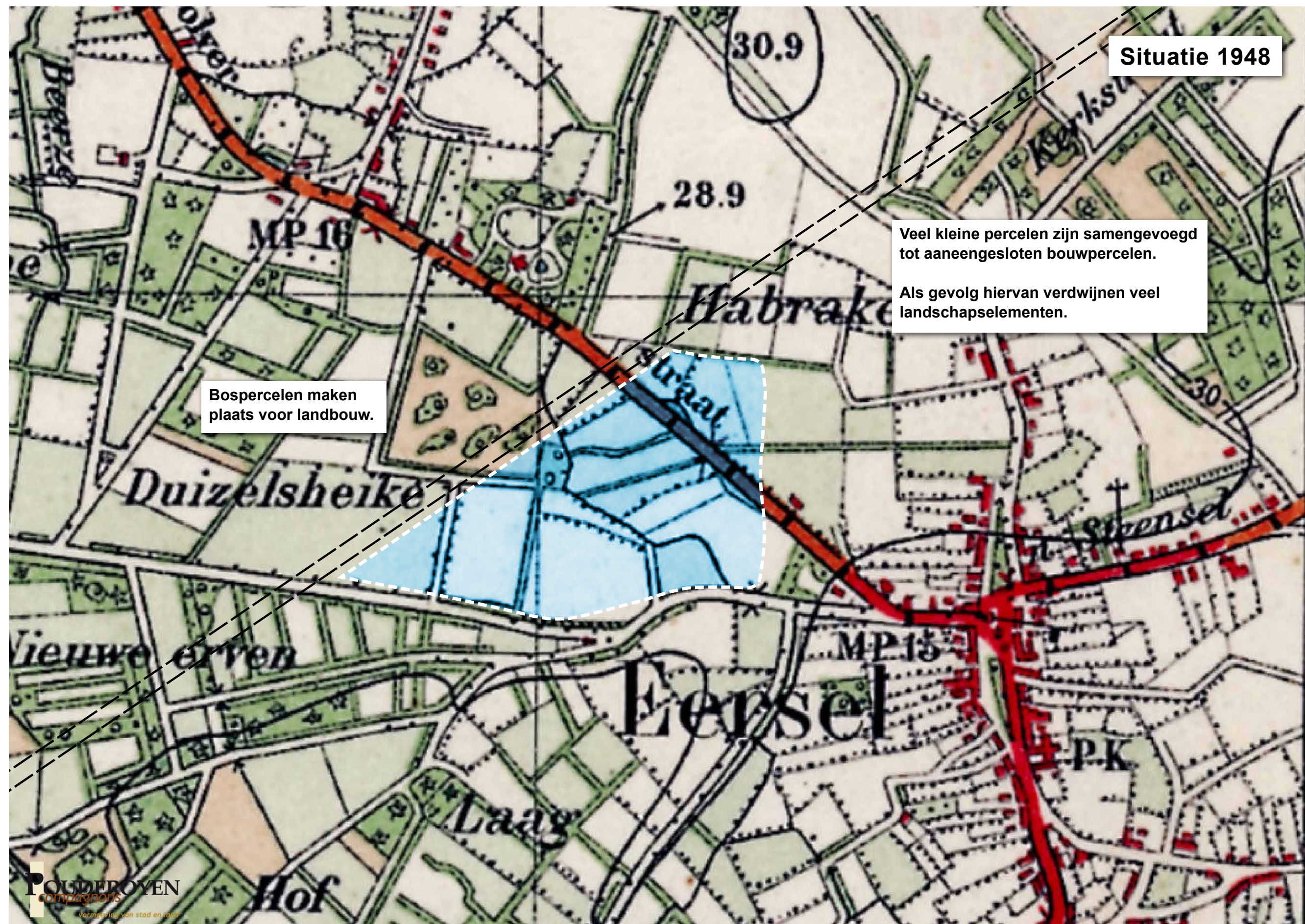
Deel A

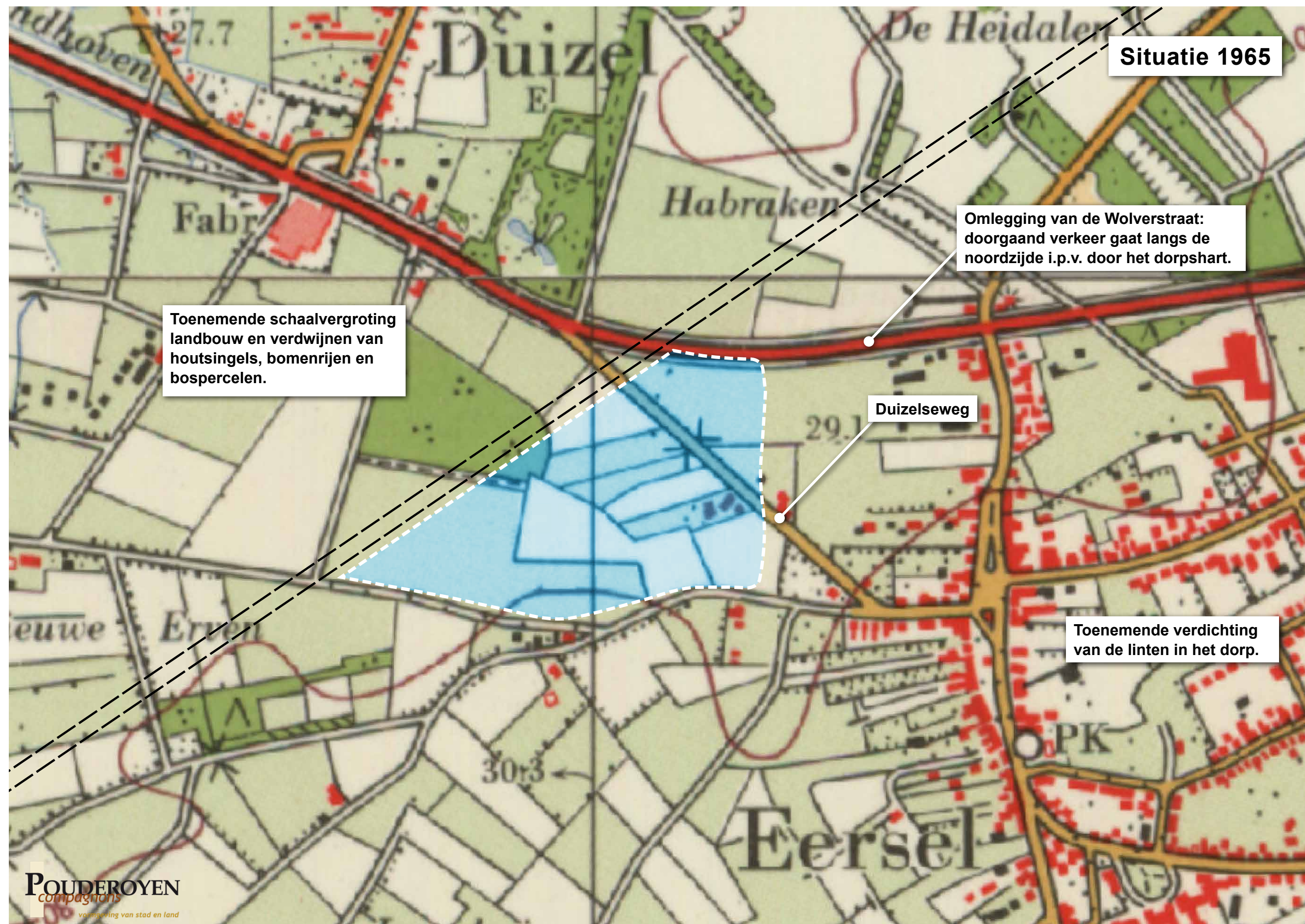
Ruimtelijke context Eersel-West

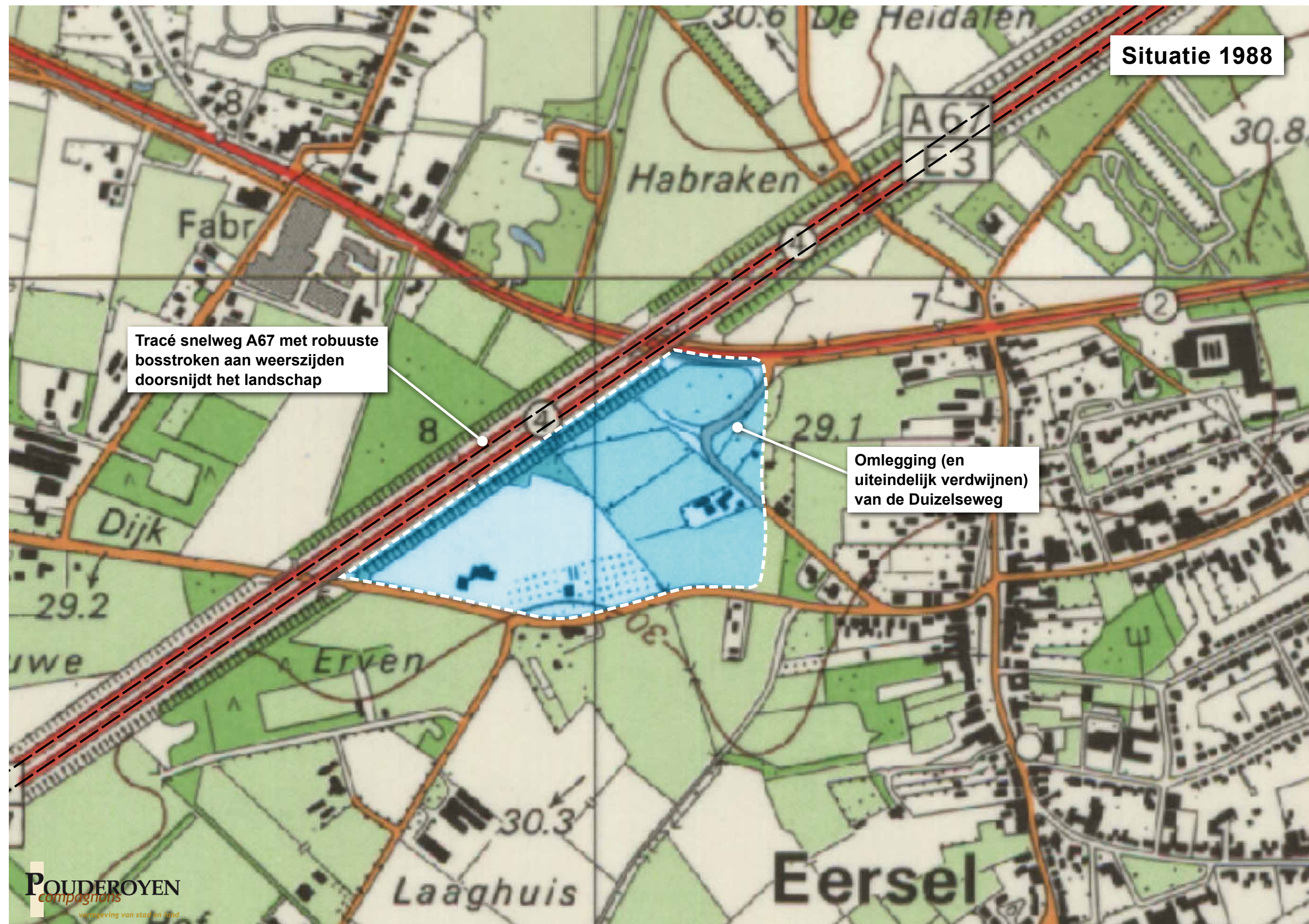


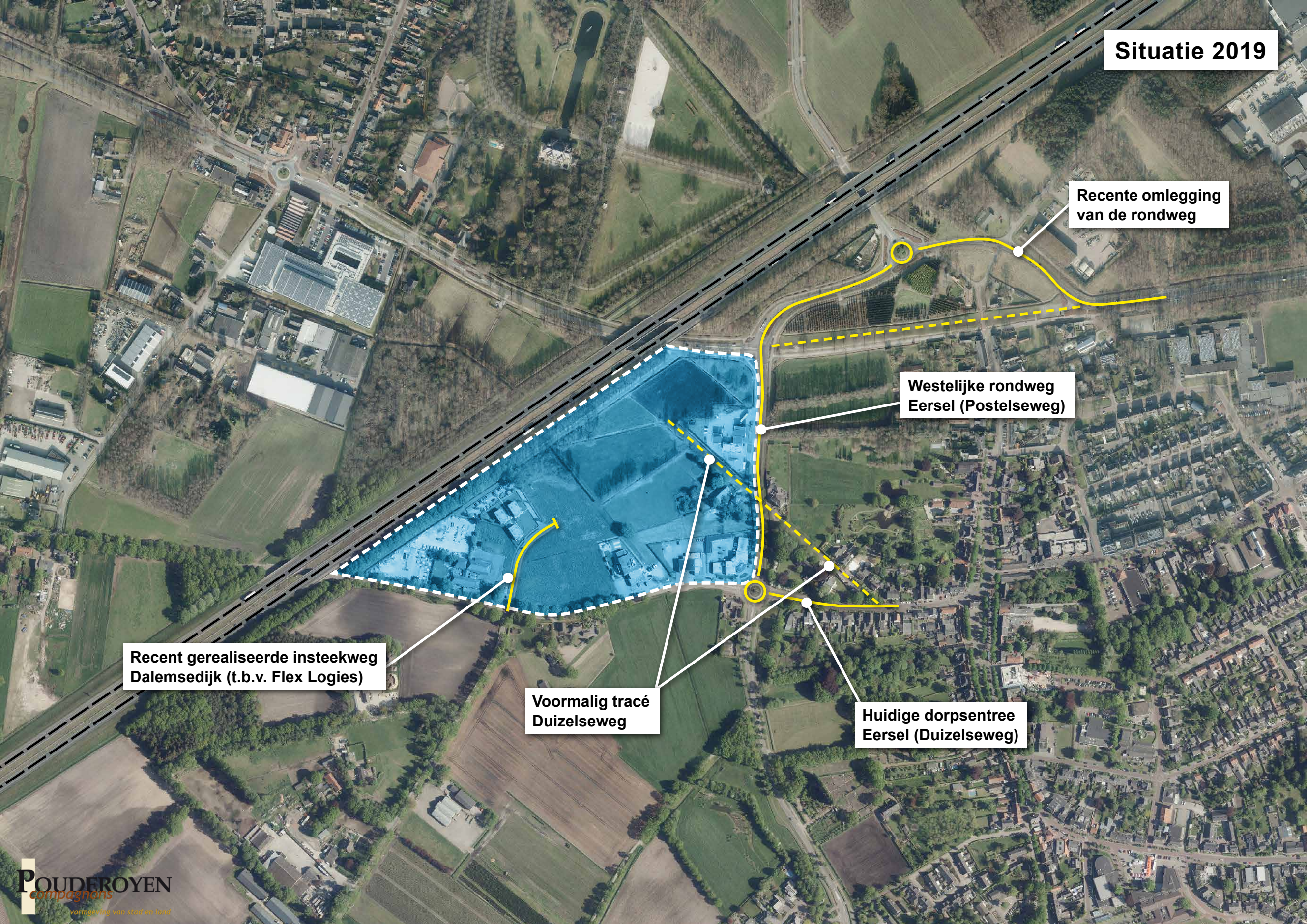


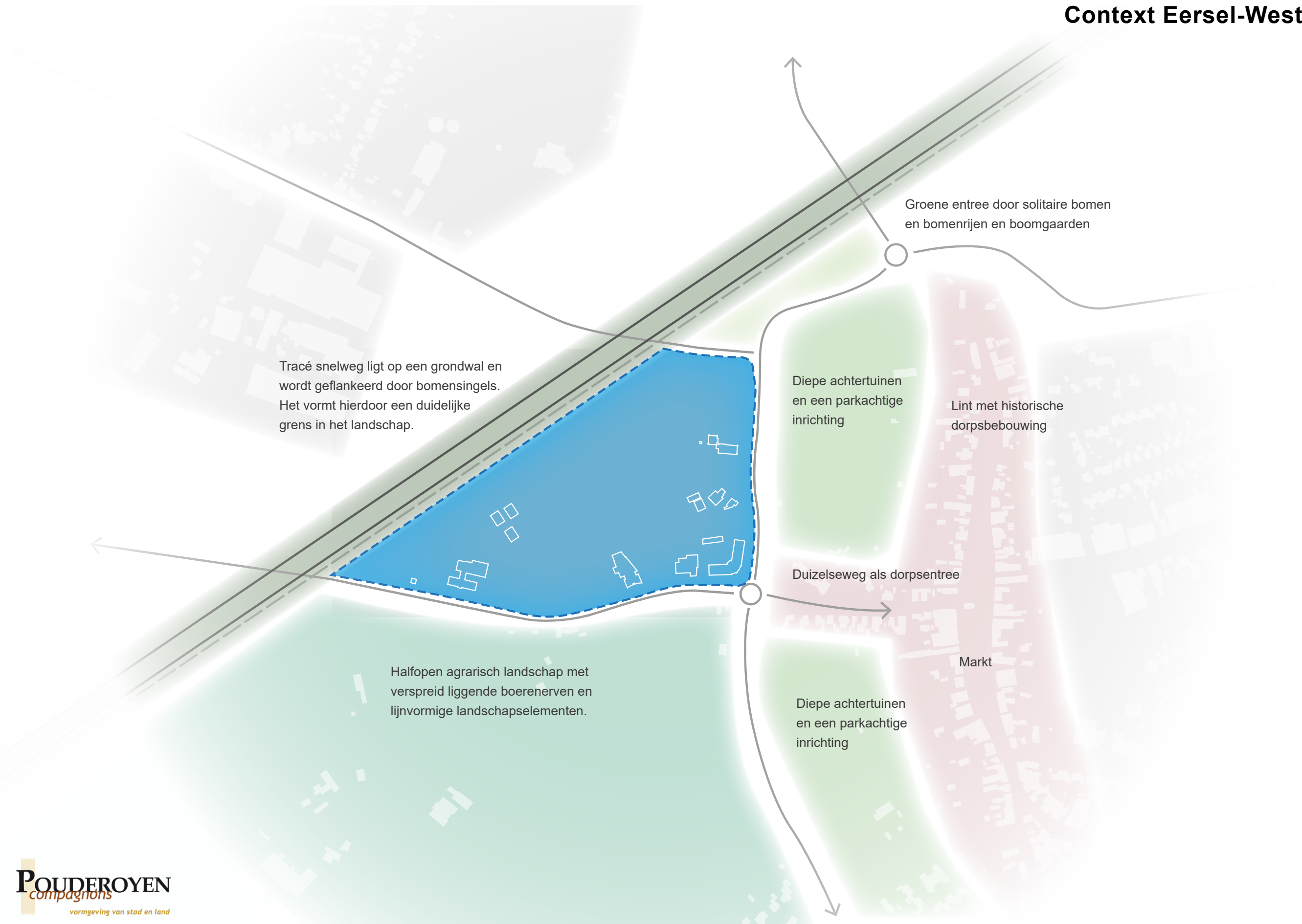


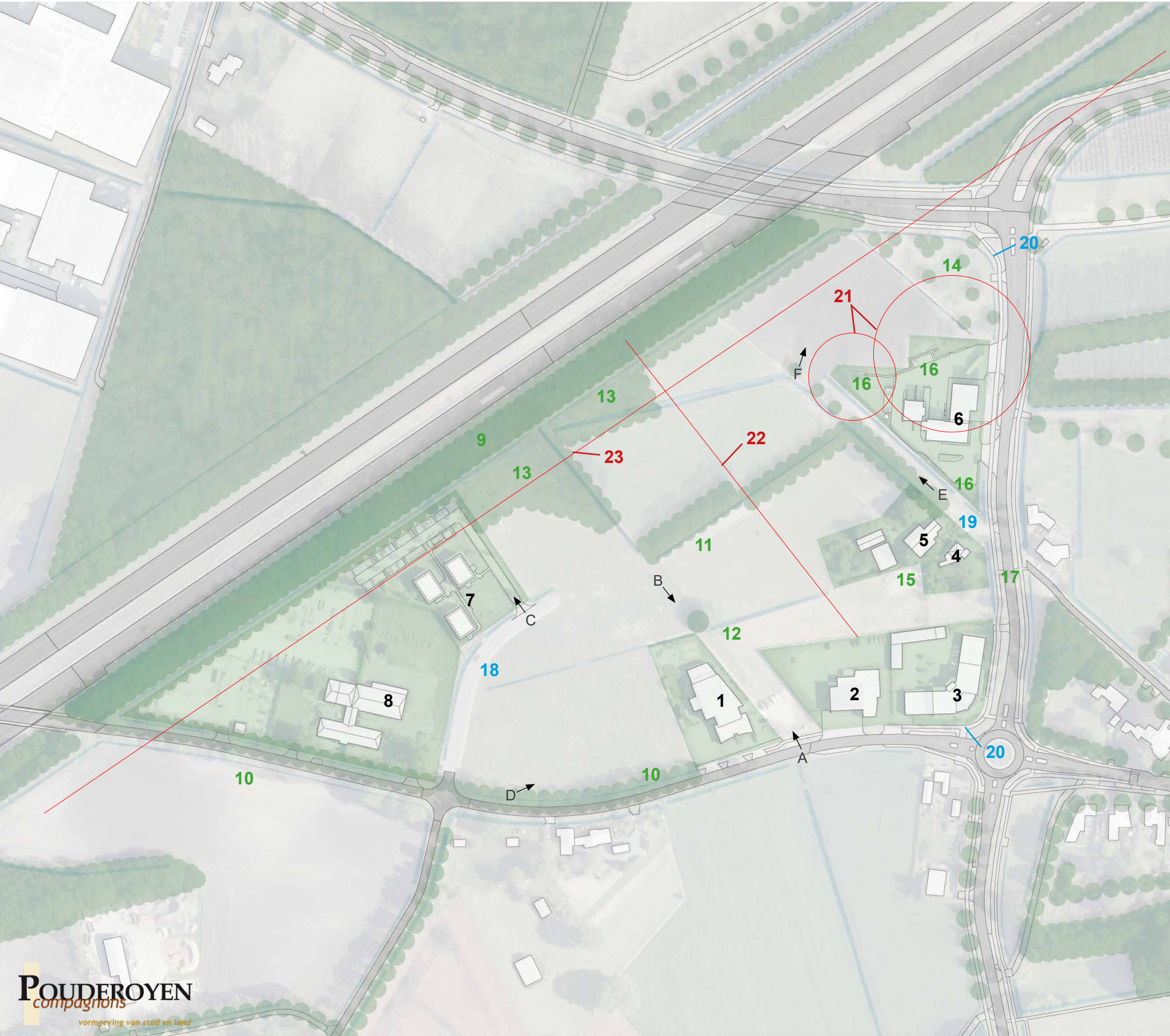












Huidige situatie Eersel-West

Functies

1. Kinderdagverblijf
2. Brandweerkazerne
3. Politiebureau
4. Burgerwoning
5. Burgerwoning
6. Tankstation met LPG
7. Flex Logies voor arbeidsmigranten
8. Vergunde huisvesting arbeidsmigranten

Landschap

9. Robuuste houtsingel snelweg
10. Bomenrij Dalemse dijk
11. Bomenrij op perceelsgrens
12. Beeldbepalende solitaire boom
13. Kleine bospercelen
14. Solitaire bomen en heesters noordzijde
15. Volwassen erfbeplanting woningen
16. Hagen/bomen perceelsgrenzen tankstation
17. Jonge bomenrij Postelseweg

Infrastructuur

18. Insteekweg Dalemse dijk
19. Insteekweg Postelseweg
20. Vrijliggend fiets/voetpad

Milieu/veiligheid

21. Veiligheidszone lpg
22. Persleiding
23. Vrijwaringszone weg

Aanduiding A t/m F

Posities foto's volgende pagina.

Deel A Ruimtelijke context Eersel-West

A. Zicht op de beeldbepalende boom. Links het KDV, rechts het terrein van de brandweer.



B. Zicht vanuit het plangebied op het KDV en terrein brandweer.



C. De toegangsweg van de Flex Logies (links).



D. Zicht op het KDV vanaf de Dalemsedijk. Op de voorgrond braakliggend terrein.

E. Akkerperceel met de achtergrond de viaduct van de A67 over de Wolverstraat.



F. Insteekweg van de Postelseweg. Rechts het tankstation, links de woningen.





Ambitie voor Eersel-West

Eersel-West is als ontwikkellocatie aangewezen. Vanuit de 'ja-mits' gedachte staat de gemeente open voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen in Eersel-West. Dit dient echter op een gestructureerde wijze plaats te vinden, zodat er geen ad-hoc invulling van het gebied ontstaat. Om die reden is een ontwikkelstrategie door Stec Groep opgesteld, waarin wordt bekeken in hoeverre nieuwe ontwikkelingen passen in het gebied. Tevens is onderzocht welke functies het meest kansrijk zijn..

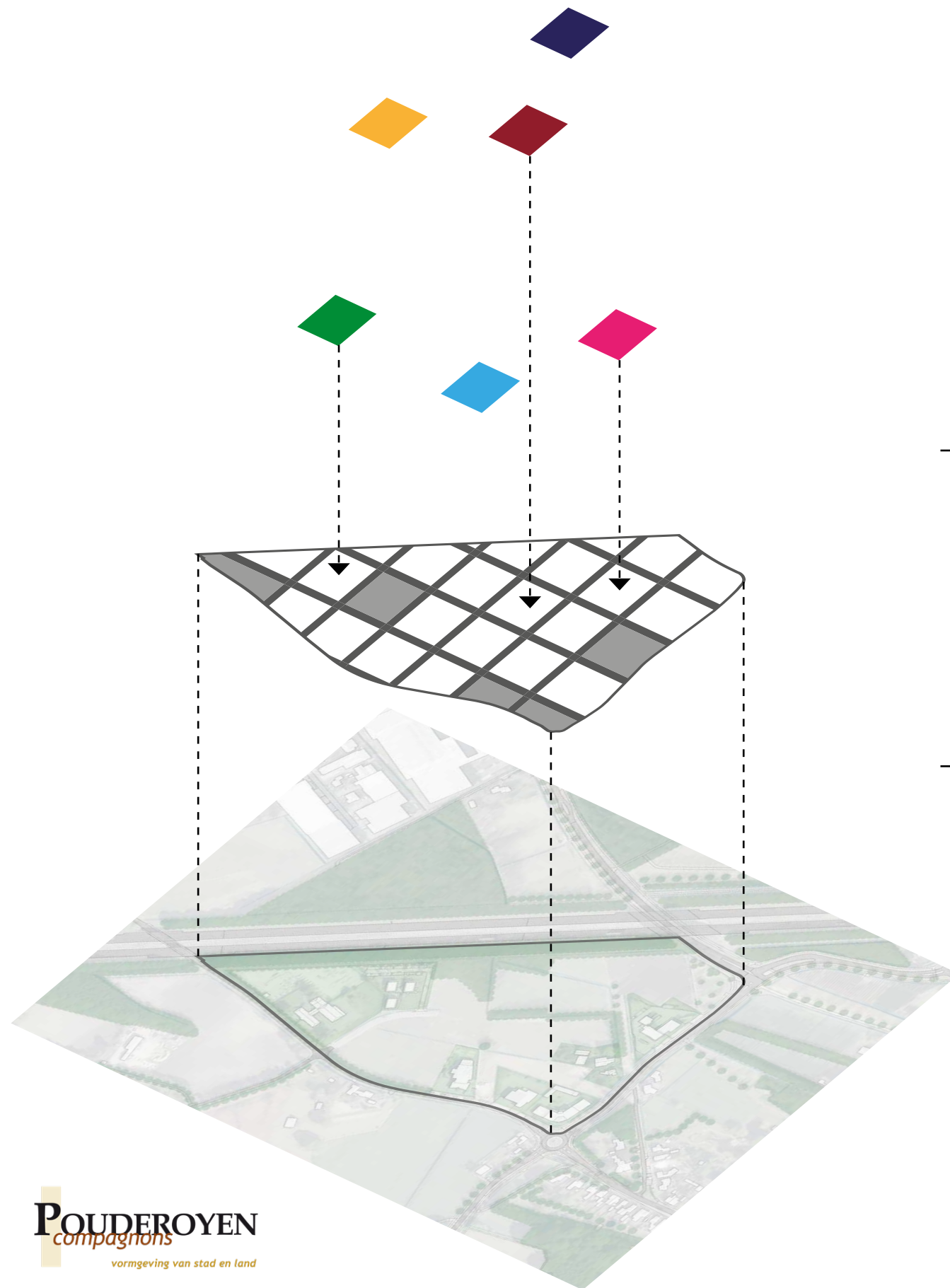
De bevindingen en aanbevelingen van de ontwikkelstrategie zijn als volgt:

- Het gebied is niet of slechts in beperkte mate geschikt voor reguliere woningbouw. Grotere kans van slagen hebben woon-werkkavels en bijzondere dienstverlening zoals een dierenpraktijk en huisvesting van arbeidsmigranten. Vanzelfsprekend is ook een combinatie van functies mogelijk, of zelfs wenselijk voor de aantrekkelijkheid van het gebied.
- Tevens wordt er geadviseerd om te aanvaarden dat het gebied niet in één keer wordt ontwikkeld. Een geleidelijke ontwikkeling past beter bij een gebied van deze typologie. Daarnaast is er momenteel niet voldoende vraag naar functies om het gebied in één keer te ontwikkelen.
- Ten slotte pleit de ontwikkelstrategie voor een samenhangend gebied dat schoon, heel en veilig is. Dit kan door een hoogwaardige openbare ruimte te creëren zodat er een aantrekkelijk vestigingsmilieu ontstaat. Ook is het van belang dat er een stedenbouwkundige eenheid wordt gerealiseerd en dat het gebied een aantrekkelijke entree voor de kern Eersel wordt.



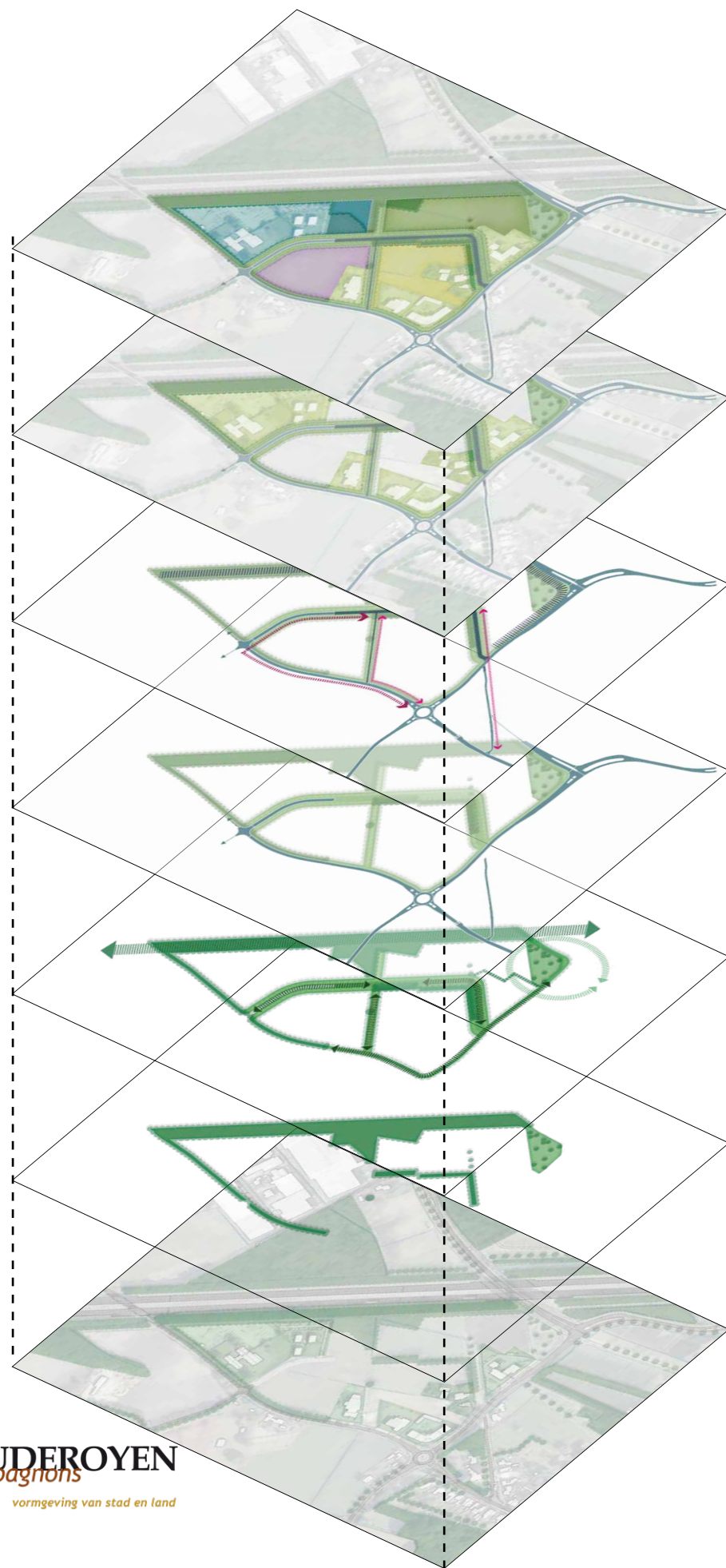
Deel B

Raamwerk voor ontwikkeling



Ruimtelijk raamwerk voor Eersel-West

- Een helder en robuust landschappelijk en verkeerskundig raamwerk geeft vorm en structuur aan het gebied.
- De open ruimte in het raamwerk biedt ruimte aan geleidelijke ontwikkeling en invulling.
- Het raamwerk zorgt voor een aantrekkelijk gebied, óók wanneer delen nog niet bebouwd zijn.
- Bestaande functies worden opgenomen in het raamwerk.



Lagen van het raamwerk

Laag functionele/bebouwde structuur: kansen

Laag functionele/bebouwde structuur: kwaliteiten

Infrastructurele laag: kansen

Infrastructurele laag: kwaliteiten

Landschappelijke laag: kansen

Landschappelijke laag: kwaliteiten

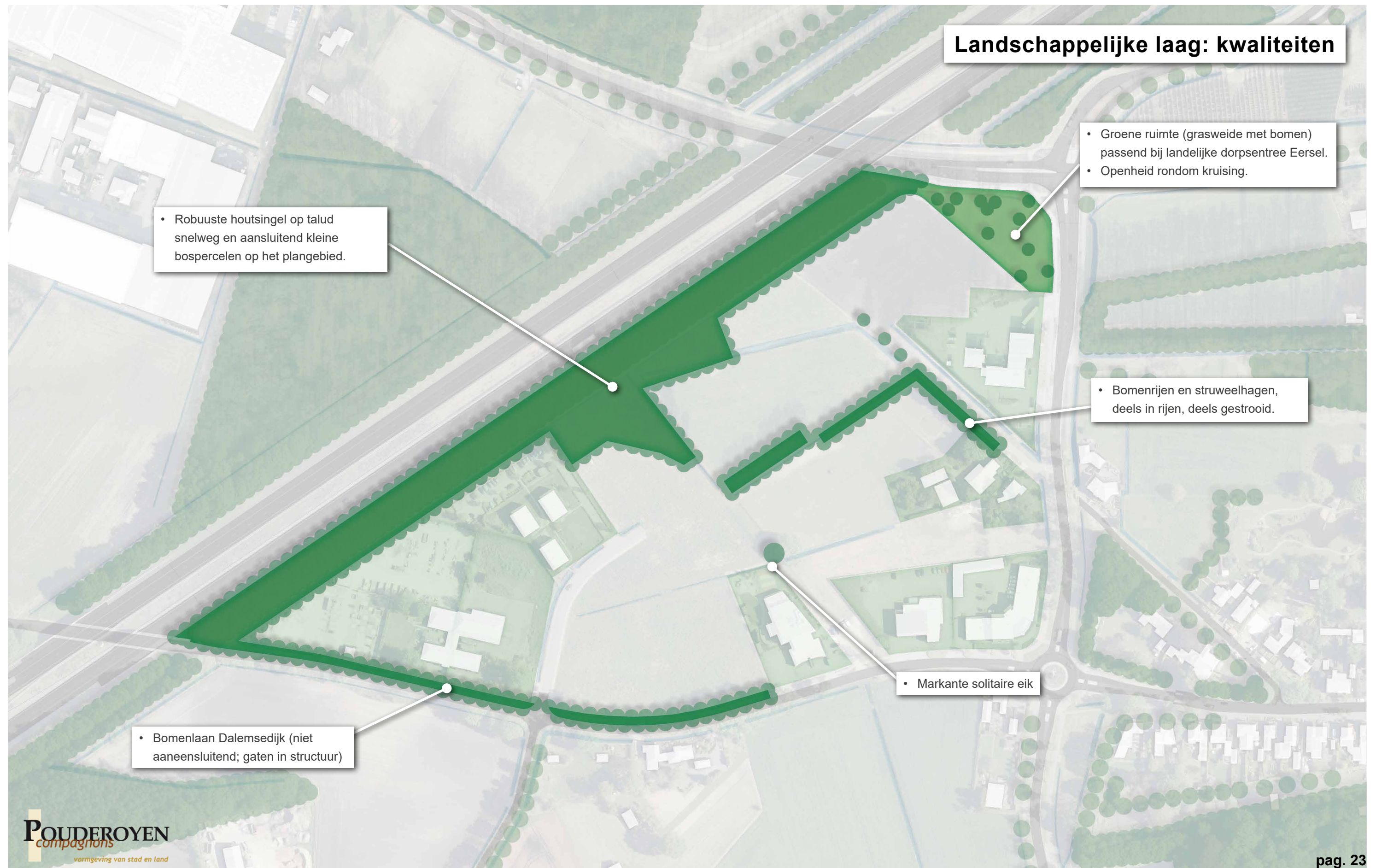
Basislaag: de huidige situatie

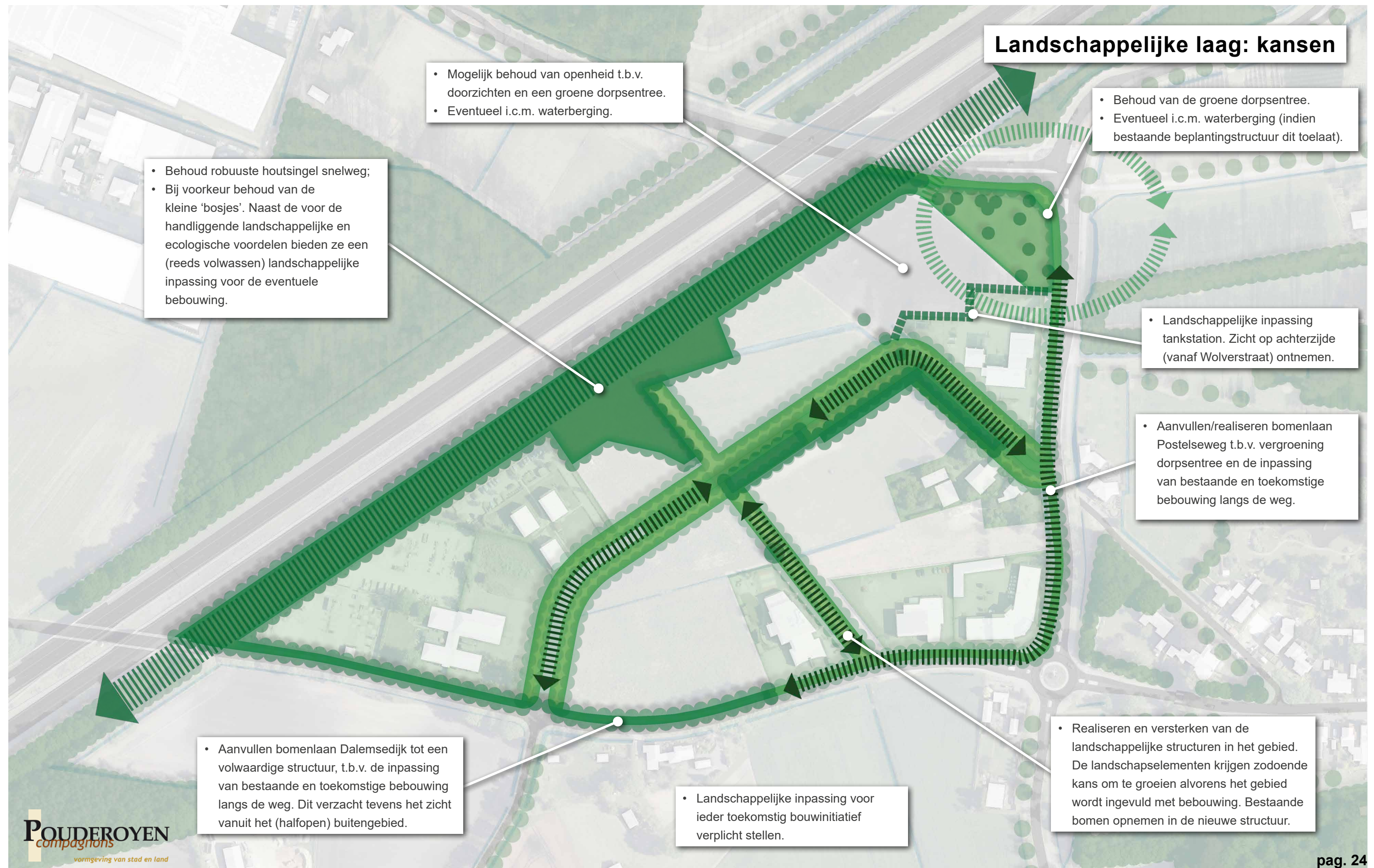
Raamwerk voor ontwikkeling

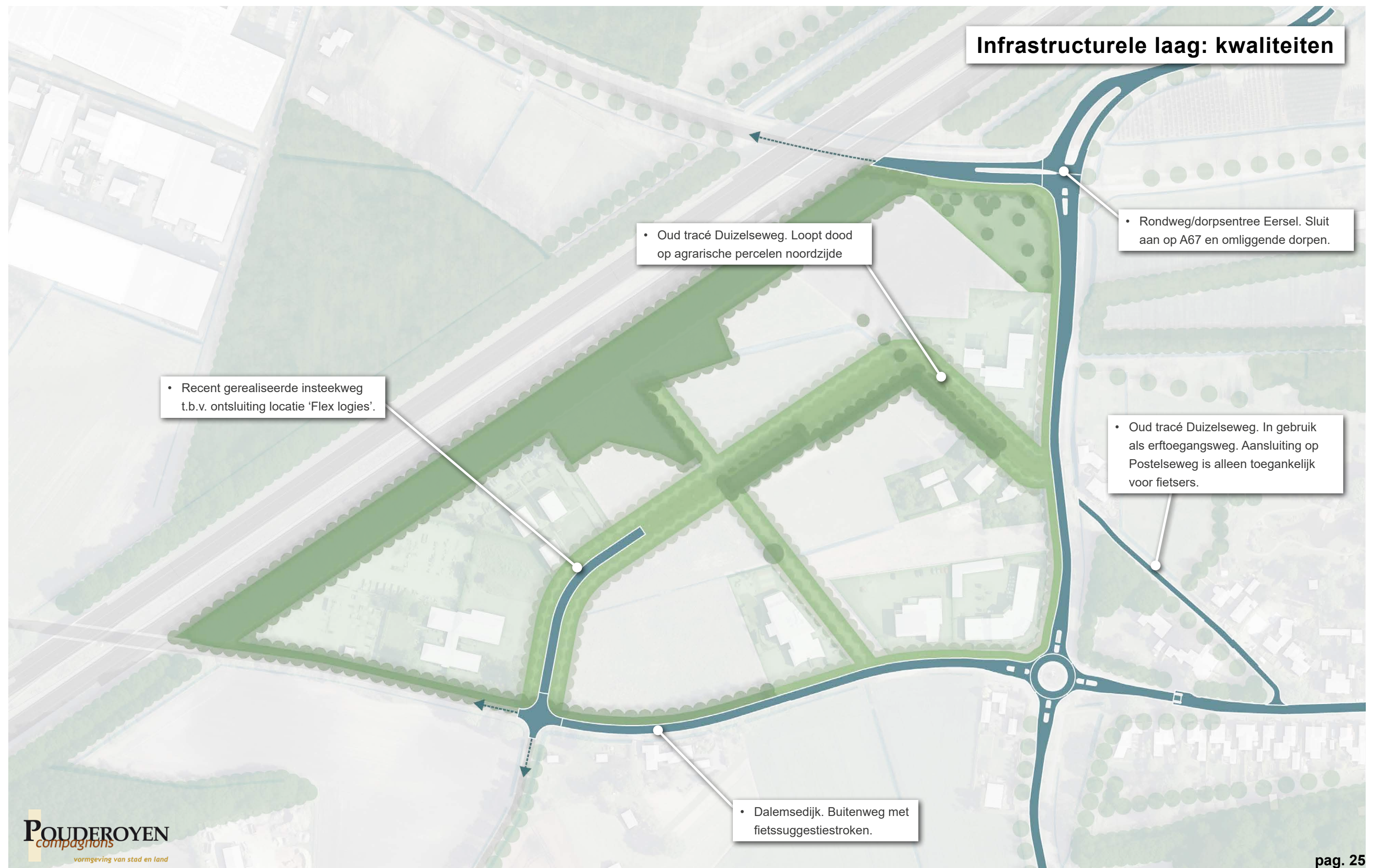


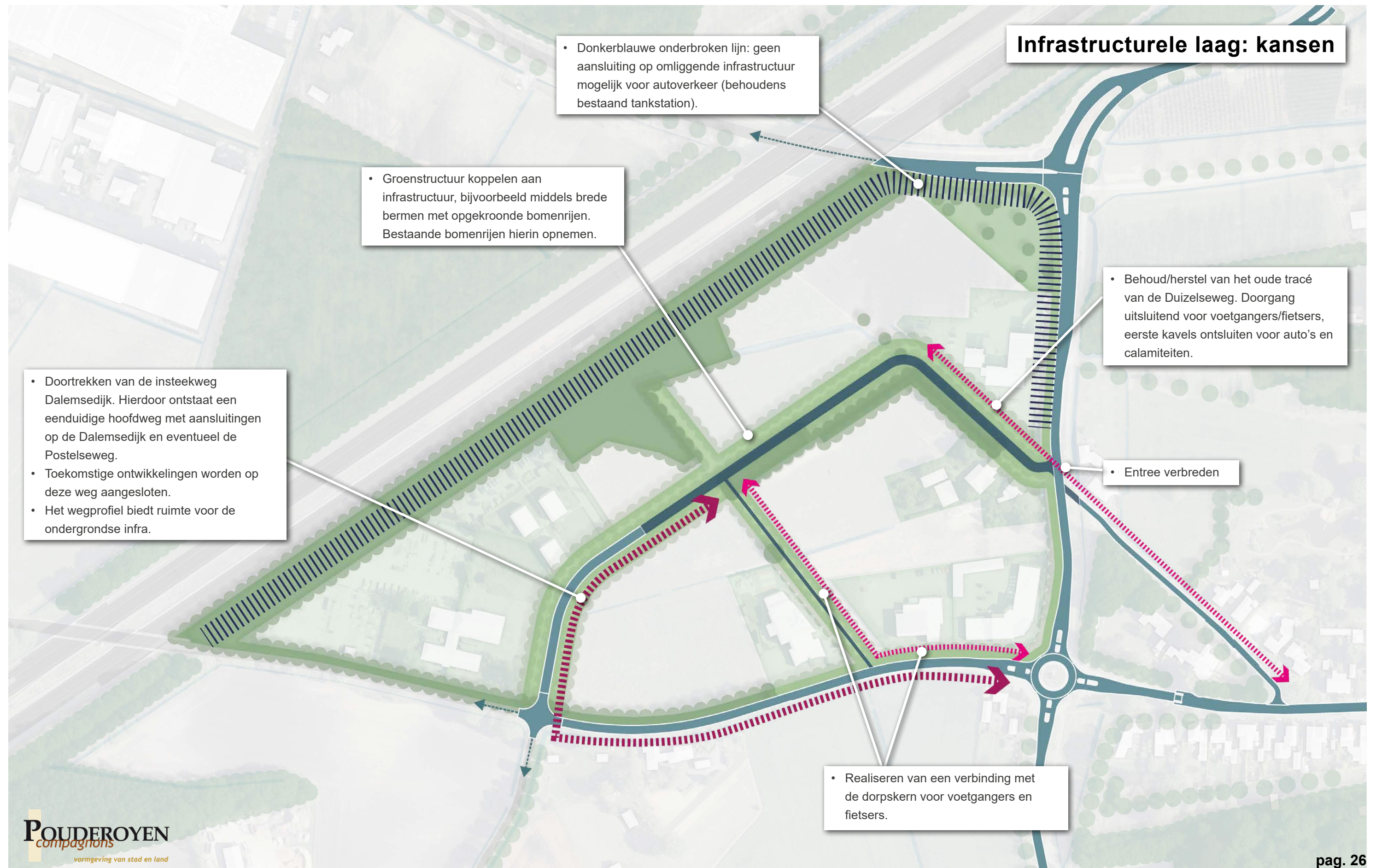


Basislaag: de huidige situatie

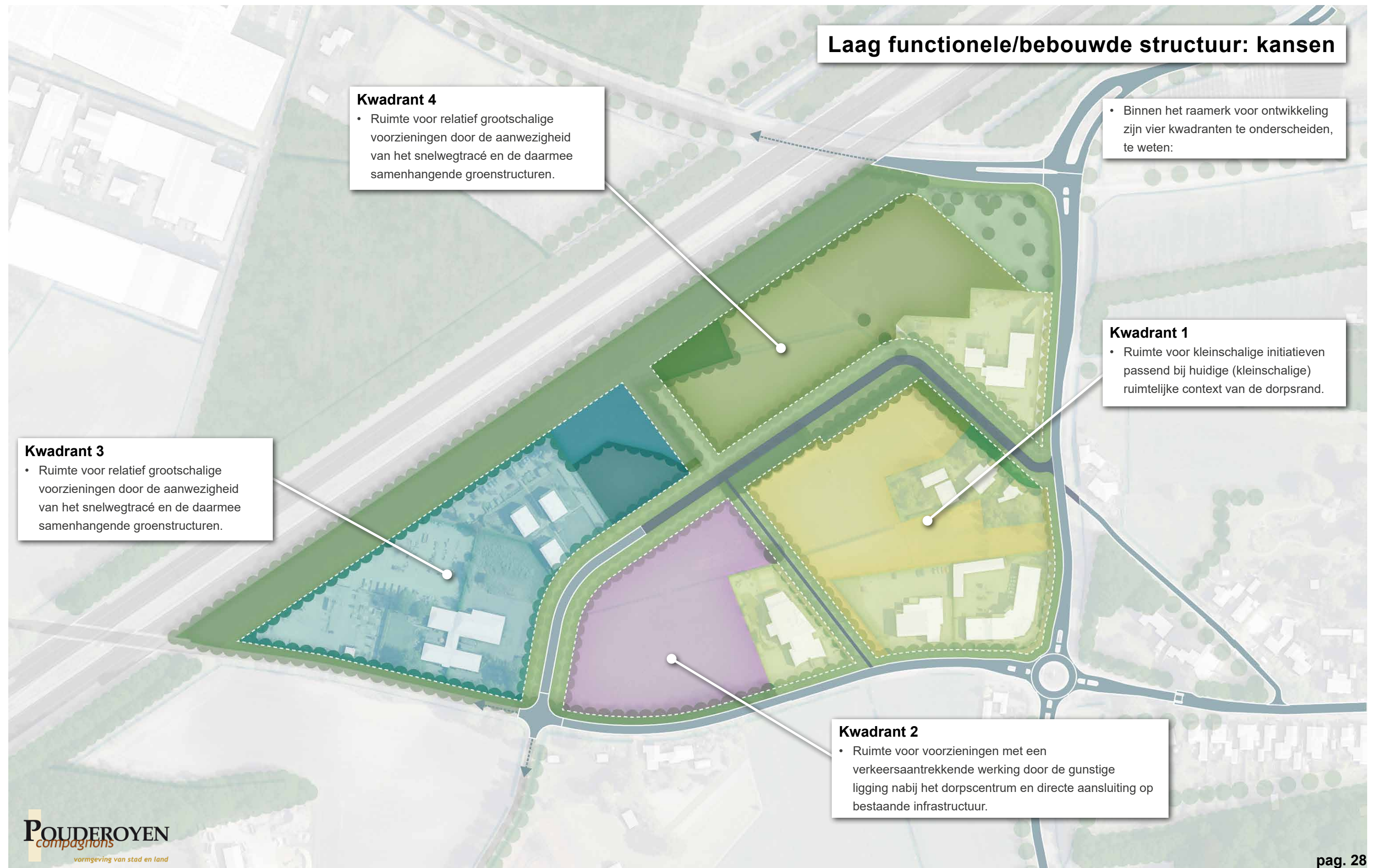








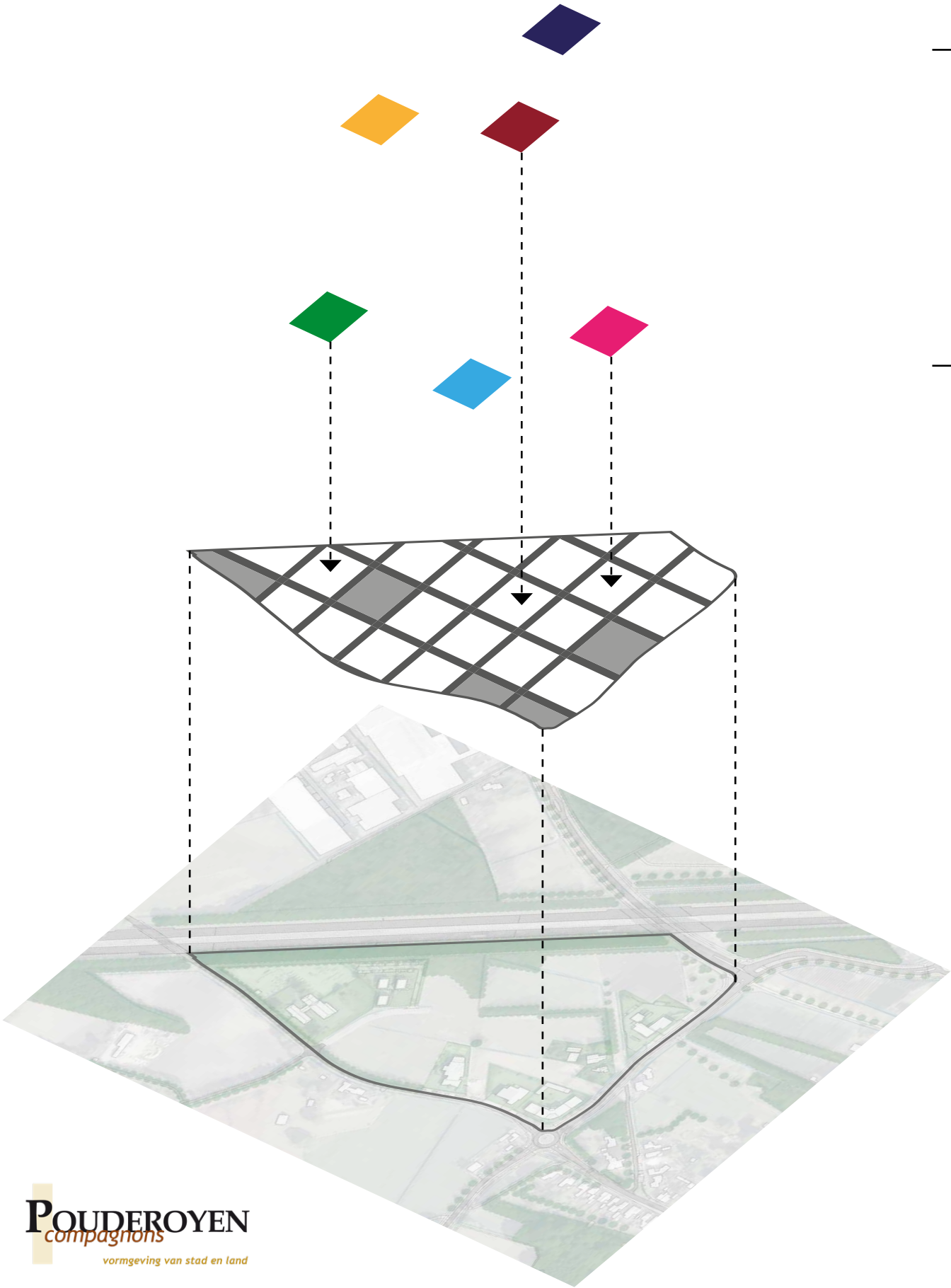






Deel C

Randvoorwaarden en aanbevelingen



Toekomstige ontwikkelingen

- Dienen te voldoen aan de gestelde stedenbouwkundige, landschappelijke en milieukundige randvoorwaarden en aanbevelingen per kwadrant.









Randvoorwaarden en aanbevelingen voor Kwadrant 2

Ruimte voor voorzieningen met een verkeersaantrekkende werking door de gunstige ligging nabij het dorpscentrum en directe aansluiting op bestaande infrastructuur.

- Relatief groot aaneengesloten perceel met beperkte (bebouwde en landschappelijke) context biedt vrijheid in ontwikkeling;
- De korrelgrootte van de percelen langs de Dalesdijk wordt doorgezet. Aaneengesloten en grootschalige massa's worden hierdoor voorkomen;
- Bijzondere aandacht voor het kinderdagverblijf (huidige grenzen en overgangen, en een eventuele uitbreiding);
- Door de ligging naast het agrarisch buitengebied, en het ruime zicht die hiermee gepaard gaat, is een robuuste landschappelijke inpassing aan de zuidzijde wenselijk;
- Samenhang creëren met het parkachtig karakter van het 'campusmodel' van kwadrant 3, door middel van doorlopende groenstructuren (hagen, bomenrijen, etc.).
- Mogelijk behoud van de perceelsgewijze ontwikkeling en hierdoor de diversiteit van kwadrant 1. Het gemêleerde karakter van Eersel-West wordt hierdoor behouden en mogelijk versterkt;
- De entree van het achterliggende gebied (i.c. de insteekweg), dient ruimtelijk ondersteund te worden. Mogelijk met een bijzonder architectonisch gebaar nabij de kruising.

Kwadrant 2



Randvoorwaarden en aanbevelingen voor Kwadrant 4



Ruimte voor relatief grootschalige voorzieningen door de aanwezigheid van het snelwegtracé en de daarmee samenhangende groenstructuren.

- Bebouwing wordt gericht op de insteekweg/hoofdweg van Eersel-West; geen gesloten gevels en/of achterkanten aan openbaar toegankelijk gebied;
- De bestaande boomgroepen/bospercelen en de robuuste groensingel langs de snelweg dienen behouden te blijven. Deze voorzien de toekomstige bebouwing reeds van een volgroeide landschappelijke inpassing;
- Aanvullende landschappelijke maatregelen zijn gewenst;
- Ontsluiting voor autoverkeer via de Dalemse dijk en de insteekweg;
- Fiets- en voetverkeer kan ook via de Postelseweg en mogelijk de nieuwe toegangsweg naast het KDV;
- Ruimte voor groen en mogelijk waterberging aan de zijde van de Wolverstraat. Mogelijk bebouwing dient vanwege de zichtbaarheid eveneens aan deze straat een voorzijde te krijgen.

