



Memo

Ruimtelijke afweging uitbreidingsgebieden Eersel

Gemeente Eersel

13 10 2023

Afweging prioriteit uitbreidingslocatie

De gemeente Eersel wil voor de kern Eersel de locatie-ontwikkeling ten behoeve van noodzakelijke woningbouw-uitbreiding gaan voorbereiden. Volgens de 'Ruimtelijke visie woonuitbreidingen, 2023' zijn er meerdere gebieden in potentie geschikt. De gemeente wil afwegen welk gebied het meest geschikt is om als eerste op te pakken.

In deze memo een ruimtelijke afweging en advies gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. Impact op bestaande omgevingskwaliteiten.

Wat is de impact van een nieuwe woningbouwlocatie op: fraai landschap-dorpse karakteristiek, biodiversiteit, cultuurhistorie of (grond-)watersysteem.

2. Aansluiting aan bestaande kern en omgeving.

Wat is de ligging ten aanzien van bestaande stedelijk weefsel, zoals de voorzieningen, routing voor fiets en en wandelaar, ontsluiting voor de auto.

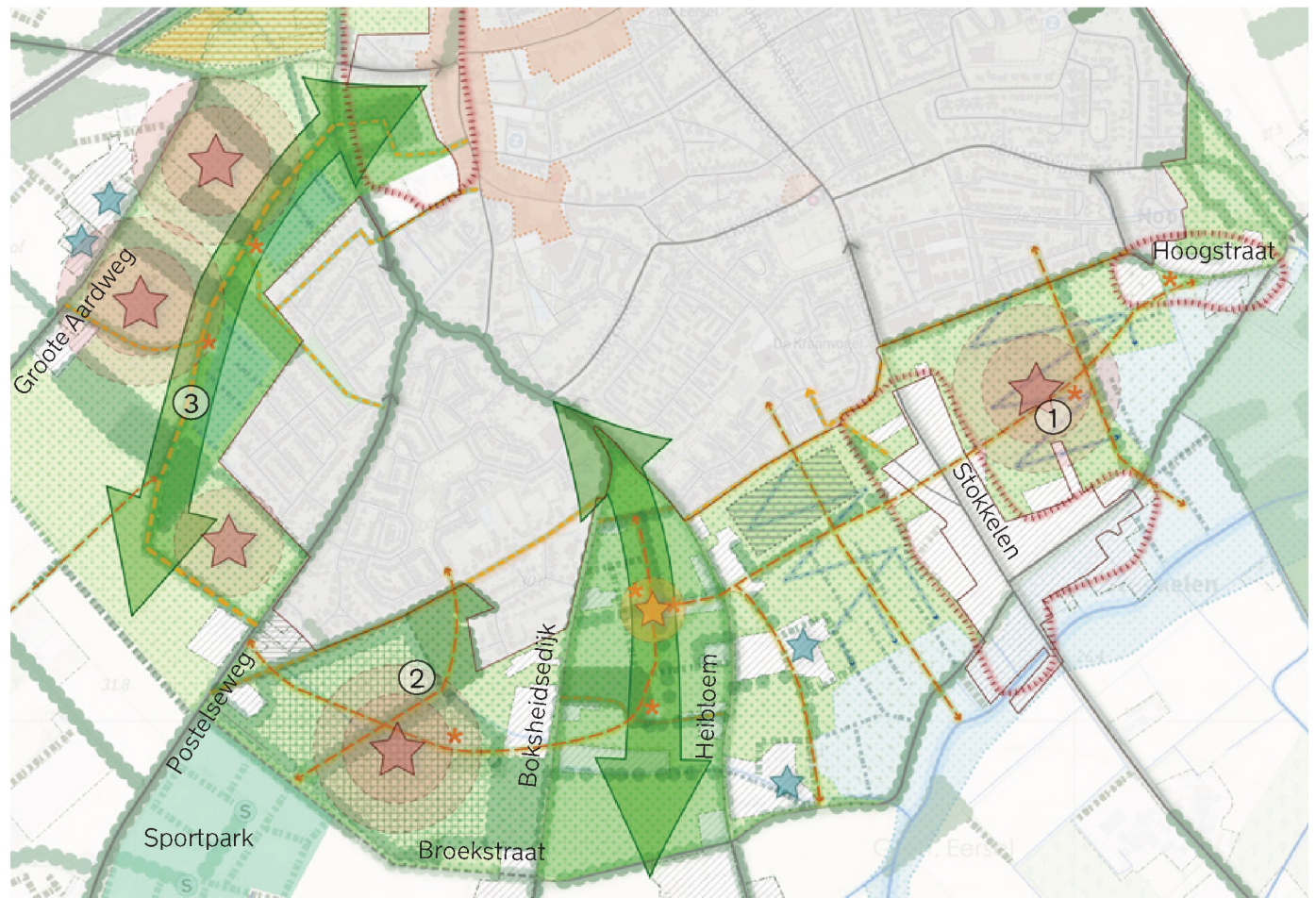
3a. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde.

Kansen die de locatie biedt om ook andere doelen te realiseren: versterking landschappelijke kwaliteiten, transformatie bedrijfsserven, oplossen milieuhinder, versterking biodiversiteit, opvangen klimaatadaptatie.

3b. Meerwaarde voor realisatie dorpsovergangszone

De gehele schil rondom het dorp wordt in de ruimtelijke visie beschouwd als een te ontwikkelen dorpsovergangszone. Welke woningbouwontwikkeling kan daar het meeste aan bijdragen?

Per locatie worden 3a en 3b samen gewogen, bij de conclusie zijn ze nader gespecificeerd.



Ruimtelijke visie woonuitbreidingen (2022)

Deelgebieden

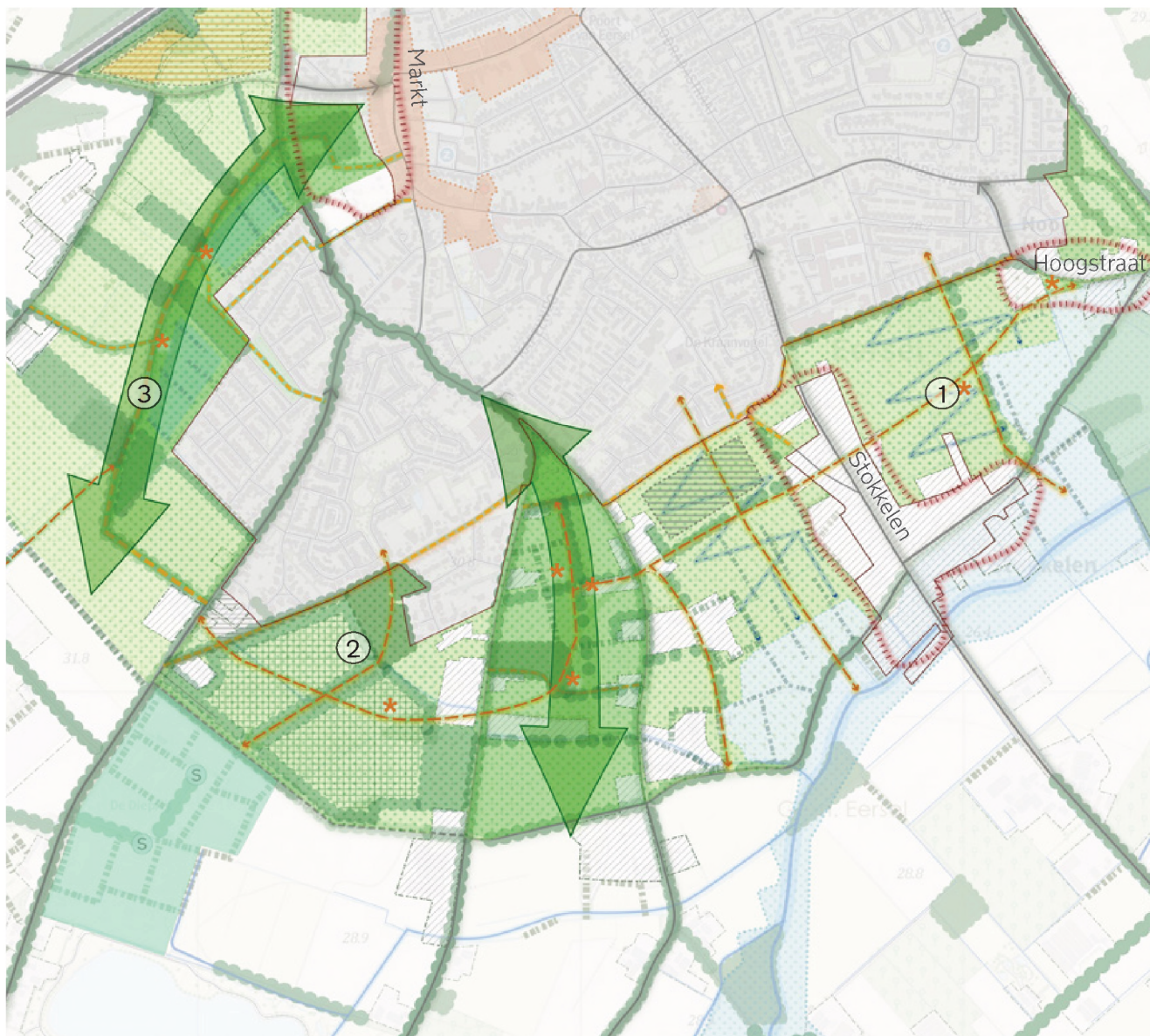
1. Stokkelen - Provinciale weg
2. Boksheidsdijk - Postelseweg
3. Postelseweg - Groote Aardweg

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, als zelfstandig buurtschap los in het landschap. Net zoals het landschap direct grenzend 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 een voedsel-initiatief als Herenboeren.
- Aanleg van wandelroutes en het stimuleren van kleinschalige recreatieve activiteiten.



Afweging locatie 1. | Stokkelen - Provinciale weg

1. Impact op bestaande omgevingskwaliteiten

Landschappelijke kwaliteit en cultuurhistorie

- De locatie bestaat nu uit akkers en heeft een relatief beperkte landschappelijke waarde (grootschalige openheid, weinig beplanting en stedelijke uitstraling Kerkebogten). De locatie ligt ten zuiden Kerkebogten, een relatief stenig en 'stedelijke' uitleglocatie van Eersel. De nieuwe ontwikkeling biedt de een kans om het dorp hier op fraaie wijze 'af te ronden' door een woonontwikkeling met een robuuste groene inpassing.
- Ten westen van de locatie ligt het authentieke cluster Stokkelen. De woonontwikkeling dient daar los van te blijven, zodat deze kwaliteit behouden blijft.

Natuurwaarden

- Beperkte natuurwaarde akker (oa boomteelt)

Huidig gebruik landbouwgronden

- Het zijn van oudsher vruchtbare agrarische gronden, wat een verlies is op het totaal aan goede agrarische grond.

Water en bodem sturend

- Locatie ligt op een hogere kop in het landschap en flank naar het beekdal (handelingsperspectieven Waterschap de Dommel). De gronden aan de oostzijde van Stokkelen zijn relatief drogere gronden.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Directe verkeersafwikkeling mogelijk op Stokkelen en via de Bergeijksedijk en Schadewijkstraat zijn de regionale wegen nabij.
- Het gebied ligt relatief ver weg van de centrumvoorzieningen. School en zorgvoorzieningen liggen nabij.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde / dorpsovergangszone

- De ontwikkeling gaat samen met een groene robuuste inpassing van de zijde aan Kerkebogten en versterking van de landschappelijke kwaliteiten en biodiversiteit, indien een brede omzoming van het gebied.
- Versterking uitloopgebied voor de buurtbewoners Kerkebogten en Stokkelen.
- Combinatie met kleinschalig, natuurinclusief agrarisch gebruik, gezien de goede cultuurgronden.
- Inrichten overgangszone naar beekdal, incl. afkoppeling van het water uit Kerkebogten naar de Run, kans voor aanvulling grondwaterpeil.



Afweging locatie 2. | Boksheidsdijk - Postelseweg

1. Impact op bestaande omgevingskwaliteiten

Landschappelijke kwaliteit

- Relatief beperkt aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden (grootschalige openheid, recreatieve toegankelijkheid, weinig beplanting en relatief hoge ligging).

Natuurwaarden

- Bosje aan Rosheuvel is onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant. Deze en andere bosjes en bomenrijen zijn behoudenswaardig. De overige agrarische gronden hebben betrekkelijk weinig natuurwaarden.

Huidig gebruik landbouwgronden

- Het zijn van oudsher heidegronden, relatief arme gronden voor agrarisch gebruik.

Water en bodem sturend

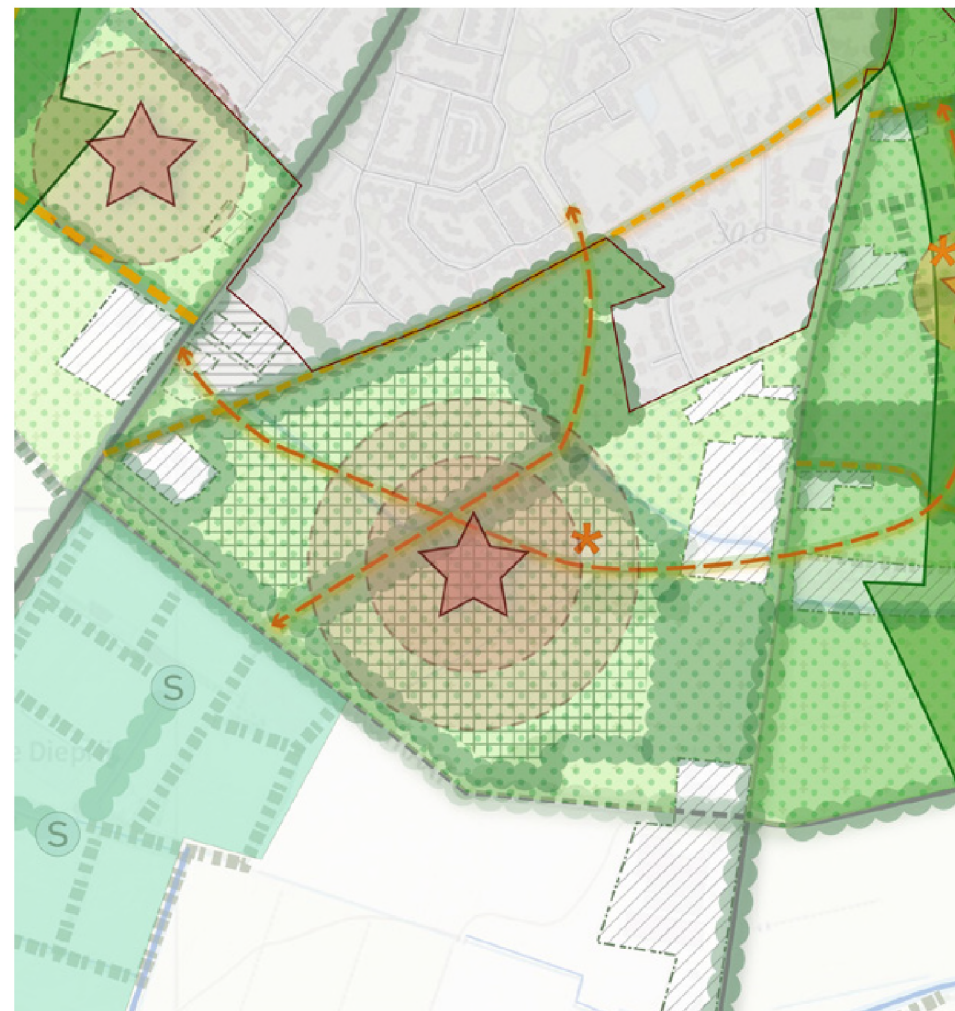
- Locatie ligt op een flank naar het beekdal (handelingsperspectieven Waterschap de Dommel). De grondwaterstanden zijn wisselend, dit vraagt nader onderzoek cq. afstemming met het Waterschap.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Er is een directe verkeersafwikkeling mogelijk naar de A67 via de Postelseweg. Echter, voor een deel zal verkeer zich afwikkelen via de Boksheidsdijk en dit kan het wegennet daar niet goed aan.
- Het gebied ligt op enige afstand van het centrum alswel van zorg en school.
- Een nieuw recreatief pad kan voor goede aanhechting zorgen aan de bestaande kern.
- Het gebied ligt dichtbij de sportvelden en recreatief landschap Ter Spegelt.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde / dorpsovergangszone

- Het oorspronkelijke landschap leent zich voor een woonontwikkeling in robuuste boskamers. Daarbij kan zowel de bosopgave van de gemeente aan de woonopgave worden gekoppeld, zodat een bijzonder woonmilieu ontstaat die Eersel nog niet heeft.
- Met een ontwikkeling van het gebied kan een verknoping worden gemaakt tussen het dorp, de sportvelden en een nieuw landschapspark tussen Voort/Heibloem. Een voorwaarde is om een nieuwe ontwikkeling goed te verknopen met de noordelijke buurten.
- Het gebied ligt hoger en is op sommige plekken droger, daarmee kan het gebied met een nieuwe woonontwikkeling als infiltratiegebied worden ingericht en kan er tevens het water vanuit de wijken worden opgevangen.



Afweging locatie 3. | Grote Aard en Postelseweg

1. Impact op bestaande omgevingskwaliteiten

Landschappelijke kwaliteit

- Relatief beperkte landschappelijke en cultuurhistorische waarden (grootschalige openheid, weinig beplanting en beperkte kwetsbaarheid ondergrond).
- Een ontwikkeling dient in de bestaande beplantingstructuur te worden opgenomen, waardoor de impact op de omgeving beperkt is.
- Transformatie van twee bestaande agrarische erven naar kleinschalige woonerven, biedt kansen voor landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Natuurwaarden

- Beperkte natuurwaarde van de agrarische gronden

Huidig gebruik landbouwgronden

- Het zijn van oudsher heidegronden, relatief arme gronden voor agrarisch gebruik.

Water en bodem sturend

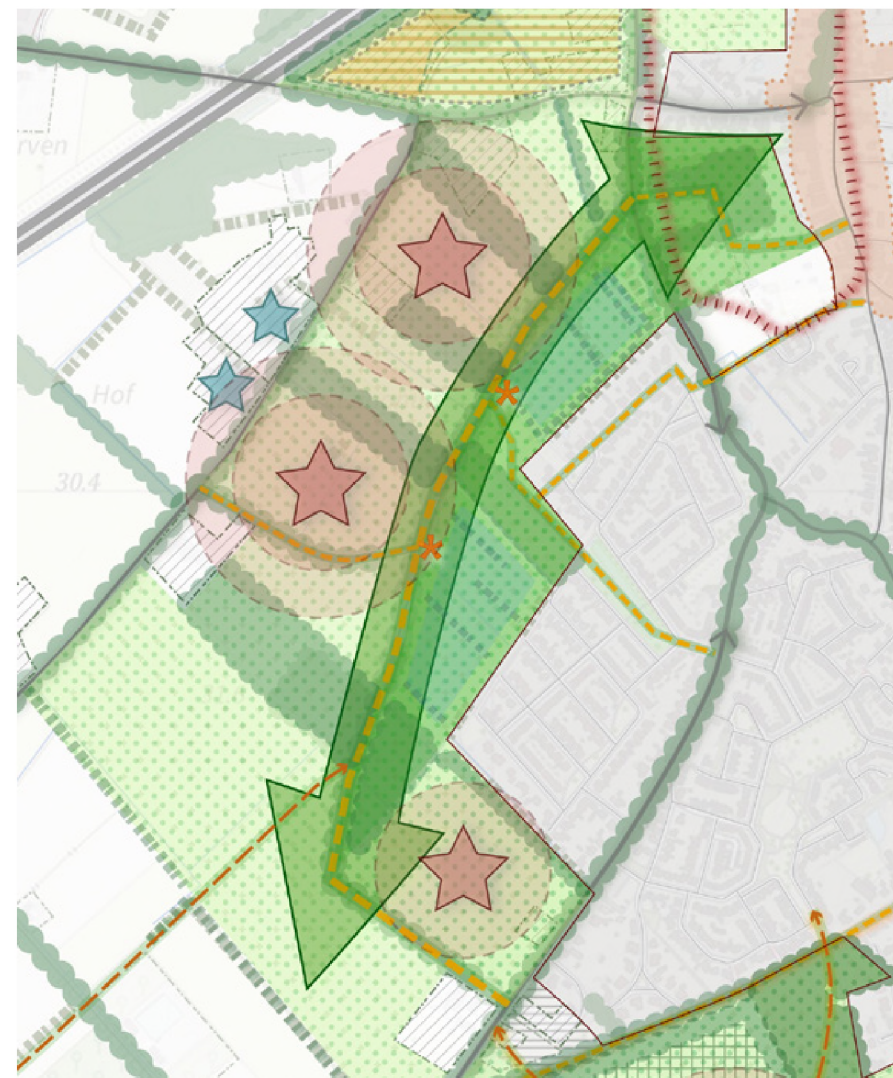
- De sterren liggen zowel op een hogere kop in het landschap, als op de flank naar het beekdal (handelingsperspectieven Waterschap de Dommel). Het Waterschap stuurt aan op wonen op de hoge kop, flanken voor agrarisch gebruik. Uit de grondwaterstandenkaart blijkt het gebied relatief nat. De groenblauwe parkzone kan invulling geven aan de wateropgave. Dit vraagt nader onderzoek cq. afstemming met het Waterschap.

2. aansluiting op de kern en omgeving

- Er is een directe verkeersafwikkeling mogelijk naar de A67 via de Postelseweg.
- Het gebied ligt op zeer korte afstand van de centrumvoorzieningen en het te ontwikkelen voorzieningencluster nabij achter het bestaande politiebureau. Zorg- en school liggen op enige afstand. De drukke Postelseweg vormt daarbij enigszins een barrière, maar biedt voldoende en veilige oversteken.

3. kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde / dorpsovergangszone

- De ontwikkeling biedt kansen voor de ontwikkeling van een groene parkzone, waarbij de breedgewenste recreatieve verbinding tussen centrum, nieuwe woonbuurten en het buitengebied/Ter Spegelt kan worden vormgegeven. In deze parkzone kan tevens de klimaatopgave worden ingevuld en kunnen kleinschalige recreatieve voorzieningen landen (spelen, buurtmoestuin etc), die als geheel bijdragen aan de leefomgeving.
- Het gebied is dermate groot dat een landschappelijk casco nodig is om woonbuurten in op te vangen. Dit biedt versterking van de landschappelijke waarden, biodiversiteit, bodemkwaliteit en hydrologische herstel.
- Voorwaarde voor ontwikkeling is het saneren van de bestaande veehouderijen in de nabije omgeving. Dit betekent een verbetering op het gebied van milieu en gezondheid voor het dorp.



Samenvatting en conclusie overall

Samenvatting per onderdeel

Per afwegingscategorie zijn op deze pagina de 3 locaties met elkaar vergeleken.

1a. Verschil in de impact op de omgevingskwaliteit

- De locaties liggen allen op gronden met relatief weinig landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarin is er weinig/geen verschil.
- De gronden van locatie 1 aan Stokkelen betreffen oude cultuurgronden, enkeerdgronden, die daarmee in basis vruchtbaarder zijn dan de meer schrale gronden van locatie 2 en 3. Vanuit het principe 'behoud beste gronden voor de landbouw' vanuit het Brabants Programma Landelijk Gebied hebben locatie 2 en 3 voor het ontwikkelen van woningbouw de voorkeur.
- Locatie 1 biedt de kans om het dorp ter hoogte van Kerkebogten op passendere wijze 'af te ronden', dan de huidige harde overgang.

1b. Nadere duiding nodig voor beste locatie vanuit hydrologie

- De watertransitiekaart van Waterschap De Dommel, zie bijlage, geeft aan dat alle locaties hoofdzakelijk op de 'flank' liggen. Voor de flanken stelt het Waterschap dat woningbouw afweegbaar is, maar dat deze gronden de beste zijn voor de landbouw. Locatie 1 en locatie 3 hebben een deel van gronden op de 'hoge koppen' liggen. Over de hoge koppen zegt het Waterschap dat deze gronden het minst geschikt zijn voor landbouw en geschikt zijn voor woningbouw.
- Los van de watertransitiekaart, zien we dat de grondwaterstanden in alle gebieden vrij grillig zijn. Het vraagt nadere afstemming met het waterschap welk gebied de voorkeur heeft vanuit 'bodem en watersturend'. Locatie 3 biedt, indien uitgevoerd met groenblauwe parkzone, biedt veel ruimte voor klimaatadaptatie, waterberging en infiltratie.

2. Verschil in aansluiting op de kern en omgeving

- Locatie 3 ligt zeer direct aan zowel de centrumvoorzieningen als het voorzieningencluster rondom het politiebureau en heeft daarmee de beste ligging. Zorg en school liggen op enige afstand, vanuit die optiek heeft Locatie 1 de beste ligging.
- Een woongebied aan de westzijde van het dorp (locatie 2 en 3) biedt de nieuwe bewoners een uitloopgebied dichtbij de natuur, recreatie rondom ter Spegelt en de sportvelden.
- Voor zowel locatie 1 en 3 is een directe ontsluiting aan de gebiedsontsluitingswegen rondom de kern Eersel mogelijk. Locatie 2 ligt iets verder weg, waarbij het autoverkeer over de Postelseweg zal afwikkelen. Locatie 3 kan via de Grote Aard, vrij direct naar de noordelijke ontsluitingsweg.

3a. Verschil in brede ruimtelijke meerwaarde

- Alle drie de locaties kunnen, met een landschappelijke inbedding van het wonen, meerwaarde bieden aan versterking van de biodiversiteit, hydrologische situatie/klimaatadaptatie en als recreatief uitloopgebied.
- Het saneren van de veehouderijen nabij de kern bij de ontwikkeling van locatie 3 brengt milieuwinst met zich mee.

3b. Bijdrage aan dorpsovergangszone

- Degenen die duidelijk de hoogste meerwaarde kan bieden is locatie 3, mits tevens de centrale parkzone wordt ontwikkeld. Deze zone biedt substantiële bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp voor bestaande en nieuwe bewoners en aan het veerkrachtige natuurlijk en hydrologische systeem van het gebied.

Conclusie

Voorkeurslocatie: locatie 3, gebied Groote Aard - Postelseweg

Samenvattend heeft locatie 3 ruimtelijk de voorkeur om als eerste locatie op te pakken:

- de locatie ligt goed ten aanzien van verkeersafwikkeling, nabij voorzieningen, de hydrologische situatie (gedeeltelijk op hoge kop, beleid Waterschap) en voor de sanering van de veehouderij (milieuwinst).
- de locatie heeft de meeste potentie om met een woonontwikkeling brede meerwaarde voor de gehele leefomgeving van de bewoners de Eersel te bieden. De meeste brede meerwaarde wordt behaald met het ontwikkelen van de parkzone en de woongebieden aan de Grote Aardweg.

Afweging integrale gebiedsontwikkeling.

De ontwikkeling van locatie 3 Grote Aardweg-Postelseweg dient altijd samen te gaan met de ontwikkeling van de groene parkzone. Het vraagt meer inzet van partijen en grondeigenaren. Een gebiedsconcept voor het gebied als geheel is dan nodig, mogelijk in samenhang met een gebiedsfonds (rood voor groen).

Locatie 1 heeft, gezien de ontsluitingsmogelijkheden en aanhechting op de bestaande wijk, als tweede de voorkeur gezien ligging nabij zorg en school en een goede verkeersafwikkeling op de Provinciale weg. Locatie 1 heeft wel betere, vruchtbaardere gronden voor agrarisch gebruik dan locatie 2.

Bijlage watertransitiekaart Waterschap de Dommel

Werkkaart Handelingsperspectieven (2023)

Het waterschap heeft per onderdeel in het watersysteem vastgelegd:

- Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw
- Flank: overgang, woningbouw afweegbaar
- Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

Deze kaart was tijdens de verkenning woningbouwlocaties en bij het opstellen ruimtelijke visie woonuitbreidingen nog niet beschikbaar.

