Gemeente Eersel

Duizel-Noord
fase 3
gebiedsconcept



september 2025

gemeente Eersel

BURO HOFSTEDEN landschap stedenbouw

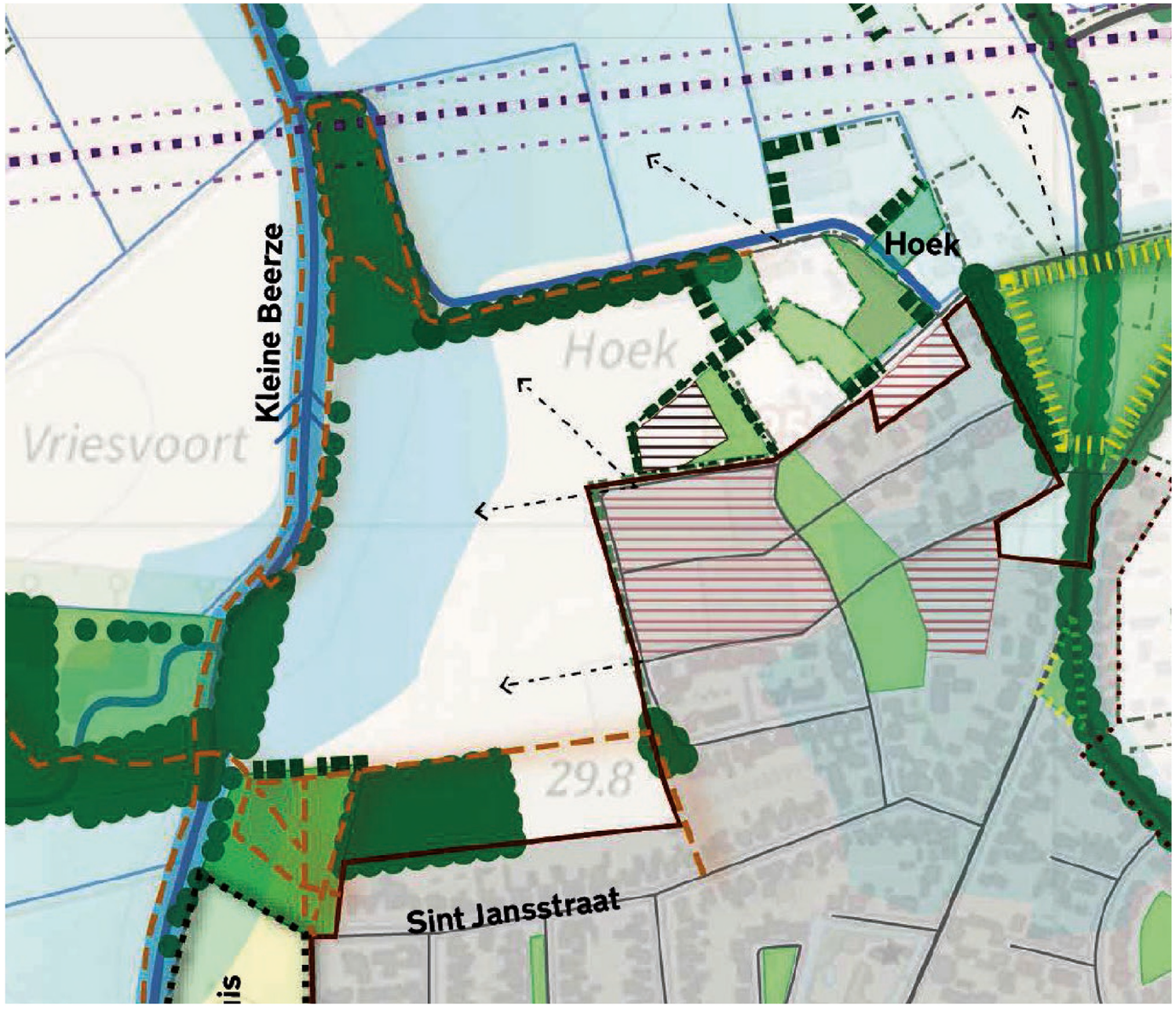


LOCATIE - PLANGEBIED

- Het plangebied is onderdeel van een relatief open landbouwgebied. Het gebied ligt tussen de huidige rand van Duizel-Noord fase 1 en 2 en het beekdal van de Kleine Beerze.
- Duizel-Noord fase 1 en 2 is een relatief recente uitbreidingswijk van Duizel. Deze woonwijk wordt ontsloten richting de Groenstraat en de Akkerstraat.



1. BELEIDSKADER



RUIMTELIJKE VERKENNINGEN PER DORPSKERNEN

- Het parkje 'Sint Janstraat' vormt een belangrijke schakel in de recreatieve routes. Ommetjes langs de beek zijn mogelijk
- Fase 2 van de woonontwikkeling in Duizel-Noord is inmiddels gerealiseerd.
- Doordat nog niet de laatste fase was, is de landschappelijke inpassing nog niet helemaal optimaal geborgd.

Landschap

- Het water heeft nog wat te weinig ruimte en agrarische percelen beperken de beleving en het natuurlijke systeem van het beekdal
- Het huidige, open agrarische landschap heeft nog nauwelijks structurerende elementen en oogt nog leeg.

Conclusiekaart uit 'Ruimtelijke verkenningen per dorpskernen gemeente Eersel'

BELEIDSKADER: RUIMTELIJKE VIERKENNINGEN PER DORPSKERNEN



Conclusiekaart uit 'Ruimtelijke Visie Woonuitbreidingen - gemeente Eersel'

RUIMTELIJKE VISIE WOONUITBREIDINGEN

- Deze 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.
- Dit vraagt om een integrale benadering, waarbij er kansen liggen voor een landschappelijke inpassing/ versterking en de realisatie van wandelroutes naar het beekdal.

BELEIDSKADER: RUIMTELIJKE VISIE WOONUITBREIDINGEN



Gebiedsvisie

GEBIEDSVISIE

Algemeen

Een woonontwikkeling op deze locatie dient altijd samen met de landschapsontwikkeling van het gebied tussen het pad van Hoek, de Kleine Beerze en de bestaande dorpsrand van Duizel. Daarbij moet er bijgedragen worden aan de volgende uitspraken:

1. Fysische tweedeling van het gebied als basis voor ontwikkeling

De ondergrond en de watersituatie ziin bepalend voor gebruik en functie van het landschap. Het gebied kent een heldere tweedeling: de nattere gronden liggen aan de beek en de drogere bij de oude akkers, grenzend aan de huidige dorpsgrens. De overgang van nat naar droog wordt landschappelijk gezien benadrukt. De nattere gronden zullen ingezet worden voor natuurlijke ontwikkelingen of grasland en daarnaast ruimte bieden aan water (ook inzetten voor de opvang, berging en getrapte afvoer van het hemelwater Duizel-Noord).

2. Herstel van het beekdallandschap met recreatieve betekenis

Het historische, kleinschalige landschap met graslandjes en beplantings-structuren van hoge ecologische waarde wordt hersteld. De beek krijgt de ruimte om te meanderen en het landschap wordt recreatief beter toegankelijk. Paden naar het beekdal blijven behouden en extra verknopingen van de paden worden toegevoegd, zodat meerdere ommetjes mogelijk vanuit de kern, Duizel-Noord en den Hoek mogelijk worden. Streefbeeld aanliggend landschap

3. Den Hoek blijft beleefbaar als bebouwingscluster

Het landelijk cluster Den Hoek blijft een eigenstandig cluster in het buitengebied. Een woonontwikkeling ten noorden van Duizel-Noord is om die reden niet wenselijk. Het versterken van de toegankelijkheid van het landschap en uitloopgebied van Duizel door het creëren van mogelijkheden voor ommetjes en de aanleg van een fijnmazig padennetwerk tussen de bebouwingsconcentratie, Duizel-Noord, het dorp, het buitengebied en het beekdal.

4. Woonontwikkeling als afronding van het dorp

Het nieuwe deel van de woonwijk Duizel-Noord vormt een afronding van het dorp. Het is alleen mogelijk op de hogere en drogere gronden (de hogere kop), grenzend aan de dorpsrand. De nieuwe wijk vormt een koppeling tussen het dorp en het beekdal en kent een sterke relatie met het omliggende landschap.



2. ANALYSE



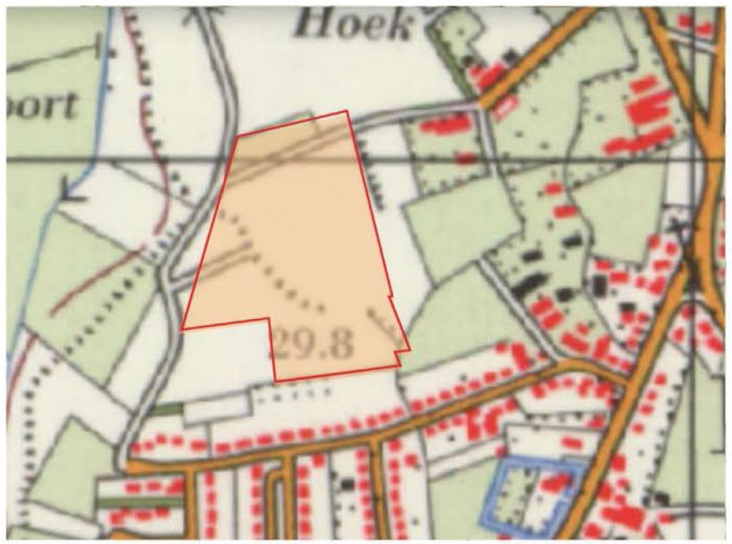
1900



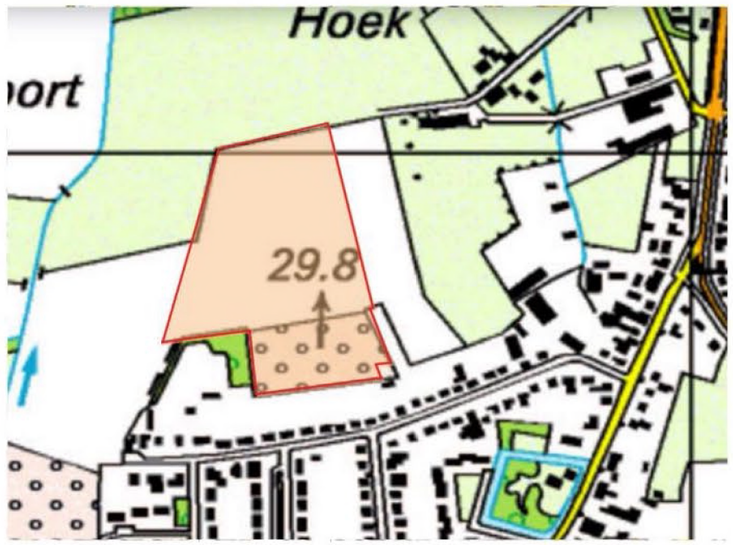
1925



1950



1975



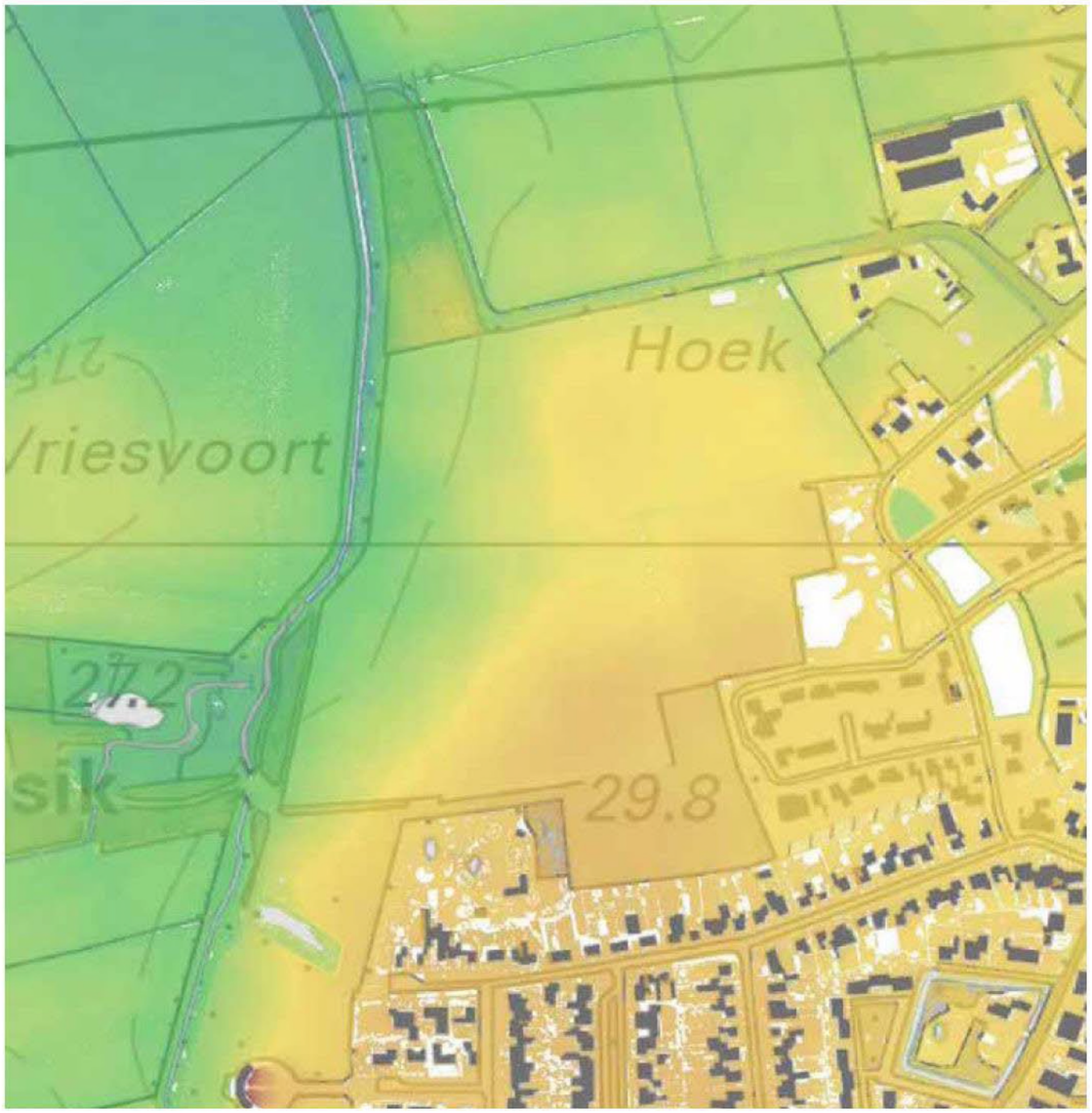
2000



2024

ANALYSE: HISTORISCHE CONTEXT

- Het akkercomplex Kerkakkers lag op de overgang van de hoger gelegen dekzandrug naar het lager gelegen beekdal van de Kleine Beerze, tussen de gehuchten Duizel en Den Hoek. Het gebied bestond uit een aantal grotere, drogere akkers, die aan meerdere kanten aan kleinere hooilandjes grensden. De akkers werden door verschillende paden ontsloten.
- In het westelijke deel van het plangebied, op de overgang van de droge naar de nattere gronden langs de beek, lag een pad met aan weerszijden beplanting. Historisch gezien is het opvallend dat de Kleine Beerze rond 1900 een relatief rechte waterstroom was in een smal beekdal.
- Het plangebied heeft door de relatief hoge ligging altijd een agrarische functie gehad. Daarnaast heeft het plangebied ook altijd een relatief open karakter gehad. Duizel heeft zich op het akkercomplex ontwikkeld.
- Hoek is tot nu toe een klein gehucht in het buitengebied gebleven. Door de meest recente uitbreiding van Duizel-Noord (waarvan fase 2 al gerealiseerd is) is het kerngebied van Duizel dichter bij Hoek komen liggen.



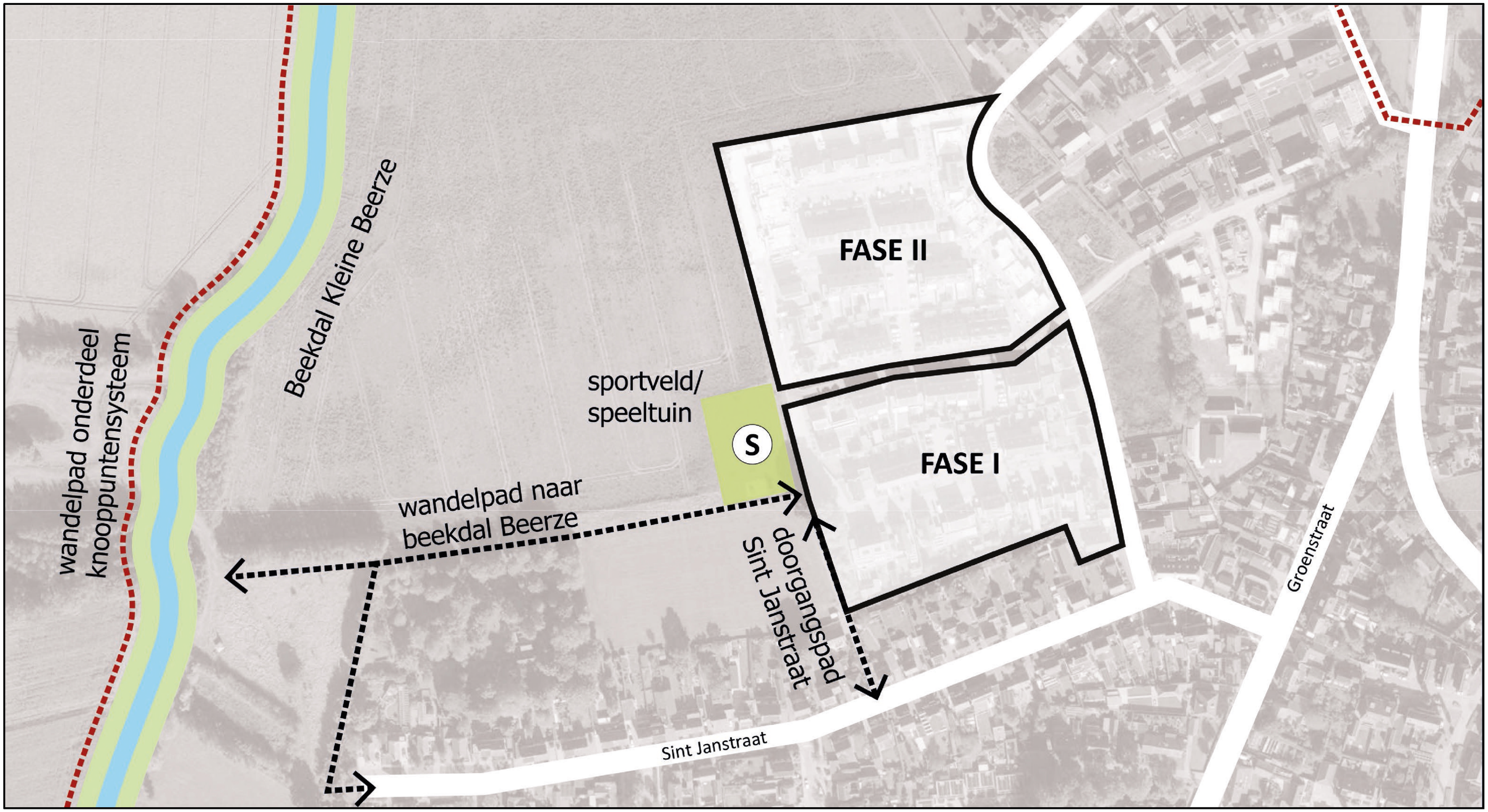
Geomorfologie



Bodem

ANALYSE: GEOMORFOLOGIE – BODEM

- Geomorfologie: het plangebied ligt op een dekzandrug, ingeklemd tussen 2 beekdalen, te weten De Gender en De Run. De hogere en drogere gronden zijn aangemerkt als hoge zwarte enkeerdgronden.
- Bodem: op de bodemkaart (rechts) is het historische landgebruik terug te zien: de hoge zwarte enkeerdgronden geven de duiding op langdurig agrarisch gebruik aan.



ANALYSE: RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

- Zoals hierboven al beschreven is, ligt het plangebied tussen de huidige rand van Duizel-Noord fase 1 en 2 en het beekdal van de Kleine Beerze.
- Het plangebied heeft een sterke visuele relatie met het open landschap. Met name met het open landschap gekoppeld aan het beekdal aan de westzijde
- Vanuit een smalle doorgang, gekoppeld aan de Sint-Jansstraat, komt men uit op een oost-westelijk gelegen pad richting het beekdal..
- Naast de beek Kleine Beerze ligt een wandelpad dat onderdeel is van het knooppuntensysteem. Dit wandelpad is vanuit het dorp echter beperkt bereikbaar,
- Het kan echter wel vanuit een smalle doorgang gekoppeld aan de Sint-Jansstraat. Ook een ommetje via Den Hoek is wel mogelijk.
- In het hele dorp Duizel zijn 3 speeltuintjes aanwezig, waarvan er één in dit plan ligt.



ANALYSE: AANDUIDING LOCATIES FOTO”S RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK



1. Overgang Sandakker (fase I): naar het plangebied



2. Groen straatbeeld van Duizel-Noord fase 1



3. Beeld van woningen en bomengroep aan Sanddakker



4. Groen straatbeeld van Duizel-Noord fase 2



5. Groen straatbeeld van Duizel-Noord fase 1



6. Groen straatbeeld van Duizel-Noord fase 2

ANALYSE: RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

- De randen van het plangebied zijn, landschappelijk gezien, in het algemeen al fraai en goed ingepast.
- De reeds informeel, dorps en groen van karakter te houden.
- gerealiseerde straten hebben mooie, dorpse profielen met gebakken klinkers, brede groene bermen e.d.
- Deze bermen zijn tot nu toe niet ingezet als waterbergingen.
- De geparkeerde auto's zijn voor een groot deel buiten het straatbeeld gehouden om de straten zoveel mogelijk informeel, dorps en groen van karakter te houden.
- De beeldkwaliteit van de woningen (voornamelijk op het gebied van kleur- en materiaalgebruik, kapvormen e.d.) is zoveel mogelijk op elkaar en op de dorpse context afgestemd.



7. Te behouden boomgroep aan rand Sanakker



8. Te behouden bomen aan rand Sanakker



9. Voetpad tussen beekdal en dorpsrand Duizel-Noord



10. Zicht op sportveld/ speelveld



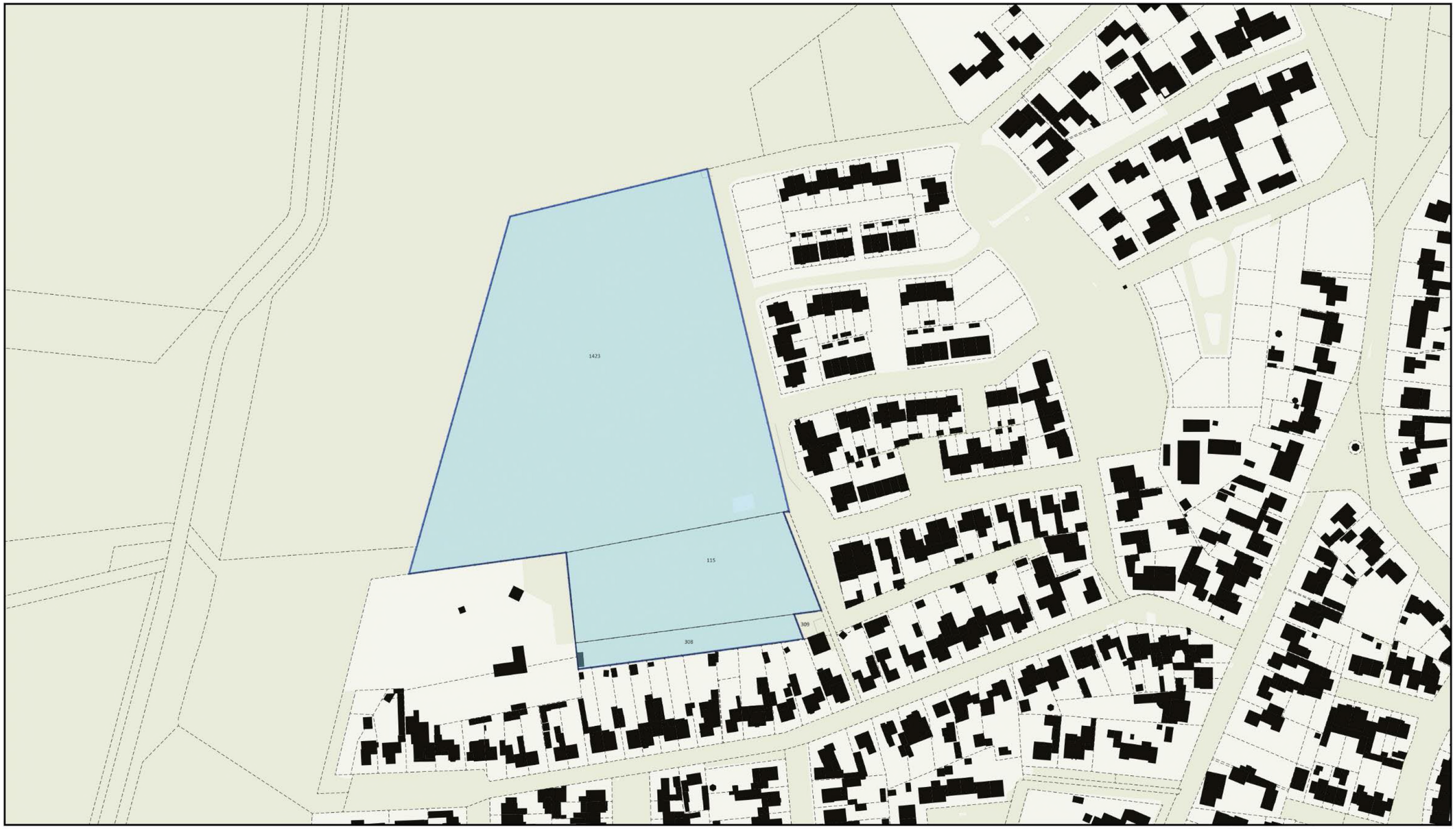
11. Spelobjecten op sportveld/ speelveld



12. Verbindende steeg tussen Sint Jansstraat en Duizel-Noord

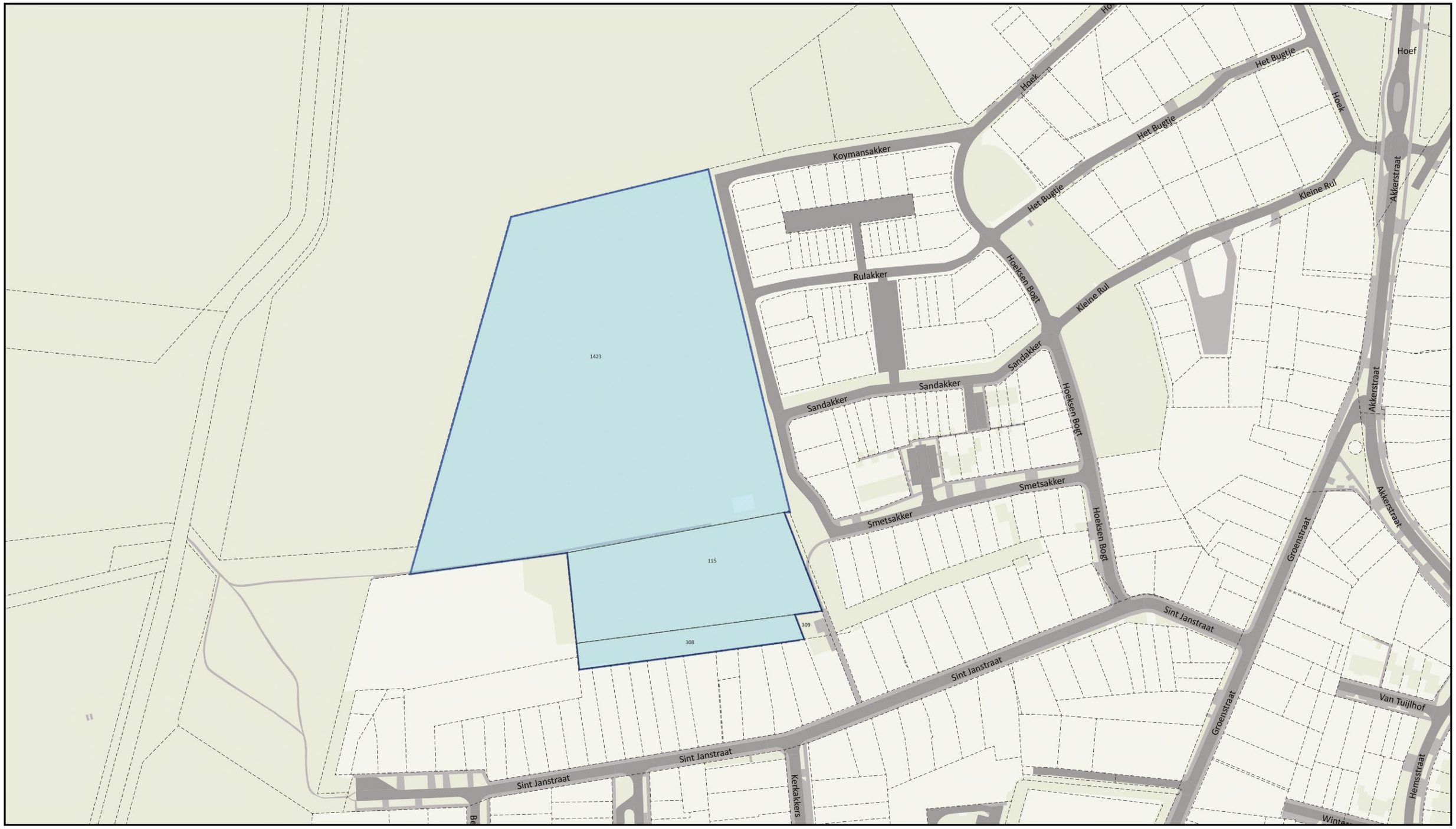
ANALYSE: RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

- De aanwezige oude boomgroep is een fraai herkenningspunt. Zeker in combinatie met de ruimtelijke kenmerken van Sandakkers is deze passend bij de dorpse identiteit.
- Er loopt wel een voetpadje van Sandakker naar het beekdal. Deze verbinding moet worden behouden, dus dit pad moet worden verplaatst en opnieuw worden aangelegd.
- Het sportveld/ speelveld is belangrijk voor de buurt en de kern. Dit veld moet worden behouden of in ieder geval worden verplaatst/ gecompenseerd.
- De verbinding via het steegje naar de Sint Jansstraat is belangrijk voor de verweving met het dorpse weefsel.



ANALYSE: MORFOLOGIE (bebouwingsstructuur)

- De morfologie van de bebouwing rondom het plangebied bestaat voornamelijk uit bebouwing met een beperkte korrelgrootte
- Aan de oorspronkelijke, aangrenzende straten (bijv. de Sint Jansstraat) bestaat de bebouwing dan ook voornamelijk uit vrijstaande woningen en tweekappers.
- Duizel-Noord is vanaf 2025 uitgebreid in noordoostelijke richting. Ook hier is aan de randen van de nieuwbouwwijk uitgegaan van een beperkte korrelgrootte. Dus ook hier staan aan de randen alleen vrijstaande woningen en tweekappers.



ANALYSE: INFRASTRUCTUUR

- De wegen Hoek en Koymansakker vormen, mede vanuit de cultuurhistorische opbouw, logische randen van de nieuwbouw. Tot aan de jaren 80 was er een noord-zuidelijke verbinding, parallel aan de Kleine Beerze en vanuit de Sint Jansstraat naar het noorden (de Weege) lopend. Deze is echter verdwenen.
- Nu zijn de bestaande straten in de recent gerealiseerde bebouwingsvelden de meest logische ontsluitingen om op aan te sluiten. De verbinding sluitend op de Sint Jansstraat is nu alleen een voet- en fietspad. Dit dient zo te blijven (voet- en fietspad), want deze ontsluiting is erg smal en dus niet geschikt voor auto-ontsluiting.
- De ruimtes voor de behoefte aan parkeren zijn in fase 1 en 2 grotendeels ingevuld als zogenaamde ‘parkeerkoffers’.



ANALYSE: GROEN – WATER

- Groen: het landschap rondom het plangebied kenmerkt zich door een open landschap met een agrarische functie en op sommige plaatsen kleine boscomplexen, boomgroepen en bomenrijen.
- Het beekdal heeft een zeer open karakter. Cultuurhistorisch gezien had dit dal vroeger een kleinschaliger karakter door de aanwezige houtwallen en bomenrijen.
- Nu bestaat de groenstructuur, naast de open akkers, met name uit de boomgroep aan de oostzijde (einde Smetsakker) en de bomen in de (voormalige) beeldentuin ten noordwesten van de Sint Jansstraat.
- In de recentelijk gerealiseerde wikkelen is sprake van ‘groene vingers’ (straatbermen), die de verbinding leggen met het landschap. Om die reden dient deze structuur ook in fase 3 te worden doorgetrokken.
- Water; de belangrijkste waterstructuur is het beekdal van Kleine Beerze. Daarnaast is er relatief weinig zichtbaar water aanwezig.
- De oploop vanuit het beekdal moet in de toekomst met name gebruikt worden voor de hemelwaterberging vanuit de nieuwbouw.



CONCLUSIES UIT DE ANALYSE

- Het aangrenzende landschap is open van karakter en de gronden zijn huidig in gebruik als één grote akker.
- De nattere en de drogere gronden zijn op dit moment in het landschap niet meer goed herkenbaar Ook de oorspronkelijke groene markering op de overgang tussen de akkers en het beekdal is verdwenen.
- Er zijn weinig mogelijkheden om naar de beek te wandelen en door de afstand ten gevolge van de open akker voelt het nogal ver weg.
- De bestaande woonwijk Duizel-Noord (fase 2 is recent ontwikkeld) heeft al een sterke zichtrelatie met het landschap.
- De wijk heeft een overzichtelijke opzet van meerdere bebouwingslobben, grenzend aan een groene zone met waterberging, knikkende straten met bermen met een wisselende breedte.
- Daarnaast heeft het plan een passende, samenhangende architectuur met een dorps karakter.
- De aanwezige speelplek is één van de weinige, groene plekken voor spelen, sporten en ontmoeting in Duizel en wordt veel gebruikt. Deze functie is waardevol voor het dorp en om die reden behoudenswaardig.
- Aan de Smetsakker ligt een markante groene plek met een oude boomgroep. De relatie hiervan met het landschap is op deze plek zeer waardevol.
- De steeg en de groenstrook ten noorden van de Sint Jansstraat geven ruimte voor een verbindingszone tussen Duizel-Noord en het landschap.



3. GEBIEDSCONCEPT

RUIMTELIJK CONCEPT

- Afronding dorpsrand van Duizel aan de noordwestkant van de kern.
- Verbinding en groene dooradering tussen Duizel-Noord fase 1-2 en het beekdal (Kleine Beerze).
- Doorzichten naar het landelijk gebied/ beekdal.
- Groene ruimte aan de zuidzijde t.b.v. ontmoeting e.d.
- Behoud van sportveld/ speelveld.
- Wandelpad van woonwijk naar beekdal.



GEBIEDSCONCEPT

- Primair uitgangspunt: een op een aansluiten op het ruimtelijke concept (zie vorige bladzijde).
- Aansluiten op beekdal, doorzicht naar landelijk gebied, groene dooradering etc.
- Wonen aan het groen: mensen dienen uitzicht op groen te hebben, bijna alle woningen hebben om die reden uitzicht vanuit de voorzijde op groene ruimtes.
- Geen achterzijden van woonkavels grenzend aan de openbare ruimte (i.v.m. onwenselijk beeld als gevolg van erfafscheidingen).
- Behoud/ vervanging van sportveld/ speelveld en een ontmoetingsruimte (in zuidelijke deel).
- Diversiteit aan woningtypologie met zowel grondgebonden als gestapelde woningen (twee appartementengebouwen in het zuidelijke deel met een hoogte van maximaal 2 bouwlagen).
- Voldoen aan de parkeernormering, maar zo min mogelijk "blik in het zicht/ auto's in het groen.
- Wandelroute van Duizel-Noord naar het beekdal (Kleine Beerze).
- Behoud van de bestaande boomgroep aan de zuidoostzijde



gemeente Eersel

BURO HOFSTEDEN landschap stedenbouw