

Bijlage: Argumentatie afgevallen locaties

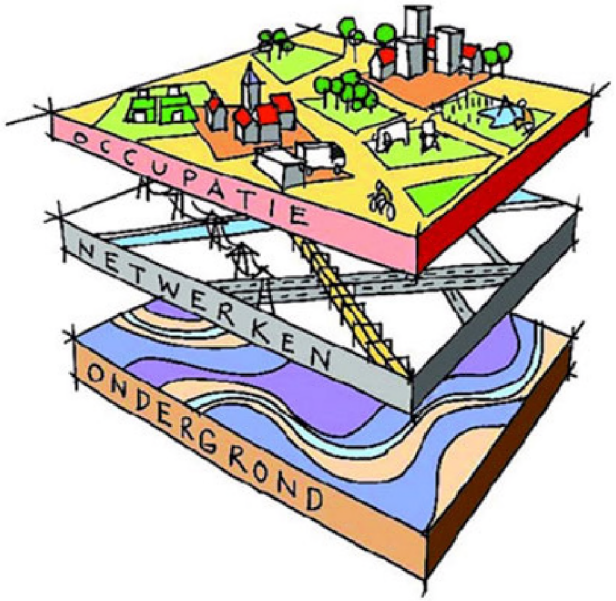
Gemeente Eersel

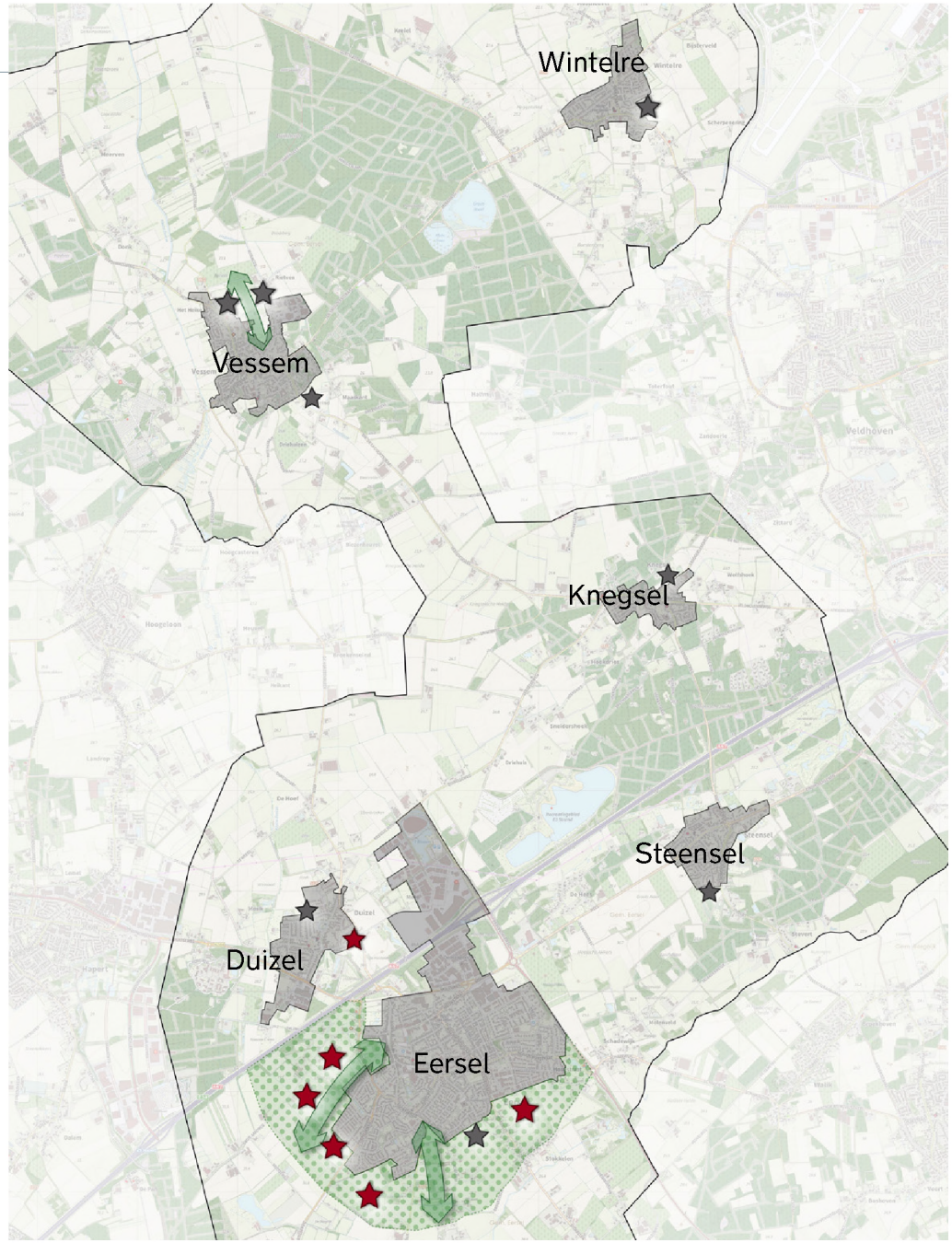
09 maart 2023

Introductie

Ruimtelijke visie woonuitbreidingen (vastgesteld oktober 2022)

- Ontwikkellocaties bij iedere kern
- Analyse volgens ‘Lagenbenadering van het landschap’





Introductie

Bijlage II: argumentatie afgevallen locaties

- Enkele dorpsranden bieden geen mogelijkheden tot ontwikkeling

Per kern uitgelicht:
- Beleid en kwetsbaarheden van het landschap
- Argumentatie afgevallen locatie + relevante beleidskaders

Legenda eenheden



Kwetsbaar landschap



Locatie is onderdeel van “Ruimtelijke studie Schaalsprong”

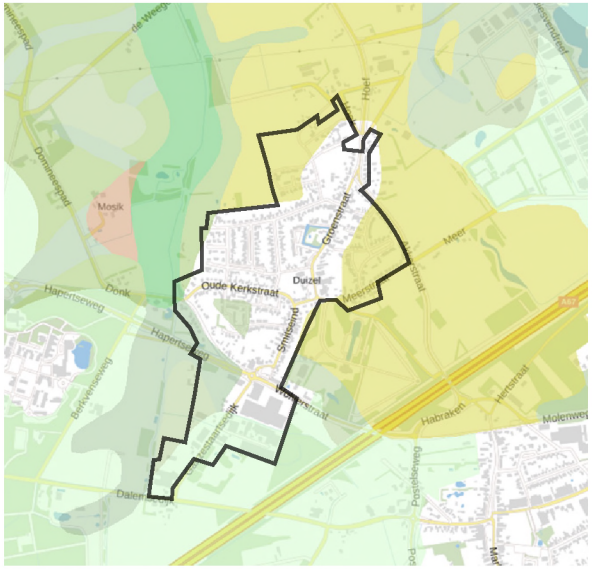
1. DUIZEL

Dorpsrand 1 en 3. Beekdal van de Kleine Beerze:

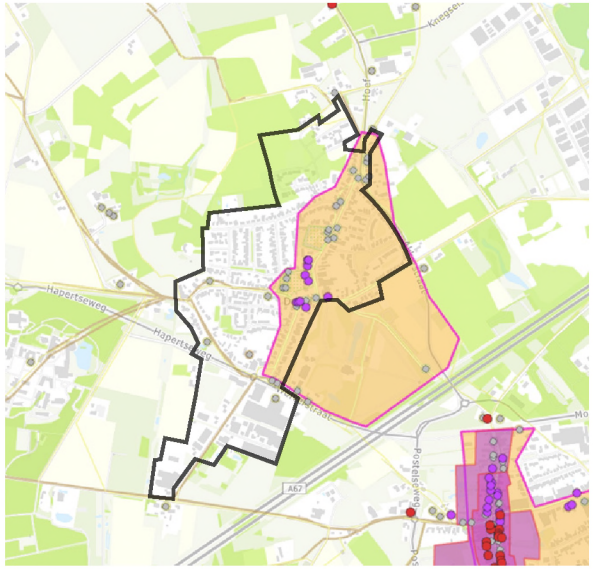
- De beek is onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant. Het beekdal is geduid met de aanduiding Groenblauwe mantel, dit is een bufferzone rondom NNB waarin geen stedelijke uitbreiding is toegestaan.
- Duizel ligt tegen het beekdal aan. De grondwaterstanden zijn hier zeer hoog

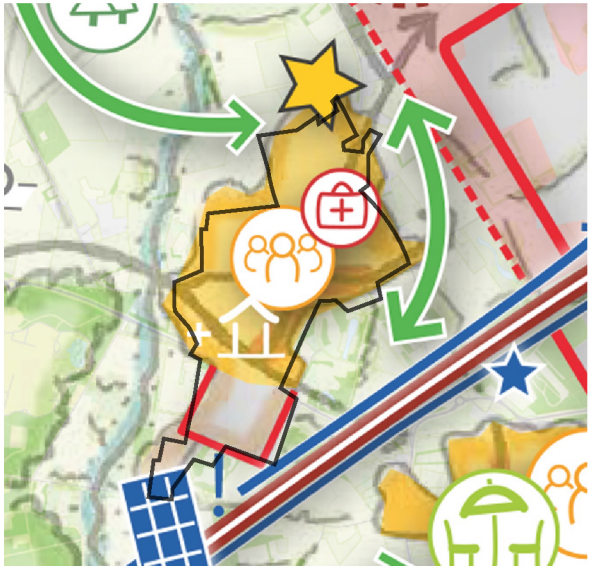
2. Oostelijke dorpsrand (Akkerstraat):

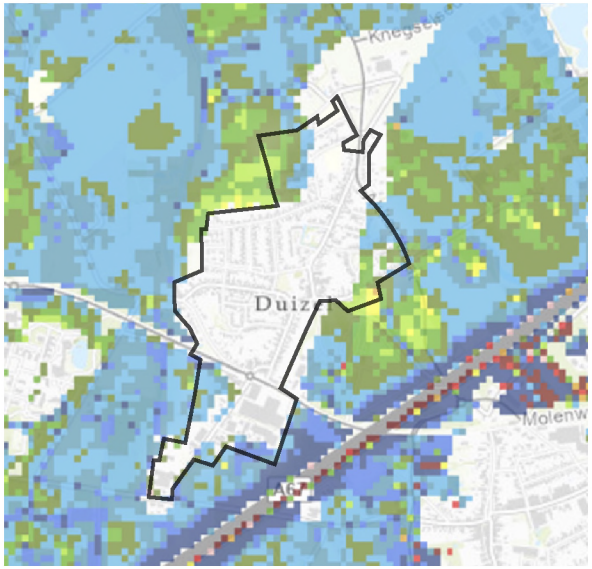
- Oude akkers zijn cultuurhistorisch waardevol.
- Zone is gereserveerd voor uitbreiding bedrijvigheid Meerheide



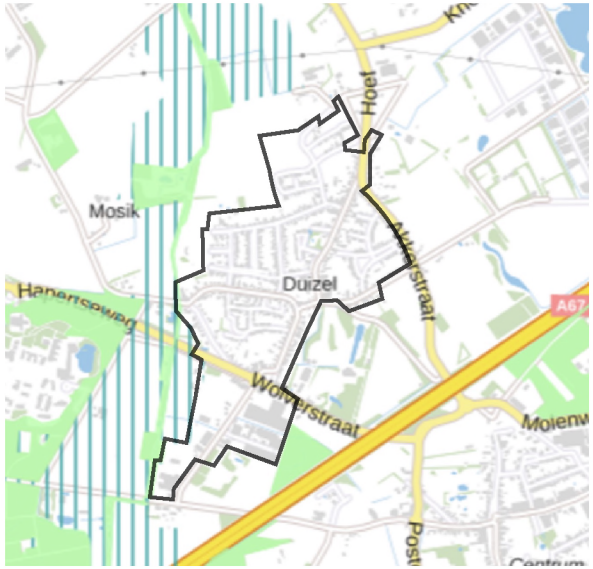
Geomorfologie


Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant


Omgevingsvisie 2.0 Gemeente Eersel



Grondwaterstanden (GHG)



Omgevingsverordening: NNB en groenblauwe mantel

Conclusie ruimtelijke verkenning
De lokale woonbehoefte van Duizel kan ondervangen worden in Duizel-Noord fase III en de ontwikkellocatie aan de Akkerstraat.

Argumentatie afgevallen locatie

Dorpsrand 1 en 3

- Het landschap aan het beekdal is ecologisch en hydrologisch gevoelig. Er is enkel een woonontwikkeling afweegbaar op de hogere grond tegen de bestaande dorpsrand aan (locatie B in 'Ruimtelijke visie woonuitbreidingen'). Verder zijn er geen mogelijkheden voor een grootschalige woonuitbreiding.

Dorpsrand 2

- Duizel wordt aan de oostzijde helder begrenst door de Akkerstraat. Aan deze zijde van het dorp liggen vruchtbare landbouwgronden grenzend aan het sportcomplex Duizel en bedrijventerrein Meerheide. Rondom het bedrijventerrein is een zone gereserveerd voor eventuele uitbreiding van bedrijvigheid.
- De mogelijkheden voor een grootschalige woonontwikkeling ten oosten van Duizel wordt onderzocht in de 'ruimtelijke studie schaalsprong'.

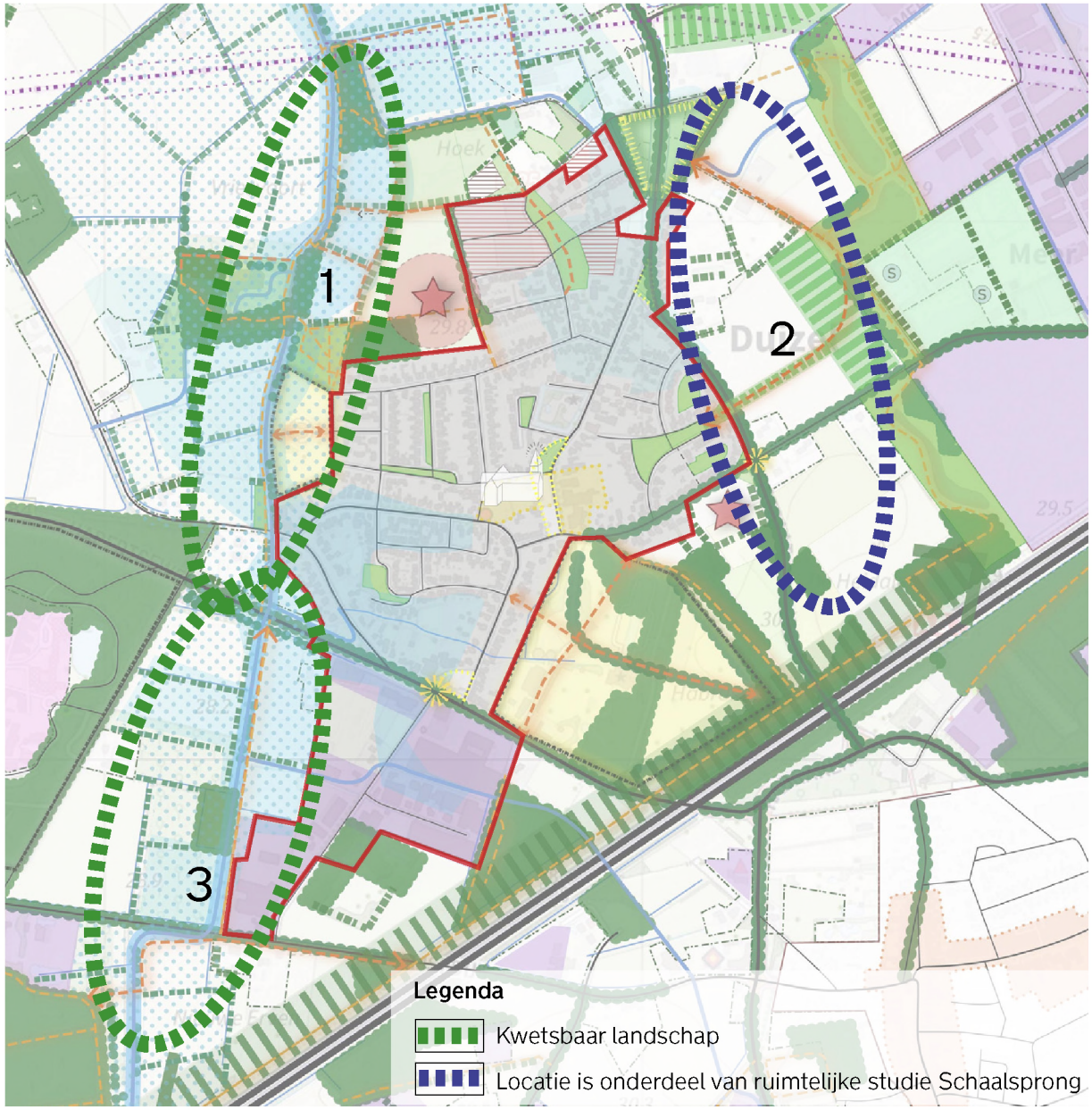
Relevante beleidskaders voor argumentatie

Dorpsrand 1 en 3

- Principe 'bodem en water sturend' - gehanteerd door Rijk, Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel
- Interim Omgevingsverordening - Provincie Noord-Brabant
- Visie Buitengebied 2.0 - Gemeente Eersel

Dorpsrand 2

- Omgevingsvisie 2.0 - Gemeente Eersel



2. EERSEL

Afgevallen locaties Eersel | Argumentatie

Conclusie ruimtelijke verkenning
Aan de zuidwestzijde van Eersel is een landschappelijke schil aangewezen waar woningbouw op verschillende plekken voorstelbaar is. Daarmee biedt de ruimtelijke visie voldoende locaties voor de lokale woonopgave.

Argumentatie afgevallen locaties

Ten zuiden van locatie Veldhoek

Dit gebied is hydrologisch gevoelig door overgang naar beekdal. Enkel een kleinschalige wooninitiatief op historische erflocaties is mogelijk, dit in samenhang met landschapherstel en investering in omgevingskwaliteit.

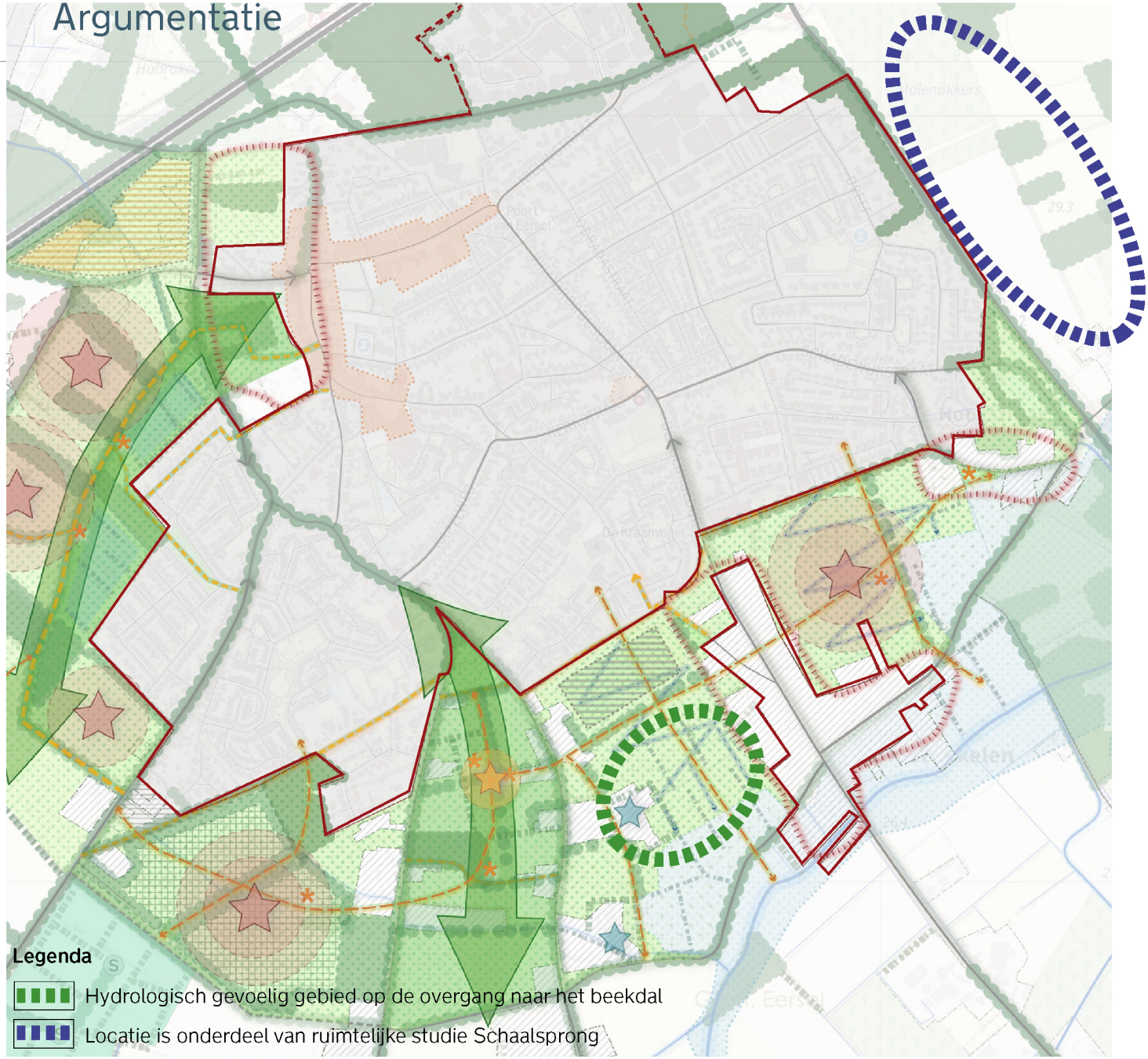
Overzijde N397

- N-weg vormt barriere in de aantakking op het dorpse weefsel en gebied ligt op afstand van voorzieningen.
- De mogelijkheden voor een grootschalige woonontwikkeling tussen Eersel en Steensel wordt onderzocht in de 'ruimtelijke studie schaalsprong'.

Relevante beleidskaders voor argumentatie

Ten zuiden van locatie Veldhoek

Principe 'bodem en water sturend' - gehanteerd door Rijk, Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel



3 KNEGSEL

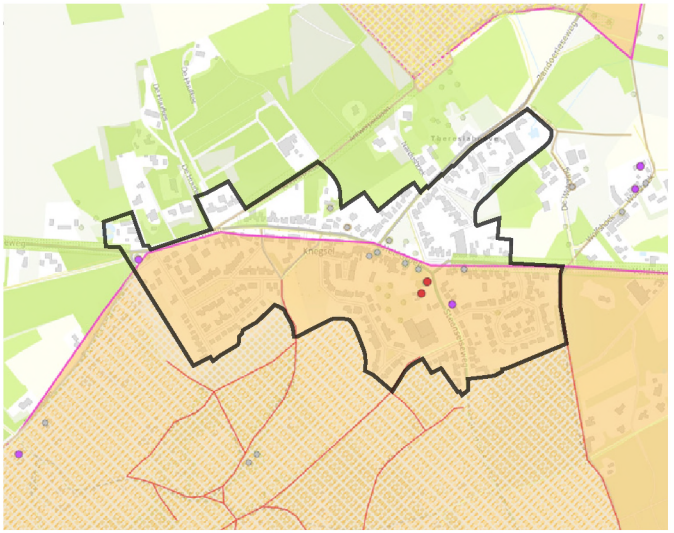
1. Dorpsrand-noord
- Bossen zijn onderdeel van Natuurnetwerk Brabant (NNB).
- Tussen Molenvelden en Vessemseweg zijn de grondwaterstanden hoog
- Bedrijven ten westen van Molenveld liggen in het 'primair agrarisch gebied'.

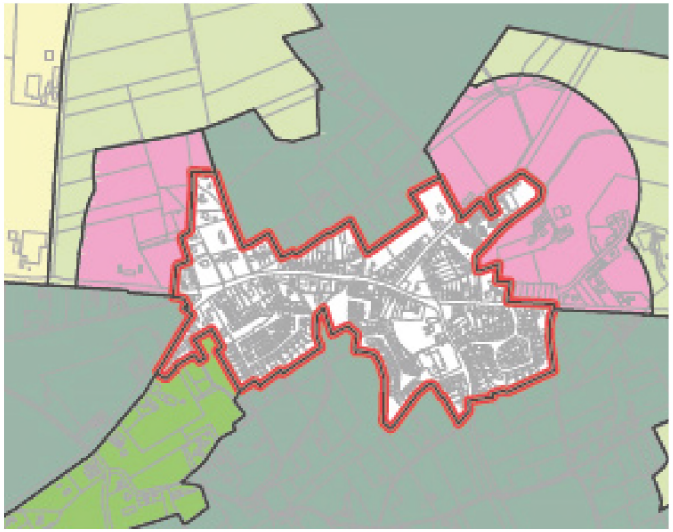
2. Dorpsrand-noordoost
- Kern heeft zich tot tegen het beekdal van Poelenloop ontwikkeld

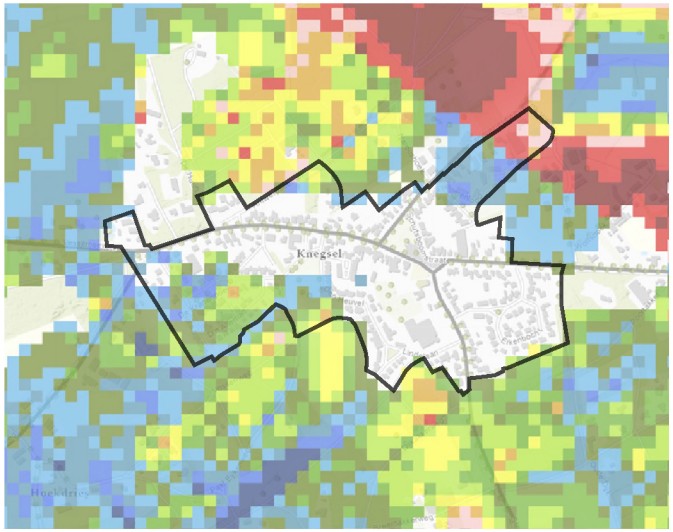
3. Dorpsrand-zuid
- Het Akkercomplex Knegsel is van cultuurhistorische hoge waarde.

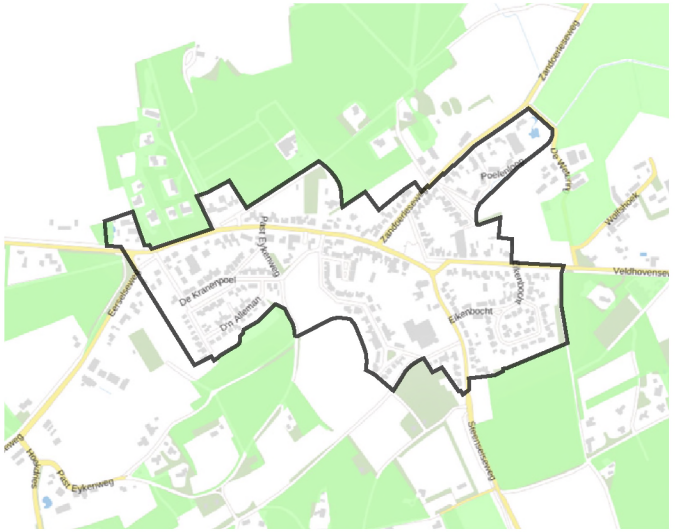


Landschapsstructurenkaart (Kempenadvies)


Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant


Visie buitengebied


Grondwaterstanden (GHG)


Omgevingsverordening: NNB en groenblauwe mantel

Conclusie ruimtelijke verkenning
De lokale woonbehoefte van Knegsel kan ondervangen worden in de ontwikkelingen aan de Zandoerleseweg, de transformatie van een bedrijfsbestemming en verschillende kleinschalige locaties in samenhang met landschappelijke versterking.

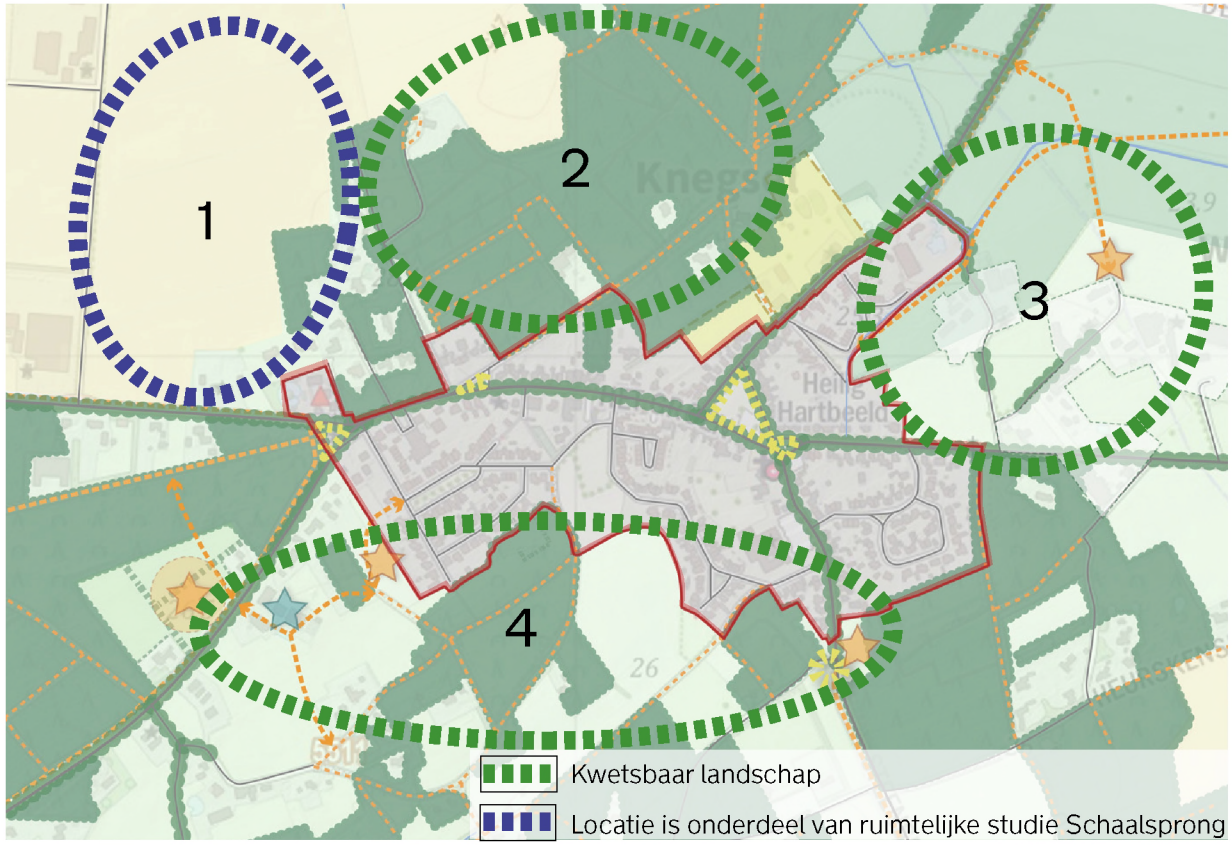
Argumentatie afgevallen locaties

1. Dorpsrand-noord: Molenvelden-Vessemseweg
- Door hoge grondwaterstanden en op basis van het principe 'bodem en water sturend' is deze locatie niet vanzelfsprekend geschikt.
- Leefomgeving wordt hier beïnvloed door aanliggende veehouderijen (die in het primair agrarisch gebied liggen).
- De mogelijkheden voor een grootschalige woonontwikkeling ten noordwesten van Knegsel wordt nader onderzocht in de 'ruimtelijke studie schaalsprong'.

2. Dorpsrand-Noord: Antwerpsebaan
- Bossen herbergen natuur waarden en zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant.

3. Dorpsrand-noordoost
- Het beekdal van de Poelenloop is ecologisch en hydrologisch gevoelig. Het authentieke karakter van bebouwingsconcentratie de Wetering wordt gewaardeerd. Zij dient vrij in het landschap te blijven liggen. Een grootschalige woonontwikkeling is daarom hier niet mogelijk.

4. Dorpsrand-zuid
- Landschap heeft een authentieke kleinschalige karakter en is cultuurhistorisch waardevol. Een grootschalige woonontwikkeling is daarom hier niet mogelijk.
- Op een enkele locatie kan een bijzonder wooninitiatief landen in samenhang met brede meerwaarde en versterking landschappelijke kwaliteit.



Relevante beleidskaders voor argumentatie

Dorpsrand 1 en 3
- Principe 'bodem en water sturend' - gehanteerd door Rijk, Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel
- Visie Buitengebied 2.0 - Gemeente Eersel
- Visie Bebouwingsconcentraties - Gemeente Eersel

Dorpsrand 2
- Interim omgevingsverordening - Provincie Noord-Brabant

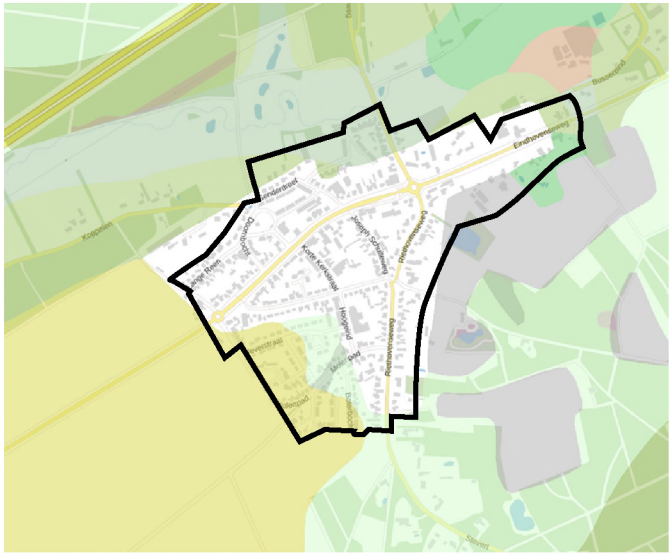
Dorpsrand 4
- Cultuurhistorische waardenkaart - Provincie Noord-Brabant en Gemeente Eersel

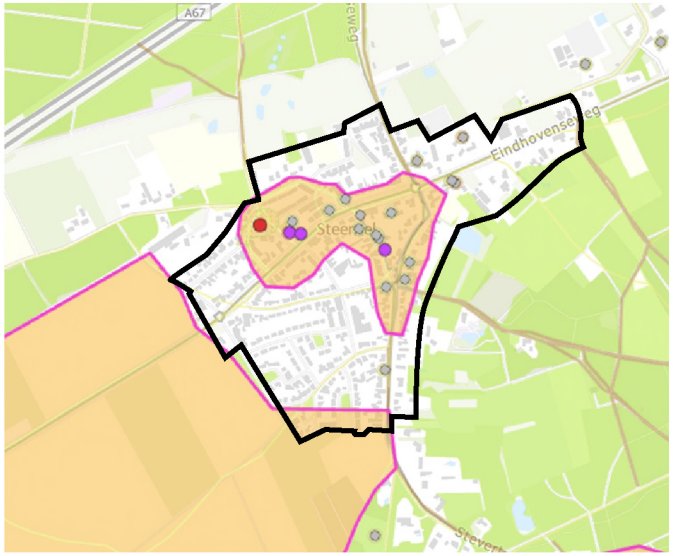
4 STEENSEL

1. Dorpsrand-west
- Het Akkercomplex Molenakkers - Grote Akker Steensel is van cultuurhistorische hoge waarde.

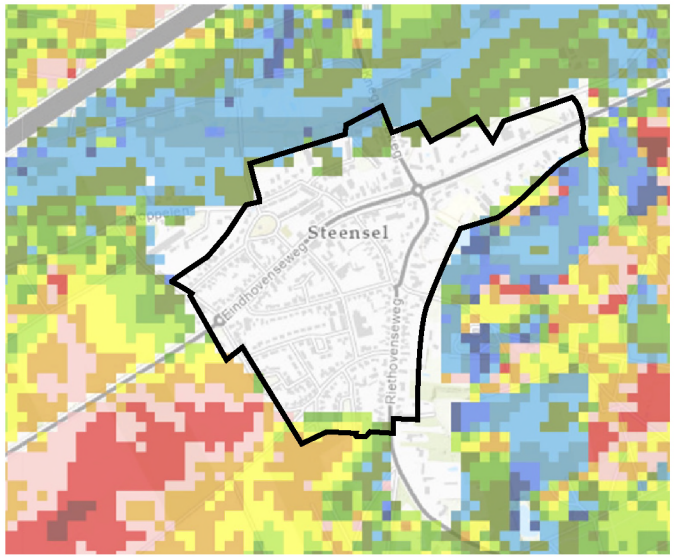
2. Dorpsrand-noord
- De kern heeft zich tot tegen, en op sommige plekken tot in, het beekdal ontwikkeld.
- Grondwaterstanden zijn hier zeer hoog

3. Dorpsrand-zuidoost
- Bossen zijn onderdeel van Natuurnetwerk Brabant (NNB). De meeste open plekken zijn geduid met Groenblauwe mantel, een buffer zone rondom NNB waarin geen stedelijke uitbreiding is toegestaan. Bovendien zijn er lokaal hoge grondwaterstanden.

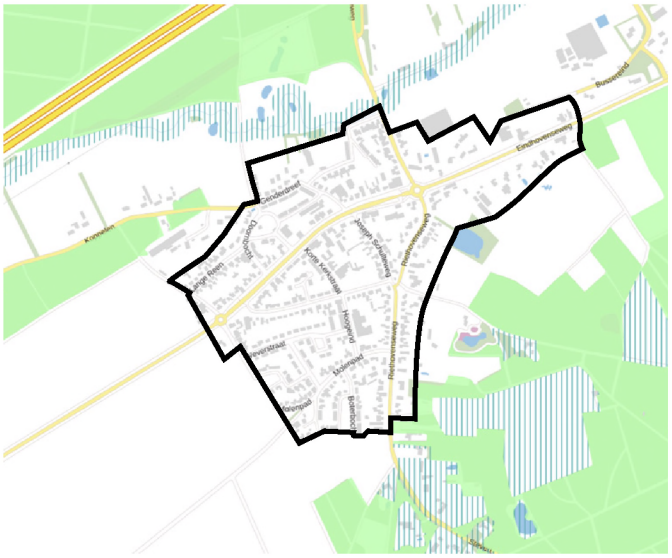

Geomorfologie



Cultuurhistorische waardenkaart Gemeente Eersel



Grondwaterstanden (GHG)


Omgevingsverordening: NNB en groenblauwe mantel

Conclusie ruimtelijke verkenning
De lokale woonbehoefte van Steensel kan ondervangen worden in Boterbocht fase III, de transformatie van bedrijfsbestemmingen en enkele kleinschalige locaties in samenhang met landschappelijke versterking.

Argumentatie afgevallen locaties

Dorpsrand 1

- Steensel grenst aan de westzijde aan een **cultuurhistorisch waardevol** open akkercomplex (cultuurhistorisch beleid) en vruchtbare landbouwgronden. Het **dorpsaanzicht** op Steensel vanuit de Eindhovense weg is hier erg fraai.
- De mogelijkheden voor een grootschalige woonontwikkeling ten westen van Steensel wordt onderzocht in de 'ruimtelijke studie schaalsprong'.

Dorpsrand 2 en 3

- Het landschap aan het beekdal en aan het bos/natuur zijn **ecologisch en hydrologisch gevoelig**. Er zijn hier geen mogelijkheden voor een grootschalige woonuitbreiding.
- Op een enkele locatie kan een bijzonder wooninitiatief landen in samenhang met brede meerwaarde en versterking landschappelijke kwaliteit.

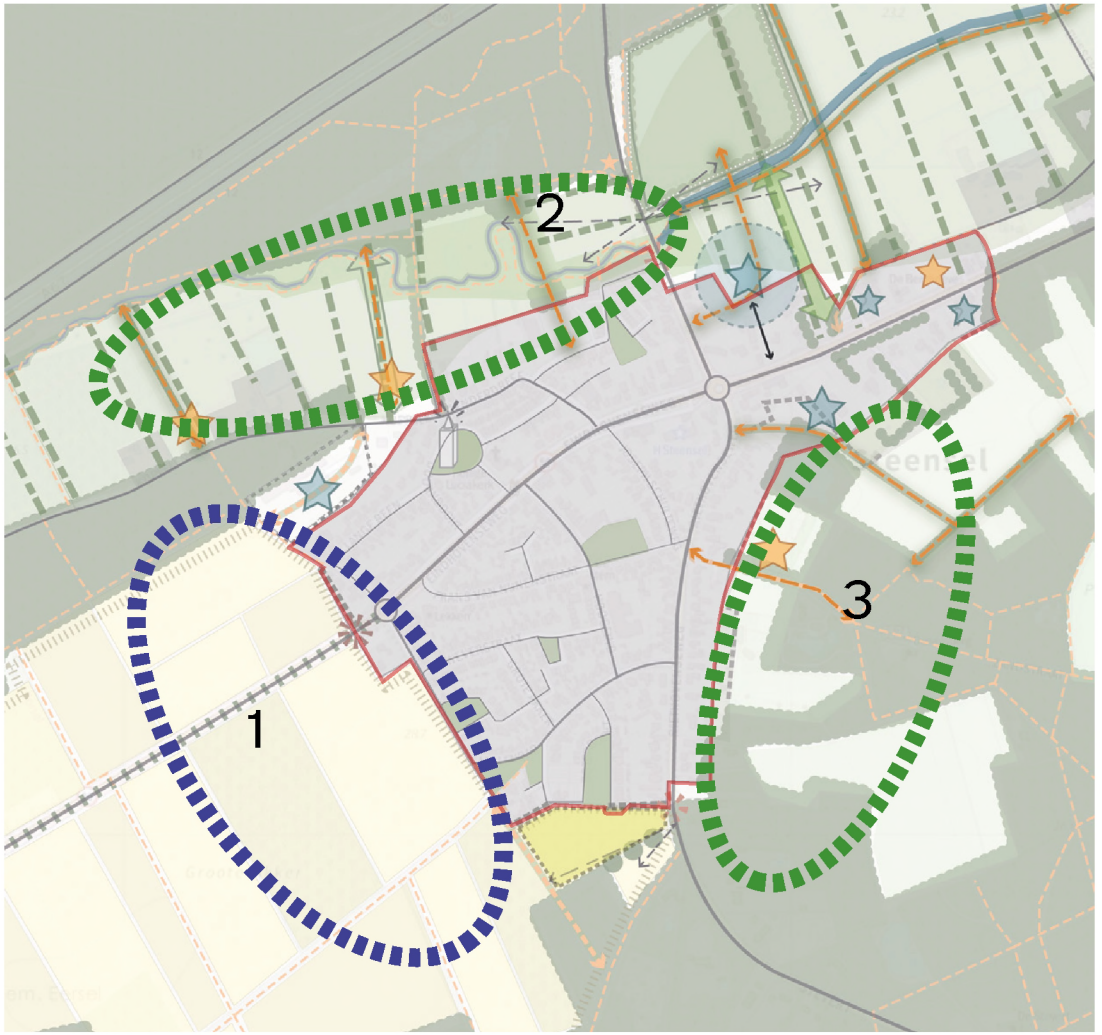
Relevante beleidskaders voor argumentatie

Dorpsrand 1

- Cultuurhistorische waardenkaart - Provincie Noord-Brabant en Gemeente Eersel

Dorpsrand 2 en 3

- Principe 'bodem en water sturend' - gehanteerd door Rijk, Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel
- Interim omgevingsverordening - Provincie Noord-Brabant



Legenda

Kwetsbaar landschap, enkel een kleinschalig initiatief mogelijk

Locatie is onderdeel van ruimtelijke studie Schaalsprong

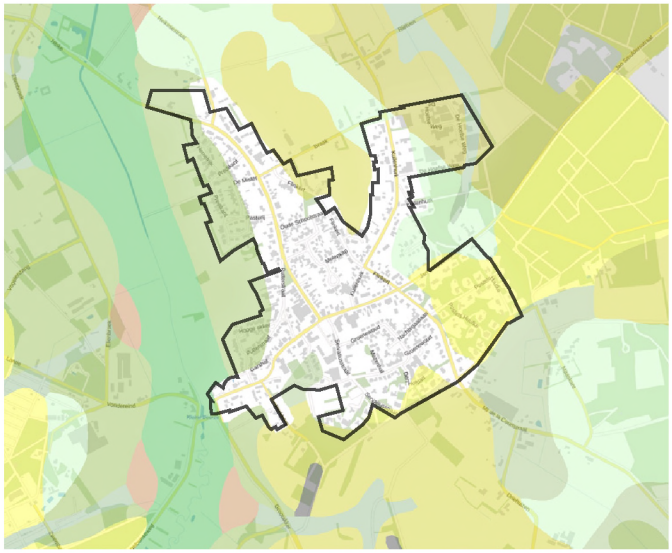
5 VESSEM

1. Dorpsrand - noord
- n.v.t.

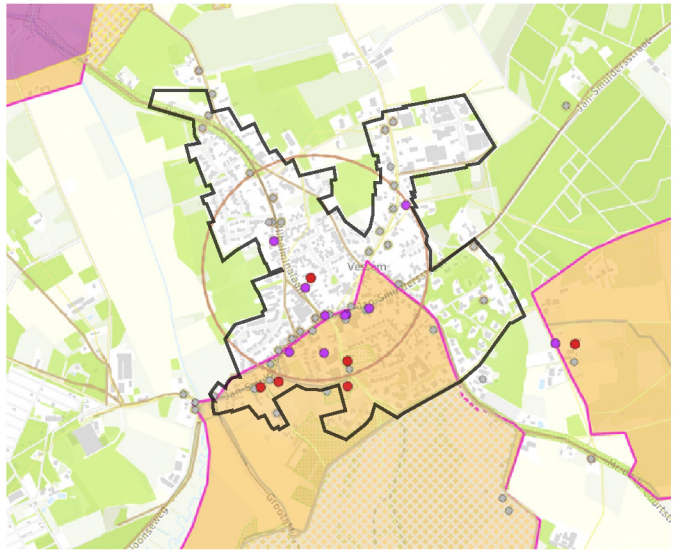
2. Dorpsrand - west
- De Kleine Beerze is een ecologische verbindingszone. De gronden rondom de beek zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant. Overige gronden zijn geduid met Groenblauwe mantel, een buffer zone rondom NNB waarin geen stedelijke uitbreiding is toegestaan.
- Rond de beek zijn de grondwaterstanden hoger

3. Dorpsrand - zuid
- Akkercomplex Grootakker is cultuurhistorisch van zeer hoge waarde. Bovendien is het landschap, onder meer door de zandpaden en houtwallen, er nog erg authentiek.

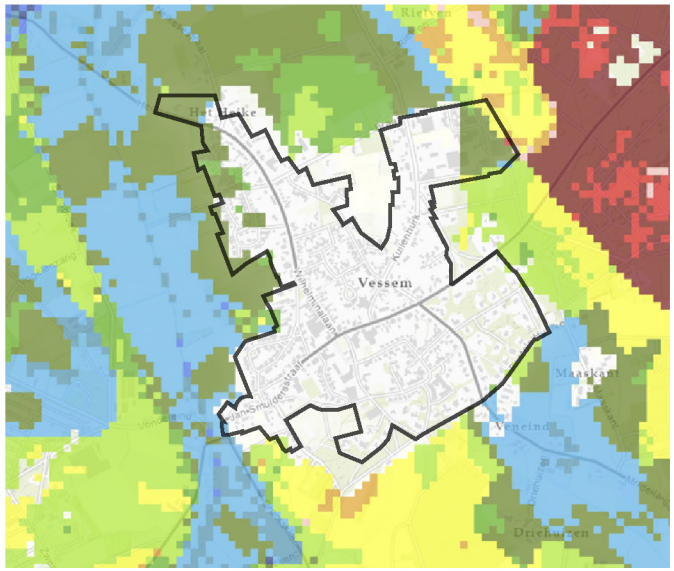
4. Dorpsrand - oost
- Bossen onderdeel van Natuurnetwerk Brabant.
- De meeste open plekken zijn geduid met Groenblauwe mantel, een buffer zone rondom NNB waarin geen stedelijke uitbreiding is toegestaan.



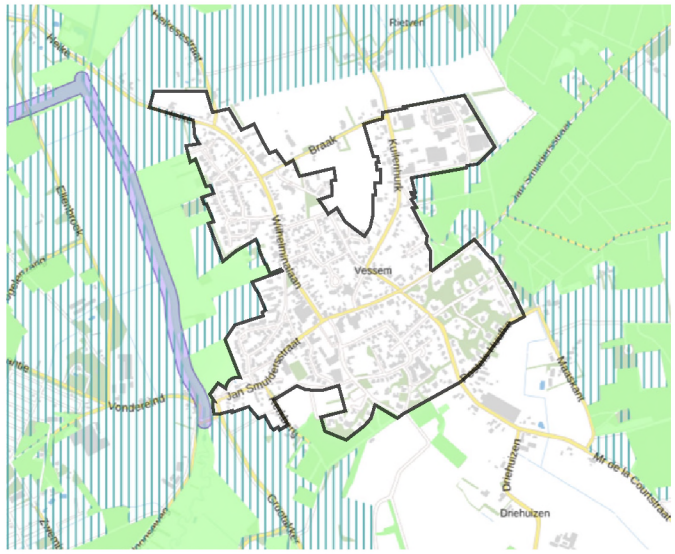
Geomorfologie



Cultuurhistorische waardenkaart Gemeente Eersel



Grondwaterstanden (GHG)



Omgevingsverordening: NNB , EVZ en groenblauwe mantel

Conclusie ruimtelijke verkenning
Vessem heeft fraaie dorpsranden aan alle zijden. Echter de noordzijde (dorpsrand 1) biedt de meeste potentie om de urgente woonopgave van Vessem op te vangen in een grootschalige ontwikkeling. Daarnaast zijn er enkele plekken voor kleinschalige ontwikkeling aangewezen.

Daarmee biedt de ruimtelijke visie voldoende locaties voor de lokale woonopgave.

Argumentatie afgevallen locaties
2. Dorpsrand - west
- Het beekdal is ecologisch en hydrologisch gevoelig. Een woonontwikkeling is daarom hier niet mogelijk.

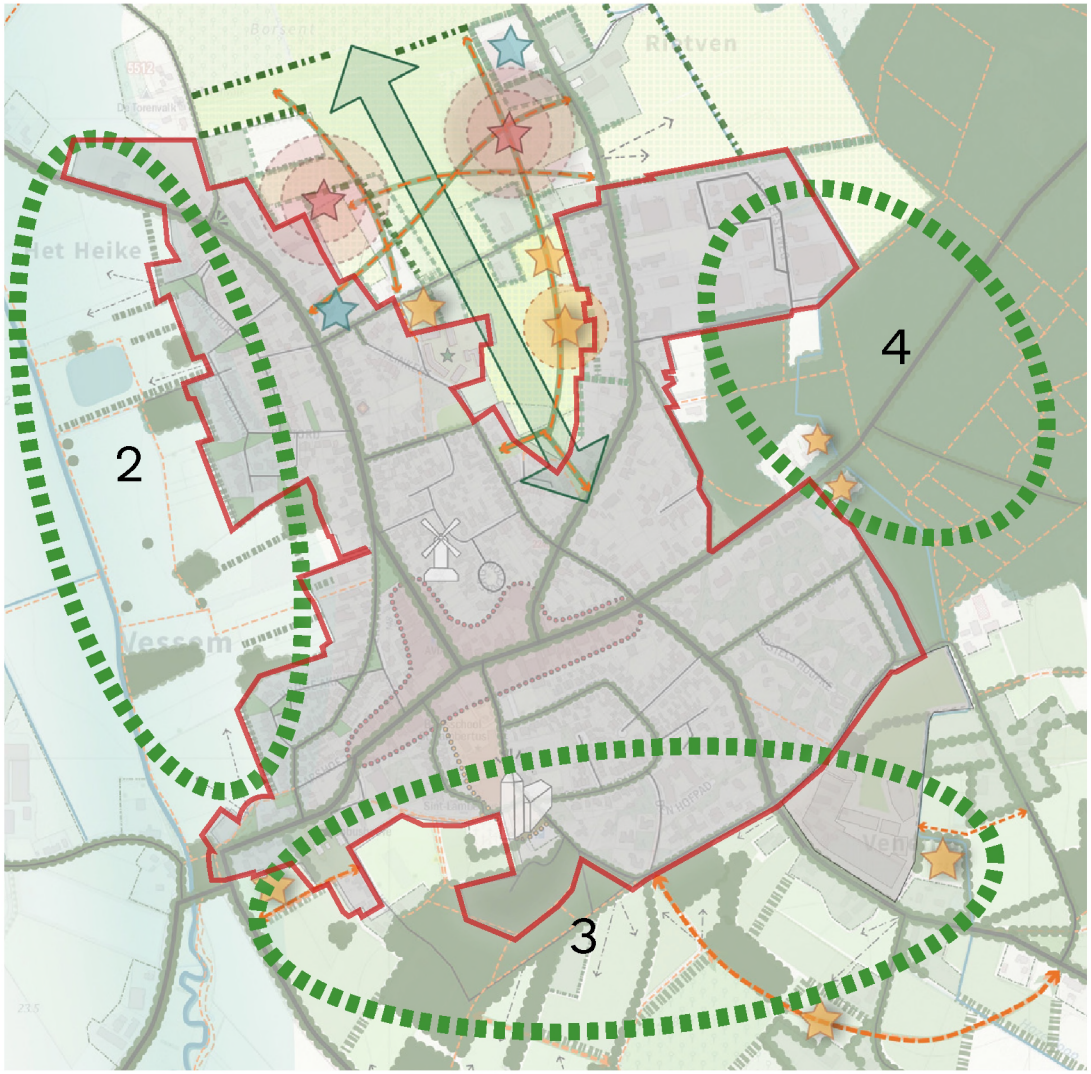
3. Dorpsrand - zuid
- Door de aanwezigheid van een zeer authentiek kleinschalig landschap van hoge cultuurhistorische waarde is een grootschalige woonontwikkeling op deze locatie niet mogelijk.

Op een enkele locatie kan een bijzonder of kleinschalig wooninitiatief landen in samenhang met brede meerwaarde en versterking landschappelijke kwaliteit.

4. Dorpsrand - oost
- Door de ligging tegen de bossen aan is een ontwikkeling aan deze dorpsrand niet mogelijk.

Relevante beleidskaders voor argumentatie
Dorpsrand 2 en 4
- Principe 'bodem en water sturend' - gehanteerd door Rijk, Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel
- Interim omgevingsverordening - Provincie Noord-Brabant

Dorpsrand 3
- Cultuurhistorische waardenkaart - Provincie Noord-Brabant en Gemeente Eersel



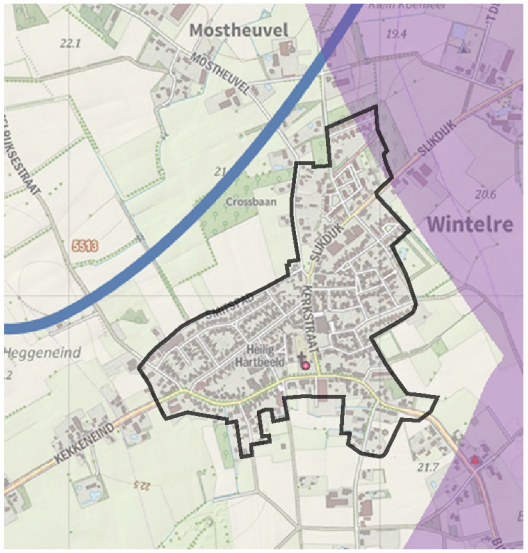
Legenda
Kwetsbaar landschap, geen of enkel een kleinschalig initiatief mogelijk

6 WINTELRE

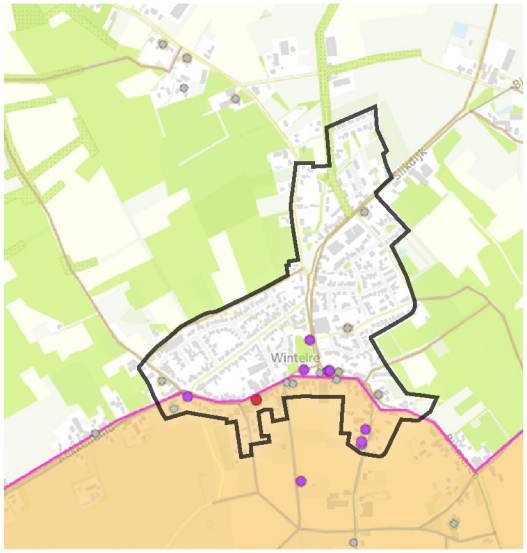
1 en 2. Dorpsrand Zuid en West
- Cultuurhistorische ensemble Wintelre is van hoge waarde.

3. Dorpsrand Noord
- Rondom Hemelrijksestraat: waardevolle restanten beplantingsstructuren

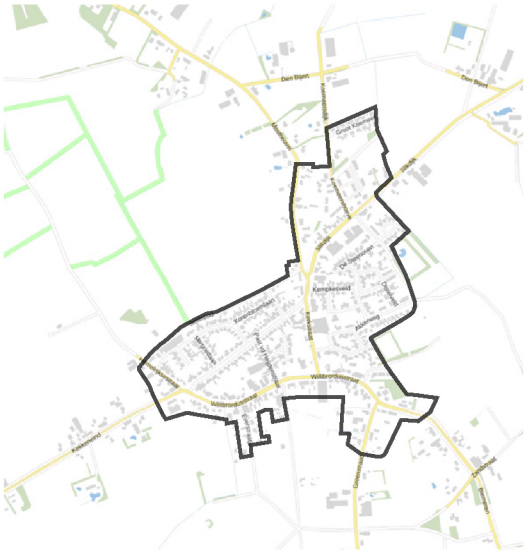
4. Dorpsrand Oost
- Geluidscontouren Eindhoven Airport beïnvloeden leefomgeving.



Belemmeringen door Airport



Cultuurhistorische waardenkaart Gemeente Eersel


Omgevingsverordening: NNB , EVZ en groenblauwe mantel

Afgevallen locaties Wintelre | Argumentatie

Legenda

- Kwetsbaar landschap door landschappelijke en historische waarden
- Locatie is onderdeel van ruimtelijke studie Schaalsprong
- Geluidscontour Airport

Conclusie ruimtelijke verkenning

De invulling voor een grotere ontwikkelingslocatie voor Wintelre landt in de oostelijke dorpsrand. Daarnaast zijn er verschillende plekken voor kleinschalige ontwikkelingen aangewezen.

Daarmee biedt de ruimtelijke visie voldoende locaties voor de lokale woonopgave.

Argumentatie afgevallen locaties

1 en 2. Dorpsrand Zuid en West

- Door aanwezigheid van een authentiek kleinschalig landschap van hoge cultuurhistorische waarde is een grootschalige woonontwikkeling hier niet mogelijk.

3. Dorpsrand Noord

- Het landschap ten noordwesten van Wintelre is fraai door zandpaden en landschapsstructuren. Daarbij heeft de dorpsrand een heldere afronding ten aanzien van het landelijk gebied.
- De mogelijkheden voor een grootschalige woonontwikkeling ten noorden van Wintelre wordt onderzocht in de 'ruimtelijke studie schaalsprong'.

4. Dorpsrand Oost

- Geluidscontouren Eindhoven Airport beïnvloeden leefomgeving. Woonontwikkeling hierbinnen is milieu-technisch niet mogelijk.

- Op een enkele locatie rondom Wintelre en buiten de geluidscontouren van Airport kan een bijzonder wooninitiatief landen in samenhang met brede meerwaarde en versterking landschappelijke kwaliteit.

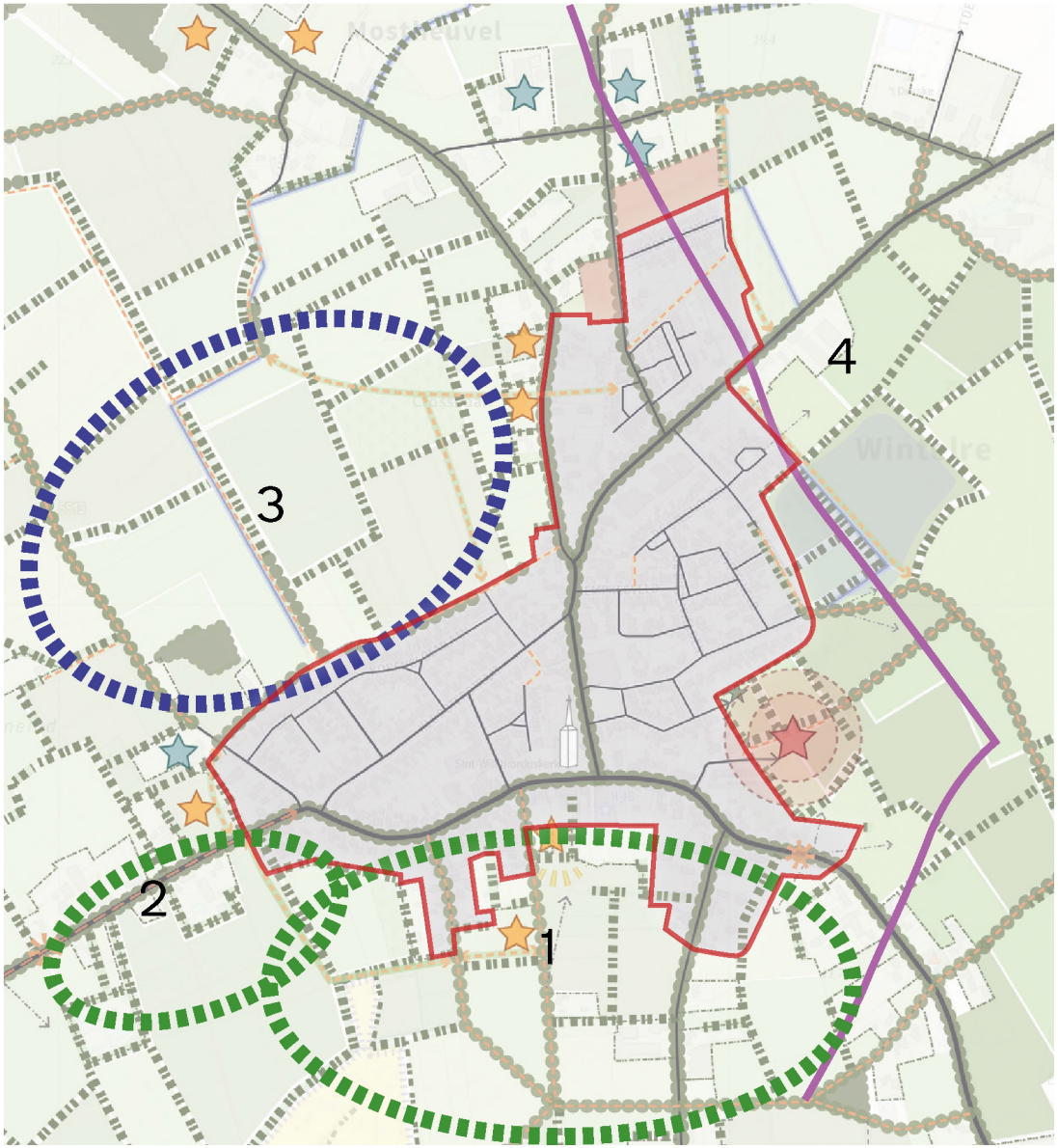
Relevante beleidskaders voor argumentatie

Dorpsrand 1 en 2

- Cultuurhistorische waardenkaart - Provincie Noord-Brabant + Gemeente Eersel

Dorpsrand 4

- Veiligheidcontouren volgens bestemmingsplan - Gemeente Eersel



Colofon

Ruimtelijke visie woonuitbreidingen | Bijlage: Argumentatie afgevallen locaties

opdrachtgever: Gemeente Eersel
datum: februari 2023
documentnaam: 2245_R002
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