

WONEN IN EEN BIJZONDER GROEN LANDSCHAP

KORTKRUIS buiten

KRAGT



INHOUD

01
Inleiding pag. 3

02
Genomen stappen pag. 4

03
Onderzoek beleid pag. 5

04
Onderzoek woondroom pag. 7

05
Stedenbouwkundige visie pag. 10

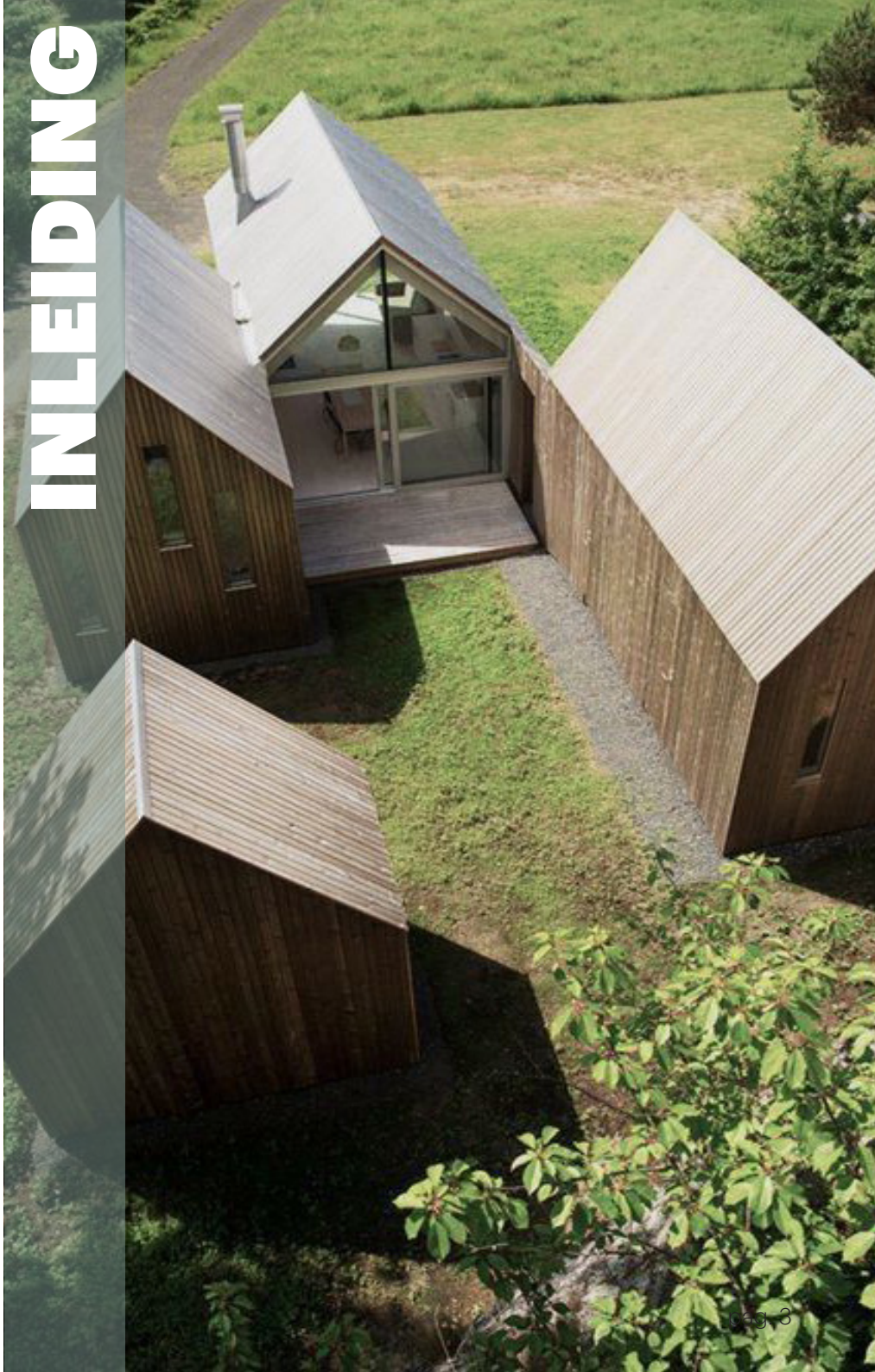
06
Kansen pag. 17

GROEN, DUURZAAM, BIJZONDER EN EERSELS

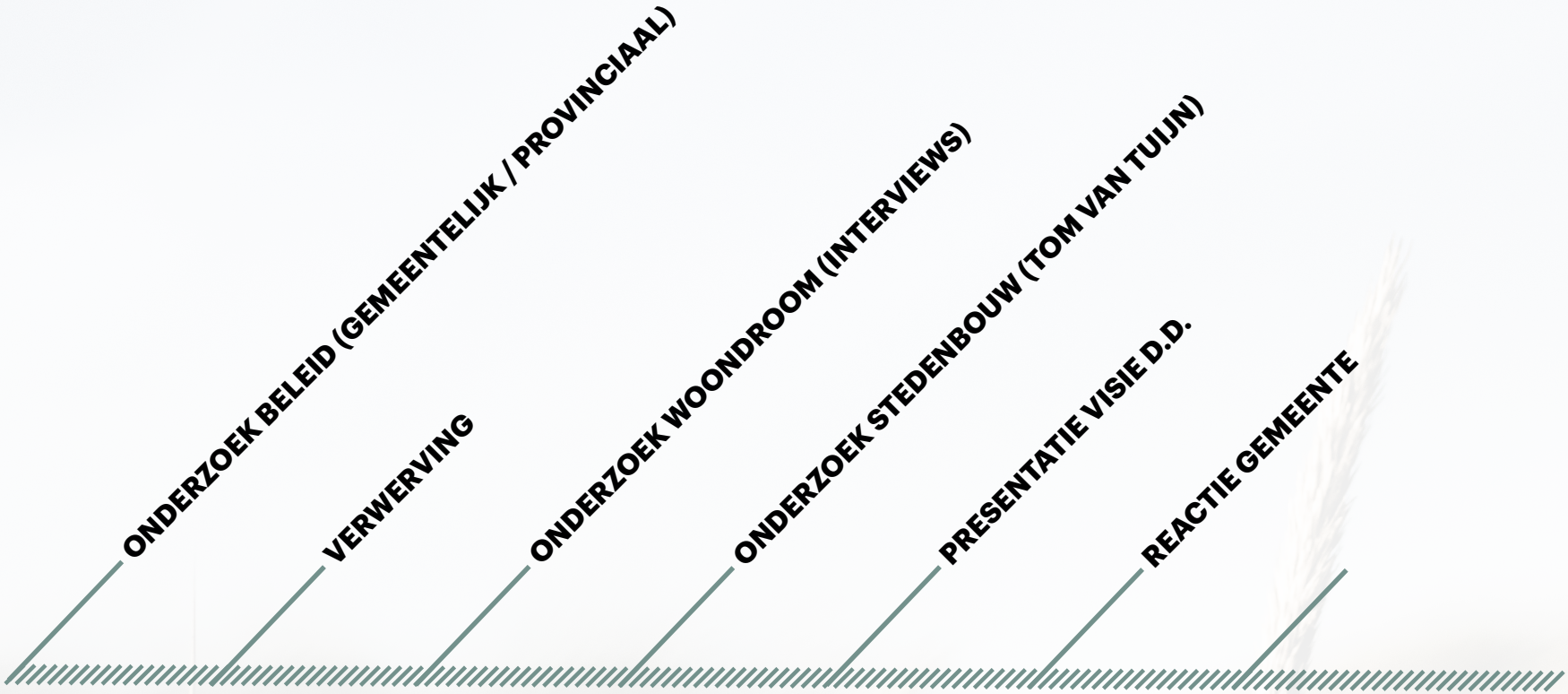
Wonen in het buitengebied met een beleving van rust, ruimte, en de karakteristieke Kempische gezelligheid binnen handbereik.

KRAG Theeft dit gebied verworven met als doel invulling te geven aan een bijzonder groen woonlandschap in dit door de provincie aangewezen uitbreidingsgebied. Hier voor is een zorgvuldig onderzoek gedaan naar het verleden, wens van de bewoner en stedenbouw. Het proces, de conclusies en de kansen worden in deze brochure aan u gepresenteerd.





GENOMEN STAPPEN



Na onderzoek van het gemeentelijk- en provinciaal beleid hebben we in 2019 de locatie gekocht. Vervolgens hebben we de behoeften van bewoners en geïnteresseerden onderzocht en een stedenbouwkundige visie laten maken. Deze visie is ambtelijk besproken. Men vond het concept interessant, maar kon het momenteel geen plek geven binnen de woningbouwprogrammering.

CONCLUSIE

Er zijn veel aanknopingsmogelijkheden vanuit de diverse beleidsstukken voor de realisatie van een plan op deze locatie. Vooral in het kader van een nieuw en bijzonder woonmilieu. De belangrijkste aanknopingspunten zijn:

- Kleinschalig mozaieklandschap: inzetten van kleinschalige groenelementen.
- mogelijkheid tot nieuwe woonvormen (bv. CPO).
- randen gebruiken als landschappelijke buffer.
- creeeren van zachte overgangen tussen kern en buitengebied.
- nieuwe vormen van wonen.
- gebiedsgerichte meerwaarde benadering.
- profileren als aantrekkelijk voor jonge gezinnen (groene dorpsrand = aantrekkelijk leefklimaat).
- aanbod betaalbaar en middensegment verhogen.
- vernieuwende woonvormen (tiny houses en CPO) .
- evenwicht sterke steden en vitaal landelijk gebied

In de tabel op de volgende pagina kunnen de details worden bekeken.

BELEIDSDOCUMENT	DUIDING VAN DE LOCATIE	VOORWAARDEN	AANKNOPINGSPUNTEN
STRUCTUURVISIE 2011	buitengebied	- alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk indien het leidt tot een **verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied**	- **kleinschalig mozaieklandschap: inzetten van kleinschalige groenelementen** - half-open landschap - woningen voor starters en senioren - **mogelijkheid tot nieuwe woonvormen (bv. CPO)**
STRUCTUURVISIE PLUS 2005	zoeklocatie uitbreidingsmogelijkheden wonen	- landschappelijk raamwerk is leidend	- randen gebruiken als **landschappelijke buffer**
LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN 2007	oude cultuurgronden	- versterken van kenmerkende elementen per landschapstype - **kenmerkende kleinschaligheid** dient in stand te worden gehouden	- kleine kavels, gebogen vormen, houtwallen en singels, laanbeplantingen en bospercelen - creeeren van **zachte overgangen tussen kern en buitengebied**
VISIE BUITEN GEBIED	dorpsovergangsgebied	- onder voorwaarden in buitengebied bouwen (RvR, landgoed, tijdelijk, **nieuwe woonvormen**) - versterken van biodiversiteit, natuurwaarden, duurzaamheid en klimaatbestendigheid	- diversiteit in bebouwing - gebied geschikter maken voor recreatie - mogelijkheid functiemenging kleinschalige functies (wonen, zorg, recreatie etc.) - **nieuwe vormen van wonen** - **gebiedsgerichte meerwaarde benadering**
NOTA GROEN LOONT	oude cultuurgronden heideontginningen	x	x
OMGEVINGSVISIE EERSEL 2019	overgang van kern naar groene leefomgeving	- nieuwe doelgroepen mogen niet ten koste gaan van **identiteit en sociale cohesie** - goede woon-werkverbindingen met regio - groene leefomgeving behouden en versterken	- profileren als aantrekkelijk voor jonge gezinnen (**groene dorpsrand = aantrekkelijk leefklimaat**) - klimaatadaptatie, duurzaameid, innovatie, energieneutraliteit
KEMPISCHE VISIE WONEN 2019-2023	gemeente met relatief veel dure grondgebonden woningen	- behoud van betaalbaar wonen - levensloopbestendigheid faciliteren - nieuwbouw minimaal 20% sociale huur - nieuwbouw vooral binnen bestaand gebied	- **aanbod betaalbaar en middensegment verhogen** - **vernieuwende woonvormen** (tiny houses en CPO) - ruimte voor arbeidsmigranten en kenniswerkers - ouderen zelfstandigheid bieden middels voorzieningen - energie neutraal bouwen en wonen
WOONVISIE EERSEL 2015	gemeente met veel vraag naar 1-gezinswoningen	- toevoegen van woningen voor starters (koop, max 190.000) en senioren (huur) - inbouwen van flexibiliteit wegens veranderende woonwensen	- oog voor kenniswerkers en arbeidsmigranten - **evenwicht sterke steden en vitaal landelijk gebied** - vernieuwen en transformeren



Anja



Jacqueline



Ruud, 36, Eersel



Pieter, Eindhoven



Bas, 36, Eindhoven

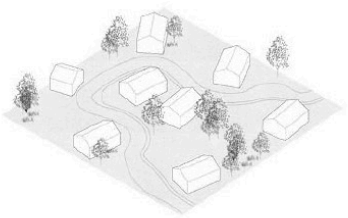


Jeroen & Gonny, 50, Eersel



Girt-Jan

Middels social media hebben we geïnteresseerden gevraagd om hun woonwens kenbaar te maken. Hiermee hebben wij meer dan 350 inschrijvingen ontvangen, voorzien van specifieke woonwens(en). Op deze wijze hebben we de lokale behoefte inzichtelijk gemaakt waarop wij een passend antwoord willen geven.

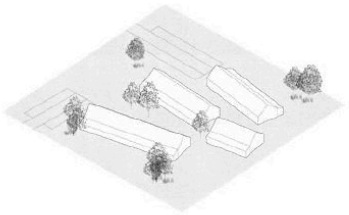


type A.1

parksetting

tweekappers en vrijstaand
middelduur en duur (koop)

parkeren op eigen terrein/inpandig
tuin / terras met gedeeld landschap

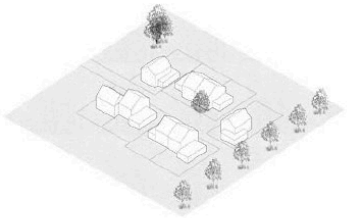


type A.2

parksetting

rijwoning
betaalbaar (huur/koop)

parkeren openbaar geclusterd
veranda en gedeeld landschap

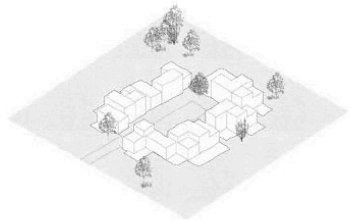


type B.1

erfsetting

tweekappers en vrijstaand
middelduur en duur (koop)

parkeren op eigen terrein
tuinen en collectief erf

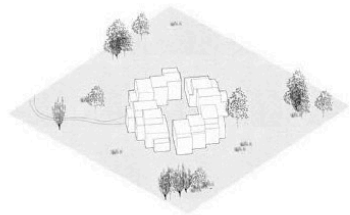


type B.2

erfsetting

rijwoning/geschakeld
betaalbaar en middelduur (huur/koop)

parkeren openbaar geclusterd
terras en collectief erf



type B.3

erfsetting

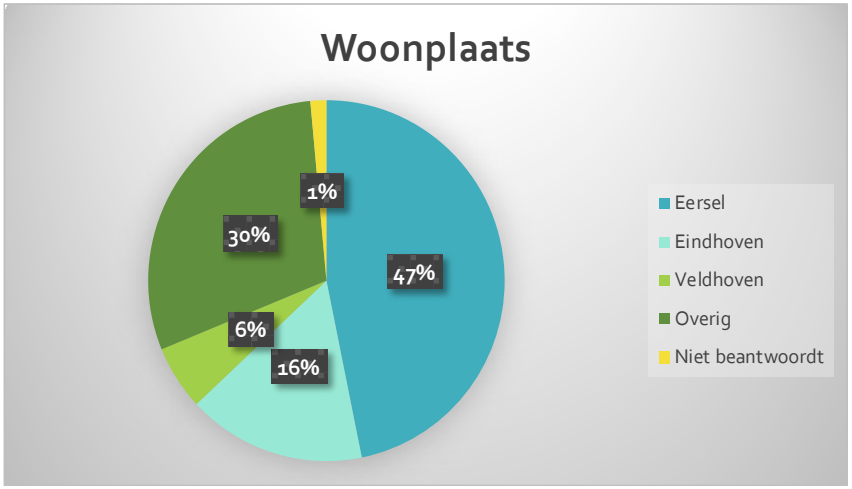
appartementen of grondgebonden
middelduur en duur (huur/koop)

parkeren onder half verdiept dek
terras en collectief dek

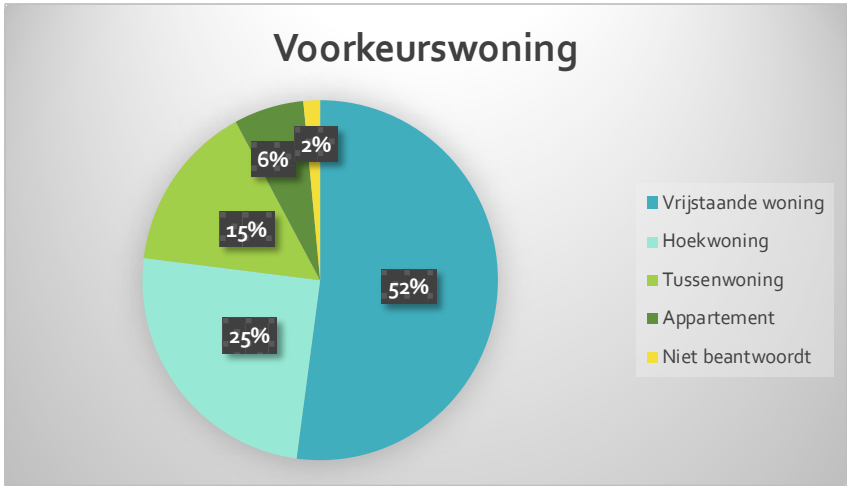
Woonplaats	Voorkeurswoning	Perceeloppervlakte	Prijsklasse tot	Aantal kamers	Gebruiksoppervlakte
Eersel	Hoekwoning	tot 900m2	325.000,-	6	> 175m2
Eindhoven	Vrijstaande woning	tot 600m2	525.000,-	5	tot 150m2
Eindhoven	Vrijstaande woning	tot 900m2	725.000,-	5	tot 150m2
Tilburg	Tussenwoning	tot 150m2	275.000,-	4	tot 100m2
Eindhoven	Tussenwoning	tot 150m2	325.000,-	3	tot 125m2
Eersel	Tussenwoning	tot 300m2	325.000,-	3	tot 125m2
Eersel	Tussenwoning	tot 450m2	425.000,-	3	tot 125m2
Boxtel	Vrijstaande woning	tot 600m2	625.000,-	6	> 175m2
Veldhoven	Hoekwoning	tot 450m2	425.000,-	5	tot 150m2
Eersel	Tussenwoning	tot 300m2	325.000,-	6	tot 150m2
Veldhoven	Vrijstaande woning	tot 450m2	625.000,-	5	> 175m2
Steensel	Tussenwoning	tot 450m2	275.000,-	4	tot 150m2
Eersel	Vrijstaande woning	tot 600m2	575.000,-	4	tot 175m2
Eindhoven	Vrijstaande woning	tot 900m2	725.000,-	6	> 175m2
Hulsel	Tussenwoning	tot 300m2	275.000,-	3	tot 100m2
Valkenswaard	Appartement	tot 150m2	325.000,-	3	tot 100m2
Eindhoven	Tussenwoning	tot 150m2	275.000,-	3	tot 100m2
Geldrop	Hoekwoning	tot 450m2	275.000,-	4	tot 150m2
Helmond	Vrijstaande woning	tot 300m2	325.000,-	3	tot 125m2
Eersel	Hoekwoning	tot 300m2	425.000,-	4	tot 125m2
Hapert	Tussenwoning	tot 300m2	275.000,-	3	tot 100m2
Eersel	Vrijstaande woning	tot 450m2	575.000,-	4	tot 175m2
Eersel	Appartement	tot 300m2	425.000,-	4	tot 125m2
Duizel	Appartement	tot 300m2	275.000,-	3	tot 100m2
Eersel	Appartement	tot 150m2	275.000,-	3	tot 100m2
Duizel	Vrijstaande woning	tot 750m2	725.000,-	6	tot 175m2
Eindhoven	Vrijstaande woning	> 900m2	meer	8	> 175m2
Veldhoven	Vrijstaande woning	tot 750m2	meer	6	> 175m2
Eindhoven	Hoekwoning	tot 600m2	525.000,-	5	tot 150m2
Eersel	Hoekwoning	tot 300m2	525.000,-	3	tot 100m2
Eersel	Vrijstaande woning	tot 600m2	575.000,-	5	tot 175m2

+ 350

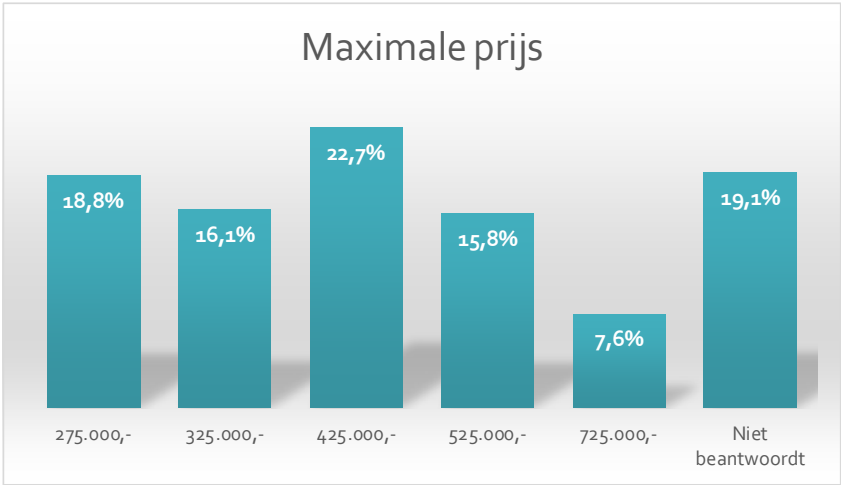
Woonplaats



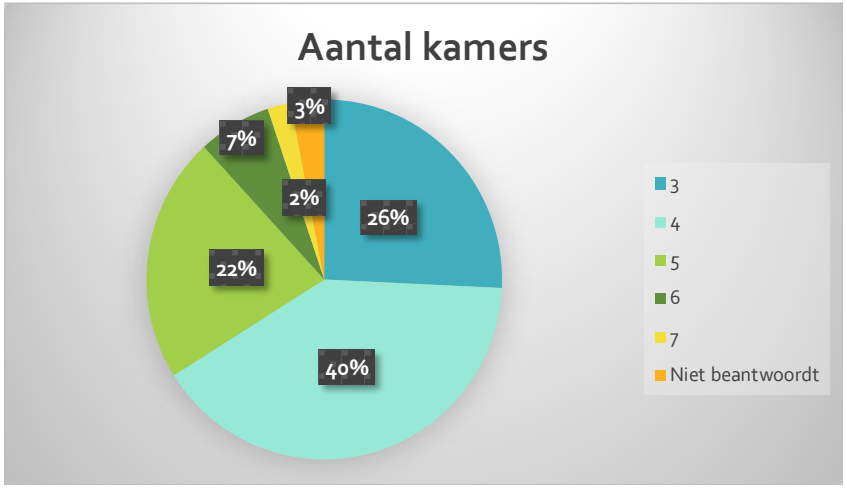
Voorkeurswoning



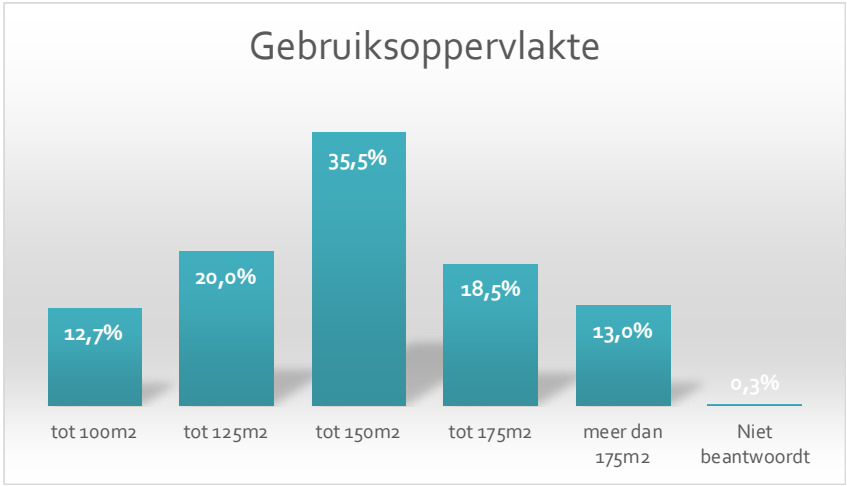
Maximale prijs



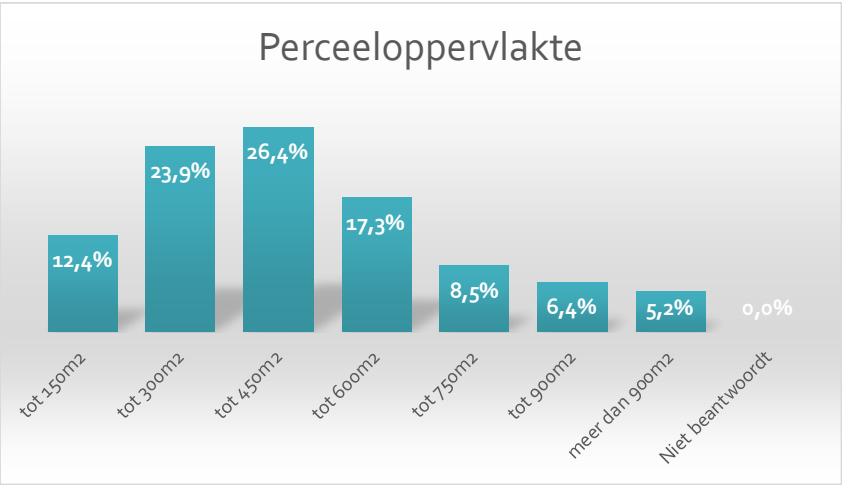
Aantal kamers



Gebruiksoppervlakte



Perceeloppervlakte



HET PURE KEMPISCHE KARAKTER

De Kempische regio heeft een bijzonder puur karakter. Zowel in ruimtelijk zin door de 'nabijheid' van het onvervalste cultuurlijke en authentieke natuurlijke landschap. En ook in gemeenschapszin door de onderlinge verbondenheid en gemoedelijkheid. Beide zijn niet hoogdravend maar eerlijk en zonder opsmuk. Dit karakter vormt samen met de nabijheid van voorzieningen en de dorpse schaal een goede voedingsbodem voor een nieuwe buurt. Het voortborduren op deze kernwaarden kan iets moois laten groeien.



EEN NIEUW WOONLANDSCHAP...





Op basis van de de aanknopingspunten uit het beleid en de woonwensen is deze eerste stedenbouwkundige visie tot stand gekomen. Het karakteriseert zich als een overgangsgebied tussen de bebouwde kom en het agrarische landschap. Het is ruim opgezet met een diversiteit aan woontypes met veel groen en aandacht voor sociale cohesie.

HET LANDSCHAP NAAR BINNEN IN PLAATS VAN HET DORP NAAR BUITEN

De ligging op de overgang van een recreatief, cultuurlijk en natuurlijk landschap en de dorpse sfeer kan een krachtige kernwaarde van de plek worden. Het is daarmee niet het een óf het ander. Maar beide. Het oorspronkelijke kleinschalige landschap biedt hiervoor "gratis en voor niks" de aanknopingspunten. De natuur als fundamenteel onderdeel van de woonomgeving door het inzetten van inheemse soorten, de beleving van seizoenen en het gevoel van wonen in het landschap.

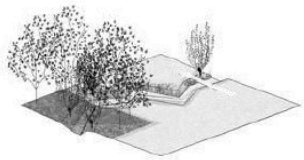
EEN NIEUW WOONLANDSCHAP...



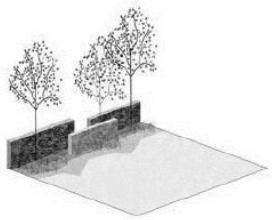
Beek en Beemden



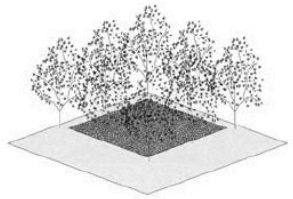
Beekdal



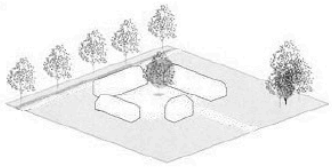
Bosjes en broekbosjes



Heggen en houtkanten



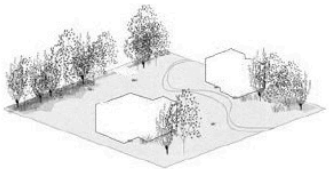
Woeste grond



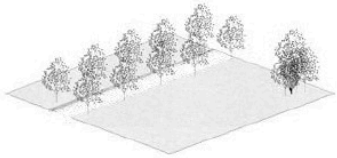
Boerenerf



Lintbebouwing



Parkachtige setting



Landwegen



Veldpaden



PARKACHTIGE SETTING

Een sterk landschappelijk karakter, met slingerende wandelpaden en onverharde zandpaden. Afhankelijk van het gekozen landschapstype kunnen hier verschillende groen-componenten ingezet worden.

VAN GENERIEK NAAR SPECIFIEK

Veel dorpen groeien kavel voor kavel en straat voor straat. Een nieuw weefsel ontstaat maar een intrinsieke identiteit of kwaliteit of de aandacht voor de inbedding in de omgeving ontbreekt nog wel eens. De formule van "woonvormen x setting van woningen x de beleving van de openbare ruimte" moet hier een andere uitkomst krijgen dan wat er in de omgeving aanwezig is. Integraal en gebiedsgericht dus. Het gebied zal daarmee het palet aan diverse woonomgevingen in Eersel rijker maken en daarmee de (toekomstige) Eerselnaar iets te kiezen geven!



















VERRIJKEN VAN DE GEMEENSCHAP

Het gebied zoekt de gezonde mix van woningtypes en leefstijlen op. Inclusief, met aandacht voor betaalbaarheid, maar niet door onder te doen in kwaliteit van de woonomgeving. Daarin kan het, vanuit de sterke positie in Brainport, aantrekkelijk zijn voor de (jonge) gezinnen en expats. Het creëren van condities voor het (laagdrempelig) vormen van een gemeenschap is daarbij belangrijk.

KANSEN

Op basis van de aanknopingspunten vanuit het beleid en de woonwensen is de stedenbouwkundige visie gemaakt welke richting geeft aan het initiatief. Voor het overzicht zijn hieronder de kansen uiteengezet:

- Een kwalitatieve en diverse toevoeging aan de woningvoorraad van Eersel.
- Neerzetten van een woonlandschap dat uniek is voor de omgeving.
- Woonruimte voor verschillende prijsklasses.
- O.a. levensloopbestendige en flexibele woningen
- Veel ruimte voor groen, waarmee niet alleen voor de nieuwe maar ook de bestaande bewoners van Eersel iets wordt gecreëerd.
- Fasering is toe te voegen.
- Maatschappelijke invulling is toe te voegen.
- Diverse omwonenden zijn op de hoogte van de visie en kunnen zich erin vinden.

Wij zijn ervan overtuigd dat de visie voor deze locatie niet alleen een kwalitatieve toevoeging is voor de woningvoorraad van Eersel, maar ook een onderscheidend woonmilieu neerzet dat als voorbeeld kan dienen voor omliggende gemeenten.





WONEN IN EEN BIJZONDER GROEN LANDSCHAP

KORTKRUIS buiten

KRAGT