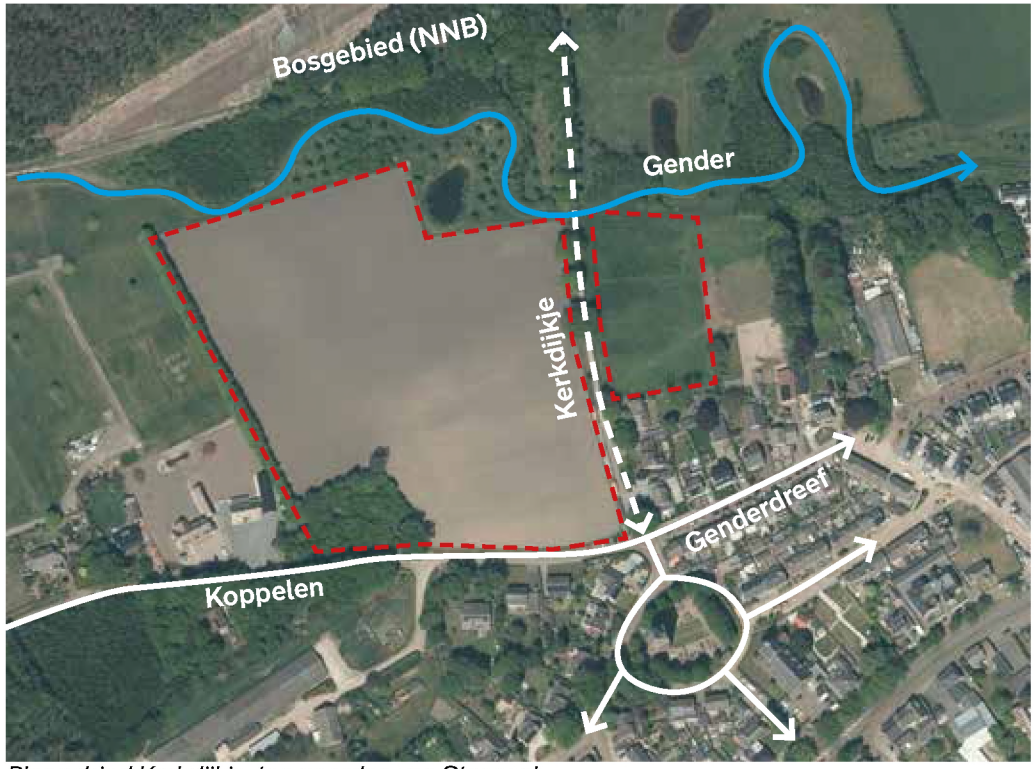


Kerkdijkje | Steensel

Gebiedsconcept en stedenbouwkundige schets

16 mei 2023

Aanleiding en opgave



Plangebied Kerkdijkje, ten noorden van Steensel



Uitsnede Ruimtelijke visie woonuitbreidingen, Kerkdijkje is locatie C

Aanleiding en doel rapportage

In de 'Ruimtelijke visie woonuitbreidingen' van de gemeente Eersel is het perceel in de noordelijke dorpsrand in de oksel van Koppelen en Kerkdijkje aangeduid als maatwerkvlak: een locatie waar een bijzondere woonvorm in een landschappelijke setting kan landen dat samengaat met een landschappelijke kwaliteitsversterking van het beekdal.

In deze notitie zijn de kaders voor een mogelijke ontwikkeling uitgewerkt in een landschappelijk en stedenbouwkundig kader. Tevens zijn er enkele stedenbouwkundige modellen uitgewerkt die een mogelijke invulling van het gebied schetsen.

Kwetsbare locatie

De locatie ligt op de overgang van hogere, drogere gronden naar de nattere gronden van het beekdal de Gender. Vanuit het principe 'bodem en water sturend bij ruimtelijke keuzes' zijn niet alle gronden voorstelbaar voor woningbouwontwikkeling. Vanuit een nadere landschappelijke analyse en in gesprek met Waterschap De Dommel zijn de gronden die geschikt zijn voor woningbouw in deze notitie nader gedefinieerd

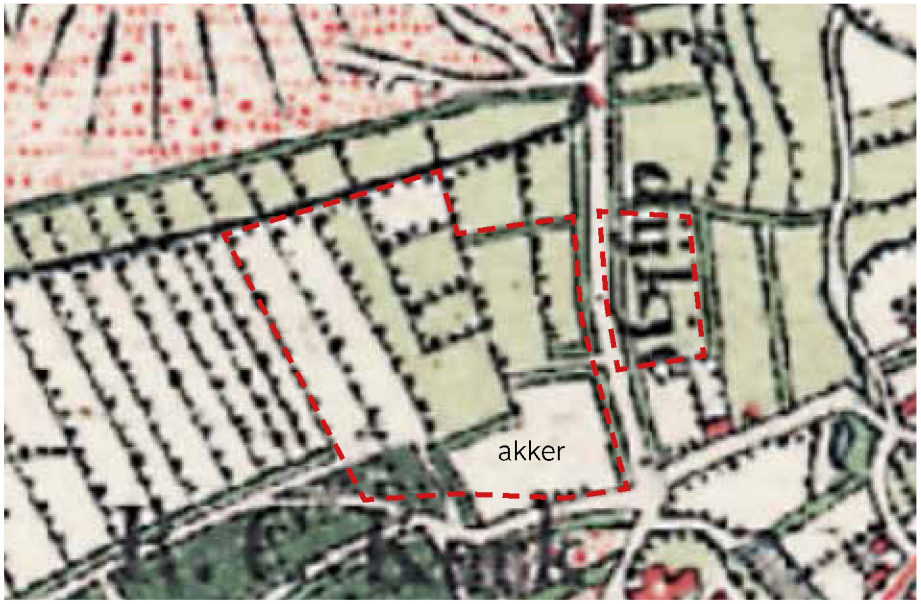
Ligging

Het plangebied ligt in het buitengebied van Steensel, direct ten noorden van de kern. De locatie wordt begrenst door Koppelen, het Kerkdijkje en het beekdal van de Gender. Dit beekdal van de Gender is in 2014 grotendeels heringericht n.a.v. 'Masterplan de Gender', een impuls voor zowel de natuur als de recreatieve mogelijkheden.

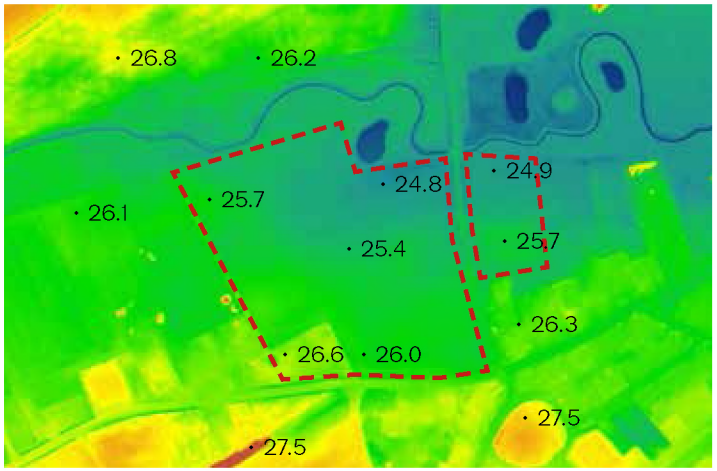
Leeswijzer document

1. Landschapsanalyse
2. Uitgangspunten
3. Stedenbouwkundige schetsen
4. Referenties voor uitwerking openbare ruimte en architectuur

Landschapsanalyse



Historische kaart anno 1900 met onderscheid tussen hoger gelegen akker en de lage gelegen weilanden



Hoogtekaart AHN



Bodemkaart

Landschappelijke ligging

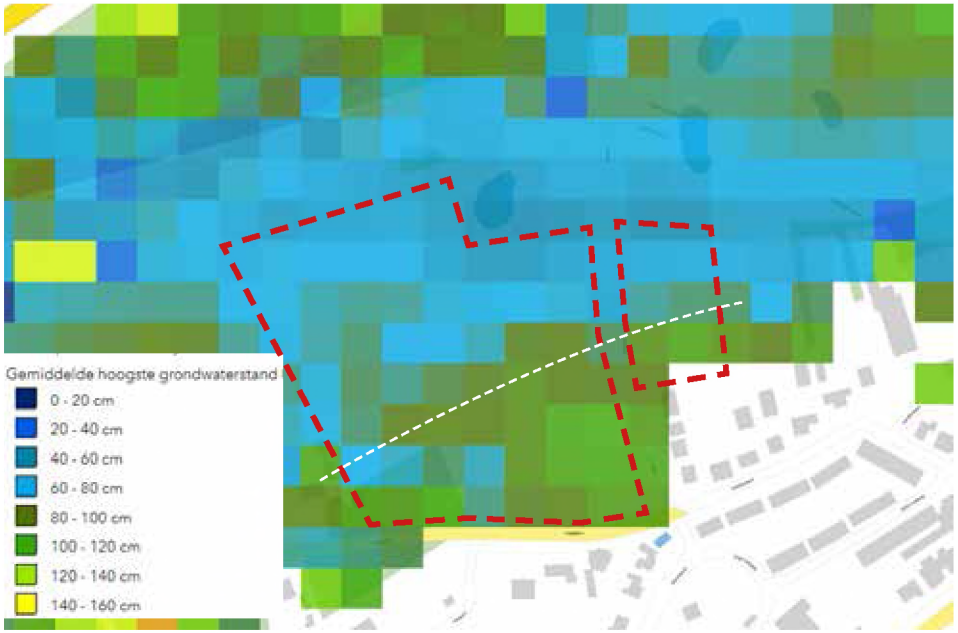
- Het plangebied is gelegen op de overgang van de hogere dekzandrug naar het lagere beekdal van de Gender. Deze overgang is duidelijk zichtbaar op de hoogtekaart.

- Deze landschappelijke overgang is ook goed zichtbaar op de historische kaart. Het zuidelijke deel is eeuwenlang als akkerland in gebruik geweest. Richting het beekdal is het kleinschalige landschap met graslanden omzoomd door houtwallen. Zij waren te nat om te gebruiken voor het verbouwen van gewassen.

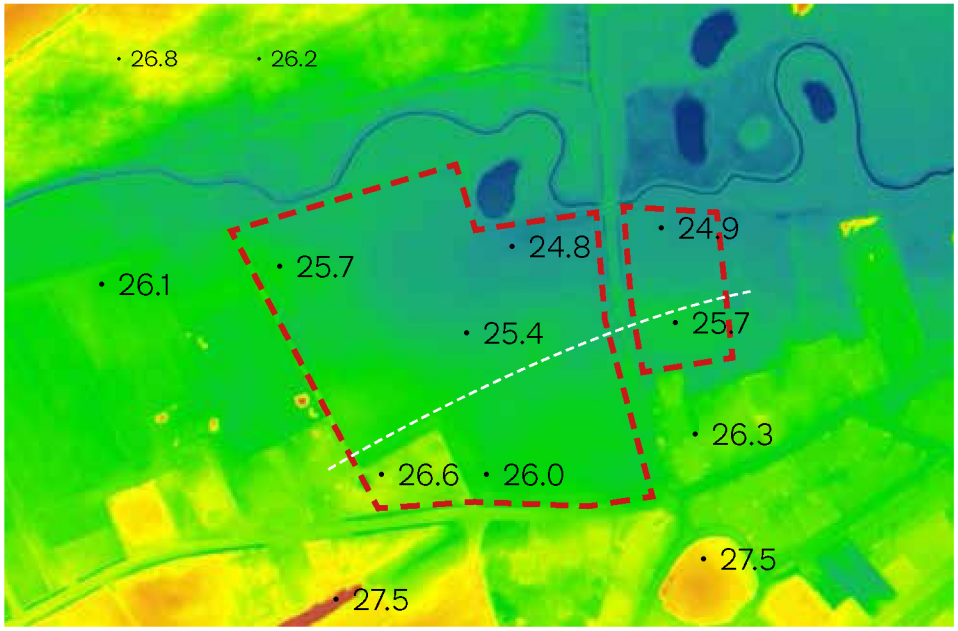
- Het historische landgebruik is terug te zien op de bodemkaart: de hogere en drogere gronden zijn aangemerkt als hoge zwarte enkeerdgronden.

- Het Kerkdijkje is een historische route naar Knegsel, die nu het dorp met het bos verbindt.

Landschapsanalyse - hydrologie



Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG)



Hoogtekaart AHN

Hydrologische situatie

Het plangebied is gelegen op de overgang van de hogere dekzandrug naar het lager gelegen beekdal van de Gender. Deze overgang is ook duidelijk zichtbaar in de grondwaterstanden, waarin een duidelijk verschil te zien is tussen het natte beekdal en de drogere voormalige akker aan Koppelen.

Het noordelijk deel heeft hoge grondwaterstanden en dit zal, gezien de verschillende beleidsopgaven omtrent water, naar de toekomst toe alleen maar hoger worden. Het onlangs aangenomen beleid van Waterschap De Dommel heeft als ambitie de beekdalen te vernatten en grondwaterstanden op de flanken te verhogen. Dit heeft ook invloed op de toekomstige mogelijkheden voor het plangebied, zowel voor agrarisch gebruik als voor welke delen geschikt zijn voor een woonontwikkeling.

Op de hoogste en droogste gronden in het zuiden is woningbouw voorstelbaar. De grens is in samenspraak met Waterschap De Dommel bepaalt op basis van het landschap; waarbij de hoogteligging en lagere grondwaterstanden (<80cm GHG) leidend zijn voor een toekomstbestendige ontwikkeling. Deze grens is indicatief op de kaart aangeduid met een witte stippellijn.

Het huidige intensief agrarische gebruik van de gronden heeft een negatieve invloed op de hydrologische en ecologische situatie van het beekdal, zowel in kwantiteit als kwaliteit. Door bemesting spoelen fosfaten en nitraten in het beekdal dat belastend is voor de natuurwaarden van het beekdal. Daarnaast is een vernatting van deze gronden een kans om de natuurwaarden van het beekdal te herstellen.

Landschapsanalyse - in beeld



Zicht vanuit het noorden richting Koppelen



Zicht vanuit Koppelen richting noorden



Zicht vanuit westzijde richting oostzijde over Koppelen

Landschappelijke karakteristiek

- Het Kerkdijkje is een oude landweg vanaf de kerk over de heide, een zandpad met bomenrij. Voor autoverkeer is de weg doodlopend. Van oorsprong was hier geen bebouwing, maar in de jaren '70 hieraan een drietal woningen gebouwd. Het pad verbindt het dorp met het beekdal van de Gender en het 'Huttenbos' en vormt daarmee een belangrijke recreatieve route vanuit het dorp.

- Het beekdal van de Gender is in 2014 heringericht, waarbij de beek weer meandert en begeleid wordt met landschapselementen zoals bosjes, laagtes en poelen. Een wandelpad langs de beek zorgt voor recreatieve mogelijkheden die veel gebruikt worden voor een ommetje.

- Het westelijke plangebied bestaat uit een open akker, met aan de zuidwestzijde een bosje met aansluitend een houtsingel naar het beekdal. Aan de straat Koppelen zijn enkele parkeerplaatsen op grasbetonklinkers, die een rommelig beeld geven.

- Het oostelijke plangebied bestaat uit een weiland dat in gebruik is als paardenweide. De dorpsrand is hier niet goed ingepast en oogt rommelig. Aan de oostzijde van het perceel is een opgaande houtsingel aanwezig.

Landschapsanalyse - lint Koppelen in beeld



Zicht vanuit het Koppelen naar westzijde



Zicht vanuit Kerkdijkje naar Koppelen



Zicht vanuit het Koppelen naar oostzijde

Karakteristiek Koppelen en dorpsrand

- Buiten dorp: landweg met aan één zijde bos en aan de andere zijde landelijke erven/woningen. Tussen de erven grenst het landschap aan het lint en zijn doorzichten naar het achterliggende beekdal. Een recreatief pad is echter pas op flinke afstand aanwezig.

- Bij dorpsentree: drie vrijstaande woningen op ruime kavels aan één zijde van de weg vormen de dorpsrand bij de dorpsentree. Aan de overzijde is een open akker met aan de rand een klein bosje. De akker is niet toegankelijk.

- In dorp: Koppelen wordt smalle woonstraat met aan weerszijde dorpse bebouwing. Er zijn geen doorzichten over het achterliggende landschap.

Landschapsanalyse - conclusies



Ruimtelijke conclusies dorpsrand

Sterke punten:

- fraaie zichten over landschap, landschap voelbaar tot in dorpsrand
- beekdal Gender vormt goed gebruikte recreatieve route
- Kerkdijkje begeleid door een aantal fraaie bomen
- bosje in zuidwesthoek plangebied is fraai element
- geleidelijke overgang van landelijk lint naar dorpse woonstraat

Zwakke punten:

- rommelige randen bij achterkanten woningen Kerdijkje/Genderdreef
- parkeerstrook aan Koppelen oogt sleets
- grote ruimte akker niet bruikbaar, beekdal voelt op afstand: recreatieve fijnmazige verbinding mist
- bomenlaan Kerkdijkje ontbreekt op meerdere delen
- harde overgang tussen akkers en natuurlijke inrichting beekdal
- woningen Kerkdijkje impliceren lintbebouwing, maar weg is geen lint

Ruimtelijke randvoorwaarden bij ontwikkeling van de locatie

Voor een mogelijke ontwikkeling op deze locatie gelden de volgende ruimtelijke randvoorwaarden, komende vanuit het landschap, cultuurhistorie en beleid:

- een woonontwikkeling gaat altijd samen met landschapsontwikkeling
- landschappelijke grens beekdal (afgestemd met Waterschap de Dommel) duidt maximale lijn voor mogelijke woonontwikkelingen
- Kerkdijkje blijft een landweg, geen verdere ontwikkeling van lintbebouwing
- behoud zichtrelatie tussen huidige dorpsrand en het achterliggende landschap
- behoud bestaande bosje en markante boom in zuidwesthoek plangebied

Uitgangspunten bij ontwikkeling



Samenhang tussen landschap en wonen

In de Ruimtelijke Visie Woonuitbreidingen van de Gemeente Eersel (2023) wordt locatie Kerkdijkje benoemd als: “Locatie waarbij een bijzondere woonvorm in een landschappelijke setting kan landen.” Expliciet wordt hierbij benoemd dat “de ontwikkeling samen met landschapsherstel en een natuurlijke inrichting van de gronden aan het beekdal mogelijk gemaakt dient te worden”. Een ontwikkeling op deze locaties vraagt om zorgvuldige inbedding en ruime landschappelijke inpassing.

Links op de pagina zijn bovenstaande uitspraken verder uitgewerkt in een uitgangspuntenkaart. Er zijn uitgangspunten uitgewerkt voor:

1. een landschappelijk raamwerk voor het gehele plangebied
2. twee woonvlakken binnen dit landschappelijk raamwerk
3. een dorpsakker met maatschappelijke functie in de dorpsrand

Hierdoor ontstaat een meerwaardeplan dat een woonontwikkeling voorstelbaar en inpasbaar maakt. Een woonontwikkeling op deze gronden is enkel mogelijk in combinatie met het aanleggen van het landschappelijk raamwerk. Deze plandelen worden op de volgende pagina’s nader toegelicht.

- Robuuste groensingel
- Open groensingel
- Haag rond erf
- Ontsluiting mandelig erf
- Laanherstel
- Vernatting beekdal (waterberging)
- Woonontwikkeling met meerdere volumes
- Dorpsakker
- Kruidenrijk en extensief begraasd grasland
- Recreatieve route
- Woningen georiënteerd op dorpsakker
- Waardevolle zichten

Uitgangspunten landschap




Lijnvormige landschapselementen haaks op het beekdal


Ruimte voor vernatting en kruidenrijke weides

Landschapsherstel en natuurontwikkeling gronden aan het beekdal

Het oude beekdallandschap met smalle strokenpercelering is niet meer herkenbaar in het huidige landschap. Uitgangspunt voor het landschappelijk raamwerk is het herstel van dit overgangslandschap tussen de hogere zandgronden en het beekdal:

- aanleggen lijnvormige landschapselementen haaks op beekdal: in de vorm van struweelhagen en elzensingels.
- kruidenrijk grasland met ecologische gradiënten door kleine verschillen in nat en droog.

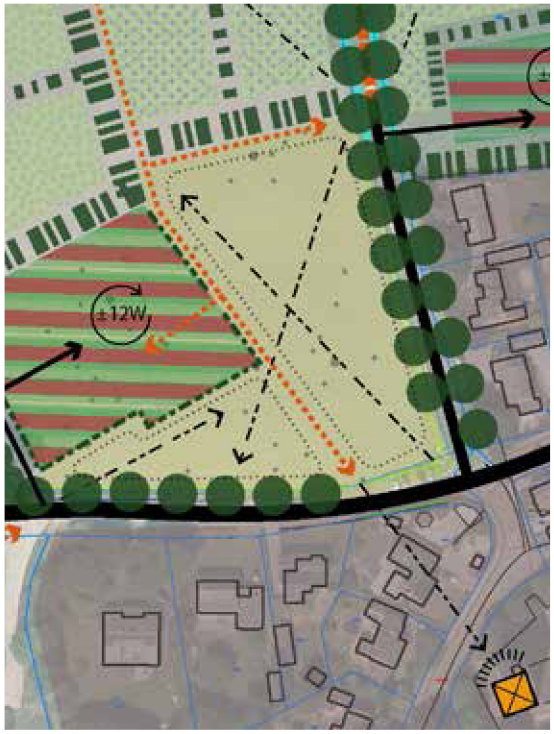
Waterberging en vernatting

Door de geplande toekomstige verhoging van de grondwaterstand in het beekdal zal het noordelijke deel van het plangebied te nat worden voor de huidige functie. Vernatting van dit deel kan de ecologische kwaliteiten van het beekdal versterken en de waterbergende functie van het beekdal vergroten. In de overgang tussen dorp en beekdal ligt de kans voor het creëren van waterberging vanuit het dorp, waar het hemelwater afgekoppeld kan worden en in laagtes in het landschap kan infiltreren. De meest geschikte locatie hiervoor zijn de percelen aan het Kerkdijkje.

Mogelijkheden agrarisch medegebruik

De noordelijke percelen in het beekdal bieden ruimte voor natuurinclusief agrarisch medegebruik, passend bij de hogere grondwaterstanden. Hierbij is te denken aan beweiding van de kruidenrijke graslanden of natuurinclusieve natte teelten met kruidenrijke randen.

Uitgangspunten landschap




Ruimte voor dorpsevenementen


Pluktuin


struinpaden verbinden dorp met landschap


Landschappelijke inrichting met ruimte voor moestuinen

Dorpsakker/weide

De ruimte in de hoek van Kerkdijkje en Koppelen krijgt betekenis als kleinschalige semi-agrarische ruimte: een ontmoetingsplek met waarde voor het dorp. De plek biedt ruimte voor maatschappelijke functies als ruimte voor spelen en kleinschalige akkerbouw/moestuinen/dierenweide. Tevens wordt op deze manier de zichtrelatie tussen de kern en het beekdal behouden. Uitgangspunten:

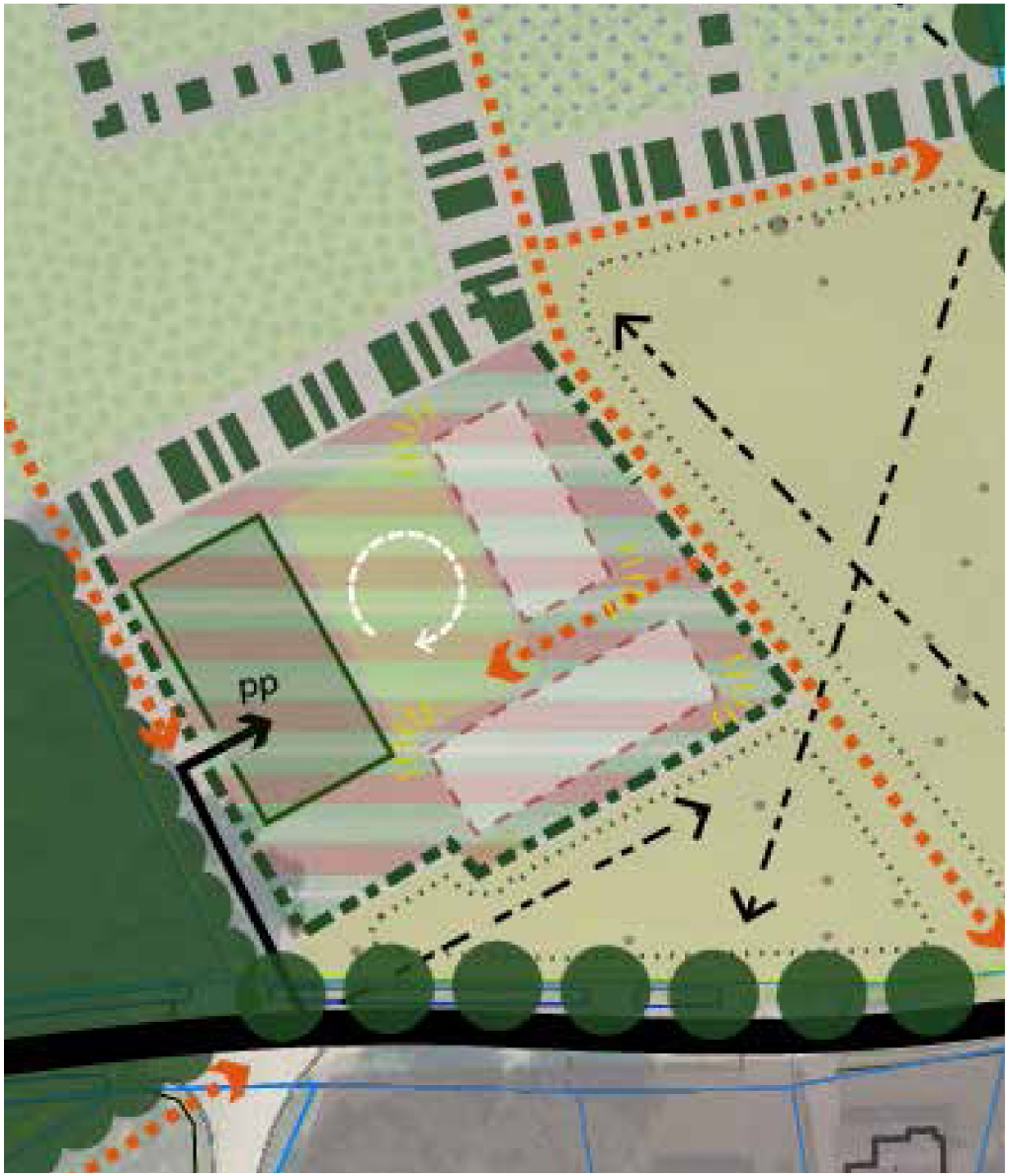
- Herstel groene omranding akker door bomenrijen aan straten en landschapselementen bij beekdal
- Behoud zicht op de kerktoren
- Paden maken de akker informeel toegankelijk
- Ruimte voor kleinschalige maatschappelijke initiatieven vanuit Steensel

Recreatieve ontsluiting dorp

Het versterken van het recreatieve netwerk is een waardevolle meekoppelkans voor de dorpsrand van Steensel. Zo kunnen diverse kortere en langere ommetjes gemaakt worden en kan het landschap beleefd worden.

- Aansluiting van recreatief pad op het pad bij de toekomstige nieuwe woonontwikkeling Koppelen 9.
- Aanleg pad tussen dorp en beekdalzone
- Erf als bijzondere plek binnen het recreatieve netwerk
- Dorpsakker als open toegankelijke plek voor het dorp.

Uitgangspunten ontwikkeling Koppelen



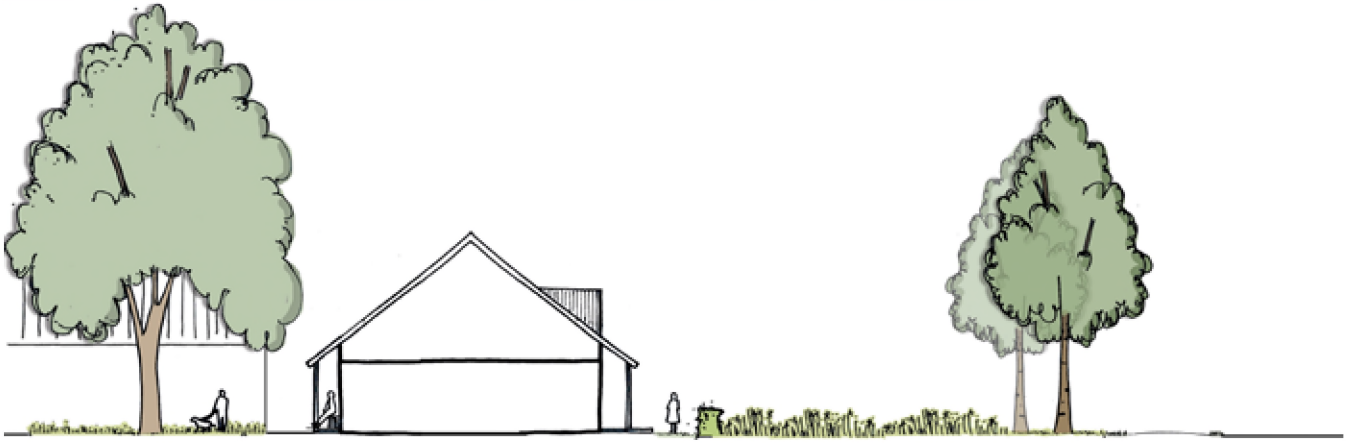
Stedenbouwkundige opzet

- De ontwikkeling bestaat uit een nieuw erf op de dorpsakker, op enige afstand van het lint Koppelen. Het erf wordt ontsloten door een smalle oprit langs het bestaande bosje, die vervolgens overgaat in een wandelpad.
- Parkeren vindt plaats in een met hagen omzoomde parkeerkoffer aan de westzijde van het erf, tegen de landweg aan. Aan de landweg zelf wordt niet geparkeerd.
- De hoofdwoning, een landelijk-type, oriënteert zich op Koppelen. Daarachter staan één of twee woonvolumes, rondom een gezamenlijk erf. Alle woonvolumes hebben een alzijdige oriëntatie op zowel het erf als het omliggende landschap.
- De woningen zijn direct aan het erf gelegen en hebben geen voortuin. Een Brabants stoepje of veranda is wel voorstelbaar als intermediare ruimte.
- Het erf fungeert als semi-openbare ruimte en biedt ruimte voor spontane ontmoeting en gemeenschapszin.
- De woningen zijn maximaal één laag met kap, met een ingetogen uitstraling en worden in een samenhangende beeldtaal ontworpen. Eventuele terrassen worden van elkaar gescheiden door hagen. Maximaal 12 wooneenheden.

Landschappelijke inpassing

- Het erf wordt omzoomd door het bestaande bosje in het westen en het nieuwe landschappelijke raamwerk in het noorden.
- Aan de dorpsakker bestaat de landschappelijke inpassing uit afwisselende erfbeplanting bestaande uit (gemengde) hagen, boomgaardje en erfbomen die kenmerkend zijn voor boerenerven.

Uitgangspunten ontwikkeling Koppelen



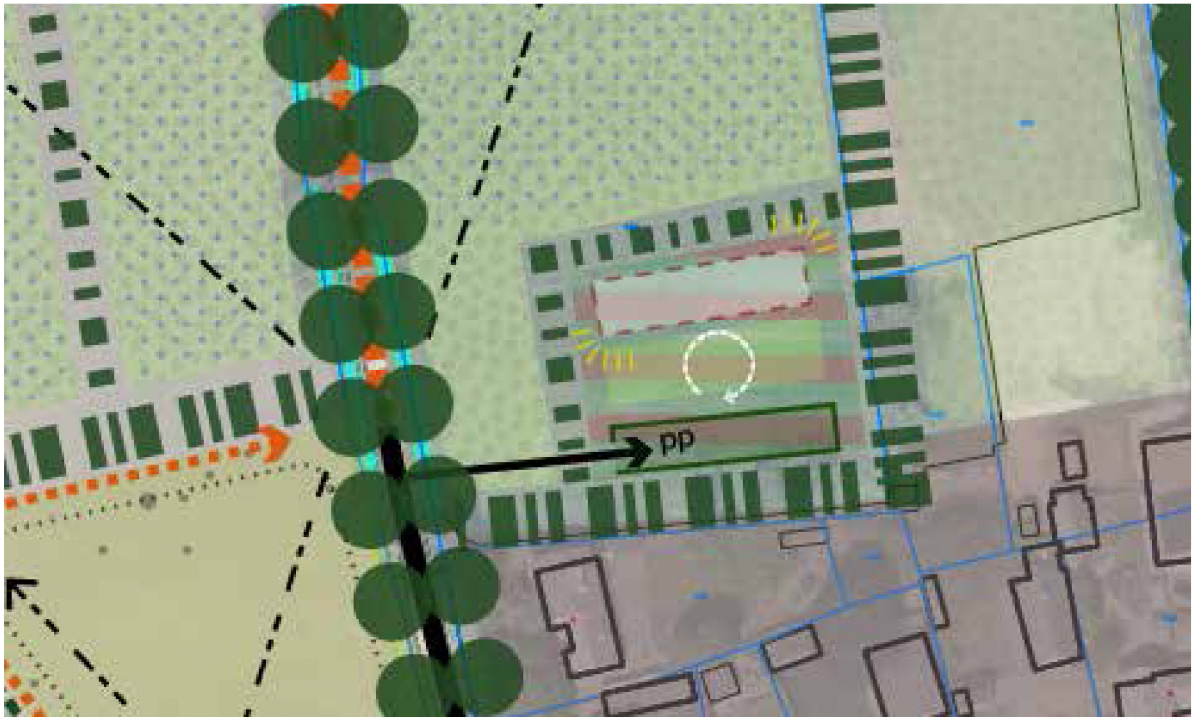


A *gezamenlijk erf met erfboom* *Brabants stoepje* *terras aan landschap* *haag* *akker* *bomenrij langs weg* *Koppelen* A'



B *bosje* *Landweg voetpad* *Parkeerhof omzoomd met hagen in boomgaard* *gezamenlijk erf met erfboom* *Brabants stoepje* *Rug-aan-rug woningen* *terras aan landschap* *haag* *struinpad* *dorpsakker* B'

Uitgangspunten ontwikkeling aan Kerkdijkje





Semi-transparante groenstructuur
met zichten over het landschap



Schuurvolumes zijn familie
van de schuurwoningen op het grote erf

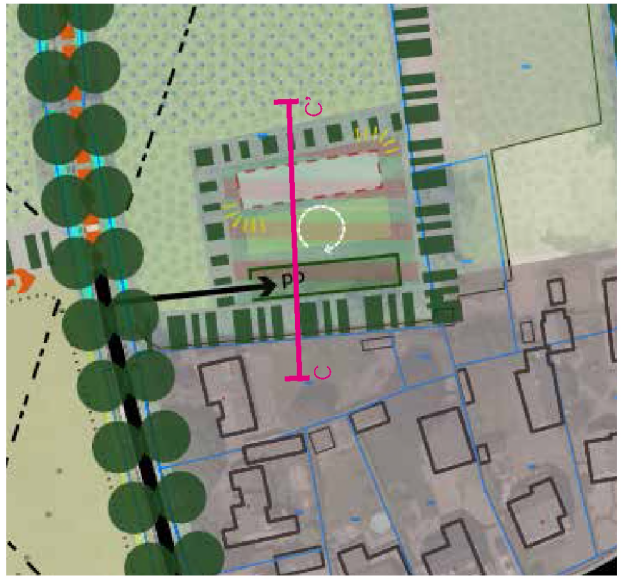
Stedenbouwkundige opzet

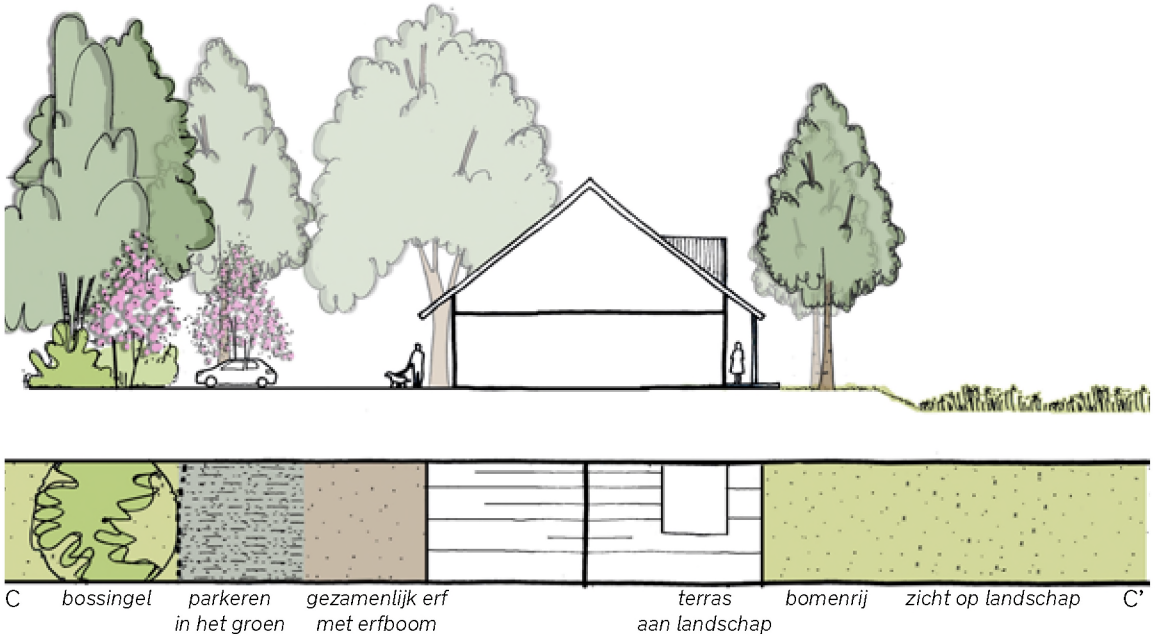
- De ontwikkeling is gelegen in een nieuwe landschapskamer, op afstand van het Kerkdijkje. De ontwikkeling wordt ontsloten door een inprikker vanaf het Kerkdijkje, direct ten noorden van het perceel Kerkdijkje 5.
- Parkeren vindt plaats in een gezamenlijke parkeerplaats die ingebed is in de nieuwe groenstructuur aan de zuidzijde van de landschapskamer.
- De nieuwe woningen hebben geen oriëntatie op het Kerkdijkje, maar zijn intern in de landschapskamer georiënteerd.
- De woningen zijn in het landschap gelegen
- Maximaal 6 wooneenheden in één of twee volumes
- De woningen zijn maximaal één laag met kap, met een ingetogen uitstraling en worden in een samenhangende beeldtaal ontworpen. Hierbij is de architectuur familie van de schuurvolumes van het nieuwe erf aan Koppelen
- Eventuele terrassen worden van elkaar gescheiden door hagen.

Landschappelijke inpassing

- De ontwikkeling is gelegen in een nieuwe landschapskamer die omzoomd wordt door landschapselementen.
- De landschapskamer is los gelegen van het Kerkdijkje, waardoor direct ten noorden van de bestaande woning Kerkdijkje 5 het beekdal-landschap beleefbaar blijft.
- De zuidelijke en oostelijke rand worden gevormd door een dichte opgaande bossingel (min. 6 meter breed) die de bestaande rommelige dorpsrand landschappelijk inpast.
- De westelijke en noordelijke rand worden gevormd door een semi-transparante opgaande groenstructuur

Uitgangspunten ontwikkeling Koppelen





Referentiebeelden landelijke architectuur

Kenmerken en principes bebouwing

Samenhang: De bebouwing vormt een samenhangend ensemble rondom een gezamenlijke binnenruimte en is zorgvuldig landschappelijk ingepast in zijn omgeving. De verschillende bouwvolumes vormen een duidelijke relatie met elkaar in architectuur en bouwvorm.

Landelijke volumes: De bebouwing heeft een heldere grondvorm, rechthoekig met kap, en heeft een landelijk-ingetogen karakter. Het volume bestaat uit één bouwlaag met grote kap, waarbij grote overstekken of uitsnedes in het volume zorgen voor een prettige tussenruimte tussen de private en collectieve erfruimte. Uitsnedes in het volume of dakkapellen zijn voorstelbaar mits ze geen afbreuk doen aan de kloeke hoofdvorm. Het materiaalgebruik is sober en eenvoudig. Muren worden opgetrokken in hout, potdeksel of (handvorm) baksteen. Daken worden met pannen gedekt, leien of geprofieerde platen. Glanzende pannen zijn uitgesloten.

Oriëntatie: De gevels die zowel aan het erf als landschap grenzen hebben een dubbele oriëntatie en vragen daarmee extra aandacht. Hier zijn geen blinde gevels toegestaan.

Zie voor verdere invulling ook het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Eersel.



Eigentijdse interpretatie van een landelijke stijl



Gebouwen vormen samenhangend ensemble



Schuurvorm met privéruimte onder de grote dakoverstek



Meerdere rijwoningen in één groot samenhangend volume



Schuurwoning met robuuste hoofdvorm en insnedes in de hoofdvorm



Potdeksel-wanden zorgen voor sobere stoere uitstraling

Referenties voor inrichting openbare ruimte en inpassing erf

Materialisering openbare ruimte en inpassing

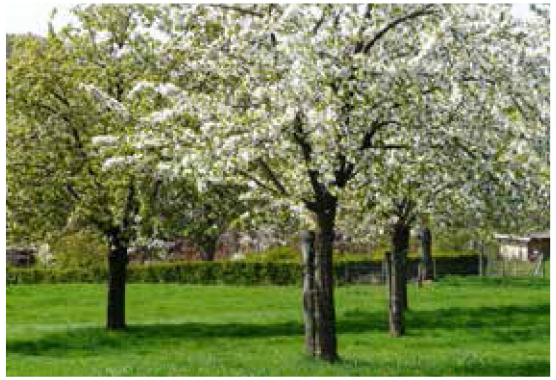
Erf: Informele autoluwe, verharde openbare ruimte van gevel tot gevel. Ruimte voor ontmoeten en spelen, auto is te gast. Centraal op het erf is ruimte voor enkele erfbomen. Materialisering is sober een eenvoudig, geen verkeerskundige belijningen.

Overgang privé-openbaar binnen zijde: verharding tot aan de gevel, géén hagen of voortuinen aan het erf. Mogelijkheid tot 1m diep Brabants stoepje, plint of kleine 'veranda' onder grote dakoverstek met ruimte voor een bankje of bv. bloempotten.

Landschappelijke omranding: het erf wordt landschappelijk ingepast met een mix van hagen, struwelen en bomenrijen van inheemse soorten.

Boomgaard: hoogstam fruitboomgaard, vaak gelegen naast de hoofdwoning aan de wegzijde. Omzoomd door een haag.

Hagen: inheemse landschapshagen (beuk/haagbeuk/meidoorn/veldesdoorn/liguster) omzomen de verschillende elementen en vormen de erfafscheidingen.



Erfelement: hoogstam fruitboomgaard met hagen omzoomd



Opgaande groensingel met doorkijkjes over het landschap



Informele toegang naar het erf met bv een 'karrenspoor'



Parkeren: ingepast in boomgaard, omzoomd met hagen



Wonen rondom een collectieve binnenruimte in mix van (half)verharding, gras en bomen



Brabants stoepje onder overstek als privé ruimte aan erf