

KEUZE
VER DE
HOEVEN

Ontwikkelrichting Schadewijk 21-23-25

Gemeente Eersel | 24 april 2023

Inhoudsopgave en colofon

Opgave	3
Landschapsanalyse	6
<i>Ligging</i>	6
<i>Historische ontwikkeling</i>	7
<i>Hydrologische situatie</i>	8
<i>Het gebied in beeld</i>	10
<i>Huidige situatie van het erf</i>	11
Relevante beleidskaders en ambities	13
Visie	17
Uitgangspunten en maatregelen	18

Colofon

opdrachtgever:	Gemeente Eersel
contactpersoon:	Inger van Dommelen
datum:	24 april 2023
documentnaam:	2305_R001_Ontwikkelrichting Schadewijk
auteur:	Maud Lansu maud@verhoevenderuijter.nl

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land
hoogstraat 301
5654 nb eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

Inleiding

Aanleiding

De eigenaren van drie erven aan de weg Schadewijk hebben allen een principeverzoek ingediend voor transformatie van het erf:

Schadewijk 21

De omschakeling van bedrijfswoning naar een woonbestemming met het toevoegen van een nieuwe woning, waarbij overtollige bebouwing wordt gesaneerd.

Schadewijk 23

Hier betreft een omschakeling van recreatie naar wonen en het toevoegen van een nieuwe woning. Er is sprake van het slopen van overtollige bebouwing.

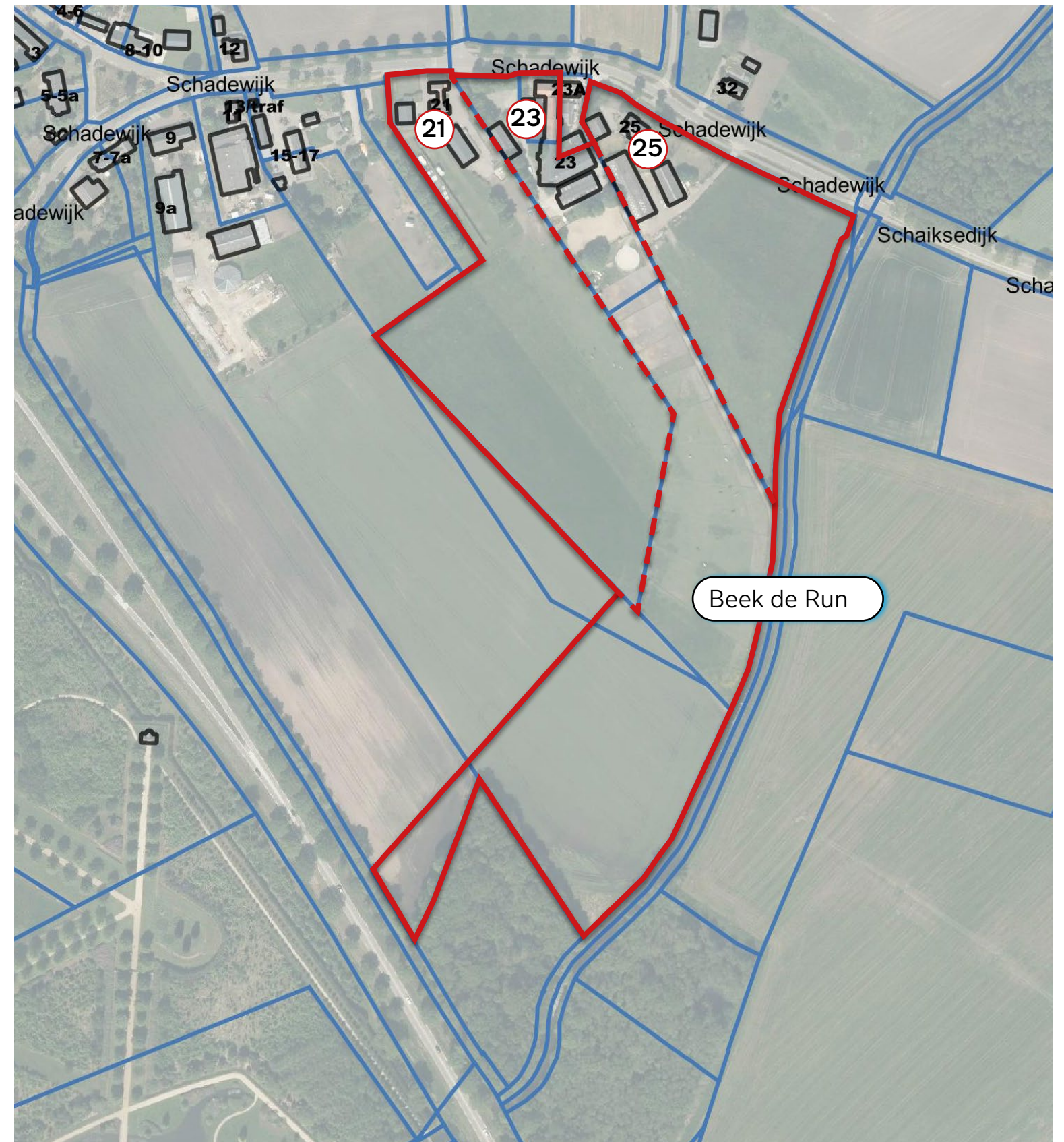
Schadewijk 25

De bestaande agrarische bestemming en bedrijfsgebouwen omzetten tot een kleinschalig bedrijf (hoveniersbedrijf met statisch opslag).

Een samenhangende ontwikkelrichting

De erven en bijbehorende gronden liggen in/tegen het beekdal van de Run. Er liggen hier natuur- en waterdoelen, waarbij waterschap De Dommel voornemens is deze te realiseren (zie pagina 4). De gemeente wil meewerken aan de initiatieven, mits de initiatiefnemers gezamenlijk tot een planuitwerking komen met een kwaliteitsverbetering van het gehele gebied. Dit betekent dat de kwaliteitsverbetering van het landschap onderdeel is van de totale ontwikkeling, ter compensatie van de ontwikkelruimte die wordt geboden.

Deze ontwikkelrichting voor de percelen Schadewijk 21, 23 en 25 is dan ook opgesteld als samenhangend kader voor de individuele ontwikkelingen in samenwerking met de initiatiefnemers, Waterschap De Dommel en gemeente Eersel.



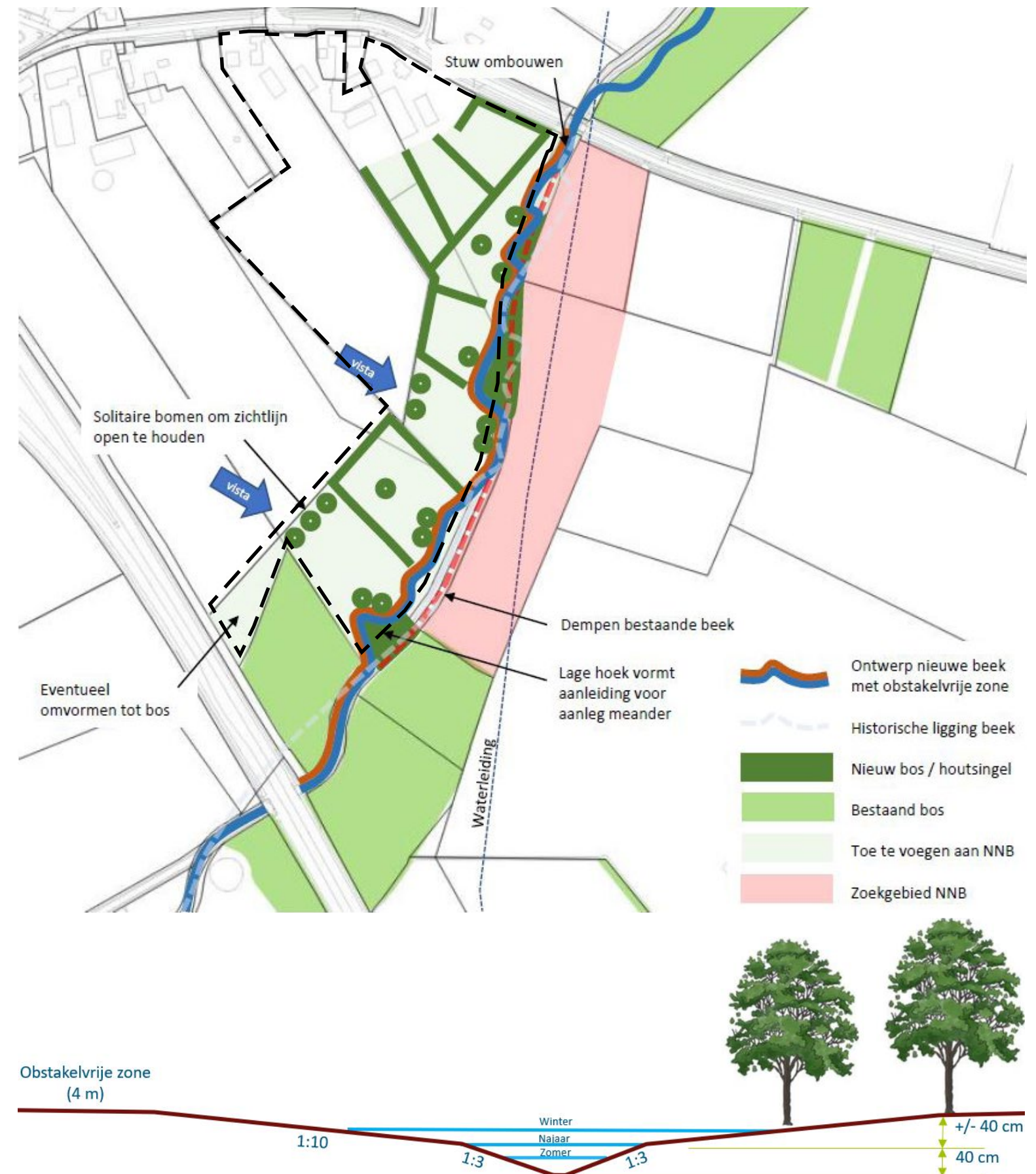
Input Waterschap de Dommel voor de ontwikkelrichting

Het Waterschap heeft inzichtelijk gemaakt op welke manier er bijgedragen kan worden aan de KRW-opgave en de realisatie van het Natuurnetwerk Brabant langs de Run. In de huidige situatie grenzen de agrarische percelen direct aan de beek, heeft de beek steile oevers en is ingericht om het water snel af te voeren. Met de natuurontwikkeling op de gronden in het beekdal en het aanpassen van het profiel van de beek is er bij piekbuien meer capaciteit en wordt er bij langere droogte voorkomen dat het water stil valt.

De schets op deze pagina verbeeld de ideeën van het Waterschap, deze input is meegenomen in de ontwikkelrichting en de gesprekken met de initiatiefnemers.

Voorgestelde ingrepen:

- Slingering van de beek en beekprofiel volgens principe-profiel
- Klimaatrobuust beekprofiel (zomerbakje smal voor juiste stroomsnelheid bij droogte, winterbak voor voldoende afvoercapaciteit tijdens pieken)
- Stuw ombouwen met mogelijkheid voor aanbrengen schotbalken bij het droogvallen van de beek
- Gronden binnen NNB: sloten zo veel mogelijk dempen, extensief gebruik, kleinschalige weide (kruiden en faunarijk grasland) omzoomd door houtsingels
- Beek gedeeltelijk beschaduwd door beekbegeleidend bos
- Het verlagen van een zone van 10 a 20 meter om voedselarme condities langs de beek te realiseren.
- Vista's voor versterken beleving van het landschap



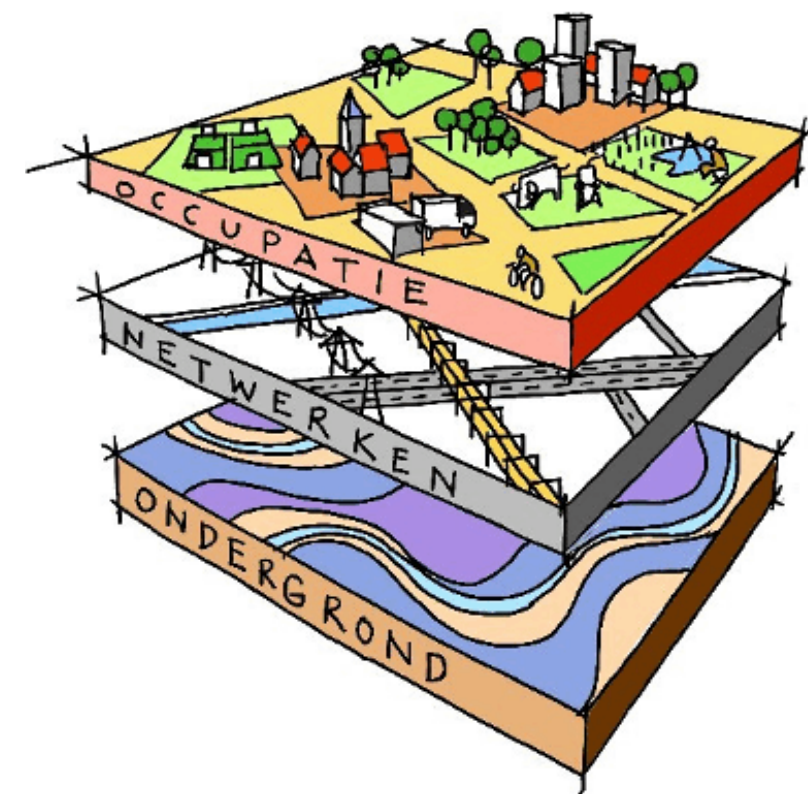
Doel en status document

Deze ontwikkelrichting voor de percelen Schadewijk 21, 23 en 25 is opgesteld als samenhangend kader voor de individuele ontwikkelingen. De ontwikkelrichting bestaat uit een visieschets voor het gehele gebied, en een set uitgangspunten en maatregelen. Zij vormt de basis voor het bestemmingsplan, waaronder de uitwerking in de ruimtelijke onderbouwing en landschappelijke inpassing van de afzonderlijke initiatieven.

Methode en opzet van het document

De provincie Noord-Brabant vraagt voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied dat er gewerkt wordt volgens de lagenbenadering van het landschap. Vanuit historie, bodem, water, flora en fauna en (recreatieve) netwerken wordt het gebied in beeld gebracht. Vervolgens wordt vanuit deze lagen de nieuwe invulling bepaald en dit samengebracht met de belangen en wensen van de verschillende partijen in het gebied.

Achtereenvolgens wordt in dit document de locatie zelf en de landschappelijke context geduidt, als ook de relevante beleidsambities uitgelicht. Vervolgens is de ontwikkelrichting met alle meerwaarden uitgewerkt in een visiekaart en een set stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten en maatregelen.



De lagenbenadering van het landschap (methodiek gebiedsanalyse en verkenning)

De lagenbenadering legt de ruimte uiteen in drie lagen:

1. *De ondergrond wordt wel de ruimtelijke drager genoemd en is een laag dynamisch niveau, waar veranderingen zich langzaam voltrekken. Zij bestaat onder andere uit het watersysteem en het biotisch systeem.*
2. *De netwerken bestaan uit de zichtbare en onzichtbare infrastructuur met onder meer (snel-) wegen, paden, hoogspanningsleidingen.*
3. *Tot slot de laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke verschijningsvorm daarvan, ofwel de ruimtelijke inrichting. Dit is het hoogdynamische niveau.*
4. *Kenmerkend voor de lagenbenadering is dat er eerst naar de mogelijkheden en beperkingen van de onderliggende lagen wordt gekeken. Dit heeft invloed op wat er in de hogere laag (de occupatielaag) kan worden gedaan. Hoe lager de dynamiek, des te minder mogelijkheden er zijn om op dit niveau in te grijpen en hoe groter de zorgvuldigheid voor inpassing van ontwikkelingen. (bron: www.ruimtemettoekomst.nl)*

Landschapsanalyse

Ligging

Schadewijk

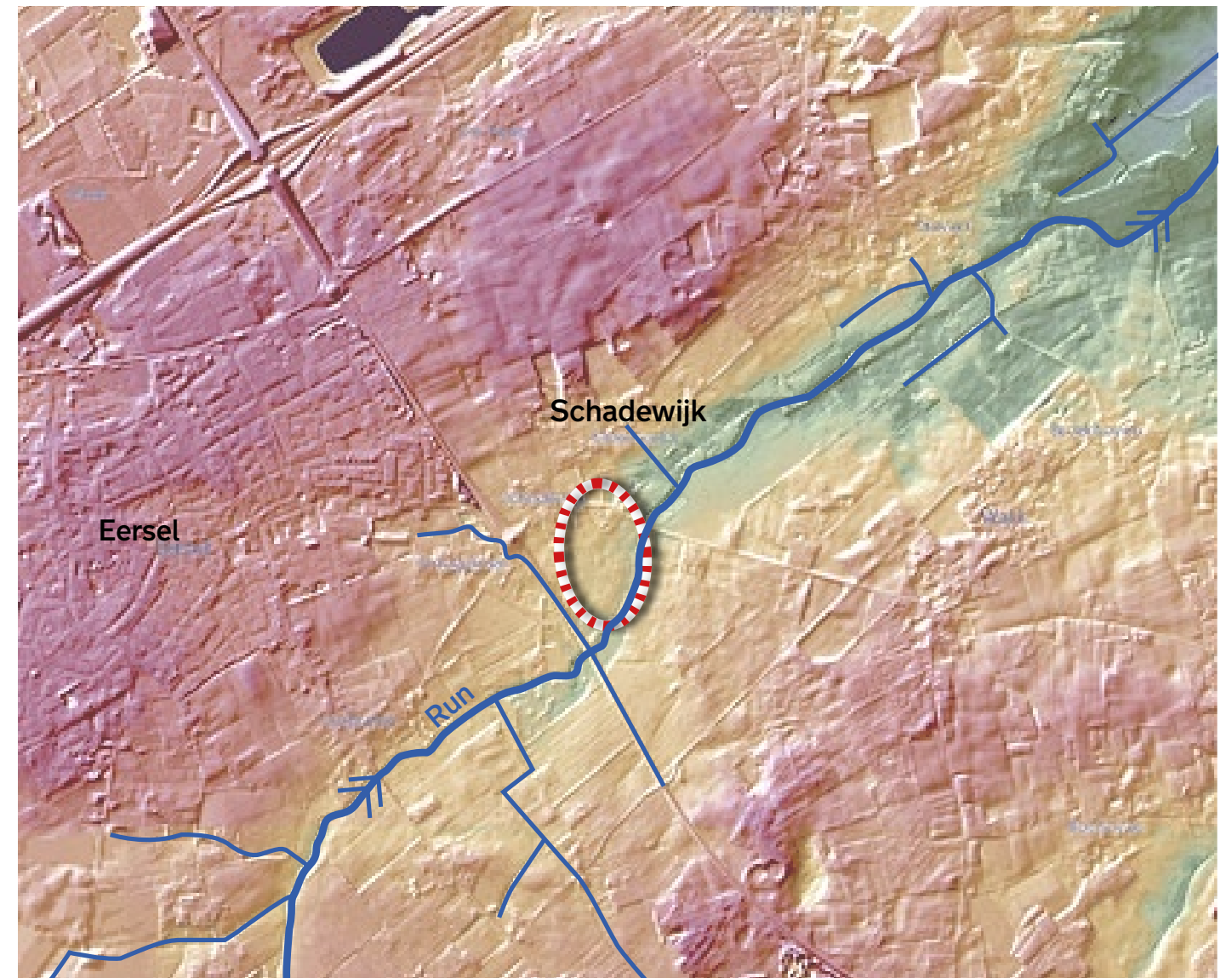
- De woningen 21, 23 en 25 liggen in het buitengebied en zijn onderdeel van de cluster boerderijen aan Schadewijk. Het cluster behoort tot de bebouwingsconcentratie Hoogstraat, Schadewijk en Molenveld. Deze bebouwingsconcentratie ligt tegen Eersel. De provinciale weg scheidt Schadewijk en Molenveld van Eersel.
- Het plangebied ligt aan de overzijde van de provinciale weg.



Topografische ondergrond

Beekdal de Run

- Het plangebied grenst met de zuidzijde aan het beekdal van de Run
- De beek stroomt van west naar oost, volgt het hoogte verschil in het landschap en wordt gevoed door zijstromen. Aanpassingen in dit deel van de beekdalsysteem hebben invloed op het gehele verloop van de beek.
- Het waterschap is bezig met beekherstel voor de Run. De beekter hoogte van Schadewijk is onderdeel van het deelgebied Stevert. Hier zijn verschillende doelstellingen en ingrepen voor het hele beekdal aan gekoppeld.
- De gebiedsontwikkeling de Levende Run wordt opgesteld. De kwaliteitsverbetering van het landschap en het beekherstel ten zuiden van Schadewijk is hierbij passend.

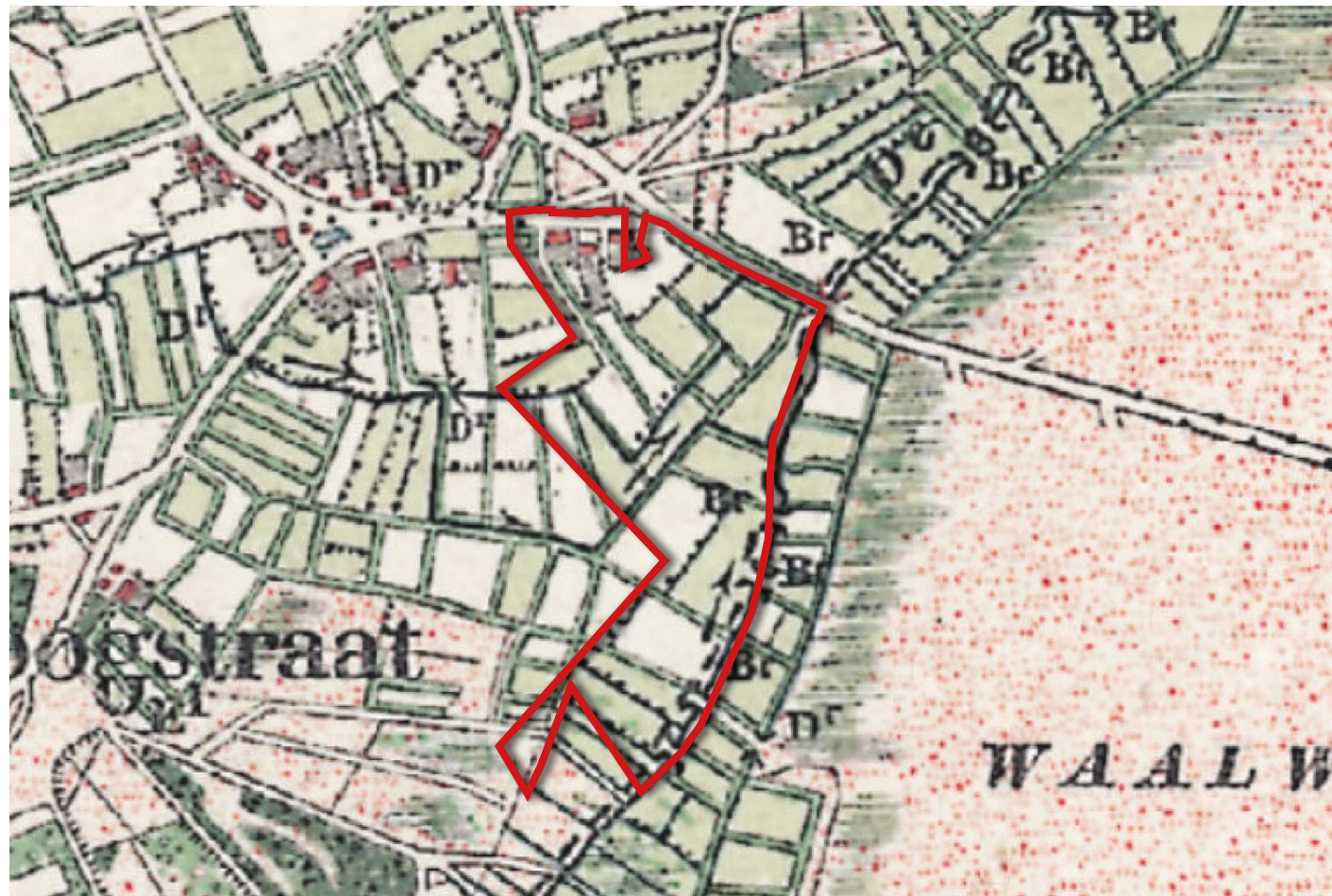


Hoogtekaart met waterlopen

Historische ontwikkeling

Schadewijk is ontstaan op de overgang van het beekdal naar een hoger gelegen gebied waar vanoudsher de gewassen werden verbouwd. Het was een klein agrarisch gehucht in een kampenlandschap, waarbij de boerderijen gecentreerd lagen rondom een driehoekige ruimte.

De twee boerderijen met hun erven (Schadewijk 21 en 23) aan de verbindingsweg Eersel-Walik-Riethoven zijn al zichtbaar op de historische kaart van 1900. De rest van het plangebied bestond uit kleinere graslandjes en enkele kleine akkers aan de beek. Het landschap werd gekenmerkt door de kleine percelen en de opgaande perceelsrandbeplanting.



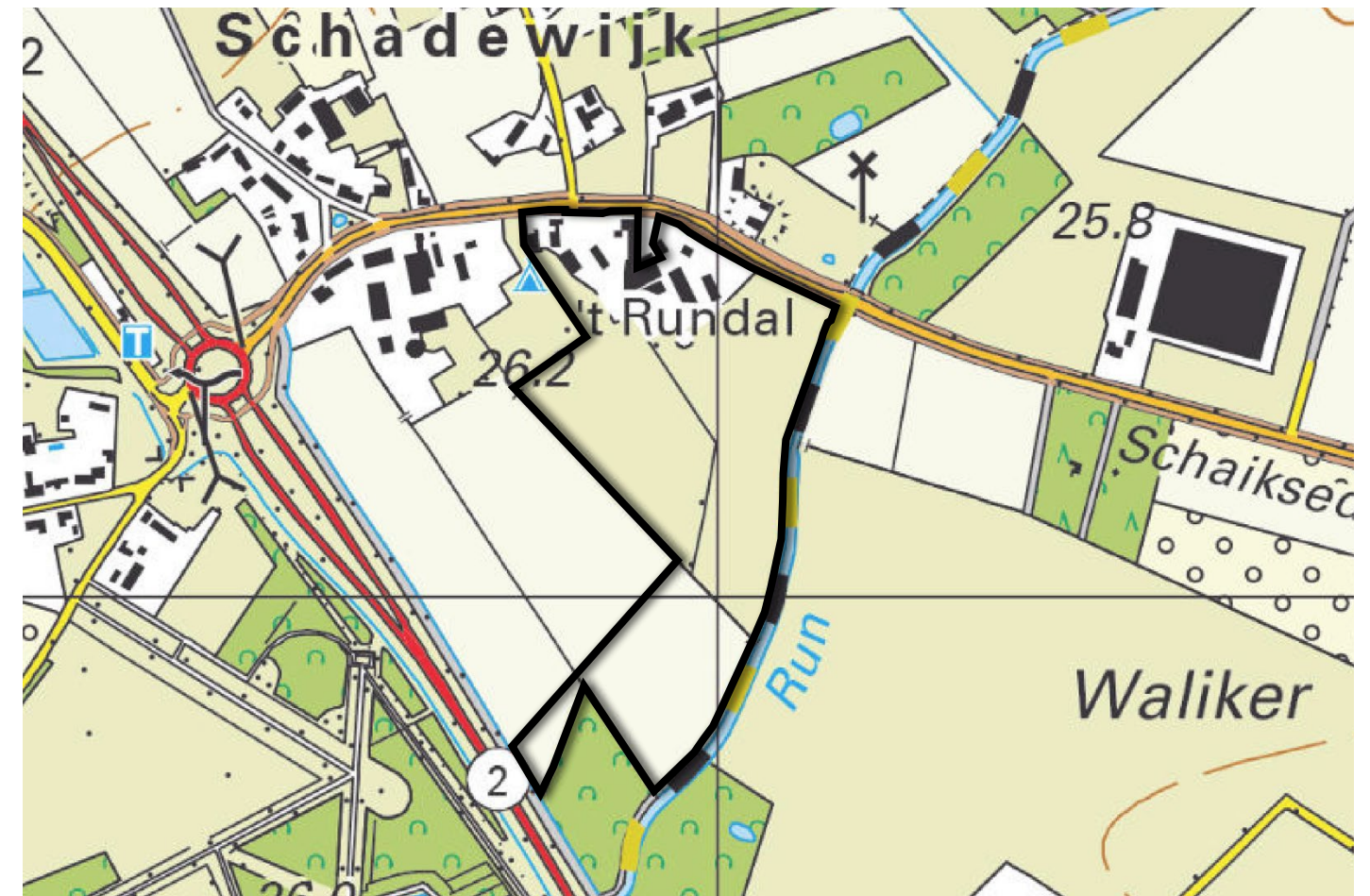
Situatie rond 1900

Beschrijving van de huidige situatie

Het aantal erven in Schadewijk de laatste eeuw nauwelijks is toegenomen en veel (langgevel-)boerderijen zijn bewaard gebleven. Dit, samen met de oude drinkplek centraal in Schadewijk, maken het bebouwingscluster karakteristiek.

Het omliggende landschap is sterk veranderd. Schaalvergroting, ruilverkaveling en het rechte trekken van de beek hebben gezorgd voor een grootschaliger en meer open landschap. Veel landschapselementen zijn verdwenen en het beekdal en de natte gronden zijn niet meer herkenbaar. Aan de beek liggen enkel kleine boscomplexen.

Het lint Schadewijk bestaat uit erven, veelal met langgevelboerderijen, groene ruimtes aan de straat en zichten op het achterland.



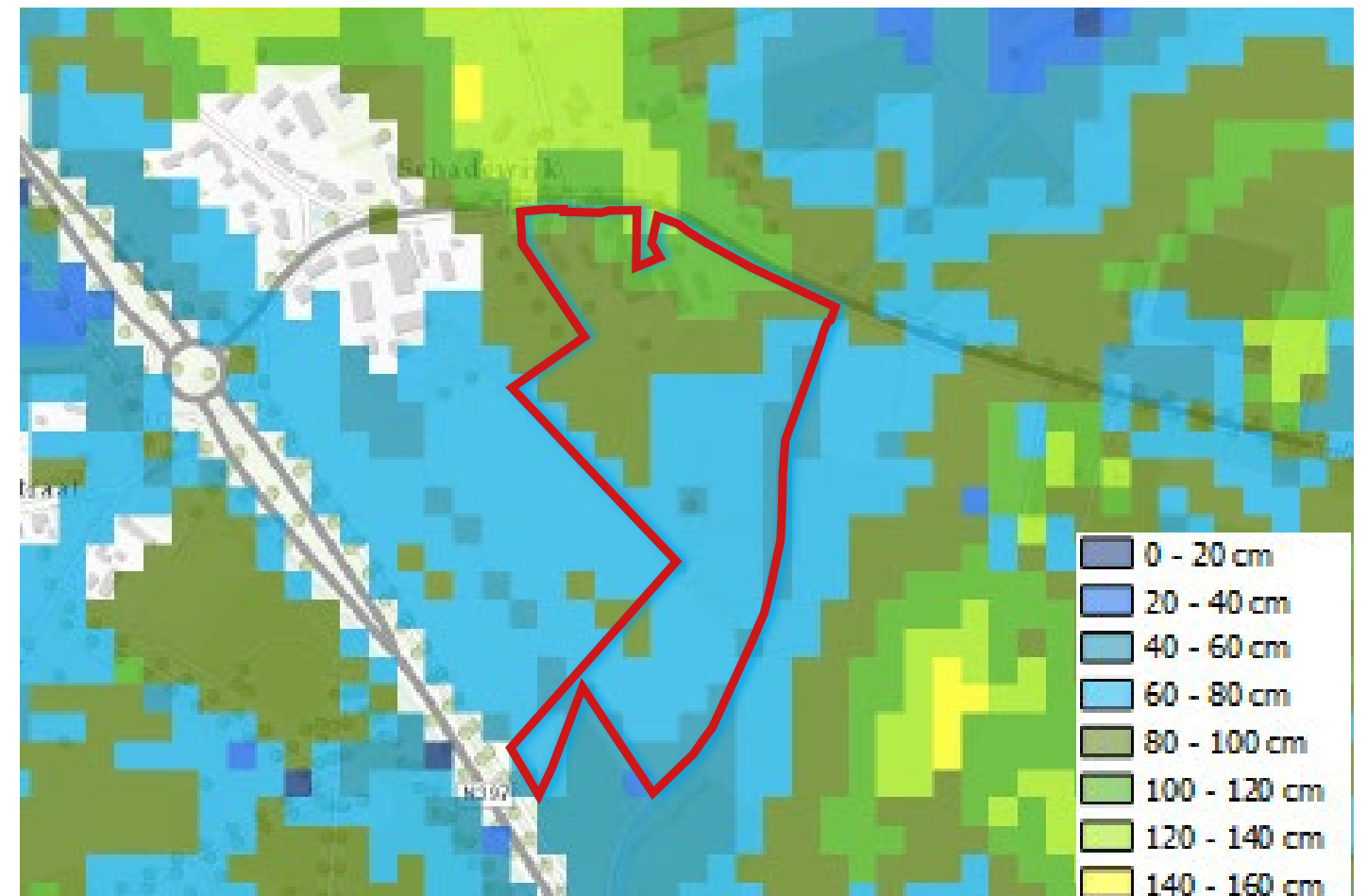
Situatie rond 2020

Hydrologische situatie

- Schadewijk ligt op de overgang van het beekdal naar de hogere gronden. Dit is terug te zien in het hoogteverloop binnen het plangebied. Er is een hoogte verschil van ruim 1 meter tussen de gronden direct aan de beek de Run en de erven aan de weg Schadewijk.
- De velden ten zuiden van Schadewijk worden ontwatert door greppels waardoor het water naar de Run stroomt.
- De gronden nabij de beek liggen lager en kennen ook een hogere grondwaterstand.



Hoogtekaart



Grondwaterstanden (GHG)

Conclusie huidige kwaliteiten

- Het beekdallandschap is niet meer als zodanig herkenbaar. Het landschap is open en de gronden zijn in gebruik als weide/ grasland. Boscomplexjes liggen als losse onderdelen in een agrarisch landschap.
- Water wordt versteld afgevoerd naar de beek via sloten. De beek zelf is gekanaliseerd.
- Het landschap ten zuiden van Schadewijk wordt door de inpassing van de N-weg en de erven aan het zicht onttrokken. Alleen ter hoogte van Schadewijk-Schaiksedijk is er zicht dit deel van het beekdal.
- Het pad parallel aan de beek wordt halverwege geblokkeerd door de afrastering van paardenweides en is hierdoor niet toegankelijk.



Beleving van het landschap



Huidige situatie en beleving van de erven

Schadewijk 21

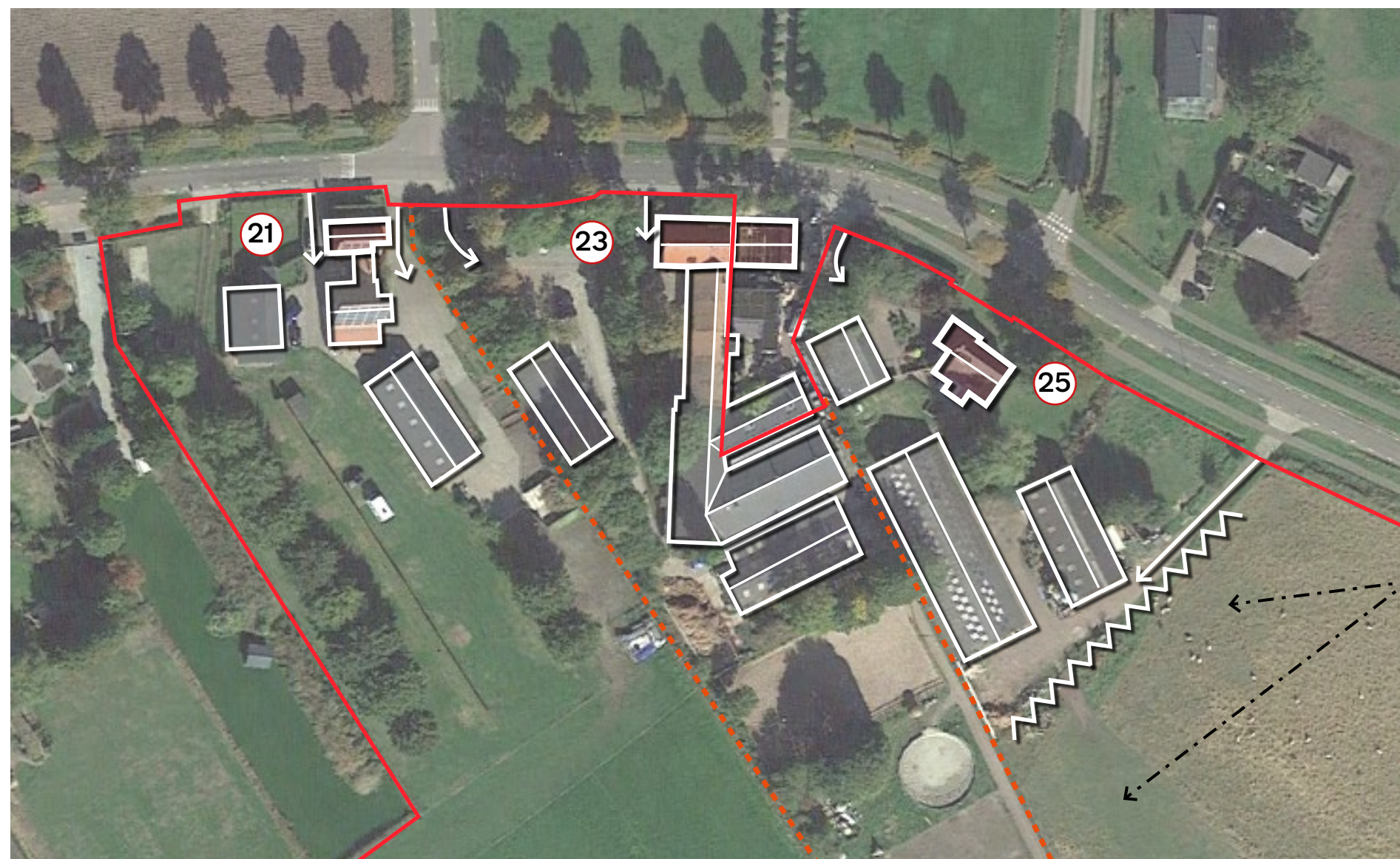
- Voorerf: woning ingepast met hagen en leibomen.
- Achtererf: Volwassen bomenrij parallel aan erfgrens. Grasweide aan achterzijde zorgt voor een fraaie overgang naar het landschap.

Schadewijk 23

- Voorerf: langgevelboerderij aan de weg. Huidige parkeerplaats is ingepast met houtwal aan de straatkant.
- Achtererf: grotendeels verhard. De meerdere bijgebouwen detoneren in het winterbeeld het zicht op de bebouwingsconcentratie vanuit het beekdal. Erf is ingepast door verschillende volwassen beplanting.

Schadewijk 25

- Voorerf: woning met moestuin aan voorzijde
- Achtererf: grote bijgebouwen en een verrommeld erf zijn detonerend. Er ontbreekt landschappelijke inpassing.
- De erven zijn wisselend landschappelijk ingepast, de voorerven en zijdelinge perceelgrenzen zijn fraai ingericht en aangezet met beplanting. Op enkele plekken ontbreekt er landschappelijke inpassing



Beleving van het lint



Relevante beleidskaders en ambities

Provinciaal beleid

Interim omgevingsverordening Natuur

- De boscomplexen en een zone langs de beek zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant. Hieromheen ligt een bufferzone, de groenblauwe mantel. De beek ten noorden van de Schaiksedijk is Natura 2000.
- Het plangebied ligt volledig in de groenblauwe mantel en de zuidoostelijke rand is onderdeel van het NNB.

Interim omgevingsverordening (2022)

- Bruin: Natura2000
- Groen: Natuurnetwerk Brabant (NNB)
- Blauwe arcering: Groenblauwe mantel

Interim omgevingsverordening Waterberging

- Rondom de beek en in het zuidoostelijk deel van het plangebied liggen gronden die van belang zijn voor de regionale waterbergingsopgave.

Interim omgevingsverordening (2022)

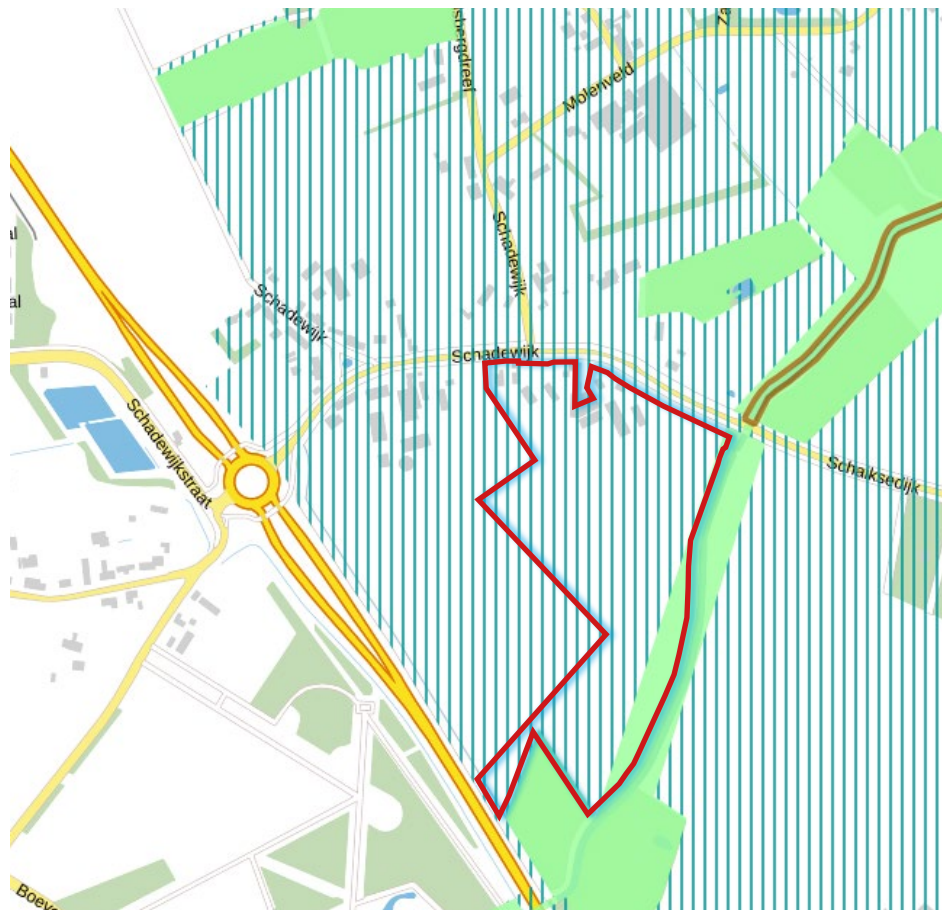
- Donkerblauw: regionale waterberging
- Lichtblauw: reservering waterberging

Natuurbeheerplan

- Overzicht van de typen natuur binnen het Natuurnetwerk Brabant. Zone langs de beek in het zuidoostelijk deel van het plangebied moet nog omgevormd worden tot beekbegeleidende natuur.

Beheertypenkaart Natuurtypen

- Bruin: droog bos met productie
- Roze: vormen landbouwgrond naar natuur (inrichting)
- Donkerblauw: Hoog- en laagveenbos
- Lichtblauw: Rivier- en beekbegeleidend bos

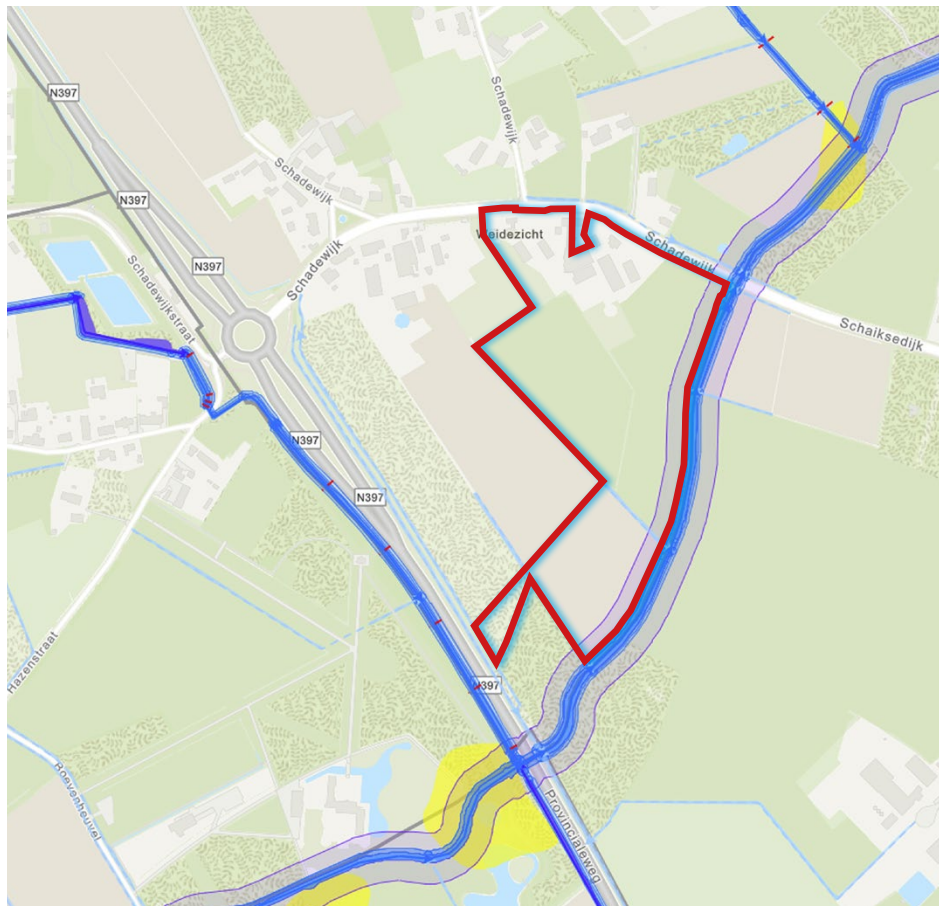


Waterschap

Legger Waterschap de Dommel

- De Run aan de zuid-ostrand van plangebied is een A-watgang met beschermingzone en een profiel van vrije ruimte.

Legger Waterschap de Dommel (2021)

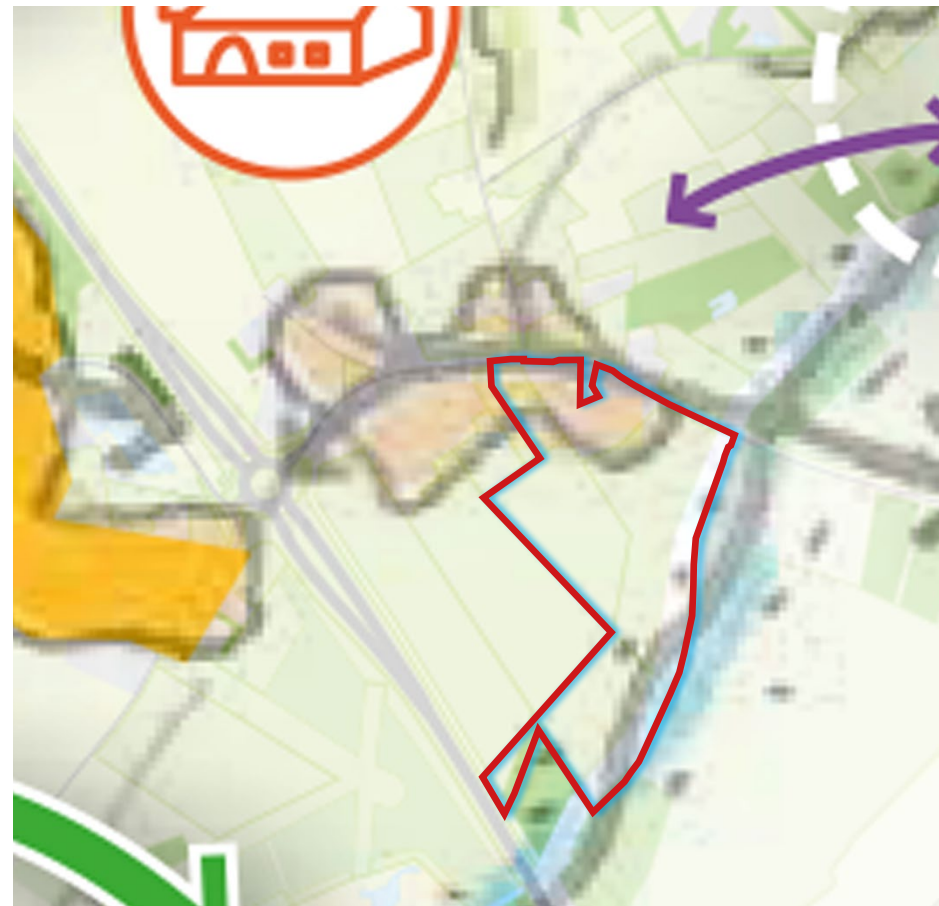


Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2.0

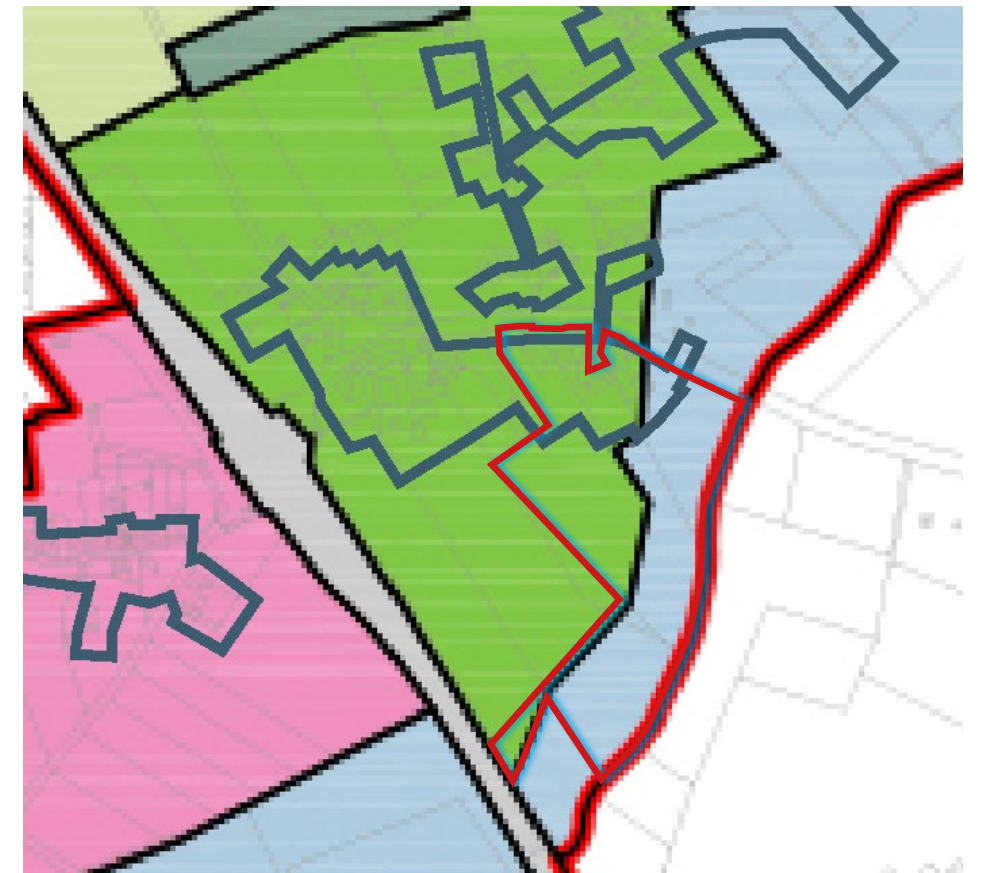
- Beekdalen beschermen en benutten

Omgevingsvisie 2.0 (2021)



Visie buitengebied 2.0

- Een deel van het plangebied ligt in de 'recreatieve schakelzone' en is aangewezen als recreatief uitloopgebied van Eersel. Er wordt ruimte geboden aan de uitbreiding van kleinschalige recreatieve mogelijkheden samen met de versterking van natuur en landschap. Wonen wordt hier mogelijk geacht.
- Het andere deel ligt in het beekdal. Hier staat de beek voorop. Er ligt de focus op het herstel en de continuering van herkenbare ruimtelijke structuren: de beek als stroomdraad, haakse verkavelingen en verdichte beekdalranden. In het beekdal zijn in bestaande bebouwing kleinschalige agrarische verwante/technische hulpbedrijven en opslag mogelijk.



Gemeentelijk beleid

Beleidsplan Groen Loont!

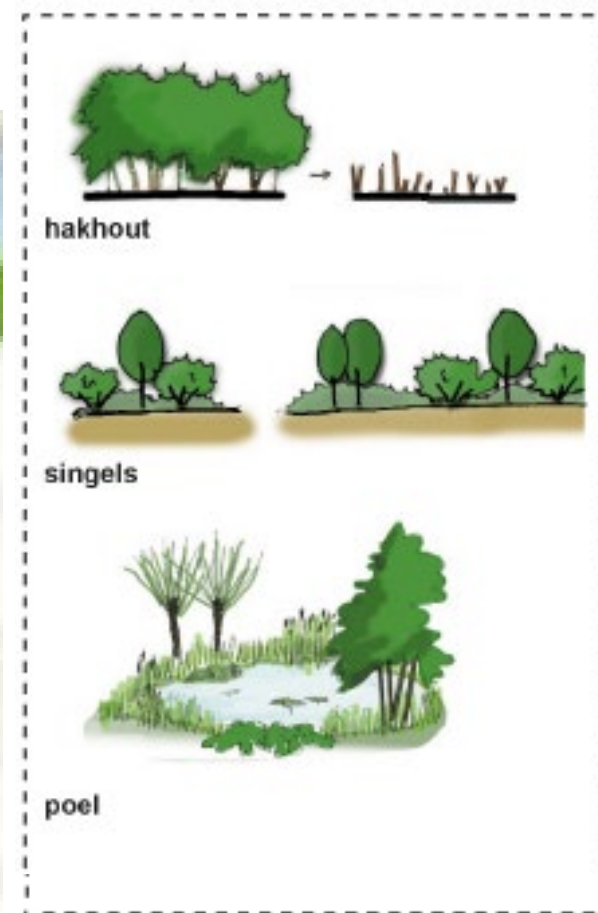
- Landschapstype respecteren, versterken en/of herstellen.
- Het plangebied ligt grotendeels in het beekdal. Visie op beekdallandschap: herstellen kleinschalig landschap met singels en hakhout haaks op de beek.

Groen Loont! (2017)

- Beekdallandschap



Landschappelijke inrichtingselementen:



soorten beplanting:

- singels van elzen en berken
- wilg, populier, els, zachte berk (Betula pubescens), es

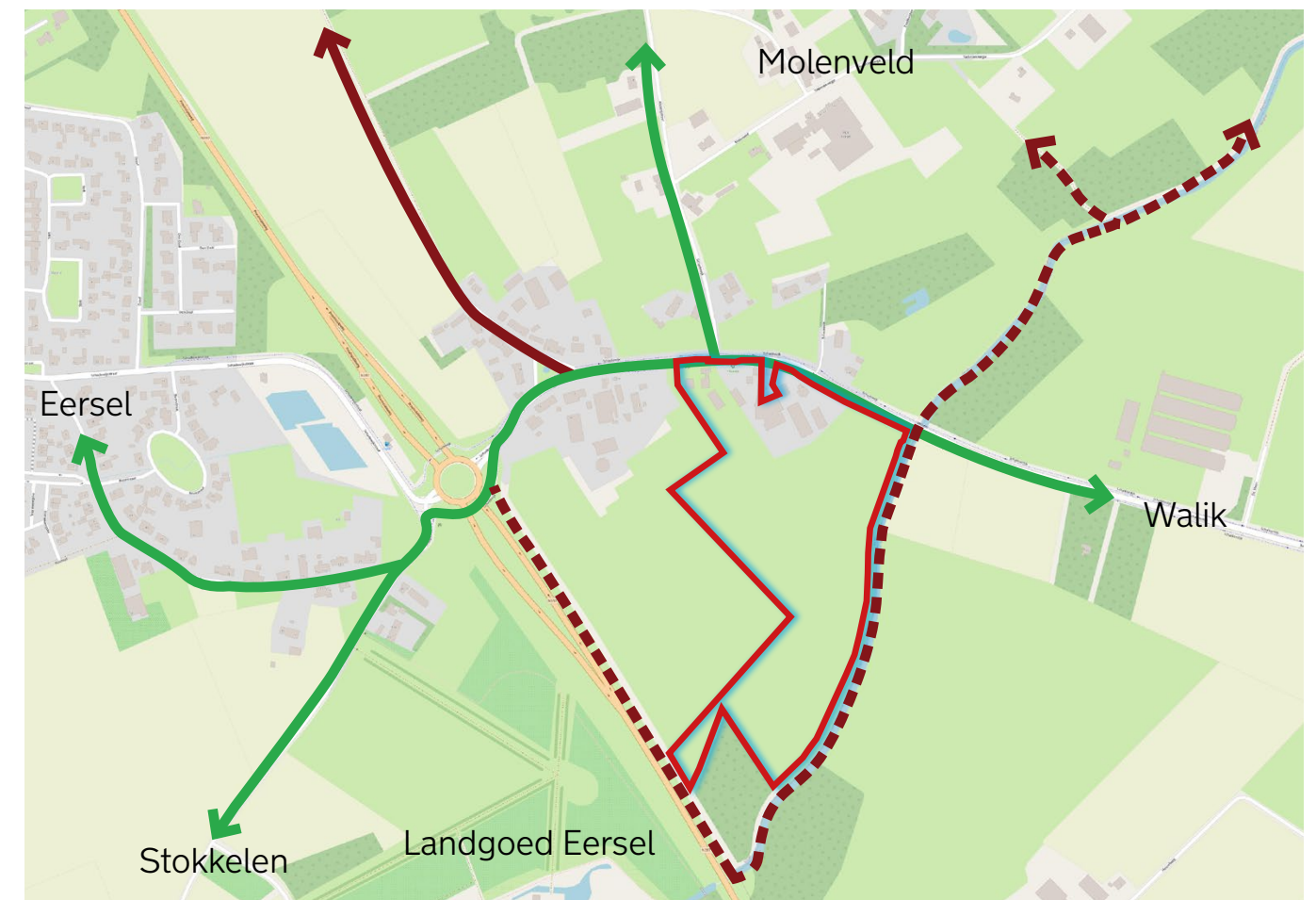
Overige aanleidingen

Fiets- en wandelnetwerk Brabant

- Vanuit Eersel lopen verschillende wandel- en fietsroutes via het knooppuntensysteem over de weg Schadewijk.
- Een ommetje vanuit Schadewijk langs de Run is alleen mogelijk via het pad parallel aan de N-weg.

Fiets- en wandelnetwerk Brabant

- Wandel en fietsroutes (doorgetrokken lijn)
- Overige wandelpaden (onderbroken lijn)



Gemeentelijk beleid

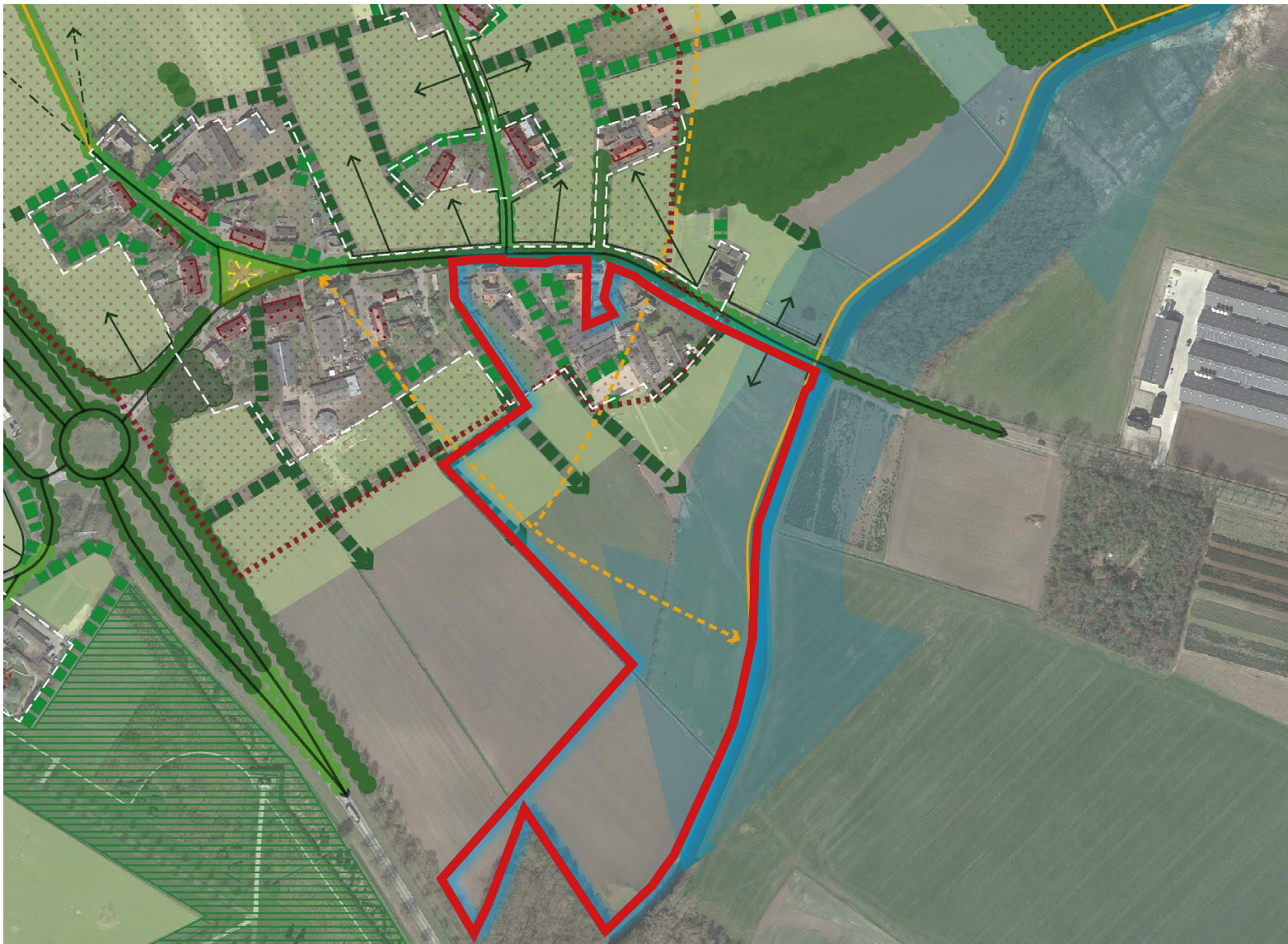
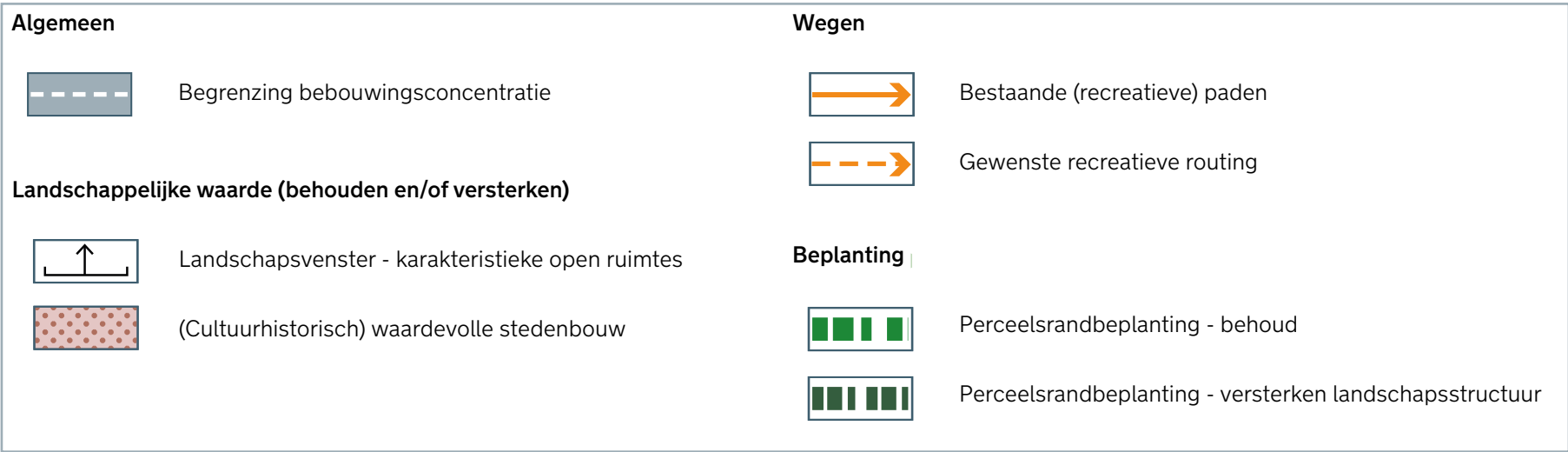
Visie bebouwingsconcentraties (2021)

De erven van Schadewijk 21, 23 en 25 liggen binnen de begrenzingen van de bebouwingsconcentratie. Hiervoor geldt:

- Het toevoegen van woningen o.b.v. de Ruimte voor Ruimte-regeling of een meerwaardetraject is toegestaan.
- Behoud van cultuurhistorisch stedenbouwkundige opzet en grote diversiteit in landelijk bebouwing. Ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan karakteristiek Schadewijk.

De aanliggende gronden zijn onderdeel van het landschap rondom de bebouwingsconcentratie. Hiervoor geldt:

- De van historie verschillende landschappen weer herkenbaar en beleefbaar maken. Inzetten op het verweven van het beekdal en Schadewijk met landschappelijke elementen.
- Versterken toegankelijkheid van het landschap met paden voor zowel een ommetje voor bewoners als een schakel tussen het beekdal van de Run en de bossen ten zuiden van Steensel.



1. Met de ontwikkeling worden de natuur- en waterdoelen voor de beek gerealiseerd

- De Run krijgt ruimte om te meanderen, water wordt vertraagd afgevoerd en kan infiltreren in de bodem. Inrichting beek volgens richtlijnen aangegeven door Waterschap de Dommel, slootjes worden gedempt.
- Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van natuur en wordt het beekdallandschap weer herkenbaar gemaakt. Het van historie kleinschalig landschap met graslandjes en beplantingsstructuren van hoge ecologische waarde wordt teruggebracht.

2. Behoud en versterking van de landelijke karakteristiek van het lint Schadewijk

- De herontwikkeling is een kans voor een sterke afname van bebouwing en ontharding op de huidige erven. Met de nieuwe erfinrichtingen wordt de landelijke uitstraling van Schadewijk versterkt, door groen ingepaste erven en de nieuwe toevoeging van woningen met een landelijke uitstraling.
- Op de overgang tussen erven en landschap kunnen 'landschapstuinen' worden ingericht. Dit betreft een zone met kleinschalige agrarische invulling, zoals een (dieren)weide, fruitboomgaard, moestuin etc.

3. Versterking recreatieve beleefbaarheid beekdallandschap

- De beleefbaarheid van het beekdallandschap wordt versterkt door het koesteren van het zicht vanuit Schadewijk-Schaiksedijk.
- Schadewijk wordt met een wandelpad verbonden met de route langs de beek, waardoor er meerdere mogelijkheden zijn voor een recreatief ommetje vanuit Schadewijk langs de Run. Bestaande wandelroutes blijven daarbij toegankelijk.

Legenda

..... Plangebied	Huidige woningen aan het lint
..... Vlak (cultuurhistorisch) waardevolle stedenbouw	Behoud bestaande beplanting
Gronden inrichten voor natuur- en waterdoelen	Nieuwe (schuur)woningen aan het lint
Perceelrandbeplanting	Overgang erf-landschap met landschapstuin
Gewenste wandelverbinding	Akker in gebruik als grasland
---> Zicht op landschap koesteren	Beekdal en zoekgebied NNB buiten plangebied



Uitgangspunten en maatregelen

Uitgangspunten per erf

Schadewijk 21

- Nieuwe woning wordt haaks op de weg gesitueerd, staat op minimaal 10m afstand van de weg. Woning bestaat uit één laag met kap, heeft een landelijke architectuur en ingetogen uitstraling. Voorerf is zo min mogelijk verhard en ingepast met hagen en (lei)bomen. Oprit komt t.h.v. voormalige toegang camping. Bijgebouwen minimaal 5m achter de rooilijn. Erf wordt ingepast met hagen, struweelhagen met boomvormers en (solitaire, inheemse soort) bomen.
- Bomenrij parallel aan erfgrans blijft behouden.

Schadewijk 23

- Wandelpad naar het beekdal ligt tussen de bestaande langgevel en nieuwe woning.
- Nieuwe woning wordt haaks op de weg gesitueerd en staat minimaal 5m achter de rooilijn van de langgevelboerderij. Woning bestaat uit één laag met kap, heeft een landelijke architectuur en ingetogen uitstraling. Bijgebouwen komen minimaal 5m achter de rooilijn van de nieuwe woning. Oprit via oude toegang parkeerplaats.
- Van houtwal aan voorzijde blijven enkele fraai boomvormers behouden. Erf wordt ingepast met hagen, struweelhagen met boomvormers en (solitaire, inheemse soort) bomen.
- Inpassing van aanwezige volwassen bomen westzijde en het bosje blijven behouden.

Schadewijk 25

- Bedrijfsoprit blijft als zodanig in gebruik.
- Erf wordt aan zuidzijde robuust ingepast met een struweelhaag en boomvormers.

Landschapstuin (voor alle erven)

- Overgang naar het landschap wordt vormgegeven door zone met kleinschalige agrarische invulling, zoals: moestuin, dierenweide, (fruit)boomgaard, (vogel)bosje, etc.



Uitgangspunten ontwikkelingen

- Locatie nieuwe woningen
- Locatie inritten
- Groene voorruimte
- Wandelpad naar het beekdal
- Landschapstuin
- Kruidenrijke grasbermen
- Struweelhaag met boomvormers

Blijft behouden:

- Volwassen beplanting en bomen
- Bestaande woningen
- Bijgebouwen/bedrijfsgebouw
- Bedrijfsoprit Schadewijk 25

Inspiratie landschappelijke inpassing

- Hagen
- Solitaire boom of bomenrij
- Bosje

Toepassen van inheemse soorten. Voor verdere uitwerking landschapselementen, zie pagina 18.

Inspiratie voor landschapstuin



Maatregelen ontwikkeling landschap

Deze maatregelen vormen de input voor het door de initiatiefnemers op te stellen landschappelijk inrichtingsplan, dat onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure.

Paden

- Onverhard wandelpad (laarzenpad) t.h.v. Schadewijk 23 naar het beekdal en langs de Run

Zichten

- Zicht vanuit Schadewijk/Schaiksedijk over het beekdal open houden
- Zicht vanuit wandelpad over akker en beekdal

Watelementen

- Sloten
 - Waar mogelijk: sloten binnen natuurontwikkeling dempen
 - (Regen)water laten infiltreren en afvoeren via vloeiweides/grasland
- De Run
 - Meandering terugbrengen volgens richtlijnen Waterschap de Dommel
- Poelen
 - Natuurlijke laagtes in het landschap inrichten als poelen voor amfibieën

Beplantingselementen:

- **K** Kruidenrijk grasland (natuur)
 - bloemrijk kruidenmengsel
 - soorten: inheemse kruiden
- **A** Houtsingels met struweel rond akker
 - aanplant van struweel en boomvormers
 - minimaal 5 meter breed
 - Soorten boomvormers: Ruwe Berk, Zomereik
 - struweelsoorten: Vuilboom, Hazelaar, Meidoorn

- **B** Houtsingels met struweel beekdal (B)
 - aanplant van struweel met enkele boomvormers
 - minimaal 3 meter breed
 - Soorten boomvormers: Els, Wilg, Zachte berk
 - struweelsoorten: Gelderse Roos, Boswilg, Sleedoorn
- **C** Losse/solitaire bomen
 - bij de beek de soorten van natte gronden toepassen (wilg/els) en op de randen van het beekdal/ in de weides kunnen ook drogere inheemse soorten, zoals Zomereik
- **D** Hakhoutbosje
 - Nat broekbos/ Beekbegeleitend bos
 - Soorten: Wilg, Els, struweelsoorten: Boswilg, Sleedoorn
- **E** Aanvulling bestaand bosje
 - soorten sluiten aan bij het bestaande berken-eikenbosje
 - Soorten: Ruwe berk, Zomereik, Lijsterbes, Vuilboom
- **Ka** Kruidenrijke akkerrand tegen houtsingels aan
 - vogel/insectenlokkend mengsel
 - minimaal 5m breed
 - Soorten: inheemse kruiden met 1- en 2- jarigen

Akker:

Fa De akker blijft in agrarisch gebruik, maar met extensieve, natuurinclusief gebruik of teelt. Bijvoorbeeld:

- grasland
- kruiden- en faunarijke akker : graansoorten gemengd met kruidenmengsel (bijv. in samenwerking met Vogelwerkgroep De Kempen)



Zie pagina 21 voor grotere weergave afbeelding

Referentiebeelden ontwikkeling landschap



Verbeelding ontwikkelrichting



Legenda

- Erven aan het lint
- Landschapstuin
- Kruidenrijke berm/akkerrand
- Wandelroutes
- Zicht
- Poel
- De Run (beek)
- Kruidenrijk grasland (natuur)
- Houtsingels met struweel
- Losse bomen
- Hakhoutbosje (beekdal)
- Bestaand bos (eiken/berken)
- Nieuw bos
- Kruidenrijke akkerrand
- Kruiden- en faunarijke akker