

**REIJN
VER DE
HOEVEN**

Ontwikkelrichting Meerstraat - Duizel

Gemeente Eersel | 16 oktober 2023

1 Inleiding

Aanleiding en doel notitie

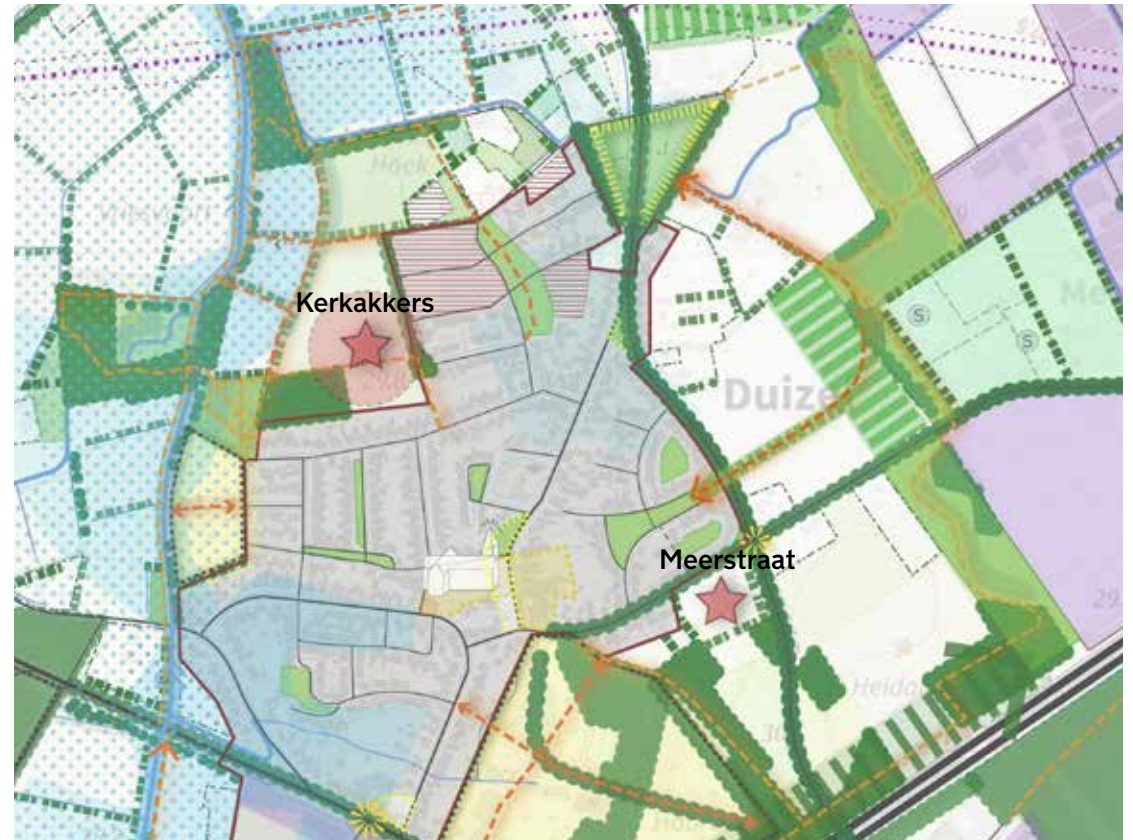
In de *Ruimtelijke visie woonuitbreidingen* wordt de locatie Meerstraat benoemd als een zoekgebied voor een woonontwikkeling:

“De locatie op de hoek van Akkerstraat/Meerstraat betreft een logische dorpsafronding, aangezien de noordzijde van de Meerstraat al een stedelijke uitstraling heeft. Aandachtspunt betreft de inbedding met een groenstructuur.”

In deze notitie zijn de landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten uitgewerkt voor ontwikkeling van de locatie.

Leeswijzer document

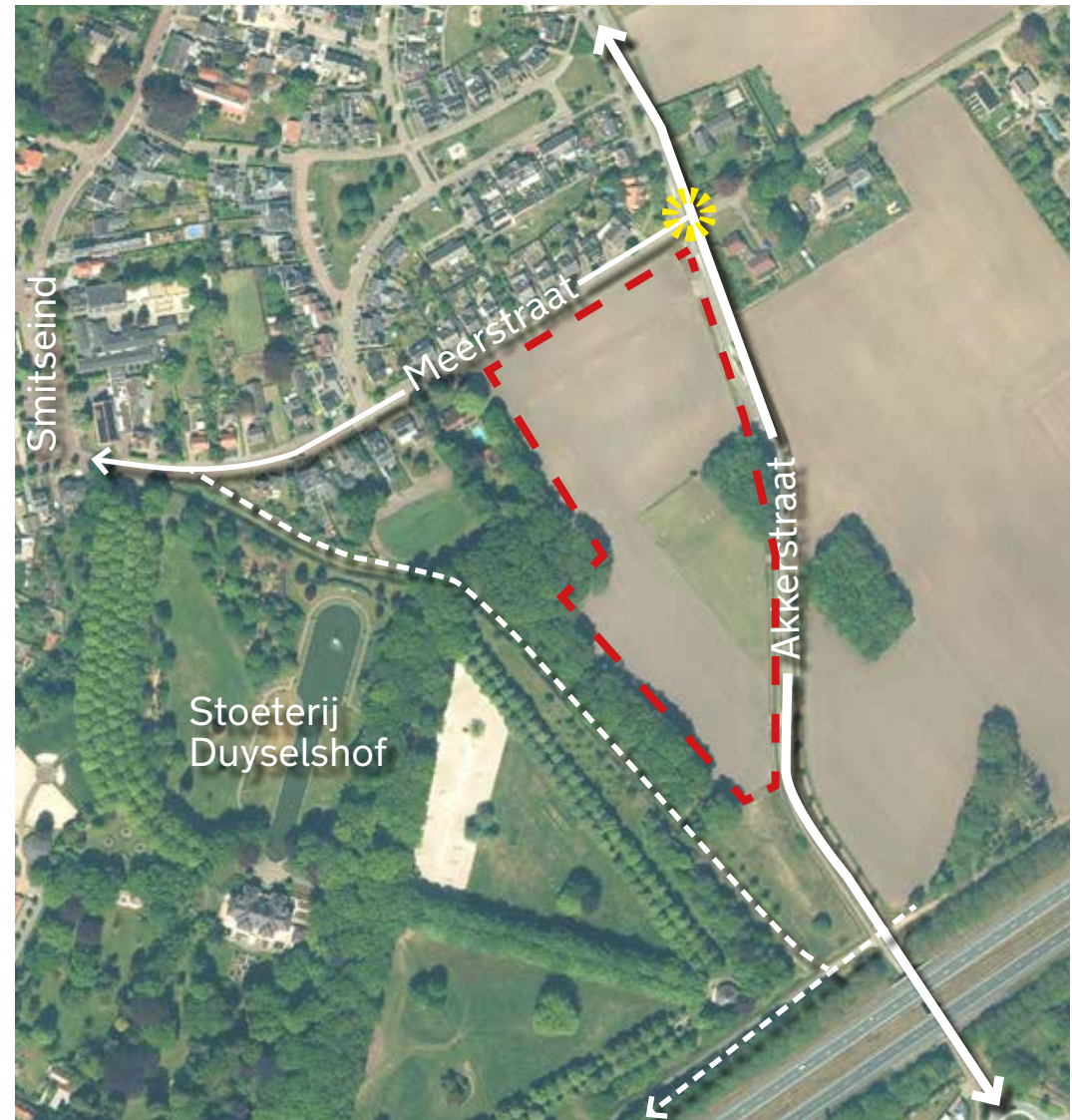
Achtereenvolgens wordt in dit document de locatie zelf en de landschappelijke context beschreven als ook de relevante beleidskaders. Vervolgens is de ontwikkelrichting met alle meerwaarden beschreven, gevolgd door een set stedenbouwkundige uitgangspunten.



Conclusiekaart Duizel uit Ruimtelijke visie woonuitbreidingen (2022)

Het plangebied

- De locatie tussen de Meerstraat en de Akkerstraat ligt aan de rand van Duizel. Het studiegebied ligt op 300 meter afstand van het Smitseind, het centrale plein van Duizel met kerk en school.
- Het kruispunt Meerstraat-Akkerstraat vormt de dorpsentree van Duizel vanuit Eersel.
- Ten westen van het studiegebied ligt de Landgoed Duyselshof (stoeterij). Dit gebied is omsloten met hekken en niet toegankelijk. Vanuit de Meerstraat ligt er wel een pad naar het zuiden. Dit pad komt uit op de fietspad tussen de Akkerstraat en Wolverstraat, parallel aan de snelweg.



Ligging in omgeving

- Het gebied ligt ten zuiden van Duizel, tussen de Akkerstraat en Meerstraat. Het is onderdeel van een aantal open akkers tussen Duizel en het bedrijventerrein Meerheide.
- De Akkerstraat vormt een bijna directe verbinding met het centrum van Eersel. Via Akkerstraat of Steenovens wordt Duizel ontsloten naar de oprit van de A67.
- De A67 ligt direct ten zuiden van het gebied. De kruising met de Akkerstraat is ongelijkvloers.
- Ten oosten het gebied ligt het bedrijventerrein Meerheide.



Topografische ondergrond

2. Landschapsanalyse en relevant beleid

Historische ontwikkeling

Situatie rond 1900

- Het studiegebied is onderdeel van het akkercomplex tussen Duizel en Eersel.
- Verschillende wegen zijn al herkenbaar in de oude kaart, zoals de Akkerstraat, Meerstraat en het pad langs de stoeterij. Ook het bosje ten zuidoosten van het plangebied stond er al rond 1900.

Situatie rond 1960

- Op de kaart zijn aan de noordzijde van het plangebied twee laagtes zichtbaar. Dit zijn vermoedelijk kleine afgravingen.

Huidige situatie

- Duizel heeft zich ontwikkeld op het akkercomplex. De dorpsrand ligt nu tot aan de Meerstraat.
- De Akkerstraat is na de aanleg van de snelweg verlegd. Het landgoed Duysel's Hof is ontwikkeld tot aan de historische route aan de westzijde van het plangebied.



Situatie rond 1900



Situatie rond 1960



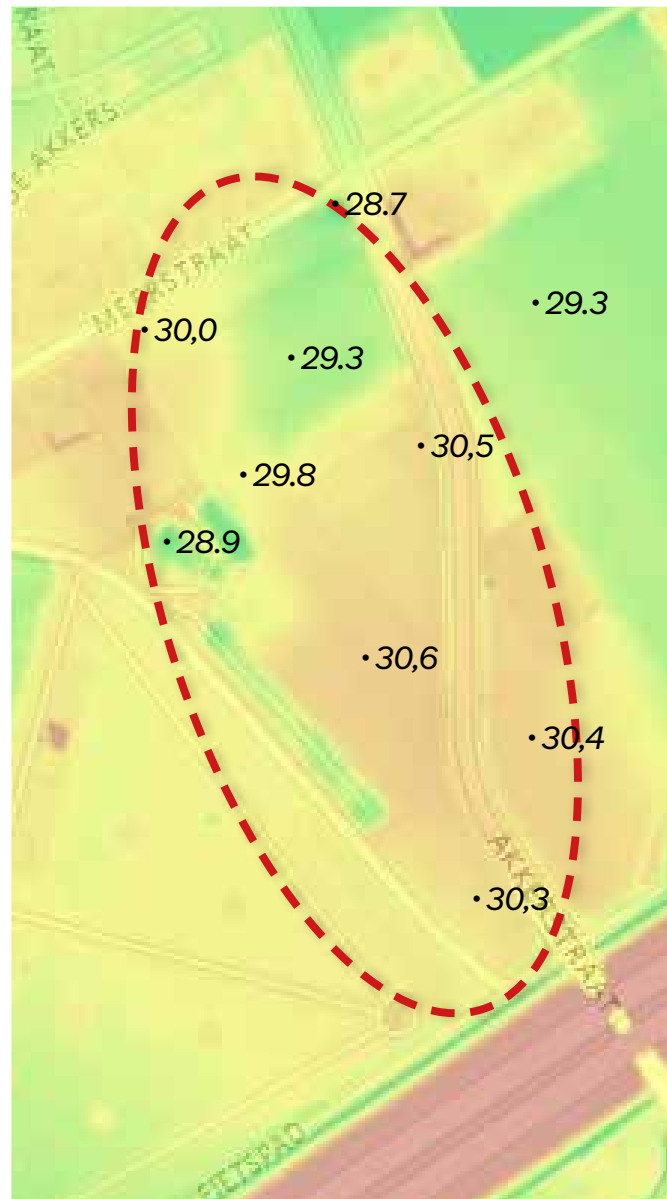
Huidige situatie

Ondergrond

- De eeuwenlang bemestte akkers bestaan uit een humusrijke laag, waardoor zij ook nu nog zeer geschikt zijn voor landbouwgebruik. Het plangebied bestaat geheel uit deze zwarte enkeerdgronden.

Hoogteverloop

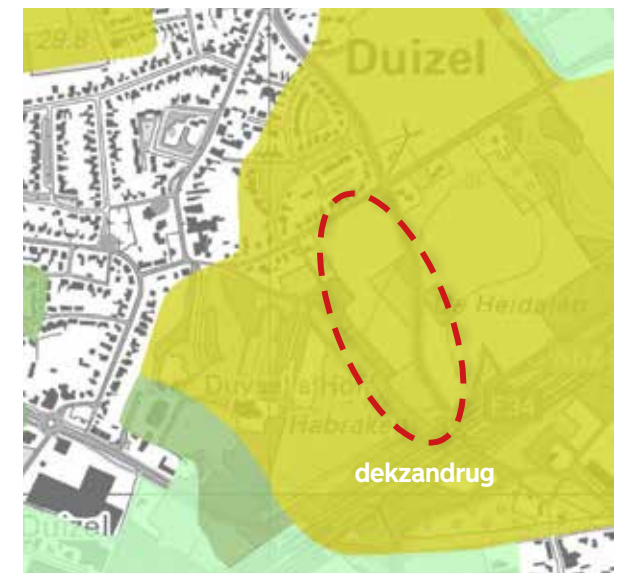
- Door de vermoedelijke afgraving in het verleden en grondbewerking in de jaren erna is er een laagte van ca. 1 meter diepte in de dekzandrug ontstaan, ter hoogte van Meerstraat en Akkerstraat.
- De snelweg ten zuiden van het studiegebied ligt verhoogd.



Hoogtekaart



Uitsnede bodemkaart



Uitsnede geomorfologische kaart

Hydrologische situatie

- De grondwaterstanden volgen de maaiveldhoogtes van het landschap. De hoek tussen Meerstraat-Akkerstraat heeft door de afgraving hogere grondwaterstanden.
- Er zijn geen aanwijzingen voor een slecht doordringbare laag in de bodem of kwelstroom (volgens bureaustudie o.b.v. informatie uit kaartbank Provincie Noord-Brabant).
- Het gebied ligt buiten de beekdalen. Opkomende kwel speelt hier geen rol.

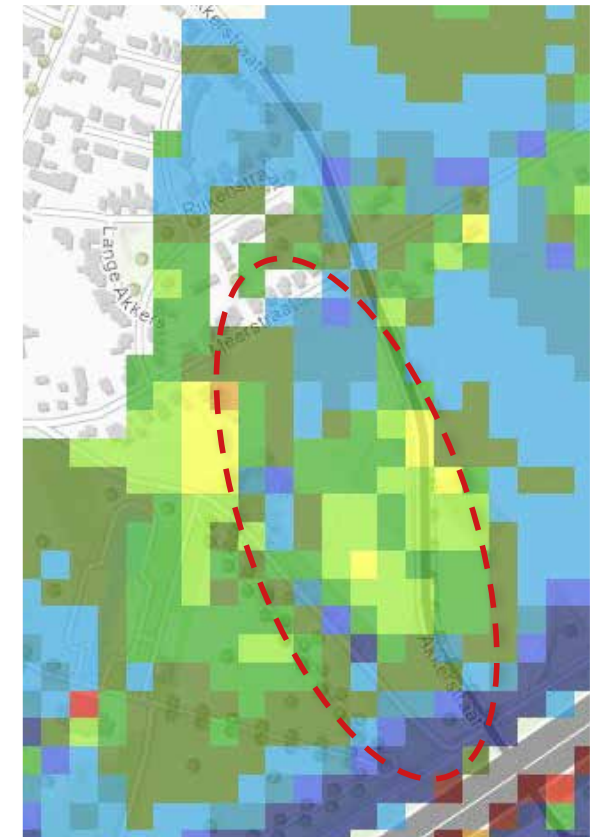
Let op: het Waterschap geeft aan dat er vervolgonderzoek nodig is om de grondwaterstanden te achterhalen.



Hoogtekaart



Kwelstromen



Legenda

20-40 cm	100-120 cm
40-60 cm	120-140 cm
60-80 cm	140-160 cm
80-100 cm	160-180 cm

Grondwaterstanden (GHG)

Relevant beleid

Waterschap

Handelingsperspectief Watertransitie

- Hoge kop: inzetten op infiltratie van regenwater. In basis geschikt voor woningbouw.
- Het plangebied ligt geheel op een hoge kop.

Gemeente Eersel

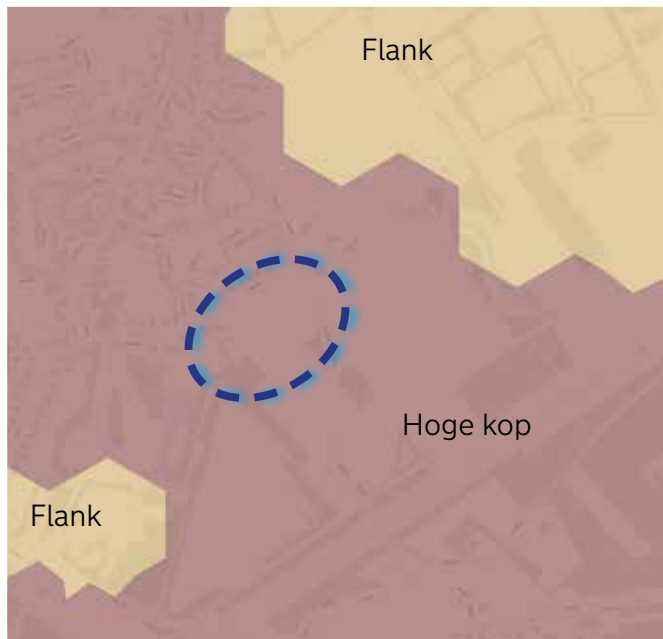
Omgevingsvisie 2.0 en Groen Loont!

- Versterken groene leefomgeving voor bewoners.
- Landschapstype respecteren, versterken en/of herstellen. Het plangebied is onderdeel van de oude cultuurgronden. Streefbeeld oude cultuurgronden: inzetten op kleinschaligheid, met landschapselementen zoals singels, houtwallen en kleine bosjes.

Conclusie relevant beleid

- Op basis van de handelingsperspectieven van het Waterschap is een woonontwikkeling in het plangebied voorstelbaar.
- In gemeentelijke beleidsstukken worden uitspraken gedaan over het beter recreatief ontsluiten van deze zijde van het dorp en versterken van de oude cultuurgronden.

Watertransitie Waterschap de Dommel (2022)



Omgevingsvisie 2.0 (2021)



Belemmeringen

Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft de milieucontouren voor het studiegebied inzichtelijk gemaakt. Hieronder de belangrijkste conclusies uit deze memo.

Geur

- Geen belemmering

Bedrijven en- milieuzonering

- Geen belemmering

Externe veiligheid

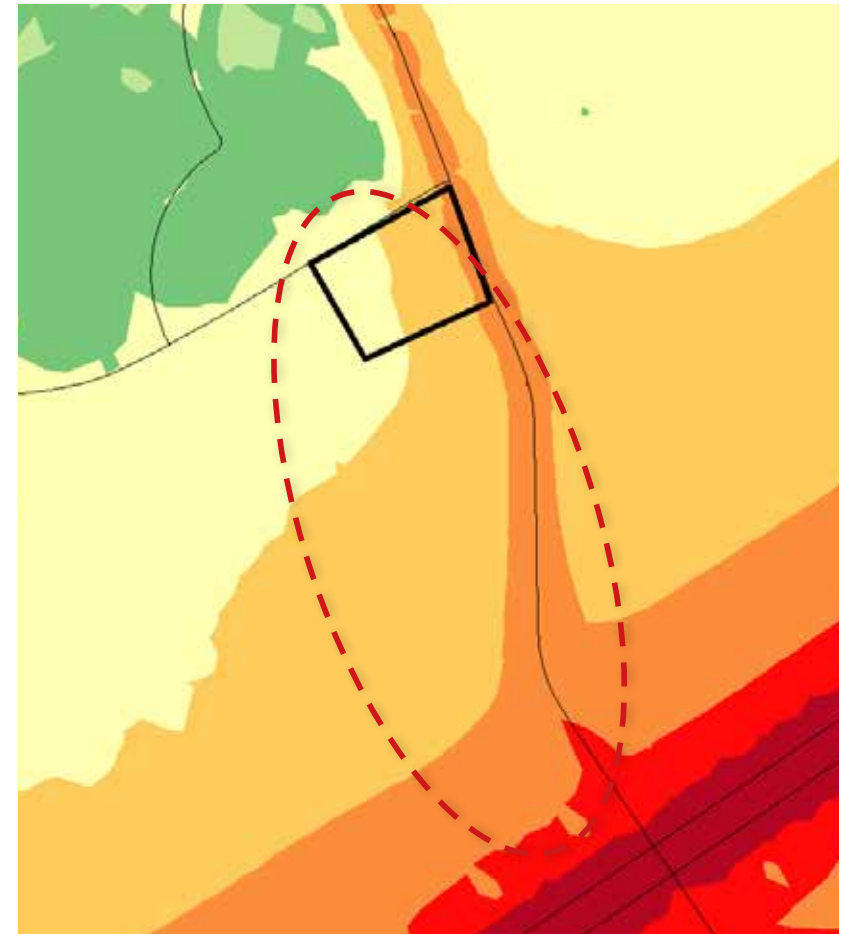
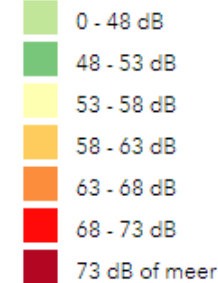
- Geen belemmering

Geluid

- De indicatieve gecumuleerde geluidbelasting is op de afbeelding hiernaast weergegeven. Er dient rekening gehouden te worden met het geluid afkomstig van de Akkerstraat en de Rijksweg A67.
- De noordwestelijke hoek is het minst onder invloed van geluidshinder van gemotoriseerd verkeer.

Geluidcontouren wegen 2030

Geluidcontouren wegen 2030 ODZOB



Conclusie

- Vervolgonderzoek naar geluid o.b.v. de werkelijke situatie en de mogelijkheid voor een eventuele ontheffingen tot een geluidbelasting van 63 db(A) moet worden uitgezocht.

Overzicht ruimtelijke karakteristiek

Ter hoogte van de Meerstraat ligt de entree van Duizel. Een anonieme plek door harde overgang stedelijk gebied - landschap en zijkanten van percelen met hoge hagen.

Meerstraat: een stenige en harde overgang van het dorp naar het landschap. Landschappelijke inpassing ontbreekt.

De Akkerstraat is een gebiedsontsluitingsweg en vormt een belangrijke verbinding voor Duizel met Eersel.

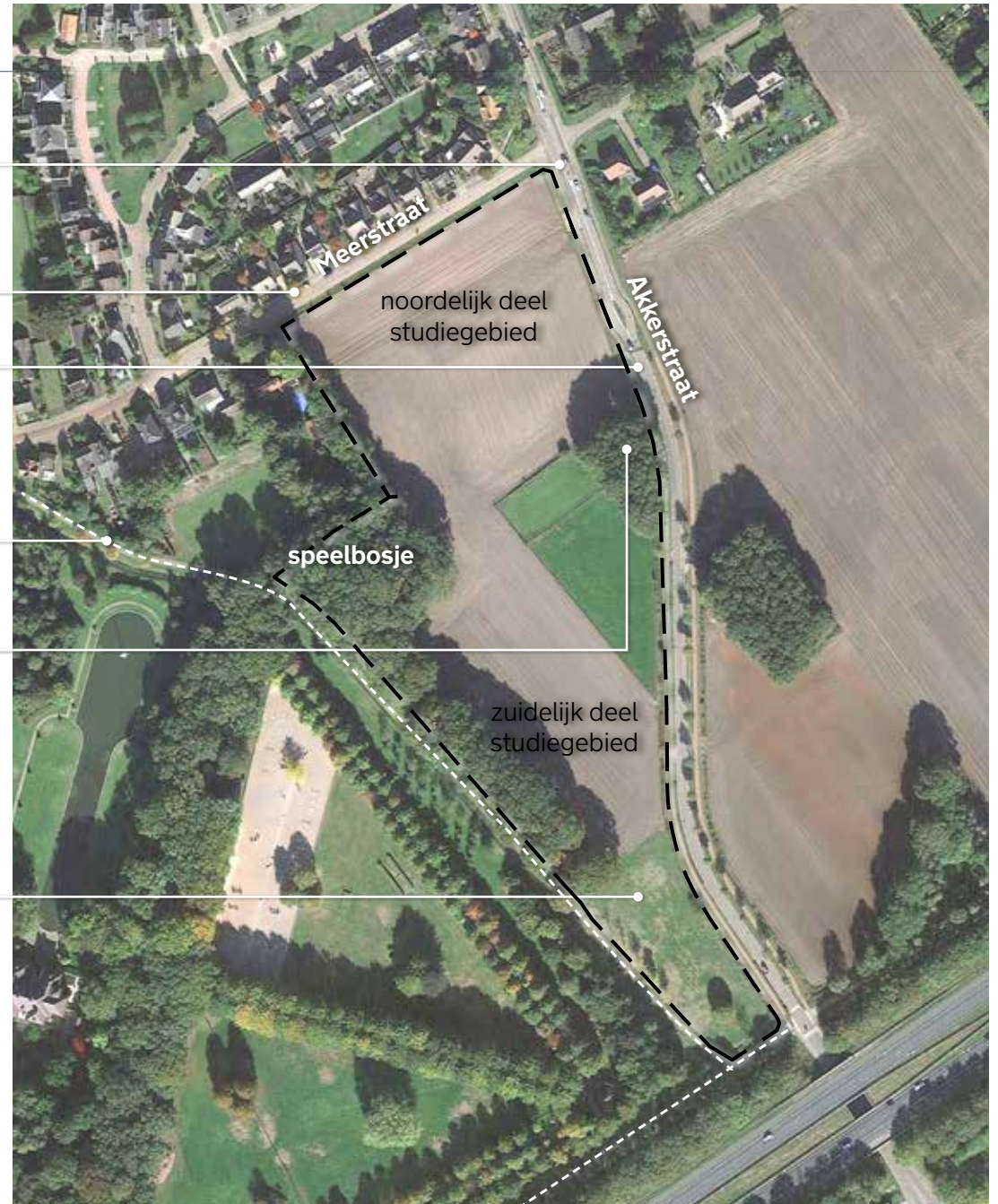
Recreatief pad aan de westzijde van het plangebied met daaraan een afwisselend (speel)bosje met hoogte verschillen.

De boscomplexjes aan de Akkerstraat zijn een duidelijk oriëntatiepunt en de coulissenwerking hiervan deelt het studiegebied op in tweeën.

De akker aan de Meerstraat ten noorden van deze bosjes heeft een sterke relatie met de dorpsrand en ligt aan de entree van Duizel.

Het gebied ten zuidwesten van het bosje is iets kleinschaliger en doet mee in de coulissen werking van de verschillende boscomplexjes.

Het akkergebied aan de Akkerstraat kenmerkt zich door bosranden en verschillende kleine boscomplexjes. Deze bosjes zijn onderling niet ecologisch verbonden.



Karakteristiek landschap

- De boscomplexjes aan de Akkerstraat zijn een duidelijk oriëntatiepunt en de coulissenwerking hiervan deelt het studiegebied op in tweeën.
- Fraai bosje aan westzijde plangebied.





Karakteristiek dorpsrand

- De entree wordt nu gekenmerkt door het stedelijke aanzicht van de woningen aan de Meerstraat en heeft weinig kwaliteit.
- Meerstraat grenst direct aan de akker, de landschappelijke inpassing van de dorpsrand ontbreekt.



3. Uitgangspunten

Visie op het gebied

Een woonontwikkeling in het gebied tussen de Meerstraat en de Akkerstraat gaat samen met een landschappelijke inbedding in haar omgeving en versterking van de biodiversiteit.

1. Afronding van het dorp en versterken ecologische waarden landschap

De landschappelijke inpassing van een woonontwikkeling past bij het aanliggende landschap van bosstroken en bosjes. Twee nieuwe bosstroken zorgen voor een robuuste inpassing en verbinden de bestaande bouselementen: een bosstrook langs de Akkerstraat en één ten zuiden van de nieuwe woonontwikkeling. Samen met kruidenrijke randen langs de overgebleven akkergronden zorgen zij voor een versterking van de biodiversiteit.

2. Herkenbare en fraaie dorpsentree

De kruising Meerstraat-Akkerstraat blijft de dorpsentree. De woonontwikkeling krijgt daarom geen front aan de Akkerstraat. Op de hoek van de kruising houdt de ontwikkeling rekening met deze entree-functie.

3. Versterking recreatieve waarde

Met de ontwikkeling wordt bestaande paden aan elkaar gekoppeld, waardoor voor nieuwe en bestaande bewoners ommetjes ontstaan.



Uitgangspunten woonontwikkeling

De nieuwe woonbuurt oriënteert zich enerzijds aan de lintbebouwing van de Meerstraat en anderzijds op een gemeenschappelijke groenruimte hierachter. Op de hoek vormt een fraaie overhoek de nieuwe markante dorpsentree.

- De ontwikkeling verknoopt meerdere recreatieve paden: noord-zuid wordt de Meerstraat verbonden met het fietspad richting Eersel, oost-west wordt het pad verbonden richting het Sgt. Arthur Fraserpad.
- De dorpsentree van Duizel wordt ingezet door een groene ruimte, zodat een herkenbare entree met iets naar achter een front van de nieuwe bebouwing. Deze groene ruimte biedt ruimte voor waterberging.
- De twee bospercelen worden met elkaar verbonden door de aanleg van brede bossingels. Deze bossingels dienen tevens als landschappelijke inpassing. Op pagina 18 en 19 is de landschappelijke inpassing aan de oost- en zuidzijde van de woonontwikkeling verder uitgewerkt.
- De woningen aan de Meerstraat sluiten aan op de stedenbouwkundige opzet aan de noord- en westzijde van de straat. Woningen zijn 1 tot 2 lagen met kap. Er is laanbeplanting aan beide zijden van de straat.
- Het woonhof wordt ontsloten vanuit de Meerstraat. Deze weg heeft een smalle rijbaan en groene bermen.
- Centraal in het woonhof ligt een groene ruimte waaraan de woningen staan georiënteerd. De groene zone biedt ruimte voor spelen en waterberging.
- De bebouwing achter het lint heeft een samenhangende architectuur met een dorpse uitstraling.
- In het gearceerde gebied kan gekeken worden mogelijkheden voor gestapeld bouwen tot max 3 woonlagen.



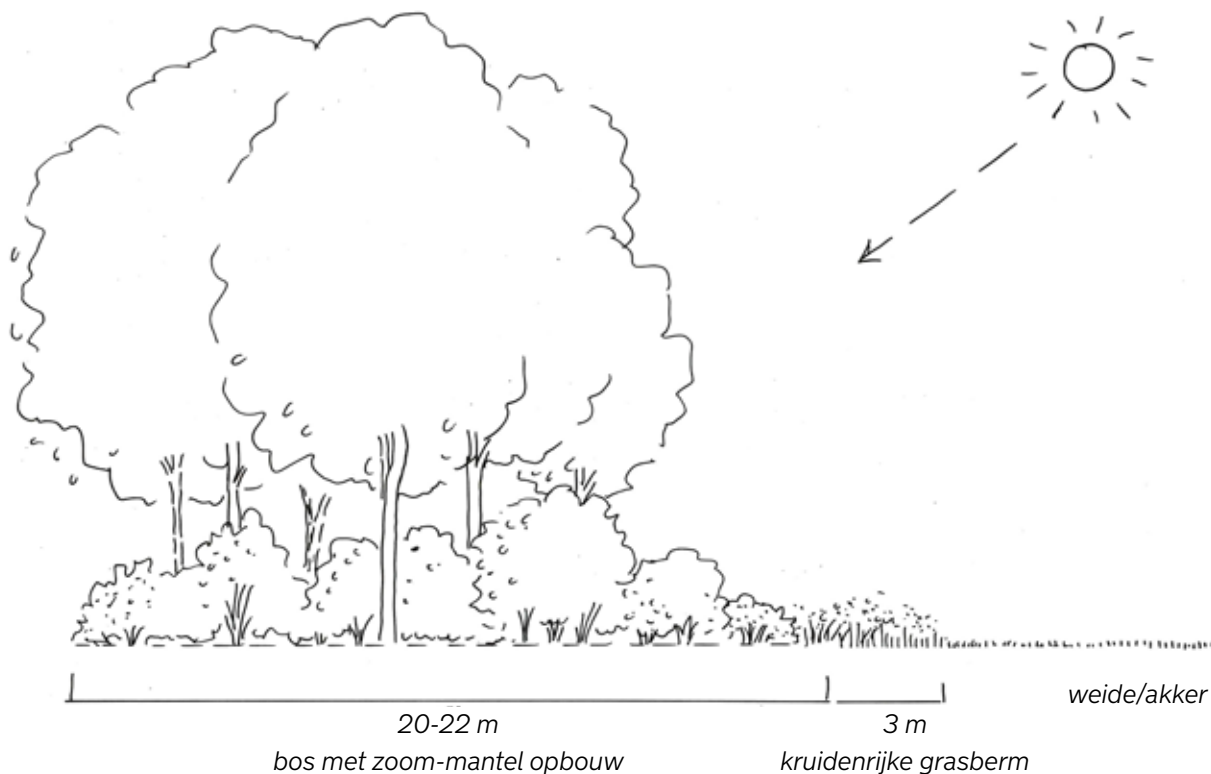
Legenda

- Woonvelden
- Parkeerhoven in woonvelden, uit het straatbeeld
- Zoekgebied voor gestapeld wonen
- Ontsluiting wijk vanaf Meerstraat
- Groenbermen
- Stevige landschappelijke inpassing
- Groene overhoek
- Groene plek als hart voor buurt
- Entree bebouwing met dubbelzijdige oriëntatie
- Oriëntatie woningen
- Wandelroute
- Autoluwe verbinding



Landschappelijke inpassing zuidzijde woonontwikkeling

- De landschappelijke inpassing bestaat uit een stevig bosstrook van circa 22m breed. Aan de zijde van het landschap ligt deze bosstrook op het zuiden en wordt deze opgebouwd volgens het principe boszoom-mantel. Dit zorgt voor een soortenrijk en ecologisch waardevolle zone.
- Aan de zuidzijde van de bosstrook ligt een wandelpad (ook voor onderhoud) zodat het landschap rondom de Akkerstraat beleefbaar wordt.
- De akkerranden zijn aangezet met kruidenrijke grasbermen.
- Om de ecologische waarde van het gebied te vergroten kan een akker ingericht worden als vogelakker

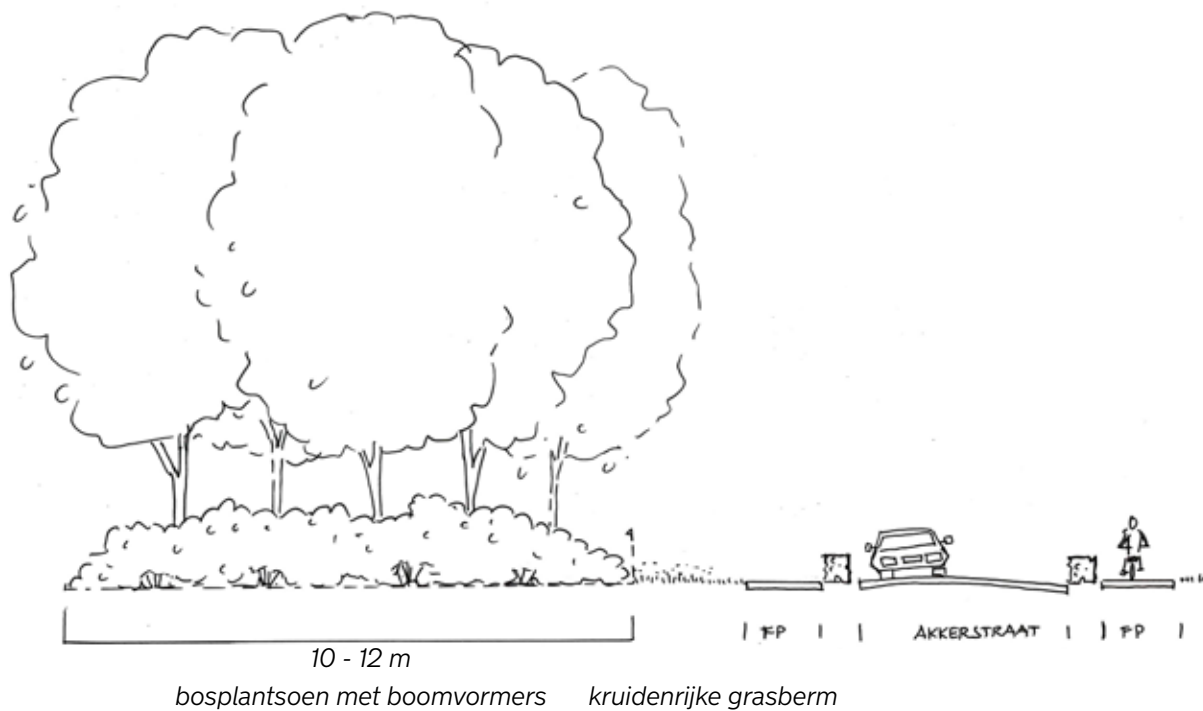


Referentiebeelden



Landschappelijke inpassing oostzijde woonontwikkeling

- De landschappelijke inpassing bestaat uit een stevig bosplantsoen met boomvormers van circa 12m breed.
- De berm langs de Akkerstraat wordt getransformeerd tot een kruidenrijke grasbermen.
- rondom de Akkerstraat beleefbaar wordt.

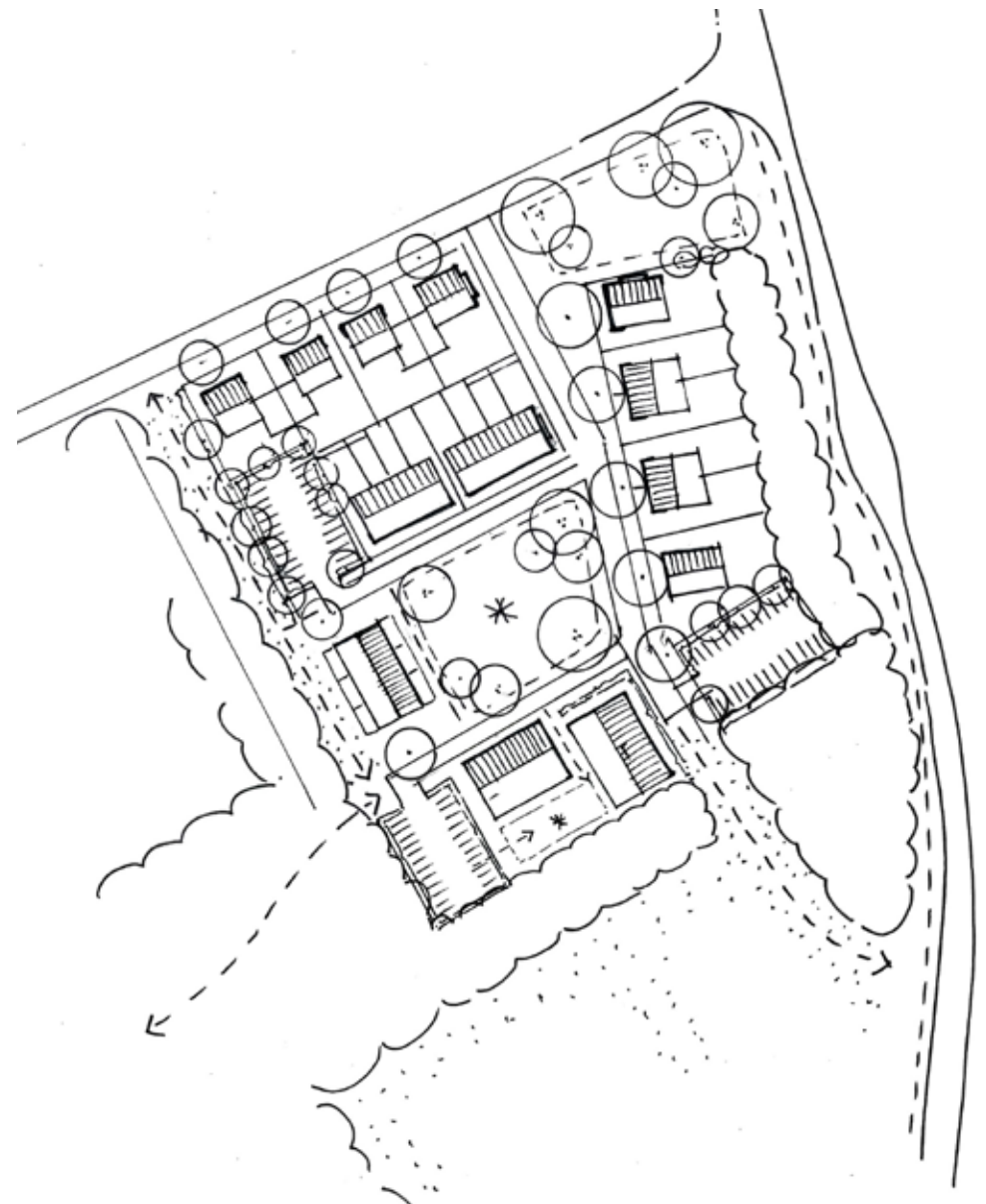
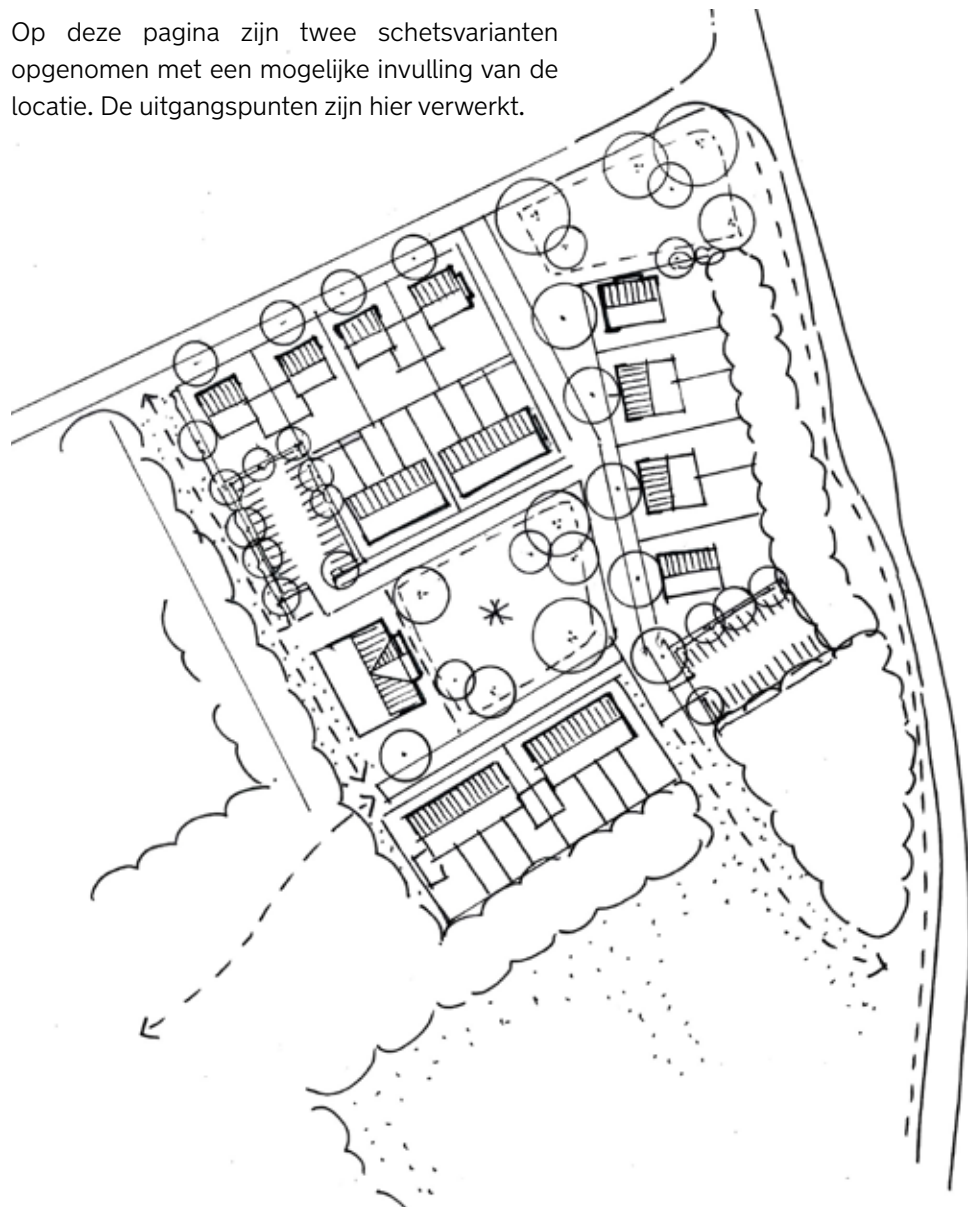


Referentiebeelden



4. Verbeeld idee

Op deze pagina zijn twee schetsvarianten opgenomen met een mogelijke invulling van de locatie. De uitgangspunten zijn hier verwerkt.



Bijlage 1. Visiekaart met kadastrale lijnen



**RUIJTER
DE
HOEVEN**