

Zoeklocatie Knegsel en randvoorwaarden ontwikkeling

Gemeente Eersel

**Zoeklocatie Knegsel en randvoorwaarden
ontwikkeling**

Datum: januari 2022
Status: concept

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	5
1. Inleiding.....	6
2. Analyse Knegsel.....	7
2.1 Kempisch landschap.....	8
2.2 Landschappelijke setting Knegsel.....	9
2.3 Overgang kern-landschap	9
2.4 Stedenbouwkundige ontwikkelingen	11
2.5 Cultuurhistorie	12
3. Keuze voor locatie	14
3.1 Analyse	14
4. Randvoorwaarden	18
4.1 ruimtelijke randvoorwaarden	18
4.2 woonprogramma	18
4.3 verkeer en vervoer	19
4.4 Openbare ruimte.....	19
4.5 Groenvoorziening.....	19
4.6 Speelvoorziening	19
4.7 planeconomie.....	19
5. Milieuaspecten	20
6. Bronnen.....	22

1. Inleiding

Door de verstedelijking van de afgelopen decennia is het steeds moeilijker geworden om in Knegsel goede nieuwe locaties te vinden die voor bebouwing nog in aanmerking komen. Het vinden van nieuwe mogelijkheden voor uitbreiding, die de ruimtelijke kwaliteit van het typische Kempische dorp niet aantasten, is geen eenvoudige zaak.

Om een bewuste en weloverwogen keuze te maken is het van belang om enerzijds kwaliteiten in beeld te brengen en anderzijds nieuwe verstedelijkingsstrategieën te ontwikkelen die passen bij het dorp Knegsel.

Daarom wordt eerst uitgezoomd op het niveau van het Kempisch landschap en vervolgens ingezoomd op het dorp Knegsel. Er wordt specifiek in gegaan op de stedelijke ontwikkeling, het landschap en de cultuurhistorie.

Ten slotte wordt voor de locaties bepaald wat de randvoorwaarden zijn om de ontwikkeling verder vorm en inhoud te geven.

2. Analyse Knegsel

Om inzicht te krijgen in de huidige kwaliteiten van het dorp is er een kwaliteitskaart gemaakt. Deze kwaliteitskaart is gebaseerd op het (beeld)kwaliteitsplan van de gemeente Eersel. Landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn belangrijke notaties op deze kwaliteitskaart. Maar ook 'zichten' en 'openheid' zijn kwaliteiten die op de kaart geduid worden.

Klimaatadaptatie en landschapskwaliteiten zijn maatschappelijke thema's die steeds belangrijker zijn. Het is daarom ook van belang om niet alleen de Interim Omgevingsverordening te volgen maar nu nader onderzoek te doen omdat de context hiernaar vraagt.



Figuur 1, kaart gebiedsvisie bebouwingsconcentratie



Figuur 2, Beeldkwaliteitsplan

2.1 Kempisch landschap

De Kempen is een zwak golvend landschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Grote en Kleine Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden.

De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds aan de rand van de beekdalen.

Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. Goed bewaard gebleven voorbeelden van oude zandontginningen met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen zijn de buurtschappen in de omgeving van Cartierheide en Oerle-Knegsel. Gave beekland-schappen vinden we in (delen van) de dalen van de Dommel en de Beerze.

Het cultuurhistorisch gave beeklandschap van de Beerze ligt in het noordelijke deel van de Kempen en maakt deel uit van het Nationale Landschap Het Groene Woud. De identiteit wordt bepaald door bossen met heide en vennen en nieuwe natuur in het beekdal. In de Kempen liggen tal van - vaak uitgestrekte - landgoederen. Oude landgoederen zijn bijvoorbeeld Baest, Heeze en Annanina's Rust. De landhuizen met bijgebouwen, de parken en lanen en de afwisseling van bossen en landbouwgronden verlenen de landgoederen grote cultuurhistorische betekenis.

In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of productiebos voor de mijnbouw. Het Oeyenbos bij Knegsel is een typisch productiebos dat in de jaren zestig deels is omgevormd tot woonbos.

De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginningslandgoederen, zoals De Utrecht en Gorp en Roover, of zijn aangeplant door het Staatsbosbeheer. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die aan

belangrijke routes liggen, zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De kernen, zoals Knegsel, op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn kleiner gebleven.

2.2 Landschappelijke setting Knegsel

Het dorp Knegsel kenmerkt zich door een integratie met het aangrenzende landschap. Deze integratie is uniek voor de gemeente Eersel en voor de Kempen. Het landschap rond Knegsel vormt een grote diversiteit van besloten bos- en half open agrarische gebieden. Ten zuiden, westen en noorden van de kern zijn, voormalige productie, bosgebieden aanwezig met daaromheen, ter plaatse van de voormalige Knegselsche Heide, grootschalige heideontginningsgebieden.

De kern Knegsel grenst hierdoor aan drie zijden voor een groot deel aan bosgebied. In het noordwesten, vanaf de kruising Het Groen/Vessemseweg-Eerselseweg, grenst Knegsel aan een grootschalig, open agrarische landschap, een jong heideontginningsgebied.

Ook oostelijk van de kern, tussen de linten Zandoerleseweg en Veldhovenseweg, opent het landschap zich. De akkers achter de Nardushoek, grenzend aan de Antwerpsebaan en de Zandoerleseweg, vormen een half open cultuur-historisch waardevol agrarisch gebied. Hier maken de bosgebieden plaats voor een oud agrarisch cultuurlandschap waar, naast akker- en weidegronden, het buurtschap Wolfshoek bebouwd is. Het buurtschap de Wolfshoek ligt aan de rand van het beekdal de Poelenloop -Rijt. Rondom het buurtschap liggen oude akkercomplexen op de flanken van het beekdal.

2.3 Overgang kern-landschap

Vanwege de beperkte oppervlakte van Knegsel hebben de historische dorpslinten op veel plaatsen nog een directe relatie met het omringende landschap. Het buitengebied dringt op tal van plaatsen de kern binnen, waardoor de relatie tussen de kern en het buitengebied zeer sterk is.

Door de ligging van Knegsel op de knoop van twee bosgebieden gaan de bebouwingsranden voor een groot deel schuil achter bospercelen. De overige bebouwingsranden grenzen aan (bolle) akkercomplexen. Aan de noordzijde van de kern en langs de uitwaaiende linten is sprake van een typisch dorpse overgang tussen kern en landschap.

Op veel locaties grenzen de achterzijden van (woon) percelen hier aan het buitengebied waardoor harde confrontaties tussen bebouwing en landschap niet aanwezig zijn. De bosgebieden begrenzen de kern op een natuurlijke wijze. De planmatig opgezette woonbuurten ten zuiden van de kern zijn in veel gevallen van het buitengebied gescheiden door een strook afschermend groen of een bosstrook.



Figuur 3, Hoogtekaart 2019



Figuur 4, Luchtfoto 2019



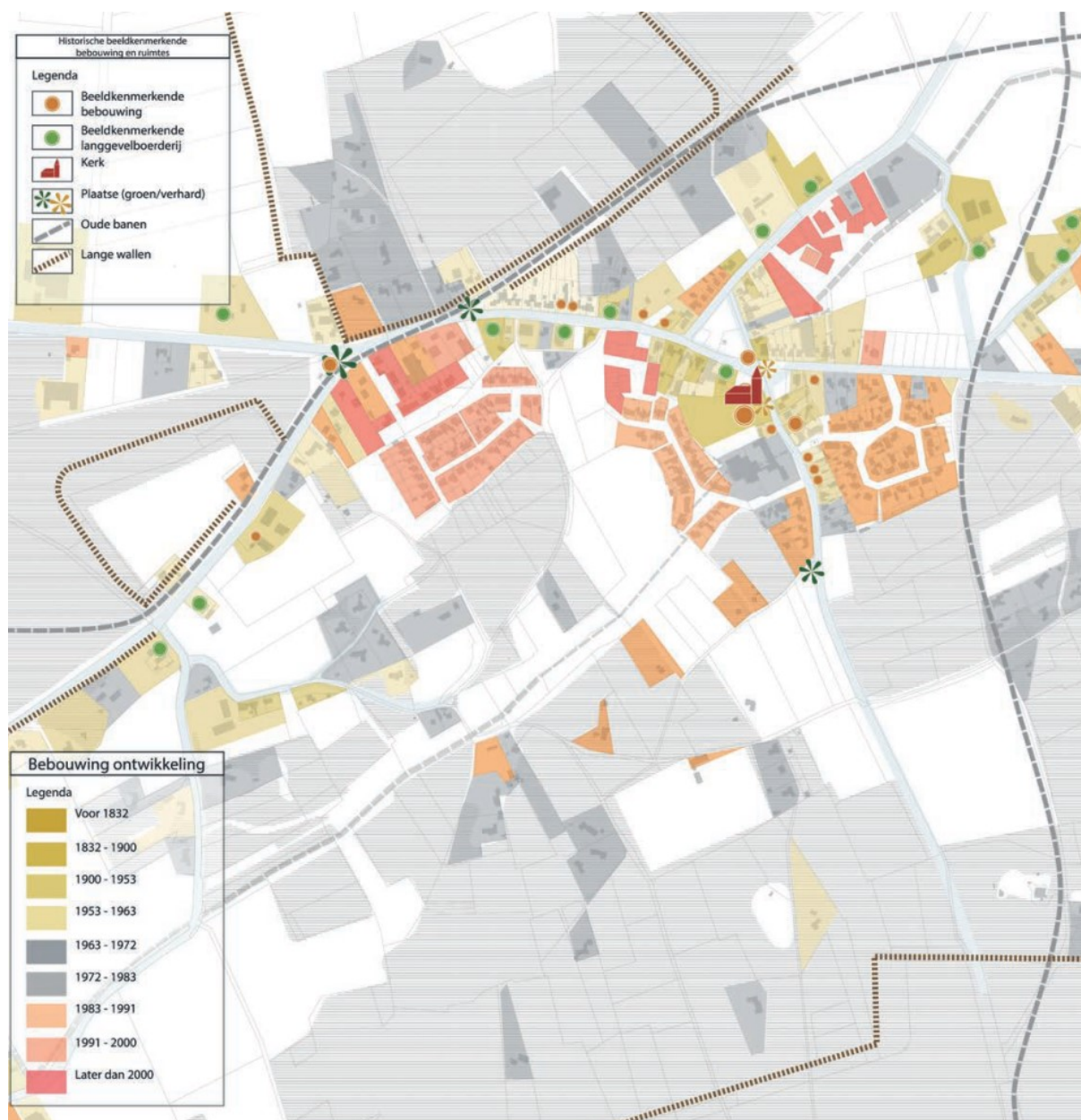
Figuur 5, Landschapsstructuur Knegsel

2.4 Stedenbouwkundige ontwikkelingen

Knegsel heeft zich als gehucht langs de linten ontwikkeld. Tot de ca. 1900 gebeurde er qua stedelijke ontwikkeling nagenoeg niks. Na de tweede wereld oorlog zijn de linten verder bebouwd (verdicht). Achter deze linten vond vanaf eind jaren zeventig, de eerste planmatige verstedelijking plaats. Deze verstedelijking vond plaats op de oude essencomplexen. Vanaf de jaren tachtig zijn de plannen aan D'n Heuvel en de Eikenbocht ontwikkeld. In de jaren negentig is een start gemaakt met de ontwikkeling van D'n Alleman. Ondanks deze verstedelijking van het dorp zijn de landschappelijke kwaliteiten zichtbaar gebleven. Waar zie je in de Kempen vanuit het centrum nog een beekdal liggen, een buurtschap of een bolle akker? Dat is in de Kempen een zeldzaamheid geworden.

Rond 2014 heeft Knegsel een nieuwbouwwijk met de naam Poelenloop erbij gekregen en zijn de voormalige locatie van de Leenhoef en de tennisbanen getransformeerd tot woningbouw.

Waar de Poelenloop heeft ingespeeld op de landschappelijke kwaliteiten van het aangrenzende beekdal van de Poelenloop en is vormgegeven als een klein buurtschapje, is de locatie van de voormalige Leenhoef ingezet als transformatielocatie voor woningbouw met een relatief hoge dichtheid.



Figuur 6, Ruimtelijke ontwikkeling Knegsel

2.5 Cultuurhistorie

Knegsel kent net als andere Kempische dorpen een rijk cultuurhistorisch landschap. Een landschap bestaande uit jonge heideontginningen, zeer oude (bolle)akkers, beekdalen en enkele oude buurtschappen. Het oude zandlandschap bij Oerle-Knegsel wordt door de Provinciale Cultuurhistorische Waardekaart als cultuurhistorisch waardevol gezien. Dit komt door de aanwezigheid van grafheuvels en de zogenaamde aarde 'Wallen' in het gebied. Deze wallen, die door de voormalige gebruikers van het gebied zijn aangelegd, liggen ten zuiden en ten noorden van Knegsel.

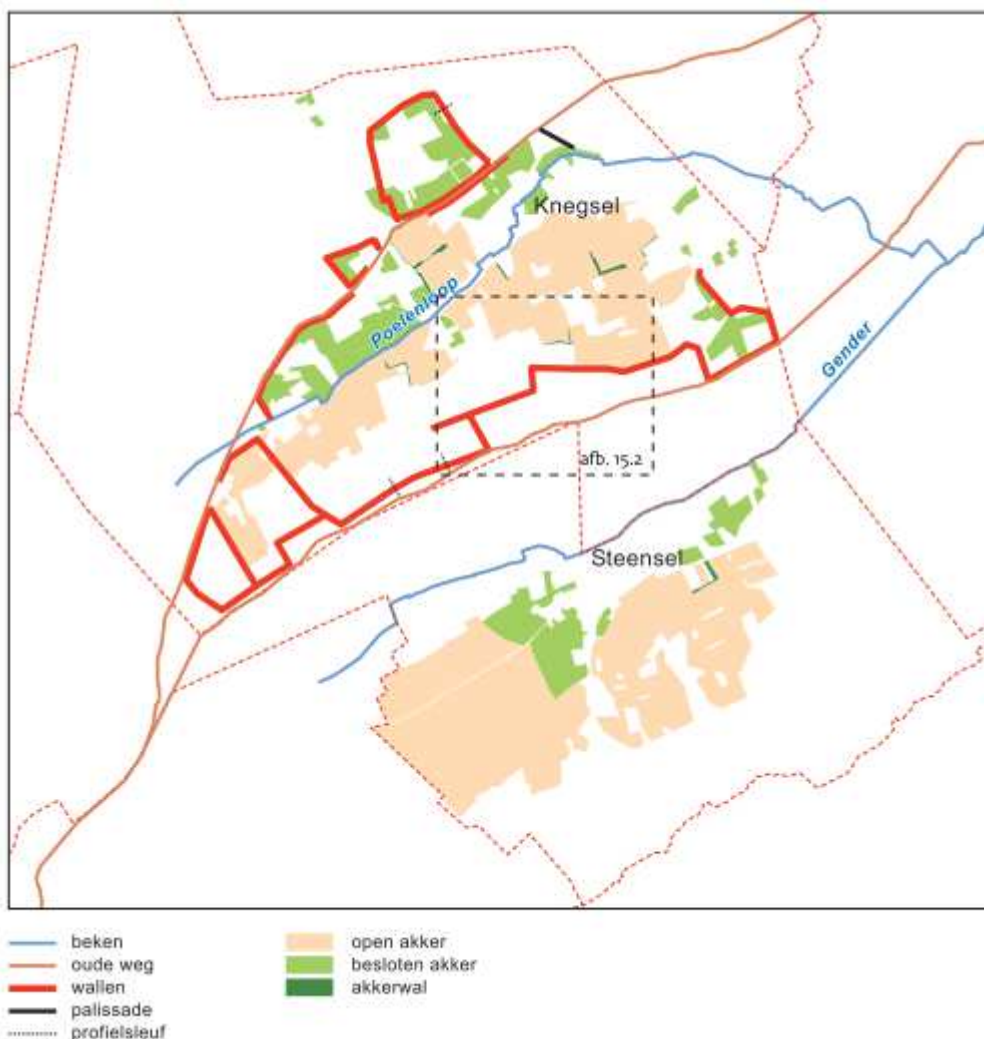
Grofweg zijn er in het gebied drie typen wallen herkenbaar:

1. Wallen die huidige akkers of akkercomplexen omringen en waar veelal eikenhakhout groeit.
2. Wallen langs zandwegen die vaak de scheiding tussen weg en de achterliggende percelen vormen. Ook deze zijn begroeid.
3. Ten slotte zijn er delen van een lange wal in het gebied aanwezig, die hoger en breder is dan de voorgaande categorieën.

De wallen in het gebied zijn zeer oud en hebben een afschermende functie gehad voor mens en dier en zijn vermoedelijk aangelegd vanaf de Romeinse tijd. De cultuurhistorische waarde van de wallen wordt in deze

landschapsanalyse niet verder beschreven. Hiervoor wordt verwezen naar de rapportage “Tot hier en niet verder, Historische wallen in het Nederlandse landschap” uitgegeven door de Rijksdienst voor het cultureel Erfgoed in 2012.

Bij het zoeken naar nieuwe ontwikkellocaties is de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen een belangrijke afwegingsfactor.



Figuur 7, Het verloop van de palissade in relatie tot het wallensysteem (K. Leenders)¹

¹ Bron: “Een Zaligheid door wallen omringd: praktijkgeval Knegsel”, Mat Theunissen en Liesbeth Theunissen, uit “Historische wallen in het Nederlandse landschap. De stand van kennis.” (red.: Henk Baas, Bert Groenewoudt, Pim Jungerius en Hans Renes) 2012:Tot hier en niet verder. Historische wallen in het Nederlandse landschap, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort

3. Keuze voor locatie

Op basis van de analyse is gekeken wat een kansrijke locatie is voor een grotere ontwikkeling hierbij is het gebied rondom de Antwerpsebaan en de Zandoerleseweg in beeld gekomen. Hierdoor is een integrale ontwerppoging voor woningbouw en inpassing in het landschap mogelijk.



Figuur 8, ontwikkellocatie

3.1 Analyse

In de kaarten is de topografische situatie in 1913 en 2018 afgebeeld. Met de rode stippellijn is het onderzoeksgebied aangegeven. In de nabijheid van het gebied bevinden zich veel historische structuurelementen.

- De Poelenloop ten zuiden van het onderzoeksgebied is de meest opvallende. In de kaart van 1913 is te zien dat de verkavlingsrichting daar loodrecht op lag en doorliep aan de overzijde van de Zandoerleseweg, in de noordelijke driehoek binnen het onderzoeksgebied. Het waren smalle rechte kavels die werden gescheiden door groenstructuren. Deze structuur bleef aanwezig tot 1953.
- Ten noorden van het plangebied bevonden zich de 'woeste gronden' met daarin het Huismeer. Dit was een moerasachtig drassig gebied. Deze woeste gronden zijn rond 1953 getransformeerd in bosgebied. Ter plaatse van het oorspronkelijke Huismeer zijn in de huidige situatie open plekken in het bos, ingericht voor akkerbouw en boomteelt.
- Ten oosten van het vroegere Huismeer bevinden zich de grafheuvels uit de Bronstijd. Ze liggen in een bosstrook tussen de open plekken ten noorden van het plangebied.
- Het zandpad 'de Antwerpsebaan' ten noorden van het plangebied is een historische wal waarschijnlijk aangelegd in de Romeinse tijd. Op de historische kaart is te zien dat op meerdere plekken vanuit het onderzoeksgebied verbindingen waren richting de Antwerpsebaan, begeleid door groen. Één verbinding ter plaatse van de huidige sloot, en één verbinding over het achtererf van de woning op Zandoerleseweg 17-17a.
- Binnen het onderzoeksgebied ongeveer in het midden bevindt zich een bolle akker. Ook dit is een waardevol landschappelijk element.



Figuur 9, Topografische situatie 1913



Figuur 10, Topografische situatie 2018

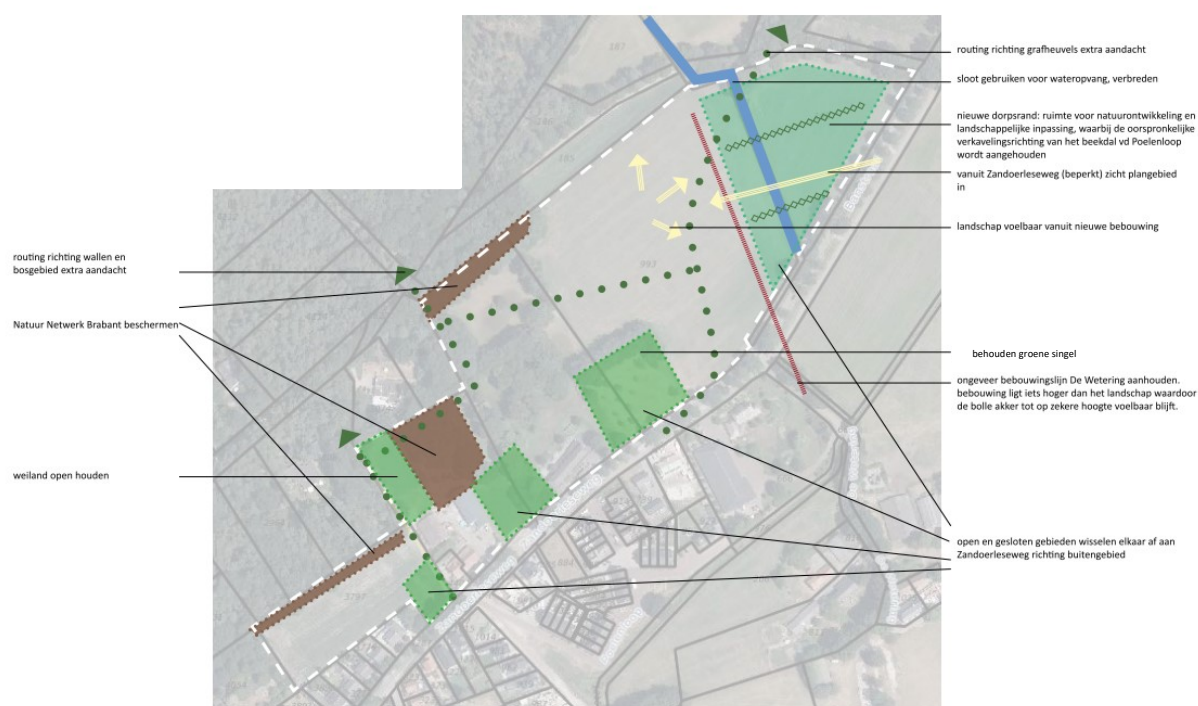


Figuur 12, NatuurNetwerk Brabant

4. Randvoorwaarden

Rondom en binnen het zoekgebied zijn veel groene en cultuurhistorische kwaliteiten aanwezig: de grafheuvels, de oude wal (Antwerpsebaan), bosgebieden, de Poelenloop, een boomgaard, weilanden en de bolle akker. Bovendien ligt de locatie aan de dorpsrand. Met al deze punten wordt zoveel mogelijk rekening gehouden. Met de bolle akker is dat het moeilijkste wanneer het gebied bebouwd wordt. Door de bebouwing iets hoger te leggen dan het landschap, is het tot op zekere hoogte voelbaar. De ronde vorm zien we echter niet meer terug omdat er hier voor gekozen is een andere landschappelijke drager op te pakken. Namelijk de richting van het beekdal.

4.1 Ruimtelijke randvoorwaarden



Figuur 13, Ruimtelijke uitgangspunten

4.2 Woonprogramma

Het plan gaat uit van een divers woningbouwprogramma met huur- en koopwoningen in de categorie goedkoop, middelduur en duur. Het plan wordt in fasen uitgevoerd. De verdeling naar verschillende type woningen vindt plaats volgens de door de raad in december 2021 vastgestelde matrix:

		Aantal (%)	Woningtypen
Huur*	< €752 (sociaal)	+205 (17%)	Vooral appartementen / toegankelijk
	€752 - €1.000 (vrije sector)	+30 (2%)	Vooral appartementen / toegankelijk
	Totaal	+235(19%)	
Koop*	< €210.000	+310(26%)	Grondgebonden en appartementen/ toegankelijk
	€210.000 - €290.000	+240 (20%)	Grondgebonden en appartementen/ toegankelijk
	€290.000 - €360.000	+290 (24%)	Grondgebonden en appartementen/ toegankelijk
	> €360.000	+135 (11%)	Grondgebonden en appartementen/ toegankelijk
	Totaal	+975 (81%)	
Totaal		+1.210 (100%)	

4.3 Verkeer en vervoer

Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan het Parkeerbeleidsplan.

De buurt moet verkeersveilig worden ingericht, volgens het principe Duurzaam Veilig.

4.4 Openbare ruimte

- Inrichting openbare weg nader te bepalen. Inrichting volgens principe duurzaam veilig.
- Beeldkwaliteitsplan gemeente Eersel is leidend.
- Wegbreedte minimaal 5 meter, wegprofiel minimaal 7 meter breedte.
- Onderhoudsvriendelijk ontwerpen. Minimaal twee aansluitingen op hoofdweg.
- Indien verder dan de bebouwde komgrens wordt gebouwd, moet komgrens ook opschuiven en de weginrichting van doorgaande weg ook aangepast worden.

4.5 Groenvoorziening

- Boomsoorten uitkiezen die in het plangebied van nature thuishoren met voldoende ruimte om volledig uit te kunnen groeien het wortelpakket moet kunnen uitgroeien tot de kruindiameter. Bomen moeten voldoende forse kruinen krijgen i.v.m. beperking hittestress
- Groenvoorzieningen moeten kwalitatief hoogwaardig zijn. Referentie: vaste planten met veel wisselende kleuren per seizoen. Geen snippergroen
- Toepassen beleidsplan "Groen Loont".

4.6 Speelvoorziening

- Behoud van het landelijk karakter.
- Voldoende variatie in speelmogelijkheden en functies.
- Natuurlijk spelen is stimuleren en uitdagen tot activiteit en fantasie, in een speelomgeving
- Veiligheid is belangrijk en hiervoor wordt het Besluit Veiligheid van Attractie- en Speeltoestellen nageleefd (jaarlijkse keuring alle toestellen).

4.7 Planeconomie

Voor elke locatieontwikkeling openen we een nieuwe grondexploitatie. De grondaankopen plus alle bijkomende kosten voor de locatieontwikkeling zoals plankosten, planschade, civieltechnische kosten, groen en landschappelijke inpassing moeten minimaal worden terug verdiend door grondverkoop. Grondaankopen vinden plaats binnen door de gemeenteraad meegegeven kaders waarbinnen het college mag overgaan tot grondaankopen. Voor deze locatie hebben we 3,5 hectare grond aangekocht. Deze gronden zijn gekocht tegen landbouwwaarde waarbij we een bijbetaling moeten doen op het moment dat het bestemmingsplan daadwerkelijk wordt gewijzigd naar de bestemming wonen.

4.8 Duurzaamheid

- Nieuwbouwwoningen moeten conform het bouwbesluit gasloos en minimaal Bijna Energieneutraal (BENG) zijn.
- Energieneutraal in 2025. Klimaatbestendigheid nastreven.
- Duurzaam bouwen (EPC, EPG, EPBD labels).

5. Milieuaspecten

Geluid:

- De gevelbelasting moet in beeld worden gebracht;
- Geluidscontouren van omliggende bedrijven moeten geïnventariseerd worden;
- Het plangebied is gelegen nabij vliegveld Eindhoven. Het plangebied is niet gelegen in de geluidzone van het vliegveld.

Luchtkwaliteit:

- De bouwplannen moeten beoordeeld worden op basis van de “wet luchtkwaliteit” c.q. artikel 5.16 van de wet milieubeheer.

Geur:

- Uitzoeken of in de omgeving veehouderij bedrijven gesitueerd zijn en indien van toepassing met welke geur- en stankcirkels.

Externe veiligheid:

- Het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde dienen getoetst te worden.

Bodem:

- Er moet op alle percelen een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd worden.

Natuurgebieden:

- Er moet aandacht besteed worden aan de natuur- en landschappelijke waarden in het bestemmingsplan.

Flora en fauna:

- Er moet een onderzoek verricht worden naar flora & fauna.

Water:

- Een waterparagraaf opstellen welke de toets der kritiek van WSD kan doorstaan.
- Gescheiden riolering.
- Regenwater van het plangebied volledig binnen het plangebied opvangen en verwerken, niet afwentelen op de riolering van het dorp.
- Regenwateropvang van woningen moet op eigen kavel c.q. met eigen infiltratievoorziening.

Cultuur en archeologie:

- In kaart brengen van cultuurhistorische elementen;
- Het laten uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek en indien nodig vervolgonderzoek.

Kabels en leidingen:

- Onderzoeken of er in het plangebied kabels en leidingen aanwezig zijn of andere infrastructuur met een beschermingszone.

Energie en duurzaamheid:

- Nieuwbouwwoningen moeten conform het bouwbesluit gasloos en minimaal Bijna Energieneutraal (BENG) zijn.
- De woningen worden bij voorkeur zodanig gesitueerd dat zonnepanelen goed geplaatst kan worden.

Bedrijven en milieuzonering:

- De omliggende bedrijven moeten in beeld worden gebracht.

Veehouderijen en volksgezondheid:

- De invloed van veehouderijen op de ontwikkeling.

Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling:

- In het kader van deze ontwikkeling moet beoordeeld worden of een milieueffectrapport moet worden opgesteld of dat kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

6. Bronnen

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties, augustus 2011

Toekomstvisie 2030

Omgevingsvisie 1.0

DNA Boek – gemeente Eersel – de Contente mens

Duurzaamheidsbeleid 2017-2025

Bomenbeleidsplan

Groen Loont!

Parkeerbeleidsplan

Beeldkwaliteitsplan

Kempische visie op wonen

Verkeersvisie

Verbreed rioleringsplan

