



RIJTER
VER DE
HOEVEN

Ontwikkelrichting zuidwestelijke dorpsrand Knegsel

Gemeente Eersel | 23 oktober 2023

Aanleiding en opgave

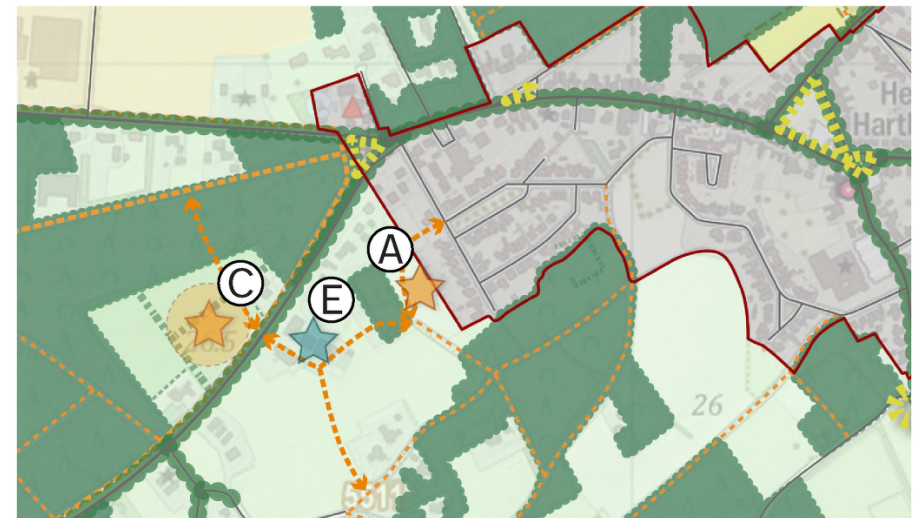


Situatie zuidwestelijke dorpsovergangsgebied

In de 'Ruimtelijke visie woonuitbreidingen' (2023) van de gemeente Eersel zijn er voor de westelijke dorpsrand van Knegsel een aantal locaties aangewezen. De keuze van de locaties is gestoeld op een uitgebreide landschapsanalyse volgens de 'lagenbenadering landschap'. Het betreft een erftransformatie en twee kleinschalige ontwikkelingen in een landschapskamer (zie figuur hieronder). De ontwikkelingen op deze locaties vragen om een integrale visie op de dorpsrand, waarin woningbouw hand in hand gaat met landschapsontwikkeling en herstel van de cultuurhistorische waarden van het landschap.

In deze notitie wordt een beknopt kader geschetst voor de samenhangende ontwikkeling van landschap en wonen als basis voor individuele ontwikkelingen. Achtereenvolgens komen aan bod:

1. *beknopte landschapsanalyse*
2. *visie op de dorpsrand*
3. *uitgangspunten voor ontwikkeling Fase 1*



Uitsnede Ruimtelijke visie woonuitbreidingen - kern Knegsel

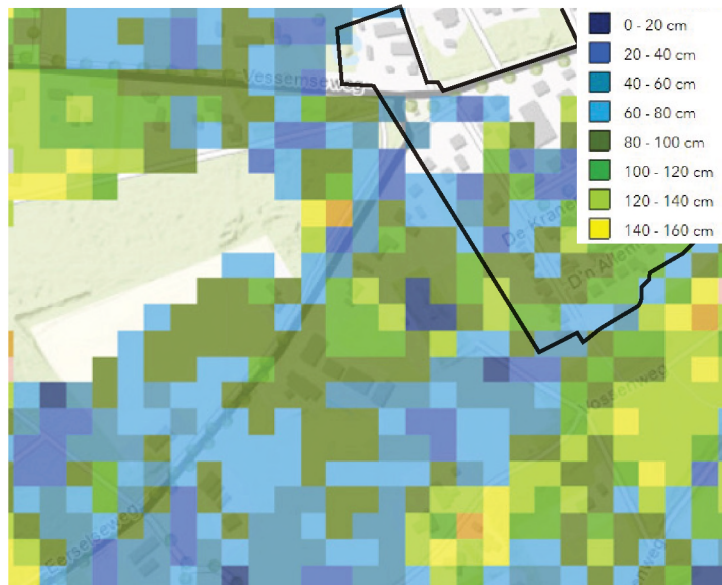
Landschapsanalyse



Geomorfologie



Hoogtekaart AHN



Grondwaterstanden



Historische kaart 1900

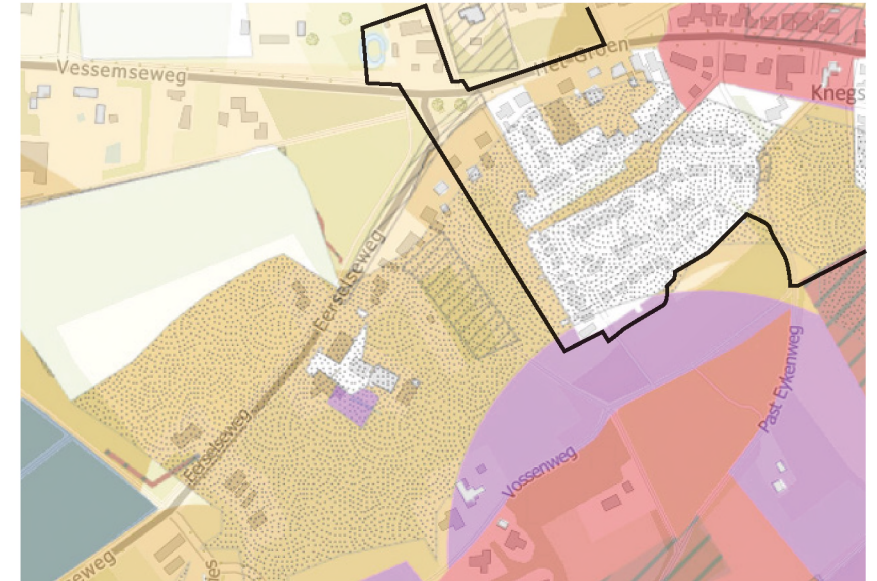
Landschappelijke ligging

- Het plangebied is gelegen op de overgang van de hogere dekzandrug naar de lagere terrasafzettingen. Deze overgang is duidelijk zichtbaar op de hoogtekaart. Op de hogere delen heeft het dorp zich ontwikkeld.
- De lagere delen, tussen de dorpsrand/Eerselseweg in het noordoosten en de hogere gronden rond de Vossenweg/Pastoor Eykenweg in het zuiden, zijn natter, met wisselende grondwaterstanden. De locatie valt echter binnen het beleid 'hoge kop' van het waterschap.
- De overgang van dekzandrug naar de lager gelegen vlakte is ook herkenbaar op de historische kaart. Met akkers op de hogere drogere gronden (dekzandrug) en in het zuidelijk gelegen landschap (de nattere vlakte) een kleinschalig onregelmatig kamerlandschap van veldjes en houtwallen.

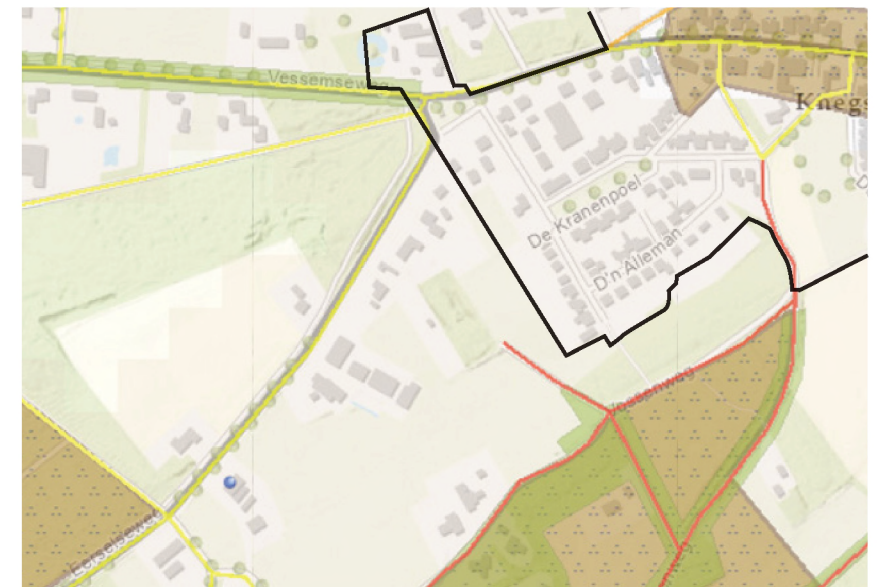


Het landschap ten zuiden van de dorpskern Knegsel heeft nog een authentiek en kleinschalig karakter, waarin de (cultuur)historische structuren nog duidelijk herkenbaar zijn. Het gebied is daarmee onderdeel van een cultuurhistorisch én archeologisch zeer waardevol landschap dat beleidsmatig beschermd is. Dit betreft voornamelijk de gronden ten zuiden van de Vossenweg en in mindere mate het gebied tussen de Vossenweg en de dorpsrand.

In het zuidwestelijk gelegen gebied is het oorspronkelijke, kleinschalige kamerlandschap echter verdwenen en veranderd in een opener, agrarisch functioneel ingericht landschap.



Archeologische verwachtingen - en beleidskaart



Cultuurhistorische beleidskaart (gemeente/Provincie)



Zicht vanaf Eerselseweg op zuidelijk landschap



Open akker in bos ten noorden Eerselseweg

Gebiedskarakteristiek

- De Eerselseweg is de doorgaande weg tussen Knegsel en Eersel. De weg heeft een landelijk karakter met fraaie bomenlaan, enkele (voormalige) agrarische erven en een vrijliggend fietspad.
- Het gebied ten zuiden van de Eerselseweg bestaat uit een open landschap, dat wordt omzoomd door groenopstanden en diepe achtertuinen. De oorspronkelijke groenstructuren in het gebied zijn verdwenen. Het is niet toegankelijk en voornamelijk in gebruik als weiland. Door de vele afrasteringen oogt het rommelig
- Ten zuiden van dit open landschap ligt een bosrijk gebied met daarin grote woonkavels. In het bos zijn de historische landwegen en oude akkertjes nog aanwezig, waardoor het een zeer fraai gebied is.
- Ten noorden van de Eerselseweg ligt een open akker, omzoomd door bos. De oude groenstructuren op de akker zijn niet meer aanwezig. Door het bos lopen enkele bospaden, die niet verbonden zijn met het dorp.



bos met vrijliggend
fietpad

woningen op ruime
kavels vormen lint

bomenrij ontbreekt

Dorpsentree Eerselseweg



verbinding landschap
ontbreekt

Fraaie oude groenstructuur is
opgenomen in nieuwe woonwijk

Parkzone de Kranepoel



struinp pad
naar bos

dorpsrand bestaat uit
rij vrijstaande woningen

D'n Alleman dorpsrand

- De dorpsentree ligt nu op de overgang van de Eerselseweg en Het groen. De lintwoningen leiden de automobilist en de fietser op fraaie wijze het dorp in: de weg wordt aan de noordzijde begeleid door een volwassen bos met een vrijliggend fietspad en bomenlaan. Aan de zuidzijde is een lintvormige serie (landelijke) woonkavels gelegen, op ruime percelen. Een bomenrij ontbreekt aan deze zijde. Pas bij de driesprong kom je daadwerkelijk in de dorpskern.
- In het dorp: nieuwbouwwijk D'n Alleman is gelegen tussen het dorpslint en het zuidelijke bosgebied. De wijk is sterk naar binnen gekeerd, een (zicht-) relatie met het landschap ontbreekt. Een verborgen struinp pad verbindt de wijk met het bos. In de wijk is een oude bomenrij fraai opgenomen in de groenstructuur, dit biedt aanknopingspunten voor een recreatieve aansluiting.

Conclusie



Ruimtelijke conclusies dorpsrand

- Het gebied heeft een in landelijk uitstraling door het open karakter, de losliggende erven met een hoofdwoning aan het lint. De dorpsentree ligt verder noordelijk.
- Door de ligging tussen bossen en het buurtschap Hoek verschilt het gebied van het zuidelijk gelegen primair agrarisch gebied. Er zijn veel woonerven, en weinig agrarische bedrijfserven meer. Een groot agrarisch erf is nu in bedrijf, maar zou zich in de toekomst kunnen aandienen voor transformatie.
- Het historische kleinschalige landschap is verdwenen en het gebied is nu weinig recreatief toegankelijk voor de dorpsbewoners.

Reguliere woonuitbreiding met een planmatig karakter is niet passend. Nieuwe woonontwikkelingen zijn enkel voorstelbaar indien ingebed in een samenhangend landschap passend bij het gebiedseigen karakter.

Ontwikkelrichting op de zuidwestelijke dorpsrand



Visiekaart, voor legenda zie pagina 9.

Kleinschalig landschap met aaneengeschakelde woonerven

Het oorspronkelijk mozaïek-landschap wordt teruggebracht, geïnspireerd op de historische kleinschalige percelering en omzoming van heggen/struwelen/houtwallen. Binnen dit kamerlandschap landen enkele woonerven, die als een kralensnoer met elkaar én met het dorp verbonden zijn door een recreatief padennetwerk.

De woonerven hebben een gebiedseigen, ingetogen en landelijke uitstraling. Woonvolumes centreren zich rondom een gemeenschappelijk erf/binnenruimte. Parkeren vindt plaats in groen/landschappelijk ingepaste koffers, waardoor de binnenruimte autoluw blijft.

De fraaie dorspentree aan de Eerselseweg blijft behouden als ook de landelijke uitstraling van de Eerselseweg: een hoofdwoning/boerderijvolume oriënteert zich aan het lint, erfbeplanting zorgt ervoor dat de overige nieuwe bebouwing is ingebed in het landschap.

Samenvattend bestaat de ontwikkelingsrichting uit:

1. een landschappelijk raamwerk van heggen en struwelen
2. semi-agrarisch gebruik, de open veldjes, met eventueel functie waterberging
3. een verbonden recreatief padennetwerk
4. vier woonerven met een ingetogen, landelijke woonmilieu
5. zichten: op een aantal cruciale plekken blijven zichten op het landschap vanaf de Eerselseweg in stand.

Gefaseerde ontwikkeling

Het gebied kan gefaseerd worden ontwikkeld. Een woonontwikkeling op deze gronden is enkel mogelijk in combinatie met het aanleggen van een deel van het landschappelijk raamwerk. Voor fase 1 is dit de gehele boskamer ten noorden van de Eerselseweg, zie de volgende pagina voor een inzoom van de kaart.

Zoom op fase 1 en legenda



Legenda

-  Zoekgebied landelijk woonerf
-  Hagen met kruidenrijke stroken
-  Kleinschalige agrarische ruimten
-  Recreatieve verbinding (wandelpad)
-  Woningen georiënteerd op Eerselseweg
-  Ontsluiting (parkeerkoffer)
-  Bestaand bos
-  Waardevol te behouden zicht

Gebiedspaspoort Kerkdijkje

opdrachtgever:	Gemeente Eersel
datum:	27 oktober 2023
documentnaam:	2245_Ontwikkelrichting Knegsel zuidwest
contactpersoon gemeente Eersel:	Bart Bierens
auteur:	Marianne Verhoeven en Jesper Borsje

verhoeven de ruijter

ideeën voor stad en land

Hoogstraat 301
5654 NB Eindhoven
+31 (0)40 293 95 90
www.verhoevenderuijter.nl