

Visie
De akkers van Eersel

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Beschrijving verleden en heden	5
Doelstellingen	9
Visie de akkers van Eersel	11

Bijlagen

- Historische ontwikkeling	19
- Karakterisering huidige situatie	23
- Resultaten consultatie	26
- Voorbeelduitwerkingen deelgebieden	28

20.01.2022

NLUD
Next Level Urban Design

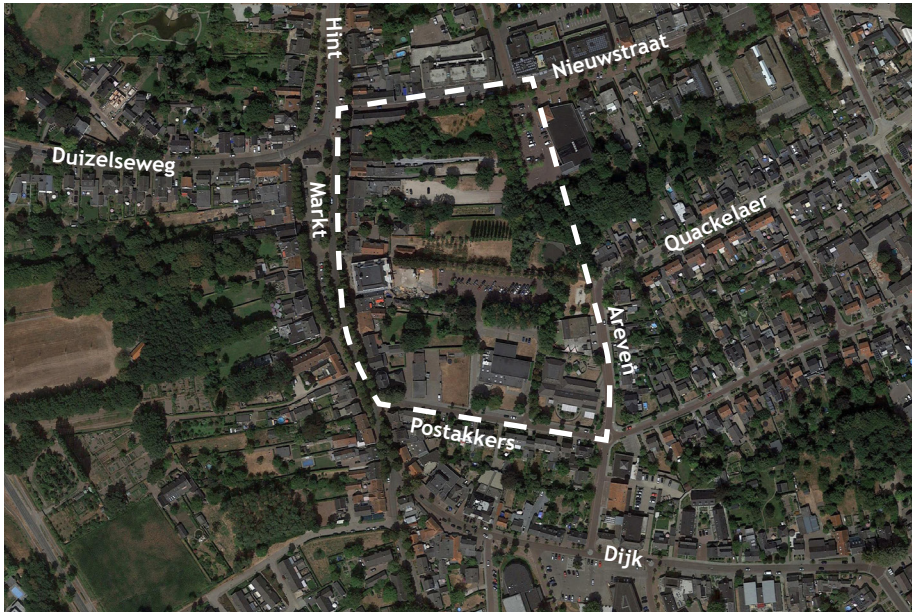
- ir. Rob van der Wijst
- Diodehof 9
- 5651 HE Eindhoven
- +31 (0)6 13 385 434
- rvdwijst@nlud.eu
- www.nlud.eu
- @NLUrbanDesign

Inleiding

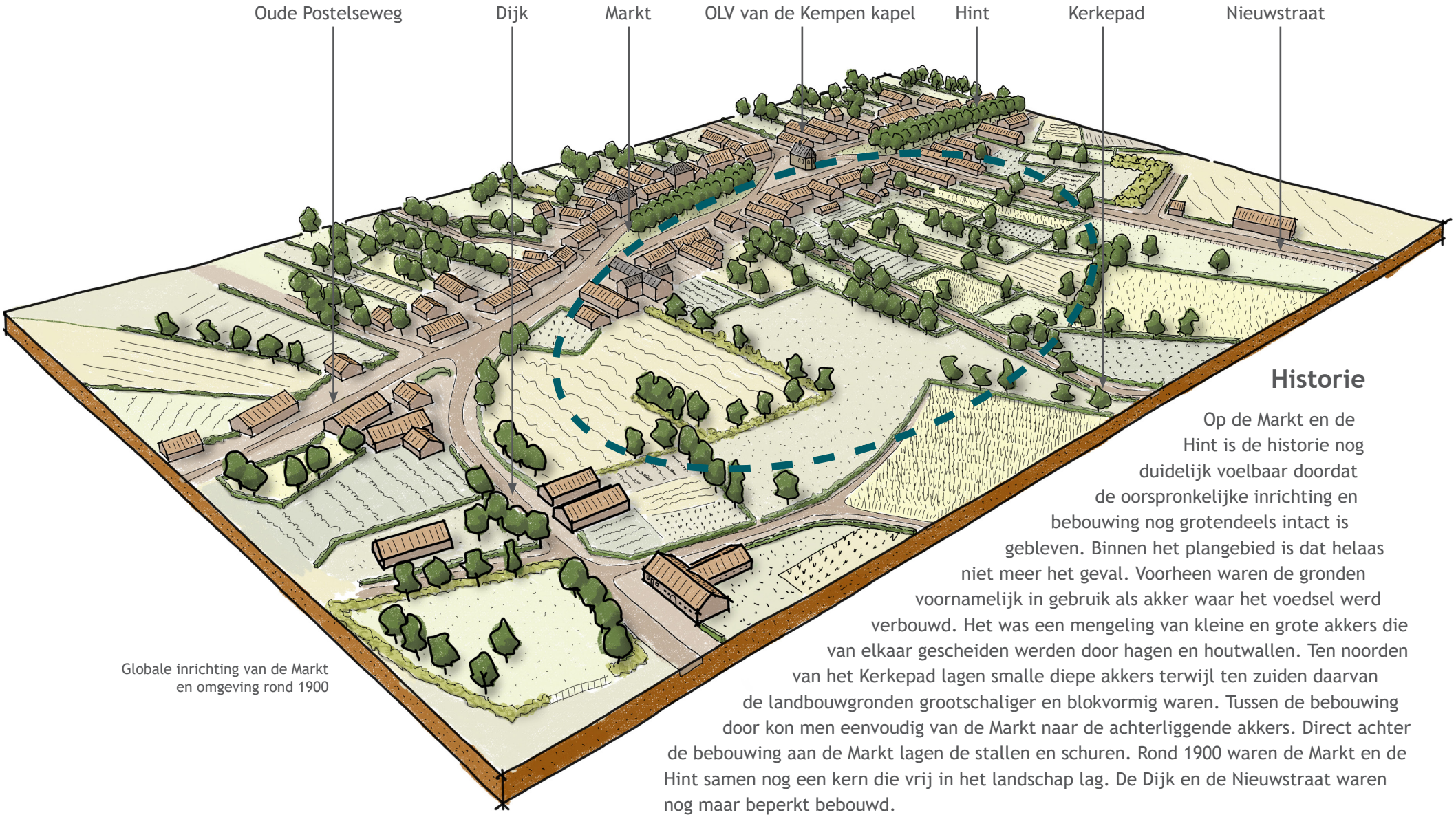
De Markt van Eersel is een bijzondere plek in het Kempische landschap. Het oorspronkelijke historische beeld is voor een groot deel behouden gebleven. Rondlopend over de Markt kun je direct voorstellen hoe de mensen vroeger leefde op deze plek. Op centrale ruimtes zoals de Markt stond de waterpomp, kwam men voor het gebed, werden de landbouwproducten aan de man gebracht, werd het vee verzameld, kwam men samen om gezamenlijke beslissingen te nemen, maar natuurlijk ook voor vertier. Dankzij de cultuur-historische gaafheid van de Markt is dit nog steeds de centrale plek van Eersel waar mensen graag samenkomen al speelt het openbare dagelijkse leven wel steeds meer af aan de Nieuwstraat door de detailhandel. Wat de Markt van Eersel uniek maakt in tegenstelling tot andere marktpleinen in Nederland, is de groene schil rondom de Markt. Planmatige uitbreidingen zijn niet direct tegen de achterkanten van de bebouwing aan de Markt gebouwd. Daardoor is de oorspronkelijke visuele relatie tussen deze centrale dorpsruimte en het agrarische achterland grotendeels behouden gebleven. Tussen de bebouwing door is dat groene achterland nog zichtbaar al is het spijtig dat het gros van de doorgangen tegenwoordig zijn afgesloten.

In de loop der jaren zijn in de groene schil rondom de Markt diverse voorzieningen geland die door hun maat en veelal bijbehorende parkeerbehoefte niet pasten in de bebouwing direct aan de Markt. Dan gaat het om (maatschappelijke) voorzieningen zoals het zwembad, voormalig postsorteercentrum en het gebouw met de dagbesteding van Lunet. Enkele van die voorzieningen staan vrij in de groene ruimte, anderen hebben met een hekwerk hun perceel afgebakend. Andere moderne bebouwing is direct tegen de achterkant van de Markt geplaatst zoals het tankstation. Ook is er in de vorm van parkeerplaatsen grootschalige verharding toegevoegd. Deze ontwikkelingen geven aan dat er behoefte blijft aan het toevoegen van nieuwe functies, maar dat ondanks de planologische bescherming in de loop der jaren toch (ongewenste) ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Om daar meer sturing aan te kunnen geven is het van belang meer inzicht te hebben in het gewenste toekomstige gebruik en ruimtelijk beeld met bijbehorende kaders voor deze groene schil rondom de Markt.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Nieuwstraat, Markt, Postakkers, Areven en de Plus supermarkt. Als vanzelfsprekend wordt het plangebied beschouwd in relatie met de directe omgeving en is dit document opgesteld vanuit de gedachte dat het in de toekomst ook als inspiratie kan dienen voor de tuinen ten westen van de Markt.



Beschrijving verleden en heden



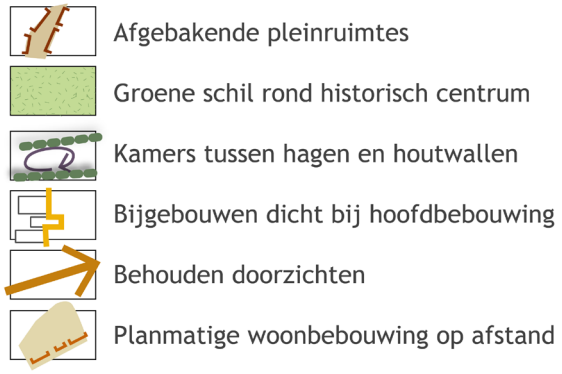
Globale inrichting van de Markt en omgeving rond 1900

Historie

Op de Markt en de Hint is de historie nog duidelijk voelbaar doordat de oorspronkelijke inrichting en bebouwing nog grotendeels intact is gebleven. Binnen het plangebied is dat helaas niet meer het geval. Voorheen waren de gronden voornamelijk in gebruik als akker waar het voedsel werd verbouwd. Het was een mengeling van kleine en grote akkers die van elkaar gescheiden werden door hagen en houtwallen. Ten noorden van het Kerkepad lagen smalle diepe akkers terwijl ten zuiden daarvan de landbouwgronden grootschaliger en blokvormig waren. Tussen de bebouwing door kon men eenvoudig van de Markt naar de achterliggende akkers. Direct achter de bebouwing aan de Markt lagen de stallen en schuren. Rond 1900 waren de Markt en de Hint samen nog een kern die vrij in het landschap lag. De Dijk en de Nieuwstraat waren nog maar beperkt bebouwd.

Te koesteren waarden

De Markt en de Hint samen vormen een prettige verblijfsruimte waarbij de langwerpige pleinruimte is afgebakend met historische bebouwing. De kracht van deze historische kern ligt deels in het feit dat de kern gescheiden is van de naoorlogse uitbreidingen door behoud van de groene schil rondom. Daarmee is de oorspronkelijke relatie tussen dorpskern en omliggend landschappelijk deels nog te ervaren. Doordat bijgebouwen relatief dicht tegen de eerstelijnsbebouwing staan, is de groene schil grotendeels vrij gebleven van bebouwing. Ondanks dat de inrichting in veel gevallen erg verwilderd is of juist te gecultiveerd, zijn de smalle diepe percelen in de meeste gevallen nog wel van elkaar gescheiden door hagen en houtwallen. Die percelen vormen daarmee afzonderlijke kleine groene kamers. Op enkele plekken zijn die groene kamers nog zichtbaar vanaf de Markt tussen de bebouwing door zoals vroeger vanaf de Markt de akkers en graslanden direct bereikbaar waren. De planmatige woonbebouwing aan de Postakkers en Areven zorgen voor een duidelijke afbakening van de tuinen van Eersel. Ook relatief jonge gebouwen kunnen zorgen voor een aantrekkelijk beeld. Dat tonen de woningen aan de Postakkers, het Wit-Gele Kruisgebouw en de voormalige brandweerkazerne met slangentoren wel aan.







Aandachtspunten

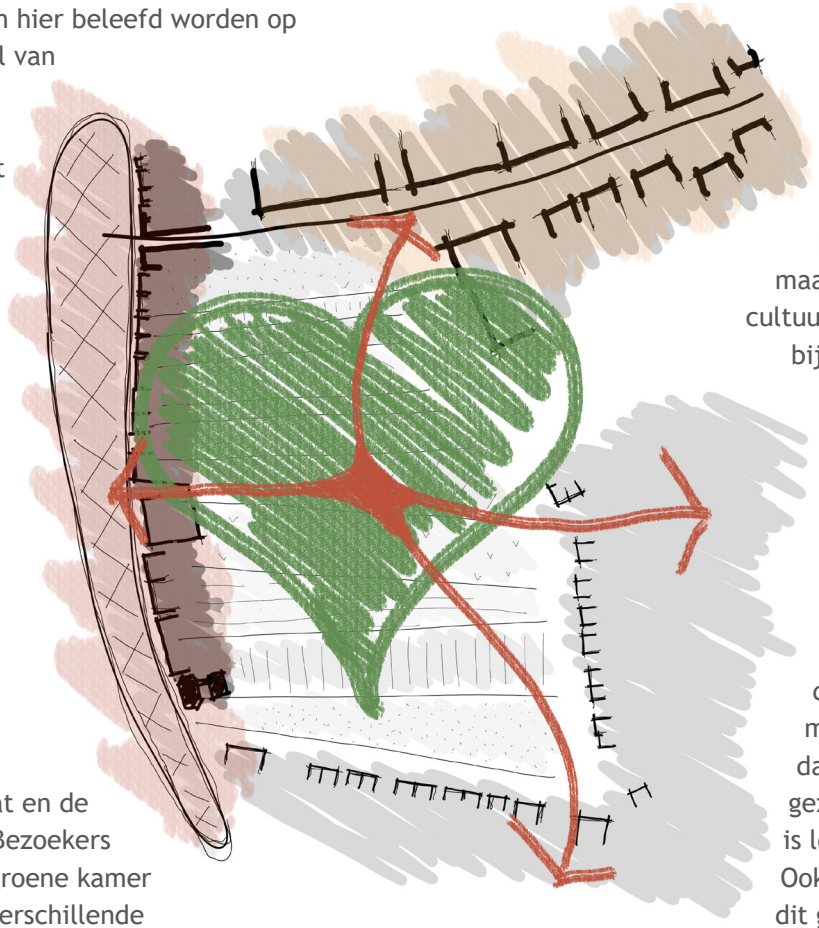
Terwijl op de Markt en de Hint de bebouwing qua korrelgrootte en vormgeving nog grotendeels past bij het oorspronkelijke beeld, zien we aan de oostzijde dat grootschalige bebouwing is ingevoegd in het dorpse weefsel. Deze grootschalige bebouwing is enerzijds benodigd vanwege de schaalvergroting in de detailhandel en de zorg of vanwege de financiële haalbaarheid en dus wellicht niet te vermijden, maar is daardoor niet passend bij de dorpse identiteit van Eersel. Ook al zorgt het voor de gewenste levendigheid. Als die grootschalige functies ook nog hun perceel afbakenen met hekwerken en gecultiveerde inrichting hebben, dan betekent dat een verdere aantasting van het dorpse karakter. Een direct gevolg van de schaalvergroting in functies en bebouwing is ook de groei in parkeerbehoefte die op zijn beurt weer grootschalige verharding tot gevolg heeft wat eveneens niet passend is in dit historisch agrarisch gebied. Daarbij komt dat de vele bezoekers die de Markt aantrekt geen weet hebben van de oorspronkelijke landschappelijke waarde die achter de bebouwing ligt en ze ook niet verleid worden om daar te verblijven of te recreëren. Dit komt door de laagwaardige inrichting van de percelen, maar vooral ook doordat ze visueel zijn afgeschermd van de Markt. Tel daar het verwilderde en uitgeschoten groen bij op en dan is helder dat het oorspronkelijke idyllische landschap met kleine agrarische percelen niet meer te ervaren is.

- Verharde percelen
- Grote afgebakende percelen
- Sterk verwilderde houtwallen en hagen
- Onduidelijke of verdwenen entrees
- Grootschalige bebouwing
- Gebied is niet meer één geheel

Doelstellingen

Uit de analyse komt duidelijk naar voren dat de potentiële kracht van het gebied niet benut wordt, terwijl het juist voor extra belevingswaarde kan zorgen. Hoogwaardig verblijfsplekken in het oorspronkelijke agrarische landschap verleiden bezoekers langer in het gebied te blijven. Het oorspronkelijke Kempische landschap kan hier beleefd worden op loopafstand van de Markt. Daarvoor is herstel van het oorspronkelijke landschap van belang en goede verbindingen tussen dit landschap en de Markt en de Nieuwstraat. Daarmee kan dit gebied het groene hart van Eersel worden waar bezoekers in een oase van rust en groen genieten van het oorspronkelijke Kempische landschap in contrast tot de hectiek van de Markt en Nieuwstraat.
Het is dan wel van belang oorspronkelijke landschappelijke elementen zoals hagen, houtwallen, moestuinen, kleinschalige landbouw, klein vee en dergelijke in ere te herstellen. Daarbij is het van belang dat het gebied opener wordt ten behoeve van de sociale veiligheid en meer als één gebied ervaren wordt.

In dit gebied liggen kansen voor nieuwe spannende routes voor langzaam verkeer als alternatieve verbinding tussen de Nieuwstraat en de Markt of voor het maken van een ommetje. Bezoekers struinen rustig rond van groene kamer naar groene kamer en ontdekken zo een aaneenschakeling van verschillende groene werelden. Daarmee wordt het meer een openbaar gebied met een karakter dat nog niet aanwezig is in Eersel. Het gebied moet zich wel tonen naar de omgeving. Het is dan ook van belang dat het beeld aan de zijde van de Nieuwstraat sterk verbetert als ook de oorspronkelijke routes tussen de Markt en het gebied in ere worden hersteld. Groene poorten moeten mensen uitnodigen het gebied in te gaan.



Door op kleine schaal en extensieve functies toe te voegen wordt de verblijfswaarde vergroot. Met name centraal in het gebied dienen dit functies te zijn die passend zijn bij het gebied en die een bepaalde mate van openbaarheid met zich meebrengen. Denk daarbij aan sociaal-maatschappelijke functies, (verblijfs-)recreatie, cultuur, kleinschalige horeca en in beperkte omvang bijzondere woonvormen. Aan de randen van het gebied is ruimte voor reguliere woonvormen mits de bebouwing vrij in het groen staat, het groene hart duidelijk zichtbaar en toegankelijk is, parkeren niet ten kosten gaat van het groen en de schaal van de bebouwing past bij de omgeving. Nieuwe functies hebben meerwaarde voor het gebied, trekken bezoekers aan en zijn ondergeschikt aan het groen. Nieuwe functies dienen herstel van het oorspronkelijk landschap met zich mee te brengen. Daarbij is het van belang dat parkeren het gebied minder gaat overheersen en gezocht wordt naar alternatieven. Extensief gebruik is leidend bij het motto ‘behoud door ontwikkeling’. Ook evenementen dragen bij aan de beleving van dit gebied. Denk bijvoorbeeld aan streekmarkten met lokale agrarische producten of een kleinschalig theaterfestival op een zomeravond.


Hint
Nieuwstraat
Markt
Quackelaer
Areven
Postakkers
P
P P
Legenda
herstellen oorspronkelijke inrichting van akkers
behoud en versterken historische houtwallen en hagen
bebouwing vrij in het groen
versterken kwaliteit kleinschalige bebouwing, verweven met groen van de akkers en passend binnen beschermd dorpsgezicht
parkeren uit het zicht, bijvoorbeeld ondergronds of in een afgesloten binnenhof
behoud deel van het huidige parkeerterrein aan het Kerkepad
verplaatsen deel van de huidige parkeerplaatsen naar de kop van de Hint en inrichten terrein als akker
behoud van het door bewoners aangelegd speelterrein aan het Areven
landschappelijk ingerichte route naar het parkeerterrein aan het Kerkepad
informeel wandelpad door de akkers (ligging indicatief ingetekend op kaart)
behoud en versterken bestaande bosgebiedjes, bosstroken en bomenrijen
behoud Kerkepad met bomenrij
openheid aan de randen en doorzichten door het gebied zodat het hart zichtbaar is
herstel de doorkijkjes en verbindingen vanaf de Markt tussen de bebouwing door naar de achtergelegen akkers

Visie de akkers van Eersel

De doelstellingen en ruimtelijke kaders komen samen in een globale visie met een toekomstig wensbeeld voor de lange termijn. Ieder perceel en iedere eigenaar heeft een ander ontwikkelperspectief. Deze visie komt niet binnen enkele jaren tot stand en kan betekenen dat een ontwikkeling moet wachten tot ook aangrenzende percelen tot ontwikkeling komen of een perceel een tijdelijke landschappelijke inrichting krijgt in afwachting van een integrale ontwikkeling. Per ontwikkeling dient een afweging gemaakt te worden of het past binnen het integrale wensbeeld en doorgang kan krijgen of dat het in de wachtstand moet totdat het met aangrenzende percelen tot een integrale ontwikkeling kan komen.

Alle toekomstige ontwikkelingen in het gebied moeten bijdragen aan het versterken van het landschappelijke beeld. Dat kan op verschillende manieren zoals benoemd bij de doelstellingen en verbeeld in deze visie: van een groeninrichting die het historische beeld van de akkers herstelt tot kleinschalige bebouwing die past bij het oorspronkelijke agrarische gebruik. Extensief gebruik, openheid en toegankelijkheid zijn daarbij belangrijke ingrediënten.

Vanuit de historische en huidige karakteristieken zijn er drie deelgebieden te herkennen die ieder een eigen ontwikkelperspectief hebben. Het perceel aan de noordzijde vormt het schakelpunt tussen enerzijds de Nieuwstraat en de Markt en anderzijds tussen de Nieuwstraat en de voormalige akkers. Die akkers tussen de Nieuwstraat en het Kerkepad vormen het tweede deelgebied met de karakteristieke langgerekte parcellering die nog grotendeels overeenkomt met de oorspronkelijke verkaveling. De meer blokvormige percelen ten zuiden van het Kerkepad vormen samen het derde deelgebied.

Ten behoeve van de eenheid binnen dit gebied is het van belang dat de deelgebieden robuust met elkaar verbonden zijn. Het huidige parkeerterrein langs het Kerkepad vormt daarin een barrière. Vanuit verschillende richtingen is de reistijd bij het parkeren aan de noordzijde van de Hint ~~en~~ om vervolgens te lopen naar de Markt en Nieuwstraat min of meer gelijk aan het parkeren aan het Kerkepad. Door het parkeerterrein aan de Hint te vergroten en de verwijzingsborden daarnaartoe te verbeteren kan de parkeerdruk op het terrein aan het Kerkepad verkleind worden en daarmee ingeruild worden voor een groene inrichting.



sfeerbeelden landschappelijke inrichting voormalige akkers

Nieuwstraat

Het meest noordelijke perceel van het gebied vormt met de groene inrichting een duidelijke scheiding tussen de Nieuwstraat met veel detailhandel en afwisseling van grote, kleine, oorspronkelijke en moderne bebouwing en de historische Markt met oorspronkelijke kleinschalige bebouwing. Om de monumentale bebouwing op dit perceel te kunnen restaureren en toekomstbestendig te maken is woningbouw op dit perceel voorzien. Om het perceel als groen schakelpunt tussen twee sferen herkenbaar te houden en zichtbaarheid van de groene schil rondom de Markt herkenbaar en beleefbaar te houden, komt de nieuwbouw los te liggen van zowel de bestaande monumentale bebouwing als de uitgeschoten beukenhaag op de grens met het parkeerterrein van de supermarkt. Aan weerszijde van de bebouwing moeten de langgerekte akkers aan de zuidzijde zichtbaar blijven. Dorpse bebouwing is van belang van één tot maximaal twee lagen met kap. Belangrijk is dat het perceel zo groen mogelijk wordt ingericht met een levendige plint en hoogwaardige overgang van de leefruimtes op de begane grond naar het (semi-) openbare groen rondom de bebouwing en van dit groene perceel naar de Nieuwstraat. Het gebouw zelf en het perceel hebben een representatieve vormgeving richting alle zijden. Hoge en gebouwde erfafscheidingen passen niet in het beeld. Hagen en heggen van levend groen zijn de norm in aansluiting op de oorspronkelijke afbakening tussen de akkers. Parkeren vindt uit het zicht plaats. Bijvoorbeeld ondergronds of in een bijgebouw op het erf zolang de doorzichten en groene inrichting van het perceel gewaarborgd blijven. In de bijlage is een globale voorbeelduitwerking opgenomen om inzicht te geven hoe de kaders vertaald kunnen worden naar een dorps volume.



Kaders

- Bebouwing ligt binnen het gearceerde vlak.
- Maximaal twee bouwlagen met kap (zadeldak).
- Alzijdige oriëntatie richting Nieuwstraat, akkers aan de zuidzijde en de twee doorzichten aan weerszijde van de bebouwing.
- Beperkte privé buitenruimten (tuinen en terrassen) zodat het gebouw vrij in het groen staat.
- Kwalitatief hoogwaardige natuurlijke en lage erfafscheidingen.
- Parkeren op eigen terrein en uit het zicht.
- Parkeren mag de verblijfskwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het groen niet aantasten.
- Aan de noordzijde dient een doorgaande bomenrij mogelijk te blijven.
- Het buitenterrein heeft een groene uitstraling.
- Het buitenterrein mag niet worden verkaveld, dit terrein dient openbaar toegankelijk te blijven.
- De oppervlakte van de begane grond bedraagt maximaal 775 m^2.
- Het bouwvolume is in balans met de bestaande bebouwing op het perceel en de groene inrichting.

Langgerekte akkers

Voor de langgerekte akkers en de groene afscheidingen daartussen is het wenselijk dat ze één voor één weer het historische beeld gaan laten zien. Dat biedt ook kansen voor de horecaondernemers doordat ze hun klanten naast een plek aan de Markt ook een plek in het groen kunnen aanbieden. Een plek waar het rustig is en koel. Een plek waar bezoekers bijvoorbeeld leren over de relatie tussen de Markt en de akkers, in een theetuin kunnen uitrusten van hun fietstocht of ontwaken in een bed & breakfast met uitzicht over een groen akker waar bijvoorbeeld groenten worden verbouwd. Door de doorgangen tussen de bebouwing weer te openen wordt de oorspronkelijke (zicht)relatie tussen de Markt en de groene akkers hersteld. Groen en extensieve recreatie staat daarbij voorop zodat ook de bewoners aan de Markt kunnen blijven genieten van hun achtertuin. De nieuwe bebouwing wordt direct aan de achterzijde van de bestaande bebouwing aan de Markt gebouwd of ter vervanging van bestaande bebouwing. Nieuwe bebouwing past naadloos bij de historische bebouwing aan de Markt ten aanzien van de maatvoering en vormgeving. Bij ‘behoud door ontwikkeling’ is het essentieel dat er tegenover ontwikkeling ook herstel van het oorspronkelijk landschap staat. Het één kan niet zonder het ander: nieuwe bebouwing in het gearceerd gebied is louter toegestaan als tegelijkertijd het oorspronkelijke landschap wordt hersteld. Het betreffen privépercelen en dus is permanente openbare toegankelijkheid niet reëel. Een kans is wel dat eigenaren hun percelen bij daglicht bereikbaar maken via poortjes en wandelpaden zodat voetgangers de historische akkers kunnen ontdekken. Indien de paden op elkaar aansluiten kan in de toekomst een doorgaande route ontstaan voor een ommetje.



Kaders

- Herstellen groene inrichting oorspronkelijke akkers.
- (Lage) hagen en houtwallen tussen de percelen passend bij het historische landschap.
- Slechts bij herstel oorspronkelijk landschap is kleinschalige nieuwe bebouwing toegestaan in gearceerd gebied.
- Nieuwe bebouwing is maximaal één laag met kap (zadeldak).
- Nieuwe bebouwing benut het uitzicht op de akkers en heeft een representatieve gevel aan die zijde.
- Toegevoegde bebouwing heeft een begane grond van maximaal 100 m^2.
- Architectuur sluit aan op beschermd dorpsgezicht.
- Nieuwe bebouwing gaat op in het groen van de akkers.
- Rust en extensieve recreatie staat voorop.
- Akkers inzetten voor educatie over oorspronkelijke landschap en relatie met de Markt.
- Oorspronkelijke (zicht)relaties tussen Markt en akkers herstellen.
- Akkers worden bij voorkeur (semi)openbaar toegankelijk via informele wandelpaden door het groen.
- Deze wandelpaden sluiten bij voorkeur op elkaar aan zodat een doorgaande route ontstaat.

Blokakkers

Het zuidelijke deel tussen het Kerkpad, het Areven en de Postakkers kent vanuit de historie meer blokvormige akkers. Dat heeft geleid tot grote percelen met bijbehorende bebouwing op deels afgesloten percelen. Bij toekomstige ontwikkelingen is het gewenst dat de grootschalige bebouwing wordt ingewisseld voor bebouwing passend bij het oorspronkelijke agrarische gebruik. Om te voorkomen dat nieuwe bebouwing als het ware een beeld geeft van regulier woongebied en daarbij dit gebied betrekt bij de woonwijken aan de oostzijde, is het van belang dat nieuwe bebouwing vrij in het groen komt te liggen. Dit kan op verschillende manieren. Bijvoorbeeld in de vorm van een bebouwingscluster met een landschappelijke omzoming of in de vorm appartementengebouwen vrij liggend in het groen. In de bijlage zijn twee globale voorbeelduitwerkingen hiervan opgenomen. Aangezien Lunetzorg kenbaar heeft gemaakt voorlopig niet over te gaan tot transformatie van hun perceel bij de kruising van het Areven met de Postakkers betreft dit een toekomstbeeld voor de lange termijn. Een toekomstbeeld die alleen tot stand kan komen door een integrale ontwikkeling. In de tussentijd zijn ontwikkelingen die niet passen binnen dit toekomstbeeld ongewenst. Bij een eventuele verhuizing van het zwembad is het dan logisch om het perceel een tijdelijke landschappelijke inrichting te geven. Ook voor het perceel van het tankstation is het niet aannemelijk dat daar op korte termijn ontwikkelingen plaatsvinden. Op het moment dat daar wel kansen ontstaan kan dat perceel afzonderlijk tot ontwikkeling komen waar in feite dezelfde kaders gelden als voor de overige blokakkers. Dat betekent bebouwing van één laag met kap tot maximaal twee lagen met kap waarbij er in de kap gewoond mag worden. De vormgeving van bebouwing heeft een duidelijke verwantschap met De Kempen. De bebouwing staat vrij op blokvormige akkers die omzoomd zijn met lage hagen en houtwallen van levend groen. Privétuinen met een hoge erfafscheiding zijn dan ook niet gewenst in dit gebied. Bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie met representatieve gevels gericht op de groene akkers en de omgeving. De leefruimtes in de plinten zijn verbonden met het groen rondom. Het parkeren vindt plaats uit het zicht, bijvoorbeeld door ondergronds parkeren, opgenomen in bebouwing of in een omsloten binnenhof. Tussen het perceel van het tankstation en het voormalig gemeentehuis is conform de langgerekte akkers ten noorden van het Kerkepad kleinschalige bebouwing mogelijk direct tegen de bestaande bouwing. Hiervoor gelden dezelfde randvoorwaarden als bij de langgerekte akkers en dus in maat en vormgeving aansluitend op de bestaande bebouwing en gekoppeld aan een landschappelijke inrichting van het perceel. Ook hier geldt dat de functie niet de rust mag verstoren.



Kaders

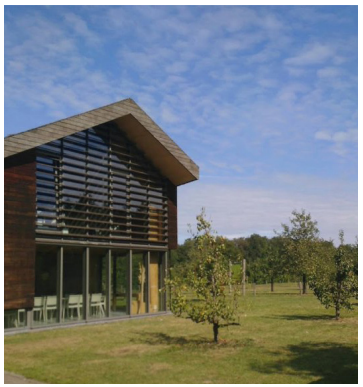
- Grote blokvormige akkers met inrichting verwijzend naar het historische gebruik en met inheemse beplanting.
- Nieuwe bebouwing is louter toegestaan binnen de gearceerde vlakken en gaat samen met een landschappelijke herinrichting.
- Bebouwing(clusters) staat vrij in het groen waardoor er vrij zicht is op en door het gebied vanuit de omgeving.
- Grondgebonden woningen maximaal één laag met kap en gestapelde woonvormen maximaal drie lagen.
- De leefruimtes in de plinten zijn verbonden met het groen rondom.
- Het bebouwingpercentage bedraagt maximaal 35%.
- Het terrein van het tankstation biedt ruimte voor circa 9 woningen en het gebied van het zwembad, Lunetzorg en kinderdagverblijf samen 18 tot 36 woningen.
- Volumes, materialen en architectuur passend binnen het Kempische landschap.
- Bebouwing met representatieve gevels gericht op landschappelijk groen rondom.
- Het buitenterrein mag niet worden verkaveld, de percelen zijn semi-openbaar toegankelijk via informele wandelroutes.
- Lage erfafscheidingen van levend groen.
- Parkeren op eigen terrein en vindt plaats uit het zicht.
- Kaders voor bebouwing direct achter de bebouwing aan de Markt is gelijk aan de kaders voor de langgerekte akkers (zie p. 13).









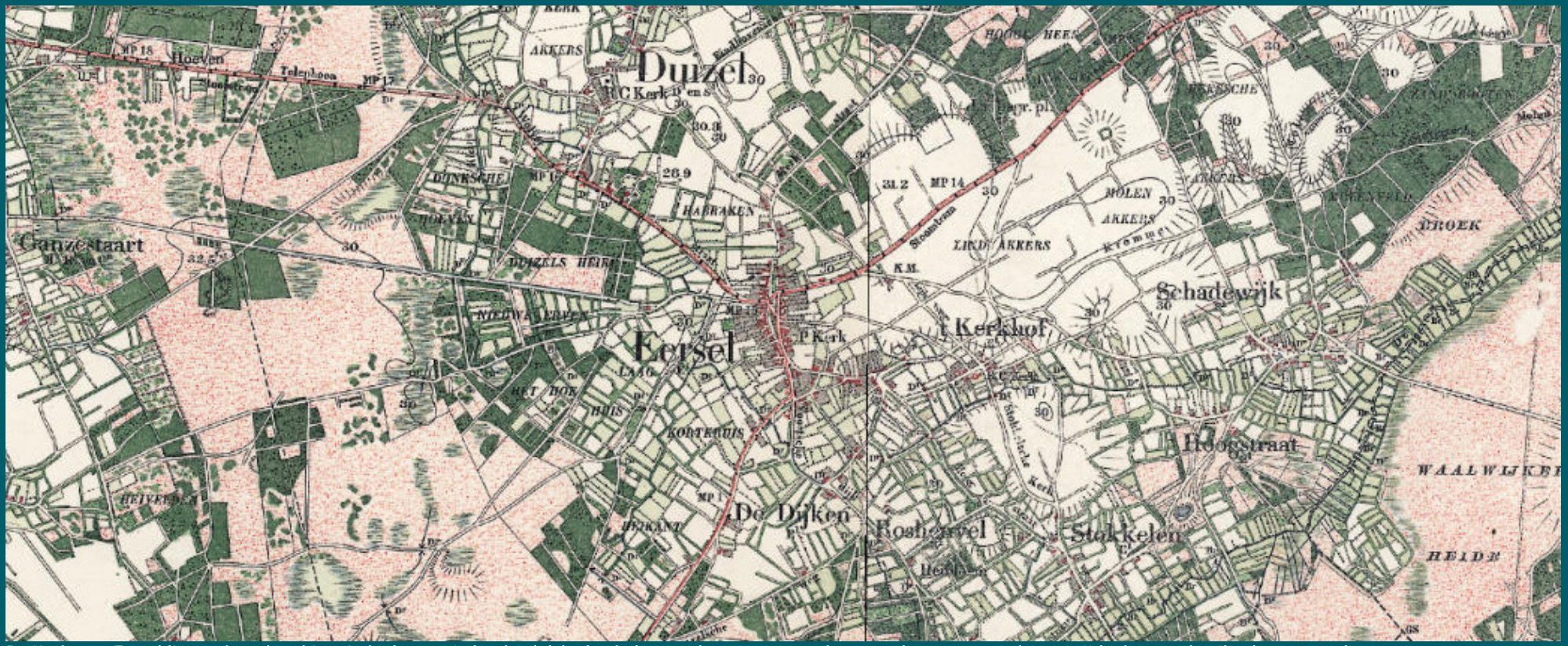




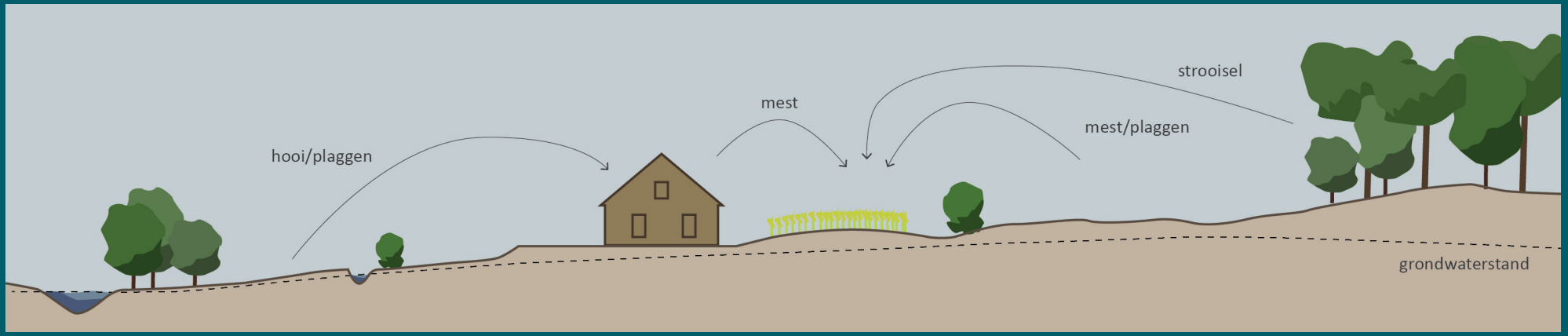


sfeerbeelden landschappelijke inrichting voormalige akkers

Bijlagen



De Markt van Eersel ligt zoals andere historische kernen in het beekdalenlandschap op de overgang van laag naar hoog met aan de westzijde de natte hooilanden en aan de oostzijde de droge akkers.



Historische ontwikkeling

Rond 700 vestigden de Franken zich in De Kempen. Zij woonden waar hoge en lage gronden dicht bij elkaar lagen. De Franken bouwden hun boerderijen rond driehoekige pleinen genaamd ‘de plaatse’. Een nederzetting met een plaatse en akkers was een akkerdorp. Schadewijk is daar nog een gaaf overblijfsel van. Rond 1200 werd de Hertog van Brabant eigenaar van De Kempen. Vermoedelijk wilde hij naast de Sint-Willibrorduskerk als ‘religieus centrum’ ook een ‘economische centrum’ als tegenwicht tegen Bergeijk. De handel begon zich te ontwikkelen en Eersel werd een kruispunt voor de routes van ’s-Hertogenbosch naar Antwerpen, Turnhout en Leuven.

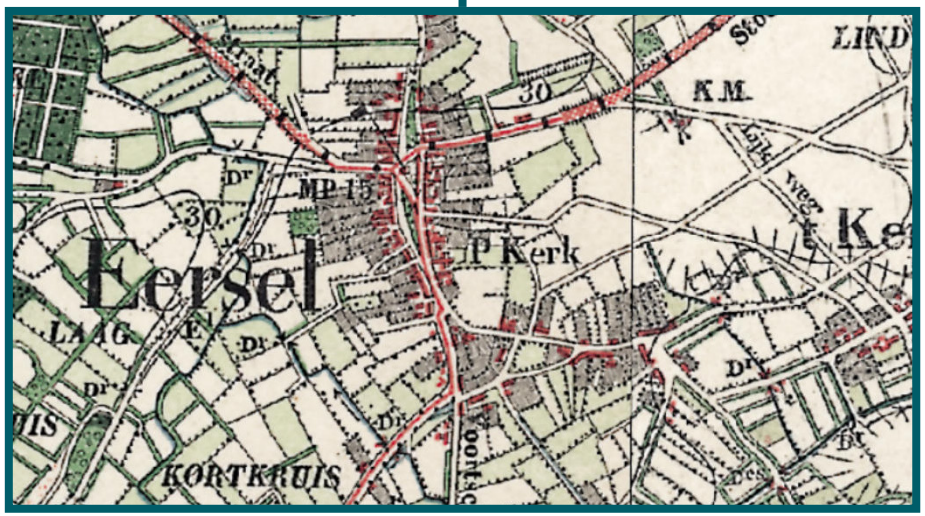
De driehoekige plaatse van het akkerdorp Hint werd in zuidelijk richting uitgebreid met de Markt. Dit nieuwe langwerpige plein werd aangelegd ten behoeve van het handelsverkeer als parkeerplaats voor karren met ook een drinkplaats vanwege de veemarkt. Rondom de Markt kwamen gebouwen voor vertier en verblijf zoals herbergen, maar ook langgevelboerderijen







1901



1927



die oorspronkelijk van hout waren. Verder vond men rondom de Markt stalplaatsen voor paarden met de benodigde hoefsmid, cafés, ambachtslieden, notabelen, handelaren, karrenmaker, linnenindustrie, tabaksindustrie en waarschijnlijk een brouwerij. Ook heeft er aan de Markt een pastorie gestaan met daarachter een heuveltje met bomen.

Na de middeleeuwen werd de streek armer en groeiden de dorpen niet meer. Tussen 1500 en 1800 waren de Eerselse Teuten kooplui die voornamelijk handelden in koper en vrouwenhaar (en ook wel varkenshaar). Een overblijfsel uit deze tijd zijn de “Teutenhuizen” aan de Markt. Ten tijde van Koning Willem I trad er verbetering op. De provinciale weg naar Eindhoven en de Postelseweg werden verhard en een stoomtrambaan werd aangelegd (1897).

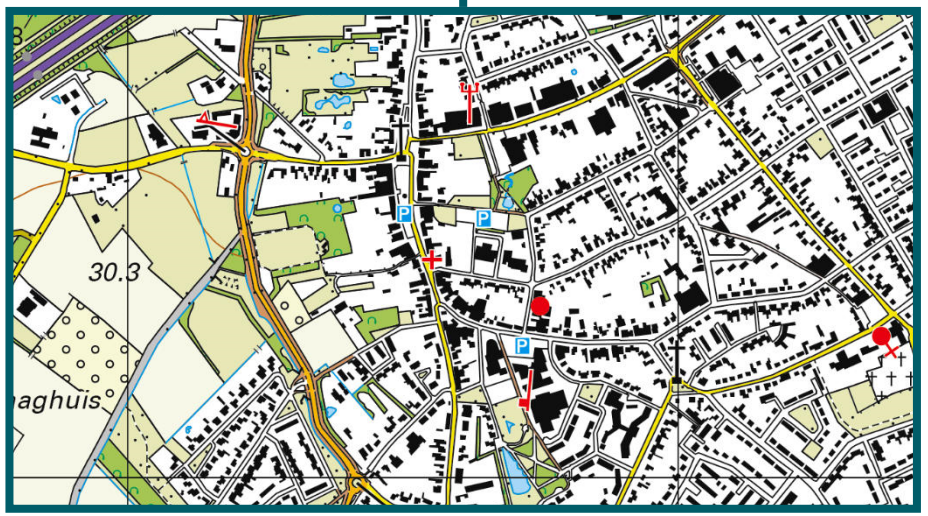
De bebouwing aan de Markt grensde voorheen direct aan het agrarisch cultuurlandschap waar de dagelijkse levensbehoeften werden geproduceerd. De ontginning van de voormalige steppenheide vond plaats vanuit de bebouwing rondom de Markt en het Hint. Dit landschap was dan ook van groot belang voor de bevolking van Eersel. Eersel kende vroeger veel kleinschalige boeren met maar een paar koeien. Tot 50 jaar geleden stonden er rond de Markt nog verschillende hoogstamfruitboomgaarden. Iedere boerderij had een ‘schop’ met werktuig. Tussen de percelen stonden populieren en hoge wilgen, maar lagen ook droge sloten. De smalle lange percelen aan de achterzijde van de bebouwing ontstonden doordat veelal na de dood van de boer de percelen werden opgesplitst. Waar nu de kunstmatige vijver ligt aan het einde van het kerkpad was vroeger een bron aanwezig. De straatnaam Areven refereert nog aan het oorspronkelijke Aierven, genoemd naar de rottende eieren die hier lagen. Oorspronkelijk lagen er vennen aan weerszijden van de Markt.

De topografische kaart van 1927 laat de eerste projectmatige bebouwing zien in de vorm van de arbeiderswoningen aan de Willibrorduslaan ten

1963



2020



zuiden van de korenmolen. Ook zien we het klooster Sint-Jacobusgesticht op de kaart ter plaatse van het huidige gemeentehuis. De bebouwing aan weerszijde van de Nieuwstraat zien we in intensiteit toenemen. Verder is het landschap nog voornamelijk in gebruik voor agrarische gronden met een duidelijk onderscheid tussen de kleinschalige natte graslanden tussen Eersel en de Kleine Beerze en de hoge droge gronden ten oosten van de Eersel. Het Kerkepad tussen de Markt en de Sint-Willibrorduskerk is duidelijk zichtbaar.

Het Kerkepad is gedeeltelijk verdwenen op de eerste topografische kaart na de Tweede Wereldoorlog. Dat komt deels door de eerste planmatige uitbreidingen zoals aan de Quackelaer. Ook is de Postakkers aangelegd met woningen en zien we dat Eersel vooral gegroeid is rond de Willibrorduslaan. Ook de wegen tussen de Willibrorduslaan en de Markt (de Nieuwstraat, de Dijk en de Kerkstraat) zijn inmiddels bebouwingslinten geworden. Direct rondom de Markt zijn de agrarische gronden nog vrij van bebouwing. De hagen en houtwallen tussen de percelen zijn specifiek aangegeven op de kaart. Vanaf de jaren 70 van de vorige eeuw rukt aan de oostzijde de suburbane bebouwing steeds verder op met de bouw van het zwembad en het postsorteercentrum aan het Areven terwijl aan de westzijde van de Markt het landschap open blijft. Voor het eerst zien we Het Quackelbos op de kaart verschijnen. In de jaren 90 zorgt de aanleg van de Postelseweg ervoor dat de Markt en Hint afgesneden zijn van het agrarische achterland, maar ook dat het doorgaand verkeer niet meer dwars door het centrum hoeft. Met name aan de noordzijde van de Nieuwstraat neemt de schaal van de bebouwing alsmaar toe. Ook is er via Het Quackelbos een verbinding gemaakt voor langzaam verkeer naar de Nieuwstraat. Op de meeste recente topografische kaart valt op dat de nodige grootschalige stedelijke bebouwing is toegevoegd aan de Nieuwstraat zoals de Plus-supermarkt en de Poort van Eersel, alsook rondom het gemeentehuis.



Karakterisering huidige situatie

In tegenstelling tot andere historische kernen is het uniek te noemen dat de Markt en de Hint nog omgeven zijn met groen. Doorgaans zie je dat de naoorlogse uitbreidingswijken aan alle zijden rondom en strak tegen de historische kernen zijn aangebouwd. Hier is de unieke situatie ontstaan dat het mogelijk is om vanuit het historische centrum direct het open landschap in te lopen richting de Kleine Beerze. Ook aan de oostzijde ligt er nog een groene schil tussen de oude kern en de planmatig ontwikkelde suburbane woonwijken. Het is echter jammer dat de oorspronkelijke landschappelijke inrichting en het gebruik niet meer te beleven is. Dat zou een grote meerwaarde kunnen betekenen voor het huidige gebruik van de Markt en de Nieuwstraat en het verblijf in het centrum van Eersel kunnen verlengen, verbreden en meer belevingswaarde geven.

Het oorspronkelijke karakter van langgerekte agrarische percelen gescheiden door hagen en houtwallen is getracht te behouden door de planologische bescherming via het bestemmingsplan. Verschillende percelen zijn echter of dichtgegroeid, of worden gebruikt om te parkeren of zijn bebouwd. Louter het Kerkepad met hagen en het perceel direct ten noorden daarvan met de oude schuur en fruitboomgaard roepen nog deels de authentieke sfeer op.

Zoals in het plangebied zelf de authentieke sfeer nog nauwelijks te ervaren is, is die ook in de Nieuwstraat met de tijd steeds meer verdwenen. Grote stedelijke bebouwing heeft het oorspronkelijke beeld van villa's en andere vrijstaande bebouwing grotendeels verdrongen. Het voordeel van deze grootschalige bebouwing is dat hier functies aanwezig zijn die bezoekers naar het centrum van Eersel trekken en dus zorgen voor reuring. Door de aanwijzing als Rijksbeschermd dorpsgezicht heeft op de Markt de bebouwing zijn kleinschaligheid behouden. De moderne bebouwing aan de Nieuwstraat heeft geen verwantschap in vormgeving met typische Eerselse of Kempische bebouwing. Daarnaast is er geen geleidelijke opbouw in mate



Moderne bebouwing aan de Nieuwstraat is in zijn maat en schaal niet passend in de context van het dorpse Eersel.



Geen duidelijke entree en de route voor fietsers en voetgangers leidt bezoekers en passanten tussen auto's door.

van stedelijkheid vanaf de rand van Eersel tot aan het centrum en is de stedelijke bebouwing doorgedrongen tot aan de Markt waardoor de Markt en de Nieuwstraat aan elkaar geklonterd zijn.

Komend vanuit Eindhoven is er vanaf de Nieuwstraat nog nauwelijks zicht op de langgerechte percelen behorende bij de historische bebouwing aan de Markt. Dit komt door de dichte begroeiing en de uitgeschoten beukenhagen met onderbegroeiing. Ook vanaf de Markt zijn de groene percelen nog maar beperkt zichtbaar doordat een groot deel van de doorgangen tussen de bebouwing door zijn dichtgezet met gesloten poorten, schuttingen en in een enkel geval met bebouwing. Hierdoor is de oorspronkelijke relatie tussen de Markt en het agrarische achterland veelal verdwenen. Op enkele plekken zijn de groene tuinen nog wel zichtbaar vanaf de Markt. In tegenstelling tot de Nieuwstraat staat rondom de Markt en Hint nog wel de kenmerkende historische kleinschalige bebouwing van veelal één tot anderhalve laag met zadeldak, afgewisseld met enkele statige panden in de vorm van een ‘notaris- of burgemeesterswoning’. Ook hedendaagse bebouwing voegt zich hier naadloos in de historische kern door de juiste maat, materiaalgebruik en kleurstelling.

In het zuidelijke deel van het plangebied is de historische structuur, het gebruik en de landschappelijke inrichting nog meer verdwenen dan in het noordelijke deel. Grootschalige functies zoals het parkeerterrein, het zwembad en de dagbesteding van Lunetzorg zijn prominent aanwezig en delen het gebied op in afzonderlijke delen met hekwerken en gesloten hagen. Ook het tankstation aan de Postakkers verstoort het historische beeld.

De wijze van inrichting en gebruik is van groot belang om dit gebied een hoogwaardig verblijfsgebied te laten zijn. De verhardingen in het gebied, uitheemse begroeiing, hekwerken en gecultiveerde inrichting sluiten daar niet bij aan. Een goed voorbeeld daarvan is het parkje van Het Quackelbos waarbij de vijver en het bos met speeltoestellen zorgvuldig en



Verharding, hekwerken en reclames passen niet bij het oorsponkelijke karakter. Diverse percelen hebben geen sterke identiteit.


Op sommige plekken is de historische doorgang naar het agrarisch achterland nog open.

aantrekkelijk zijn vormgegeven en ingericht, maar niet aansluiten bij het oorspronkelijke ‘Aierven’. Terwijl de Markt zelf grotendeels authentiek is gebleven, zijn de agrarische gronden direct daarachter in de loop der jaren steeds verder afgedreven van het oorspronkelijke karakter. Dit terwijl vroeger de één niet zonder de ander kon en ze onlosmakelijk met elkaar verbonden waren. Cultuurhistorische bescherming (Rijksbeschermd dorpsgezicht) is dan ook voor de voormalig agrarische percelen net zo belangrijk als voor de Markt en de Hint zelf.



Het parkeerterrein zorgt voor een sterke tweedeling in het gebied en is slecht vindbaar.



Slechte smalle entree naar het parkeerterrein tussen achterkanten door.



Het Quackelbos is aantrekkelijk ingericht maar past niet bij het oorspronkelijke karakter van dit gebied en is door gebrek aan sociale controle een ideale hangplek.

Resultaten consultatie

In oktober 2020 hebben bewoners en ondernemers binnen het gebied, omwonenden en andere belanghebbenden de kans gekregen te reageren op een eerste analyse en opzet voor de ruimtelijke kaders. Via verschillende overleggen en bijna twintig reacties op de website (www.eersel.nl/tuinen-van-eersel) zijn een groot aantal opmerkingen ontvangen. Op deze twee pagina's zijn de opmerkingen verdeeld over tien thema's samengevat.




groene laan door het gebied
geen autodoorsteek vanaf de Nieuwstraat
Verkeer
Markt autoluw / éénrichtingsverkeer
grotere huizen Nieuwstraat
dorps
zelfvoorzienend
Postakkers & Areven dorpse lintbebouwing
hofjes aan Areven-Postakkers
Wonen
romantisch
duurzaam
'tiny-houses'
gemeenschappelijk
geen massale bebouwing aan Postakkers/Areven
zorgt voor overlast
achter zwembad weghalen (buiten het dorp)
vergroenen parkeren
aan de rand van het dorp
ter plaatse van tankstation
Parkeren
verminderen hier, vergroot druk elders
laadpalen bij tankstation
tekort aan parkeerplaatsen
voldoende parkeerplaatsen handhaven
woningen richten op senioren
Doelgroepen
Kleinschalige woongemeenschap
zelfvoorzienende woningen
circulair
warmte-koude-opslag
Duurzaamheid
Verduurzamen panden aan de Markt
waterberging
parkeren onder zonnepanelen
'bio-based'
naïeve insteek
graag meedenken bij planvorming
Participatie
directe betrokkenheid gebruikers bij beheer en onderhoud

Indicatieve voorbeelduitwerkingen

De voorbeelduitwerkingen op deze pagina's zijn globale schetsen om een indicatief beeld te geven van potentiële uitwerkingen van de visie en bijbehorende kaders. Andere uitwerkingen zijn mogelijk en dienen afzonderlijk op kwaliteit beoordeeld te worden. Aan deze voorbeelduitwerkingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Nieuwstraat

De bebouwing vormt een intermediair tussen de historische langgevelboerderijen aan de Markt en de moderne bebouwing aan de Nieuwstraat door de opbouw van anderhalve tot twee lagen met kap. Het verspringende zadeldak heeft dezelfde richting als de twee panden die de poort naar de Markt vormen. De bebouwing krijgt een dorpse kleinschaligheid door fijne detaillering en verspringing in hoogte. Aan alle zijden staat de bebouwing vrij in het groen ten behoeve van een open beeld passend bij de oorspronkelijke groene akkers en het zicht vanuit de Nieuwstraat op dit gebied. Vanuit het perceel aan de Nieuwstraat starten informele wandelpaden het gebied in.



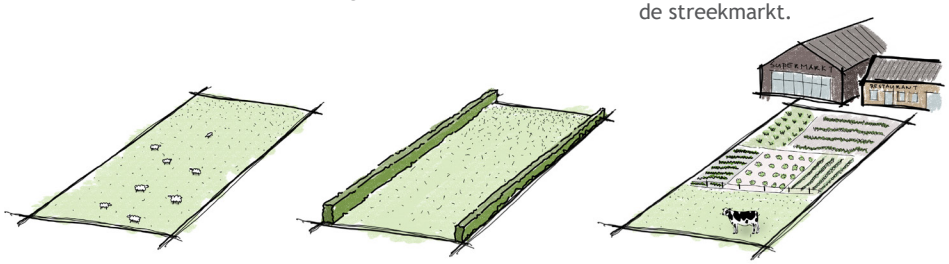
Langgerekte akkers

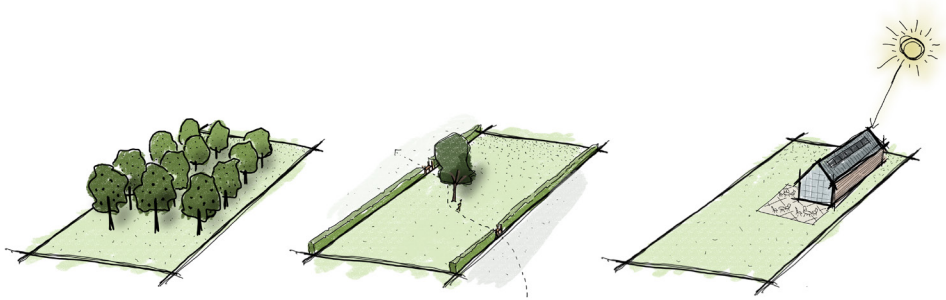
Verschillende ingrediënten zijn beschikbaar om het oorspronkelijke landschap te herstellen zoals het terugbrengen van de houtwallen en grasland, verbouwen van groenten, fruitboomgaarden of een solitaire boom. Hiermee wordt het landschappelijke karakter van weleer hersteld en wordt het een interessant verblijfsgebied als tegenhanger van de drukke stenige Markt. Belangrijk hierbij is dat beplanting, verbouwde groente, eventueel de dieren, de erfafscheidingen en kleinschalige bebouwing gebaseerd is op het Kempische landschap.

Maak het perceel of een deel ervan weer interessant en bereikbaar voor vee.

Herstel de oude hagen en houtwallen. Diverse dieren en insecten maken hier gebruik van.

Lokale horeca serveert het voedsel dat hier geproduceerd wordt of het wordt verkocht in de plaatselijke supermarkt of de streekmarkt.





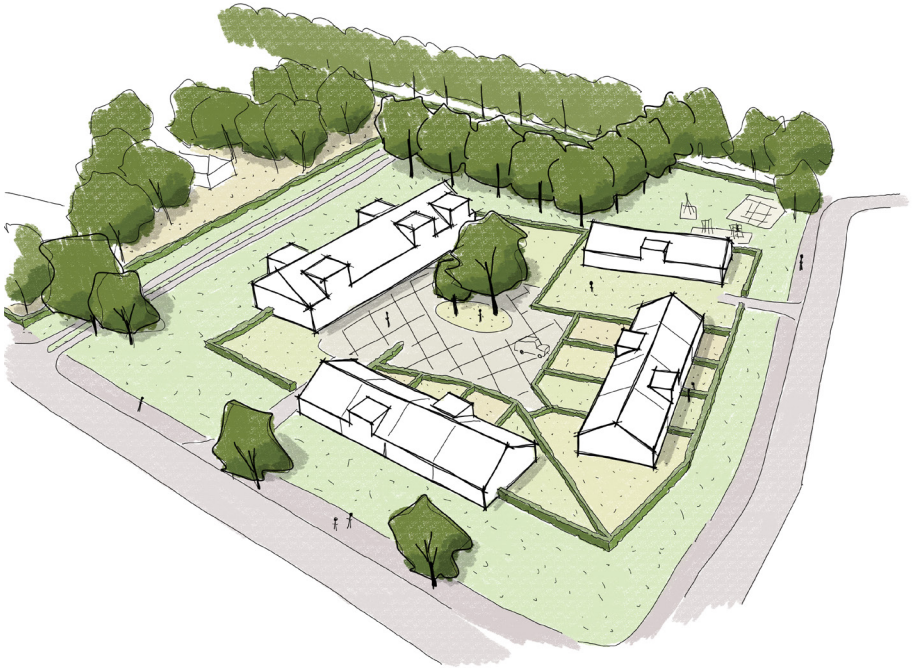
Een fruitboomgaard zorgt voor fruit, maar ook een aantrekkelijk beeld en verkoeling.

Maak de erven toegankelijk voor wandelaars en koppel de routes aan bijzondere plekken of bijvoorbeeld een solitaire boom.

Maak van duurzaamheid een prioriteit, maar doe het zorgvuldig, passend bij het beschermd dorpsgezicht.

Buurtschap blokakkers

Een cluster van bebouwing vormt een buurtschapje vrij in het groen. Door te kiezen voor een centraal hof voor het parkeren met woningen rondom die gericht zijn op de voormalige akkers, ontstaat er een levendig beeld met ogen gericht op het landschappelijke groen. De bebouwing is één tot anderhalve laag met kap en staat rechtstreeks in het groen of is omzoomd met een lage haag aan de zijde van de landschappelijke omzoming. In het buurtschap vinden we een vrijstaande woningen, levensloopbestendige woningen en gestapelde woningen. Zo ontstaat een gemengde gemeenschap die voor elkaar kunnen zorgen, dicht bij de voorzieningen.



Appartementen blokakkers

Door drie compacte appartementengebouwen toe te voegen in een verder open gebied, is het mogelijk een maximaal oppervlakte in te richten als akker. Privétuinen blijven achterwege en het parkeren vindt plaats onder de bebouwing. Zo kan het gebied maximaal groen ingericht worden en is er ruim zicht vanuit de omgeving op het gebied en tussen de gebouwen door naar de overige akkers rondom de Markt. De appartementen hebben een alzijdige oriëntatie zodat bewoners vanuit alle zijden zicht hebben op het gebied wat ten behoeve komt van de sociale controle. Door de juiste vormgeving, materiaalkeuze en kleurstelling vormt de bebouwing één geheel met de akkers.

