



Landschappelijke inpassing

WOONZORG RESIDENTIE

DE BUSSELS

VELDHOVEN

25 april 2022



opdrachtgever Bouwbedrijf Th. Van Kasteren
project Zorgvilla "De Bussels" - Veldhoven
onderwerp Landschappelijke inpassing
projectnummer 722220104

datum 21-06-2022
auteur Aron Straver
gecontroleerd Geert Ankersmit
status concept
versie 3



idverde Advies
Willemsplein 2-4
5211 AK 's-Hertogenbosch
tel +31 73 205 11 00
www.idverde.nl

foto's dienen enkel als
referentiebeeld



Inhoud

- | | | |
|----|--------------------|-----|
| 1. | Gebiedsanalyse | 4. |
| 2. | Ontwerpvisie | 8. |
| 3. | Inrichtingsontwerp | 10. |
| 4. | Conclusie | 12. |

1. Gebiedsanalyse

In dit hoofdstuk wordt kort de ligging van de planlocatie omschreven en wordt stil gestaan bij het (historische) landschappelijke karakter van het gebied.



Afb 1. Planlocatie (Google maps, 2021)

1.1 Ligging planlocatie

Het gebied waar de planlocatie is gesitueerd wordt globaal in groter verband gezien begrensd door de kern Oerle aan de noordkant, de kern en het centrum van Veldhoven aan de oostkant en door het tracé van de Zilverbaan aan de westzijde. In kleiner verband is de planlocatie gelegen in de zuidwestelijke hoek van de kruising en rotonde Sint-Janstraat – Sondervick. Ten noorden, aan de overzijde van de rotonde, is de woonwijk 'De Berkt' gelegen. Ten oosten van de planlocatie, aan de overzijde van de Sondervick zijn een speeltuin en kinderboerderij 'De Hazewinkel' aanwezig, welke deel uitmaken van de wijk 't Look'. Tot slot wordt het perceel ten zuiden en ten westen door het bestaande bosgebied; 'de Oerlese en Zandoerlese bossen' omsloten, welk gebied onderdeel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur.

1.2 Historische kaarten

Op de kaarten hieronder is duidelijk te zien hoe het gebied rond de planlocatie gedurende de laatste eeuw is ontwikkeld van een bosrijk gebied met landbouwgronden naar een stedelijk gebied van wijken en parken.



Afb 2. Situatie 1950 (Topo Tijdreis, 2021)



Afb 3. Situatie 1970 (Topo Tijdreis, 2021)



Afb 4. Situatie 1990 (Topo Tijdreis, 2021)

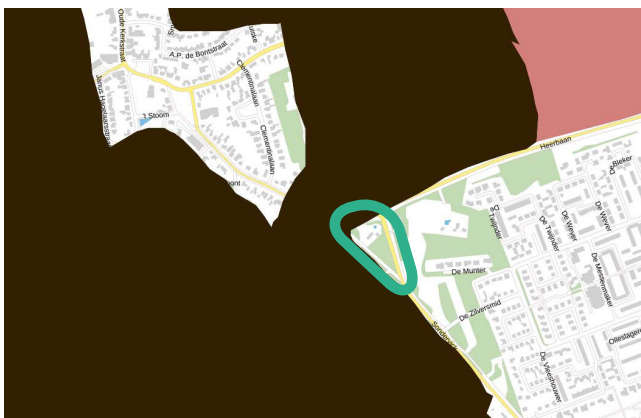
1.3 Landschaps analyse

Voor een passende landschappelijke inrichting zijn een aantal zaken van belang, waaronder de geomorfologie, bodem en de grondwater trappen. Deze drie zijn hieronder weergegeven.



Afb 5. Geomorfologie (PDOK, 2021)

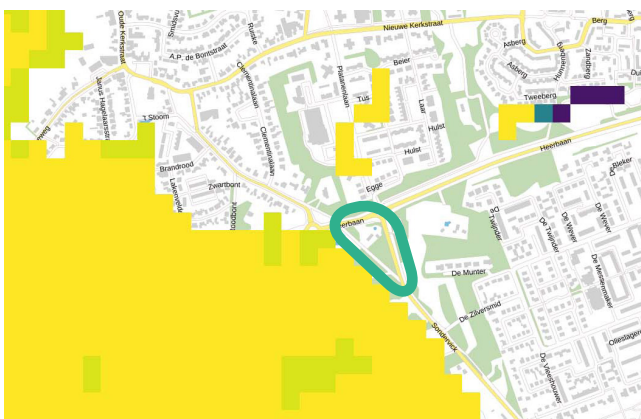
Dekzandwielingen; bij windafzettingen en in het bijzonder bij die met flauwe hellingen (dekzand) komt vaak een zwak golvend oppervlak voor, waarvan de terreinverheffingen niet afzonderlijk kunnen worden aangegeven; op de hogere delen ligt soms een oud-bouwaldden. Voorbeelden worden in de typische dekzandgebieden gevonden, vooral in Noord-Brabant.



Afb 6. Bodem (PDOK, 2021)

Hoge zwarte enkeerdgronden; fijn lemig zand. Enkeerdgronden bestaan uit een humusrijke laag grond van ten minste vijftig centimeter dik. Deze bodemsoort komt voor in zandlandschappen. De grondsoort is ontstaan door het potstalsysteem, waarbij de grond werd bemest met dielijke mest en plaggen.

Zwarte enkeerdgronden zijn ontstaan door het gebruik van heideplaggen binnen het potstalsysteem. De grond is kleiarm en bevat weinig tot geen sporen van leem.



Afb 7. Grondwater (PDOK, 2021)

Grondwatertrappen VIllo en VIlId; bij de trap VIllo is de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) tussen de 80 en 140cm. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) is hier tussen de 120 en 180cm-mv.

Bij de trap VIlId is de GHG ook tussen de 80 en 140cm-mv en de GLG is meer dan 180cm-mv.



1.4 Locatie analyse

De Bussels is gelegen aan Sint Janstraat 66. De locatie ligt ten westen van de bestaande kern Veldhoven, op circa 3km afstand van het centrum. De locatie ligt aan de rotonde Heerbaan-Sondervicken grenst hierdoor aan de woonwijk 'De Berkt' en de openbare speeltuin met aangrenzend kinderboerderij 'De Hazewinkel'.

Op de locatie is reeds sprake van een bestaande robuuste bosbeplanting die behouden dient te blijven en daar waar mogelijk wordt verbeterd. Op basis van de landschapsanalyse is een gebiedseigen bosgemeenschap vastgesteld; een droog wintereiken-beukenbos. Binnen deze gemeenschap komen soorten voor zoals de *Quercus robur*, *Quercus petraea*, *Fagus sylvatica*, *Sorbus aucuparia* en *Ilex aquifolium*. Bij nieuwe aanplant wordt geadviseerd met deze bosgemeenschap rekening te houden.

Op het perceel staan circa 70 bomen met een diverse leeftijdsopbouw. In totaal verkeren 51 van de 70 bomen in een voldoende goede conditie. Deze bomen hebben in de regel een toekomstverwachting van meer dan 15 jaar (maximale doorkijk). Van de resterende 19 bomen verkeren er 15 in een matige conditie (toekomstverwachting van 10-15 jaar) en zijn 4 bomen slecht of dood (toekomstverwachting 0-5 jaar). Bomen 1, 25 en 71 (gewone beuk, moeraseik en gewone beuk) zijn dusdanig omvangrijk en verdienen in dit plan speciale aandacht, zodat deze altijd in stand gehouden kunnen worden.

Over het algemeen betreft het een bomenbestand van goede kwaliteit met veel ecologische potentie voor de toekomst. Het nieuwe gebouw dient om de kroon projecties van de bomen gedrapeerd te worden zodat de waardevolle bomen behouden en de plek haar identiteit behoudt. In de tekening hiernaast staan (oranje gearceerd) 20 bomen weergegeven die in het kader van verdere ontwerp aandacht verdienen. Onderzocht dient te worden of deze 20 bomen duurzaam behouden kunnen blijven en wat de negatieve effecten zijn van de geplande werkzaamheden. Voor bomen 18, 19, 20, 21 en 24 die binnen de contouren van het gebouw staan en daardoor niet behouden kunnen blijven op die plek wordt bepaald of deze bomen behouden door te verplanten of deze te laten omkappen.

De Heerbaan dient een aantrekkelijke autoweg te blijven, met een goede doorstroming en een optimale zichtrelatie op de aangrenzende groene ruimten. De randen van het perceel dienen ongewijzigd te blijven met de bestaande bomen en bestaande en aangevuld met nieuwe onderbegroeiing. De locatie biedt ook kansen om dwarsverbindingen tussen de groene vingers op te waarderen en nieuwe ruimtelijke relaties te leggen tussen de groenplekken, groenstructuren en de aanliggende woongebieden door het perceel deels semi openbaar toegankelijk te maken. Het toepassen van zoveel mogelijk half-verhardingen verdient de aanbeveling zodat regenwater makkelijker in de bodem kan wegzakken waardoor het grondwater wordt aangevuld.



Afb 8. Boom Effect Analyse (Pius Floris, 2021)

2. Ontwerpvisie

2.1 Omarming

Het terrein wordt omarmd door diverse bossages. De tuin ligt mooi verscholen en biedt veel privacy. De open gebieden hebben veel privacy, opgedeeld in de noordelijke tuin, westelijke tuin en zuidelijke tuin. Door de groene omarming optimaal te benutten past het nieuwe gebouw perfect op deze plek en blijft de originele tuin zoveel mogelijk behouden. Daarnaast is de buitenruimte zodanig ontworpen dat het regenwater gemakkelijk naar het groen kan stromen door in het tuinontwerp te werken met hoogteverschillen zodat tijdens zware regenbuien tijdelijk water kan worden vastgehouden in de onverharde lager gelegen delen (wadi). In deze delen kan het regenwater dan geleidelijk infiltreren in de bodem.

2.2 Spannende doorkijkjes

Voor een prettige beleving van deze unieke locatie wordt nauwkeurig gekeken naar de diverse zichtlijnen. Deze zichtlijnen verbinden de diverse entrees met het gebouw, maar geven anderzijds ook mooie zichten over het terrein. Momenteel is het een naar binnen gekeerde tuin, door op verschillende plekken meer openheid te creëren wordt de verbinding gelegd met het omliggende gebied. De auto parkeerplaatsen worden deels uit het zicht onttrokken door deze in het groen te plaatsen en de verharding uit te voeren als 'groene parkeerplaatsen' met bijvoorbeeld TONN Ecoraster o.g. (zie sfeerbeelden) gelegd op een ondergrondse constructie bestendig voor een duurzaam ondergrondse groeiplaats.

2.3 Wandeling

De ambitie is om het terrein overdag als semi-openbaar gebied open te stellen voor onder andere wandelaars. Het wandelpad, wat prettig over het terrein slingert prikkelt de nieuwsgierigheid van de mensen die er over lopen. Het pad krijgt aansluitingen aan de westzijde en noordzijde van de tuin. Zo kan iedereen de tuin optimaal gaan beleven; bewoners, bezoekers en wandelaars/omwonenden. De zichtlijnen en mooie uitzichten over de tuin, met zijn mooie gazon en bloeiende heesters en machtige solitaire bomen zijn een genot voor het oog.

2.4 Omsloten tuin

Deze tuin is alleen door de bewoners en bezoekers te betreden en is afgesloten. De afscheiding komt uit het zicht dmv groene hagen, dat maakt de tuin prettig. In deze tuin komen functies die horen bij het zorgprogramma van 'De Bussels'.

2.5 Tuin en terras

Het grote terras is een plek waar de bewoners kunnen genieten van de tuin, dit terras is ook omsloten, maar wel op een transparante manier. Hier wordt verblijven een belangrijke functie. De tuin is straks de verborgen parel van Veldhoven waar mensen graag naar op zoek gaan. De tuin wordt omsloten door mooie bosschages, met o.a. rhododendrons. Ook worden op diverse locaties vaste planten toegepast met een hoge biodiversiteitswaarde (denk daarbij aan waardplanten voor vlinders en planten met voldoende pollen- en nectarwaardes). Hierdoor ontstaat er gelegenheid voor diverse insecten en vogels om te foerageren en nestelen.

2.6 Bijzondere inrichtingselementen

In het inrichtingsplan is ruimte gereserveerd voor een drietal inrichtingselementen om ontmoetingen te bevorderen. Het is de bedoeling dat de invulling hiervan later in gezamenlijkheid met betrokkenen uit de omgeving nader besproken en wordt ingevuld. Hieronder een aantal ideeën:- koersbalbaan - belevingsroute, bij voorkeur samen met de Hazewinkel;- prieeltje-bankjes

2.7 Natuurinclusief bouwen

Bij natuurinclusief bouwen wordt het gebouw voorzien van diverse maatregelen die bijdragen aan het integreren van natuur en daarbij een meerwaarde biedt voor lokale flora en fauna. Denk daarbij aan verblijfsplekken en foerageergebieden. Zo kunnen het gebouw en het omliggende terrein hun plek innemen in het lokale ecosysteem. Op het terrein van de Bussels wordt daar als volgt mee omgegaan:

Binnen het natuurinclusief bouwen zijn een aantal factoren van belang, waaronder diversiteit. Diversiteit in bijvoorbeeld beplanting, droog en nat, open en beschut, enzovoorts. De wadi, die vanuit klimaatadaptieve doelstellingen toegepast wordt, biedt vanwege zijn glooiing een overgang van nat naar droog, maar ook een zonbeschenen en schaduwrijkere kant. Deze is daarom zeer interessant voor diverse insecten en plantsoorten. Ook wordt inheemse beplanting toegepast waarin rekening wordt gehouden met pollen- en nectarhoudende en besdragende soorten. Zo wordt tegemoet gekomen aan insecten en vogels. In beplanting kunnen ook soorten met een gesloten takstructuur worden toegepast zodat diverse soorten hier kunnen schuilen. Denk daarbij aan gesloten heggen of dichte boomkronen. Dit in combinatie met insectenhôtels, nestkasten of vleermuiskasten leidt er toe dat er een interessante stapsteen in het lokale ecosysteem ontstaat.

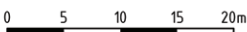
Natuurinclusief bouwen is niet alleen goed voor lokale flora en fauna, maar ook goed voor bewoners en bezoekers. Deze vorm van bouwen draagt sterk bij aan de leefomgeving van de mens. Geurende en kleurrijke beplanting, geliefd bij insecten, hebben ook positieve effecten op onze gezondheid. Ook een toename in het aantal vogels in de tuin heeft effect op het welzijn van de mens. Aanvullend draagt natuurinclusief bouwen bij aan klimaatadaptatie. Denk aan de luchtzuiverende en verkoelende werking van bomen, maar ook de verbeterde infiltratie van water door de worteling van beplanting in de bodem.

3. Inrichtingsplan

3.1 Ontwerptekening



Maten in meters, tenzij anders vermeld
 Materiaalmaten in mm, tenzij anders vermeld
 Peilmaten in meters t.o.v. N.A.P., tenzij anders vermeld
 Diameters in mm, tenzij anders vermeld



0	AS	-	Opstellen tekening	24 - 03 - 2022
Code	Get.	Gec.	Wijziging	Datum

Project
 Zorgvilla 'De Bussels'

Onderdeel
 Landschapsonwerp

Oprachtgever
 Bouwbedrijf Th. van Kasteren

Projectnummer	722220104	Status	Concept
Teknr.		Afm.	A3
Besteknr.	-	Schaal	1 : 500
Datum	24 - 03 - 2022		

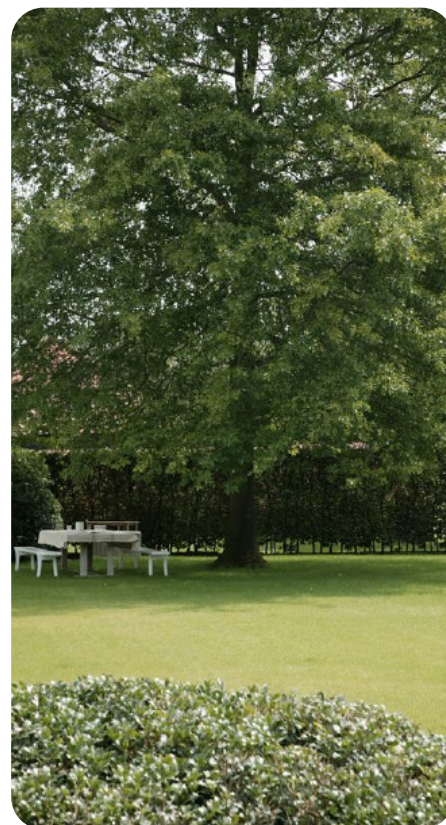
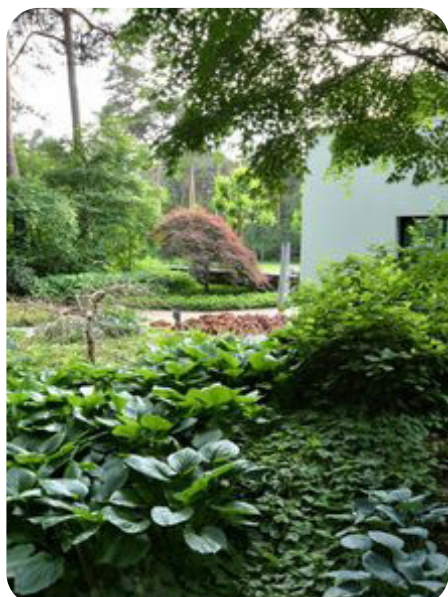
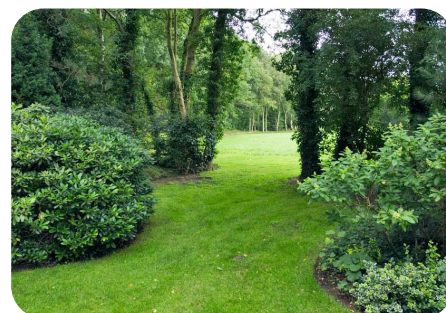


Ontspanning en ontmoeting



Nadere invulling in overleg te bepalen.

3.2 Sfeerbeelden



4. Conclusie

Focus op behoud

Het nieuwe gebouw wordt zo ingepast dat bestaande structuren zoals bosschages en solitaire bomen duurzaam behouden kunnen worden. De omarming van groen die aanwezig is in de huidige situatie speelt dan ook een belangrijke rol bij de inpassing van de nieuwe situatie. De focus ligt dan ook op het behoud én het versterken van de kwaliteit van de bestaande structuren. Passend beheer is hierbij cruciaal.

Focus op ontmoeting

Aanvullend worden kleine ingrepen gedaan om de beleving op het terrein te versterken. De spannende doorkijkjes langs rhododendron groepen in combinatie met nader in te vullen ontmoetingsplekken zorgen er straks voor dat de tuin een groene oase is voor bewoners en bezoekers.

