

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Vier woningen aan de Zandoerleseweg, Veldhoven



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Vier woningen aan de Zandoerleseweg, Veldhoven

Dolmans landscaping group in opdracht van
Areven vastgoedontwikkeling
2 september 2022, Nuenen

dolmans
landscaping group 
l+p ontwerpers en adviseurs

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	7
2	Plangebied en omgeving	8
	2.1 Plangebied & Historie	9
3	Gewenste ontwikkeling	10
4	Landschappelijk inpassingsplan	11

bijlage 1. Plattegrond landschappelijk inpassingsplan

LEESWIJZER

Deze rapportage bestaat uit drie delen. Het eerste deel geeft een overzicht van de omgeving en de huidige situatie van het plangebied. In het tweede deel wordt de gewenste ontwikkeling/uitbreiding beschreven. Deel 3 vormt de tekening met een toelichting van het landschappelijk inpassingsplan.



1 Inleiding

Voor u ligt de landschappelijke inpassing voor de gewenste nieuwbouw van een viertal woningen aan de Zandoerleseweg te Veldhoven. Deze rapportage is opgesteld na de uitspraak voor principemedewerking van de gemeente Veldhoven in samenwerking met Wintraecken advies.

De ruimtelijke kwaliteit van het landschap en met name het buitengebied is één van de provinciale belangen. De uitwerking hiervan heeft de provincie vastgelegd in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Onder kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verstaan dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied een bijdrage dienen te leveren aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Op basis van artikel 3.9 dient voor de uitbreiding van een viertal woningen aan de Zandoerleseweg een landschappelijk inpassingsplan te worden opgesteld. De beoordeling of aan de kwaliteitsverbetering wordt voldaan, wordt per individuele case bepaald. In onderhavige rapportage is een invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing.

DOEL

De doelstelling van het landschappelijke inpassingsplan is het verhogen van de natuur en de landschapswaarde en het vergroten van de cultuurbeleving. De investering die wordt gedaan dient in verhouding te staan met de omvang van de ontwikkeling. Deze rapportage geeft inzicht in de analyse van het landschap waarin de ontwikkeling geprojecteerd wordt. De landschappelijke inpassing van de woningen wordt hier omschreven en er wordt aangegeven op welke wijze deze vormgegeven is.



2 Plangebied en omgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied in haar omgeving. Hierbij wordt aandacht besteedt aan de ontstaansgeschiedenis en de huidige situatie van het plangebied.



De uitbreidingslocatie is gelegen tussen de dorpskernen van Oerle en Zandoerle. Ten zuidoosten van het gebied ligt de nieuwbouwwijk 'Zilverackers'. Het gebied ten noorden van de locatie kenmerkt zich door de openheid van agrarische percelen. Wel is dit gebied aangeduid als woningbouw ontwikkelingsgebied in de ruimtelijke structuurvisie van Veldhoven. Ten noorden van deze agrarische gronden bevindt zich de Molen Sint Jan. Ten westen bevindt zich de Rondweg Oersebaan.

het plangebied en zijn omgeving (Dolmans L+P, google maps, juni 2021).

2.1 Plangebied & historie

Het plangebied is gelegen ten noorden van de Zandoerleseweg. Deze weg is op historische kaarten (1950) aangeduid als 'Zandoerlesche kerkpad' en vormt van oudsher het bebouwingslint aan de Zandoerleseweg. Het plangebied grenst met de noordzijde aan het agrarisch buitengebied met een toekomstige bestemming voor dorpsuitbreiding. Aan de noordoostkant ligt een houtsingel met naastgelegen burgerwoning. Aan de overzijde van de weg (ten zuiden van het plangebied) bevindt zich een vrijstaande burgerwoning met agrarische gronden. Ten westen bevinden zich een aantal paardenweides en kleinschalige boomteelt.



luchtfoto met plangebied (Dolmans L+P, juli 2021).



HISTORISCHE KAARTEN

Met historische kaarten wordt de ontwikkeling van een gebied inzichtelijk. In de hiernaast weergegeven afbeeldingen wordt aandacht besteed aan het plangebied en zijn omgeving in de tijdspanne van 1900 tot 1975.



1900

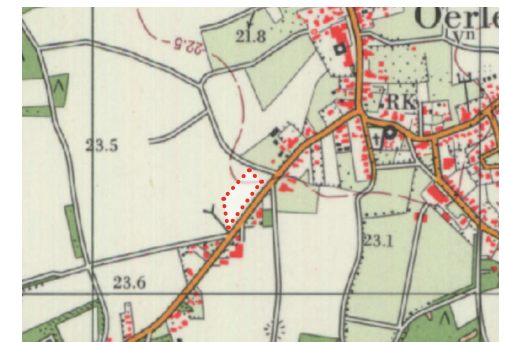
Op de kaart van 1900 is de 'Zandoerleseweg' al aanwezig. Verder is de kern en de kerk goed zichtbaar op de plattegrond. Het gebied van de planlocatie is 'leeg'.

50 jaar later is de wegenstructuur anders vertakt en zijn er hoogteverschillen (vermoedelijk grafheuvels) zichtbaar in de nabijheid van het plangebied. De Zandoerleseweg wordt een steeds belangrijkere ontsluitingsroute.



1950

Op de kaart van 1975 zijn de hoogteverschillen niet meer weergegeven en wordt het gebied verkaveld. Met deze verkaveling ontstaat het gebruik van de gronden op een agrarische manier. De Zandoerleseweg is een ontsluitingsroute van Oerle naar Knegsel.



1975

3 Gewenste ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens het bestaande terrein, dat agrarisch in gebruik is, te voorzien van een viertal vrijstaande woningen. De woningen worden ingepast in het bestaande bebouwingslint.

Er zullen vier riante, vrijstaande woningen worden opgericht met ieder twee bouwlagen. De inhoud van de woningen varieert van 800 tot 1000 m³, inclusief garage. De begane grond krijgt per woning een oppervlakte van circa 175 m². De tweede krijgt een kleiner oppervlak, namelijk circa 85 m². naastgelegen afbeelding betreft voorlopige schets van de positionering van de nieuwe woningen.

De woningen zullen qua positionering, uitstraling en ruimtelijke karakteristiek passend zijn in hun omgeving. Er vindt hiermee een duidelijke koppeling plaats met de bestaande omgeving. Door de voorgestelde situering blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen percelen voldoende groot. Het plan is verder niet of nauwelijks van invloed op de parkeerinrichting en infrastructuur. Zo wordt op eigen terrein voorzien in (ruim) voldoende parkeergelegenheid en zal het plangebied direct ontsloten worden op de Zandoerleseweg.

Verder worden de voorziene hoofdmassa en hoofdvorm van de bebouwing afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar zullen wel een eigen architectonische eenheid vormen.



indicatieve positionering van gewenste woningen (bron: forum architecten en planners)

4 Landschappelijk inpassingsplan

Om ervoor te zorgen dat de woningen op een landschappelijke en duurzame manier worden ingepast is op de volgende pagina de tekening van het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd.

De inrichting is gebaseerd op de landschappelijke waarden en historie van het gebied. Het doel is om het initiatief als geheel in het landschap op te nemen.

Onderdelen van het landschappelijk inpassingsplan zijn:

1. aanplanten van inheemse boom
2. aanleggen inheems bosplantsoen
3. aanplanten van landschappelijke boomgroep
4. aanplanten van Beukenhaag
5. creëren van zichtlijnen van en naar het landschap

1. Aanplant inheemse boom



Aan de achterzijde van het perceel wordt een inheemse boom in het struweel aangeplant. Deze boom ontnemt het zicht op de woningen vanuit het achterliggend landschap.

Hier kan gekozen worden uit onderstaande soorten:

- Sophora japonica
- Sorbus aucuparia
- Juglans regia

2. Inheems bosplantsoen



Aan de achterzijde van de woningen wordt een inheems bosplantsoen aangeplant. Dit bosje biedt een habitat voor verschillende vogels en insecten. Daarnaast ontnemt de beplanting het zicht op de woningen vanaf het achterliggende landschap.

3. Landschappelijke boomgroep



Een solitair boomgroep is vaak een markant herkenningspunt in het landschap. Ze zijn van belang als broedplaats voor vogels.

Hier kan gekozen worden uit onderstaande soorten:

- Prunus avium
- Tilia platyphyllos
- Ostrya carpinifolia
- Fagus sylvatica
- Castanea sativa

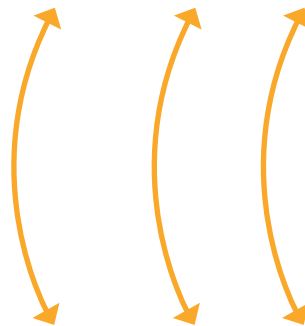
4. Beukenhaag



De afscheidingen op het terrein zullen voor een groot gedeelte uit hagen bestaan. Zo wordt er gebruik gemaakt van lage en hoge Beukenhagen.

Voor de rooilijn zullen de hagen maximaal 1 m hoog worden en achter de rooilijn kan dit oplopen tot maximaal 2 m.

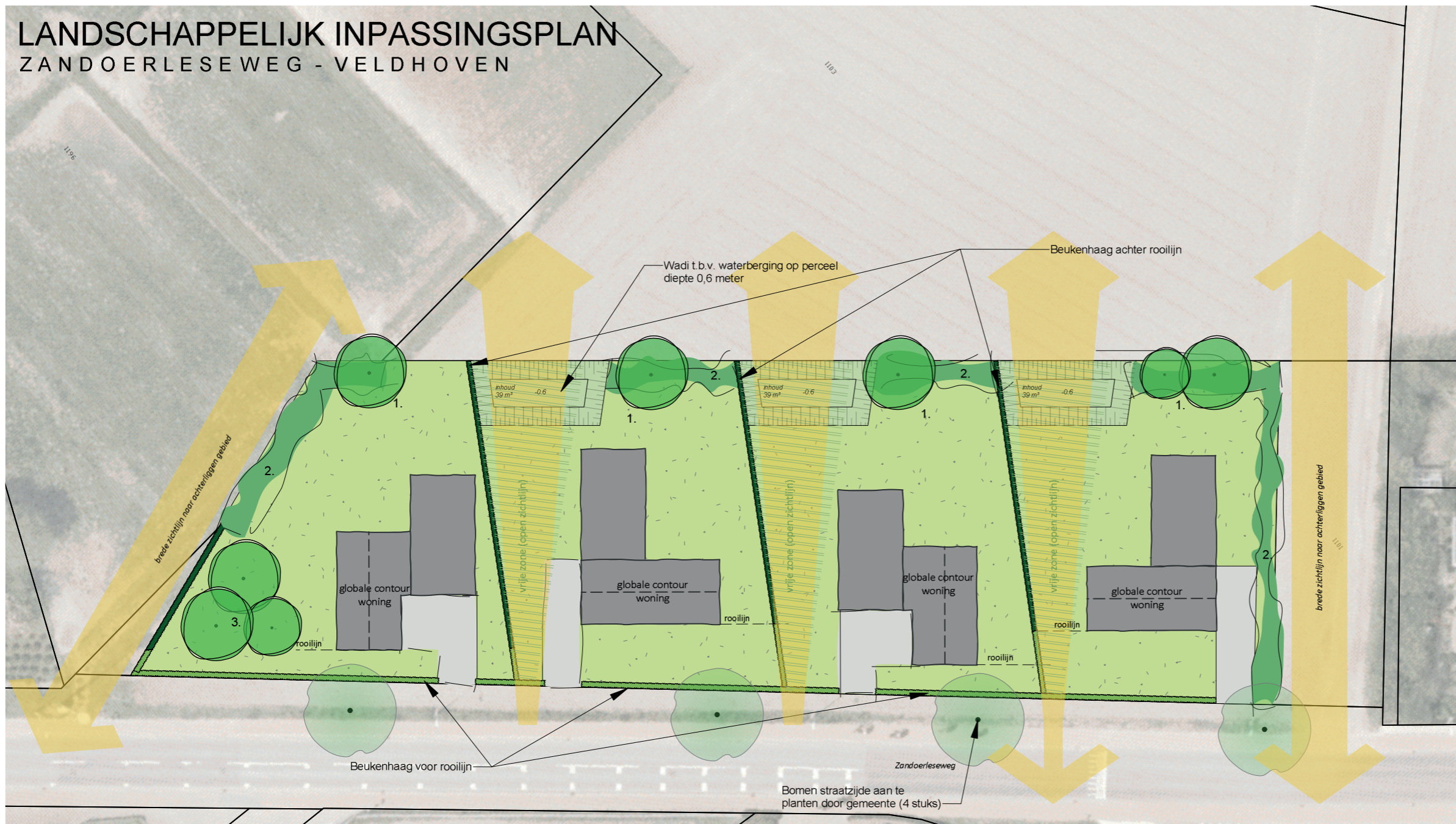
5. Zichtlijnen



Vanaf de Zandoerleseweg worden er zichtlijnen naar het achterliggende landschap gecreëerd door deze stroken vrij te houden van bebouwing en beplanting. Op deze manier wordt de connectie met het achterliggend landschap versterkt.

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

ZANDOERLESEWEG - VELDHOVEN



LEGENDA

1. Boomvormer in struweel met keuze uit
 - Sophora japonica
 - Juglans regia
 - Sorbus aucuparia
2. Inheems struweel met soorten als:
 - Corylus avellana
 - Amelanchier lamarckii
 - Rosa canina
 - Viburnum opulus
 - Sambucus nigra
3. Landschappelijke boomgroep met keuze uit:
 - Prunus avium
 - Tilia platyphyllos
 - Ostrya carpinifolia
 - Fagus sylvatica
 - Castanea sativa

REFERENTIEBEBEELDEN VRIJSTAANDE WONINGEN



PROJECT: NIEUWBOUW VIERTAL WONINGEN ZANDOERLESEWEG					
LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN					
OPDRACHTGEVER	Areven vastgoedontwikkeling				
PROJECTADRES	Zandoerleseweg ongenummerd				
DATUM	1-9-2022				
PROJECTNUMMER	TEKENING NR.	-	Formaat	A3	
GETEKEND DOOR	KvH	PROJECT. VERANTW	KvH	Schaal	1:500

dolmans
landscaping group
lp ontwerpers en adviseurs

T (040) 295 29 90
F (040) 284 02 78
www.dolmanslp.com
info@dolmanslp.com
postbus 149 - 5670 AC Nuenen

Colofon

Initiatiefnemer:	Areven vastgoedontwikkeling Areven 6 5521 BA Eersel
Opdrachtgever:	de heer C. van Dommelen
Projectlocatie:	Zandoerleseweg ongenummerd, Veldhoven
Opdrachtnemer:	Dolmans L+P ontwerpers en adviseurs Urkhovenseweg 39A 5641 KA Eindhoven
Contactpersoon:	Koen van Ham Koen.van.ham@dolmanslp.com + 31 (0)40 295 29 90
Datum:	02-09-2022

Dolmans landsdcaping group
L+P ontwerpers en adviseurs

Urkhovenseweg 39A 5641 KA Eindhoven

telefoon (040) 295 29 90

website www.dolmanslp.com

dolmans
landscaping group 
l+p ontwerpers en adviseurs