



RUITER
VER DE
HOEVEN

Landschappelijk inrichtingsplan Aanshot 76 en 80

Gemeente Eindhoven | 11 mei 2022



Inleiding



Luchtfoto met eigendommen; percelen Aanschot 76 en 80, en de percelen van de gemeente Eindhoven

Het initiatief

De eigenaren van beide boerderijen aan de straat Aanschot, nummer 76 en 80, zijn voornemens te stoppen met hun agrarische functie.

■■■■■■■■■■ is eigenaar van het varkensbedrijf op nummer 76. Hij wil graag zijn bedrijf omvormen naar een woonfunctie: een gezamenlijk erf waar rondom 9 seniorenwoningen komen te staan. Zijn huidige woning blijft daarbij bestaan, evenals een schuur die dienst doet als bergruimte voor de toekomstige bewoners.

■■■■■■■■■■ is eigenaar van het kippenbedrijf en boerderijwinkel 'Boeder-ei-ke' op nummer 80. In de winkel worden eigen eieren en andere streekproducten verkocht (met daarbij tevens levering aan bedrijven en particulieren via een webshop). Het zuidelijk deel van het perceel is in gebruik voor kerstbomenteelt. De kerstbomen worden in het seizoen in de winkel verkocht. Enkele schuren zijn in gebruik als werkatelier voor onder andere een interieurbouwer.

■■■■■■■■■■ wil de huidige kippenstal en mestloods (860 m²) saneren. Daarvoor in de plaats heeft hij de intentie om, aanvullend op de boerderijwinkel, een breder product neer te zetten op zijn bedrijfslocatie. Het betreft een combinatie van verschillende activiteiten met een agrarisch, recreatief en maatschappelijk profiel:

- een nieuwe boerderijwinkel
- kleinschalige horeca; een paviljoen met terras en speelplek
- dagbesteding voor specifieke doelgroepen (ouderen, dementerenden, zorgpatiënten)
- verhuur van atelierruimte, voor workshops, werkplekken voor designers en dergelijke.

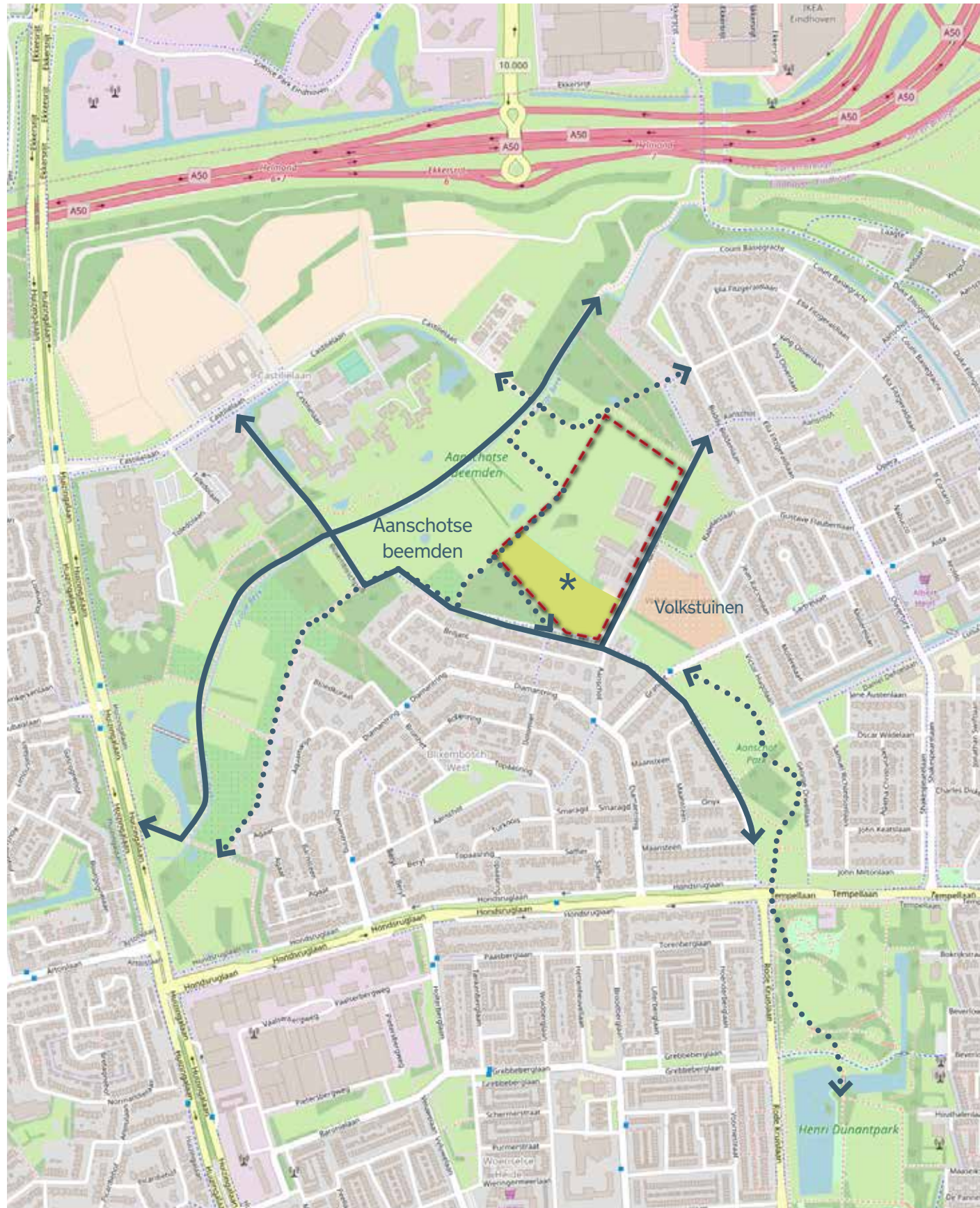
Daarnaast wil hij dit combineren met 7 seniorenwoningen.

Kortom een mix van activiteiten die zich verbinden door een bijzondere plek, midden in het groen. ■■■■■■■■■■ heeft de ambitie om van de locatie een ontmoetingsplek te maken a la Philips Fruittuinen, Genneperhoeve of 't Wasven.

Doel document

Voor bovengenoemde ontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Daarbij hoort het landschappelijk inpassingsplan. Dit document geeft inzicht in de landschappelijke onderbouwing van de voorgenomen ontwikkelingen op beide erven. Daarnaast geeft het document een beeld hoe de toekomstige erfinrichting en landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd.

In de inrichtingsschets is tevens de parkeerbehoefte ingepast op basis van de parkeernormen van de gemeente Eindhoven en is de waterbergingsopgave ingepast. Deze is berekend aan de hand van de klimaattool van de gemeente Eindhoven.



Plangebied op knooppunt van recreatieve routes

Onderdeel van een aaneengesloten groengebied

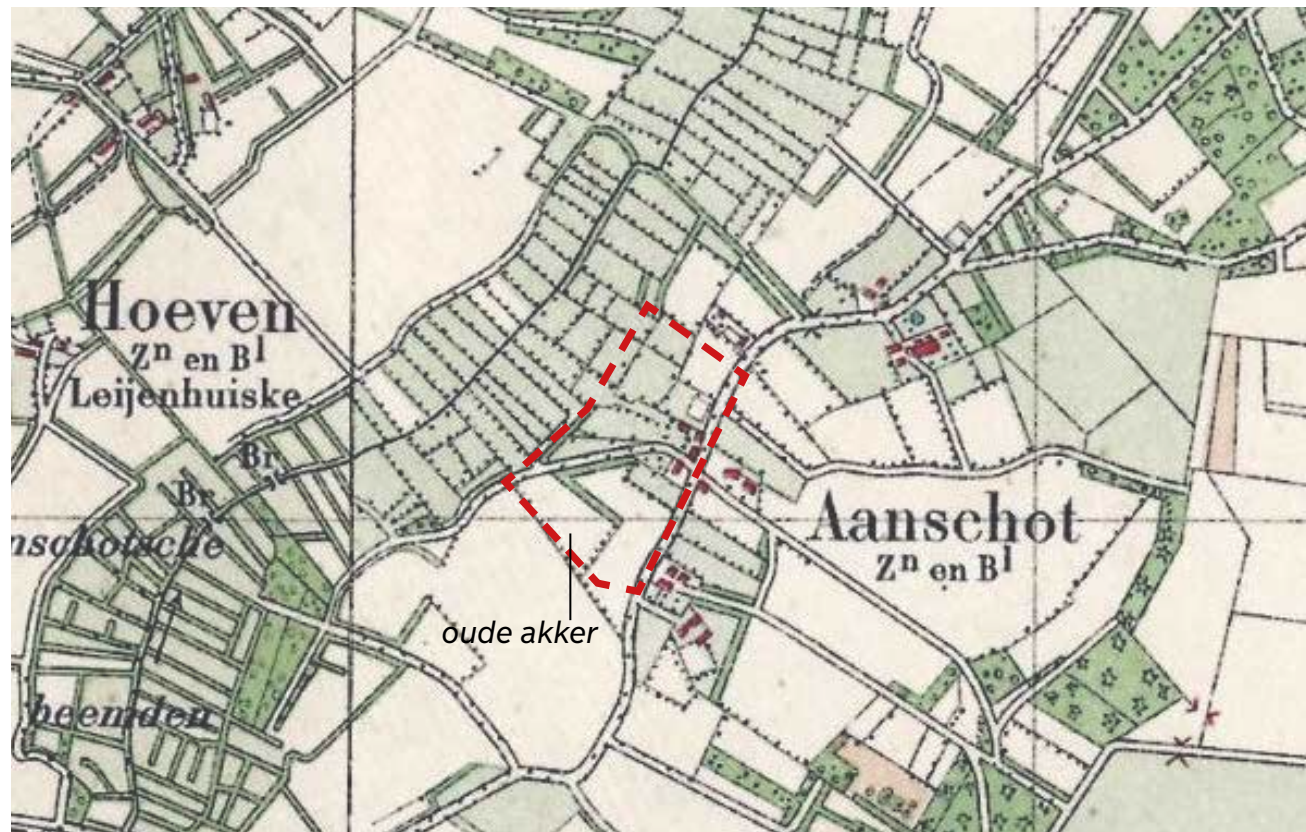
Beide bedrijven liggen in het laatste stukje oorspronkelijk agrarisch gebied van Noord-Eindhoven. De erven liggen bovendien midden in een groene wig de stad in. Het betreft een aaneengesloten landschappelijke zone, die diep in het stedelijk weefsel van Eindhoven doordringt. Deze zone bestaat uit het Henri Dunantpark, een volkstuincomplex, de weiden rondom Aanschot en het beekdallandschap van de Aanschotse beemden.

Ten noorden van de planlocatie liggen het beekdal van de Aanschotse beemden. Een prachtig natuurlandschap met hoge cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Er liggen verschillende wandelpaden, waardoor het gebied in trek is bij wandelaars.

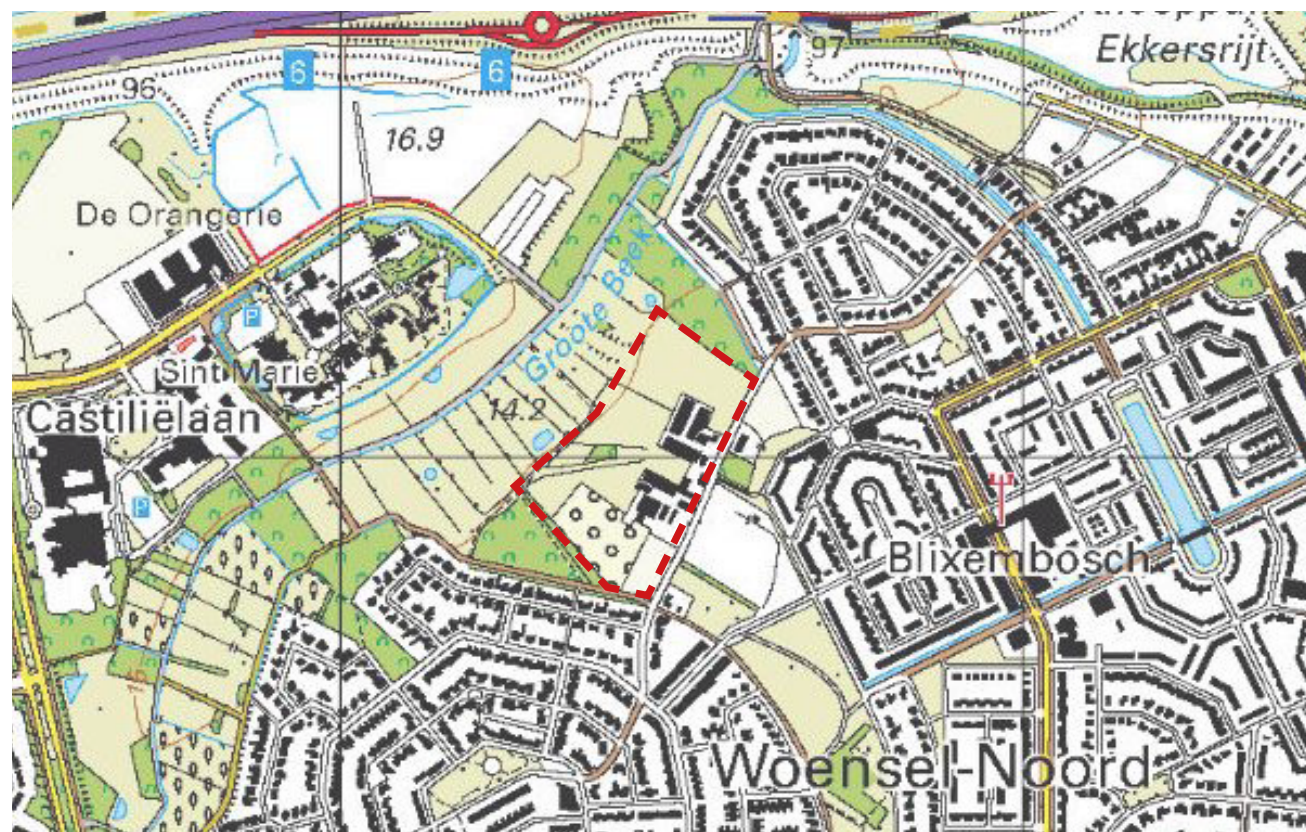
Onderdeel van fiets- en wandelroutes

Langs het plangebied loopt de fietsroute 'rondje Eindhoven' en via de straat Aanschot kunnen bewoners uit de wijken Woensel en Blixembosch naar het buitengebied van Son fietsen.

De ligging in het groen en aan recreatieve routes maakt de plek kansrijk voor een recreatieve en sociale betekenis voor stadsbewoner. Door herontwikkeling transformeert de locatie Aanschot 80 dan ook tot een recreatief knooppunt en ontmoetingsplek voor de bewoners uit Woensel en Blixembosch (jong en oud), die willen genieten van de landelijke sfeer, landschap en het buitenleven.



1935



Huidige situatie met de stedelijke ontwikkeling van o.a. Blixembosch rond de eeuwwisseling

Cultuurhistorisch landschap

Van oudsher is Aanschot een klein agrarisch buurtschap van enkele verspreide boerderijen dat al eeuwen lang bewoond is. Het buurtschap ligt op de overgang van beekdal naar de hoger gelegen dekzandruggen. De akkers lagen hoger, werden bewerkt en hadden minder perceelsrandbeplantingen. De beemden, de natte gronden langs de beek, werd gebruikt voor grasland en had een smalle percelering haaks op de beek. Het perceel van Aanschot 80 lag/licht op de hogere en drogere akker. De gronden rondom het erf van Aanschot 76 ligt in het wat lager en natter gelegen beekdal.

Huidig landschap

Ondanks dat er in de jaren veel is veranderd, is de oorspronkelijke karakteristiek nog aanwezig. Zo heeft het beekdallandschap nog altijd de kleinschalige percelering. Daarnaast heeft het veel kleine landschapselementen als houtsingels, de struwelen en kleine bosjes. Met name de randen van de woonbuurten zijn bebost geraakt.

Het kerstbomenperceel staat op een akker die al eeuwenlang in gebruik is, en ligt ook hoger in het landschap. De weilanden rondom nummer 76 liggen lager en zijn als weiden in gebruik, met uitzondering van de akker in het noorden die tegen de weg Aanschot is gelegen.



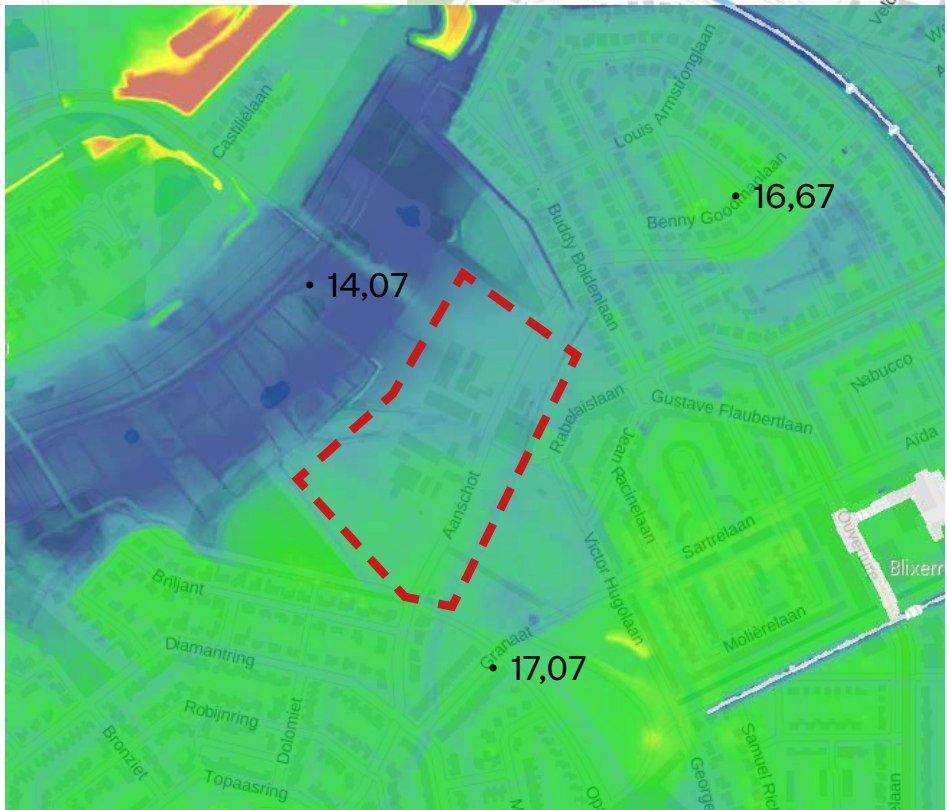
Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Eindhoven



Bodem



Geomorfologie

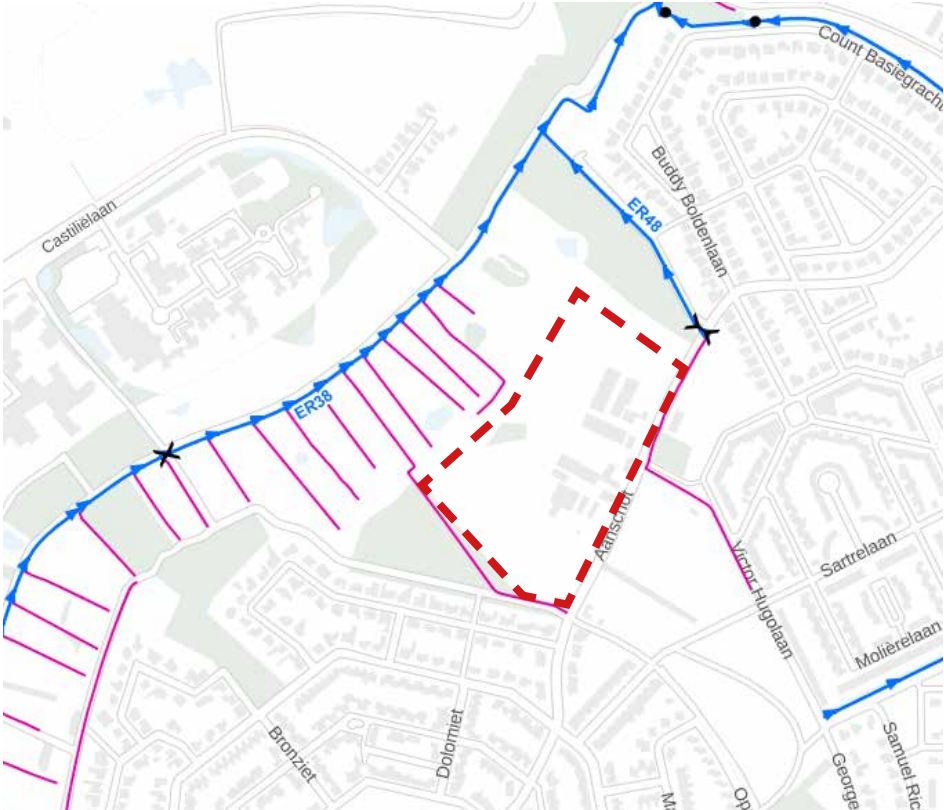


Hoogte

Opbouw abiotiek

De getoonde kaarten onderschrijven de conclusies van de vorige bladzijde:

- De bodemkaart laat zien dat de gronden eeuwenlang zijn bewerkt met potstalmest, waardoor er hogere akkers zijn ontstaan.
- De geomorfologische kaart laat het door het water uitgesleten beekdal zien naast de hoger gelegen dekzandgronden.
- De hoogtekaart laat duidelijk de hogere akkergronden zien ten zuiden van het erf Aanschoot 80.



Legger Waterschap met alle watergangen



Aanshot 80 Boerderijwoning



Huidige boerderijwink



Werkatelier (hout), de werkplaats/opslag (wit) wordt wink



Akker zuidzijde Boerder-ei-ke gezien vanaf Aanshot



Aanshot - onderdeel historische wegenstructuur van voor 1900



Aanshot 76 woonhuis en erf

Huidige verschijning

De erven, de kleine weides eromheen en de straat Aanshot hebben nog een authentieke uitstraling. Aanshot is nog een smalle weg, met bermen en wegbegeleidende bomen. Veel bomen zijn door de jaren heen verdwenen.

Het erf van Boerder-ei-ke, nummer 80 bestaat uit een oude langgevelboerderij aan de straat, de huidige boerderijwink en een aantal schuren achter de woning. Deze bestaan uit lage volumes met houten rabatdelen en pannendaken. De oude werkplaats/opslag met rode pannen wordt verbouwd tot nieuwe wink.

Het erf van Aanshot 76 is net als Boerder-ei-ke al eeuwen een bewoonde plek. Het erf heeft echter geen historische bebouwing meer. Het bestaat uit een modern woonhuis (jaren '80) met daarachter 2 varkensstallen en een grote loods.



Links te saneren varkensstallen, rechts te behouden loods

Ruimtelijk hoofdstructuur



Ruimtelijk concept

Versterking van het landschap

Met de transformatie van de bedrijfservern naar woonerven + paviljoen, is er een kans om de landschappelijke uitstraling van het gebied te versterken. De belangrijkste kwaliteitswinst zit in de omvorming van het kerstbomenperceel naar een oude akker met natuurwaarden. Binnen de landschappelijke setting van het agrarisch lint worden de twee erven opgenomen. Daarbij worden de doorzichten vanaf Aanschot naar het beekdal open gehouden.

De erven

De erven bestaan uit een privé-gedeelte en een woongedeelte. Het wonen gebeurt op het achtererf en is specifiek gericht op senioren; het 'seniorenerf'. Zij wonen straks rond een gezamenlijk erf met een gezamenlijk nader in te vullen tuindeel en een fruitboomgaard. De woningen worden uitgevoerd in een schuurtypologie. De erven hebben een afzonderlijke inrit voor de privéwoning en een eigen toerit naar het achtererf.

Het paviljoen en boerderijwinkel

Op de heringerichte natuurakker wordt het paviljoen als een architectonisch pareltje in de natuur opgenomen, door de plaatsing midden in de bloemenweide of vogelakker. Het paviljoen wordt een ontmoetingsplek voor de wijk en een rustplaats voor de passerende wandelaar en fietser. Door de koppeling met de boerderijwinkel versterken zij elkaar in hun functioneren.



Functionele indeling



Functies

Aanshot nummer 76

Bij nummer 76 worden 9 seniorenwoningen toegevoegd (A), zij krijgen een separate inrit met daaraan gekoppeld een centrale parkeerplek.

In de loods is ruimte voor de bergingen en fietsenstalling van de nieuwe bewoners (B).

Aanshot nummer 80

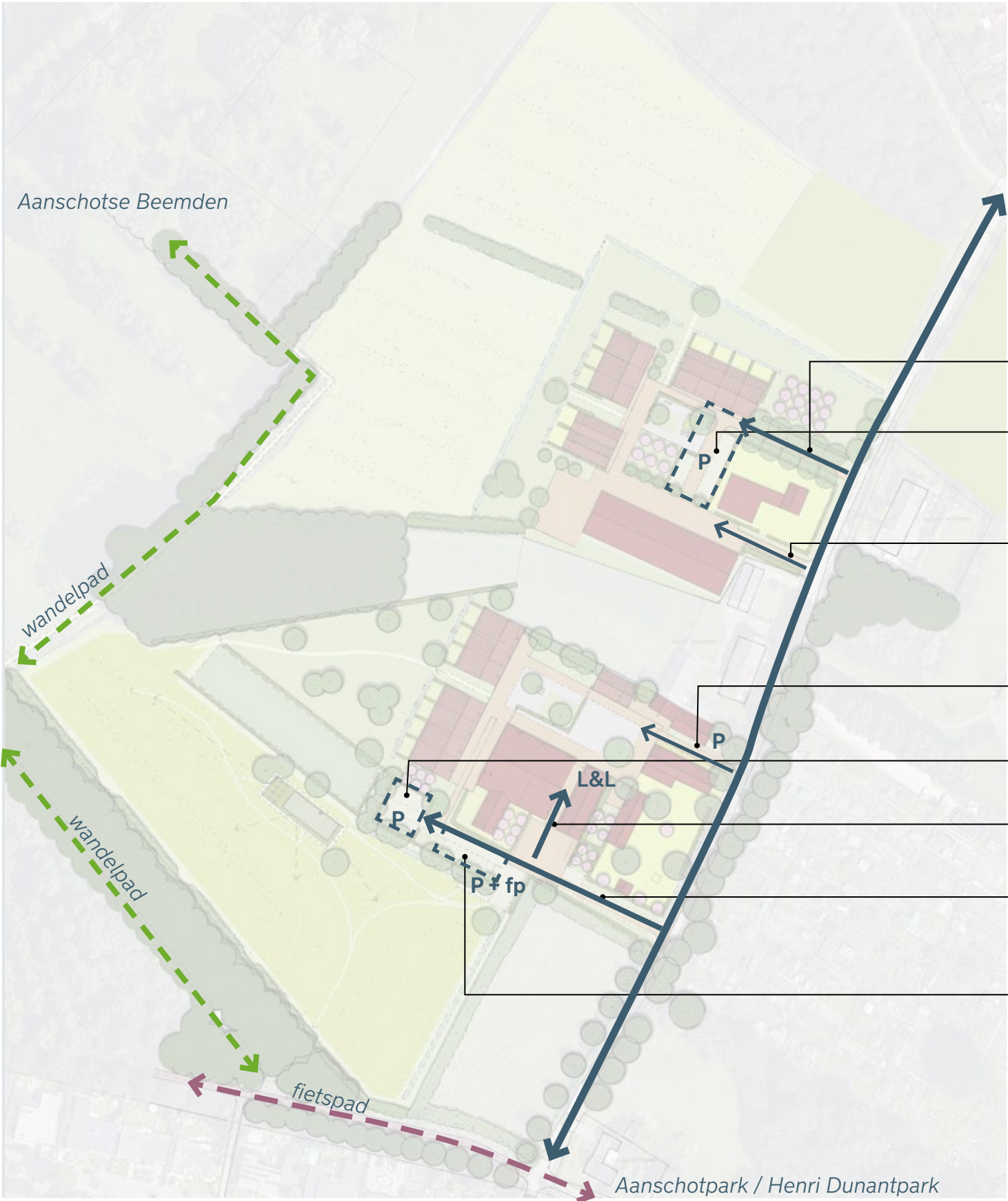
Bij nummer 80 worden 7 senioren woningen toegevoegd (A). De positie van het nieuwe paviljoen (H) is zo gekozen dat het in het landschap wordt opgenomen en los ligt van het erf, maar wel een functionele koppeling krijgt met de boerderijwinkel (B). Functioneel heeft dit als voordeel dat er korte routes ontstaan, wat voor de ondernemer belangrijk is om efficiënt te kunnen werken. Het parkeren kan optimaal gebruikt worden voor zowel de winkel, de atelierruimte (D) als het horecapunt (meervoudig ruimtegebruik). Het parkeren voor de bewoners is gekoppeld aan dezelfde ontsluiting.

Op het erf wordt aan de noordzijde een nieuwe kleine schuur (F) toegevoegd ten behoeve van opslag voor de winkel.

De huidige boerderijwinkel (C) wordt in de toekomst gebruikt voor de dagbesteding die reeds op het erf aanwezig is.

Op het erf is in de huidige situatie nog een woning aanwezig (I), die blijft behouden.

Ontsluiting en parkeren



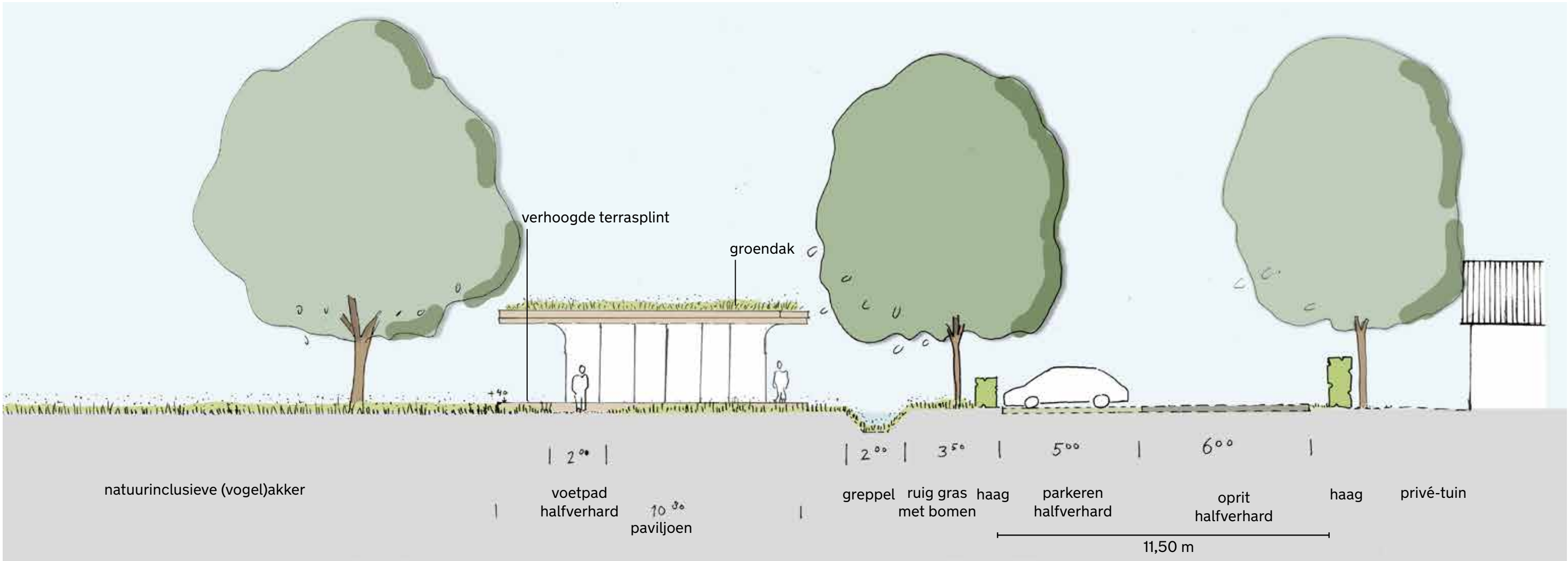
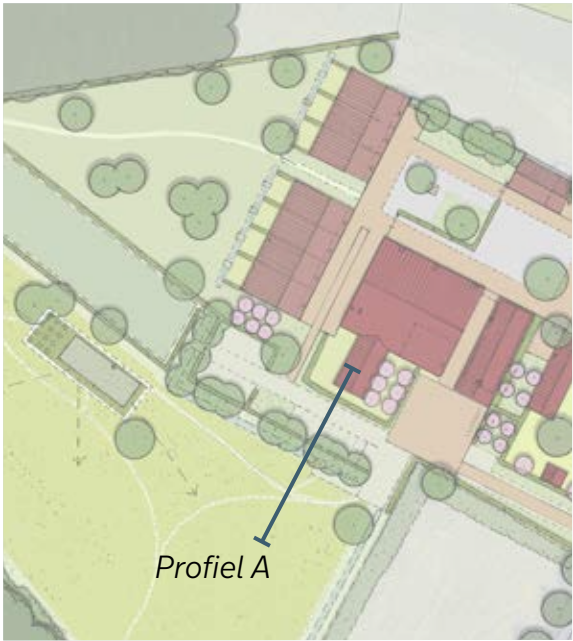
Ontsluiting

Aansluiting op Aanschot en fietspad

De beide erven krijgen twee inritten, één voor de privé-erfontsluiting en één voor de ontsluiting van de seniorenwoningen. Bij het erf van Boerdereike ontsluit de zuidelijke inrit de woningen, de boerderijwinkel incl. laden en lossen en het parkeren voor paviljoen en winkel. Deze inrit komt uit bij het verharde winkelerf, waar voldoende ruimte wordt gemaakt voor het draaien van vrachtwagens ten behoeven van het laden en lossen. Vervolgens ontsluit het de halfverharde parkeerplaatsen. De aansluiting op de Aanschot moet gedimensioneerd worden op indraaiende vrachtwagens (trekker-oplegger). Voetgangers en fietsers bereiken het paviljoen en de winkel via het erf. In de toekomst wordt beoordeeld of een aansluiting voor voetgangers op het wandelrouten netwerk wenselijk is.

- Toegang woonerf seniorenwoningen, 3,50 m breed
- 15 pp bewoners (1.3/1,4 pp/won + 0.3 pp bezoek) op halfverharding
- Toegang privé-erf; versmallen
- Toegang privé-erf / parkeren dagbesteding
- 11 pp bewoners (1.3/1,4 pp/won + 0.3 pp bezoek) op halfverharding
- Laden en lossen winkel (vrachtwagens)
- Oprit paviljoen - winkel - woningen (auto/vrachtverkeer), aansluiting op Aanschot voldoende breed i.v.m. indraaien vrachtwagens.
- 8 pp en 24 fietspp ten behoeve van paviljoen en boerderijwinkel

Profiel ontsluiting | Aanshot 80



Profiel A overgang erf naar natuurakker met paviljoen

Referentiebeelden landschappelijke inpassing | Aanshot 76 en 80



Landschappelijke inpassing rondom erven

De nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen in de groene setting, waarbij de aanwezige landschapsstructuur wordt versterkt en landschappelijke kwaliteiten en natuurwaarden worden toegevoegd. Op cruciale plekken wordt er een aanvullende gebiedseigen beplanting voorgesteld, zoals de houtsingels in het noorden, struweel in het zuiden, fruitboomgaarden en solitaire bomen en boomgroepen rondom de erven, zodat de erven nog meer worden opgenomen in het landschap.

Het perceel met kerstbomen kan veel meerwaarde voor de natuur krijgen wanneer deze wordt omgevormd naar een vogelakker. Daarin zijn verschillende graansoorten gemengd met een bloemrijk (eenjarige) mengsel. In de bestaande bosrand wordt een struweelzone ontwikkeld door de bestaande meidoornhaag uit te laten groeien en aan te vullen. Die mix maakt deze plek zeer aantrekkelijk voor een grotere diversiteit aan vogels, kleine zoogdieren en insecten.



Landschappelijke inpassing



Landschappelijke inpassing rondom erven

- Houtsingel; zachte berk en zomereik met onderbegroeiing van meidoorn en sleedoorn
- Weides (begrasd/ gemaaid)
- Solitaire boom en boomgroepen (Zomerlinde, Walnoot) in kruidenrijke grasbermen
- Fruitboomgaard
- Oude akkers omvormen naar vogelakkers (i.s.m. Vogelwerkgroep de Kempen), perceel in eigendom gemeente
- Laanbomen toevoegen langs Aanshot (gemeentegrond)
- Bestaande meidoornhaag rond recreatieweide
- Struweel (meidoorn, sleedoorn) met bomen
- Recreatieweide met bomen (deels bestaand)
- Bestaande beukenhaag behouden
- Nieuwe haag rond kerstbomenperceel (meidoorn)
- Bomen rond parkeren (Winterlinde/ Haagbeuk)
- Bestaand struweel op gemeentegrond
- Solitaire bomen en boomgroepen (Zomerlinde/ Zomereik)
- Oude akker (kerstbomenperceel) omvormen naar natuurinclusieve vogelakker (i.s.m. Vogelwerkgroep de Kempen)
- Struweel in de bosrand; bestaande meidoornhaag los laten uitgroeien, toevoegen hondsroos, sleedoorn tot 2-3m breed struweel, golvende rand

Inrichtingsvoorstel erf

De nieuwe woningen krijgen een eigen tuin aan de achterzijde van 5 m diepte. De overgang van privé naar het gezamenlijke groen wordt landschappelijk ingericht door het aanleggen van een greppel op de erfgrans en hagen tussen de tuinen. Op het gezamenlijke erf is ruimte voor een pluktuin, vlindertuin, fruitboomgaard en eventueel moestuin. Het erf wordt aan de zuid- en oostzijde ingekaderd met hoge hagen. De nieuwe inrit wordt begeleidt met een bomenlaan.

Het parkeren wordt opgenomen binnen hagen van ca. 1,00m hoogte, zodat het erf groen oogt. Het fietsparkeren voor de nieuwe bewoners krijgt een plek in de grote schuur. De waterberging voor het erf krijgt ruimte in de greppels rondom het erf. Deze greppels vormen tevens de scheiding tussen het gecultiveerd ingerichte erf en de meer landschappelijk ingerichte weilanden met houtsingels.



Schetsplan 1:1000

- Landschappelijk overgang met kruidenrijke gras en solitaire bomen en boomgroepen en waterberging in greppels
- 9 Seniorenwoningen rond gezamenlijk erf, tuinen 5m diep, landschappelijk begrenst met hagen (beuk) en greppel 1 m breed
- Fruitboomgaard: hoogstamfruit 12 stuks
- Gezamenlijk halfverhard erf, in overleg met nieuwe bewoners in te richten (pluktuin, nutstuin, vlindertuin)
- Bomenlaan en hagen langs nieuwe oprit; Zomerlinde of Winterlinde
- Fruitboomgaard; hoogstamfruit 6 stuks
- Parkeerplaats, 15 pp, ingepast met hagen (beuk of veldesdoorn), parkeervakken van halfverharding
- Hoge haag (beuk) (1,50m) met boomvormers (bijv. (fruit)bomen)
- Toevoegen bomenrij (knotwilg /bloeiende (fruit)bomen)
- Fietsparkeren in de schuur
- Versmalle toegang privé-erf, en vergroenen met hagen

Inzoom inrichtingsplan | Aanshot 80

Inrichtingsvoorstel erf Boerdereike

De nieuwe woningen krijgen een privétuin aan de achterzijde van 5 m diepte. De overgang van privé naar het gezamenlijke groen wordt landschappelijk ingericht door het aanleggen van een greppel op de erfgrans en hagen tussen de tuinen. Op het gezamenlijke erf aan de voorzijde is ruimte voor een pluktuin, vlindertuin, fruitboomgaard en eventueel moestuin.

Bij de boerderijwinkel komt een entreeplein met fietsparkeren. Het parkeren ten behoeve van de boerderijwinkel, de workshopruimte, het paviljoen en bewoners wordt achter het entreeplein gesitueerd.

De fietsparkeerplekken ten behoeve van het paviljoen liggen achter de haag met vanaf daar de route naar het paviljoen. Fietsparkeren voor de bewoners krijgt een plek in de grote schuur. In de stijl van Boerdereike worden elementen als fietsenrekken, poorten en hekwerken zoveel mogelijk in hout uitgevoerd.

De parkeerverharding wordt als halfverharding uitgevoerd. Enkel de opritten, het winkelerf en de randen rond het binnenerf worden uitgevoerd met klinkers.



Schetsplan 1:1000

- 7 Seniorenwoningen, tuinen 5m diep, landschappelijk begrenst met hagen (beuk) en greppel, 1m breed
- Struweel met bomen (Winterlinde)
- Gezamenlijk erf in overleg met nieuwe bewoners in te richten (pluktuin, vlindertuin, fruitgaard)
- Halfverhard erf met verharde plint rondom, vergroenen met grote erfbomen, fruitgaard of siertuin
- Versmallen oprit + parkeren dagbesteding (halfverharding)
- Fietsparkeren bewoners in schuur
- Entreeplein boerderijwinkel met ca. 12 fietsparkeerplekken voor fietsers en ruimte voor kerende vrachtwagens
- Parkeren; 8 pp paviljoen/winkel en 11 pp bewoners binnen haag, rondom parkeren bomen (Winterlinde/ Haagbeuk)
- Fietsparkeren; 24fp t.b.v. paviljoen (houten aanleunrekken)
- Bestaande haag en struweel behouden
- Nieuwe oprit, klinkerverharding 4m breed, geschikt voor vrachtverkeer (brede aansluiting Aanshot) inclusief afsluitbare poort
- Waterbergende greppel

Referentiebeelden inrichting erven | Aanshot 76 en 80



Waterberging



Toe te voegen waterbergende delen (greppels)

Waterberging

Bij de inrichting van de erven wordt zoveel mogelijk voor ontharding gekozen. Waar mogelijk wordt verharding omgevormd naar groen. Het toevoegen van bomen en groen zorgt voor een goede doorlaatbaarheid van de bodem, wat het waterbergend vermogen vergroot. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding; met gravel, puinverharding of open verharding.

De waterbergende greppels tussen erf en weides/ akkers, samen met enkele greppels bij de achtertuinen van de woningen bieden samen op beide erven voldoende ruimte voor waterberging. De greppels zijn tussen de 1-2 m breed en niet dieper dan ca. 50 cm. Ze liggen met de bodem boven de hoogste grondwaterstand.

Rondom de locatie zijn B-watgangen aanwezig, maar op te grote afstand, of aan de overzijde van de weg.

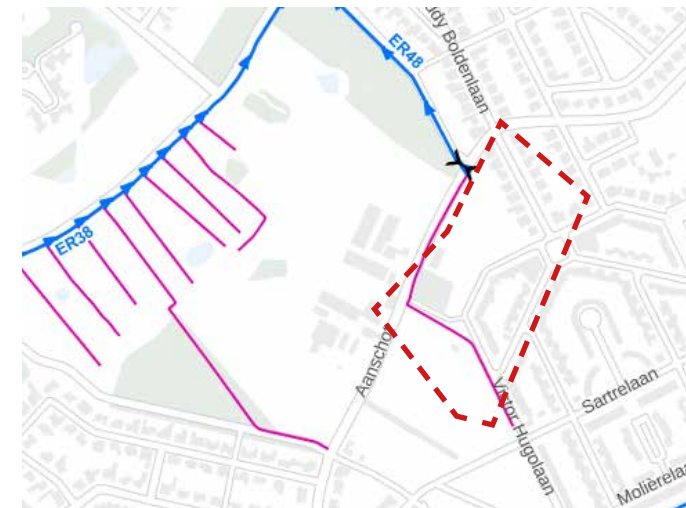
In de separate bijlage is de berekening van de klimaattool toegevoegd.



Open verharding



Halfverharding / gravel

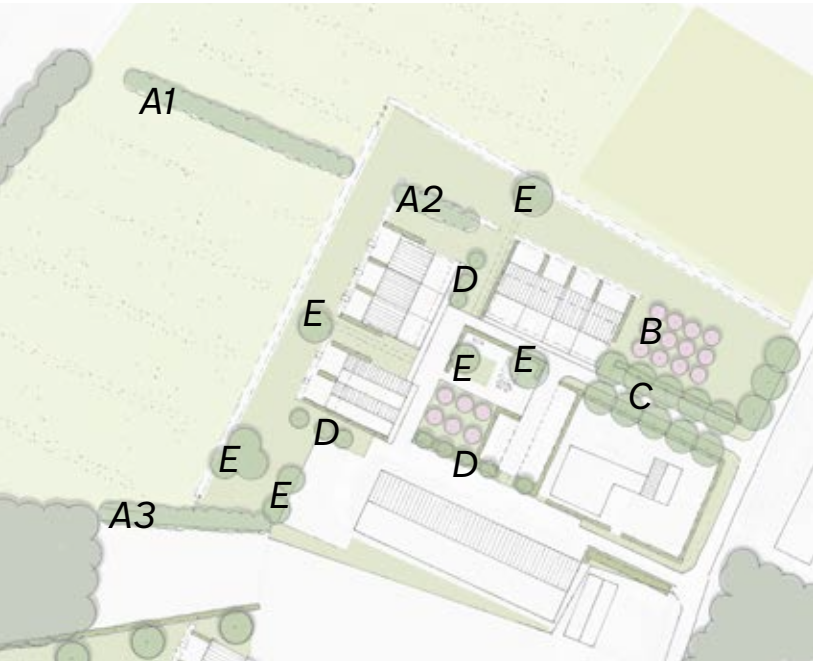


Legger Waterschap



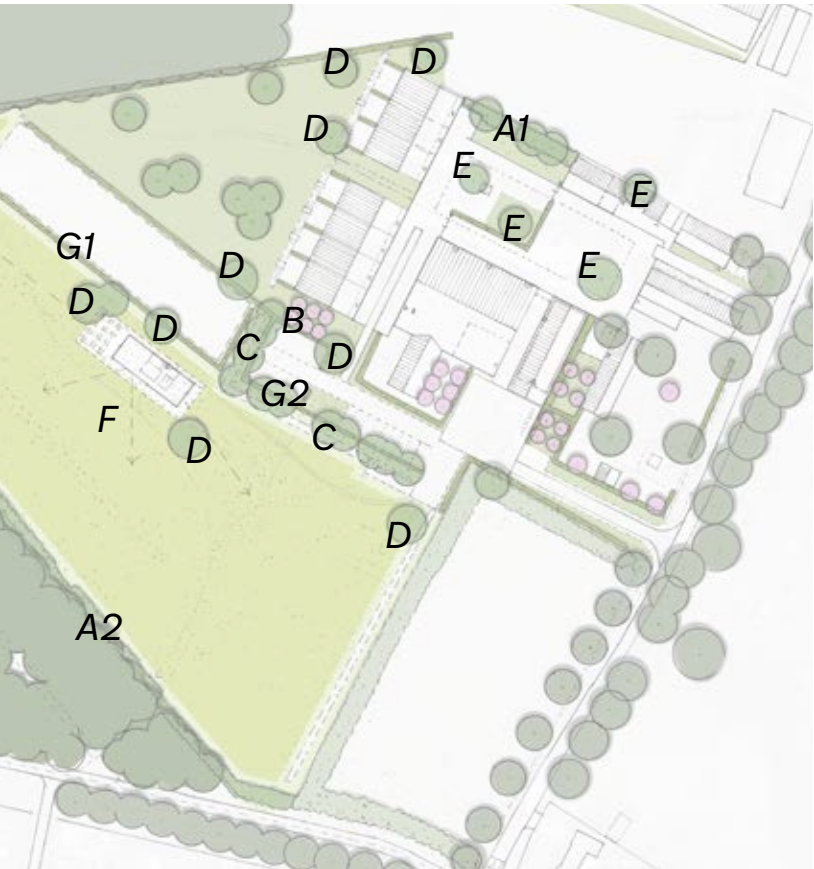
Greppel met oversteek achtertuinen

Beplantingsaantallen landschapelijke inpassingsmaatregelen



Aantallen beplantingen erf Aanshot 76

Locatie	Soort	Omschrijving	Maat	Aantal/ m2 / m1
A1	Houtsingel	5 m brede houtsingel met 10% Zomereik, 20% Zachte berk, 40% Meidoorn en 30% Sleedoorn	Bosplantsoen 60/80 Boomvormers 100/125	60 m1
A2	Houtsingel	idem	idem	20 m1
A3	Houtsingel	idem	idem	44 m1
B	Fruitboomgaard	hoogstamfruit	maat 14-16	9-12 stuks
C	Laan	laanbomen (zomerlinde of winterlinde)	maat 20-25	10 stuks
D	Bomenrij	kleine boomsoort (sierkers, sierpeer, knotwilg)	maat 16-18	11-13 stuks
E	solitaire boom of boomgroep	hoogstam boom keuze uit: zomerlinde, walnoot, kastanje, haagbeuk, zoete kers	maat 20-25	8-10 stuks



Aantallen beplantingen erf Aanshot 80

Locatie	Soort	Omschrijving	Maat	Aantal/ m2 / m1
A1	Struweel met bomen	3 m breed struweel met: 25% Beuk 25% Meidoorn en 25% Sleedoorn, 25% Veldesdoorn, bomen: Winterlinde	Bosplantsoen 60/80	30 m1
A2	Struweel	2-4 m breed, 40% meidoorn, 40% sleedoorn, 20% hondsroos (deels bestaande meidoornhaag)	Bosplantsoen 60/80	200 m1
B	Fruitboomgaard	hoogstamfruit	maat 14-16	6 stuks
C	Bomen rond pp	laanbomen Winterlinde of Haagbeuk	maat 20-25	11 stuks
D	solitaire boom of boomgroep	keuze uit: zomerlinde, walnoot, kastanje, haagbeuk, zomereik	maat 20-25	9-11 stuks
E	boomvormers erf	hoogstam fruitbomen, walnoot, honingboom, winterlinde	Min. maat 14-16	5-8 stuks
F	Vogelakker	Zadenmengsel historische akkers: verschillende graansoorten en een bloemrijk eenjarige mengsel		ca. 10.000m2
G1	Haag	inheemse haag bijv. meidoorn	Haagplantsoen 60/80	100m1
G2	Haag	inheemse haag bijv. beuk	Haagplantsoen 60/80	88m1