



SATIJNplus Architecten 28 april 2026



Groen Projectontwikkeling

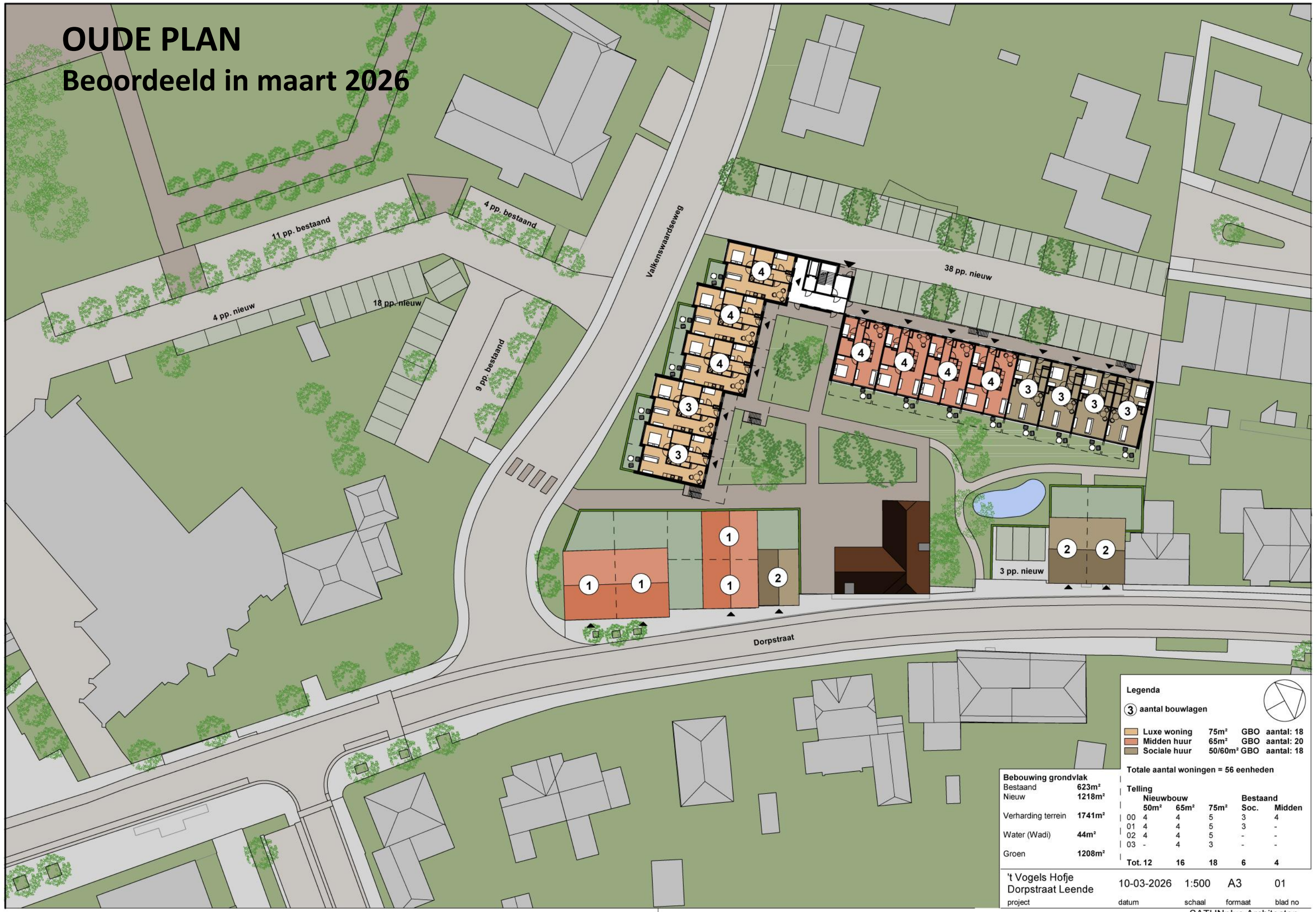


DORPSTRAAT LEENDE

Voorlopig ontwerp



OUDE PLAN
Beoordeeld in maart 2026



Legenda

③ aantal bouwlagen

Luxe woning	75m²	GBO	aantal: 18
Midden huur	65m²	GBO	aantal: 20
Sociale huur	50/60m²	GBO	aantal: 18

Totale aantal woningen = 56 eenheden

Bebouwing grondvlak		Telling			Bestaand	
Bestaand	Nieuw	50m²	65m²	75m²	Soc.	Midden
Verharding terrein	1741m²	00 4	4	5	3	4
Water (Wadi)	44m²	01 4	4	5	3	-
Groen	1208m²	02 4	4	5	-	-
		03 -	4	3	-	-
		Tot. 12	16	18	6	4

OUDE PLAN

Beoordeeld in maart 2026



AANGEPAST PLAN

April 2026



Legenda

3 aantal bouwlagen

	Luxe woning	75m²	GBO	aantal: 17
	Midden huur	65m²	GBO	aantal: 20
	Sociale huur	50/60m²	GBO	aantal: 18

Bebouwing grondvlak						
Bestaand	623m²					
Nieuw	1351m²					
Verharding terrein	1741m²					
Water (Wadi)	44m²					
Groen	1075m²					
		Totale aantal woningen = 56 eenheden				
Telling		Nieuwbouw			Bestaand	
		50m²	65m²	75m²	Soc.	Midden
00	4	4	5	3	3	4
01	4	4	5	3	3	-
02	4	4	5	-	-	-
03	-	4	2	-	-	-
Tot. 12		16	17	6	6	4

ADVIES ERFGOED & RUIMTELIJKE KWALITEIT

maart 2026

Opmerking commissie:

Dorpstraat 40 lijkt te worden gesloopt.

Reactie SATIJNplus:

Dorpstraat 40 wordt niet gesloopt. We hebben 4 appartementen geprojecteerd in de bestaande bebouwing met aansluitend 2 tuinen en 3 parkeerplaatsen.

ADVIES ERFGOED & RUIMTELIJKE KWALITEIT

maart 2026

Opmerking commissie:

De doorkijk vanuit de Dorpstraat langs de historische groenstructuur kijkt op hoogbouw. Probeer meer aan te sluiten op het dorpse karakter.

Reactie SATIJNplus:

De 4-laagse bebouwing is wat doorgeschoven waardoor de doorkijk naar een entree leidt. Deze entree vormt tevens een verbinding met de parkeerplaatsen. Ook is de entree een 'knip' tussen de grotere en de kleine appartementen. Die laatste zijn die slechts 3 bouwlagen hoog en sluiten dus beter aan op de schaal van de doorkijk en de Dorpstraat.

IMPRESSIE

Zichtlijn



ADVIES ERFGOED & RUIMTELIJKE KWALITEIT

maart 2026

Opmerking commissie:

Probeer het beeldbepalende pand aan de Valkenswaardseweg 2 te behouden.

Reactie SATIJNplus:

Dit is niet mogelijk. We behouden de volledige structuur aan de Dorpstraat, maar huisnummer 2 om de hoek landt midden in de nieuwbouw ontwikkeling.

ADVIES ERFGOED & RUIMTELIJKE KWALITEIT

maart 2026

Opmerking commissie:

Het beeld aan de Valkenswaardseweg heeft een hoge dichtheid een 'stadse' massa. Is hier geen reductie mogelijk? Neem het kenmerkende hoogteverschil tussen het historische lint (Dorpstraat) mee in het ontwerp van de Valkenswaardseweg in Westelijke richting.

Reactie SATIJNplus:

We hebben een sterkere afbouw (maximaal 3 bouwlagen) ontworpen in het nieuwe plan. Hiermee sluit de nieuwbouw massa beter aan op de bestaande woning (huisnummer 5) aan de Valkenswaardseweg.

IMPRESSIE

Dorpstraat - Valkenswaardseweg



ADVIES ERFGOED & RUIMTELIJKE KWALITEIT

maart 2026

Opmerking commissie:

Het nu ingetekende parkeerterrein mist elke kwaliteit en nodigt uit om een hangplek te worden.

Reactie SATIJNplus:

We hebben een sterke groenstructuur opgenomen in het ontwerp van de parkeer oplossing. Hierdoor is het geen groot terrein meer, maar zijn de parkeerplaatsen onderverdeeld in parkeerkoffers, van elkaar gescheiden met groen. We hebben daarnaast twee entrees laten uitkomen op het parkeerterrein waardoor er sociale controle ontstaat. Verder hebben we de galerij verbreed (tot 2,5 m breed) en met een groenscherm ontworpen als een verblijfsplek. Bewoners kunnen hierbuiten zitten als op een 'Delfts stoepje' in de avondzon. Er is dus geen sprake van een anonieme sfeer aan de parkeerplaats.

IMPRESSIE

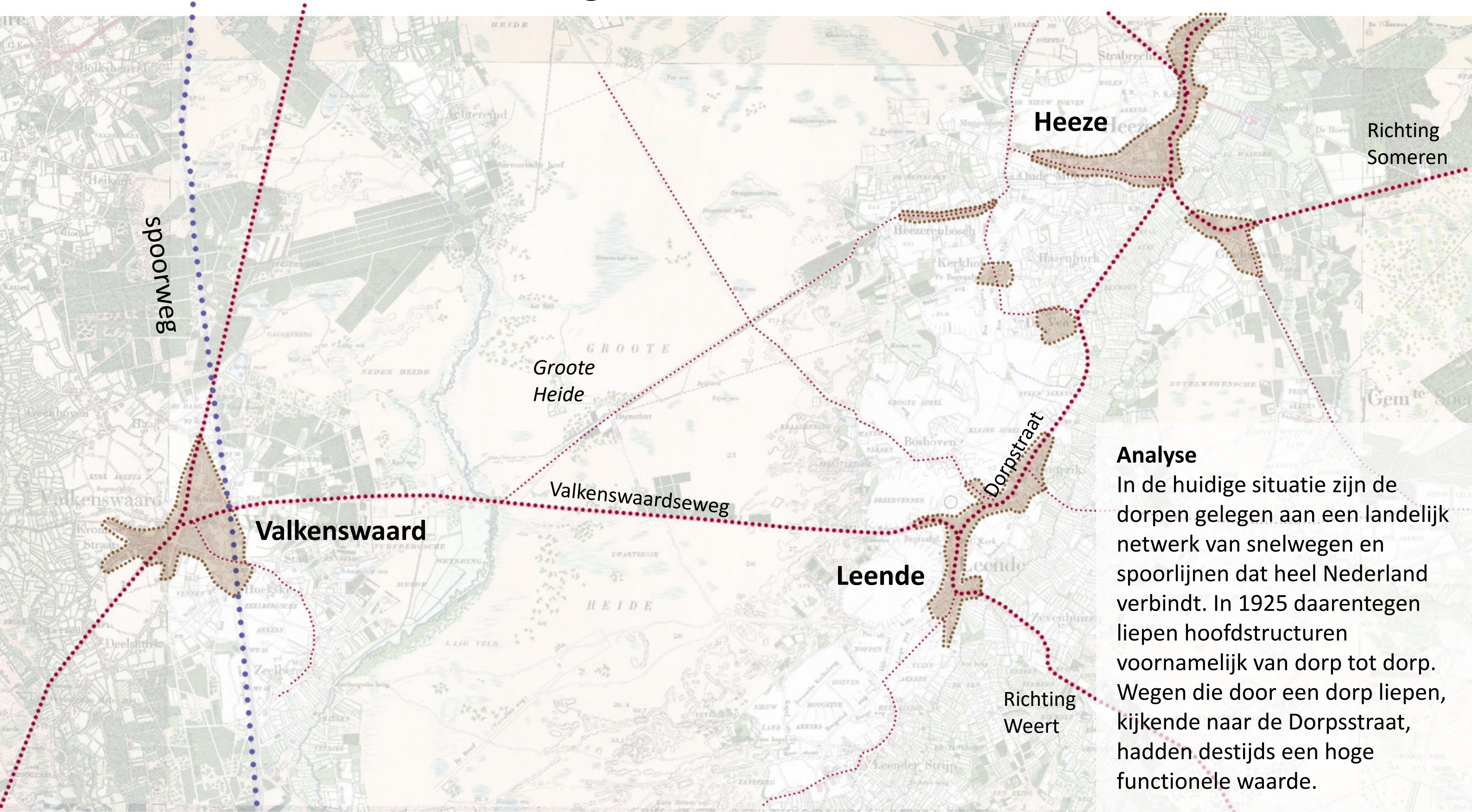
Parkeer koffers



EERDERE PLANNEN

STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Historische stedenbouwkundige structuur 1925

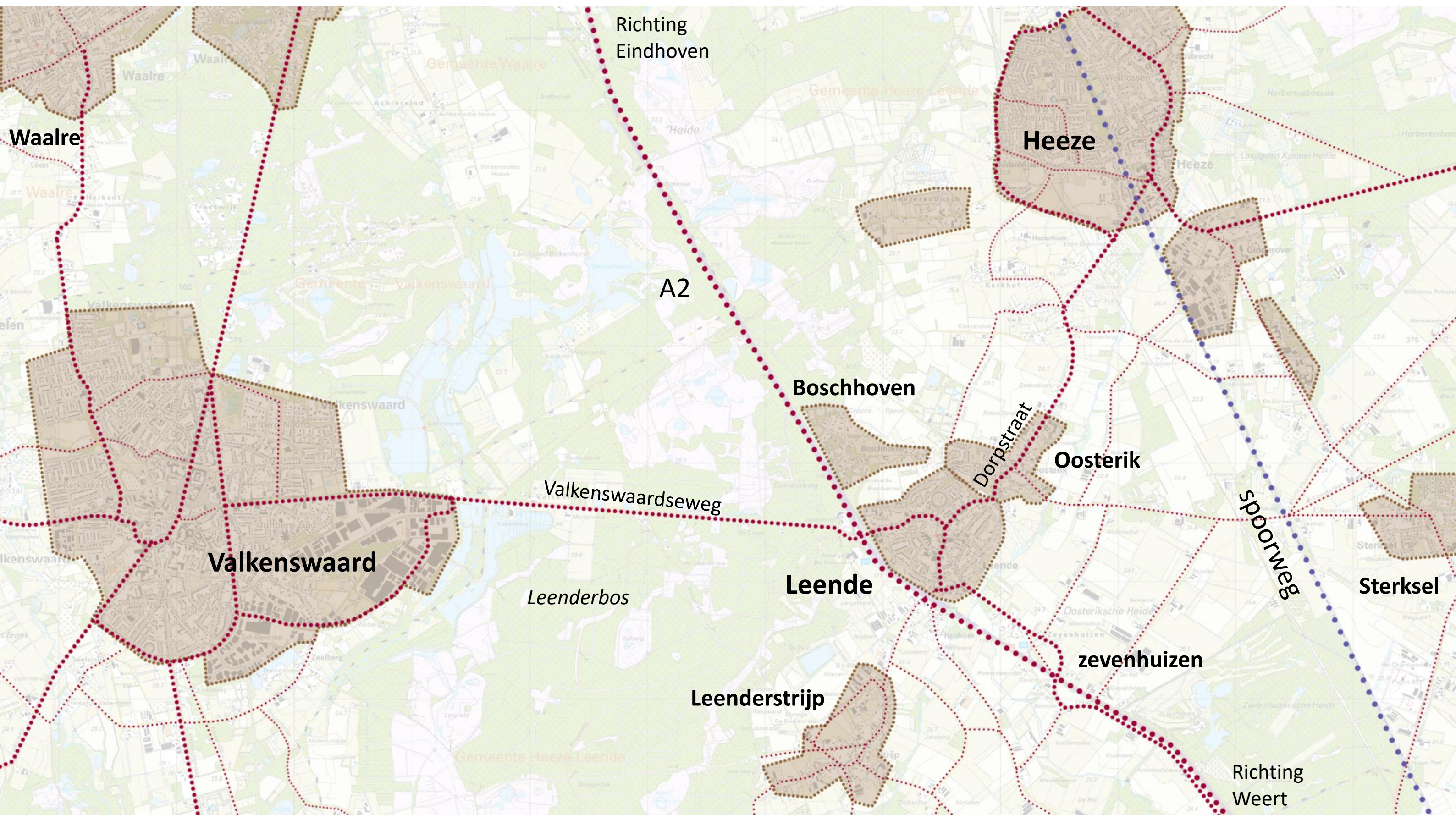


Analyse

In de huidige situatie zijn de dorpen gelegen aan een landelijk netwerk van snelwegen en spoorlijnen dat heel Nederland verbindt. In 1925 daarentegen liepen hoofdstructuren voornamelijk van dorp tot dorp. Wegen die door een dorp liepen, kijkende naar de Dorpsstraat, hadden destijds een hoge functionele waarde.

STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Huidige stedenbouwkundige structuur



STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Historische structuur Leende 1939



Analyse

De Dorpstraat heeft een hoge functionele en maatschappelijke waarde als verbindend element van Leende naar Heeze. De bebouwing richt zich op de Dorpstraat.

STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Historische structuur Leende 1953



Analyse

De bebouwing is zich aan het verdichten. Er komt meer nadruk op de Valkenswaardseweg. Kijkende naar het projectgebied is de weg naar de akkers komen te vervallen.

STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Historische structuur Leende 1985

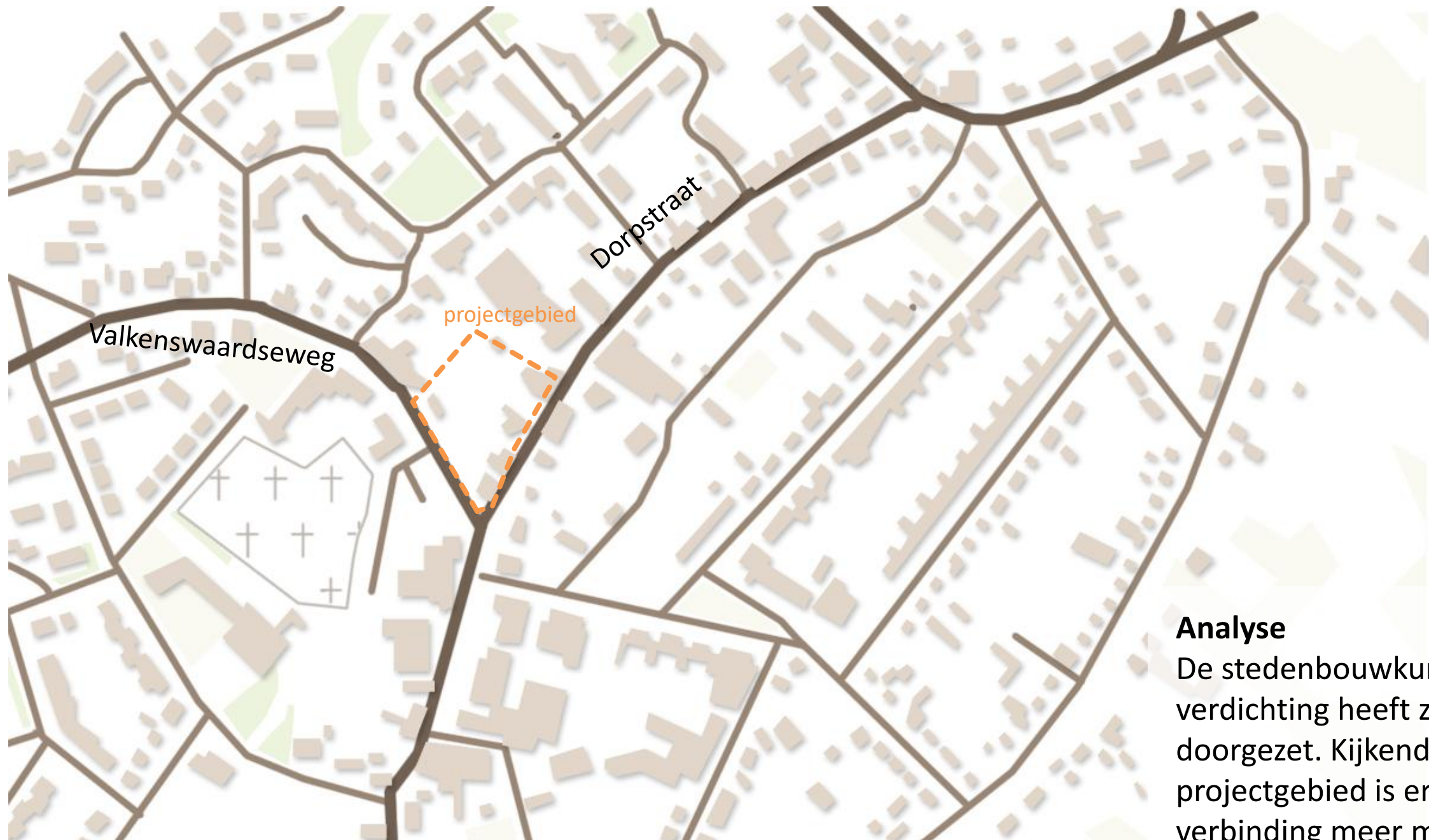


Analyse

Leende heeft een sterke ontwikkeling meegemaakt en is stedenbouwkundig gegroeid. De akkers achter de projectlocatie zijn verdwenen. De visuele verbinding door zichtlijnen naar het achter gebied zijn daarbij ook komen te vervallen.

STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Historische structuur Leende 2000

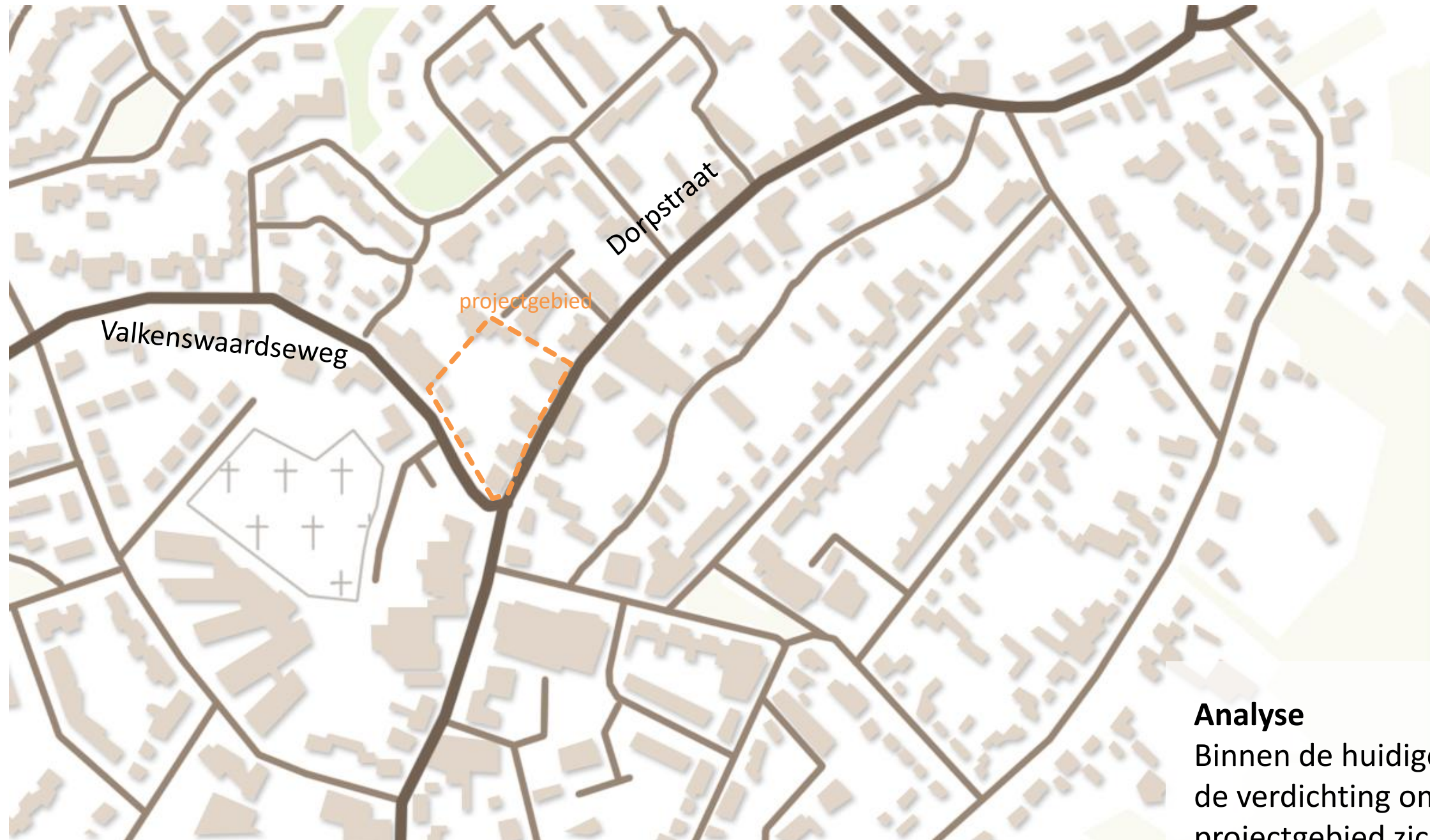


Analyse

De stedenbouwkundige verdichting heeft zich verder doorgezet. Kijkende naar het projectgebied is er geen verbinding meer met achterliggend groen. De dorpse structuur is wel nog steeds herkenbaar binnen de gefragmenteerde bebouwing.

STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Huidige structuur Leende 2024

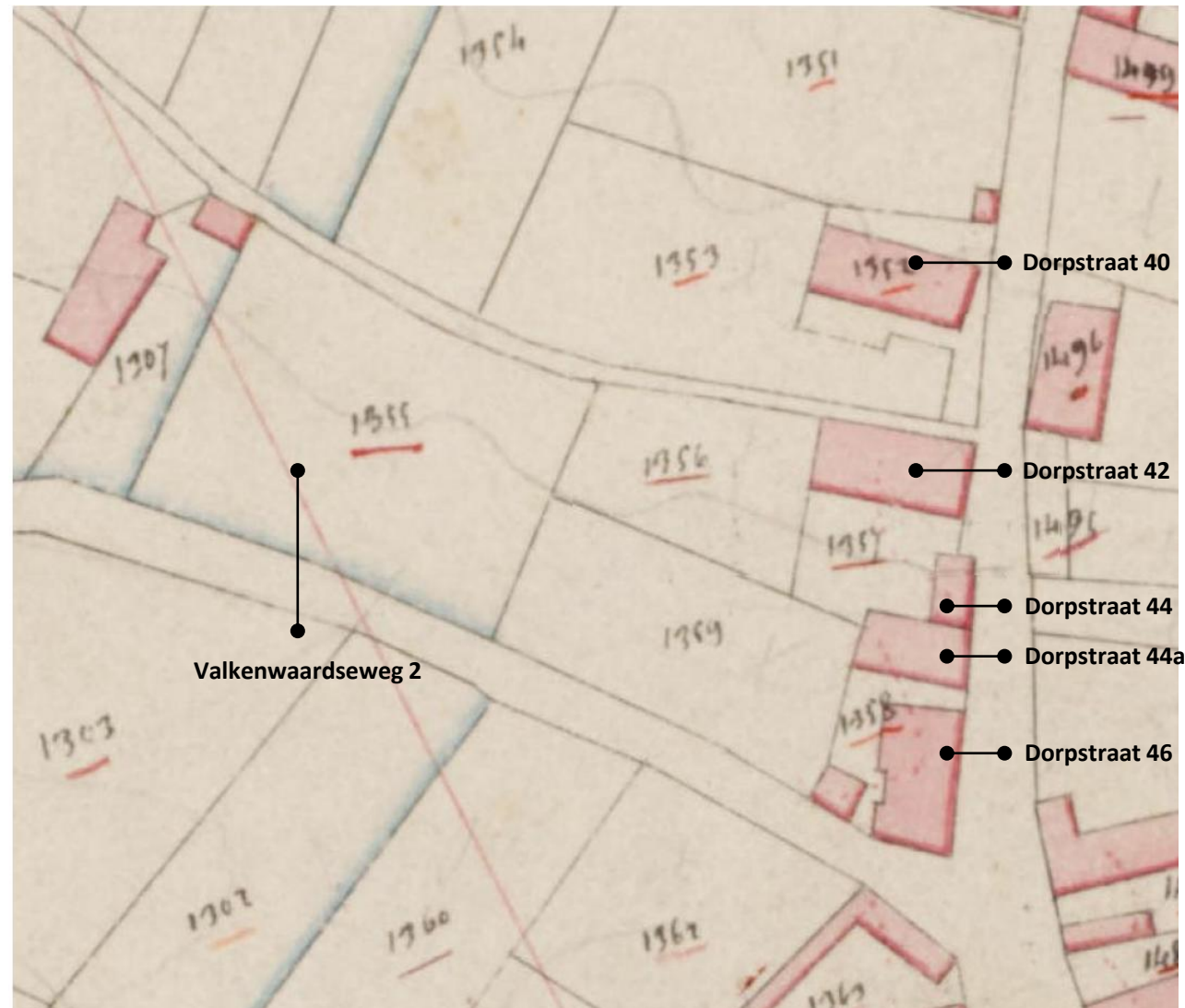


Analyse

Binnen de huidige toestand heeft de verdichting om het projectgebied zich nog verder ontwikkeld. Ondanks dat de Dorpstraat een sterke ontwikkeling heeft doorgemaakt is de lintbebouwing herkenbaar.

STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Bouwhistorisch onderzoek Buro 4



Kadastrale minuutkaart 1830

Stedenbouwkundig: De Dorpstraat en Valkenswaardseweg liggen in de oude dorpskern van Leende. Het zijn belangrijke verkeersaders in noord-zuidelijke richting en in westelijke richting.

Bron: Dukers, d. B. (2024). Bouwhistorische inventarisatie . Buro 4 Monument en ruimte.



Dorpstraat 40: Origineel werd het eerste bouwvolume weergegeven in 1830, echter in 1912 werd het bouwvolume herbouwd en gesplitst in 2 huizen (Dorpstraat 40 en 38).



Dorpstraat 42: Het pand aan de Dorpstraat 42 werd ontwikkeld als burgemeesterswoning. Het huis werd in 1919 gebouwd als vervanging van een ouder huis. Momenteel heeft de bebouwing een horeca functie.



Dorpstraat 44: De eerste bebouwing werd waargenomen in 1830, echter is net als bij meerdere huizen aan de Dorpstraat dit pand ook stevig verbouwd. Na 1981 zijn ook de laatste restanten in het gebouw verbouwd tot de huidige woning.



Dorpstraat 44a: Net als de Dorpstraat 44 werd de bebouwing aan de Dorpstraat 44a al waargenomen voor 1830. In 1978 werd het gebouw verbouwd/herbouwd tot het huidige pand. Het pand met Mansardedak werd aangepast naar een zadeldak.



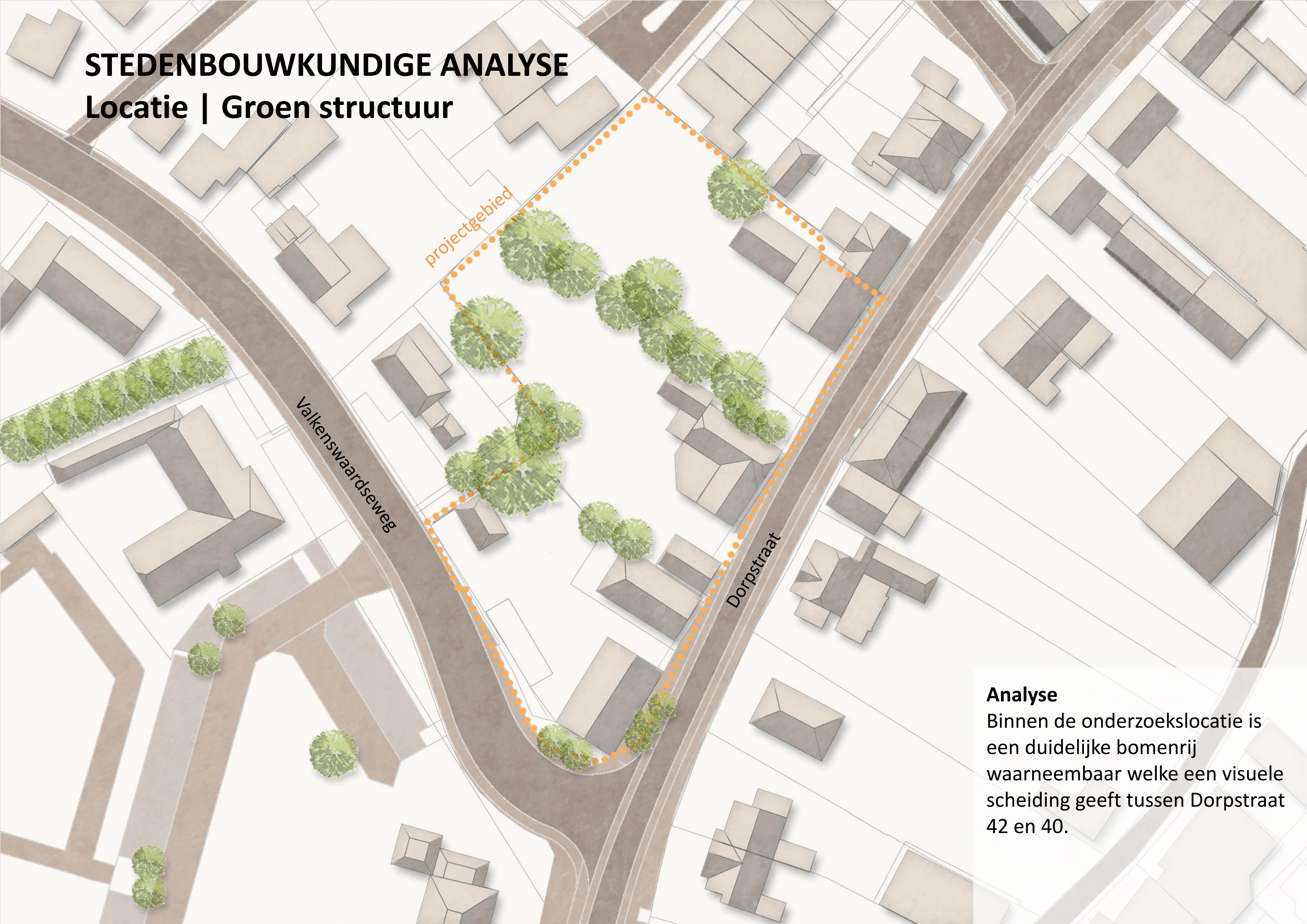
Dorpstraat 46: tot 1978 stond er een traditionele boerenwoning. In 1978 werd het huis verbouwd waarbij de gehele constructie vernieuwd werd en kap werd aangepast van een Mansardedak naar een zadeldak.



Valkenswaardseweg 2: Het eerste bouwwerk (van de Coöperatieve Boerenleenbank) dateert uit 1959. In 1963 heeft er een uitbreiding plaats gevonden in de vorm van het kluisgebouw. In de jaren erna zijn nog enkele uitbreidingen aan de achterzijde geweest.

STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Locatie | Groen structuur

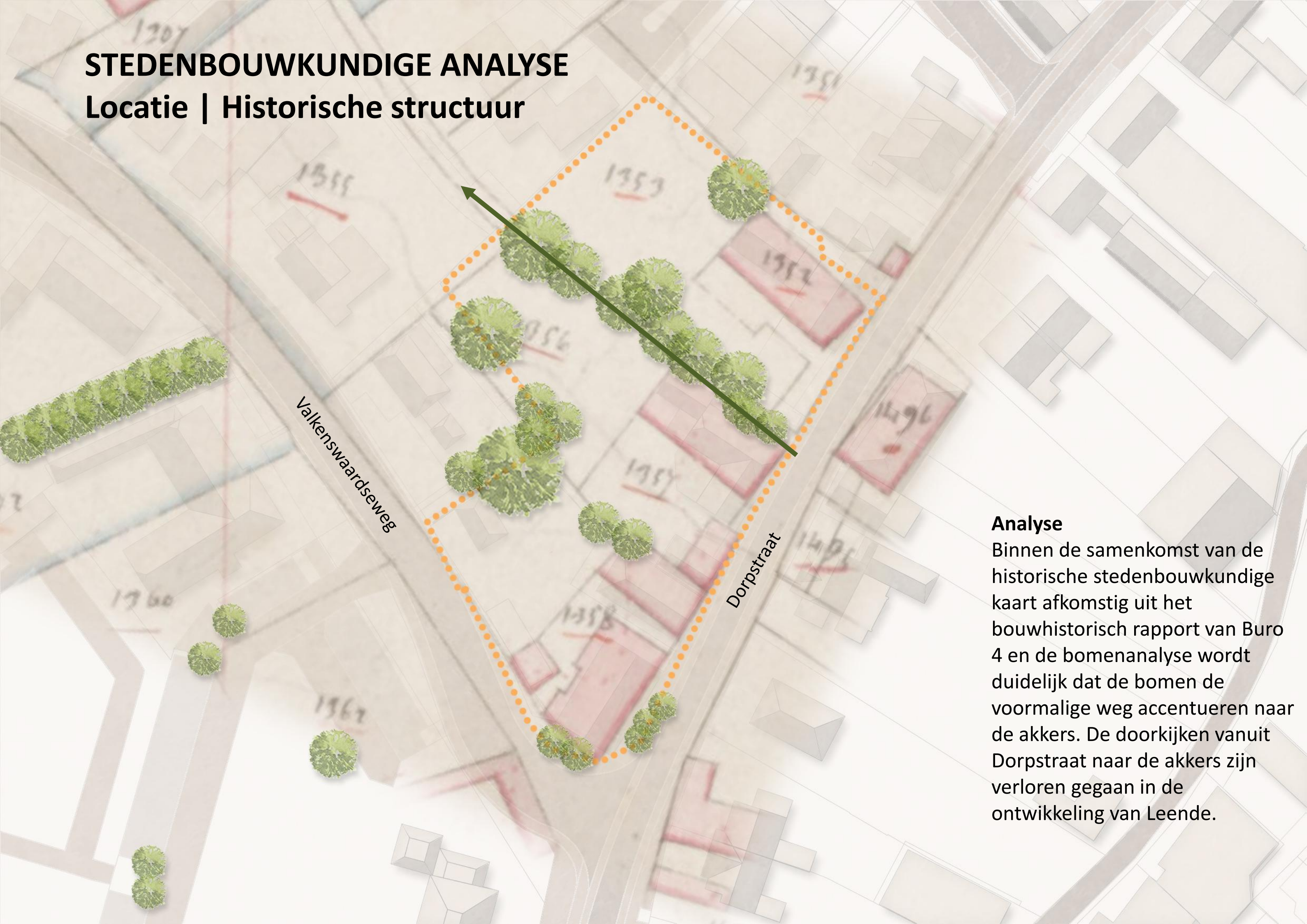


Analyse

Binnen de onderzoekslocatie is een duidelijke bomenrij waarneembaar welke een visuele scheiding geeft tussen Dorpstraat 42 en 40.

STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Locatie | Historische structuur

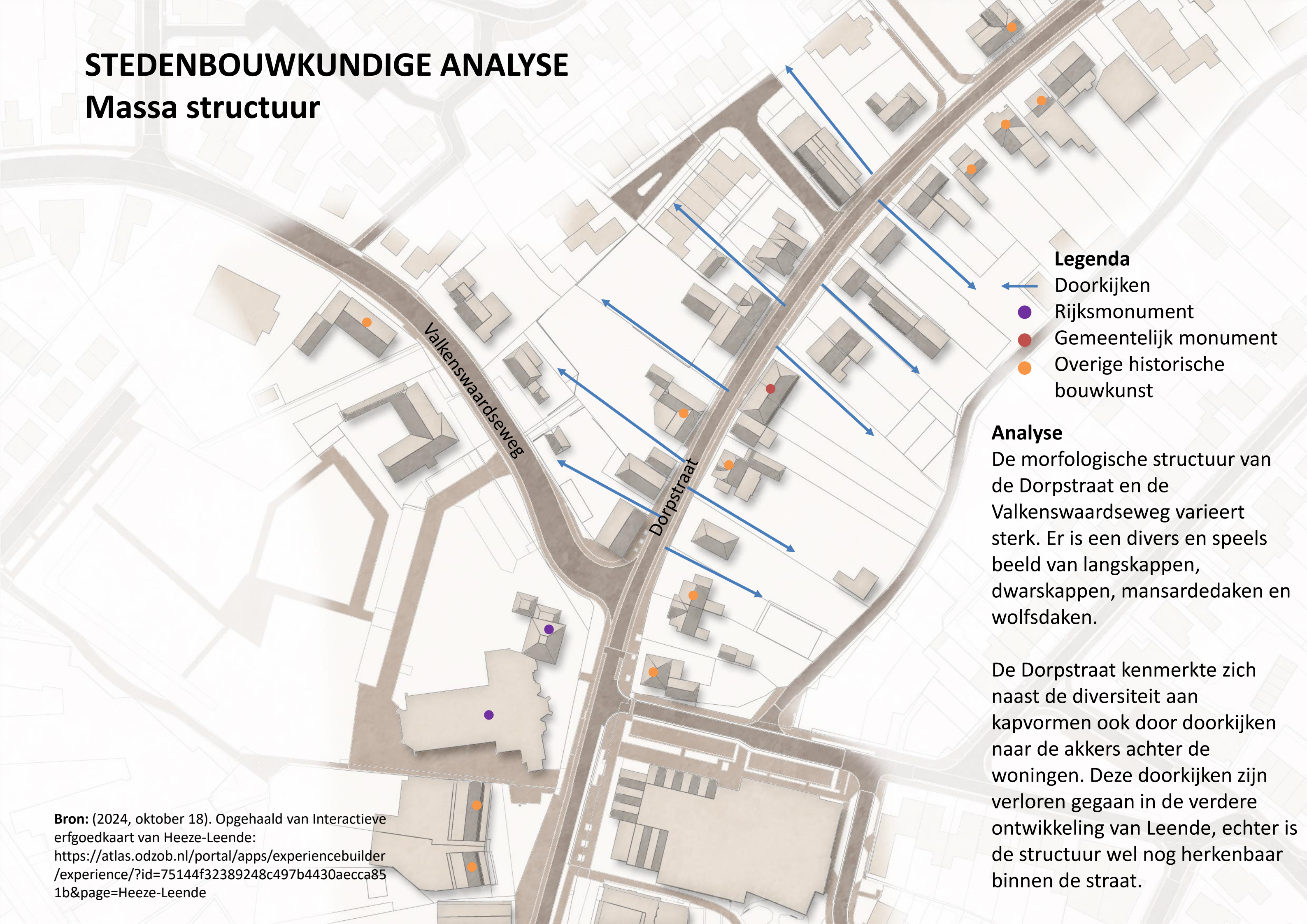


Analyse

Binnen de samenkomst van de historische stedenbouwkundige kaart afkomstig uit het bouwhistorisch rapport van Buro 4 en de bomenanalyse wordt duidelijk dat de bomen de voormalige weg accentueren naar de akkers. De doorkijken vanuit Dorpstraat naar de akkers zijn verloren gegaan in de ontwikkeling van Leende.

STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Massa structuur



Legenda

- ← Doorkijken
- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Overige historische bouwkunst

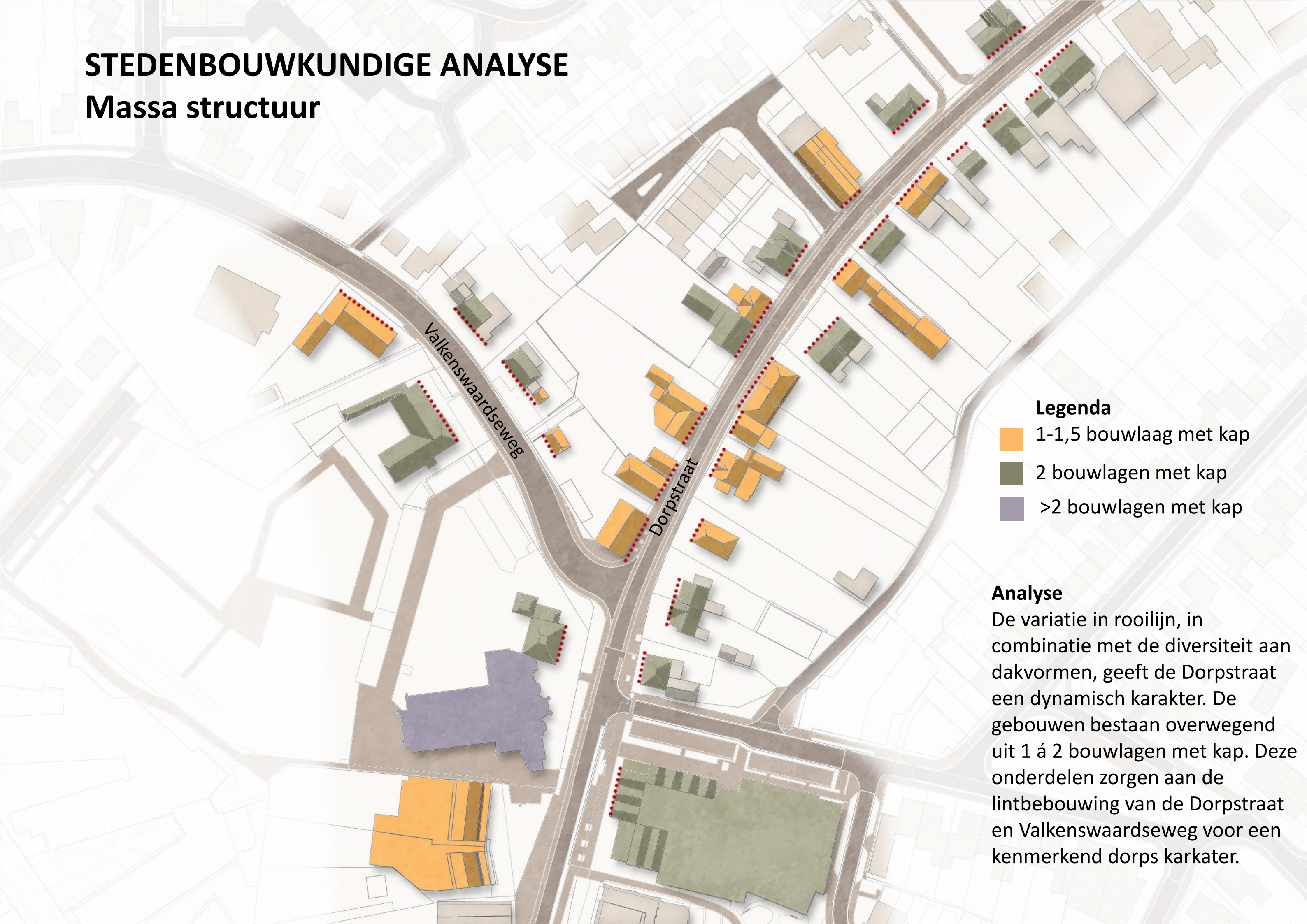
Analyse

De morfologische structuur van de Dorpstraat en de Valkenswaardseweg varieert sterk. Er is een divers en speels beeld van langskappen, dwarskappen, mansardedaken en wolfsdaken.

De Dorpstraat kenmerkte zich naast de diversiteit aan kapvormen ook door doorkijken naar de akkers achter de woningen. Deze doorkijken zijn verloren gegaan in de verdere ontwikkeling van Leende, echter is de structuur wel nog herkenbaar binnen de straat.

STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Massa structuur



Legenda

- 1-1,5 bouwlaag met kap
- 2 bouwlagen met kap
- >2 bouwlagen met kap

Analyse

De variatie in rooilijn, in combinatie met de diversiteit aan dakvormen, geeft de Dorpstraat een dynamisch karakter. De gebouwen bestaan overwegend uit 1 á 2 bouwlagen met kap. Deze onderdelen zorgen aan de lintbebouwing van de Dorpstraat en Valkenswaardseweg voor een kenmerkend dorps karkater.

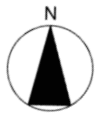
STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Conclusie

Conclusie

- De Dorpstraat heeft een sterke historische waarde binnen Leende. Origineel was dit de hoofdstructuur van dorp tot dorp. Binnen de huidige situatie heeft de Dorpstraat niet meer de functie als hoofdstructuur, maar bevat wel nog de historische waarde.
- De lintbebouwing heeft zich aan de Dorpstraat gevormd naar de ontwikkeling van Leende. Veel bebouwing is niet meer origineel maar herbouwd/verbouwd. De dorpse structuur is hierin wel nog goed herkenbaar.
- De lintbebouwing kenmerkt zich door variatie in rooilijnen. In combinatie met de diversiteit aan dakvormen, geeft dit de Dorpstraat een dynamisch karakter.
- Doorkijken zijn verloren gegaan in de verdere ontwikkeling van Leende, echter is de structuur wel nog herkenbaar binnen de straat.

PROGRAMMA VOGELS HOFJE



-  **Woning type A**
à 102 m² BVO
(exclusief buitenruimte)
-  **Woning type B**
à 80 m² BVO
(exclusief buitenruimte)

-  **Bestaande bomen**
-  **Nieuwe bomen**

 **Aantal bouwlagen**

TELLING
00 → 19 app.
01 → 19 app.
02 → 9 app.
03 → 6 app.

TOTAAL
53 woningen



Situatie op schaal 1:500 op A3

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Parkeren



Situatie op schaal 1:750 op A3

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Reactie op historische structuur



Conclusie stedenbouwkundig ontwerp

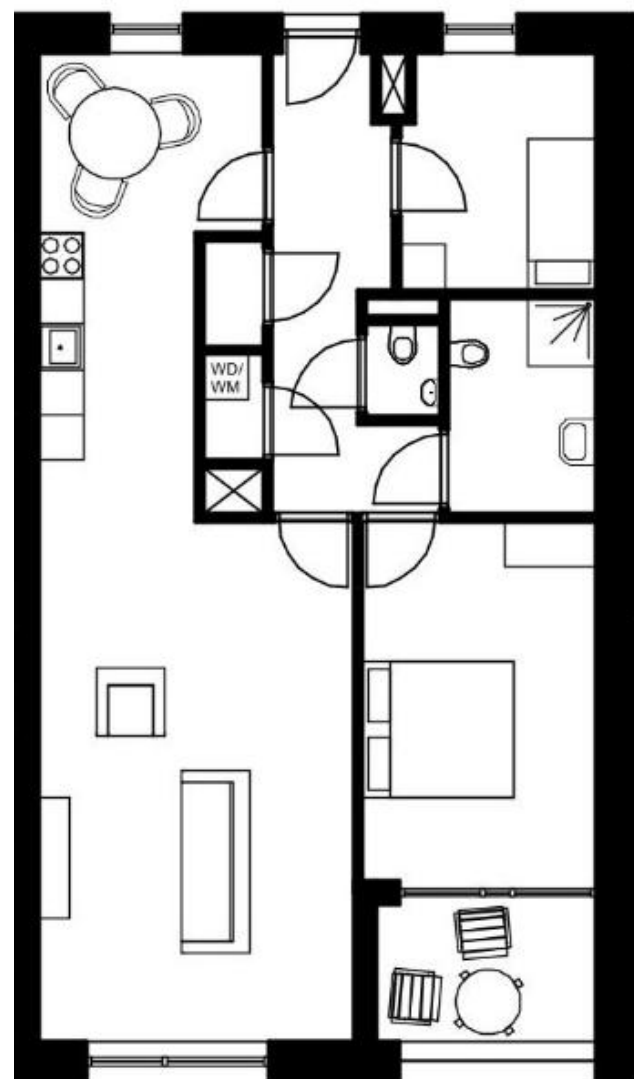
De nieuwe bebouwing sluit aan op de oorspronkelijke rooilijnen, waardoor de continuïteit van het stedenbouwkundig patroon behouden blijft. Door de massa op te splitsen ontstaat een opbouw die refereert aan de karakteristieke lintbebouwing langs de Dorpstraat en de Valkenswaardseweg en vindt daardoor samenhang met de dorpse structuur.

Bebouwingshoogtes respecteren de omliggende bebouwing en verhogen zich op de punten waar deze visueel minder impact hebben of geen historische samenhang hebben met de omgeving.

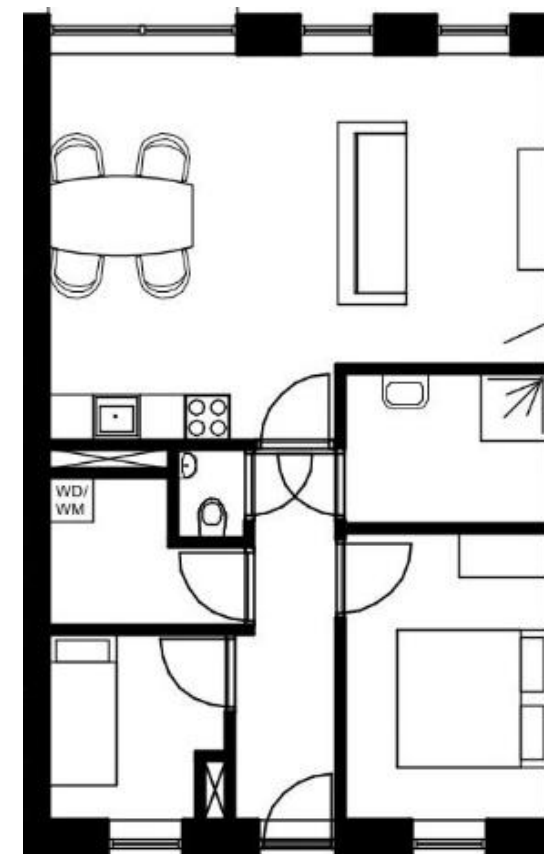
Set-backs en doorkijken binnen het plan verwijzen naar de oorspronkelijke doorkijken in het gebied. Naast de Dorpstraat 42 zorgt de brede verbinding richting het hof voor een duidelijke verwijzing naar de historische wegstructuur.

APPARTEMENTEN

Plattegrond 1:100



Plattegrond woning type A
à 102 m² BVO
(exclusief buitenruimte)



Plattegrond woning type B
à 80 m² BVO
(exclusief buitenruimte)

IMPRESSIES

Dorpstraat



IMPRESSIES

Kerk



IMPRESSIES

Kerk



IMPRESSIES

Valkenswaardseweg



CONTACTGEGEVENS

www.satijnplus.nl

SATIJNplus Architecten
Kasteelhof 1, 6121 XK Born
Postbus 210, 6120 BA Born

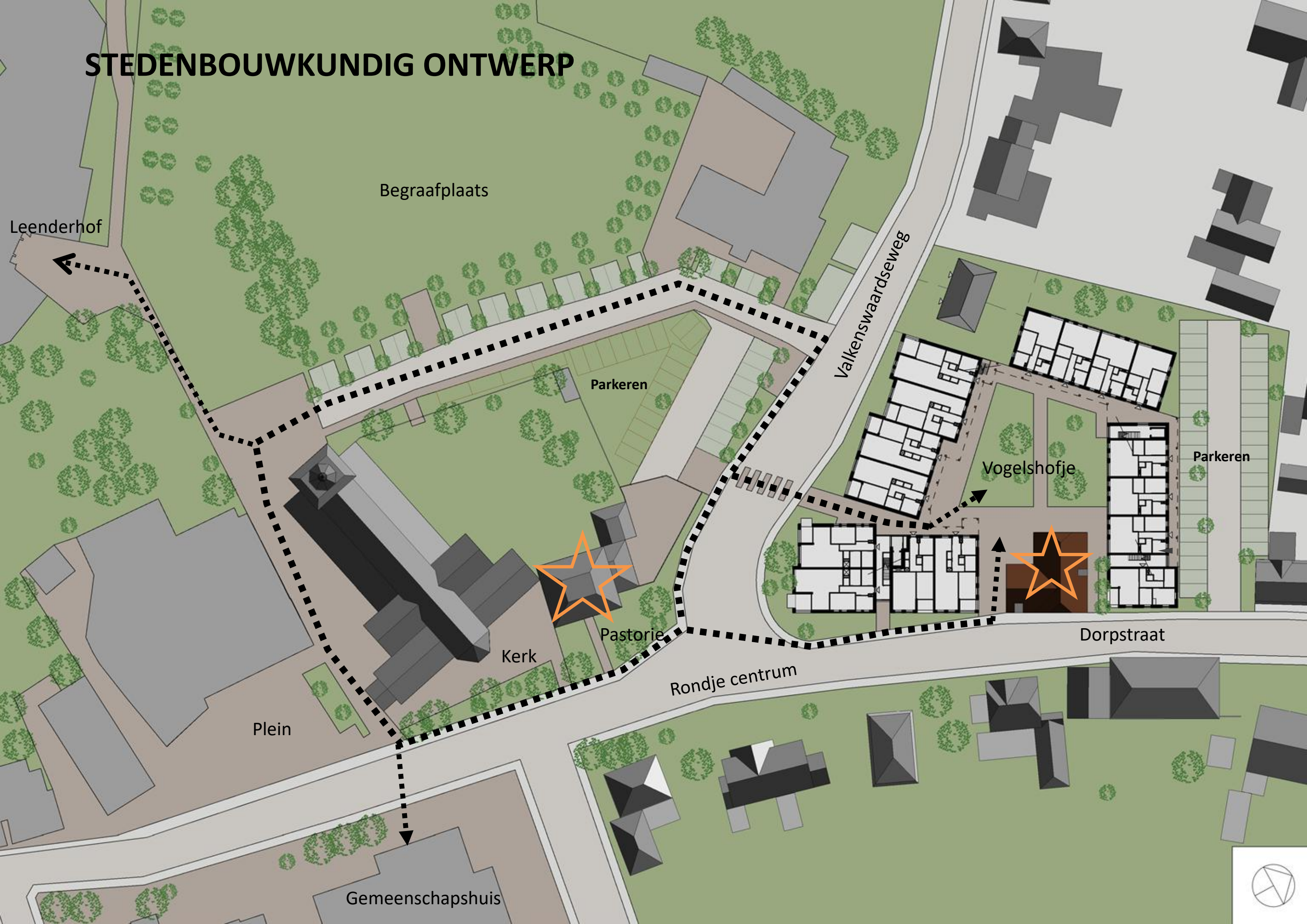
T (046) 420 55 55
info@satijnplus.nl

R4475 PRES VO 20260423 SW Dorpstraat Leende Vogels Hofje VO



VOORGAAND STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Parkeren

36 parkeerplaatsen op eigen
terrein

22 nieuwe parkeerplaatsen bij de
kerk

TOTAAL
58 parkeerplaatsen



PROGRAMMA VOGELS HOFJE

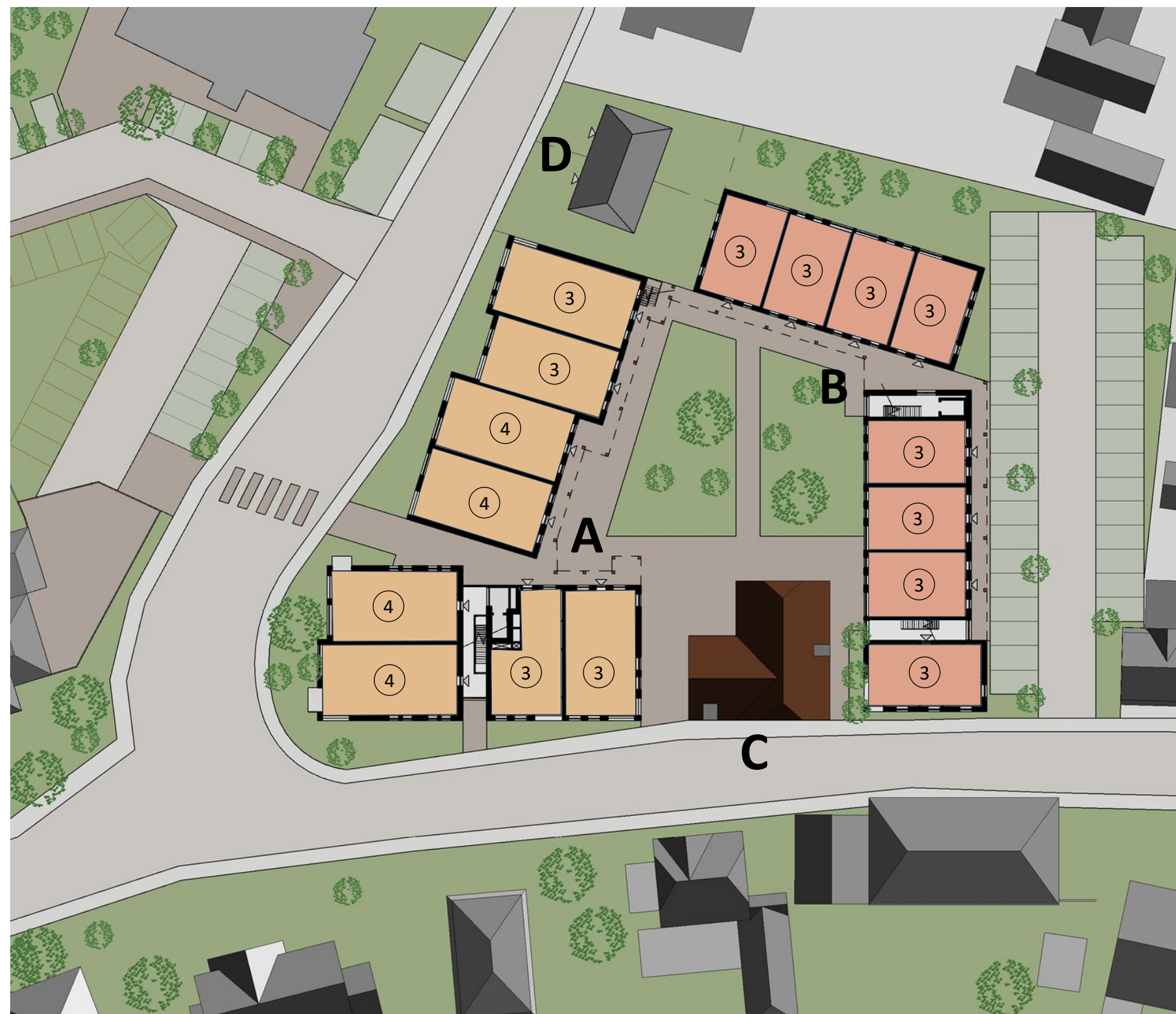
- A**
3 tot 4 bouwlagen
 28 appartementen
 (95 - 120 m² BVO)

- B**
3 bouwlagen
 24 appartementen
 (75-90 m² BVO)

- C**
Bestaande pand
 Huisnummer 42a:
 Collectief programma
 studio's (logeren)

- D**
Bestaande pand
 Huisnummer 2:
 2 levensloopbestendige
 woningen

- TOTAAL**
54 woningen



Situatie op schaal 1:500 op A3