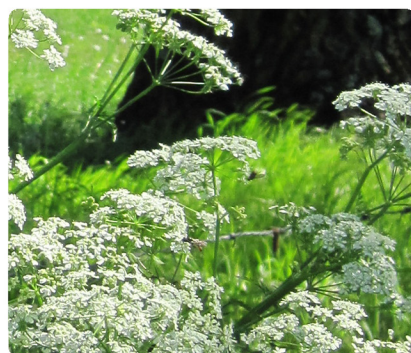
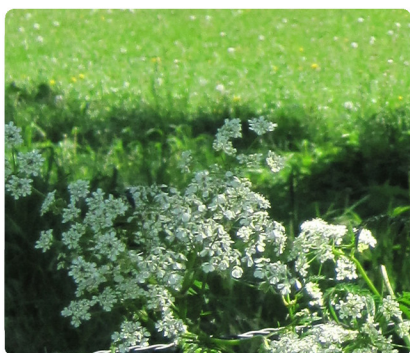
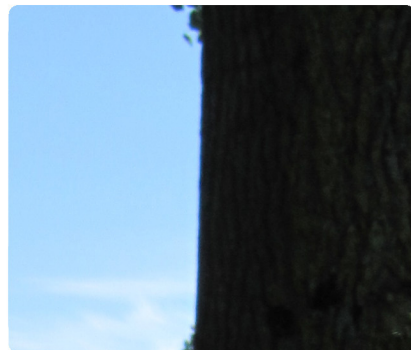
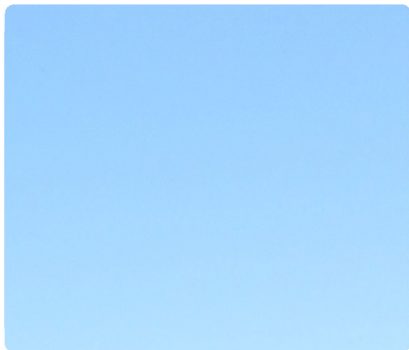
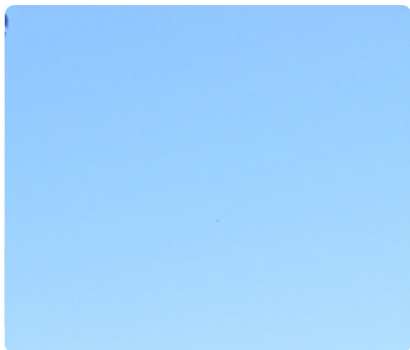
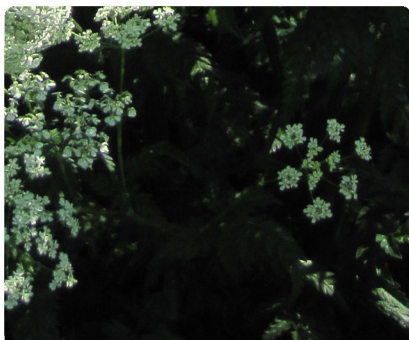




2006-A



project
onderdeel

Ruimte voor Ruimte Soeterbeekseweg/Blekerdijk beeldkwaliteitplan

opdrachtgever
nummer
datum

Van Rijssel Agro BV
2006-A
26 februari 2021

Postbus 1536
5602 BM
Eindhoven
info@p15.nl

© P15 (stads)landschappen

15 mei 2020

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden verveelvoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en P15 (stads)landschappen, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

P15 (stads)landschappen is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van P15 (stads)landschappen. De opdrachtgever vrijwaart P15 (stads)landschappen voor eventuele aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Inhoudsopgave

	Blz.
Inhoudsopgave	5
0. Leeswijzer	6
1. Inleiding	7
1.1. Plangebied	7
1.2. Abiotische kenmerken	8
1.3. Historische situatie	9
1.4. Huidige situatie	14
2. Beoogde situatie	17
2.1. Ruimtelijke strategie	17
2.2. Inrichtingsschets	19
2.3. Afwijkingen eerdere schetsen	22
2.4. Stedenbouwkundige inpassing	22
2.5. Erfensemble	23
2.6. Landschappelijke inpassing	24
2.7. Verkaveling en nieuwe bestemming	25
3. Beeldkwaliteit	27
3.1. Inleiding	27
3.2. Hoofdgebouw 1 – parallel volume	28
3.3. Hoofdgebouw 2 – haaks volume	31
3.4. Bijgebouwen	33
3.5. Overgangen privé-openbaar	35
3.6. Beplanting	35
Bijlagen	
B1. Kadastrale kaart plangebied	39
B2. Kenmerken ondergrond	40
B3. Inrichtingsontwerp	42

0. Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan (BKP) maakt deel uit van een set rapporten in het kader van de beoogde planologische functiewijziging van bestaande landbouwgronden in de oksel van de Soeterbeekseweg en Blekerdijk, om alhier de oprichting van een tweetal Ruimte-voor-Ruimte-woningen mogelijk te maken. Dit BKP is opgesteld namens de initiatiefnemer en bestaat uit een tekstuele toelichting van de beoogde beeldkwaliteit. In het eerste inleidende hoofdstuk worden het plangebied en de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk twee wordt vervolgens ingegaan op de beoogde situatie, het gekozen ruimtelijk concept en de randvoorwaarden. In het derde hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de kwaliteitsaspecten van de nieuwe bebouwing en de landschappelijke inpassing.

Dit rapport betreft een aangepaste versie van een eerder BKP (januari 2021) dat op basis van opmerkingen vanuit de gemeente Nuenen en het TRK is aangepast. In enkele bijlagen is aanvullende informatie opgenomen.

Voorliggend BKP (2006-A) is als bijlage bij het bestemmingsplan (Crijns Rentmeesters BV) gevoegd.

1. Inleiding

Voorliggend beeldkwaliteitplan betreft een locatie gelegen aan de Soeterbeekseweg, op de hoek met de Blekerdijk ten westen van Nuenen en op enige afstand van het huis Soeterbeek. De locatie in het buitengebied van de gemeente Nuenen ligt op enige afstand van die kern maar op relatief korte afstand van Eindhoven (Woensel-Noord). Dit beeldkwaliteitplan hoort bij het bestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening Soeterbeekseweg ongenummerd Ruimte voor Ruimte 2021' (Crijns Rentmeesters BV) en is opgesteld in opdracht van initiatiefnemer, tevens eigenaar van de betrokken gronden.



afbeelding 1

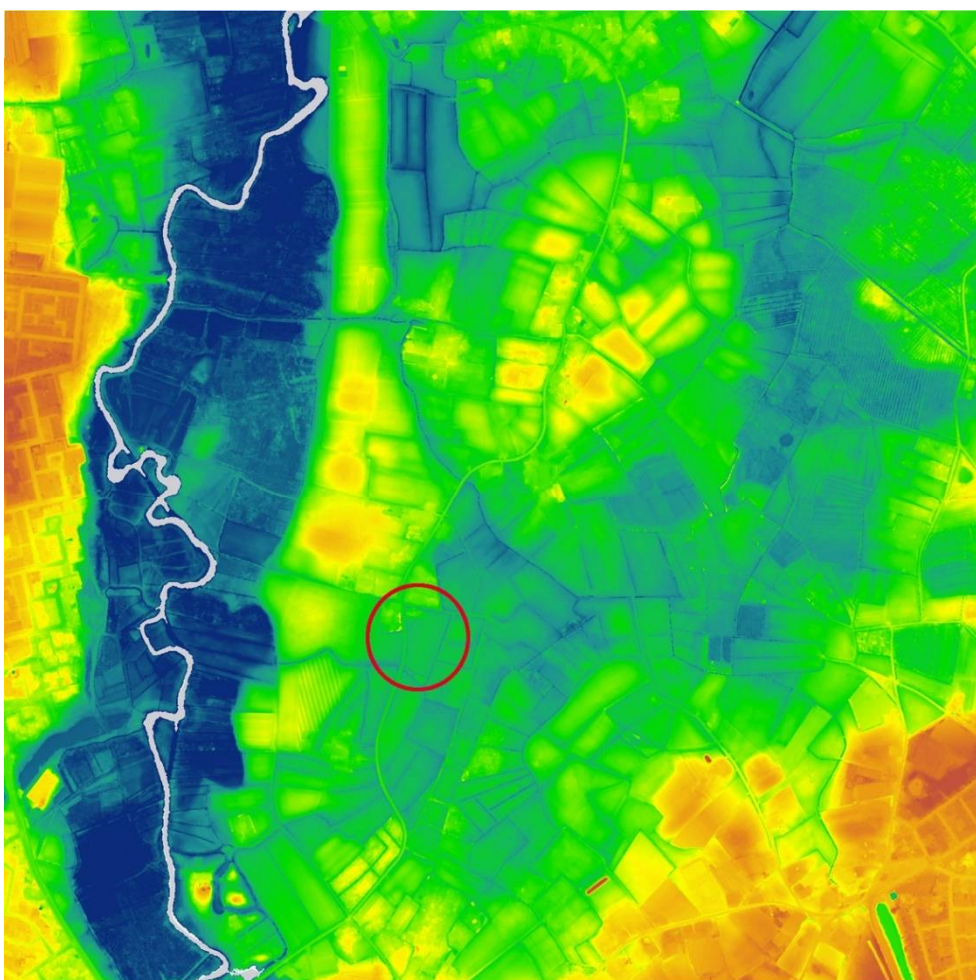
Het plangebied (in oranje) is gelegen tussen Eindhoven en Nuenen in het landelijke tussengebied langs de Dommel. De locatie sluit aan op een bebouwingsconcentratie langs een doorgaande weg van Eckart richting Breughel via Nederwetten.

1.1. Plangebied

De projectlocatie is gelegen in de okksel van een lokale doorgaande weg en een onverhard landbouwpad. Het plangebied omvat een drietal kavels (Nuenen Sectie A 3606, 4266 en 4268) met een totale oppervlakte van 14.050 m² (ruim 14 ha). Hiervan wordt een hoek aan de Soeterbeekseweg ingezet voor dit initiatief. Dit deel zal een nieuwe bestemming krijgen en kadastraal worden afgesplitst. De bijbehorende kadastrale kaart is toegevoegd als bijlage.

1.2. Abiotische kenmerken

Het plangebied aan de Soeterbeekseweg is gelegen in een markant cultuurlandschap oostelijk van het dommeldal. Dit cultuurlandschap ontleent het specifieke karakter aan de natuurlijke ondergrond en watervoorziening. Geologie, bodem en (grond)water zijn zogenoemde abiotische kenmerken. Hoewel hoogteverschillen in Nederland over het algemeen niet al te groot zijn, zijn ze zeer bepalend geweest voor de gebruiksmogelijkheden van een gebied en daarmee voor het ontstaan van het landschap.



afbeelding 2

Het plangebied (binnen de cirkel) is gelegen op de overgang van hogere naar lagere grond, direct ten oosten van de Dommel. Het dommeldal is zeer goed te herkennen als een lagere zone tussen hogere gronden. [bron: AHN 3– dynamische opmaak – bewerking P15].

De relatieve hoogteligging is gelijkmatig aflopend in oostelijke richting en varieert van 14,95 m +NAP aan de noordwestzijde tot 14,70 m +NAP aan de noordzijde en 14,42 m +NAP tegen de Blekerdijk aan de oostzijde. Het laagste punt is gelegen op

het punt waar een waterlossing de Soeterbeekseweg kruist in de Zuidwesthoek (14,32 m + NAP). Zowel de Soeterbeekseweg als de Blekerdijk zijn iets hoger gelegen dan het aanliggende land met greppels aan beide zijden.

De bodem bestaat uit zwak lemig fijn zand zonder grind in de ondergrond. Er is een dunne tot redelijk dikke humusrijke bovenlaag aanwezig. Deze bodem is te typeren als een beekerdgrond tegen de Blekerdijk en als hoge bruine enkeerdgrond aan weerszijden van de Soeterbeekseweg. Geomorfologisch is het plangebied gelegen op een dekzandvlakte tussen een dekzandrug en een dalvormige laagte, met op enige afstand een beekdal (waar de Dommel doorheen stroomt). De lichte terreinverhoging ten westen en ten zuiden zijn geïsoleerd gelegen dekzandkoppen die ook wel bekend staan als *donken*.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt hier 20-40 cm onder het maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is opvallend veel dieper met meer dan 120 tot 160 cm onder maaiveld.

Zie ook Bijlage 2 voor een overzicht van de ondergrond (bodem, geomorfologie en grondwaterstand).

1.3. Historische situatie

Het plangebied maakt deel uit van een bebouwingsconcentratie die zich uitstrekt aan weerszijden van de Soeterbeekseweg. De meeste boerderijen en woningen staan parallel aan deze weg, maar een enkele staat opvallend haaks gepositieerd. De huidige ruimtelijke rangschikking is echter heel logisch vanuit de historische situatie. Overigens wijkt de historische situatie op enkele belangrijke punten af van de huidige situatie.

De dekzandvlakte oostelijk van de Dommel was oorspronkelijk slecht ontwatert. Op de hoogtekant vallen een aantal doorgravingen van de oeverwal langs de Dommel direct op. Direct ten zuiden van het plangebied is ook zo'n doorgraving gemaakt. Om de drassige dekzandvlakte te ontwateren en daarmee geschikt te maken voor agrarisch gebruik is deze waterlossing door de dekzandrug, die hier de oeverwal van de Dommel vormt, gegraven. Zo konden in het drooggelegde moeras weiden, hooilanden en hakhoutbosjes worden aangelegd. De ooit beboste, hoger gelegen oeverwallen zijn gerooid en als akkers in gebruik genomen. De oudste ontsluitingsstructuur volgde telkens (de rand van) de hoger gelegen gronden.

De historische situatie en de manier waarop deze is ontstaan is voor dit gebied eenvoudig te reconstrueren aan de hand van de oudste kadastrale kaart (het minuutplan van 1832). Op het minuutplan behoort de projectlocatie tot Nederwetten. De waterlossing vormde de grens tussen de secties van Nederwetten en Op-

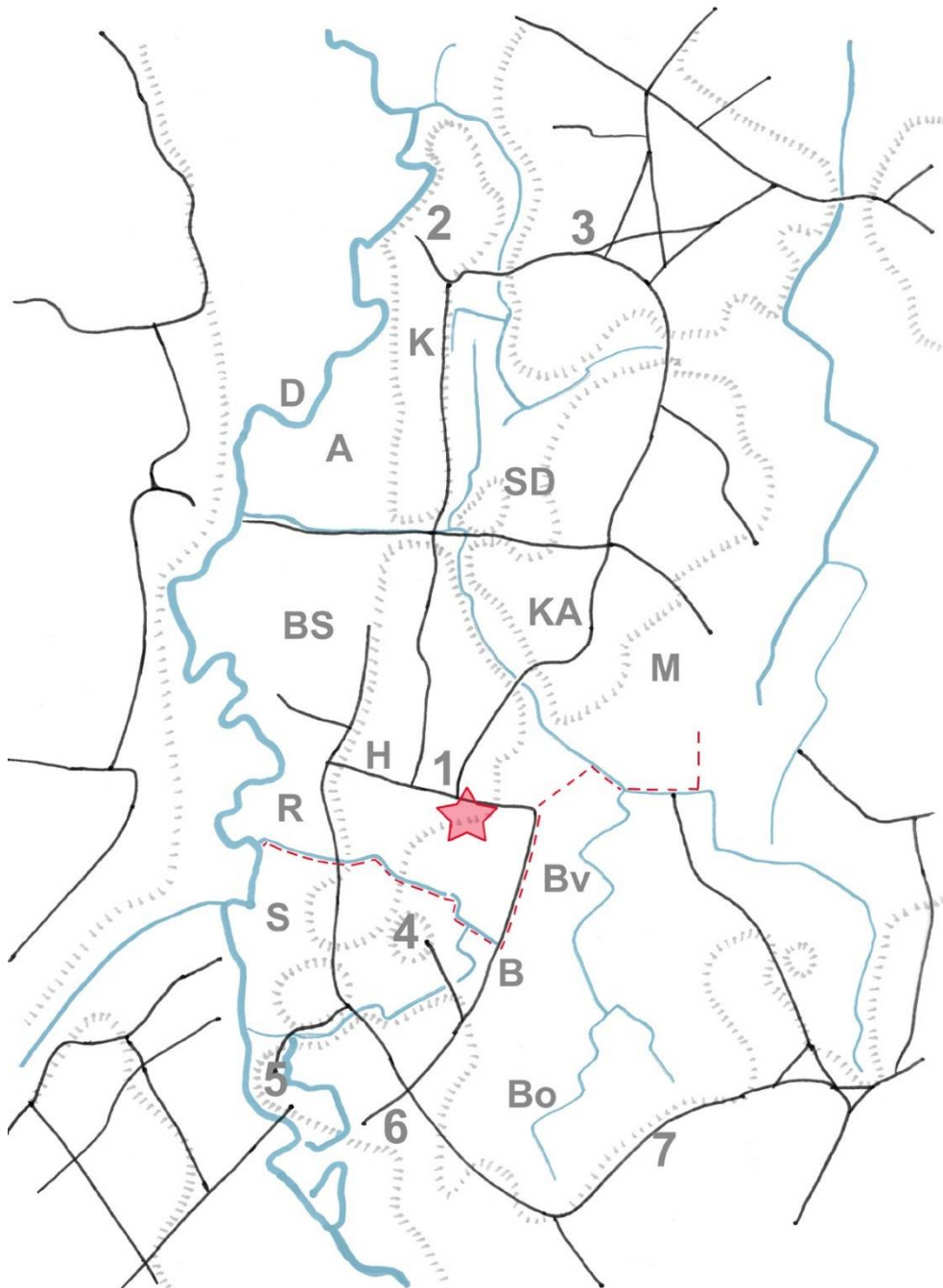
wetten met Soeterbeek. De projectlocatie maakt op het minuutsplan deel uit van het gehucht *Het Eindje* dat is gelegen aan het zuidelijke eind van de *Heuvelakkers*. Bij het Eindje begint de weg naar Nederwetten langs de rand van de *Kleine Akkers*, die middels een waterlossing worden gescheiden van de Heuvelakkers. Ter hoogte van deze Kleine Akkers zijn langs de doorgaande weg enige boerderijen zichtbaar. Oostelijk van de weg ligt een gebied genaamd *De Mortel*. Ten noorden van de Heuvelakkers sluiten de *Kerkhoef*, *Den Hoek* en *Scheerdonken* aan. Direct ten zuiden sluit het noordelijke deel van de sectie Opwetten aan. Hierin valt ook Soeterbeek. De huidige Soeterbeekseweg bestaat in 1832 nog niet; Het Eindje omvat een T-splitsing met een weg oostwaarts afbuigend naar het zuiden (*Blekerdijk*) en west-waarts (*Groenstraat*) die aansluit op een route parallel aan de Dommel die bij Soeterbeek aansluit op de Boord. De Groenstraat leidt naar de *Rietmussen* en de zuidelijk daarvan gelegen *Stralingen* langs de Dommel. Tussen de *Rietmussen* en de *Blekerdijk* ligt het *Achterbos*, een los boerenerv met een pad naar *De Bleek*. Deze bleek wordt gekruist door de *Blekerdijk* met oostelijk daarvan de *Bleeke Velden* en aansluitend de *Boortse Velden*. Aan het eind van de *Blekerdijk* liggen weer enkele gebouwen rondom een T-splitsing (het Soeterbeeks Eindje). In 1832 staat een landhuis met bijgebouwen tegen de Dommel ingetekend aan het eind van een doodlopende weg. De huidige slingervijver die het terrein omgracht staat niet aangegeven. Het huis Soeterbeek is gebouwd op de plek van een afgebroken vrouwenklooster. De hoogtekkaart suggereert een soortgelijke situatie als bij het eveneens verdwenen Klooster Hooidonk verder stroomafwaarts dat op een eiland omspoeld door twee dommelarmen was gelegen. In tegenstelling tot de situatie in Hooidonk dat een natuurlijke situatie lijkt te betreffen lijkt het hier om een gegraven omgrachting te gaan.

De veldnamen op het minuutsplan zijn indicatief voor de uitgangssituatie, landschappelijke ligging en het gebruik. Nederwetten en Opwetten duiden beide een wette (drenkplaats voor vee aan een rivier) met een prefix neder- (hier stroomafwaarts) en op- (stroomopwaarts). Ook de naam Soeterbeek verwijst naar water, al betreft het hier een migratienaam; de zusters Augustinessen namen de naam Soeterbeek mee van hun oude klooster toen ze zich in de 15^e eeuw vestigden nabij de Boord. Het woord zoete betekent zoveel als aangenaam, en was ook een vleinaam voor vrouwen en meisjes. De veldnamen Aabroeken, Rietmussen, Mortel, Boordse Velden en Bleekvelden duiden allen laaggelegen vochtige terreinen aan. Het toponiem Aabroeken is samengesteld uit aa (apa = stromend water) en broek in de 4^e naamval met locatieve functie. Het suffix -broek gaat terug op *broich* wat drassig land aanduidt. Ook Rietmussen betreft een vervoeging in de vierde naamval met als betekenis “ter plaatse van de rietmus”. Rietmus is geen verwijzing naar een vogelsoort, maar een samentrekking van riet (afgeleid van *rîde* met de betekenis van geul of stroom) en mus (een nevenvorm van muis of muus dat verwant is aan het woord moes en weke grond betekent). De naamgeving Rietmussen slaat aldus op weke grond nabij een stroom, wat overeenkomt met de landschappelijke ligging in het dal van de Dommel. Het toponiem Mortel komt op zeer veel plekken in Nederland en Vlaanderen voor. Het betreft een samentrekking van moer (veen-

moeras) en loo (bos – meestal in de betekenis beweide bos) met -t- als verzwaringsvocaal die wordt toegevoegd om wederom “ter plaatse van” aan te duiden. De betekenis van mortel is aldus (beweide) bos bij een moeras. Het woorddeel veld in de Boordse Velden en Bleekvelden had in de middeleeuwen de betekenis van gemeenschappelijke woeste gronden, maar gold later voor daaruit ontgonnen weiden en driesland. Boord betekent nog steeds rand, wat overeenkomt met de landschappelijke situatie aan de rand van lageregelegen terrein. Het woorddeel bleek in Bleekvelden en Blekerdijk heeft niets te maken met het bleken van huishoudtextiel door dit in de zon te drogen te leggen. Bleek gaat terug op blek/blik dat ondergelopen land betekent. De Blekerdijk loopt over een perceel dat op het minuutplan als Bleek staat aangeduid. Een dijk is een opgeworpen grondlichaam, in Brabant meestal een licht verhoogde weg tussen weggreppels. Het toponiem Bogt Steeg ten noorden van de Rietmussen slaat niet op het hier bochtig verlopende akkerpad, maar op een bocht, een aan de rand van de akkers gelegen afgeperkt weiland waar loslopend vee werd gestald.

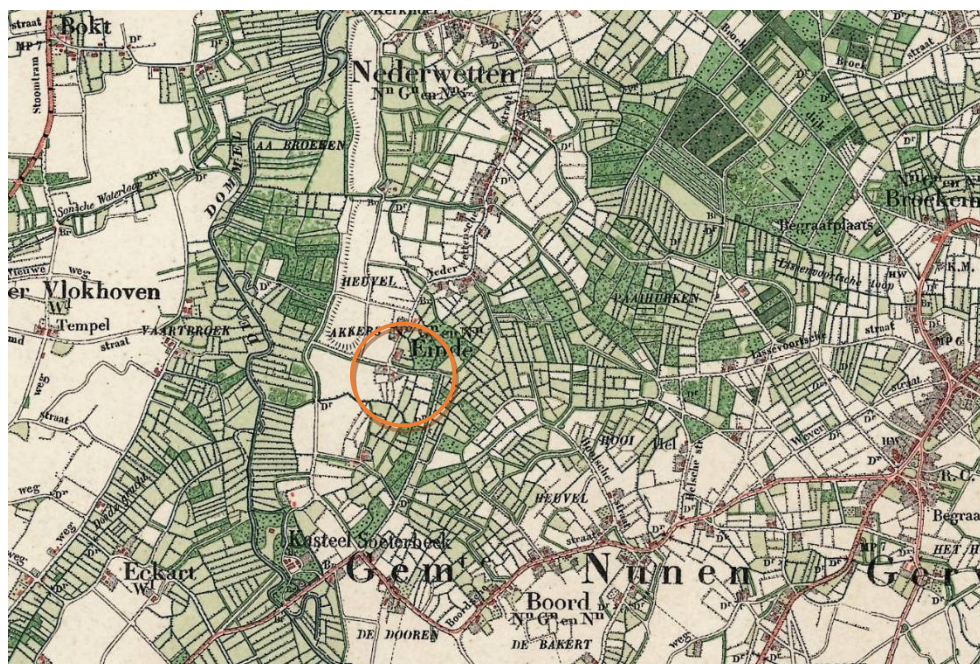
Dat de Heuvelakkers ook werkelijk hoger gelegen zijn ten opzichte van aanliggende gronden (15,5 tot 16,0 m + NAP) zal niet verbazen. Ook Hooidonk duidt op hogere grond; het is een samentrekking van ho (= hoge) en donk (een zandige opduiking in drassig terrein). De naam verwijst dus niet naar hooiland! De Kleine Akkers ontleen hun naam aan hun gebruik en relatieve afmeting. Ze zijn namelijk kleiner dan de aansluitende akkers van De Kerkhoef. De naam van dat akkerland verwijst naar de domeinboerderij nabij de inmiddels ontmantelde kerk van Nederwetten. Ten oosten van de oude kerklocatie staat De Hoek ingetekend. Dit vormt in 1832 de “kern” van Nederwetten. Oorspronkelijk was dit deel van de nederzetting aan de rand van de akker gelegen, vandaar de naam. De Scheerdonken ten zuiden van De Hoek betreft wederom een vierdenaamvalsform van donk en het prefix scheer- (een nevenform van schaar: aandeel in gemeenschappelijk land).

Het toponiem Eindje komt erg veel voor en slaat altijd op het deel van de nederzetting aan de rand van het ontgonnen gebied (tegen de woeste of gemeenschappelijke gronden). Dit komt zowel voor het Eindje (de projectlocatie) als het Soeterbeeks Eindje overeen met de landschappelijke situatie. De hoeve Achterbos lag in een gebied met dezelfde naam. Dit toponiem betreft een doorzichtige samenstelling van achter en bos met de betekenis: meer afgelegen bos. Het toponiem De Stralingen is zonder oudere vormen moeilijk te duiden. Op zich is het suffix -ling een redelijk vaak voorkomend onderdeel van toponiemen -het betekent zoveel als “de plek van” of “waar men vinden kan”- maar de combinatie met het prefix straat- is zonder vergelijk. De oude betekening van het woord straat is smalle strook of reep wat overeenkomt met de strokenverkaveling op het minuutplan. Het toponiem Groenstraat tenslotte is juist veelvoorkomend en duidt op een weg (strata is latijn voor plaveisel) in of naar het “groen”. Het groen is als veldnaam een aanduiding voor weiland als verwijzing naar de kleur van de begroeiing.



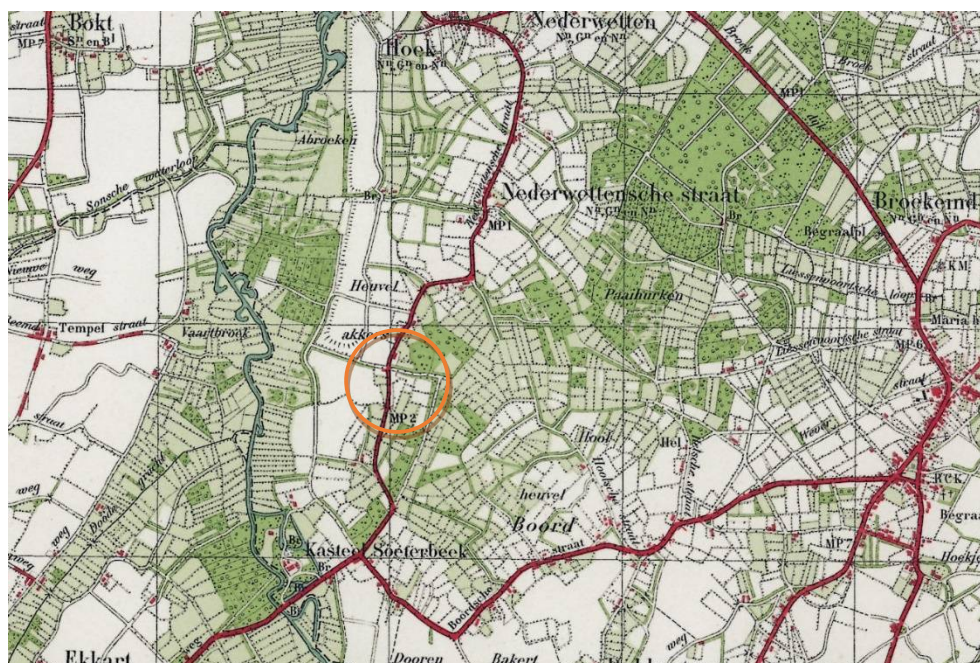
afbeelding 3

De historische reconstructie met het plangebied bij de rode ster en de gebiedsgrens tussen Op- en Nederwetten in rood. Het Eindje (1), Nederwetten (2), De Hoek (3), Hoeve Achterbos (4), Huis Soeterbeek (5), Soeterbeeks Eindje (6), Boord (7) en Bo - Boordse Velden, B – Bleek, Bv – Bleekvelden, M – Mortel, KA – Kleine Akkers, SD – Scheerdonken, K – Kerkhoef, D – Dommel, A – Aabroeken, BS – Bogtsteeg, R – Rietmussen, S – Stralingen.



afbeelding 4

Uitsnede uit de topografische kaart van 1900 met binnen de cirkel het plangebied. Wat duidelijk opvalt is het contrast tussen de hogere delen van het landschap die als akker in gebruik zijn en de lagere delen met weilanden en (hakhout)bosjes en struweel. [bron: topotijdreis.nl]



afbeelding 5

Dezelfde uitsnede uit de topografische kaart van 1950 laat duidelijk de veranderde verkeerssituatie zien met een doorbraak ten zuiden van Soeterbeek en vanaf de Hoeve Achterbos naar Het Eindje. Zo is een doorgaande weg van Eindhoven naar Nederwetten gemaakt. [bron: topotijdreis.nl]

Op basis van de oude kaart in combinatie met de hoogtegegevens, bodemsoorten en veldnamen kan een historische reconstructie worden gemaakt. Daarbij vormt het Eindje ook werkelijk de beëindiging van het nederzettingsareaal van Nederwetten. Dit Eindje vormt samen met de bebouwing aan de Kleine Akkers, aan de Scheerdonken, aan De Hoek en enkele losse hoeves een kransakkernederzetting met de oude kerk aan de Dommel als brandpunt.

Zoals gebruikelijk volgen doorgaande routes zelden de kortste weg, maar rijgen ze hoger gelegen, droge plekken aaneen. Tot ongeveer 1900 wordt het Huis Soeterbeek ontsloten middels een rechte oprijlaan (de Hooge Dijk) met een brug over de Dommel bij het koetshuis en bijgebouwen. Rond 1900 wordt een nieuwe brug aangelegd die afbuigt van deze oprijlaan en via het (Soeterbeeks) Eindje aansluit op het eind van de Blekerdijk, waardoor hier een kruispunt ontstaat. In de Jaren '20 van de 20^e eeuw wordt de doorgaande verbinding naar Nederwetten verder verbeterd met een nieuwe wegstuk vanaf de Blekerdijk langs het erf Achterbos richting het begin van de Nederwettensestraat. Het Eindje wordt hierdoor een kruispunt (wat het nog steeds is). Zie ter vergelijking ook afbeeldingen 4 en 5.

1.4. Huidige situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als landbouwgrond. Het gebied is grotendeels onbebouwd. Aan het begin van de Blekerdijk staat een veeschuur. Deze staat haaks op de Soeterbeekseweg, net als de boerderij aan het begin van de Groenstraat. De Soeterbeekseweg slingert zich door het landschap met aan weerszijde een sloot of weggreppel en een begeleidende boombeplanting van afwisselend eiken en beuken. De oudere wegen kennen een duidelijk minder slingerend verloop al is er wel vaak sprake van een licht gebogen tracé.

De Blekerdijk is nu een zandpad dat aftakt van de doorgaande Soeterbeekseweg nabij het Achterbos (alwaar ook echt een bosgroeit aan de weg) en dat via een bijna haakse hoek weer terugbuigt naar de Soeterbeekseweg om dan door te lopen als Groenstraat in westelijke richting. De Blekerdijk kent een onvolledige begeleidende boombeplanting die bestaat uit Canadese populieren en eiken met op enkele plekken een Schietwilg, Berk of struik (Meidoorn, Hazelaar en Grauwe wilg). Aan het begin (eigenlijk einde) van de Blekerdijk is onder de hoogspanningsleidingen een bosje met inheemse struiken ingeplant. De Blekerdijk kent aan beide zijden een smalle greppel, maar lijkt niet heel veel hoger te liggen dan de omgeving. De gronden aan weerszijden van de Blekerdijk zijn in gras gelegd en worden door sloten doorsneden.

Ook rondom de veeschuur is begroeiing aanwezig. Het gaat om opslag van Kraakwilg aan de Blekerdijk en struiken direct aansluitend op het gebouw. Aan de zuidzijde van het gebouw groeit een struweel van Braam en Eenstijlige meidoorn met

daartussen een Zoete kers, Liguster en Hop. De omgeving van de veestal is in gras gelegd met daarin enkele ruigtekruiden. De sloot aan de noordzijde -langs de Blekerdijk- kent een rijke begroeiing van Gele lis. In de oksel van de Blekerdijk en de Soeterbeekseweg staat een klein bankje als rustpunt voor recreanten. Er loopt echter geen officiële wandelroute langs dit punt of over de Blekerdijk. Er is wel een wandelroute aan de zijde van de Dommel langs de oude Heuvelakkers via de Rietmussen en een deel van de Groenstraat.



afbeelding 6 + 7

Boven: foto van de bestaande bebouwing op de projectlocatie. Het betreft een oude veeschuur met silo. En onder: het begin van de Blekerdijk waar deze gekruist wordt door de hoogspanningslijnen.

De bebouwing in de omgeving van het plangebied is vooral agrisch en utilitair van karakter. Het betreft deels historische, deels recente bebouwing. De omgeving is ook in agrarisch gebruik met aan de westzijde akkerland en aan de oostzijde voornamelijk weidegronden, wat past bij de historische en landschappelijke situatie.

De hoogspanningsleidingen in de omgeving bepalen sterk de beleving van deze plek. Er loopt zowel een hoogspanningstracé met brede masten aan de westzijde als aan de oostzijde van de projectlocatie.



afbeelding 8
Collage van de omgeving van de projectlocatie.

2. Beoogde situatie

De huidige bebouwing op de locatie voldoet niet meer. Er is daarom besloten deze te verwijderen en alhier twee nieuwe woningen te realiseren. In augustus 2017 is er een principeverzoek ingediend voor deze locatie in de oksel van de Soeterbeekseweg en de Blekerdijk. Dit verzoek was eveneens voorzien van een inrichtingsschets. In oktober 2017 heeft de gemeente Nuenen per brief medegedeeld dat er principemedewerking aan planologische wijziging ten behoeve van twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen wordt verleend onder voorwaarden. Onderstaande betreft een uitwerking van het eerste idee op basis van de cultuurhistorische analyse, ruimtelijke context en praktische uitgangspunten. Dit is vervolgens uitgewerkt in samenspraak met de initiatiefnemers tot een inrichtingsschets met een beschrijving van de inpassing en beeldkwaliteitseisen. Dit rapport is voorgelegd aan het Team Ruimtelijke Kwaliteit. De negatieve beoordeling van dit plan heeft geleid tot aanpassing van de gekozen ruimtelijke strategie en daarmee het plan en voorliggend BKP.

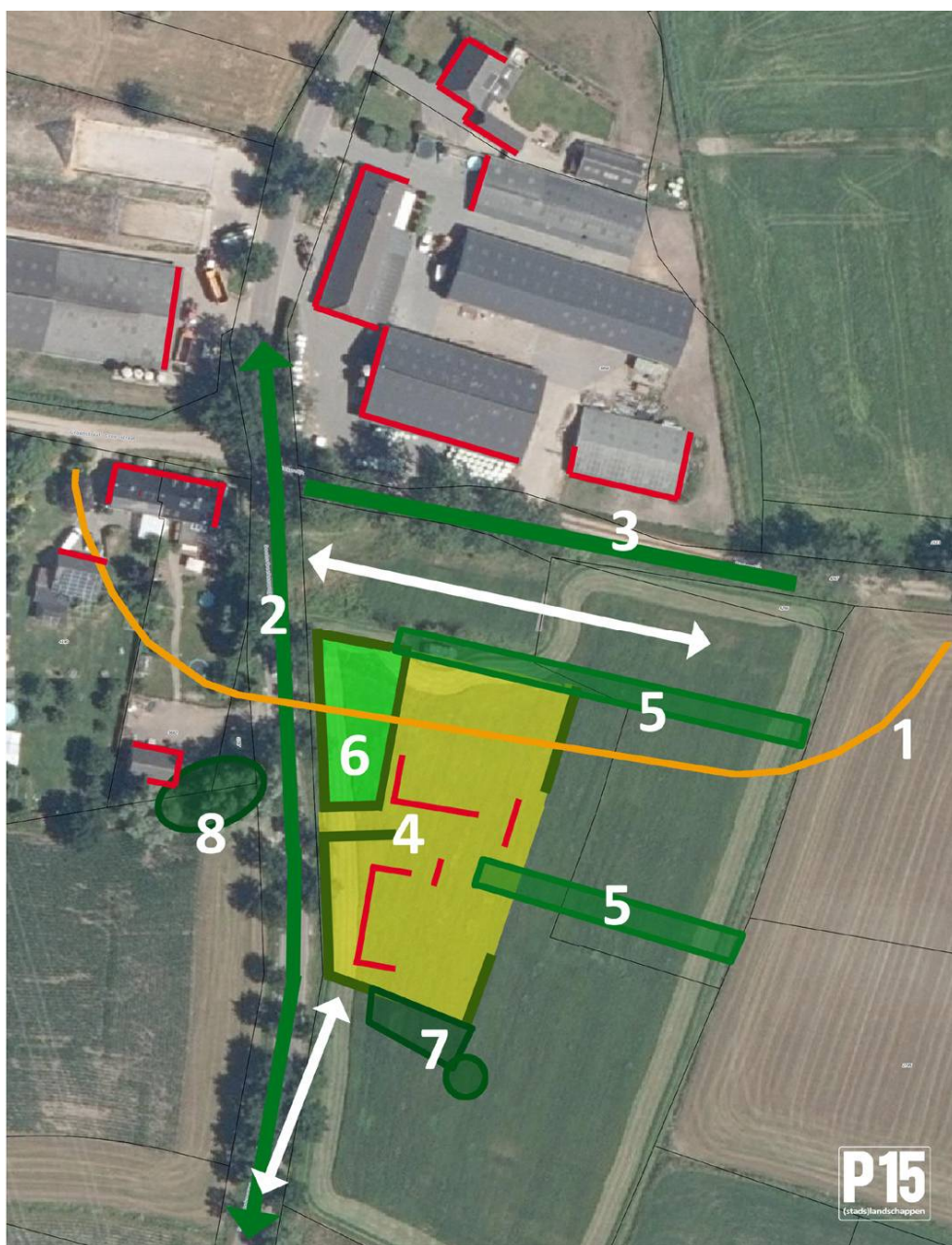
2.1. Ruimtelijke strategie

Nabij het kruispunt van de Groenstraat en Blekerdijk met de Soeterbeekseweg is veel bebouwing aanwezig. De bebouwing is verspreid en functioneel geclusterd gesitueerd aan beide zijden van de doorgaande weg. Plaatselijk is tussen de bebouwing zicht op het achtergelegen landschap mogelijk. Op de projectlocatie in de oksel van de Soeterbeekseweg en de Blekerdijk zal de bestaande veestal worden afgebroken. Deze zal worden vervangen door twee nieuwe woningen, die op subtiële wijze in dit historisch bepaalde landschap dienen te worden ingepast.

Daarbij wordt niet ingezet op het herstel van een inmiddels verdwenen landschap. Wel biedt herontwikkeling van de projectlocatie de mogelijkheid de structuur en belevingswaarde plaatselijk te versterken. De gevolgde ruimtelijke strategie zet in op het versterken het eigen karakter van het gebied en het verbinden van al bestaande groenstructuren met nieuwe landschappelijke elementen.

Een belangrijke beperkende factor voor de beoogde bouw van twee woningen is de hindercirkel (1) van de noordelijk gelegen veehouderij. De nieuwe woningen dienen hierbuiten gesitueerd te worden. De nieuwe woningen worden in de vorm van een nieuw erf langs de Soeterbeekseweg gesitueerd. De wegbegeleidende beplanting langs de Soeterbeekseweg (2) en langs de Blekerdijk (3) zijn belangrijke landschappelijke structuren buiten het plangebied waarop wordt aangesloten met de inpassing. Zo wordt er een zicht naar het achtergelegen landschap vrijgelaten bovenlangs de nieuwbouwcluster (4). De woonkavels worden ingepast middels telkens kortere bomenrijen (5). Aan de voorzijde van het nieuwe erf is een boom-

gaard (6) gedacht naast de inrit. De boomgaard is omhaagd, gelijk de tuinen waar deze direct aan het landschap grenzen. Deze landschapselementen vormen met een bosje aan de zuidzijde van het nieuwe erf (7) de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen. Het bosje met landschapsboom refereert aan een reeds bestaand bosje aan de zuidzijde van bestaand bebouwing aan de overzijde van de straat (8). Het nieuwe bosje benadrukt ook het zicht op de kopgevel van het meest zuidelijke gebouw in de erfcluster.



afbeelding 9

De ruimtelijke strategie voor woningbouw op de projectlocatie, geprojecteerd op de luchtfoto.

2.2. Inrichtingsschets

Op basis van de gekozen ruimtelijke strategie is een inrichtingsschets opgesteld. Deze schets geeft een beeld van de gekozen landschappelijke inpassing van de twee nieuwe woningen aan de Soeterbeekseweg. De volgende richtlijnen voor de inpassing van de kavels zijn daarbij gehanteerd:

- Bouwvlakken voegen zich naar de bestaande kavelstructuur;
- De woningen zijn geclusterd gesitueerd op een nieuw erf. Iedere woning kent een eigen referentie;
- De bijgebouwen bevinden zich op enige afstand achter de voorgevellijn binnen een totaalcompositie;
- Tussen de bebouwing of clusters van bebouwing zijn zichtmogelijkheden op het achtergelegen landschap;
- Het nieuwe erf kent één aansluiting op de Soeterbeekseweg;
- De voorkant van het erf bestaat uit een tuin voor het parallelle volume en een kleine boomgaard voor het haakse volume;
- Voortuin en boomgaard met gesneden haag (niet hoger dan 1,20 m). Soortkeuze passend bij het de groeiomstandigheden;
- Bomenrijen verankeren het nieuwe erf in het landschap;
- Benadrukken zichtlijnen naar achterliggend landschap middels beplanting.

De gekozen inpassing van het nieuwe erf sluit aan op de bestaande landschapsstructuur en zal deze versterken. De historisch aanwezige bomenrij langs de Blekerdijk wordt in verkorte vorm herhaald om het nieuwe erf in de omgeving te verankeren. Aan de zuidzijde van het nieuwe erf markeert een bosje met een enkele landschapsboom de hoekpunt in het verder halfopen landschap, analoog aan een bestaand bosje ten zuiden van de bebouwing aan de overzijde van de straat.

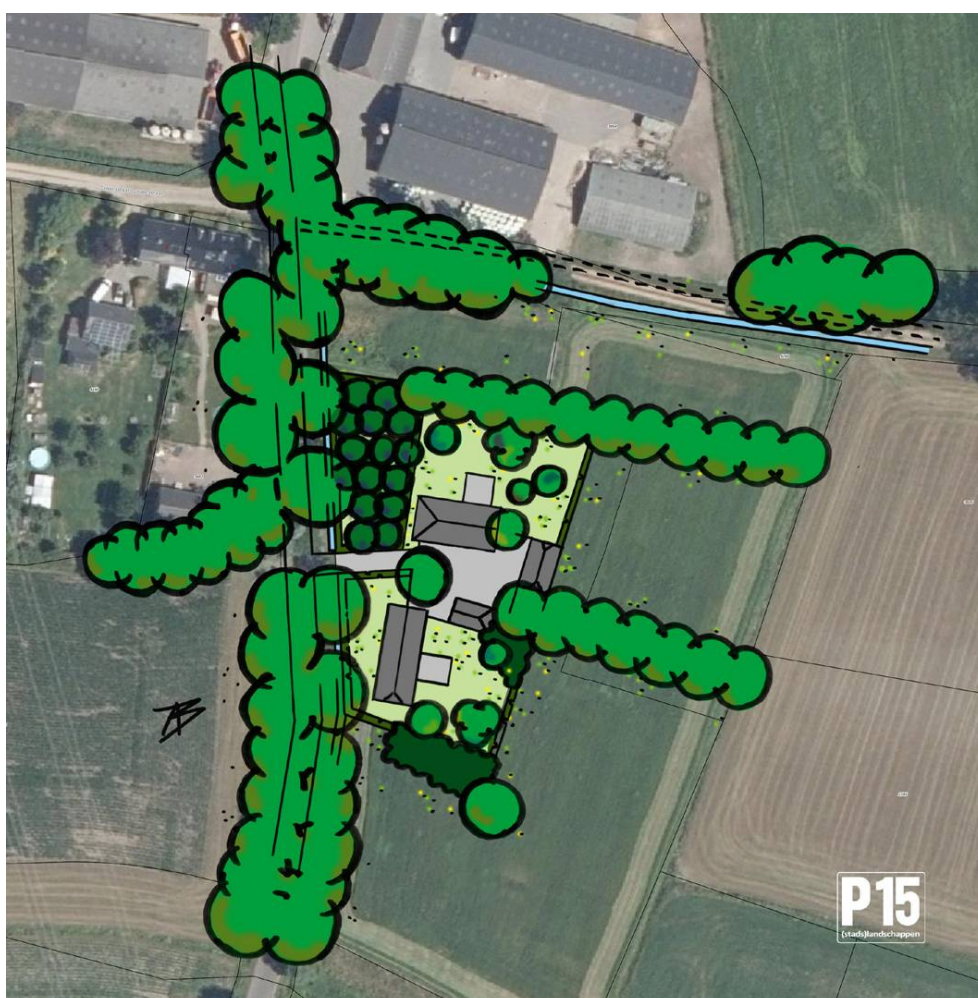
Het nieuwe erf bestaat uit twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woningen met bijgebouwen die centraal worden geclusterd. Iedere woning wordt omgeven door een eigen tuin. Tussen de woningen en bijgebouwen bevindt zich een verhard erf dat toegang geeft tot hoofd- en bijgebouwen vanaf de Soeterbeekseweg. De nieuwe inrit, die aan de voorzijde een weggreppel kruist middels een duiker, is zo uitgelijnd dat deze tussen bestaande bomen uitkomt.

De inrit geflankeerd door groen bepaalt het beeld van het nieuwe erf vanaf de straat. Aan weerszijde van het erf is er een breed doorzicht naar het achterliggende landschap. Op het erf is eveneens een zicht naar achteren mogelijk. De zichten worden versterkt door de nieuwe bomenrijen. Een lage haag vormt een verbindend element van de tuin ten zuiden en de kleine boomgaard ten noorden van de inrit. Het erf dient aan alle kanten groen ingekaderd te zijn; daar waar de inkadering niet volgt uit de landschappelijke inpassing dient een haag of een rij struiken te worden toegepast. De tuininrichting is verder vrij.

Het beginpunt van de historische Blekerdijk kan worden benadrukt door de bestaande bomenrij aan te vullen. Daarmee wordt de weg haaks op de huidige doorgaande weg beter beleefbaar. Deze bomen behoren echter niet tot het plangebied en daarmee ook niet tot de landschappelijke inpassing.

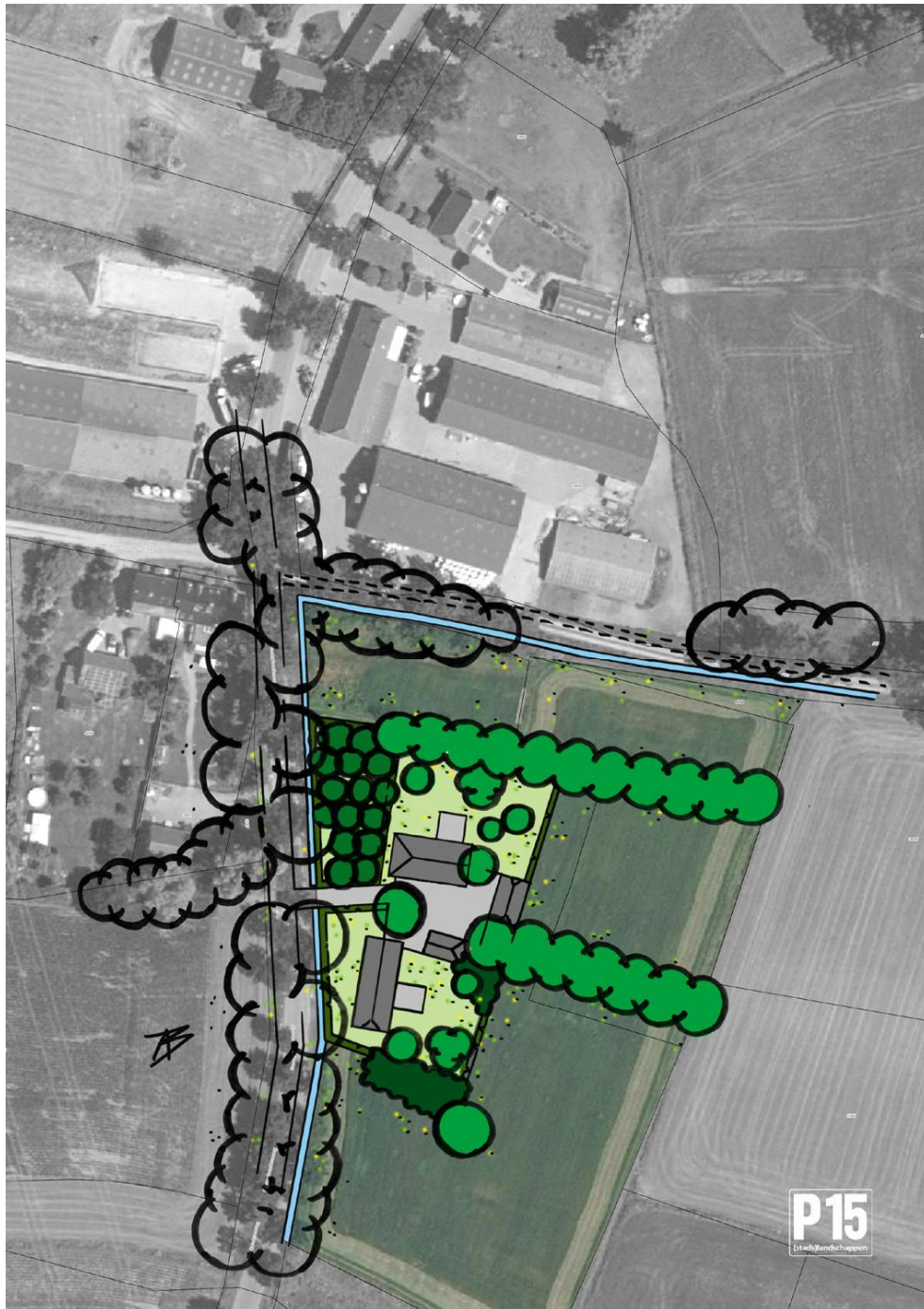
Het nieuwe erf haakt aan bij bestaande landschappelijke structuren. Middels de realisatie van het nieuw erf worden tevens nieuwe landschapselementen toegevoegd die de beleving van het landschap ter plaatse versterken.

De inrichtingsschets op schaal is ook als bijlage bij dit rapport gevoegd.



afbeelding 10

De aangepaste inrichtingsschets met twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woningen, inclusief de ruimtelijke context, geprojecteerd op de luchtfoto.



afbeelding 11

Het plangebied omvat de percelen in de oksel van de Blekerdijk en Soeterbeekseweg. Deze percelen zijn in bezit bij initiatiefnemer. Zie ook Bijlage 1.

2.3. Afwijkingen eerdere schetsen

De ruimtelijke opzet van de eerdere schets (P15 - mei 2020) met twee losse woningen met ieder een eigen inrit als aanzet tot een nieuwe lintbebouwing is verlaten ten faveure van een geclusterde opzet met een enkel erf. Een inrichtings-schets met een dergelijke opzet maakte reeds deel uit van het principeverzoek (SRO – 2017). De nieuwe bovenstaande schets wijkt op enkele belangrijke punten af van deze eerdere schets. De in 2017 ingetekende woningen zijn duidelijk kleiner van oppervlakte dan gebruikelijk voor Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Dit is aangepast in de nieuwe schets. Verder is de boomgaard verplaatst van de zuidzijde naar de straatzijde tegen het haakse volume.

2.4. Stedenbouwkundige inpassing

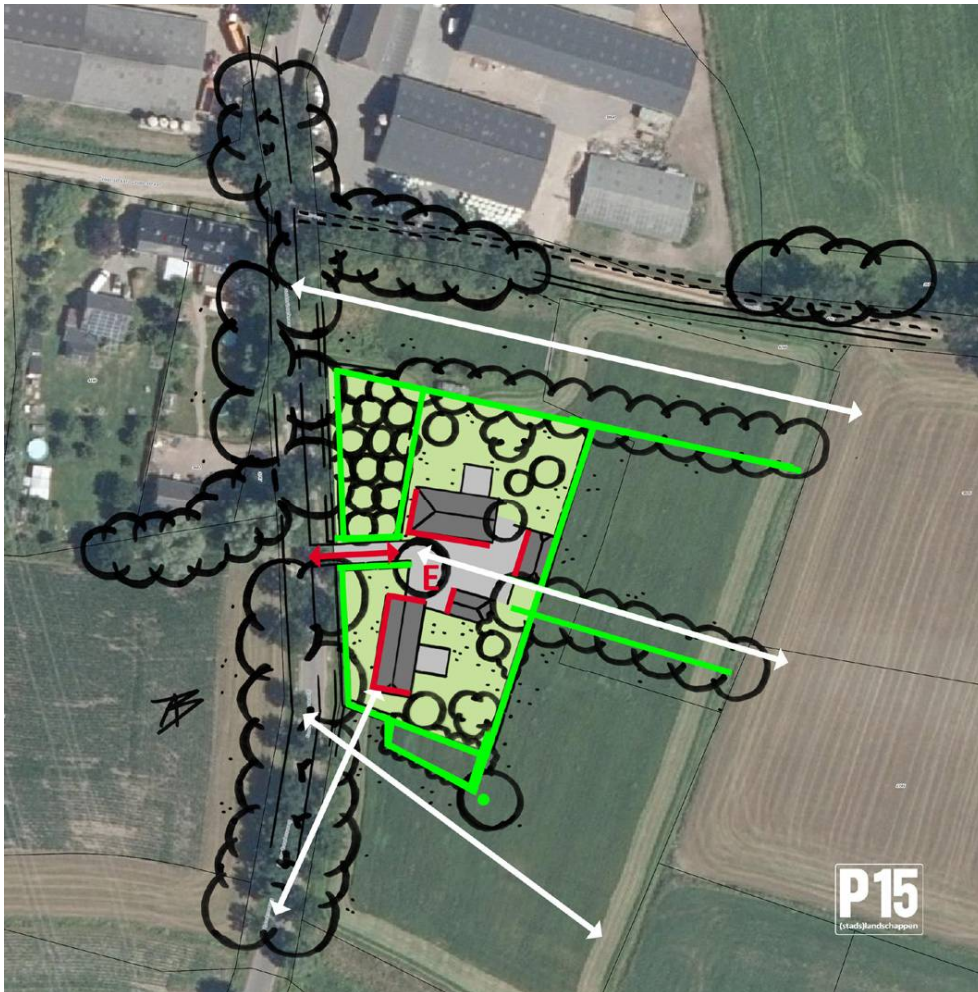
De stedenbouwkundige inpassing van de twee nieuwe woningen zoekt aansluiting bij de historische ontwikkeling van deze plek. Ooit lag hier een gehucht aan het eind van de weg van Nederwetten langs de akkers. Er was een doorgaande route via de Blekerdijk richting Boord en verder naar Nuenen of Nederwetten vanwaar men door kon reizen naar respectievelijk Geldrop plus Helmond en Eindhoven (via Tongelre). Hierin kwam verandering met de aanleg van de Eckartse Brug (nu de Willem Hikspoorsbrug) en het doorstreken van een nieuwe weg vanaf de brug langs de Hoeve Achterbos richting Het Eindje. Daarmee is het oorspronkelijke kruispuntgehucht uitgegroeid tot een losse lintbebouwing van geclusterde bebouwing langs de Soeterbeekseweg met als bijzonder kenmerk een kruising met twee landbouwwegen (Groenstraat en Blekerdijk). Alle bebouwing van na 1930 is georiënteerd op de doorgaande weg. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de meeste gebouwen onder een kleine hoek staan ten opzichte van de weg en niet parallel met de as van de weg, zoals meestal gebruikelijk.



afbeelding 12

Stedenbouwkundige inpassing nieuwbouw op de locatie in de veranderde context.

Langs de Soeterbeekseweg zijn meerdere clusters van bebouwing gelegen. Hieraan wordt een nieuw cluster toegevoegd, waarbij langs dit cluster lange zichtlijnen naar het achterliggende landschap mogelijk blijven. Dit nieuwe cluster is uitgewerkt als een erfensemble met twee woningen en bijbehorende bijgebouwen, dat wordt ontsloten met een enkele, gedeelde inrit vanaf de doorgaande Soeterbeekseweg.



afbeelding 13

Het nieuwe erfensemble met het centrale erf (E) aan de Soeterbeekseweg.

2.5. Erfensemble

De twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woningen met bijgebouwen worden centraal geclusterd op een nieuw erf. Deze gebouwen vormen tezamen het erfensemble. De hoofd en bijgebouwen worden informeel geplaatst rondom een centraal, (half) verhard erf. De opzet van het ensemble is geïnspireerd door de opzet van een klassiek boerenerf. Dit betekent dat de meest zuidelijke nieuwe woning

analoog aan een boerderij min of meer parallel aan de weg wordt geplaatst en de andere woning analoog aan een grote (boeren)schuur min of meer haaks daarop verder naar achteren wordt gesitueerd. De bijgebouwen worden informeel aan het centrale erf gesitueerd analoog aan kleinere schuren of stallingen. Deze opzet levert beperkingen op voor de mogelijke architectonische uitwerking. Deze worden nader benoemt in hoofdstuk 3. Het erfensemble bestaat aldus uit twee los geplaatste woningen en twee (losse) bijgebouwen. De nieuwe woningen dienen zich naar de context te voegen, zonder direct een kopie te zijn van een bestaand of hier eerder aanwezig gebouw.

Voor de woningen in het plangebied gelden volgende voorwaarden:

- De oriëntatie conform de schets is limitatief;
- De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 9 meter;
- De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1.000 m³;
- De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter, behalve waar de woning van het schuurtype direct tegen de boomgaard staat;
- De dakhelling moet tussen de 35° en 55° bedragen;
- De goothoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 6 meter;
- De totale oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen bedraagt max. 90 m².

Deze bebouwingsvoorschriften worden in de regels van het bestemmingsplan verankerd.

2.6. Landschappelijke inpassing

Een *kampenlandschap* heeft van oudsher een onregelmatige en kleinschalige structuur. Het plangebied kent thans een grote mate van openheid. Tot de jaren '60 van de vorige eeuw was er aan deze zijde van de Soeterbeekseweg echter sprake van een kleinschalig landschap waarbij de afzonderlijke percelen waren afgescheiden door houtsingels, hagen en (knot)bomenrijen. De hoge akker aan de westzijde (Heuvelakkers) was open en kende geen beplanting. Zie ook de historische topografische kaarten van afbeeldingen 4 en 5.

De inrichting van het landschap was eertijds vooral praktisch ingestoken. De houtwallen en (knot)bomen dienden een doel als leverancier van geriefhout, bladvoer of gebruikshout. Verder hadden groensingels een functie als veekering. In de directe nabijheid van de boerderijen waren enkele fruitbomen of kleine hoogstamfruitboomgaarden omzoomd door hagen aanwezig.

Wegen waren vaak voorzien van een begeleidende boombeplanting. Dit is nog enigszins aanwezig langs de Soeterbeekseweg en langs de onverharde paden. Zo is langs de Blekerdijk een onderbroken begeleidende beplanting aanwezig met Eik, Els, Berk en Populier. Langs de Soeterbeekseweg is de wegbeplanting eveneens onderbroken en plaatselijk onregelmatig. Sommige delen zijn ingeplant met eiken en andere delen met beuken. Historische boerderijen lagen oudtijds direct aan de weg. De huidige bebouwing is telkens op enige afstand gelegen met een smalle tot ruime voortuin, of in het geval van bedrijfsbebouwing een voorerf. De voortuinen kennen meestal een groene begrenzing in de vorm van een lage haag.

De landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen is een voortzetting van de omgevingskarakteristiek. Conform de ruimtelijke strategie wordt het nieuwe erf ingebed in het landschap middels groenstructuren die refereren aan bestaande landschapselementen.

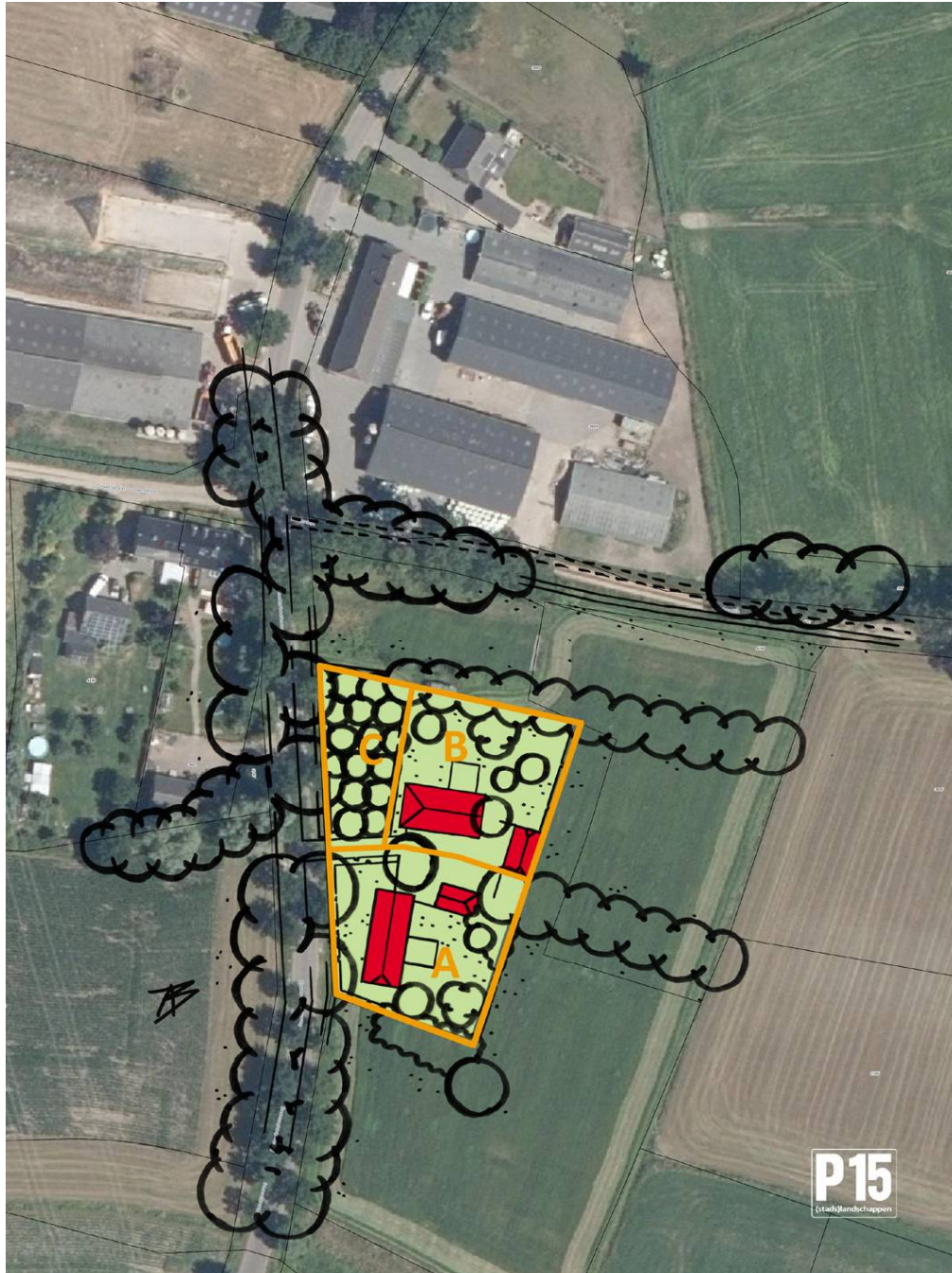
Gaten in de begeleidende wegbeplanting langs de Soeterbeekseweg worden waar mogelijk aangevuld met extra bomen (ter plaatse van het plangebied). En aan de noordzijde wordt de beplanting langs de Blekerdijk versterkt door deze met extra bomen aan te vullen. De huidige veeschuur in de hoek van de Blekerdijk en de Soeterbeekseweg wordt afgebroken. De rondom deze schuur aanwezige beplanting zal eveneens worden verwijderd.

De woningen worden gerealiseerd aan een nieuw erf. Een inrit geflankeerd door groen bepaalt het beeld van het nieuwe erf vanaf de straat. Aan weerszijde van het erf is er een doorzicht naar het achterliggende landschap. Een lage haag vormt een verbindend element van de tuin ten zuiden en de kleine boomgaard ten noorden van de inrit. Het nieuwe erf wordt in het landschap verankert middels twee bomenrijen die de historische verkaveling volgen. Aan de zuidzijde spiegelt een nieuw bosje met landschapsboom een bestaand bosje aan de overzijde van de straat. Het erf dient aan alle kanten groen ingekaderd te zijn; daar waar de inkadering niet volgt uit de landschappelijke inpassing dient een haag of struiken(rij) te worden toegepast.

2.7. Verkaveling en nieuwe bestemming

Er worden binnen het plangebied twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen gerealiseerd en een bestaande veeschuur tegen de Blekerdijk verwijderd. Het gehele plangebied kent nu een agrarische bestemming. Een deel van het plangebied zal deze bestemming houden. Ter plaatse van de nieuwe woningen met de tuinen zal een bestemming 'Wonen' worden gerealiseerd. Er is voorzien in twee privé kavels met ieder een hoofd- en bijgebouw. De meest zuidelijke woonkavel meet 1.460 m². De noordelijk aansluitende woonkavel meet 1.258 m². De boomgaard kent een oppervlakte van 670 m².

De landschappelijke inpassing binnen het plangebied wordt planologisch verankert middels een passende bestemming of een functieaanduiding.



afbeelding 14

Een weergave van de verkaveling van de twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Er is voorzien in twee tuinkavels met ieder een hoofd- en bijgebouw. Kavel A meet 1.460 m². Kavel B meet 1.258 m². De boomgaard (C) kent een oppervlakte van 670 m².

3. Beeldkwaliteit

De nieuwe bebouwing zal worden geclusterd rondom een centraal erf dat landschappelijk wordt ingepast middels groen. De beoogde uitstraling van het nieuwe erf vraagt om een gerichte inzet om de beoogde (beeld)kwaliteit van de woningen en de groene inpassing ook daadwerkelijk te realiseren. De twee nieuwe woningvormen met de twee haaks daarop gepositioneerde bijgebouwen een ensemble rondom een centraal erf.

De nieuwe woningen op de projectlocatie dienen zich enerzijds te voegen naar de directe omgeving en anderzijds de woonwensen van de toekomstige bewoners zo maximaal mogelijk te accommoderen. Vanuit de gekozen opzet en referentie van een boerenerf, dienen de twee hoofdgebouwen nadrukkelijk anders uitgewerkt te worden. Het heeft ook de voorkeur de twee aan het erf gelegen bijgebouwen elk een zekere eigenheid te geven. Zo ontstaat een architectonisch totaalbeeld dat dat gekozen ruimtelijk opzet versterkt.

3.1. Inleiding

De nieuwbouwlocatie sluit aan op de bebouwingsconcentratie 'Soeterbeekseweg'. In de omgeving van het plangebied staan zowel langgevelboerderijen (van voor 1960) als (bedrijfs)woningen van een recenter bouwjaar met een kleiner volume en een architectuur typisch voor de bouwperiode. Over het algemeen beschikken de woningen over een rechthoekig grondplan en alle woningen zijn gedekt met een kap, al dan niet voorzien van wolfseinden. De meeste woningen kennen een langskap, al zijn ze zelden volledig parallel aan de weg georiënteerd.

Het plangebied is in de Welstandsnota aangeduid als gelegen binnen het omgevingstype 'Buitengebied west'. De gebouwen alhier zijn gekenmerkt als individueel en afwisselend. Woningen bestaan in de regel uit een onderbouw van één tot anderhalve laag met zadeldak of mansardekap. Het silhouet van deze kappen is zeer bepalend voor het bebouwingsbeeld. Aan- en uitbouwen komen bij de kleinere panden veel voor, maar springen niet nadrukkelijk in het oog. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen. De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd zonder overdadig te worden. De panden zijn van baksteen of hout. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van verbijzonderingen waaronder siermetselwerk, lijsten en windveren. De daken zijn gedekt met pannen, soms met riet. Bij de woningen staan vaak schuren en bijgebouwen in een vergelijkbare architectuur.

De nieuwe woningen dienen qua beeldkwaliteit te worden ingepast bij de reeds aanwezige bebouwingsstructuur in dit deel van de gemeente Nuenen. Daarbij

vormen de 'Toetsingscriteria voor Ruimte-voor-Ruimte-woningen' opgesteld door het Team Ruimtelijke Kwaliteit de basis.

3.2. Hoofdgebouw 1 – parallel volume

Deze woning betreft een eenvoudig volume met een gestrekt rechthoekige plattegrond met een ontwerpfootprint van 8 x 20 m. Het gebouw is 1 bouwlaag hoog met een kap. Het dak kent bij voorkeur een overstek. Het gebouw zoekt in de materialisering en esthetiek aansluiting bij de omringende landelijke bebouwing. De voorgevelrooilijn is gefixeerd conform plan. Het gebouw staat onder een geringe hoek van 13° ten opzichte van de lijn van de Soeterbeekseweg.

- Het hoofdgebouw bestaat uit één enkelvoudig volume.
- Het hoofdgebouw kent een asymmetrisch totaalbeeld.
- De woning kent een oriëntatie op de ontsluitingsweg (Soeterbeekseweg).
- Oriëntatie met een langskap; aldus met een lange gevel aan de voorzijde.
- De twee kopgevels doen ook mee in de totale beleving van het gebouw.
- Volume van 1 bouwlaag met kap.
- De vorm van het dak is in de basis een zadeldak.
- Een schilddak is niet toegestaan.
- Het dak dient in vorm, materiaal en detaillering dominant te zijn in de verschijning van de woning.
- Dakkapellen zijn in principe niet toegestaan aan de voorzijde; hier worden dakramen voorgeschreven.
- Goot- en nokhoogte zie bestemmingsplan.
- Gevel in metselwerk, bij voorkeur in aardse tinten in het rood-bruine spectrum conform omringende bebouwing.
- Een (gedeelte van de) gevel met houten gevelbekleding is toegestaan.
- Subtiële ingetogen detaillering passend bij de architectuur.
- Gevelopeningen asymmetrisch verdeeld over de gevel en niet allen van gelijke grootte in de zichtgevels.
- Kozijnen van ramen en deuren maken deel uit van de kwaliteit van het totaalbeeld.
- Zichtbare kozijnen bij voorkeur in hout.
- De kleur van de kozijnen, ramen en deuren is niet voorgeschreven.
- Dakpannen in een rode, zwarte, donkergrijze of blauwgrijze tint.
- Het is ook mogelijk te kiezen voor een dakbedekking van snijriet.
- Een combinatie van een (matte) keramische dakbedekking en riet is denkbaar.
- Indien zonnepanelen worden toegepast dienen deze ingepast te worden in het architectonische totaalbeeld.



afbeelding 15

Collage van enkele referentiewoningen in een klassieke landelijke stijl.



afbeelding 16 + 17

Twee referentiebeelden van een modern woongebouw onder een pannendak bestaande ruimtes en functionele volumes. De eigentijdse houten schermen referen aan klassieke luiken bij boerderijen.

3.3. Hoofdgebouw 2 – haaks volume

Deze woning betreft een eenvoudig volume met een rechthoekige plattegrond. De ontwerpfootprint bedraagt 10 x 17,5 m. Het gebouw is 1 bouwlaag hoog met een kap. Het dak kent bij voorkeur een overstek. Het gebouw zoekt in silhouet, materialisering en detaillering aansluiting bij schuurgebouwen. De voorgevel-rooilijn is gefixeerd conform plan. Het gebouw staat haaks op de Soeterbeekseweg direct aansluitend op de boomgaard.

- Het hoofdgebouw bestaat uit één enkelvoudig volume.
- Het hoofdgebouw kent een asymmetrisch totaalbeeld.
- De woning is georiënteerd op het centrale erf en niet op de ontsluitingsweg (Soeterbeekseweg).
- Uit deze oriëntatie volgt een dwarskap met een nokrichting haaks op de Soeterbeekseweg. De zichtgevel aan de straatzijde is daarmee een geslotene eindgevel.
- Uitbouwen aan het volume liggen niet voor de hand.
- Eenvoudig volume van 1 bouwlaag met kap.
- De vorm van het dak is in de basis een zadeldak.
- Een schilddak is niet toegestaan.
- Dakkapellen zijn niet toegestaan, lichttoetreding onder de kap dient plaats te vinden middels dakramen.
- Goot- en nokhoogte zie bestemmingsplan.
- Gevel bij voorkeur in hout (beplanking).
- De houten beplanking kan zowel horizontaal als verticaal verwerkt worden.
- De kleur van het gevelhout dient of donker te zijn (zwart of bijna zwart), of natuurlijk vergrijsd.
- Een gedeelte van de gevel in baksteen in een kleur passend bij de andere woning is toegestaan.
- Bij voldoende kwaliteit van het geheel kan een gevelbekleding in metalen voorgevormde platen (golfplaten) worden toegepast.
- De kleur van deze golfplaten is analoog aan de houten beplanking zwart of donkergrijs.
- Gevels dienen in een ander materiaal te worden uitgevoerd dan de daken zodat de dominantie van het dak in stand blijft.
- Robuuste en eenvoudige detaillering passend bij de architectuur.
- De verdeling van de gevelopeningen is sterk bepalend voor de uitstraling van het gebouw. De kopse gevel tegen de boomgaard dient vrij te zijn van grote gebaren.

- Kozijnen van ramen en deuren maken deel uit van de kwaliteit van het totaalbeeld.
- Kozijnen bij voorkeur in hout of aluminium.
- De kleur van de kozijnen in houtkleur of een donkere tint (zwart, donkergrijs, etc.).
- Kozijnen achter het gevelvlak; deze mogen ook verholten zijn.
- Het toepassen van luiken of grote (schuif)deuren wordt als passend beschouwd.
- Dakbedekking met dakpannen, leipannen of metalen geprofileerde platen in een zwarte of donkergrijze tint.
- Het is ook mogelijk te kiezen voor een dakbedekking van snijriet.
- Indien zonnepanelen worden toegepast dienen deze ingepast te worden in het architectonische totaalbeeld.



afbeelding 18

Collage van enkele schuurwoningen in een eigentijdse stijl met telkens een beeldbepalende kap uitgevoerd als een eenvoudig zadeldak.



afbeelding 19

Collage van enkele schuurwoningen met in de rechterbovenhoek een voorbeeld in klassieke stijl.

3.4. Bijgebouwen

De twee hoofdgebouwen vormen een ensemble met de twee grote bijgebouw. De hoofdgebouwen dienen los te staan van de twee grote bijgebouwen aan het erf. Ieder bijgebouw kent een zichtgevel aan de erfzijde en is te karakteriseren als een middelgroot schuurachtig volume van een bouwlaag met een kap. Ieder bijgebouw aan het erf staat min of meer haaks op het flankerend woongebouw.

- Landelijke architectuur gestoeld op de lokale bouwstijl.
- Eenvoudig enkellaags volume met bij voorkeur een zadeldak.
- De bijgebouwen zijn georiënteerd op het centrale erf en slechts indirect op de ontsluitingsweg (Soeterbeekseweg).
- Uitbouwen en aanbouwen liggen niet voor de hand; er wordt uitgegaan van een rechthoekige footprint.
- Ieder bijgebouw voegt een zekere eigenheid toe aan het totale ensemble.
- Beide bijgebouwen kunnen gelijksoortig worden uitgewerkt, maar de voorkeur gaat uit naar enige contrastwerking in de architectuur.
- Het uitgangspunt is een eenvoudig silhouet passend bij de flankerende hoofdgebouwen.
- De bijgebouwen aan het erf mogen niet vastgebouwd worden aan het hoofdgebouw.
- Goot- en nokhoogte zie bestemmingsplan.

- Gevel in metselwerk, telkens in aardse tinten in het rood-bruine spectrum, of met houten gevelbekleding.
- Het toepassen van geprofileerde metaalplaten (golfplaten) als gevelbekleding is eveneens toegestaan bij voldoende kwaliteit van het geheel.
- Subtiële en robuuste detaillering passend bij de architectuur.
- Dakbedekking afgestemd op hoofdgebouw, waarbij een contrastwerking niet geschuwd hoeft te worden door bewust een ander materiaal of andere kleur dakbedekking te kiezen voor het bijgebouw.
- Dakpannen of leienpannen in rode, zwarte, donkergrijze of blauwgrijze tint.
- Het is ook mogelijk te kiezen voor een dakbedekking van snijriet, sedum of metaal.
- Indien zonnepanelen worden toegepast dienen deze ingepast te worden in het architectonische totaalbeeld.
- Algemeen kan gesteld worden dat zonnepanelen in de daken geïntegreerd moeten te worden.
- Het heeft de voorkeur zonnepanelen te situeren op de bijgebouwen.



afbeelding 20

Een voorbeeld van een eigentijds woongebouw met een afwijkende dakvorm. Deze referentie kan als inspiratie dienen voor zowel het parallelle als haakse volume.



afbeelding 21

Nog een voorbeeld van een eigentijdswoongebouw met een duidelijk dominant zadeldak met grote overstekken en een eenvoudige en robuuste detaillering van constructieve elementen.

3.5. Overgangen privé-openbaar

Voor een goede beeldkwaliteit is het belangrijk aandacht te besteden aan de overgangen tussen privaat en openbaar terrein. De gekozen landschappelijke inpassing legt beperkingen op wat betreft de inrichting rondom het nieuwe erf.

Aan de voorzijde is een lage haag van 1 à 1,2 meter hoogte voorgeschreven. Deze haag dient geplant te worden in 2 rijen (driehoeksverband). De haag verbindt de tuin voor de zuidelijke woning met de boomgaard direct voor de noordelijke woning. Overal waar de tuinen niet middels een onderdeel van de landschappelijke inpassing begrensd worden dient een groene afscheiding gerealiseerd te worden in de vorm van een haag of struiken(rij). In de brede haag kan desgewenst een laag gaashekwerk worden opgenomen ter plaatse van de tuinen.

De boomgaard noordelijk van de inrit tot het nieuwe erf vormt tevens de westelijke begrenzing van de tuin van de noordelijke woning. Aan de noordzijde wordt deze tuin begrensd door een bomenrij die doorloopt in het achtergelegen weiland. De noordelijke woning kent dus geen tuin aan de straatzijde.

De zuidelijke woning kent wel een voortuin aan de straatzijde. Deze haag aan de straatzijde loopt de hoek om langs de zuidzijde tot het bosje op de hoek van de tuinkavel. Achter het bosje hoeft de haag niet doorgetrokken te worden; een eenvoudig gaashekwerk volstaat hier omdat de groen inpassing wordt gerealiseerd middels het nieuwe bosje met solitaire boom.

3.6. Beplanting

De toe te passen beplanting is van grote invloed op de beleving en uitstraling van een plek. Er zijn daarom, binnen het kader van dit BKP, richtlijnen opgesteld voor de beplanting. Het betreft dan telkens de groenelementen die samen de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf in het landschap vormen. De beplanting van de tuinen en het erf wordt niet voorgeschreven.

De bomenrijen die het nieuwe erf landschappelijk verankeren kunnen worden ingeplant met Canadapopulier (*Populus x canadensis* CV), Grauwe abeel (*Populus x canescens*). Omdat het zuidgerichte bomenrijen betreft wordt de aanplant van Zomereik afgeraden in verband met de Eiken-processierups. Als alternatief voor de snelgroeierende soorten kan ook gekozen worden voor resistente Iep (*Ulmus* CV), Haagbeuk (*Carpinus betulus*) of Es (*Fraxinus excelsior*).

De boomgaard kan worden ingeplant met een mengeling van verschillende fruitbomen zoals Pruim, Kers, Appel, Peer, Kweeper en eventueel Tamme kastanje. Het toepassen van walnoten in een gemengde boomgaard wordt ten sterkste afgeraden. Walnoten produceren namelijk stoffen in de bladeren die de groei van omringende bomen sterk remmen. De fruitbomen worden als hoogstam of halfhoogstam (Pruim, Kers en Kastanje) geplant in gras. Afhankelijk van het beheer kan zich onder fruitbomen een aantrekkelijke bloemrijke grasvegetatie ontwikkelen. Het meezaaien van Witte klaver wordt sowieso aangeraden onder fruitbomen, omdat dit extra bemesting overbodig maakt.

In de tekening is nu uitgegaan van een variabele onderlinge plantafstand van ten minste 6 meter. Deze plantafstand is ideaal voor halfstambomen (stamlengte 1,2 meter) van Zoete kers, Zure kers, Kweeper, Kwets en Pruim. Ook de op halfstam geënte klein blijvende Tamme kastanje (*Castanea sativa* 'Lyon') past in de boomgaard op deze bodemsoort.

In verband met de archeologische waarden ter plaatse van een deel van de boomgaard dient er extra zorg te worden gegeven aan het planten van deze bomen. De plantgaten mogen niet dieper zijn dan 45 cm. Ook kan deze boom alleen met een drietal lage palen gezekerd worden over de kluit. Een traditionele boompaal is hier niet toegestaan om het archeologisch bodemarchief te behouden. Het is ook mogelijk de boomgaard licht op te hogen binnen de hagen. Een en ander is conform de opmerkingen van de regioarcheoloog naar aanleiding van het verkennend archeologisch onderzoek en de daarin vastgelegde vondsten.

Wat betreft de haag aan de voorzijde van de tuin, die tevens doorloopt boven de inrit rondom de boomgaard zijn er meerdere mogelijkheden. Deze haag hoeft niet overal hetzelfde te zijn. Er kan natuurlijk gekozen worden voor een haag van een enkele soort wat een rustig en samenhangend beeld oplevert. Een beuken- of haagbeukenhaag (*Fagus* of *Carpinus*) wordt hier als minder passend gezien. Een mooie, strakke haag op voedselrijke vochthoudende grond kan gemaakt worden van: Meidoorn (*Crataegus monogyna*), Veldesdoorn (*Acer campestre*), Gele Kornoelje (*Cornus mas*) en Liguster (*Ligustrum ovalifolium*). Deze soorten kunnen gemengd worden toegepast, eventueel aangevuld met Haagbeuk (*Carpinus betulus* – maximaal 20%) en/of Hulst (*Ilex aquifolium*). Het is ook mogelijk een haag van een enkele soort in te planten, bij voorkeur van Meidoorn of Veldesdoorn.

De keus voor een haag aan de achterzijde is vrij. Er kan gekozen worden voor een van bovengenoemde soorten of een mengsel. Het kan ook aantrekkelijk zijn aan de achterzijde van de tuinen een struikenrij in te planten in plaats van een haag.

Denk dan aan typische boerentuinplanten als Sering, Boerenjasmijn, Spierstruik, Roos, Hortensia, Alpenbes, Sneeuwbal, enzovoorts.



afbeelding 22

De boomgaard aan de noordzijde van het nieuwe erf kent een duidelijk voorjaarsaspect met rijke bloesemdracht in de lente, eventueel aangevuld met bloembollen zoals de Dichtersnarcis (midden). Het is bij groeikrachtige soorten vaak beter om te kiezen voor een halfstamboom in plaats van een hoogstamfruitboom. De haag in de foto is een meidoornhaag, waarvan ook mooie strakke hagen gemaakt kunnen worden. Meidoorn groeit goed op vochtige gronden in tegenstelling tot bijvoorbeeld Beuk. (foto's P15)

Het nieuwe bosje op de hoek van het erf dient te worden ingeplant met inheemse soorten als Hazelaar (*Corylus avellana*), Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*), Geoorde wilg (*Salix aurita*), Gelderse roos (*Viburnum opulus*) en Vlier (*Sambucus nigra*). Voor de landschapsboom kan gedacht worden aan een Zomereik of Abeel, maar een Winterlinde (*Tilia cordata*), Hollandse linde (*Tilia x europaea*), Walnoot (*Juglans regia*) of Es (*Fraxinus excelsior*) is ook mogelijk.

Bijlagen

B1. Kadastrale kaart plangebied

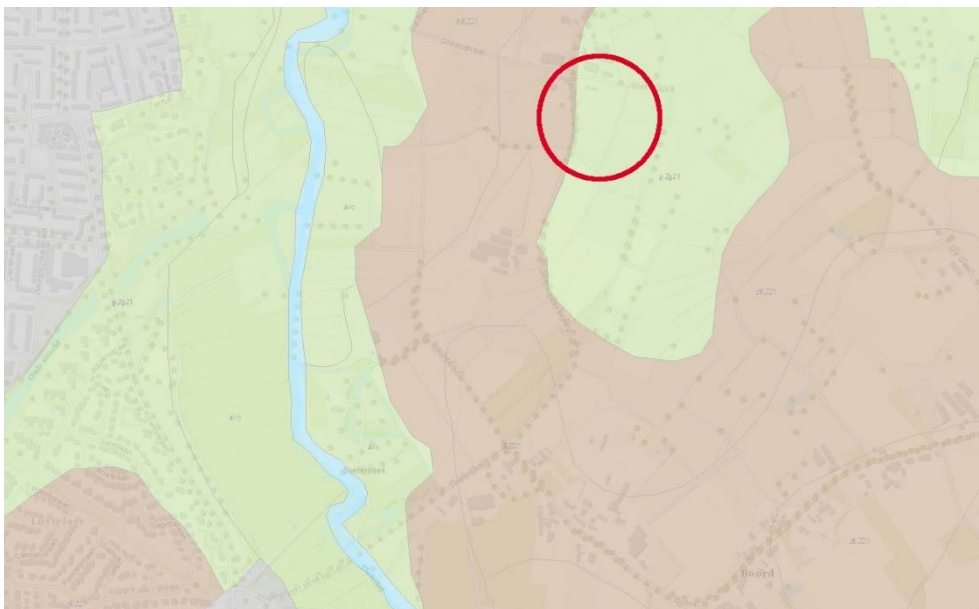


B1. De projectlocatie omvat een deel van een kadastraal perceel gekend als kadastrale gemeente Nuenen sectie A, nummer 4268. Het totale projectgebied bestaande uit 3 aaneengesloten kavels komt overeen met het bezit van de initiatiefnemer. De nieuwe RvR-woningen worden gesitueerd aan de westzijde langs de doorgaande straat en afgesplitst van perceel A-4268.

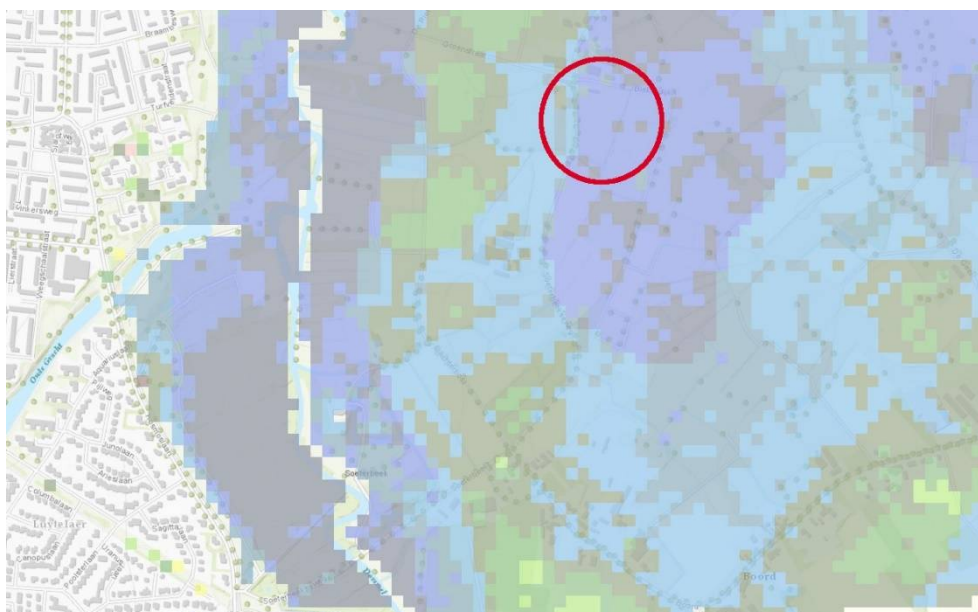
B2. Kenmerken ondergrond



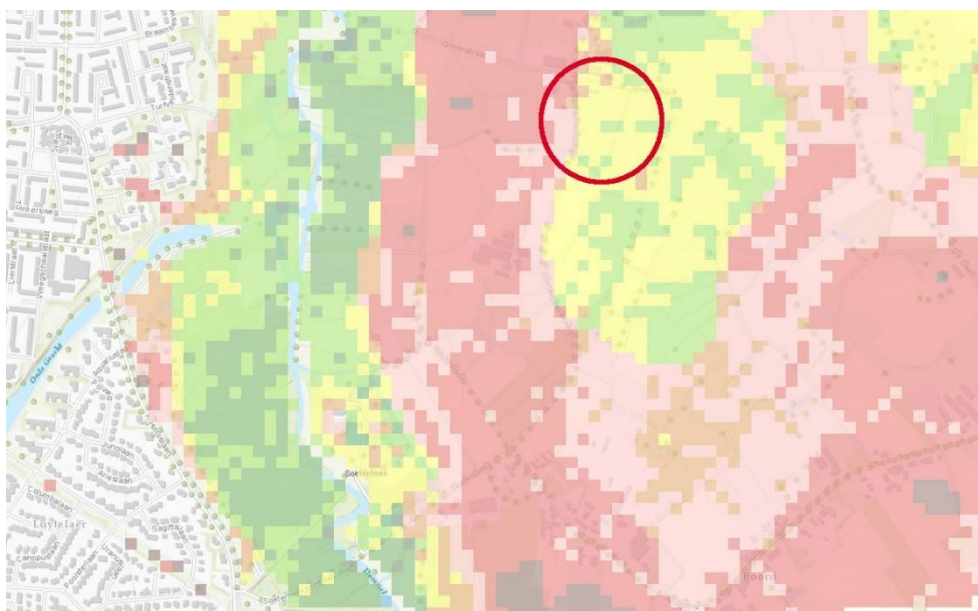
B2-1. De geomorfologische kaart: de projectlocatie is gelegen op een dekzandvlakte op de overgang naar een dalvormige laagte met westelijk daarvan de hogere koppen van een dekzandrug.



B2-2. De bodemkaart: de projectlocatie is gelegen op de overgang van enkeerdgrond (oude akker) naar beemdeerdgrond (lichtgroen) wat kenmerkend is voor weideland.

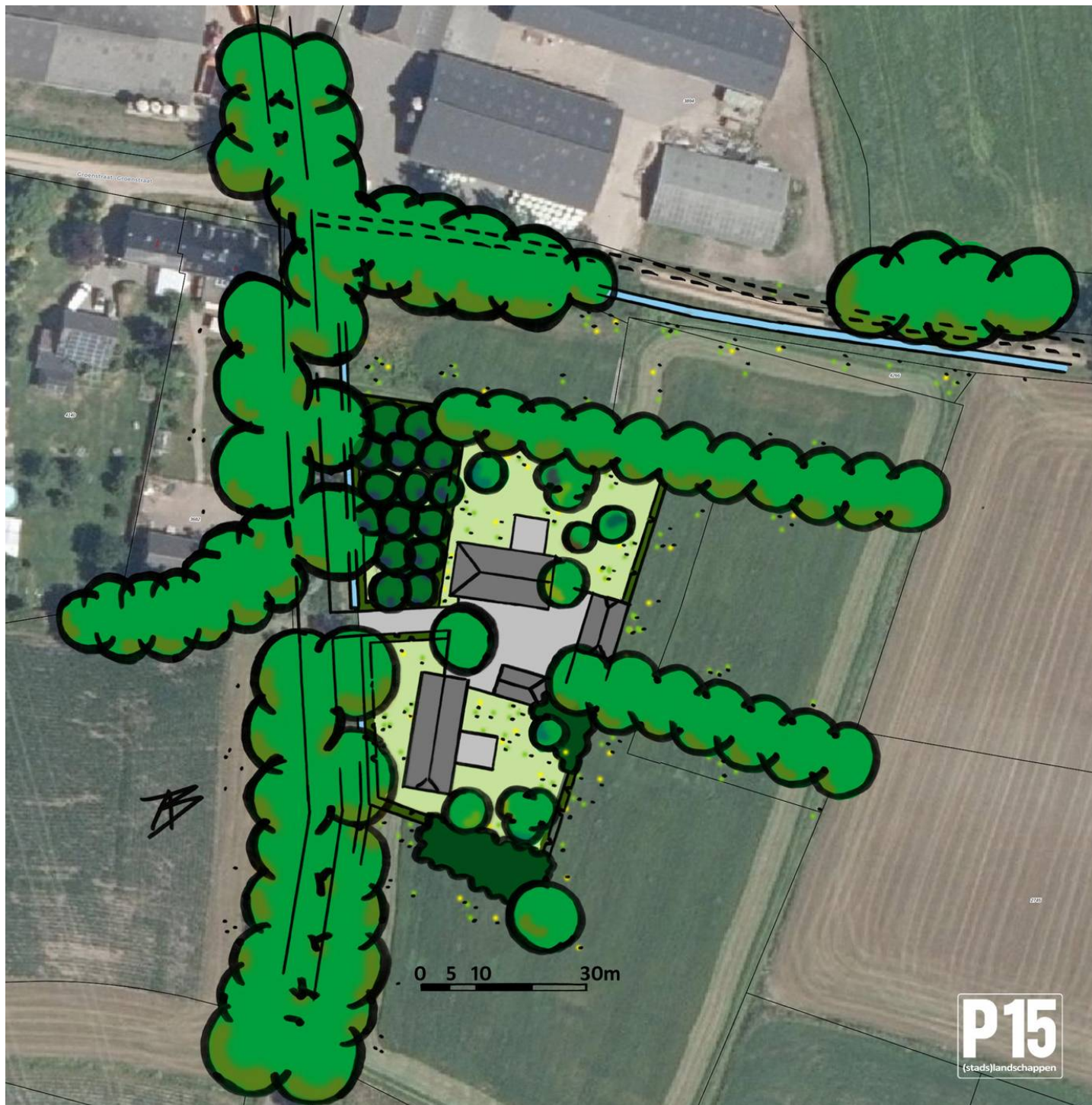


B2-3. De GHG-kaart: de projectlocatie wordt wederom gekenmerkt door de ligging op een overgang. De donkerblauwe kleur duidt op een hoge grondwaterstand van 20-40 cm onder maaiveld in de wintermaanden. Tegen de Soeterbeekseweg is dit iets lager met 40-60 cm onder maaiveld.



B2-3. De GLG-kaart: de projectlocatie kent een gemiddeld laagste grondwaterstand van 120-160 cm onder maaiveld. Wederom geeft de kaart een lagere grondwaterstand weer langs de Soeterbeekseweg, maar het maaiveld is daar hoger, zodat het grondwaterpeil redelijk stabiel zal zijn.

B3. Inrichtingsontwerp



B3. Het Inrichtingsplan op schaal.

opdrachtgever project	Van Rijssel Agro BV RvR Soeterbeekseweg / Blekerdijk
onderdeel nummer datum	BKP 2006-A 26 februari 2021

Gemachtigde/
adviseur: **P15** (stads)landschappen
Postbus 1536 5602 BM Eindhoven
ir. A.P.M. Beerendonk bnt