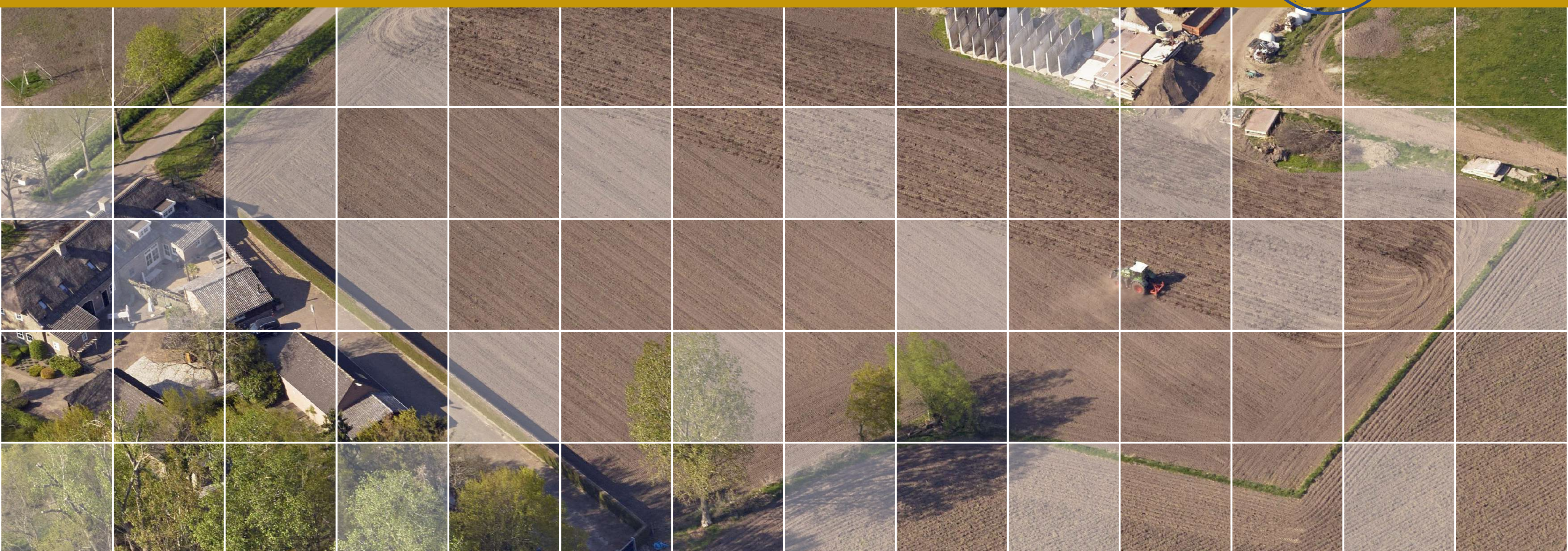


Hool, Nuenen

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING RUIMTE VOOR RUIMTE-WONING



Opdrachtgever:
Projectnr:

NUE008

Datum:

20 september 2023



Gemeente Nuenen

kragten

Hool, Nuenen

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING RUIMTE VOOR RUIMTE-WONING

Opdrachtgever:

Projectnr: NUE008

Datum: 20 september 2023

T 088 - 33 66 333

F 088 - 33 66 099

E info@kragten.nl



© 2022 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/
of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie,
microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder
voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens
verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter
beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe
te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming
wordt verleend.



Gemeente Nuenen

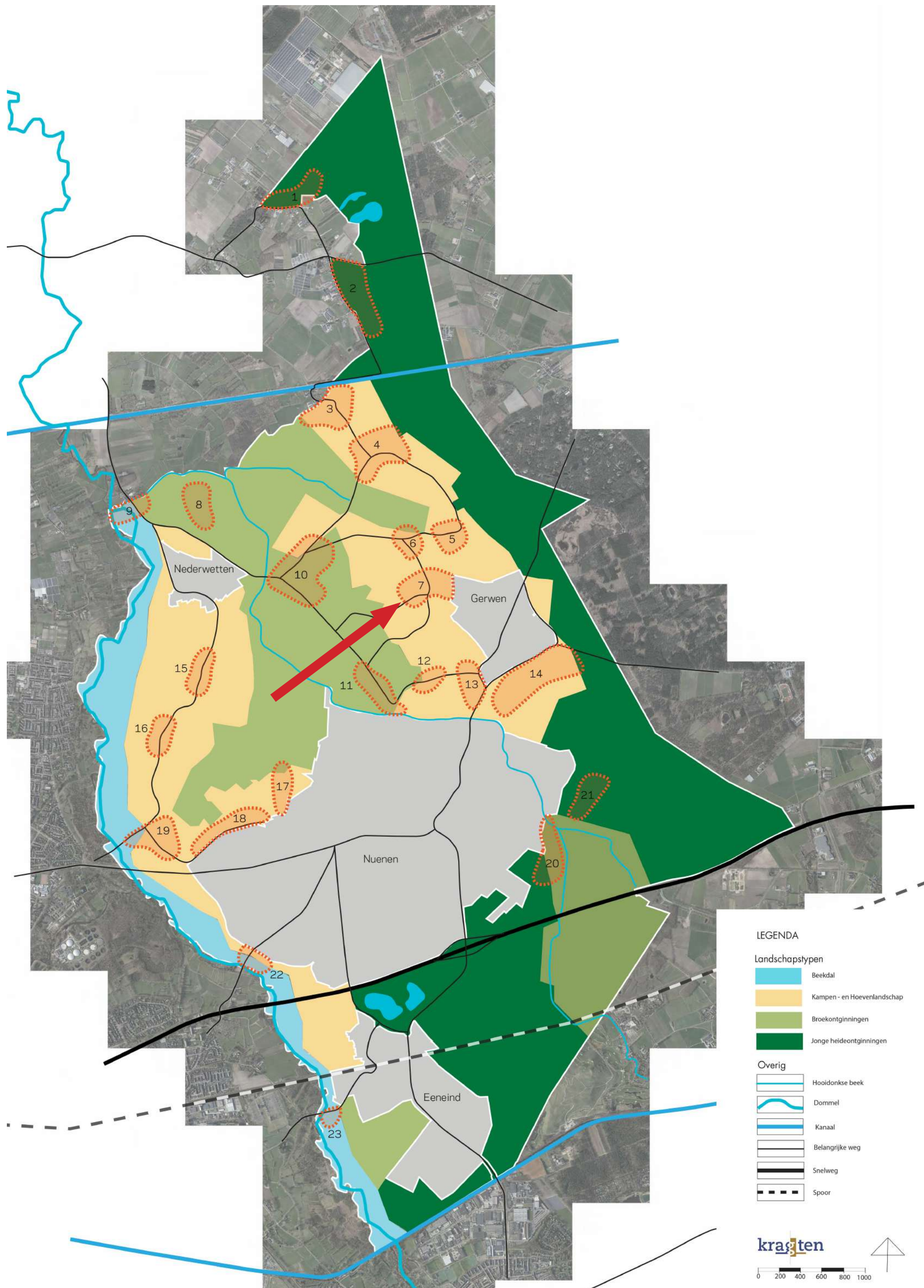
kragten

RUIMTE VOOR RUIMTE-LOCATIE HOOL

De eigenaren van het perceel ten zuiden van Hool 1 hebben het initiatief genomen om een Ruimte voor Ruimte-woning te realiseren. In de visie 'Bouwen in het buitengebied van Nuenen, richtlijn voor Ruimte voor Ruimte-initiatieven in bebouwingsconcentraties (gemeente Nuenen, april 2022)' is voor deze locatie aangegeven dat hier, onder een aantal voorwaarden, mag worden gebouwd. Deze voorwaarden zijn de volgende:

1. Een Ruimte voor Ruimte-ontwikkeling gaat altijd gepaard met een goede landschappelijke inpassing in de omgeving. Hiertoe dient de initiatiefnemer zowel een beeldkwaliteitsplan als een landschapsplan in.
2. Voorkomen moet worden dat het beeld van 'rijbebouwing' ontstaat als gevolg van de toevoeging van een woning.
3. Een Ruimte voor Ruimte-perceel heeft een oppervlakte die passend is bij de omgeving. Daarbij dient rekening te worden gehouden met een voldoende groene ruimte rondom de bebouwing.
4. De nieuwe woning staat op een ruime en groene kavel met voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en tot overige (bestaande) bebouwing. De 1000m² perceeloppervlakte is geen harde eis/minimale maat, maar een indicatie. Ook geldt dat tenminste 50% van de breedte van het perceel aan de voorkant open moet blijven (evenals minimaal 10 meter tussen 2 woningen of 2 x 5 meter, inclusief garage). Er is geen minimale maat voor de kavelbreedte.
5. Percelen die relatief diep het landschap in steken hebben veel impact op de landschappelijke beleving. Een nieuw Ruimte voor Ruimte-perceel dient een bij de omgeving passende diepte te hebben.
6. Zandpaden inclusief de bijbehorende wegbeplanting zijn van cultuurhistorische, landschappelijke, recreatieve en ecologische waarde. Voorwaarde is dan ook dat de zandpaden in de oorspronkelijke staat behouden blijven. Het verharden van de zandpaden moet worden voorkomen. Het ontsluiten van nieuwe bebouwing op het zandpad is niet toegestaan.
7. Het toevoegen van bebouwing op bolle akkers en steilranden is onwenselijk vanwege de aardkundige en cultuurhistorische waarden daarvan. Ruimte voor Ruimte-ontwikkelingen op bolle akkers en steilranden zijn dus uitgesloten.
8. Het is niet wenselijk dat de omvang van linten en clusters wordt vergroot. Dat wil zeggen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen alleen plaats kunnen vinden ter plaatse van bestaande bebouwing of daartussen, maar niet voorbij de huidige grenzen van het cluster of lint. Zo wordt voorkomen dat linten en clusters verder uitdijen ten koste van het landschap.
9. Een nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning is altijd onderdeel van een bestaande bebouwingsconcentratie en dient ook 'mee te doen' in die bebouwingsconcentratie. Dat wil zeggen dat een woning niet wordt weggestopt achter beplanting of bebouwing.
10. Ruimte voor Ruimte gaat over bouwen in leegtes. VAB-locaties vallen daarmee buiten de Ruimte voor Ruimte-regeling in deze visie. De kwaliteitsprincipes voor het Nuenens landschap in deze Ruimte voor Ruimte-visie zijn echter ook van toepassing op (toekomstige) VAB-locaties.





Hool: bebouwingscluster 7 in de visie 'Bouwen in het buitengebied van Nuenen'.

Hool is onderdeel van het landschapstype Kampen- en hoevenlandschap. De rechthoekige vorm van het cluster Hool is al zichtbaar op kaarten die dateren uit eind 19de eeuw; ook de namen Spekt, Laar en Rullen kwamen toen al voor. Er is hier sprake van oude ontginningen. Deze gehuchten of buurtschappen waren tot omstreeks de Tweede Wereldoorlog zelfs groter dan Gerwen. Rondom Hool lagen weilanden en akkers en waren de wegen kronkelig. Evenals in het verleden ligt de bebouwing aan de westzijde van Hool, een tamelijk groene en enigszins besloten weg. De bebouwing, hekken, hagen, paden en bosjes geven aan Hool een geheel eigen sfeer.

In het document 'Bouwen in het buitengebied van Nuenen' is op basis van landschappelijke, ruimtelijke en cultuurhistorische analyses geoordeeld dat op de locatie waar nu een 'Ruimte voor Ruimte-woning' wordt beoogd, inderdaad een woning kan worden gebouwd. Er is sprake van een open ruimte ('venster') tussen de bestaande bebouwing naast de weg waar een woning mag worden gerealiseerd, mits het doorzicht vanaf de weg en tussen de bestaande en nieuwe bebouwing naar het achterliggende landschap, behouden blijft. Andere landschappelijke uitgangspunten zijn:

- Voorkomen dat Hool aan Gerwen vastgroeit
- Behoud van de landschappelijke karakteristieken (paden- en wegenpatroon, beplanting/hagen, verkaveling en doorzichten)
- Respecteren en beschermen van cultuurhistorische relictten en waarden
- Behoud van open ruimten en waardevolle zichten in het landschap om het compacte en groene karakter van het cluster te bewaren
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter de bestaande bebouwing (de zogenoemde 'tweedelijs bebouwing')
- Voorkomen dat de omvang van het huidige bebouwingscluster aan de randen uitdijt
- Behouden van de waardevolle bebouwing inclusief bijbehorende erven als waardevol ensemble

Genoemde uitgangspunten zijn verbeeld op onderstaande afbeelding uit het document 'Bouwen in het buitengebied van Nuenen'. Op deze afbeelding is tevens de locatie van de beoogde, nieuwe woning weergegeven.

De grens van een bebouwingsconcentratie of cluster (cluster, kernrand of lint)

Bestaand perceel met woning in een bebouwingsconcentratie. Ruimte voor Ruimte initiatief mogelijk mits deze bijdraagt aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor VAB locaties wordt een afzonderlijke afweging gemaakt

Ruimte voor Ruimte-initiatieven in procedure of in ontwikkeling (nog niet gerealiseerd)

Een bestaand perceel met woning buiten een bebouwingsconcentratie

Een monument

Waardevolle bebouwing. Dit hoeft geen monument te zijn

Verharde weg

Onverharde weg of zandpad met ecologische en cultuurhistorische waarde

Fietspad

Water (beek, sloot, plas of kanaal)

Beekdal - de directe omgeving langs de beek waar het natter is en waar om ecologische en cultuurhistorische redenen niet wordt gebouwd

Bestaande bomenlanen, bomen die langs de weg zijn geplant voor natuur, schaduw, beschutting en beleving

Terugbrengen of herstellen van bomenlanen, herplanten van bomen langs de weg voor natuur, schaduw, beschutting en beleving

Bomenrij of houtsingel (als de bomen op een aarden wal zijn geplant, een houtwal) - van oudsher belangrijk voor gezonde bodem en landbouw (beschutting, afrastering)

Terugbrengen of herstellen van bomenrij of houtsingel - van oudsher belangrijk voor gezonde bodem en voor landbouw (beschutting, afrastering)

Bos of bosje, ook 'bosschage' genoemd. Deze kunnen zowel in als buiten een natuurgebied vallen

Waardevolle en voor het gebied kenmerkende plaats of 'plaetse' - meestal kleine driehoekige tussenruimtes bij wegen in het buitengebied

Een steilrand in het landschap, een opvallend (afgegraven) hoogteverschil of contrast dat niet mag verdwijnen

Een bolle oude akker die is ontstaan door het eeuwenlang aanbrengen van plaggen/mest

Molenbiotoop - het gebied rondom de molen De Roosdonck dat vrij blijft voor zicht op de molen en windvang

Zichtvenster - belangrijk gebied met zichtlijnen vanaf de weg. In dit gebied mag niet worden gebouwd, deze zichtvensters staan vast

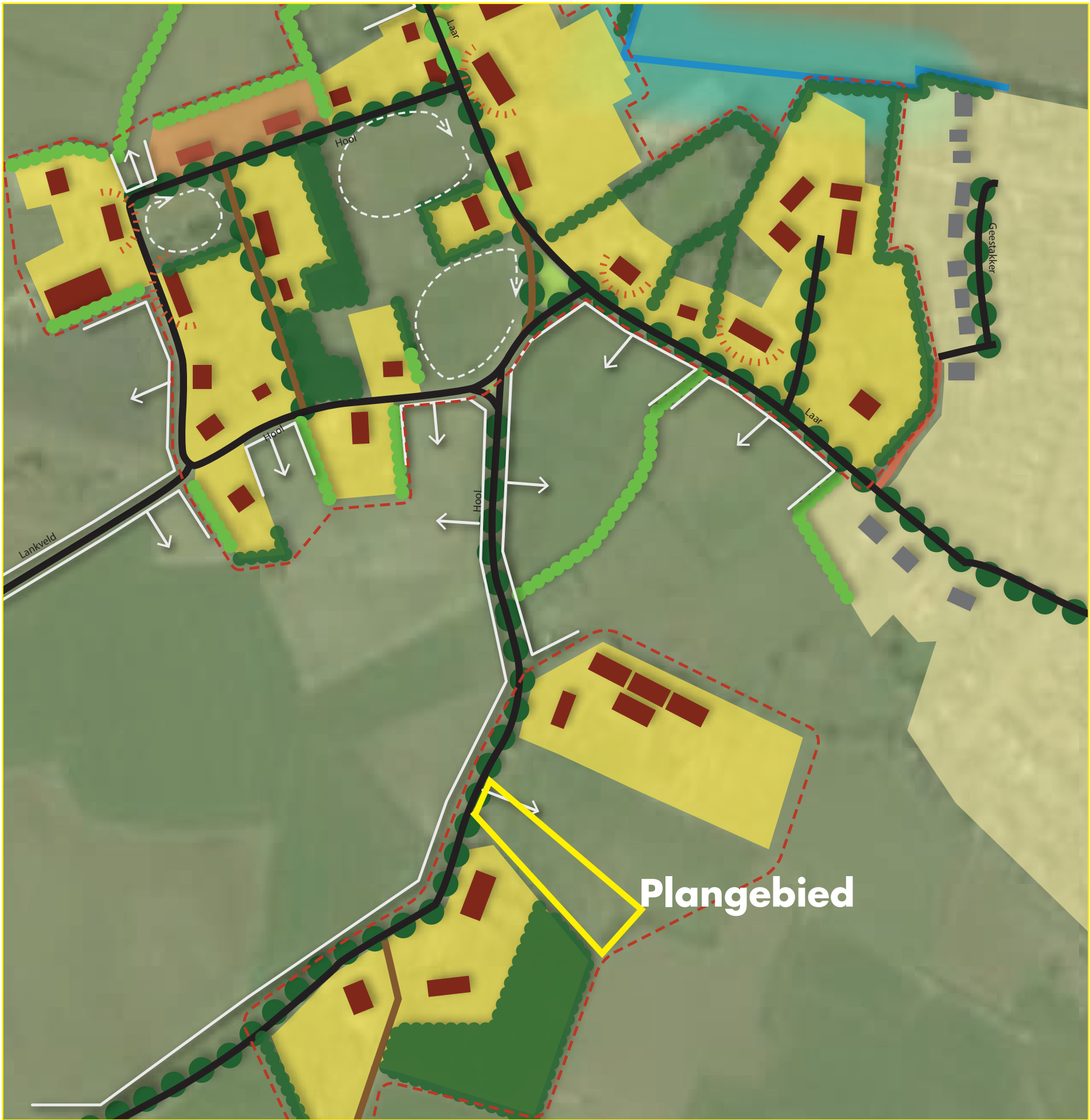
Zichtpijl - gebied met zichtlijnen vanaf de weg. In dit gebied mag worden gebouwd, mits er een goed doorzicht blijft bestaan

Belangrijke ruimtelijke of cultuurhistorische plek die open moet blijven ondanks dat een zichtlijn of vergezicht kan ontbreken. In deze gebieden mag niet worden gebouwd

Nieuwe woonontwikkelingen Nuenen-West of Boord / Kapperdoes

Grensgebied tussen twee gemeenten, waarbij het lichte gedeelte buiten de gemeentegrens valt

Ligging van een bebouwingsconcentratie of cluster tegen de bebouwde kom aan (licht geel met grijze huizen is bebouwde kom of stedelijk gebied)



INPASSINGSPLAN



TOELICHTING OP LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het traditionele boeren erf

Het traditionele Brabantse erf op de zandgronden had, in tegenstelling tot de erven van de rijkere boeren in Gelderland en Overijsel, een sober en eenvoudig karakter. Omstreeks 1900 had het Brabantse boeren erf een ‘verdeling in voor en achter’. Destijds had deze verdeling te maken met de taakverdeling tussen vrouw en man; de taken waren duidelijk verdeeld en daarmee ook (de indeling van) het perceel. De vrouw was verantwoordelijk voor de voorzijde, het woongedeelte, de huisweide en de daarbij horende moestuin. De man droeg de verantwoordelijkheid voor de schuren, dieren, gewassen, wagens en werktuigen. Het ‘nieuwe Ruimte voor Ruimte-erf’ sluit op hoofdlijnen aan op deze traditionele indeling en geeft het erf op deze wijze een cultuurhistorische kwaliteitsimpuls.

De positie van de nieuwe woning

De bebouwingsconcentratie Hool bestaat uit een bochtige weg waarlangs de bebouwing is gesitueerd. Deze bebouwing (overwegend boerderijen) staat op verschillende afstanden van de weg. Ook staat de bebouwing veelal niet evenwijdig aan de weg maar is deze wat schuiner ten opzichte van de weg gepositioneerd. Dat heeft te maken met het feit dat in het verleden de boerderijen niet evenwijdig aan de weg, destijds niet meer dan een zandpad of karrenspoor, werden geplaatst maar dat bij het bouwen van de boerderij de richting van de verkaveling werd aangehouden. Daardoor staat met name de oudere bebouwing vaak schuin ten opzichte van de weg.

Ook de nieuwe woning is op enige afstand van én schuin ten opzichte van de weg gepositioneerd. Op deze wijze wordt de nieuwe woning een passend onderdeel van de bebouwingsconcentratie Hool en wordt voorkomen dat sprake wordt van ‘lintbebouwing’ door het vasthouden aan bijvoorbeeld de rooilijn. Tussen het perceel waarop de woning staat en de weg is een sloot aanwezig.

Entree-gevoel (‘voorzijde’)

Door de nieuwe woning schuin en op enige afstand van de weg te plaatsen, ontstaat vóór de woning een (driehoekige) ruimte die als een soort ‘entree of ontvangstruimte’ fungeert (de voorzijde van het traditionele boeren erf). Door het realiseren van een haag rondom de voortuin en het situeren van enkele robuuste bomen en struiken op de grens van het perceel en de weg, ontstaan er doorzichten vanaf de weg naar de woning maar ook vanuit de woning naar de weg en het omringende landschap. De woning wordt niet weggestopt achter beplanting maar blijft vanaf de weg duidelijk zichtbaar tussen de beplanting door.

De haag rondom de voortuin bestaat uit haagbeuk. De hoger opgaande beplanting bestaat uit linde, walnoot, hortensia, boerenjasmijn, hazelaar, en Gelderse roos.

Ten noorden van de nieuwe woning, tussen de woning en de burens, ligt een strook van ongeveer 30 meter die openblijft. Hier blijft vanaf de weg een breed doorzicht naar het achterliggende landschap bestaan. Conform het document ‘Bouwen in het buitengebied van Nuenen’ kan op deze locatie dan ook niet meer worden gebouwd.

Leef- en werkgedeelte (‘achterzijde’)

Traditioneel is sprake van een sterke, functionele relatie tussen het erf en het agrarische achterland; vanaf het erf moest de boer tenslotte zijn land kunnen bereiken om zijn werk goed te kunnen doen. De beplanting rondom het leef- en werkgedeelte aan de achterzijde van de woning bestaat aan de zuidzijde uit een robuuste haag van meidoorn, veldesdoorn en liguster, die dient ter afscherming van de zuidelijke burens.

Aan de noord- en westzijde van het perceel is, ter afscherming/windvang, op een aantal plaatsen op de perceelgrens sprake van bomen en struiken: eik, els, lijsterbes en veldesdoorn. Deze beplanting is niet langs de gehele perceelsgrens aangebracht, maar op strategische plaatsen (als natuurlijke afscherming bij de terrassen en op de hoeken van het perceel). Op deze wijze wordt het perceel duidelijk gemarkeerd en begrensd maar blijft de functionele en visueel-ruimtelijke relatie met het omringende landschap gehandhaafd.

Direct achter de woning is sprake van een terras/buitenruimte, waaraan een moestuin grenst. Op korte afstand van de woning staat de schuur; de inrit naar de schuur ligt op het meest zuidwestelijke gedeelte van het perceel. Naast de moestuin en de schuur bevinden zich aan de achterzijde van de woning een fruitgaard, een zon- en schaduwterras (gekoppeld aan de randbeplanting die zich rondom het perceel bevindt) en een aantal liggende, door een haag omzoomde, zonnepanelen als eigentijdse en moderne toevoeging. De fruitboomgaard op het perceel bestaat uit appel, kers en pruim (laagstam; maximale hoogte ongeveer 4 meter). Een pad vanaf de achterzijde van de woning naar het achterste gedeelte van het perceel verbindt deze elementen met elkaar.

Zowel aan de voor- als aan de achterzijde van de woning wordt met de beplanting aangesloten op de verschillende soorten die op het traditionele Brabantse erf werden gebruikt en op de beplanting die in de directe omgeving aanwezig is.

Referentiebeelden Ruimte voor Ruimte-woning Hool

Voor de Ruimte voor Ruimte-woning zijn referentiebeelden toegevoegd. Bij het refereren aan (bestaande) beelden is het niet gemakkelijk om precies de juiste toon voor de nieuwe woning te vinden, zeker omdat zaken als de omvang van het bouwvlak en de goot- en nokhoogte nog moeten worden bepaald. Wel is het van belang om bij het ontwerp van de nieuwe woning niet historiserend te werk te gaan, een neutrale insteek te kiezen en te streven naar een compositie met een subtiele, persoonlijke invulling met mooie, duurzame materialen en verzorgde details. Dit zal door de initiatiefnemers in samenspraak met de architect nader moeten worden uitgewerkt en gedetailleerd.

De vier referentiebeelden die zijn toegevoegd, vormen goede uitgangspunten voor het ontwerp en de materialisatie van de nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning. Bij elk van de vier referenties is benoemd welke aspecten positief worden beoordeeld en waar nog nadrukkelijk op moet worden gelet om het juiste beeld in de passende setting te realiseren.



Het traditionele boeren erf

BEPLANTINGSPLAN



REFERENTIEBEELDEN WONING



*Positief: vormgeving en baksteenkeuze
Let op: witte kozijnkleur niet passend in het beeld*



*Positief: vormgeving, baksteenkeuze en raamindeling
Let op: kleur kozijnen en hoogwaterafvoer niet passend*



*Positief: mooi en rustig geheel
Let op: omlijsting voordeur is teveel historiserend*



*Positief: vormgeving, baksteenkeuze en raamindeling
Let op: kozijnkleur is aan de donkere kant*

REFERENTIEBEELDEN ACHTERTUIN



