

Cultuurhistorische en landschappelijke analyse

Soesterbeekseweg 13, Nederwetten



Hoekperceel Soesterbeekseweg/Zandstraat

Historische ontwikkeling

1850

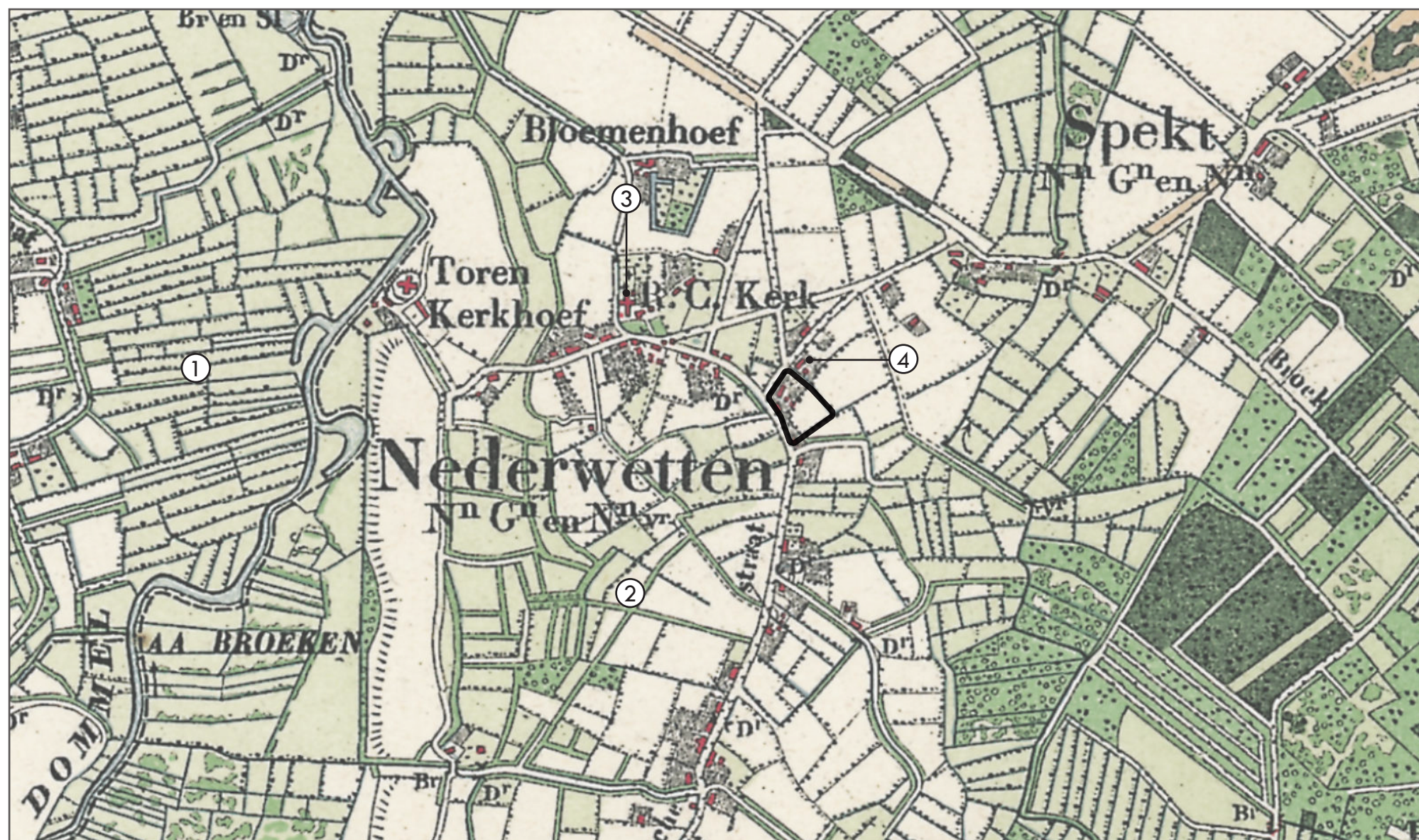


Nederwetten is ontstaan als kerkdorp in het westelijk deel van Noord-Brabant aan de randen van het beekdal, op de grens van hoog en laag. De boeren gingen op de meest gunstige plekken wonen, dicht bij de akkers op de hogere delen en de weilanden en hooilanden in het beekdal. Ook de beschikbaarheid van water was belangrijk; vandaar de ligging aan de rand van het beekdal van de Dommel (1). Karakteristiek voor het dorp is de kerk aan de Dommel (2) die in 1898

werd afgebroken maar waarvan de toren is blijven staan; nu bekend als de Oude Toren. Verder ligt het in een bosrijk landschap (3) dat is ontstaan door de combinatie van voedselrijke kleigrond en de armere zandgronden. Opvallend is dat Nederwetten in 1850 nog niet veel meer is dan een cluster van doorgaande wegen met losstaande bebouwing erlangs, waaronder het perceel aan de Soesterbeekseweg/Zandstraat. Een echt “dorpscentrum” ontbreekt vooralsnog.

Historische ontwikkeling

1925

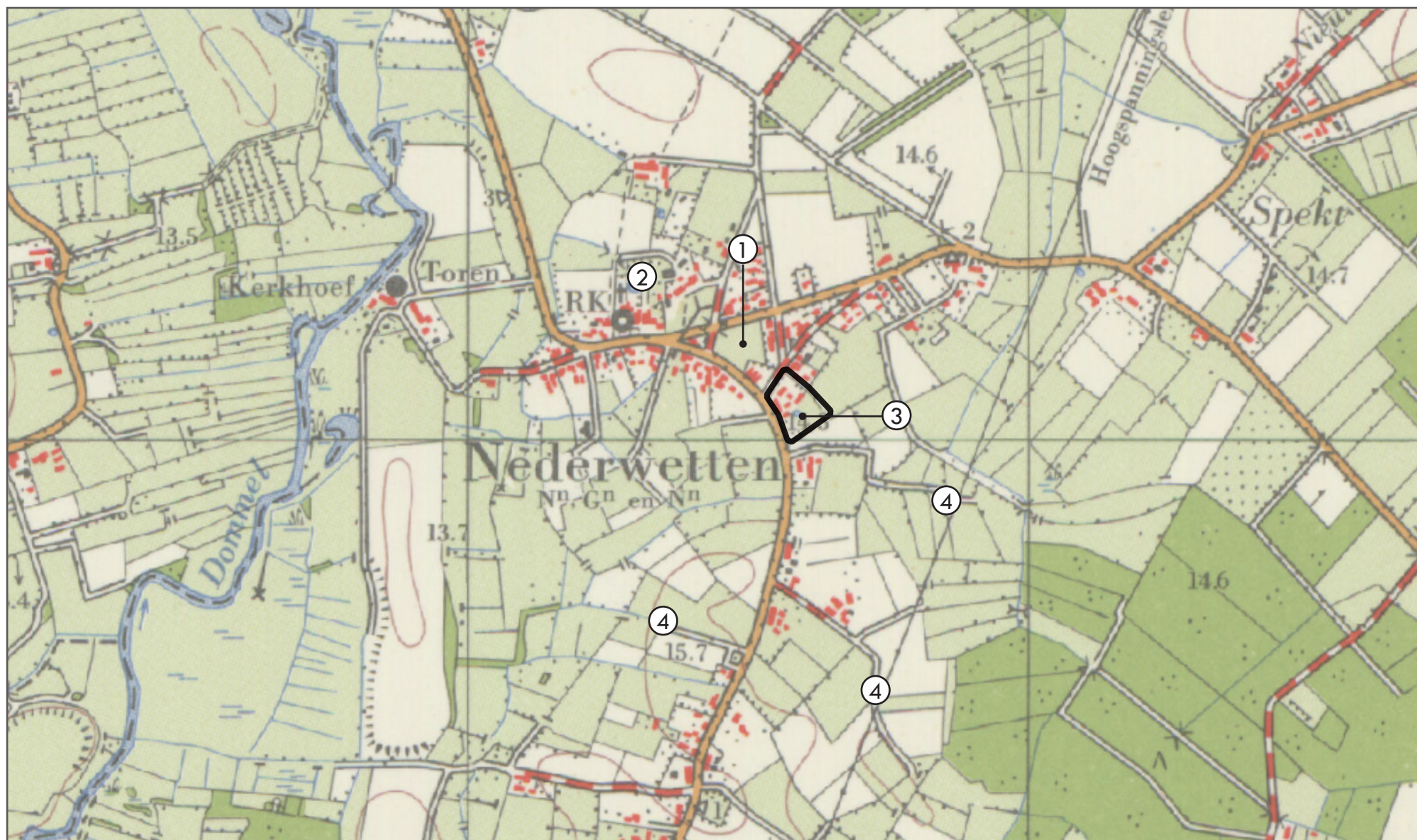


Goed zichtbaar op deze kaart zijn de landschappelijke verschillen tussen het beekdal met zijn gestrekte, smalle kavels (1) en het agrarische gebied met de blokverkaveling (2) waar Nederwetten deel van uit maakt. Het dorp is vanaf 1821 onderdeel van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten en breidt uit langs de hoofdwegen, met name de Soesterbeekseweg en de Kerkhoef. De Sint-Lambertuskerk, de Rooms-Katholieke kerk, werd in 1894-1895 in het huidige centrum van

het dorp gebouwd (3). Deze neo-romano-gotische kruisbasiliek vervangt de kerk aan de Dommel die in 1898 werd afgebroken en het dorps hart van Nederwetten komt hiermee definitief meer naar het oosten te liggen. Het hoekperceel aan de Soesterbeeksestraat/Zandstraat vormt onderdeel van een ensemble van gebouwen, waaronder de voormalige openbare school op Zandstraat 25-27-29, gebouwd in 1871 en ook nu nog intact (4).

Historische ontwikkeling

1965



Het dorp verdichte verder langs het driehoek, gevormd door de Soesterbeekseweg, Zandstraat en Hoekstraat. Er ontstond een structuur waarbij de binnenruimte open kon blijven (1). Dorpsfuncties als het café, de school en de begraafplaats clusterden zich rondom de St Lambertuskerk (2). Doordat het dorp zich met name in westelijke richting ontwikkelde, kwam het hoekperceel aan Soesterbeekseweg/

Zandstraat aan de rand van het dorp te liggen. Op de percelen stonden verschillende gebouwen, met name schuren. Deze waren georiënteerd op de Zandstraat en de Soesterbeekseweg. Ook lag hier een vijver, wellicht in gebruik als drinkwaterplaats voor vee. Aan de Soesterbeekseweg lagen verder diverse erftoegangswegen die de agrarische kavels ontsloten. Deze zijn echter nooit verhard geweest.

Historische ontwikkeling

1985



Het dorp breidde zich in de tweede helft van de 20^e eeuw snel verder uit: niet alleen langs de bestaande doorgaande wegen maar ook langs de wegen in het noorden van het dorp, de Nieuw Ervensestraat, de Bloemhoefstraat en de Bloemhove (1). De weg tussen Nuenen en Son en Breugel wordt opgewaardeerd tot een grotere doorgaande weg (2). Duidelijk te herkennen op deze kaart is het Nuenens Broek (3), een waterrijk broekbos van met name populieren, waar de Hooidonksche

Beek doorheen stroomde. Dit bos vormt nu nog steeds een groen gebied bij het dorp, goed zichtbaar tussen de bebouwing langs de Soesterbeekseweg. Op het hoekperceel van Soesterbeeksestraat/Zandstraat werden enkele schuren gesloopt en vervangen door grotere gebouwen, meer geclusterd (4). Op nummer 17 werd een kassencomplex gebouwd (5); verder zijn er weinig ontwikkelingen aan de zuidrand van het dorp.

Historische ontwikkeling

2000

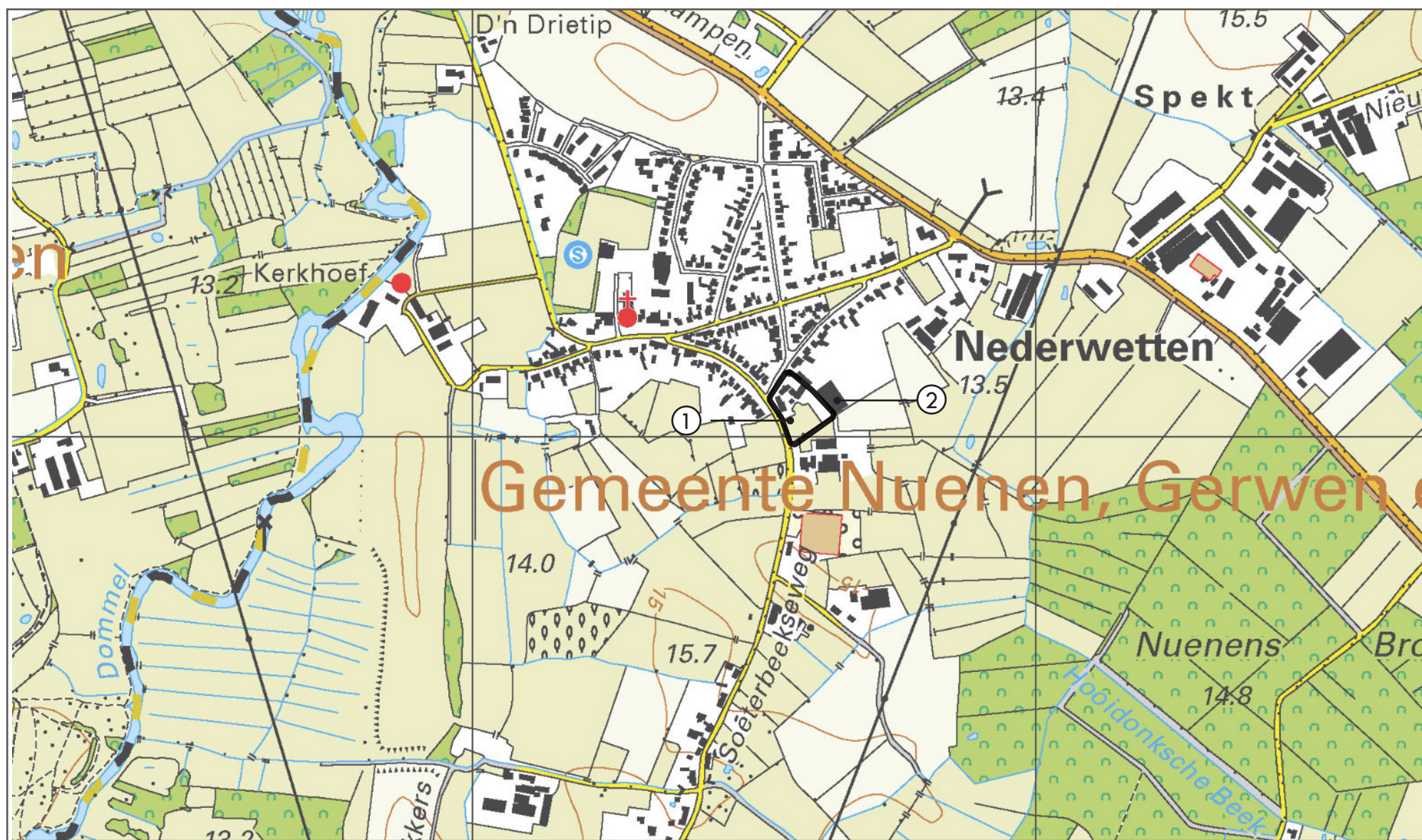


Tot 2000 gingen de stedenbouwkundige ontwikkelingen van Nederwetten gestaag verder, met name in de noordelijk richting. Nieuwe wegen als Ten Hout en De Koppel ontsloten deze nieuwe woningen. Ook nu blijft de zuidrand van Nederwetten gespaard; het hoekperceel aan de Soesterbeekseweg/Zandstraat blijft daarmee gelegen aan de

dorpsrand. Het is opvallend dat er in het zuiden nooit dergelijke grootschalige ontwikkelingen zijn geweest. De bebouwing op de percelen van nummer 13 dragen op een beeldbepalende manier bij aan de rand van het dorp: ze zijn onderdeel van het dorpsaanzicht en daarmee van extra landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Historische ontwikkeling

2017



Ook in de huidige situatie ligt het hoekperceel Soesterbeekseweg/Zandstraat aan de zuidelijke entree van Nederwetten. Dit markeert de overgang van het dorp naar het buitengebied, en vice versa (1). De originele structuur van het dorp met de driesprong van wegen is op de topografische kaart nog steeds duidelijk herkenbaar. Het dorp is uitgebreid in noordelijke richting, tegen de hoofdontsluiting van de Eikelkampen aan; dit maakt het verkeersgebruik door het dorp heen

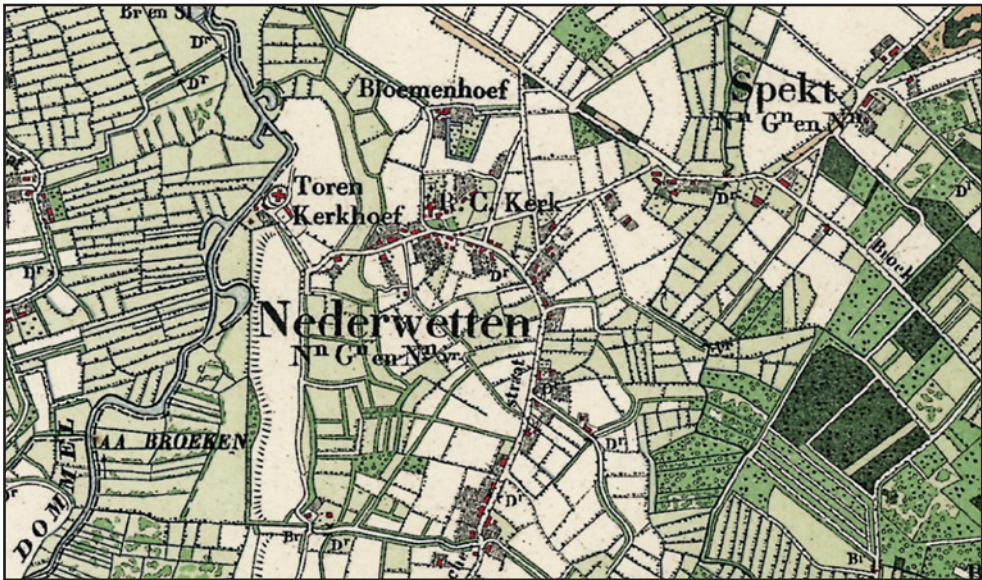
en op de Soesterbeekseweg beduidend minder intensief waardoor de eenheid in het dorp niet wordt verstoord. Opvallend is de toevoeging van de schuur op de achterkavel bij Zandstraat 29, pal tegen de percelen van de burens aan en relatief diep in het buitengebied gelegen (2). Dit maakt dat op het hoekperceel van de Soesterbeekseweg/Zandstraat een minder sterke landschappelijke relatie met het buitengebied ontstaat.

Historische ontwikkeling: overzicht

1850



1925



1965



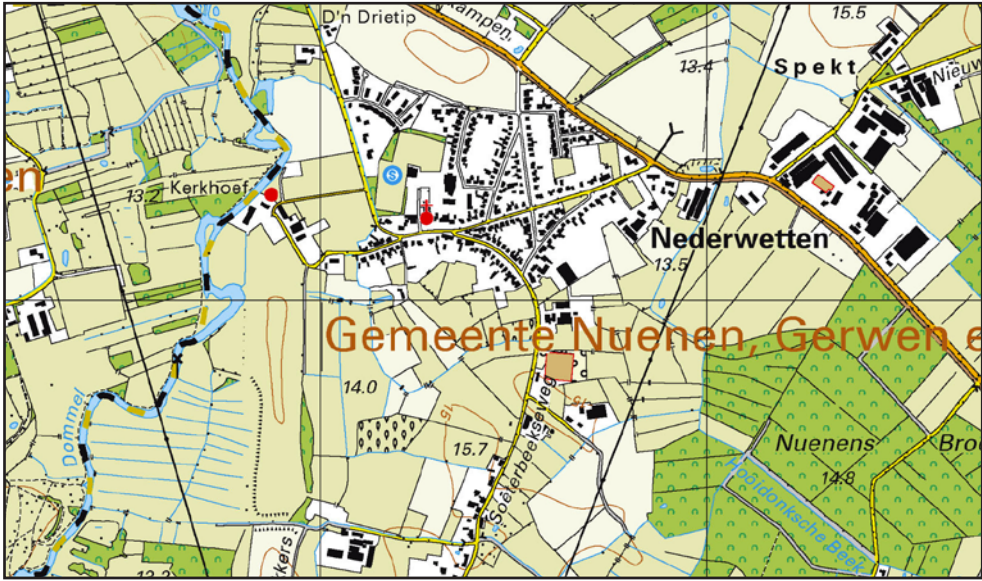
1985



2000

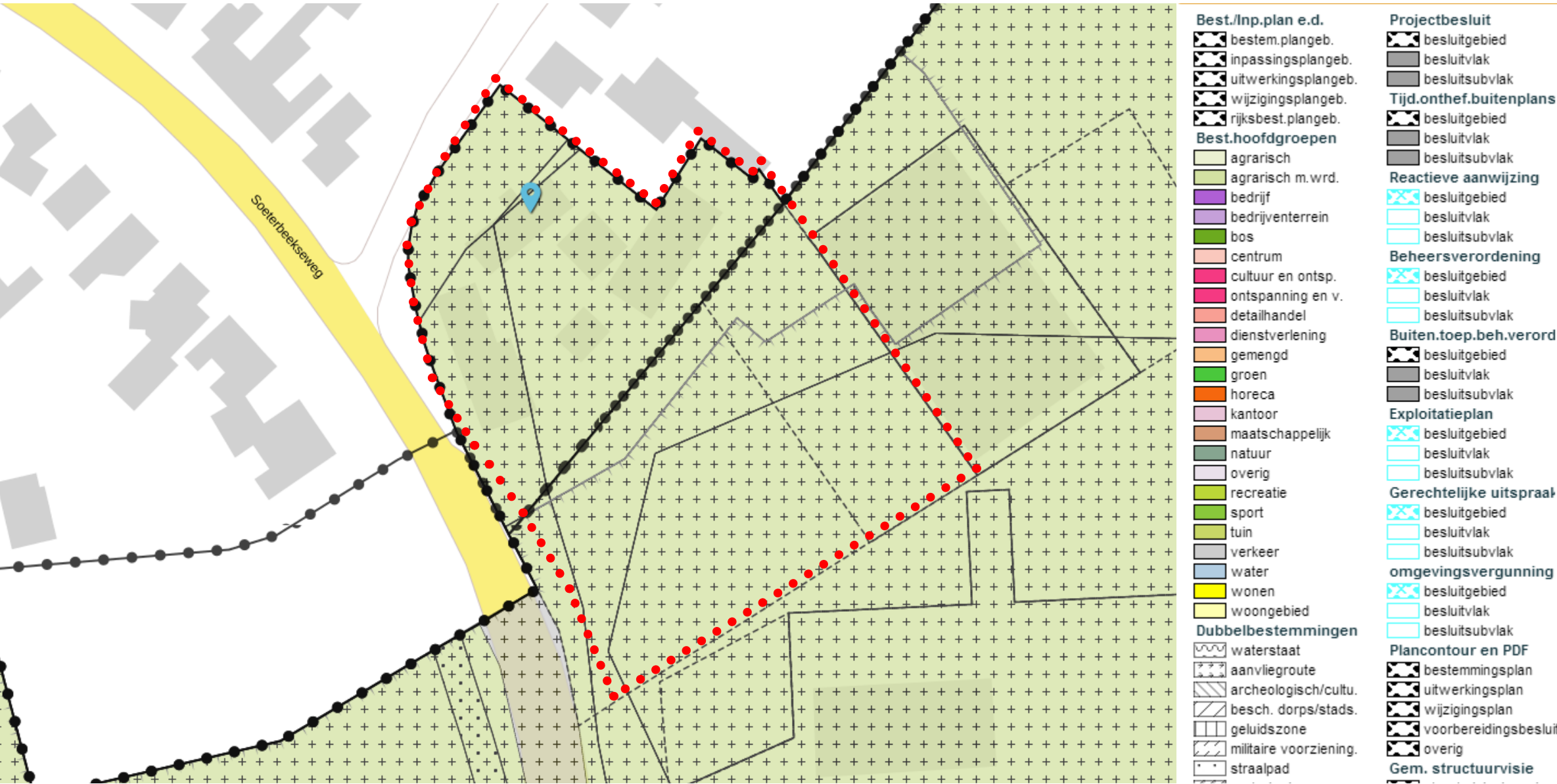


2017



Landschappelijke analyse

Bestemmingsplan Buitengebied Nuenen (voorontwerp 2016-09-06)

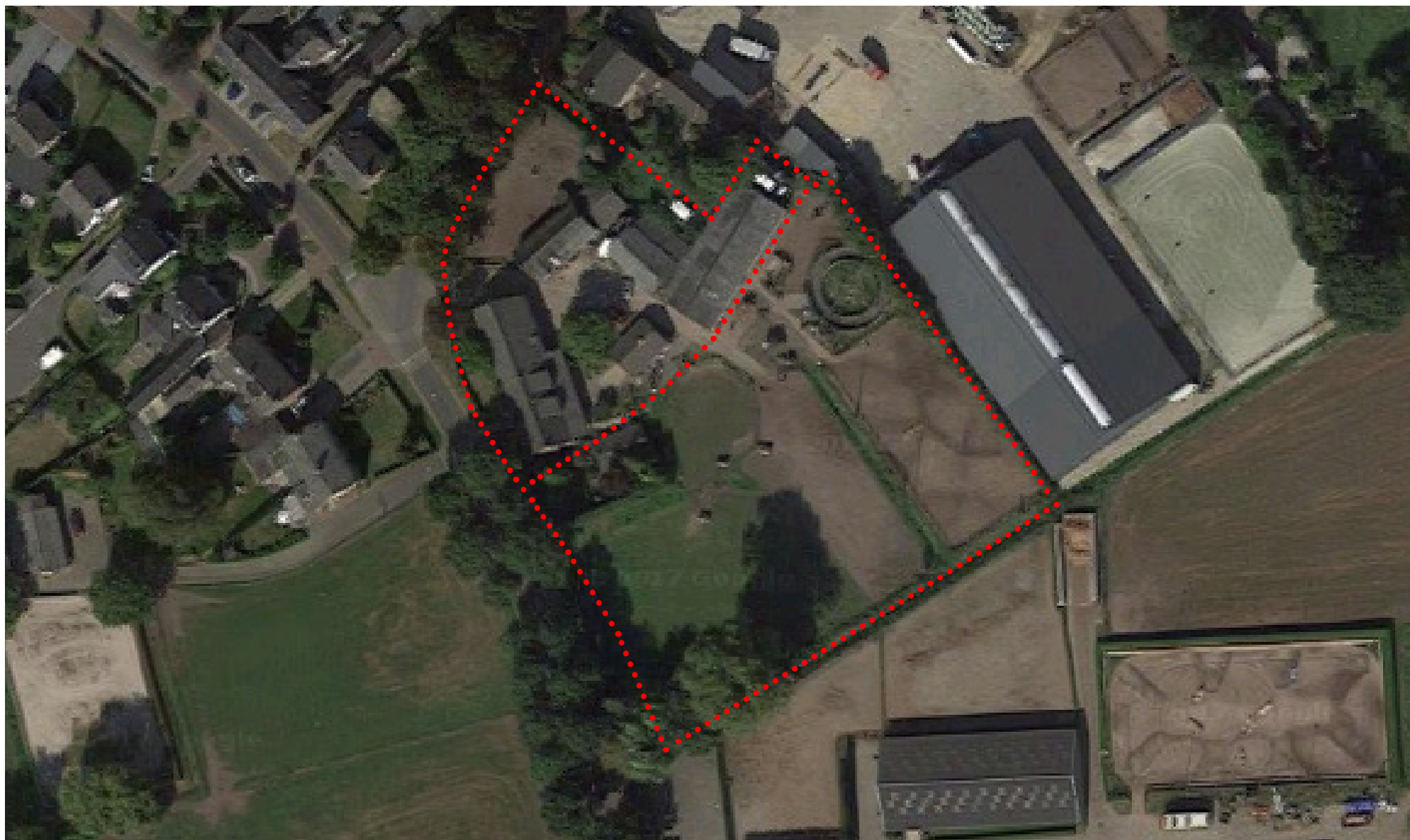


De huidige ruimtelijke compositie van de percelen is helder: het ensemble van bebouwing met woonhuizen en schuren is geconcentreerd aan de Soesterbeekseweg en aan de Zandstraat. De percelen worden door het vignerende bestemmingsplan van Buitengebied Nuenen in het geheel aangemerkt als 'Agrarisch met waarden'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor de uitoefening

van het agrarische bedrijf: (vollegronds)teeltbedrijven, agrarisch grondgebruik en wonen in bedrijfswoningen. En de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen; erftoegangswegen voor aangrenzende bestemmingen.

Landschappelijke analyse

Luchtfoto Google Maps, 2017



Op de luchtfoto is duidelijk te zien dat de functie van de percelen in twee eenheden uiteenvalt: een bebouwd gedeelte in een ensemble van woningen en schuren met een oriëntatie aan het dorp. En een onbebouwd gedeelte in een diep, groen perceel met beplanting, sloten, hagen en een vijver die zorgt voor een zachte overgang naar het buitengebied. De Soesterbeekseweg is stevig aangeplant als eikenlaan

en deze werkt daarmee als een belangrijke landschappelijke lijn. Deze compositie draagt bij aan de beleving van de stad-landverbinding van de zuidkant van Nederwetten. Gezien de historische ontwikkeling van het dorp is dit een waardevol gegeven van het dorp. De grote schuur van het naastgelegen perceel breekt overigens rigoureus met deze structuur en blokkeert de relatie met het buitengebied.

Landschappelijke analyse

Foto's Google streetview, mei 2016



①



②



③



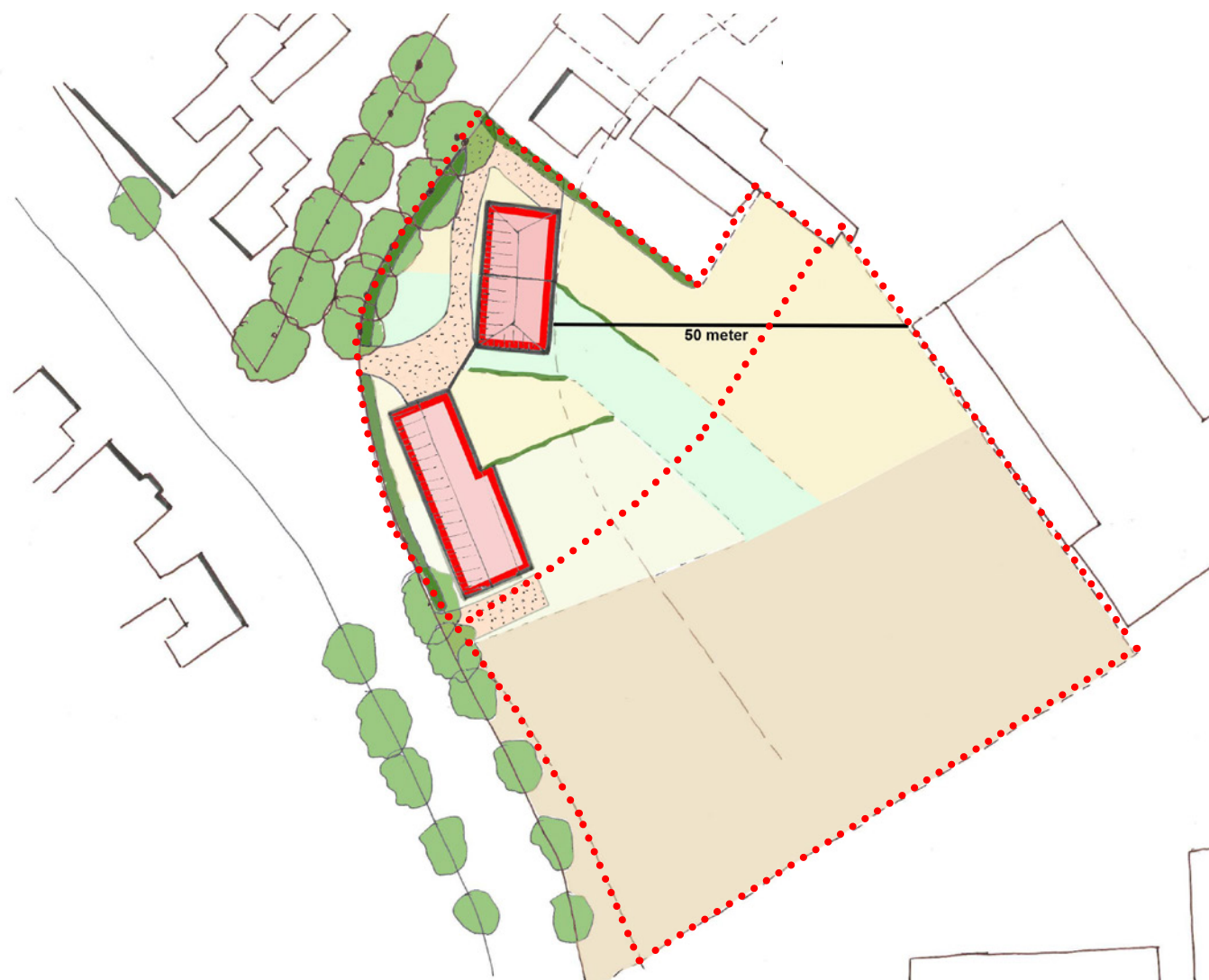
④

De huidige perceelsrand en het ensemble van gebouwen kenmerken zich door een fijngevoeligheid: erfafscheidingen zijn vormgegeven als lage beuken- en ligusterhagen die een uitnodigend beeld geven. De schuur ligt redelijk verdiept op de kavel (1 en 2), zeker in relatie tot de rooilijn van de burens. Het woonhuis is veel dichter georiënteerd op de weg (3). De lage goothoogte geeft het een prettige uitstraling. De

overgang tussen de weg en de percelen wordt bovendien verzacht door een ruime grasberm. Divers groen en een combinatie van bomen, struiken en hagen geeft het perceel een landelijk en groen karakter. De stal die is gebouwd op het achtererf aan de Zandstraat introduceert een grove stedenbouwkundige maat in een landschap dat juist wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en zachte stad-landrelaties (4).

Landschappelijke analyse

Beoordeling stedenbouwkundige uitwerking (2016)



De nieuwe stedenbouwkundige uitwerking van de percelen houdt rekening met de huidige kenmerken en kwaliteiten:

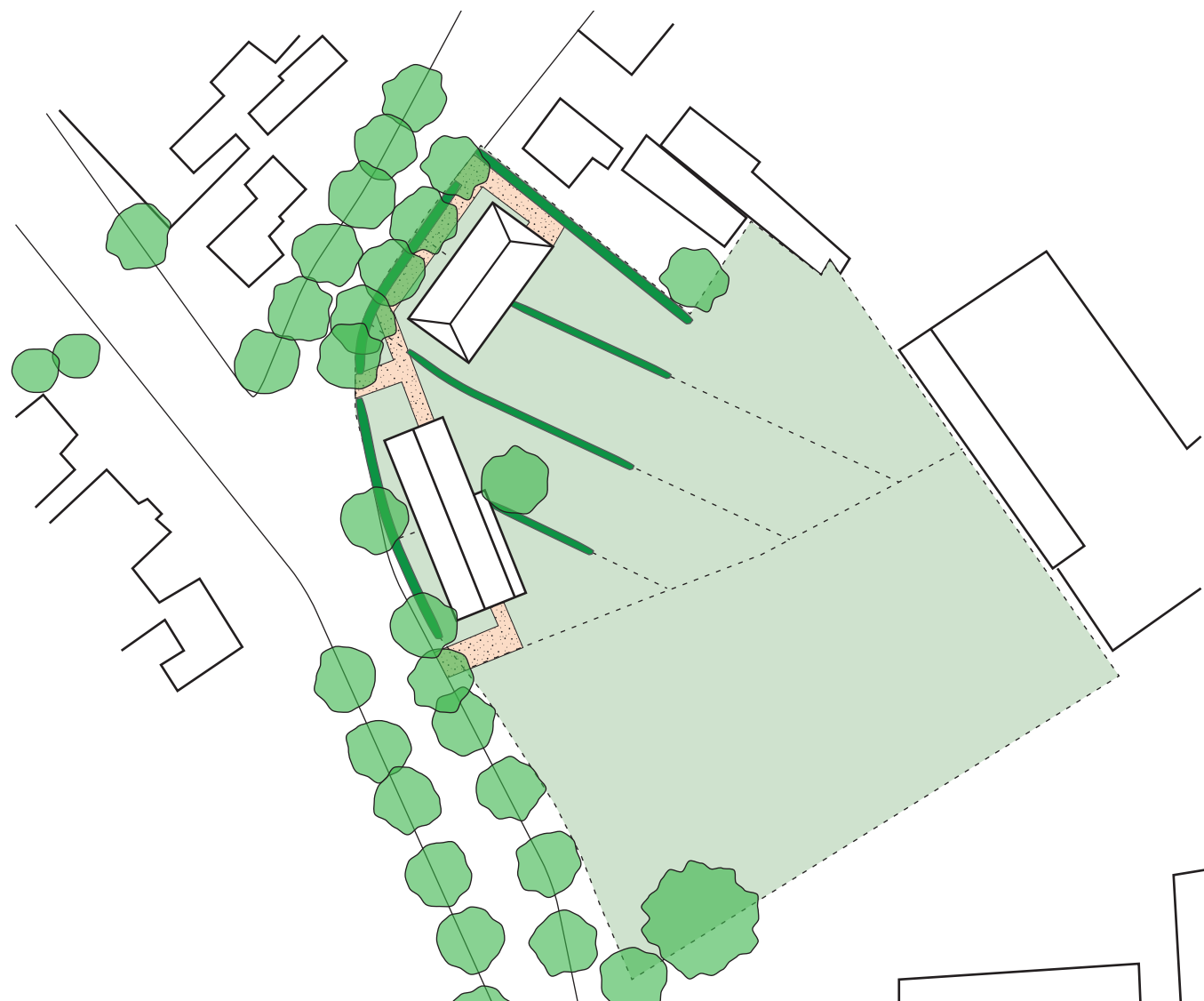
- De bebouwing vormt ook in de nieuwe situatie een ensemble (van weliswaar maar twee gebouwen). Dit is gericht op het dorp.
- De grens tussen bebouwd en onbebouwd is helder: de gebouwen zijn geclusterd aan de straat en laten ruimte aan diepe groene kavels die de overgang naar het buitengebied verzachten.
- De perceelsgrens aan de straatkant behoudt een groene invulling waarmee het zicht op de percelen aantrekkelijk wordt.

- Door afstand van 50 meter te creëren tussen de nieuwe woning en de schuur van de Zandstraat valt het buiten de noodzakelijke afstand voor bedrijfsvoering en mileuzonering. Zo ontstaat een ruim achterkavel en vormt de schuur geen belemmering voor het beeld.

Extra aandacht in het plan zou kunnen gaan naar een heldere afscheiding tussen de verschillende percelen, waarmee de beschikbare kaveloppervlaktes en kwaliteiten evenrediger worden verdeeld. Het nieuwe gebouw staat daarnaast op een grote afstand van de straat waardoor er een wat onbepaalde ruimte aan de voorkant ontstaat.

Landschappelijke analyse

Aanbevelingen



In lijn met de beoordeling op de vorige pagina stellen we een aantal aanbevelingen voor. Dit ter verbetering van het stedenbouwkundig ontwerp:

- Een duidelijkere oriëntatie van het nieuwe gebouw aan de Zandstraat door een draaiing en verplaatsing van het volume. De nieuwbouw richt zich daarmee meer op de straat en de ruimte voor de woning heeft een duidelijk maat. De bebouwing kan de rooilijn van het naastgelegen kavel volgen. Hierdoor doet het

gebouw meer “mee” in de lijn van de Zandstraat - iets wat vanuit de cultuurhistorisch perspectief een logische ruimtelijke indeling vormt. Bovendien wordt zo het onderscheid tussen bebouwing en landschap versterkt.

- Een heldere indeling van de percelen: vanuit de achtergevel kunnen parallelle lijnen worden getrokken die diepe kavels maken. Door deze te begeleiden door hagen worden de ruimtes afzonderlijk afgebakend en blijft het groene beeld overeind.