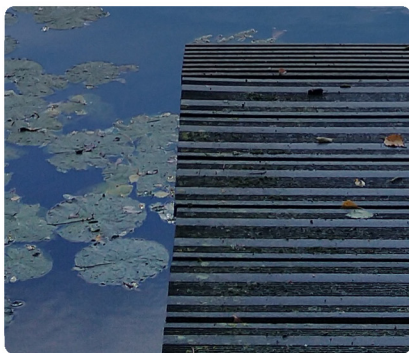
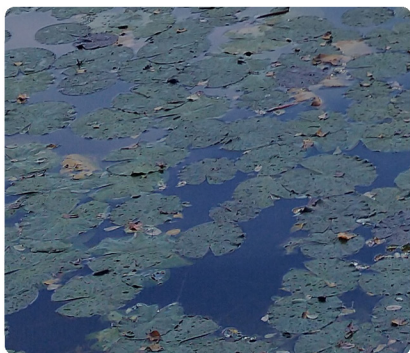
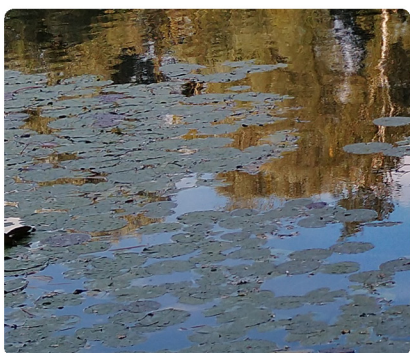
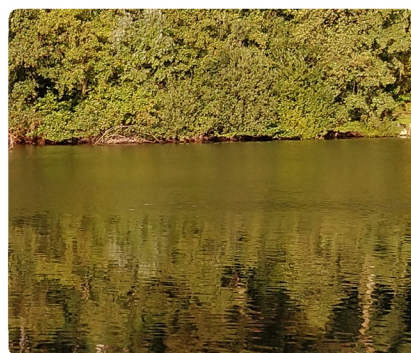
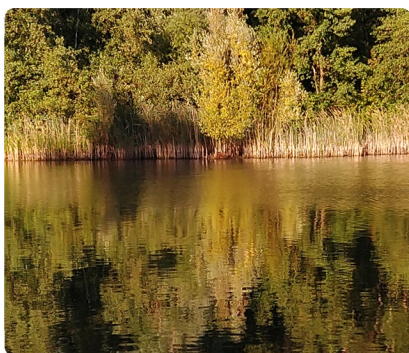
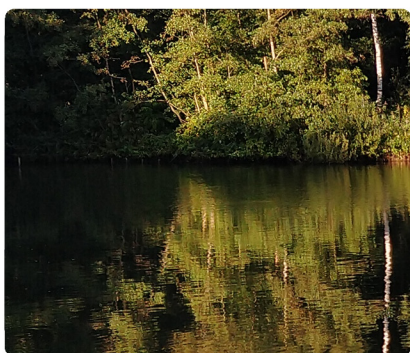
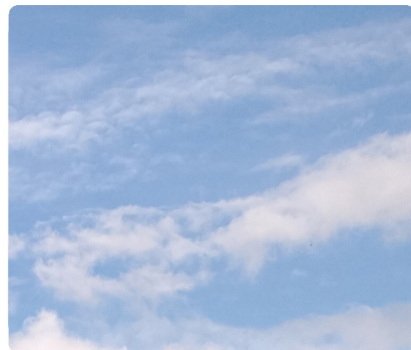
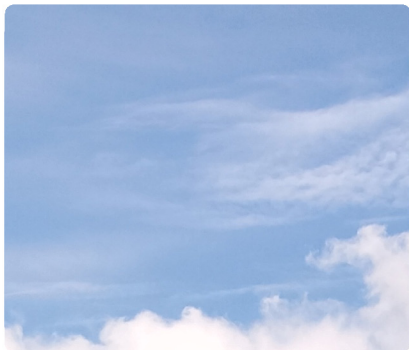
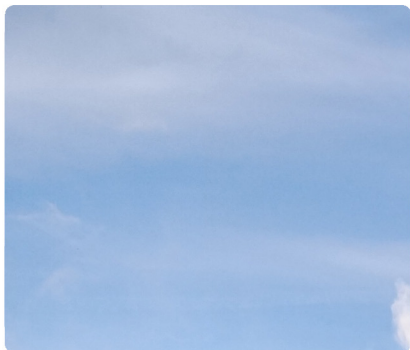




project
onderdeel

Ruimte voor Ruimte Enodedreef beeldkwaliteitplan

opdrachtgever
nummer
datum

Familie Bruggers
2111-A
13 juni 2022

Postbus 1536
5602 BM
Eindhoven
info@p15.nl

© P15 (stads)landschappen

15 november 2021

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	8
1.2 Kunstmatige plassen	8
1.3 Historische situatie	8
1.4 Huidige situatie	10
2 Beoogde situatie	15
2.1 Ruimtelijke strategie	15
2.2 Inrichtingsschets	16
2.3 Stedenbouwkundige inpassing	18
2.4 Landschappelijke inpassing	20
2.5 Ontsluiting en parkeren	21
3 Beeldkwaliteit	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Hoofdgebouw	25
4 Boom-effect-analyse	27
Bijlagen	
B1 Foto's huidige situatie	30
B2 Luchtfoto en Actueel Hoogtebestand Nederland	33
B3 Bomeninventarisatie	34
B4 Vergelijking huidige en nieuwe situatie	37
B5 Plantplan	38

0. Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan (BKP) maakt deel uit van een set rapporten in het kader van de realisatie van een zogenoemde Ruimte-voor-Ruimte-woning aan de Enodedreef te Nuenen. Dit BKP is opgesteld namens de initiatiefnemer en bestaat uit een tekstuele toelichting op de beoogde beeldkwaliteit. Voorliggend rapport is aangepast op basis van opmerkingen vanuit het Team Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Nuenen c.a. 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. In het vierde hoofdstuk wordt de bomeninventarisatie die in 2022 is uitgevoerd besproken. Naar aanleiding van het tweede overleg met het TRK zijn enkele aanvullende tekeningen en bijlagen opgenomen.

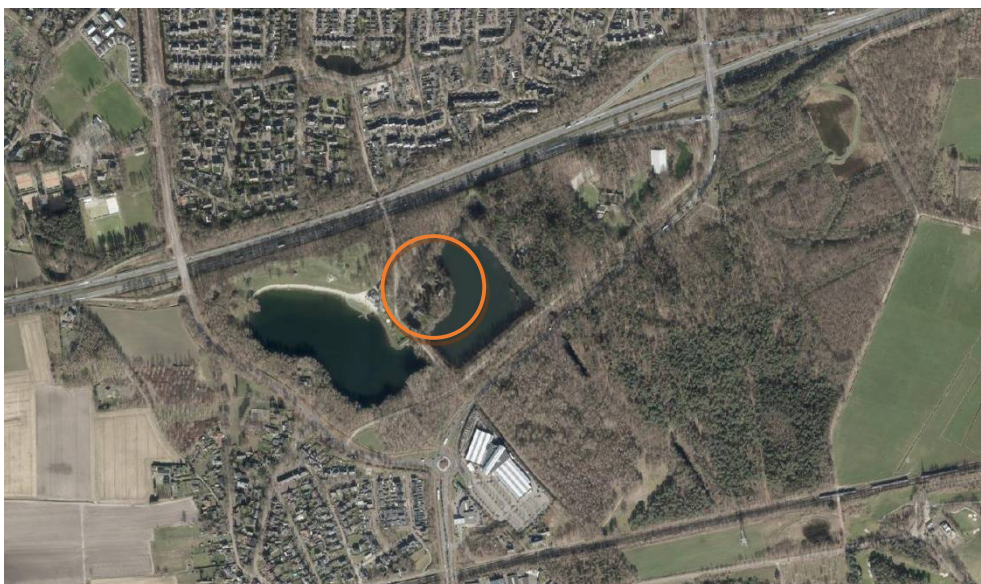
Voorliggend BKP (2111-A) is als bijlage bij het bestemmingsplan (Crijns Rentmeesters) gevoegd.

1 Inleiding

Voorliggend beeldkwaliteitplan betreft een locatie gelegen aan de Enodedreef ten zuiden van de Autoweg N/A270. De locatie in het buitengebied van de gemeente Nuenen ligt ongeveer halverwege die kern en Eeneind. Dit beeldkwaliteitplan hoort bij het bestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening Enodedreef 8 Ruimte voor Ruimte' (Crijns Rentmeesters BV) en is opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer, tevens eigenaar van de betrokken gronden.

Het doel van het bestemmingsplan is de herontwikkeling van de projectlocatie Enodedreef 8 te Nuenen. Er is sprake van een woonbestemming ten behoeve van één vrijstaande woning. Beoogd wordt om het bestemmingsvlak van vorm te veranderen en ten noorden van de bestaande woning één woning toe te voegen met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. De benodigde bouwtitel voor de Ruimte voor Ruimte ontwikkeling wordt aangekocht.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk voor realisatie van de beoogde ontwikkeling. Bij collegebesluit van 26 november 2020 heeft het college in principe ingestemd met de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning.



afbeelding 1

Het plangebied (in oranje) is gelegen tussen Nuenen en Eeneind in het landelijke tussengebied ten zuiden van de autoweg. De locatie is gelegen tussen twee waterplassen die beide zijn gegraven.

1.1 Plangebied

De projectlocatie is in een bosrijk gebied tussen hoofdverkeerswegen. De Enodedreef is een doodlopendestraat die tevens het Laco Strandbad (een zwemplas) en de oostelijk gelegen visvijver ontsluit. De visvijver wordt beheerd door Hengelsportvereniging 't Pluimke. De projectlocatie omvat een drietal kavels (Nuenen Sectie C 4388 en 4389 met een totale oppervlakte van 6.105 m². Hiervan wordt de kavel 4389 ingezet voor dit initiatief. De kadastrale kaart is opgenomen in het bestemmingsplan

1.2 Kunstmatige plassen

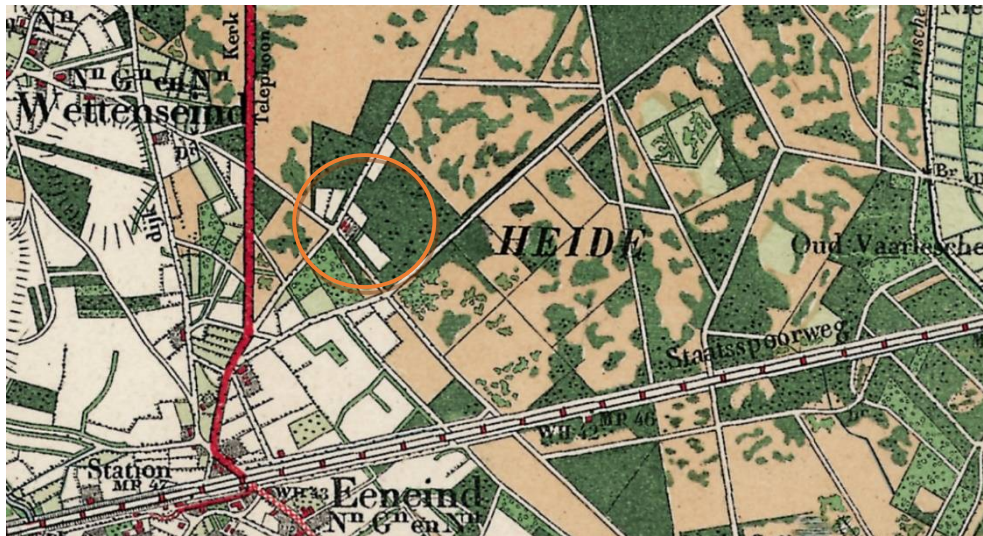
De projectlocatie is gelegen op een voormalige heide tussen twee door mensenhand gegraven waterplassen in een verder bosachtige omgeving. Deze context ontleent het specifieke karakter aan het menselijk gebruik uit het verleden en is sterk gewijzigd ten opzichte van de historische situatie. Er is dus geen sprake meer van een natuurlijke ondergrond en watervoorziening. Ook de hoogteligging is geheel kunstmatig. De zogenoemde a-biotische kenmerken (bodemsysteem, geomorfologie en waterstand) zijn hier niet relevant

1.3 Historische situatie

Van oudsher lag op deze plek de Refelingse Heide, Een redelijk droog heidegebied dat zich uitstreckte ten zuiden van het gehucht Refeling en deel uitmaakte van een groot gebied met woeste gronden tussen Nuenen, Geldrop, Stiphout en Mierlo. Het gehucht Refeling lag aan de rand van de akkers. Enode is de middeleeuwse aanduiding voor een afgelegen plek en is op oude kaarten aangeduid als Eeneind. Dit Eeneind lag aan de rand van de heide niet ver van de akkers van Opwetten aan de route naar de Colse Watermolen, alwaar men de Kleine Dommel over kon steken.

Deze situatie veranderde sterk vanaf de 19^e eeuw met de industrialisatie. De spoorlijn Antwerpen – Eindhoven – Venlo werd in 1863 in gebruik genomen. De buurtschap Eeneind werd de plek van het station Nuenen en ontwikkelde zich daarna snel. Zo werden er hier een linnen- en damastfabriek, een bakkerij en een postkantoor gebouwd. Aan de Parallelweg langs het spoor werd in 1921 een steenfabriek gebouwd. De leem werd ter plaatse gewonnen en in steenovens gebakken. Het initiatief tot oprichting van de fabriek werd genomen door verschillende boeren en de toenmalige burgemeester van Helmond Marinus van Hout, die ook aandeelhouder was. De directeur was Spekke. De zaak ging echter failliet en werd in 1933 overgenomen door steenfabriek Mierlo-Hout, die een

aparte vennootschap oprichtte: de N.V. Steenfabriek Nuenen. Achter de steenfabriek De Steenoven was door de leemwinning een grote afgraving met een diepte van plaatselijk 15 meter en een oppervlakte van ruim 3 hectare ontstaan. Aan de boskant liep vroeger een treintje dat ervoor zorgde dat het opgezogen zand op de plaats van bestemming kon komen, om vervolgens via lopende banden naar de steenfabriek te worden getransporteerd. Naast de plas werd een villa gebouwd.

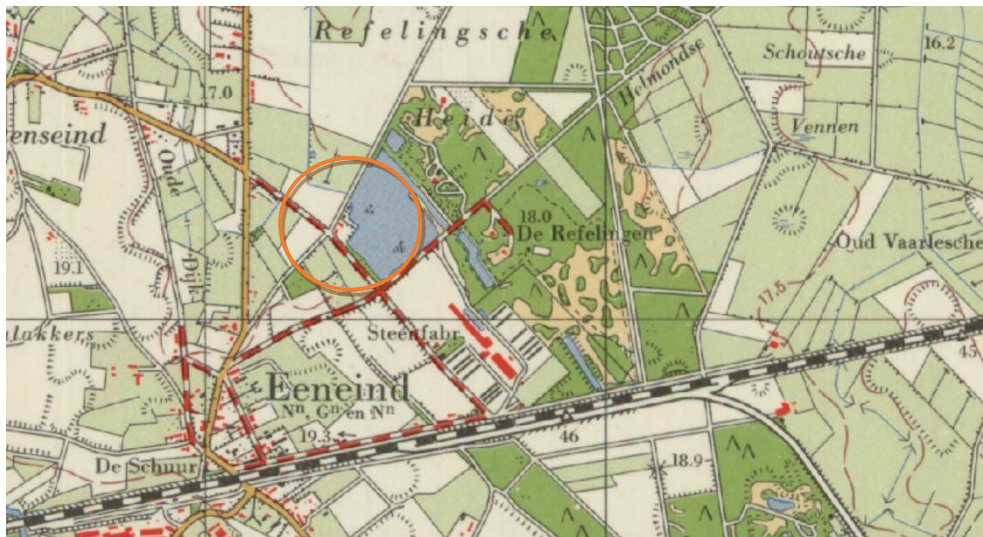


afbeelding 2

Uitsnede uit de topografische kaart van 1900 met binnen de cirkel het plangebied gelegen op de Refelingse Heide. [bron: topotijdreis.nl]

De steenfabriek werd in 1973 gesloten toen de gemeente de gronden om de fabriek in eigendom verwierf. Op deze locatie was de medische faculteit van de Technische Hogeschool Eindhoven (nu TU/e) gepland. Die faculteit is er echter nooit gekomen. De leemaafgraving is vervolgens gebruikt als een vuilstortplaats. Vanaf de kant van Enode tot halverwege de vijver is deze volgestort. Na 1980 is de vuilstort gestopt en is een deel van de oude vijver weer uitgegraven. Zo is de huidige visvijver ontstaan. De naastgelegen zwemplas is ontstaan doordat op deze plek tot halverwege de jaren '70 zand werd gewonnen. Nadat de zandwinning was gestaakt kreeg de plas zijn functie als zwemwater. Het gehele terrein meet 7 ha en de zwemplas is ongeveer 5 hectare groot. De visvijver gelegen aan de oostkant van de zwemplas staat niet in verbinding met de zwemplas.

Met de verkoop van de steenfabriek en achterliggende gronden besloot de toenmalige directeur een nieuw huis te bouwen op een ondiep deel aan de noordzijde van de leemwinningsput. Hier liet hij in 1973 een groot huis optrekken in traditionele stijl met bakstenen van de steenfabriek.



afbeelding 3

Dezelfde uitsnede uit de topografische kaart van 1960 laat duidelijk de veranderde situatie zien met een steenfabriek aan het spoor en een grote leemafraving erachter. De huizen in het bos noordoostelijk van het fabrieksterrein zijn ook zichtbaar op deze kaart. [bron: topotijdreis.nl]

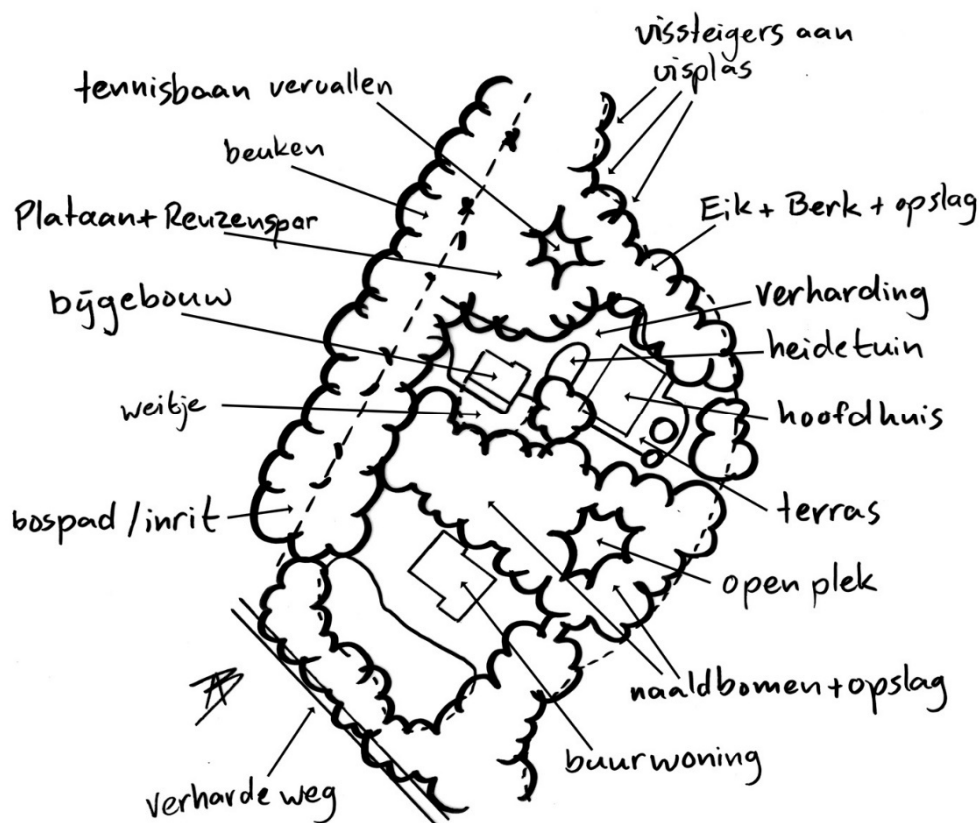
1.4 Huidige situatie

De projectlocatie is gelegen tussen de zwemplas en visplas. Op deze plek lag tot 1973 een leemafraving die daarna is opgevuld met afval. De projectlocatie maakt deel uit van de opvulling, maar lag op een ondiep gedeelte van de afgraving waar het zand werd gedeponeerde. De opgevulde plas achter het huis is later weer ontgraven tot de huidige visvijver.

Het plangebied is momenteel in gebruik als tuin. Deze tuin is grotendeels onbebouwd. Er is een woning aanwezig. Deze is onderkelderd en hoger gelegen ten opzichte van het omringende maaiveld. Het hoogteverschil tussen de bovenkant helling bij de woning (20.4 m +NAP) tot de ontsluitingsweg (17.9 m +NAP) bedraagt bijna 2,5 meter.

Naast de hoofdwoning staat er ook een groot bijgebouw in de tuin, het betreft een voormalige toonzaal van de vorige eigenaar. De tuin zelf is erg bosachtig van karakter en wordt gedomineerd door Plataan (*Platanus x hispanica*) en een breed sortiment naaldbomen: Reuzenspar (*Abies grandis*), Douglasspar (*Pseudotsuga menziesii*), Edelspar (*Abies procera*), Blauwspar (*Picea pungens* 'Glauca'), Treurspar (*Picea breweriana*), Kustmammoetboom (*Sequoia sempervirens*) en Sitkaspar (*Picea sitchensis*). Plaatselijk groeien Zomereik (*Quercus robur*), Ruwe berk (*Betula pendula*), Beuk (*Fagus sylvatica*), Paardenkastanje (*Aesculus hippocastanum*) en Gewone esdoorn (*Acer pseudoplatanus*). In de ondergroei groeien Ierse klimop (*Hedera hibernica* 'Hibernica'), Hazelaar (*Corylus avellana*), Veldesdoorn (*Acer*

campestre), opslag van Tamme kastanje (*Castanea sativa*), Walnoot (*Juglans regia*) en Gewone esdoorn, en Venijnboom (*Taxus baccata*). Verder zijn er typische tuinplanten aanwezig zoals Hortensia (*Hydrangea* CV), Bolcatalpa (*Calatpla bignonioides* 'Nana') en Laurierkers (*Prunus laurocerasus*). Plaatselijk vangen lage muurtjes de hoogteverschillen op. Voor de woning is een heidetuin aangelegd. In een hoek van het terrein is een voormalige tennisbaan aanwezig. De overgang naar de visplas is scherp met plaatelijk een steil aflopende oever. Op enkele plekken zijn visstekken ingericht door de hengelsportvereniging.



afbeelding 4

Inventarisatie bestaande situatie (P15 - oktober 2022).

Naast de projectlocatie staat een tweede vrijstaande woning in een ruime tuin. Deze modern-klassieke woning vervangt een ouder gebouw dat verder naar de weg toe stond. Dit deel van het terrein lijkt nooit helemaal afgegraven te zijn geweest, wel is er nog een afgraving tussen de Enodedreef en deze woning aanwezig. Deze staat telkens ook als water op oude kaarten. Sinds 1973 huurt de hengelsportvereniging de vijver aan de Enodedreef van de gemeente. Deze vereniging zorgt voor het onderhoud en visuitzet in de vijver. Er zijn in totaal 26 visstekken rondom de vijver gerealiseerd, waaronder enkele vissteigers. Sinds het

ontgraven van de vijver is een leemlaag aangebracht, waardoor de diepte werd teruggebracht tot een gemiddelde diepte van ± 6 meter.



afbeelding 5

Zicht op de projectlocatie vanaf de overzijde van de visvijver. [bron: website HSV 't Pluimke]



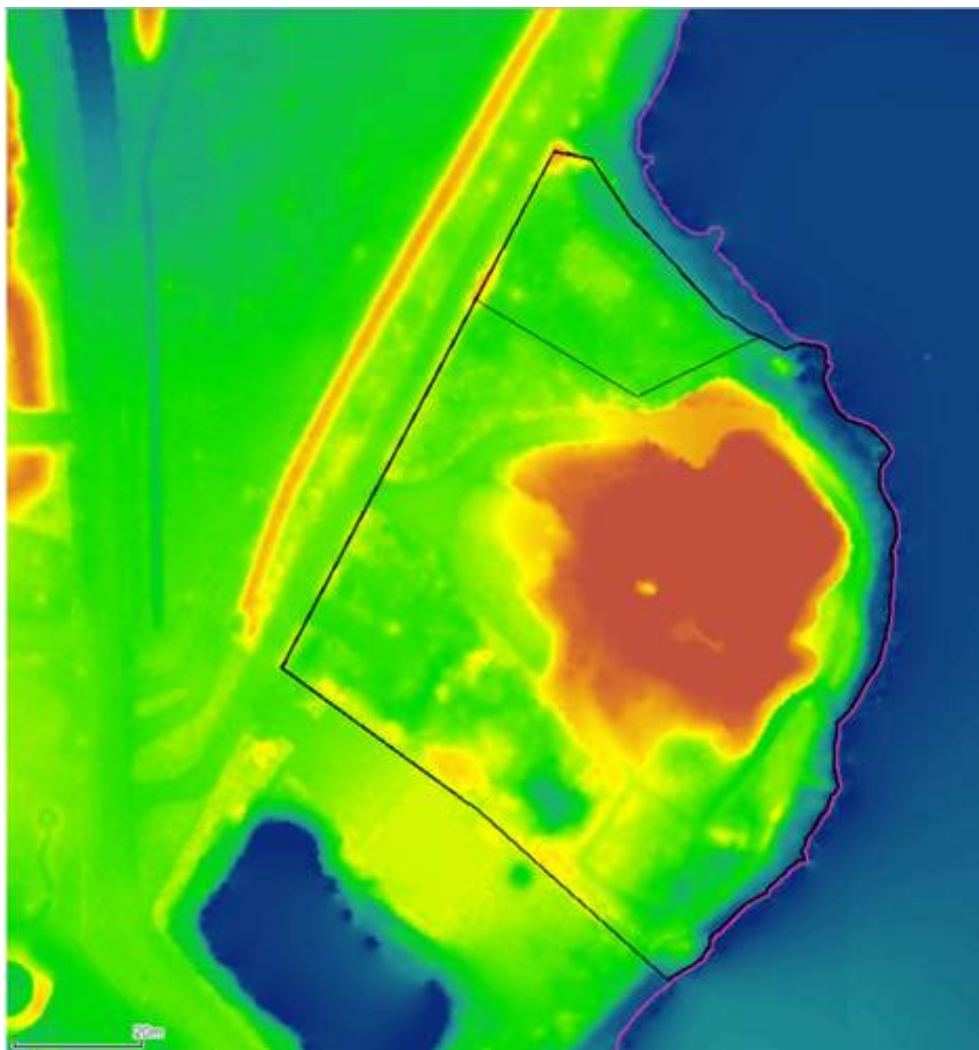
afbeelding 6

Vogelvlucht van de projectlocatie met duidelijk zichtbaar het hoger gelegen huis met bijgebouw.



afbeelding 7

Collage van de projectlocatie, met bovenaan het bijgebouw, de visplas in het midden en onderaan het hoofdhuis. Verder twee beelden die een indruk geven van de vele naaldbomen in deze bostuin. Zie ook bijlage 1 voor aanvullende foto's van de huidige situatie.



afbeelding 8

Uitsnede van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) waarop duidelijk de verhoging zichtbaar is in rood met daarop de woning. De plas is zichtbaar met de diepblauwe kleur. De steile oever is goed te zien aan het snelle kleurverloop. De tuinkavel is verder redelijk vlak te noemen al laat de AHN enige terreinlaagtes zien aan de randen. De perceelsgrenzen zijn in zwart weergegeven; de oeverlijn in paars.

De woning is markant hoger gelegen aan de rand van de visplas. Het grondlichaam ten noorden van het bijgebouw leidt tot wateroverlast in dit gebouw bij hevige regenval. Hiervoor zal een oplossing gezocht moeten worden. De gemiddelde terreinhoogte varieert van 17,8 tot 18 m + NAP. Achter het bijgebouw loopt dit op van 18,2 tot 20.4 m + NAP. De verlaten tennisbaan tussen de bomen ligt redelijk vlak op 17,9 m + NAP. Op de AHN-kaart is duidelijk te zien dat het huis ooit door een lage aarden wal omgeven was (80 cm boven maaiveld).

2 Beoogde situatie

De projectlocatie maakt deel uit van een bebouwingsconcentratie. Waar bebouwingsconcentraties meestal geclusterde bebouwing langs wegen in het buitengebied betreft, gaat het hier om een kleinschalig bebouwingscluster in een recreatieve zone, ingeklemd tussen infrastructuur en stedelijk gebied. Dit geïsoleerde stukje buitengebied meet 36 hectare met daarin een recreatieplas met horecafunctie en bedrijfswoning, vier woonbestemmingen, en een agrarisch bedrijf in de vorm van een paardenhouderij. Het grootste deel van het gebiedje is bestemd tot 'Natuur' en bestaat uit droog bos.

2.1 Ruimtelijke strategie

Het plangebied maakt dus deel uit van een kleinschalig bebouwingscluster dat wordt ingeklemd door twee waterplassen. De bebouwing is telkens gelegen in het bos. De tuinen zijn op te vatte als openingen tussen de bomen waardoor er zogenoemde boskamers ontstaan. De bebouwing, waaronder statige landhuizen, is telkens gelegen binnen een boskamer, of aan de rand ervan. Ook op de projectlocatie is sprake van een dergelijke boskamer.

De boskamer is het uitgangspunt voor de gekozen ruimtelijke strategie. De kern van de huidige boskamer wordt gevormd door de open ruimte tussen het hoofdhuis en het bijgebouw (die samenvalt met de huidige heidetuin op de helling). Aan de rand van deze bestaande boskamer wordt een nieuw gebouw ingevoegd. Dit ondergeschikte woongebouw vormt een ensemble met het bestaande huis en bijgebouw. Door de nieuwe woning in de rand van de bestaande boskamer te plaatsen ontstaat een betere balans tussen rood en groen.

Dit indachtig is de locatie van de vervallen tennisbaan de beste locatie voor een nieuwe woning. Deze tennisbaan is gelegen in de groene rand aan de noordzijde van de boskamer. Door hier een nieuwe woning toe te voegen tussen de bomen blijft het karakter van de boskamer gehandhaafd en ontstaat ook de kans om bestaande problemen met de verouderde terreininrichting op te lossen. Effectief ontstaat een extra uitstulping aan de bestaande boskamer die door het handhaven van de vele bomen tussen het bestaande en nieuwe woonhuis ook op te vatten is als een extra -kleine- boskamer met daarin een nieuw huis

De gekozen ruimtelijke strategie sluit aan op de landschappelijke context van de projectlocatie.



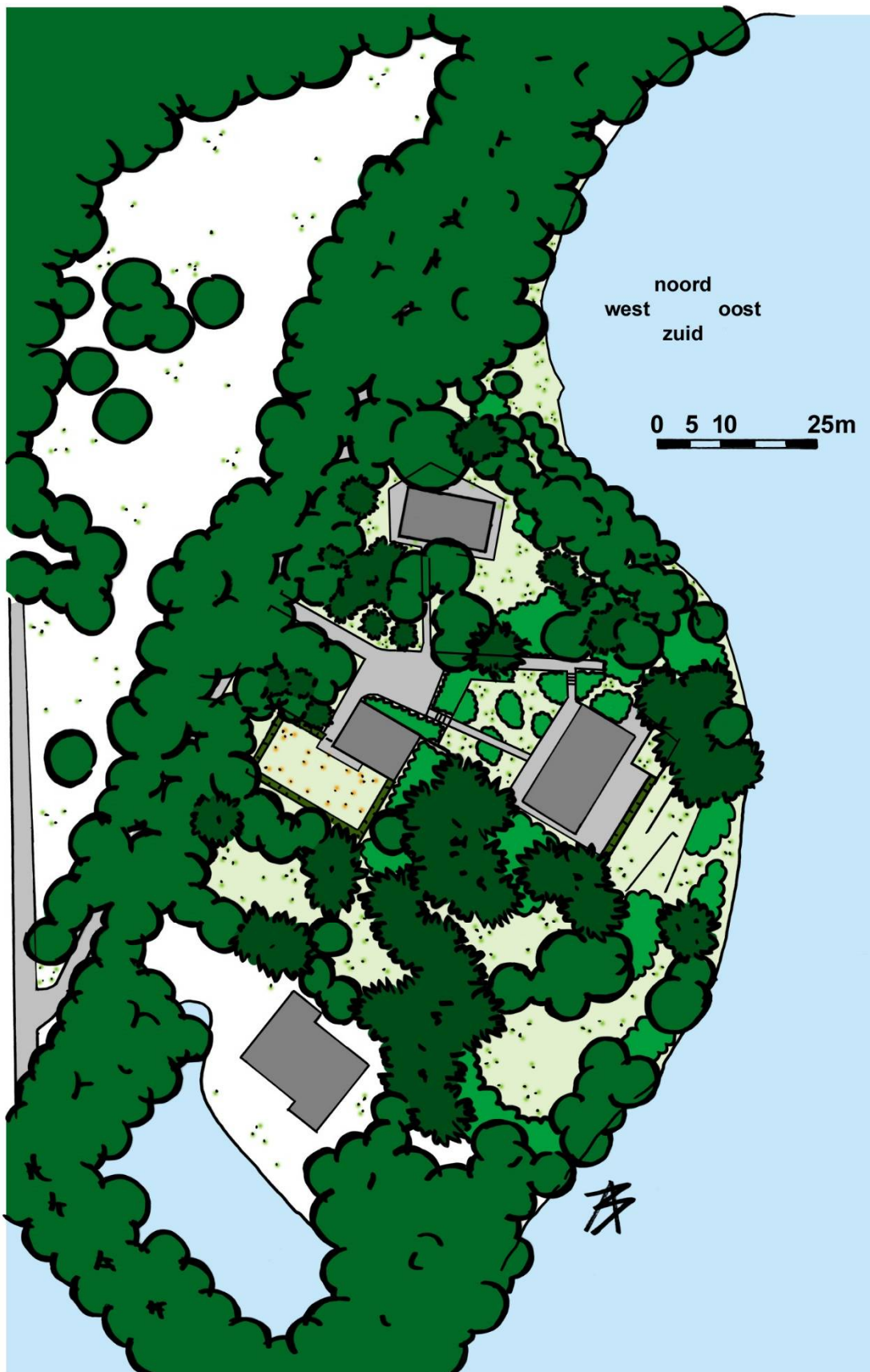
afbeelding 9

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. In feite wordt de woning dan ook opgericht op een locatie die in het verleden reeds in gebruik was ten behoeve van de woonfunctie. De volgende richtlijnen voor de inpassing van de kavels zijn daarbij gehanteerd:

- Bouwvlak voegt zich naar de bestaande ruimtelijke opbouw.
- De woningen zijn geclusterd gesitueerd rond een nieuw erf.
- De bijgebouwen maken deel uit van de totaalcompositie.
- Vanuit de woongebouwen is er uitzicht richting de visplas.
- Het nieuwe erf kent één aansluiting op de Enodedreef via de bestaande pad in halfverharding.
- De gebouwen vormen een ensemble binnen een boskamer.
- De woningen zijn vanaf de ontsluiting nauwelijks zichtbaar.
- Een inrit geflankeerd door groen bepaalt het zicht aan de noordwestzijde.



afbeelding 10

De aangepaste inrichtingsschets met de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woning ter plaatse van de vervallen tennisbaan in de bovenhoek van het perceel, met aanpassing van de terreinrichting.

Vanuit de ruimtelijke strategie wordt de bebouwing op de projectlocatie gericht op een centraal pleintje dat ontsloten wordt middels een inrit. Dit is conform de manier waarop de andere bebouwing in deze bebouwingscluster zich presenteert. Verder biedt dit de mogelijkheid om op een organische manier een tweede woning toe te voegen om zo een nieuw ensemble te creëren.

Centraal tussen de bestaande en nieuwe bebouwing wordt erfverharding gelegd, die de aanliggende gebouwen ontsluit. Dit pleintje vormt een scharnierpunt in de nieuwe inrichting van deze plek. Door de plaatsing van dit “erfpleintje” naast het bestaande bijgebouw dient het terrein te worden aangepast. Hiertoe zal de bestaande ophoging bij het bijgebouw -die tot wateroverlast in het gebouw leidt- worden verwijderd.

Om het hoogteverschil te overbruggen zijn keermuren en trappen noodzakelijk. Het is de bedoeling dat op deze plek een jong stel gaat wonen in de gerenoveerde, bestaande woning en de ouders de nieuwe -kleinere- woning betrekken. De kleine woning is daarom direct op het nieuwe “erfpleintje” aangesloten om zo een redelijk vlak onsluitingspad te kunnen maken. Dit nieuwe pad steek net als de verbinding met de hoger gelegen bestaande woning tussen de hoge boombeplanting door. Dit is zodanig uitgewerkt dat er maar 1 boom hoeft te worden gekapt voor de nieuwe ontsluiting (voor de inrit). Ook aan de zijde van de plas zal het hoogteverschil worden opgelost met keermuurtjes die worden opgenomen in een vernieuwde tuinaanleg. Waar mogelijk worden aanwezige bakstenen hergebruikt.

Het bosachtige karakter blijft verder het uitgangspunt. Omdat de inrit wordt verlegd, het “erfpleintje” wordt gerealiseerd en een tweede woning wordt opgetrokken zal er plaatselijk beplanting moeten verdwijnen. De zo kenmerkende naaldbomen worden daarbij zoveel mogelijk ontzien. Waar dit niet mogelijk is zullen nieuwe exemplaren van zowel loof- als naaldbomen worden bijgeplant. Opslag van Gewone esdoorn, Walnoot en Valse acacia wordt verwijderd. Daarmee ontstaat ruimte voor de te handhaven beplanting. Hierdoor verbeteren ook de groeiomstandigheden voor de struiken in de ondergroei. Op tactische plekken worden struiken bijgeplant in brede zomen. Daarmee wordt zowel de natuurwaarde als de beleving van het “wonen in een bos” versterkt.

2.3 Stedenbouwkundige inpassing

De stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning zoekt aansluiting bij de historische ontwikkeling van deze plek. Uitgaande van de bestaande mix van de functies natuur, recreatie en wonen is gekozen voor de uiterste noordwesthoek van het perceel. Daarmee blijft de nieuwe ontwikkeling ook binnen de rode component binnen de recreatiecluster Enode. De toevoeging van een Ruimte voor

Ruimte woning is juist in deze concentratie van bebouwing en intensief gebruik passend.

De huidige woonbestemming wordt omgeven door een natuurbestemming en vormt daarmee een eiland van geel in het groen op de bestemmingsplankaart (Verbeelding). Ruimtelijk gezien blijft de nieuwe bebouwing deel van dezelfde boskamer. De bestemmingsvlakken worden wel aangepast zodat er een extra vlak geel omspoelt door groen ontstaat. Dit sluit aan bij het bestaande planologisch regime.

De woning wordt in een bestaand cluster van twee woningen (Enodedreef 4 en 8) in een bosrijk gebied gerealiseerd aan een doodlopende weg. Kijkend naar de projectlocatie zelf, kan geconcludeerd worden dat een extra woning conform de ruimtelijke strategie passend is. Het toevoegen van één woning ter plaatse van het plangebied is qua schaal en maat passend in de omgeving. De nieuw te bouwen woning vormt net als de bestaande woning ruwweg de waterlijn. Middels deze ontwikkeling vindt een duurzame afronding van de bebouwingscluster plaats. Doordat het omliggende water zorgt voor een harde grens, is verdere toekomstige uitbreiding hier ook niet meer mogelijk. De bebouwingsvoorschriften voor de nieuwe woning worden in de regels van het bestemmingsplan verankerd.



afbeelding 11

Stedenbouwkundige inpassing nieuwbouw op de locatie verandert dit cluster niet wezenlijk.

2.4 Landschappelijke inpassing

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

De nieuwbouw van een woning en aanpassing van de terreininrichting dient zodanig te worden ingestoken dat het huidige bosrijke karakter blijft behouden. Dit is overigens ook de wens van de eigenaar. De grote collectie naaldbomen uit Noord-Amerika, die de eerste eigenaar hier vanaf de jaren '70 heeft aangeplant, is bijzonder en behoudenswaardig. In elk geval blijft aldus het bosachtige karakter behouden en zullen waar nodig bomen en struiken worden toegevoegd ter ondersteuning van dit karakter.

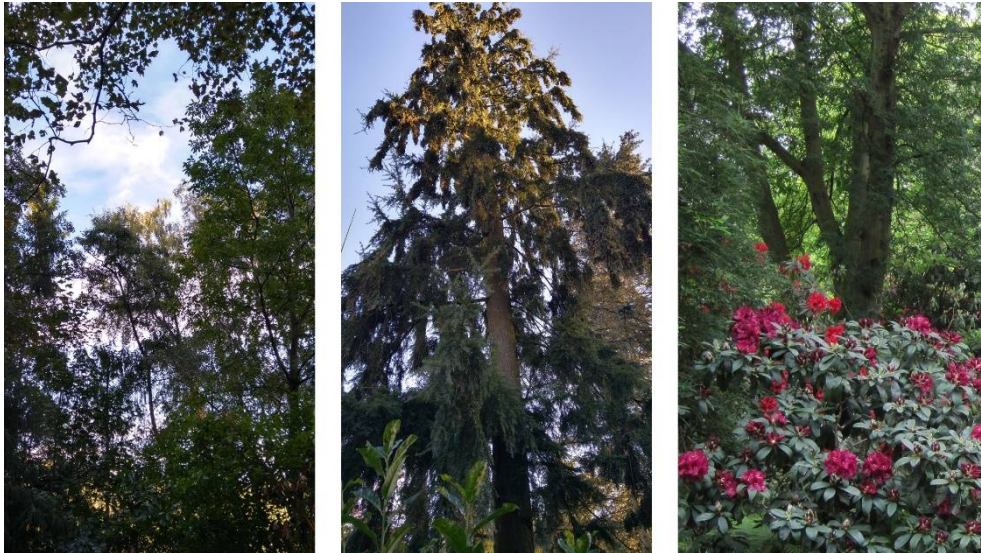
De terreinaanleg is vooral naar binnen gekeerd. Slecht bij de bestaande en nieuwe woning is er contact met de buitenwereld. Hier is (een deel van) de woning zichtbaar aan de visplas. Op deze plekken zal ook een beperkte tuinaanleg worden gerealiseerd. De rest van het terrein wordt al bostuin ingericht in het verlengde van de huidige kenmerken.

De woning worden gerealiseerd aan een nieuw erf. Een nieuwe inrit geflankeerd door groen bepaalt het beeld van het nieuwe erf vanaf de straat. De woningen zijn vanaf de straat nauwelijks zichtbaar. Langs het grindpad, dat de woningen Enodedreef 4 en 8 ontsluit, zijn in de huidige situatie dichte struikenranden aanwezig. Deze vormen een groene muur onder de hoge bomen. Deze struikenrand wordt gehandhaafd en waar nodig aangevuld.

Aangezien de erfbeplanting in de huidige situatie op plekken verruigd en verwaarloosd is, wordt voorgesteld om de jonge opslag te verwijderen. De volgroeide beplanting mag alleen verwijderd worden indien dit een praktische noodzaak kent. Het bestaande bosachtige karakter is immers het uitgangspunt. Door opslag te verwijderen ontstaat ruimte, kunnen bestaande bomen beter uitgroeien en verbeterd de lichttoetreding voor de ondergroei. Die te handhaven ondergroei bestaat vooral uit struiken. Deze worden aangevuld tot brede zomen rond open plekken tussen de bomen. Daarmee neemt de natuurwaarde toe en wordt de "bosbeleving" versterkt. Daarnaast wordt de zuidwestelijke rand van het perceel opnieuw aangeplant. Hier verdwijnt de huidige inrit en ontstaat ruimte voor meer bomen en struiken.

De eigenaren hebben ook de wens om zelf groente en fruit te telen. Daartoe is tegen het bestaande bijgebouw (aan de zuidzijde daarvan) een moestuin geprojecteerd. Het betreft een omhaagd areaal dat verder functioneel zal worden ingericht. Voor deze plek is gekozen, omdat hier de groeiomstandigheden het meest gunstig zijn voor moestuinieren.

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



afbeelding 12

Een impressie van de te handhaven bossfeer op de locatie.

2.5 Ontsluiting en parkeren

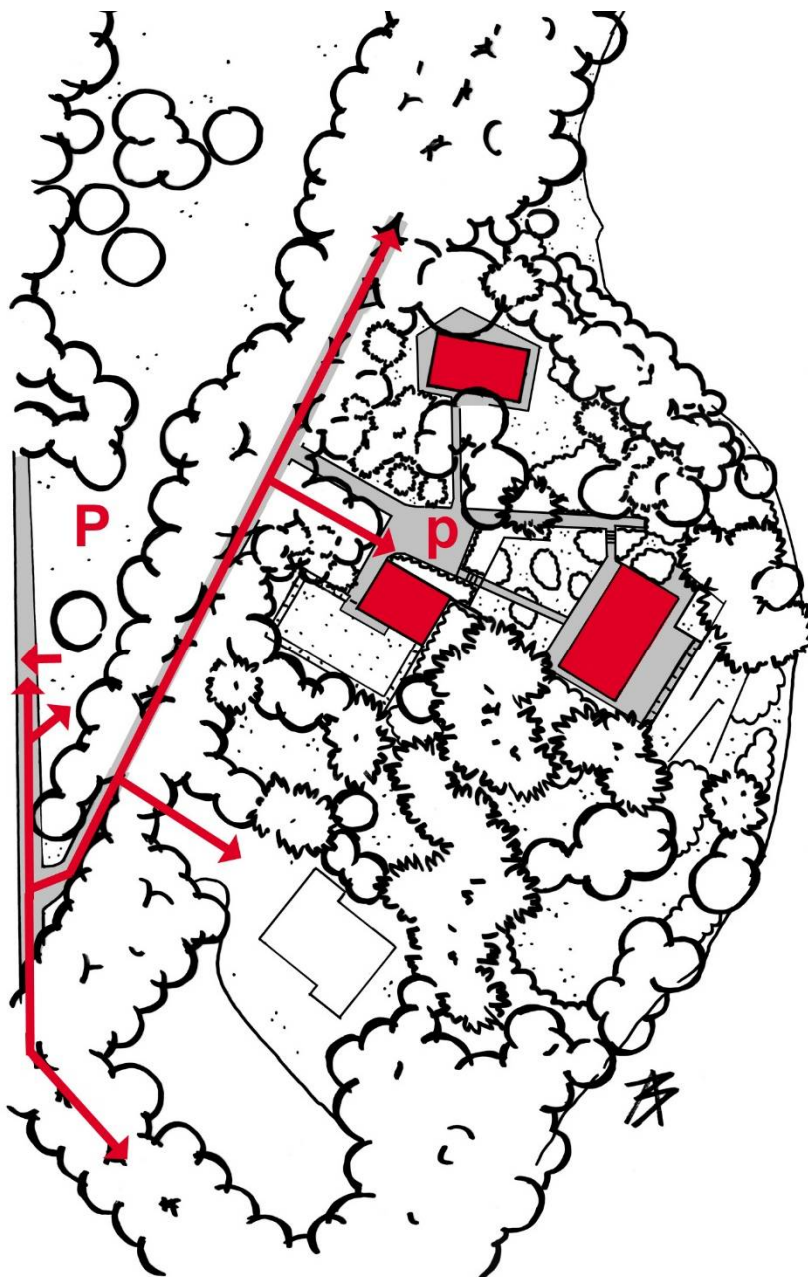
Er worden binnen het plangebied een Ruimte-voor-Ruimte-woning gerealiseerd naast een bestaande woning met los bijgebouw. Het gehele plangebied kent nu deels een bestemming 'Natuur' en deels een bestemming 'Wonen'. Deze bestemmingen blijven gehandhaafd maar de verdeling wordt aangepast aan de beoogde nieuwe situatie.

De bestaande bebouwing Enodedreef 4 en 8 wordt ontsloten vanaf de Enodedreef middels een doodlopend grindpad dat tevens de visplas ontsluit. Dit grindpad tussen de bomen stopt bij een slagboom. Op het grindpad worden de huis-kavels ontsloten via een eigen inrit.

De nieuwe woning zal gebruik maken van dezelfde inrit als de te handhaven woning. Wel wordt de inrit iets verder noordelijk gelegd om tot een directe toegang naar het nieuwe "erfpleintje" te komen. Deze ontwikkeling leidt gezien de kleinschaligheid niet tot een substantiële toename van de verkeersdruk aan de Enodedreef en de aanliggende wegen. Vanaf de locatie gaan verkeersbewegingen direct op in het heersende verkeersbeeld.

De parkeernorm bedraagt 3 parkeerplaatsen per woning exclusief garage. Maar gezien het beoogde gebruik kan dat hier lager zijn. Binnen het plangebied is voldoende ruimte parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. Het parkeren

wordt informeel opgelost middels een “erfpleintje”. Voor deze parkeerplaatsen is de ruimte om te keren en te draaien. Het parkeren op eigen terrein leidt daarmee ook niet tot extra belasting van het aanliggende grindpad. Overigens is er op korte afstand een groot informeel parkeerterrein ten behoeve van de zwemplas gesitueerd. Deze ligt tussen het grindpad en de Enodedreef die vanaf dit parkeerterrein een fietspad wordt en middels een tunneltje onder de autoweg A270 doorvoert.



afbeelding 13

Een weergave van de nieuwe situatie met een “erfpleintje” met informeel parkeren (p) op eigen terrein. Het naastgelegen parkeerterrein is weergegeven met (P).

3 Beeldkwaliteit

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. De bestaande hoofdwoning betreft een traditioneel geïnterpreteerde woning uit 1973 die wordt gerenoveerd naar moderne standaarden. De toe te voegen woning dient zich in materiaalgebruik te voegen naar de reeds aanwezige gebouwen zonder een facsimile te vormen van deze gebouwen.

3.1 Inleiding

Alle Nederlandse gemeenten hebben een wettelijke taak om te zorgen voor een goede omgevingskwaliteit. In Nuenen wordt gewerkt met een Team Ruimtelijke Kwaliteit. Dit team zorgt, naast de dorpsbouwmeester, de welstand en de monumentencommissie, voor een integrale blik op omgevingskwaliteit binnen de gemeente. Het plangebied is in de Welstandsnota 2010 aangeduid als gelegen binnen een sport- en recreatieterrein. De daaraan verbonden welstandscriteria betreffen met name gebouwen bedoeld voor sport en recreatie.

De nieuwe woning dient 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. Deze toetsingscriteria zijn overigens opgesteld voor Ruimte-voor-Ruimte-woningen in een agrarische omgeving.

Gezien de traditionele uitwerking van de twee bestaande opstallen op de projectlocatie wordt voorgesteld om de nieuwe woning te realiseren conform het type *schuurwoning*. Gelijkend aan de bestaande woning zal de nieuwe woning bestaan uit een rechthoekig basisvolume. Het basisvolume is eenduidig van vorm: het volume bestaat uit een enkele bouwlaag met een rechthoekige, eenvoudige footprint met een eenvoudige kap. De kap dient indien mogelijk uit twee betrekkelijk onaangetaste vlakken te bestaan zonder dwarskappen, topgevels of andere aantastingen van het silhouet.

De gevelindeling is eenduidig: de basale indeling kent een horizontale oriëntatie, aansluitend bij het basisvolume van één bouwlaag met kap. De woning dient qua kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten op bebouwing in de omgeving.

Op verzoek van het Team Ruimtelijke Kwaliteit is het eerder geplande bijgebouw bij de nieuwe woning komen te vervallen.



afbeelding 14

Voorbeeld van een schuurwoning in een stijl die aansluit op de bestaande bebouwing zonder daarvan een kopie te zijn. Dit gebouw kent een dakbedekking met riet, dat gezien de flankerende bebouwing met rieten daken hier de voorkeur heeft.



afbeelding 15

Voorbeeld van een schuurwoning in hedendaagse stijl. Het dakvlak bepaalt sterk het silhouet. Door de grote overstekken ontstaat een ingetogen gebouw. Het dakvlak kent geen vormverstoringen door het toepassen van dakramen.

3.2 Hoofdgebouw

Deze woning betreft een eenvoudig volume met een gestrekt rechthoekige plattegrond. Het gebouw is 1 bouwlaag hoog met een hoge kap. Het dak kent bij voorkeur een overstek. Het gebouw zoekt in de materialisering en esthetiek aansluiting bij de omringende landelijke bebouwing.

- Het hoofdgebouw bestaat uit één enkelvoudig volume.
- Het hoofdgebouw kent een asymmetrisch totaalbeeld.
- De woning kent een verscholen ligging.
- Oriëntatie met een dwarskap; aldus met een korte gevel aan de voorzijde.
- De langsegevel naar het centrale pleintje van het gebouwensemble doet 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; 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 gevel in stucwerk is ook toegestaan indien dit in de benoemde aardtint wordt uitgevoerd.
- 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.
- Aansluitend op de dakbedekking van de andere twee opstallen gaat de voorkeur uit naar snijriet.
- Het is ook mogelijk te kiezen voor een dakbedekking van dakpannen in een zwarte, donkergrijze of blauwgrijze tint.
- Indien zonnepanelen worden toegepast dienen deze ingepast te worden in het architectonische totaalbeeld (eventueel zonnepanelen op bijgebouw).
- De woning is zodanig georiënteerd dat één dakvlak optimaal zuidelijk gericht t.b.v. maximalisering rendement van de zonnepanelen.



afbeelding 16

Een moderne schuurwoning met houten beplanking op de gevels. Wederom een sprekend dakvlak met grote overstekken.



afbeelding 17

Een voorbeeld van een eigentijds woongebouw met een afwijkende dakvorm. De dakramen en zonnepanelen zijn opgenomen in het dakvlak als onderdeel van het totaalontwerp.

4 Boom-effect-analyse

De locatie is grotendeels begroeid met vaak grote bomen. Het betreft een aantrekkelijke mengeling van (vaak uitheemse) soorten met een nadruk op bijzondere naaldbomen. Op verzoek van het Team Ruimtelijke Kwaliteit is een Boom-effect-analyse gemaakt. Daarbij is gekeken naar de huidige staat van de begroeiing. Op basis van deze inventarisatie is bepaald welke bomen behouden blijven en welke worden gekapt.

Er heeft een bomeninventarisatie plaatsgevonden van de bomen in het noordelijk deel van het plangebied. Dit betreft het gebied rondom de oude tennisbaan waar de nieuwe woning gepland is. Deze bomen zijn genummerd en grotendeels opgemeten (stamomtrek op borsthoogte). In totaal zijn 69 bomen bekeken. De bomen buiten het hekwerk, direct langs de visplas, zijn niet geïnventariseerd. De bomen op de helling naar de visplas zijn niet opgemeten vanwege de beperkte toegankelijkheid. Deze bomen staan ook buiten de zone die beïnvloed zou worden door bouw van de woning. Zie ook bijlage 2 voor de overzichtslijst.

Van deze 69 bomen bleek 28 % dood te zijn. Het gaat daarbij vooral om Fijnspar, Ruwe berk en Bastaardlork. De stammen van de Fijnsparren waren bezaaid met kleine uitvlieggaatjes van bastkevers (Letterzetter). Vooral de kwaliteit van de Reuzen(zilver)sparren en Platanen is goed. Een grote Schietwilg achterop het terrein verdient speciale vermelding.

De positie van de nieuwe woning is aangepast op basis van deze inventarisatie en met aandacht voor de oriëntatie van het dakvlak. Het nieuwe gebouw is opgeschoven en gedraaid zodat het meer west-oost komt te staan. Zo kunnen de grote, beeldbepalende bomen gehandhaafd blijven.

Er worden voor de bouw van de nieuwe woning 5 bomen van enige omvang verwijderd. Dit is 7% van het totale aantal. Als onderdeel van de beoogde nieuwbouw worden er ook bomen bij geplant, vooral ter vervanging van de dode bomen. Zie ook navolgende afbeeldingen.

Ook het inrichtingsplan is aangepast op basis van de bomeninventarisatie en de opmerkingen van het TRK. De hoeveelheid verharding is verkleind. De situatie langs de randen is nu ook correct weergegeven. Daarmee geeft de tekening een beter beeld van de toekomstige inpassing van een woning op deze plek. Zie ook de nieuwe tekening. Er is een aangepast voorstel gemaakt voor de planologische borging. Zie daarvoor de aangepaste versie van de Verbeelding.

De gehanteerde definitie van een boom: *een houtig opgaand gewas, zowel levend als afgestorven, met een omtrek van de stam van minimaal 45 cm (circa 15 cm in diameter) gemeten op een hoogte van 130 cm boven maaiveld.*

Bomen die kleiner zijn dan de hier gehanteerde maat zijn niet meegenomen. Het betreft telkens opslag van met name Esdoorn, Walnoot, Amerikaanse eik en Valse Acacia. Concreet bestaan de ingrepen in het huidige bomenbestand ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning ter plaatse van de verlaten tennisbaan uit:

- Het verwijderen van alle opslag (Esdoorn, Walnoot, Amerikaanse eik en Valse Acacia);
- Het kappen van alle dode bomen (Fijnspar en Ruwe berk);
- De kap van boom 25, 26, 27 en 51, omdat deze de bouw van de beoogde nieuwe woning belemmeren;
- Boom 4 zal worden gekapt omdat deze de nieuwe ingang belemmert;
- De te kappen bomen zullen worden vervangen elders op het terrein.
- Deze nieuw te planten bomen zullen met name in de zone langs de Enodedreef worden geplaatst om het laaneffect te behouden en te versterken.



afbeelding 18

Een overzicht van de ingrepen in het bomenbestand rondom de bouwlocatie. Op de plek van het nieuwe gebouw -aangegeven met een stippellijn- zijn geen bomen aanwezig; wel direct aansluitend. De te kappen bomen zijn weergegeven in rood. De vervangende aanplant is geïllustreerd in donker-groen. Ook de plek van de nieuwe inrit naar het "erfpleintje" is aangegeven.

Zie ook bijlage 3 voor de onderliggende bomeninventarisatie en bijlage 5 voor het plantplan. De tuininrichting weergegeven op de schets is overigens indicatief.

Bijlagen

B1 Foto's huidige situatie



B1-1 De Enodedreef loopt voorbij de projectlocatie door als een smal pad tussen de bomen richting de visplas. Het effect is dat van een groene tunnel.

Alle foto's zijn op locatie gemaakt door de familie Bruggers begin juni 2022.



B1-2 Het bijgebouw bij de bestaande woning gezien vanaf de huidige inrit met de gele baksteen verharding voor en naast het bijgebouw.



B1-2/3 Doorzicht bij het hek laat een dichtgegroeid geheel zien met vele opslag (links). De voormalige tennisbaan is een open ruimte tussen de vaak hoge bomen die geheel omsloten is. Deze voormalige baan was bedekt met een dik pakket (half)verteerde bladeren en naalden.

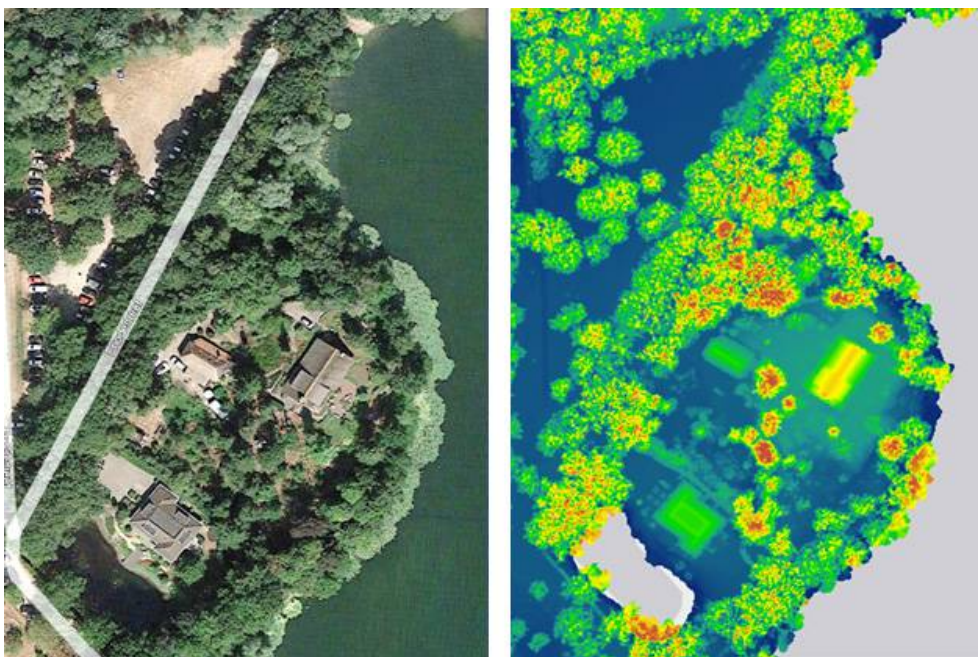


B1-4 Doorzicht richting het hoge gelegen hoofdgebouw vanaf de voormalige tennisbaan. De goede bomen tussen de twee locatie blijven gehandhaafd.



B1-5/6 Zicht terug vanaf de bestaande woning met de vele bomen en veel opslag en onkruid op de bodem (links). De hoger gelegen bestaande woning met rieten dak (rechts) wordt momenteel verbouwd en verduurzaamd.

B2 Luchtfoto en Actueel Hoogtebestand Nederland



B2 Een vergelijking van de luchtfoto en het Actueel Hoogtebestand Nederland geeft een goede indruk van de begroeiing op het terrein.

Het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is een digitale hoogtekaart voor heel Nederland. Het bevat gedetailleerde en precieze hoogtegegevens met meerdere hoogtemetingen per vierkante meter. Er zijn inmiddels verschillende versies beschikbaar. De AHN2 versie is ingewonnen tussen 2007 en 2012. De AHN3 werd ingewonnen vanaf 2014 tot 2019. De AHN is vervaardigd door middel van laseraltimetrie. Er zijn meerdere datasets beschikbaar: AHN3 DTM geeft de hoogteligging van het maaiveld weer; AHN3 DSM geeft de hoogtemeting van bovenaf (dus inclusief bomen en gebouwen). De AHN3 DSM is gebruikt als ondergrond voor de bomeninventarisatie.

Zie ook Bijlage 3.

B3 Bomeninventarisatie

P15

www.p15.nl

2111_RvR Enodedreef

Opname beplanting bouwlocatie

datum: 9 februari 2022

Lijst

Boom	Soltair	NederLandsse naam	Soortsaanduiding	Cultivar	stamomtrek	opmerking	handhaven	kappen
1		Fijnspar	Picea abies		97		ja	
2		AmeriKaanse eik	Quercus rubra		111	krom gegroeid onder naaldboom	ja	
3		Fijnspar	Picea abies		x	dode boom (bastkevers)		ja
4		Douglasspar	Pseudotsuga menziesii		150			ja
5		Fijnspar	Picea abies		x	dode boom (bastkevers)		ja
6		Kustmammoetboom	Sequoia sempervirens		x	naaldloos: boom is dood		ja
7		Fijnspar	Picea abies		x	dode boom (bastkevers)		ja
8		Fijnspar	Picea abies		x	dode boom (bastkevers)		ja
9		Fijnspar	Picea abies		84		ja	
10		Reuzenspar	Abies grandis		145		ja	
11		Gewone plataan	Platanus x hispanica		240		ja	
12		Gewone plataan	Platanus x hispanica		110		ja	
13		Gewone plataan	Platanus x hispanica		115	krom gegroeid onder naaldboom	ja	
14		Bastaardlork	Larix x marschinsii		x	dode boom met losse schors		ja
15		AmeriKaanse eik	Quercus rubra		88		ja	
16		Reuzenspar	Abies grandis		92		ja	
17		Reuzenspar	Abies grandis		172		ja	
18		Reuzenspar	Abies grandis		64		ja	
19		AmeriKaanse eik	Quercus rubra		113		ja	
20		Valse acacia	Robinia pseudocacia		146		ja	
21		Reuzenspar	Abies grandis		48		ja	
22		Valse acacia	Robinia pseudocacia		165		ja	
23		Reuzenspar	Abies grandis		45	opslag		ja
24		Reuzenspar	Abies grandis		160		ja	
25		Ruwe berk	Betula pendula		115			ja
26		Ruwe berk	Betula pendula		83			ja
27		Gewone beuk	Fagus sylvatica		83	top afgebroken zeer slecht		ja
28		Reuzenspar	Abies grandis		84		ja	
29		Fijnspar	Picea abies		x	dode boom (bastkevers)		ja
30		Schietwiltg	Salix alba		255		ja	
31		Gewone beuk	Fagus sylvatica		50/58	tweetstammig exemplaar		ja
32		Ruwe berk	Betula pendula		x	boom is dood		ja
33		Fijnspar	Picea abies		x	dode boom (bastkevers)		ja
34		Ruwe berk	Betula pendula		x	boom is dood		ja
35		Zomereik	Quercus robur		x	op helling naar vispias		ja
36		Ruwe berk	Betula pendula		x	boom is dood		ja
37		AmeriKaanse eik	Quercus rubra		210		ja	
38		Zomereik	Quercus robur		102		ja	



2111_RvR Enodedreef

datum: 9 februari 2022

Opname beplanting bouwlocatie

Lijst

Nederlandse naam		Soortsaanduiding	Cultivar	stamontrek	opmerking	handhaven	kappen
Boom Selftair				in cm			
39	Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>		105		ja	
40	Fijnspar	<i>Picea abies</i>		x	dode boom (bastkevers)		ja
41	Gewone beuk	<i>Fagus sylvatica</i>		123		ja	
42	Ruwe beuk	<i>Betula pendula</i>		x	boom is dood		ja
43	Fijnspar	<i>Picea abies</i>		66		ja	
44	Reuzenspar	<i>Abies grandis</i>		x	opslag		ja
45	Fijnspar	<i>Picea abies</i>		65		ja	
46	Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>		x	op helling naar vispias	ja	
47	Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>		90		ja	
48	Zomereik	<i>Quercus robur</i>		x	op helling naar vispias	ja	
49	Zachte berk	<i>Betula pubescens</i>		x	op helling naar vispias	ja	
50	Zachte berk	<i>Betula pubescens</i>		110		ja	
51	Walnoot	<i>Juglans regia</i>		103			ja
52	Ruwe berk	<i>Betula pendula</i>		x	boom is dood	ja	ja
53	Zachte berk	<i>Betula pubescens</i>		90			ja
54	Fijnspar	<i>Picea abies</i>		x	dode boom (bastkevers)	ja	ja
55	Zachte berk	<i>Betula pubescens</i>		x	op helling naar vispias		ja
56	Ruwe berk	<i>Betula pendula</i>		x	boom is dood		ja
57	Gewone beuk	<i>Fagus sylvatica</i>		x	opslag		ja
58	Reuzenspar	<i>Abies grandis</i>		145		ja	
59	Zachte berk	<i>Betula pubescens</i>		x	op helling naar vispias	ja	
60	Zachte berk	<i>Betula pubescens</i>		x	op helling naar vispias	ja	
61	Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>		x	op helling naar vispias	ja	
62	Zachte berk	<i>Betula pubescens</i>		x	boom is dood	ja	
63	Ruwe berk	<i>Betula pendula</i>		x	op helling naar vispias		ja
64	Valse acacia	<i>Robinia pseudacacia</i>		x	op helling naar vispias	ja	
65	Valse acacia	<i>Robinia pseudacacia</i>		x	op helling naar vispias	ja	
66	Reuzenspar	<i>Abies grandis</i>		173		ja	
67	Bastaardlork	<i>Larix x marschinsii</i>		x	dode boom met losse schors		ja
68	Bastaardlork	<i>Larix x marschinsii</i>		x	dode boom met losse schors		ja
69	Reuzenspar	<i>Abies grandis</i>		165		ja	

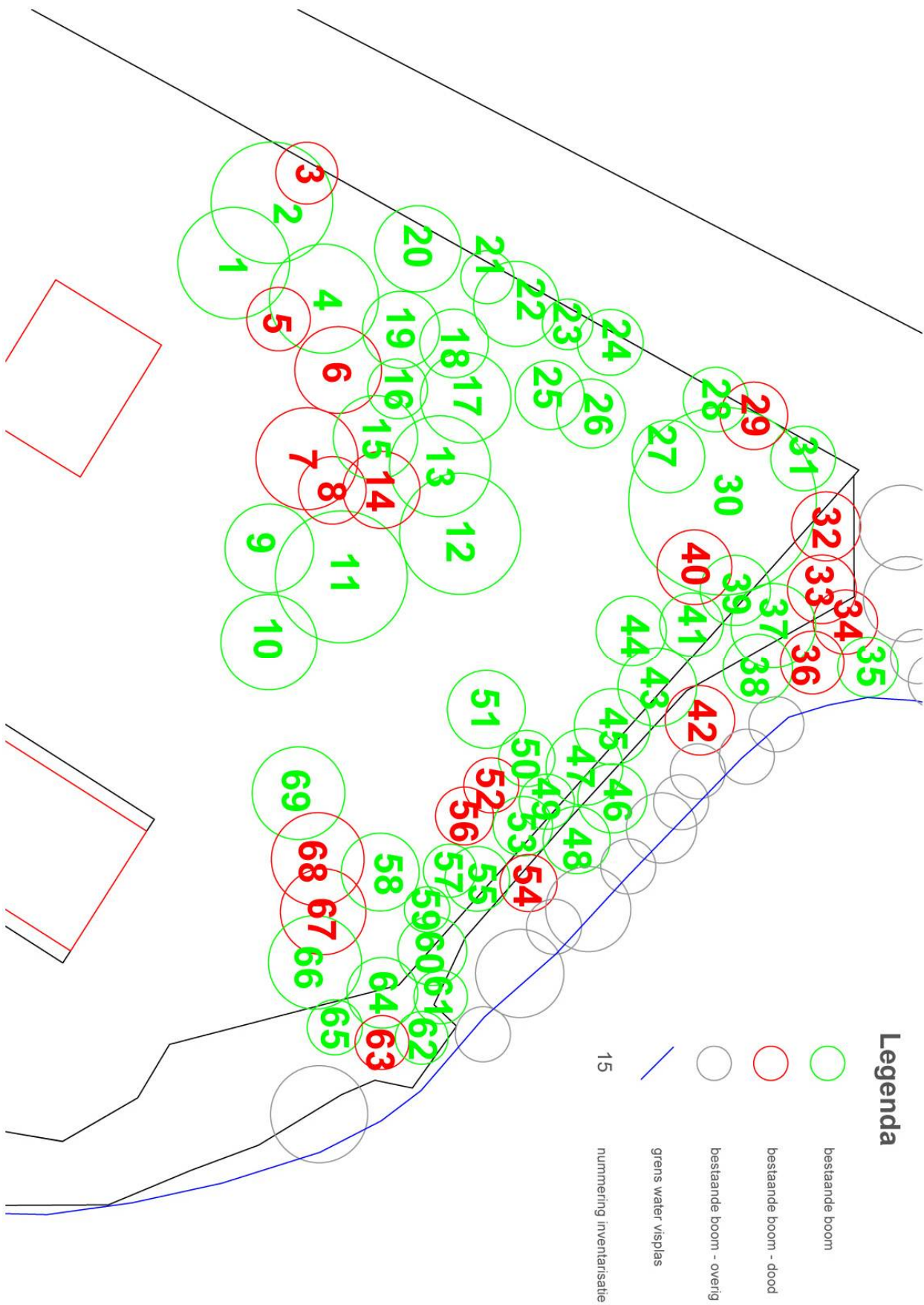
Opslag met een stamontrek van minder dan 30 cm is niet meegenomen. Vooral ter plaatse van het voormalige tennisveld is veel opslag aanwezig van met name Reuzenspar en Walnoot.

De bomen op de helling naar de vispias zijn niet gemeten omdat deze gehandhaafd blijven en door de dichte ondergroei en helling moeilijk bereikbaar waren.

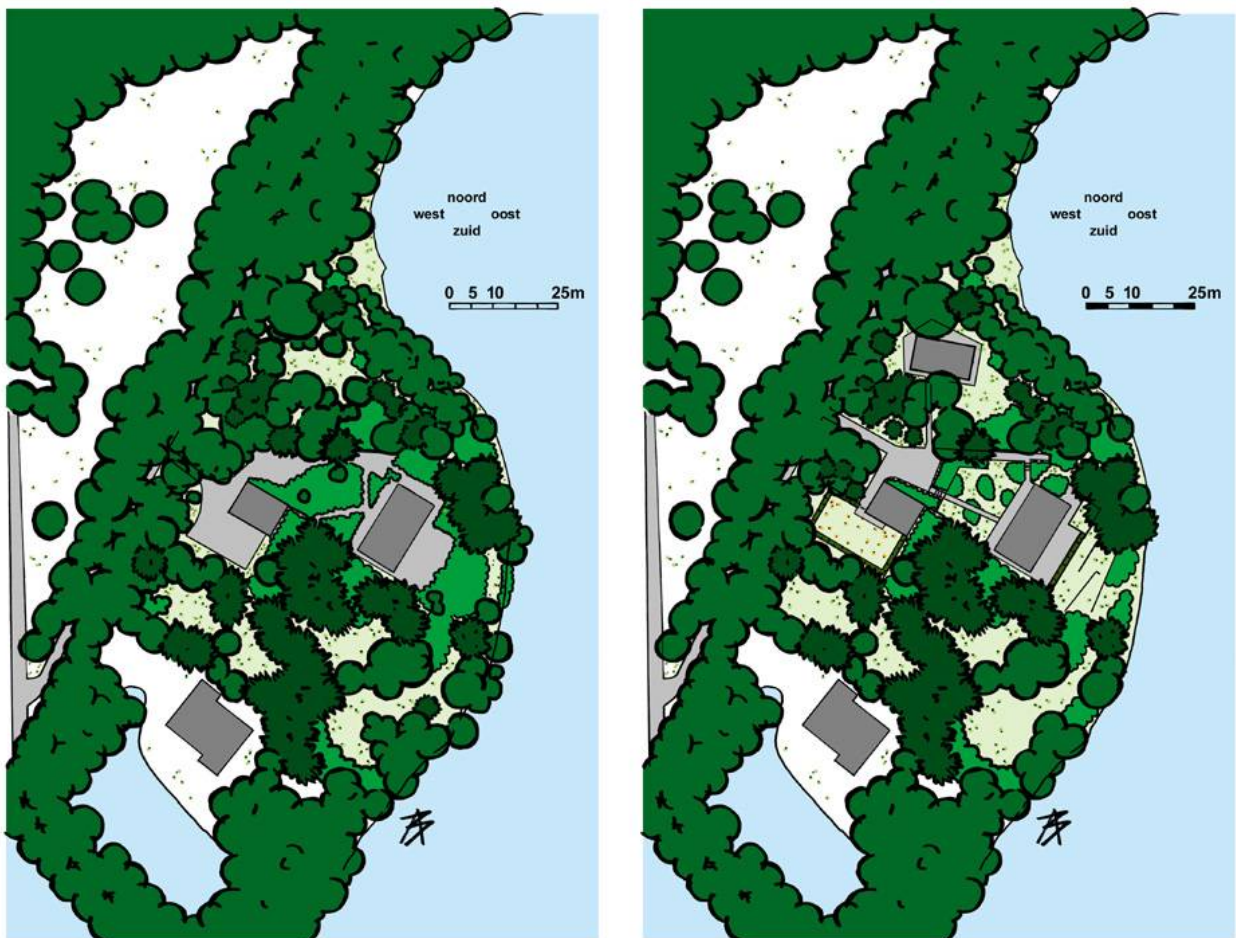
Ook dode bomen zijn niet gemeten. Wat opvalt dat vooral Ruwe berk, Fijnspar en Bastaardlork zijn uitgevallen. Dit zal het gevolg zijn van droogte in 2018/19/20.

In totaal zijn 19 dode bomen aangetroffen (28%). Naast deze bomen zullen nog 9 bomen (13%) worden verwijderd waarvan 3 opslag. Dus in totaal is de kap van 6 bomen (9%) noodzakelijk.

De bomen direct langs de vispias zijn niet meegenomen in de analyse. Dit betreft een afwisseling van Zachte berk en Zwarte els, met daarnaast Schietwilg en één Veldeesdoorn.



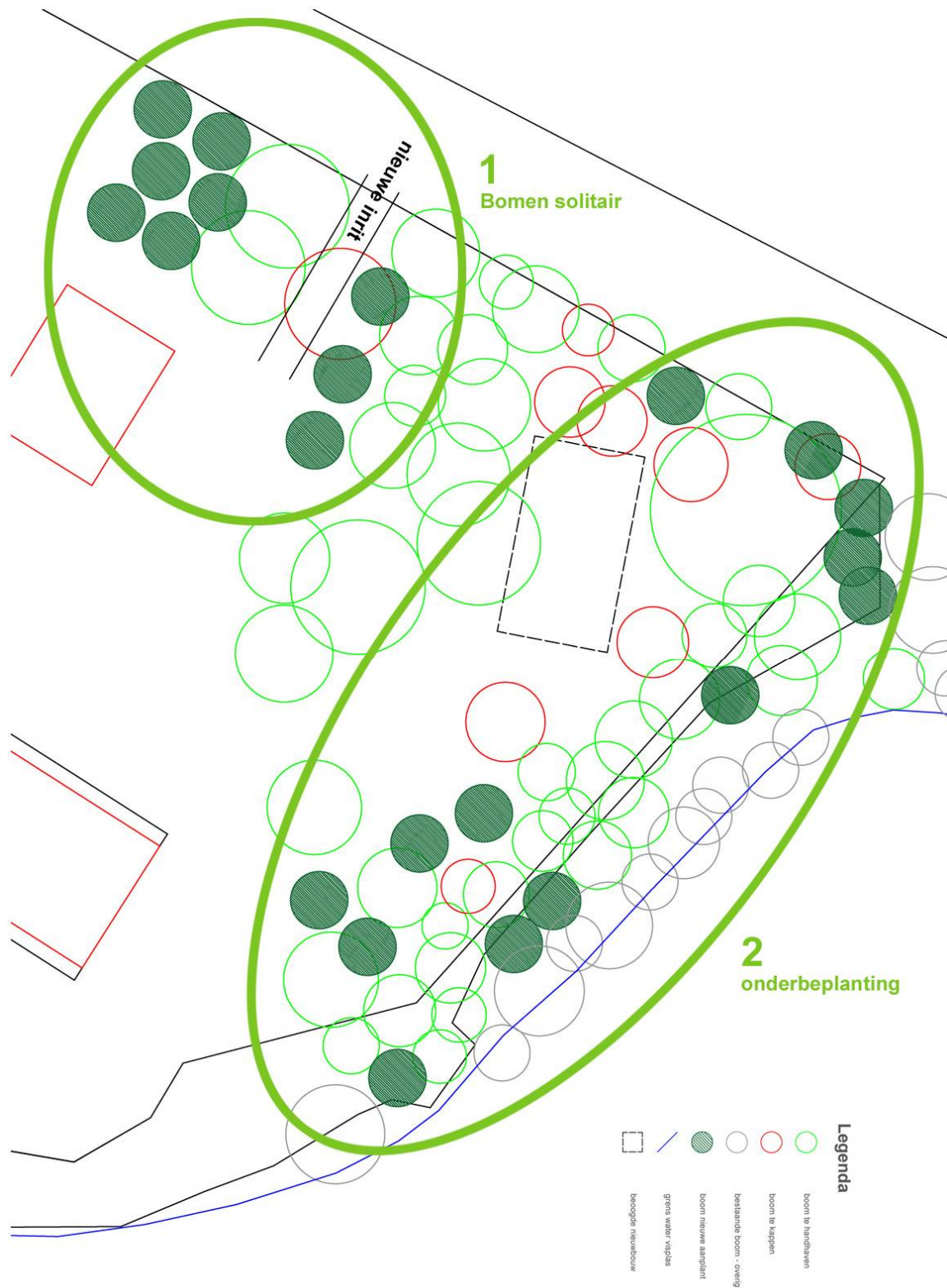
B4 Vergelijking huidige en nieuwe situatie



B4 Een vergelijking van de huidige (links) en de beoogde nieuwe situatie (rechts).

B5 Plantplan

		2111_RvR Enodedreef		datum: 15 mei 2022		Lijst 1		2022			
beplantingsplan											
Boom solitair	Nederlandse naam	Soortsaanduiding		Cultivar		bloemkleur		Aantal		Maat	
	Ruwe berk	<i>Betula pendula</i>						3		10/12	
	Kustmammoetboom	<i>Sequoia sempervirens</i>						3		200 - 250	
	Reuzenlebensboom	<i>Thuja plicata</i>						3		200 - 250	
Boom onderbeplanting	Reuzenzilverspar	<i>Abies grandis</i>						6		125 - 150	
	Walnoot	<i>Juglans regia</i>						4		175 - 200	
	Douglaspar	<i>Pseudotsuga menziesii</i>						3		125 - 150	



opdrachtgever project	Familie Bruggers RvR Enodedreef
onderdeel nummer datum	BKP 2111-A 13 juni 2022

Bijgewerkte versie II.

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