Bouwen in het buitengebied van Nuenen

Richtlijn voor Ruimte voor Ruimte-initiatieven in bebouwingsconcentraties

Opdrachtgever: Gemeente Nuenen
Projectnr: NUE005

Datum: 4 april 2022

Gemeente Nuenen

Bouwen in het buitengebied van Nuenen

Richtlijn voor Ruimte voor Ruimte-initiatieven in bebouwingsconcentraties

Opdrachtgever:	Gemeente Nuenen
Projectnr:	NUE005
Status:	vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2022
Datum:	4 april 2022

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

© 2016 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.

Opsteller:
MVS/SC

Verificatie:
WSNE

Validatie:
HVD

kragten

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 6
2 LANDSCHAPSTYPEN 10
3 VOORWAARDEN EN ONTWERPRICHTLIJNEN 13
4 VISIE EN RICHTLIJNEN VOOR DE BEBOUWINGSCONCENTRATIES 16
5 REFERENTIEBEELDEN BEELDKWALITEIT RUIMTE VOOR RUIMTE 66

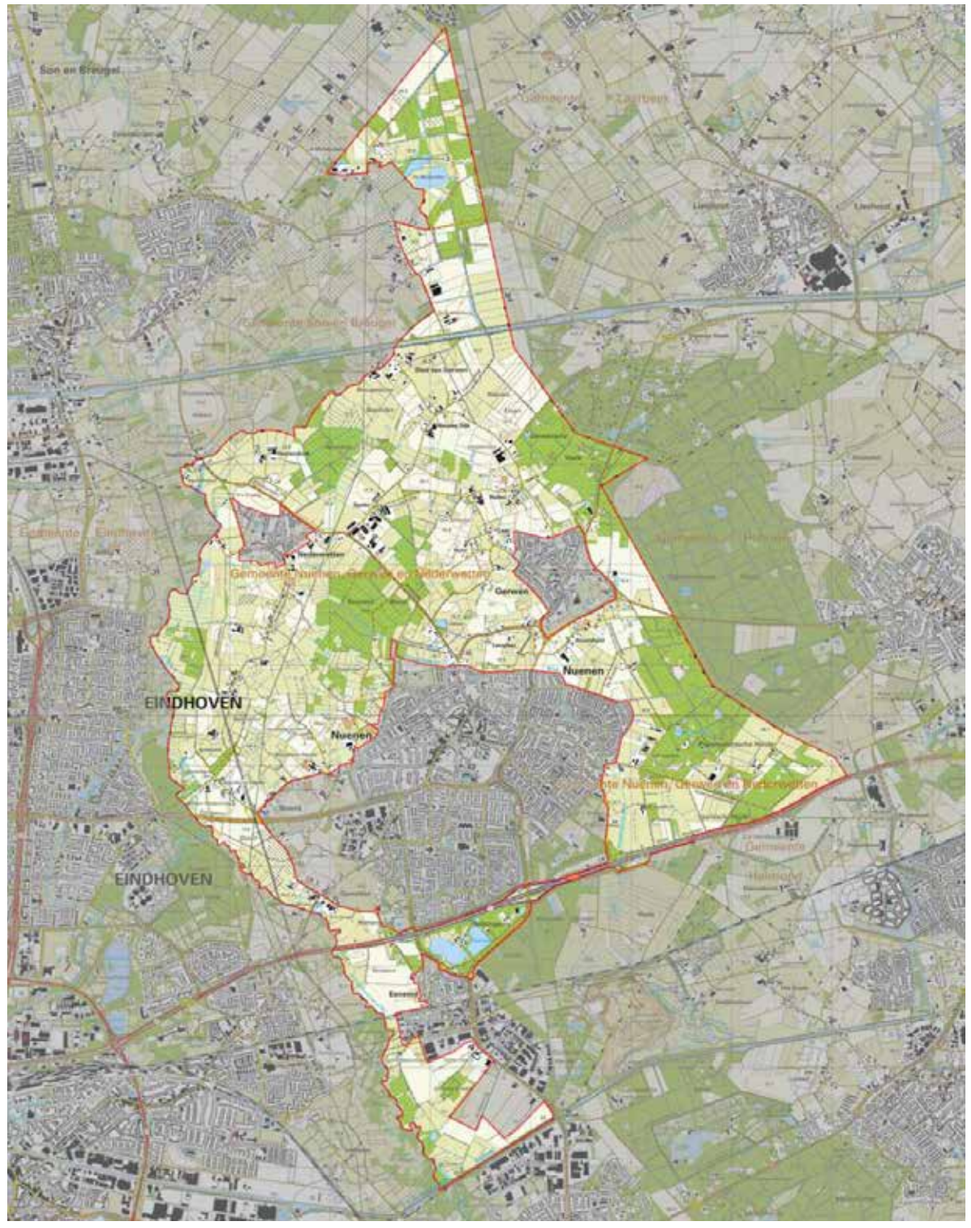
1 INLEIDING

AANLEIDING EN DOEL

De gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten heeft de afgelopen jaren veel verzoeken voor ontwikkelingen in het buitengebied gekregen. De druk op het buitengebied neemt overal toe maar de meeste druk vindt plaats in de bebouwingsconcentraties (clusters, linten en kernrandzones) in het buitengebied en dan met name direct rondom de kernen.
Ruimte voor Ruimte-ontwikkelingen (RvR) zijn hier in het verleden op verschillende plekken al toegestaan en de aanvragen hiervoor komen nog steeds binnen. Hierdoor dreigt het gebied rondom de kernen en in de bebouwingsclusters steeds verder te verdichten. Dit gaat ten koste van de kwaliteit van deze bebouwingsconcentraties en dus ten koste van de kwaliteit van het landschap.

De huidige beleidsregels van het Buitengebied in Ontwikkeling dateren uit 2010 en vertonen steeds meer tekortkomingen als actueel toetsingskader voor dergelijke verzoeken.
Er is geen sprake meer van een goed beeld van de huidige situatie en de ruimtelijke uitgangspunten zijn op veel punten te algemeen. Daarnaast is niet van alle bebouwingsconcentraties de ruimtelijke visie beschreven. Dit leidt tot de wens van de gemeente voor een geactualiseerde visie voor het gehele gemeentelijke buitengebied.
Een eenduidige visie voor alle bebouwingsconcentraties moet voor zowel de gemeente als burgers duidelijk maken wat het wensbeeld is waarop gestuurd kan worden.
Hierdoor kunnen verzoeken efficiënt worden behandeld en is sprake van een consistente onderbouwing richting de aanvragers.

De visie vervangt niet de toets aan bestaand beleid en bestaande wet- en regelgeving.
Met de visie kunnen initiatieven op voorhand worden getoetst op wenselijkheid en haalbaarheid. De daadwerkelijke afweging en toetsing aan beleidsuitgangspunten en wet- en regelgeving vindt plaats in de ruimtelijke procedure die volgt na het indienen van een verzoek.

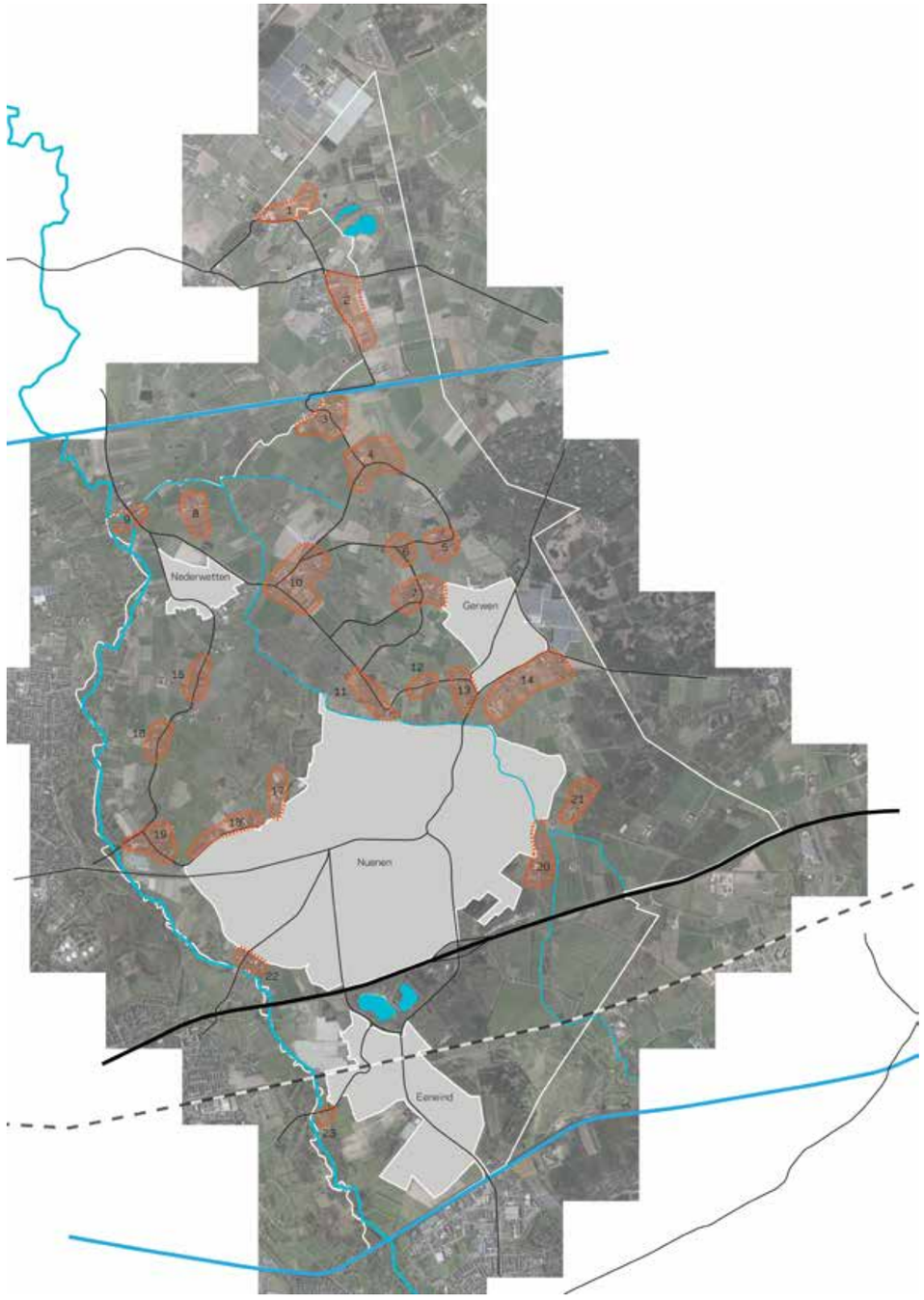


Plangebied gemeentelijk buitengebied Nuenen, Gerwen en Nederwetten

GEBIEDSDEKKENDE VISIE

Dit document betreft een gebiedsdekkende visie voor het gemeentelijke buitengebied en met name voor de bebouwingsconcentraties of clusters. De kernen Nuenen, Eeneind, Gerwen en Nederwetten en de geplande dorpsuitbreiding Nuenen-West vallen buiten de scope van deze visie. Het buitengebied bestaat uit de volgende bebouwingsconcentraties:

1. Mosbulten
2. Olen
3. Stad van Gerwen
4. Nieuwe Dijk
5. Rullen
6. Laar
7. Hool
8. Heerendonk
9. Hooidonk
10. Spekt
11. Broekdijk
12. Gerwenseweg
13. Langlaar
14. Alvershool
15. Soeterbeekseweg-Noord
16. Soeterbeekseweg-Zuid
17. Helsestraat - De Geer
18. Boord-Oost
19. Boord-West
20. Beekstraat
21. Papenvoortse Heide
22. Opwettenseweg
23. Collseweg



Ligging bebouwingsconcentraties

WAT IS EEN BEBOUWINGSCONCENTRATIE

Een bebouwingsconcentratie, ofwel cluster, is een ruimtelijk en functioneel samenhangend ensemble van bebouwing die op geringe afstand van elkaar staat. Er zijn drie soorten bebouwingsconcentraties conform de begripsbepaling van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV):

- 'Kernrandzone': overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies.
- 'Bebouwingscluster': een vlakvormige verzameling van gebouwen in landelijk gebied.
- 'Bebouwingslint': min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg in landelijk gebied.

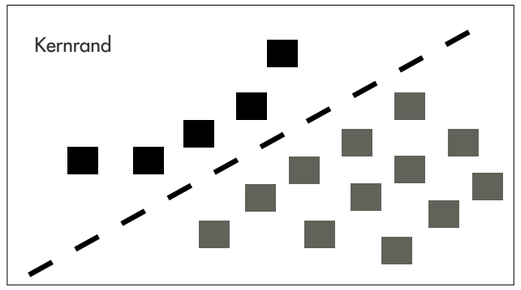
De term 'bebouwingsconcentratie' is in het vigerende provinciaal beleid een belangrijk begrip. Het toevoegen van woningen in het buitengebied kan namelijk alleen binnen een bebouwingsconcentratie (kernrandzone, bebouwingscluster of bebouwingslint). Het aanwijzen van bebouwingsconcentraties en hun begrenzingen is onder meer bepalend bij initiatieven voor Ruimte voor Ruimte-woningen. De visie is opgesteld ten behoeve van het afwegen van initiatieven voor Ruimte voor Ruimte. De opzet van de visie is echter zodanig dat deze ook gebruikt kan worden als toetsingskader voor andere ruimtelijke ontwikkelingen. Grofweg is onderscheid te maken in drie typen Ruimte voor Ruimte-ontwikkelingen:

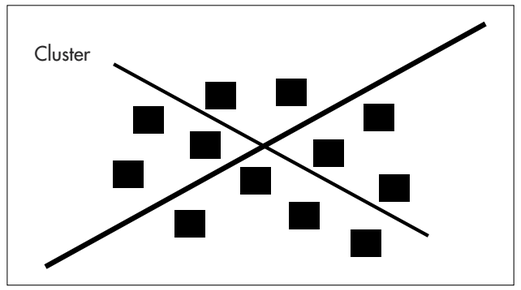
I. Particuliere initiatieven bestaande uit één tot enkele woningen op open (agrarische) gronden (op basis van aankoop van een bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV);
II. Initiatieven ter plaatse van vrijkomende agrarische bebouwing (zogenaamde VAB-locaties) ter vervanging van stallen en bedrijfsgebouwen;
III. Planmatige initiatieven met elf woningen of meer (= stedelijke ontwikkeling) waarbij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV een rol speelt.

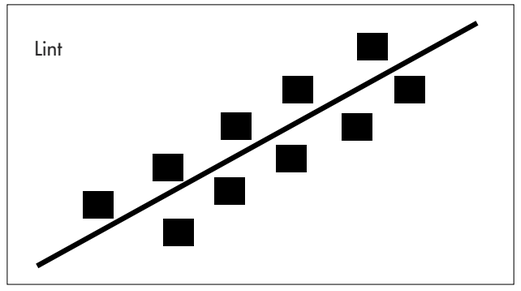
Deze visie is gericht op de particuliere initiatieven (I). In geval van actuele VAB-locaties (II) dient een stedenbouwkundig onderzoek van de initiatiefnemer aan te tonen wat de mogelijkheden zijn. Deze locaties zijn dan ook niet expliciet opgenomen in deze visie. Ook over eventuele planmatige initiatieven (III) worden in deze visie geen uitspraken gedaan.

Ruimte voor Ruimteverzoeken waarover nog geen bestuurlijk besluit is genomen worden niet opgenomen in deze studie. Projecten waarover wel al een collegebesluit is genomen zijn opgenomen als 'Ruimte voor Ruimte-initiatieven waarover al een positief besluit is genomen op een principeverzoek is genomen, of in procedure zijn of nog niet gerealiseerd'. In gevallen waar het college van burgemeester en wethouders al een positief principebesluit heeft genomen, zijn de initiatieven ook positief in deze visie opgenomen. Deze staan niet meer ter discussie in het kader van de afwegingscriteria in deze visie. Als er nog geen bestuurlijke uitspraak is gedaan, worden de initiatieven wel beoordeeld volgens de criteria zoals geformuleerd in deze visie.

RUIMTELIJKE VERSCHILLEN TUSSEN DE 3 TYPEN BEBOUWINGSCONCENTRATIES







RUIMTELIJKE KWALITEIT

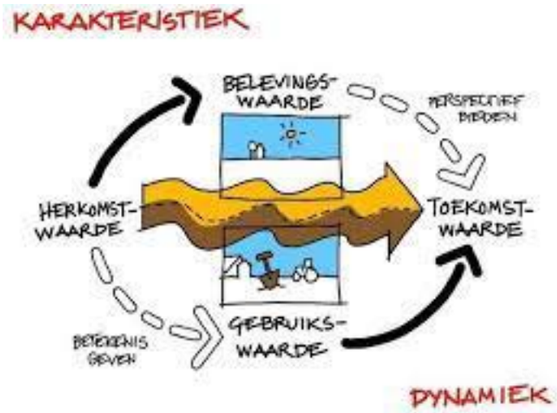
De solitaire clusters en linten in het buitengebied zijn vaak plekken waar het oorspronkelijke cultuurlandschap nog in hoge mate beleefbaar is. Door de toegenomen druk op het landschap én op de kernen komen ook deze bebouwingsconcentraties onder toenemende druk te staan. De kernrandzones worden tegelijkertijd steeds belangrijker voor de leefbaarheid: ze vormen belangrijke recreatieve uitlopers vanuit de kern, spelen een rol in het samenkomen van burgers en brengen voedselproductie dichtbij de mens. Maar de kernrandzones herbergen nog meer kansen en mogelijkheden. Meervoudig ruimtegebruik, flexibiliteit in snel veranderende omstandigheden, klimaatadaptatie, energietransitie en het behoud van het waardevolle cultuurlandschap zijn centrale maatschappelijke thema's die van toepassing zijn op de zones direct rondom de woonkernen.

Daarbij is ruimtelijke kwaliteit essentieel. Ruimtelijke kwaliteit is echter een breed begrip dat door bijna iedereen verschillend wordt gedefinieerd. Het gaat daarbij niet alleen om wat mooi of lelijk is, maar ook over logica en locatie-specifieke activiteiten passend bij de dynamiek van de plek. Ruimtelijke kwaliteit valt, kort gezegd, op te splitsen in vier kernwaarden met daaraan verbonden enkele concrete criteria:

1.	Gebruikswaarde	doelmatigheid + functionele samenhang
2.	Belevingswaarde	diversiteit + identiteit + schoonheid
3.	Toekomstwaarde	duurzaamheid + flexibiliteit + beheerbaarheid
4.	Herkomstwaarde	ontstaansgeschiedenis + cultuurhistorische waarde

Agrarische schaalvergroting, ruilverkaveling en grootschalige naoorlogse woningbouw hebben zichtbaar invloed gehad op de ruimtelijke kwaliteit van kernen en buitengebied, en ook op de bebouwingsconcentraties. Veel gebieden zijn steeds meer op elkaar gaan lijken.
En als gebieden op elkaar gaan lijken, als ze dus niet wortelen in de historie of specifieke kenmerken van de plek, dan worden ze anoniem. De karakteristieke en soms subtiele verschillen verdwijnen. Vaak zijn deze gebieden wel functionele gebieden met gebruikswaarde, maar ontbreken belevings- en toekomstwaarde. Zonder een goede visie voor de toekomst vormen deze functionele gebieden de potentiële probleemgebieden van de toekomst.

De visie voor de bebouwingsconcentraties vraagt dan ook om maatwerk omdat iedere kern en iedere bebouwingsconcentratie uniek is, met een eigen mix aan functies en kwaliteiten, maar ook met specifieke kenmerken en een historische identiteit. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de voorliggende visie het ideale wensbeeld beschrijft en een toetsingskader vormt voor initiatieven en ontwikkelingen. De visie is in die zin geen sturings- of dwanginstrument.



Kernwaarden ruimtelijke kwaliteit

Deze weg in het buitengebied wordt gebruikt, is aantrekkelijk en is waardevol voor de verre toekomst

2 LANDSCHAPSTYPEN

In de omgeving van Nuenen, Gerwen en Nederwetten komen de volgende landschapstypen voor:

1. Beekdal
2. Kampen- en hoevenlandschap (oude ontginningen)
3. Broekontginningen
4. Jonge heideontginningen

BEEKDAL

Het beekdallandschap is ontstaan door de aanwezigheid van de Dommel. Via een stelsel van sloten, greppels en beekjes wordt de Dommel gevoed met regenwater en kwel (grondwater dat uit de bodem omhoog komt) uit het gebied. Het beekdal wordt gekenmerkt door een kronkelende Dommel met daaromheen een zeer onregelmatig verkaveld landschap, vaak haaks op de beek. Vanwege de natheid van het gebied rondom de Dommel zijn de kavels klein, zodat goed ontwaterd kon worden. De kavels werden omsloten met beplanting als kavelscheiding of om schaduw te bieden aan het vee. In het landschap bevinden zich kleinschalige landschapselementen en cultuurhistorische relicten zoals molens en boerderijen. In het beekdal van de Kleine Dommel of Rul vinden we onder andere de Hooidonkse watermolen, de Opwettense watermolen (1306) en de Collsche watermolen (met molenaarshuis; vroegste vermelding 1335). Op enige afstand van het beekdal liggen de hogere gronden. Hierop liggen de historische wegen met bijbehorende lintbebouwing. Deze lintbebouwing is aan de westzijde van het beekdal grotendeels verdwenen door de stedelijke uitbreidingen van Eindhoven. Het beekdal functioneert ook als recreatief (uitloop)gebied voor zowel Eindhoven als Nuenen.

De belangrijkste kwaliteiten van het beekdallandschap:

- Kleinschalig extensief recreatielandschap met open en gesloten gebieden;
- Ecologisch waardevolle noordzuid natuurverbinding (NNB) met vooral natte natuur;
- Recreatieve schakel en verbinding tussen Nuenen en Eindhoven;
- Waterbergingsfunctie voor de Dommel en de Kleine Dommel;
- Het gebied is door haar langdurige geschiedenis rijk aan relicten en verhalen;
- Door de hoge vochtigheid heeft het een temperende werking op het klimaat.

Beekdallandschap

KAMPEN- EN HOEVENLANDSCHAP

Het ontstaan van het landschap van de oude ontginningen gaat ver terug naar de tijd van de intrede van de landbouw en veeteelt. De hoge en droge gronden vormden de ideale basis voor landbouw. Het landschap van de oude zandontginningen is een halfopen, kleinschalig landschap met onregelmatige, organisch gevormde wegen en een onregelmatig blok-verkavelingspatroon. Er is een grote diversiteit aan landschapselementen zoals lanen, houtwallen, bomenrijen en solitaire bomen. Door deze landschapselementen zijn ook de open ruimten gevarieerd in omvang en vorm. Daarnaast maken ook de door een specifieke ploegwijze ontstane bolle akkers deel uit van dit landschap. Deze akkers zijn de restanten van de eerste landbouw in dit gebied en ze werden bemest door het opbrengen van schapenmest en heideplaggen.

De belangrijkste kwaliteiten van de oude ontginningen:

- De aaneenschakeling van verschillende landschappelijke karakteristieken maakt het landschap ecologisch interessant;
- Herbergt een aantal historische bolle akkers;
- Bevat een kronkelig wegenpatroon, veelal voorzien van laanbeplanting;
- De verkaveling is kleinschalig en onregelmatig gegroeid;
- Verspreide bebouwing met transparante bebouwingslinten, met doorzichten richting het beekdal en de dorpsranden;
- Het gebied is door de langdurige geschiedenis van het cultuurlandschap rijk aan relicten en verhalen.

Kampen- en hoevenlandschap

BROEKONTGINNINGEN

Voor de ontginningen, die van de 18e tot de 20e eeuw plaatsvonden, bestond dit gebied vooral uit moeras en nat bos. Nat bos heeft een grote meerwaarde voor de biodiversiteit en komt rondom Nuenen meer voor dan de droge bostypen. De moeraszones werden gevormd door de natuurlijke laagtes in het landschap in combinatie met kwel en de wateraanvoer van de Hooidonksche Beek en Prinsche Wetering. Het broeklandschap in dit gebied was vroeger een overstromingsvlakte voor de Dommel. Het landschap zoals we dat nu kennen is ontstaan door de omvorming van de moeraszone, voedselrijke bossen en natte voedselrijke gronden naar agrarische gronden. Deze gronden werden, vanwege hun natte eigenschappen, voornamelijk gebruikt voor de veeteelt. Het landschap is kleinschalig en organisch. In het landschap zijn nog relicten zichtbaar van rabattenbossen. Dit zijn langwerpige ophogingen die gelegen zijn tussen greppels en werden aangebracht om droge stroken te verkrijgen op de natte gronden. De rabatten werden toegepast voor de productie van hout.

De belangrijkste kwaliteiten van het broeklandschap:

- Intiem (nat) bosgebied met extensieve recreatie;
- Landschappelijk uitloopgebied aan de noordzijde van de kern Nuenen;
- De bosgebieden en natuurlijk beplante kavelgrenzen zijn ecologisch waardevol;
- Wegen zijn voorzien van laanbeplanting;
- Met name agrarisch weidegebied met (intensieve) agrarische bedrijven, afgewisseld met bospercelen.

Broeklandschap

JONGE HEIDEONTGINNINGEN

Dit gebied bevindt zich vooral aan de oostkant van Nuenen, op de hoger gelegen gronden, en is pas relatief laat in gebruik genomen. De heide werd verwijderd om het areaal landbouwgrond en productiebos uit te kunnen breiden. Doordat het gebied relatief droog was, waren weinig afwateringssloten nodig. Hierdoor is dit gebied nu vooral herkenbaar door de grote, rechthoekig verkavelde percelen en de hoger gelegen bospercelen met vooral grove den en spar.
De wegen zijn recht met verspreid voorkomende bebouwing. De kavels staan vaak loodrecht op de ontginningas.

De belangrijkste kwaliteiten van de jonge ontginningen:

- Grootschalige bospercelen met extensieve recreatieve mogelijkheden;
- Ecologisch waardevolle noordzuid natuurverbinding (NNB) met afwisselend droge en natte natuur;
- Efficiënte en grote kavels, geschikt voor landbouw;
- Deels natuurgebied, deels productiebos, deels agrarisch gebied.

Jonge heideontginningenlandschap

ZONERING

Op basis van de vier landschapstypen ontstaat een zonering die kan worden gebruikt bij de beoordeling van Ruimte voor Ruimte-initiatieven:

I. Beekdal

Het beekdallandschap is waardevol op het gebied van hydrologie, ecologie en recreatie. Dit heeft prioriteit. Deze zone is van nature laag en nat. Ook is het beekdal van nature een kleinschalig open landschap. Het toevoegen van bebouwing op deze plek is gezien deze karakteristiek niet logisch. In beginsel zijn in deze visie dan ook geen nieuwe Ruimte voor Ruimte-ontwikkelingen in het beekdal toegestaan.

II. Kampen- en hoevenlandschap

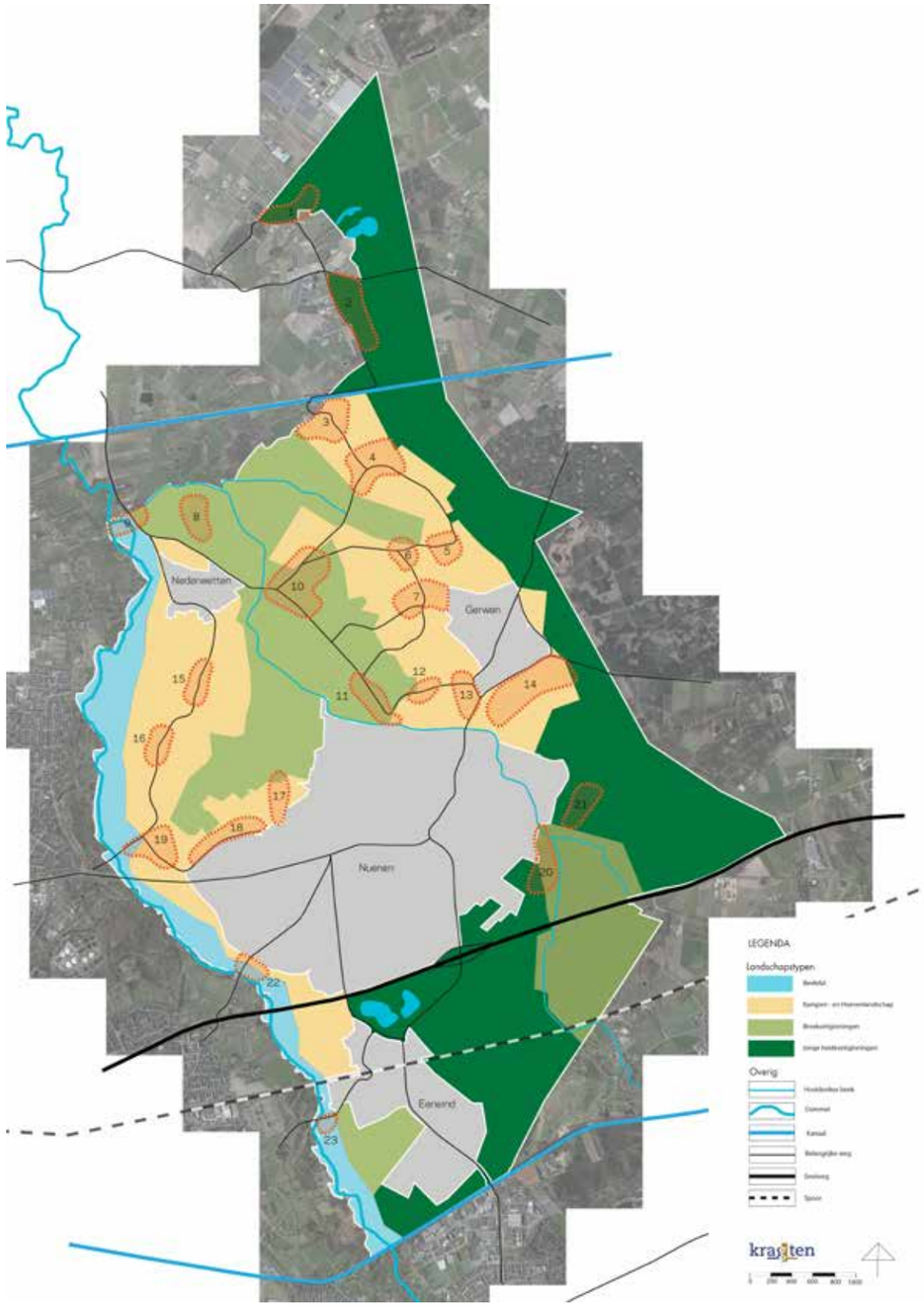
Het kampen- en hoevenlandschap heeft cultuurhistorische, recreatieve en ecologische waarden. Het is een landschap waar van oudsher gewoond en geboerd wordt en waar natuur, wonen en werken samengaan. Onder strikte voorwaarden dat Ruimte voor Ruimte-ontwikkelingen de aanwezige waarden niet aantasten, maar liever nog versterken, zijn ze hier mogelijk.

III. Broekontginningen

De broekontginningen zijn van nature laag en nat waardoor sprake is van hoge ecologische en recreatieve waarden. Dit heeft prioriteit. Broekontginningen kennen een afwisseling van bosgebieden en (intensieve) landbouw en veeteelt. Extra woningbouw in deze zone is enerzijds landschappelijk onwenselijk en wordt anderzijds beperkt vanwege hogere milieubelasting in de omgeving. Nieuwe Ruimte voor Ruimte-ontwikkelingen zijn in deze visie in deze zone in beginsel dan ook niet toegestaan.

IV. Jonge heideontginningen

De jonge heideontginningen aan de oostzijde van de gemeente zijn wisselend van ruimtelijke kwaliteit. Het landschap is relatief grootschalig en open met een sterke functiemenging. Verdere verrommeling van dit functionele landschap ligt hier dan ook op de loer. Het is een landschap waar natuur, wonen en werken samengaan. Ruimte voor Ruimte-ontwikkelingen kunnen ruimtelijk kwaliteit toevoegen aan dit landschapstype en zijn onder beperkte voorwaarden mogelijk.



Overzichtskaart landschapstypen en de clusters of bebouwingsconcentraties

3 VOORWAARDEN EN ONTWERPRICHTLIJNEN

Voor nieuwe Ruimte voor Ruimte-ontwikkelingen zijn hierna eerst enkele voorwaarden geformuleerd. Deze voorwaarden geven eenduidig de kaders aan waarbinnen ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig zijn. Dit zijn 'harde criteria' waaraan iedere nieuwe Ruimte voor Ruimte-ontwikkeling moet voldoen. De voorwaarden hebben betrekking op de percelen zelf, maar ook op de locatie ten opzichte van landschappelijke, cultuurhistorische en bebouwde elementen.

Daarnaast zijn er verschillende ontwerprichtlijnen gegeven. Dit zijn de 'zachte principes' die de ruimtelijke kwaliteit en de eigenheid van het Nuenense buitengebied en de bebouwingsconcentraties versterken. Ze hebben betrekking op de plaatsing van nieuwe erven in het landschappelijke raamwerk en op de compositie en stedenbouwkundige en landschappelijke beeldkwaliteit van de erven, de bebouwing en de inpassing van de initiatieven. De ontwerprichtlijnen sluiten aan bij de 'Notitie Ruimte voor Ruimte-woningen' (Team Ruimtelijke Kwaliteit Nuenen, april 2021), die meer ingaat op de beeldkwaliteit van de gebouwen zelf. De criteria vormen in feite het basisrecept waaraan men zich moet houden om het gerecht te doen slagen. De ontwerprichtlijnen zijn de extra toegevoegde smaakmakers om het gerecht een sterrenkwaliteit te geven.

VOORWAARDEN

Ieder initiatief betreft een zekere vorm van maatwerk. De onderstaande voorwaarden zijn dan ook zodanig geformuleerd dat er altijd kwalitatieve afwegingsruimte is voor een specifieke casus.

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. Ieder initiatief is een kwaliteitswinst voor de omgeving. In een cultuurhistorisch waardevol gebied draagt een plan bij aan de cultuurhistorie. De cultuurhistorische waardekaart van de provincie en het bestemmingsplan geven deze gebieden aan.

2. Voorkomen wordt 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 1.000 m2 perceeloppervlakte is geen harde eis/minimale maat, maar een indicatie. Ook geldt dat ten minste 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 waarde daarvan. Ruimte voor Ruimte-ontwikkelingen op bolle akkers en steilranden zijn dus uitgesloten.

8. Het is niet wenselijk dat de omvang/omlijning 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 en dat kernen en clusters aan elkaar groeien.

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.

ONTWERPRICHTLIJNEN

Algemene ontwerprichtlijnen

1. Zorg voor verwevenheid tussen de bebouwingsconcentratie en het landschap door open zichten en landschappelijke elementen die de bebouwde eenheid binnendringen (zoals akkers, weiden, boomgaarden en bosjes) te sparen en te versterken.

2. Open percelen bij kruisingen van wegen in een bebouwingsconcentratie zijn vaak waardevol voor de relatie tussen de bebouwingsconcentratie en het landschap. Houd deze in beginsel open en vrij van bebouwing.

3. Maak gebruik van bestaande landschappelijke elementen om nieuwe bebouwing achter schuil te doen laten gaan; van een cluster achter een bolle akker zijn alleen de daken zichtbaar waardoor de nadruk op het reliëf gelegd wordt in plaats van op de bebouwing.

4. Pas ook de notitie 'Ruimte voor Ruimte-woningen in Nuenen – leidraad voor initiatiefnemers' (Team Ruimtelijke Kwaliteit Nuenen, april 2021) toe.

5. Pas inspringende rooilijnen toe door voortuinen van verschillende diepte toe te laten, maar ook wisselende goot- en nokhoogten en nokrichtingen.

6. Pas enkelvoudige en eenvoudige bouwmassa's toe en gebruik traditionele materialen en ingetogen kleuren: bouw pretentieloos.

7. Voorkom gebiedsvreemde 'tweedelijns bebouwing' en hofjes. Op VAB-locaties is een boerenhof denkbaar, maar nieuwe bebouwing op vrije percelen is georiënteerd op de openbare weg.

8. Voorkom lange rechte grenzen met schuttingen en schuurtjes op de perceelgrens, maar maak vriendelijke rafelranden.

9. Door meerdere gebouwen in de knik van een weg te plaatsen ontstaat een entreegevoel.

10. Laat de bebouwingsrichting van de bebouwing afwijken van de wegrichting, waardoor speelse en intieme ruimtes op het erf ontstaan.

Het open veld op een kruispunt van wegen bij Stad van Gerwen geeft een prachtig zicht op het cluster

Doordat deze woning aan het Boord is georiënteerd op het perceel en niet op de weg ontstaat een speelse ruimte voor de woning

11. Agrarische bebouwing is altijd op het land georiënteerd geweest. Wat nu de openbare weg is, was vroeger een eenvoudige verbinding tussen de verschillende boerderijen. Daarom liggen de boerderijen in de richting van de kavel en niet in de richting van de weg. Dat levert vanaf de weg een gevarieerd beeld op. Spaar of creëer kleine overhoeken tussen de weg en een bebouwd erf; dit zijn waardevolle groenstructuren en deze creëren een eigen wereldje waaraan een bijzondere invulling kan worden gegeven, zoals een terras.

12. Wees zorgvuldig met het situeren van nieuwe bebouwing aan de dorpsrand en voorkom dat deze waardevolle zichtlijnen vanuit het landschap op een kerk of ander landmerk belemmert.

13. In het buitengebied liggen veel driehoekige ruimtes – groot en klein – die kenmerkend zijn voor het kampen- en hoevenlandschap. Deze brinken, restruimten en velden zijn landschappelijk waardevol. Voorkom het realiseren van nieuwe bebouwing in zulke driehoeken, maar richt ze juist landschappelijk in, of recreatief met een picknicktafel.

14. Gebruik het 'boerenerfprincipe' als uitgangspunt voor de compositie van nieuwe erven.

Het traditionele boerenerf

Rond de 19e eeuw kende het traditionele boerenerf een verdeling in 'voor' en 'achter'. Deze indeling had te maken met de traditionele taakverdeling tussen man en vrouw. De taken waren duidelijk verdeeld en daarmee de grond ook. De voorkant (wonen) en achterkant (werken) werden door een denkbeeldige lijn van elkaar gescheiden. De vrouw had de verantwoordelijkheid over het woongedeelte en het daarbij liggende terrein met de moestuin, de siertuin, de huisweide en de boerenboomgaard. De man droeg de verantwoordelijkheid voor de dieren, de gewassen en de wagens en werktuigen. Het is deze aandacht voor de historie van het boerenerf als samenhangend geheel die aan nieuwe Ruimte voor Ruimte-erven een kwaliteitsimpuls kan geven.

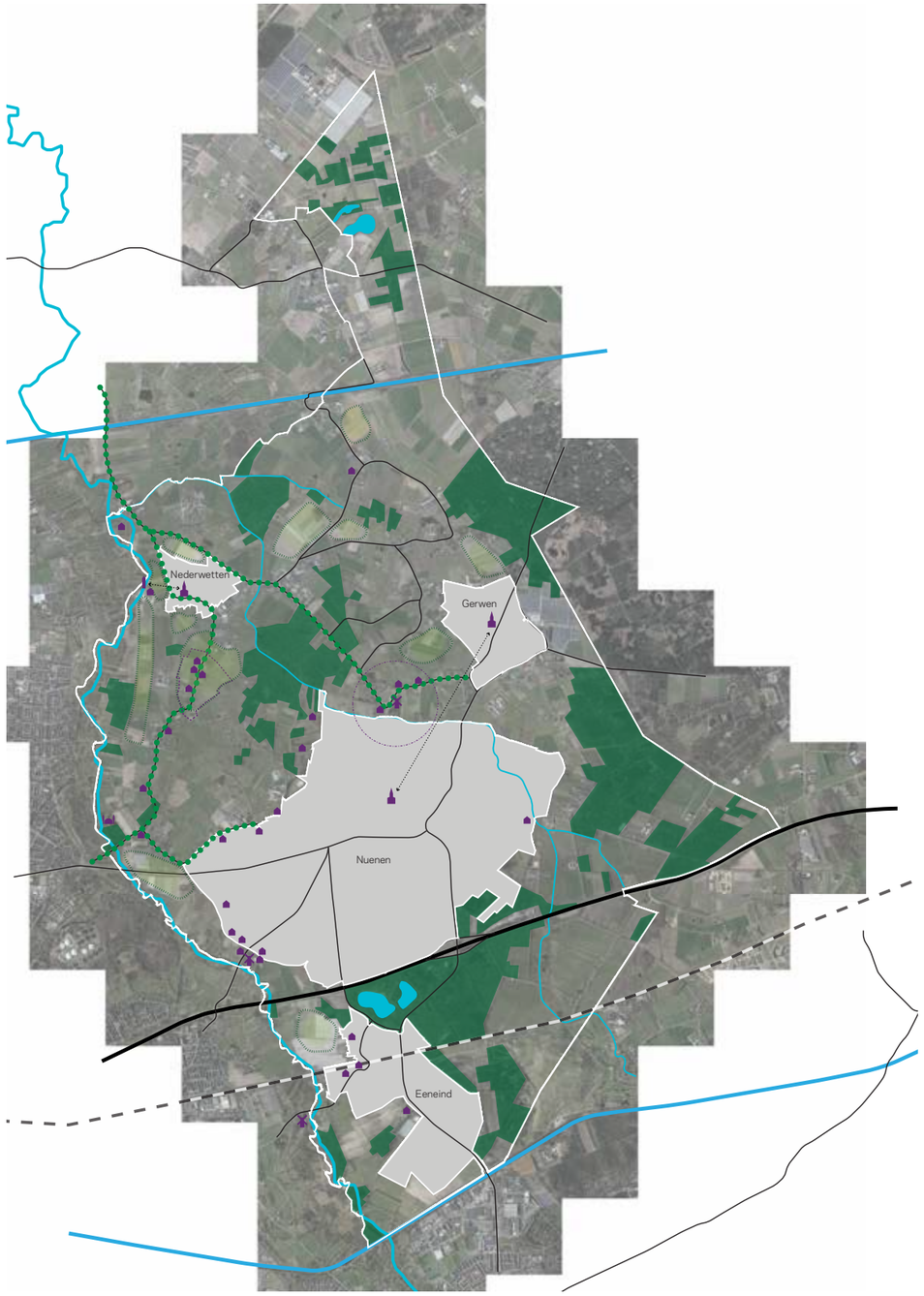
4 VISIE EN RICHTLIJN VOOR DE BEBOUWINGSCONCENTRATIES

23 BEBOUWINGSCONCENTRATIES

De bebouwingsconcentraties/clusters in het beekdal en de broekontginningen komen in principe niet in aanmerking voor nieuwe Ruimte voor Ruimte-ontwikkelingen. Bebouwingsconcentraties in het kampen- en hoevenlandschap en de jonge heideontginningen wel. Zie de overzichtskaart 'landschapstypen en de clusters of bebouwingsconcentraties' in dit rapport. Toch is iedere ontwikkeling in cluster, lint of kernrand maatwerk. Daarom wordt in dit hoofdstuk per bebouwingsconcentratie een advies en ontwerprichtlijn gegeven, waarbij de landschappelijke kwaliteiten leidend zijn.
Er zijn in totaal 23 bebouwingsclusters- of concentraties uitgewerkt in visiekaarten.
Nummer 1 begint in het noordelijkste puntje van Nuenen bij Breugel en nummer 23 ligt in het zuiden bij de Collsche watermolen richting Tongelre.

BESCHERMEN VAN WAARDEVOL GEBIED

In welk stuk van het buitengebied je ook komt, ieder gebied heeft zijn eigen kenmerken en historie en is het waard om te bewaren en te beschermen. Op de kaart hiernaast zijn in het paars de monumenten te vinden zoals de watermolens, maar ook waardevolle boerderijen en de toren van Nederwetten.
Dit zijn erkende monumenten. Het buitengebied heeft echter nog talloze andere karakteristieke huizen die tevens sfeerbepalend zijn. Deze worden op de visiekaarten gemarkeerd. De lichtgroene vlakken op de kaart rechts zijn de bolle akkers. De open, hoger gelegen grond die van oudsher wordt gebruikt voor landbouw en veeteelt. De hoogteverschillen zijn subtiel maar het is zeker de moeite waard deze oude bolle akkers in stand te houden en vrij te houden van bebouwing. Historische wegen zoals de Soeterbeekseweg, Boord en de Broekdijk zijn op de kaart hiernaast weergegeven omdat het meer zijn dan alleen verbindingswegen. Ze vertellen de geschiedenis van Nuenen, Gerwen en Nederwetten en kronkelen door alle landschappen heen met hun prachtige huizen, boerderijen en laanbeplanting.
De wandel- en recreatiegebieden Dommeldal, Lieshoutse bossen, Stiphoutse bossen, Nuenens Broek, Papenvoortse Heide en Landgoed Gulbergen (donkergroen op de kaart rechts) zijn belangrijke natuurgebieden en waardevol als uitloopgebied voor bewoners van Nuenen, Gerwen en Nederwetten.
Het beschermen van monumenten, waardevolle bebouwing, bolle akkers, historische wegen met kenmerkende laanbeplanting/verharding en van wandel- en natuurgebieden heeft prioriteit en staat centraal in deze visie. Samen met het landschap vormen deze elementen een zeer waardevol Nuenens buitengebied.



Cultuurhistoriekaart met waardevolle elementen

Toren van Nederwetten

Hooydonkse watermolen

Ingang van het natuurgebied Het Nuenense Broek

Wandeling van het IVN

De Roosdonck met molenbiotoop

Stiphoutse bossen

Waardevolle bebouwing

Plaetse

HET LEZEN VAN DE VISIEKAARTEN - LEGENDA

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 eeuwen-lang 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)

1 MOSBULTEN

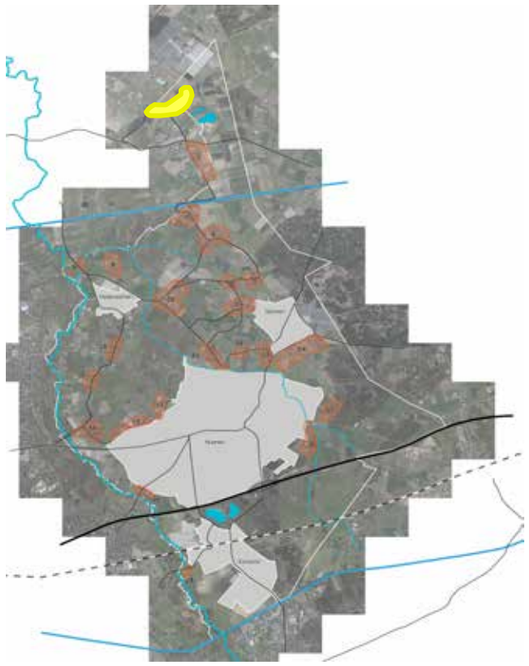
Bebouwingscluster:	Mosbulten
Bebouwingsclustervorm:	Cluster
Landschapstype:	Jonge heideontginningen
Gebruik:	Nieuwe, grootschalige akkers en landschap
Huidige functies:	Met name een aantal niet-agrarische bedrijven, waaronder een grondwerkbedrijf, een transportbedrijf en opslag. Bij de bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig. Rondom het cluster ligt een aantal (boom)kwekerijen
RvR:	Onder strikte voorwaarden, mits landschappelijke waarden worden versterkt

KENMERKEN

De buurtschap Mosbulten ligt voor het grootste gedeelte in de gemeenten Meijerijstad en Son en Breugel. Een klein deel aan de wegen De Kuilen en Olen bevindt zich in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Het nabijgelegen natuurgebied de Mosbulten is voor een deel aangelegd ter compensatie van de A50. Mosbulten is van oorsprong een agrarisch cluster, gelegen tegen de Vresselsche en Lieshoutsche Heide met relatief grootschalige bebouwing. Er zijn enkele doorzichten naar het achterliggende landschap, met name rondom de kruising van De Kuilen en Olen. Dwars door het cluster loopt een hoogspanningsleiding die hier voor een deel het ruimtelijk beeld bepaalt.
De bebouwing binnen de gemeentegrenzen is grotendeels landschappelijk ingepast door bosschages en houtsingels. De percelen ten zuiden van de weg liggen meer open in het landschap. De bebouwing dateert uit de jaren '50 tot '70 van de vorige eeuw en bestaat uit woonhuizen van één bouwlaag met een kap die vrijwel altijd evenwijdig aan de weg ligt. Daarachter en daarnaast staan grote bedrijfsloodsen en stallen. Dit geeft het cluster een functionele uitstraling. Het deel van het cluster binnen de gemeentegrenzen ligt aan de asfaltweg De Kuilen met aan weerszijden een sloot en laanbeplanting van eik. Noordwaarts loopt de weg Olen met aan de oostzijde een bomenrij van eik. Deze weg loopt na de bebouwing over in zandpaden. Veel percelen hebben een goede landschappelijke inpassing. Op enkele plekken komen ongewenste hagen van conifeer voor.

LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Behouden van de landschappelijke karakteristieken zoals de zandpaden, het kronkelige wegenpatroon voorzien van laanbeplanting en enkele doorzichten naar het landschap
- Stimuleren van een goede landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting van de percelen met storende bebouwing (loodsen en stallen)
- Voorkomen dat de omvang van het huidige bebouwingscluster groter wordt
- Kansen voor het verwijderen van grootschalige bedrijfsbebouwing. Hier zijn dan Ruimte voor Ruimte-ontwikkelingen mogelijk ter plaatse van de bestaande bedrijfspercelen, waar al sprake is van een goede landschappelijke inkadering



Locatie (geel)

Historische kaart

Visiekaart

2 OLEN

Bebouwingscluster:	Olen
Bebouwingsclustervorm:	Lint
Landschapstype:	Jonge heideontginningen
Gebruik:	Nieuwe, grootschalige akkers en landschap
Huidige functies:	Agrarische en agrarisch-gerelateerde bedrijven afgewisseld met woningen. Enkele intensieve veehouderijen en in het noorden enkele grote (boom)kwekerijen met veel verharding en containervelden met potbeplanting
RvR:	Onder strikte voorwaarden, mits landschappelijke waarden worden versterkt

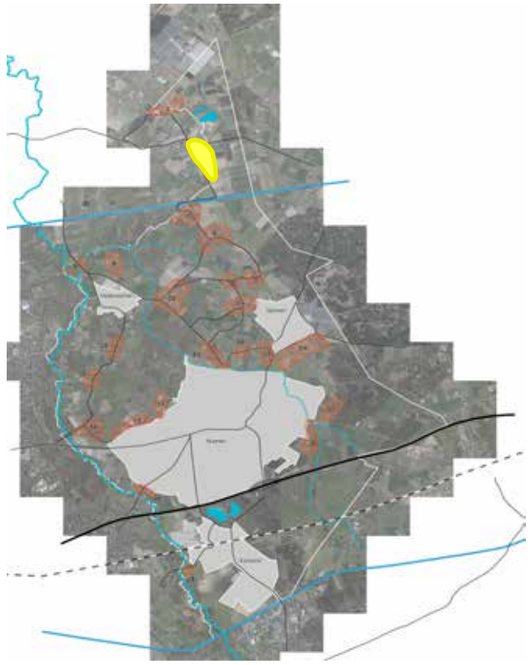
KENMERKEN

De buurtschap Olen ligt op de dekzandruggen tussen Son en Breugel en Lieshout.
De hoofdontsluitingsweg vormt tevens de centrale ontwikkelingsas waarlangs de (voormalige) bedrijfsbebouwing is gegroepeerd. Er is sprake van een open bebouwingslint waarin de openheid het ruimtelijk beeld van het landschap bepaald. De laanbeplanting en de hagen vormen de kern van het karakteristieke ruimtelijk beeld van de buurtschap. De laanbeplanting bestaat uit verschillende soorten (eik, populier, plataan) en er zijn relatief veel gaten in aanwezig. De ruimtelijke opbouw van de buurtschap Olen wordt gekenmerkt door het open bebouwingslint, met doorzichten naar de omringende ruimten. Opvallend is dat de doorzichten zich concentreren aan de oostzijde van het bebouwingslint (binnen de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten) waarbij een beperkt vergezicht aanwezig is ten gevolge van de aanwezigheid van houtwallen en boscomplexen.

De westzijde van het bebouwingslint (gemeente Son en Breugel) wordt nagenoeg geheel in beslag genomen door bebouwing en laan- en erfbeplanting. De enkele aanwezige doorzichten geven zicht op de openheid van de jonge heideontginningen en het broeklandschap. De bebouwing is gesitueerd op grote kavels (1.500 m² en groter) en is zeer divers. Er komen zowel langgeveltypen voor als kleinere woonhuizen. De bebouwing bestaat overwegend uit één bouwlaag met een kap.
De nokrichting varieert. Achter en naast de woningen staan veel grote loodsen en stallen. Op veel van de perceelsgrenzen is geen erfbeplanting aanwezig, waardoor de bebouwing het landschapsbeeld overheerst.

LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Behouden van de landschappelijke karakteristieken zoals de zandpaden en het kronkelige wegenpatroon (deels voorzien van laanbeplanting), de karakteristieke bebouwing en enkele doorzichten op het agrarische landschap
- Voorkomen dat de omvang van het huidige bebouwingscluster groter wordt
- Behoud van de open ruimten en de waardevolle zichten op het landschap om de relatie met het landschap te waarborgen
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Behouden van de waardevolle bebouwing inclusief bijbehorende erven als ensemblewaarde
- Herstellen van de laanstructuur langs de hoofdontsluiting en waar mogelijk ook langs de twee zandpaden haaks op deze weg
- Herstellen van de houtsingelstructuur met een afwisseling van open ruimten ten oosten van het cluster



Locatie (geel)

Historische kaart

Visiekaart

3 STAD VAN GERWEN

Bebouwingscluster:	Stad van Gerwen
Bebouwingsclustervorm:	Cluster
Landschapstype:	Kampen- en hoevenlandschap
Gebruik:	Oude, hoger gelegen akkers
Huidige functies:	De agrarische functie is nog sterk aanwezig. Er liggen enkele grote veehouderijen aan de randen. Centraal in het cluster is de bebouwing groener ingepast en hier overheerst de woonfunctie
RvR:	Onder strikte voorwaarden, mits landschappelijke waarden worden versterkt

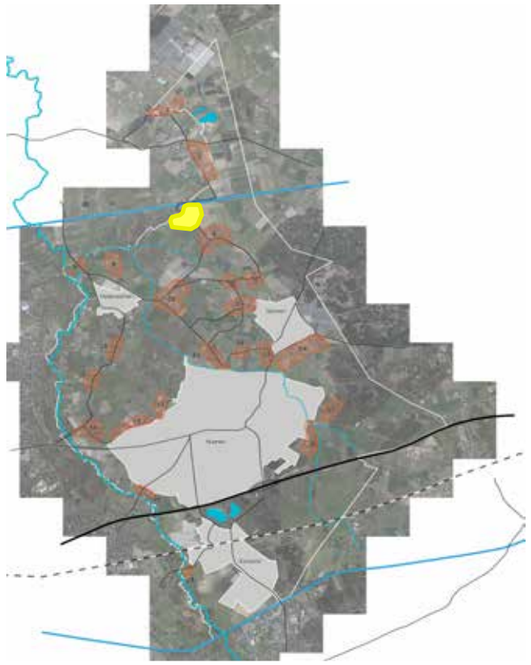
KENMERKEN

De buurtschap Stad van Gerwen ligt op de overgang van de hoger gelegen Nieuwe Erven en Gerwensche Heide aan de oostzijde en de lager gelegen overstromingsvlakte van de Dommel en de Hooidonkse Beek/Breugelsche Beemden ten westen van het cluster. Het westelijk deel van het cluster valt binnen de gemeente Son en Breugel. Nabij Stad van Gerwen zijn bodemvondsten gedaan die aantonen dat hier in de 11e eeuw al sprake van bewoning was en deze vondsten suggereren dat het gebied zo'n duizend jaar eerder ook al bewoond werd. Rond 1920 werd direct ten noorden van Stad van Gerwen het Wilhelminakanaal gerealiseerd, waardoor de oude akkercomplexen ten noorden van de buurtschap werden afgesneden. Het kanaal ligt hoger dan de omliggende gronden. Bij Stad van Gerwen zijn tevens een brug over het kanaal en fietspaden langs het kanaal aanwezig.

Stad van Gerwen is recreatief waardevol, doordat in het cluster de landelijke ligging en de cultuurhistorische beleving goed bewaard zijn gebleven. Het is een compact en groen bebouwingscluster met centraal een driehoekige plaetse op een kruispunt van wegen. De plaetse wordt overschaduwd door een bomengroep. Het groene karakter van het cluster wordt in hoge mate bepaald door de ruime, groene tuinen met hagen, houtsingels, boomgroepen en gazons. Laanbeplanting ontbreekt langs het grootste deel van de wegen. Het noordelijke deel van de weg tussen Stad van Gerwen en het cluster Nieuwe Dijk is aan weerszijden beplant met populieren. Dit resulteert in een groene begeleiding voor de entree naar het cluster met een fraai zicht op enkele historische boerderijen. Een en ander maakt het cluster karakteristiek en waardevol. De bebouwing staat hier op grote kavels (2.000 m² en groter). De hoofdgebouwen variëren van langgevelboerderijen tot kleinere woonhuizen. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een kap. Er zijn enkele agrarische bedrijven met grote schuren en stallen aan de randen van het cluster. Deze bebouwing is bepalend voor de landschappelijke beleving van het cluster. Ook de hoogspanningsleiding die direct aan de westzijde van het cluster loopt is een storend element in het landschap.

LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Behouden van de landschappelijke karakteristieken zoals: de driehoekige plaetse; de zandpaden; het kronkelige wegenpatroon (deels voorzien van laanbeplanting); de onregelmatige verkaveling; de overgang van de hoger gelegen dekzandrug naar het lager gelegen broeklandschap; de historische bebouwing met doorzichten op het agrarische landschap
- Respecteren en beschermen van cultuurhistorische relicten zoals kleine essen
- Behoud van de open ruimten en de waardevolle zichten op het landschap om het compacte groene karakter van het cluster te bewaken
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Voorkomen dat de omvang van het huidige bebouwingscluster groter wordt
- Behouden van de waardevolle bebouwing inclusief bijbehorende erven als ensemblewaarde
- Herstellen van de laanstructuur langs de hoofdontsluiting
- Herstellen van de houtsingelstructuur met een afwisseling van open ruimten ten westen van het cluster (broeklandschap)



Locatie (geel)

Historische kaart

Stadse Kanaaldijk
Stad van Gerwen
Stad van Gerwen
Stad van Gerwen

Visiekaart

4 NIEUWE DIJK

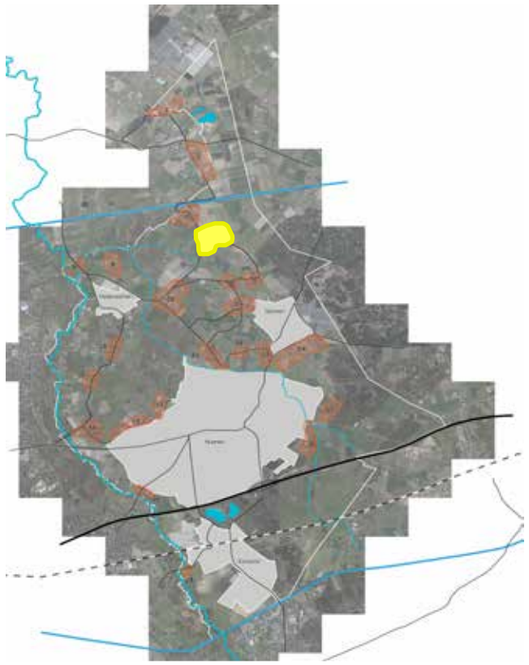
Bebouwingscluster:	Nieuwe Dijk
Bebouwingsclustervorm:	Cluster
Landschapstype:	Kampen- en hoevenlandschap
Gebruik:	Oude, hoger gelegen akkers
Huidige functies:	(Agrarische) bedrijven en wonen
RvR:	Onder strikte voorwaarden, mits landschappelijke waarden worden versterkt

KENMERKEN

Nieuwe Dijk ligt net als Stad van Gerwen op hoger gelegen landbouwgrond met in het oosten bos en in het westen een nattere laagte. Van noord naar zuid, op de dekzandrug, is de kavelstructuur grover en grootschaliger; ten westen en oosten van Nieuwe Dijk zijn de kavels kleiner en rechthoekig. De wegen hebben een spinnenwebpatroon waardoor het cluster verspreid ligt rondom de plaetse. Het binnenkomen van het cluster bij Nieuwe Dijk nummer 6 (agrarisch bedrijf) geeft een nostalgisch gevoel door de combinatie van laan- en erfbeplanting, historische boerderijen en vergezichten. Iets verderop is het gevoel wat weidser en minder beschut. Bij de splitsing naar Stad van Gerwen liggen paardensportbedrijven. De rest van het cluster bestaat uit wonen of oudere, kleinere agrarische bedrijven. Vanaf Nieuwe Dijk nummer 12 is de weg onverhard en lopen zandpaden en onverharde paden verder.

LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Behouden van de landschappelijke karakteristieken zoals: de driehoekige plaetse; de zandpaden; het kronkelige wegenpatroon (deels voorzien van laanbeplanting); de onregelmatige verkaveling; de overgang van de hoger gelegen dekzandrug naar het lager gelegen broeklandschap; de historische bebouwing met doorzichten op het agrarische landschap
- Respecteren en beschermen van cultuurhistorische relicten zoals kleine essen
- Behoud van de open ruimten en de waardevolle zichten op het landschap om het compacte groene karakter van het cluster te bewaken
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Voorkomen dat de omvang van het huidige bebouwingscluster groter wordt
- Behouden van de waardevolle bebouwing inclusief bijbehorende erven als ensemblewaarde
- Herstellen van de laanstructuur langs de hoofdontsluiting
- Herstellen van de houtsingelstructuur met een afwisseling van open ruimten ten westen van het cluster (broeklandschap)



Locatie (geel)

Historische kaart

Visiekaart

5 RULLEN

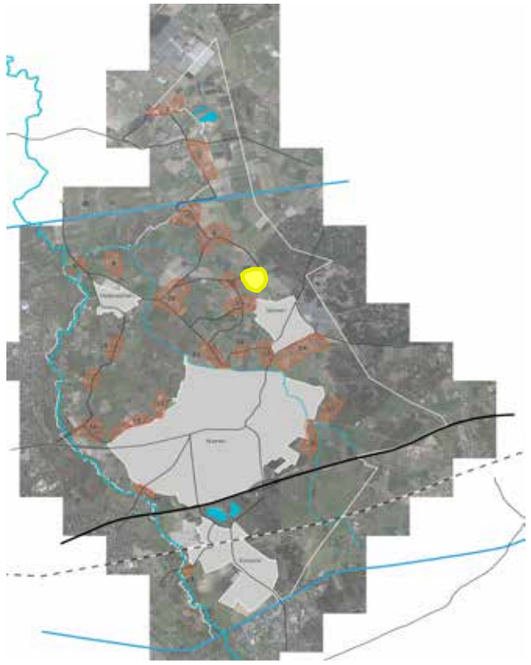
Bebouwingscluster:	Rullen
Bebouwingsclustervorm:	Cluster
Landschapstype:	Kampen- en hoevenlandschap
Gebruik:	Oude, hoger gelegen akkers
Huidige functies:	In Rullen wordt overwegend gewoond. Er is een hovenier aan de westzijde en ten zuiden van de plaetse ligt een agrarisch bedrijf. De bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en hier is momenteel een Ruimte voor Ruimte-ontwikkeling voor 2 woningen in procedure. De overige 2 initiatieven zijn vastgegesteld en nog in ontwikkeling
RvR:	Onder strikte voorwaarden, mits landschappelijke waarden worden versterkt

KENMERKEN

Het bebouwingscluster Rullen ligt op de overgang van de hogere bosgronden aan de oostzijde naar het lagere en nattere beekdal van de Beek door 't Spekt aan de westzijde. De Beek is tegenwoordig niet meer dan een sloot. De bebouwing in Rullen is gegroepeerd rondom de kleine driehoekige plaetse met een brand-/drinkkuil. De linten naar deze plaetse worden deels begeleid door populier (een- of tweezijdig). Opvallend aan het cluster zijn de hagen, de kleine bosschages, de lanen en de samenhang daarvan met de bebouwing. Ook de relatie van de erven met het omliggende landschap is sterk.
De bebouwing staat op grote kavels (1.200 m² of meer) en kenmerkt zich door een hoofdgebouw dat doorgaans evenwijdig aan de weg staat met daarnaast en daarachter verschillende bijgebouwen.
De architectuur is sober en heeft een eenvoudige vormentaal. De meerderheid van de woongebouwen is een 'langgeveltype' met de nok parallel aan de weg. De horizontale geleding (kap soms zelfs in twee delen, de lage gevel en de haag) van de langgevels is hier goed te herkennen. De hoogte van de bebouwing is één laag met een kap. Dit maakt de stedenbouwkundige structuur van Rullen historisch waardevol en karakteristiek.

LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Behouden van de landschappelijke karakteristieken zoals de driehoekige plaetse, de zandpaden en het kronkelige wegenpatroon (deels voorzien van laanbeplanting), de onregelmatige verkaveling en de bebouwing met doorzichten op het agrarische landschap
- Respecteren en beschermen van cultuurhistorische relicten zoals kleine essen en steilranden
- Behoud van de open ruimten en de waardevolle zichten op het landschap om het compacte groene karakter van het cluster te bewaken
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing in het oude beekdal van de Beek door 't Spekt
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Voorkomen dat de omvang (omlijning) van het huidige bebouwingscluster groter wordt
- Behouden van de waardevolle bebouwing inclusief bijbehorende erven als ensemblewaarde
- Herstellen van de houtsingelstructuur met een afwisseling van open ruimten ten westen van het cluster (broeklandschap)



Locatie (geel)

Historische kaart

Visiekaart

6 LAAR

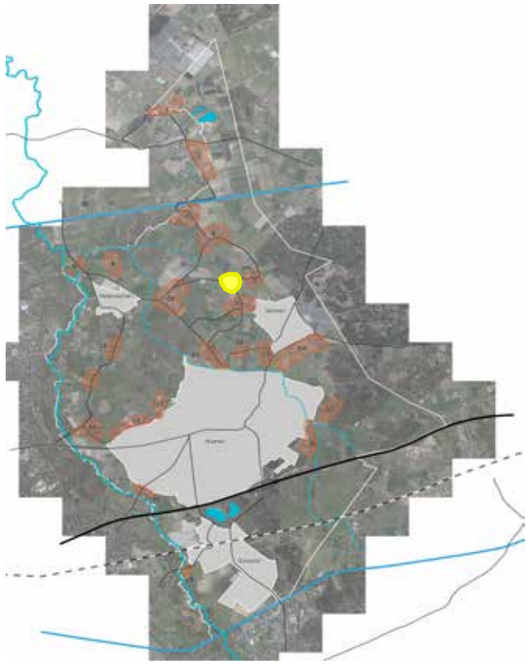
Bebouwingscluster:	Laar
Bebouwingsclustervorm:	Cluster
Landschapstype:	Kampen- en hoevenlandschap
Gebruik:	Oude, hoger gelegen akkers
Huidige functies:	Wonen
RvR:	Onder strikte voorwaarden, mits landschappelijke waarden worden versterkt

KENMERKEN

Het bebouwingscluster Laar ligt tevens op de overgang van de hogere bosgronden aan de oostzijde en het lagere en nattere beekdal van de Beek door 't Spekt aan de westzijde. De Beek is tegenwoordig niet meer dan een sloot. De bebouwing in het cluster Laar is gegroepeerd rondom de kleine driehoekige plaetse die ter hoogte van het hakhoutbosje is omkaderd door een beukenhaag. De linten naar deze plaetse worden deels begeleid door laanbeplanting (een- of tweezijdig). Opvallend aan het cluster zijn de hagen, de kleine bosschages, de lanen en de samenhang daarvan met de bebouwing. Ook de relatie van de erven met het omliggende landschap is sterk. De bebouwing kenmerkt zich door een hoofdgebouw dat doorgaans, net als in het gehele buitengebied van Nuenen, evenwijdig aan de weg staat met daarnaast en daarachter verschillende bijgebouwen. De architectuur is relatief sober en heeft een eenvoudige vormentaal. Oude boerderijen worden afgewisseld met eenvoudige huizen uit de tweede helft van de 20e eeuw. De meerderheid van de woongebouwen is een 'langgeveltype' met de nok parallel aan de weg. De hoogte van de bebouwing is één laag met een kap. Dit maakt de stedenbouwkundige structuur van Laar historisch waardevol en karakteristiek.

LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Behouden van de landschappelijke karakteristieken zoals de driehoekige plaetse, de zandpaden en het kronkelige wegenpatroon (deels voorzien van laanbeplanting), de onregelmatige verkaveling en de bebouwing met doorzichten op het agrarische landschap
- Respecteren en beschermen van cultuurhistorische relicten zoals kleine essen en steilranden
- Behoud van de open ruimten en de waardevolle zichten op het landschap om het compacte groene karakter van het cluster te bewaken
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing in het oude beekdal van de Beek door 't Spekt
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Voorkomen dat de omvang van het huidige bebouwingscluster groter wordt
- Behouden van de waardevolle bebouwing inclusief bijbehorende erven als ensemblewaarde



Locatie (geel)

Historische kaart

Visiekaart

7 HOOL

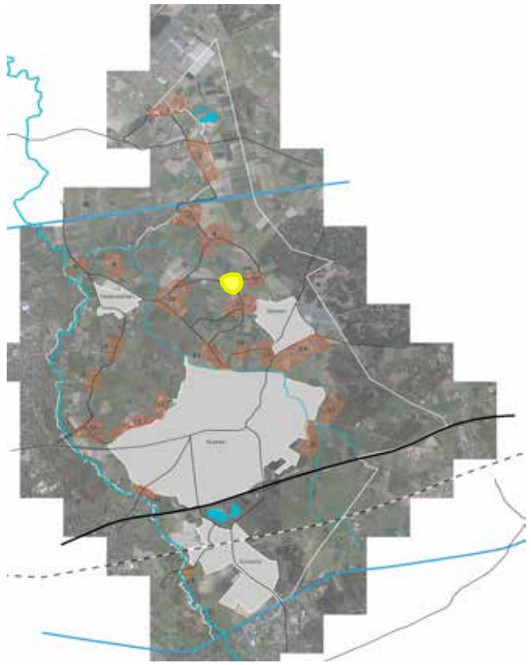
Bebouwingscluster:	Hool
Bebouwingsclustervorm:	Cluster
Landschapstype:	Kampen- en hoevenlandschap
Gebruik:	Oude, hoger gelegen akkers
Huidige functies:	Wonen
RvR:	Onder strikte voorwaarden, mits landschappelijke waarden worden versterkt

KENMERKEN

Alhoewel op oude historische kaarten uit eind 19e eeuw de namen Spekt, Laar en Rullen voorkomen en Hool niet, is ook op de oudste kaarten al de rechthoekige vorm te zien van het cluster Hool en is ook hier sprake van de oudste ontginningen. Deze gehuchten of buurtschappen waren overigens tot de Tweede wereldoorlog groter dan Gerwen. De akkers en weilanden lagen rondom Hool en Laar. Met uitzondering van de rechthoekige vorm van Hool waren de wegen kronkelig. Net als vroeger ligt de bebouwing nu nog voornamelijk in het westelijke gedeelte van de redelijk groen en besloten aanvoelende straat Hool. De woningen zijn goed ingepast in het landschap. Hekken, hagen, paden en bosjes zorgen voor sfeer. Er zijn RvR-woningen gepland in het noordelijke, besloten deel van de straat. In oostelijke richting bij de straat Laar, waar het meer open is, ligt een waterpoel bij de plaetse.
De bebouwing die aan de straat Laar staat is in de loop der jaren samengesmolten met de bebouwing van Gerwen.

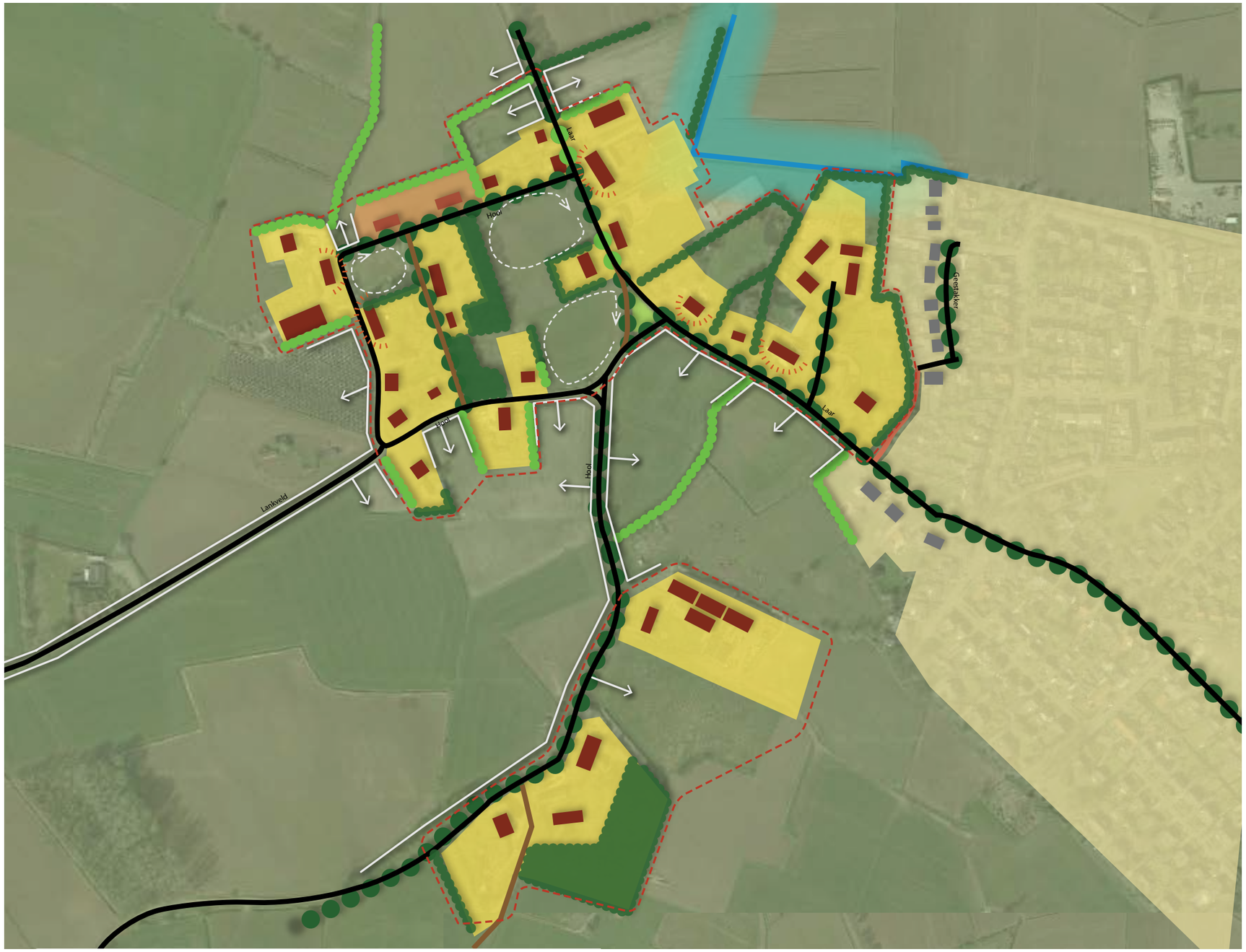
LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Voorkomen dat Hool (net als Laar) aan Gerwen vastgroeit
- Behouden van de landschappelijke karakteristieken zoals de driehoekige plaetse, de zandpaden, hagen en het kronkelige wegenpatroon (deels voorzien van laanbeplanting), de onregelmatige verkaveling en de bebouwing met doorzichten op het agrarische landschap
- Respecteren en beschermen van cultuurhistorische relicten zoals kleine essen en steilranden
- Behoud van de open ruimten en de waardevolle zichten op het landschap om het compacte, groene karakter van het cluster te bewaken
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Voorkomen dat de omvang van het huidige bebouwingscluster groter wordt
- Behouden van de waardevolle bebouwing inclusief bijbehorende erven als ensemblewaarde



Locatie (geel)

Historische kaart



Visiekaart

8 HEERENDONK

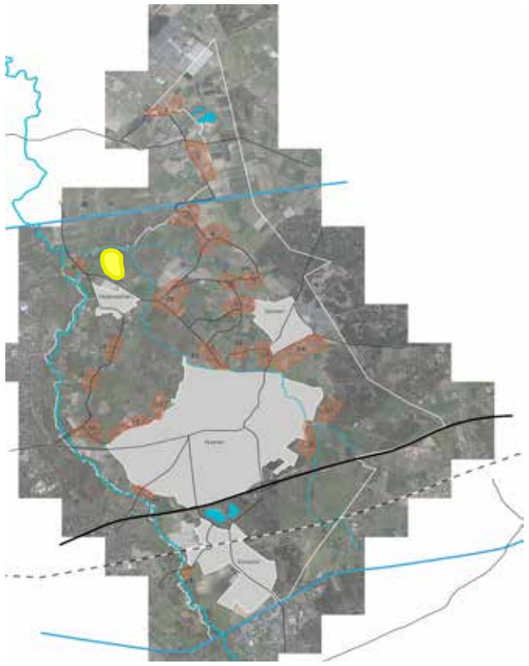
Bebouwingscluster:	Heerendonk
Bebouwingsclustervorm:	Cluster
Landschapstype:	Broekontginningen
Gebruik:	Lager gelegen land
Huidige functies:	(Agrarische) bedrijven
RvR:	In principe geen Ruimte voor ruimte

KENMERKEN

Heerendonk ligt als een 'eiland' in een laagte en wordt in het westen omsloten door het beekdal van de Dommel en in het oosten door broekbossen. De Hooidonkse Beek ligt als een krans om het cluster heen en loopt naar het westen richting de watermolen. Waar Heerendonk nu een besloten en doodlopende bebouwingsconcentratie is, liep er vroeger een route naar de Hooidonkse akkers in het noordwesten en naar de Heerendonkse bossen in het oosten. De naam 'Heerendonksche Hoeven' op de historische kaart geeft al aan dat het gebied een landbouwfunctie had. Dit is nu nog overwegend zo met de aanwezigheid van een paardenstal, bandenwinkel en een veeteeltbedrijf. Heerendonk heeft een vrij functionele uitstraling en kent nauwelijks doorgaand verkeer.

LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Behouden van de zichtvensters richting het agrarisch landschap en de broekbossen en tussen het cluster en de grote weg
- Behoud van de open ruimte tussen grote weg en Heerendonk
- Behouden van eigen karakter van het cluster door eigen ruimtelijke opbouw, architectuur en landelijke inrichting
- Herstellen laanbeplanting waar deze is weggevallen
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Versterken van het contrast tussen bos en het open agrarische land en de Hooidonkse Beek
- Versterken van zandpaden en oude doorgaande routes zodat het gebied beter begaanbaar wordt en de beek meer wordt beleefd
- Versterken van de oorspronkelijke verkaveling door het stimuleren van de aanplant van houtsingels bij de beek
- Voorkomen dat de omvang van het huidige bebouwingslint groter wordt
- Stimuleren van het plaatsen van passende erfafscheidingen (hagen of eenvoudige houten hekken)



Locatie (geel)

Historische kaart

Visiekaart

9 HOOIJDONK

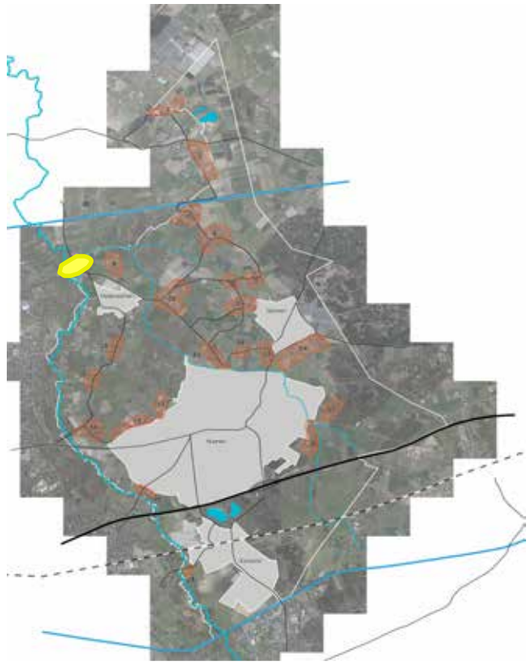
Bebouwingscluster:	Hooijdonk
Bebouwingsclustervorm:	Cluster
Landschapstype:	Beekdal
Gebruik:	Lager gelegen land
Huidige functies:	Wonen, recreatie
RvR:	In principe geen Ruimte voor Ruimte

KENMERKEN

Ondanks het feit dat Hooijdonk op de grens van gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten ligt is dit één van de bekendste plekjes in de omgeving. Klein van oppervlakte en met weinig bebouwing, maar zeer bijzonder. Dit cluster ligt én in een beekdal én is monumentaal. Toch is het een plek die men veelal kent van voorbijrijden en zien vanaf de weg en niet zozeer van beleven.

LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Behouden van de zichtvensters vanaf de grote weg richting de watermolen, het agrarisch landschap en de broekbossen
- Behoud van de open ruimte tussen watermolen en achterliggende bebouwing
- Behouden van eigen karakter van het cluster door eigen ruimtelijke opbouw, architectuur en landelijke inrichting
- Herstellen laanbeplanting waar deze is weggevallen
- Versterken van het contrast tussen bos en het open agrarische land, de Hooidonksche Beek en de Dommel
- Versterken van zandpaden en oude doorgaande routes zodat het gebied beter begaanbaar wordt en de beek wordt beleefd (niet alleen de entree, maar ook het 'wiel' dat water van de Dommel naar de watermolen leidt)
- Versterken van de oorspronkelijke verkaveling door stimuleren van aanplant van houtsingels bij de beek
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Voorkomen dat de omvang van het huidige bebouwingscluster groter wordt
- Ruimtelijk openhouden van het eiland
- Stimuleren van het plaatsen van passende erfafscheidingen (hagen of eenvoudige houten hekken)



Locatie (geel)

Historische kaart

Visiekaart

10 SPEKT

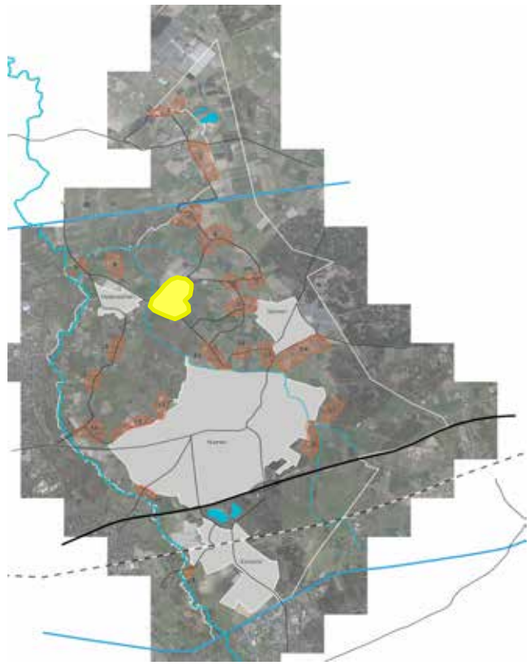
Bebouwingscluster:	Spekt
Bebouwingsclustervorm:	Cluster
Landschapstype:	Broekontginningen
Gebruik:	Lager gelegen land
Huidige functies:	Agrarisch
RvR:	In principe geen Ruimte voor Ruimte

KENMERKEN

Het agrarisch cluster Spekt ligt pal onder Nederwetten, naast de Hooidonkse Beek in de laagte én pal naast de bossen van het Broek. Vanaf de Broekdijk, de doorgaande weg tussen Nuenen en Son, is het cluster duidelijk zichtbaar en beleefbaar als een functioneel stukje buitengebied. De percelen zijn groot. Er zijn veel grote stallen aanwezig en de vormen van de percelen en wegen zijn recht. Hierdoor valt waardevolle bebouwing een beetje weg, maar er zijn wel degelijk mooie boerderijen aanwezig.
Het contrast tussen Nederwetten, dit agrarische gebiedje en de bossen zorgt voor variatie en afwisseling in het landschap.

LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Behouden van het agrarische karakter van Spekt
- Behouden van de zichtvensters vanaf de grote weg richting het agrarisch landschap en de broekbossen
- Behoud van de open ruimte tussen bebouwing bij de sloot die richting Hooidonkse Beek loopt
- Behouden van eigen karakter van het cluster door eigen ruimtelijke opbouw, architectuur en landelijke inrichting
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Versterken van het contrast tussen bos en het open agrarische landschap en de Hooidonkse Beek
- Versterken van zandpaden en oude doorgaande routes
- Versterken van de oorspronkelijke verkaveling door stimuleren van aanplant van houtsingels bij de beek
- Voorkomen dat de omvang van het huidige bebouwingslint groter wordt
- Stimuleren van het plaatsen van passende erfafscheidingen (hagen of eenvoudige houten hekken)



Locatie (geel)

Historische kaart

Visiekaart

11 BROEKDIJK

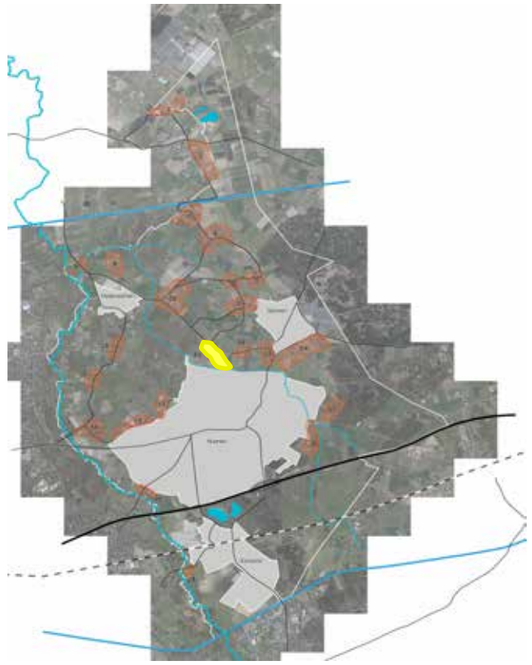
Bebouwingscluster:	Broekdijk
Bebouwingsclustervorm:	Lint
Landschapstype:	Broekontginningen
Gebruik:	Lager gelegen land
Huidige functies:	Wonen
RvR:	In principe geen Ruimte voor ruimte

KENMERKEN

De Broekdijk kent een geheel eigen historie. Het is een zeer oude, verhoogd gelegen weg door nat gebied, waarschijnlijk eeuwen geleden al aangelegd door nonnen uit Hooidonk.
Het gedeelte van de Broekdijk tussen Spekt en de bebouwde kom van Nuenen is van oudsher nauwelijks bewoond. De bebouwing in het aangegeven cluster was vroeger eigenlijk meer een uitloper van bebouwing langs de Gerwenseweg. Bij De Rijt en de Gerwenseweg was sprake van bedrijvigheid met onder andere een weverij. Er stonden daar in het verleden meer huizen dan nu, bijvoorbeeld op wat nu de schaatsbaan tegenover molen De Roosdonck is. Er waren recht verkavelde akkers en weilanden en bossen richting het Broek. De percelen zijn nu groter. Aan de Broekdijk bevindt zich een oude begraafplaats en een oud schaatsbaantje (wat momenteel natuur is, met populierenrijen langs De Rijt en langs het pad van De Rijt richting Broekdijk). Er wordt een nieuw landgoed ontwikkeld richting de Lissevoort. Broekdijk 1 vormt de overgang van het cluster Broekdijk naar de bebouwde kom van Nuenen. De Broekdijk is met klinkers bestraat en heeft een dubbele bomenrij van eiken en een apart fietspad met zowel een functie als woonwerkverbinding als recreatieve route.

LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Behouden van het landelijke karakter en de eigen sfeer van Broekdijk (onderscheiden ten opzichte van Nuenen, Nederwetten, Son en de gehuchten/buurtschappen in het buitengebied)
- Behouden van de zichtvensters vanaf de grote weg richting het agrarisch landschap en de broekbossen
- Behouden van de open ruimten tussen De Roosdonck en populierenrij en tussen Spekt en het nieuwe landgoed
- Behouden van het eigen karakter van het cluster door eigen ruimtelijke opbouw, architectuur en landelijke inrichting
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Versterken van het contrast tussen bos, het open agrarische landschap en de waterpoelen
- Versterken van zandpaden en oude doorgaande routes
- Versterken van de oorspronkelijke verkaveling door stimuleren van aanplant van houtsingels
- Voorkomen dat de omvang van het huidige bebouwingslint veel groter wordt
- Stimuleren van het plaatsen van passende erfafscheidingen (hagen of eenvoudige houten hekken)



Locatie (geel)

Historische kaart

Visiekaart

12 GERWENSEWEG

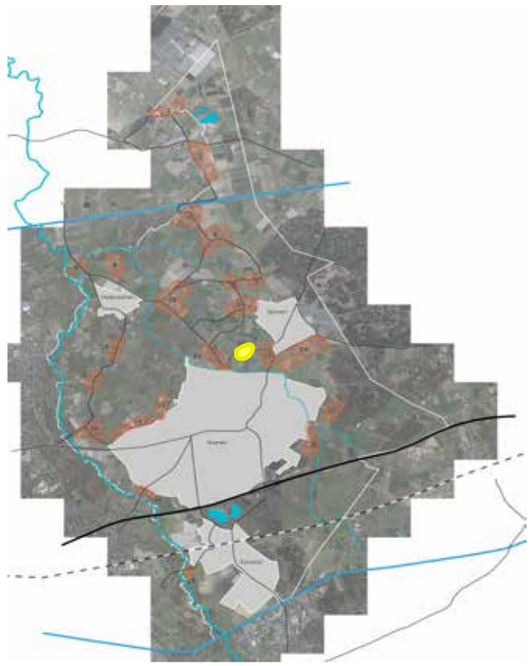
Bebouwingscluster:	Gerwenseweg
Bebouwingsclustervorm:	Lint
Landschapstype:	Kampen- en hoevenlandschap
Gebruik:	Oude hoger gelegen akkers
Huidige functies:	Voornamelijk wonen
RvR:	In principe geen Ruimte voor ruimte

KENMERKEN

De Gerwenseweg is vooral een geasfalteerde verkeersader met tweerichtingsverkeer en aan weerszijden aparte fietspaden. Er wordt hard gereden. Er is nauwelijks beplanting aanwezig en het oogt enigszins kaal. De huizen liggen vrij dicht aan de weg en kennen met uitzondering van nummer 3 geen bijzondere architectuur. Er bevindt zich één agrarisch bedrijf. Dit ligt ver van de weg en daardoor valt het officieel niet in het cluster. Verder zijn er nog wat kleinere bedrijfjes aanwezig.

LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Voorkomen dat sluitende lintbebouwing ontstaat waardoor Nuenen en Gerwen aan elkaar groeien
- Behouden van de zichtvensters vanaf de grote weg richting het agrarisch landschap
- Behouden van eigen karakter van het cluster door eigen ruimtelijke opbouw en landelijke inrichting
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Versterken van zandpaden
- Versterken van de oorspronkelijke verkaveling door stimuleren van aanplant van houtsingels
- Versterken van laanbeplanting waar deze is weggevallen
- Voorkomen dat de omvang van het huidige bebouwingslint veel groter wordt
- Stimuleren van het plaatsen van passende erfafscheidingen (hagen of eenvoudige houten hekken)



Locatie (geel)

Historische kaart

Visiekaart

13 LANGLAAR

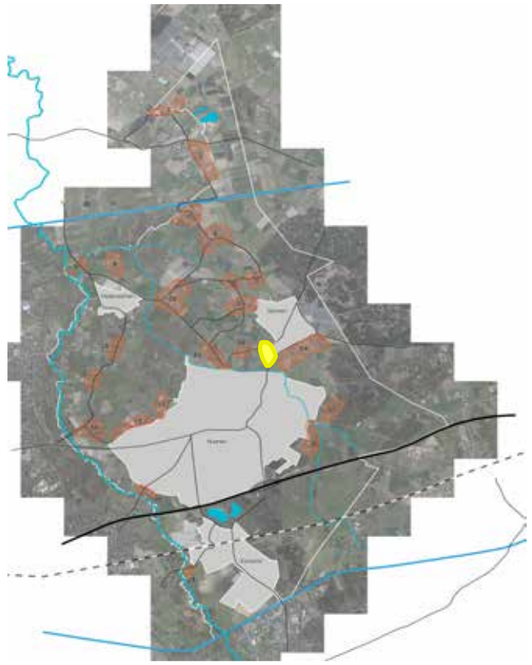
Bebouwingscluster:	Langlaar
Bebouwingsclustervorm:	Lint
Landschapstype:	Kampen- en hoevenlandschap
Gebruik:	Oude, hoger gelegen akkers
Huidige functies:	Voornamelijk wonen
RvR:	Onder strikte voorwaarden

KENMERKEN

Langlaar vormde vroeger een rechte verbinding tussen de Papenvoortsche Dijk en de weg naar Gerwen met voornamelijk bebouwing aan de oost- en zuidkant van Langlaar. Deze bebouwingsstructuur is nog aanwezig. Tegenwoordig is het een verbinding voor langzaam verkeer rondom een open brinkachtige vorm. Er heerst een rustige sfeer. De drukte is te vinden bij de omliggende verbindingswegen Gerwenseweg, Laan van Gherwin en de Smits van Oyenlaan. De functie van dit bebouwingscluster bestaat voornamelijk uit wonen.

LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Voorkomen dat het Langlaar vastgroeit aan Nuenen
- Behouden van de landschappelijke karakteristieken zoals de driehoekige plaetse/vorm, de zandpaden en het kronkelige wegenpatroon, de onregelmatige verkaveling en de bebouwing met enkele doorzichten naar het agrarische landschap
- Respecteren en beschermen van cultuurhistorische relicten zoals kleine essen en steilranden
- Behoud van de open ruimten en de waardevolle zichten op het landschap om het karakter van het cluster te bewaken
- Versterken van laanbeplanting waar deze is weggevallen
- Terugbrengen van houtsingels
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Voorkomen dat de omvang van het huidige bebouwingscluster groter wordt
- Behouden van de waardevolle bebouwing inclusief bijbehorende erven als ensemblewaarde



Locatie (geel)

Historische kaart

Visiekaart

14 ALVERSHOOL

Bebouwingscluster:	Alvershool
Bebouwingsclustervorm:	Lint
Landschapstype:	Kampen- en hoevenlandschap
Gebruik:	Oude, hoger gelegen akkers
Huidige functies:	Er zijn verschillende functies aanwezig, zoals wonen, een manege met kinderopvang, een kwekerij met kassen en agrarische bedrijven
RvR:	Onder strikte voorwaarden, mits landschappelijke waarden worden versterkt

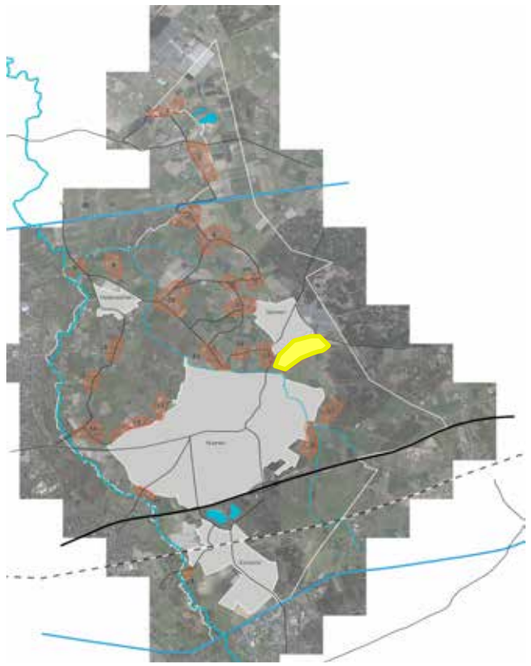
KENMERKEN

Alvershool is een lintstructuur die oorspronkelijk als deel van een kransstructuur liep rondom de gezamenlijke akkers (essen) waar nu Gerwen is gegroeid. Het lint heeft ter hoogte van de Hoevensestraat een kleine driehoekige plaetse die niet is beplant met bomen en die in gebruik is als dierenweide. De plaetse heeft daardoor maar een beperkt aandeel in de ruimtelijke karakteristiek van het lint. Ten zuiden van de weg is sprake van een smalle strokenverkaveling haaks op de weg en een historisch waardevolle sloot (een deel van de Papenvoortsche Loop). De kavelgrenzen waren hier oorspronkelijk beplant met houtsingels. De weg bestaat uit een smal asfaltprofiel met aan weerszijden een grasberm met een sloot/greppel. Ter plaatse van de bebouwde kavels ontbreken de berm en de sloot.

De oorspronkelijke laanbeplanting met populieren is nog maar gedeeltelijk aanwezig. Het meest oostelijke gedeelte van de weg, tegen de bosrand aan, bestaat uit een zandpad. Er zijn doorzichten op het achterliggende landschap in het zuiden, op de Smits van Oyenlaan en op de dorpsrand van Gerwen in het noorden. Ten oosten van de plaetse worden de bebouwde kavels afgewisseld met waardevolle open ruimten. Het ruimtelijk beeld van het lint heeft een rommelig karakter. Dit wordt met name veroorzaakt door het ontbreken van een continue laanbomenstructuur, hagen en eenduidige landschappelijke erfbeplanting op de perceelsgrenzen. De bebouwing is divers; zowel langgeveltypen als kleinere woonhuizen met daken haaks op en parallel aan de weg komen voor. De hoogte van de bebouwing is doorgaans één laag met een kap. Achter en naast de hoofdgebouwen staat een veelheid aan bijgebouwen.

LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Gerwen mag niet aan Alvershool vastgroeien
- Behouden en versterken van de landschappelijke karakteristieken zoals de driehoekige plaetse, de zandpaden en de doorzichten op het agrarische landschap
- Behoud van de open ruimten en de waardevolle zichten op het landschap (met name aan de zuidzijde) om de relatie met het landschap te bewaken
- Aanvullen van de laanbeplanting langs de weg en de plaetse om continuïteit en een stevig landschappelijk raamwerk te bewerkstelligen
- Versterken van de oorspronkelijke verkaveling door stimuleren van aanplant van houtsingels op de zijdelingse perceelsgrenzen, haaks op de weg en de sloot
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Voorkomen dat de omvang van het huidige bebouwingslint groter wordt
- Stimuleren van het plaatsen van passende erfafscheidingen (hagen of eenvoudige houten hekken)



Locatie (geel)

Historische kaart

Gerwenseweg
Gerwenseweg
Smits van Oyenlaan
Kerkakkers
Alvershoot
Alvershoot
Hoevensestraat

Visiekaart

15 SOETERBEEKSEWEG-NOORD

Bebouwingscluster:	Soeterbeekseweg-Noord
Bebouwingsclustervorm:	Lint
Landschapstype:	Kampen- en hoevenlandschap
Gebruik:	Oude, hoger gelegen akkers
Huidige functies:	Er wordt voornamelijk gewoond. In dit lint is ook een garagebedrijf gevestigd. Er zijn 4 Ruimte voor Ruimte-woningen (in 3 gebouwen) in ontwikkeling
RvR:	Onder strikte voorwaarden, mits landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden versterkt

KENMERKEN

De dekzandrug aan de oostzijde van het Dommeldal is de basis voor een zeer oude ontginning (1250-1500). Delen van dit gebied zijn ontgonnen vanuit enkele verspreid liggende hoeven. Het gebied rondom het bebouwingslint Soeterbeekseweg-Noord is daar het best bewaarde voorbeeld van. Vanuit deze plek is het gebied ontgonnen in een kleinschalige blokverkaveling die nog goed herkenbaar is door waterlopen, begroeiingen en (resten van) houtsingels op de perceelsgrenzen. Door eeuwenlang landbouwkundig gebruik van deze gronden en het opbrengen van mest zijn akkerbouwcomplexen met kenmerkende bolle akkers ontstaan. Hier is het reliëfrijke landschap relatief open en ligt het ingeklemd tussen de boscomplexen van het broeklandschap. De Soeterbeekseweg is een slingerende kasseienweg tussen Nederwetten en het buurtschap Boord en volgt deze dekzandrug. De route heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde vanwege de historische ligging en de kasseienbestrating uit de periode 1850-1900 in het noordelijke deel. Kenmerkend is ook de historische laanbeplanting bestaande uit eiken. Het lint ter hoogte van de splitsing met de Wagendonken wordt ruimtelijk gekenmerkt door de vele langgevelboerderijen uit de periode 1850-1900. Het bebouwingslint is als een beschermd dorpsgezicht opgenomen in het bestemmingsplan.

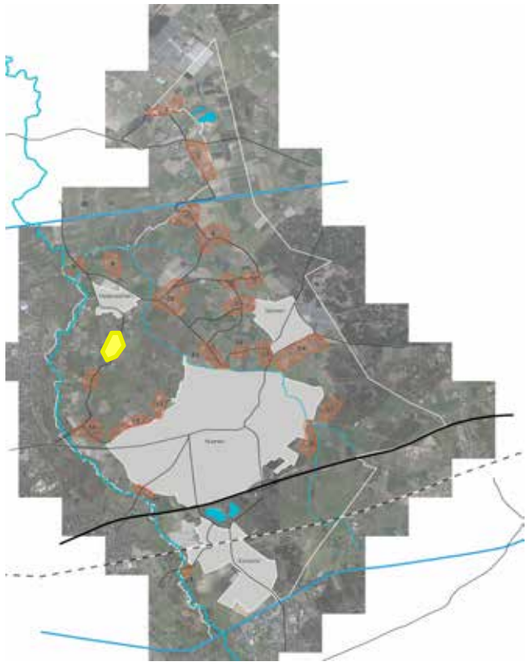
In het 'beschermd dorpsgezicht' zijn karakteristieke eigenschappen van gebouwen, waaronder de verschijningsvorm, gevelindeling, gevelbreedte en dakhelling vastgelegd en zijn wijzigingen hieraan uitsluitend via een afwijking toegestaan, waarbij advies wordt ingewonnen bij de Monumentencommissie. Ook nieuwe gebouwen en vervangende nieuwbouw zijn slechts toegestaan als daarmee het karakter en de situering van de bestaande bebouwing en onbebouwde ruimten, de ruimtelijke en bouwkundige uitstraling van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten én de ruimtelijke uitstraling in de nabijheid van die monumenten niet onevenredig wordt aangetast.

Kenmerkend aan dit landschap zijn met name de samenhang van de oude akkercomplexen met bolle ligging, het esdek met de kleinschalige blokpercelering, de opgaande landschapselementen in het beekdal en het broeklandschap, de houtsingels op de perceelsgrenzen en de erfbeplanting, de historische (langgevel)boerderijen, de historische en slingerende kasseienweg en de zandpaden. Het bebouwingslint Soeterbeekseweg-Noord is een compact lint dat aan de noord- en zuidzijde helder begrensd is. Aan de entrees van het lint is het zicht op de omliggende akkercomplexen nog volop aanwezig; in het bebouwingslint zelf is het beeld juist besloten en sterk naar binnen gericht. Er zijn slechts enkele doorzichten op het achterland. De aanwezigheid van de hoogspanningsleidingen ten oosten van het lint detoneren wel met het waardevolle kleinschalige landschap.

Aan de westzijde is de weg dichter bebouwd dan aan de oostzijde, waar nog maar sprake is van een enkel doorzicht op het landschap of op een open ruimte. De bebouwing staat doorgaans op zeer grote kavels (vanaf 2.000 m²). De hoofdgebouwen staan evenwijdig aan het lint en soms op korte afstand van de weg. De bijgebouwen staan vaak haaks op de weg. De bebouwing bestaat uit één laag met een kap en is meestal zeer karakteristiek en historisch waardevol. Achter de langgevelboerderij op nummer 38-38A staat nog een kleine woning (Soeterbeekseweg 40). Deze woning is al op historische topografische kaarten te zien en dateert uit ongeveer 1850. Op deze woning na is er geen sprake van tweedelijnsbebouwing.

LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Versterken van het contrast tussen het lint en het agrarische achterland
- Behouden en versterken van het beschermd dorpsgezicht
- Behouden van de historische akkercomplexen met bolle akkers en beplanting op de perceelsgrenzen
- Behouden en versterken van de landschappelijke karakteristieken zoals de slingerende kasseienweg, de zandpaden, de historische bebouwing en het besloten karakter van het bebouwingslint
- Behoud van de open ruimten en de waardevolle zichten op het landschap (met name bij de entrees van het lint en aan de oostzijde in het lint zelf) om de relatie met het landschap te bewaken
- Aanvullen van de laanbeplanting met eiken langs de weg ter bevordering van de continuïteit en een stevig landschappelijk raamwerk
- Versterken van de oorspronkelijke verkaveling door stimuleren van aanplant van houtsingels op de perceelsgrenzen rondom het bebouwde lint
- Toestaan van één Ruimte voor Ruimte-woning binnen de compacte lintstructuur op de hoek Soeterbeekseweg-Wagendonken, waarbij de bestaande houtsingel om het perceel behouden blijft én het karakteristieke straatbeeld niet wordt aangetast
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Voorkomen dat de omvang van het huidige bebouwingslint groter wordt
- Stimuleren van het plaatsen van passende erfafscheidingen (hagen of eenvoudige houten hekken)



Locatie (geel)

Historische kaart

Soeterbeekseweg
Wagendonken
Wagendonken
Soeterbeekseweg

Visiekaart

16 SOETERBEEKSEWEG-ZUID

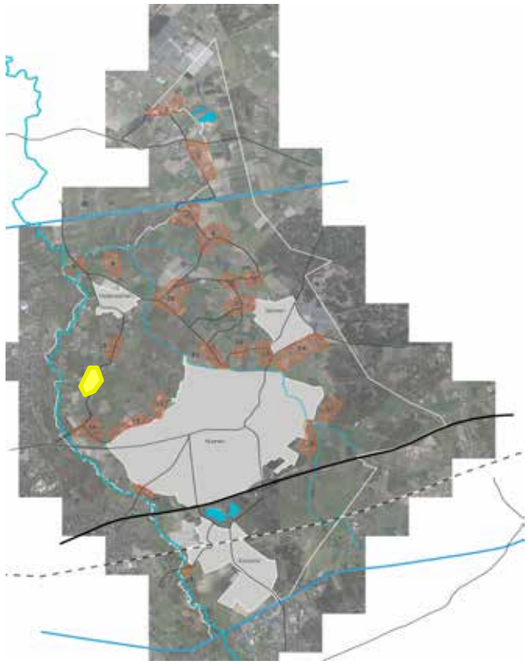
Bebouwingscluster:	Soeterbeekseweg-Zuid
Bebouwingsclustervorm:	Lint
Landschapstype:	Kampen- en hoevenlandschap
Gebruik:	Oude, hoger gelegen akkers
Huidige functies:	Voornamelijk agrarisch. Er zijn 2 Ruimte voor Ruimte-woningen in procedure
RvR:	Onder strikte voorwaarden, mits landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden versterkt

KENMERKEN

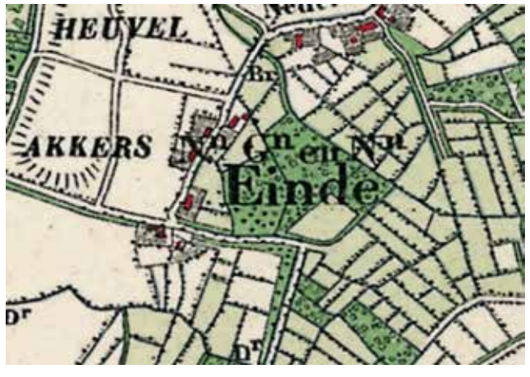
Waar de Soeterbeekseweg-Noord besloten is en aanvoelt als een oud schilderij is Soeterbeekseweg Zuid veel meer van nu. Ook hier is sprake van laanbeplanting van eiken en waardevolle boerderijen. Maar doordat deze nog in gebruik zijn is het landschap functioneel en open en staan er grote nieuwe stallen duidelijk in het zicht. Het cluster ligt vlakbij een hoogspanningsleiding. Ten oosten van het cluster liggen een waterloop en een laagte. In het westen, op circa 300 meter afstand, bevindt zich het Dommeldal. In de zuidoostelijke punt van het cluster zijn twee RvR-woningen gepland.

LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Behouden agrarische karakter Soeterbeekseweg-Zuid
- Versterken van het contrast tussen het lint en het agrarisch achterland
- Behouden van de historische akkercomplexen met bolle akkers en beplanting op de perceelsgrenzen
- Behouden en versterken van de landschappelijke karakteristieken zoals de slingerende kasseienweg, de zandpaden, de historische bebouwing en het agrarische karakter van het bebouwingslint
- Behoud van de open ruimten en de waardevolle zichten op het landschap om de relatie met het landschap te bewaken
- Aanvullen van de laanbeplanting met eiken langs de weg voor continuïteit en een stevig landschappelijk raamwerk
- Versterken van de oorspronkelijke verkaveling door stimuleren van aanplant van houtsingels op de perceelsgrenzen rondom het bebouwde lint
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Voorkomen dat de omvang van het huidige bebouwingslint groter wordt
- Stimuleren van het plaatsen van passende erfafscheidingen (hagen of eenvoudige houten hekken)



Locatie (geel)



Historische kaart

Heuwelakkers
Soeterbeekseweg
Groenstraat
Blekerdijk
Soeterbeekseweg

Visiekaart

17 HELSESTRAAT - DE GEER

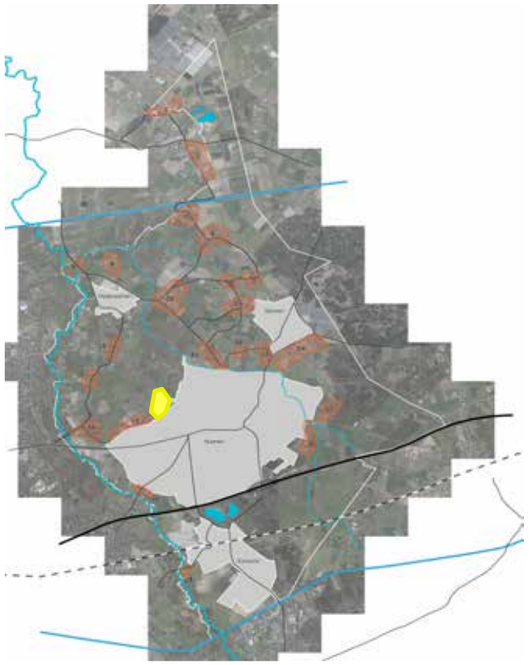
Bebouwingscluster:	Helsestraat - De Geer
Bebouwingsclustervorm:	Lint/Kernrandzone
Landschapstype:	Kampen- en hoevenlandschap
Gebruik:	Oude, hoger gelegen akkers
Huidige functies:	Voornamelijk wonen, maar ook agrarische bedrijven
RvR:	Onder strikte voorwaarden, mits landschappelijke waarden worden versterkt

KENMERKEN

Het cluster is een lint in halve cirkelvorm en grenst met één zijde aan het dorp en met een andere zijde aan het lager gelegen natuurgebied het Nuenens Broek. Er bevinden zich meerdere monumentale panden aan de Helsestraat. De zuidkant van het cluster, bij De Geer en het Boord, en de oostkant van de Helsestraat vallen buiten de clustergrens en zijn onderdeel van de bebouwde kom.
Aan De Geer staan enkele minder opvallende oudere, vrijstaande woningen en enkele recentelijk gebouwde RvR-woningen. De nieuwe woningen zijn door hun grootte zichtbepalend. De Helsestraat heeft door enkele parallel aan de weg gelegen oudere boerderijen een sfeervol en ouder karakter.
De bedrijven (Kuyten tuinbouw en King Stables paardenpension) zijn echter ook nadrukkelijk aanwezig in deze straat. De forse bebouwingen in de Helsestraat zetten, zeker nu er twee nieuwbouwwoningen (waarvan één RvR-woning) zijn bijgekomen, een groot deel van het zicht richting het westen dicht.
Toch zorgen de mooie boerderijen in de Helsestraat en de doorkijkjes naar het landschap voor sfeer. Met name de doorkijkjes richting het Broek en de brink bij Helsestraat, Kuilen en Braakweg geven het gebied dat door omwonenden intensief wordt gebruikt als uitloopgebied een kleinschalig en landelijk karakter.

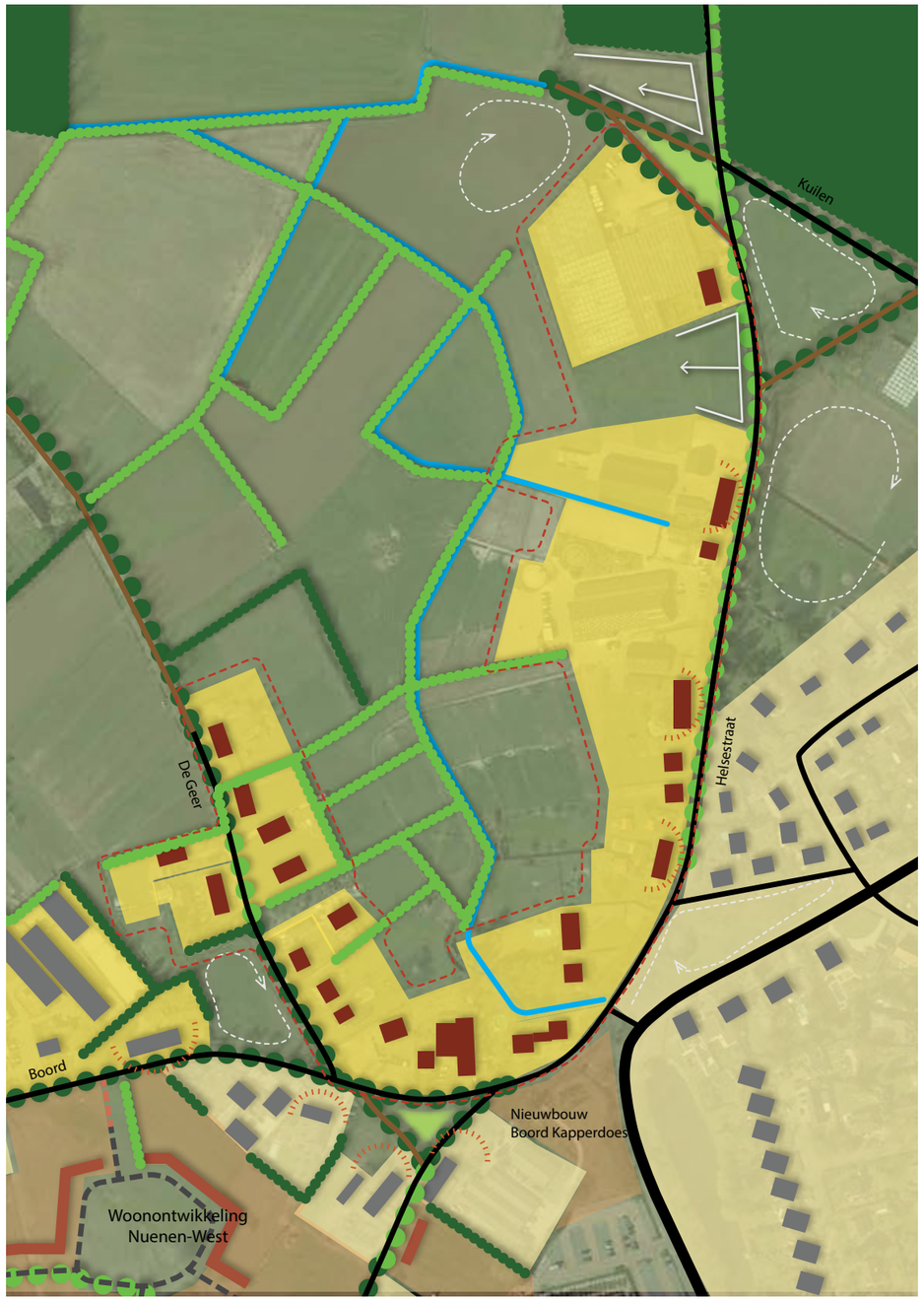
LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Behouden van de zichtvensters richting het agrarische landschap en Broek
- Open ruimte behouden bij de hoek De Geer/Boord en de brink bij Helsestraat, Kuilen en Braakweg
- Behouden van eigen karakter van het cluster door eigen ruimtelijke opbouw, architectuur en landelijke inrichting
- Versterken van de oorspronkelijke verkaveling door stimuleren van aanplant van houtsingels langs perceelsgrenzen en weilanden/akkers
- Herstellen laanbeplanting waar deze is weggevallen
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Stimuleren van het plaatsen van passende erfafscheidingen (hagen of eenvoudige houten hekken)



Locatie (geel)

Historische kaart


Kuiten
De Geer
Helsestraat
Boord
Nieuwbouw
Boord Kapperdoes
Woonontwikkeling
Nuenen-West

Visiekaart

18 BOORD-OOST

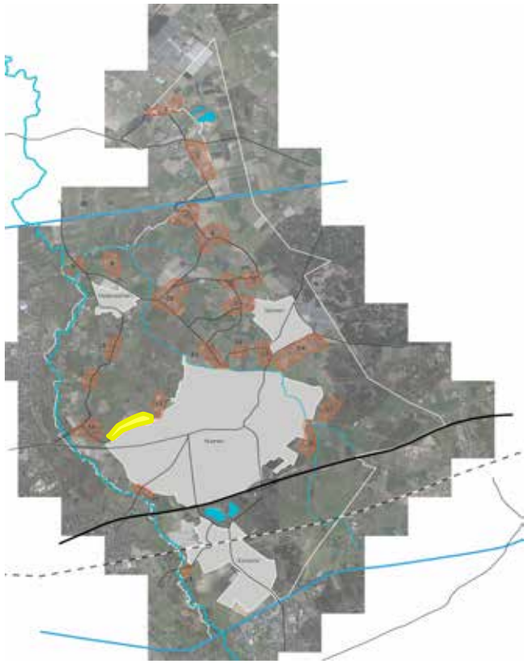
Bebouwingscluster:	Boord-Oost
Bebouwingsclustervorm:	Lint
Landschapstype:	Kampen- en hoevenlandschap
Gebruik:	Oude, hoger gelegen akkers
Huidige functies:	Wonen en een enkel bedrijf
RvR:	Onder strikte voorwaarden, mits landschappelijke waarden worden versterkt

KENMERKEN

Het cluster Boord-Oost is een langgerekt bebouwingscluster dat grenst aan het dorp. Het is een landelijke uitloper richting Eindhoven. Er bevinden zich meerdere monumentale panden aan het Boord en enkele minder passende, grote woningen. De zuidkant van het Boord valt buiten het cluster en is onderdeel van de woonontwikkeling Nuenen-West. Ondanks het feit dat er wel bedrijfjes aanwezig zijn, overheerst de functie wonen. Kwekerij Jansen is goed zichtbaar in het straatbeeld vanwege de ruime kassen en buitenruimtes van het bedrijf. Dit is niet hinderlijk en markeert juist de overgang naar het buitengebied. De mooie boerderijen, de doorkijkjes naar het landschap richting het noorden en de kronkelende weg met bomen zorgen voor een kleinschalig en functioneel, landelijk karakter.
De hoogspanningsleiding is nadrukkelijk in beeld.

LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Behouden van de zichtvensters richting het noorden naar het agrarisch landschap
- Open ruimte behouden bij de hoek met De Geer
- Behouden van eigen karakter van het cluster door eigen ruimtelijke opbouw, architectuur en landelijke inrichting
- Versterken van de oorspronkelijke verkaveling door stimuleren van aanplant van houtsingels langs perceelsgrenzen en weilanden/akkers
- Herstellen laanbeplanting waar deze is weggevallen
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Stimuleren van het plaatsen van passende erfafscheidingen (hagen of eenvoudige houten hekken)



Locatie (geel)

Historische kaart

Visiekaart

19 BOORD-WEST

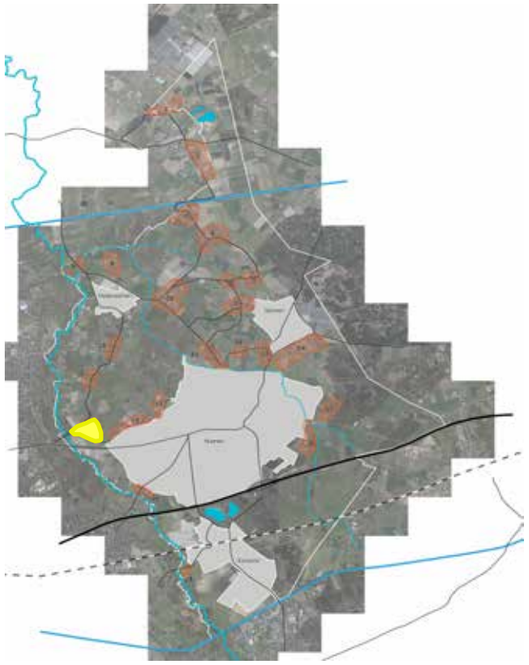
Bebouwingscluster:	Boord-West
Bebouwingsclustervorm:	Lint/Kernrandzone
Landschapstype:	Kampen- en hoevenlandschap
Gebruik:	Oude hoger gelegen akkers
Huidige functies:	Wonen gecombineerd met agrarische bedrijven
RvR:	onder strikte voorwaarden, mits landschappelijke waarden worden versterkt

KENMERKEN

Het cluster Boord-West met L-vorm ligt tegen Woensel aan en grenst in het noordwesten aan landgoed Soeterbeek met kasteel, lanen en bos. Er bevinden zich aan het Boord onder andere een tuinbouwbedrijf en een hoveniersbedrijf. De bebouwing bestaat uit voornamelijk karakteristieke boerderijen. Deze mooie boerderijen, de doorkijkjes naar het landschap en de kronkelende weg zorgen voor een kleinschalig maar functioneel, landelijk karakter. De hoogspanningsleiding is nadrukkelijk in beeld.

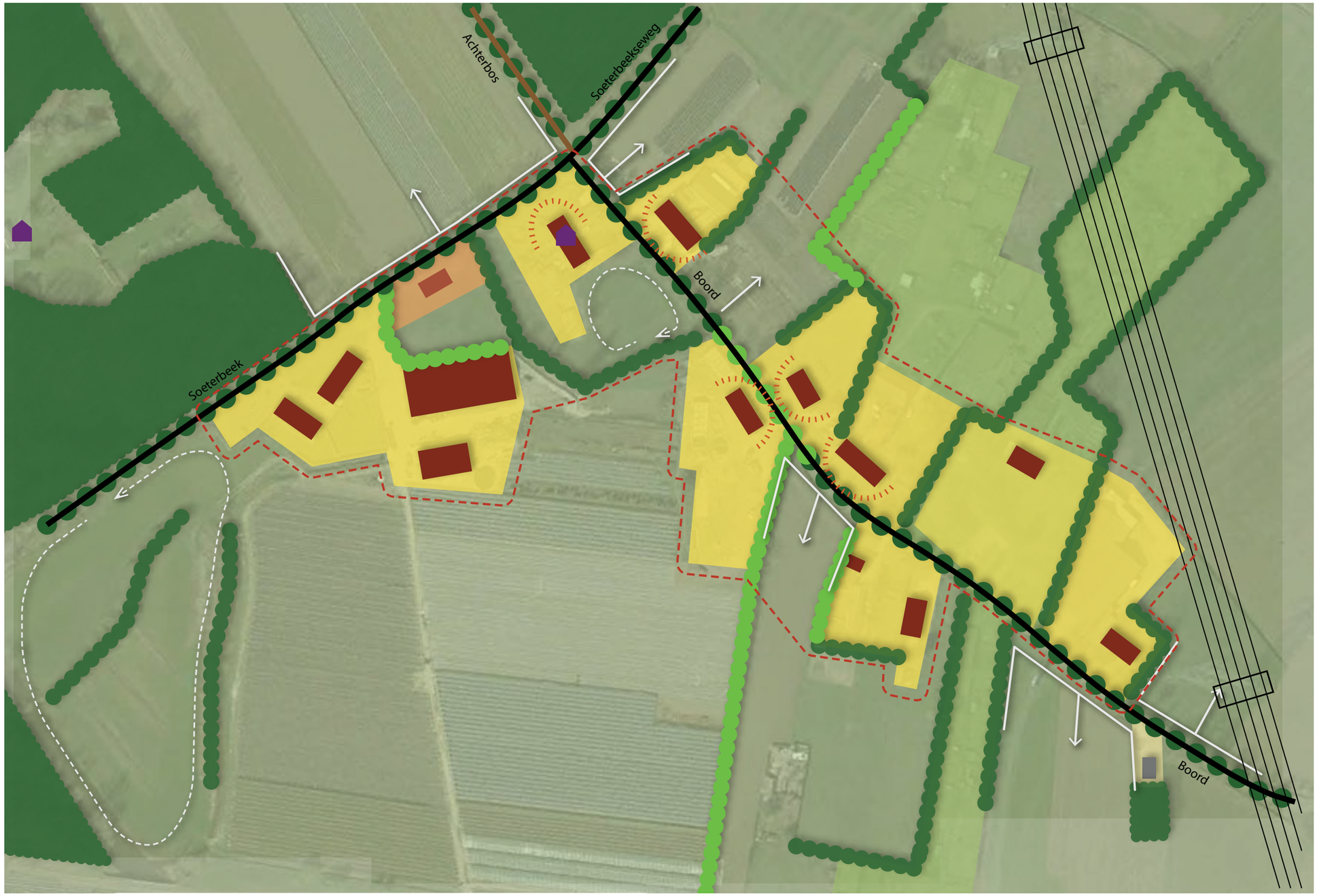
LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Behouden van de open ruimten rond Soeterbeek in het noorden en ten zuiden van het cluster zodat zichtvensters behouden blijven richting het agrarisch landschap
- Behouden van eigen karakter van het cluster door eigen ruimtelijke opbouw, architectuur en landelijke inrichting
- Versterken van de oorspronkelijke verkaveling door stimuleren van aanplant van houtsingels langs perceelsgrenzen en weilanden/akkers
- Herstellen laanbeplanting waar deze is weggevallen
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Stimuleren van het plaatsen van passende erfafscheidingen (hagen of eenvoudige houten hekken)



Locatie (geel)

Historische kaart



Visiekaart

20 BEEKSTRAAT

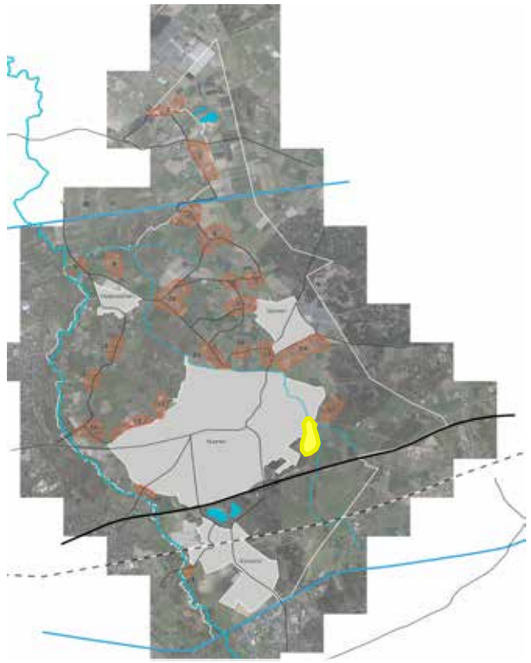
Bebouwingscluster:	Beekstraat
Bebouwingsclustervorm:	Kernrandzone
Landschapstype:	Broekontginningen
Gebruik:	Lager gelegen land
Huidige functies:	Wonen en onderwijs. Er zijn 3 Ruimte voor Ruimte-woningen in ontwikkeling
RvR:	In principe geen Ruimte voor ruimte

KENMERKEN

De Beekstraat is een historische straat die begint bij de Lindeboom. Met name waar deze straat door het buitengebied loopt behoudt het een eigen karakter. Het begin van de Beekstraat is door de uitbreiding van Nuenen eind 20e eeuw ingesloten door een woonwijk. Het verloren gaan van eigen karakter is versterkt doordat in de bebouwde kom ook veel nieuwe woningen in de Beekstraat zelf zijn gebouwd die niet passen bij de stijl van de oude Beekstraat. Dit heeft de uitstraling blijvend aangetast. Het begrensde cluster in deze visie ligt in de dorpsrand, een stuk verderop. Door de aanwezigheid van een woonwijk, school, manege en kerkhof én door de ontsluitende en recreatieve functie wordt de Beekstraat hier intensief gebruikt. Vroeger was er een agrarisch cluster rondom de plaetse waar nu de school staat. Dit cluster vormde het einde van de lintbebouwing langs de Beekstraat. Die grens is nu nog aanwezig. Het architectonische karakter van de school en de gehele woonwijk is totaal anders dan de Beekstraat en daarmee is het contrast groot. Twee werelden komen bij elkaar en men lijkt niet zo goed te weten wat daarmee te doen. De Hooidonkschee Beek loopt evenwijdig aan de straat maar wordt hier niet beleefd. Een eindje terug richting het dorp juist weer wel. Daar is ruimte gegeven aan de beek. Op het perceel naast de school worden RvR-woningen gerealiseerd.

LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Behouden van de open ruimte in het noorden en ten zuiden van het cluster zodat zichtvensters behouden blijven richting het agrarisch landschap (en richting de beek)
- Openhouden van de ruimte op hoek Prinsenweier en Beekstraat. Dit is een mooi karakteristiek stukje Beekstraat en zorgt voor veel beleving dicht bij het dorp
- Behouden van eigen karakter van het cluster door eigen ruimtelijke opbouw en landelijke inrichting, onderscheidend van bebouwde kom
- Versterken van de oorspronkelijke verkaveling door stimuleren van aanplant van houtsingels langs perceelsgrenzen
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Stimuleren van het plaatsen van passende erfafscheidingen (hagen of eenvoudige houten hekken)



Locatie (geel)

Historische kaart

Beekstraat
Prinsenweier
Beekstraat
Ouwlandsedijk
Beekstraat

Visiekaart

21 PAPENVOORTSE HEIDE

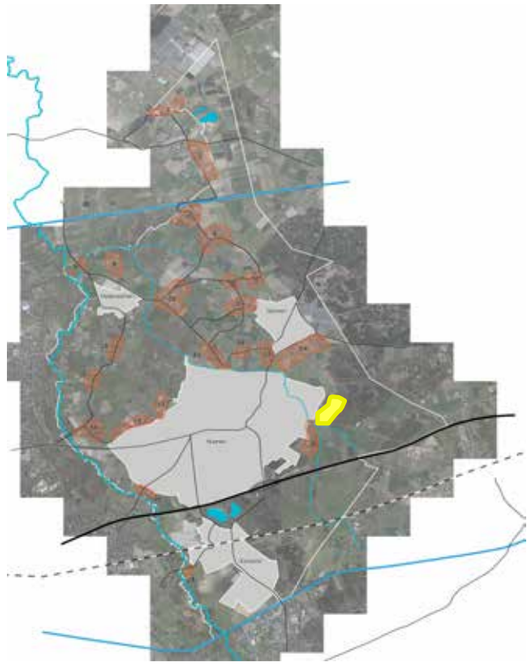
Bebouwingscluster:	Papenvoortse Heide
Bebouwingsclustervorm:	Cluster
Landschapstype:	Jonge heideontginningen
Gebruik:	Grootschalige verkaveling, meer recent gebruik
Huidige functies:	Wonen en (agrarische) bedrijven
RvR:	Onder strikte voorwaarden, mits landschappelijke waarden worden versterkt

KENMERKEN

Dit cluster ligt pal tegen een bosrand aan, in een van oorsprong grootschalig rechthoekig verkaveld en bebost gebied. Er is relatief weinig contact met de omgeving in dit cluster met agrarische bedrijven op diepe percelen. De uitstraling is wat rommelig en puur functioneel. Sommige bedrijven hebben plannen om te stoppen.

LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Behouden van de open ruimte in het oostelijk deel van het cluster zodat een zichtvenster behouden blijft richting de bebouwde kom
- Openhouden van de ruimte tussen het cluster en de dorpsrand, voorkomen dat het cluster uitbreidt en de ruimte tussen de grens van Nuenen en het cluster verdwijnt
- Behouden van eigen karakter van het cluster door eigen ruimtelijke opbouw en landelijke inrichting, onderscheidend van bebouwde kom
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Stimuleren van het plaatsen van passende erfafscheidingen (hagen of eenvoudige houten hekken)



Locatie (geel)

Historische kaart

Tweetermansweg
Tweerijten
Goudenkalf
Prinsenweier
Papenvoortse Heide
Tasterschootsedijk

Visiekaart

22 OPWETTENSEWEG

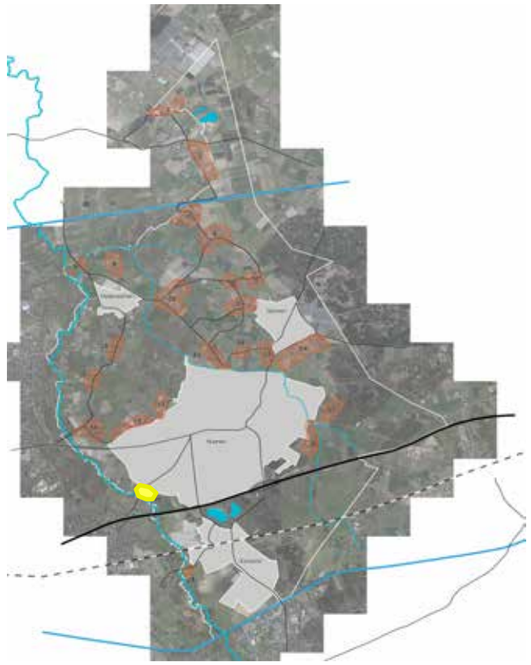
Bebouwingscluster:	Opwettenseweg
Bebouwingsclustervorm:	Lint
Landschapstype:	Kampen- en hoevenlandschap
Gebruik:	Oude, hoger gelegen akkers
Huidige functies:	Monumentale watermolen, horeca en bedrijven met wonen. Er is sprake van Ruimte voor Ruimte-initiatief waar besluitvorming reeds over heeft plaatsgevonden
RvR:	Onder strikte voorwaarden, mits landschappelijke waarden worden versterkt

KENMERKEN

Het bebouwingscluster Opwettenseweg, op de grens van het kampen- en hoevenlandschap en het beekdallandschap, lag vroeger ver uit het dorp en was gecentreerd rondom de kruising Opwettenseweg/Wettenseind/Vorsterdijk bij de Opwettense watermolen. Hier staan meerdere waardevolle en kenmerkende boerderijen. Tegenwoordig is het karakter en gebruik divers en ligt het cluster aan de rand van de nieuwbouwontwikkeling Nuenen-West. Door de groei van Nuenen en het versnipperde karakter en gebruik (agrarische en oud-agrarische bedrijven, caravancentrum, restaurant) staat het cluster letterlijk op het punt alle samenhang te verliezen. Niet alleen de watermolen heeft landschappelijke waarde, ook het 'oude kruispunt' en daarmee het cluster als geheel hoort bij de historie van Nuenen. Het bebouwingscluster Opwettenseweg is een belangrijke entree van het dorp en verdient aandacht en kwaliteitsverbetering.

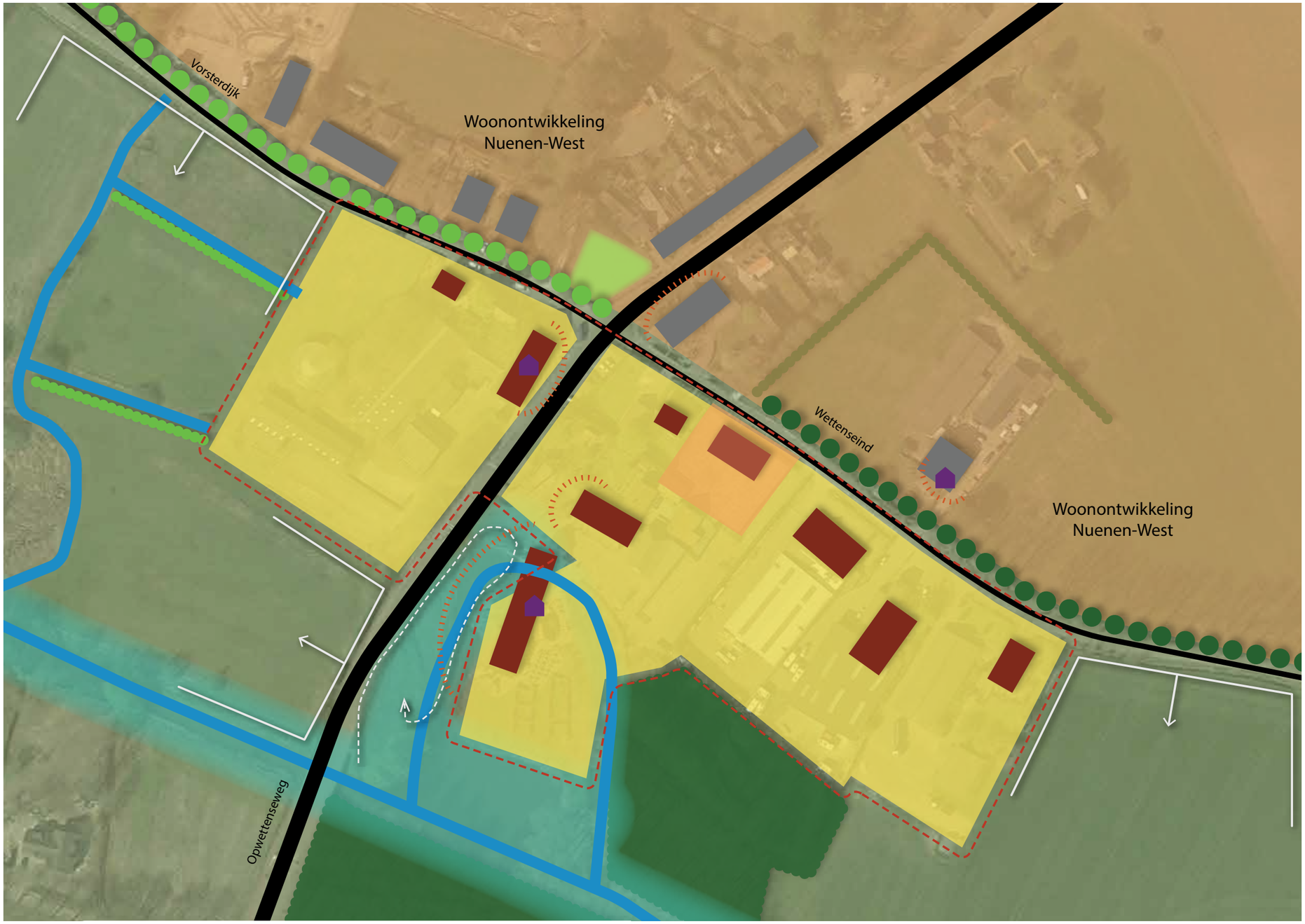
LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Behouden van de open ruimten en de waardevolle zichten op het landschap en op de watermolen
- Behouden eigen karakter van het cluster door eigen ruimtelijke opbouw, architectuur en landelijke inrichting (onderscheidend van nieuwbouw Nuenen-West)
- Behouden en open houden van bolakkers in het gebied Opwetten en Wettenseind
- Versterken van het contrast tussen bos, open agrarisch landschap en beekdal
- Aanzetten en door laten lopen van de laanbeplanting Wettenseind naar Vorsterdijk
- Versterken van de oorspronkelijke verkaveling door stimuleren van aanplant van houtsingels langs de beek
- Uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Voorkomen dat het cluster zich uitbreidt en de ruimte tussen Nuenen-West en Eindhoven verdicht raakt ten koste van het beekdallandschap
- Stimuleren van het plaatsen van passende erfafscheidingen (hagen of eenvoudige houten hekken)



Locatie (geel)

Historische kaart


Vorsterdijk
Woonontwikkeling
Nuenen-West
Wettenseind
Woonontwikkeling
Nuenen-West
Opwettenseweg

Visiekaart

23 COLLSEWEG

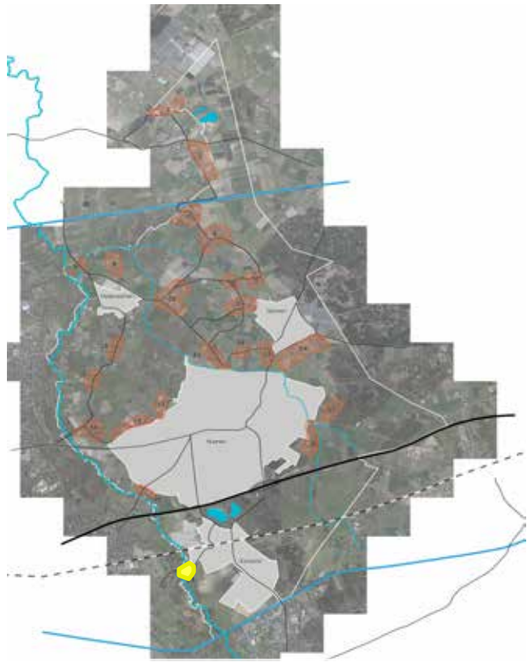
Bebouwingscluster:	Collseweg
Bebouwingsclustervorm:	Lint
Landschapstype:	Beekdal
Gebruik:	Lager gelegen land
Huidige functies:	Wonen en horeca
RvR:	In principe geen Ruimte voor Ruimte

KENMERKEN

Het cluster Collseweg is een zeer klein cluster dat op de grens van Nuenen en Eindhoven ligt. Het bestaat uit zes oudere rijtjeshuizen en een grote horecaonderneming D'n Kleine Dommel. Het cluster is een uitloper van bedrijventerrein Eeneind. De hoogspanningsleiding is overheersend aanwezig in het landschap. Vanaf de Kleine Dommel (Eindhoven) wordt het uitzicht aantrekkelijker door de beleving van het water, de laanbeplating en het zicht op waardevolle, historische bebouwing. Het gebied Eeneind bestond vroeger uit bos en het gebied bij de beek was juist meer open. Dat is nu andersom. Er waren in het verleden ook meer houtsingels aanwezig dan nu, ook langs de beek.

LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

- Behouden en versterken van het dorpsgezicht met watermolen
- Versterken van het contrast tussen bos en het open agrarische landschap
- Versterken van zandpaden (achter de rijtjeshuizen) zodat het gebied beter begaanbaar wordt
- Aanzetten en door laten lopen van de laanbeplanting van de Collseweg zodat het meer een geheel wordt met het Eindhovense gedeelte
- Behoud van de open ruimten en de waardevolle zichten op het landschap
- Versterken van de oorspronkelijke verkaveling door stimuleren van aanplant van houtsingels bij de beek
- uitsluiten van nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing (tweedelijns bebouwing)
- Voorkomen dat de omvang van het huidige bebouwingslint groter wordt
- Stimuleren van het plaatsen van passende erfafscheidingen (hagen of eenvoudige houten hekken)



Locatie (geel)

Historische kaart

Visiekaart

5 REFERENTIEBEELDEN BEELDKWALITEIT RUIMTE VOOR RUIMTE

Uit: "Notitie Ruimte voor Ruimte woningen in Nuenen."
Leidraad voor initiatiefnemers.
Toetsingscriteria bij woningbouw op Ruimte voor Ruimte-kavels, zowel voor individuele woningen als voor kleine clusters van woningen.
Team Ruimtelijke Kwaliteit Nuenen, april 2021

de kragt van vertrouwen

Herten
Schoolstraat 8
6049 BN Herten

Postbus 14
6040 AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hambakenwetering 5-J
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch