

beeldkwaliteitplan

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, HERZIENING RULLEN 7

30 juni 2022



beeldkwaliteitplan

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, HERZIENING RULLEN 7

30 juni 2022

documentstatus	vastgesteld
documentversie	VA01
datum	30 juni 2022
projectnummer	VKL132 28020008
auteur	ir. K. Willemsen (Bureau Verkuylen)
contact	073 623 1313 info@bureauverkuylen.nl www.bureauverkuylen.nl

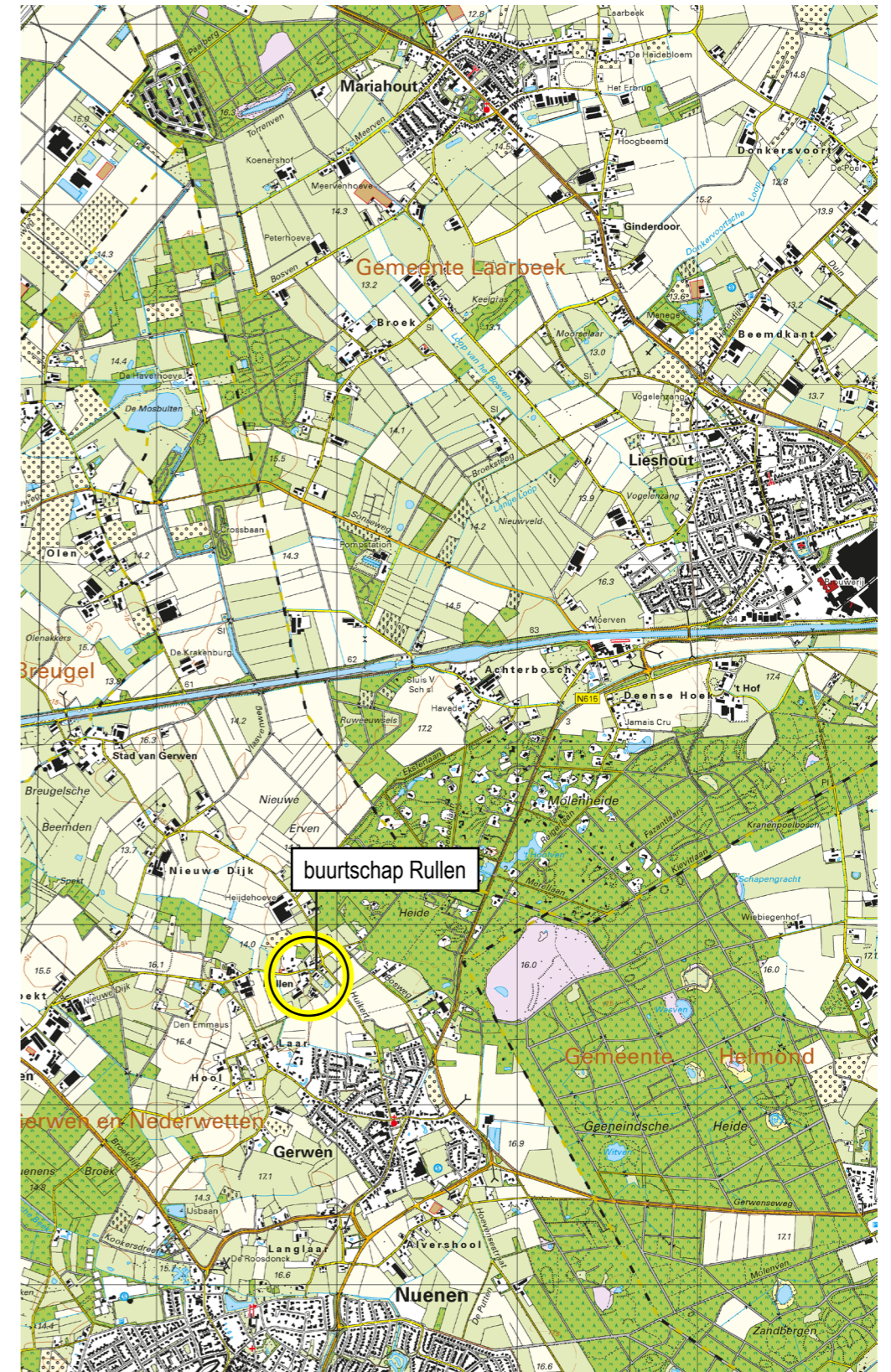
1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan is een aanvulling op de welstandsnota Nuenen t.b.v. het "Ruimte voor Ruimte" project Rullen 7 in Gerwen. Op het adres Rullen 7/7a staat momenteel een langgevelboerderij die onderdeel is van buurtschap Rullen. Onderhavig plan richt zich op het zuidelijke deel (Rullen 7) en de bijbehorende agrarische bedrijfsbebouwing. Sinds enkele jaren is de bedrijfsvoering gestopt en wordt er gezocht naar een nieuwe invulling. Door middel van de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte-woningen krijgt de locatie een nieuw gezicht. Het zuidelijke deel van de langgevelboerderij blijft als woning behouden.

Nieuwe woningbouwontwikkelingen in de gemeente Nuenen worden getoetst aan de Welstandsnota. Binnen de Welstandsnota is onderhavige locatie aangeduid als "Niveau: Bijzonder" en "Gebied: Buitengebied West". De Welstandsnota biedt echter onvoldoende toegespitste richtlijnen voor onderhavig project. Derhalve is voorliggend beeldkwaliteitplan opgesteld waarbij de welstandsnota wel als basis heeft gediend.

De kleinschaligheid van buurtschap Rullen vraagt om een ingetogen eigentijdse traditionele beeldkwaliteit waarbij de woningen zullen aansluiten op de van oudsher aanwezige woningen in Rullen. De twee Ruimte voor Ruimte-kavels worden bouwklaar verkocht waarna eenieder zelf een architect gaat kiezen. Om tot de gewenste eenheid in verscheidenheid te komen dienen de woningen individueel maar ook in samenhang met elkaar en de omgeving te worden ontwikkeld.

Naast de architectonische beeldkwaliteit speelt ook de landschappelijke inpassing een grote rol in dit plan. Om deze zorgvuldige inpassing te waarborgen is een apart landschaps- en beplantingsplan opgesteld, waarbij de uitvoering en in stand houding als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is opgenomen.



1.1 TOPOGRAFISCHE SITUATIE HEDEN

2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Gerwen, in het buitengebied van de gemeente Nueneen. Het plangebied maakt deel uit van het buurtschap Rullen dat waarschijnlijk is ontstaan aan de rand van het uitgestrekte en aaneengesloten essencomplex ten noorden van Gerwen in de loop van de Late Middeleeuwen. Het buurtschap Rullen bestaat ook nu nog slechts uit een klein cluster van (oude) boerderijen en burgerwoningen rond een oude plaatse.

De oudste boerderijen zijn alle van het zogenaamde 'langgeveltype' dat typerend is voor de gecombineerde woon- en agrarische bedrijfsvoering-functie in de 2e helft van de 19e eeuw in de Meierij. Op de oudste gedetailleerde kaart van deze omgeving, de kadastrale minuut uit 1811-1832, is er in het plangebied al bebouwing zichtbaar. Onder andere een voorganger van de huidige langgevelboerderij op Rullen 7 is te zien op de oude kaarten. De huidige woning dateert uit de jaren '50. In de loop van de jaren '80 is het agrarische bedrijf uitgebreid met de stallen die er nu nog staan. Naast de diverse langgevelboerderijen zijn er tevens in de omgeving van het plangebied een aantal meer recent opgerichte woningen aanwezig, allen wel uitgevoerd in landelijke stijl.



2.1 LUCHTFOTO BESTAANDE SITUATIE MET PLANGEBIED



2.2 FOTO'S BUURTSCHAP RULLEN

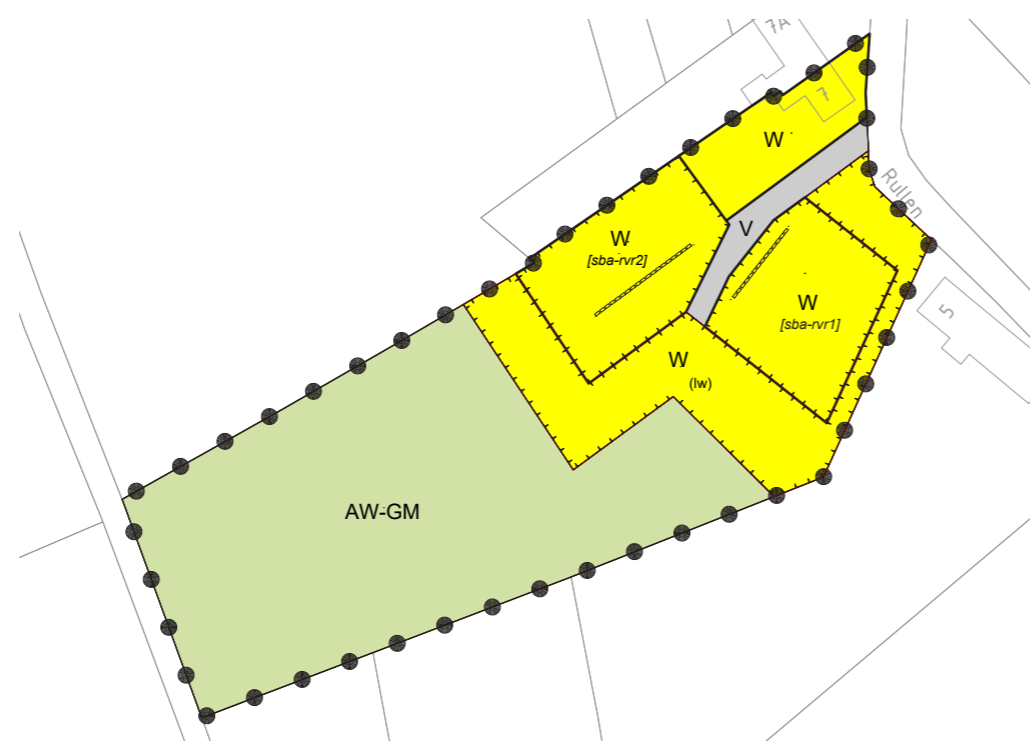
3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Rullen is in het landschap nog steeds herkenbaar als zelfstandig buurtschap. Op de kaarten uit 1900 is te zien hoe het buurtschap ter plaatse van het plangebied is ontstaan rondom een kenmerkende 'plaatse'. Rondom deze ruimte is een bebouwingsconcentratie ontstaan. Rullen ligt in een kleinschalig landschap dat door de ruilverkaveling en de verdwenen perceelbeplanting een meer open karakter heeft gekregen. De structuurvisie voor dit gebied voorziet in het herstel van het kleinschalige landschap van omstreeks 1900. De ontwikkeling van Rullen 7 kan ter plaatse dienen als een van de eerste bouwstenen van het te ontwikkelen landschap ter plaatse.

Dit wordt bewerkstelligd door de huidige bebouwingslijn fors terug te dringen richting de bebouwingslijn van de twee naastgelegen percelen en een landschappelijk ensemble te creëren dat opgaat in de rand van het buurtschap. Hierbij bestaat het ensemble als een soort tweedelijns bebouwing behorend bij de twee naastgelegen langgevelboerderijen. Het behoud van de langgevelboerderij met de huidige woning 7 met aanliggende tuin staat hierbij voorop. Vanaf Rullen zal men in eerste instantie deze langgevelboerderij samen met die van Rullen 5 ervaren. De fruitboomgaard direct aan Rullen versterkt dit beeld en zorgt voor een zachte overgang van Rullen naar de enigszins verscholen twee Ruimte voor Ruimte-woningen. Via de smalle erftoegangsweg passeer je de fruitboomgaard en rijd

je richting de twee woningen. Vanaf deze toegang heb je een directe zichtlijn op het buitengebied begeleid door de gevels van beide woningen die bestaan uit één laag met een kap. De knik in de toegangsweg geeft nog een extra zichtlijn naar het buitengebied richting Gerwen en maakt de weide gelegen achter de woningen toegankelijk.

De Ruimte voor Ruimte-kavels krijgen een maximale inhoudsmaat van 1.300 m³, dit is inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen waarbij alles in één of twee volume(s) wordt gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 3,5 en 7 meter voor het hoofdgebouw en 3 en 6 meter voor aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen.



3.2 CONCEPT VERBEELDING



3.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

4 BEELDKWALITEIT

Het kleinschalige buurtschap Rullen wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door de plaatse en de langgevelboerderijen. De beeldkwaliteit bestaat uit de verscheidenheid in groen en de traditionele bouwwerken met voornamelijk baksteen, hout en pannen als basismateriaal.

Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woningen zal op een eigentijdse manier aangesloten worden op de architectonische stijl in de directe omgeving. Er wordt daarbij ingezet op een landelijke type. Een ingetogen eigentijdse traditionele stijl waarbij de woningen zullen aansluiten op de van oudsher aanwezige woningen in Rullen.

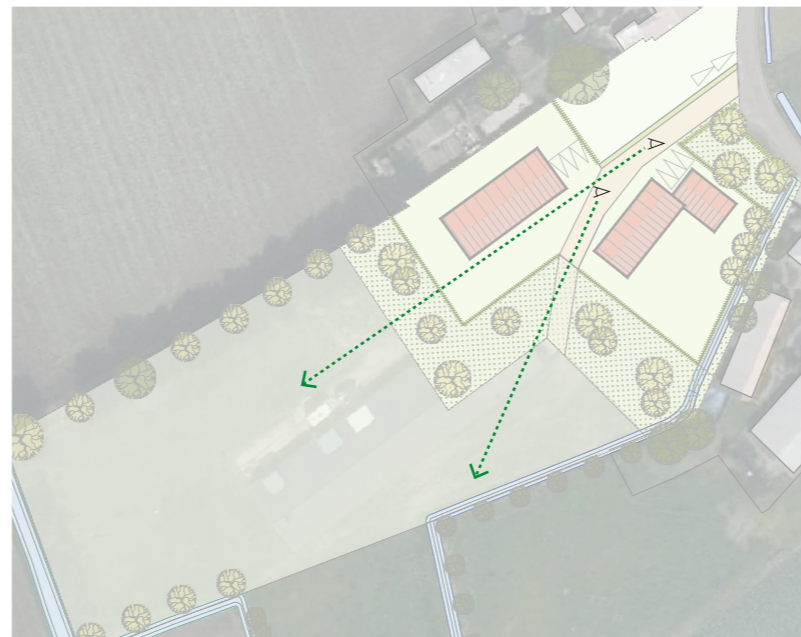
In de navolgende paragrafen wordt uitspraken gedaan op onderdelen ligging, massa, architectonische uitwerking, materialisatie en kleur en detaillering. Elke thema is voorzien van referentiebeelden.



4 BEELDKWALITEIT | LIGGING



“Bescheiden als schuren achter de langgevelboerderijen”



- De hoofdbebouwing staat met de dakrichting parallel aan de toegangsweg en wordt in de voorgevellijn gebouwd.
- Bijgebouwen zijn inpandig, aansluitend of vrijstaand:
 - inpandig, ingepast in het hoofdvolume als één gebouw
 - aansluitend, minimaal 6 meter achter de voorgevellijn
 - vrijstaand, architectuur aansluitend bij hoofdgebouw en voorzien van kap.
- Gebouwen liggen op minimaal 5 meter afstand van de perceelsgrenzen.
- De bebouwing met de voorgevel op de openbare ruimte richten
- Doorzichten naar het landschap behouden.

4 BEELDKWALITEIT | MASSA

- De bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken zoals hoofdvorm en nokrichting.
- Gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben in beginsel een eenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond.
- Één sterke hoofdvorm.
- Volume bestaat of uit één hoofdvolume, of mits in harmonie uit een tweede volume, drie volumes is te veel.
- Woningen hebben een onderbouw van één laag met een zadeldak.
- Kloeke daken, kleine overstek, helling tussen 12° en 55°.
- Uitsneden en aankappingen mogelijk, mits hoofdvorm zichtbaar blijft.
- Uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa.
- Indien niet inpandig uitgevoerd, zijn bijgebouwen ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm.
- Indien niet inpandig uitgevoerd bijgebouwen uitvoeren met kap, helling tussen 12° en 55°, platte daken niet toegestaan.



“Geen sterk afwijkende bouwvorm, maar een ‘gegronde’, kloeke variant op de traditionele landelijke vorm”





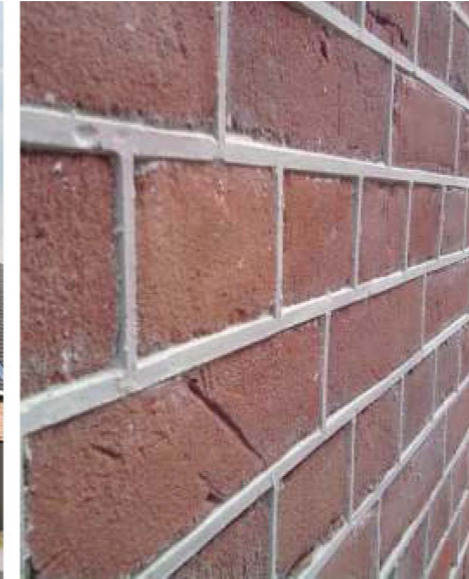
“Geen letterlijke vertaling van een schuur of langgevelboerderij, maar een landelijke type”



- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en afwisselend afgestemd op de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de omgeving zonder nieuwe terughoudende architectuur uit te sluiten.
- Architectuur zonder toeters en bellen: ingetogen, tijdloos, niet weelderig/chique/protserig.
- Landelijk gebouwen, individueel maar ook in samenhang met elkaar en de omgeving.
- Ingetogen volume en materialisering.
- Gebiedseigen materiaal: pannen, baksteen en hout als basis.
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen.
- Kozijnen, dakgoten en dergelijke uitvoeren met oog voor detail.
- Zijgevels van woningen hebben vensters.
- Ramen zijn in beginsel staand of (verticaal) onderverdeeld.
- Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume.

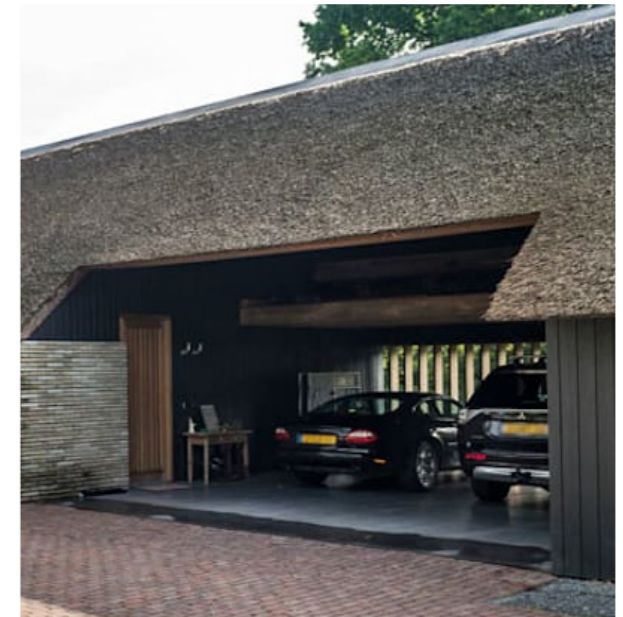
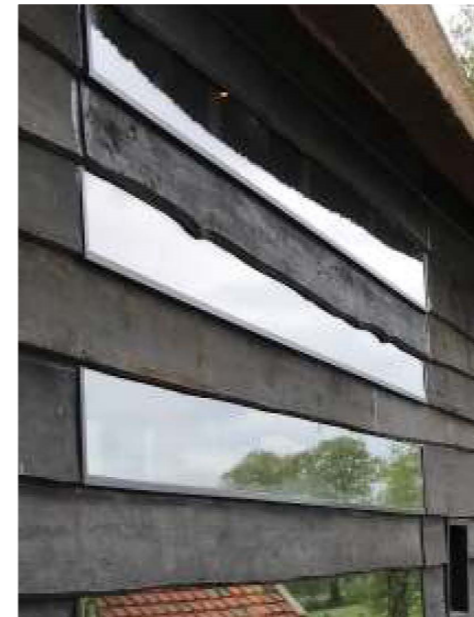
4 BEELDKWALITEIT | MATERIAAL EN KLEUR

- Bescheiden in kleur- en materiaalgebruik, terughoudend en in harmonie met de omgeving.
- Materialen en kleuren zijn traditioneel en duurzaam en dienen mooi te verouderen en te passen in deze context.
- Baksteen, hout en pannen als basismateriaal.
- Materialisering van de 2 woonkavels worden op elkaar afgestemd.
- Gevels worden opgetrokken in baksteen:
 - handvorm gebakken
 - waalformaat
 - kleur roodbruin
 - in een halfsteens of wild verband
 - lichte voegkleur (niet stootvoegloos)
- Geveldelen kunnen ook in hout opgetrokken worden. Hout is altijd voorbehandeld, gebeitst of voorvergrijsd. In schuurvorm kunnen alle zijdes gepotdekseld worden, of bij gebruik in de hoofdwoning een deel, samenhangend met baksteen volume.
- Beperkt gebruik andere materialen voor gevels, altijd in harmonie met het ensemble, bijvoorbeeld slempen.
- Daken worden uitgevoerd in antraciet-kleurige of rode keramische pannen. Geen verglasde afwerking. Rieten daken uitsluitend op de bovenste helft van een kap. 100% Riet is mogelijk indien de totale vormgeving uiterst eenvoudig is.
- Zonnepanelen vormen een integraal onderdeel van het dakvlak.
- Grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur.
- Aanbouwen en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren.



“Geen afwijkende, dominante kleuren en materialen, maar streekeigen materialen”





“Geen willekeurige toevoegingen,
maar passend in de context”



- Bescheiden in detaillering.
- Kopgevel wordt afgetopt met dak, geen 'oren'.
- Dakrand rondom voorzien van minimale overstek.
- Aan openbare ruimte geen overdaad aan glas.
- Toepassen van neggen, houten en geen vlakke kozijnen.
- Beeldbepalende toevalligheden maken het ensemble onderscheidend en eigens. Dit kan door het incident passend (en eenmalig) in te zetten.

5 KLEURENPALET

Om een traditioneel landelijke beeldkwaliteit te bereiken is het belangrijk dat er een eenheid zit in de materialisering en het kleurgebruik. Hiervoor is onderstaand kleurenpalet opgesteld. Om te voorkomen dat er een te stedelijk karakter ontstaat, zal het metselwerk in rood-bruine tinten de boventoon voeren. Daarnaast zijn ook landelijke materialen zoals hout en riet toegestaan. Tevens zijn ook andere materialen voor een meer moderne uitstraling toegestaan, zij het ondergeschikt aan het rood-bruine metselwerk.



6 DUURZAAMHEID

In het kader van de klimaatadaptatie en het gasloos bouwen dienen nieuwbouw-projecten te zoeken naar oplossingen voor enerzijds het opwekken van duurzame energie en anderzijds het verminderen van het gebruik van energie. Dit heeft gevolgen voor de traditionele manier van bouwen.

Duurzaamheid kan op meerdere manieren gevonden worden. In materiaalgebruik houdt dit in dat de nieuwe bewoners geacht worden bewust te kiezen voor materialen die minimaal milieubelastend zijn. Daarnaast zal er, gezien de ontwikkeling van de energieprijzen, gekozen moeten worden voor een duurzame energiehuishouding voor de woning. Door de woning adequaat te ontwerpen en te bouwen, goed te letten op de juiste detailleringen, isolatiewaarden en afdichtingen, kan er een goede balans ontstaan in energiegebruik en comfort. Door het toepassen van slimme, moderne, verwarmingstechnieken zoals water-water-warmtepompen, of lucht-water-warmtepompen aangevuld met een warmte-terugwin-installatie, kan een zeer laag energieverbruik van de woning worden gerealiseerd. Dit kan zelfs leiden tot "nul op de meter". Het toevoegen van zonnepanelen en/of zonneboilers hebben een groot positief effect op het energieverbruik. De overheid is echter leidend in



wet- en regelgeving. Minimale normeringen zijn dan ook van toepassing op de planvorming voor de nieuwe bewoners. Er wordt echter van uit gegaan dat de doelgroep die hier komt te wonen zich terdege bewust is van de nabije toekomst. De energiekosten voor extern aangeleverde energie zal alleen maar in rap tempo in kosten oplopen. Bovenstaande technische toevoegingen zullen dan ook eerder regel dan uitzondering zijn binnen de planontwikkelingen.

Esthetische gevolgen

Door het gebruik van onder andere eerder genoemde technische installaties aan de woning, zal dit leiden tot een duidelijk zichtbare impact in het ontwerp. Door deze zaken vooraf mee te nemen in de planvorming kunnen ze op een fraaie manier worden geïntegreerd in het ontwerp van de woning. In de planvorming is het dan ook zaak vooruit te lopen op mogelijk toekomstige aanvullingen. Zo wordt er geacht, op voorhand, na te denken over de gevolgen voor het ontwerp bij het eventueel later toevoegen van zonnepanelen. De voorkeur heeft deze te integreren in het dak. Daarnaast dienen alle installatievoorzieningen geïntegreerd te worden in het ontwerp, mogen deze niet leiden tot overlast voor de omgeving en dienen ze niet zichtbaar aanwezig te zijn in het plan.



7 OPENBARE RUIMTE

Indeling en materialisatie

Vanaf Rullen beleef je voornamelijk de twee langgevelboerderijen en de fruitboomgaard daar tussenin. Een relatief smalle inrit brengt je naar het nieuwe ensemble en loopt met een zichtlijn door het landschap in. Door de verharding uit te voeren in gebakken klinkers en/of halfverharding wordt bijgedragen aan het landschappelijke karakter. De twee woningen staan aan de toegangsweg met een smalle strook er tussen. Deze strook definieert de overgang tussen de gemeenschappelijk toegang en de individuele woning en zorgt voor een geleidelijke overgang tussen de privé woning en het openbare.

Landschappelijke inpassing

Binnen het initiatief zijn de tuinen opgesplitst in twee delen. Het ene deel bestaat uit een individueel ingerichte gebruikstuin (direct gelegen aan de woning). Het andere deel bestaat daar omheen uit een collectief ingerichte landschapstuin en wordt ingericht met gras en enkele solitaire bomen. De opzet van deze verdeling is dat de woningen een losse relatie met het landschap krijgen en dat het ensemble opgaat in de rand van het buurtschap. Rondom de gebruikstuin komt eenzelfde soort haag mogelijk afgewisseld met landelijke houten hekwerken of poortjes. Voor het gras in de landschapstuin is het streven om een bloem- en kruidrijk grasland te realiseren met waarden voor bijen, libellen, insecten en vogels. Deze landschapstuin grenst aan de perceelsgrenzen, waardoor het open landschap behouden blijft.

Ter hoogte van de entree aan Rullen, wordt een kleine boomgaard met robuuste fruit- en notenbomen gerealiseerd. Dit is een veelvoorkomend landschapselement in een van oorsprong agrarisch buurtschap als Rullen. De boomgaard flankeert de entree en zorgt voor een aantrekkelijke groene nutsruimte aan de straat. Bovendien camoufleert de boomgaard de achterliggende bebouwing enigszins.

De gronden ten westen van het nieuwe erf worden ingericht als weide. De huidige naaldbomen langs de bestaande perceelsgrenzen zullen worden vervangen door gebiedseigen bomen (zwarte populieren). De westelijke perceelsgrens, gelegen aan de watergang, blijft vrij van beplanting om zichtlijnen op het buitengebied te houden. Het planvoornemen omvat geen

aanleg van nieuw oppervlaktewater. De bestaande schouwsloten blijven behouden en worden gebruikt voor de afvoer van het hemelwater. Voor de zekerstelling van de landschappelijke inpassing is een beplantingsplan opgesteld dat als voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsregels is opgenomen.

Parkeren

Elke woning voorziet in drie parkeerplaatsen op eigen terrein. Bezoekers parkeren vindt informeel plaats op de erftoegangsweg. Hier worden geen specifieke parkeerplaatsen voor aangelegd.

Hemelwaterberging

Het gebied ligt hoog en droog genoeg voor infiltratie in de bodem.

Daarnaast liggen er diverse sloten en greppels rondom en in het plangebied waar op aangesloten kan worden om het hemelwater vanaf de daken en het erf af te voeren.



7.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN





DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

