

The image features a background architectural rendering of a modern, multi-story residential building with large windows and balconies. A green wireframe structure is overlaid on the building, highlighting its geometric forms. The title 'De Refeling' is written in a large, brown, cursive font across the center, with 'Nuenen' in a smaller, green, sans-serif font below it.

De Refeling

Nuenen

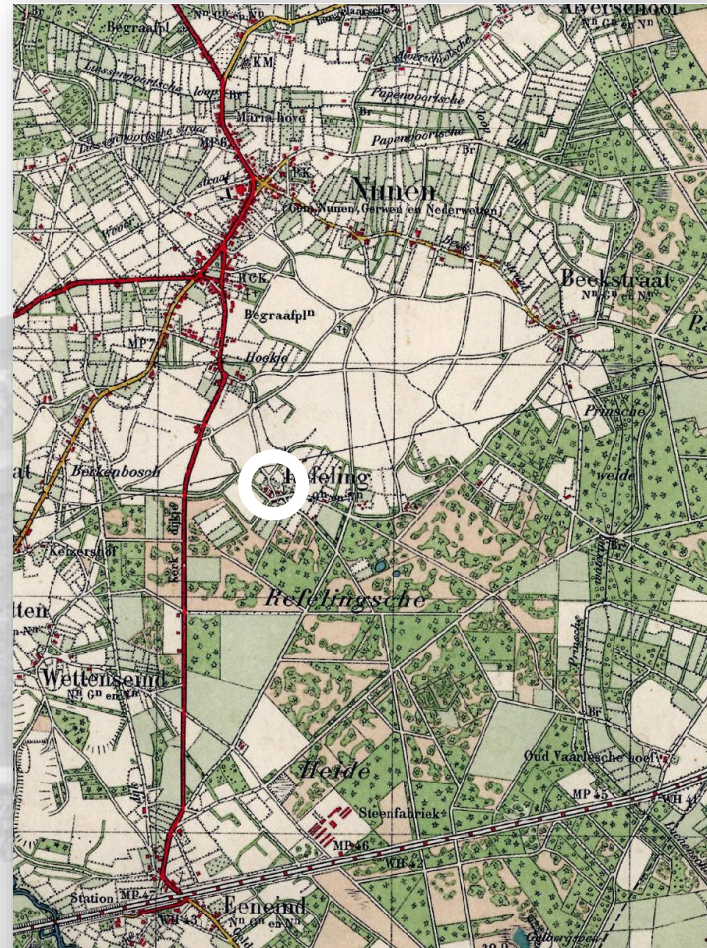
Ontwikkeling 'De Refeling' Nuenen
26-4-2023



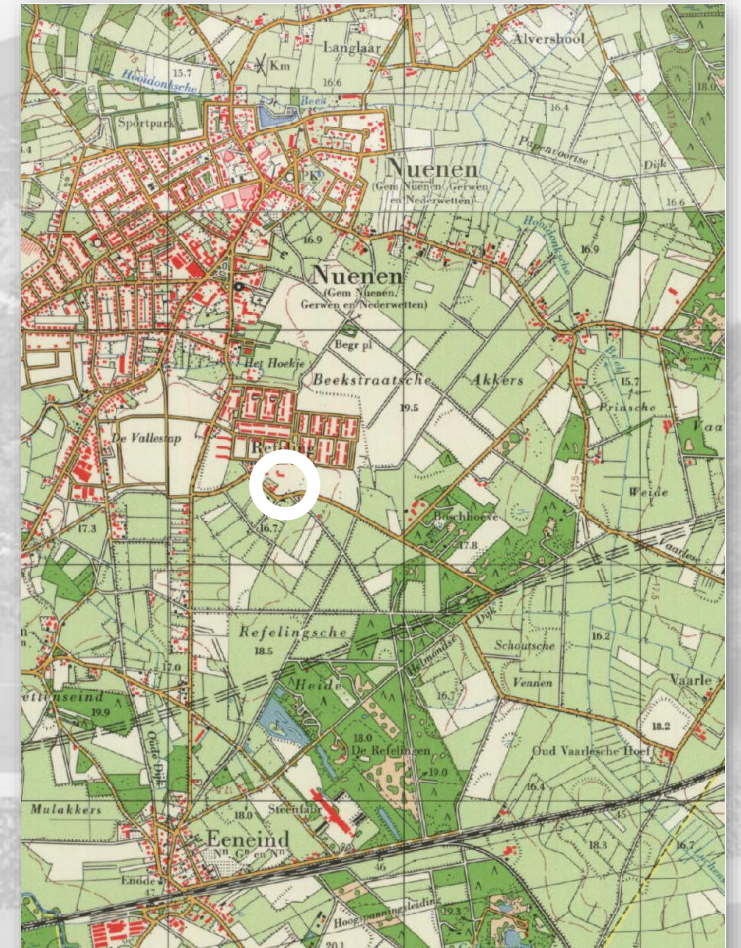
Historie



c. 1881



c. 1928



c. 1973





Bestaande situatie



De Refeling



Ruimtelijke motivering

'Nueneen houden zoals het is' is de boodschap uit de omgevingsvisie:

- Nueneen, Gerwen en Nederwetten zijn drie dorpen in het groen tussen Eindhoven en Helmond
- Nueneen ligt midden in de Brainportregio zonder de stedelijke hectiek
- Nueneen is een vitale samenleving van dorpen in het groen

De omgevingsvisie Nueneen benoemt de volgende kernkwaliteiten:

1. Groen
2. Dorps
3. Rustig
4. Gezellig

Punten van zorg zijn:

- Bereikbaarheid en verkeersveiligheid
- Leegstand winkels
- Ruimtelijke kwaliteit bedrijventerreinen
- Leefbaarheid woonwijken, aandacht Nueneen-Zuid
- Energietransitie

Karakteristieken 'dorps en gezellig':

- Pittoreske dorpen
- Een bruisend centrum
- Aanwezigheid recreatie en toerisme
- Cultureel erfgoed – m.n. Van Gogh
- Korte afstand naar voorzieningen metropool Helmond-Eindhoven
- Historisch centrum Nueneen 'Het Park'
- Dorpslinten met gevarieerde bebouwing
- Comfortabele woongebieden
 - Karakteristieke bebouwing in historische centra
 - Uitbreidingswijken in het groen
 - Landelijke woningen en boerderijen

- Sociale cohesie/verenigingsleven

- Sport
- Cultuur
- Buurt
- Ontmoeting

- Levendigheid

- Recreatie
- Toerisme – van Gogh

Karakteristieken 'groen en rustig':

- Authentieke woonkernen
- Monumentaal groen
- Ruimte voor ontspanning
- Aantrekkelijk landschap
 - Natuurgebieden, nationaal natuur netwerk
 - ❖ Nueneens Broek
 - ❖ Mosbuiten
 - ❖ Gerwense Heide
 - ❖ Stiphoutse bossen
 - ❖ Dommeldal
 - ❖ Papenvoortse Heide
 - ❖ Geeneindsche Heide
 - ❖ Refelingse Heide – Oude Steenoventerrein
 - ❖ Heerendonk

- Groene scheidingen: Dommeldal en boszone

- Geen 24-uurs leven
- Lage bebouwingsdichtheid
- Rustige leefomgeving
- Groen in de wijken
 - Historisch groen
 - Brinken
 - Parken

- Beken, sloten en riviertjes
- Bomenlanen



Ruimtelijke motivering

Een kader van wettelijke taken wordt aangegeven:

- Gezondheid
 - gezonde fysieke leefomgeving
 - Milieubeginselen
 - gezonde levensstijl
- Energietransitie
 - Klimaatwet
 - CO2 uitstoot
- Klimaatadaptatie
 - Hittestress
 - Wateroverlast
 - watertekort
- Participatie
 - Invloed burgers, bedrijven, organisaties

Belangrijke trends en ontwikkelingen zijn:

- Demografie – kleinere huishoudens
- Sociaal – vergrijzing en individualisering
- Mobiliteitstransitie – mobiliteit als dienst
- Digitale transitie – online kopen
- Landbouwtransitie – kringlopen en natuurinclusiviteit

Gezondheid als verbindende factor:

- Bescherming
- Stimulering

Hoogwaardige woon- en leefomgeving:

- Groen
- Erfgoed
- Transformatie, inbreiding, uitbreiding
- Aantrekkelijk centrum
- Warmtetransitie

Vitale samenleving:

- Inclusiviteit
- Woonbehoefte
 - Ander soort woningen, andere prijs
 - Kleine levensloopbestendige woningen: appartementen
 - Mengvormen: jongeren, ouderen, zorgbehoevenden

Robuust landschap

- Natuurontwikkeling behouden en versterken
- Landbouw – faciliteren landbouwtransitie
- Energietransitie

Nu en in Brainport doelt op 'Quality of life' en 'Economic welfare':

- Hoogwaardige woongemeente
- Geen uitbreiding bedrijventerreinen
- Groene long voor Brainport
- Bereikbaarheid – alle vervoersmodaliteiten inzetten



Ruimtelijke motivering

De omgevingsvisie concreet gerelateerd aan de locatie Refeling 60-72 geeft de volgende aandachtspunten:

- Kernkwaliteiten koesteren en versterken
- Leefbaarheid
 - Toekomst bestendig woningaanbod
 - Behoud en versterken voorzieningen
 - Groen en water
 - Langzaam verkeersroutes
 - Spelen, bewegen, ontmoeten
- Gezondheidsbescherming
 - Wettelijke milieunormen
 - 'Stand still' geluid en luchtkwaliteit
 - Verbetering geluid, geur, lucht
 - Veilige leefomgeving
- Gezondheidsbevordering
 - Gezonde levensstijl faciliteren
 - Sociale cohesie
 - Welzijn
 - Inclusiviteit
 - Zelfredzaamheid
 - Mobiliteit
- Overige speerpunten:
 - Bodem, grondwater
 - Sociale gezondheid
- Hoogwaardige woon- en leefomgeving:
 - Wonen en ruimtelijke planvorming
 - ❖ Kleine, betaalbare woningen voor jong en oud
 - ❖ Transformatie
 - Warmtetransitie
 - ❖ Verduurzaming nieuwe en bestaande woningvoorraad
 - ❖ Aardgasvrij
 - Groene woon-/leefomgeving
 - ❖ Bescherming waardevolle groenstructuren
 - ❖ Kwaliteitsverbetering bestaand groen

- ❖ Gericht toevoegen groen
- ❖ Groen recreatief, actief gebruiken

- Vitale samenleving:
 - Faciliteren
 - Behouden, verbeteren, benutten voorzieningen, accommodaties
 - Openbare ruimte voor spelen, bewegen, ontmoeten
 - Sociale veiligheid
 - Inclusief bouwen
 - ❖ Ontwikkeling relatief kleine levensloopbestendige woningen, zoals appartementen voor m.n. jongeren en ouderen
 - ❖ Zorg
 - ❖ Sinti, statushouders, arbeidsmigranten
 - Energie-opwek ten dienste van

Dit initiatief moet staan voor;

- Nuenense ambities, keuzes en opgaven
- Bijdragen aan de kernkwaliteiten
- Bijdragen aan de gezondheid in brede zin
- Gedragen omgevingsdialog met omwonenden, die geïnformeerd worden en als klankbord dienen



Ruimtelijke motivering

Het plan zal rekening houden met de 7 brainportprincipes:

- Koesteren identiteit
- Ruimte voor innovatie
- Invloed voor bewoners
- Wauw-factor
- Vraaggericht ontwikkelen
- Benutting regionaal schaalniveau
- Gezonde verstedelijking

Bij de uitwerking van deze principes houden we rekening met de volgende trends en ontwikkelingen:

- Eenzaamheid
- Vergrijzing
- Mobiliteit
- Flora & Fauna
- Klimaat
- Energie
- Duurzaamheid

De 7 Brainport principes concretiseren:

- Koesteren identiteit
 - DNA Nuëen
 - Dichtheid wonen-landschap
 - Individueel-collectief
 - Sociale maatschappelijke bijdrage
 - Definitie kwaliteit
 - Beeldkwaliteit
- Ruimte voor innovatie
 - Duurzaamheid
 - GPR-gebouw/GPR-stedenbouw
 - Smart Mobility
 - High Tech toepassingen

- Invloed voor bewoners
 - Betrokkenheid
 - Invloed
- Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus
 - Onderscheidend
 - Aantrekkelijke factoren
 - Karakterfactoren
 - Vertaling lifestyle kenmerken
- Vraaggericht ontwikkelen
 - Doelgroep/prijsniveau
 - Aanvullend programma
 - Levensloopbestendig
 - Afstemming bestaande markt
 - Doorstroming
- Benutting regionaal schaalniveau
 - Plek/functie binnen SGE
 - Match woning en omgeving
 - Relaties naar voorzieningen
- Gezonde verstedelijking
 - Gezondheid bewoners
 - Inzet middelen gezonde verstedelijking
 - Initiëren ontmoeting
 - Stimuleren verbindingen



Stedenbouwkundig plan

Programma

Beoogde realisatie van 30 appartementen en een aantal dienstenruimten in één complex, gelegen aan Refeling 60-72 te Nuenen. Bedoeling is 10 appartementen in de sociale sector aan te bieden. Tien appartementen voor het middensegment en 10 appartementen in de vrije sector. Voor de sociale sector kan ingezet worden op huurders. Voor de middengroepen en de vrije sector ligt het in de bedoeling koopappartementen aan te gaan bieden. Doelgroepen zijn zonder meer starters, senioren, zorgbehoevenden en mindervaliden. De locatie ligt dicht bij alle mogelijke voorzieningen te midden van een buitengewoon groene entourage. De dienstenruimten zijn m.n. bedoeld voor geestelijke en fysieke gezondheidszorg. De huidige gebruikers - een aantal psychologen, yogaleraren, praktijk Leerkracht en fysio- en psychotherapeuten - willen graag ook de toekomstige gebruikers worden van dit nieuwe plan.



Impressie



De Refeling



Impressie



De Refeling



Impressie



De Refeling



- Zoveel mogelijk de bestaande bomen behouden
- De prachtige oude eik krijgt een centrale plek in het plan. De bebouwing is hierop aangepast en 'omarmt' als het ware de eik. Onder deze grote boom wordt een zitgelegenheid gecreëerd tussen het groen
- Bomen waar nodig verplaatsen
- Open 'groene' bestrating toepassen in de parkeervakken en in gedeelten van de rijbanen
- Paden met halfverharding (Dolomiet of gelijkwaardig)
- Dakterrassen/balkons voorzien van groen
- Fietsenstalling verscholen tussen het groen. Hekwerk laten begroeien
- Perken voorzien van gevarieerde, bloemrijke beplanting.
- Leibomen op de grens van het naastgelegen perceel, zodat het zicht op het groen gewaarborgd blijft. Inheemse nieuwe beplanting.



Groen – Bomenplan





Impressie





Impressie





Impressie



De Refeling



Parkeren

In het plan zijn de onderstaande voorzieningen voor parkeren opgenomen. Daarbij is er uitgegaan van de aangegeven norm van 1,4 parkeerplekken per woning. Het bezoekersaandeel van de woningen en de diensten in de kelder worden in de openbare ruimte opgenomen zoals overeengekomen.

- 1 parkeerplek bij de ontsluiting van het plan
- 22 parkeerplekken op de parkeerplaats op het eigen terrein
- 1 minder-validen parkeerplek op de parkeerplaats op het eigen terrein
- 18 parkeerplekken in de half-verdiepte kelder
- Totaal 42 parkeerplekken op eigen terrein
- 12 fietsplekken voor bezoekers van de diensten in de kelder op eigen terrein
- 48 fietsplekken voor bewoners in de fietsenstalling



Impressie



De Refeling





Impressie



De Refeling



INLOOPAVOND

- Verslaglegging
- vastleggen aanwezig + noteren gegevens en mailadressen etc.
- inventariseren van vragen en antwoorden
- algehele tendens, eventueel een formulier laten invullen met opinie over het plan
- Eventuele actiepunten en vervolgstappen
- Afstemming in kader van participatie over eventuele vervolgspraken/bijeenkomsten



Plattegronden – Kelder (-1500mm)





Plattegronden – Begane grond (+1500mm)





Plattegronden – Eerste verdieping (+4500mm)





Plattegronden – Tweede verdieping (+7500mm)





Impressie



De Refeling



Impressie





Impressie



De Refeling



Impressie



De Refeling



Impressie



De Refeling

De Refeling

Nuenen

Oprachtgever:

-



Laurey
Architecture &
Environment