

WONINGBOUW GERWEN EN NEDERWETTEN

HAALBAARHEIDSSTUDIE WONINGBOUW



Opdrachtgever: Gemeente Nuenen
Projectnr: NUE009

Datum: December 2024



WONINGBOUW GERWEN EN NEDERWETTEN

HAALBAARHEIDSSTUDIE WONINGBOUW

Opdrachtgever: Gemeente Nuenen
Projectnr: NUE009
Status: Definitief
Datum: December 2024

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

Opsteller:
EVGE
Verificatie:
TME
Validatie:
SR

© 2024 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veelevoudigd 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.



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7
1.1	DE OPGAVE	7
1.2	ONDERZOCHE LOCATIES	7
2	GERWEN	9
2.1	VERSTEDELIJKINGSAKKOORD STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN (2021)	9
2.2	REGIONALE WOONDEAL (2023)	9
2.3	STRUCTUURVISIE GERWEN 2011	10
2.4	HINDERCONTOUREN	11
2.5	CULTUURHISTORIE	12
2.6	POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE GERWEN NOORD	13
2.7	POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE LIESHOUTSEWEG - RUITERWEG	21
2.8	POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE KERKAKKERS	24
2.9	POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE SMITS VAN OYENLAAN	33
2.10	CONCLUSIES VERSTEDELIJKINGSAKKOORD SGE, PROGRAMMA WONEN VS. ONTWERPSCHETSEN KERN GERWEN	37
2.11	OVERZICHT BELEID EN AANDACHTSPUNTEN	38
2.12	MOGELIJKHEDEN WONINGBOUWONTWIKKELING GERWEN	40
3	NEDERWETTEN	45
3.1	VERSTEDELIJKINGSAKKOORD STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN (2021)	45
3.2	REGIONALE WOONDEAL (2023)	45
3.2	PROGRAMMA WONEN 2020 - 2030 (NEDERWETTEN)	45
3.3	STRUCTUURVISIE NEDERWETTEN 2014	46
3.4	HINDERCONTOUREN	47
3.5	POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE BLOEMHOEVE	48
3.6	POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE EIKELKAMPEN - HOEKSTRAAT	53
3.7	POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE HOEKSTRAAT	56
3.8	POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE SPORTPARK	59
3.9	POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE ZUIDWEST	62
3.10	CONCLUSIES VERSTEDELIJKINGSAKKOORD SGE, PROGRAMMA WONEN VS. ONTWERPSCHETSEN KERN NEDERWETTEN	65
3.11	OVERZICHT BELEID EN AANDACHTSPUNTEN	66
3.12	MOGELIJKHEDEN WONINGBOUWONTWIKKELINGEN NEDERWETTEN	69
4	NAWOORD	71



Ligging Gerwen en Nederwetten

1 INLEIDING

1.1 DE OPGAVE

Gemeente Nuenen is binnen de dorpskernen Gerwen en Nederwetten op zoek naar geschikte locaties voor woningbouwontwikkeling. In deze beide kernen zijn in totaal een negental locaties geïnventariseerd, zowel op gemeentelijke gronden als op private gronden. De gemeente is op de hoogte van een aantal private initiatieven en wil onderzoeken hoe en of deze plannen geïntegreerd kunnen worden in de gemeentelijke ontwikkelvisie. Verder staat de gemeente uitdrukkelijk open voor aanvullende initiatieven vanuit de samenleving en wil zij woningbouw actief stimuleren in de kernen. De gemeente ziet hier voor zichzelf een belangrijke rol in weggelegd als initiator en facilitator.

Voorliggende haalbaarheidsstudie vormt een afwegingskader, op basis waarvan de gemeente onderbouwde keuzes kan maken voor de ontwikkelingsrichting en eventuele uitwerking. Deze haalbaarheidsstudie is tot stand gekomen door middel van een beknopte analyse per locatie en een quickscan met betrekking tot de actuele planologische wetgeving en beleidsstukken. Hierbij is gekeken naar factoren die invloed hebben op de ontwikkeling van woningen, zowel binnen het plangebied als in de directe omgeving.

Ten slotte zijn op basis van deze inventarisatie voor elk van de negen locaties de ontwikkelingsmogelijkheden in kaart gebracht in de vorm van één of meerdere (soms gefaseerde) voorbeelduitwerkingen. Aan de voorbeelduitwerkingen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Deze dienen uitsluitend ter inspiratie binnen de voorliggende rapportage en moeten niet gezien worden als een daadwerkelijk ontwerpplan op de betreffende locatie.

Een deel van de onderzochte locaties zijn vanuit eerdere structuurvisies (Structuurvisie Gerwen 2011, Structuurvisie Nederwetten 2014) reeds in beeld als potentiële ontwikkellocatie. Enkele hiervan zijn inmiddels ontwikkeld, maar de meeste locaties zijn nu, 10 jaar later, nog steeds relevant als mogelijke ontwikkellocatie. In de paragrafen 2.1 en 3.1 wordt dieper ingegaan op de bovengenoemde structuurvisies en de relevante locaties. Met het oog op de gevraagde woningbouwopgave voor Gerwen en Nederwetten zijn er daarnaast enkele potentiële ontwikkellocaties toegevoegd in de voorliggende studie.

De in de studie opgenomen locaties zijn niet limitatief, maar schetsen de opgave waar de beide kernen voor staan. Het geeft een eerste aanzet voor de te bepalen strategie door de gemeente Nuenen om te komen tot een beantwoording van de woningbouwopgave op de korte en lange termijn.

1.2 ONDERZOCHE LOCATIES

In totaal zijn er negen locaties geïnventariseerd in de beide dorpskernen samen. Vier van de locaties bevinden zich in Gerwen en vijf in Nederwetten. In de volgende hoofdstukken worden de locaties per dorpskern nader onderzocht en toegelicht.

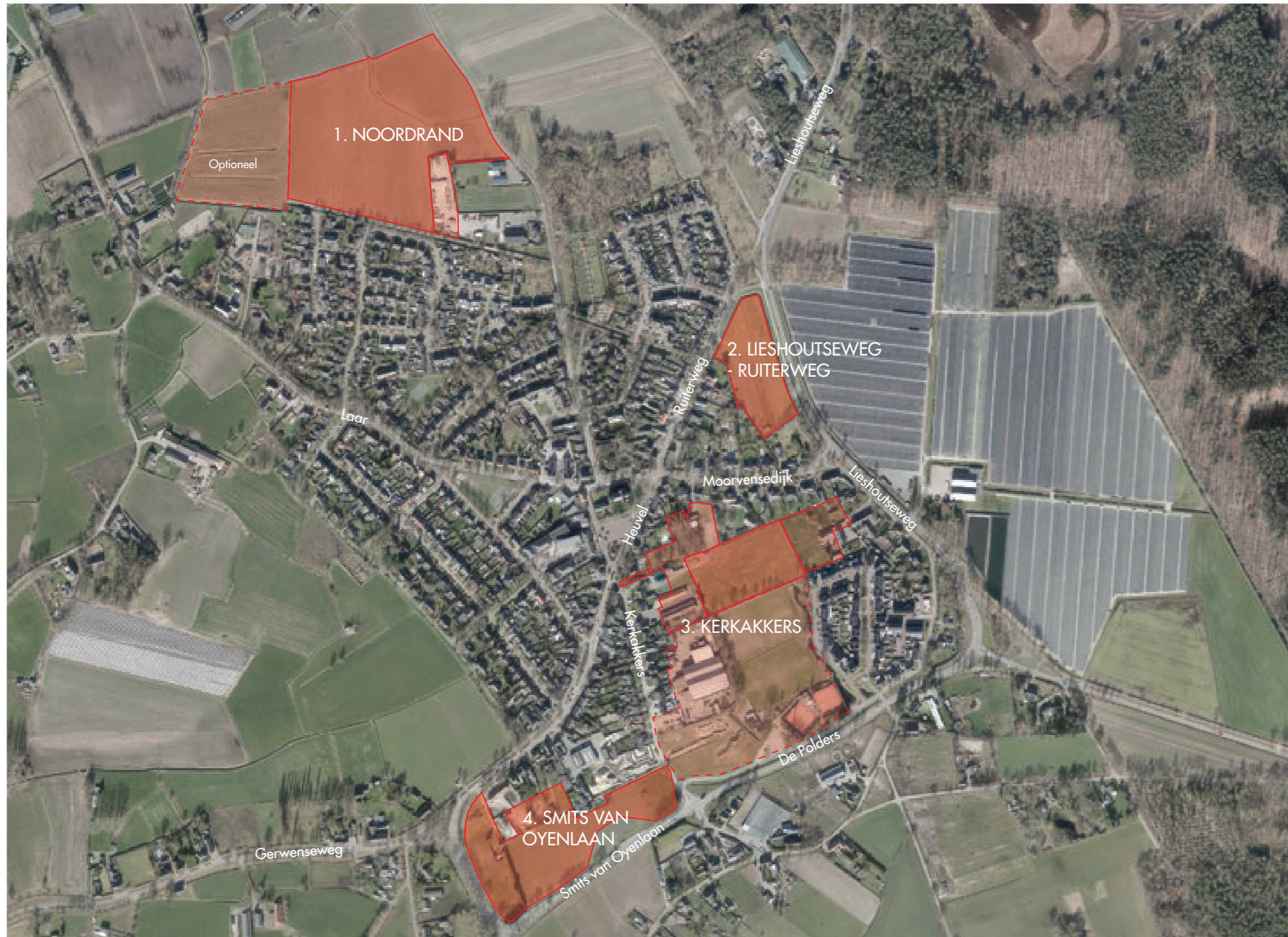
Onderzochte locaties Gerwen

1. Locatie noordrand, Gerwen Noord
2. Locatie Lieshoutseweg
3. Locatie Kerkakkers
4. Locatie Smits van Oyenlaan

Onderzochte locaties Nederwetten

1. Locatie Bloemhoeve (oostelijke deel perceel)
2. Locatie Eikelkampen - Hoekstraat
3. Locatie Hoekstraat
4. Locatie Sportpark
5. Locatie Zuidoost

NB: Aan de voorbeelduitwerkingen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Deze dienen uitsluitend ter inspiratie binnen de voorliggende rapportage en moeten niet gezien worden als een daadwerkelijk ontwerpplan op de betreffende locatie.



Overzicht locaties Gerwen

2 GERWEN

In de kern Gerwen worden de volgende vier locaties onderzocht op de mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling (zie kaart op pagina 8):

1. locatie noordrand, Gerwen Noord
2. locatie Lieshoutseweg - Ruiterweg
3. locatie Kerkakkers
4. locatie Smits van Oyenlaan

De te onderzoeken locaties volgen uit een eerste scan van onderstaande beleidsstukken:

- Structuurvisie Gerwen 2011
- Programma Wonen 2020 - 2030 Gemeente Nuenen (kern Gerwen)
- Omgevingsvisie Nuenen 2021
- Verstedelijkingsakkoord stedelijk gebied Eindhoven 2021
- Regionale woondeal 2023

Per locatie wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn. De hindercontouren worden daarbij in beeld gebracht, waarna een voorbeeldverkeveling in beeld brengt wat de locatie bij kan dragen aan de totale woningbouwopgave voor Gerwen. Hiervan afgeleid is het mogelijk een strategie te bepalen voor de korte en lange termijn.

2.1 VERSTEDELIJKINGSAKKOORD STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN (2021)

In het verstedelijkingsakkoord SGE zijn voor de kernen in het gebied afspraken gemaakt over de aantallen en de wijze waarop er gebouwd mag worden. Voor de gemeente Nuenen betekent dit het volgende: tot 2030, 2.050 woningen en in totaal tot 2040, 2.900 woningen.

Voor de kernen Gerwen en Nederwetten betekent dit dat er van dat aantal in totaal 250 woningen gebouwd mogen worden tot 2040.

De voorkeur gaat uit naar bouwen binnen het bestaand stedelijk gebied. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven met meer dan 12 woningen buiten bestaand stedelijk gebied geldt het principe 'Nee, tenzij...'. Vastgelegd is dat dorpen zich moeten kunnen blijven ontwikkelen en onderscheiden. Bewust groeien in kwalitatief hoogwaardige plannen en lokaal maatwerk, wat betekent een impuls geven aan zowel het landschap als de dorpsgemeenschap. Onderdeel van de voorgestane ontwikkeling zijn inpassing en versterking van het groenblauwe landschap, klimaatadaptatie, energietransitie en gezondheid.

2.2 REGIONALE WOONDEAL (2023)

In de regionale woondeal zijn afspraken gemaakt over de realisatie van woningen in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin. Door het reeds aanwezige woningtekort en de verdere groei van de hightechindustrie in de regio is de druk op de woningmarkt groot. De ambitie van de regio Zuidoost - Brabant is om meer woningen te realiseren (70.000 tot 90.000 tot 2040), zodat het woningtekort sneller wordt ingelopen en de Brainportregio de noodzakelijke schaal- en kwaliteitssprong kan maken. De woondeal beperkt zich tot de minimale opgave tot en met 2030. Gemeenten spannen zich in om zachte woningbouwplannen tijdig om te zetten in harde plannen met daarbij specifieke aandacht voor het zo snel mogelijk opharden van de plannen voor de eerstkomende 3 jaren.

Woonbouwrealisatie bestaat uit, minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen. Hierbij geldt het minimum van 30% sociale huur en tweederde betaalbaar in de nieuwbouwopgave voor elke gemeente. De verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop kan per gemeente verschillen. Gemeenten en corporaties zien realisatie van voldoende sociale huurwoningen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

De opgave voor Nuenen tot en met 2030 bestaat uit een bruto nieuwbouwopgave van 815 woningen, netto toe te voegen aan de voorraad, 760 woningen, waarvan 505 betaalbare woningen en 230 sociale huur woningen. Nuenen West (1.284 woningen) en Luistruik (112 woningen) zijn in bovenstaande vraag sleutelprojecten voor Nuenen.

2.3 PROGRAMMA WONEN 2020-2030 (GERWEN)

In 2020 is er voor de gemeente Nuenen een Programma Wonen opgesteld. In dit programma is een doorkijk gegeven naar de toekomstige woningbouwontwikkeling voor de afzonderlijke kernen, waaronder Gerwen. De woningbouwontwikkeling is uitgesplitst naar periode, prijsklasse, typologie en status. Als de status hard is, dan is er al een bestemmingsplan aanwezig. In tegenstelling tot de zachte voorraad, waarbij de mogelijke ontwikkelingen gedeuid zijn, maar de procedures nog doorlopen moeten worden. Voor Gerwen betekent dit (aangegeven in 2020) dat er vanaf de huidige periode, 2024 en verder, nog 80 woningen gerealiseerd dienen te worden. Tot 2030 zo'n 20 woningen en na 2030 zo'n 60 woningen. Tussentijdse veranderingen in de woningmarkt en eventuele vraag van na 2020 zijn hierbij niet in beschouwing genomen.

	Totaal	Periode			Huur			Koop			Type		Status BP		Zorg					
		2020-2024	2025-2029	2030 n.v.	Maximaal € 6737	Vrije sector €737 - €750	Vrije sector > €750	n.b.	< € 200.000 (sociale koop)	€ 200.000 - € 345.000	> € 345.000	n.b.	Grondgebouwen	Appartement gebouwen	Hard	Zacht	Instrumenteel onderaan	Zelfstandig wonen onderaan	Zelfstandig wonen bovenaan	Zelfstandig wonen bovenaan
Gerwen																				
20 (in aanbouw)	20	20							20			20			20					
20 (vervolgfase)	40			40							40					40				
Hof van het Laer	10	10								10		10			10				10	
Kerkakkers	5	5									5				5					
Melke Sandershof (Hoigt (Eikander)	8	8			8							8			8					
Structuurvisie (indicatief)	40		20	20			20				20	20	20		40					
Buitengebied: splitsing ruimte voor ruimte	7	7									7	7			7					

Programma wonen 2020 - 2030 Gerwen

2.3 STRUCTUURVISIE GERWEN 2011

Om de mogelijke ontwikkelingen voor de dorpskern Gerwen te duiden, is het van belang om te bekijken welke gebieden reeds eerder in het beleid benoemd en vastgelegd zijn, maar nog niet zijn ontwikkeld. De structuurvisie Gerwen 2011 geeft hierop het eerste antwoord. In 2011 zijn er voor de kern Gerwen een drietal gebieden weergegeven als mogelijke projectlocatie. Het gaat hierbij om de volgende locaties:

- Omgeving Kerkakkers
- De Noordrand
- Locatie Zuidwest

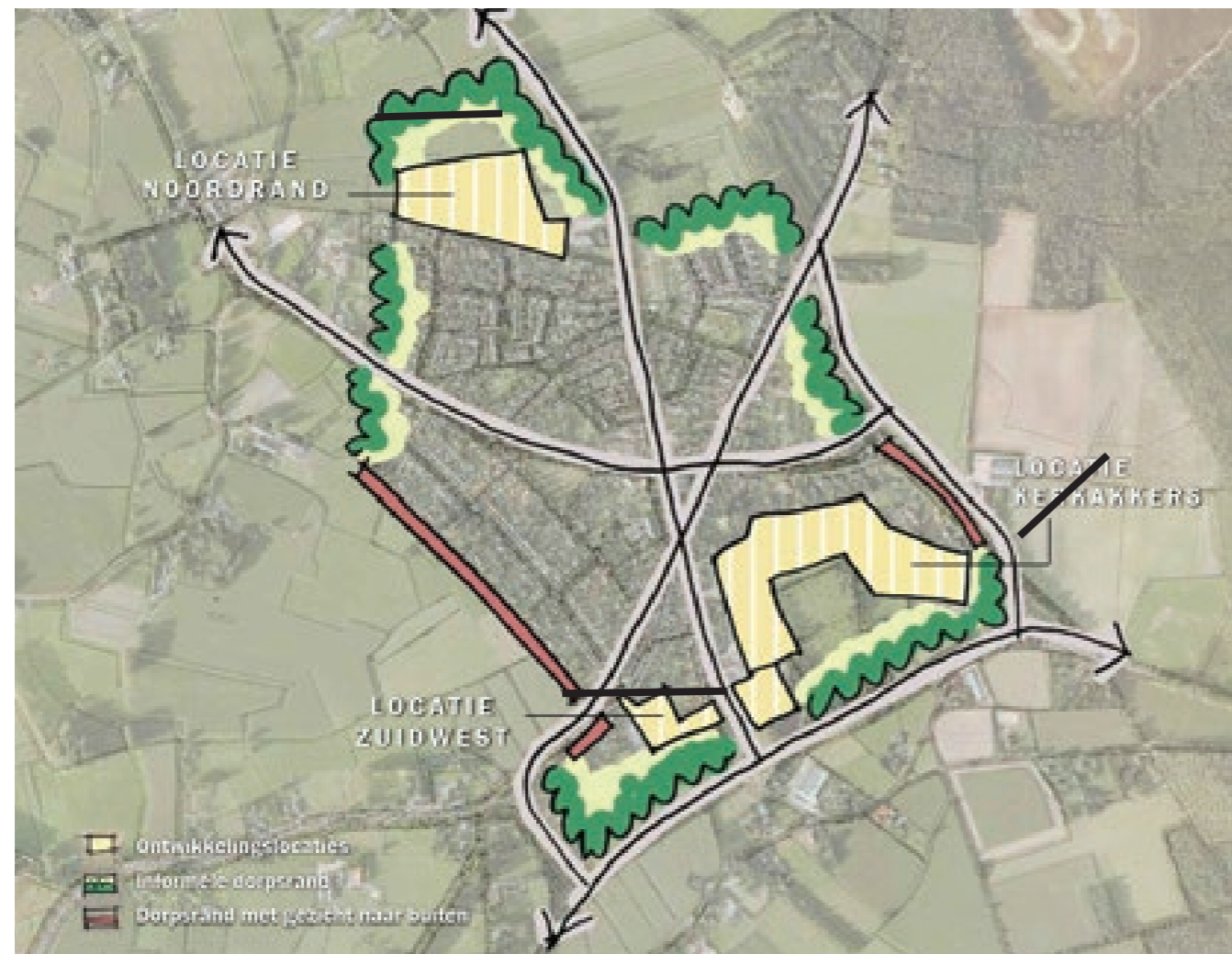
Naast deze mogelijk te ontwikkelen gebieden ten behoeve van woningbouw, zijn er in de structuurvisie nog een aantal informele dorpsranden aangegeven. Hier zou je kunnen denken aan versterking en afronding van de dorpsrandzone door een groen - blauwe ontwikkeling (water en groen) ter versterking van de landschappelijke overgang naar het buitengebied,

met daarin opgenomen enkele bebouwingsontwikkelingen. De ontwikkeling moet dan als geheel een bijdrage leveren aan de versterking van de overgang tussen de kern Gerwen en het omringende landschap.

Als gekeken wordt naar de voorgestelde locaties in de kern Gerwen, valt op dat maar enkele gebieden in de afgelopen tien jaar zijn ontwikkeld. Het gaat hierbij om een gedeelte van de locatie Zuidwest, waarbij enkele grote percelen zijn ontwikkeld en het garagebedrijf buiten beschouwing is gebleven.

Op de locatie Kerkakkers aan de Smits van Oyenlaan – Ter Warden, is één van de voormalige voetbalvelden en daarnaast enkele agrarische percelen tot ontwikkeling gekomen. In deze uitbreiding tot woningbouwlocatie is een gemengd woningbouwprogramma tot uitvoering gebracht.

In de overige gebieden geduid in de structuurvisie Gerwen 2011, hebben geen ontwikkelingen plaatsgevonden.



Structuurvisie Gerwen 2011

2.4 HINDERCONTOUREN

In en rondom de kern van Gerwen bevinden zich verschillende objecten die hinder kunnen veroorzaken, zoals geur-, stof-, of geluidsoverlast, of die op andere wijze voor overlast of een risico kunnen vormen voor de omgeving.



In onderstaande kaart zijn de verschillende hinderobjecten aangegeven met de bijbehorende hindercontouren. Deze hindercontouren geven de richtafstanden weer die de VNG hanteert in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' ten opzichte van gevoelige objecten.

Indien er meerdere hindercontouren van toepassing zijn, wordt er uitgegaan van de grootste afstand.

In de navolgende paragrafen zal per locatie dieper worden ingegaan op de voor de betreffende locatie relevante hindercontouren.



Legenda

-  Hinder veroorzakende objecten
-  Hindercontouren behorend bij hinderobjecten

Specificatie hinderobjecten:

- 1** Veehouderij - varkens
geurhindercontour: 200 m
- 2** Hoveniersbedrijf (b.o. > 500 m²)
geluidhindercontour: 50 m
- 3** Buurt-/clubhuis
geluidhindercontour: 30 m
- 4** Tuinbouw
spuitcirkel: 50 m
- 5** Veehouderij - rundvee
geurhindercontour: 100 m
- 6** Metaalconstructiewerkplaats
geluidhindercontour: 100 m
- 7** Veldsportcomplex
geluidhindercontour: 50 m
- 8** Verlichting sportveld
hindercontour: 30 m
- 9** Tennisbanen
geluidhindercontour: 50 m
- 10** Autohandel
geluidhindercontour: 30 m
- 11** Tuincentrum
geluidhindercontour: 30 m

Hindercontouren Gerwen

2.5 CULTUURHISTORIE

Aan de westzijde van Gerwen grenst een cultuurhistorisch waardevol gebied van provinciaal cultuurhistorisch belang. Het betreft het Broekgebied tussen Breugel en Nuenen. Dit is een kleinschalig landschap met een grote afwisseling aan graslanden, broekbossen (natte boscomplexen) en geïsoleerde oude akkers. Deze waarden en kenmerken worden planologisch beschermd.

De toegekende waarden en kenmerken van het broekgebied tussen Breugel en Nuenen bestaan uit de volgende elementen:

- De samenhang van de oude akkercomplexen met de percelering en de landschapselementen in het beekdal
- De historische boerderijen

- De kleinschalige strookvormige percelen in het gebied
- De kleine akkercomplexen met bolle ligging en het esdek
- De broekbossen
- De bossen op rabatten, langwerpige ophogingen die gelegen zijn tussen greppels
- De populierenbossen
- De zandpaden

Op de mogelijk toekomstige optionele uitbreiding van de potentiële ontwikkellocatie Noordrand na, bevinden zich geen percelen van de potentiële ontwikkellocatie binnen het cultuurhistorisch waardevol gebied.



 Cultuurhistorisch waardevol gebied

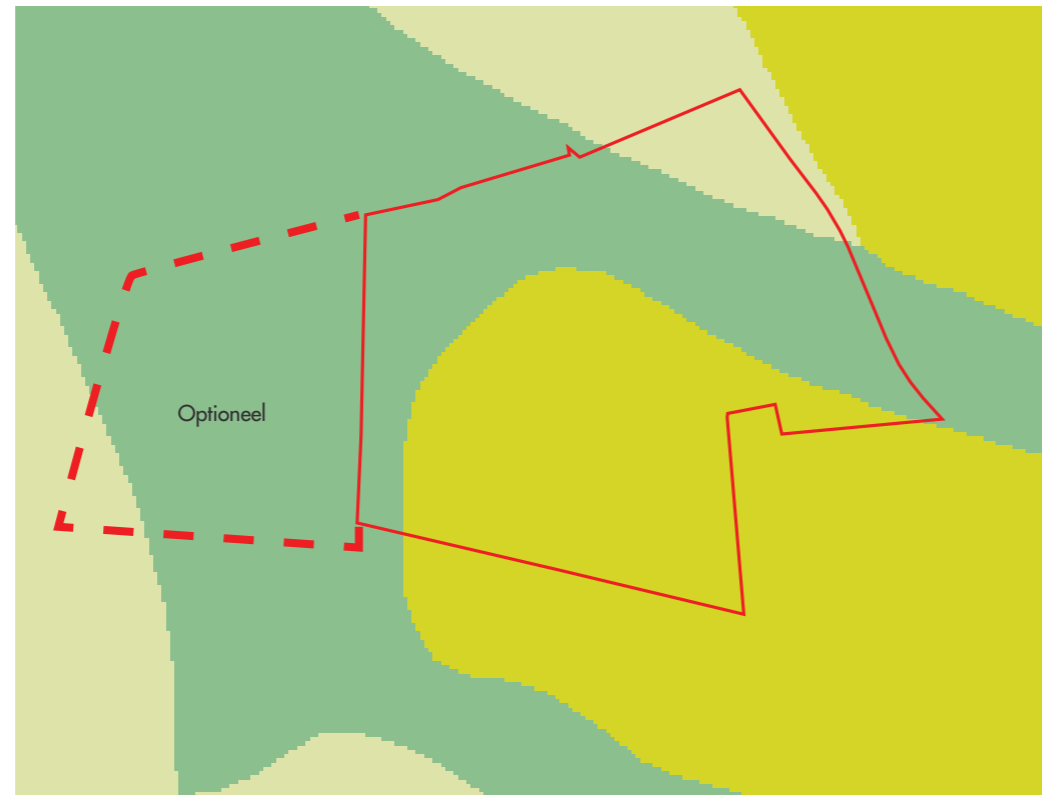
Cultuurhistorische waarden Gerwen met geprojecteerde potentiële ontwikkellocaties

2.6 POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE GERWEN NOORD

2.6.1 ANALYSE ONDERGROND

GEOMORFOLOGIE

Gerwen ligt op een relatief laaggelegen reliëf, tussen de beekdalbodems van de Dommel bij Eindhoven en de Aa bij Helmond. De locatie bestaat uit geïsoleerde heuvels en heuvelruggen, die ontstaan zijn door erosie of afzetting van materiaal door de wind en wordt doorsneden door een dalvormige laagte. Het is een vrij vlak, laaggelegen reliëf, met een lokaal maximaal hoogteverschil van 0,5 m tot 1,5 m. Aan de noordzijde is nog minder reliëf in het landschap aanwezig, met een maximaal hoogteverschil van 0,5 m.



- Geïsoleerde heuvels en heuvelruggen
- Dalvormige laagte
- Vlakte

Geomorfologische kaart met geprojecteerde potentiële ontwikkellocatie Gerwen Noord

BODEM

De locatie bestaat volledig uit hoge zwarte enkeerdgronden. Dit is een bodemtype dat kenmerkend is voor oude akkercomplexen met eeuwenlange bemesting via het potstalsysteem. De bemesting van de akkers vond hierbij plaats door heideplaggen vermengd met de mest van de schapen en koeien op de akkers aan te brengen. Het zijn dikke eerdgronden met een esdek (opgebrachte, bemeste grond, humusrijk) van ten minste 50 cm dik en hebben een hoge ligging ten opzichte van het grondwater. De bovenlaag bestaat uit lemig fijn zand.

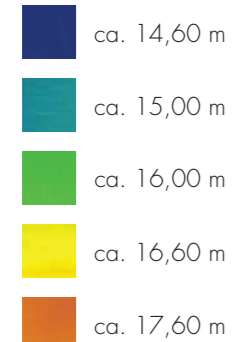
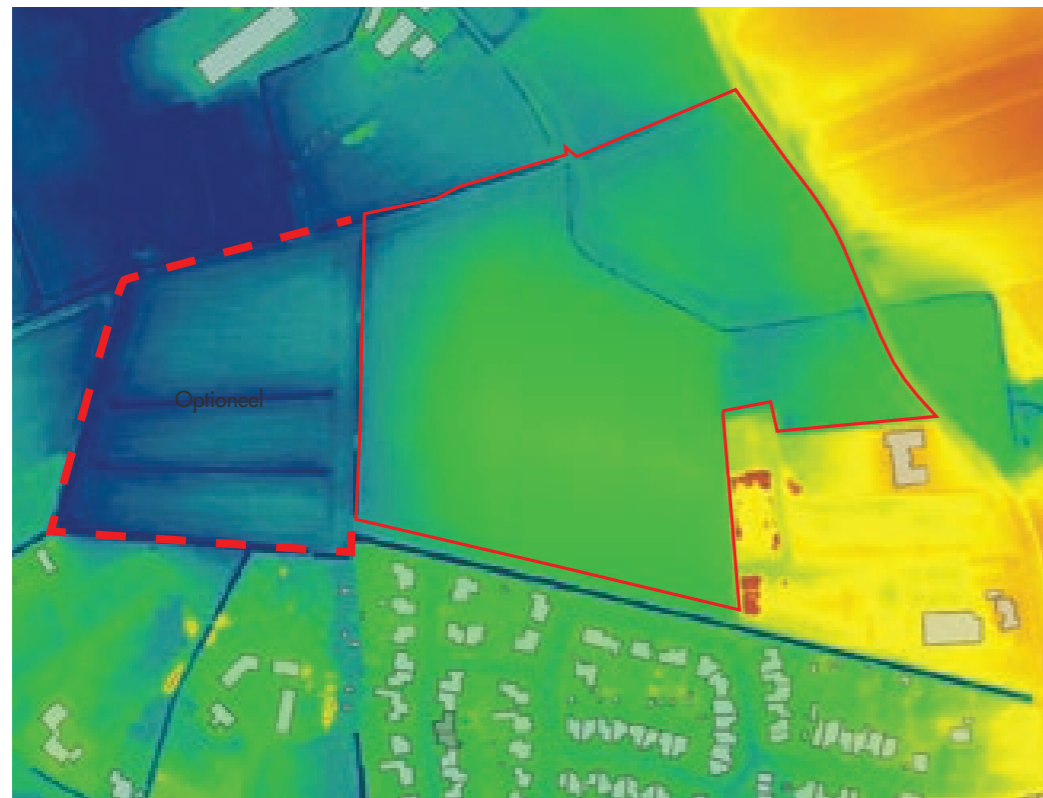


- Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand
- Lage enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

Bodemkaart met geprojecteerde potentiële ontwikkellocatie Gerwen Noord

HOOGTE

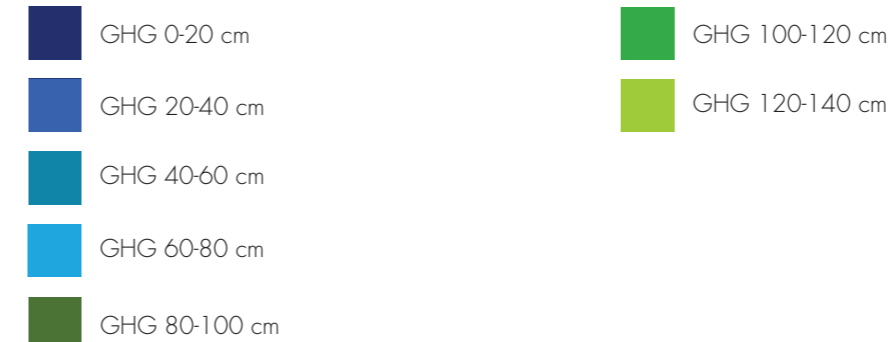
De noordelijke helft van de locatie wordt doorsneden door een sloot. Verder is de locatie vrij vlak en bedraagt de hoogte ca. +15,5 m tot +16,0 m boven NAP. Daar waar de locatie aan de bedrijfspercelen grenst, bevindt zich een hoogtesprong van ongeveer 0,5 meter. Ook aan de noordoostzijde wordt het omliggende terrein wat hoger. Ten westen van de potentiële ontwikkellocatie loopt het terrein juist verder af ter plaatse van de mogelijke uitbreiding (optioneel) van de potentiële ontwikkellocatie Gerwen Noord naar +15.0 NAP met daarin een duidelijk zichtbaar slotenpatroon.



Hoogtekaart met geprojecteerde potentiële ontwikkellocatie Gerwen Noord

GRONDWATERTRAPPEN

De gemiddeld hoogste grondwaterstand binnen de locatie Gerwen Noord ligt voor het grootste gedeelte tussen de 20 en 100 cm beneden het maaiveld. Verder naar het noordwesten liggen de grondwaterstanden GHG dicht onder het maaiveld en is de bodem natter. Dit geldt vooral op het optioneel aangeduide gedeelte, waar de GHG van 40 cm beneden het maaiveld tot (nagenoeg) op het maaiveld komt.



Gemiddelde hoogste grondwaterstand GHG met geprojecteerde potentiële ontwikkellocatie Gerwen Noord

2.6.2 HISTORISCHE ONTWIKKELING POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE GERWEN NOORD E.O.

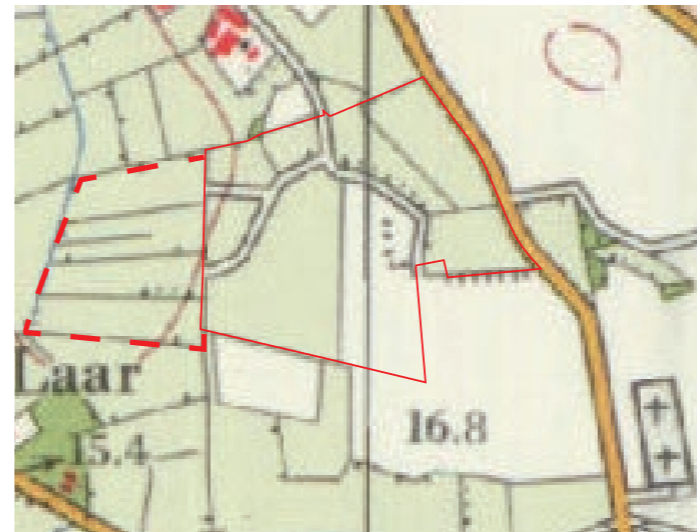
1905

In 1905 bestaat de locatie en de directe omgeving uit akker- en grasland. De kern Gerwen is nog erg klein en concentreert zich voornamelijk in een paar straten direct rond de kerk. Ten westen van de geprojecteerde ontwikkellocatie is een kleinschalige, herkenbare strokenverkaveling aanwezig.



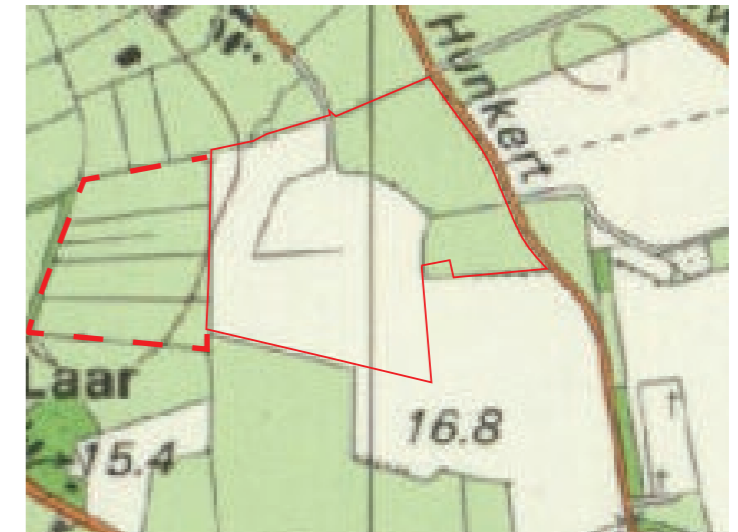
1975

Ten opzichte van 1905 is er weinig veranderd voor de locatie en de directe omgeving. De kern Gerwen is inmiddels wel al flink gegroeid, voornamelijk in westelijke richting.



1985

Nog steeds weinig verandering voor de locatie. De kern Gerwen blijft flink uitbreiden, vooral in noordelijke richting.



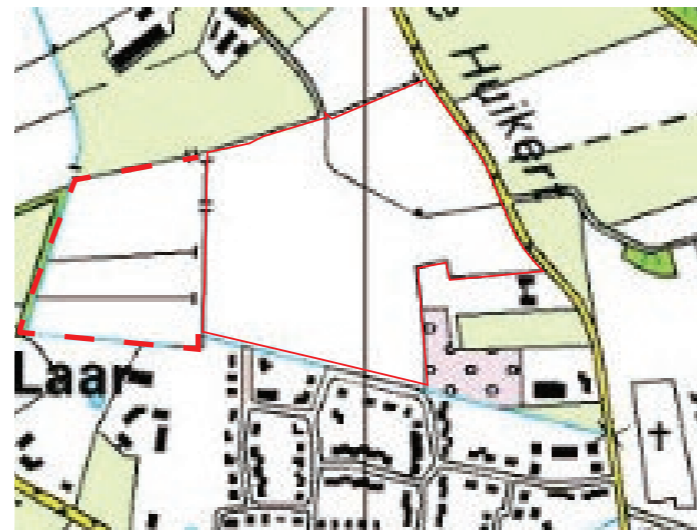
1995

Direct aangrenzend aan de locatie wordt clubhuis 't Huysven gebouwd. Gerwen breidt zich verder uit totdat er nog maar een kleine groenstrook overblijft tussen onze locatie en de woonbebouwing van de kern Gerwen.



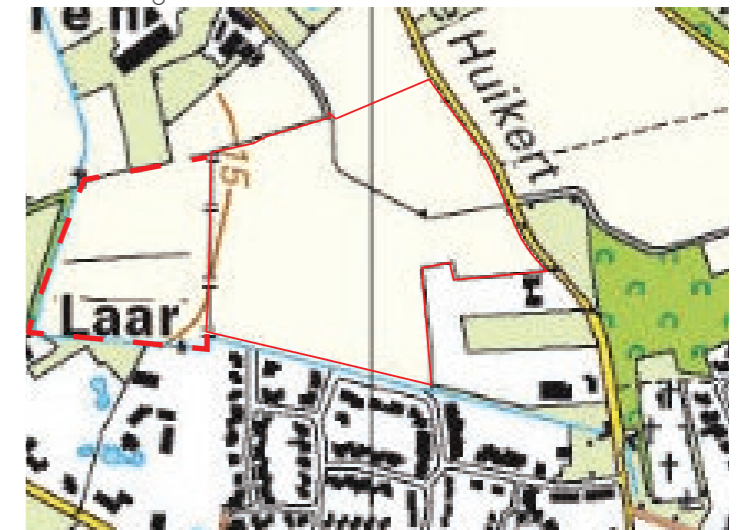
2005

Gerwen breidt zich kleinschalig uit tot aan de watergang in noordelijke richting. Deze watergang vormt de huidige zuidelijke grens van de potentiële uitbreidingslocatie Gerwen Noord. In de oostelijke hoek vestigt zich het huidige hoveniersbedrijf.



2020

Op de locatie is er weinig verandering. Uitbreiding van Gerwen beperkt zich voornamelijk tot verdichting in het zuidelijke gedeelte van de kern. Ten westen van de potentiële ontwikkellocatie Gerwen Noord (optioneel uitbreidingsgebied) zijn de restanten van het oude slotenpatroon nog duidelijk herkenbaar. Het optionele gebied ligt in cultuurhistorisch waardevol gebied.



2.6.3 INVENTARISATIE

De potentiële ontwikkellocatie Gerwen Noord bestaat uit een kerngebied van vier percelen met een totale oppervlakte van circa 5,9 ha. De percelen zijn geheel in gemeentelijk bezit en bestaan in de huidige situatie uit akkerland. Het gebied wordt doorkruist door een greppel die onderdeel uitmaakt van een grotere structuur.

Naast het geduide gebied uit de structuurvisie Gerwen 2011, is er een mogelijk scenario onderzocht waarbij een gedeelte van het aangrenzende perceel van het hoveniersbedrijf mee wordt genomen in de ontwikkeling. Dit deelperceel is circa 0,3 ha groot en bevindt zich in privé-bezit. Ook een mogelijke uitbreiding aan de westzijde van de locatie is onderzocht, bestaande uit nog eens vier percelen van in totaal 2,4 ha. Deze percelen bestaan uit akkerland en zijn in privé-bezit.

De locatie bevindt zich op de overgang van de noordelijke dorpsrand van Gerwen naar het buitengebied. Aan de zuidkant grenst de locatie direct aan het woongebied van de dorpskern, begrensd door een watergang. Aan de zuidoostkant sluit de locatie aan op enkele gedeeltelijk bebouwde, grote percelen, waarop een club-/buurthuis (gemeentelijke grond) en een hoveniersbedrijf met bedrijfswoning zijn gevestigd (privaat).

Het club-/buurthuis en het hoveniersbedrijf projecteren momenteel een geluidshindercontour van 30m (buurthuis) respectievelijk 50m (hovenier) op de onderzochte locatie. In het scenario waarin het hoveniersperceel gedeeltelijk mee wordt ontwikkeld, verkleint zich de hindercontour na de wijziging van het omgevingsplan voor de betreffende locatie.

In het omgevingsplan is de locatie Gerwen Noord aangeduid als enkelbestemming agrarisch met dubbelbestemming archeologische waarde.



Oblique luchtfoto potentiële ontwikkellocatie Gerwen Noord



Luchtfoto locatie plangebied potentiële ontwikkellocatie Gerwen Noord



Eigendomskaart gemeentelijke percelen potentiële ontwikkellocatie Gerwen Noord (overig privaat)

2.6.4 VOORBEELDUITWERKING GERWEN NOORD

De locatie Gerwen Noord is reeds geduid in de structuurvisie Gerwen als uitbreidingsgebied. Op de locatie rusten een tweetal hindercontouren die van invloed zijn op de ontwikkeling. Aan te raden is om deze twee eigenaren / bestemmingen mee te nemen in de ontwikkeling van het gebied.

De voorbeelduitwerking op de potentiële ontwikkellocatie Gerwen Noord, in de vorm van het voorliggende schetsplan, gaat uit van een stapsgewijze ontwikkeling. De basis begint bij de ontwikkeling van de gemeentelijke gronden. Vervolgens vindt er een doorkijk plaats met ontwikkeling van de gronden van het hoveniersbedrijf. Eventueel is het nog mogelijk om op de naastgelegen, ingeklemde agrarische gronden op de lange termijn een aansluitende ontwikkeling te realiseren. Deze gronden hebben echter een hoge GHG en liggen in cultuurhistorisch waardevol gebied, waardoor het de vraag is of er daadwerkelijk mogelijkheden liggen op deze gronden. De voorbeelduitwerking(en) geeft een doorkijk naar een totale ontwikkeling van de geduide percelen. Gefaseerd van korte naar lange termijn.

De basis van de uitwerking wordt gevormd door de landelijke omgeving, de aansluiting op de bestaande woonwijk (wegen Geestakker en Sellesakker) en de bestaande, kenmerkende lagen aanwezig in het plangebied. De herkenbare slotenstructuur en het hoogteverloop in het plangebied geven daarbij een duidelijke richting.

Het omringende landschap is waardevol. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een waardevolle agrarische bebouwingsconcentratie Rullen, met een open agrarisch tussengebied. Aan de westzijde zijn de oorspronkelijke bebouwingsconcentraties Laar en Hool nog herkenbaar, maar reeds vastgegroeid aan de kern Gerwen.

Aan de noordzijde van de geschetste ontwikkeling is een overgangszone gecreëerd, gevrijwaard van bebouwing. De zone zorgt voor behoud van de openheid naar de bebouwingsconcentratie op de rand van de akkers. Het vormt de groene afronding van de kern in het gebied, waar waterberging vanuit de wijk, ecologie en avontuurlijk spelen een plek hebben. Doordat het een doorlopende structuur vormt vanuit de huidige, bestaande aangrenzende wijk, is het tevens een mooi uitloopgebied vanuit de bestaande woonwijk, voor het maken van een ommetje en de overgang naar het agrarisch landschap. Het aangrenzende agrarische perceel aan de westzijde is ingeklemd tussen de bebouwingsconcentratie Laar en Hool en de 'nieuwe wijk'. De diepe percelen aan de Laar met een stevige beplanting op de achterzijde van de percelen, zorgen voor een nog verdere versteviging van de inklemming en zorgt voor een visuele afstand tot het mogelijke plangebied vanuit de bebouwingsconcentratie.

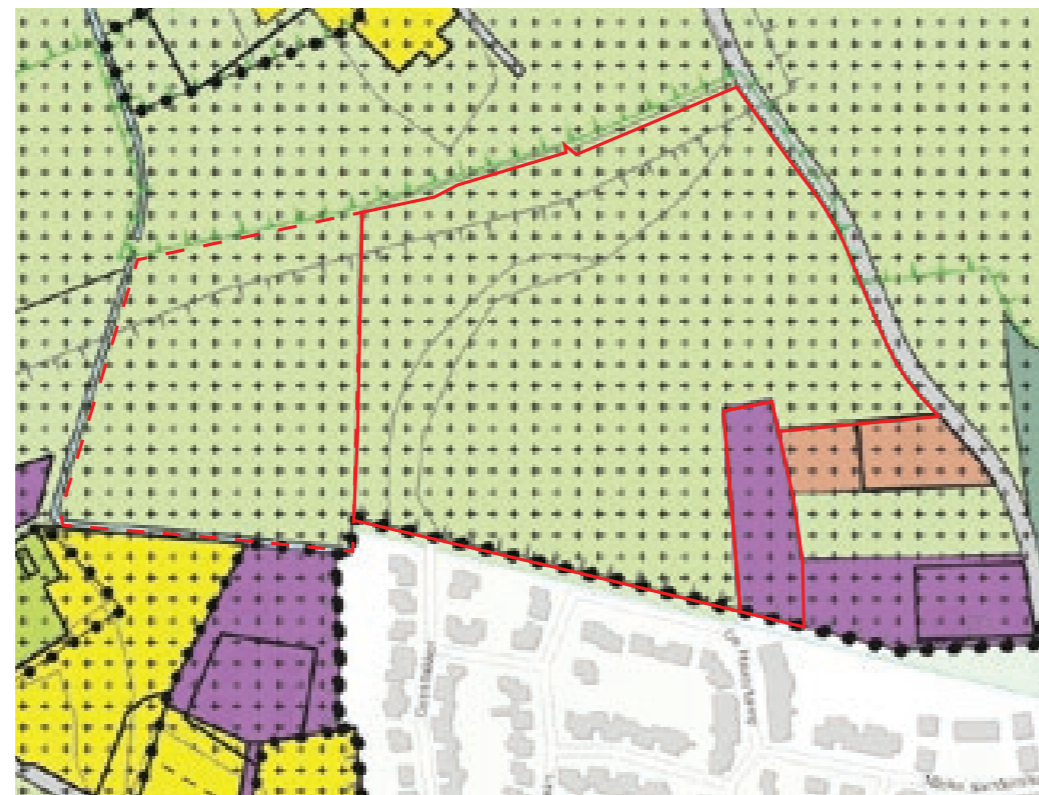
De zuidelijke grens en aansluiting op de bestaande wijk, wordt gevormd door het doorzetten van de woonstraten Geestakker en Sellesakker. De overgang bestaat verder uit de hier aanwezige waterloop met bijbehorende groene zone, wat er voor zorgt dat de ontwikkeling enigzins op zichzelf staat ten opzichte van de bestaande wijk.

De bebouwingstypologie in het plangebied gaat uit van het dorpse bouwen. Een gewenste mix aan woningtypes maakt hier onderdeel van uit, waarbij het voorliggende plan slechts een suggestie is. In het Programma Wonen van de gemeente Nuenen is daarnaast aangegeven dat 30% van de woningen moet bestaan uit de klasse sociale koop / huur bij nieuwbouw.

Afhankelijk van de te ontwikkelen, beschikbare, kavels zijn woningaantallen tussen de 90 en 150 woningen haalbaar. De te ontwikkelen woningaantallen, 80 woningen, uit het Programma Wonen 2020 - 2030 voor 2024 en verder voor de kern Gerwen, kunnen hier dus worden ingevuld.



Hindercontouren op potentiële ontwikkellocatie Gerwen Noord



Omgevingsplan, bestemmingen potentiële ontwikkellocatie Gerwen Noord

Locatie: Gerwen Noord



Woningaantallen	
16 x vrijstaand	18%
22 x tweekappers	26%
22 x hoekwoning *	26%
26 x tussenwoning *	30%
<hr/>	
86 totaal	100%

* sociale huur / sociale koop

Totaal sociale huur/koop moet 30% zijn volgens Programma Wonen 2020-2030 van de Gemeente Nuenen

Potentiële ontwikkellocatie Gerwen Noord ontwikkelscenario 1: ontwikkeling uitsluitend op gemeentelijke gronden

NB: Aan de voorbeelduitwerkingen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Deze dienen uitsluitend ter inspiratie binnen de voorliggende rapportage en moeten niet gezien worden als een daadwerkelijk ontwerpplan op de betreffende locatie.

Locatie: Gerwen Noord



Woningaantallen

18 x vrijstaand	19%
30 x tweekappers	31%
22 x hoekwoning *	23%
26 x tussenwoning *	27%

96 totaal 100%

* sociale huur / sociale koop

Totaal sociale huur/koop moet 30% zijn volgens Programma Wonen 2020-2030 van de Gemeente Nuenen

Potentiële ontwikkellocatie Gerwen Noord ontwikkelscenario 2: ontwikkeling op gemeentelijke gronden én deel van het private perceel hoveniersbedrijf

NB: Aan de voorbeelduitwerkingen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Deze dienen uitsluitend ter inspiratie binnen de voorliggende rapportage en moeten niet gezien worden als een daadwerkelijk ontwerpplan op de betreffende locatie.

Locatie: Gerwen Noord



Woningaantallen	
23 x vrijstaand	16%
52 x tweekappers	36%
34 x hoekwoning *	23%
37 x tussenwoning *	25%
<hr/>	
146 totaal	100%

* sociale huur / sociale koop

Totaal sociale huur/koop moet 30% zijn volgens Programma Wonen 2020-2030 van de Gemeente Nuenen

Potentiële ontwikkellocatie Gerwen Noord ontwikkelscenario 3: ontwikkeling gemeentelijke gronden, deel private perceel hoveniersbedrijf, met doorkijk op eventuele westelijke uitbreiding op private gronden

NB: Aan de voorbeelduitwerkingen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Deze dienen uitsluitend ter inspiratie binnen de voorliggende rapportage en moeten niet gezien worden als een daadwerkelijk ontwerpplan op de betreffende locatie.

2.7 POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE LIESHOUTSEWEG - RUITERWEG

2.7.1 INVENTARISATIE

De onderzochte potentiële ontwikkellocatie Lieshoutseweg - Ruitersweg bestaat uit twee percelen met een totale oppervlakte van circa 1,3 ha. De percelen zijn in privaat bezit en behoren toe aan één eigenaar. De locatie wordt aan drie zijden omzoomd door een greppel, watergang en bestaat voornamelijk uit grasland.

De locatie bevindt zich aan de oostrand van Gerwen en sluit hier direct aan op het woongebied van de dorpskern. Aan de westkant grenst de locatie aan de Lieshoutseweg met aan de overzijde van de weg een grootschalig tuinbouwgebied, kwekerij.

Het tuinbouwgebied, de kwekerij zorgt voor een hindercontour op de potentiële ontwikkellocatie Lieshoutseweg - Ruitersweg. Er dient een zone van 50 m te worden aangehouden vanaf de grens van het tuinbouwperceel naar een mogelijke woningbouwontwikkeling op de potentiële ontwikkellocatie aan de Lieshoutseweg - Ruitersweg.

In het omgevingsplan is het perceel aangeduid als agrarisch randgebied.

De GHG schommelt tussen 60 cm en 100 cm onder het maaiveld. Het gebied loopt lichtelijk af in zuidelijke richting.

In het verkeerskundige Voorkeursscenario multimodaliteit van de gemeente Nuenen is de locatie aangeduid ten behoeve van de ontwikkeling van een mogelijke toekomstige mobiliteitshub. Een centrale locatie waar verschillende vormen van vervoer samenkomen. Het doel is om het openbaar vervoer te bevorderen, de mobiliteit te verbeteren en duurzame vervoersopties te stimuleren.



Oblique luchtfoto potentiële ontwikkellocatie Lieshoutseweg - Ruitersweg



Luchtfoto potentiële ontwikkellocatie Lieshoutseweg - Ruitersweg



Eigendomskaart gemeentelijke percelen potentiële ontwikkellocatie Lieshoutseweg - Ruitersweg (overig privaat)



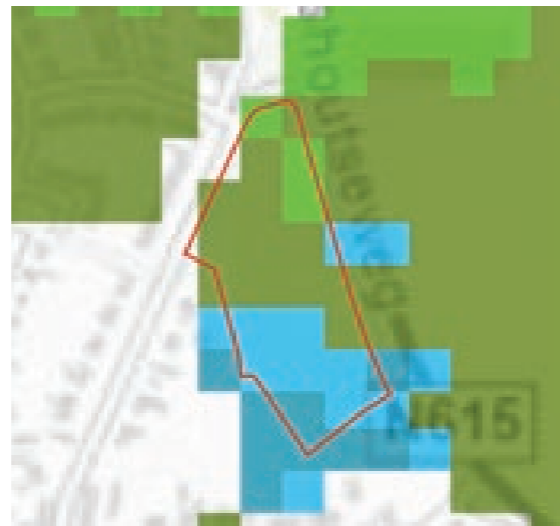
Legenda:
 4 Tuinbouw
 spuitcirkel: 50 m

Hindercontouren op potentiële ontwikkellocatie Lieshoutseweg - Ruitersweg



Hoogtekaart

- ca. 14,60 m
- ca. 15,00 m
- ca. 16,00 m
- ca. 16,60 m
- ca. 17,60 m



Gemiddelde hoogste grondwaterstand GHG

- GHG 40 - 60 cm
- GHG 60 - 80 cm
- GHG 80 - 100 cm
- GHG 100 - 120 cm

2.7.2 VOORBEELDUITWERKING LIESHOULSEWEG-RUITERSWEG

De locatie Lieshoutseweg - Ruitersweg is een locatie gelegen aan een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom met een snelheidsregime van 80 km/u. Daarnaast is aan de overzijde van de Lieshoutseweg een kwekerij aanwezig met een bijbehorende spuitzone waarin niet gebouwd mag worden. Het huidige agrarische perceel vormt de overgang tussen de achterzijde van woonpercelen met vrijstaande bebouwing aan de Ruitersweg naar de Lieshoutseweg. De gronden zijn van private eigenaren en zijn in de structuurvisie Gerwen 2011 aangeduid als informele dorpsrand waarin de onsamenhangende ontwikkeling van wonen en landschap een versterking kan betekenen van deze dorpsrand.

Een belangrijk uitgangspunt in de voorbeelduitwerking van de locatie is het vrijhouden van de spuitvrije zone van bebouwing en het behoud van een groene aansluiting op de Lieshoutseweg. De nieuwe overgangszone wordt daarom als groen-blauwe, landschappelijke structuur ingevuld. In het gebied is ruimte voor groen, water en ecologie en vormt een mooie, klimaatrobuste overgang, wat de informele overgang versterkt.

Buiten de spuitzone wordt een woningbouwprogramma voorgesteld passend binnen de context van de plek, met dorpse, 'agrarische' (beeldkwaliteit) woonvormen. Een gemixt woningprogramma wordt voorgesteld. Aan de Ruitersweg wordt de entree gevormd door een blok met patio-woningen in de vorm van een samengestelde 'hoeve'. Het blok bestaat uit een 'hoofdgebouw', de moderne boerderij, met bijbehorende schuurwoning. In het achtergelegen gebied van de mogelijke ontwikkellocatie, wordt het plan gevormd door een agrarisch hof bestaande uit een samenstelling van een korte rij geschakelde en twee-onder-een-kap woningen (levensloopbestendig), in het beeld van een moderne 'langgevelboerderij'. De afzonderlijke woonblokken zijn daarbij gepositioneerd rondom een gezamenlijke agrarische voorruimte, wat zorgt voor een intiem en karakteristiek karakter.

In het plangebied is in de voorbeelduitwerking ruimte voor 14 woningen. De haalbaarheid van het gewenste percentage sociale koop of sociale huur (30%) in het plangebied is de vraag. Dit vanwege de typologie en de waarschijnlijk gewenste beeldkwaliteit op de zichtlocatie aan een van de entrees tot Gerwen.



Omgevingsplan, bestemmingen potentiële ontwikkellocatie Lieshoutseweg - Ruitersweg

Locatie: Gerwen Lieshoutseweg - Ruiterweg



Voorbeelduitwerking potentiële ontwikkellocatie Lieshoutseweg - Ruiterweg

NB: Aan de voorbeelduitwerkingen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Deze dienen uitsluitend ter inspiratie binnen de voorliggende rapportage en moeten niet gezien worden als een daadwerkelijk ontwerpplan op de betreffende locatie.

2.8 POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE KERKAKKERS

2.8.1 ANALYSE ONDERGROND

GEOMORFOLOGIE

Gerwen ligt op een relatief laaggelegen reliëf, tussen de beekdalbodems van de Dommel bij Eindhoven en de Aa bij Helmond. De locatie bestaat uit geïsoleerde heuvels en heuvelruggen, die ontstaan zijn door erosie of afzetting van materiaal door de wind en wordt doorsneden door een dalvormige laagte. Het is een vrij vlak, laaggelegen reliëf, met een lokaal maximaal hoogteverschil van 0,5 m tot 1,5 m. Aan de noordzijde is nog minder reliëf in het landschap aanwezig, met een maximaal hoogteverschil van een 0,5 m.

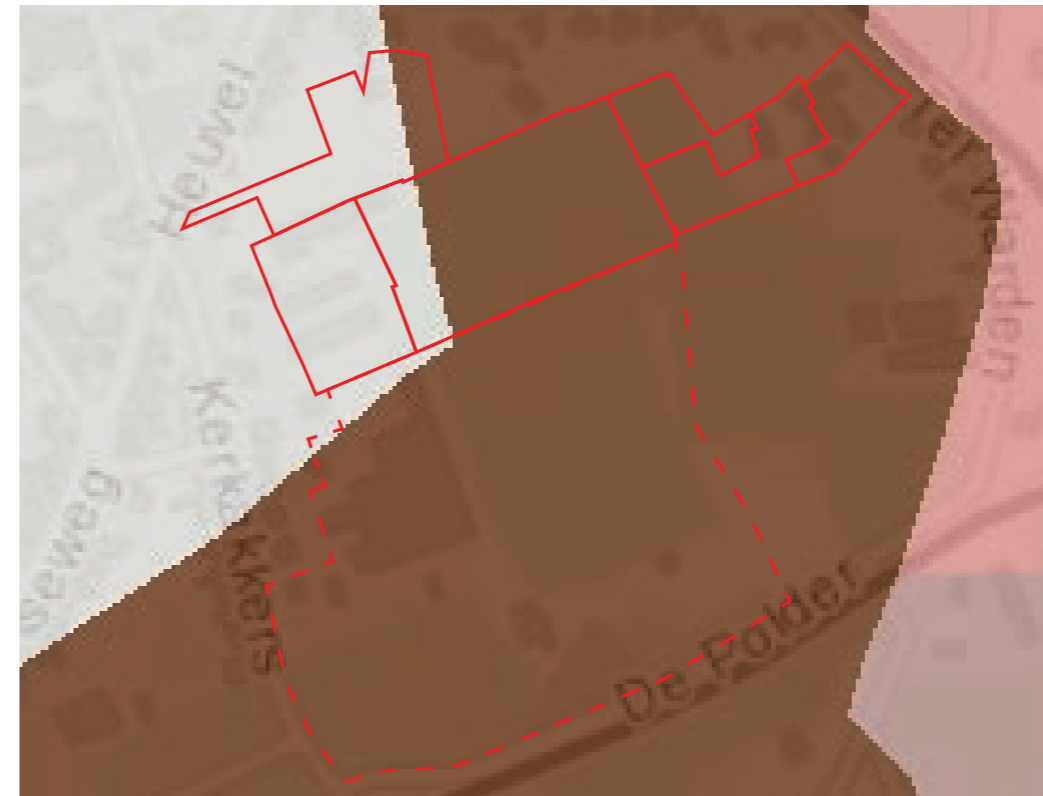


- Heuvels, ruggen en welvingen met bijbehorende vlakten en laagten
- Geïsoleerde heuvels en heuvelruggen

Geomorfologische kaart met geprojecteerde potentiële ontwikkellocatie Kerkakkers

BODEM

De locatie bestaat nagenoeg volledig uit hoge zwarte enkeerdgronden. Dit is een bodemtype dat kenmerkend is voor oude akkercomplexen met eeuwenlange bemesting via het potstalsysteem. De bemesting van de akkers vond hierbij plaats door heideplaggen vermengd met de mest van de schapen en koeien op de akkers aan te brengen. Het zijn dikke eerdgronden met een esdek (opgebrachte, bemeste grond, humusrijk) van ten minste 50 cm dik en hebben een hoge ligging ten opzichte van het grondwater. De bovenlaag bestaat uit lemig fijn zand.

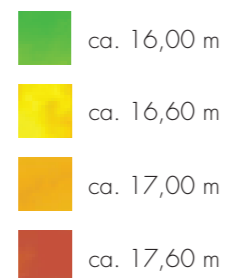


- Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand
- Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

Bodemkaart met geprojecteerde potentiële ontwikkellocatie Kerkakkers

HOOGTE

Er bevinden zich verschillende hoogte-sprongen op de locatie, meestal op de grenzen tussen de onderlinge percelen. Dit heeft onder andere te maken met de aanwezigheid van greppels, de afwatering van de percelen en de ophoging van de terreinen om ze geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het centrale, groen geduide perceel is met een hoogte van ca. +16 m NAP het laagstgelegen gedeelte van de beschouwde locatie. De zuidelijker gelegen sportvelden liggen ongeveer 1 meter hoger. Verder richting het westen loopt de hoogte van de percelen verder op naar ca. + 17,60 m NAP.



Hoogtekaart met geprojecteerde potentiële ontwikkellocatie Kerkackers

GRONDWATERTRAPPEN

De gemiddeld hoogste grondwaterstand binnen de locatie ligt tussen de 40 cm en 80 cm beneden het maaiveld. In het zuidwestelijke deel is de GHG nog lager met een diepte tussen de 80 cm en 100 cm.



Gemiddelde hoogste grondwaterstand GHG met geprojecteerde potentiële ontwikkellocatie Kerkackers

2.8.2 HISTORISCHE ONTWIKKELING POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE KERKAKKERS E.O.

1905

In 1905 bestaat de locatie grotendeels uit akker- en grasland. De oostelijke hoek is wel al bebouwd. De locatie grenst direct aan het oorspronkelijke hart (kerk en omgeving) en de kern van Gerwen, die dan nog vooral bestaat uit enkele kleine bebouwingsconcentraties en agrarische linten.



1955

Gerwen groeit en breidt zich uit langs de linten Gerwenseweg en Moorvensedijk. De randen van de locatie raken onderverdeeld in kleinere percelen, maar het grootste gedeelte blijft akker-/grasland.



1985

Gerwen groeit verder. Langs Kerkackers is lintbebouwing ontstaan en op de achterpercelen van de voormalige agrarische percelen zijn bedrijfspanden ontwikkeld. De agrarische linten ontwikkelen zich tot woonwerklinten. De tennisbanen en sportvelden zijn aangelegd en akkercomplexen en oorspronkelijke graslanden zijn inmiddels nagenoeg verdwenen.



1995

Aan de zuidkant van de locatie is de Smits van Oyenlaan aangelegd. De oorspronkelijke ontsluiting naar de sportvelden komt hiermee te vervallen en vindt nu plaats via deze nieuwe weg.



2005

Aan de noordzijde van de locatie wordt het bebouwingslint verdicht waardoor de locatie vanaf de Moorvensedijk minder zichtbaar wordt. De bedrijfspanden aan Kerkackers worden verder uitgebreid.



2020

Gerwen blijft groeien en verder verdichten. Direct ten oosten van de locatie is een uitbreidingslocatie toegevoegd en zijn de straten Goudhoeksland en Frits Bakershof aangelegd.



2.8.3 INVENTARISATIE

De onderzochte locatie Kerkackers bestaat uit een veertigtal (deel)percelen met een totale oppervlakte van circa 8,6 ha. Hiervan bevindt zich circa 5,2 ha in gemeentelijk eigendom en circa 3,4 ha in privaat eigendom. Het privaat eigendom is over meerdere eigenaren verdeeld.

Het noordelijke deel van de gemeentelijke percelen (circa 1,4 hectare) is momenteel in gebruik als paardenwei en vormt de kern van het onderzoeksgebied. De omliggende percelen, van private eigenaren die interesse getoond hebben in ontwikkeling, kunnen hierbij aanhaken. Op de overige gemeentelijke gronden, ten zuiden van de paardenwei, bevindt zich onder andere een sportcomplex met twee voetbalvelden, tennisbanen en een sportkantine. Deze sportvoorzieningen zouden mogelijk in de toekomst, in samenspraak, verplaatst kunnen worden naar een andere locatie binnen de gemeente om ruimte te maken voor een totale ontwikkeling van de locatie. Het aanhaken van privé - eigenaren van de overige omliggende percelen van het het sportpark is in dat geval ook denkbaar. Bij de onderzochte ontwikkelingsmogelijkheden op de percelen is daarom uitgegaan van een gefaseerde ontwikkeling met verschillende mogelijke ontwikkelscenario's die uiteindelijk kunnen leiden tot een totale ontwikkeling van het gebied Kerkackers.

In de huidige situatie projecteren de sportvelden en tennisbanen een geluidshindercontour van 50 m op de onderzochte locatie, daarnaast hebben de verlichtingsmasten ook hun impact. Deze hindercontoren komen te vervallen als het sportcomplex verplaatst wordt. De in de nabijheid gelegen metaalconstructiewerkplaats projecteert een hindercontour van 100 m op de locatie.

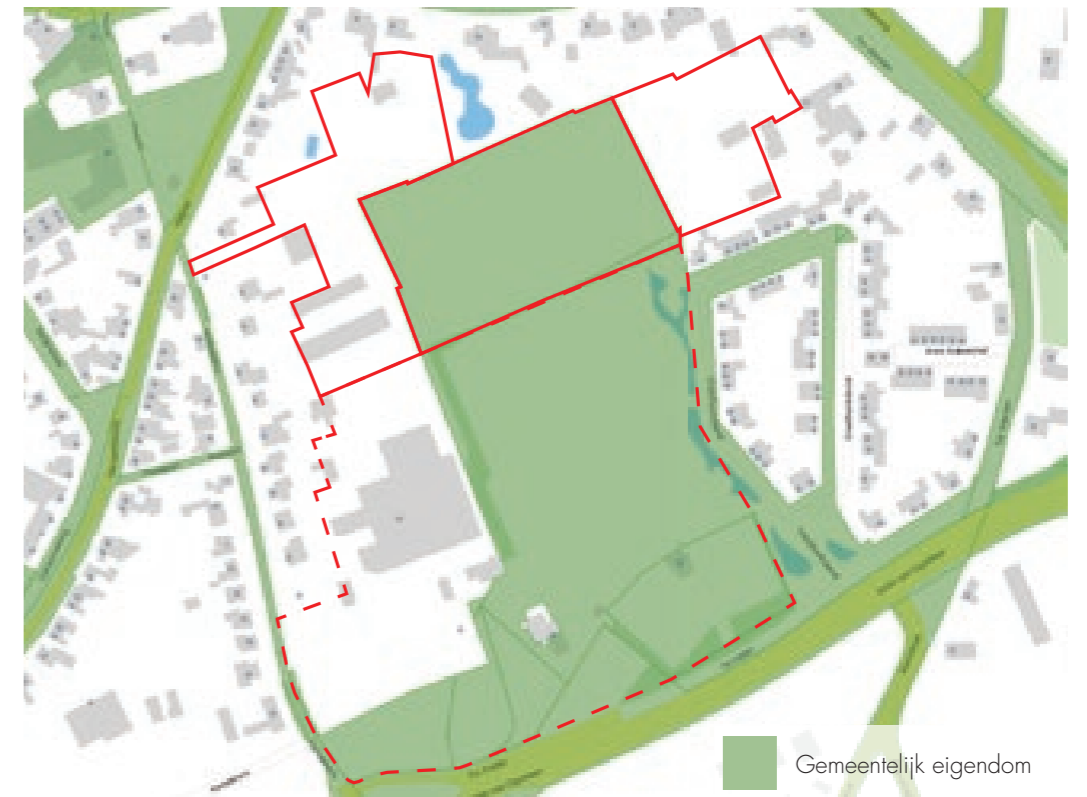
In het omgevingsplan is op de locatie een vlak aangewezen met enkelbestemming groen en dubbelbestemming archeologische waarde. Verder is er in het zuidwestelijke deel van het plangebied een vlak aangewezen voor woningbouw welke in ontwikkeling is.



Oblique luchtfoto potentiële ontwikkellocatie Kerkackers



Luchtfoto potentiële ontwikkellocatie Kerkackers



Eigendomskaart gemeentelijke percelen potentiële ontwikkellocatie Kerkackers (overig privaat)



Hindercontouren op potentiële ontwikkellocatie Kerkackers



Omgevingsplan potentiële ontwikkellocatie Kerkackers

2.8.4 VOORBEELDUITWERKING POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE KERKAKKERS (GERWEN ZUIDOOST)

Het gebied Kerkackers is gelegen binnen de bebouwde kom Gerwen. In het recente verleden is reeds een eerste fase nieuwbouw uitgevoerd op de naastgelegen percelen. In het gebied spelen vele belangen en diverse eigenaren hebben percelen in bezit. De gemeente Nuene is eveneens eigenaar in het gebied, van het perceel dat in de volksmond de 'paardenwei' wordt genoemd.

Diverse partijen in het gebied hebben een eigen wens om te ontwikkelen, of om aan te sluiten als de gemeente aan de slag gaat met het gebied. Door al deze afzonderlijke belangen, eigendommen en bijbehorende hindercontouren, is het van groot belang om in de voorbeelduitwerking reeds te kijken naar al deze afzonderlijke belangen. Deze zijn daarbij verwerkt in een allesomvattende voorbeelduitwerking. Een integraal plan, om het gebied uiteindelijk in zijn geheel tot ontwikkeling te laten komen. De afzonderlijke ontwikkelingen mogen elkaar in de tijd daarbij niet in de weg zitten, maar moeten voortborduren op de ingezette weg en daarop aansluiten. Participeren is dan ook een belangrijk thema om gezamenlijk te komen tot de juiste integrale keuzes en mogelijkheden.

Het gebied is reeds geduid in de structuurvisie Gerwen als ontwikkellocatie.

In de voorbeelduitwerking Kerkackers is uitgegaan van de diverse belangen en mogelijkheden om in de toekomst te komen tot een mogelijk volledige ontwikkeling van het gebied. In het voorbeeldplan is er ook van uitgegaan dat zonder uiteindelijke participatie van de afzonderlijke eigenaren of belanghebbenden (sportvoorziening) er een haalbaar en maakbaar plan is. Voor wat betreft de opzet en woningtypologie is aangesloten bij de reeds ontwikkelde eerste fase van het gebied. Dit betekent een grote mix aan woningen met de haalbaarheid van 30% in de betaalbare klasse.

In de ontwikkeling en realisatie van het plan is het van groot belang om de toegankelijkheid van het plan nader te beschouwen door de fases heen, en dit op de juiste manier te bestemmen. De locatie 'paardenwei' is als afzonderlijke ontwikkeling slechts, vanuit Kerkackers fase 1, op één manier toegankelijk.

In het plangebied is in de voorbeelduitwerking van het totale plan, dus inclusief de voetbalterreinen, ruimte voor ongeveer 165 woningen, waarvan ongeveer 80 woningen op de terreinen van partijen met mogelijke initiatieven. Er zijn ongeveer 37 woningen haalbaar op alleen de locatie paardenwei, de gemeentelijke gronden.



Woningaantallen	
3 x vrijstaand	8 %
10 x tweekappers	27 %
2 x hoekwoning	5 %
2 x tussenwoning	5 %
20 x rug-aan-rug-woning*	55 %
<hr/>	
37 totaal	100%

* sociale huur / sociale koop

Totaal sociale huur/koop moet 30% zijn volgens Programma Wonen 2020-2030 van de Gemeente Nuenen

Locatie: Gerwen Kerkakkers

Potentiële ontwikkellocatie Kerkakkers ontwikkelscenario 1: (voorlopig) behoud sportcomplex, ontwikkeling van uitsluitend gemeentelijke gronden

NB: Aan de voorbeelduitwerkingen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Deze dienen uitsluitend ter inspiratie binnen de voorliggende rapportage en moeten niet gezien worden als een daadwerkelijk ontwerpplan op de betreffende locatie.



Woningaantallen

5 x vrijstaand	6 %
24 x tweekappers	28 %
18 x hoekwoning	21 %
19 x tussenwoning	22 %
20 x rug-aan-rug-woning*	23 %
<hr/>	
86 totaal	100%

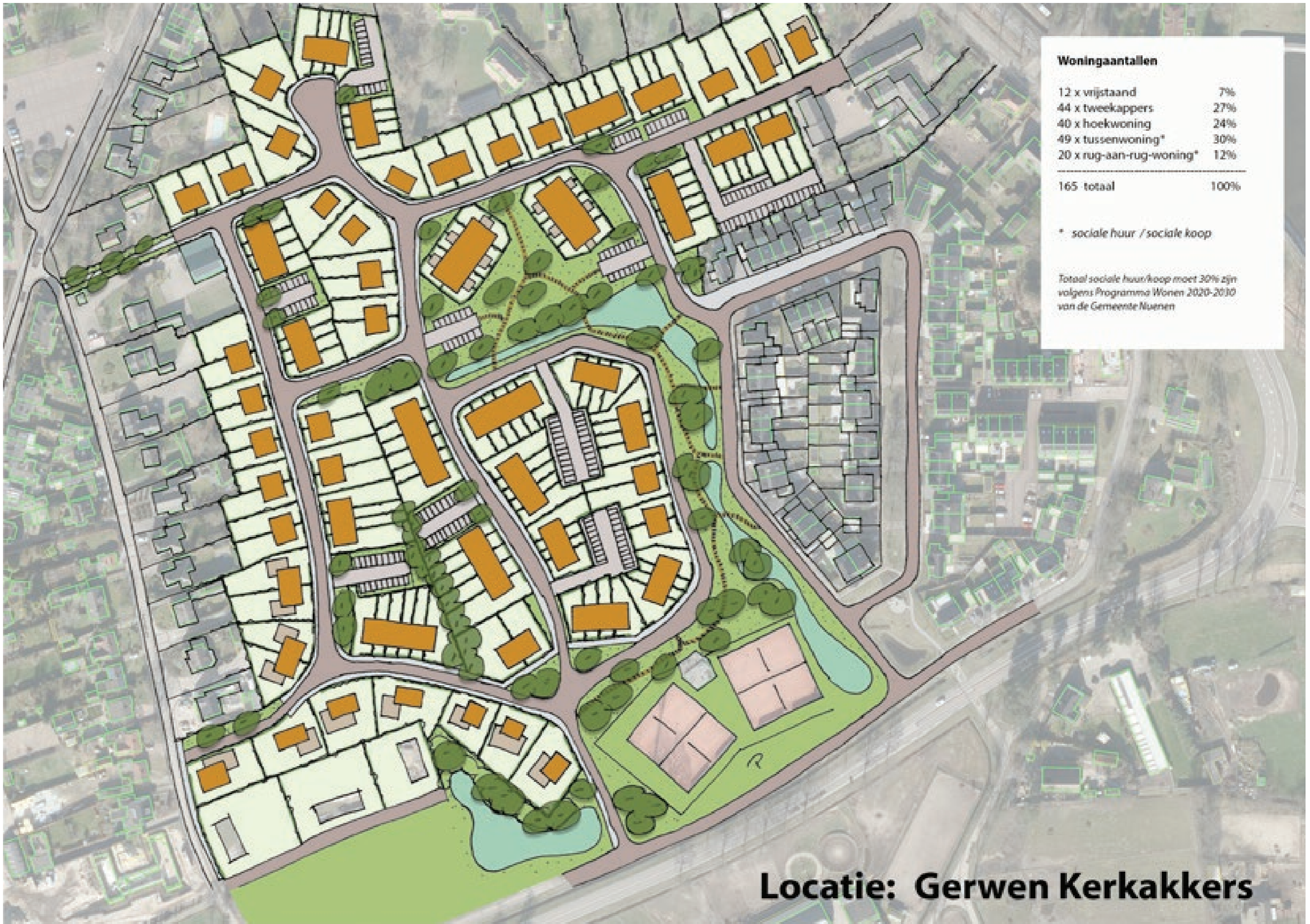
* sociale huur / sociale koop

Totaal sociale huur/koop moet 30% zijn volgens Programma Wonen 2020-2030 van de Gemeente Nuenen

Locatie: Gerwen Kerkackers

Kerkackers ontwikkelscenario 2: (voorlopig) behoud sportcomplex, ontwikkeling van gemeentegrond én privé-grondstukken

NB: Aan de voorbeelduitwerkingen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Deze dienen uitsluitend ter inspiratie binnen de voorliggende rapportage en moeten niet gezien worden als een daadwerkelijk ontwerpplan op de betreffende locatie.



Woningaantallen

12 x vrijstaand	7%
44 x tweekappers	27%
40 x hoekwoning	24%
49 x tussenwoning*	30%
20 x rug-aan-rug-woning*	12%
<hr/>	
165 totaal	100%

* sociale huur / sociale koop

Totaal sociale huur/koop moet 30% zijn volgens Programma Wonen 2020-2030 van de Gemeente Nuenen

Locatie: Gerwen Kerkkackers

Potentiële ontwikkellocatie Kerkkackers ontwikkelscenario 3A: verplaatsing sportcomplex, ontwikkeling gemeentegronden, mogelijke privé-gronden, doorkijk integrale totaalontwikkeling

NB: Aan de voorbeelduitwerkingen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Deze dienen uitsluitend ter inspiratie binnen de voorliggende rapportage en moeten niet gezien worden als een daadwerkelijk ontwerpplan op de betreffende locatie.



Locatie: Gerwen Kerkackers

Potentiële ontwikkellocatie Kerkackers ontwikkelscenario 3A: verplaatsing sportcomplex, ontwikkeling gemeentegronden, mogelijke privé-gronden, doorkijk integrale totaalontwikkeling, alternatieve variant niet grondgebonden woningen

NB: Aan de voorbeelduitwerkingen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Deze dienen uitsluitend ter inspiratie binnen de voorliggende rapportage en moeten niet gezien worden als een daadwerkelijk ontwerpplan op de betreffende locatie.

2.9 POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE SMITS VAN OYENLAAN

2.9.1 INVENTARISATIE

De onderzochte locatie Smits van Oyenlaan bestaat uit een tiental (deel)percelen met een totale oppervlakte van circa 3,0 ha. Daarvan is circa 0,8 ha in gemeentelijk bezit en de overige 2,2 ha in eigendom van verschillende private eigenaren. Het grootste gedeelte van de percelen bestaat uit grasland en enkele percelen zijn gesplitste bestaande woonpercelen.

De locatie bevindt zich aan de zuidkant van de kern Gerwen en sluit direct aan op de zuidelijke dorpsrand. Aan de zuidkant wordt de locatie begrensd door de Smits van Oyenlaan.

De locatie bevindt zich net buiten de geluidshindercontour van de autohandelaar, garagebedrijf, zodat hier geen rekening mee hoeft te worden gehouden.

In de GHG zit een groot verloop, van 40 tot 120 cm onder het maaiveld, wat terug te voeren is in het hoogteverloop van het terrein. De gemeentelijke gronden in het westen liggen daarbij het laagst en hebben de hoogste GHG.

In het omgevingsplan is de locatie grotendeels aangewezen als buitengebied. Aan het gebied is geen bijzondere waarde toegekend. Direct ten noordoosten van de locatie is in het omgevingsplan een woningbouwontwikkeling aangewezen.



Oblique luchtfoto locatie Smits van Oyenlaan



Luchtfoto locatie Smits van Oyenlaan



Eigendomskaart gemeentelijke percelen potentiële ontwikkellocatie Smits van Oyenlaan (overig privaat)

2.9.2 VOORBEELDUITWERKING POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE SMITS VAN OIJENLAAN

De locatie Smits van Oyenlaan is in de structuurvisie aangeduid als een informele dorpsrand als afronding van de kern. Het gebied wordt omsloten door diverse wegen, waarbij de Smits van Oyenlaan een 80 km/u weg betreft.

Een informele dorpsrand vraagt om een dorpsrand zonder harde overgang van wonen naar naar het landschap. Wonen en bijzondere woonvormen worden daarbij geïntegreerd in het landschap. In de zone zijn reeds aan de achterzijde van de kavels aan de Gerwenseweg bebouwingsontwikkelingen in uitvoering of gerealiseerd. Op de overige, diepe kavels zijn hierbij eveneens ontwikkelingen denkbaar in de vorm van tweekappers of vrijstaande woningen op ruim bemeten kavels.

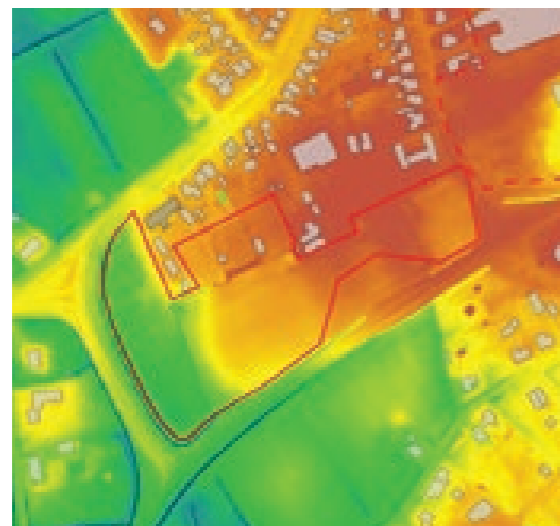
Aan de rand, in aansluiting op de laan van Gherwin, op de gemeentelijke percelen zijn eveneens kavels denkbaar. Een groene kadering met geluidswerende maatregelen zijn daarbij noodzakelijk. Dit zal zijn in de ontwikkeling op de achterzijde van de percelen. De ontsluiting van het plangebied zal zijn vanaf de Gerwenseweg. In de entreezone wordt een mix voorgesteld van een korte rij aan eengezinswoningen, twee-onder-één-kappers en enkele vrijstaande woningen.

Om de hoofdgroenstructuur van de kern Gerwen te behouden, blijft de rest van de locatie, huidige maisveld, grotendeels onbebouwd en wordt de groenstructuur hier robuuster, biodivers en klimaatadaptief gemaakt. Het gebied zal omgevormd worden tot een landschappelijk park, als uitloopgebied vanuit de kern. In deze informele groenzone zijn enkele bijzondere, natuurinclusieve woonvormen denkbaar, ontwikkeld vanuit een collectief. Te denken valt aan een groepswoning of in de vorm van tiny houses. Beide varianten bieden de mogelijkheid om vanuit deze collectiviteit eventueel de landschappelijke buitenruimte mee te nemen in de ontwikkeling en het onderhoud. Een duidelijke woonvorm vanuit een bepaalde gemeenschappelijke overtuiging.

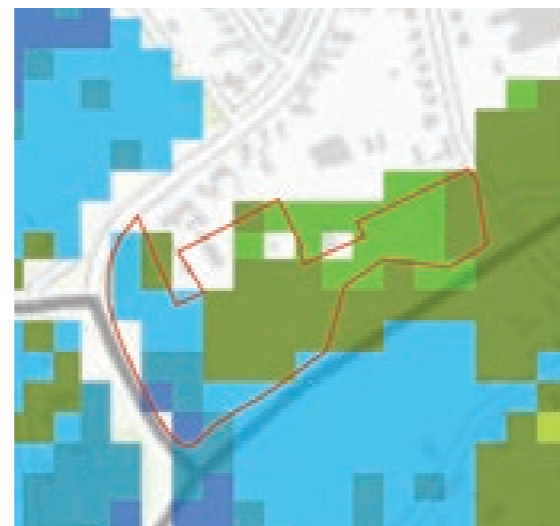
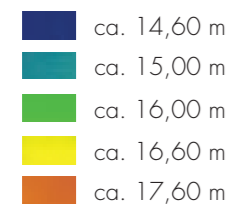
In het plangebied is in de voorbeelduitwerking, dus inclusief de eventuele bijzondere woonvormen, ruimte voor ongeveer 34 woningen. Dit is gedeeltelijk op gemeentelijke grond, private agrarische gronden en door de splitsing van grote private kavels.



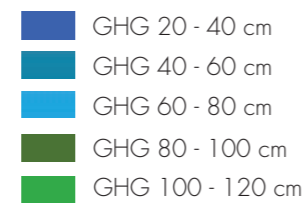
Hindercontouren op potentiële ontwikkellocatie Smits van Oyenlaan



Hoogtekaart

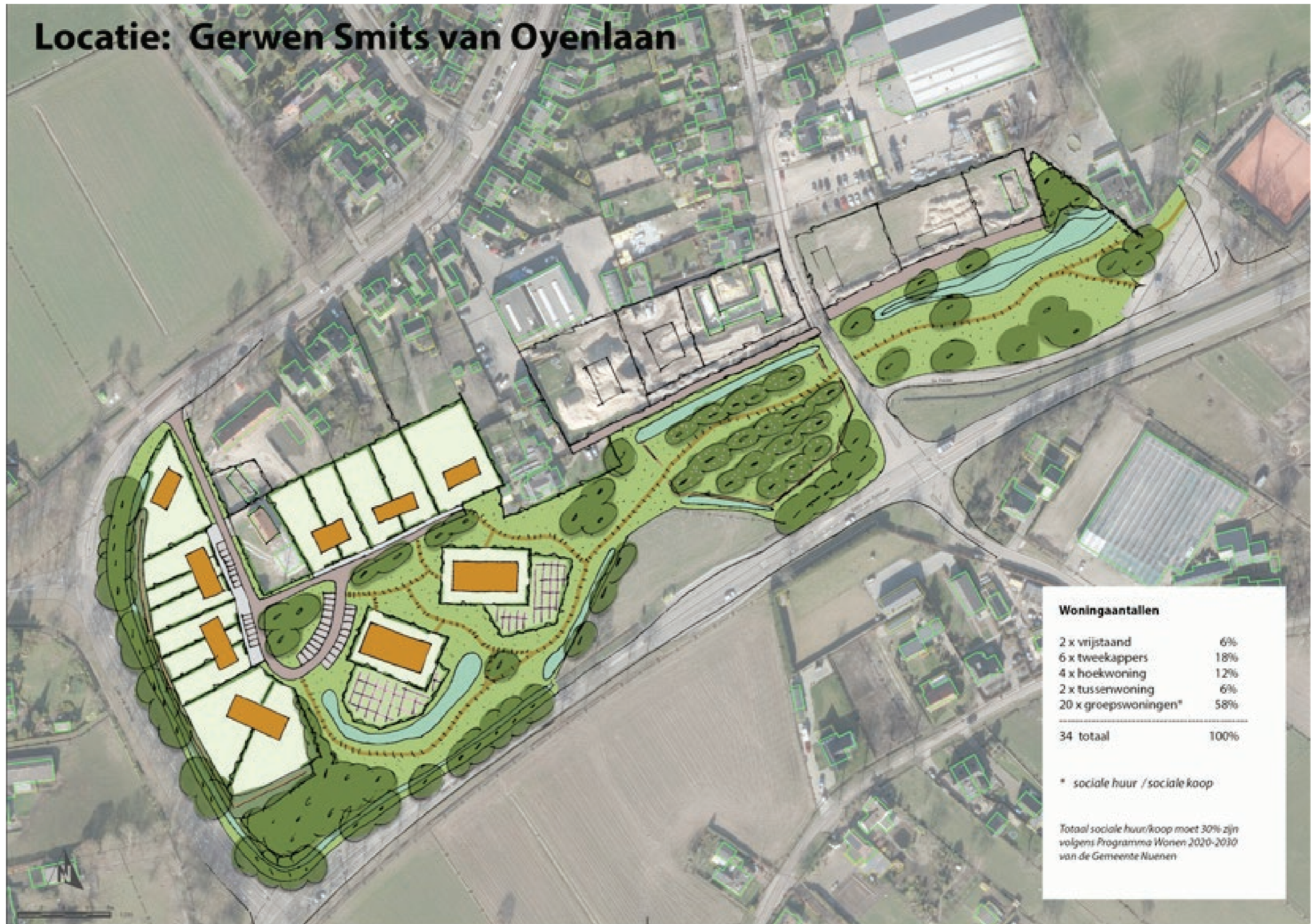


Gemiddelde hoogste grondwaterstand



Omgevingsplan potentiële ontwikkellocatie Smits van Oyenlaan

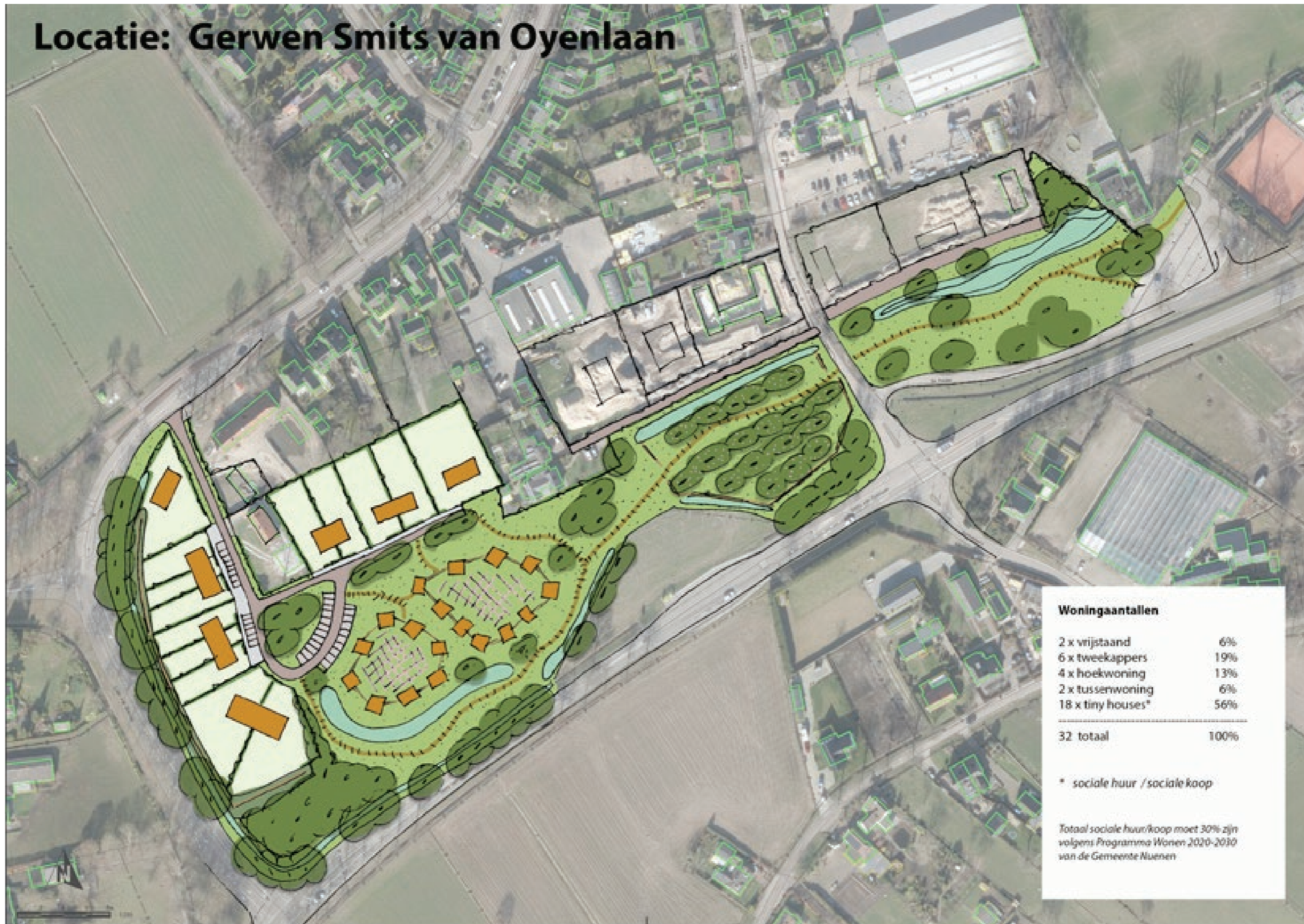
Locatie: Gerwen Smits van Oyenlaan



Potentiële ontwikkellocatie Smits van Oyenlaan ontwikkelscenario 1: ontwikkeling privé-grondstukken - variant met groepswoningen

NB: Aan de voorbeelduitwerkingen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Deze dienen uitsluitend ter inspiratie binnen de voorliggende rapportage en moeten niet gezien worden als een daadwerkelijk ontwerpplan op de betreffende locatie.

Locatie: Gerwen Smits van Oyenlaan



Woningaantallen

2 x vrijstaand	6%
6 x tweekappers	19%
4 x hoekwoning	13%
2 x tussenwoning	6%
18 x tiny houses*	56%
<hr/>	
32 totaal	100%

* sociale huur / sociale koop

Totaal sociale huur/koop moet 30% zijn volgens Programma Wonen 2020-2030 van de Gemeente Nuenen

Potentiële ontwikkellocatie Smits van Oyenlaan ontwikkelscenario 2: ontwikkeling privé-grondstukken - variant met tiny houses

NB: Aan de voorbeelduitwerkingen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Deze dienen uitsluitend ter inspiratie binnen de voorliggende rapportage en moeten niet gezien worden als een daadwerkelijk ontwerpplan op de betreffende locatie.

2.10 CONCLUSIES VERSTEDELIJKINGSAKKOORD SGE, PROGRAMMA WONEN VS. ONTWERPSCHETSEN KERN GERWEN

Het Programma Wonen 2020 - 2030 geeft voor Gerwen aan dat er in de periode 2024 en verder, met de doorkijk na 2030, 80 woningen nodig zijn. In de geschetste plannen is een veelvoud van 309 woningen geschetst, wat de mogelijkheid geeft tot een duidelijke sturing in mogelijkheden, wens en beschikbaarheid.

De gemeente Nuenen kent hierbij **geen actief grondbeleid**.

Het verstedelijkingsakkoord SGE biedt tot 2040 nog extra ruimte als gekeken wordt naar de gezamenlijke aantallen voor Gerwen en Nederwetten van 250 woningen tot 2040.

- Gerwen Noord 96 woningen,
 - Waarvan op gemeentelijke gronden, 86 woningen.
 - Maximaal 146 woningen, inclusief private gronden en gronden niet geduid in structuurvisie.

- Lieshoutseweg - Ruiteweg 14 woningen
 - Alle woningen op private gronden.

- Kerkakkers / Zuidoost 165 woningen
 - Waarvan op gemeentelijke gronden 37 woningen op locatie 'Paardenwei'.
 - Waarvan 49 woningen op gronden van partijen met initiatieven.
 - Overige woningen op sportvelden en op gronden overige partijen.

- Smits van Oyenlaan 34 woningen
 - Waarvan op gemeentelijke gronden, 9 woningen.
 - Overige woningen op private terreinen.

Totaal in geschetste plannen 309 woningen

- Waarvan op gemeentelijk gronden, 132 woningen.
- Woningen op private gronden, 177 woningen.

2.11 OVERZICHT BELEID EN AANDACHTSPUNTEN

POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE GERWEN NOORD



PROVINCIAAL BELEID

- In de Omgevingsverordening wordt de locatie aangemerkt als **landelijk gebied**. Verder maakt de locatie deel uit van de **groenblauwe waarden**.
- Het westelijke, optionele, uitbreidingsgebied van de locatie is van **cultuurhistorische waarde**, namelijk als Broekgebied tussen Breugel en Nuenen.
- Aangemerkt als attentiezone waterhuishouding.

GEMEENTELIJK BELEID

- In de Structuurvisie Gerwen wordt de locatie reeds als **uitbreidingslocatie** geduid.
- Ook in de Omgevingsvisie Nuenen is de locatie nog steeds actueel als **ontwikkellocatie**.
- In het Omgevingsplan is de locatie de enkelbestemming **agrarisch** toegekend en de dubbelbestemming **archeologische waarde** (hoge verwachting met esdek).
- Ook in de Omgevingsvisie Nuenen is de locatie nog steeds actueel als **ontwikkellocatie**.

WATERSCHAP

- **A- en een B-watgang** begrenzen het plangebied.
- Westelijke, optionele plandeel door **lage ligging** en **hoge GHG** grote kans op (grond-) wateroverlast.

OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

- Op de locatie zijn **geluidshindercontouren** van toepassing van omliggende **bedrijven**, te weten een **hoveniersbedrijf** (geluidshindercontour: 50 m) en een **club-/buurthuis** (geluidshindercontour: 30 m).
- Het kerngebied van de locatie is geheel in **gemeentelijk eigendom**. Mogelijke uitbreidingspercelen aan de westkant en het hoveniersperceel zijn in **privaat eigendom**.

POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE LIESHOUTSEWEG - RUITERWEG



PROVINCIAAL BELEID

- In de Omgevingsverordening wordt de locatie aangemerkt als **stedelijk gebied** en maakt het deel uit van de **landelijke kern**.

GEMEENTELIJK BELEID

- In de Structuurvisie Gerwen wordt de locatie geduid als **informele dorpsrand**. De locatie bevindt zich reeds binnen het **stedelijk gebied** van Gerwen met de Lieshoutseweg als begrenzing.
- In het Omgevingsplan is er geen bijzondere bestemming toegekend aan de locatie.

WATERSCHAP

- **A-watgang** begrenst het plangebied.

OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

- Op de locatie is een **geluidshindercontour** van toepassing van het **verkeer** op de Lieshoutseweg (80 km/u). Woningbouw is niet mogelijk zonder aanvullende akoestische maatregelen en een geluidshinderonderzoek is een vereiste.
- Het oostelijke deel van de locatie valt binnen de **50 m spuitcirkel** van het naastgelegen tuinbouwperceel waardoor bebouwing op dit gedeelte uitgesloten is.
- De locatie is volledig in **privaat eigendom**.
- In het voorkeursscenario Multimodaliteit wordt de locatie aangewezen als ontwikkellocatie voor een **mobilitieitshub**.
- In het voorkeursscenario van de tracéstudie naar de toekomstige **snelfietsroute Eindhoven - Gemert** grenst de locatie aan de oostkant direct aan het tracé.

POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE KERKAKKERS, ZUIDOOST



PROVINCIAAL BELEID

- In de Omgevingsverordening wordt het noordelijke gedeelte van de locatie aangemerkt als **stedelijk gebied** en maakt het deel uit van de **landelijke kern**. Het zuidelijke gedeelte van de locatie wordt aangemerkt als **landelijk gebied** en **gemengd landelijk gebied** waarin **verstedelijking afweegbaar** is.

GEMEENTELIJK BELEID

- In de Structuurvisie Gerwen wordt de locatie reeds als **uitbreidingslocatie** geduid.
- Ook in de Omgevingsvisie Nuenen is de locatie nog steeds actueel als **ontwikkellocatie**.
- In het Omgevingsplan is aan de oostelijke strook van de locatie de **enkelbestemming groen** toegekend en de **dubbelbestemming archeologische waarde** (verwachtingswaarde niet nader toegelicht). Het zuidwestelijke gedeelte van de locatie is de **enkelbestemming wonen** toegekend en de dubbelbestemming **archeologische waarde** (hoge verwachtingswaarde).

WATERSCHAP

- **B-watgang** doorsnijdt als ondergrondse kleine buis het plangebied (Paardenwei).
- Westelijke, optionele plandeel door **lage ligging** en **hoge GHG** grote kans op (grond-)wateroverlast.

OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

- Op de locatie is een **geluidshindercontour** van toepassing van het aangrenzende **metaalconstructiebedrijf** (geluidshindercontour: 50 m). Dit is alleen van belang voor de ontwikkelscenario's waarin dit bedrijf niet geamoveerd wordt.
- Op de locatie is een **geluidshindercontour** van toepassing van het aangrenzende **veldsportcomplex (met verlichting)** (geluidshindercontour: 50 m). Dit is alleen van belang voor de ontwikkelscenario's waarin de voetbalvelden niet geamoveerd worden.
- Op de locatie is een **geluidshindercontour** van toepassing van de aangrenzende **tennisbanen (met verlichting)** (geluidshindercontour: 50 m).
- Op de locatie is een **geluidshindercontour** van toepassing van het **verkeer** op de Smits van Oyenlaan (80 km/u). Woningbouw is niet mogelijk zonder aanvullende akoestische maatregelen en een geluidshinderonderzoek is een vereiste.
- Het kerngebied van de locatie ('paardenwei') is in **gemeentelijk eigendom**. De aangrenzende percelen voor mogelijke uitbreidingscenario's zijn **deels gemeentelijk en deels privaat eigendom**.
- Op een deelperceel van circa 300 m² in het oostelijke gedeelte van de locatie bestaat een **optierecht** voor GerwenZO.
- In het voorkeurscenario van de tracéstudie naar de toekomstige **snelfietsroute Eindhoven - Gemert** grenst de locatie aan de zuidkant direct aan het tracé.

POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE SMITS VAN OYENLAAN



PROVINCIAAL BELEID

- In de Omgevingsverordening wordt de locatie aangemerkt als **vandelijk gebied** en **gemengd landelijk gebied** waarin **verstedelijking afweegbaar** is.

GEMEENTELIJK BELEID

- In de Structuurvisie Gerwen wordt de locatie geduid als **informele dorpsrand**. De locatie bevindt zich reeds binnen het **stedelijk gebied** van Gerwen met de Smits van Oyenlaan en Laan van Gherwin als begrenzing.
- In het omgevingsplan is er geen bijzondere bestemming toegekend aan de locatie.

WATERSCHAP

- Westelijk plandeel **lage ligging**.

OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

- In de uiterst noordoostelijke hoek van de locatie is een **geluidshindercontour** van toepassing van het **metaalconstructiebedrijf** (geluidshindercontour: 50 m).
- Op de locatie is een **geluidshindercontour** van toepassing van het **verkeer** op de Smits van Oyenlaan (80 km/u) en de Laan van Gherwin (50 km/u).
- Woningbouw is niet mogelijk zonder aanvullende akoestische maatregelen en een geluidshinderonderzoek is een vereiste.
- Het meest westelijke deel van de locatie is in **gemeentelijk eigendom**. De overige percelen zijn in **privaat eigendom**.
- In het voorkeurscenario van de tracéstudie naar de toekomstige **snelfietsroute Eindhoven - Gemert** grenst de locatie aan de zuidkant direct aan het tracé.

2.12 MOGELIJKHEDEN WONINGBOUWONTWIKKELING GERWEN

Iedere ontwikkeling vraagt om een visie of een standpunt aangaande de sportaccommodatie op de Kerkackers (Gerwen Zuidoost). In het mogelijke beleid zijn hiervoor verschillende opties:

- Behoud van het huidige sportpark aan de Kerkackers.
- Verplaatsing van het sportpark naar Gerwen Noord.
- Verplaatsing naar een nader te bepalen locatie.

Iedere keuze zorgt voor andere mogelijkheden in de ontwikkeling van de grote, beschikbare locaties. De keuze zorgt niet alleen voor mogelijkheden, maar heeft ook andere financiële consequenties, vraagt om andere processen en procedures en beleid. Hiervoor dienen politieke afwegingen en keuzes te worden gemaakt. Ieder van de bovengenoemde opties zorgen voor grenzen en uitdagingen aan de ontwikkeling van de overige gebieden en hebben een duidelijke invloed op de ontwikkelingen in de tijd gezien. De keuze voor de omgang met het sportpark in Gerwen, vormt dus de basis voor elke ontwikkelstrategie om te komen tot realisatie van de woningbouwopgave op de korte en lange termijn.

De gemeente Nuenen geeft bij het ontwikkelen van locaties in ieder geval de voorkeur aan locaties, waar de sturingsmogelijkheden van de gemeente optimaal zijn om op korte termijn woningbouw te kunnen realiseren. De gemeente kent **geen actief grondbeleid**.

De **strategie** van de gemeente Nuenen voor Gerwen om woningbouw van de grond te krijgen, bestaat uit het **stimuleren en ondersteunen van private partijen** die willen en eventueel kunnen (mee)ontwikkelen. Daarnaast moet er **afstemming met de provincie** plaatsvinden over hoe en waar er mogelijkheden zijn om invulling te geven aan de woningbouwafspraken en opgaven voor Gerwen.

MOGELIJKHEID 1: ONTWIKKELING GERWEN NOORD ALS UITBREIDINGSLOCATIE WONINGBOUW

Op zichzelf staand te ontwikkelen, GEEN ruimte meer voor eventuele verplaatsing sportpark

De ontwikkeling van Gerwen Noord biedt vele kansen en mogelijkheden. De bouwopgave voor Gerwen is groot en de beschouwde locatie heeft de nodige oppervlakte om in deze opgave te voorzien. Door de omvang is het ook goed mogelijk om een gemengde woningdifferentiatie toe te passen. Een ander voordeel van de locatie, is dat de gronden reeds in het bezit zijn van de gemeente. Het gebied is reeds aangeduid als uitbreidingslocatie in de structuurvisie Gerwen en als potentiële ontwikkellocatie in de omgevingsvisie Nuenen.

Op redelijk korte termijn kan de locatie in de volledige opgave voor Gerwen voorzien, 86 woningen te realiseren ten opzichte van de gevraagde 80 woningen, indien alle reguliere procedures en de planvorming met succes worden doorlopen. Eventueel zijn er in deze noordrand nog meer mogelijkheden, als ook de private gronden worden meegenomen, eventueel op de lange termijn. Voor een deel zitten daar echter ook landschappelijke uitdagingen en uitdagingen met het grondwater (westelijke deel). Ongeveer 150 woningen kunnen hier in dat geval in totaal gerealiseerd worden.



Voorbeelduitwerking potentiële ontwikkellocatie Gerwen Noord

MOGELIJKHEID 2: ONTWIKKELING LOCATIE KERKAKKERS, ZUIDOOST EXCLUSIEF SPORTPARK

Op zichzelf staand te ontwikkelen

De locatie Kerkackers, Zuidoost ligt in het stedelijk gebied en de locatie is zowel in de Structuurvisie Gerwen alsook in het omgevingsplan Nuenen aangewezen als gebied voor woningbouwontwikkeling.

Op redelijk korte termijn kan de locatie in de volledige opgave voor Gerwen voorzien 86 woningen te realiseren ten opzichte van de gevraagde 80 woningen, indien alle reguliere procedures en de planvorming met succes worden doorlopen.

Om de locatie Kerkackers, Zuidoost te ontwikkelen liggen er echter diverse uitdagingen. De locatie is in het bezit van meerdere eigenaren. De gemeente Nuenen heeft het perceel, de zogenaamde paardenwei, centraal gelegen in het gebied in eigendom. De private eigenaren bezitten de gronden eromheen. De overige uitdagingen liggen aan de randen van de mogelijk te ontwikkelen percelen. Diverse hindercontouren liggen over verschillende percelen welke de nodige aandacht vragen in de planvorming.

In het ruimtelijk ontwerp (exclusief sportpark) is het van groot belang om mogelijke toekomstscenario's te bekijken, inclusief sportpark, zodat er altijd de mogelijkheid is om deze perspectieven aan te haken en ze niet bij voorbaat op slot te zetten. Het ontwikkelen van de locatie exclusief het sportpark kan voorzien in de woningbouwopgave van Gerwen. Om tot ontwikkeling te komen vergt de ontwikkeling een gedegen samenwerking en een gezamenlijke visie en afspraken tussen de private partijen en de gemeente Nuenen. Als deze gezamenlijke aanpak voorspoedig verloopt, is woningbouw op de locatie op redelijk korte termijn te ontwikkelen.



Voorbeelduitwerking potentiële ontwikkellocatie Kerkackers, Zuidoost exclusief sportpark

MOGELIJKHEID 3: VOLLEDIG ONTWIKKELEN LOCATIE KERKAKKERS, ZUIDOOST INCLUSIEF VERPLAATSING SPORTPARK

Deels op zichzelf staand te ontwikkelen. Extra locatie nodig voor verplaatsing sportpark.

Er bestaat tevens de mogelijkheid om de locatie Kerkackers, Zuidoost nagenoeg volledig te bestemmen voor woningbouw. Dit betekent dat er voor het sportpark een andere locatie gevonden moet worden en dat er nader beleid opgesteld moet worden aangaande de sportaccommodaties in Gerwen. Het is in dat geval mogelijk om op redelijk korte termijn te starten met de ontwikkeling. Parallel moet het nodige beleid worden ontwikkeld, om de verplaatsing voor elkaar te krijgen en de verdere realisatie van de woningbouwontwikkeling van de grond te krijgen.

Indien het de voorkeur heeft om het sportpark te verplaatsen, is mogelijke een locatie in Gerwen Noord een optie of er moet een andere locatie gezocht worden in het buitengebied. Deze procedures en de daarop volgende realisatie van de verplaatsing van het sportpark, kosten tijd en vormen een potentieel risico. Deze dienen meegenomen te worden in de afweging. Daarnaast zijn er nog andere uitdagingen om de locatie tot ontwikkeling te brengen. De diverse grondeigenaren in het gebied en de situatie rondom de hindercontour van het staalbedrijf vragen de nodige afstemming en bijbehorende risico's en kosten. Er liggen op de locatie de nodige kansen en indien het gebied tot volledige ontwikkeling komt voor woningbouw (exclusief tennisbanen) zijn er op redelijk korte termijn 80 woningen realiseerbaar en op de lange zo'n 160 woningen. Dit voldoet volledig aan de vraag van 80 woningen zoals gesteld in het Programma Wonen 2020 - 2030.

Om tot ontwikkeling te komen vergt de ontwikkeling een gedegen samenwerking en een gezamenlijke visie en afspraken tussen de private partijen, gemeente Nuenen, sportverenigingen en het staalbedrijf. Als deze gezamenlijke aanpak voorspoedig verloopt, is de start van woningbouw op de locatie op redelijk korte termijn te realiseren met een doorkijk en fasering op de lange termijn. Tegelijkertijd vormen al deze belangen een potentieel risico voor de ontwikkeling van de locatie.



Voorbeelduitwerking volledige ontwikkeling potentiële ontwikkellocatie Kerkackers, Zuidoost inclusief verplaatsing sportpark

ONTWIKKELING LOCATIE LIESHOUTSEWEG - RUITERWEG

Op zichzelf staand te ontwikkelen

De ontwikkeling van de locatie Lieshoutseweg - Ruitersweg is gedeeltelijk mogelijk voor woningbouw en afweegbaar in de informele dorpsrand. De ontwikkeling ligt echter volledig bij private eigenaren en er liggen diverse hindercontouren over de locatie. De locatie kan een aanvulling betekenen op de opgave, maar dekt bij lange na niet de woonvraag. De locatie kan op redelijk korte termijn worden ontwikkeld, indien de private partij alle reguliere procedures en de planvorming met succes doorloopt. Vanwege het geringe aantal woningen en het niet in eigendom zijn van de locatie, ligt de prioriteit mogelijk eerder op de hiervoor genoemde mogelijkheden en locaties.



Voorbeelduitwerking potentiële ontwikkellocatie Lieshoutseweg - Ruitersweg

SMITS VAN OYENLAAN

Op zichzelf staand te ontwikkelen

De locatie is gelegen in de informele dorpsrand. Gedeeltelijke woningbouw is hier eventueel afweegbaar in combinatie met een groene, informele afronding van de dorpsrand. Het plangebied is voor een deel in eigendom bij de gemeente Nuenen. Echter het overgrote deel is in handen van meerdere private partijen, eigenaren. In het gebied zijn bijzondere woonvormen mogelijk in relatie tot landschappelijke ontwikkelingen en dienen diverse bestaande woonkavels gesplitst te worden. De vraag is of dit wenselijk is bij alle, in dat geval betrokken partijen.

De locatie kan op een redelijk korte termijn worden ontwikkeld. Dit indien alle betreffende, private partijen in samenspraak met de gemeente Nuenen alle reguliere procedures en de planvorming met succes doorlopen. Vanwege het geringe aantal woningen, de bijbehorende landschappelijke ontwikkeling van de informele dorpsrand op een groot deel van de gronden, het niet in eigendom zijn van het overgrote deel van de locatie en de grote hoeveelheid eigenaren, ligt de prioriteit mogelijk eerder op andere genoemde mogelijkheden en locaties.



Voorbeelduitwerking potentiële ontwikkellocatie Smits van Oyenlaan

Provinciaal beleid								
	Landelijk gebied	Groenblauwe waarden	Cultuurhistorische waarde	Aardkundig waardevol	Attentiezone waterhuishouding	Stedelijk gebied	Landelijke kern	Verstedelijking afweegbaar
Gerwen Noord								
Lieshoutseweg								
Kerkackers, Zuid oost								
Smits van Oyenlaan								

Gemeentelijk beleid						
	Stedelijk gebied	Agrarische bestemming	Informele dorpsrand	Uitbreidingslocatie structuurvisie	Ontwikkellocatie omgevingsvisie	Archeologische waarde
Gerwen Noord						
Lieshoutseweg						
Kerkackers, Zuid oost						
Smits van Oyenlaan						

Overig							Eigendom	
	Geluidshindercontour bedrijven	Geluidshindercontour verkeer	Geluidshindercontour voorzieningen	Geurhindercontour	Spuitsirkel	Mogelijke andere ontwikkelingen op locatie	Gemeentelijk	Privaat
Gerwen Noord								evt extra uitbreiding
Lieshoutseweg								
Kerkackers, Zuid oost								
Smits van Oyenlaan								

++ Gemeente aan zet
o/- Privaat
+ Gemeente / privaat
o Gemeente / privaat

Matrix aandachtspunten ontwikkellocaties Gerwen



Overzicht potentiële ontwikkellocaties Nederwetten

3 NEDERWETTEN

In de kern Nederwetten worden de volgende 5 locaties onderzocht op de mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling (zie kaart links):

1. Locatie Bloemhoeve (oostelijke deel perceel)
2. Locatie Eikelkampen - Hoekstraat
3. Locatie Hoekstraat
4. Locatie Sportpark
5. Locatie Zuidoost

De te onderzoeken locaties volgen uit een eerste scan van onderstaande beleidsstukken:

- Structuurvisie Nederwetten 2014
- Programma Wonen 2020 - 2030 Gemeente Nuenen (kern Nederwetten)
- Omgevingsvisie Nuenen 2021
- Regionale woondeal 2023
- Verstedelijkingsakkoord Stedelijk Gebied Eindhoven 2021

Per locatie wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn. De hindercontouren worden daarbij in beeld gebracht, waarna een voorbeeldverkeveling in beeld brengt wat de locatie bij kan dragen aan de totale woningbouwopgave voor Nederwetten. Hiervan afgeleid is het mogelijk een strategie te bepalen voor de korte en lange termijn.

De locatie Bloemhoeve vormt hierop een uitzondering. Gekeken is wat een gedeelte van de locatie toch eventueel kan betekenen voor de woningvraag in Nederwetten, als de rest van de kern op slot staat en er geen realistische uitbreidings- en/of inbreidingsmogelijkheden zijn om in de woningbouwopgave te voorzien tot 2030.

3.1 VERSTEDELIJKINGSAKKOORD STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN (2021)

In het verstedelijkingsakkoord SGE zijn voor de kernen in het gebied afspraken gemaakt over de aantallen en de wijze waarop er gebouwd mag worden. Voor de gemeente Nuenen betekent dit het volgende: tot 2030, 2.050 woningen en in totaal tot 2040, 2.900 woningen.

Voor de kernen Gerwen en Nederwetten betekent dit dat er van dat aantal in totaal 250 woningen gebouwd mogen worden tot 2040.

De voorkeur gaat uit naar bouwen binnen het bestaand stedelijk gebied. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven met meer dan 12 woningen buiten bestaand stedelijk gebied geldt het principe 'Nee, tenzij...'. Vastgelegd is dat dorpen zich moeten kunnen blijven ontwikkelen en onderscheiden. Bewust groeien in kwalitatief hoogwaardige plannen en lokaal maatwerk, wat betekent een impuls geven aan zowel het landschap als de dorpsgemeenschap. Onderdeel van de voorgestane ontwikkeling zijn inpassing en versterking van het groenblauwe landschap, klimaatadaptatie, energietransitie en gezondheid.

3.2 REGIONALE WOONDEAL (2023)

In de regionale woondeal zijn afspraken gemaakt over de realisatie van woningen in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin. Door het reeds aanwezige woningtekort en de verdere groei van de hightechindustrie in de regio is de druk op de woningmarkt groot. De ambitie van de regio Zuidoost - Brabant is om meer woningen te realiseren (70.000 tot 90.000 tot 2040), zodat het woningtekort sneller wordt ingelopen en de Brainportregio de noodzakelijke schaal- en kwaliteitssprong kan maken. De woondeal beperkt zich tot de minimale opgave tot en met 2030. Gemeenten spannen zich in om zachte woningbouwplannen tijdig om te zetten in harde plannen met daarbij specifieke aandacht voor het zo snel mogelijk opharden van de plannen voor de eerstkomende 3 jaren. Woonbouwrealisatie bestaat uit, minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen. Hierbij geldt het minimum van 30% sociale huur en tweederde betaalbaar in de nieuwbouwopgave voor elke gemeente. De verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop kan per gemeente verschillen. Gemeenten en corporaties zien realisatie van voldoende sociale huurwoningen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

De opgave voor Nuenen tot en met 2030 bestaat uit een bruto nieuwbouwopgave van 815 woningen, netto toe te voegen aan de voorraad, 760 woningen, waarvan 505 betaalbare woningen en 230 sociale huur woningen. Nuenen West (1.284 woningen) en Luistruik (112 woningen) zijn in bovenstaande vraag sleutelprojecten voor Nuenen.

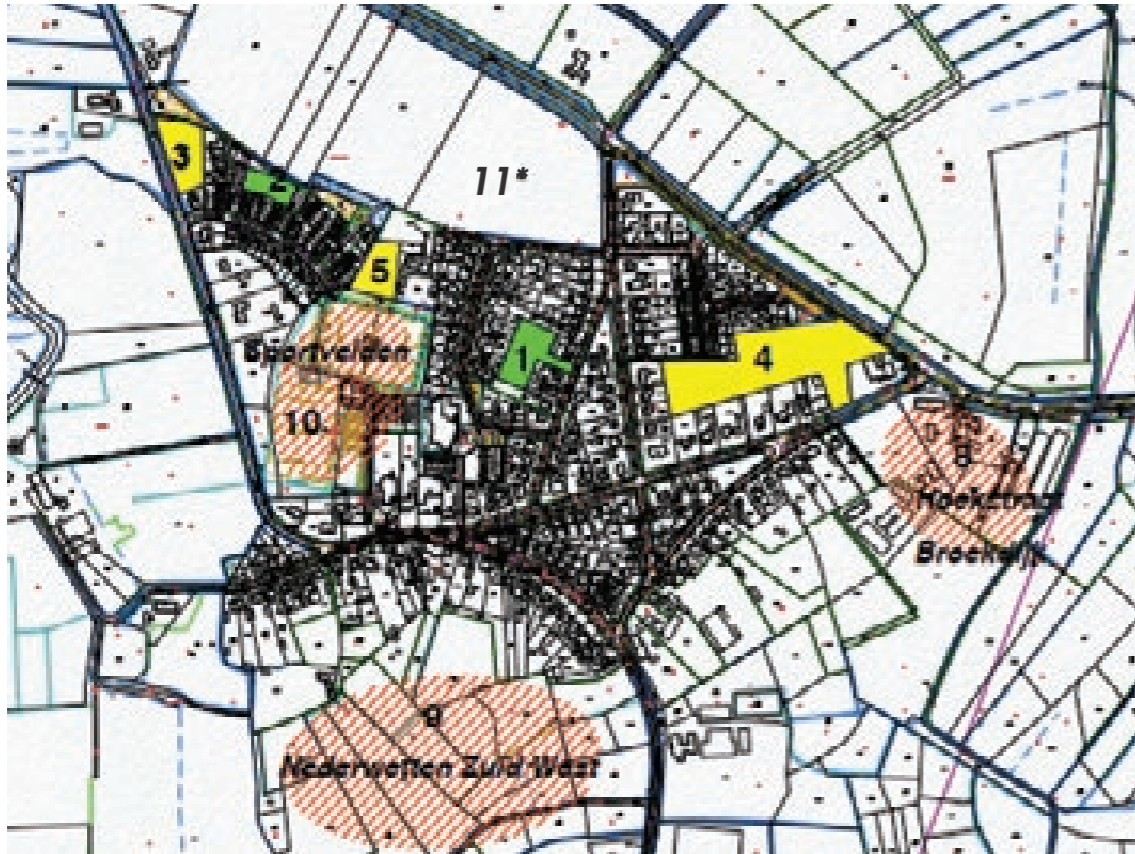
3.2 PROGRAMMA WONEN 2020 - 2030 (NEDERWETTEN)

In 2020 is er voor de gemeente Nuenen een Programma Wonen opgesteld. In dit programma is een doorkijk gegeven naar de toekomstige woningbouwontwikkeling voor de afzonderlijke kernen, waaronder Nederwetten. De woningbouwontwikkeling is uitgesplitst naar periode, prijsklasse, typologie en status. Als de status hard is, dan is er al een omgevingsplan aanwezig, in tegenstelling tot de zachte voorraad, waarbij de mogelijke ontwikkelingen geduid zijn, maar de procedures nog doorlopen moeten worden.

Het Programma Wonen 2020 - 2030 geeft voor Nederwetten aan dat er in de periode 2024 en verder, met de doorkijk na 2030, 73 woningen nodig zijn. Naast dit aantal zijn in het plan Eikelkampen - Hoekstraat fase 1 en 2, 29 woningen voorzien in de periode tot 2024. Het omgevingsplan is hier reeds vigerend, de woningen echter nog niet gebouwd.

	Periode			Huur			Koop			Type		Status BP		Zorg					
	Totaal	2020-2024	2025-2029	2030 o.v.	Sociaal < €77,00	Vrij sector €77,00 - €99,00	Vrij sector > €99,00	n.b.	< € 100.000 (sociaal koop)	€100.000 - € 149.000	> € 149.000	n.b.	Gevoelgebieden	Appartement gebieden	Hard	Zacht	Intraurval realiseren	Versterking innovatie realiseren	Zelfstandig versterking realiseren
Nederwetten																			
Hoekstraat-Eikelkampen fase 1 en 2	29	29						10	10	9		29			29				
Structuurvisie (indicatief)	73		37	36			29				50	50	29		73				
Buitengebied: splitsing ruimte voor ruimte	6	6									6	6			6				

Programma wonen 2020 - 2030 Nederwetten



Overzicht potentiële ontwikkellocaties Nederwetten, Structuurvisie Nederwetten 2014

* Note, locatie 11 niet aangeduid in de structuurvisie als ontwikkellocatie



Eigendommen gemeente Nuenen in de kern Nederwetten

3.3 STRUCTUURVISIE NEDERWETTEN 2014

Om de mogelijke ontwikkelingen voor de dorpskern Nederwetten te duiden is het van belang om te bekijken welke gebieden reeds eerder in het beleid benoemd en vastgelegd zijn, maar nog niet zijn ontwikkeld. De structuurvisie Nederwetten geeft hierop het eerste antwoord.

In 2014 zijn er voor de kern Nederwetten tien locaties weergegeven met mogelijke ontwikkelgebieden voor de korte en mogelijk de lange termijn. In de huidige planvorming zijn de volgende locaties beschouwd met een aanduiding in de structuurvisie. De nummering bij de locaties verwijst naar de nummers op nevenstaande kaart.

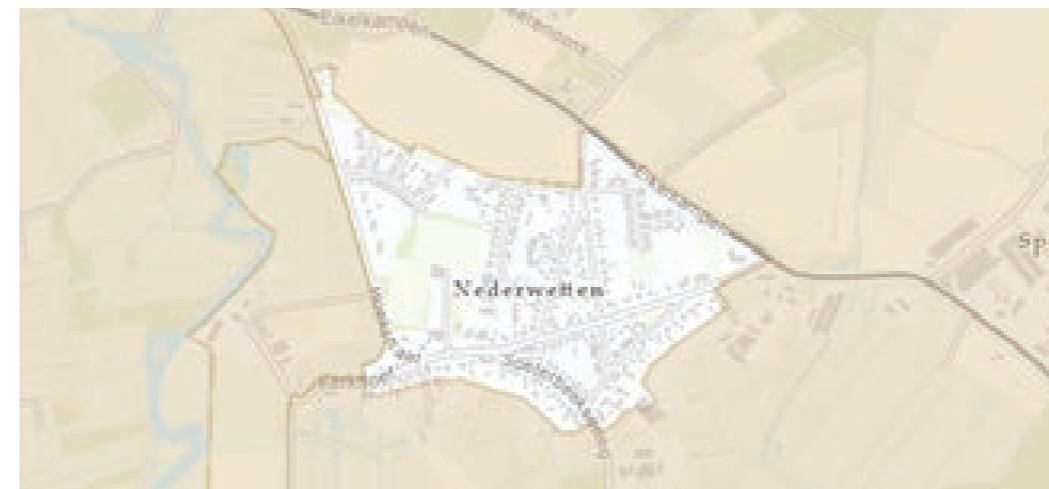
- Hoekstraat - Eikelkampen (4). Voor een deel van de locatie is een bestemmingsplan gereed, maar er zijn nog geen woningen ontwikkeld.
- Locatie Eikelkampen - Hoekstraat, huidige garage (4, oostelijk gedeelte)
- Locatie Hoekstraat (Broekdijk) (8)
- Nederwetten Zuid - West (9)
- Sportvelden (10)

De in de structuurvisie genoemde locaties Bloemhoefstraat (1) en Esrand (2) Hoekstraat Noord (3) en Bloemhoeve (5), zijn inmiddels ontwikkeld en de locaties worden derhalve verder buiten beschouwing gelaten.

Locatie nummer 11 is in het kader van de structuurvisie al eens geduid, maar weggeschreven als locatie vanwege de aanwezigheid van een bolle akker op een deel van het totaalperceel Bloemhoeve. In deze studie wordt gekeken of het oostelijk deel van het perceel Bloemhoeve, wel een mogelijkheid om te ontwikkelen, in samenhang met versterking van de rand van de aanwezige bolle akker.

Alle genoemde locaties, behalve een gedeelte van het sportpark, zijn in handen van private partijen.

Nederwetten is volledig omgeven door cultuurhistorisch waardevol gebied.



Cultuurhistorische waarden Nederwetten

Cultuurhistorisch waardevol gebied

3.4 HINDERCONTOUREN


In en rondom de kern van Nederwetten bevinden zich verschillende objecten die hinder kunnen veroorzaken voor de directe omgeving, zoals geur-, stof-, of geluidsoverlast, of die op andere wijze voor overlast of een risico kunnen vormen voor de omgeving zoals een 150 kV traject. In onderstaande kaart zijn de verschillende hinderobjecten aangegeven met de bijbehorende hindercontouren. Deze hindercontouren geven de richtafstanden weer die de VNG hanteert in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' ten opzichte van gevoelige objecten.

Indien er meerdere hindercontouren van toepassing zijn, wordt er uitgegaan van de grootste afstand.

In de navolgende paragrafen zal per locatie dieper worden ingegaan op de voor de betreffende locatie relevante hindercontouren.



Legenda

-  Hinder veroorzakende objecten
-  Hindercontouren behorend bij hinderobjecten
-  Zone voor geluidsonderzoek rondom 60 km weg
-  Hoogspanningstraject 150 kV incl. 100 m hinderzone

specificatie hinderobjecten:

- 1** Veehouderij - rundvee
geurhindercontour: 100 m
- 2** Veehouderij - paarden
geurhindercontour: 50 m
- 3** Veldsportcomplex
geluidhindercontour: 50 m
- 4** Tennisbanen
geluidhindercontour: 50 m
- 5** Verlichting sportveld
hindercontour: 30 m
- 6** Basisschool + MFA
geluidhindercontour: 30 m
- 7** Begraafplaats
geluidhindercontour: 10 m
- 8** Autobedrijf
geluidhindercontour: 30 m
- 9** Hoveniersbedrijf b.o. > 500 m²
geluidhindercontour: 50 m
- 10** Veehouderij - varkens
geurhindercontour: 200 m
- 11** Veehouderij - nertsen
geurhindercontour: 200 m
- 12** Veehouderij - mestkuikens
geurhindercontour: 200 m

Hindercontouren Nederwetten

3.5 POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE BLOEMHOEVE

3.5.1 INVENTARISATIE

De onderzochte locatie Bloemhoeve bestaat uit één perceel met een oppervlakte van bijna 2,7 ha. Het perceel is in privé-bezit.

Het perceel is momenteel in gebruik als grasland/akkerland. Ten westen van de locatie bevindt zich een zogenaamde bolle akker. Dit is een vanuit het midden glooiende akker, die kunstmatig is ontstaan door een bepaalde manier van ploegen.

Er zijn geen geluidhindercontouren in de omgeving om rekening mee te houden. De sportvelden ten zuiden van de locatie zijn meer dan 50 meter verwijderd (namelijk ca. 100 meter) van de zuidelijke perceelgrens en vormen dus geen beperking. Wél valt de locatie binnen 250 meter van de as van een 60 km weg, wat betekent dat de omgevingswet een geluidonderzoek voorschrijft bij vaststelling van een omgevingsplan. De maximale geluidbelasting van verkeer binnen in een woning mag 33 dB bedragen volgens het bouwbesluit. Bij een nieuwbouwwoning met een (standaard)geluiddemping van 20 dB betekent dit een maximale geluidsbelasting op de gevel van 53 dB.

In het omgevingsplan gemeente Nuenen is het gebied aangewezen als enkelbestemming agrarisch met waarden (groenblauwe mantel). Verder is er een dubbelbestemming archeologie met hoge verwachting toegekend.



Oblique luchtfoto potentiële ontwikkellocatie locatie Bloemhoeve



Hindercontouren op potentiële ontwikkellocatie Bloemhoeve



Eigendomskaart potentiële ontwikkellocatie gemeentelijke percelen, private percelen



Omgevingsplan potentiële ontwikkellocatie locatie Bloemhoeve (met belijning aanduiding bodemkartering)



Historische ontwikkeling potentiële ontwikkellocatie Bloemhoeve met aanduiding bolle akker



Hoogtekaart

- ca. 14,60 m
- ca. 15,00 m
- ca. 16,00 m
- ca. 16,60 m
- ca. 17,60 m



Gemiddelde hoogste grondwaterstand GHG

- GHG 40 - 60 cm
- GHG 60 - 80 cm
- GHG 80 - 100 cm
- GHG 100 - 120 cm

Als naar de bodemopbouw van de open akker gekeken wordt, valt op dat er twee bodemtypes aanwezig zijn. De hoge zwarte enkeerdgrond, het esdek, die de akker domineert en ontstaan is door het gebruik van heideplaggen binnen het potstalsysteem. Het zijn de opgebrachte gronden die de aanwezige bolle akker hebben gevormd. In het oostelijke deel van het gebied, bestaat de huidige akker uit veldpodzolgrond. Podzolbodems bestaan uit dekzand waarbij gedurende een lange tijd regenwater de bovenste bodemlaag heeft schoongespoeld. Bestanddelen die in de bovenste laag zaten zijn door het water opgelost en meegevoerd, dieper de bodem in. Het oostelijke deel valt vanuit dit oogpunt dus buiten de opgebrachte bolle akker.

Op de historische kaarten is te zien dat de akkerrand bebouwd werd door de jaren heen en de Eierkampen als belangrijke verkeersverbinding is uitgevoerd. Tevens te zien op de kaart, vanaf 1965, is de aanwezigheid van een bolle akker. De oostelijke kant van het perceel valt hier echter buiten.

De GHG ligt op 80 cm tot 100 cm.

Ook op de verbeelding van het omgevingsplan is duidelijk zichtbaar dat in het westelijke deel van de voorgestelde locatie Bloemhoeve, de belijning van de zwarte enkeerdgrond (opgebrachte bolle akker) overgaat in Veldpodzolgrond.

De vraag is of er derhalve toch een mogelijkheid is om de locatie in deze oostelijke hoek te ontwikkelen. Dit moet dan bezien worden in samenhang met de landschappelijke versterking en herkenbaarheid van de daadwerkelijke bolle akker en de overgang tussen dorp en agrarisch landschap.

Vanwege bovenstaande onderbouwing heeft de gemeente Nuenen de locatie derhalve aangewezen om mee te nemen in dit onderzoek.



Bodemkaart met aangeduid potentiële ontwikkellocatie Bloemhoeve

- Veldpodzolgronden
- Hoge zwarte enkeerdgrond
- Beekeerdgrond

Locatie: Nederwetten Bloemhoeve



Woningaantallen

7 x vrijstaand	16%
6 x tweekappers	14%
2 x hoekwoning*	5%
3 x tussenwoning*	7%
16 x rug-aan-rug-woning*	36%
10 x appartementen	23%
<hr/>	
44 totaal	100%

* sociale huur / sociale koop

Totaal sociale huur/koop moet 30% zijn volgens Programma Wonen 2020-2030 van de Gemeente Nuenen

3.5.2 VOORBEELDUITWERKING POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE BLOEMHOEVE

Het plangebied Bloemhoeve, waar deze uitwerking betrekking op heeft als potentiële ontwikkellocatie, heeft een uitgebreide voorgeschiedenis. Als locatie ingeklemd tussen de Hoekstraat, Eikelkampen, Bloemhoeve en Nieuw Ervenstraat stond hij oorspronkelijk aangegeven in de structuurvisie, maar door diverse procedures is deze als volledige locatie verdwenen.

De voorliggende voorbeelduitwerking Bloemhoeve is echter alleen geprojecteerd op het gedeelte dat op de bodemkaart aangegeven staat als Veldpodzolgronden en niet op de gronden geduid met de bodemsoort hoge zwarte enkeerdgronden. Deze gronden zijn ontstaan door het potstalsysteem, wat leidde tot de ophoging van akkers, de zogenaamde bolle akker.

Van groot belang in de voorbeelduitwerking is de overgang naar de bolle akker op de zwarte enkeerdgronden. Deze overgang wordt landschappelijk ingepast en biedt ruimte voor waterberging, biodiversiteit en natuurinclusiviteit en versterking van de bolle akker. In de overgang naar de Eikelkampen vormt een landschappelijke zone met daarin enkele compacte woonvormen in het landschap. Zo ontstaat een zachte en groene overgang naar de woonkern Nederwetten.

De interne ontsluiting van het plangebied, vindt plaats vanaf de Nieuw Ervenstraat en de Bloemhoeve, middels een lus door het plangebied. In de omsloten woonzone die hierdoor ontstaat is een mix aan reguliere grondgebonden en eventuele kleinschalige niet grondgebonden woningen mogelijk.

In het plangebied is in de voorbeelduitwerkingen, ruimte voor ongeveer 44 tot 54 woningen, afhankelijk van de gekozen verdichting. Deze mogelijke ontwikkeling is op private agrarische gronden met een voorgeschiedenis, die de ontwikkeling en de te volgen procedures mogelijk zullen bemoeilijken. De vraag is of er een daadwerkelijk mogelijkheid is voor de ontwikkeling van de oostelijke hoek van het perceel, op de rand van de bolle akker.

Locatie: Nederwetten Bloemhoeve



Woningaantallen

2 x vrijstaand	4%
10 x tweekappers	18%
12 x hoekwoning*	22%
14 x tussenwoning*	26%
16 x rug-aan-rug-woning	30%
<hr/>	
54 totaal	100%

* sociale huur / sociale koop

Totaal sociale huur/koop moet 30% zijn volgens Programma Wonen 2020-2030 van de Gemeente Nuenen

3.6 POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE EIKELKAMPEN - HOEKSTRAAT

3.6.1 INVENTARISATIE

De onderzochte locatie Eikelkampen - Hoekstraat bestaat uit zes (deel)percelen met een totale oppervlakte van bijna 0,8 ha. De percelen zijn volledig in privaat eigendom en zijn over meerdere eigenaren verdeeld. De westelijke percelen met een totale oppervlakte van ruim 0,4 ha zijn momenteel in gebruik als tuin/huisweide. Op het oostelijke perceel, ruim 0,3 ha, is momenteel een autohandelaar, garagebedrijf gevestigd.

In de huidige situatie projecteert het autobedrijf een geluidshindercontour van 30 meter op zijn omgeving. Deze komt in het geval van een ontwikkeling van dit perceel te vervallen. Bepalender is de geurhindercontour van de varkenshouderij aan de Hoekstraat 7, die de ontwikkellocatie grotendeels overlapt. Verder werpt het hoveniersbedrijf een geluidshindercontour van 50 meter op zijn omgeving, die het grootste gedeelte van de locatie bedekt. De ontwikkeling van locatie Eikelkampen - Hoekstraat kan dus niet los worden gezien van een herontwikkeling van locatie Hoekstraat. Naast deze contouren, ligt er planologisch ook nog een contour van de voormalige nertsenfarm over de locatie. De bestemming zal planologisch geregeld moeten worden om ook deze juridisch te amoveren. De locatie valt binnen 250 meter van de as van een 60 km/u weg, wat betekent dat de omgevingswet een geluidsonderzoek voorschrijft bij vaststelling van een omgevingsplan. De maximale geluidbelasting van verkeer binnen in een woning mag 33 dB bedragen volgens het bouwbesluit. Bij een nieuwbouwwoning met een (standaard)geluidsdemping van 20 dB betekent dit een maximale geluidbelasting op de gevel van 53 dB.

De locatie behoort tot het omgevingsplan gemeente Nuenen en kent verder geen bijzondere toekenning. Direct ten westen van de locatie is in het omgevingsplan een nieuwe ontwikkellocatie aangewezen met de enkelbestemmingen wonen (geel) en verkeer (grijs). Dit biedt kansen voor de ontwikkellocatie om naadloos aan te sluiten op deze reeds geplande ontwikkeling.



Oblique luchtfoto locatie Eikelkampen - Hoekstraat



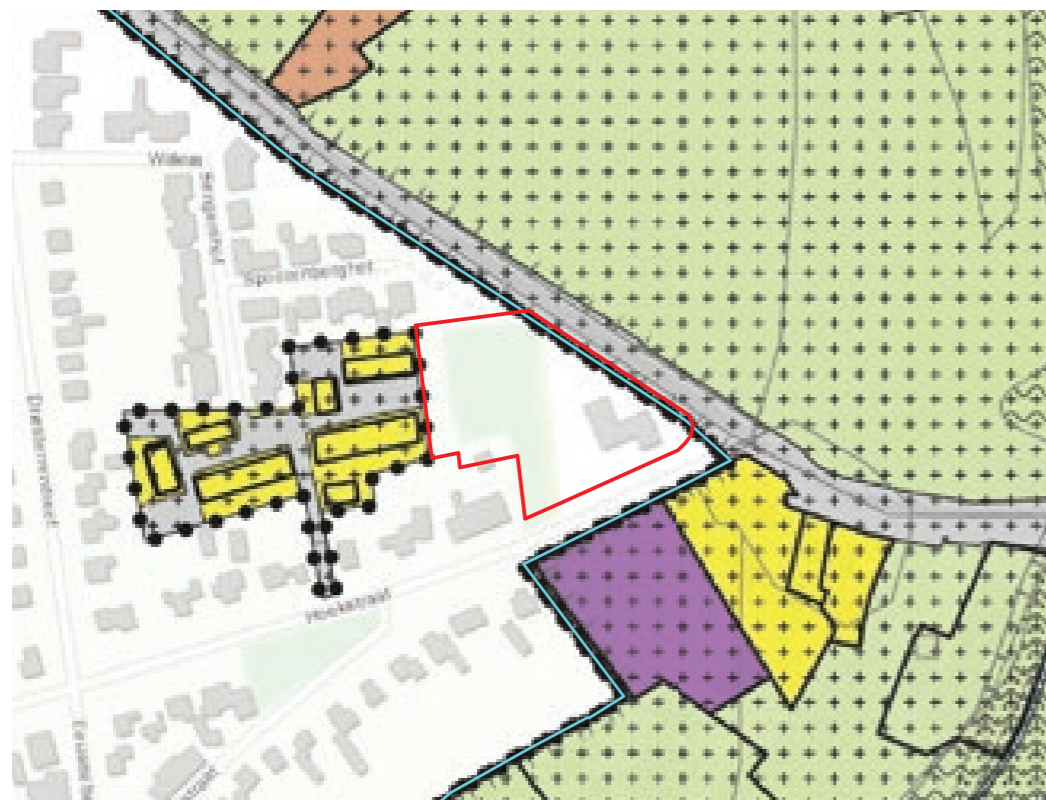
Luchtfoto locatie Eikelkampen - Hoekstraat



Eigendomskaart potentiële ontwikkellocatie gemeentelijke percelen, private percelen



Hindercontouren potentiële ontwikkellocatie Eikelkampen - Hoekstraat



Omgevingsplan potentiële ontwikkellocatie Eikelkampen - Hoekstraat

3.6.2 VOORBEELDUITWERKING POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE EIKELKAMPEN - HOEKSTRAAT

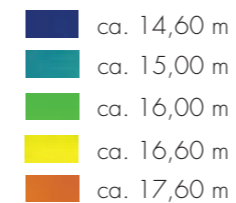
De ontwikkeling borduurt voort op de fase 1 en 2 van Eikelkampen - Hoekstraat, waarvoor het omgevingsplan reeds vigerend is, maar de ontwikkeling nog niet op gang komt. De oostelijke uitbreiding van het plan op private kavels en de ontwikkeling van de Hoekstraat ter plaatse van de huidige garage, kunnen niet los van elkaar gezien worden vanwege de te voeren procedures, alsook de ruimtelijke vormgeving van het stedenbouwkundige plan. Als voortzetting van het bestaande plan, wordt voorzien in een mix van rijwoningen, tweekappers en een vrijstaande woning.

De ontwikkeling van de locatie Hoekstraat heeft dus een duidelijke relatie met de ontwikkeling Eikelkampen - Hoekstraat. De hoek vormt de duidelijke entree tot Nederwetten en is tevens een van de entrees tot het toekomstige plangebied. Als entree tot Nederwetten wordt het beeld opgeroepen van de spiegeling van de aanwezige langgevelboerderij aan de overzijde. De beide panden markeren en versterken gezamenlijk de entree vanaf de Hoekstraat. De nieuw vorm te geven 'boerderij' bestaat daarbij uit een moderne, onder architectuur vormgegeven variant van de bestaande boerderij. Een opsplitsing van het bouwblok in kwalitatieve levensloopbestendige woningen is daarbij mogelijk op de locatie, waarbij rekening gehouden moet worden met het geluid vanaf de Eikelkampen ter plaatse. Aansluitend aan de 'boerderij', parallel aan de Hoekstraat is de bijbehorende 'schuur' ontworpen die eveneens bestaat uit levensloopbestendige woningen. De ontsluiting van de percelen vindt voornamelijk aan de achterzijde van de woningen plaats, op het gezamenlijke binnenterrein.

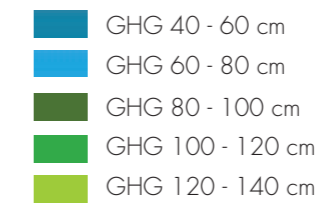
In het plangebied is in de voorbeelduitwerkingen, ruimte voor ongeveer 17 woningen, waarbij de mogelijkheden gezamenlijk geprojecteerd zijn op de twee ontwikkellocaties. Deze ontwikkelingen zijn op percelen van private partijen. Weggeluid en de hindercontouren van nabijgelegen agrarische bedrijven spelen een belangrijke rol in de ontwikkeling van het gebied.



Hoogtekaart



Gemiddelde hoogste grondwaterstand GHG





Woningaantallen	
1 x vrijstaand	6 %
4 x tweekappers	24 %
2 x hoekwoning*	12 %
4 x tussenwoning*	24 %
6 x levensloopbestendig	34 %
<hr/>	
17 totaal	100 %

* sociale huur / sociale koop

Totaal sociale huur/koop moet 30% zijn volgens Programma Wonen 2020-2030 van de Gemeente Nuenen

Locatie: Nederwetten Eikelkampen Hoekstraat

Ontwikkelscenario potentiële ontwikkellocatie Eikelkampen - Hoekstraat

NB: Aan de voorbeelduitwerkingen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Deze dienen uitsluitend ter inspiratie binnen de voorliggende rapportage en moeten niet gezien worden als een daadwerkelijk ontwerpplan op de betreffende locatie.

3.7 POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE HOEKSTRAAT

3.7.1 INVENTARISATIE

De onderzochte locatie Hoekstraat bestaat uit meerdere percelen met een totaal oppervlakte van circa 4 ha. De percelen zijn allen in privé-bezit. Op de percelen bevinden zich momenteel een hoveniersbedrijf, een varkenshouder en woonkavels en weiden.

Het hoveniersbedrijf werpt een geluidshindercontour van 50 meter op zijn omgeving, die natuurlijk komt te vervallen als de locatie ontwikkeld wordt. Aan de overkant van de Hoekstraat zit een autohandelaar met een geluidshindercontour van 30 meter, die de onderzochte locatie gedeeltelijk overlapt. Verder bevindt zich in het projectgebied een varkenshouderij met een geurhindercontour die de locatie volledig overdekt. Een mogelijke ontwikkeling van de locatie is zonder verplaatsing van dit veebedrijf niet denkbaar en hetzelfde geldt voor alle andere mogelijke ontwikkelingen in de omgeving. Planologisch gezien is de aangrenzende nertsenfarm eveneens nog aanwezig. De locatie valt binnen 250 meter van de as van een 60 km weg, wat betekent dat de omgevingswet een geluidsonderzoek voorschrijft bij vaststelling van een bestemmingsplan. De maximale geluidbelasting van verkeer binnen in een woning mag 33 dB bedragen volgens het bouwbesluit. Bij een nieuwbouwwoning met een (standaard)geluidsdemping van 20 dB betekent dit een maximale geluidbelasting op de gevel van 53 dB.

De percelen hebben de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie akkerbouwcomplex en historische verkaveling. Ook is er sprake van archeologische waarde van middelhoge verwachting.

De gronden zijn hoger gelegen op de rand van een beekdal met waterbergingszone. De GHG ligt minimaal 60 cm onder maaiveld.



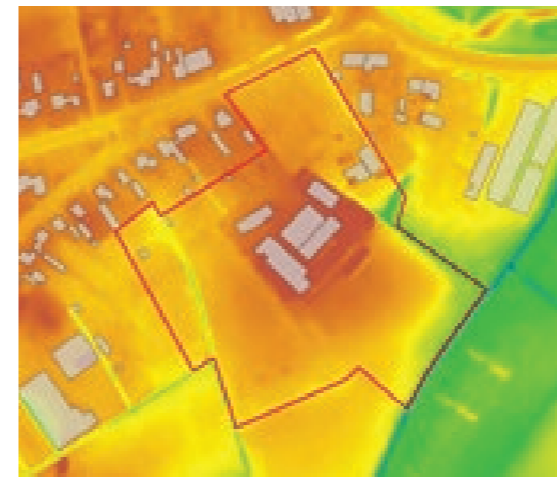
Oblique luchtfoto potentiële ontwikkellocatie Hoekstraat



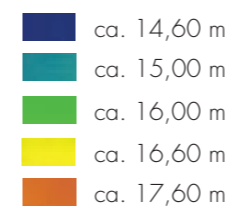
Luchtfoto potentiële ontwikkellocatie Hoekstraat



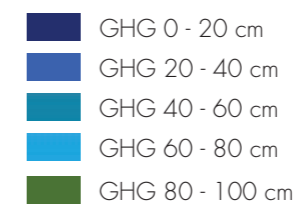
Eigendomskaart potentiële ontwikkellocatie gemeentelijke percelen, private percelen

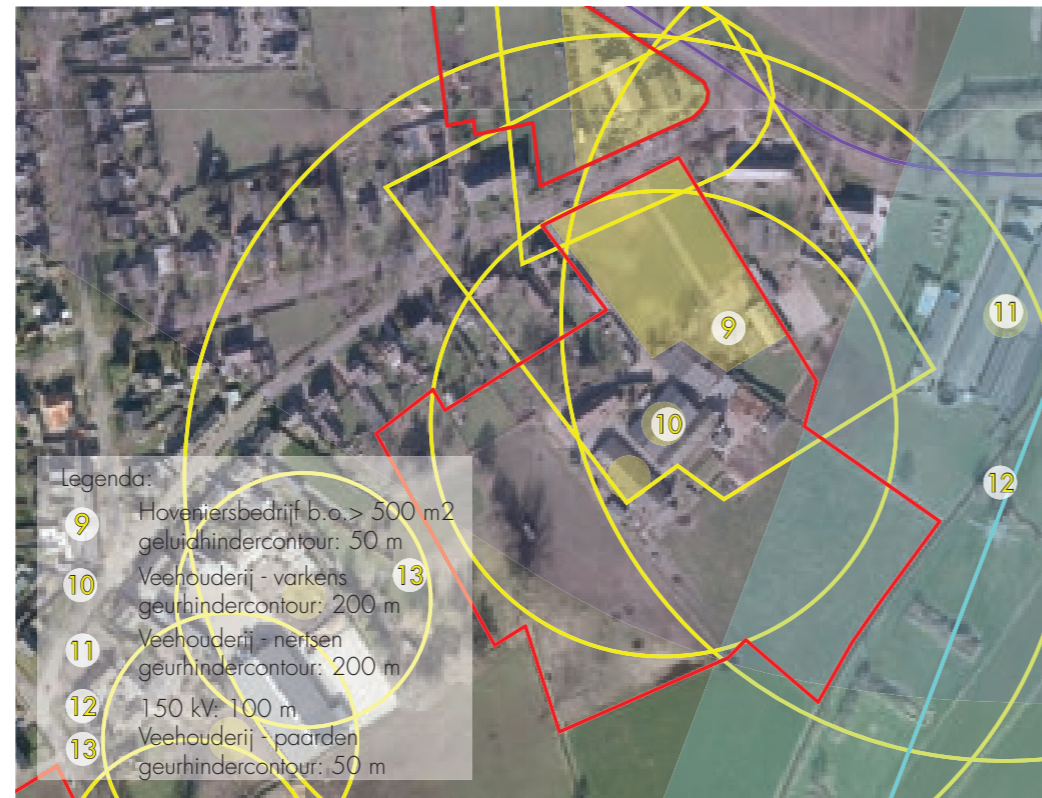


Hoogtekaart



Gemiddelde hoogste grondwaterstand GHG





Hindercontouren locatie Hoekstraat



Omgevingsplan potentiële ontwikkellocatie Hoekstraat

3.7.2 VOORBEELDUITWERKING POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE HOEKSTRAAT

De voorgestane ontwikkeling bevindt zich in een open ruimte aan het lint aan de Hoekstraat en de achtergelegen percelen. Voor de ontwikkeling betekent het dat de agrarische percelen rondom een varkenshouderij worden ontwikkeld. Hiervoor zal ten eerste de het agrarisch bedrijf uit het gebied geamoveerd moeten worden, waarna de locatie vrijvalt en de hindercontour verdwijnt. Hetzelfde geldt voor de hindercontour van de gestopte nertsenhouderij die planologisch nog aanwezig is. Vervolgens ontstaat er ruimte voor ontwikkeling op de betreffende locatie.

Het plangebied wordt afgebakend door een aantal andere contouren, die de begrenzing voor de ontwikkeling bepalen. Het gaat om een zone van 100 meter rond de 150 kV-lijn en een 50 meter contour vanaf de paardenhouderij.

In het gebied dat overblijft is er de mogelijkheid om zo'n 82 woningen in diverse klassen te ontwikkelen. Bij de ontwikkeling moet de waterberging en de landschappelijke ontwikkeling meegenomen worden. De overgang van het plan naar de landschappelijke zone van de Hooidonksche beek vormt een duidelijke versterking van het plangebied.

De ontwikkeling vindt plaats op percelen van diverse private partijen waarvan je afhankelijk bent. Ook de diverse hindercontouren spelen een belangrijke rol in de ontwikkeling van het gebied.

Locatie: Nederwetten Hoekstraat



Woningaantallen	
3 x vrijstaand	4%
8 x tweekappers	10%
12 x hoekwoning	15%
16 x tussenwoning *	19%
13 x Levensloopbestendig	16%
30 x Appartement *	36%
<hr/>	
82 totaal	100%

* sociale huur / sociale koop

Totaal sociale huur/koop moet 30% zijn volgens Programma Wonen 2020-2030 van de Gemeente Nuenen

Potentiële ontwikkellocatie Hoekstraat

NB: Aan de voorbeelduitwerkingen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Deze dienen uitsluitend ter inspiratie binnen de voorliggende rapportage en moeten niet gezien worden als een daadwerkelijk ontwerpplan op de betreffende locatie.

3.8 POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE SPORTPARK

3.8.1 INVENTARISATIE

De onderzochte locatie sportpark bestaat uit acht (deel)percelen met een totale oppervlakte van circa 3,2 ha. De percelen zijn voor de helft (1,6 ha) in gemeentelijk bezit en voor de andere helft in privé-bezit. Op dit moment bevinden zich op de percelen twee voetbalvelden, drie tennisbanen, een clubhuis van de voetbalvereniging en een parkeerplaats. De parkeerplaats en het meest zuidelijk gelegen voetbalveld bevinden zich op gemeentelijke grond. De overige sportvelden en het clubhuis staan op private gronden.

In de huidige situatie projecteren de sportvelden geluidhindercontouren van 50 meter en lichthindercontouren van 30 meter op hun omgeving. Deze komen in het geval van een ontwikkeling van de sportvelden te vervallen. Het complex met basisschool en multifunctionele accommodatie heeft een geluidhindercontour van 30 meter, de begraafplaats heeft een geluidhindercontour van 10 meter. Dit betreft beide de zuidoostelijke rand van de locatie.

De locatie behoort tot het omgevingsplan gemeente Nuenen en kent verder geen bijzondere toekenning.

De GHG zit op 60 cm tot 100 cm onder het maaiveld en heeft weinig hoogteverloop.

Op de locatie is een zone voor waterberging aanwezig en er loopt een overkluisde A - watergang over het terrein.



Oblique luchtfoto potentiële ontwikkellocatie sportpark



Luchtfoto potentiële ontwikkellocatie sportpark



Waterbergingsgebied en waterloop waterschap



Eigendomskaart potentiële ontwikkellocatie gemeentelijke percelen, private percelen



Hindercontouren potentiële ontwikkellocatie sportpark

3.8.2 VOORBEELDUITWERKING POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE SPORTPARK NEDERWETTEN

De locatie sportpark is in de structuurvisie Nederwetten aangeduid als een mogelijke ontwikkellocatie. De gronden zijn voor een deel in handen van de gemeente en een deel in handen van derden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het totale sportpark verplaatst worden en zullen de grondeigenaren en de verenigingen samen moeten werken om te komen tot een totaalplan.

Bij de ontwikkeling van het plan is het van belang om aan te sluiten op de omgeving. De aanwezige houtopstanden in de overgang van het huidige sportpark naar de Hoekstraat en de daaraan gelegen woningen worden veelal gerespecteerd. De zone is een mooie plek om de wateropgave, biodiversiteit en beleving aan elkaar te koppelen in het ontwerp.

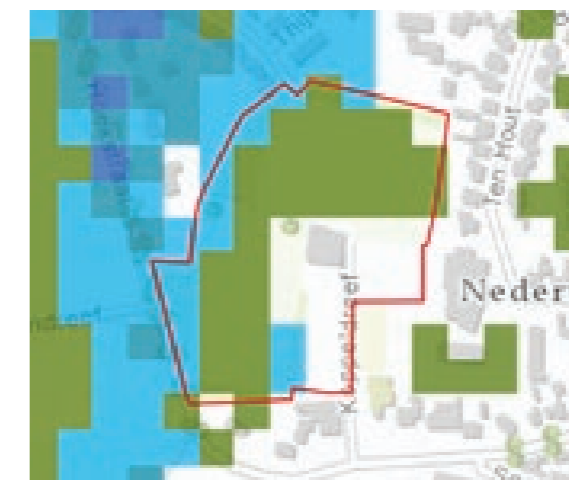
De aansluiting op de Esrand wordt doorgezet en een tweede ontsluiting van het plangebied wordt geïntroduceerd aan de Hoekstraat. De huidige ontsluiting aan de Koppeldreef voldoet niet aan de eisen en wordt omgevormd tot een langzaamverkeerverbinding. Een tweede langzaamverkeerverbinding is aanwezig richting de MFA.

In het gebied dient een mix aan woningen te worden gerealiseerd, waarbij betaalbaarheid en levensloopbestendigheid en het dorps karakter van groot belang zijn.

In het totale plangebied is, in de voorbeelduitwerking, ruimte voor 71 woningen. Door het wegnemen van het totale sportpark, vervallen de in de huidige situatie aanwezige hindercontouren.



Omgevingsplan potentiële ontwikkellocatie sportpark





Woningaantallen

6 x vrijstaand	8%
14 x tweekappers	20%
26 x hoekwoning *	37%
25 x tussenwoning *	35%
totaal 71 woningen	100 %

* sociale huur / sociale koop

Totaal sociale huur/koop moet 30% zijn volgens Programma Wonen 2020-2030 van de Gemeente Nuenen

Ontwikkelingscenario potentiële ontwikkellocatie sportpark

NB: Aan de voorbeelduitwerkingen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Deze dienen uitsluitend ter inspiratie binnen de voorliggende rapportage en moeten niet gezien worden als een daadwerkelijk ontwerpplan op de betreffende locatie.

3.9 POTENTIELE ONTWIKKELLOCATIE ZUIDWEST

3.9.1 INVENTARISATIE

De onderzochte locatie Zuidwest bestaat uit twintig (deel)percelen met een totale oppervlakte van ruim 8,3 ha. De percelen zijn volledig in privé-bezit en zijn over meerdere eigenaren verdeeld. De percelen zijn overwegend in agrarisch gebruik als grasland. Aan de noordrand zien we ook enkele tuinen/huisweides. Verder bevindt zich in de zuidoostelijke hoek een klein (productie)bos. Aan de zuid- en westkant wordt de locatie begrensd door een waterloop, ligt het terrein lager en ligt de GHG 40 - 60 cm onder het maaiveld. De rest van het terrein ligt hoger en de GHG ligt daar 80 - 100 cm onder het maaiveld.

Ten oosten van de locatie bevindt zich een paardenhouderij die een geurhindercontour van 50 meter projecteert op zijn omgeving. Deze hindercontour overlapt een klein gedeelte van de locatie in de zuidoostelijke hoek.

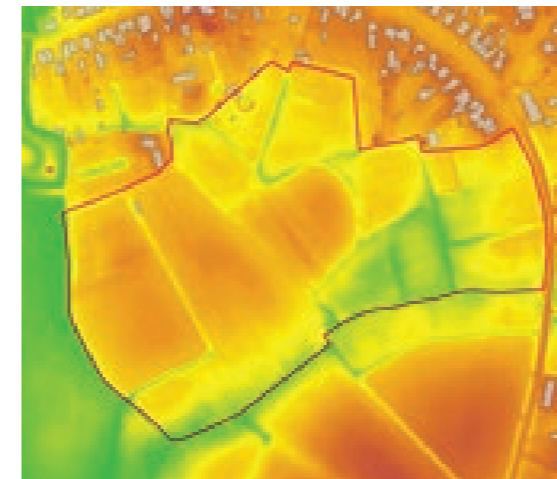
Enkele percelen in de noordelijke rand van de locatie kennen verder geen bijzondere toekenning in het omgevingsplan gemeente Nuenen. De overige percelen hebben de enkelbestemming 'agrarisch met waarden' (groenblauwe mantel) en de dubbelbestemmingen 'waarde - cultuurhistorie' (historische verkaveling en akkerbouwcomplex) en 'waarde - archeologie 3b' (hoge verwachting met esdek) respectievelijk 'waarde - archeologie 4a' (middelhoge verwachting).



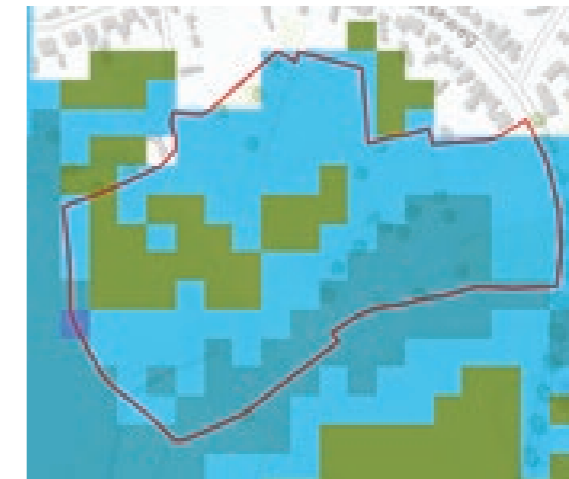
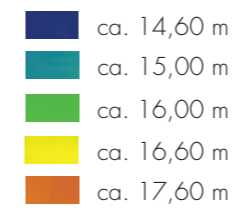
Oblique luchtfoto potentiële ontwikkellocatie Zuidwest



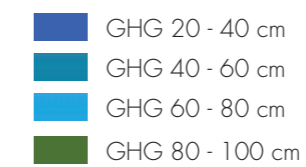
Luchtfoto potentiële ontwikkellocatie Zuidwest



Hoogtekaart



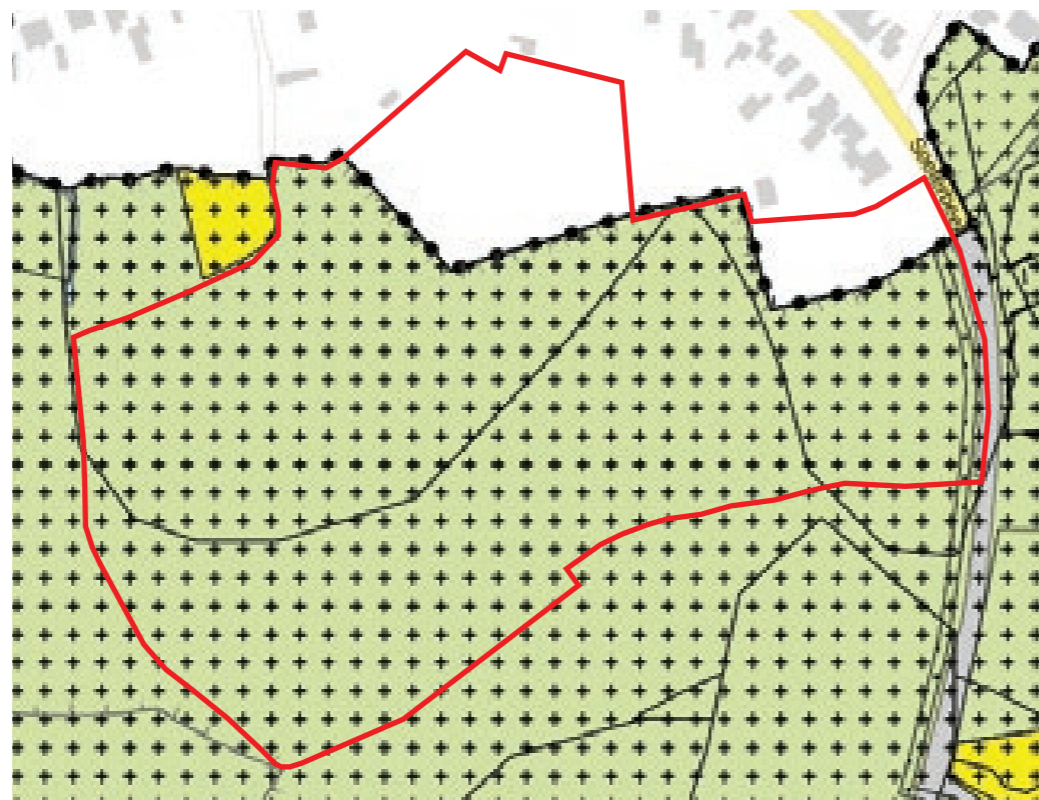
Gemiddelde hoogste grondwaterstand GHG



Eigendomskaart potentiële ontwikkellocatie gemeentelijke percelen, private percelen



Hindercontouren potentiële ontwikkellocatie Zuidwest



Omgevingsplan potentiële ontwikkellocatie Zuidwest

Zoals reeds op de historische kaart uit 1905 te zien is, heeft de onderzochte locatie een historische, kleinschalige verkaveling, welke nu nog duidelijk herkenbaar is. Omdat rondom het beekdal van de Dommel vruchtbare gronden te vinden zijn, kennen deze gronden van oudsher een agrarisch gebruik. De mest werd vanuit de potstal aangebracht op de gronden, de hoge enkeerdgronden.

In de hoogtekartaart is dit terug te vinden als hoger gelegen (oranje/rode) gebieden. Direct ten westen van de locatie is tevens een lager gelegen (groen/blauw) gebied als broekgebied te herkennen, waar zich relatief natte gronden bevinden.

De locatie kan maar van een enkele zijde aan de Soeterbeekseweg ontsloten worden in de huidige situatie buiten de bestaande komgrens. De lintbebouwing aan de Soeterbeekseweg en de Kerkhoef vormen een gesloten rand van achterzijdes van percelen en doorlopende bebouwing en vormen de huidige zuidelijke kernrand van Nederwetten.



Bodemkaart



Historische kaart uit 1905 potentiële ontwikkellocatie Zuidwest



Locatie Zuidwest: Ontwikkelingscenario met enkelvoudige entree, 160 tot 250 woningen mogelijk

3.10 CONCLUSIES VERSTEDELIJKINGSAKKOORD SGE, PROGRAMMA WONEN VS. ONTWERPSCHETSEN KERN NEDERWETTEN

Het Programma Wonen 2020 - 2030 geeft voor Nederwetten aan dat er in de periode 2024 en verder, met de doorkijk na 2030, 73 woningen nodig zijn. In de geschetste plannen zoals ze nu voorliggen, dus inclusief het sportpark zijn 214 woningen geprojecteerd. Als Nederwetten Zuidwest meegerekend wordt, zijn daarnaast nog 160 - 250 woningen mogelijk, wat zou betekenen 375 tot 460 woningen.

Het verstedelijkingsakkoord SGE biedt tot 2040 nog extra ruimte als gekeken wordt naar de gezamenlijke aantallen voor Gerwen en Nederwetten van 250 woningen tot 2040.

Dit zou de mogelijkheid moeten geven om duidelijk te sturen in mogelijkheden, wens en beschikbaarheid. De praktijk voor Nederwetten is echter anders. De gemeente heeft maar weinig gronden in eigen bezit en is nagenoeg volledig afhankelijk van private partijen en deze gronden liggen veelal in cultuurhistorisch waardevol gebied.

Daarnaast zijn de beschouwde locaties niet eenvoudig te ontwikkelen vanwege diverse oorzaken. Hindercontouren, eigendom (privaat), verenigingen of andere mogelijke belemmeringen maken de totstandkoming van de voorgestelde ontwikkelingen moeilijk.

Om te komen tot ontwikkeling van locaties in Nederwetten is de gemeente sterk afhankelijk van externe partijen en private eigenaren.

Zo zal bij ontwikkeling van het sportpark accommodatiebeleid opgesteld moeten worden over hoe om te gaan met een eventuele verplaatsing van het sportpark. De gemeente kent geen actief grondbeleid. Het is echter de enige locatie waar de gemeente gronden in eigen bezit heeft.

Woningbouwaantallen per locatie

- *Bloemenhoeve* 44 woningen
 - Alle woningen op private gronden.
 - Maximaal 55 woningen, bij een verdere verdichting.
 - Als locatie eerder weggeschreven uit de structuurvisie en onderhandelingen.
 - *Eikelkampen - Hoekstraat* 17 woningen
 - Alle woningen op private gronden.
 - Ontwikkeling vanuit 2 partijen die niet los van elkaar gezien kunnen worden. Garage Hoekstraat en private gronden Hoekstraat - Eikelkampen.
 - Fase 1 en 2 hadden volgens de planning al gerealiseerd moeten zijn. Stand van zaken ontwikkeling onbekend.
 - *Hoekstraat* 82 woningen
 - Alle woningen op private gronden.
 - Hindercontouren bemoeilijken de ontwikkeling.
 - *Sportpark* 71 woningen
 - Circa 50% op gemeentelijke en 50% op private gronden, in gezamenlijkheid te ontwikkelen.
 - Verplaatsing sportpark naar elders noodzakelijk.
 - *Zuidwest* 160 - 250 woningen (totaal)
 - Alle woningen op private gronden.
- Totaal in plannen 374 tot 464 woningen
- Waarvan op gemeentelijk gronden, 32 tot 48 woningen
 - Woningen op private gronden, 342 tot 416.

3.11 OVERZICHT BELEID EN AANDACHTSPUNTEN

LOCATIE BLOEMHOEVE NEDERWETTEN



PROVINCIAAL BELEID

- In de Omgevingsverordening wordt de locatie aangemerkt als **cultuurhistorisch waardevol gebied** en **aardkundig waardevol gebied**.
- Bovendien wordt het ook aangemerkt als **attentiezone waterhuishouding**.
- De locatie valt binnen het **Landelijk gebied** en maakt deel uit van de **groenblauwe waarden**.
- De locatie is van **cultuurhistorische waarde**, namelijk als Broekgebied tussen Breugel en Nuenen.

WATERSCHAP

- **Attentiegebied keur**

GEMEENTELIJK BELEID

- In de structuurvisie Nederwetten wordt de locatie reeds (gedeeltelijk) aangeduid als **potentiële woningbouwlocatie**.
- In het omgevingsplan is de locatie de enkelbestemming **bedrijf** (functieaanduiding: tuincentrum, bedrijfswoning uitgesloten) toegekend en de dubbelbestemming **archeologische waarde** (middelhoge verwachtingswaarde).

OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

- Op de locatie is een **geluidshindercontour** van toepassing van het **verkeer** van Eikelkampen (60 km/u). Woningbouw is niet mogelijk zonder aanvullende akoestische maatregelen en een geluidshinderonderzoek is een vereiste.
- De locatie is volledig in **privaat eigendom**.

LOCATIE EIKELKAMPEN - HOEKSTRAAT NEDERWETTEN



PROVINCIAAL BELEID

- In de Omgevingsverordening wordt de locatie aangemerkt als **stedelijk gebied** en maakt het deel uit van de **landelijke kern**.

GEMEENTELIJK BELEID

- In de structuurvisie Nederwetten wordt de locatie reeds (gedeeltelijk) aangeduid als **potentiële woningbouwlocatie**.
- In het omgevingsplan is er geen bijzondere bestemming toegekend aan de locatie.

OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

- Op de locatie is een **geluidshindercontour** van toepassing van het aan de overzijde van de straat liggende **hoveniersbedrijf** (geluidshindercontour: 50 meter).
- Op de locatie is een **geluidshindercontour** van toepassing van het **verkeer** van Eikelkampen (60 km/u). Woningbouw is niet mogelijk zonder aanvullende akoestische maatregelen en een geluidshinderonderzoek is een vereiste.
- De locatie valt grotendeels binnen de **geurhindercontour** van de zuidelijk gelegen **varkenshouderij**. Zonder amovering van deze veehouderij is een woningbouwontwikkeling op deze locatie slechts in beperkte mate mogelijk (alleen in de meest noordelijke hoek).
- De locatie valt ook gedeeltelijk binnen de **geurhindercontour** van de oostelijk gelegen (**voormalige**) **nertsenfokkerij**. Planologisch gezien is de hindercontour nog van kracht, maar het bedrijf is inmiddels feitelijk opgeheven en in verband met het landelijke verbod op pelsdierhouderij is een nieuwe vestiging van een nertsenfokkerij uitgesloten.
- De locatie is volledig in **privaat eigendom**.

LOCATIE HOEKSTRAAT NEDERWETTEN



PROVINCIAAL BELEID

- In de Omgevingsverordening wordt de locatie aangemerkt als **cultuurhistorisch waardevol gebied**. Bovendien wordt het ook aangemerkt als **attentiezone waterhuishouding**. De locatie valt binnen het **landelijk gebied** en maakt deel uit van de **groenblauwe waarden**.
- De locatie is van **cultuurhistorische waarde**, namelijk als Broekgebied tussen Breugel en Nuenen.

WATERSCHAP

- **Attentiegebied keur**

GEMEENTELIJK BELEID

- In de structuurvisie Nederwetten wordt de locatie **niet aangeduid als potentiële bebouwingslocatie**.
- In het omgevingsplan is de locatie de enkelbestemming **agrarijch met waarde** toegekend en de dubbelbestemming **archeologische waarde** (hoge verwachtingswaarde).

OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

- Op de locatie is een **geluidshindercontour** van toepassing van het aan de overzijde van de straat liggende **autobedrijf** (geluidshindercontour: 30 meter).
- Op de locatie is een **geluidshindercontour** van toepassing van het **verkeer** van Eikelkampen (60 km/u). Woningbouw is niet mogelijk zonder aanvullende akoestische maatregelen en een geluidshinderonderzoek is een vereiste.
- De locatie valt volledig binnen de **geurhindercontour** van de zuidelijk gelegen **varkenshouderij**. Zonder amovering van deze veehouderij is een woningbouwontwikkeling op deze locatie uitgesloten.
- De locatie valt ook grotendeels binnen de **geurhindercontour** van de oostelijk gelegen (**voormalige**) **nertsenfokkerij**. Planologisch gezien is de hindercontour nog van kracht, maar het bedrijf is inmiddels feitelijk opgeheven en i.v.m. het landelijke verbod op pelsdierhouderij is een nieuwe vestiging van een nertsenfokkerij uitgesloten.
- De locatie is volledig in **privaat eigendom**.

LOCATIE SPORTPARK NEDERWETTEN



PROVINCIAAL BELEID

- In de Omgevingsverordening wordt de locatie aangemerkt als **landelijke kern**. Het noordelijke gedeelte van de locatie wordt bovendien aangemerkt als **aardkundig waardevol gebied**. In het westelijk gedeelte van de locatie dient rekening te worden gehouden met **reservering voor waterberging (waterkwantiteit)**.

WATERSCHAP

- Overkluisde **A - watergang**,
- **B - watergang** op grens
- Reservering **waterbergingsgebied** ten westen gelegen in het plangebied

GEMEENTELIJK BELEID

- In de structuurvisie Nederwetten (2014) wordt de locatie reeds **aangeduid als potentiële bebouwingslocatie** voor inbreiding op de lange (>10 jaar) termijn.
- In de omgevingsvisie Nuenen is de locatie aangeduid als **sportterrein binnen de woonkern**.
- In het omgevingsplan heeft de locatie de bestemming **sport en recreatie**.

OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

- Op de locatie is een **geluidshindercontour** van toepassing van het naastgelegen complex met onder andere de **basisschool en multifunctionele accommodatie** (geluidshindercontour: 30 meter) en van de naastgelegen **begraafplaats** (geluidshindercontour: 10 meter).
- De locatie is voor de helft in **gemeentelijk bezit** en voor de andere helft in **privaat eigendom**.

LOCATIE ZUIDWEST NEDERWETTEN



PROVINCIAAL BELEID

- In de omgevingsverordening wordt het noordelijke gedeelte van de locatie aangemerkt als **landelijke kern**. Bovendien wordt de locatie als geheel aangemerkt als **cultuurhistorisch waardevol gebied** (aardkunde, cultuurhistorie). Het zuidelijke gedeelte van de locatie valt binnen het **landelijk gebied** en maakt deel uit van de **groenblauwe mantel**. Verder wordt het zuidelijke gedeelte van de locatie ook aangemerkt als **attentiezone waterhuishouding**.
- Het zuidelijke gedeelte van de locatie is van **cultuurhistorische waarde**, namelijk als Broekgebied tussen Breugel en Nuenen.

WATERSCHAP

- **Attentiegebied keur**

GEMEENTELIJK BELEID

- In de structuurvisie Nederwetten (2014) wordt de locatie reeds **aangeduid als potentiële bebouwingslocatie** voor uitbreiding op de lange (>10 jaar) termijn.
- In de omgevingsvisie Nuenen is de locatie aangeduid als **kleinschalig landbouwgebied**.
- In het omgevingsplan is het noordelijke gedeelte van de locatie aangeduid als **agrarisch randgebied**. Het zuidelijke gedeelte van de locatie is de enkelbestemming **agrarisch met waarde** (groenblauwe mantel) toegekend en de dubbelbestemmingen **archeologische waarde** (middelhoge tot hoge verwachtingswaarde met esdek) en **cultuurhistorische waarde** (historische verkaveling en akkerbouwcomplex).

OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

- Op de locatie is een **geluidhindercontour** van toepassing van het **verkeer** van de Soeterbeekseweg ten zuiden van de komgrens (60 km/u). Woningbouw is niet mogelijk zonder aanvullende akoestische maatregelen en een geluidshinderonderzoek is een vereiste.
- Een klein deel van de oostelijke rand van de locatie valt binnen de **geurhindercontour** van een **paardenhouderij**.
- De locatie is volledig in **privaat eigendom** (verdeeld over meerdere eigenaren).

3.12 MOGELIJKHEDEN WONINGBOUWONTWIKKELINGEN NEDERWETTEN

Woningbouwontwikkelingen in de kern Nederwetten zijn in alle gevallen in handen van private partijen. De gemeente Nuenen heeft geen potentiële ontwikkellocaties in bezit waar in de woningbouwopgave kan worden voorzien, of waar zij afzonderlijk kunnen acteren. De gemeente Nuenen kent hierbij **geen actief grondbeleid**.

Een andere punt is, dat op iedere locatie waar eventueel mogelijkheden zijn om woningaantallen te realiseren door private partijen, er zoals reeds aangegeven, diverse uitdagingen zijn waarvan het de vraag is of deze overbrugbaar zijn.

De **strategie** van de gemeente Nuenen voor Nederwetten om woningbouw van de grond te krijgen, **bestaat uit het stimuleren en ondersteunen van private partijen** die willen en eventueel kunnen ontwikkelen. Daarnaast moet er **afstemming met de provincie** plaatsvinden over hoe en waar er mogelijkheden zijn om invulling te geven aan de woningbouwafspraken en opgaven voor Nederwetten.

De gemeente Nuenen geeft bij het ontwikkelen van locaties de voorkeur aan locaties, waar de sturingsmogelijkheden van de gemeente optimaal zijn om op korte termijn woningbouw te kunnen realiseren.

		Provinciaal beleid							
		Landelijk gebied	Groenblauwe waarden	Cultuurhistorische waarde	Aardkundig waardevol	Attentiezone waterhuishouding	Stedelijk gebied	Landelijke kern	Verstedelijking afweegbaar
	Bloemhoeve								
	Hoekstraat Eikelkampen fase 3 *								
	Hoekstraat Eikelkampen garage *								
	Hoekstraat *								
	Sportpark								
	Zuidwest								

		Gemeentelijk beleid					
		Stedelijk gebied	Agrarische bestemming	Informele dorpsrand	Potentiële woningbouwlocatie structuurvisie	Ontwikkellocatie omgevingsvisie	Archeologische waarde
	Bloemhoeve						
	Hoekstraat Eikelkampen fase 3 *						
	Hoekstraat Eikelkampen garage *						
	Hoekstraat *						
	Sportpark						
	Zuidwest						

		Overig					Eigendom		
		Geluidshindercontour bedrijven	Geluidshindercontour verkeer	Geluidshindercontour voorzieningen	Geurhindercontour	Sputcirkel	Mogelijke andere ontwikkelingen op locatie	Gemeentelijk	Privaat
	Bloemhoeve								
	Hoekstraat Eikelkampen fase 3 *								
	Hoekstraat Eikelkampen garage *								
	Hoekstraat *								
	Sportpark								
	Zuidwest								

+ Privaat aan zet
 + Privaat aan zet
 + Privaat aan zet
 + Privaat aan zet
 + Gemeente / privaat
 + Privaat aan zet

* ontwikkelingen niet los te zien van elkaar vanwege overlappende hindercontouren

Matrix aandachtspunten potentiële ontwikkellocaties Nederwetten

4 NAWOORD

Als onderdeel van de haalbaarheidsstudie heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden met diverse belanghebbenden uit de beide kernen. Daarnaast is in een vroeg stadium afstemming gezocht met beleidsbepalers en het bevoegd gezag zoals provincie en waterschap.

OMGEVINGSDIALOOG

Om de opgave te bepalen voor de beide kernen heeft er op een tweetal momenten afstemming plaatsgevonden met de dorpsraden van Gerwen en Nederwetten. Aan hen is de geschetste opgave kwantitatief en kwalitatief voorgelegd en inhoudelijke afstemming gezocht. Na de duiding van de diverse locaties hebben er tevens gesprekken plaatsgevonden met de eigenaren van de betreffende percelen en partijen met mogelijke initiatieven om te kijken naar de gedeelde opgave, mogelijk- en onmogelijkheden die het vervolgproces tot strategie mede gaan vormgeven.

Naast het overleg met de dorpsraden heeft er een terugkoppeling plaatsgevonden met de inwoners van de beide dorpskernen. Opgehaald is welke vragen er liggen bij de inwoners in de kernen Gerwen en Nederwetten en wat de opgave voor hen betekent. Aangegeven is dat ontwikkeling van woningbouw een gedeelde opgave is. Een opgave waar de gemeenschap en de gemeente samen met eigenaren en ontwikkelende partijen samen op moeten trekken, maar waar ook bij aangegeven is dat de gemeente veelal een initiator en facilitator is vanwege het ontbreken van eigendom in de kernen.

Dit laatste betekent een belangrijke uitdaging in de op te stellen en te volgen strategie om te komen tot ontwikkeling van de woningbouwopgave.

BELEIDSBEPALERS EN BEVOEGD GEZAG

Naast de gesprekken met de omgeving hebben er in het kader van de studie eveneens in een vroegtijdig stadium gesprekken plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel. De locaties zijn daarbij voorgelegd en vervolgens heeft er een open discussie plaatsgevonden over de locaties. De uitkomsten uit deze discussie worden meegenomen in de te bepalen strategie voor de ontwikkeling van woningbouw in de beide kernen.

COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT NUENEN

Bij de uitwerking van de gekozen strategie tot daadwerkelijke ontwikkelingsplannen heeft de commissie ruimtelijke kwaliteit aangegeven al in een vroegtijdig stadium betrokken te willen worden. Op deze wijze is er naast kwantiteit ook zeker ruimte om te sturen op kwaliteit in relatie tot de gekozen strategie of relatie tussen de diverse plannen die een antwoord moeten bieden op gevraagde woningbouwontwikkeling in de beide kernen.

