

Gemeente Nuenen



## **'Inspraakdocument' Woningbouwontwikkeling Hoekstraat – Eikelkampen Nederwetten**

Bestemmingsplan 'Hoekstraat – Eikelkampen, Nederwetten'

**Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten**

## **‘Inspraakdocument’ Woningbouwontwikkeling Hoekstraat – Eikelkampen Nederwetten**

Doel: Ter voorbereiding van de procedure van het bestemmingsplan ‘Hoekstraat – Eikelkampen, Nederwetten’ (ex artikel 3.1 Wro) ten behoeve van woningbouw in het plangebied

Datum: 10 augustus 2020

### **AANLEIDING**

In het binnengebied tussen de Hoekstraat, Eikelkampen, Nieuwe Ervenstraat en Willem Sengershof in Nederwetten is een onbebouwd terrein aanwezig. De gronden zijn gelegen binnen de bebouwde kom en omringd door woningen. In het verleden behoorden ze tot de (sier-)tuin van aangrenzende woningen of waren in gebruik als weiland. Het gebruik als weiland (hobbywei voor paarden) vindt nog zo nu en dan plaats. Grote delen van het plangebied zijn verwilderd en slecht toegankelijk. Vanwege het oorspronkelijk gebruik als siertuin komen in het gebied een aantal niet-inheemse soorten en groot aantal naaldbomen voor. Aan de rand van het hobbyweide staan 2 verouderde stalletjes, in gebruik (geweest) als paardenstal.



*Aanzicht hobbywei in plangebied vanuit de toegang Hoekstraat*

In de afgelopen jaren is door Brekelmans Vastgoed BV het plan uitgewerkt om het gebied in het vullen met grondgebonden woningen. Daartoe zal het gehele gebied herontwikkeld worden. Naast de woningen met bijbehorende tuinen zijn in het gebied openbare parkeerplaatsen, groenvoorziening en infrastructuur voorzien. Het plan gaat uit van 29 woningen voor verschillende doelgroepen.

Op 28 april 2020 heeft het college van Burgemeester en wethouders een positief principebesluit genomen voor de ontwikkeling en besloten een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar aan te gaan. Om de daadwerkelijke realisatie mogelijk te maken dient de planologisch-juridische regeling voor de gronden aangepast te worden. Er zal een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen, waarvan dit ‘inspraakdocument’ de informele voorbereidende stap is.

### **DOEL**

In het geldend bestemmingsplan ‘Nederwetten’ van de gemeente Nuenen c.a. is het plangebied bestemd als ‘Agrarisch randgebied’ en voor een zeer beperkt deel als ‘Woondoeleinden – bouwvlak bijgebouwen’. Deze bestemmingen laten de gewenste ontwikkeling van het gebied niet toe.



Middels partiële herziening van het bestemmingsplan worden aan de gronden specifieke bestemmingen en regels toegekend, die de gewenste bebouwing en beoogde gebruik wel mogelijk maken.

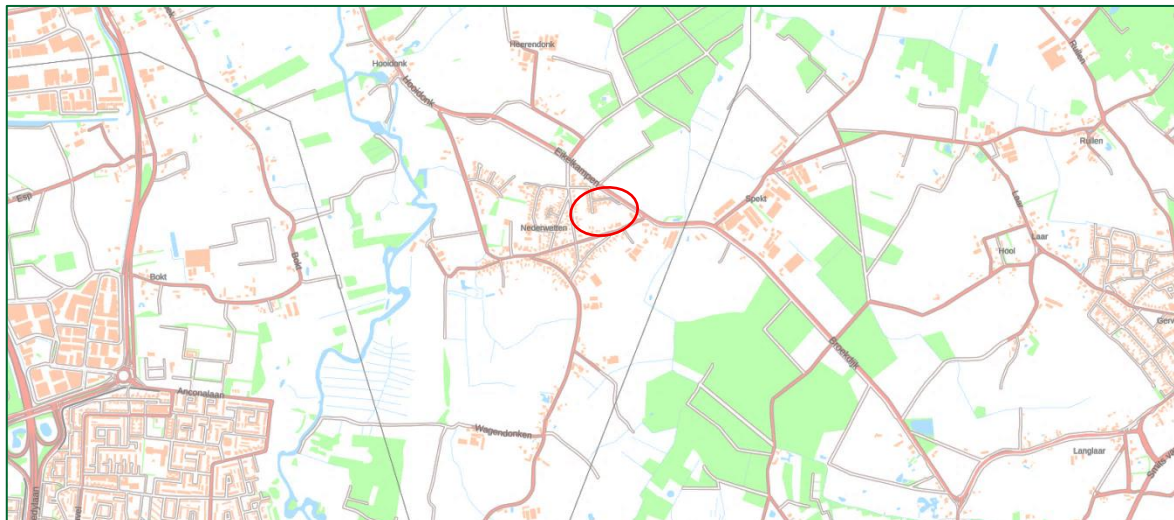


*Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Nederwetten' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

## OMSCHRIJVING GEBIED, LOCATIE en PROJECT

### Gebiedsbeschrijving

Nederwetten is een kleine kern in het landelijk gebied tussen de grotere stedelijke elementen Nuenen, Eindhoven/ Woensel en Son. De locatie ligt aan de oostzijde van de kern Nederwetten, op een afstand van (vogelvlucht) circa 2,5 kilometer ten noordwesten van het centrum van Nuenen. De grens van de bebouwde kom van Eindhoven (Woensel) bevindt zich op circa 2 kilometer ten zuidoosten van het plangebied.



*Topografische kaart Nederwetten en omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

In 2017 had Nederwetten ca. 850 inwoners. Daarmee is het de kleinste kern van de gemeente Nuenen ca. De kern wordt omringd door agrarische productiegronden (akkers en weilanden). Op enige afstand komen enkele kleinschalige bosgebieden voor.

De omgeving van het gebied Hoekstraat – Eikelkampen is de afgelopen decennia sterk veranderd. Aan het begin van de vorige eeuw was er nog geen sprake van een dorpskern. Vlak na de Tweede Wereldoorlog was de bebouwing nog nauwelijks meer geïntensiveerd. Tussen 1950 en 1980 was sprake van een sterke toename van bebouwing (met name burgerwoningen) en kreeg de kern Nederwetten meer vorm. In de periode vanaf 1980 vonden nog enkele ontwikkelingen plaats, zoals invulling van het gebied tussen de Soeterbeekseweg en Hoekstraat (omstreeks 1983), de woningbouw aan Ten Hout (omstreeks 1994) en de ontwikkeling van de Willem Sengershof e.o. (omstreeks 1998).



*Ontwikkeling van de omgeving Hoekstraat – Eikelkampen op topografische kaarten 1900, 1950, 1980 en 2019 (bron: topotijdreis.nl)*

Het plangebied wordt voor een belangrijk deel omringd door burgerwoningen. Tevens zijn er in de omgeving enkele bedrijven gelegen. Het meest in het oog springt het ten oosten van het plangebied gelegen garagebedrijf. Het plangebied grenst niet direct aan de gronden van het garagebedrijf. Daarnaast liggen er in de omgeving enkele agrarische bedrijven en een hoveniersbedrijf. Bij het bepalen van de grenzen van het plangebied zijn de geurcontouren van omliggende veehouderijen als één van de uitgangspunten gehanteerd.



*Aanzicht straatbeelden Hoekstraat, Eikelkampen en Nieuwe Ervenstraat*



## Plangebied

Het plangebied heeft een omvang van ca. 8.500 m<sup>2</sup> en wordt aan de zuid-, west- en het merendeel van de noordzijde omsloten door achtertuinten van woningen aan respectievelijk de Hoekstraat, Nieuwe Ervenstraat, Willem Sengershof en Spoorenberghof. Aan de noordzijde loopt tevens een langzaamverkeersroute grenzend aan het plangebied, de Driesterrendreef. Het (huidige) einde van de Willem Sengershof ligt tegen de noordrand van het plangebied. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan tuinen en een hobbyweitje.

De ontsluiting vindt op dit moment plaats via de Willem Sengershof. Voor bestemmingsverkeer zijn de gronden tevens toegankelijk via de Hoekstraat. Voetgangers en fietsers komen ook via de Driesterrendreef aan de rand van het plangebied.

De percelen die onderdeel uitmaken van het plangebied zijn kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Omvang (m <sup>2</sup> )
Nuenen	A	3697	4.270
Nuenen	A	4355	2.449
Nuenen	A	4194	1.762



Luchtfoto met kadastrale grenzen plangebied en omgeving (bron: kadastralekaart.com)

Het westelijk perceel, nr. 3697, is deels in gebruik als hobbyweitje (ca. 2.400 m<sup>2</sup>). Op dit deel van het perceel worden al vele jaren paarden geweid. In de zuidwesthoek van de wei zijn 2 kleine bouwwerken aanwezig, die dienden als (schuil)stal voor de paarden. De bouwwerken staan verscholen in het groen en zijn niet opgenomen in de BAG. Naar schatting bedraagt de oppervlakte zo'n 30 m<sup>2</sup>.

De gronden ten westen van het weitje waren in het verleden in gebruik als siertuin van de woning Hoekstraat 18. Enige jaren geleden is het perceel gesplitst, waardoor ca. 1.500 m<sup>2</sup> is toegevoegd aan het plangebied. Sinds deze herverdeling heeft er geen onderhoud meer plaatsgevonden in de

tuin, waardoor deze is verwilderd en dichtgegroeid. Van oudsher bestond de beplanting in de tuin uit gras en inheemse en uitheemse plantensoorten. Afgelopen jaren hebben de sterkste planten zich het best gehandhaafd en meest ontwikkeld.

Aan de zuidoostzijde is sprake van een uitloper van het perceel, die (deels) zorgt voor de verbinding van de locatie met de Hoekstraat. Dit pad is onverhard en kent lage begroeiing door de beperkte intensiteit van het gebruik.



*Aanzicht Willem Sengershof met bestaande woningen vanuit plangebied, Aanzicht toegang plangebied vanuit Hoekstraat en één van de verouderde stalletjes aan de rand van het weiland*

Bovengenoemd pad is tevens deels gelegen over het middelste perceel van het plangebied, nr. 4355. Dit gehele perceel behoorde in het verleden als tuin toe aan de woning Hoekstraat 12. Ook hiervoor geldt dat er na de splitsing van de percelen geen onderhoud meer heeft plaatsgevonden en de meest dominante soorten de overhand hebben gekregen. Door de dichte begroeiing is het perceel slecht toegankelijk. Op het perceel is geen bebouwing aanwezig.

Het oostelijk perceel, nr. 4194, was in het verleden in eigendom van de woningcorporatie Helpt Elkander uit Nuenen. De gronden zijn lange tijd in gebruik geweest als tuin. Op het perceel is één klein gebouwtje aanwezig. Het bouwwerk is niet opgenomen in de BAG en heeft een omvang van ca. 18 m<sup>2</sup>.

Aan de noordzijde van het plangebied loopt de Willem Sengershof door tot aan het plangebied. Deze woonstraat bestaat uit klinkerverharding, heeft parkeerstroken/ -havens aan beide zijden en een trottoir aan één zijde van de weg.

Vanuit de Willem Sengershof loopt een voetpad met een breedte van ca. 4 meter (kadastraal perceel) naar de Nieuwe Ervenstraat.



*Aanzicht Driesterrendreef vanuit Nieuwe Ervenstraat en Willem Sengershof met daartussen zicht op de verwilderde beplanting in het plangebied*

Het plangebied is een verwilderd en grotendeels onbruikbaar terrein binnen de bebouwde kom van Nederwetten. Aan alle kanten wordt de locatie direct of indirect omsloten door bebouwing, veelal woningen.



### Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemers streven er naar om het plangebied in te vullen met woningbouw. De inbreidingslocatie heeft een omvang van bijna 8.481 m<sup>2</sup> en biedt ruimte voor 29 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen. Een plan met een sociaal karakter, waarbij de dorps sfeer behouden blijft zijn uitgangspunten voor de invulling van het gebied.

Door van Santvoort architecten is een inrichtingstekening gemaakt, met een uitwerking van de stedenbouwkundige invulling van het gebied, het type te realiseren woningen en de inrichting van de openbare ruimte. Gestreefd wordt naar een gevarieerd beeld met kwalitatief hoogwaardige woningen in traditionele architectuur. Alle woningen worden uitgevoerd in baksteen met dakpannen, waarbij wel variatie in kleur en materiaalgebruik wordt toegepast. Mogelijk worden enkele witte woningen gerealiseerd, als afwijkend accent in het gebied.

Het plangebied ademt na de ontwikkeling het dorps karakter en sluit daarmee naadloos aan bij de omgeving. De verschillende deelgebiedjes zijn op maat ingevuld, waarbij ligging en beoogd woningtype een belangrijke rol hebben gespeeld.

De sfeer en kwaliteit van het gebied zijn bepaald, voor de exacte indeling en inrichting bestaat enige flexibiliteit. Wanneer er overwegende redenen zijn om de inrichting te wijzigen of de woningen anders over het plangebied te verdelen, behoort dit tot de mogelijkheden. Door het behouden van enige flexibiliteit wordt zeker gesteld dat op het moment van de bouw optimaal ingespeeld kan worden op de vraag uit het dorp en de markt.



*Inrichtingstekening woningbouwontwikkeling Hoekstraat – Eikelkampen (bron: van Santvoort architecten)*

De stedenbouwkundige invulling is zo opgezet, dat in de toekomst eventueel een uitbreiding gerealiseerd kan worden aan de oostzijde. Wanneer milieucirkels zijn opgeheven/ ingeperkt kan het woongebied in oostelijke richting worden voortgezet. De nieuw te realiseren woonstraat kan worden doorgetrokken en verder in oostelijke inrichting worden aangesloten op de Hoekstraat.

Het parkeren is aan de buitenranden van het plangebied gesitueerd en wordt zo veel mogelijk uit het straatbeeld gehouden. Beoogd is het gebied een groene aanblik te geven, in plaats van auto's het beeld te laten domineren. Op grond van de gemeentelijke parkeernormen dient voorzien te worden in tenminste 60 parkeerplaatsen. Hieraan wordt invulling gegeven in het plangebied; grotendeels in het openbaar gebied en voor een beperkt deel op eigen terrein. De infrastructuur wordt uitgevoerd als klinkerbestrating.

In het gebied is ruimte voor groen en water. Bekeken wordt of bepaalde delen van het bestaand groen behouden kunnen blijven. Hierbij is niet alleen de ruimtelijke inpasbaarheid (locatie en grootte) van belang, maar ook de kwaliteit van de beplanting (inheems/ uitheems, levensvatbaar). Waar in het gebied ruimte ontstaat wordt inheems groen aangeplant. De waterberging en infiltratie vindt merendeels plaats via een infiltratieriool.



*Vogelvluchtimpresie woningbouwontwikkeling Hoekstraat – Eikelkampen (bron: van Santvoort architecten)*

Qua woningbouwtype gaat de belangrijkste aandacht uit naar een sociaal programma, passend bij de vraag uit het dorp. Het bouwen voor diverse doelgroepen is van belang. Het gebied wordt dan ook ingevuld met 29 grondgebonden woningen van 5 verschillende woningtypen. De woningen worden uitgevoerd als één bouwlaag met kap of twee bouwlagen met kap. Bij de woning is ruimte voor een vrijstaand en/ of aangebouwd bijgebouw (één bouwlaag). Voor de 29 woningen wordt uitgegaan van de volgende verdeling:

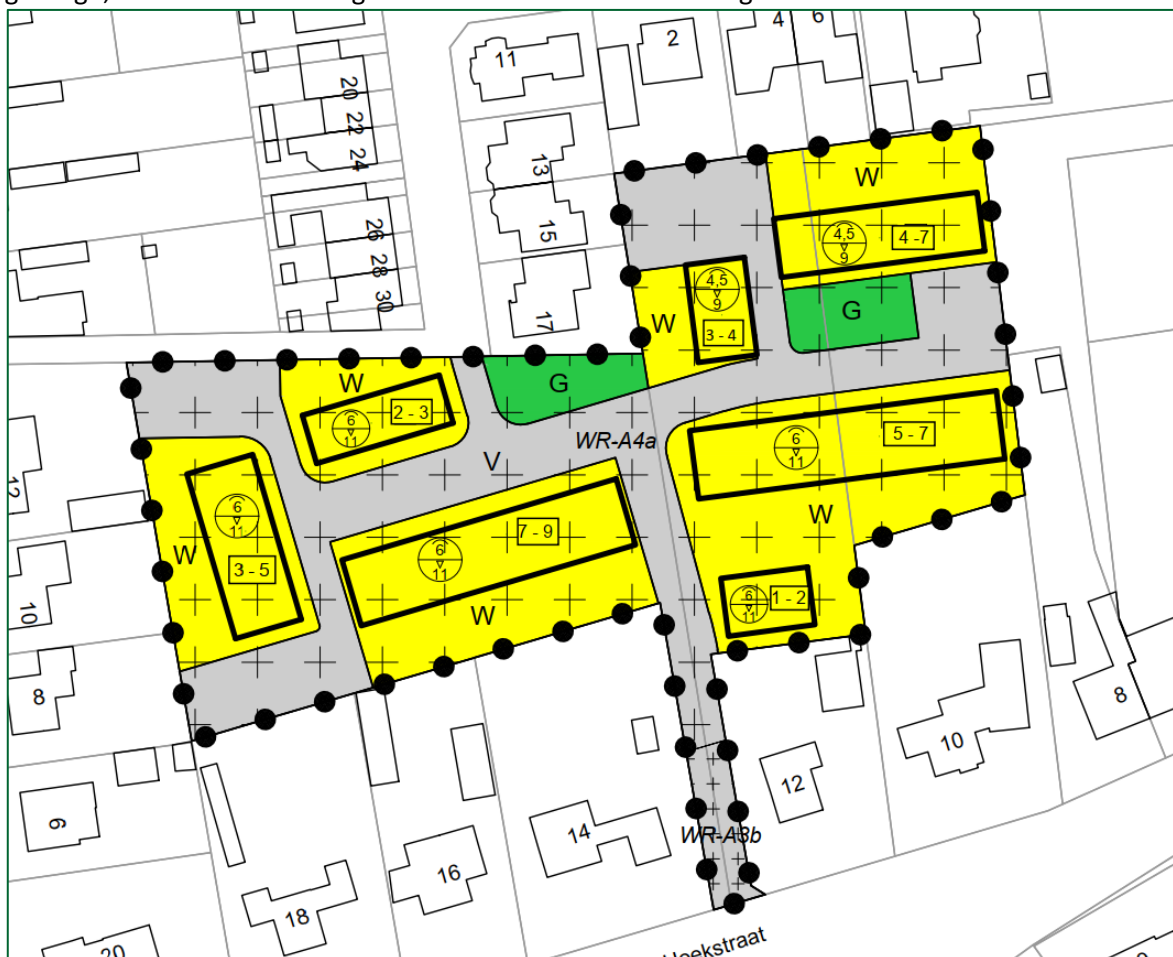
Woningtype	Koop/ huur	Aantal	Goothoogte max (m)	Nokhoogte max (m)
Sociaal	Koop	9	4,5	9
2 onder 1 kap	Koop	6	6	11
Vrijstaand	Koop	1	6	11



Woningtype	Koop/ huur	Aantal	Goothoogte max (m)	Nokhoogte max (m)
Senioren geschakeld	Koop	2	6	11
Aaneengebouwd	Koop	11	6	11

Door het realiseren van goedkope koopwoningen en seniorenwoningen voorziet het plan in de behoefte van starters en ouderen, die gelden als aandachtsgroepen op de woningmarkt. Voor een kleine kern als Nederwetten is het wenselijk mensen in alle leeftijdscategorieën perspectief op de woningmarkt te bieden. Hiermee wordt voorkomen dat jongeren wegtrekken of senioren te lang in niet passende (veelal; te grote) woningen moeten blijven wonen. Naast instroom wordt op deze manier doorstroom bevorderd.

Op bijgevoegde concept verbeelding is de beoogde planologisch-juridische regeling weergegeven. In het plangebied worden de grotere groenelementen als zodanig bestemd. Het overige groen valt, evenals het parkeren en de infiltratievoorzieningen, onder de bestemming 'Verkeer'. Voor de woningen wordt binnen de bestemming 'Wonen' een bouwvlak toegekend waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden. De maximale hoogtematen worden op de verbeelding opgenomen, evenals het minimum en maximum aantal woningen per bouwvlak. Buiten het bouwvlak kunnen bijgebouwen opgericht worden. Door het vastleggen van een minimum en maximum aantal woningen per bouwvlak bestaat enige flexibiliteit voor de definitieve invulling. In de regels van het bestemmingsplan wordt het maximum aantal woningen in het plangebied geborgd, 29 stuks. Hiermee ligt het maximum voor het totale gebied vast.



Uitsnede concept verbeelding Inspraakdocument/ bestemmingsplan 'Hoekstraat – Eikelkampen'

---

## AANDACHTSPUNTEN

### Dialog met omgeving

De invulling van het plangebied Hoekstraat – Eikelkampen met woningen is al diverse jaren in voorbereiding. Als onbebouwde locatie binnen de bestaande kern en niet gehinderd door milieucontouren van bedrijven leent de locatie zich bij uitstek voor woningbouw. Daarbij is het voor het behoud van de leefbaarheid in Nederwetten noodzakelijk dat er gebouwd wordt, en inwoners aan de kern gebonden worden. Met het bieden van woonruimte voor starters zal het aantal jonge gezinnen in het dorp toenemen, hetgeen noodzakelijk is voor het voortbestaan van het basisonderwijs.

De dorpsraad van Nederwetten heeft in maart van dit jaar nog actief bij de gemeente aan de bel getrokken om aandacht te vragen voor de woningbehoefte en noodzaak tot nieuwbouw ([Artikel ED Nederwetten wil snel nieuwbouw 20032020](#)). Door de dorpsraad wordt geconstateerd dat veel starters en doorstromers vertrekken naar omliggende (grotere) kernen, omdat er geen concrete bouwplannen zijn. Dit is funest voor de leefbaarheid en behoud van voorzieningen in het dorp. De dorpsraad is dan ook positief over de ontwikkeling van woningen in het plangebied. Zij is en blijft actief bij het plan betrokken.

De direct omwonenden van het plangebied zijn in mei van dit jaar actief geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling in het plangebied. In verband met de corona-uitbraak heeft dit niet plaats gevonden middels een informatieavond, zoals eerder beoogd, maar middels het schriftelijk informeren van alle aanwonenden. Deze correspondentie, waarin geadresseerden actief werden uitgenodigd hun reactie te geven, heeft tot een aantal reacties geleid.

Door omwonenden worden enkele inhoudelijke suggesties gedaan, zoals het realiseren van een speelvoorziening. Zorgen worden met name geuit over de impact van het plan op de eigen privacy, over de toename van verkeer in de Willem Sengershof en het verlies van gevoel van vrijheid/ vrij uitzicht. Ook het groen vormt in enkele reactie een aandachtspunt; zowel behoud van het groene karakter als zorgen om de slechte kwaliteit van een deel van het bestaand groen. Door diverse omwonenden is gevraagd om hen actief te blijven informeren over de uitwerking en wat de planning van het project is. Tenslotte is enkele keren aangegeven dat men interesse heeft in een woning of bouwkaal in het plangebied.

Initiatiefnemers maken een afweging naar aanleiding van de reacties en zullen waar redelijkerwijs mogelijk gehoor geven aan de wensen. Met de omwonenden die de moeite hebben genomen inhoudelijk te reageren wordt medio augustus persoonlijk contact gezocht. Daarnaast wordt in het kader van dit Inspraakdocument een brede informatiebijeenkomst georganiseerd, die (als gevolg van corona-beperkingen na aanmelding) voor éénieder toegankelijk is.

In het vervolg van de procedure zal de proactieve communicatie naar de omgeving worden voortgezet, naast de wettelijk vastgelegde inspraakmomenten. Het ontwerp bestemmingsplan zal, net als dit inspraakdocument, 6 weken voor éénieder ter inzage gelegd worden.

### Onderzoeksaspecten

Bij de toekenning van nieuwe functies en/ of nieuwe bouw mogelijkheden dient onder andere aandacht besteed te worden aan milieu hygiënische aspecten.

Initiatiefnemers zijn zich er van bewust dat in de procedure van bestemmingsplanwijziging een aantal onderzoeken uitgevoerd dient te worden om aan te tonen dat het nieuwe gebruik ruimtelijk en milieukundig aanvaardbaar is.

In overleg met de gemeente wordt bepaald in hoeverre/ voor welke thema's specialistisch onderzoek noodzakelijk is.

---



---

***Bijlagen:***

- ***Verkavelingsplan***
  - ***Concept verbeelding***
-