



Nota van inspraak

Inspraakdocument

Woningbouwontwikkeling Hoekstraat – Eikelkampen Nederwetten

Behoort bij het besluit van het college van 25 mei 2021.

Zaaknummer: 200733

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Ontwerpbestemmingsplan	3
3. Ingediende zienswijzen	
a. <i>Zienswijzen</i>	3
b. <i>Ontvankelijkheid</i>	3
c. <i>Hoorzittingen</i>	4
d. <i>Behandeling inspraakreacties</i>	4

1. Inleiding

Het inspraakdocument 'Woningbouwontwikkeling Hoekstraat – Eikelkampen Nederwetten' heeft van 5 september tot en met 16 oktober 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Op donderdag 17 september 2020 heeft de ontwikkelaar in De Koppelaar, De Koppel 5 in Nederwetten, een informatieavond georganiseerd over de voorgenomen ontwikkeling. Tijdens deze informatieavond kon iedere belangstellende komen kijken, luisteren en vragen stellen over het inspraakdocument. Binnen de periode van de terinzagelegging konden inspraakreacties worden ingediend. Er zijn 6 schriftelijke inspraakreacties ingekomen. Er zijn geen mondelinge reacties ingediend.

2. Relatie bestemmingsplanprocedure

Deze Nota van inspraak maakt deel uit van de inspraakprocedure die voorafgaat aan de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan Nederwetten. Het doel van de inspraakprocedure is om een beeld te krijgen van de belangen en meningen van omwonenden en instanties die samenhangen met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van de projectlocatie Hoekstraat-Eikelkampen. Na de inspraakprocedure wordt de bestemmingsplanprocedure opgestart. De eerstvolgende stap hierbij is het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan. De wijze waarop de inspraakreacties worden betrokken bij het ontwerpbestemmingsplan wordt in deze Nota van inspraak toegelicht.

3. Ingediende zienswijzen

a. Zienswijzen

Er zijn in totaal 6 schriftelijke zienswijzen ingediend. In onderstaande tabel zijn de ingediende zienswijzen opgenomen.

Nummer	Indiener	Ingekomen	Registratie
1.	Hoekstraat 8	17 september 2020	204735 en 204594
2.	Hoekstraat 14	15 oktober 2020	204587
3.	Nieuw Ervenestraat 8	16 oktober 2020	204590
4.	Nieuw Ervenestraat 10	8 oktober 2020	204592
5.	Nieuw Ervenestraat 12	12 oktober 2020	204593
6.	Willem Sengershof 17	28 september 2020	204595

b. Ontvankelijkheid

Inspraakreactie nummer 1 betreft een reactie per mail die in de periode voorafgaand aan de inspraakprocedure is ingediend bij de ontwikkelaar en in afschrift aan de gemeente en waarvan tijdens de informatieavond van 17 september door de indiener is aangegeven dat deze mail als

inspraakreactie gezien moet worden. Als ingekomen datum wordt hiervoor 17 september 2020 gehanteerd. De overige inspraakreacties zijn per post binnen de gestelde termijn binnengekomen. Alle inspraakreacties zijn ontvankelijk.

c. Hoorzittingen

Voorafgaand aan het opstellen van deze nota hebben geen hoorzittingen plaatsgevonden.

d. Behandeling inspraakreacties

In onderstaande tabel zijn de ingediende inspraakreacties per thema samengevat met daarbij aangegeven door wie die inspraakreactie(s) is/zijn ingediend. Opvolgend is een reactie door het college toegevoegd. Tot slot is aangegeven welke punten al dan niet zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Voor de volledige inspraakreacties wordt verwezen naar de geregistreerde poststukken als in de tabel onder 3a vermeld.

In de aanloop naar de inspraakprocedure heeft de initiatiefnemer met meerdere bewoners contact gehad over de eerste ideeën van de beoogde woningbouwontwikkeling. In enkele inspraakreacties wordt aan deze contactmomenten met de initiatiefnemer gerefereerd.

Nr.		Inhoud inspraakreactie
A.	Thema ‘prioriteren belangen’	
		[Indiener 3] Bij de belangenafweging bij de voorgenomen bestemmingsplanwijziging zou de prioriteit moeten liggen bij: 1. Bestaande bewoners 2. Toekomstige bewoners 3. Overige belanghebbenden Die volgorde lijkt bij het huidige plan precies omgekeerd te zijn. Inhoudelijke reactie college De inspraakprocedure heeft tot doel om nog voordat de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen wordt opgestart de mening van belanghebbenden te vernemen over de beoogde ontwikkeling. Dit is een hulpmiddel bij de belangenafweging die bij het opstellen van het bestemmingsplan moet worden gemaakt. De wijze waarop die belangen worden meegewogen in het uiteindelijke vaststellingsbesluit van de raad, hangt af van de aard en omvang van de belangen die spelen. Deze kan anders zijn als de prioritering naar bestaande, toekomstige en overige bewoners.

Vervolg

De inspraakreactie leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

B.**Thema 'Woningbehoefte'**

[Indiener 3 en 6]

1. Het woningbouwprogramma van de voorgenomen ontwikkeling wordt in het inspraakdocument onvoldoende onderbouwd. Het aantal woningen komt niet overeen met het aantal woningen zoals vermeld in het Programma Wonen 2020-2030.

[Indiener 6]

2. Het woningbouwprogramma voegt te weinig toe aan de leefbaarheid van Nederwetten, doordat er onvoldoende betaalbare woningen in zijn opgenomen.

[Indiener 6]

3. Op de bolle akker kunnen meer en betaalbaardere woningen worden gerealiseerd.

[Indiener 6]

4. De aankoopprijs van een sociale woning is blijkbaar binnen 7 maanden met 7% gestegen.

Inhoudelijke reactie college

- ad 1. Het inspraakdocument is een eerste aanzet waarin het initiatief wordt toegelicht. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het initiatief gedetailleerder onderbouwd, zo ook op het onderwerp 'woningbehoefte'. Indiener verwijst waarschijnlijk naar het Concept Programma Wonen, waarin sprake was van 26 woningen (indicatief). Aantallen genoemd in het Programma Wonen zijn indicatief. De programmering van een locatie kan afwijken als er zich kansen voordoen om woningen toe te voegen die én aansluiten op de woningbehoefte én zorgvuldig ruimtelijk kunnen worden ingepast. Dat is hier ook het geval, vandaar dat het vastgestelde Programma Wonen 29 woningen bevat voor deze locatie (eveneens indicatief). Er zijn met 30% voldoende sociale en dus betaalbare woningen opgenomen conform woonbeleid. Ook zijn enkele seniorenwoningen opgenomen in het programma, het is ook een gemengd programma waarmee doorstroming op gang kan worden gebracht en ook de leefbaarheid wordt versterkt. Woonbeleid in de regio en in Nuenen is om woningbouw primair op inbreidingslocaties te ontwikkelen.
- ad 2. Leefbaarheid is een belangrijk thema in Nederwetten. Eén van de middelen om Nederwetten leefbaar te houden is het laten groeien van het aantal inwoners. Dit verhoogd de kans van het voortbestaan van het rijke verenigingsleven binnen het dorp en van de school. Om die reden heeft de raad al in 2005 de ambitie uitgesproken om Nederwetten tot 1.200 inwoners te laten groeien. Het inwonertal bedroeg op dat moment ongeveer 800 inwoners. Om aan deze groei tegemoet te komen zouden ongeveer 135 woningen moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad van Nederwetten. In 2014 heeft de raad in de Structuurvisie Nederwetten een beeld geschetst van hoe een dergelijk aantal woningen zorgvuldig ruimtelijk kunnen worden ingepast. Dit heeft onder andere geresulteerd in

een overzicht van potentiële bouwlocaties. De locatie Hoekstraat-Eikelkampen is in dit overzicht opgenomen. In het Programma Wonen 2020-2030 heeft de raad aangegeven dat ouderen en starters belangrijke doelgroepen zijn. De voorgenomen verkaveling en het gevarieerde woningaanbod met tenminste 30% sociaal geven hier invulling aan. Hierbij kan worden aangetekend dat voor woningen tot en met de NHG-grens in onze gemeente een starterslening kan worden aangevraagd.

ad 3. In de structuurvisie Nederwetten heeft de raad aangegeven dat de bolle akker vanwege de cultuurhistorische waarde niet in aanmerking komt voor woningbouw. Daarnaast maakt de indiener op geen enkele wijze aannemelijk dat op de bolle akker meer en betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd.

ad 4. De gemeente stuurt op het aantal sociale woningen. Van het programma wordt 30% in de sociale sector gerealiseerd. De gehanteerde prijsgrenzen zijn opgenomen in de Regionale Begrippenlijst Wonen: [2021 Regionale Begrippenlijst Wonen.pdf \(stedelijkgebiedeindhoven.nl\)](#)

Momenteel bedraagt de prijsgrens voor sociale koopwoningen € 210.000. De prijsstelling binnen en buiten deze categorie wordt aan de markt overgelaten.

Vervolg

De inspraakreactie leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

C. Thema 'Locatiekeuze'

[Indiener 6]

1. De bolle akker is een veel geschiktere locatie met een grotere capaciteit. Ook vanuit het oogpunt van natuurbehoud op de projectlocatie.

[Indiener 3]

2. In het inspraakdocument wordt meerdere keren verwezen naar de slechte staat van onderhoud en verwildering van het groen in het plangebied. Daarmee suggererend dat dit een belangrijke reden is om het gebied te ontwikkelen. Verloedering moet worden opgelost door beter onderhoud te plegen.

[Indiener 3 en 6]

3. Door de beoogde woningbouwontwikkeling gaat het woongenot (rust, groen, privacy en vrij uitzicht) grotendeels verloren.

Inhoudelijke reactie college

ad 1. Ten aanzien van de bouw mogelijkheden in Nederwetten: conform provinciaal en regionaal beleid ligt onze focus op inbreidingslocaties en niet op uitbreidingslocaties. Binnen deze mogelijkheden willen wij kijken naar manieren om in de lokale woningbehoefte te voorzien. In de structuurvisie Nederwetten is de ruimtelijke haalbaarheid van de woningbehoefte onderzocht en zijn daartoe mogelijke bouwlocaties aangeduid. In de structuurvisie Nederwetten is de bolle akker, vanwege de cultuurhistorische waarde, niet aangeduid als beoogde woningbouwlocatie. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden op de projectlocatie. Hieruit zijn geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling naar voren gekomen.

ad 2. De staat van het onderhoud van de projectlocatie is niet de reden waarom de locatie wordt ontwikkeld. De reden is dat de eigenaar/ontwikkelaar hiertoe initiatief heeft genomen. De gemeente is onder voorbehoud van een goede ruimtelijke onderbouwing voornemens medewerking te verlenen vanwege het beleid zoals dat is opgenomen in de structuurvisie Nederwetten en het Programma Wonen 2020-2030

ad 3. Voor zover er sprake is van gedeeltelijk verlies van woongenot is dit inherent aan de bredere belangenafweging/keuzes die de raad bij de vaststelling van de structuurvisie Nederwetten heeft gemaakt. Op de projectlocatie zelf wordt het mogelijke verlies van woongenot vanuit de aangrenzende percelen tot een minimum beperkt door de belangen in brede zin af te wegen. Het gaat onder andere om belangen ten aanzien van natuur, milieu, ruimtelijke kwaliteit, gezondheid, verkeersafwikkeling, woningbehoefte, duurzaamheid én om belangen zoals die door de indiener worden aangehaald (privacy en uitzicht). De woningbouwontwikkeling voegt vanwege de groene en dorpse kwaliteiten ook woongenot toe aan Nederwetten en kan bijdragen aan de insstandhouding van de voorzieningen in het dorp.

Vervolg

De inspraakreactie leidt op zichzelf niet tot een inhoudelijke aanpassing van de voorgenomen woningbouwontwikkeling, echter is bij de planuitwerking met het Team Ruimtelijke Kwaliteit zorgvuldig gekeken naar de opzet van de groenstructuur van de openbare ruimte, inclusief de randen van het plangebied.

D.

Thema 'Verkaveling en Ruimtelijke Kwaliteit'

[Indiener 1]

1. De voorgestelde positie van de nieuwe oost-west straat in het plangebied maakt het logisch doortrekken van deze straat in oostelijke richting ongewis zo niet onmogelijk.

Deze nieuwe oost-west straat doorkruist verschillende kadastrale eigendommen wat de uitvoerbaarheid mogelijk belemmert.

[Indiener 1]

2. De verkaveling, routes en profielen passen niet in de Nederwettense context. Deze bedenking heeft betrekking op:

- De auto ontsluiting aan de Hoekstraat. Het is niet nodig om aan de Hoekstraat een volwaardige autoverbinding met het plangebied te maken. Een langzaamverkeersverbinding met toegang voor nooddiensten past ook beter bij de maatvoering van de weg.
- Hoekverdraaiingen in de straten. Straten in Nederwetten worden van oudsher gekenmerkt als lange continue lijnen van groene profielen, recht of met een flauwe kromming.
- Wisselende profielen. Dat het type woningen anders is, hoeft niet te betekenen dat de inrichting van de openbare ruimte compleet anders wordt.

[Indiener 2]

3. De wens is dat de nokhoogte van de nieuw te bouwen huizen achter de Hoekstraat zo laag mogelijk blijft.

[Indiener 2]

4. De wens is om tussen de tuin van Hoekstraat 14 en de nieuwe ontsluitingsweg een afscheiding / hekwerk te plaatsen.

[Indiener 2]

5. Komt er een groenvoorziening?

[Indiener 3]

6. Op pagina 8 staat "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." Als gevolg hiervan komen deze auto's in het zicht te staan van de bestaande bewoners.

[Indiener 3 en 4]

7. De nieuwe woningen worden vrijwel consequent zo gepositioneerd dat er inkijk bij de bestaande woningen ontstaat. Voorgesteld wordt om de te bouwen woningen te draaien t.o.v. de huidige bestaande woningen, zodat er geen bestaande achtertuinen grenzen aan nieuwe achtertuinen. Verder wordt voorgesteld om groenstroken aan te leggen tussen bestaande achtertuinen en de nieuw aan te leggen wijk.

[Indiener 4]

8. De op de verbeelding aangegeven bouwhoogte van de woningen direct achter de woningen van de Nieuw Ervenestraat komt niet overeen met de bouwhoogte zoals die staat aangegeven in het inspraakdocument. De bouwhoogte is te hoog. De woning van de indiener wordt op deze wijze te veel ingeklemd door de al bestaande bebouwing én de toekomstige bebouwing. Een deel van de bestaande bebouwing ontbreekt op de plattegrond uit het inspraakdocument. Mogelijk heeft de bouwhoogte negatieve gevolgen voor de bezonning van de bestaande woningen langs de Nieuw Ervenestraat.

[Indiener 5]

9. De bouwhoogte is in het vigerende bestemmingsplan Nederwetten gemaximeerd tot 8 meter, enkele uitzonderingen daargelaten. De bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen overschrijdt dit maximum tot een hoogte van 11 meter. Dit heeft gevolgen voor de privacy en past niet bij het karakter van Nederwetten.

[Indiener 6]

10. Ten opzichte van de informatie die door de initiatiefnemer voorafgaand aan de inspraakprocedure is gedeeld is het aantal woningen dat direct achter het woonperceel van de indiener is gesitueerd toegenomen van 2 naar 3 woningen.

Inhoudelijke reactie college

De reacties hebben betrekking op de ruimtelijke kwaliteit van de beoogde woningbouwontwikkeling. De inrichtingsschets zoals die is opgenomen in het inspraakdocument is met het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK), de onafhankelijke adviescommissie van het college op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, besproken. Bij de advisering heeft het TRK onder anderen de onderstaande onderwerpen/criteria betrokken:

- a. De verkavelingsstructuur en de inbedding ervan in de omgeving, de stedenbouwkundige beëindigingen aan de west- en oostzijde, zichtlijnen en doorzichten.
- b. De balans tussen het bebouwde deel en de kwaliteit van de resterende buitenruimte.
- c. De parkeeroplossingen in relatie tot het kleinschalige dorpse weefsel.

- d. De mate van verstening en groen in relatie tot het gewenste dorpse karakter en de leefbaarheid van de locatie.
- e. De hoogte van de woningen in relatie tot de privacy van omliggende woningen.
- f. De hoogte van de bebouwing aan de westzijde van de locatie, grenzend aan de percelen langs de Nieuw Ervenestraat.
- g. De breedte van de toegangswegen.
- h. De kwaliteit van de erfafscheidingen.
- i. Het rekening houden met de mogelijke uitbreiding naar het oosten.
- j. De vormgeving van de waterretentie.

De adviezen van het TRK zijn voor zover dat relevant is voor het detailniveau van de inrichtingsschets uit het inspraakdocument verwerkt. In de uitwerking van de planvorming blijven de adviezen relevante input. Het TRK blijft betrokken bij de verdere uitwerking van het initiatief.

Aanvulling per reactie:

- ad 1. In de nadere uitwerking van het inrichtingsplan is rekening gehouden met de aansluiting op de percelen aan de oostzijde van het plangebied, zodat eventuele toekomstige ontwikkelingen zo min mogelijk in de weg worden gestaan door het nu voorliggende initiatief.
- ad 2. Geen aanvulling.
- ad 3. Geen aanvulling.
- ad 4. Dit item komt aan de orde bij het opstellen van het inrichtingsplan.
- ad 5. De verkavelingsschets uit het inspraakdocument gaf een globaal beeld van de groenvoorzieningen in het plangebied. Echter heeft de beoogde woningbouwontwikkeling bij de nadere uitwerking een meer ontspannen erf-achtige inrichting gekregen, waar groen een integraal onderdeel van is.
- ad 6. Geen aanvulling.
- ad 7. Geen aanvulling.
- ad 8. De maatvoering zoals die op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt opgenomen, wordt uiteindelijk maatgevend bij de verlening van de benodigde omgevingsvergunning voor de te realiseren woningen.
- ad 9. Geen aanvulling.
- ad 10. De inhoud van het overleg tussen de initiatiefnemer en omwonenden voorafgaand aan de inspraakprocedure is alleen in zoverre relevant, dat dit overleg uiteindelijk in meer of mindere mate als input heeft gediend voor het inspraakdocument.

Vervolg

De beoogde woningbouwontwikkeling heeft bij de nadere uitwerking een meer ontspannen erf-achtige inrichting gekregen. Dit principe wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan en vormt de basis voor de verbeelding van het bestemmingsplan. In deze aangepaste inrichting is ook tegemoet gekomen aan inspraakreactie 1, waardoor het logisch doortrekken van de doodlopende straat in oostelijke richting in de toekomst een mogelijkheid blijft. De overige inspraakreacties leiden niet tot een inhoudelijke aanpassing van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

E.

Thema 'Verkeersafwikkeling en Parkeren'

[Indiener 1]

1. Parkeeroplossingen. Het parkeren in het verkavelingsplan wordt grotendeels opgelost in parkeerkoffers. Een dergelijke parkeeroplossing is uiterst ongebruikelijk in Nederwetten. de mogelijkheden om (op een gemoedelijke manier) langsparkeren toe te passen wordt in dit plan grotendeel ongebruikt gelaten.

[Indiener 2]

2. De ontsluitingsweg vanaf de Hoekstraat zal meer geluidsoverlast tot gevolg hebben voor het naburige perceel. Het voorstel is om verkeersremmende maatregelen, zoals drempels of wegversmallingen, nemen.

[Indiener 5]

3. De verkeersverbinding door de Willem Sengershof onnodig en ongewenst. De Willem Sengershof is een smalle straat, waar kinderen buiten spelen. De verkeersverbinding via de Hoekstraat is voldoende.
4. De Driesterrendreef is een voetpad, maar wordt in de huidige situatie door scooters gebruikt. Als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkeling kan dat gebruik toenemen. Dat is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet gewenst. De gemeente treedt niet handhavend op.
5. Gevreesd wordt voor een toename van hondenoverlast.

[Indiener 6]

6. Voorziet de beoogde inrichting van de projectlocatie in voldoende (bruikbare) parkeerplaatsen voor bewoners én bezoekers? Hoe is het parkeren geborgd bij het toepassen van de mogelijkheid om woningen te splitsen?

[Indiener 6]

7. Het verminderen van het aantal auto's is niet realistisch, vanwege het ontbreken van voorzieningen in het dorp.

[Indiener 6]

8. Het voorstel m.b.t. het openbaar vervoer is niet realistisch vanwege de loopafstand tot de woningbouwlocatie.

[Indiener 6]

9. Het aantal verkeersbewegingen door de Willem Sengershof neemt toe ten opzichte van de bestaande situatie. Als gevolg daarvan wordt de directe omgeving waar ik woon minder rustig.

Inhoudelijke reactie college

- ad 1. De parkeeroplossing is een resultante van enerzijds de parkeernorm in relatie tot het woonprogramma en de aard van de locatie en anderzijds de ruimtelijke kwaliteit. De parkeernorm resulteert in een zodanig hoog benodigd aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en in het openbaar gebied dat er voor is gekozen om een aanzienlijk deel van de parkeerplaatsen onder te brengen in parkeerkoffers aan de achterzijde van zowel de nieuw te realiseren woningen als de bestaande woningen. Hiermee wordt zo veel mogelijk voorkomen dat de geparkeerde auto's het straatbeeld bepalen.

- ad 2. De ontsluitingsweg vanaf de Hoekstraat kan eventueel (extra) geluid voortbrengen voor de naburige percelen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Kragten, 28 januari 2021). In dit akoestisch onderzoek is de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante omliggende wegen berekend. De conclusie is dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. De genoemde suggesties betreffen verkeersremmende maatregelen welke primair bedoeld zijn om automobilisten snelheid te laten minderen. Het is echter niet aannemelijk dat er (te) hard gereden zal worden vanwege te korte rechtstanden. Daarnaast zorgen de gesuggereerde maatregelen juist voor extra 'stuiteren' van motorvoertuigen, en hebben wegversmallingen praktisch geen meerwaarde bij lage intensiteiten.
- ad 3. De verkeerstoename als gevolg van de woningbouwontwikkeling en (zeer lokaal) sluipverkeer is beperkt. De minimale toename van verkeer door de Willem Sengershof wordt om die reden acceptabel geacht.
- ad 4. Het verkeerd gedrag van de Driesterrendreef staat los van de beoogde woningbouwontwikkeling.
- ad 5. De vrees voor toename van hondenoverlast als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkeling is niet onderbouwd. De eventuele (toename van) hondenoverlast zal met behulp van het bestaande gemeentelijke beleid dat voor geheel Nuenen, Gerwen en Nederwetten geldt zo veel mogelijk worden tegengegaan.
- ad 6. In het op te stellen bestemmingsplan wordt de parkeerbehoefte in relatie tot de inrichting van het plangebied aan de hand van de parkeerkencijfers (CROW) onderbouwd. Uit een eerste toets van de inrichtingsschets zoals die is opgenomen in het inspraakdocument blijkt dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen overeenkomt met de parkeerkencijfers. Ook in de nadere uitwerking in de vorm van een erf-achtige inrichting is gebleken dat wordt voldaan aan de parkeerkencijfers. Het bestemmingsplan biedt verder mogelijkheden om bij woningsplitsing eisen te stellen aan het parkeren. In het bestemmingsplan is het aantal woningen binnen het plangebied gemaximeerd op 29 woningen. In de parkeerberekening is uitgegaan van een 'worst-case-scenario': een woningbouwprogramma dat een maximale parkeerbehoefte genereert.
- ad 7. Het aantal (geparkeerde) auto's in de openbare ruimte wordt verminderd doordat gebruik gemaakt wordt van parkeerkoffers aan de achterzijde van bestaande en nieuw te realiseren woningen. Dit draagt bij aan de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte.
- ad 8. Voor de beoogde woningbouwontwikkeling gelden geen aanvullende ambities op het gebied van openbaar vervoer. Qua ambitieniveau wordt aangesloten op de ambitie voor de rest van Nederwetten.
- ad 9. Zie ook ad.3. De nieuwe ontwikkeling brengt inderdaad extra verkeersbewegingen met zich mee. Echter zijn deze aantallen dusdanig laag, dat er geen sprake is van een onacceptabele verkeersdruk in de Willem Sengershof. Bovendien werkt dit ook andersom (van de Willem Sengershof via de ontwikkeling naar de Hoekstraat) en zal er geen extra (lokaal) sluipverkeer ontstaan omdat dit simpelweg niet interessant is gelet op de Nieuw Ervenestraat. Verder weegt het minimaal extra voertuigen in het gebied niet op tegen de reeds benoemde integrale voordelen van het gebied als geheel. Een aansluiting met de Willem Sengershof (ook voor gemotoriseerd verkeer) geniet dus altijd de voorkeur.

Vervolg

De inspraakreactie leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

F.

Thema 'Water'

[Indiener 6]

In het inspraakdocument wordt niet aangegeven dat regenwater zou moeten worden afgekoppeld, wat volgens de indiener wel wenselijk is.

	Inhoudelijke reactie college Het woongebied wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Regenwater wordt afgekoppeld. Vervolg Het watersysteem wordt uitgewerkt en beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en afgestemd met het Waterschap.
G.	Thema 'Natuur' [Indiener 5] In het verleden was de locatie ingericht als sierpark, maar na verloop werd het terrein volledig verwaarloosd. Het gebied is desondanks dicht begroeid met struiken en bomen. Er zijn in verschillende dieren, zoals vogels en eekhoorns waargenomen. Inhoudelijke reactie Om een goed beeld te krijgen van wat de beoogde woningbouwontwikkeling betekent voor de flora en fauna in het plangebied heeft de initiatiefnemer een quickscan naar de natuurwaarden uitgevoerd. In deze quickscan zijn aanbevelingen opgenomen om aan de algemene zorgplicht ten aanzien van de algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën te voldoen. Bij de inrichting van de projectlocatie, tijdens de voorbereiding ervan en in het bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met de aanbevelingen uit de Quickscan Natuurwetgeving Hoekstraat-Driesterrendreef. Uit de Quickscan bleek dat er een eekhoornnest op de locatie aanwezig was. Er is vervolgens een activiteitenplan opgesteld en uitgevoerd (plaatsen van eekhoornkasten). Op 17 februari 2021 bleek dat de boom met het eekhoornnest is omgewaaid. Hierdoor kon vanaf dat moment het aanwezige eekhoornnest niet meer door eekhoorns worden gebruikt. De ontstane situatie is besproken met het bevoegd gezag, het ODBN. Er zijn geen aanvullende maatregelen, anders dan de geplaatste eekhoornkasten, van toepassing. Het aanwezige groen op de projectlocatie maakt geen onderdeel uit van de bestaande en/of gewenste groenstructuur zoals aangegeven in het Groenstructuurplan Nuenen c.a. (2010). De initiatiefnemer beraadt zich op de mogelijkheden om natuurinclusief te bouwen en in te richten. Vervolg Bij de inrichting van de projectlocatie, tijdens de voorbereiding ervan en in het bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met de aanbevelingen uit de Quickscan Natuurwetgeving Hoekstraat-Driesterrendreef.
H.	Thema 'Veiligheid' [Indiener 4, 5 en 6] Er is onvoldoende zicht en sociale controle mogelijk op de parkeerkoffers, die achter de woningen zijn gesitueerd en op de 'achterom' tussen de nieuwbouw en de woningen aan de Nieuw Ervenestraat 10 en 12. Dit werkt mogelijk onveilige situatie in de hand.

	Inhoudelijke reactie college In het belang van parkeren en bereikbaarheid van achtererven is gekozen voor parkeerkoffers en een padenstructuur achter een aantal erven langs. Hierin is rekening gehouden met het aansluiten op de bestaande omgeving. Het is lastig om vooraf in te schatten of er sociaal onveilige situaties zullen ontstaan, omdat dit van veel verschillende factoren afhankelijk is en er verschil bestaat tussen objectieve sociale veiligheid (meetbaar) en subjectieve sociale veiligheid (gevoelens van bewoners). <i>Objectieve veiligheid</i> Uit de criminaliteitscijfers van de gemeente Nuenen blijkt dat er geen grootschalige veiligheidsissues zijn in Nederwetten. De verwachting is dat de kans dat die hier op de parkeerkoffers gaan ontstaan minimaal is. <i>Subjectieve veiligheid</i> Is vooral het gevoel van onveiligheid. Dat is voor iedereen anders. Wat zijn de ervaringen in de buurt m.b.t. criminele activiteiten, hoe goed kent men de omgeving, hoe goed kan je andere mensen zien op de parkeerplaats? Deze en nog veel meer factoren bepalen het gevoel van onveiligheid. Vanuit ruimtelijke kwaliteit zal worden gestuurd op aansprekende (zij)gevels van de woningen, die aan de openbare ruimte/parkeerkoffers grenzen. Vaak komt dat in uitdrukking door raamopeningen toe te passen. Het toepassen van gevelopeningen kan positief bijdragen aan het gevoel van sociale veiligheid. Daarnaast zijn er meer factoren die de sociale veiligheid kunnen beïnvloeden. Zo kan bijvoorbeeld een BuurtWhatsApp-groep positief bijdragen aan de sociale veiligheid. Vervolg De inspraakreactie leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.
I.	Thema 'geluid' [Indiener 3] De geluidsbelasting op omliggende percelen wordt door de woningbouwontwikkeling vergroot. Inhoudelijke reactie college De eventuele toename van geluid door de woningbouwontwikkeling is inherent aan de uitvoering van de Structuurvisie Nederwetten. Daarnaast betreft het een bestaand woongebied waar woningen worden toegevoegd. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Kragten, 28 januari 2021). In dit akoestisch onderzoek is de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante omliggende wegen berekend. De conclusie is dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Vervolg De inspraakreactie leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.
J.	

Thema 'Kosten'

[Indiener 3 en 6]

1. Als gevolg van de voorgenomen woningbouwontwikkeling verliezen de huidige woningen gedeeltelijk hun waarde. Deze aanname is gebaseerd op het verminderen van woongenot (rust, uitzicht, privacy) en op een overschot aan woningen in de directe omgeving.

[Indiener 6]

2. Vanwege de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt de indiener gedwongen kosten te maken voor de benodigde ophoging van zijn perceel, het bouwen van een erfafscheiding, opnieuw bestraten en aanleggen van de tuin. Daarnaast is een open hekwerk vanwege privacy overwegingen voor de indiener niet voldoende. Deze kosten moeten volgens de indiener voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Inhoudelijke reactie college

ad 1. De indiener doet weliswaar een aanname dat de huidige woningen gedeeltelijk hun waarde zullen verliezen, maar heeft dit niet nader onderbouwd en gespecificeerd. Zo wordt niet gemotiveerd in hoeverre een mogelijke waardedaling feitelijk toe te rekenen is aan de beoogde herziening van het vigerende bestemmingsplan Nederwetten. Daarnaast speelt de mate waarin de beoogde planologische wijziging kon worden voorzien een rol bij het bepalen van eventuele toerekenbare schade. Van belang is hier te melden dat de woningbouwontwikkeling in de Structuurvisie Nederwetten is opgenomen als potentiële bouwlocatie. Bovendien kan het woningbouwinitiatief ook positieve uitwerking hebben op de waarde van de bestaande woningen doordat met de ontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitsimpuls wordt gegeven en het toevoegen van woningen bij kan dragen aan het voortbestaan van het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid Nederwetten.

ad 2. De mogelijke kosten waarnaar wordt verwezen spelen tussen initiatiefnemer en de particulieren die het betreft.

Vervolg

De inspraakreactie leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

K.

Thema 'Bouw'

1. [Indiener 6]

Er is geen duidelijkheid gegeven hoe lang de bouwperiode duurt.

[Indiener 6]

2. In verband met mogelijke schade door bouwwerkzaamheden vraagt indiener om een 0-meting.

[Indiener 6]

3. Indiener vraagt of het bouwverkeer via de Hoekstraat kan worden afgewikkeld en niet door de Willem Sengershof.

Inhoudelijke reactie college

- ad 1. Deze constatering is juist, maar is in dit stadium van de woningbouwontwikkeling nog niet aan de orde.
- ad 2. Het bouw- en woonrijp maken en de bouw van de woningen geschied onder verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Het is aan de initiatiefnemer en de betrokken omwonenden om onderling afspraken te maken over de uitvoering en eventueel optredende schade.
- ad 3. Er zijn op dit moment nog geen afspraken gemaakt over de routing van bouwverkeer. De voorkeur van de indiener van deze inspraakreactie wordt meegenomen in de afweging.

Vervolg

De inspraakreactie leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

L.**Thema 'overig'**

[Indiener 6]

Indiener geeft aan geen vertrouwen te hebben dat de beoogde groenstrook langs zijn woonperceel goed ingericht en onderhouden wordt. Een gevolg hiervan kan zijn dat dat ten koste gaat van de privacy. Indiener vraagt zoveel mogelijk van deze grond om niet te verkrijgen en de resterende grond groen in te richten tot een maximale hoogte van een reguliere erfafscheiding. Daarnaast vraagt de indiener om toestemming om de om niet te verkrijgen grond te bebouwen.

Inhoudelijke reactie college

De kwaliteit van het onderhoud van de groenvoorziening zal gelijk zijn aan die van het onderhoud van bestaande groenvoorzieningen. Dit onderhoudsniveau staat niet ter discussie in het bestemmingsplan. De concrete invulling van het plangebied met groenvoorzieningen maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar van de inrichtingstekening van de openbare ruimte, die door de initiatiefnemer in overleg met de gemeente wordt opgesteld.

Vervolg

De inspraakreactie leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.