



BEST - EINDHOVEN - GELDROP-MIERLO - HELMOND - NUENEN - DIRSCHOT - SON EN BREUGEL - VELDHOVEN - WAALRE

STEDELIJK GEBIED!

BRAINPORT PRINCIPES

Projectnaam	Woningbouwontwikkeling Hoekstraat – Eikelkampen, Nederwetten
Gemeente	Nuenen ca.
Indiener	Dhr. GJ. Andriessen – gemeente Nuenen ca. Dhr. M. Hoving – Brekelmans Vastgoed
Datum	Februari 2021

Memo: Toets Brainport Principes woningbouwontwikkeling Hoekstraat – Eikelkampen, Nederwetten

Aan: Coördinatieteam Wonen Stedelijk gebied Eindhoven

Datum: 1 februari 2021

Behandeling CT: 8 februari 2021

Inleiding

Initiatiefnemer Brekelmans Vastgoed B.V. is voornemens om het binnengebied tussen de Hoekstraat, Eikelkampen, Nieuwe Ervenstraat en Willem Sengershof in Nederwetten te ontwikkelen voor woningbouw. De gronden zijn nu deels in gebruik als hobbyweide en liggen deels braak. In het gebied is ruimte voor 29 grondgebonden woningen.

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

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



Afbeelding 1. Luchtfoto met kadastrale grenzen plangebied en omgeving (bron: kadastralekaart.com)

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.



Afbeelding 2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Nederwetten' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gemeente Nuenen c.a. heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Een woningbouwontwikkeling in het gebied is sinds 2014 reeds beoogd en opgenomen in de gemeentelijke beleidskaders.

In het Programma Wonen 2020 – 2030 (vastgesteld door de gemeenteraad van Nuenen ca. 9 juli 2020) zijn voor de kern Nederwetten 29 woningen opgenomen ten behoeve van 'Hoekstraat – Eikelkampen fase 1 en 2'.

	Periode				Huur			Koop			Type	Status BP		Zorg						
	Totaal	2020-2024	2025-2029	2030 e.v.	Sociaal < €737	Vrije sector €737 - €950	Vrije sector > €950	n.b.	< € 200.000 (sociale koop)	€200.000 - € 345.000	> € 345.000	n.b.	Grondgebonden	Appartement gelijkvloers	Hard	Zacht	Intramuraal ouderen	Zelfstandig wonen ouderen	verzorgd wonen ouderen	Zelfstandig verstandelijke beperking
Nederwetten																				
Hoekstraat-Eikelkampen fase 1 en 2	29	29							10	10	9		29			29				
Structuurvisie (indicatief)	73		37	36				23				50	50	23		73				
Buitengebied: splitsing, ruimte voor ruimte	6	6										6	6			6				

Afbeelding 3. Indicatie woningbouwprogramma – kern Nederwetten (bron: gemeente Nuenen c.a.)

De status van deze plannen was op het moment van het vaststellen van het Programma Wonen nog 'zacht'. De in voorbereiding zijnde bestemmingsplanherziening brengt daarin verandering. Het programma vertolkt de visie van de gemeente over de toekomstige woonopgaven.

In het Programma is opgenomen dat voor de gemeente Nuenen de algemene insteek is en blijft een dorps woonmilieu met veel groen, aantrekkelijke woningen en een sterke sociale samenhang. De gemeente profileert zich als een plek bij uitstek voor gezinnen, maar ook de gewijzigde woonvraag in verband met het toenemend aantal ouderen krijgt aandacht.

In voorbereiding op het Programma Wonen is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de meeste vraag op de woningmarkt uit gaat naar eengezinswoningen in de koopsector.

Door de gemeente wordt ingezet op differentiatie van het woningaanbod om de doelgroepen te bedienen en doorstroming op gang te brengen, zowel in bestaande bouw als in nieuwbouw.

Ruimte om woningen toe te voegen is met name gelegen in het benutten van bestaand vastgoed (te denken valt aan splitsing en functiewijziging) en inbreiding binnen de kern, aldus de visie. Door te kiezen voor inbreiding wordt gezorgd dat dorpen niet aan elkaar groeien en dat het groene buitengebied als kwaliteit behouden blijft.

Het initiatief in de inbreidingslocatie Hoekstraat - Eikelkampen ziet op de realisatie van 29 grondgebonden eengezinswoning van verschillende typen in een dorpse sfeer. Uitgangspunt is met het divers programma in het plan verschillende doelgroepen te bedienen.

De ontwikkeling van het woongebied past dan ook binnen het Programma Wonen.

Voor de 29 woningen wordt uitgegaan van de volgende verdeling:

Woningtype	Koop/ huur	Aantal
Sociaal	Koop	9
2 onder 1 kap	Koop	6
Vrijstaand	Koop	1
Senioren geschakeld	Koop	2
Aaneengebouwd	Koop	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.

Voldaan wordt aan minimaal 30% sociale woningbouw binnen het plangebied, zoals beoogd in de Structuurvisie Nederwetten en vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Het TRK (Team Ruimtelijke Kwaliteit) van de gemeente Nuenen heeft de stedenbouwkundige en landschappelijke invulling en aanvaardbaarheid van het plan medio 2019 beoordeeld. Het advies van het TRK is meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. In mei 2020 is de omgeving van het plangebied geraadpleegd over de beoogde ontwikkeling. Tevens is in deze periode gestart met de voorbereiding voor de planologische procedure. Er is een Inspraakdocument opgesteld, dat van 5 september tot en met 16 oktober 2020 ter inzage heeft gelegen. In deze periode is op 17 september een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden, geïnteresseerden en andere belangstellenden.

De tweede helft van 2020 is tevens benut voor het uitvoeren/ actualiseren van milieuhygiënische onderzoeken. Eén en ander is opgenomen in een aanmeldingsnotitie ten behoeve van de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit document is door de gemeente Nuenen en ODZOB gecontroleerd en ambtelijk akkoord bevonden.

Inmiddels wordt gewerkt aan het ontwerp bestemmingsplan, waarin onder andere de resultaten van de inspraak en aanmeldingsnotitie, verwerkt worden.



Afbeelding 3. Inrichtingstekening woningbouwontwikkeling Hoekstraat – Eikelkampen (bron: van Santvoort architecten)

Bij het plan is sprake van realisatie van meer dan 25 woningen in 'stedelijk gebied: landelijke kern'. Het plan wordt middels deze memo dan ook voorgelegd aan het Coördinatieteam Wonen (CT Wonen) van het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Toetsing vindt plaats aan de hand van de zeven Brainport Principles: kwalitatieve uitgangspunten die ervoor moeten zorgen dat het woonklimaat in de regio wordt versterkt. In plaats van met elkaar te concurreren, werken de SGE-gemeenten samen om het kwaliteitsniveau van de nieuwbouwwoningen zo hoog mogelijk te leggen.

Toetsing van het plan aan de zeven Brainport Principles

1. Koesteren van identiteit

Veel nieuwbouwplannen zijn anoniem. Ze missen een identiteit, een ziel. Vaak zijn bewoners trots op elementen uit de wijk die van 'vroeger' zijn, van voor dat de wijk werd ontwikkeld. We willen dat de nieuwe bewoners, of zelfs alle inwoners van onze Brainport-regio, trots zijn op de nieuwe wijken. Daarom kiezen we als vertrekpunt het uitbouwen van de kwaliteit die je aantreft vanuit een besef van de (bijzondere) plek waar je woont. Dit kunnen fysieke elementen zijn, maar ook bestaande sociale structuren. Dit versterkt de identiteit en de binding met een gebied.

Bij het plan is sprake van een inbreidingslocatie, waarvan de grenzen logischerwijs gevormd worden door reeds bestaande woonpercelen in de kern. De stedenbouwkundige invulling van de locatie is afgestemd op de reeds bestaande structuren van zowel infrastructuur als bebouwing. Voor de identiteit in het gebied is de dorpse structuur leidend. Het plangebied kenmerkt zich door enkele hofjes met een besloten karakter.

Nederwetten is ontstaan als landelijk gehucht en de afgelopen 150 jaar verder gevormd door met name de toevoeging van woonbebouwing. De groei van de kern heeft plaatsgevonden vanuit de kerk richting de doorgaande weg Eikelkampen. Voorliggende inbreidingslocatie ligt binnen deze dorps woonbebouwing.

Voor de aard en karakteristiek van de te realiseren woningen vormen de benoemde kwaliteiten en kenmerken uit het gemeentelijk Beeldkwaliteitsplan het uitgangspunt. Het plan voorziet in diverse type grondgebonden woningen. De keuze voor grondgebonden woningen sluit aan bij het karakter van de buurt en de kern Nederwetten.

Het plan gaat uit van het zorgvuldig benutten van de beschikbare inbreidingslocatie met oog voor kwaliteit, omgeving en behoefte. Oog voor de omgeving vertaalt zich in het aanhaken bij bestaande structuren en het zoveel mogelijk uitsluiten van negatieve gevolgen voor omliggende woningen. Dit alles binnen de aanwezige fysieke kaders. Anders dan bij een uitbreidingsgebied zijn de maatvoeringen en grenzen hard.

De inzet op kwaliteit blijkt uit de beoogde kwaliteit van de woningen en het openbaar gebied. In overleg met de gemeente Nuenen ca. is tot een passende inrichting gekomen. Voor de inrichting van het openbaar gebied wordt een groenplan opgesteld.

Ten derde is er oog voor de behoefte; door het bouwen van verschillende doelgroepen worden kansen geboden aan verschillende bevolkingsgroepen en wordt doorstroming gestimuleerd. Door het mogelijk maken van een beperkte bevolkingsgroei in Nederwetten worden de kansen voor behoud en terugkeer van (basis-)voorzieningen vergroot. Hiermee heeft het plan indirect een belangrijke sociaal-maatschappelijke meerwaarde voor het gehele dorp.

Het plan biedt de mogelijkheid te wonen in een landelijke kern nabij uitgestrekte groen- en natuurgebieden én in de stedelijke regio. Een unieke woonomgeving.

2. Ruimte voor innovatie

Gelet op de ambities van Brainport en de verworven mainport status 'past het ons' om voorop te lopen als regio, zeker als het gaat om thema's als duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptatie en dienen we klaar te zijn voor de techniek van morgen. De uitdaging zit hem daarbij niet alleen in de harde kant (het bouwen) maar ook in het enthousiasmeren van de toekomstige bewoners. Voor hen hoeft het wellicht (nog) niet, maar ze krijgen er wel een meer toekomstbestendige en meer comfortabele woning en woonomgeving voor. Wat betreft energieneutraal / nul-op-de-meter moet de focus liggen op de ontwikkeling als geheel (integraliteit) en niet op de individuele woningen.

Door het toepassen van nieuwe technieken en materialen wordt in het plan het woonklimaat geoptimaliseerd.

Het plan zal tenminste voldoen aan de nieuwe BENG-normering, waarmee hoge eisen worden gesteld aan duurzaamheid en energiegebruik. Ook wordt het hemelwater dat in de nieuwe situatie terecht komt op verhard/ bebouwd oppervlak geïnfiltreerd en gebufferd, waardoor het rioleringsstelsel niet wordt belast met hemelwater.

Afhankelijk van de wensen van de bewoners kan bij de bouw maatwerk worden geboden in het treffen van extra duurzame maatregelen. In het uitvoeringstraject hebben de toekomstige bewoners kans om slimme hightech toepassingen in te brengen die een bijdrage leveren aan comfort, veiligheid, duurzaamheid ed.

Bij de ontwikkeling is tevens aandacht voor 'natuurinclusief bouwen'. Mogelijkheden worden onderzocht voor halfverharding in de parkeercoffers en gebruik van een aantal 'vogelvriendelijke' bakstenen.

Gezien de ligging van het plangebied in een 'landelijke kern' ligt de focus qua mobiliteit op eigen vervoer van de toekomstige bewoners. Het totaal aantal parkeerplaatsen is hier ook op afgestemd. Veel van de woningen in het plangebied hebben een eigen oprit. De toekomstige bewoners kunnen dan ook naar eigen wens een laadpaal plaatsen. Voor de gezamenlijke, openbare parkeerplaatsen geldt dat er ruimte voor laadpalen aanwezig is. De daadwerkelijke plaatsing (of en hoeveel) zal afhangen van de toekomstige vraag.

3. Invloed voor bewoners

We geven (toekomstige) bewoners invloed op het plan. We handelen vanuit het principe 'vraag het aan de gebruiker'. Dit kan zijn door mee te laten ontwerpen, maar ook door ze fysiek of financieel ruimte te bieden voor eigen (deel)projecten. Er moet ruimte zijn om te experimenteren.

We moeten de kanteling van de bouw faciliteren, daardoor ontstaan aansprekende kleinschalige bouwinitiatieven, die een woonomgeving karakter geven. Daarbij gaat het ook om de sociale aspecten zoals: Saamhorigheid, gemeenschapszin, thuis voelen, veiligheid, meedoen en erbij horen. Op het niveau van de wijk is er ruimte voor functiemenging, bijv. wonen-werken. Dat vraagt om het niet vooraf exact bepalen waar alles komt. Bestem een deel van de wijk nog niet. Creëer ruimte voor de uitzondering die we nog niet kennen.

Het project is kleinschalig van aard en afgestemd op de omvang van de inbreidingslocatie. Er is geen sprake van deelprojecten of functiemenging. Wel wordt aan toekomstig bewoners de mogelijkheid geboden een beroep of bedrijf aan huis uit te gaan oefenen. Het woongebied biedt ruimte aan verschillende doelgroepen door een gedifferentieerd woningaanbod. Doordat vrijwel alle type grondgebonden woningen in het plan vertegenwoordigd zijn, heeft de toekomstige bewoner veel keuzemogelijkheden. Daarbij wordt de kopers in het laatste deel van het ontwerp de mogelijkheid geboden de woning af te stemmen op hun specifieke wensen. Door keuzes zoals het wel of niet realiseren van een aanbouw, het uitvoeren van een aanbouw als garage, hobbyruimte of kantoor en een deel van de binneninrichting kunnen zij hun invloed uitoefenen.

Aangezien reeds sinds 2014 het voornemen bestaat het gebied te ontwikkelen en de behoefte ook daadwerkelijk aanwezig is, wordt er niet voor gekozen delen van het gebied vooralsnog niet te bestemmen/ ontwikkelen. Deze aanpak is voor een dergelijk kleinschalig initiatief niet passend of wenselijk.

De kern Nederwetten heeft een hechte gemeenschap. Door de opzet van het plan en ligging in het dorp worden de saamhorigheid en het 'thuis-gevoel' al vanaf het eerste moment versterkt.

Zowel het ontwerp als de ontwikkeling van het plan vinden plaats door een lokale partij. Doordat de ontwikkelaar en architect 'in het gebied zitten', hebben zij kennis van wat er in de gemeenschap speelt en welke behoeftes en wensen er leven. Daarbij is er gedurende het voortraject diverse malen contact geweest met de Dorpsraad van Nederwetten om behoeftes te peilen en het draagvlak te vergroten. Tijdens een informatieavond (september 2020) over het plan bleek de belangstelling van potentiële bewoners/ kopers groot. Zij waren op deze avond zeer goed vertegenwoordigd en met name geïnteresseerd in de beoogde planning en inschrijvingsmogelijkheden.

Geïnteresseerden zijn tijdens deze avond over het plan geïnformeerd en hebben zich kunnen aanmelden voor een nieuwsbrief.

Een zorgvuldige dialoog met de omgeving is het middel om het plan zoveel mogelijk af te stemmen op de wensen uit de omgeving. Omwonenden zijn afgelopen jaren diverse malen individueel en gezamenlijk benaderd en hebben hun wensen kenbaar kunnen maken. Waar mogelijk is hieraan vervolgens invulling gegeven. Omwonenden hebben via een vragenlijst (mei 2020), een informatiebijeenkomst en inspraak document tot heden hun visie kunnen geven. In onderling overleg tussen de gemeente en initiatiefnemer is bepaald hoe met de verschillende reacties wordt omgegaan.

4. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus

De woonomgeving heeft een publieke/openbare ruimte die faciliteert, adaptief is en maat heeft. De publieke ruimte stimuleert of maakt eigenaarschap / ondernemerschap mogelijk, biedt ruimte voor ontmoeting, rust en ruimte. De woonomgeving moet een sfeer hebben die aanspreekt en moet identiteit en gevoel uitstralen. Dit vraagt om een samenhangende beeldkwaliteit, aantrekkelijke woonmilieus, bij de doelgroep of bewoners passende voorzieningen; goed bereikbaar en ontsloten.

De ontwikkeling kent een kleinschalige structuur en dorpse opzet. Beoogd wordt het openbaar gebied zo groen mogelijk in te richten en ruimte te bieden voor ontmoeting. Het geheel krijgt een verblijfskarakter.

Voor deze inbreidingslocatie staat het bieden van een rustige woonomgeving centraal.

Het plan herbergt een divers programma, dat is afgestemd op de fysieke kenmerken van het gebied en de vraag. Er is ingezet op vraaggericht ontwikkelingen, hetgeen heeft geresulteerd in een divers, breed aanbod ter versterking van de kleine dorpskern.

In het plan komen sociale koopwoningen voor starters, levensloopbestendige woningen, woningen in de categorie 'Starters Plus', 2-kappers, 3-onder-1 kap en een vrijstaande woning voor. Dit zorgt voor een mix met 'voor ieder wat wils' en in de toekomst een gemengd buurtje met een mix van type bewoners.

Met het voorgenomen programma wordt eveneens beoogd enige doorstroom binnen de kern Nederwetten op gang te krijgen, waardoor ook op deze manier kansen geboden worden aan woningzoekenden.

De behoefte aan woningen is al langer bekend en herontwikkeling van het gebied is al zo'n 7 jaar uitgangspunt van het gemeentelijk beleid.

Op diverse bestuursniveau's, landelijk, regionaal, lokaal, wordt geconstateerd dat de behoefte aan woningen in het Brainport gebied alleen maar groeit. Met de verschuiving naar meer thuiswerken als gevolg van COVID-19 is sprake van een verdere groei van de vraag naar woningen met voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een kantoor/ werkkamer en (groene) uitlooptmogelijkheden dicht bij huis.

5. Vraaggericht ontwikkelen: de wauw-factor

De woning moet passen bij de vraag. Het gaat dan o.a. over de omvang van de woning, woningtypologieën, flexibiliteit, doelgroepen en de betaalbaarheid van de woning. De gebruiker stellen we centraal. Er is ruimte voor variatie en diversiteit binnen een plan.

Projecten bieden ruimte voor wonen met de wauw-factor. Dat houdt in dat (soms) 'meer dan een gemiddelde' kwaliteit wordt verlangd, of een verbijzondering op een markante plek.

En dat houdt wellicht ook in dat niet elke individuele woning 'wauw' hoeft te zijn, maar wel de nieuwe (gebouwde) woonomgeving als geheel.

De woonomgeving en woningen zijn zodanig ontworpen dat zij passen in en een kwalitatieve bijdrage leveren aan de kern Nederwetten. Het gebied krijgt een nieuwe identiteit, passend bij de kenmerken van de omgeving. Daarbij is ingezet op het aansluiten bij het authentieke karakter van het dorp. Met name vanuit omwonenden is nadrukkelijk verzocht om een goed inpasbaar ontwerp. Het plan past zich aan aan de omgeving en eist niet de aandacht op.

Op het schaalniveau van het dorp komt een aanzienlijk aantal nieuwe grondgebonden woningen beschikbaar, die voldoen aan de eisen van deze tijd. Het plan biedt modern leefcomfort en biedt de gemakken van nu, zoals buitenruimte en voldoende parkeergelegenheid.

De meest recente nieuwbouwontwikkelingen in Nederwetten betreffen Bloemhoefstraat en De Esrand en dateren van 2017 - 2018 en 2010. Bij deze plannen is met name ingezet op één doelgroep (respectievelijk senioren en starters) hetgeen tot een minder gevarieerde bewonersgroep leidt. Daarbij vormde De Esrand een uitbreidingsgebied.

Met de ontwikkeling van het gebied Hoekstraat – Eikelkampen worden woningen gebouwd die voldoen aan de eisen van 2021 en verder. De realisatie zorgt dat voor het dorp en de omgeving woningen beschikbaar komen van een kwaliteitsniveau dat tot heden nog nauwelijks aanwezig is.

De nieuwe woningen maken het mogelijk te wonen in een dorp, maar tevens in het stedelijk gebied. Twee werelden worden met elkaar gecombineerd, hetgeen bij een deel van de bevolking erg in trek is. Met name een deel van de huidige bewoners van Nederwetten is daarbij van mening dat nieuwe woningbouw geen afbreuk mag doen aan het landelijk karakter van het dorp. De woningen worden mede daarom in traditionele stijl ontworpen.

6. Benutting regionaal schaalniveau

Wonen in het SGE betekent het combineren van de functies stad en dorp. In de zin dat sprake is van 'best of both worlds'. Daarom beginnen we bijvoorbeeld met denken over voorzieningen op niveau van de stad en de regio en niet op het niveau van de wijk.

Vanuit bestaand aanbod kijken we kritisch wat aanvullend nodig en passend is op project-niveau.

Daarbij is de bereikbaarheid van locaties en de ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit een belangrijke randvoorwaarde.

Nederwetten en de gemeente Nuenen staan niet op zichzelf, maar zijn onderdeel van het Brainport en Stedelijk gebied Eindhoven. Uitgangspunt is dat de verschillende plekken binnen het SGE elkaar versterken, juist door gebruik te maken van hun eigen kwaliteiten.

Het plan Hoekstraat – Eikelkampen biedt ruimte voor de woningzoeker die dorps wil wonen in een overkoepelend stedelijk gebied. Daarmee is de ontwikkeling uniek te noemen, de kleinschaligheid en 'dorpsheid' van Nederwetten vinden we (vrijwel) nergens anders in het SGE-gebied terug.

De stedelijke regio heeft in de Woondeal de opdracht de komende jaren 27.000 woningen te realiseren. Voor het overgrote deel zullen deze gesitueerd worden in hoogstedelijk gebied of een uitleggegebied. Met de beschikbaarheid van deze inbreidingslocatie in Nederwetten is sprake van een unieke kans voor een sterk onderscheidend dorps woonmilieu. De aard van het plan is zodanig dat deze kwaliteit wordt gekoesterd en behouden blijft voor de gemeenschap en regio.

De opzet van de ontwikkeling is ingegeven door de aangrenzende bebouwing en ontsluitingsstructuur. Het plangebied en de omgeving kennen goede voorzieningen voor individueel vervoer (van voldoende

parkeerplaatsen tot vrijliggende fietspaden langs doorgaande wegen). De mogelijkheden voor reizen per openbaar vervoer zijn vanuit Nederwetten beperkt. De inbreidingslocatie wordt geheel ingevuld met woningen. In het dorp en met name de regio zijn voldoende voorzieningen aanwezig.

7. Gezonde verstedelijking

Woongebieden worden duurzaam ingericht met een omgeving waarin gezondheid wordt beschermd, wordt bevorderd, en waarvoor gezondheid en welzijn duurzame uitgangswaarden zijn.

Een gezonde omgeving levert namelijk niet alleen gezondere inwoners op, maar kan ook op sociaaleconomisch gebied concurrerend zijn.

En bovendien ... een gezonde leefomgeving is ook aantrekkelijk om in te wonen.

Ingezet wordt op de ontwikkeling van grondgebonden woningen met buitenruimte en in de directe nabijheid van sportvoorzieningen en een groot groen uitloopgebied. Het hebben van een gezonde leefstijl wordt hiermee gestimuleerd. Ook hebben sportmogelijkheden en (groene) buitenruimte positieve invloed op de fysieke en mentale gezondheid van mensen.

In Nederwetten is sprake van een sterke sociale samenhang. Door de toekomstige bewoners vooraf samen te brengen wordt dit ook in het plangebied bewerkstelligd.

Het plan biedt ruimte aan diverse doelgroepen en leeftijdscategorieën. Door te werken met parkeerkooffers, een gezamenlijk afvalpunt en een verkeersluwe opzet worden toevallige ontmoetingen op straat in de hand gewerkt, hetgeen de sociale interactie ten goede komt. Het ons-kent-ons karakter van het dorp levert ook een positieve bijdrage aan de sociale veiligheid.

Met het plan Hoekstraat – Eikelkampen wordt op deze inbreidingslocatie een bijdrage geleverd aan een gezond dorps woonmilieu in het stedelijk gebied. Ook wordt hiermee aan de reeds langer aanwezige behoefte aan een gedifferentieerd aanbod grondgebonden woningen invulling gegeven.