Structuurvisie Nederwetten



Colofon

opdrachtgever	Gemeente Nuenen c.a.
productie	H&S Adviseurs, Echt/Nijmegen
	Plannendokter, Reek
datum	8 december 2014
versie	Structuurvisie, definitief

Samenvatting Structuurvisie Nederwetten

Deze Structuurvisie schets het beeld van een volgroeid dorp, dat zorgvuldig ingepast is in landschappelijke omgeving en waar het goed toeven is.

Leefbaarheid

Leefbaarheid is een belangrijk thema voor Nederwetten. Met de processen van ontgroening en vergrijzing in volle gang in combinatie met een woningvoorraad die voor het grootste deel uit (dure) vrijstaande huizen bestaat, dreigt voor Nederwetten een doemscenario als er niets gebeurt (hoofdstuk 3). Zowel jongeren als ouderen zijn gedwongen te vertrekken omdat er nauwelijks passend woningaanbod is. Met alle gevolgen van dien...

Groei

Leefbaarheid hangt samen met de woonkwaliteit van het dorp, het verenigingsleven en een voorziening zoals de basisschool. Groei van het dorp is geen garantie voor de instandhouding van de school maar wel een middel om als dorp leefbaar te blijven. Dit motief is gehonoreerd in de concept Woonvisie van de gemeente Nuenen, waarin Nederwetten tot 2020 met 135 woningen mag groeien.

Waar

De actuele beleidsstukken (hoofdstuk 2) zijn duidelijk over de hoge omgevingskwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie die Nederwetten omringen. Zodanig hoog, dat de in het verleden beoogde uitbreidingslocatie, de ‘bolle akker‘, niet als toekomstig woongebied in aanmerking komt. Uitbreiden is voor Nederwetten overigens niet het enige antwoord op de demografische en woningmarkt ontwikkelingen. Veranderingen in de bestaande woningvoorraad zijn minstens zo belangrijk. Met de 135 woningen als ‘vraag’ is het ‘aanbod’ aan locaties binnen en buiten het dorp onderzocht (hoofdstuk 4). Keuzes moeten gemaakt worden omdat het ontwikkelpotentieel groter is dan de vraag.

Keuzes

Gekozen is voor een dynamische planningsstrategie met een gefaseerde ontwikkeling in tijd en ruimte, die gekoppeld is aan een uitvoeringsprogramma (hoofdstuk 5). Door tussentijds te evalueren, kan de strategie worden aangepast.

Inhoudsopgave

		pagina
1	**Inleiding**	**4**
1.1	Aanleiding Structuurvisie Nederwetten	4
1.2	Doel en afbakening Structuurvisie Nederwetten	4
1.3	Proces Structuurvisie Nederwetten	5
2	**Beleidscontext Nederwetten**	**5**
2.1	IDOP (2006)	5
2.2	Woonvisie (2014)	5
2.3	Structuurvisie Nuenen (2007)	5
2.4	Intergemeentelijke Structuurvisie (2011)	5
2.5	Verordening Ruimte (2014)	6
2.6	Milieuvergunningen (2014)	7
3	**Nederwetten**	**11**
3.1	Het dorp	11
3.2	Nederwetten Domeinakker-dorp	11
3.3	De school in Nederwetten	13
3.4	De verenigingen in Nederwetten	14
3.5	De woningmarkt en bevolkingsopbouw in Nederwetten	14
3.6	De groei in Nederwetten	16
4	**Ontwikkelingsmogelijkheden van Nederwetten**	**17**
4.1	Benutten binnen-dorpse ruimte	17
4.2	Intensiveren bestaande woningvoorraad	17
4.3	Uitbreiden buiten bestaande dorpsgrenzen	18
4.4	Matrix ontwikkelingsmogelijkheden	19
4.5	Conclusies	21
5	**Keuzes en uitvoeringsprogramma**	**21**
5.1	Keuzes	21
5.2	Uitvoeringsparagraaf	21
Bijlage 1	Erfgoedadvies provincie Noord Brabant	
Bijlage 2	Quick scan cultuurhistorische waarden bolle akker	
Bijlage 3	Gesprekspartners	



luchtfoto (Bing Maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding Structuurvisie Nederwetten

Nederwetten is een fraai, klein dorp in de gemeente Nuenen. De inwoners zijn in het algemeen zeer betrokken bij de toekomst van het dorp en vinden het van belang om de leefbaarheid van hun dorp voor de toekomst veilig te stellen. Dit is in het integraal dorpsontwikkelingsplan (IDOP) van 2006 onder andere vertaald in de wens om te groeien. Het dorp krijgt daardoor een bredere basis voor het voortbestaan van de voorzieningen.

De situatie anno 2014 is ten opzichte van 2006, vooral door de crisis op de woningmarkt, drastisch veranderd. Groei is minder vanzelfsprekend. Daarnaast hebben er in Nederwetten enkele belangrijke ontwikkelingen plaatsgevonden: de bebouwing van de Esrand, een enkele kleinere woningbouw herontwikkeling alsmede de realisatie van een multifunctionele accommodatie (MFA), een school, seniorenwoningen en appartementen in het centrum. Ook ligt er nog een aantal (ruimtelijke) opgaven en vraagstukken, zoals het al dan niet verplaatsen van de voetbalvelden, het al dan niet bebouwen van de ‘bolle akker’, en de opgaven rondom het garagebedrijf bij de oostelijke entree van Nederwetten.

Deze opgaven en vraagstukken zijn aanleiding voor de gemeente Nuenen om een Structuurvisie Nederwetten op te stellen met daarin de ruimtelijke koers voor de toekomst van het dorp.

1.2 Doel en afbakening Structuurvisie Nederwetten

Doel

Het doel van de Structuurvisie Nederwetten is om een lange termijn perspectief te schetsen: Nederwetten als een volgroeid dorp, dat zorgvuldig in het omringende landschap is ingebed en waar het goed toeven is.

Vanuit leefbaarheidsperspectief leeft de wens onder de bewoners en verenigingen om het inwoneraantal uit te breiden waardoor een solide basis ontstaat voor de voorzieningen, in het bijzonder voor de school. Het streven is om het woningaanbod zodanig te verbreden dat voor jongeren en ouderen de mogelijkheid aanwezig is om in het dorp kunnen blijven wonen.

Vanuit ruimtelijk beleidsperspectief liggen er stevige belemmeringen rondom het dorp, die dorpsuitbreiding niet vanzelfsprekend maken. De belemmeringen worden enerzijds veroorzaakt door bestaande kwaliteiten op het vlak van natuur, landschap en cultuurhistorie die het

dorp als het ware insluiten. Anderzijds belemmeren milieuhindercirkels van agrarische bedrijven mogelijke ontwikkelingen.

Dit dilemma tussen de wens om te groeien en de ruimtelijke mogelijkheden om te groeien vraagt om een weloverwogen keuze, waarbij een evenwicht wordt gevonden tussen de 'kwalitatieve' en de 'kwantitatieve' aspecten. Groei kan voor Nederwetten, mits slim en doordacht ingezet, twee doelen verenigen: realisatie van de kwantitatieve groeiwens én versterking van de kwaliteit van Nederwetten op plekken die daar nadrukkelijk om vragen of waar daarvoor goede kansen liggen. Beiden elementen komen ten goede aan de leefbaarheid van Nederwetten.

De Structuurvisie Nederwetten schetst een beeld van dit evenwicht.

Afbakening

De structuurvisie behandelt ruimtelijke opgaven in Nederwetten in een integrale setting. Belangrijke vraagstukken in Nederwetten zijn de leefbaarheid en de daarmee verband houdende bevolkingsontwikkeling en woningbouw. Dit thema is een prominent onderdeel van de structuurvisie. De overige aanwezige ruimtelijke functies naast wonen zijn de school en een aantal maatschappelijke functies (MFA, voetbal- en tennisvereniging en dergelijke). Deze komen ook aan de orde in verband met het thema leefbaarheid. Tot slot is het thema mobiliteit en bereikbaarheid naar voren gebracht. Dit is voor inwoners van Nederwetten belangrijk: denk bijvoorbeeld aan oudere bewoners die minder mobiel zijn maar wel graag naar Nuenen gaan vanwege het ontbreken van voorzieningen in Nederwetten. Mobiliteit en bereikbaarheid zijn in Nederwetten echter geen ruimtelijk thema's en komen dus in de structuurvisie niet aan de orde (de fysieke verbindingen voldoen).

1.3 Proces Structuurvisie

De Structuurvisie is opgesteld in het najaar van 2013. Allereerst zijn gesprekken gevoerd met een aantal belanghebbenden en organisaties die een bepalende rol (kunnen) spelen in relatie tot de toekomst van het dorp (zie bijlage). Samen met de dorpsraad Nederwetten en de gemeente Nuenen is een aantal toekomstbeelden besproken. Tijdens een openbare bijeenkomst op 19 november 2013 is in het dorp de stand van zaken toegelicht en is van gedachten gewisseld over de strategie voor de toekomst. Tijdens deze bijeenkomst bleek dat de aanwezige bewoners eensgezind zijn in hun visie. Met deze inbreng is vervolgens de concept Structuurvisie opgesteld, die aan het College van Burgemeester en Wethouders is aangeboden ter besluitvorming.

2 Beleidscontext Nederwetten

2.1 IDOP (2006)

Het IDOP 2006 is voor de inwoners van Nederwetten nog steeds actueel. Centraal thema van het IDOP is de leefbaarheid.

De inwoners van Nederwetten hechten belang aan groei, met leefbaarheid als motief. Niets doen is geen alternatief. De processen van ontgroening, vergrijzing, gezins-/woningverdunning en op termijn mogelijk krimp vormen een bedreiging voor het op peil houden van het inwoneraantal, de voorzieningen en daarmee de leefbaarheid van het dorp.

2.2 Sectorale Structuurvisie Wonen (2014)

De crisis werpt sinds 2008 een heel ander licht op de woningmarktontwikkeling. De beoogde groei voor Nederwetten van 760 naar 1.200 inwoners, zoals die in de gemeentelijke Woonvisie 2005 is vastgesteld, is niet vanzelfsprekend. De groeiambities zijn inmiddels in regionaal en gemeentelijk verband vrijwel overal naar beneden bijgesteld en getemporiseerd. Op 13 februari 2014 2014 is de 'Sectorale Structuurvisie Wonen 2013-2020 vastgesteld. De nadruk van deze woonvisie ligt op een kwalitatieve aanpak, in plaats van groeicijfers per gebied toe te delen.

Leefbaarheid als motief om te groeien wordt in de gemeentelijke woonvisie als een terecht motief beschouwd. Aan de manier waarop gebouwd wordt, is een puntensysteem gekoppeld, die tot zorgvuldige en duurzame planontwikkeling noodzaakt.

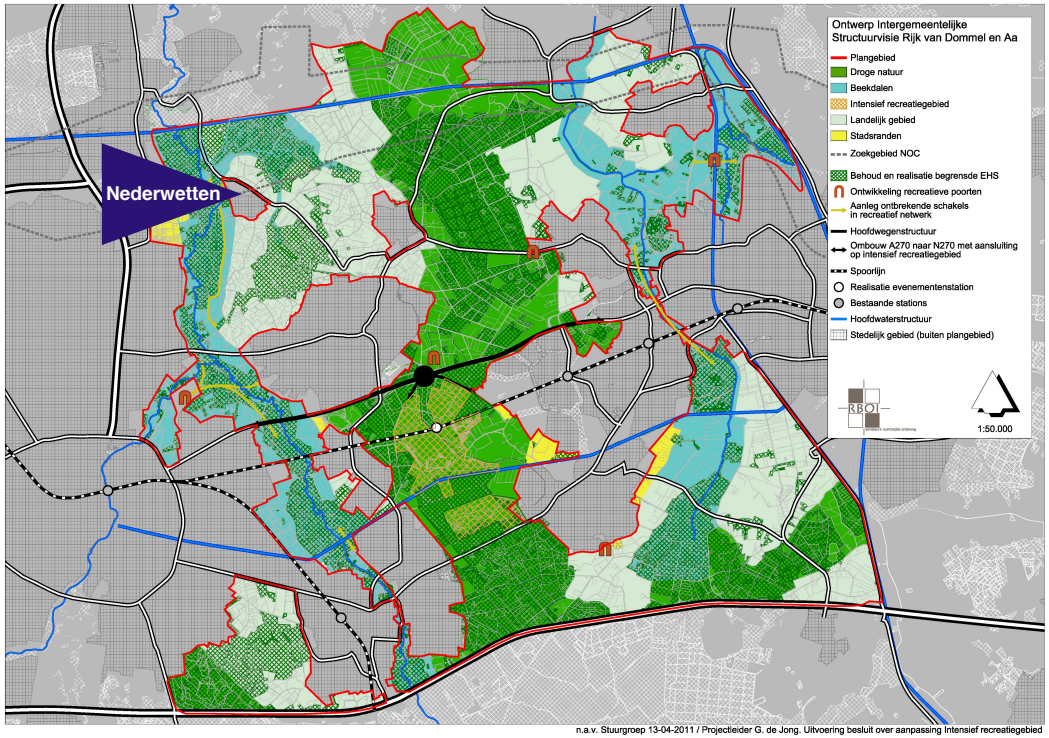
2.3 Structuurvisie Nuenen (2007)

De gemeentebrede Structuurvisie Nuenen bevat geen concrete aanknopingspunten voor dorpsuitbreiding van Nederwetten, met uitzondering van de inmiddels gerealiseerde Esrand. Het uitzicht over de open 'bolle akker' wordt in de structuurvisie Nuenen als kwaliteit benoemd.

2.4 Intergemeentelijke Structuurvisie Rijk van Dommel en Aa (ISV, 2011)

De 'intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa' is in 2011 vastgesteld door de 7 deelnemende gemeenten en gaat over het buitengebied. In de ISV geven de gemeenten aan wat ze willen bereiken in de buitengebieden en hoe ze dat willen aanpakken. De 'bolle akker' ligt op de plankaart van de ISV buiten de begrenzing van het plangebied, dus niet in

het buitengebied. De gemeente Nuenen heeft voor deze begrenzing gekozen om niet op voorhand een standpunt in te nemen over het al dan niet bebouwen van de 'bolle akker'. De visie van de gemeente Nuenen is dat deze afweging op een passend schaalniveau dient plaats te vinden: oftewel in de Structuurvisie Nederwetten. De oude toren en de bolle akker zijn in de ISV overigens wel benoemd als kwaliteit voor het Rijk van Dommel en Aa.



plankaart ISV 2011

2.5 Verordening Ruimte (stand 2014)

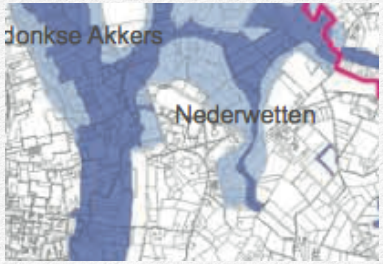
De Verordening Ruimte, het voormalige provinciale streekplan, zet stevig in op de bescherming van de natuur-, landschaps-, archeologische en cultuurhistorische waarden die in en rond Nederwetten aanwezig zijn. Door de aanwezigheid van deze waarden ligt Nederwetten ingeklemd binnen zijn eigen bebouwingsgrenzen. Voor dorpsuitbreiding geldt: 'nee, tenzij….'. Eventuele uitbreiding buiten de bebouwingsgrenzen is echter niet onmogelijk. In het geval van een uitbreidingsinitiatief geldt een 'zware' motiverings- en onderzoekseis. Aangetoond zal moeten worden dat geen reële alternatieven beschikbaar zijn en nader onderzoek moet uitwijzen welke waarden in het geding zijn.



Uitsnedes deelkaarten Verordening Ruimte

1 stedelijke ontwikkeling

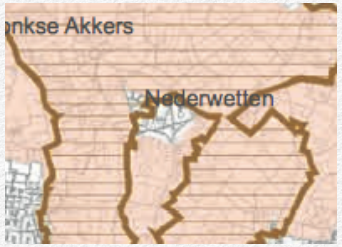
oranje= kern in landelijk gebied



2 water

donkerblauw = regionaal waterbergingsgebied

lichtblauw = reserveringsgebied waterberging



3 cultuurhistorie

bruine arcering = aardkundig waardevol



4 natuur en landschap

donkergroen = groenblauwe mantel

lichtgroen = ecolgische hoofdstructuur (EHS)

blauw gearceerd = attentiegebied EHS

paars gearceerd = beheergebied EHS

Erfgoedadvies bolle akker (2014)

Naar aanleiding van de ontwerp-structuurvisie en de discussie over het al dan niet bebouwen van de bolle akker, heeft de Provincie Noord Brabant op 25.09.2014 een Erfgoedadvies uitgebracht (bijlage 1).

De conclusie van het Erfgoedadvies is:

De bolle akker is opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie. Omdat het akkercomplex gaaf is, weinig veranderd is in de loop der tijd en een dik esdek bezit is de opname op de CHW-kaart meer dan terecht.

Opname van dit complex als toekomstig gebied voor bebouwing is niet gewenst en is in strijd met het provinciaal belang.

Quick scan cultuurhistorie bolle akker (2014)

Hoewel deze conclusie van de provincie Noord Brabant weinig onduidelijkheid overlaat, heeft de gemeente Nuenen vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant opdracht verleend de cultuurhistorische waarden van de bolle akker in beeld te brengen. De conclusie van de Quick Scan is dat de bolle akker hoge archeologische, aardkundige en cultuurhistorische waarden bezit. Behoud van deze waarden is onverenigbaar met eventuele bebouwing van de bolle akker.

Bolle akker geen bebouwingsgebied

Op basis van het Erfgoedadvies (bijlage 1) en de Quick Scan Cultuurhistorie (bijlage 2) wordt de bolle akker in deze Structuurvisie niet als potentiële bebouwingslocatie aangemerkt. In de Structuurvisie Nederwetten wordt ingezet op behoud en versterking van de aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden van de bolle akker en op behoud van de openheid en het reliëf.

2.6 Milieuvergunningen (2014)

Aan de oostzijde van het dorp liggen belemmeringen als gevolg van geurhinder door veehouderijen. De ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw worden bepaald aan de hand van 2 criteria:

- de belangen van de omliggende veehouderijen mogen niet worden geschaad;
- er moet sprake zijn van een acceptabel woonklimaat.

In de ontwerp structuurvisie is geconcludeerd dat de geurhinder geen belemmering vormt voor woningbouwontwikkeling op het binnenterrein bij de Hoekstraat/Eikelkampen. Gelet op de complexiteit van de geurproblematiek en in het kader van zorgvuldige besluitvorming is de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant verzocht de situatie nauwkeurig in kaart te brengen en een antwoord te geven of woningbouwontwikkeling al dan niet mogelijk en/of acceptabel is. In september 2014 heeft de omgevingsdienst gerapporteerd:

- De belangen van de veehouderijen worden niet geschaad omdat reeds bestaande woningen aanwezig zijn tussen de bedrijven en de nieuwe woningen.
- Het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen is aanzienlijk beter dan ter plaatse van de reeds bestaande woningen. Bovendien is het aannemelijk dat het woon- en leefklimaat in de toekomst verder verbetert vanwege de wet- en regelgeving.

Het woon- en leefklimaat is beoordeeld op basis van de voor- en achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting levert een goed woon- en leefklimaat. De voorgrondbelasting is kritisch vanwege de geurhinder van de veehouderij aan de Hoekstraat 7. Het hinderpercentage bedraagt maximaal 20%, wat overeenkomt met de 10 odeur (ou) contour. Per saldo wordt de situatie om verschillende redenen als acceptabel beoordeeld:

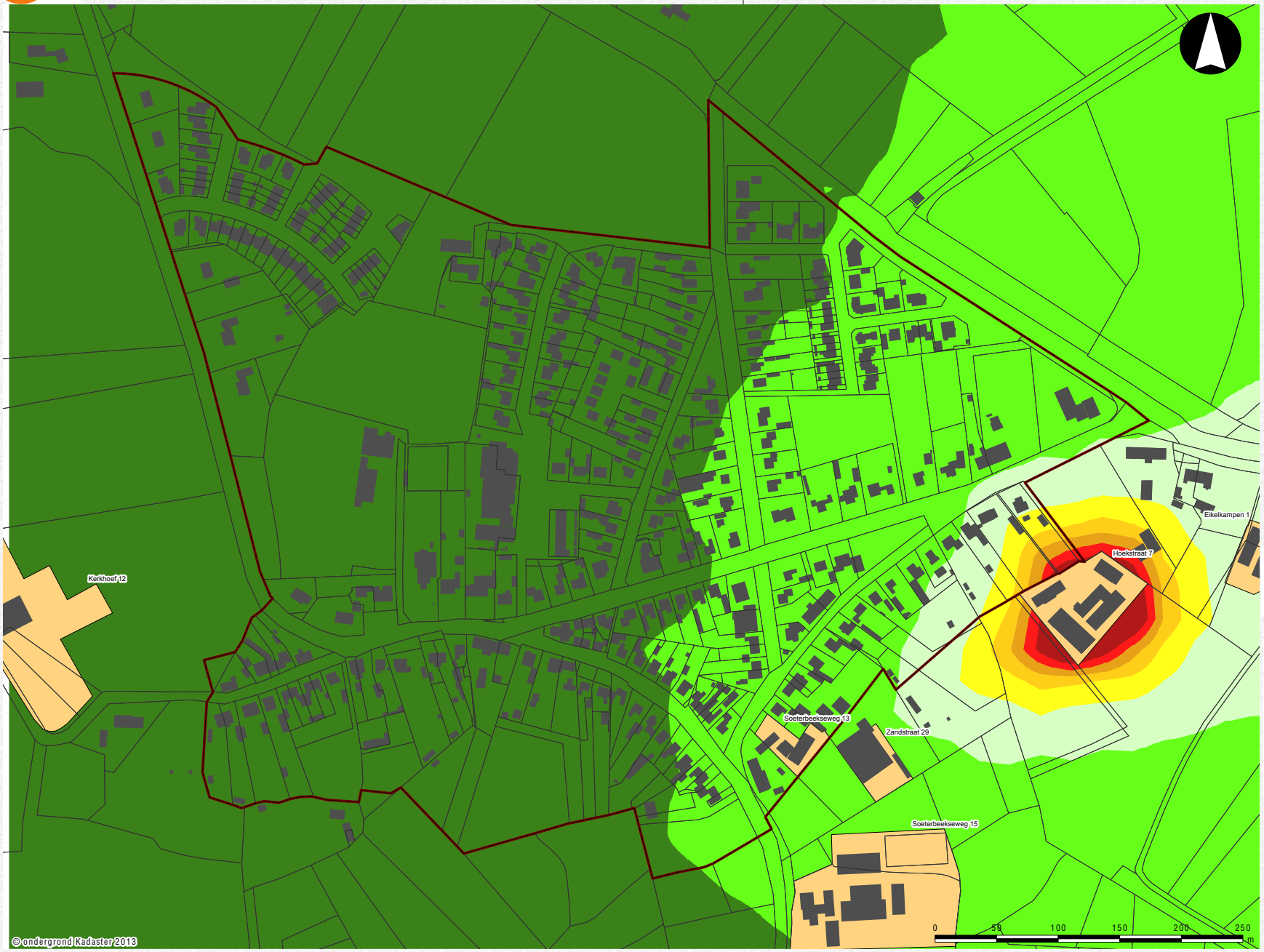
- Nederwetten is kleine bebouwde kom in het buitengebied.
- Er zijn geen signalen bekend van geurhinder van bestaande bewoners die binnen de 10 ou contour woonachtig zijn. De tolerantie voor omliggende veehouderijen is kennelijk relatief hoog;
- De veehouderij Hoekstraat 7 ligt in een gebied met de strengste regels ten aanzien van geurhinder. Een toename van de geurhinder is uitgesloten. Een afname van de geurhinder ligt in de lijn der verwachtingen.

Conclusie

Op basis van het nader geurhinder-onderzoek is de inbreidingslocatie Hoekstraat/Eikelkampen als gebied waar woningbouw kan plaatsvinden bevestigd. De plek van de garage is vooralsnog niet beschikbaar voor woningbouw omdat zowel de geurhinder van de veehouderij aan de Hoekstraat, als de geurhinder van de nertsenfarm dit niet toelaat. Bij de ontwikkeling van het binnenterrein moet rekening worden gehouden met de verkeers-geluidhinder van de Eikelkampen.

Achtergrondbelasting bebouwde kom Nederwetten

Gemeente Nuenen



Legenda:

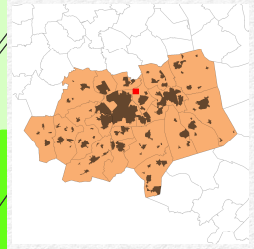
- Bebouwde kom Nederwetten
- Bouwblokken

Leefklimaat

- zeer goed
- goed
- redelijk goed
- matig
- tamelijk slecht
- slecht
- zeer slecht
- extreem slecht

Kaart met achtergrondbelasting, de geurbelasting van alle veehouderijen gezamenlijk, in Nederwetten

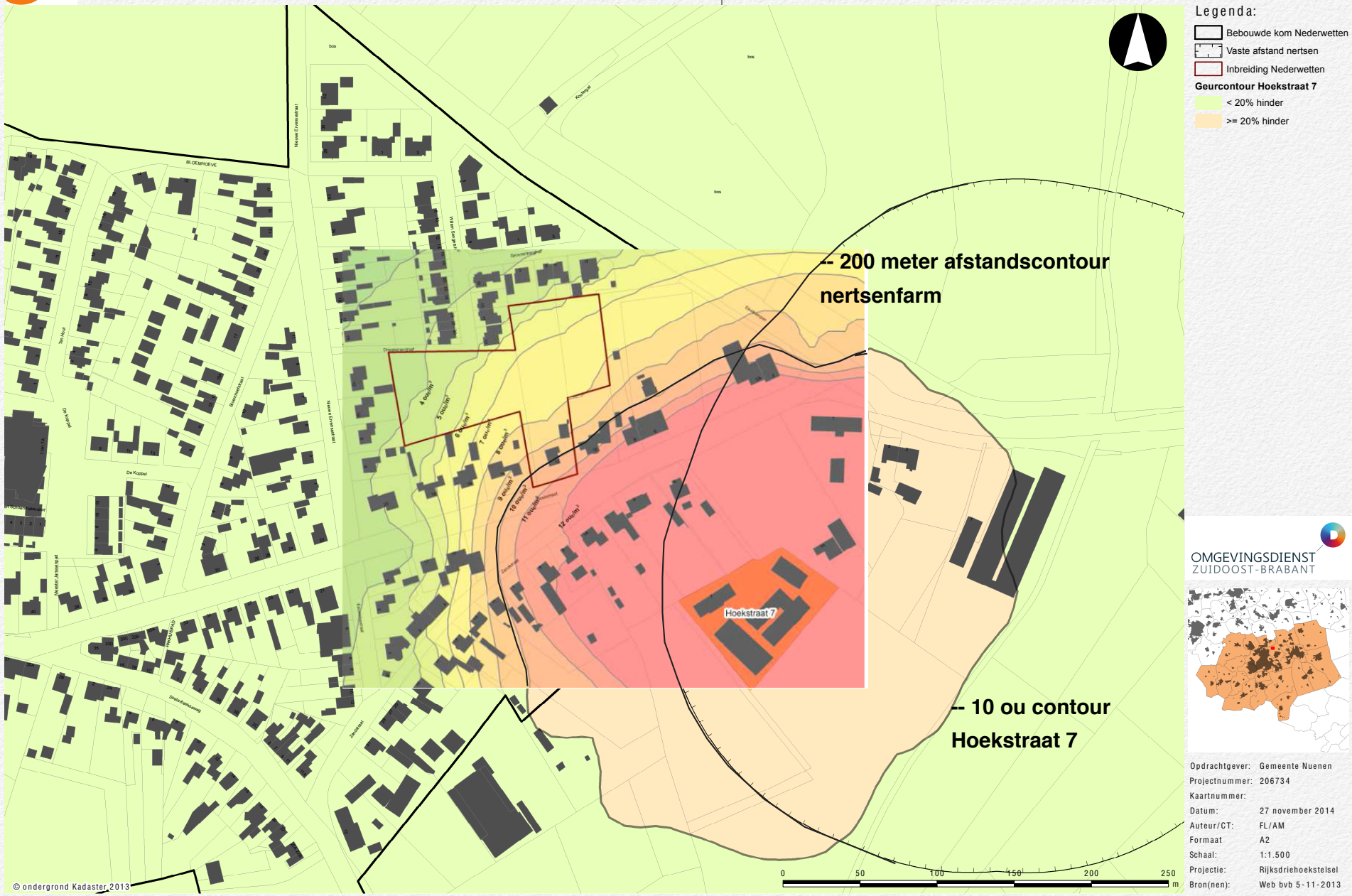
OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT



Opdrachtgever:	Gemeente Nuenen
Projectnummer:	206734
Kaartnummer:	2
Datum:	15 november 2013
Auteur/CT:	FL/AM
Formaat	A2
Schaal:	1:2.000
Projectie:	Rijksdriehoekstelsel
Bron(nen):	Web bvb 5-11-2013

Voorgrondbelasting inbreidingslocatie Nederwetten

Gemeente Nuenen



OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT

Opdrachtgever:	Gemeente Nuenen
Projectnummer:	206734
Kaartnummer:	
Datum:	27 november 2014
Auteur/CT:	FL/AM
Formaat	A2
Schaal:	1:1.500
Projectie:	Rijksdriehoekstelsel
Bron(nen):	Web bvb 5-11-2013

Boven

links: het Gilde op de nieuwe brug

midden: oostelijke dorpsentree

rechts: ooievaars op de 'bolle akker' met op de achtergrond de nieuwbouw van de Esrand













Midden

links: de nieuwe basisschool Sint Jozef

midden: kenmerkend Nederwettens 'groen' straatprofiel

rechts: de oude kerktoren bij de Kleine Dommel

Onder

midden: zicht op Nederwetten vanuit de Dommeldal

rechts: interieur van de 'nieuwe kerk' uit 1895





3 Nederwetten

3.1 Het dorp

Nederwetten is een klein dorp dat de laatste jaren gestaag is gegroeid qua woningaantal. Het stratenpatroon is in de afgelopen decennia nauwelijks veranderd. De sfeer van het dorp wordt bepaald door de aanwezigheid van overwegend vrijstaande woningen op ruime kavels, die het dorp een groene en ontspannen sfeer geven. Kenmerkend zijn de dorpse straatprofielen met hun groene bermen met bomen, waar trottoirs ontbreken.

De bewoners van Nederwetten zijn in het algemeen zeer betrokken bij de toekomst van hun dorp en vinden het van groot belang om de leefbaarheid veilig te stellen.

Op 31 december 2012 telde Nederwetten 829 inwoners, waarvan er 701 in de dorpskern woonachtig zijn.

De Esrand

De Esrand is de nieuwbouwlocatie van het dorp die sinds 2008 in ontwikkeling is. De buurt omvat bouwmogelijkheden voor ruim 50 woningen, die voor het grootste deel gerealiseerd zijn. Qua sfeer en identiteit staat de Esrand op zichzelf. Architectuur, woningtypen en inrichting van het openbaar gebied sluiten niet aan op die van het dorp. Ook qua structuur staat de buurt op zichzelf. De beoogde aansluiting op de dorpsstructuur is niet gerealiseerd, omdat de voetbalvelden zich tussen het dorp en de Esrand bevinden en niet zijn verplaatst. In de Esrand wonen veel jongeren, voor een deel afkomstig van buiten Nederwetten.

Voorzieningen

Het dorp heeft een nieuw dorpshuis, De Koppelaar, waar ook de basisschool en buitenschoolse opvang zijn gevestigd. Op het dorpshuis is een aantal appartementen gerealiseerd. Naast het dorpshuis zijn nieuwe seniorenwoningen gebouwd. Het dorpshuis, de tennisvereniging, de voetbalvereniging en cafés liggen dicht bijeen in de nabijheid van de kerk en vormen daarmee het hart van het dorp. Deze situatie wordt inmiddels in het dorp hoog gewaardeerd. Afgezien van enkele restaurants kent het dorp geen (winkel)voorzieningen.

Ruimtelijke problemen

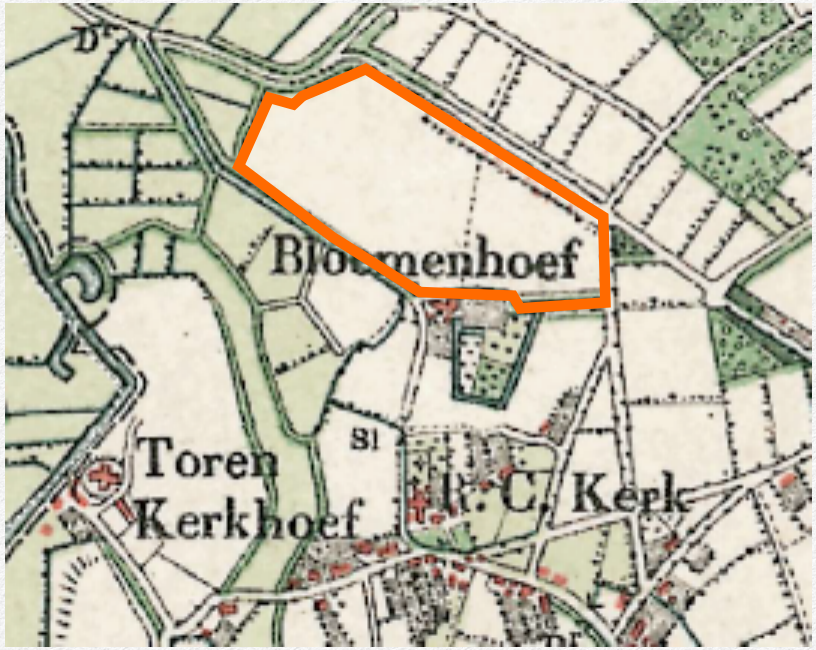
Op basis van de gesprekken en de bijeenkomsten wordt geconstateerd dat het ontbreken van een vanzelfsprekende stedenbouwkundige aansluiting van de Esrand op het dorp niet als een groot probleem ervaren. Integendeel, de aanwezigheid van de voetbalvelden (die een barrière vormen voor de verbinding Esrand en het dorp) midden in het dorpshart wordt als een belangrijke kwaliteit beschouwd. De meerderheid van de inwoners ziet geen heil in verplaatsing van de voetbalvelden.

De beeldkwaliteit van de oostelijke entree van het dorp wordt door velen als een probleem ervaren. Het garagebedrijf ter plekke van deze dorpsentree, met een grote, prominent zichtbare buitenstalling van tweedehands auto's, is niet bepaald een visitekaartje van het dorp terwijl dat op deze bepalende plek wel wenselijk is.

3.2 Nederwetten domeinakkerdorp

Het oorspronkelijk dorpshart met de kerk vlakbij de Kleine Dommel is in de late Middeleeuwen in oostelijke richting verplaatst. Waarschijnlijk had men te veel last van de, toen nog, wilde Dommel. Van de oude kerk, die rond 1895 is afgebroken, rest alleen nog een deel van de toren.

Nederwetten is een domeinakkerdorp. Een domeinakkerdorp wordt gedefinieerd als 'een groep boerenhoeven rondom een centraal gelegen herenhoeve of 'Vroonhof', omgeven door een schildvormig omwald terrein'. De schildvormige omwalling bood bescherming tegen de stuifzanden. Deze stuifzanden waren weer een gevolg van de activiteit van boeren die heideplaggen staken en bosstrooisel verzamelden in de omgeving. De wind kreeg hierdoor vrij spel. De plaggen en het strooisel werden in de stallen gebruikt als zachte en absorberende 'bodembedekking' voor het vee. Met regelmaat werd de stalbodem vervangen door een verse laag strooisel en plaggen. De met mest verzadigde 'oude' stalbodem werd vervolgens verspreid over de akker ook wel es genoemd. Hierdoor werd de akker ieder jaar een heel klein beetje hoger. Ieder jaar een beetje betekent na honderden jaren een flinke ophoging die je in het veld kunt waarnemen. Vandaar de naam 'bolle akker'. Het zandige, met organische stof en plantenresten verzadigde stalbodemmateriaal bleek zeer vruchtbaar, goed bewerkbaar en goed doorlatend, ideaal voor akkerbouw. Tot op de dag van vandaag wordt hier dankbaar gebruik van gemaakt.



Fragment topografische kaart van Nederland (1897)

Bolle akker oranje omlijnd

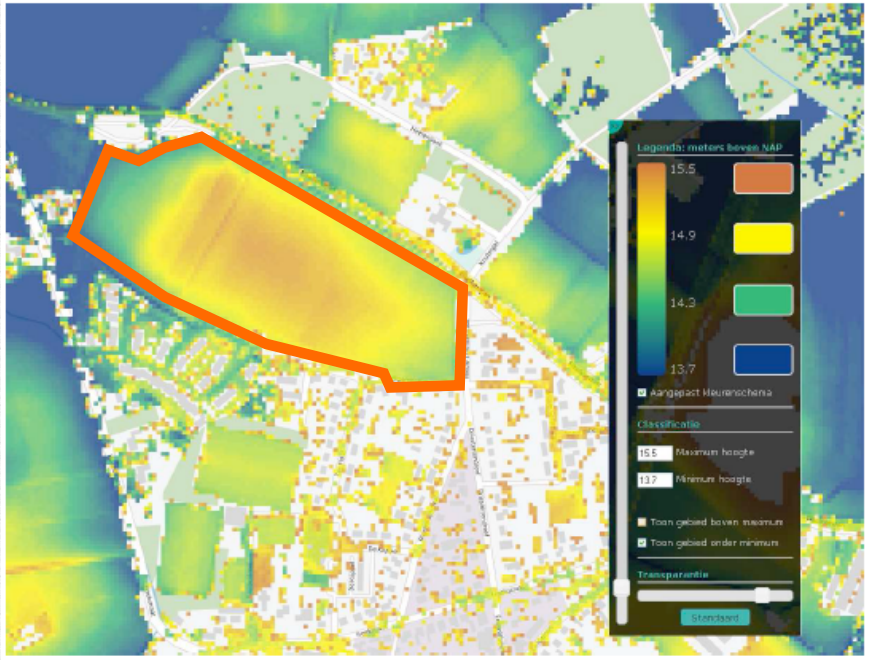
Links: fragment topografische kaart omstreeks 1900. Met Bloemenhoef als domeinhoeve aan de 'bolle akker'

Midden: de oude kerk, nog in volle glorie, aan de Kleine Dommel (foto omstreeks 1900)

Rechts: oogst op de Kerkhoef akker in de jaren '50, met alleen nog de toren van de oude kerk aan de Kleine Dommel







Fragment actueel hoogtebestand van Nederland (2014)

Bolle akker oranje omlijnd

In Nederwetten ligt het domein van de Bloemhoeve, nog steeds pal aan de bolle akker. De oorsprong van het dorp is daardoor herkenbaar aanwezig. Dat maakt Nederwetten zo bijzonder.

In de Structuurvisie Nederwetten wordt de bolle akker niet langer beschouwd als een potentiële bebouwingslocatie.

3.3 De School in Nederwetten

In Nederwetten is een basisschool gevestigd met momenteel ruim 40 leerlingen. De Onderwijsraad heeft in augustus 2013 het kabinet en het parlement geadviseerd om vanaf 2019 de minimum omvang van basisscholen vast te leggen op 100 leerlingen. Bij deze omvang kan optimale kwaliteit van het onderwijs worden gegarandeerd, tegen aanvaardbare maatschappelijke kosten. De Staatssecretaris van Onderwijs heeft dit advies onlangs naast zich neergelegd, vanwege de grote maatschappelijke weerstand met name vanuit de kleine kernen.

De Besturenraad, waarin alle basisschoolbesturen zijn vertegenwoordigd, adviseert genuanceerder: 80 leerlingen is een nastrevenswaardige omvang, 40 leerlingen is het minimum om als zelfstandige school te kunnen blijven voortbestaan. De norm is afhankelijk van de scholendichtheid. In de kleine kernen ligt de ondergrens vaak lager ten opzichte van verstedelijkte gebieden.

De Basisschool Sint Jozef

De basisschool in Nederwetten telt op dit moment (schooljaar 2013/2014) 41 kinderen en bevindt zich daarmee op de rand van het bestaansminimum. Behoud van de basisschool wordt door bewoners als belangrijk voor de leefbaarheid geacht.

De jaargroepen zijn klein. Als één van de leerlingen van groep 8 zwak scoort, dan is dat direct zichtbaar in ‘Cito eindtoetsscore’ voor de hele school. Ouders kijken onder andere naar deze scores bij hun overweging kinderen naar een bepaalde school te sturen. Dat maakt de school in Nederwetten extra kwetsbaar.

Het schoolbestuur geeft aan hard te weken aan kwaliteitsverbetering. Met het nieuwe schoolgebouw en een nieuw onderwijsteam zullen de resultaten hiervan zichtbaar moeten worden. Dat bereik je niet van vandaag op morgen. Dat duurt even.

Ouders: kip-ei?

Ouders zijn vrij in de schoolkeuze van hun kinderen. Ouders willen het beste onderwijs voor hun kinderen, waardoor in kernen met kleine scholen een ‘kip-ei’ situatie ontstaat.

Omdat de school heel erg klein is, is er een potentieel kwaliteitsprobleem. Een aantal ouders neemt geen risico, en stuurt hun kinderen naar een school elders, waardoor de school potentiële leerlingen verliest en nog kleiner wordt. Dit is een zichzelf versterkend proces.

Dit proces is in Nederwetten gaande. De 41 leerlingen vormen slechts 50% van de basisschoolleerlingen, die op dit moment in Nederwetten wonen. De helft van de kinderen gaat dus elders op school. Indien alle kinderen uit Nederwetten de basisschool zouden bezoeken, zou deze nu reeds een ‘nastrevenswaardige omvang’ bezitten. 100% leerling participatie is niet realistisch, omdat er altijd redenen zijn (geloof, recidive, afstand, opvang) kinderen elders naar school te sturen. De huidige 50% participatiegraad is echter als laag te beoordelen.

De groei van de bevolking blijkt slechts voor een beperkt deel van invloed op het bestaansrecht van de school. De leerling prognoses voor de eerstkomende jaren zien er slecht uit. De aantallen dalen tot onder de 40 leerlingen, indien de participatiegraad niet wijzigt. Om door groei van het dorp een bevolkings- en dus leerling-toename op korte termijn te realiseren, is niet reëel.

De school zal er alles aan moeten doen om de komende jaren te overleven. Dat kan alleen door de kwaliteit van het onderwijs te verbeteren en de ouders hiervan te overtuigen. Alleen met brede steun van de Nederwettense ouders kan de school haar bestaansrecht bewijzen.

Een andere optie voor de school om, bij een te klein aanbod van leerlingen uit Nederwetten, te overleven is om zich te specialiseren. Aanbod van speciaal onderwijs zou een meer regionale betekenis kunnen hebben en leerlingen van buiten Nederwetten kunnen trekken.



3.4 Verenigingsleven in Nederwetten

Nederwetten kent een rijk verenigingsleven met onder andere een Gilde, de katholieke plattelandsjongeren (KPJ), carnavals- en buurtverenigingen, een biljartclub, bejaardenclubs en sportverenigingen. De voetbalvereniging en de tennisclub zijn de grootste verenigingen van het dorp. Beide zijn gesitueerd midden in het dorp. Het ruimtebeslag van beide verenigingen bedraagt ruim 3 hectare.

De landelijke trend is dat voetbal en tennis een dalend ledenaantal kennen. In het tennis is vergrijzing aan de orde. Bij het voetbal zien we naast een dalend aantal mannelijke leden ook het aantal spelers per elftal toenemen, waardoor per saldo het aantal elftallen harder terugloopt dan het ledenaantal.

Damesvoetbal is op dit moment in opkomst. De vrouwen compenseren het verlies aan mannen, waardoor de voetbalvereniging de laatste jaren qua leden stabiel is gebleven. Bij de jeugd (F-jes) kan het dorp onvoldoende spelers op de been brengen voor een volwaardig elftal. Door een samenwerking met de voetbalclub uit Gerwen is dit probleem opgelost. De ene helft van het seizoen speelt zich af in Gerwen, de andere helft in Nederwetten.

De voetbalclub beschikt over twee grasvelden waarop competitiewedstrijden worden gespeeld en waarvan op één ook de trainingen plaatsvinden. Dit laatste veld wordt hierdoor te sterk belast, waardoor de kwaliteit van het veld onvoldoende is. De club zoekt naar mogelijkheden om deze situatie te verbeteren, door de looptrainingen elders onder te brengen.

Hoe de situatie zich op de langere termijn ontwikkeld is niet duidelijk. Het is niet te voorspellen of het damesvoetbal verder zal groeien, zal stabiliseren of afnemen vergelijkbaar met de trend bij het herenvoetbal.

De samenwerking tussen voetbalverenigingen zal zich naar verwachting verder ontwikkelen. In logistiek opzicht biedt de halfjaarlijkse cyclus van de F-jes geen verlichting van het gebruik van de velden, omdat de overige elftallen hun reguliere programma blijven draaien. Als de samenwerking ook andere elftallen betreft, of een andere cyclus wordt toegepast, kan dit leiden tot een efficiënter gebruik van de velden. Dergelijke ontwikkelingen in combinatie met een kunstgrasveld kan leiden tot een andere ruimtebehoefte.

Het eigendom van de drie tennisvelden ligt bij de parochie. Op het moment dat de begraafplaats uitgebreid moet worden, zullen de tennisvelden geheel of gedeeltelijk moeten verhuizen. Het parochiebestuur gaat er van uit dat dit op enig moment in de toekomst kan gebeuren.

Het hoofdveld van de voetbalvereniging ligt ook op gronden in eigendom van de Parochie. De rest van de accommodatie is in handen van de gemeente. Voor het hoofdveld heeft het parochiebestuur geen ander gebruik voor ogen.

3.5 De woningmarkt en bevolkingsopbouw in Nederwetten

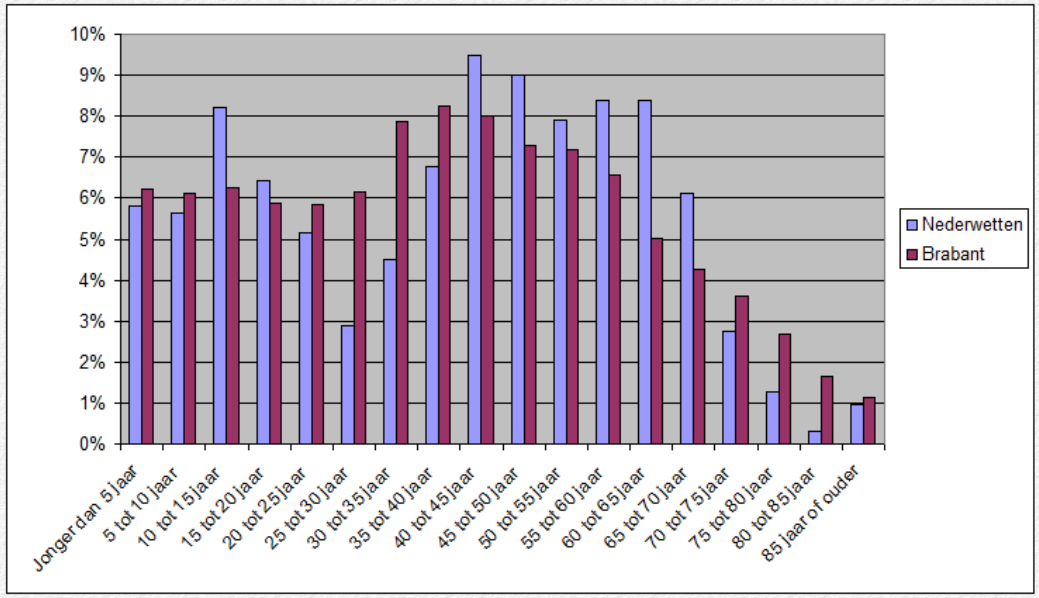
De meeste dorpsbewoners noemen in het IDOP ‘rust en ruimte’ als belangrijkste sterke punt van Nederwetten. Nederwetten is een fraai, groen dorp met relatief veel vrijstaande woningen met grote tuinen. In het IDOP wordt het tekort aan betaalbare woningen als zwakste punt genoemd. Deze constateringen worden ondersteund door de actuele cijfers (peildatum 1 januari 2013).

Woningvoorraad/type	***aantal***	***aandeel***
Vrijstaand	*211*	*59%*
2 kap	*84*	*23%*
Rijen en appartementen	*66*	*18%*
Totaal	*361*	*100%*

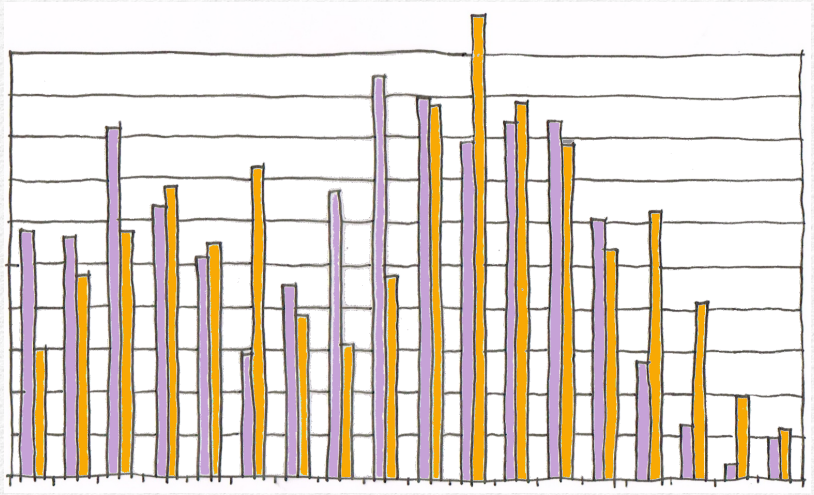
Woningvoorraad/prijsklasse*		***aantal***	***aandeel***	***streefaandeel*****
Betaalbaar	*< 190.000 euro*	*30*	*8%*	*30%*
Midden	*190.000-350.000 euro*	*113*	*32%*	*40%*
Duur	*> 350.000 euro*	*218*	*60%*	*30%*
Totaal		*361*	*100%*	*100%*

** De prijsklasse is ontleend aan de OZB waarden, peildatum 1 januari 2013*

*** Bovenstaand is aan de tabel het streefaandeel weergegeven, zoals dat op veel plekken in Nederland op dit moment in de programmering wordt opgenomen.*



Bevolkingsopbouw Nederwetten in relatie tot provinciaal gemiddelde (situatie 2003)



Bevolkingsopbouw Nederwetten situatie 2003 (paars) en situatie 2012 (oranje): de situatie 2013 vertoont diepere dalen en hogere pieken

De conclusie ten aanzien van de bestaande woningvoorraad is:

- aanzienlijk overaanbod dure woningen
- aanzienlijk tekort goedkope/betaalbare woningen.

Leeftijdsopbouw bevolking Nederwetten

De bevolking van Nederwetten heeft een leeftijdsopbouw, die afwijkt van het provinciaal gemiddelde. De tabel uit het IDOP is weliswaar enigszins verouderd, maar de trend is herkenbaar:

- relatief overaanbod >45 jaar
- relatief onderaanbod 20-30 jaar
- relatief overaanbod 15-20 jaar
- relatief onderaanbod kleine kinderen <15 jaar

De actuele leeftijdsopbouw (stand 31 december 2012) verschilt bijna 10 jaar met die uit het idop. De trend is in versterkte mate zichtbaar:

- nog minder kleine kinderen
- nog meer (potentiële) ouderen
- nog kleinere middengroep 30-45 jaar

Opvallend is de toename in de groep 25-30 jaar. Deels is dit te verklaren om de toenmalige relatief grote groep 'kids', ouder is geworden. Deels mogelijk te wijten aan de crisis, waardoor jongeren gedwongen zijn om langer thuis te wonen.

Verband woningmarkt bevolkingsopbouw

Tussen de bevolkingsopbouw en de woningmarktsituatie bestaat een relatie:

- de groep >45 jaar is relatief groot en woont in de (middel)dure woningen
- de groep 20-30 jaar is relatief klein, vanwege studie en omdat er nauwelijks starterswoningen zijn op de lokale markt

- de groep 15-20 jaar is relatief groot, dit zijn de kinderen van de groep >45 jaar
- de groep kleine kinderen <15 jaar is relatief klein hangt samen met de beperkte omvang van de groep rond 30 jaar.

Doemscenario Nederwetten?

Bij ongewijzigd beleid wacht Nederwetten een doemscenario van vergrijzing, ontgroening en krimp:

- een grote groep ouderen, waarvoor geen passende woning beschikbaar is, zal genoodzaakt zijn weg te trekken
- hierdoor ontstaat een overaanbod van dure woningen met als resultaat: prijsdalingen en langdurige leegstand
- vertrek van jongeren omdat geen betaalbare starterswoning beschikbaar is
- het kinderaantal zal hierdoor nog verder dalen
- school en verenigingsleven bloeden dood

Conclusie: de leefbaarheid holt achteruit, en dat is precies hetgeen voorkomen moet worden. Een doelgericht beleid is noodzakelijk om dit scenario te voorkomen

3.6 Groei van Nederwetten

Volgens de Woonvisie 2005 zou Nederwetten kunnen groeien met bijna 60%: van 760 naar 1.200 inwoners. De groeiambitie is voornamelijk gebaseerd op het maatschappelijk motief om de leefbaarheid (verenigingsleven en school) een steviger bestaansbasis te verschaffen. Een beperkt deel van deze groeiambitie is inmiddels gerealiseerd.

Groei van 760 naar 1.200 inwoners betekent 440 inwoners extra. Op 31 december 2012 telde de Nederwetten 829 inwoners en 361 woningen, wat overeenkomt met 2,3 inwoners/ woning. Het streven naar 440 extra inwoners komt dan overeen met behoefte aan circa 190 nieuwe woningen.

Trend: dalend aantal bewoners per woning

De trend is dat het aantal inwoners/woning verder zal dalen door de combinatie van kleinere gezinnen en meer eenpersoonshuishoudens. De gezins-/woningverdunning heeft, bij gelijkblijvend woningaantal, een negatief effect op het inwoneraantal.

Wat is er van Groeiambitie 2005 terechtgekomen?

Groeiambitie 2005		***190 woningen***
Plek	*aantal*	*status*
• *Esrand*	*55*	*90% gerealiseerd*
• *Omgeving MFA/de Koppel*	*9*	*100% gerealiseerd*
• *Binnenterrein Bloemenhoefstraat*	*9*	*planologisch mogelijk*
• *Inbreiding Soeterbeekseweg*	*4*	*5 gerealiseerd, 1 gesloopt*
Sub totaal	*77 (40%)*	
Resteert		*190-77 = 113 woningen(60%)*

Circa 1/3 deel van de ambitie is feitelijk gerealiseerd. Gelet op de crisis op de woningmarkt is dat geen slechte score.

In de geactualiseerde regionale woonvisie (2013) krijgt Nederwetten 135 woningen toebedeeld. Afgezet tegen de woonvisie 2005 betekent dat een surplus van 135-113=22 woningen. Dit surplus kan worden beschouwd als tegemoetkoming voor het verlies aan inwoners als gevolg van de woning/gezinsverdunning. In deze structuurvisie wordt het aantal van 135 nieuwe woningen als maximum beschouwd voor de afronding van Nederwetten. Ten opzichte van tal van andere locaties in de regio heeft Nederwetten een bevoorrechte positie, waarbij het woningaantal uit de Woonvisie 2005 naar boven is bijgesteld.

De marktvraag aan nieuwe woningen wordt ingeschat op 5-10 woningen per jaar. Het streven is er op gericht om 30% van de nieuwe woningen als sociale huur/koop te realiseren.

4 Ontwikkelingsmogelijkheden van Nederwetten

In hoofdstuk 3 stelden we vast dat Nederwetten gezien de groeiambitie en de regionale toedeling, maximaal nog zo'n 135 woningen kan bouwen in een tempo van maximaal 10 woningen per jaar. In dit hoofdstuk brengen we in beeld waar die woningen zouden kunnen komen.

In de analyse van de woningmarkt en de bevolkingsopbouw blijkt dat er in Nederwetten een aanzienlijk overaanbod aan dure woningen is, waarvoor in het doemscenario langdurige leegstand en prijsdalingen dreigt. De opgave is om te voorkomen dat het doemscenario werkelijkheid wordt.

Groei, enkel door het toevoegen van goedkope en middel-dure woningen om tot een meer evenwichtige verdeling op de woningmarkt te komen zonder in te grijpen in de bestaande voorraad, is geen realistische optie voor het dorp. Nederwetten zou in dit geval sterk moeten groeien, terwijl het aanbod aan dure woningen ongewijzigd blijft bestaan. Dat is geen oplossing voor de problemen.

Om een passende ontwikkeling van Nederwetten te faciliteren en woningbouwontwikkeling te gebruiken voor zowel een kwantitatieve als kwalitatieve impuls zijn er diverse ontwikkelingsmogelijkheden denkbaar:

- optimaal benutten binnen-dorpse ruimte
- slim intensiveren bestaande woningvoorraad (omzetting grote en steeds onbetaalbaardere woningen in meer kleinere, marktconforme eenheden)
- uitbreiding buiten bestaande dorpsgrenzen

4.1 Benutten binnen-dorpse ruimte

4.1.1. Bloemhofstraat

Deze locatie ligt bouwrijp te wachten op ontwikkeling. Op korte termijn kan realisatie plaatsvinden.

4.1.2 Esrand

Deze locatie ligt bouwrijp te wachten op ontwikkeling. Op korte termijn kan realisatie plaatsvinden

4.1.3 Hoekstraat Noord

Deze locatie is gereserveerd voor 2 ruime kavels. In geval van herontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Realisatie is mogelijk op termijn van 1-3 jaar.

4.1.4 Hoekstraat Eikelkampen

Tussen de Eikelkampen en de Hoekstraat ligt een relatief grote onbebouwde ruimte. In het verleden zijn particuliere initiatieven ontplooid om deze zone tot woongebied te ontwikkelen. Op dit moment worden nieuwe plannen ontwikkeld. Betrokken partijen dienen het onderling eens te worden. Op de oostpunt in de omgeving van de garage en aan de Hoekstraat rusten op dit moment nog milieucirkels als gevolg van de geurhinder van de nertsenfarm en veehouderij Hoekstraat 7. Rekening gehouden moet worden met geluidbelasting van de Eikelkampen.

Om woningbouw te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Realisatie van planologische capaciteit is mogelijk op een termijn van 1- 3 jaar.

4.1.5 Bloemhoeve

De eigenaar van de Bloemhoeve is voornemens een aantal woningen op eigen terrein te realiseren aan de zuidwestzijde van de locatie. Rekening gehouden moet worden met de milieuhinder (geluid, licht) van het voetbalveld. Via de Bloemhoeve kan de relatie tussen de Esrand en het dorp werden versterkt.

Om woningbouw te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Realisatie van planologische capaciteit is mogelijk op een termijn van 1- 3 jaar

Risico's binnen-dorpse ontwikkelingen

Naast de in een aantal gevallen te doorlopen planologische procedures, die op zichzelf een risico betekenen, vormt het feit dat het in alle gevallen om particuliere initiatieven betreft, met al dan niet gespreid grondbezit, een risico. Als initiatiefnemers niet doorzetten, gebeurt er niets.

Sportvelden als binnen-dorpse ontwikkelingsruimte?

De sportvelden zijn in het verleden overwogen als inbreidingslocatie, in samenhang met de bolle akker. Gelet op de wens van de bewoners en de gebruikers blijven de sportvelden nog lange tijd, minimaal 10 jaar, op de huidige plek gehandhaafd. Mocht er over 10 jaar aanlei-

ding zijn de situatie te heroverwegen, dan zal dat op dat moment gebeuren. Misschien is er op dat moment geen vraag naar woningen of zijn andere locaties beschikbaar in 2024, of is voetballend Nederwetten anders georganiseerd.

Voor het dorp zal een ontwikkeling op deze plek een versterking van de dorpsstructuur betekenen. De sportvelden zijn daarom in de Structuurvisie Nederwetten opgenomen als een van de mogelijke locaties voor woningbouw op de lange termijn.

4.2 Intensiveren bestaande woningvoorraad/kleinschalige inbreidingen

De bestaande woningvoorraad kent een overaanbod van dure vrijstaande woningen op grote kavels. Door hier op een passende wijze te intensiveren (sloop en herbouw, splitsing, toevoeging woningen) wordt de onevenwichtigheid op de woningmarkt dubbel beïnvloed. Het mes snijdt aan twee kanten: afname dure woningen/kavels als hefboom voor toename aan betaalbare woningen. Het intensiveren sluit aan op de marktvraag, die in Nederwetten overigens beperkt is, naar huisvesting voor doelgroepen (jongeren en ouderen) en woon-zorgeenheden. Binnen de bestaande woningvoorraad zijn de mogelijkheden tot intensivering in de regel kleinschalig, wat goed aansluit bij de vraag.

Grote kavels bevinden zich voornamelijk langs de oude linten van de Zandstraat, Hoekstraat, Soeterbeekseweg en de Kerkhoef. De diepe kavels aan de zuidzijde van de Kerkhoef, Hoekstraat en Soeterbeekseweg zijn extra aantrekkelijk vanwege de ligging dichtbij het hart van het dorp.

Voorbeelden

- Kavelsplitsing. Grote kavels worden opgedeeld in 2 of meer kleinere kavels. Het woonhuis kan worden gesplitst of er kunnen één of meerdere woningen worden bijgebouwd. Bijvoorbeeld bij voormalige agrarische bedrijven kan een bedrijfsgebouw een woonfunctie krijgen.

- Sloop en vervangende nieuwbouw. Een woning kan worden gesloopt en plaats maken voor een groter aantal woningen of een kleinschalig woon(appartementen)complex zoals op de Soeterbeekseweg is gebeurd.

- Bijbouwen op achterterrein/erf. Op grote kavels kan een nieuwe woning worden bijgebouwd. Bijvoorbeeld een inmiddels vergunningvrije mantelzorgwoning of een woning voor startende kinderen (kangoeroe-woning) die later als zorgwoning kan functioneren. Op deze wijze kunnen generaties Nederwettenaren op hun ‘domein’ blijven wonen. Dit soort woningen zijn tevens inzetbaar als bed and breakfast accommodatie.

Voorwaarden

Regels dienen te worden opgesteld om de dorpskarakteristiek te beschermen. Binnen-dorpse intensivering mag niet leiden tot:

- Onevenredige aantasting privacy en bezonning van omwonenden;
- Onevenredige verstening van het dorpsbeeld;
- Parkeeroverlast in het openbaar gebied.

Risico’s

Om binnen-dorpse intensivering mogelijk te maken zal in een aantal gevallen het bestemmingsplan moeten worden aangepast. De bestemmingsplan-procedure op zichzelf is een risico. Vervolgens is het proces van intensivering afhankelijk van initiatieven van particuliere eigenaren. Als die geen actie ondernemen, levert het niets op.

4.3 Uitbreiden buiten bestaande dorpsgrenzen

4.3.1 Hoekstraat Broekdijk

De oostelijke entree van Nederwetten wordt belast met geurhinder als gevolg van de nertsenfarm en een varkenshouderij. Na 2024 mogen er volgens de huidige voornemens in Nederland geen nertsen meer worden gefokt. Dat betekent dat uiterlijk 2024 de milieubelemmering als gevolg van de nertsenfarm verdwenen is.



Fragment luchtfoto oostzijde Nederwetten

Met aan de rechterzijde de nertsenfarm (1) en links daarvan de varkenshouderij (2). De locatie van het garagebedrijf (3) wordt belast met geurhinder

Wat in 2024 de milieutechnische en bedrijfseconomische situatie van de veehouderij aan de Hoekstraat is, is onbekend. Gelet op de schaal van de veehouderij is het de vraag of de eisen om de stallen aan te passen aan de nieuwe technieken op grond van het Besluit Huisvesting en de strenge regels van Verordening Ruimte 2014 te realiseren zijn.

Indien de milieubelemmeringen in dit deel van Nederwetten verdwijnen, ontstaat ontwikkelingsruimte voor woningbouw op de bedrijvenlocaties en ter plekke van het garagebedrijf aan de Hoekstraat. Voor het dorp zal een ontwikkeling op deze plek een versterking van de ruimtelijke kwaliteit betekenen.

De omgeving Hoekstraat/Broekdijk is daarom in de Structuurvisie Nederwetten opgenomen als een van de mogelijke locaties voor woningbouw op de lange termijn.

4.3.2 Nederwetten Zuid West

De zuidwestzijde van het dorp is een mogelijke locatie om woningbouw te realiseren. Dichtbij het dorpshart en met relatief milde beperkingen vanuit cultuurhistorie, water, ecologie, en milieuhinder. De gemeente heeft tijdens de inspraak schetsen ontvangen die illustreren dat de potenties aanwezig zijn om een aantrekkelijk woon- en leefmilieu te ontwikkelen, die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van Nederwetten als geheel.

De omgeving Nederwetten Zuid West is daarom in de Structuurvisie Nederwetten opgenomen als een van de mogelijke locaties voor woningbouw op de lange termijn.

Risico's

Behalve de bestemmingsplan-procedure is de verdeelde eigendomssituatie, met mogelijk uiteenlopende belangen van de eigenaren, een risico voor de planontwikkeling. Risico met betrekking tot de locatie Hoekstraat-Broekdijk is of het beoogde nertsenverbod stand houdt in de procedure die is aangespannen door de fokkers tegen de staat en of de vigerende vergunningen niet worden uitgeruild voor een andere groep dieren.

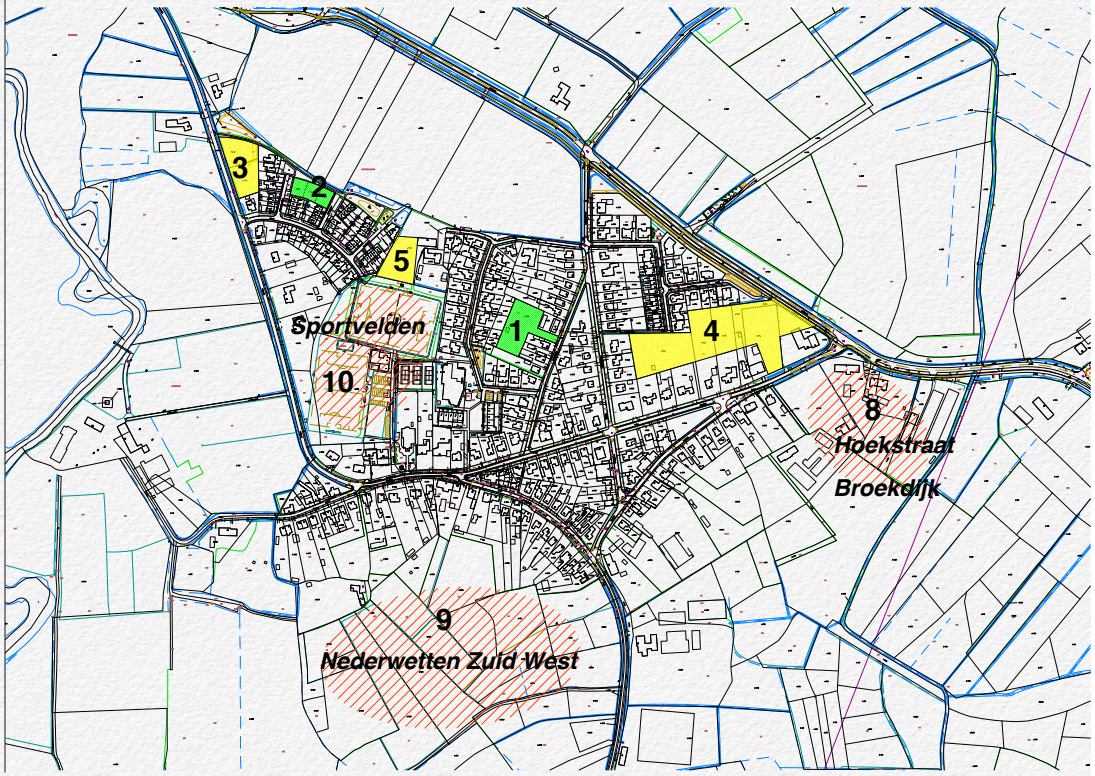
Voor Nederwetten Zuid West is de grote diversiteit in eigendom een risico om tot ontwikkeling te komen.

4.4 Matrix ontwikkelingsmogelijkheden

In de matrix zijn de potentiële ontwikkel-locaties opgenomen. De oppervlaktes van de verschillende locaties en een indicatie van de te realiseren woningaantallen met de te verwachten inwonertoename zijn in de matrix zichtbaar. Tevens is aangegeven op welke termijn de ontwikkelingen op de verschillende locaties spelen: op de korte termijn, de middellange termijn of de lange termijn.

De matrix (pagina 20) geeft een overzicht van de woningbouwpotenties en fasering. De kaart hieronder toont de locaties. De nummers op de plattegrond verwijzen naar de matrix. De nummer 6 en 7 ontbreken op de plattegrond omdat dit over het dorp verspreide nog onbekende locaties betreft, die dus nog niet kunnen worden aangeduid.

Groen heeft betrekking op korte termijn, geel op middellange, rood op de lange termijn locaties.



Overzicht woningbouwlocaties op plattegrond, de nummers verwijzen naar de matrix.

Matrix potentiële woningbouwlocaties

Locatie nummer	Locatie	Aantal woningen		Aantal inwoners *		realisatie-termijn planologische capaciteit	Categorie**	Attentiegebieden	Opper-vlakte
		min	max	min	max				ha
1	Bloemhoefstraat	6	9	13	20	0	*1*	Bestemmingsplan gereed. Verkoopdrempel niet gehaald.	0,29
2	Esrand	3	7	6	16	0	*1*	Artikel 19 gereed. Niet verkocht.	0,13
3	Hoekstraat Noord	2	6	5	14	1-3	*2*	Vrij maken voor verkoop.	0,30
4	Hoekstraat -Eikelkampen	25	35	58	81	1-3	*2*	Opgepakt door initiatiefnemer.	1,58
5	Bloemhoeve	5	8	11	18	1-3	*2*	Opgepakt door initiatiefnemer.	0,24
6	Diverse kleinschalige inbreidingen	0	3	0	7	1-3	*2*	Afhankelijk van particulier initiatief	
7	Diverse kleinschalige inbreidingen	0	7	0	16	3-10	*2*	Afhankelijk van particulier initiatief	
8	Hoekstraat -Broekdijk	61	92	141	212	10+	*3*	Landelijke wetgeving	3,07
9	Nederwetten Zuid-West	161	242	371	556	10+	*3*	Diversiteit grondeigendom	8,06
10	Voetbalvelden	60	90	138	206	10+	*4*	Draagvlak voetbalvereniging	2,99
	TOTAAL:	**323**	**498**	**742**	**1146**				

* *uitgangspunt is 2,3 inwoners per woning*

** *Categorieën potentiële woningbouwlocaties*

1. *planologisch geregeld*
2. *kan, onder voorwaarde van een ruimtelijke onderbouwing, op grond van bestaand beleid naar verwachting op dit moment planologisch geregeld worden*
3. *kan, onder voorwaarde van een ruimtelijke onderbouwing en na het wegnemen van milieubelemmeringen en / of wegnemen strijd met Vr naar verwachting planologisch geregeld worden*
4. *hoogst onzeker of deze locatie planologisch geregeld kan worden, vanwege beperkt draagvlak. Alleen indien noodzakelijk in relatie tot groeiambitie (on)mogelijkheden onderzoeken.*

Locatie	Aantal woningen		Aantal inwoners	
	min	max	min	max
Globale verwachting capaciteit 0-3 jaar	40	68	92	156
Globale verwachting capaciteit 3-10 jaar	0	7	0	16
Globale verwachting capaciteit > 10 jaar	282	424	650	974
TOTAAL:	**323**	**498**	**742**	**1146**

4.5 Conclusies

Omdat groei om de kwetsbaarheid van Nederwetten te beperken en de leefbaarheid veilig te stellen het vertrekpunt is van de structuurvisie, moeten voorlopig meerdere opties in de lucht worden gehouden. Indien alle ontwikkelopties zouden worden gerealiseerd levert dat een potentieel van minimaal ruim 300 nieuwe woningen. Hiermee overtreft de ontwikkelingspotentie in hoge mate de behoefte. Op zichzelf is dat geen probleem gelet op de risico's, waardoor het niet aannemelijk is dat alle ontwikkelingen gerealiseerd worden. Bovendien neemt de onzekerheid toe, naarmate het tijdsperspectief verder weg ligt. Zo is het niet aannemelijk dat alle 3 'lange termijn-gebieden' ingezet worden.

Dat betekent dat de verschillende opties vooralsnog open gehouden moeten worden tot op het moment dat meer zekerheid bestaat over de realisering.

Het dilemma tussen de noodzaak 'dat de keuzes gemaakt moeten worden' en tegelijkertijd 'dat keuzes open gehouden moeten worden' kan alleen maar worden opgelost door een prioritering aan te brengen.

De verschillende opties worden in tijdsperspectief gezien, geordend, naar voren gehaald of naar achter geschoven, vertaald in een uitvoeringsprogramma en nauwkeurig op hun effecten gevolgd. Aan de hand van de resultaten (gerealiseerde woningen) wordt bepaald of en welke volgende of parallelle stap noodzakelijk is. De structuurvisie is daardoor geen beeld van een statische eindtoestand, geeft richting aan een dynamisch proces om tot een stabiele toestand te komen.

5 Keuzes en uitvoeringsprogramma Structuurvisie Nederwetten

5.1 Keuzes

Nederwetten bevat zowel binnen de huidige dorpsgrenzen als daarbuiten voldoende potentiële capaciteit voor de gewenste groei van het dorp. Aan alle ontwikkelingslocaties kleven echter onzekerheden en risico's van diverse aard, waardoor niet geheel te voorspellen valt welke ontwikkelingslocatie(s) op welke termijn opgepakt worden door de markt. Om die reden biedt deze structuurvisie een sturend kader met de nodige flexibiliteit.

Vanuit een ruimtelijk perspectief en gelet op de mening van velen van de gesprekspartners in het proces verdient het de voorkeur om de locaties binnen de dorpsgrenzen prioriteit te geven: dat zijn de in paragraaf 4.1 en 4.2 genoemde ontwikkelingsmogelijkheden: de binnendorpse locaties en het intensiveren van de bestaande woningvoorraad.

De gemeente zal hiervoor de randvoorwaarden bieden, hetgeen inhoudt dat het bestemmingsplan aangepast zal moeten worden teneinde zowel de ontwikkeling van omgeving garage als de intensivering mogelijk te maken. Hiervoor is nog wel nader onderzoek nodig (waar wel, waar niet). De gemeente zal hier een initiërende en begeleidende rol in spelen en het proces voor de voorbereiding van een eventuele ontwikkeling op gang brengen.

Indien de binnen-dorpse ontwikkelingen niet van de grond komen, is het advies om de voorbereiding van een eventuele buiten-dorpse ontwikkeling te starten.

De gemeente kiest er voor om gedurende een periode van 2,5 jaar (dus na vaststelling begin 2015, 2016 en halverwege 2017) de prioriteit te leggen bij de binnen-dorpse ontwikkelingen, vervolgens de balans op te maken (evaluatie) en daarna mogelijk ruimte te bieden voor de buiten-dorpse ontwikkelingen.

5.2 Uitvoeringsparagraaf

De gemeente kiest er ten aanzien van haar rolinvulling ten principale voor de ontwikkeling van woonfuncties in beginsel bij marktpartijen en/of (particuliere) initiatiefnemers neer te leggen en daar zelf geen actieve rol in te spelen. Wel neemt de gemeente de rol op zich om te initiëren teneinde ontwikkelingen op gang te brengen en processen te faciliteren vanuit haar rol als overheidspartij. Dat wil bijvoorbeeld zeggen dat de gemeente initiatief neemt om met marktpartijen te bespreken of, hoe en wanneer partijen kansen zien om binnen-dorpse plan-

ontwikkelingen op te pakken; dat de gemeente inventariseert, bijvoorbeeld met behulp van de dorpsraad, welke particuliere initiatiefnemers geïnteresseerd zijn om in de intensivering bestaande woningvoorraad te stappen (bijvoorbeeld jongeren die een grote kavel willen herbebouwen met kleinere eenheden); dat de gemeente onderzoekt of er specifieke behoeften zijn ten aanzien van de combinatie wonen-zorg. Echter, de concrete initiatieven tot ontwikkeling dienen door de markt opgepakt te worden. Vanuit dat perspectief komen we tot het volgende uitvoeringsprogramma.

Gezien de voorgestelde keuzes en prioritering ziet de uitvoering van de structuurvisie er op hoofdlijnen als volgt uit:

1 Initiëren onderzoek binnen-dorpse ontwikkelingsmogelijkheden

1.1 Intensiveren bestaande woningvoorraad

a Verkenning marktpotentie middels doelgroepenanalyse en overleg mogelijke initiatief nemers

b Ruimtelijke analyse van de verdichtings- en inbreidingsmogelijkheden in Nederwetten (waar wel, waar niet, welke criteria en randvoorwaarden)

Het op grond van a en b besluiten over het al dan niet aanpassen van het bestemmingsplan teneinde binnen-dorpse ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Initiëren verkenning ontwikkeling locatie garage en omgeving

a Overleg met potentiële initiatiefnemers (partijen die eerder plannen hebben ontwikkeld)

b Analyse kansrijkheid ontwikkeling plus besluit strategie (hoe gaat gemeente haar initiërende rol invullen en welke rol krijgen marktpartijen)

c Vervolgoverleg / uitnodiging marktpartijen tot planvorming

d Realiseren benodigde randvoorwaarden voor realisatie (bestemmingsplan)

2 Evaluatie binnen-dorpse ontwikkelingsmogelijkheden

De gemeenten beoordeelt (uiterlijk) na een periode van 2,5 jaar of er voldoende schot in de binnen-dorpse ontwikkelingsmogelijkheden zit om deze als kansrijk te bestempelen. Deze beoordeling betreft onder andere de volgende punten:

a Belangstelling initiatiefnemers;

b Stappen die gezet zijn in (informele) planontwikkeling

c Voorbereiding t.a.v. het verwerven van grondposities / aankoop van kavels

d Analyse van de daadwerkelijke mogelijkheden tot intensivering binnen-dorps (ruimtelijke analyse)

e Inzicht in de marktvraag

De beoordeling leidt tot een keuze voor voortzetting van de binnen-dorpse ontwikkelingsmogelijkheden dan wel voor het starten van overleg over de ontwikkeling van de buiten-dorpse uitbreidingen.

3 Initiëren buiten-dorpse uitbreiding

Voor de buiten-dorpse locaties is de verwachting dat de omgeving Hoekstraat/Broekdijk tot 2024 niet beschikbaar is vanwege de aanwezigheid van de nertsenfarm een de veehouderij aan de Hoekstraat. Aangezien de omgeving sportvelden de komende 10 jaar ook niet beschikbaar is, staat de omgeving Nederwetten Zuid vooralsnog boven aan de lijst als zoekgebied voor woongebied, ingeval bij evaluatie blijkt dat de binnen-dorpse ontwikkelingsmogelijkheden onvoldoende woningen opleveren.

Bijlage 1: Erfgoedadvies provincie Noord Brabant

Provincie Noord-Brabant

Erfgoedadvies

Onderwerp
Akker bij Nederwetten
De akker ten noorden van de kern Nederwetten is onderwerp van discussie bij de opmaak van de structuurvisie van de kern Nederwetten. In deze ontwerp-structuurvisie wordt de wens voor eventuele verstedelijking van het akkercomplex onder de loep genomen. Gevraagd is om na te gaan of het überhaupt kan dat zomaar een stuk buitengebied in een structuurvisie voor verstedelijking kan ondergebracht worden. In deze notitie gaan geven wij een sectoraal advies vanuit het beleidsveld cultuurhistorie.

Aan
Hans Roozen
Kopie aan
-
Datum
25 09 2014
Contactpersoon
Philip Peeters
Telefoon
(073) 680 80 19



Aanduiding CHW-kaart
De akker ten noorden van Nederwetten maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch vlak GW40 : "Broekgebied tussen Breugel en Nuenen" volgens de CHW-kaart 2013. Een algemeen kenmerk van dit vlak is o.a.: "De samenhang van de oude akkercomplexen met de percelering en de landschapselementen in het beekdal" en meer specifiek : "De kleine akkercomplexen met bolle ligging en het esdek". Deze laatste heeft inderdaad betrekking op de akker bij Nederwetten. In het beschrijvend deel van dit vlak wordt dit nog eens herhaald : Het gebied bestaat uit laaggelegen broekgebieden met graslanden en loofbossen, **geflankeerd door hogere gronden met kleine oude akkercomplexen".**

Kaartmateriaal



Op de uitsnede van de CHW-kaart is het akkercomplex duidelijk te zien. Ook het raadplegen van ander kaartmateriaal toont aan dat de akker bij Nederwetten een erg gaaf en intact complex betreft dat weinig of niet veranderd is in de tijd.
Op de kadasterkaart uit begin van de 19e eeuw is ook de Bloemenhoeve vlakbij akker aanwezig (kaart volgende bladzijde).
De topografische kaart uit 1910 (vorige bladzijde) geeft eveneens een gaaf akkercomplex en de daarbij liggen hoeve weer. Door de luchtfoto wordt de gave en intact vorm van het akkercomplex vandaag bevestigd. Ook het 'bolle' karakter van het akkercomplex, wat het dikke esdek verraadt, is nog aanwezig. Een uitsnede van de algemene hoogte kaart van Nederland van het gebied bij Nederwetten bevestigt de bolle structuur. Waar de akker aan de randen tussen de 13 en 14 meter schommelt, is het op het hoogste punt bijna 16 m. Dit is een hoogteverschil van bijna 3 m. Zo'n esdek is een garantie voor archeologische waarden in de bodem.
De opname op de CHW-kaart van dit akkercomplex in het vlak Broekgebied tussen Breugel en Nuenen is dan ook meer dan terecht.

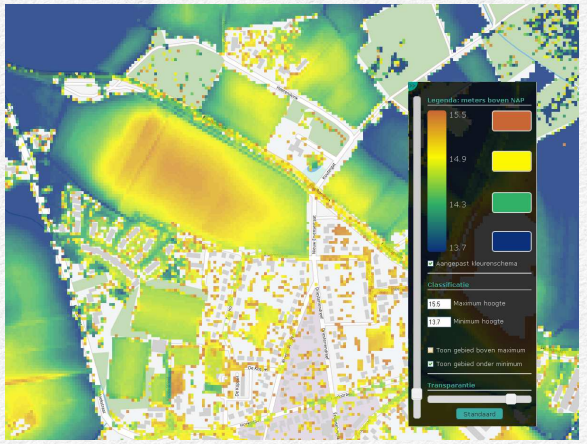


Verordening ruimte
De cultuurhistorische vlakken zoals deze op de CHW-kaart van de provincie Noord-Brabant staat maken onderdeel uit van de Verordening Ruimte artikel 22. Dit artikel stelt dat de **bescherming** van de cultuurhistorische vlakken op een adequate manier moet geregeld zijn.

Dit betekent :
a. is mede gericht tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Op basis hiervan is de bebouwing van dit akkercomplex dan ook strijdig met het provinciaal beleid. Bebouwing van een akkercomplex is dan ook niet gericht op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de aanwezig waarden.





Los hiervan merken wij tevens op de bebouwing van het buitengebied volgens de Verordening Ruimte ook niet is toegestaan. Het gebied is niet aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

In Valkenswaard is een procedure gevolgd voor de bescherming van cultuurhistorische waarde tot en met de Raad van State. In het bestemmingsplan Valkenswaard 'Dommelkwartier' was bouwen voorgesteld in (in tegenstelling tot de situatie in Nuenen) zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Maar door de aanwezigheid van een oude akker is dit door de raad van state vernietigd omdat er onvoldoende rekening was gehouden met de cultuurhistorische waarde.

Conclusie
Wij constateren dat de akker bij Nederwetten aangeduid is op de CHW-kaart van de provincie Noord-Brabant en dus van provinciaal belang is. Aan de hand van diverse kaarten is de gaafheid, karakteristiek en het micro reliëf aan te geven. De opname op de CHW-kaart van dit akkercomplex in het vlak Broekgebied tussen Breugel en Nuenen is dan ook meer dan terecht. Opname van dit akkercomplex in de structuurvisie als toekomstig gebied voor bebouwing is niet gewenst en strijdig met het provinciaal belang.

Indien het wenselijk is om een diepgaandere studie te maken over dit akkercomplex dan adviseren wij om hiervoor een gespecialiseerd studiebureau aan te spreken zoals bv het SRE.



QUICKSCAN CULTUURHISTORIE

BOLLE AKKER TE NEDERWETTEN

OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT

OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT

QUICKSCAN CULTUURHISTORIE

BOLLE AKKER TE NEDERWETTEN

In opdracht van	Gemeente Nuenen
Opgesteld door	Mevr. drs. Ria Berkvens Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant Keizer Karel V Singel 8 Postbus 8035 5601 KA Eindhoven
Auteur	Ria Berkvens
Projectnummer	217291
Datum	10 oktober 2014
Status	concept

10 oktober 2014

OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT

Inhoudsopgave

1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Werkwijze quickscan 7
2 Cultuurhistorische analyse 9
2.1 Landschap 9
2.2 Archeologie 10
2.3 Historie en historische geografie 12
3 Waardering 20
3.1 Aardkundige waarden 20
3.2 Archeologische waarden 21
3.3 Historisch geografische waarden 23
3.4 Conclusie 26
4 Literatuur 30

OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Begin 2014 is de ontwerp Structuurvisie Nederwetten afgerond en ter inzage gelegd. De Structuurvisie Nederwetten schetst het lange termijn beeld van Nederwetten als dorp dat zorgvuldig ingepast is in de landschappelijke omgeving en waar het goed toeven is. Vanuit leefbaarheidsperspectief leeft de wens onder de bewoners en verenigingen om het inwoneraantal uit te breiden waardoor een solide basis ontstaat voor de voorzieningen, in het bijzonder voor de school. Het streven is om het woningaanbod zodanig te verbreden dat voor jongeren en ouderen de mogelijkheid aanwezig is om in het dorp te kunnen blijven wonen. Vanuit ruimtelijk beleidsperspectief liggen er stevige belemmeringen rondom het dorp, die dorpsuitbreiding niet vanzelfsprekend maken. De belemmeringen worden enerzijds veroorzaakt door bestaande kwaliteiten op het vlak van natuur, landschap en cultuurhistorie die het dorp als het ware insluiten. Anderzijds belemmeren milieuhindercirkels van agrarische bedrijven mogelijke ontwikkelingen. Dit dilemma tussen de wens om te groeien en de ruimtelijke mogelijkheden om te groeien vraagt om een weloverwogen keuze, waarbij een evenwicht wordt gevonden tussen de 'kwalitatieve' en de 'kwantitatieve' aspecten. Groei kan voor Nederwetten, mits slim en doordacht ingezet, twee doelen verenigen: realisatie van de kwantitatieve groeiwens én versterking van de kwaliteit van Nederwetten op plekken die daar nadrukkelijk om vragen of waar daarvoor goede kansen liggen. Beide elementen komen ten goede aan de leefbaarheid van Nederwetten. De Structuurvisie Nederwetten schetst een beeld van dit evenwicht.[1]

Uit de Structuurvisie komt naar voren dat de in het verleden beoogde uitbreidingslocaties de 'Bolle Akker' en de sportvelden niet meer vanzelfsprekend zijn, vanwege de hier aanwezige hoge omgevingskwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie die Nederwetten omringen. Bezwaren naar aanleiding van de ontwerp Structuurvisie bestrijden onder andere de aanwezige cultuurhistorische waarden en zien wel mogelijkheden voor onder meer woningbouw. In dit kader gaat de quickscan nader in op de aanwezige cultuurhistorische waarden van de Bolle Akker te Nederwetten en geeft aan wat de beperkingen zijn die deze waarden al dan niet met zich meebrengen.

1.2 Werkwijze quickscan

De quickscan bevat op hoofdlijnen een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van het gebied en een inventarisatie en beschrijving van de aanwezige landschappelijke, archeologische en historisch–geografische structuren en objecten. Tevens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige structuur van de omliggende woningen en wegen zoals die door de jaren heen is gegroeid. Verder zal een inschatting worden gemaakt van de aanwezigheid van overige cultuurhistorische waarden op basis van onderzoek ter plaatse. Dit alles wordt door vertaald naar een cultuurhistorische waardenkaart van het gebied. Het onderzoek maakt duidelijk welke fysieke cultuurhistorische waarden er in het gebied aanwezig zijn waar rekening mee gehouden moet worden in de toekomst.

[1] Ontwerp Structuurvisie Nederwetten, 17 december 2013.



Luchtfoto Bolle Akker 2012



Luchtfoto Bolle Akker 2009

2 Cultuurhistorische analyse

2.1 Landschap

Het gebied is gelegen tussen de wegen Eikelkampen, Hoekstraat, Esrand, Bloemhoeve en de Nieuwe Ervensestraat aan de noordzijde van de bebouwde kom van Nederwetten. Esrand en Bloemhoeve zijn nieuwe wegen die zijn aangelegd ten behoeve van de aansluitende nieuwbouwwijken. De andere drie wegen zijn oude wegen die deels teruggaan tot voor 1900 en mogelijk zelfs de Late Middeleeuwen.

De Bolle Akker bestaat centraal uit een hoge dekzandrug (3K14) met rondom een lagere vlakte van ten dele verspoelde dekzanden (2M10). Naar het zuidwesten en westen toe loopt het gebied over in een dalvormige laagte zonder veen (2R2) en nog verder naar het westen en noorden gaat deze over in de beekdalbodem (2R6) van de Dommel. De bodem van de Bolle Akker bestaat in het westen vooral uit een hoge zwarte enkeergrond (zEZ23), terwijl deze aan de oostzijde bestaat uit een veldpodzolbodem (Hn21). De grondwatertrap is hier overal VI. In het zuidwesten en verder naar het westen en noorden beginnen de beekeerdgronden (kpZg21) met grondwatertrap III. Dit beeld van een hoge rug met akkerdek dat afhelt naar alle zijden en vooral richting het westen lager en natter wordt, zien we terug op het Actuele Hoogtebestand, zie hieronder.



Bolle Akker op het Actueel Hoogtebestand. De hoogte varieert van circa 30 m +NAP in het westen tot bijna 32 m +NAP boven op de akker, een hoogteverschil van circa 2 m.

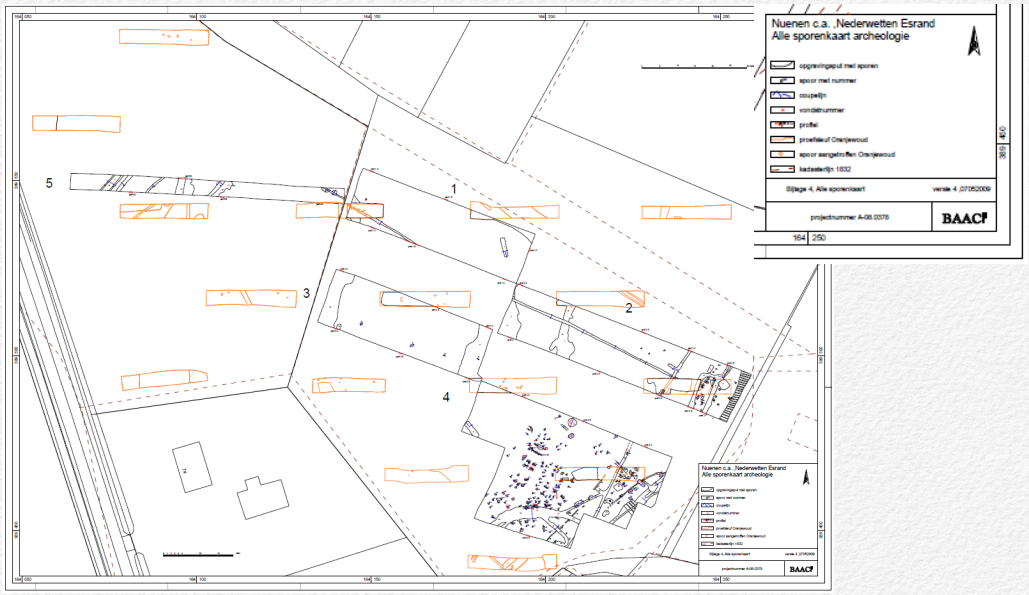
2.2 Archeologie

Uit regionaal archeologische onderzoek weten we dat de kans op bewoningssporen uit de late prehistorie tot en met de Vroege Middeleeuwen op de dekzandruggen in de nabijheid van water erg groot is. De ophoging met plaggen vanaf de Late Middeleeuwen hebben in de regel de bewoningssporen in de bodem goed bewaard. Het gebied de Bolle akker voldoet aan deze kenmerken en de kans op archeologie is hier dan ook groot. Ten noorden van Nederwetten werd in de jaren 70 een grote nederzetting uit de late prehistorie opgegraven op de Hooidonkse Akkers.[2] De bewoning in deze tijd kenmerkt zich door de spreiding van boerderijerven rond plaats vaste grafvelden. Grote woonstalboerderijen verrijzen naast de akkers, met spiekers (kleine voorraadschuren) om granen en andere landbouwproducten in op te slaan. Deze erven beslaan een oppervlakte van circa 40x40 m. Vanwege de verspreiding van erven in het landschap betekent de vondst van een sporencluster dat er vermoedelijk meer erven liggen. Gelijktijdige bewoning lag gemiddeld 100 m uit elkaar en de buurtschappen hebben bestaan uit 4 tot 6 huishoudens. De bijbehorende akkers waren niet groot, en vermoedelijk gebruikte men in deze periode een primitieve ploeg, het zgn. eergetouw, om de bodem te bewerken. De menselijke invloed op de natuur werd steeds groter. Dennenbossen werden schaarser en heidevelden talrijker. Uit vondsten te Sint–Michielsgestel, Keldonk en Nijnsel kan afgeleid worden dat er ijzererts gewonnen werd in het dal van de Dommel.[3]

Dichter bij Nederwetten zijn echter ook aanwijzingen voor deze hoge archeologische verwachting te vinden. Direct aansluitend aan de zuidwestkant van de Bolle Akker werd in 2009 namelijk een opgraving uitgevoerd in verband met de bouw van de woonwijk Esrand. Tijdens de opgraving zijn een groot aantal sporen uit de nieuwe tijd en late middeleeuwen aangetroffen. Een deel ervan bestaat uit greppels en karrensporen, die hun oorsprong al kunnen hebben in de late middeleeuwen. Naast deze sporen uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd zijn de resten van een greppelsysteem uit de Romeinse tijd aangetroffen. De belangrijkste vondst bestaat uit die van een woonerf uit de late ijzertijd – Romeinse tijd, wat bijzonder mag heten, omdat deze periode in Noord–Brabant nog slecht vertegenwoordigt is. Deze was gelegen op het hogere gedeelte in het oosten van het plangebied Esrand. Er is sprake van twee elkaar deels overlappende hoofdgebouwen met daaromheen een zwerm van spiekers, een waterkuil, losse palen en kuilen. Een van de hoofdgebouwen is te dateren in de periode 400–150 voor Christus (de midden en late ijzertijd), terwijl het hier overheen gelegen gebouw waarschijnlijk dateert in de late ijzertijd – vroeg Romeinse tijd. Gezien het feit dat bijvoorbeeld enkele spiekers een aantal maal zijn herbouwd is het goed mogelijk dat het erf langere tijd in gebruik is geweest en op een gegeven moment het hoofdgebouw werd afgebroken en herbouwd. Gezien het feit dat een van de spiekers overlapt met de ligging van beide hoofdgebouwen moet het bij deze spieker behorende hoofdgebouw waarschijnlijk buiten het opgegraven areaal gezocht worden. Deze kunnen we verwachten op de hogere terreindelen en de flank van de dekzandrug (bijvoorbeeld ter plaatse van het huidige voetbalveld, maar ook onder de Bolle Akker). Er moet dus zeker rekening worden gehouden met de aanwezigheid van meer bewoningsresten uit de late ijzertijd – vroeg Romeinse tijd. Het gebied is waarschijnlijk na de Romeinse tijd een tijdlang niet in gebruik geweest (in verband met de natheid). Waarschijnlijk is het vanaf de late middeleeuwen opnieuw in gebruik geraakt (ontgonnen). Hierop wijst de aanwezigheid van laatmiddeleeuws aardewerk in de greppels.[4]

[2] Vd Broeke 1980.
[3] Berkvens 2010.
[4] Tump 2009.

Alle sporenkaart opgraving Esrand-Nederwetten (naar Tump 2009)



2.3 Historie en historische geografie

Het dorp Nederwetten dankt zijn ontstaan aan het aldaar in 1146 gestichte klooster of priorij Hooidonk. In Nederwetten lagen een aantal hoeven die toebehoorden aan de priorij van Hooidonk, het klooster van Soeterbeek en enkele grootgrondbezitters. Aangezien het archief van de priorij al voor 1485 was verbrand, zijn er geen oude oorkonden meer waaruit blijkt hoe de priorij aan haar bezit is gekomen. Uit de verkoopakten in Nederwetten krijgen we de indruk dat een groot deel van het grondgebied van het dorp, mogelijk zelfs meer dan de helft, toebehoorde aan de priorij. Uit de verkoopakten blijkt dat veel goederen verkocht werden ten overstaan van de schepenen van Son en hieruit maken we dan ook op dat Nederwetten meer op Son en Breugel was aangewezen dan op Nuenen. Het zou er zelfs op kunnen wijzen dat het gebied oorspronkelijk tot Breugel behoorde. De nabijgelegen vroegmiddeleeuwse nederzetting onder de Hooidonkse akkers zou dan eveneens de historische basis zijn van Nederwetten. Nederwetten ontstond als heerlijkheid in 1557, toen de heren van Deurne en Vlierden Nuenen-Gerwen in bezit hadden. Nederwetten kreeg hierdoor een eigen schepencollege voor het bestuur en voor de rechtspraak. Voor die tijd was dat in handen van de priorij van Hooidonk.[5]

Pas uit een cijnsboek van de priorij van Hooidonk van 1601 blijkt welke hoeven zij in Nederwetten bezaten. Het gaat om de hoeven Schoteldonk, Ten Hout, de Kerkhofse hoeve, Ter Straten, hoeve Swinkel en hoeve Roy. De hoeve Ten Hout, eigendom van de priorij van Hooidonk, was de voorloper van de latere Bloemhoeve, die we vinden aan de zuidrand van de Bolle Akker. De pachter in 1648 was Jan Goortsen. De hoeve Ten Hout was een van de eerste boerderijen van de priorij die door de rentmeester van de geestelijke goederen verkocht werd. In 1662 was Nicolaas Blom eigenaar van de hoeve. Naar hem veranderde de naam tot Blomhoeve of Bloemhoeve. De hoeve werd van zijn erfgenamen gekocht door Ewout Hendrik en Jeremias Storm van 's-Gravensande. Jeremias verkocht de hoeve in 1762 aan Lambert van Roosmalen. Zijn erfgenamen behielden de hoeve tot 1817, toen deze in eigendom overging aan Theodorus Lambertus van de Meerakker. De bloemhoeve werd van circa 1798 tot het einde van de 19e eeuw als pastorie gebruikt omdat bij de oude kerk aan de Dommel geen pastorie was. In Nederwetten vonden in de 19e eeuw grote veranderingen plaats. De oude middeleeuwse kerk aan de Dommel begon zo slecht te worden dat deze in 1898 werd afgebroken op de kerktoren na. In 1896 werd de nieuwe kerk aan de Hoekstraat gebouwd met daarnaast een nieuwe pastorie. Door de bouw van enkele huizen in de jaren 20 en 30 van de 20e eeuw, groeide geleidelijk een dorpskern in Nederwetten. De Bloemhoeve is in mei 1981 afgebroken.[6]



De Bloemhoeve in 1975 (bron: Straatnamenboek van R. van Pareren, via Film- en fotobank Noord-Brabant)

[5] Coenen 2000.
[6] Coenen 2000.

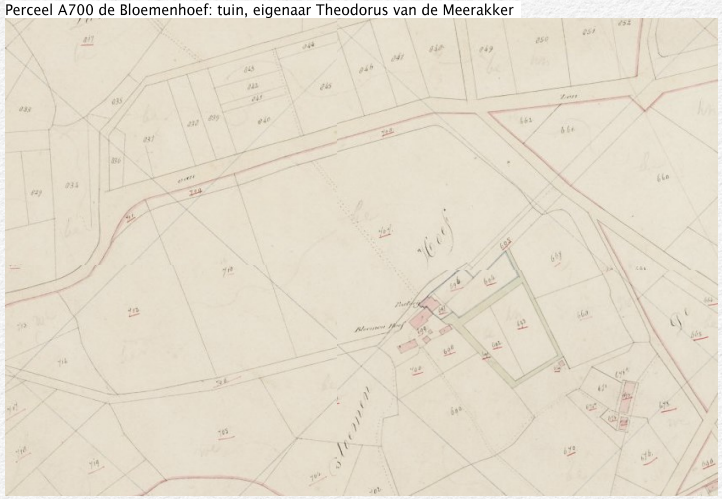


Ingetekende kadasterkaart van 1832, uit Cornelissen, de Lang & Nagtegaal 1987.

Uit de minuutplannen die horen bij de kadasterkaart van 1832 maken we op dat het gebied de Bolle Akker voor 2/3 bestond uit bouwland of akker. Dit betrof het hele oostelijke en middendeel. In het westen vinden we weiland. Aan de noord-, oost- en zuidoostrand werd de open akker omzoomd door bomen en hakhout. In het zuidwesten werd het gebied door een akkerpad begrenst. Het lijkt hier te gaan om een holle akkerweg, waarbij het pad eeuwenlang de toegang vormde vanuit Hooidonk naar de Bloemhoeve. De naastliggende akkers weren geleidelijk door bemesting en akkerbewerking opgehoogd waardoor er naast het pad steilranden ontstonden, vaak met begroeiing erop. Het grootste deel van de Bolle Akker hoorde van oorsprong bij de Bloemhoeve die net ten zuiden van de akker gelegen was. Op de kadasterkaart is dit goed te zien. Hierop is ook de ligging van de oude pastorie aangegeven. Tot de Bloemhoef behoorde de gronden A666 t/m 720 die bestonden uit bouwland, weiland, opgaand geboomte en huizen met erf en tuin. De oude hoeve lijkt vroeger omgracht te zijn geweest; resten hiervan zijn op de kaarten van 1832 en 1900 nog aangegeven. Mogelijk was er ook een verband met de verder naar het zuiden gegraven Bloemenhoefse Loop. Dwars over de Bolle Akker richting het noorden zien we ook nog een akkerpad lopen.

Kadasterkaart 1832:

Perceel A701 de Bloemenhoef: bouwland, eigenaar Theodorus van de Meerakker
Perceel A822 Nieuw Land of Erven: bouwland, eigenaar Maria Sanders
Perceel A750 Hooidonk: weiland, eigenaar Corn's'Rovers
Perceel A775 Nieuw Land of Erven, hakhout, eigenaar Antonie van der Sanden
Perceel A927 het Spekt: grond/opgaande bomen, eigenaar gemeente Nuenen
Perceel A700 de Bloemenhoef: tuin, eigenaar Theodorus van de Meerakker

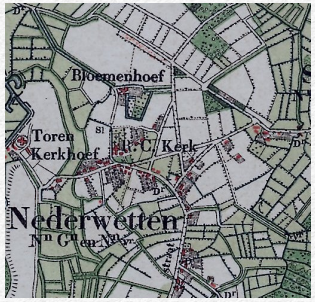


Kadastrale kaart 1832 met daarop de Bolle Akker en aan de zuidzijde hiervan de Bloemhoeve.

Het gebied Bolle Akker is sinds 1832 niet wezenlijk veranderd. Het is altijd een open akkergebied gebleven met wisselend gebruik als bouwland en weiland. Dat laten de historische kaarten hieronder ook zien:



Kaart van Van der Voord-Pieck, 1840.



Bonnekaart 1900



Bonnekaart 1930



Topografie 1953



Topografie 1963



Topografie 1973



Topografie 1983



Topografie 1991 (bron van deze en bovenstaande kaarten: Www.watwaswaar.nl)



Topografie met kadastrale ondergrond 2014

De uitbreiding van de woonwijken aan de zuidzijde van de Bolle Akker hebben plaatsgevonden in de jaren 80 (Bloemhoefstraat, Bloemhoeve en Ten Hout) en jaren 2010 (Esrand). Na 1990 werd ook het sportpark aangelegd. Hierbij werden nieuwe wegen aangelegd, die oude structuren als wegen en percelering doorbraken. Er is geen rekening gehouden met de historische wegenstructuur bij de bouw van de nieuwe wijken. De samenhang van de oude Bloemhoeve met de Bolle Akker en Hooidonk vanuit de nieuwe wijk is hierdoor deels verdwenen. Bij de Esrand is ook de steilrand die grensde aan het oude zandpad aan de noordzijde verdwenen. Hier zijn enkele wadi's aangelegd naast een nieuw wandelpad. Alleen het reliëf en de openheid in het gebied is gebleven. Archeologisch onderzoek was toen nog niet verplicht, waardoor een deel van het ongetwijfelde aanwezige archeologische bodemarchief (waaronder de oude omgrachting) voor een deel verloren zal zijn gegaan.



Bonnekaart van circa 1900 met daarop geprojecteerd de huidige kadastrale grenzen. Deze laat goed het verschil zien van de huidige wegenstructuur en woningen ten opzichte van de oude paden, akkers en Bloemhoeve.



Begrenzing van de Bolle Akker met de Esrand. De steilrand is hier opgenomen in een sloot met aansluitende wadi's.



De Bolle Akker gezien vanaf de Eikelkampen. De typische bolling is goed herkenbaar.



De Bolle Akker gezien vanaf de Esrand. De openheid is kenmerkend voor het gebied, waardoor vanuit de woonwijken het kleinschalige cultuurlandschap nog te beleven is.



De Bolle Akker met rechts de locatie waar de vroegere Bloemhoeve heeft gelegen.

3 Waardering

3.1 Aardkundige waarden

De Bolle Akker maakt in zijn geheel deel uit van het aardkundig waardevolle gebied Dommel, Vresselsche Bosch, Breugelse Beemden, Nuenens Broek, zoals aangeduid op de aardkundige waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Dit aardkundig waardevolle gebied omvat het Dommeldal tussen Boxtel in het noordwesten en Geldrop in het zuidoosten, en een aantal ermee geassocieerde nabijgelegen dekzand- en stuifzandgebiedjes en bolle akkercomplexen (esdekken). Het bos-, heide- en stuifzandgebied van het Vresselsche Bosch en de laaggelegen Breugelse Beemden (of -Broek) en Nuenens Broek zijn eveneens in het gebied begrepen. De aardkundige waarden omvatten zowel het Dommeldal met nabijgelegen dekzand- en stuifzandgebiedjes en bolle akkercomplexen (esdekken) als nabijgelegen bos-, heide- en stuifzandgebied en laaggelegen beemden- en broekgebieden.



Luchtfoto van Nederwetten uit 1979 met boven de bebouwing de Bolle Akker.



Kleinschalig heggenlandschap in de beemden van het Dommeldal, nabij Nuenen (provincie Noord-Brabant)

Tot de meest opvallende cultuurhistorisch belangrijke reliëfvormen langs het Dommeldal horen de bolle akkers (esdekken). Zeer typische voorbeelden liggen bij Liempde, ten noorden en zuiden van Breugel (Vresselsche Akkers en Hooidonksche Akkers), rond Nederwetten, en op wat kleinere schaal tussen Nuenen

en Eindhoven. Op de dalbodem komt plaatselijk nog de kleinschalige beemden-percelering voor (bv. op de westoever van de Dommel tussen Eindhoven en Son).

Om deze aardkundige waarden te behouden geldt voor het hele gebied dat het aardkundige karakter in het gebied niet mag worden aangetast. Het gaat om de volgende te beschermen aardkundige elementen, waarbij in rood de elementen zijn aangeduid die in het gebied Bolle Akker van toepassing zijn:

- De Moerkuilen;
- Natuurlijke meandering van de Dommel;
- Afgesneden meanders, met soms actieve verlanding en/of (hernieuwde) veenvorming;
- Doorbraakdal Dommel door dekzandrug bij Son;
- Rivierdal met bijbehorende elementen: komgronden, rivierduinen, ribbelstructuren (actieve sedimentatieprocessen), kronkelwaarden, oeverwallen, dalwanden, stootranden, glooiingen en steilranden op, soms scherpe, overgang dal naar hoger gelegen dekzandlandschap, duincomplexen of bolle akkers;
- Bolle akkercomplexen (esdekken);
- Lage landduincomplexen;
- Vennen;
- Stuifzandwallen;
- Komvormige, vochtige leemgrondgebieden van het Nuenens en Breugels Broek;
- Plaatselijke historische beemdenpercelering.

Om deze waarden te borgen en te beschermen adviseert de provincie de volgende beschermregels in bestemmingsplannen op te nemen:

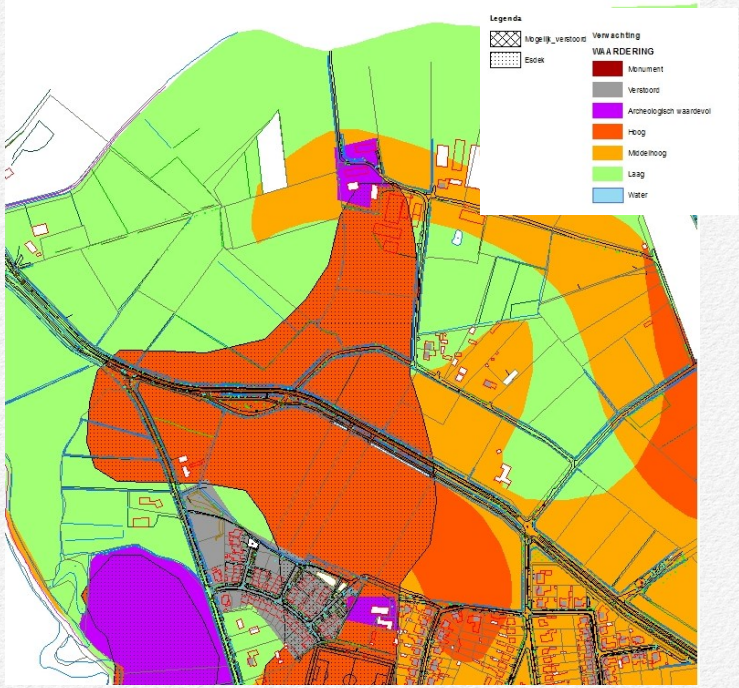
- Reliëfverschillen samenhangend met bovengenoemde verschijnselen mogen niet worden ver- of afgegraven of anderszins aangetast (ontgrondingen / ophogingen), met name de natuurlijke overgang rivierdal-dekzandlandschap moet beschermd worden (steilranden, dalglooiing, etc.);
- Natuurlijke meandering van de Dommel mag niet verder aangetast worden. Bij hermeandering mag alleen zeer nauwkeurig het historische tracé gevolgd worden;
- Het archeologisch en aardkundig bodemarchief in vennen mag niet aangetast worden bij grootschalige graaf- of baggerwerkzaamheden in het kader van natuurontwikkeling, met name in de Moerkuilen;
- Uitbreiding van bebouwing en infrastructuur (met name op de hogere delen) mag niet ten koste gaan van de kenmerkende landschapsstructuren en zichtrelaties;
- Historische bolle akkers en historische beemdenpercelering mogen niet aangetast worden (door o.a. bebouwing).

3.2 Archeologische waarden

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Nuenen is het plangebied Bolle Akker grotendeels aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting (zie figuur hieronder). Deze terreinen liggen in zones van het landschap waar de meeste archeologische vindplaatsen verwacht mogen worden. De uitgestrektheid van het gebied met een hoge archeologische verwachting houdt een direct verband met de ligging op een aantal langgerekte vruchtbare dekzandruggen langs de beekdalen van de Dommel en Kleine Dommel, met in de directe nabijheid volop heide- en beemdgebied. Deze gebieden waren in het verleden geschikte locaties voor bewoning. Meestal gaat het hierbij om hogere zandruggen die relatief dicht bij de beken lagen. Vanaf de Late Middeleeuwen zijn deze terreinen vaak als akker gebruikt waarbij

door plaggenbemesting de gronden langzamerhand zijn opgehoogd en een zogenaamd plaggen- of esdek is ontstaan. Dit ophogingspakket heeft oudere bewoningssporen vaak goed geconserveerd. Veel van de archeologische vondsten die in het verleden zijn gedaan zijn afkomstig van deze terreinen. Ook in naburige gemeenten is vastgesteld dat vergelijkbare gebieden vaak rijk zijn aan archeologische resten. De kans op het aantreffen van relatief goed bewaarde sporen van vroegere bewoners is derhalve vrij groot.

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m (0,5 m bij esdek) -mv.



Archeologische verwachtingen-en waardenkaart van de gemeente Nuenen.

3.3 Historisch geografische waarden

De Bolle Akker kan aangeduid worden als een historische geografisch vlak van hoge waarde. Het gaat hier om een relict van de kleinschalige oude ontginningen rond Nederwetten. Karakteristiek voor het gebied, waar de Bolle Akker deel van uitmaakt, is de aaneenschakeling van kleinere oude akkers met een esdek en openheid en de aansluiting naar het westen en noorden met de beemdgronden (oude hooi- en weilanden) in het beekdal van de Dommel. De perceelscheidingen worden nog gemarkeerd door greppels en (resten van) steilranden of houtwallen. De percelering dateert nog deels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen delen van het gebied werden ontgonnen vanuit enkele verspreid gelegen hoeven, waaronder de Bloemhoeve ten zuiden van de Bolle Akker. Ten noorden van het gebied liggen nog relatief veel oude (langgevel)boerderijen. Ook kent het gebied veel oude bomen en (restanten van) hakhout. Alhoewel het gebied nooit is herverkaveld, is de percelering na 1950 deels gewijzigd en uitgedund. Het gebied kent een samenhang met de akkercomplexen bij Opwetten, Hooidonk en met het Dommeldal. De klinkerweg Eikelkampen aan de noordzijde van de Bolle akker is een klinkerweg tussen de oude dorpskern en de buurtschappen. De bestrating met gebakken klinkers dateert (deels) uit de periode 1890-1940.

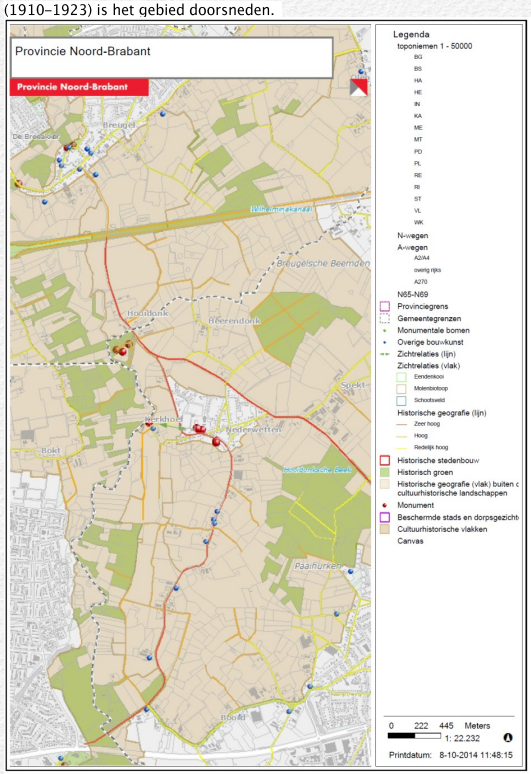
De provincie Noord-Brabant heeft haar belang gedefinieerd in de vorm van een aantal "cultuurhistorische en archeologische landschappen" en "cultuurhistorische complexen", die verwerkt zijn in de Cultuurhistorische Waardenkaart en plankaart van de Verordening Ruimte. Dit zijn representatieve en relatief gave delen van de verschillende Brabantse cultuurlandschappen met een groot potentieel aan archeologische en cultuurhistorische waarden. De historische vlakken (gelegen binnen de cultuurhistorische landschappen) zijn vanuit de provinciale Verordening Ruimte bindend voor de gemeenten. Het plangebied Bolle Akker maakt deel uit van het cultuurhistorisch landschap "Groene Woud" en cultuurhistorisch vlak "Broekgebied tussen Breugel en Nuenen". Het gebied ligt daarnaast in het archeologisch landschap "Dommeldal Nuenen-Gestel".

Hieronder volgt de beschrijving van het cultuurhistorisch vlak Broekgebied tussen Breugel en Nuenen, met in rood de waarden en kenmerken die bij de Bolle Akker voorkomen:
Naam: Broekgebied tussen Breugel en Nuenen
CHW-code: GW40
Cultuurhistorisch Landschap: Groene Woud
Gemeente (n): Nuenen, Gerwen en Nederwetten, Son en Breugel
Waarden en kenmerken:

- De samenhang van de oude akkercomplexen met de percelering en de landschapselementen in het beekdal
- De historische boerderijen
- De kleinschalige strookvormige percelering
- De kleine akkercomplexen met bolle ligging en het esdek
- De broekbossen
- De bossen op rabatten
- De populierenbossen
- De zandpaden

Strategie: Planologische bescherming van de waarden/kenmerken
Beschrijving algemeen: Het broekgebied tussen Breugel en Nuenen is een kleinschalig landschap met graslanden, broekbossen en geïsoleerde oude akkers.

Beschrijving specifiek: Het gebied bestaat uit laaggelegen broekgebieden met graslanden en loofbossen, geflankeerd door hogere gronden met kleine oude akkercomplexen. De graslanden hebben een kleinschalige strookvormige percelering sommige percelen hebben perceelrandbegroeiing in de vorm van houtsingels of boomrijen. Veel perceelscheidingen worden nog gemarkeerd door greppels en (resten van) houtsingels. In het gebied liggen veel zandpaden. Door de broekgebieden lopen de Breugelsche Beek en de Hooidonksche Beek. De percelering kan deels nog dateren uit de periode 1250–1500, toen delen van het gebied werden ontgonnen vanuit enkele verspreid gelegen hoeven. In het gebied staan verschillende oude (langgevel)boerderijen. In de broekbossen zijn percelen met populieren op rabatten, aangelegd in de jaren '30 van de vorige eeuw. Hier en daar zijn restanten van hakhout. Bij de aanleg van het Wilhelminakanaal (1910–1923) is het gebied doorsneden.

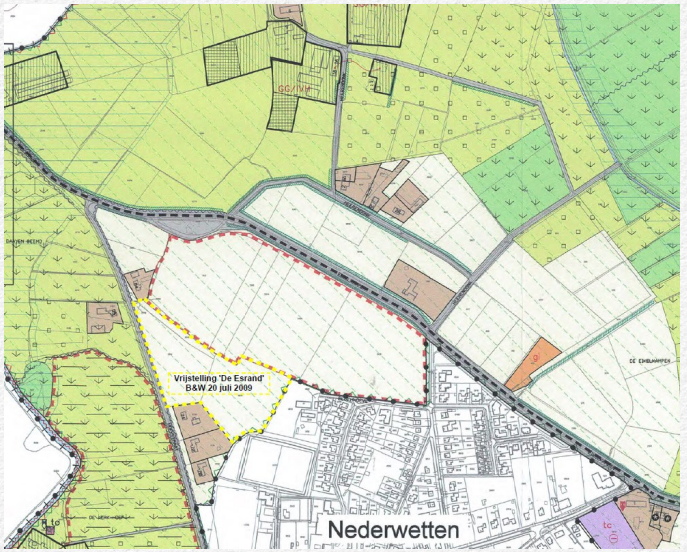


Uitsnede uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (http://atlas.brabant.nl/)

De Verordening Ruimte 2014 (art. 3.2) schrijft voor dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.
Vanuit de Verordening Ruimte 2014 (art. 22) schrijft de provincie verder voor dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied van provinciaal belang:

- mede is gericht op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het onderscheiden gebied.

De Verordening Ruimte 2014 bepaalt dat de gemeente in het bestemmingsplan – waar nodig – bescherming moet bieden aan de expliciet genoemde waarden en kenmerken van de cultuurhistorische vlakken. Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling zoals een vergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen.[7] De gemeente Nuenen moet dus rekening houden met deze 'waarden en kenmerken'.



[7] Toelichting Verordening Ruimte 2014, p. 69.

Uitsnede bestemmingsplan buitengebied gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten 2009. Het gebied Bolle Akker is aangeduid als attentiegebied akkercomplex en maakt deel uit van de beschermingszone natte natuurparel.

In het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten uit 2009 is de Bolle Akker aangegeven als een attentiegebied akkercomplex. Bij deze bolle akkers speelt het behoud en herstel van het aanwezige reliëf en het meestal open karakter een belangrijke rol. Bij de open akkers is dit met name de openheid, waarbij de randen echter wel een verdichting vertonen. Ter bescherming van de specifieke cultuurhistorische waarden zijn regels opgenomen, waarbij het streven is om de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden te behouden, herstellen en te ontwikkelen. Dit houdt in dat:

- de openheid en/of het reliëf niet onevenredig mag worden aangetast;
- het beplanten van gronden met houtgewas, met uitzondering van het beplanten van houtgewas in het kader van agrarische wisselteelt (teelt van max. 5 jaar) niet is toegestaan;
- het diepploegen en diepwoelen van de bodem niet is toegestaan;
- het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem niet is toegestaan.

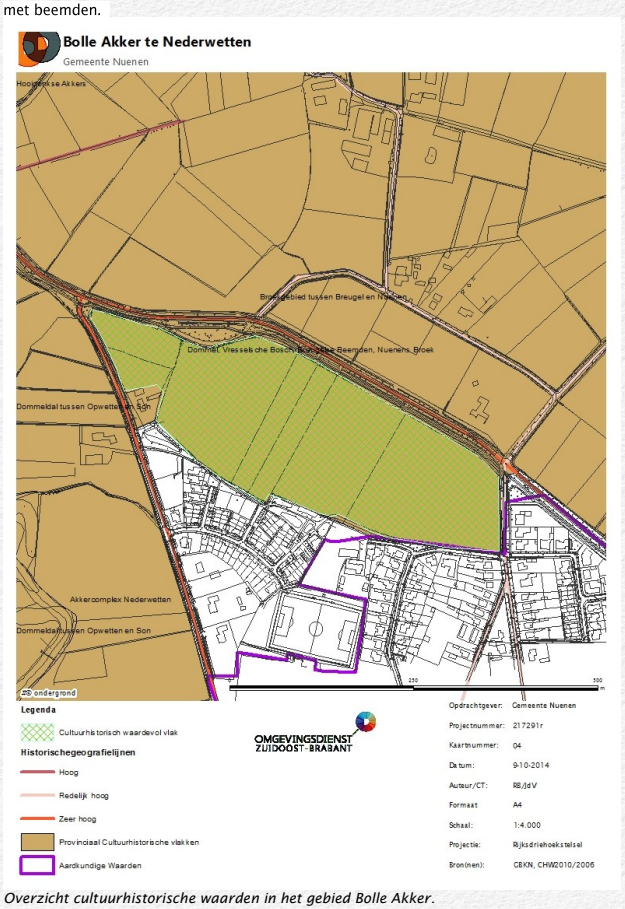
3.4 Conclusie

Zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid gaat uit van behoud, versterking en inpassing van de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten. Verstoring of vernietiging moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Het onderzoek maakt duidelijk dat er fysieke cultuurhistorische waarden er in het gebied aanwezig zijn waar rekening mee gehouden moet worden. Op basis van deze quickscan kunnen we de Bolle Akker als volgt integraal waarderen:

Kwaliteit	Criteria	Toelichting	Waarde
Beleefde kwaliteit	zichtbaarheid / herkenbaarheid / herinnnerbaarheid	Vanuit het noorden en westen is de bolle en open akker goed zichtbaar. De openheid en het reliëf samen met het eeuwenlange gebruik als akker, zorgen ervoor dat het gebied als open akkercomplex nog goed herkenbaar is. De uitbreiding van de woonwijken naar de zuidrand van het gebied heeft niet gezorgd voor minder herkenbaarheid van het akkercomplex. De historie van het gebied ligt opgeslagen in het akkerdek (archeologisch bodemarchief). De open Bolle Akker herinnert aan de dynamiek van de middeleeuwse nederzettingen, waarbij in de loop van de Middeleeuwen hoge zandruggen werden verlaten om in gebruik genomen te worden als akker voor grootschalige voedselproductie.	Hoog
Fysieke kwaliteit	gaafheid / authenticiteit	Archeologisch onderzoek bij de Esrand maken duidelijk dat de archeologische resten goed zijn bewaard. De verwachting is dat dit ook voor de Bolle Akker geldt. Het reliëf van de Bolle Akker is nog duidelijk aanwezig, en ook zichtbaar op de	Hoog – middelhoog

		hoogtekaarten. Vergelijk van de oude en nieuwe hoogten tonen slechts oppervlakkige erosie aan (afvlakking van hoog naar laag). Vaak heeft dit echter al eeuwen terug ook plaatsgevonden ivm betere beakkering. De openheid en reliëf van de akker is nog authentiek. De steilranden en houtwallen rond de akker, als ook de perceelsindeling en het oude akkerpad zijn verdwenen. Deels is dit al 100 jaar geleden in gang gezet.	
Inhoudelijke kwaliteit	zeldzaamheid	Binnen Nederwetten zijn meerdere open akkercomplexen aanwezig, zoals het akkercomplex ten westen en zuiden van het dorp. De Bolle Akker is dan ook niet zeldzaam.	Laag
	informativiteit	De grote waarde van het akkercomplex en de daaronder liggende natuurlijke ondergrond voor de wetenschap zit in de onderlinge samenhang. De bewoningsgeschiedenis en de ontwikkeling van het landschap in diachroon perspectief zijn onder én in het plaggendek vastgelegd. Het plaggendek is sinds het begin van de vorming ervan, ergens na de 12e eeuw, zowel in horizontale als verticale richting gegroeid. Dit proces is aan de hand van de spreiding der vondsten in het plaggendek, in samenhang met de sporen eronder, te volgen. De zoölogische en met name de botanische (micro)resten geven inzicht in het agrarisch gebruik en de ontwikkeling van de akker door de eeuwen heen.	Hoog
	samenhangendheid	De oude samenhang tussen beekdal met beemden en dekzandrug met akkercomplex is in het gebied nog wel aanwezig, maar is wel aangetast door diverse veranderingen in het verleden. Aan de zuidzijde vormen de nieuwe woonwijken een vrij harde overgang naar het aangrenzende open landschap, onder meer doordat er bij de aanleg van die wijk geen rekening is gehouden met het bestaande cultuurlandschap.	Middelhoog
	representativiteit	Het akkercomplex moet samen met de deels overbouwde Bloemhoeve gezien worden als belangrijke archeologische schatkamer van Nederwetten. De akker is nog een laatste overblijfsel van de oude Bloemhoeve, de opvolger van het nog oudere Ten Hout.	Hoog

Op basis van deze criteria geldt voor de Bolle Akker een hoge aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarde. De hoge waarde geldt vooral voor de specifieke bodemopbouw met daarin archeologisch goed bewaarde resten, het reliëf en de openheid van de open akker en de samenhang van de akker met de akkers aan de noordzijde van de Eikelkampen en de relatie met het beekdal van de Dommel met beemden.



Overzicht cultuurhistorische waarden in het gebied Bolle Akker.

Door de keuze voor nieuwbouw in het gebied zal altijd een conflict optreden met de belangrijkste kwaliteiten in het gebied, namelijk openheid en reliëf. De geconstateerde waardevolle reliëfvorm van de bolle akker en de daarmee samenhangende herkenbaarheid en openheid zijn onverenigbaar met eventuele bouwplannen in het gebied. Deze zouden de aanwezige hoge cultuurhistorische waarden teniet doen. Door herstel van de verdwenen steilranden en houtwallen rond de Bolle Akker in combinatie met een bescherming van het bolle reliëf en een gebruik van als akker, worden de cultuurhistorische waarden versterkt. Een sterkere verbinding met het aansluitende cultuurlandschap in het noorden en westen kan gecreëerd worden door het gebruik als graanakker (bij toepassing van mais verdwijnt het zicht op het verdere landschap) en het terugbrengen van akkerpaden. Daarmee kan het een uitstekend uitloopgebied worden van Nederwetten en verhoogt het ongetwijfeld het woongenot van de bewoners.



4 Literatuur

Berkvens, R., 2010: *Rapport Beleidsnota archeologie Nuenen, versie 2.0*, Nuenen.

Broeke, P.W. van den, 1980: Bewoningssporen uit de IJzertijd en andere perioden op de Hooidonkse Akkers, gem. Son en Breugel, Prov. Noord-Brabant, *Analecta Praehistorica Leidensia* VIII, Leiden, 7-80.

Coenen, J., 2000: *Gegeven Sint-Barbaradag 1300. Een overzicht van de geschiedenis van Nuenen, Gerwen en Nederwetten*, Nuenen.

Cornelissen, W., F. de Lang & N. Nagtegaal, 1987: *Noordbrabantse plaatsnamen*: *Nuenen, Gerwen en Nederwetten* (Monografie 2 Brabants Heem), Waalre.

Doorn, A. van, en T. Maassen, 1972: *Nederwetten vroeger en nu* (750 jaar historie in woord en beeld), Waalre.

Frenken, A.M., 1948: De voormalige priorij van Hooidonk, in: *Bossche Bijdragen 19*, p. 1- 93.

Kolen, J., 2004: *Biografie van Peelland. De cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) van Peelland. Toelichting bij de kaart*. Zuid-Nederlandse Archeologische Rapporten 13 (Archeologisch Centrum Vrije Universiteit), Amsterdam.

Sophie, G.J.A., 2007: *Bureauonderzoek uitbreiding Nederwetten, gemeente Nuenen* (Archeologisch Rapporten Oranjewoud 2007/34), Herenveen.

Tump, M., 2009: *Nederwetten-De Esrand (gemeente Nuenen,Gerwen en Nederwetten). Opgraving* (BAAC-Rapport A-08.0378), 's-Hertogenbosch.

Kaartmateriaal

- GBKN en de kadastrale ondergrond (gemeente);
- Bing en Google maps;
- Actuele topografie: Top10 kaart van Topografische Dienst Nederland;
- Actueel Hoogtebestand Nederland, AHN-2;
- Geomorfologische kaart (schaal 1:50.000);
- Bodemkaart (schaal 1:50.000 en deels schaal 1:10.000/25.000);
- Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant, editie 2006 en 2010;
- Aardkundige waardenkaart van Noord-Brabant;
- Kadaster 1832, geraadpleegd via Watwaswaar.nl;
- Topografie ca 1845: Voordt-Pieck, L. van der, M. Kuijl. Statistiek der provincie Noord-Braband volgens de uitkomsten van het kadaster bij deszelfs invoering. Maastricht, 1845 (Geografisch Etablissement F. Desterbecq). (GAB = stamb.nr.3063 (tabellen));
- Topografie kaarten TDN (Bonnekaartjes) ca 1900 en 1930. Historische Atlas van Noord-Brabant. Chromotopografische Kaart des Rijks oorspronkelijke schaal 1:25.000. Afgedrukt in: Wieberdink, G.L. (samensteller). Historische Atlas van Noord-Brabant. Chromotopografische Kaart des Rijks 1:25.000.

Bijlage 3: gesprekspartners

- Dorpsraad Nederwetten
- Kerkbestuur
- Voetbalvereniging
- Bestuur MFA
- Schoolbestuur basisschool
- Stam en de Koning
- Eigenaar terrein garage
- De heer F. van Santvoort van Van Santvoort architecten (in zijn rol als ontwikkelaar in Nederwetten)
- Bewoners op de bewonersavonden (opkomst circa 30-35 personen)
- Afdeling Welzijn gemeente Nuenen
- Afdeling Ontwikkeling en Handhaving gemeente Nuenen, in het bijzonder VROM en Projectbureau