

# **Verlag participatie-inloopavond De Esche Hoeven**

## **12 november 2025**



Versie 5 december 2025.

Aanvang: 19.30 uur.

Einde: 21.15 uur.

Locatie: Dorpshuis The Battle Axe, Sint-Lambertusstraat 60 te Cromvoirt.

### Aanwezige partijen:

Heihoorn BV: Inge van der Aa-van Esch, Ilona van Abeelen-van Esch,  
Dion de Pinth-van Esch, Ton van Esch en Jan van Esch.

Gemeente Vught: Janine Rietjens

Bert Huls (Landscape): Gijs van der Sman

Vogels Bouwmanagement: Dennis Vogels

Aantal genodigden: circa 45 huishoudens

Aantal aanwezigen: circa 40 mensen

## **Introductie**

Heihoorn heeft de afgelopen jaren samen met Bert Huls een plan uitgedacht voor de ontwikkeling van ca. 35 woningen aan de Achterstraat te Cromvoirt genaamd De Esche Hoeven.

Op 21 augustus is de intentieovereenkomst gesloten tussen Heihoorn en de gemeente Vught.

Aan de hand van 6 presentatieborden met daarop de eerste ideeën voor de toekomstige woonwijk konden de aanwezigen extra uitleg krijgen over het gedachtegoed van de initiatiefnemers.

De presentatieborden zijn te vinden onder het kopje 'participatie' op de website [www.eschehoeven.nl](http://www.eschehoeven.nl). Ook hier zal dit verslag beschikbaar zijn, evenals de borden waarop post-its zijn geplakt door aanwezigen met opmerkingen en vragen.

## **Vragen en antwoorden**

Hierbij de vragen en de antwoorden die we hebben gekregen tijdens de inloopavond.

We hebben deze onderverdeeld naar de volgende thema's.

- Stedenbouwkundig ontwerp / Plan
- Woningtypen
- Woonwensen
- Verkeer / Ontsluiting / parkeren
- Natuur en waterberging
- Invulling openbaar groen
- Overig

# **Verlag participatie-inloopavond De Esche Hoeven**

## **12 november 2025**



### **STEDENBOUWKUNDIG PLAN:**

#### **1. Waar blijft de dieren ren (geiten wei)?**

Deze is niet opgenomen in het nieuwe plan. Dierenverblijf zal verdwijnen.

#### **2. Het is jammer dat het Hertenkampje weg gaat.**

Zie ook vorige vraag. Dierenverblijf zal verdwijnen.

#### **3. Is dit het definitieve ontwerp?**

Het ontwerp is nog niet definitief. De uitgangspunten en grote lijnen zijn wel afgestemd met de gemeente, er zijn onderwerpen waarover we in gesprek willen in een planteam.

Je kan je voor het planteam aanmelden.

#### **4. Er gaat veel weg voor kinderen (voetbal/grasveldje bijvoorbeeld). Komt er iets nieuws voor kinderen?**

Er gaat op deze locatie niets weg voor kinderen. Er zal ruimte zijn voor spelen in het openbaar groen. De exacte posities en invulling zal in het planteam worden besproken.

#### **5. Is er een voetpad / fietspad, doorsteek met de auto naar de woonwijk (kernfase 2/van Rijswijkstraat) mogelijk?**

Er is een voetpad/fietspad voorzien naar de van Rijswijkstraat, daar is nu geen doorsteek met de auto i.v.m. de breedte van het pad.

#### **6. Is het mogelijk om de doorsteek met de auto mogelijk te maken naar kernfase 2? (door bijvoorbeeld het kopen van een stuk grond)**

Het betreffende perceel is deels bebouwd. We zullen deze vraag meenemen in het planteam.

### **WONINGEN EN WONINGTYPEN:**

#### **7. Welke type woningen komen er in het gebied?**

Er zullen allerlei woningtypen worden gebouwd. Het bestaande kantoor zal worden verbouwd tot appartementen. Daarnaast zullen er diverse rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, seniorenwoningen en vrijstaande woningen worden gebouwd.

#### **8. In het uitwerkingskader Wonen in het buitengebied (2023) van de gemeente Vught worden 20 woningen benoemd. Nu zijn het er 35?**

In overleg met de gemeente is dit bijgesteld naar 35 woningen en ingestemd door de gemeenteraad.

#### **9. Wij zoeken doorgroeimogelijkheden nu wonen wij in een starterswoning, welke mogelijkheden zijn er?**

Er komen naast rijwoningen ook twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen.

#### **10. Positief de verdeling in het type woningen.**

Dankjewel voor de positieve feedback.

#### **11. Waar komen de sociale huurwoningen?**

Het huidige plan voorziet in appartementen en rijwoningen. Welke woningen hiervan sociale huur gaan worden is nog niet bekend. Dit zal later in overleg met gemeente of woonstichting worden bepaald.

#### **12. Garantie dat er ook daadwerkelijk seniorenwoningen, goedkope koophuizen en sociale woningbouw komt.**

Er is met de gemeente Vught een duidelijke verdeling afgesproken welke geheel aansluit bij deze visie.



**WOONWENSEN:**

- 13. Minder woningen, passend bij het kleinschalige en groene karakter van Cromvoirt.**

We hebben het groene karakter van Cromvoirt meegenomen in het ontwerp.  
Zie ook antwoord op vraag 8.

- 14. Is er ruimte voor een acupunctuur zorgverlener locatie zoals bijvoorbeeld een grote garage.**

Er zullen geen losstaande garages worden gerealiseerd. Wellicht wel in combinatie met een twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning.

- 15. Er zijn veel rijtjeswoningen achter de paardenbak, wens is dit aan te passen naar 1 of 2 woningen.**

We zullen deze vraag meenemen in de overleggen met planteam en gemeente Vught.

**VERKEER / ONTSLUITING / PARKEREN:**

- 16. Wordt er iets met de achterstraat gedaan (i.v.m. veel meer auto's, het passeren van auto's naast elkaar en de al jaren lange slechte staat)?**

Dit zullen we met de gemeente Vught verder afstemmen. Op dit moment is hierover nog niet gesproken.

- 17. Moet het laantje (zandpad) een zandpad blijven (verbinding tussen Achterstraat en Sint Lambertusstraat)? Kan daarop ontsloten worden?**

Het uitgangspunt vanuit de gemeente Vught is om het Laantje als zandpad te laten blijven.  
We zullen nagaan of het bespreekbaar is om deze verharden.

- 18. Momenteel kent het plan 2 ontsluitingswegen aan de Achterstraat.**

**Is het mogelijk dit te verdelen over de Achterstraat en Loverensestraat (ZANDPAD zandpad)?**

We zullen deze wens bekijken met het planteam en de gemeente Vught.  
Zie ook vorige vraag.

- 19. Uitrit van de weg is nu recht in de woning, kan dat anders? (i.v.m. binnen schijnende lichten van auto's)**

**Suggestie: Eventueel kap van 1 of 2 eiken t.h.v. Achterstraat is voor ons geen probleem.**  
We zullen deze vraag meenemen in de verdere uitwerking van het plan middels het planteam waarvoor je kan aanmelden.

- 20. Is het laantje (zandpad) van jullie?**

Ja, het zandpad is eigendom familie van Esch.

- 21. Het is nu al erg druk. Vooral i.c.m. mensen die hun honden uitlaten ontstaan vaak gevaarlijke situaties: Suggestie: Paaltjes aan de zijkant van de weg om een afscheiding te vormen tussen voetgangers en auto's. I.v.m. de breedte van de weg wellicht passing places creëren voor passerende auto's.**

We zullen deze vraag meenemen in de overleggen met planteam en gemeente Vught.

- 22. Wat is een parkeerkoffer?**

Dit is een benaming voor centraal parkeren, dus parkeren bij elkaar.

- 23. Is het mogelijk de parkeerkoffers aan te sluiten op de achtertuinen van de Sint Lambertusstraat? En indien dit niet zo is: Is het mogelijk een stukje grond te kopen zodat er een doorgang gehouden kan worden om aan te sluiten op de achtertuinen van de Sint Lambertusstraat?**

We zullen deze vraag meenemen in de overleggen met planteam en gemeente Vught.

## **Verlag participatie-inloopavond De Esche Hoeven 12 november 2025**



### **24. Positief hoe dat de parkeerkofters nu gelegen zijn.**

Dankjewel voor de positieve feedback.

### **25. Het wordt drukker in de Achterstraat. Kan er worden ontsloten via de Sint Lambertusstraat en/of kan er iets aan de weg gedaan worden?**

Zie antwoord op vraag 16.

### **26. Kunnen we ervoor zorgen dat we geen drempels krijgen bij de toegangswegen naar het plan (vanaf de Achterstraat) i.v.m. overlast van geluid?**

We zullen deze vraag meenemen in de verdere uitwerking van het plan middels het planteam waarvoor is aangemeld.

### **27. Hoeksestraat niet verder ophogen i.v.m. vochtproblemen bij de woningen.**

We zullen deze vraag meenemen in de afstemming met de gemeente Vught over de Hoeksestraat en de Achterstraat.

### **28. Het verkeer is ingericht als tweerichtingsverkeer. Dat is positief voor de bewoners die er komen te wonen.**

Dankjewel voor de feedback.

### **29. Te weinig parkeren voor 2 auto's per woning. En helemaal niets voor bezoek.**

Er zijn op diverse posities parkeerkofters bedacht. Daarnaast ook het parkeren onder de kapconstructies. De aantallen zullen worden gebaseerd op het beleid van de gemeente Vught.

### **30. Hoge basis drukte verkeer in Achterstraat. Deze kan niet nog meer verkeer aan. Achterstraat éénrichtingsverkeer maken!**

Dit zullen we in het planteam bespreken en voorleggen aan de gemeente Vught. Op dit moment is hierover nog niet gesproken.

### **31. Maak de hele achterstraat een "auto te gast" fiets straat?**

Dit zullen we met de gemeente Vught verder afstemmen. Op dit moment is hierover nog niet gesproken.

### **32. Parkeren personeel. Hoe wordt geluidshinder voorkomen van personeel auto's die vroeg in de ochtend komen?**

De toegang richting het bedrijf is voldoende open. De auto's zullen achter op het perceel parkeren. Er zal een wal met begroeiing rondom het parkeren worden gerealiseerd.

## **WATERBERGING:**

### **33. Buffer (water of groen) grenzend aan alle belendingen.**

Er zal een goede verdeling worden gemaakt tussen natuur en waterberging. We volgen het beleid van de gemeente Vught.

### **34. Neem mogelijke wateroverlast in toekomst mee. Huizen ruim boven straatniveau.**

De woningen zullen op voldoende peil worden weggezet. Er zal ruimte worden gemaakt voor de buffering en infiltratie van hemelwater conform beleid van de gemeente Vught.

### **35. Hoe om te gaan met de extreme regenval? Hoe wordt daar in dit plan goed rekening mee gehouden?**

Er zal rekening gehouden met piekbuien van 60mm per etmaal en voldoende buffering en infiltratie.



## **INVULLING OPENBAAR GROEN**

### **36. Groene daken en aandacht voor biodiversiteit.**

Dit is een goed aandachtspunt. We proberen dit mee te nemen in de verdere planvorming.

### **37. Op tekening mooi groen!**

Dankjewel voor de positieve feedback.

### **38. Achterzijde ook meer groen geven, dit is aan de voorkant en rechterzijde wel. Wellicht blijvend groen vastleggen in een omgevingsplan, bv. verplichting bepaald type haag etc. (anders gaan mensen zaken aanpassen als ze eigenaar ervan zijn).**

Dit is een goed aandachtspunt. We proberen dit mee te nemen in de verdere planvorming.

### **39. Ruimte voor groen lijkt nu vooral gericht op de achterstraat/zandpad, hoe zit dit met de rest van het plan?**

Vanuit landschappelijk oogpunt is er een overgang gemaakt van bebouwde situatie naar landelijk situatie. Verder zullen er op diverse posities bomen en hagen worden gemaakt.

### **40. Kan groen ook aansluitend op bestaande huizen (Rijswijkstraat).**

Dit zullen we in het planteam bespreken.

### **41. Positief een boomgaard**

Dankjewel voor de positieve feedback

### **42. Veel groen is positief.**

Dankjewel.

## **OVERIG:**

### **43. Wie ontwikkelt het gebied?**

Heihoorn BV, familie van Esch.

### **44. Het sociale onderdeel is positief.**

Dankjewel voor de positieve feedback.

### **45. Wij gunnen het dat anderen ook een mooie woonplek mogen krijgen, dus positief over het plan.**

Dankjewel voor de positieve feedback.

### **46. Is er een brede inrit voorzien bij het bedrijf/nieuwe kantoorlocatie?**

Ja, de inrit is voorzien aan de rechterzijde ter hoogte van Achterstraat 20. De huidige inrit aan de linkerkant van de woonboerderij (achterstraat 18 zal vervallen)

### **47. Mogen inwoners uit Cromvoirt (of mensen die vroeger in Cromvoirt woonden) voorrang krijgen bij de verkoop? Wat zijn de toewijzingscriteria? Daarvan was sprake bij de eerste fase en bij de vier woningen in de tweede fase, waar veel Cromvoirtse mensen voor hadden aangemeld.**

Deze visie is met de ontwikkeling meegenomen.

### **48. Kunnen we onszelf al inschrijven voor verkoop?**

Op dit moment kan je nog niet inschrijven. Hiervoor is het nog te vroeg. Je kan jezelf aanmelden voor de nieuwsbrief op onze website. Hier zal te zijner tijd meer informatie over de verkoop worden gedeeld.

### **49. Hoe hoog wordt het kantoor?**

We gaan uit van 2 bouwlagen boven de grond (begane grond en verdieping). Dit zal dus ca. 7,5 meter nokhoogte zijn.

## ***Verlag participatie-inloopavond De Esche Hoeven 12 november 2025***



### **50. Is het mogelijk de aangrenzende kavels mee te nemen in het ontwerp?**

Dit is nu niet meegenomen in de afstemming met de gemeente Vught.

Wellicht is dit bespreekbaar. We kunnen navragen of dit mogelijk is.

## **Terugblik en vervolg**

Woensdag 12 november vond de eerste participatiebijeenkomst plaats.

Hier hebben we de eerste ideeën gepresenteerd die voldoen aan de visie 'Wonen in het buitengebied'.

De reacties die we ontvingen wegen we mee in de verdere planuitwerking van het project en toetsen we aan de uitgangspunten voor De Esche Hoeven.

We zullen hiervoor met het planteam de thema's en belangen afstemmen om te komen tot een concept ontwerpplan.

Van daaruit werken we verder aan een Stedenbouwkundig plan en een Beeldkwaliteitsplan.

Zodra de gemeente Vught het concept stedenbouwkundig plan heeft getoetst en wij hierover overeenstemming hebben bereikt, organiseren wij een tweede buurtbijeenkomst op uitnodiging.

Deze bijeenkomst is voor omwonenden en andere belanghebbenden (genodigden) een gelegenheid om een reactie te geven op het concept stedenbouwkundig plan en om vragen te stellen.

Heeft u interesse en wilt u de hoogte blijven van de ontwikkelingen?

Meld u dan aan voor de nieuwsbrief op de website. [www.eschehoeven.nl](http://www.eschehoeven.nl)

Zo blijft u automatisch op de hoogte van de voortgang van De Esche Hoeven.