



RAADSVOORSTEL	
Datum raadsvergadering:	25 april 2019
Datum B&W-besluit:	19 februari 2019
Afdeling:	Ontwikkeling en Handhaving
Behandelend ambtenaar:	M. Moen
Portefeuillehouder:	C. van Brakel
Corsanummer:	2018.26387

Onderwerp

Structuurvisie Nuenen-Zuid¹

Beslispunten

1. De Structuurvisie Nuenen Zuid vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.SVNUenenZuid2018-D001 en de daarbij behorende bestanden, en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding, welk geacht worden deel uit te maken van dit besluit, waarbij:
 - a. de groen blauwe structuur in het gebied Nuenen Zuid als leidend principe voor de ruimtelijke ordening wordt beschouwd;
 - b. in afwijking van de oorspronkelijk voorgestelde voorkeurslocatie wordt ingestemd met de herbouw van de Hongerman op de huidige locatie, indien mogelijk in combinatie met wonen en/of maatschappelijke voorzieningen;
 - c. in afwijking van het ontwerp wordt ingestemd met de herontwikkeling van de locatie Mijlpaal naar wonen en/of maatschappelijke voorzieningen;
 - d. wordt ingestemd met de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Wederikdreef 2 die uitgaan van maximaal 3 bouwlagen aan de Vallestep en maximaal 2 bouwlagen voor het overige deel van het plangebied (kaartbeeld nummer 5);
 - e. in afwijking van het ontwerp wordt ingestemd met maximaal 5 bouwlagen in het deelgebied Vinkenhofjes (kaartbeeld nummer 2, noordelijk deel);
 - f. in afwijking van het ontwerp wordt ingestemd met maximaal 4 bouwlagen in het deelgebied rondom de huidige Hongerman (kaartbeeld nummer 2, zuidelijk deel);
 - g. wordt ingestemd met maximaal 1 bouwlaag op huidig parkeerdek van het Kernkwartier (kaartbeeld nummer 3);
 - h. wordt ingestemd met maximaal 4 bouwlagen op de locatie Mijlpaal met accenten van maximaal 5 bouwlagen, mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is (kaartbeeld nummer 1);
 - i. de 'Nota van zienswijzen Structuurvisie Nuenen-Zuid' dienovereenkomstig gewijzigd wordt vastgesteld.
2. Het college opdracht te geven een tijdelijke oplossing voor de gebruikers van de huidige sporthal en sociaal-culturele accommodatie uit te werken.
3. Een krediet van € 640.000 beschikbaar te stellen voor de vervangende sportvoorziening en dit te dekken uit de Algemene Reserve.
4. Kennis te nemen dat eventuele verhoogde exploitatielasten (elektra, verhoogde huur uitplaatsen gebruikers sociaal-culturele voorzieningen) in de komende begroting worden opgenomen.

¹ Dit raadsvoorstel is integraal aangepast naar aanleiding van de behandeling in de commissie Ruimte op 29 januari 2019.



5. Het college opdracht te geven een locatie te bepalen voor de vervangende sportvoorziening conform de uitgangspunten zoals opgenomen in de 'Notitie tijdelijke oplossing sporthal'.

Inleiding

Doel van de structuurvisie is het realiseren van een integrale visie op het gebied rondom winkelcentrum Kernkwartier, gelegen in Nuenen Zuid.

De structuurvisie is de basis voor nieuwe bestemmingsplannen die nodig zijn om projecten te realiseren. Het huidige, vigerende bestemmingsplan is een 'beheerplan', dat geen ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen. De concrete aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie was de behoefte om een integrale afweging te maken hoe om te gaan met meerdere met elkaar samenhangende ruimtelijke initiatieven en opgaven. Het gaat om de volgende opgaven:

- Een nieuwe sporthal 'De Hongerman' met sociaal culturele voorzieningen;
- Realisatie van een gezondheidscentrum;
- Realisatie van woningbouw voor een woongroep;
- Herontwikkeling schoollocatie 'De Mijlpaal';
- Uitbreiding winkelruimte Kernkwartier en toevoegen wonen op voormalig parkeerdek;
- Herontwikkeling schoollocatie Wederikdreef 2;
- Herontwikkeling Vinkenhofjes en Lyndakkers 31;
- Vergroten kansen spelen en bewegen in de openbare ruimte.

Op basis van een inventarisatie van het gebied, een quick scan naar de locatie van de sporthal, gesprekken met de initiatiefnemers en het relevant beleid is de structuurvisie opgesteld. Daarbij is met betrekking tot de Hongerman het door de gemeenteraad op 5 februari 2018 vastgestelde kader gehanteerd (amendement en initiatiefvoorstel VVD):

- Het vervangen van de Hongerman door een nieuw te bouwen sporthal met sociaal culturele ruimten passend binnen de gebiedsvisie;
- Nieuwbouw van de Hongerman met tenminste gelijke afmetingen en functionaliteit als de huidige sporthal.

De argumenten voor deze besluiten zijn onder andere:

- Dat bij renovatie niet dezelfde kwaliteit, belevingswaarde en duurzaamheid/energiezuinigheid wordt bereikt als bij nieuwbouw;
- Dat de kosten voor nieuwbouw door een langere afschrijftermijn per saldo lager zijn dan de kosten voor renovatie.

Daarnaast is in het raadsvoorstel aangegeven dat de door Drijver & Partners geraamde kosten leidend zijn als uitgangspunt voor het uiteindelijk te verlenen budget. Binnen dit budget is geen rekening gehouden met het voorzien in een tijdelijke, kostenverhogende, oplossing voor de gebruikers van de Hongerman (bijv. in de vorm van een ballonhal). Verder is in het initiatiefvoorstel opgenomen dat met de optie voor een zwembad geen rekening wordt gehouden.



Verder is door het college ten behoeve van de besluitvorming op 5 februari 2018 informatie verstrekt over de afstandsnormen met betrekking tot bewegingsonderwijs zoals vastgelegd in de verordening (2018.01284).

Wat willen we bereiken

Zorgdragen voor een integrale, ruimtelijke ontwikkeling in Nuenen Zuid en kaders vaststellen waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen, en specifiek de nieuwe sporthal met ruimte voor sociaal-culturele activiteiten, kunnen worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1 De nota van zienswijzen bevat de reactie van het college op de zienswijzen en geeft aan welke aanpassingen zijn doorgevoerd

Een structuurvisie is een beleidsdocument waarop inspraak van toepassing is. Dit op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. De concept structuurvisie heeft 7 weken ter inzage gelegen. In die periode zijn 3 informatiebijeenkomsten georganiseerd. Uiteindelijk zijn er in totaal 28 zienswijzen ingediend op de concept structuurvisie.

Er is een nota van zienswijzen opgesteld waarin het college reageert op de zienswijzen en waarin is aangegeven welke wijzigingen naar aanleiding van onder andere de zienswijzen zijn doorgevoerd in de definitieve structuurvisie.

1.2 Groen en water centraal stellen goed voor kwaliteit gebied.

De aanwezige groenstructuren en het water zijn een sterke kwaliteit van het plangebied. Door de groenstructuren te verbinden met elkaar én met het water ten zuiden van het Kernkwartier wordt deze kwaliteit versterkt en ontstaat er een belangrijke ruimtelijke drager van het Gebied.

1.3 Herbouwen sporthal met ruimte voor sociaal cultureel programma op de huidige locatie ruimtelijk een goede oplossing

Het college heeft naar aanleiding van de commissiebehandeling op 29 januari 2019 geconcludeerd dat een meerderheid van de raad voorstander lijkt voor het herbouwen van de Hongerman op de huidige locatie. De voorkeurslocatie van het college blijft nieuwbouw op locatie de Mijlpaal. Wonen in het groen in combinatie met een maatschappelijke voorziening wordt als meer kwaliteit gezien door het college dan wonen op de locatie de Mijlpaal. Daarnaast komt de voorkeurslocatie van het gezondheidscentrum bij herbouw van de Hongerman op de huidige locatie in het gedrang. Tegelijkertijd is geconstateerd dat herbouw op de huidige locatie ruimtelijk ook een goede oplossing is. Daarbij is het voordeel van deze locatie dat mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan gebouwd kan worden, de impact op de woonomgeving in deze variant minder groot is (de huidige sporthal staat er al 40 jaar) en het gebouw in een groene setting kan worden gebouwd.



1.4 Locatie de Mijlpaal geschikte locatie voor woningbouw en/of voorzieningen

De huidige locatie van de Mijlpaal is ruimtelijk een geschikte locatie voor de realisatie van woningbouw en/of maatschappelijke voorzieningen, bijvoorbeeld een gezondheidscentrum.

1.5 Rekening gehouden met diverse belangen

Naar aanleiding van zienswijzen op de concept structuurvisie zijn twee werksessies georganiseerd met direct omwonenden van de Wederikdreef 2 en Helpt Elkander. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de in de concept structuurvisie opgenomen randvoorwaarden. Daarbij zijn de verschillende belangen gewogen (omwonenden, volkshuisvestelijk belang, ruimtelijk kwaliteit etc.). Dit heeft ertoe geleid dat het aantal bouwlagen is teruggebracht van 4 bouwlagen naar 2 bouwlagen voor het grootste deel van het gebied. Dit is onder andere gedaan vanwege aspecten als privacy en aansluiting op de reeds bestaande bebouwing in de omgeving. Alleen aan de Vallestep is een uitzondering gemaakt om maximaal 3 bouwlagen toe te staan. Dit is ruimtelijk passend op deze plek. Het aantal woningen dat op deze plek gerealiseerd kan worden is afhankelijk van het definitieve programma en de bijbehorende parkeernorm. Helpt Elkander zal dit, in overleg met de buurt, na vaststelling van de structuurvisie uitwerken.

1.6 Ruimtelijk passende oplossing en in belang van de volkshuisvesting

Er is een grote behoefte aan extra sociale huurwoningen in Nuenen. De beschikbare locaties zijn schaars. Mede daarom is ook afgesproken dat de gemeente in 2019 een kansenkaart opstelt (Prestatieafspraken 2019). Eén van de locaties waar extra sociale woningbouw gerealiseerd kan worden is de locatie Vinkenhofjes. Helpt Elkander heeft verkend wat op deze locatie programmatisch mogelijk is bij sloop-nieuwbouw. Bij 5 bouwlagen lijkt nieuwbouw van circa 100 woningen mogelijk. Dat betekent dan een netto toevoeging van circa 40 woningen. Iedere bouwlaag minder leidt tot circa 30 woningen minder of een veel grotere footprint van de gebouwen. Bij een grotere footprint komt het gewenst ruimtelijk beeld, namelijk gebouwen in een groene, parkachtige setting, onder druk te staan.

Op basis van deze studie en de eerdere studies in het kader van de structuurvisie vinden wij maximaal 5 bouwlagen, in lijn met de bouwhoogte van de Jo van Dijkhof, op deze locatie passend. Daarbij is belangrijk om mee te geven dat bouwhoogte maar één aspect is binnen de totale afweging met betrekking tot de ruimtelijk kwaliteit. Uiteindelijk gaat het om het maken van een plan met een balans tussen een goede parkeeroplossing, het groen en de openbare ruimte, de uitstraling van het gebouw met effecten op omgeving (privacy, schaduwwerking) en bouwhoogte.

1.7 Bouwhoogte in lijn met de huidige bouwhoogte van de Hongerman

De huidige sporthal met ruimte voor sociaal cultureel programma is circa 11 meter hoog. Nieuwbouw op deze locatie met een vergelijkbare hoogte of iets hoger is passend op deze locatie en biedt voldoende ruimte om het gewenste programma (herbouw Hongerman eventueel in combinatie met woningbouw en/of maatschappelijke voorzieningen) op deze locatie mogelijk te maken. Daarom is het voorstel hier maximaal 4 bouwlagen toe te staan. Dat is 2 bouwlagen minder dan de maximale hoogte zoals in de structuurvisie opgenomen.

1.8 Woningbouw op het Kernkwartier draagt bij aan kwaliteit winkelcentrum



Winkelcentrum Kernkwartier heeft een belangrijke functie voor bewoners van Nuenen Zuid en de toekomstige bewoners van Nuenen West. Inwoners kunnen op loop- of fietsafstand van hun huis boodschappen doen en het winkelcentrum is een plek waar (buurt)bewoners elkaar ontmoeten. Deze functionaliteit willen we behouden en waar mogelijk versterken. De structuurvisie biedt daarom ruimte voor uitbreiding van de vierkante meters detailhandel in het Kernkwartier en het toevoegen van woningbouw. Daarbij is de toevoeging van maximaal 1 bouwlaag hier ruimtelijk passend. Daarbij wordt wel als randvoorwaarde gesteld dat de gemeente alleen mee zal werken aan toevoeging van het programma als dit bijdraagt aan de verbetering van de uitstraling en de ruimtelijke kwaliteit van het Kernkwartier en het parkeren op een goede manier kan worden opgelost. En dat de privacy van direct omwonenden wordt betrokken bij de uitwerking van plannen. Met betrekking tot de eventuele uitbreiding van de oppervlakte ten behoeve van detailhandel geldt dat hierover ook nog regionaal afstemming moet plaatsvinden.

1.9 Voldoende programmatische mogelijkheden met oog voor de omgeving

Er is behoefte in Nuenen Zuid om extra woningbouw te realiseren en (zorg)voorzieningen. De locatie de Mijlpaal is hiervoor een geschikte locatie indien de sporthal op de huidige locatie wordt herbouwd. De realisatie van één of meer gebouwen met maximaal 4 bouwlagen, eventueel met accenten naar 5 bouwlagen, biedt programmatisch ruimte en is tegelijkertijd passend in de omgeving. Ook hier geldt dat parkeren op een goede manier moet worden opgelost en dat de privacy van omwonenden wordt betrokken bij de uitwerking van de plannen.

1.10 Structuurvisie als middel om een integrale ruimtelijke ontwikkeling te bewerkstelligen.

Een structuurvisie is een integrale visie op een gebied. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van nieuwe ontwikkelingen van dat gebied. Daarnaast bevat het de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Een belangrijk voordeel van het formuleren van beleid in een structuurvisie is dat dit beleid niet steeds opnieuw ter discussie staat. Denk hierbij aan bestemmingsplanprocedures. De planologisch gewenste ontwikkeling staat in hoofdlijnen al in de door het bestuur geaccepteerde structuurvisie.

De structuurvisie is in procedures van verzoeken om tegemoetkoming om planschade ook een te beoordelen planologisch document. Was de ontwikkeling op basis van de structuurvisie te voorzien op het moment dat de verzoeker zijn woning kocht? Door planologische ontwikkelingen nu aan te kondigen kunnen planschadeverzoeken worden beperkt.

1.11 In deze visie worden ruimtelijke en functionele kwaliteiten van Nuenen Zuid versterkt

In de structuurvisie maken we een aantal keuzes die bijdragen aan de ambitie om Nuenen Zuid een leefbare en prettig woongebied te houden, met een passend aanbod aan voorzieningen, en met voldoende ruimte voor ontmoeting, zowel in de openbare ruimte als in gebouwde voorzieningen. Een aantal specifieke keuzes die we maken zijn:

- Het versterken van de groenstructuur, met als belangrijke drager de groenstructuur langs de Oude Kerkdijk en Lyndakkers;
- Het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte, met name de ruimte rondom het Kernkwartier in combinatie met de uitstraling van het Kernkwartier zelf;
- Het behouden van de sporthal met ruimte voor een sociaal cultureel programma binnen het gebied;



- Het bieden van ruimte voor (zorg)voorzieningen en wonen in het gebied, o.a. op de huidige locatie van de Hongerman en de locatie de Mijlpaal, aansluitend op de veranderende behoefte (vergrijzing, kleinere huishoudens).

Procesmatig is een belangrijke keuze een integrale en participatieve werkwijze toe te passen bij de uitwerking van deelgebieden en vooral aansluiting te zoeken bij de energie en de initiatieven in het gebied.

1.12 Structuurvisie moet duidelijk zijn

Alle wijzigingen op basis van de besluitvorming in de gemeenteraad worden integraal overgenomen in de definitieve te publiceren versie van de structuurvisie.

2.1 Nadere uitwerking van de tijdelijke oplossing is nodig

Bij de keuze voor herbouw van de sporthal op de huidige locatie zal een tijdelijke oplossing van circa 2 jaar nodig zijn voor de gebruikers. Er is een aparte notitie opgesteld om in beeld te brengen wat een tijdelijke oplossing betekent (bijlage). De belangrijkste conclusie is dat een tijdelijke oplossing voor circa 2 jaar mogelijk lijkt maar dat deze wel extra kosten met zich meebrengt. Niet alleen de kosten van een vervangende sportaccommodatie zelf maar ook kosten voor bijvoorbeeld een geschikte ondergrond, nutsvoorzieningen, hekwerken, en tijdelijke kleedruimtes. En dat er ook een oplossing moet worden gezocht voor de andere gebruikers (sociaal-culturele voorzieningen, brassband) die extra kosten met zich meebrengt voor de gemeente. De kostenraming is op basis van aanvullende informatie, o.a. van een andere gemeente, bijgesteld. De kosten worden nu geraamd op € 640.000 incl. BTW.

3.1 Geen rekening gehouden met aanvullende kosten

Eerdere planvorming hield geen rekening met een tijdelijk sportvoorziening. Voor de realisatie van de tijdelijke sportvoorziening zullen daarom aanvullende middelen ter beschikking moeten worden gesteld. Het gaat daarbij zowel om een investeringskrediet (begrotingswijziging bij dit voorstel) en eventueel verhoogde exploitatielasten.

4.1 Nog geen zicht of exploitatielasten hoger uit vallen

Voor de exploitatie van de huidige sporthal is reeds budget beschikbaar gesteld. Eventuele verhoogde exploitatielasten i.v.m. een tijdelijke oplossing voor de gebruikers, zoals elektra of verhoogde huur door het uitplaatsen gebruikers sociaal-culturele voorzieningen, zullen in de komende begroting worden opgenomen.

De huidige beheerovereenkomst voor de Hongerman loopt daarbij tot 31 december 2019. Afhankelijk van de definitieve datum waarop de Hongerman sluit zal worden bekeken hoe het beheer voor de resterende looptijd in te vullen.

5.1 Locatiekeuze baseren op meerdere criteria

Met betrekking tot het vastleggen van de locatie voor een tijdelijke sportvoorziening zal het college de criteria zoals opgenomen in de notitie hanteren. Deze criteria zijn:

- de kosten, ook in relatie tot toekomstig gebruik van een locatie;
- de beschikbaarheid/eigendomssituatie van de locatie;
- de afstand tot de onderwijslocaties die gebruik maken van de sportvoorziening;



- de planning/proceduretijd om de sportvoorziening te kunnen realiseren;
- de mogelijkheden om gebruik te maken van bestaande voorzieningen in de directe nabijheid, zoals kleedkamers en horeca;
- de ruimtelijke inpasbaarheid in de omgeving en de impact op omwonenden;
- het draagvlak bij de sportverenigingen en het onderwijs.

Kanttekeningen

1.1 *De ruimtelijke inpassing van de sporthal met ruimte voor sociaal-culturele voorzieningen op locatie Mijlpaal moest nog nader worden onderzocht*

De locatie de Mijlpaal is de voorkeurslocatie voor de realisatie van de nieuwe Hongerman. Er is verkend of een sporthal met ruimte voor sociaal-culturele voorzieningen op deze locatie kan worden ingepast. De verkenning geeft aan dat dit mogelijk is. Er zijn ook een aantal aandachtspunten, zoals de inpassing in het groen en de parkeeroplossing. Indien de raad toch besluit voor nieuwbouw op deze locatie zal de ruimtelijke inpassing en vormgeving van het volume verder worden uitgewerkt. Naast een goede parkeeroplossing vragen sociale veiligheid en de relatie met de woningen in de omgeving, zoals de Brabantring, daarbij aandacht. Met betrekking tot parkeren geldt dat het kwantitatieve uitgangspunt voor het aantal parkeerplaatsen de CROW-richtlijnen zijn. Daarbij zal wel, indien mogelijk, zoveel mogelijk worden gekeken naar de mogelijkheden om bestaande parkeerplaatsen voor het winkelcentrum, ook te gebruiken voor het parkeren voor de Hongerman en voor het gebied een betere parkeergelegenheid te realiseren. Indien er op maaiveld onvoldoende ruimte is voor een passende parkeeroplossing kan een alternatieve (gebouwde) parkeervoorziening nodig zijn. Dat zal leiden tot hogere bouwkosten.

1.2 *Er lijkt onvoldoende ruimte voor een gezondheidscentrum naast de nieuwbouw van de Hongerman*

De initiatiefnemers van het gezondheidscentrum realiseren bij voorkeur een gezondheidscentrum aan de westzijde van het Kernkwartier. Er is verkend of bij herbouw van de Hongerman op de huidige locatie er voldoende ruimte is om ook een gezondheidscentrum op deze locatie te realiseren met behoud van de gewenste robuuste groenstructuur (zie bijlage). Dit lijkt op basis van deze studie lastig maar niet onmogelijk. Of dit definitief niet kan hangt onder andere af van het definitief programma van eisen en ontwerp van de sporthal met ruimte voor sociaal-culturele voorzieningen en de parkeeroplossing in het gebied. Het college zal in overleg met de initiatiefnemers nader verkennen of de realisatie van een gezondheidscentrum op deze locatie mogelijk gemaakt kan worden of dat realisatie van een gezondheidscentrum op locatie de Mijlpaal, in combinatie met woningbouw, een betere ruimtelijke invulling is (zie kanttekening 1.3).

1.3 *Samen uitwerken van de plannen*

De huidige locatie van de Mijlpaal lijkt groot genoeg om een gezondheidscentrum te realiseren in combinatie met woningbouw (zie bijlage). De gemeente kan op basis van de structuurvisie in overleg met Woongroep de Mijlpaal en indien nodig de initiatiefnemers van het gezondheidscentrum (zie kanttekening 1.2) de plannen voor deze locatie nader uitwerken. Daarbij lijkt het oorspronkelijke idee van de woongroep om een gebouw in een U-vorm te realiseren niet haalbaar als op deze locatie ook een gezondheidscentrum gerealiseerd zal worden. Dat vraagt van de woongroep om mee te denken in een andere vormgeving van hun project indien zij op deze locatie woningbouw willen realiseren.



2.1 Door te kiezen voor herbouw van sporthal op de huidige locatie kan de huidige sporthal niet in gebruik blijven

Door te kiezen voor herbouw van de sporthal op de huidige locatie kan de huidige sporthal niet in gebruik blijven tot het moment dat de nieuwbouw gereed is. Er is een tijdelijke oplossing nodig (binnen of buiten Nuenen) voor de sportverenigingen, de scholen (bewegingsonderwijs) en de sociaal-culturele verenigingen. Dit is nadelig voor de verenigingen en leidt tot hogere kosten. Naast een investering in de nieuwbouw zullen ook kosten moeten worden gemaakt voor een tijdelijke oplossing.

Wat gaan we daarvoor doen

Op basis van de structuurvisie zal de gebiedsontwikkeling Nuenen Zuid verder worden opgepakt. Daarvoor is een plan van aanpak opgesteld. Per deelproject is uitgewerkt welke acties zullen worden uitgewerkt. Binnen de gebiedsontwikkeling Nuenen Zuid onderscheiden we op dit moment zes deelprojecten:

- Herontwikkeling huidige locatie De Hongerman
- Herontwikkeling locatie de Mijlpaal
- Herontwikkeling Vinkenhofjes (wonen) en Lyndakkers 31
- Herontwikkeling Wederikdreef 2
- Verbetering Kernkwartier
- Kwaliteitsslag openbare ruimte en groenstructuur

Specifiek melden we hier de vervolgstappen met betrekking tot de realisatie van De Hongerman:

Wanneer	Wat	Bijzonderheden
Januari-februari 2019	Uitwerken programma van eisen	Met gebruikers
Maart 2019	Vaststellen structuurvisie en locatie nieuwbouw	
April-juli 2019	Uitwerken schetsontwerp Kostenraming (investering en exploitatie)	Met gebruikers/omwonenden
	Uitwerken uitgangspunten exploitatiemodel	Met gebruikers
	Uitwerken strategie aanbesteding	
	Uitwerken tijdelijke oplossing	Met gebruikers
Augustus-september	Besluitvorming college en raad	Schetsontwerp Krediet Aanbestedingsvorm Uitgangspunten exploitatiemodel Tijdelijke oplossing gebruikers sporthal
Medio 2020	Start bouw	Na realisatie tijdelijke oplossing Na doorlopen planologische procedures



Randvoorwaarden

Binnen de gebiedsontwikkeling Nuenen Zuid is sprake van samenhangende projecten en activiteiten gericht op het bereiken van één of meer strategische doelstellingen. Het gaat daarbij om projecten en activiteiten die de gemeente zelf realiseert maar ook om activiteiten en projecten die door andere partijen worden uitgevoerd. De gebiedsontwikkeling vraagt daarom om een integrale aansturing vanuit de gemeente. De gemeenteraad is daarbij onder andere aan zet bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Planning

Op basis van de concept structuurvisie zal de gebiedsontwikkeling Nuenen Zuid verder worden opgepakt. De realisatie van de deelprojecten zal naar verwachting 5 tot 7 jaar in beslag nemen. Daarbij geldt dat de gemeente ook afhankelijk is van de snelheid die andere partijen kunnen en willen maken. Per deelproject is uitgewerkt welke stappen doorlopen zullen worden en is een globale planning opgesteld.

Communicatie

- Indieners van een zienswijze hebben de nota van zienswijzen ontvangen met een begeleidende brief met daarin informatie over de behandeling van de structuurvisie in de gemeenteraad. Tegen het vaststellen van de structuurvisie staat geen beroep open.
- Per deelproject zullen de plannen in samenspraak met inwoners en andere belanghebbenden op een participatieve wijze worden uitgewerkt.
- De structuurvisie wordt in de Staatscourant en in het Gemeentebled bekend gemaakt en op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst, zodat deze digitaal raadpleegbaar is.

Wat mag het kosten

- De kosten voor de tijdelijke sportvoorziening worden geraamd op € 640.000 incl. BTW. Deze kosten worden gedekt uit de Algemene Reserve. De begrotingswijziging is een bijlage bij dit voorstel.
- De begrote investering onderdeel uit zal maken van de SPUK aanvraag.
- Eventuele verhoogde exploitatielasten i.v.m. een tijdelijke oplossing voor de gebruikers, zoals elektra of verhoogde huur door het uitplaatsen gebruikers sociaal-culturele voorzieningen, zullen in de komende begroting worden opgenomen.
- Voor de uitwerking van de plannen van de nieuwbouw van de sporthal is al eerder een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.
- Voor de Wederikdreef 2 is al een grondexploitatie geopend.
- De voorbereidingskosten voor de overige deelprojecten komen ten laste van al beschikbaar gestelde middelen. Om de toekomstige gemeentelijke kosten te dekken voor deze deelprojecten zal per deelproject worden toegewerkt naar het openen van een grondexploitatie, de verkoop van grond of het sluiten van een anterieure overeenkomst. Afhankelijk van de situatie zal de gemeenteraad hierover een besluit moeten nemen.

Financieel toezicht op grond van artikel 21 van de Wet algemene regels herindeling.

Dit raadsvoorstel valt onder het financieel toezicht en wordt voor afstemming voorgelegd aan de gemeente Eindhoven en voor goedkeuring aan de provincie conform het Aanwijzingsbesluit van 15 mei 2018. Afstemming is noodzakelijk omdat het een investering van boven de € 50.000,- betreft.

We verwachten dat het arhi-toezicht eindigt, maar formeel is dat nog niet geregeld. Vooruitlopend daarop sturen we geen voorstellen/besluiten meer op.



Evaluatie

De gebiedsontwikkeling Nuenen Zuid heeft een doorlooptijd van 5 tot 7 jaar naar verwachting. De gemeenteraad zal minimaal periodiek worden geïnformeerd over de voortgang in het kader van de rapportage cyclus lopende projecten. Indien nodig of wenselijk kan de gemeenteraad tussentijds aanvullend worden geïnformeerd. Daarnaast zal de gemeenteraad voor dit projecten waar dat van toepassing is bestemmingsplannen ter besluitvorming aangeboden krijgen.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen (2018.23281)
2. Structuurvisie Nuenen Zuid (2018.26388)
3. Notitie tijdelijke oplossing sporthal (2018.26389)
4. Onderzoek programmatie mogelijkheden sporthal en schoollocatie (2019.02937)
5. Begrotingswijziging (2019.03834)

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.H.M. van Vlerken

M.J. Houben MBA



Onderwerp:
Structuurvisie Nuenen-Zuid

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 februari 2019;

gelet op de desbetreffende bepalingen in Gemeentewet en Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. De Structuurvisie Nuenen Zuid vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.SVNuenenZuid2018-D001 en de daarbij behorende bestanden, en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding, welk geacht worden deel uit te maken van dit besluit, waarbij:
 - a. de groen blauwe structuur in het gebied Nuenen Zuid als leidend principe voor de ruimtelijke ordening wordt beschouwd;
 - b. in afwijking van de oorspronkelijk voorgestelde voorkeurslocatie wordt ingestemd met de herbouw van de Hongerman op de huidige locatie, indien mogelijk in combinatie met wonen en/of maatschappelijke voorzieningen;
 - c. in afwijking van het ontwerp wordt ingestemd met de herontwikkeling van de locatie Mijlpaal naar wonen en/of maatschappelijke voorzieningen;
 - d. wordt ingestemd met de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Wederikdreef 2 die uitgaan van maximaal 3 bouwlagen aan de Vallestap en maximaal 2 bouwlagen voor het overige deel van het plangebied (kaartbeeld nummer 5);
 - e. in afwijking van het ontwerp wordt ingestemd met maximaal 5 bouwlagen in het deelgebied Vinkenhofjes (kaartbeeld nummer 2, noordelijk deel);
 - f. in afwijking van het ontwerp wordt ingestemd met maximaal 4 bouwlagen in het deelgebied rondom de huidige Hongerman (kaartbeeld nummer 2, zuidelijk deel);
 - g. wordt ingestemd met maximaal 1 bouwlaag op huidig parkeerdek van het Kernkwartier (kaartbeeld nummer 3);
 - h. wordt ingestemd met maximaal 4 bouwlagen op de locatie Mijlpaal met accenten van maximaal 5 bouwlagen, mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is (kaartbeeld nummer 1);
 - i. de 'Nota van zienswijzen Structuurvisie Nuenen-Zuid' dienovereenkomstig gewijzigd wordt vastgesteld.
2. Het college opdracht te geven een tijdelijke oplossing voor de gebruikers van de huidige sporthal en sociaal-culturele accommodatie uit te werken.
3. Voor de vervangende sportvoorziening een krediet van € 640.000 beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de Algemene Reserve.
4. Kennis te nemen dat eventuele verhoogde exploitatielasten (elektra, verhoogde huur uitplaatsen gebruikers sociaal-culturele voorzieningen) in de komende begroting worden opgenomen.



5. Het college opdracht te geven een locatie te bepalen voor de vervangende sportvoorziening conform de uitgangspunten zoals opgenomen in de 'Notitie tijdelijke oplossing sport-hal'.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 25 april 2019

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,


M.C.P. Laurensen Msc

de voorzitter,


M.J. Houben MBA



AMENDEMENT

Raadsvergadering d.d.	25 april 2019
Agendapunt	11
Onderwerp	Structuurvisie Nuenen-Zuid / Wonen
Indienende fractie(s)	W70, VVD, Combinatie, SP, GroenLinks

De raad van de gemeente Nuenen in vergadering bijeen op 25 april 2019
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;
gehoord de beraadslagingen bij dit onderwerp;

overwegende dat:

- De structuurvisie een beleidsstuk is waarmee de Raad de kaders aangeeft;
- In de structuurvisie diverse deelprojecten staan opgenomen die de Raad alleen globaal kan vaststellen;
- Woongroep de Mijlpaal voornemens is op de plek van de huidige basisschool de Mijlpaal te willen bouwen;
- Het niet wenselijk is om te bouwen op het winkelcentrum Kernkwartier;
- De noodzakelijke aanpassingen en woningbouw vertraging oplopen nu de discussie met betrekking tot de woonlagen blijft voortduren;
- Het college met bestemmingsplanwijzigingen voor de deelprojecten terugkomt naar de Raad;
- De voorkeurslocatie voor nieuwbouw van sporthal de Hongerman de huidige plek is;
- Er een tijdelijke voorziening getroffen moet worden voor de scholen en sportverenigingen die gebruik maken van de huidige sporthal;
- De sporthal als een deelproject een belangrijk onderdeel uitmaakt van de structuurvisie Nuenen-Zuid;
- De discussie om te komen tot het bepalen van de locatie voor nieuwbouw sporthal De Hongerman nog niet door de Raad is afgerond;
- Er onderzoek nodig is naar de locatie van nieuwbouw sporthal De Hongerman en of de nieuwbouw achter of naast de huidige locatie ontwikkeld moet worden;
- Er behoefte is aan een gezondheidscentrum met apotheek en dit wordt gestagneerd door de besluitvorming over de deelprojecten wonen en de locatie voor nieuwbouw De Hongerman in Nuenen-Zuid.

Besluit:

Beslispunt 1 t/m 5 te laten vervallen en te vervangen door:

1. Ten aanzien van de onderdelen wonen, het gezondheidscentrum en sporthal De Hongerman uit de Structuurvisie Nuenen-Zuid, de navolgende besluiten te nemen:
 - a. de groen blauwe structuur in het gebied Nuenen-Zuid wordt als leidend principe voor de ruimtelijke ordening beschouwd, om ruimtelijke aanvaardbaarheid te waarborgen;
 - b. er geen extra woonlaag wordt toegestaan op Winkelcentrum het Kernkwartier;
 - c. de bouwhoogte in Nuenen-Zuid vast te stellen op 2 lagen + kap of 3 bouwlagen;

- d. voor de Vinkenhofjes geldt de uitzondering dat er accenten aangebracht kunnen worden in een vierde bouwlaag, indien wordt aangetoond dat de financiële haalbaarheid en ruimtelijke inpasbaarheid dit noodzakelijk maken;
 - e. de locatie de Mijlpaal de bestemming wonen en of maatschappelijke voorzieningen krijgt met de norm zoals vermeld onder 1c van dit besluit;
 - f. de wooneenheden aan de Wederikdreef in zeer nauw contact met de direct betrokkenen overlegd en afgestemd wordt en de bouwhoogte vast te stellen zoals vermeld onder 1c van dit besluit;
 - g. er wordt een uitgebreid participatietraject met inwoners en betrokkenen in Nuenen-Zuid opgezet voor het afstemmen van de deelplannen en het beeldkwaliteitsplan;
 - h. het college opdracht te geven op de kortst mogelijke termijn in samenspraak met huisartsen en apotheek een plek in Nuenen-Zuid te vinden voor een nood- en/of definitieve locatie voor een gezondheidscentrum;
2. Het deelproject De Hongerman uit de Structuurvisie Nuenen-Zuid te verwijderen;
 - a. geeft het college opdracht om met een raadsvoorstel te komen voor het deelproject nieuwbouw sporthal De Hongerman in de eerstvolgende commissievergadering die haalbaar is;
 - b. geeft het college opdracht te komen met een planmatige aanpak waarbij de nieuwbouw van sporthal De Hongerman met ruimte voor sociaal culturele voorzieningen kan worden gerealiseerd naast of achter de huidige sporthal, waarbij het gebruik van de huidige sporthal kan worden gehandhaafd tot de nieuwe sporthal is gerealiseerd;
 - c. indien nodig aan de huidige Hongerman voor maximaal 100.000 euro het hoogst nodige onderhoud te plegen (o.a. nieuwe vloer) zodat de hal nog enige tijd kan worden gebruikt;
 - d. als blijkt dat nieuwbouw alleen mogelijk is op de huidige locatie het college opdracht te geven om onderzoek te doen naar een tijdelijke locatie ~~voor ten hoogste 450.000 euro;~~
 - e. wanneer dit alles niet mogelijk is over te gaan tot renovatie van de bestaande sporthal;
 - f. bovenstaande stappen in het op te stellen raadsvoorstel mee te nemen, inclusief de bijbehorende financiële consequenties, zodat de Raad bij behandeling van het raadsvoorstel haar afweging kan maken over wenselijkheid, realisatie en de financiële consequenties van de noodzakelijke te nemen stappen.
 3. De "Nota van zienswijzen Structuurvisie Nuenen-Zuid" dienovereenkomstig te wijzigen.
 4. De structuurvisie Nuenen-Zuid vast te stellen inclusief de hierboven beschreven aangepaste beslispunten en de hieraan aangepaste geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.SVNuenenZuid2018-D001 en de daarbij dienovereenkomstig aangepaste behorende bestanden.

En gaat over tot de orde van de dag

Ondertekening:

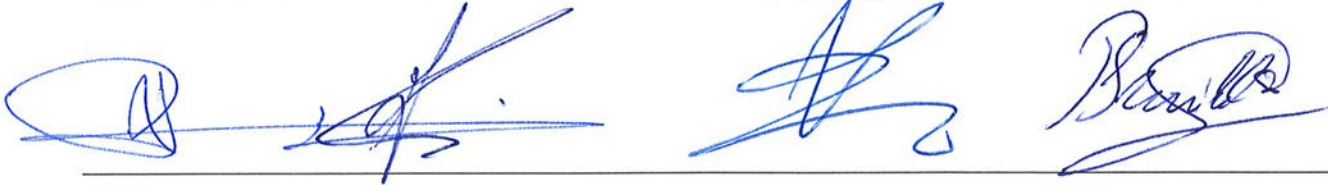
W70

Dhr. Van Leeuwen

Dhr. Koenen

Dhr. Vereijken

Dhr. Swinkels



W70

Dhr. Geven

Dhr. Post



VVD

Mevr. Scholder

Dhr. Spijkerman

Mevr. Tesser



GroenLinks

Dhr. Pijnacker Hordijk

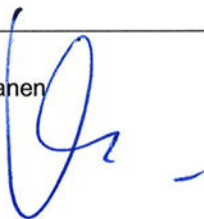
Mevr. Wieringa



afwezig

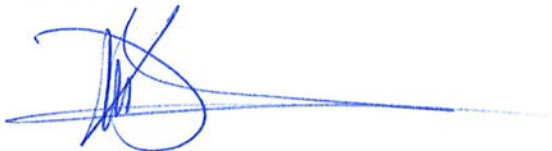
SP

Dhr. Kranen



Combinatie

Mevr. Donkers



Dit amendement werd in de raadsvergadering van 25 april 2019 **aangenomen/verworpen** met 13 stemmen **vóór** en 4 stemmen **tegen**.

De griffier
