

Aan de leden van de gemeenteraad

Raadsinformatiebrief

Afdeling: Ontwikkeling en Handhaving

Doorkiesnummer : (040) 2631 631
Onderwerp : Stand van zaken planontwikkeling locatie De Mijlpaal
Datum : 14 juli 2020
Corsanummer : 2020.11143

Op 25 april 2019 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Nuenen-Zuid vastgesteld. Op basis van deze structuurvisie kunnen deelprojecten worden opgestart en uitgewerkt. Eén van die deelprojecten is locatie De Mijlpaal. Op deze locatie, die vrijkomt vanwege de verhuizing van de school, wil een woongroep een woningbouwproject realiseren en een apotheker, huisartsen en fysiotherapeut samen een gezondheidscentrum. Op verzoek van de initiatiefnemers begeleidt de gemeente het opstellen van een gebiedsuitwerking. In de gebiedsuitwerking worden de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van woningbouw in combinatie met een gezondheidscentrum verder onderzocht.

Procesafspraken gemaakt

Tijdens een startoverleg in juni 2019 zijn procesafspraken gemaakt tussen de woongroep, het gezondheidscentrum, een vertegenwoordiging van de bewoners (Actie Platform Nuenen Zuid) en het Kernkwartier. Besloten is om een werkgroep in te stellen met een vertegenwoordiging van de betrokken partijen. De verschillende deelnemers aan het proces hebben elk een eigen rol en inbreng. De rol van het Actie Platform (en de bewoners) is 'meedenken' en 'meeweten'. Gemeente, gezondheidscentrum en woongroep hebben daarnaast een besluitvormende rol. Het Kernkwartier heeft een meedenkende rol als geen sprake is van modellen met een direct belang voor het Kernkwartier. Als dat wel het geval is krijgt ook het Kernkwartier een besluitvormende rol.

De ruimtelijke randvoorwaarden die de gemeente op hoofdlijnen stelt, zoals maximaal 3 bouwlagen en de groene structuur als leidend principe, zijn opgenomen in de Structuurvisie Nuenen-Zuid (2019). Daarnaast hebben de woongroep en het gezondheidscentrum aan het begin van het proces hun wensen op tafel gelegd:

- De woongroep wil een eigen woongebouw realiseren met 25 appartementen, een gezamenlijke ruimte en een tuin (rondom);
- Het gezondheidscentrum wil een eigen gebouw realiseren van circa 2.100 m² (footprint 700 m², 3 bouwlagen). Daarin ruimte voor o.a. een apotheek, twee huisartsenpraktijken en een fysiotherapeut.

Het proces zoals afgesproken in juni 2019 ging uit van 3 stappen:

- inventarisatie kwaliteiten, knelpunten, wensen en ambities
- denkrichtingen en verrijking
- ruimtelijke modellen

In dit proces zou er ook twee keer een terugkoppeling naar de buurtbewoners plaatsvinden. Alleen na de eerste stap is dat tot nu toe gebeurd.

Parallel aan de ruimtelijke verkenning is een concept grondexploitatie opgesteld en zijn individuele gesprekken gevoerd met woongroep en gezondheidscentrum over de grondprijzen.

Meerdere modellen ontwikkeld

Het proces zou in circa 4 maanden doorlopen worden. Dat bleek achteraf niet haalbaar. Dat kwam onder andere omdat bleek dat er vanuit de initiatiefnemers concessies nodig waren met betrekking tot het programma. De woongroep is teruggegaan in het aantal appartementen (van 25 naar 19) en het gezondheidscentrum is teruggegaan in programma (van circa 2.100 m² naar circa 1.750 m²). Deze concessies waren bijvoorbeeld nodig omdat er anders niet aan de parkeernorm voldaan kon worden (ondanks mogelijkheid dubbelgebruik).

In januari 2020 is er overeenstemming bereikt binnen de werkgroep over een ruimtelijk model. Dit model is vervolgens voorgelegd aan Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). TRK was zeer kritisch over deze ruimtelijke uitwerking. Bezwaarpunten waren o.a. de versnippering in het gebied, de keuze voor twee aparte gebouwen, de beperkte groene kwaliteit en het verdwijnen van een aantal bestaande bomen. Op basis van die reactie is verkend op welke wijze aan een deel van de bezwaren van TRK tegemoet gekomen kan worden. Dat leverde een aangepast model op in februari 2020.

Deze aangepaste uitwerking, die ook draagvlak had van alle leden van de werkgroep, is nogmaals besproken met een kleine afvaardiging van TRK. Daaruit bleek dat zij een aantal verbeteringen zagen maar ook constateerden dat op de voor hen cruciale punten niet aan hun bezwaar kon worden voldaan. Dat betrof o.a. de keuze om in de uitwerking te gaan voor een groen binnenterrein ten koste van groen aan de randen.

Op basis van deze reactie is daarom verkend, in samenwerking met een vertegenwoordiging vanuit TRK, welke mogelijkheden er zijn om de groene rand te behouden en toch beide initiatieven te faciliteren op deze locatie. Dat blijkt mogelijk,

mede op basis van de eerdere concessies op de uitgangspunten door woongroep en gezondheidscentrum, en levert een plan op waarbij de groene kwaliteit aan de randen behouden wordt en het parkeren op een kwalitatief betere manier is opgelost.

Werkgroep nog geen overeenstemming

In mei 2020 bleek dat alle partijen, met uitzondering van het Actie Platform Nuenen-Zuid, zich konden vinden in deze variant. Binnen de werkgroep is echter afgesproken dat in principe pas een terugkoppeling naar de buurt (tweede bijeenkomst) plaats kan vinden als iedereen daarmee instemt. De tweede bijeenkomst heeft als doel om de buurtbewoners te informeren over de resultaten van het proces (gebiedsuitwerking). We bieden bewoners daarbij gelegenheid om vragen of opmerkingen te plaatsen. Daarmee krijgen we een gevoel of er draagvlak is voor de uitwerking bij de buurtbewoners. Bij voldoende draagvlak kan vervolgens een definitief besluit door de betrokken partijen worden genomen over de gebiedsuitwerking. Het Actie Platform beraadt zich op dit moment of zij kunnen instemmen met deze terugkoppeling naar de buurt. De gemeente heeft het Actie Platform verzocht daar op korte termijn een standpunt over in te nemen. Het Actie Platform heeft aangegeven dat zij de eerste helft van september 2020 bij elkaar komt om hun standpunt te bepalen. Op basis van dat standpunt kan, in overleg met de werkgroep, de vervolgstap worden bepaald. Daarbij geldt dat de beide initiatiefnemers en de gemeente op korte termijn stappen willen zetten. De insteek van de gemeente is om nog in september maar uiterlijk oktober duidelijkheid te krijgen over de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van beide initiatieven op deze locatie.

Wij zullen u opnieuw informeren op het moment dat er een terugkoppeling georganiseerd kan worden en/of andere stappen worden gezet.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris, de burgemeester,

drs. M. Arents

M.J. Houben MBA