

Aan de leden van de gemeenteraad

Raadsinformatiebrief

Afdeling: Ontwikkeling en Handhaving

Doorkiesnummer : (040) 2631 631
Onderwerp : Gebiedsuitwerking De Mijlpaal
Datum : 10 november
Corsanummer : 2020.16437

In nauw overleg met de initiatiefnemers, bewoners en de eigenaar van het Kernkwartier is een ruimtelijk-financiële verkenning uitgevoerd voor locatie de Mijlpaal. Het college heeft ingestemd met de gebiedsuitwerking voor deze vrijkomende schoollocatie. Deze gebiedsuitwerking, die past binnen de door uw raad vastgestelde kaders (Structuurvisie Nuenen-Zuid, april 2019), is de basis om nadere afspraken te maken met de initiatiefnemers en de uitwerking van de plannen, zoals het bestemmingsplan. Wij informeren u nu over deze tussenstap, omdat uw raad op een later moment zal worden gevraagd in te stemmen met het bestemmingsplan en de grondexploitatie. Daarmee geven wij invulling aan toezegging 979. Mocht u als raad bedenkingen hebben bij het besluit van het college dan verzoeken wij u om deze raadsinformatiebrief te agenderen. Dit om in een latere fase van het proces onnodige vertraging te voorkomen. Zeker ook omdat juist de beide initiatiefnemers hebben verzocht om het tempo erin te houden.

Gebiedsuitwerking op verzoek van initiatiefnemers en in overleg met bewoners en eigenaar Kernkwartier

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

Tijdens een startoverleg in juni 2019 zijn procesafspraken gemaakt tussen de woongroep, het gezondheidscentrum, een vertegenwoordiging van de bewoners (Actie

Platform Nuenen Zuid) en de eigenaar van 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'. Daarbij ligt de focus op het procesmatig borgen dat de belangen van de bewoners ingebracht kunnen worden in het proces. Gemeente, gezondheidscentrum en woongroep hebben daarnaast een besluitvormende rol. Voor gezondheidscentrum en woongroep betreft deze besluitvormende rol het wel of niet meedoen in de ontwikkeling. 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.

In het proces heeft er twee keer een terugkoppeling naar de buurtbewoners plaatsgevonden. De eerste bijeenkomst in augustus 2019 werd bezocht door circa 60 buurtbewoners. Bij de 2^e digitale bijeenkomst in oktober 2020 waren er circa 15 bewoners aanwezig. Dat waren hoofdzakelijk bewoners van de Brabantring en De Vroente. U werd als raadslid ook uitgenodigd om hier als toehoorder bij aanwezig te zijn.

Inhoudelijke uitgangspunten

De ruimtelijke randvoorwaarden die de gemeente op hoofdlijnen stelt 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.

Parallel aan de ruimtelijke verkenning is een financiële verkenning uitgevoerd. Er zijn individuele gesprekken gevoerd met de woongroep en gezondheidscentrum over de financiële haalbaarheid en de wijze waarop de grondprijzen worden bepaald (conform het kader grondprijzen en exploitatiebijdragen). Hieruit blijkt dat de ontwikkeling voor de gemeente en voor de initiatiefnemers haalbaar is.

Gebiedsuitwerking als resultaat van een proces waarin belangen zijn gewogen

Het proces heeft geleid tot een concept gebiedsuitwerking waar de initiatiefnemers, de eigenaar van het Kernkwartier en de gemeente mee in kunnen stemmen. Actieplatform Nuenen-Zuid kan hiermee echter niet instemmen. Ondanks de bezwaren van het Actieplatform Nuenen-Zuid, die o.a. betrekking hebben op het volume van de woongroep in relatie tot de afstand van woningen aan de Brabantring en de

parkeeroplossing aan de zijde van de Brabantring, heeft het college, na afweging van de verschillende (algemene en individuele) belangen, ingestemd met deze gebiedsuitwerking voor De Mijlpaal (zie bijlage) omdat:

- *Het instemmen met de gebiedsuitwerking recht doet aan het proces:* Met de betrokken partijen, waaronder de bewoners, is een intensief proces doorlopen. Daarbij zijn vooraf de stappen bepaald. Ondanks de inhoudelijke bezwaren van het Actieplatform Nuenen-Zuid doet instemmen met de gebiedsuitwerking recht aan dit proces, de uitgangspunten zoals opgenomen in de Structuurvisie Nuenen-Zuid t.a.v. betrokkenheid van de bewoners en is dit proces in de geest van de Omgevingswet die per 1-1-2022 in werking treedt.
- *De uitwerking inhoudelijk in lijn met uitgangspunten Structuurvisie Nuenen-Zuid:* In april 2019 stelde de gemeenteraad de Structuurvisie Nuenen-Zuid vast. Toen is o.a. besloten om de groen blauwe structuur als leidend principe voor de ruimtelijke ordening te beschouwen en maximaal 3 bouwlagen toe te staan in Nuenen-Zuid. Binnen deze kaders is een plan uitgewerkt.
- *Het alternatief, dat de voorkeur van het Actieplatform Nuenen-Zuid heeft, niet aan de ruimtelijke uitgangspunten voldoet:* In een eerder stadium in het proces (januari-februari 2020) is er overeenstemming bereikt in de werkgroep over een alternatieve gebiedsuitwerking. Deze variant is voorgelegd voor advies aan het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Het TRK heeft geoordeeld dat die variant onvoldoende ruimtelijke kwaliteit kent en geen recht doet aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Structuurvisie Nuenen-Zuid. Daarop is in de werkgroep nader onderzoek gedaan naar een alternatief die hieraan wel recht doet en kan rekenen op de instemming van het TRK.
- *Het realiseren van een gezondheidscentrum van maatschappelijk belang is:* Voor een toekomstbestendige gezondheidszorg in Nuenen-Zuid is de realisatie van een gezondheidscentrum van belang. O.a. de beide huisartsenpraktijken hebben vooralsnog geen goede alternatieven voor huisvesting op lange termijn.
- *Het realiseren van woningbouw nodig is vanwege de grote behoefte:* Er is grote behoefte aan nieuwe woningen, onder andere voor senioren. De woongroep bestaat voornamelijk uit senioren die samen passende woningen willen ontwikkelen.
- *De ontwikkeling is financieel haalbaar:* Op basis van de eerste verkenning die is uitgevoerd is de ontwikkeling haalbaar voor de initiatiefnemers en de gemeente. In een vervolgstadium wordt deze verkenning nader uitgewerkt. Initiatiefnemers zijn zich er van bewust dat er te zijner tijd een taxatie moet plaatsvinden van de uitgifteprijs.

Daarbij beseft het college dat niet alle belangen optimaal bediend kunnen worden. De herontwikkeling van de schoollocatie waarbij een gebouw van één bouwlaag wordt

vervangen door twee gebouwen van drie bouwlagen heeft impact op de omgeving. Met name voor een aantal woningen direct aan de entree van de Brabantring geldt dit. De voorkeursvariant van het Actieplatform Nuenen-Zuid heeft een vergelijkbare impact op de omgeving. Daarbij willen wij u ook informeren dat zowel de woongroep als het gezondheidscentrum concessies hebben gedaan op hun wensen om de gebiedsuitwerking mogelijk te maken. 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).

Hoe verder?

Na de vaststelling van de gebiedsuitwerking werken de gemeente, de woongroep en het gezondheidscentrum een intentieovereenkomst uit. Na vaststelling van de intentieovereenkomst zullen het bestemmingsplan, het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en de ontwerpen van de gebouwen (architectuur) worden gemaakt. In dit stadium wordt ook de grondexploitatie nader uitgewerkt (gedetailleerde kostenramingen en taxatie van de grondprijzen). De planning op hoofdlijnen is als volgt:

Wanneer	Wat
November-december 2020	Uitwerken intentieovereenkomst
Q1 t/m Q3 2021	Uitwerken plannen woongroep en gezondheidscentrum Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte Opstellen bestemmingsplan incl. uitvoeren onderzoek
Q4 2021	Besluitvorming anterieure overeenkomst (college) Vaststellen grondexploitatie (gemeenteraad)
Q1-Q3 2022	Procedure bestemmingsplan
Q4 2022	Vaststellen bestemmingsplan (gemeenteraad)
2023-2024	Bouw

Bijlagen:

1. Gebiedsuitwerking De Mijlpaal september 2020
2. Presentatie digitale inloophbijeenkomst oktober 2020

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

drs. M. Arents

M.J. Houben MBA