



structuurvisie Nuenen Zuid



Colofon

Titel Structuurvisie Nuenen Zuid
Versie Definitief op basis van besluit Gemeenteraad
25 april 2019
Datum mei 2019
IMRO code NL.IMRO.0820.SVNuenenZuid2018

In opdracht
van



Gemeente Nuenen



Productie



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding opstellen structuurvisie	3
1.2	Doel structuurvisie	4
1.3	Plangebied	4
1.4	Proces	4
2	Analyse bestaande situatie en beleid: wonen, voorzieningen, ruimtelijke situatie	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Context opgave en belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen	7
3	(Ruimtelijke) sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen	11
4	Structuurvisie	12
5	Uitvoeringsstrategie en kostenverhaal	15
	bijlage 1: stedenbouwkundige randvoorwaarden	
	Wederikdreef 2	18
	bijlage 2: Quick scan locatie sporthal	19

Afbeelding voorzijde

Figuur 1: luchtfoto gedeelte van Nuenen-Zuid met oranje ovaal als aanduiding plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding opstellen structuurvisie

Nueneen-Zuid, een gebied van ongeveer 200 hectare, weergegeven in figuur 2, is een wijk waarin een aantal ruimtelijke opgaven speelt. Deze opgaven hangen met elkaar samen en dienen daarom in onderling verband beschouwd te worden. Aanleiding voor de structuurvisie is de behoefte van de gemeente Nueneen om deze integrale afweging te maken hoe om te gaan met de opgaven.

Het gaat om de volgende opgaven (figuur 3):

1. Vernieuwing en verplaatsen van de sporthal 'De Hongerman' met de bijbehorende sociaal-culturele voorzieningen;
2. Realisatie van een gezondheidscentrum;
3. Realisatie van woningbouw voor een woongroep;
4. Herontwikkeling schoollocatie Jenaplanschool 'De Mijlpaal';
5. Uitbreiding winkelruimte Kernkwartier en toevoegen wonen op voormalig parkeerdek;
6. Herontwikkeling schoollocatie Wederikdreef 2;
7. Herontwikkeling Vinkenhofjes en Lyndakkers 31;
8. Vergroten kansen spelen en bewegen in de openbare ruimte;

Figuur 3: luchtfoto met plangebied (oranje ovaal) met aantal van de opgaven (oranje bollen) voor zover ruimtelijk aan te duiden



Figuur 2: Nueneen-Zuid (omgrensd door stippellijn) met ovaal als aanduiding van plangebied waarbinnen de ontwikkelingslocaties zijn geconcentreerd



1.2 Doel structuurvisie

Doel van de structuurvisie Nuenen-Zuid is het realiseren van een integrale visie op het gebied rondom winkelcentrum Kernkwartier, gelegen in Nuenen-Zuid. De structuurvisie schetst de wenselijk geachte ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst. De structuurvisie is de basis voor bestemmingsplannen, die nodig zijn om nieuwe projecten te realiseren. Het huidige, vigerende bestemmingsplan is een 'beheerplan', dat geen ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen.

1.3 Plangebied

De oranje ovaal in afbeelding 3 geeft globaal het plangebied weer. In het grootste deel van Nuenen-Zuid worden geen structurele wijzigingen voorzien. In het plangebied binnen de ovaal is een aantal locaties gelegen die integraal meegenomen zijn bij de totstandkoming van deze structuurvisie. Dit betreffen de locaties van winkelcentrum Kernkwartier, sporthal de Hongerman, basisschool De Mijlpaal, de Vinkenhofjes, locatie Lyndakkers 31 en de schoollocatie aan de Wederikdreef.

1.4 Proces

De structuurvisie Nuenen-Zuid is opgesteld in de maanden april tot en met augustus 2018. Met initiatiefnemers, degenen die in Nuenen-Zuid een plan kenbaar hebben gemaakt, is allereerst een rondwandeling gemaakt door de wijk, waarbij de ruimtelijke opgaven die er liggen voor Nuenen-Zuid zijn besproken. Vervolgens heeft een verdiepingsslag plaatsgevonden door middel van bilaterale gesprekken om de visie en wensen van de desbetreffende partijen verder inzichtelijk te maken en te komen tot mogelijke ontwikkelperspectieven voor Nuenen-Zuid. Aan de hand van deze gespreksronden is een concept verkenning opgesteld, die getoetst is aan de provinciale verordening en de provinciale structuurvisie. Ook is dit concept teruggekoppeld. Hierna is de verkenning verder uitgewerkt tot een concept structuurvisie.



Figuur 4: voorzijde De Hongerman



Figuur 5: voorzijde Kernkwartier



Figuur 6: Vinkenhofjes

2 Analyse bestaande situatie en beleid: wonen, voorzieningen, ruimtelijke situatie

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Wonen

Nuenen-Zuid is een wijk uit de jaren '70-'80 van de vorige eeuw. Er is sprake van een eenzijdig woningaanbod, bestaande uit voornamelijk grondgebonden koopwoningen. Ook is er een steeds eenzijdiger wordende bevolkingssamenstelling. Nuenen-Zuid is circa 40 jaar na dato de meest vergrijzende wijk van Nuenen. Het aantal gezinnen neemt af en er is behoefte aan meer differentiatie: nultredenwoningen voor ouderen, woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, starterswoningen en sociale huurwoningen.

In 2010 is het 'Jo van Dijkhof' appartementengebouw gerealiseerd in Nuenen-Zuid. Dit is een wooncomplex voor senioren en mensen met een beperking. Deze voorziening zorgt ervoor dat mensen met een zorgvraag in de wijk kunnen blijven wonen, op korte afstand van voorzieningen. Het wooncomplex bevat een ontmoetingsruimte met horecafaciliteiten.

De woningstichting Helpt Elkander is voornemens het aantal woningen geschikt voor senioren en een- en tweepersoonswoningen uit te breiden bij de herstructurering van omgeving Vinkenhofjes. Deze woningen zijn flexibel en ook inzetbaar voor andere doelgroepen, zoals jongeren. In deze omgeving worden mogelijkheden gezien om zorg te concentreren met kansen voor mensen met een (grotere) zorgbehoefte.

Figuur 7 waterpartij met zuidzijde winkelcentrum Kernkwartier aan de (ontoegankelijke) oever

2.1.2 Voorzieningen

Winkelvoorzieningen

Het Kernkwartier is, na het centrum, het tweede winkelgebied van Nuenen. Het bevat naast twee supermarkten een breed en compleet aanbod aan niet-dagelijkse (winkel)voorzieningen.

Het winkelcentrum heeft een interne routestructuur, waarop de winkels georiënteerd zijn. De buitenkant is overwegend 'gesloten' en daarmee weinig aantrekkelijk. Er zijn weinig of geen 'ogen' op bepaalde plekken, waardoor de sociale veiligheid te wensen overlaat. De zuidzijde van het Kernkwartier, grenzend aan het water, is om die reden ontoegankelijk gemaakt met hekken en prikkeldraad. Deze bieden geen vriendelijke uitstraling aan deze, in potentie, aantrekkelijke zijde (op de zon georiënteerd, aan het water, figuur 7).

Om passende ruimte te bieden aan de actuele eisen die de winkelformules stellen, vraagt de eigenaar om een beperkte uitbreiding van de winkelruimte. Het parkeerdek op het dak van het winkelcentrum, dat deel uitmaakte van het winkelcentrum, functioneert niet meer als zodanig. Het staat leeg en is ontoegankelijk voor auto's. De eigenaar heeft het plan opgevat om het voormalige parkeerdek in te zetten voor woningen.



Sporthal De Hongerman

De Hongerman is een sporthal waar druk gebruik van wordt gemaakt, onder andere door scholen uit een groot deel van Nuenen, alsmede een groot aantal sportverenigingen. Tegen de sporthal is het multifunctioneel centrum Scarabee aangebouwd, waarvan de omwonenden en buurtverenigingen intensief gebruikmaken.

De sporthal en het multifunctioneel centrum zijn inmiddels ouder dan 40 jaar en niet afgestemd op de huidige (energetische) eisen. De functies liggen op een prominente plek en vervullen een rol die niet tot uiting komt in de huidige verschijning: het gebouw is introvert, met grotendeels gesloten gevels en heeft nauwelijks interactie met de in potentie fraaie omgeving (figuur 9).

Schoolvoorzieningen

In Nuenen-Zuid staan twee schoollocaties leeg (Wederikdreef 2) dan wel komen leeg te staan (Mijlpaal, figuur 9). Deze scholen zijn door dalende leerlingenaantallen niet meer nodig. Elders in Nuenen is voldoende ruimte voor basisonderwijs. De twee locaties in Nuenen-Zuid komen daardoor vrij voor herontwikkeling.



2.1.3 Ruimtelijke situatie

De ruime en groene opzet, de heldere ontsluitingsstructuur en het hoge voorzieningenniveau zijn belangrijke (ruimtelijke) kwaliteiten van Nuenen-Zuid (zie afbeeldingen 10 en 11). De uitstraling in en om het Kernkwartier verdient echter een kwaliteitsimpuls. De omgeving is onvoldoende gekwalificeerd: té introvert, te veel restruimte, te weinig verblijfskwaliteit, te weinig levendigheid en een onaantrekkelijke plint van de bebouwing.

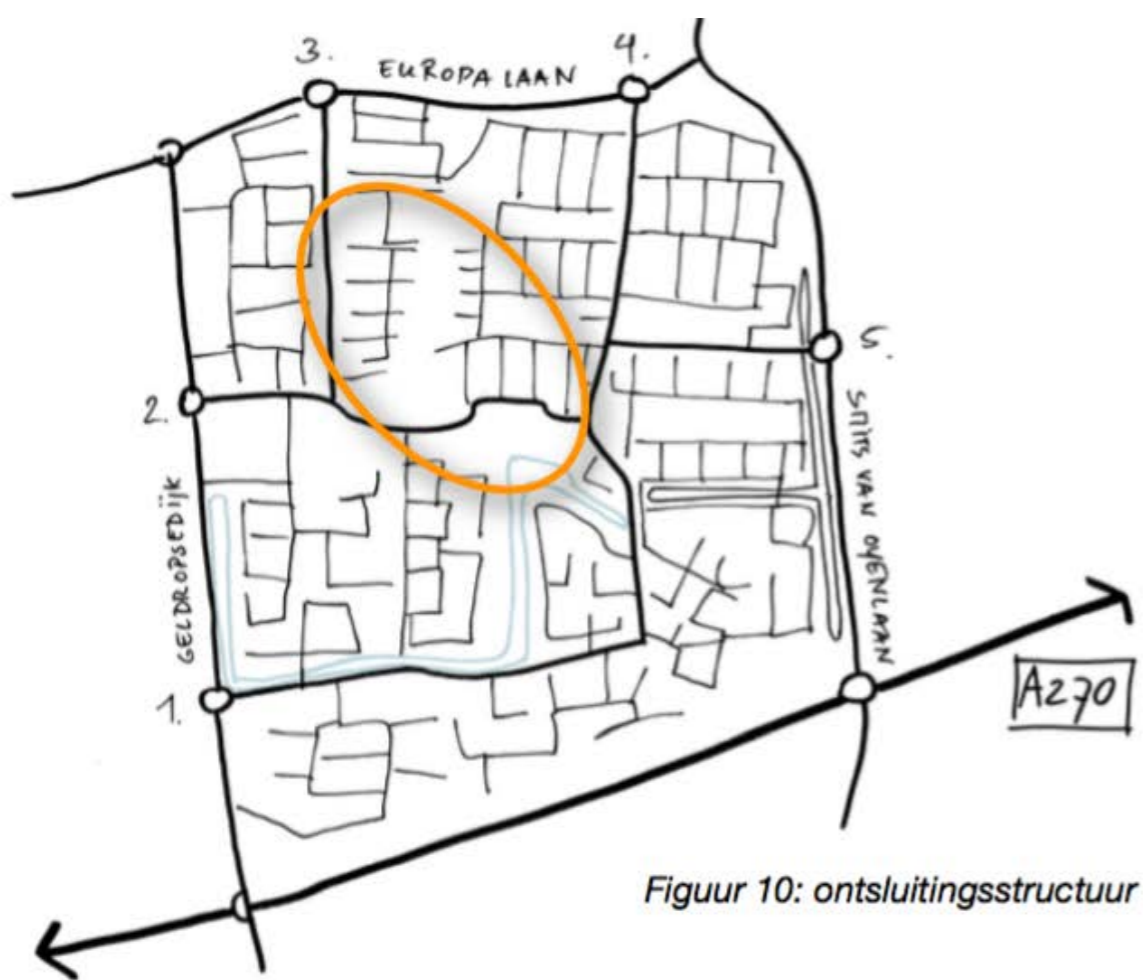
Nuenen-Zuid heeft een kwalitatief sterke groenstructuur: de hoeveelheid groenareaal in Nuenen-Zuid is ruim. De gebruikskwaliteit is echter voor verbetering vatbaar. De gemeente heeft de ambitie om de groenstructuur verder te verbeteren en te versterken.

De verschillende plannen en initiatieven zijn in dit perspectief beschouwd. Onderzocht is of de verschillende plannen en initiatieven juist kunnen bijdragen aan de versterking van de groenstructuur en bestaande knelpunten kunnen opheffen.

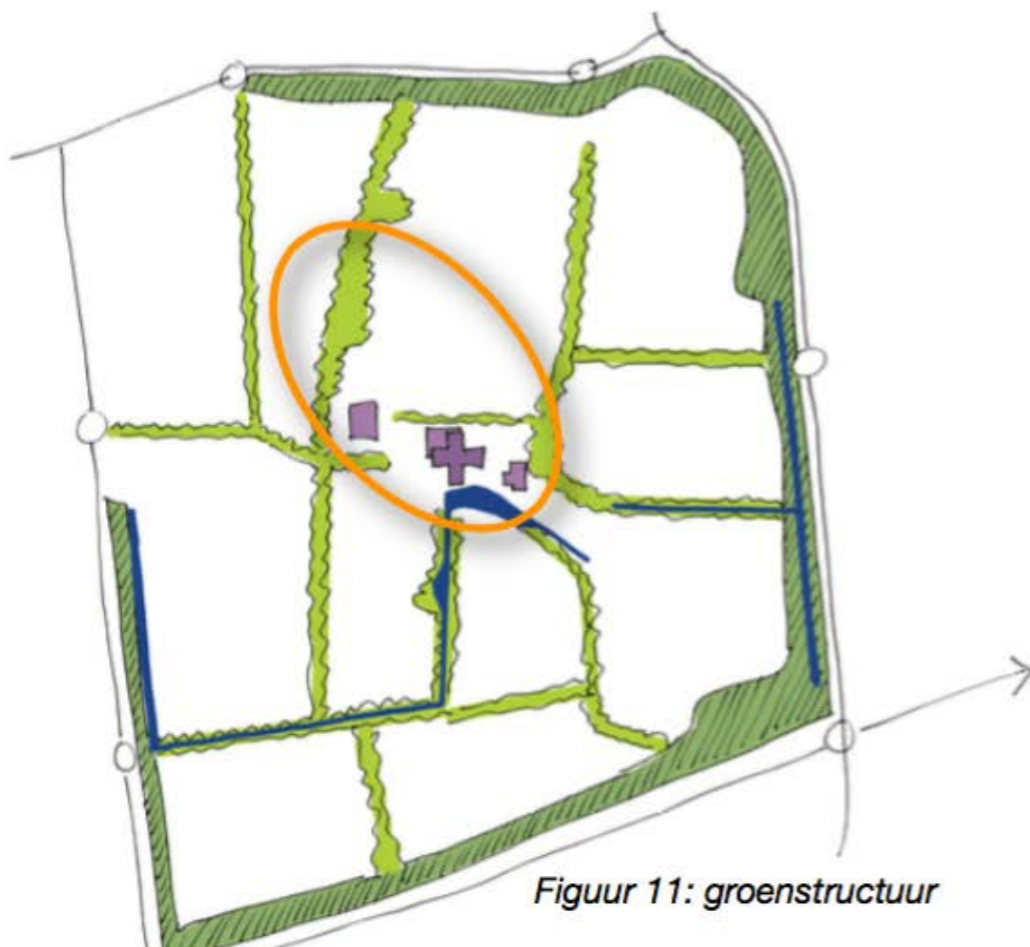


Figuur 9 (boven) : achterzijde sporthal met aangrenzende groenstructuur

Figuur 8 (links) : Jenaplan-school



Figuur 10: ontsluitingsstructuur



Figuur 11: groenstructuur

2.2 Relevant beleid en maatschappelijke ontwikkelingen

In deze paragraaf worden de relevante beleidsaspecten en maatschappelijke ontwikkelingen omschreven voor de opgaven in Nuenen-Zuid.

2.2.1 Provinciaal niveau

Wonen, zorg en openbare ruimte

In de documenten Brabantse Agenda Wonen, Provincie Noord-Brabant (2017) en De kwaliteit van Brabant: visie op de Brabantse leefomgeving (ontwerp), Provincie Noord-Brabant (2018) wordt het provinciaal beleid omschreven ten aanzien van wonen en de openbare ruimte. Het accent wordt gelegd op duurzame verstedelijking, met de nadruk op de bestaande woningvoorraad. Het woningbouwprogramma zet in op binnenstedelijke (transformatie)locaties: inbreiden, herstructureren en transformeren. De plannen moeten aansluiten op de actuele vraag, met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen. Verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag spelen een belangrijke rol.

Andere belangrijke speerpunten van het provinciaal beleid zijn een gezonde leefomgeving, een goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid. Groen en water spelen hierbij een belangrijke rol. Daarnaast zet de provincie in op een transitie naar een energie neutrale en gasloze gebouwde omgeving in 2050.

2.2.2 Regionaal niveau

Wonen

In het document Stedelijk Gebied! Afsprakenkader Wonen 2017 worden met de negen gemeenten die betrokken zijn bij het samenwerkingsverband Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) woningbouwafspraken gemaakt, vanuit een gezamenlijke visie op het wonen.

De opgave ten aanzien van wonen is om voldoende woningen te realiseren om de groei van de bevolking op te vangen. Instromers moeten worden aangetrokken en starters en doorstromers moeten vastgehouden worden voor de regio. Daarnaast gaat het in de regio niet om kwantiteit, maar om kwaliteit van het aanbod: aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus. Er wordt ruim baan gegeven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding, die aansluiten op de behoefte.

Detailhandel

In de documenten Metropool regio Eindhoven, koopstromenonderzoek in de MRE, gemeente Nuenen c.a. (november 2017) en Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven (maart 2015) wordt het regionaal beleid en visie met betrekking tot detailhandel omschreven. In Nuenen staat een relatief groot percentage winkelruimten leeg. Het regionale detailhandelsbeleid streeft naar een heldere en evenwichtige voorzieningstructuur. Hierbij staan onderscheid en complementariteit van winkelgebieden centraal. Er is beperkte ruimte voor uitbreiding van detailhandel. De bestaande winkelgebieden hebben beleidsmatig voorrang, ook om belangrijke herstructureringsopgaven te realiseren. Versterking van het bestaande winkelgebied wordt in principe ondersteund, mits het de positie en functie van een centrum van hogere orde niet ondermijnd.

In de Detailhandelsvisie (2015) wordt het belang van de aanwezigheid van supermarkten in kernen en woonbuurten aangehaald. Supermarkten voorzien in de verzorging van de bewoners, dragen bij aan de leefbaarheid, hebben een functie als ontmoetingspunt en creëren door hun trekkracht bovendien vaak ook een draagvlak voor andere publieksgerichte voorzieningen. De aanwezigheid van een supermarkt in Nuenen-Zuid is dus om diverse redenen van belang. Aan supermarkten moet daarom ruimte worden geboden indien het functioneren in de knel komt.

2.2.3 Gemeentelijk niveau

Wonen en zorg

In 2014 is de Sectorale Structuurvisie Wonen 2013-2020 van de gemeente Nuenen vastgesteld, kortweg Woonvisie 2013-2020. In 2016 is in aanvulling hierop een addendum verschenen. Dit geeft een actueel beeld van het woonbeleid in de gemeente Nuenen.

In Nuenen-Zuid zijn diverse kansen om de woningvoorraad met nieuwbouw te differentiëren. Zoals eerder aangehaald, is er op dit moment in Nuenen-Zuid een eenzijdige woningvoorraad (gelet op de woningtypologieën en eigendom) en er is sprake van een veranderende bevolkingssamenstelling (vergrijzing en toenemend aantal één- en tweepersoons huishoudens), waardoor de woonbehoeften ook veranderen. Tabellen 1,2 en 3 tonen bovenstaand beeld van Nuenen-Zuid in cijfers: de bevolkingsopbouw in leeftijds categorieën en woningtypenverdeling (koop/huur, eengezins-/meergezinswoningen).

In de gemeente Nuenen, inclusief Nuenen-Zuid, zijn veel (ruime) eengezinswoningen in de koopsector. De huidige woningvoorraad sluit hierdoor op dit moment niet goed aan op de toenemende vraag naar passende huisvesting voor starters, ouderen en zorgbehoevenden (waaronder beschermd wonen) in Nuenen. Er is een toenemende vraag naar gelijkvloerse woningen, kleinere woningen, goedkope koopwoningen en (sociale) huurwoningen.

De gemeente Nuenen wil inzetten op flexibele woonproducten, die in de toekomst ook voor andere doelgroepen gebruikt kunnen worden (na vergrijzingsgolf bijvoorbeeld voor jongeren). Daarnaast heeft de gemeente de wens zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen. Doordat men steeds langer thuis blijft wonen is het aanpassen van de bestaande woningvoorraad naar de huidige woonbehoeften ook een opgave. Daarbij moet kwalitatieve zorg en ondersteuning voor iedereen in de gemeente voorhanden zijn.

Nuenen-Zuid is mede gezien het voorzieningenniveau (winkels, zorg, sport, groen) een geschikte plek voor het bieden van huisvesting voor deze diverse doelgroepen.

tabel 1: leeftijdsverdeling Nuenen-Zuid en de gemeente Nuenen (CBS, 2017)

Regio	0-14	15-24	25-44	45-64	65 >	Totaal
Nuenen-Zuid	1.060 (15%)	715 (10%)	1.215 (17%)	2.040 (29%)	2.050 (29%)	7.080
Gemeente Nuenen	3.466 (15%)	2.414 (11%)	4.224 (18%)	7.076 (31%)	5.686 (25%)	22.866

tabel 2: eengezinswoningen versus meergezinswoningen Nuenen-Zuid en de gemeente Nuenen (CBS, 2017)

Regio	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
Nuenen-Zuid	93%	7%
Gemeente Nuenen	87%	13%

tabel 3: koop versus huur Nuenen-Zuid en de gemeente Nuenen (CBS, 2017)

Regio	Koop	Huur
Nuenen-Zuid	79%	21% (waarvan 15% woningcorporaties)
Gemeente Nuenen	74%	26% (waarvan 16% woningcorporaties)

Tabellen 1, 2 en 3: tabellen leeftijdscategorieën- en woningtypen verdeling in Nuenen-Zuid

Openbare ruimte en groen

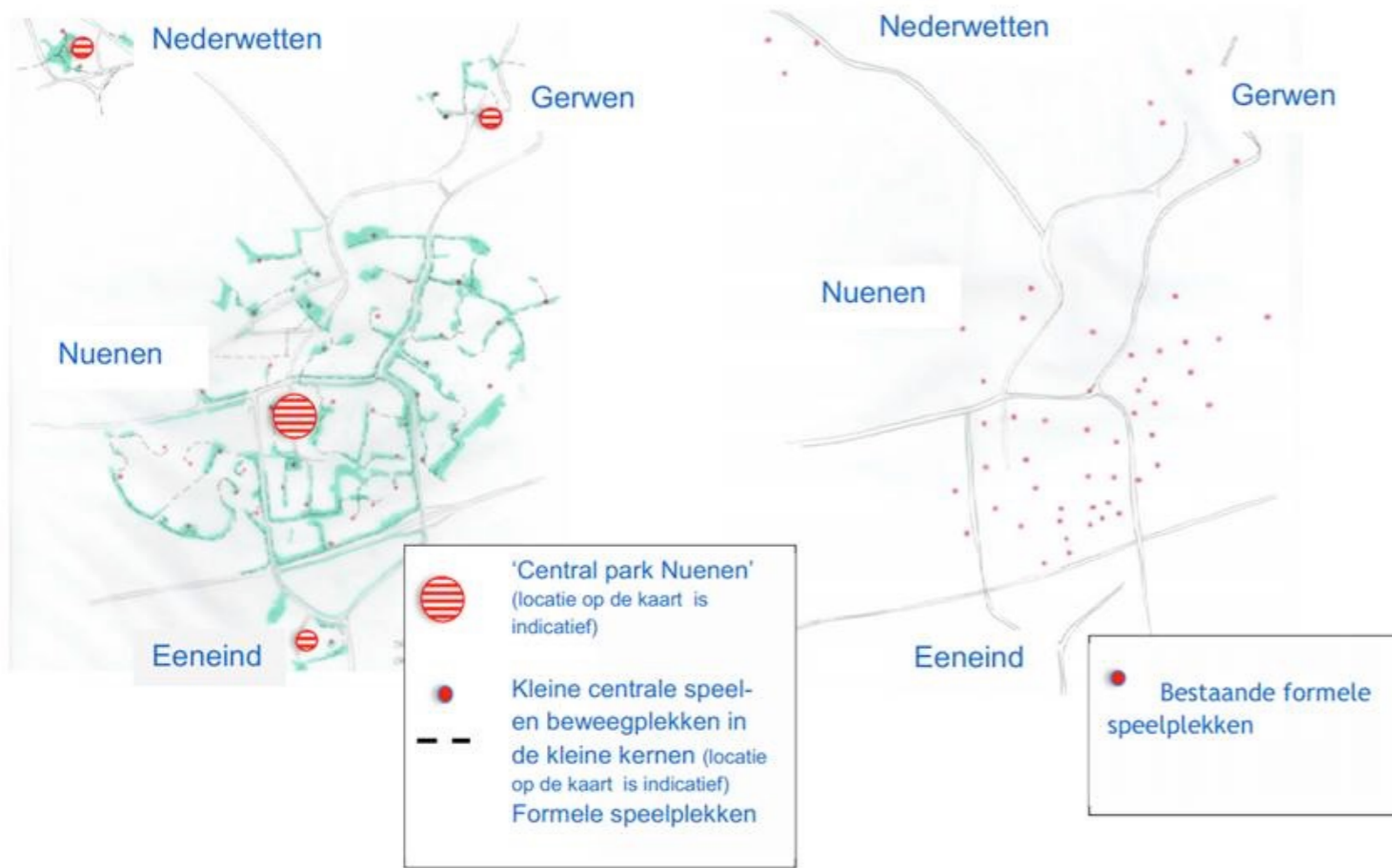
De dagelijkse woon- en leefomgeving is van invloed op het welzijn en welbevinden van de bewoners. Een omgeving die uitnodigt tot spelen, bewegen en ontmoeten draagt in positieve zin bij aan het mentale en fysieke welbevinden van de bewoners in alle leeftijdscategorieën en daarmee aan een prettige, toekomstbestendige buurt.

Over Nuenen-Zuid wordt in de Structuurvisie Nuenen c.a., wijziging 2015 (februari, 2015) en het Groenstructuurplan Nuenen c.a. (november, 2010) het volgende benoemd: “Aan de Vallestep en de Hoge Brake ontbreekt de laanbeplanting gedeeltelijk. Een herkenbare structuur van bomen in gazon of bodembedekkende beplanting geeft deze wegen een rustige uitstraling die beter past bij hun functie als wijkontsluiting. Deze inrichting dient in zuidelijke richting aan de Brabantring te worden doorgezet.”

Spelen en bewegen

In het beleidsplan voor spelen en bewegen (Spelen en bewegen in de openbare ruimte: Speelruimtebeleidsplan 2017-2020, juli, 2017) wordt de visie op het gebied van spelen en bewegen geformuleerd:

“De gemeente Nuenen staat voor een openbare ruimte die algemeen geschikt is voor natuurlijk spelen en bewegen voor alle leeftijden. Met het aanleggen van kleinschalige voorzieningen krijgen plekken in de kernen en buurten een bijzondere functie. Multifunctionaliteit in zowel elementen als doelgroepen is het uitgangspunt. Aanvullend op de basisvoorzieningen in de buurt is een centraal gelegen veelzijdige voorziening met een aantrekkende werking opgenomen ‘het central park’ in Nuenen en kleine centrale speel- en beweegplekken in de overige kernen.” Figuur 12 geeft een overzicht van de ambities uit het Speelruimtebeleidsplan.



Figuur 12: overzicht bestaande speelplekken (rechts) en ambities Speelruimtebeleidsplan (links)

Verkeer

Het verkeersbeleid wordt momenteel geactualiseerd. Daarbij wordt de vastgestelde Mobiliteitsvisie (december, 2017) uitgewerkt in modules per vervoerswijze. Voor het plangebied betekent dat onder andere dat een wat “zwaardere” route gezocht wordt voor fietsverkeer tussen Nuenen-Oost (viaduct Opetersepad) en Eindhoven (via de Opwettenseweg). Dit doorkruist of raakt het plangebied en helpt de plannen en initiatieven te ontsluiten voor langzaam verkeer uit omliggende wijken. In de concept-module Fietsverkeer wordt de voorkeur gegeven aan een route ten noorden van het winkelcentrum, via de Meeuwenlaan. De fietsroute Lyndakkers – Oude Kerkdijk wordt opgewaardeerd. Op die route wordt vooral de oversteek Hoge Brake – Meierijlaan als knelpunt ervaren.



Figuur 13: concept fietsroutes Nuenen-Oost en Eindhoven in/omgeving plangebied

3 (Ruimtelijke) sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen

In figuur 14 is de informatie en analyse van hoofdstuk 2 vertaald naar een kaartbeeld met de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van het plangebied. Deze zijn de basis voor de structuurvisie, die in hoofdstuk 5 wordt beschreven.

De aanwezige groenstructuren, zowel westelijk als oostelijk, zijn een sterke kwaliteit van het plangebied, net als het water ten zuiden van het Kernkwartier. 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. Een andere sterkte van het plangebied is de aanwezigheid van voorzieningen, waaronder een winkelcentrum en sporthal.

Indien gekozen wordt voor nieuwbouw van woningen ter plaatse van de Vinkenhofjes (in plaats van verbouw) kan de westelijk gelegen groenstructuur nog verder versterkt worden. Hierbij kan gedacht worden aan een vorm waarin wonen meer als onderdeel van het groen wordt ontworpen (zie verder hoofdstuk 6).

De twee vrijkomende schoollocaties in het plangebied zijn plekken geschikt voor herontwikkeling bijvoorbeeld naar woningbouw, waarbij de kans ontstaat om meer variatie in het woningaanbod te scheppen. De 'zwaktes' van het gebied zijn aangegeven middels de rode kartellijnen. De zone westelijk van de huidige sporthal ligt in de groenzone, maar levert daar in de huidige verschijningsvorm geen meerwaarde aan. Door verwijdering van de verharde vlakte kan deze ruimte een veel groener karakter krijgen en wordt de zwakte een kans. De uitstraling van de buitenkant van het Kernkwartier naar de omgeving, in combinatie met de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte, is niet sterk. De uitdaging die hier voorligt is hoe de uitstraling van het Kernkwartier (gebouw en openbare ruimte) en de sociale veiligheid verbeterd kunnen worden. Het toevoegen van programma biedt hiervoor mogelijk een kans in combinatie met het benutten en versterken van bestaande kwaliteiten, zoals het water en de groenstructuur.

Eén van de belangrijkste aanleidingen voor het opstellen van de structuurvisie is de herontwikkeling van de sporthal, die op korte termijn noodzakelijk is. Deze herontwikkeling heeft een fors ruimtebeslag en daarmee een grote impact op de omgeving. Daarom is een quick scan uitgevoerd naar mogelijke locaties voor de sporthal in het plangebied. Daarbij is integraal gekeken naar onder andere de impact op de (woningen in de) omgeving, de parkeeroplossing, de ruimtelijke inpasbaarheid en de effecten voor andere initiatieven. Daaruit is gebleken dat zowel de locatie Mijlpaal als de huidige locatie geschikt zijn voor nieuwbouw en/of renovatie.



4 De Structuurvisie

Doelstelling van de structuurvisie is om de leefbaarheid te versterken in Nuenen Zuid. Onder andere door het versterken van het voorzieningenniveau te behouden en de wijk meer toekomstbestendig te maken voor wat betreft het woningaanbod. Figuur 23 geeft een beeld van de structuurvisie Nuenen Zuid.

De structuurvisie is een globaal kader. De plannen zullen verder worden uitgewerkt. Bij de uitwerking en realisatie van de plannen zullen aspecten als behouden en versterken van groen en water, schaduwwerking en privacy worden meegenomen.

Ruimtelijk

De ruimtelijke structuur wordt in belangrijke mate bepaald door de groenstructuur langs de Oude Kerkdijk en Lyndakkers, die verbonden wordt met het water ten zuiden van het Kernkwartier en de oostelijke groenstructuur. De groenblauwe structuur in het gebied Nuenen Zuid is het leidend principe voor de ruimtelijke ontwikkeling. Deze verbinding krijgt mede vorm door de realisatie van groene langzaam verkeersroutes, die daardoor ook meewerken aan een veel sterkere beleving van de groene structuren en het water.

In de westelijke zone is ruimte voor in het groen passende woon-, sport-, maatschappelijke-, sociaal-culturele-, of zorgvoorzieningen. Door een zorgvuldig ontwerp kan hier een wederzijdse versterking van groen en stedelijke functies ontstaan. De maximale bouwhoogte in het gebied is 2 lagen met een kap of 3 bouwlagen met de uitzondering van het gebied van de Vinkenhofjes. Daar zijn accenten tot 4 bouwlagen mogelijk (zie figuur 23, deelgebied 4). De groenzone langs de Lyndakkers biedt ruimte voor spelen / bewegen / ontmoeten, waarvoor dan passende voorzieningen (bankjes, speelplekken e.d.) en goede langzaam verkeersroutes nodig zijn.

De openbare ruimte, met name rondom het Kernkwartier, krijgt een betere uitstraling door aan de ruimtelijke ontwikkelingen rondom het Kernkwartier voorwaarden te verbinden voor de verbetering van de zwakke plekken in de openbare ruimten. Uitbreiding van het winkelcentrum Kernkwartier op maaiveldniveau is beperkt mogelijk. Ontwikkeling van bijvoorbeeld woningbouw op het parkeerdek is niet mogelijk.

Programmatisch

De belangrijkste programmatische opgaven in de structuurvisie zijn het behoud van de sporthal met ruimte voor sociaal-culturele voorzieningen, versterking van het winkelcentrum, realiseren van een veelzijdiger woningaanbod en een goed voorzieningen niveau op het vlak van zorg en welzijn.

Voor de herbouw/renovatie van de sporthal is de huidige locatie als zoekgebied aangewezen, waarbij ook ruimte is voor het sociaal-culturele programma.

Het wonen in het gebied vraagt om meer variatie, gezien de demografische ontwikkelingen in het gebied, en deze moet vooral gezocht worden in inspelen op de vergrijzing en de toename van het aantal kleinere huishoudens.

Tot slot is er ruimte voor voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn, waarmee de structuurvisie onder andere ruimte kan bieden voor het initiatief tot realisatie van een gezondheidscentrum (combinatie van bijvoorbeeld een huisarts, apotheek en fysiotherapeut).

De voormalige schoollocatie aan de Wederikdreef 2 is geschikt voor herontwikkeling tot wonen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn hiervoor uitgewerkt (zie bijlage 1).

Duurzaamheid

Het veilig stellen en versterken van de groen- en waterstructuren in het plangebied is een belangrijke maatregel, niet alleen voor de kwaliteit en beleving van het gebied, maar ook voor behoud van waterberging en tegengaan van hittestress, een fenomeen waar steeds meer aandacht voor is.

De eerder genoemde sociale duurzaamheid krijgt vorm door de aandacht voor beleving en ontmoeting, zowel in de groene delen van het gebied maar ook in en rondom de voorzieningen van winkels en zorg / welzijn.

Uiteraard zal ook bij de ontwikkeling van nieuwe gebouwen (sport-hal, Vinkenhofjes, woningen op het kernkwartier, andere woon- en zorgopgaven) in overleg met de betrokken partijen aandacht gevraagd worden voor duurzame maatregelen, op het vlak van energiebesparing, waterberging, materiaalgebruik etcetera.

Proces

Op basis van de structuurvisie zal de gebiedsontwikkeling Nuenen Zuid verder worden opgepakt. Het gaat daarbij om projecten die de gemeente zelf realiseert maar ook om projecten die door andere partijen worden uitgevoerd. Realisatie van de plannen zal naar verwachting zo'n 5-7 jaar in beslag nemen. Daarbij geldt dat de gemeente ook afhankelijk is van de snelheid die andere partijen kunnen en willen maken.

De gemeente wil de uitwerking integraal en participatief oppakken, in de geest van de nieuwe Omgevingswet. Daarbij zal per (deel)project worden bekeken welke rol van belanghebbenden en initiatiefnemers passend is. Denk hierbij aan het voortdurend en regelmatig informeren over de voortgang, het uitnodigen van initiatiefnemers, gebruikers en bewoners om mee te denken binnen deelprojecten en in bepaalde gevallen ook het samenwerken aan de uitvoering en realisatie.

1 Groen/blauwe structuur: robuuste groen/blauwe structuur als leidend principe voor de ruimtelijke ontwikkeling, in combinatie met aantrekkelijke langzaam verkeersroutes en ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten.

2 Wederikdreef: herontwikkeling schoollocatie tot woongebied (zie bijlage 1)

3 Vinkenhofjes: Ruimte voor wonen in het groen, in afwijking met bouwhoogte in rest van gebied (2 lagen met kap/3 bouwlagen) accenten tot 4 bouwlagen mogelijk

4 Zoeklocatie Hongerman: voor herbouw of renovatie sporthal De Hongerman inclusief ruimte voor sociaal-culturele en/of maatschappelijke voorzieningen.

5 Winkelcentrum: versterking van de functie van het winkelcentrum en verbetering van de uitstraling locatie

6 Mijlpaal: zoeklocatie wonen en/of maatschappelijke voorzieningen op voormalige schoollocatie



figuur 23 Structuurvisie

5 Uitvoeringsstrategie en kostenverhaal

Om de kwaliteit van Nuenen-Zuid te versterken zijn behalve de hiervoor genoemde ontwikkelingsprojecten ook investeringen in de openbare ruimte nodig. Denk hierbij aan het versterken van de groen-blauwe structuur, aan de verbetering van de omgeving van het Kernkwartier en aan het realiseren van spel en bewegingsmogelijkheden op diverse plekken in de openbare ruimte.

De gemeente investeert hier zelf in, bijvoorbeeld door beheer en onderhoud, maar ook door een nieuwe inrichting van het gebied. Het is ook mogelijk dat andere (private) partijen deze investeringen doen. Deze benodigde investeringen in de openbare ruimte, die nodig zijn om de kwaliteit van Nuenen-Zuid te versterken, worden naar evenredigheid toegerekend aan de zogenaamde kostendragers ín en in de nabijheid van Nuenen-Zuid.

De gemeente Nuenen acht het vanuit een goede ruimtelijke ordening van belang om regie te voeren op de te realiseren voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het beleid omtrent deze aspecten komt voort uit sectorale nota's zoals de Woonvisie en de Welstandnota en zijn in hoofdlijnen ruimtelijk doorvertaald naar de Structuurvisie. Hierdoor ontstaat inzicht in de randvoorwaarden voor ontwikkeling voor voorziene maar ook nog onvoorziene locatieontwikkelingen.

De Structuurvisie vormt de eerste basis voor de uitgangspunten van het bestemmingsplan of projectbesluit en mogelijk en indien nodig een bijbehorend exploitatieplan. Het gemeentelijke beleid is erop gericht om de toepassing van het publiekrechtelijke instrumentarium (exploitatieplan) enkel te laten plaatsvinden als het niet lukt tot privaatrechtelijke afspraken voor kostenverhaal te geraken (anterieure overeenkomst). Enkel wanneer particuliere ontwikkelaars via deze minnelijke onderhandeling geen overeenstemming met de gemeente bereiken, zal het exploitatieplan ingezet worden als instrument voor kostenverhaal en locatie-eisen (bijvoorbeeld kwaliteitseisen voor inrichting van de openbare ruimte).

6.1 Grondbeleid

De gemeente voert in dit plangebied geen actief grondbeleid. De ontwikkelende partijen beschikken of zelf over de grond of kunnen deze van de gemeente (in bouwrijpe staat) kopen. Bij dit faciliterend of passief grondbeleid zal de gemeente de kosten verhalen via anterieure overeenkomsten of indien nodig een exploitatieplan. In de Nota Grondbeleid worden de kaders en uitgangspunten van het grondbeleid van de gemeente Nuenen geschetst.

In de Structuurvisie Nuenen c.a. van 2015 (zie ruimtelijkeplannen.nl) is in hoofdstuk 7 onder andere beschreven op welke wijze de gemeente het verhalen van kosten in wil zetten. Deze structuurvisie sluit hier volledig op aan. De structuurvisie Nuenen c.a. benoemt vier typen kosten:

- Kosten binnen het exploitatiegebied: de eerste groep betreft de kosten voor werken, maatregelen en voorzieningen binnen de begrenzing van een exploitatiegebied uitsluitend ten dienste van dat exploitatiegebied. Te denken valt aan de aanleg van woonstraten, woonerven, blok- en buurtgroen.
- Kosten buiten het exploitatiegebied: de tweede groep betreft de kosten voor werken, maatregelen en voorzieningen buiten de grens van een exploitatiegebied, maar uitsluitend ten dienste van dat exploitatiegebied. Voorbeelden daarvan zijn investeringen in natuurcompensatie (aankoop en aanleg, niet het onderhoud of beheer), waterberging of een ontsluitingsweg vanuit het exploitatieplangebied met alleen een functie voor dat gebied. Gebouwen kunnen bijvoorbeeld niet bekostigd worden via het fonds Bovenwijken.
- Bovenwijkse voorzieningen: de derde groep kosten betreffen de kosten voor werken, maatregelen en voorzieningen buiten of binnen het exploitatiegebied, die toe te rekenen zijn aan het exploitatiegebied én een of meer exploitatiegebieden of bestaande wijken buiten het exploitatiegebied, waarvan het exploitatiegebied én een of meer exploitatiegebieden of bestaande wijken buiten het exploitatiegebied profijt hebben.
- Ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening: de vierde groep kosten betreffen de kosten voor werken, maatregelen en voorzieningen buiten of binnen het exploitatiegebied, die van belang zijn voor het exploitatiegebied én een of meer exploitatiegebieden of bestaande wijken buiten het exploitatiegebied, waarvan het exploitatiegebied en een of meer exploitatiegebieden of bestaande wijken buiten het exploitatiegebied profijt hebben.

De structuurvisie is een instrument dat vooral bij de derde en vierde groep kosten een rol speelt.

Dat laat echter onverlet dat de gemeente Nuenen bij de verdere uitvoering van de structuurvisie voor Nuenen-Zuid ook de eerste en tweede groep kosten op de verschillende initiatiefnemers in Nuenen-Zuid verhaalt c.q. voor rekening en risico van initiatiefnemers laat uitvoeren.

We lichten hieronder toe waar de derde en vierde groep voorzieningen betrekking op hebben.

6.2.1 Bovenwijkse voorzieningen

De derde groep betreft de kosten op het vlak van bovenwijkse voorzieningen. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om een verbindingsweg tussen twee wijken of het wegnemen van een hindercirkel waarvan twee of meer exploitatiegebieden profijt hebben. De gemeente Nuenen probeert voor het verhalen van kosten van deze investeringen in bovenwijkse voorzieningen tot sluitende anterieure afspraken te komen.

Mocht een anterieure overeenkomst niet tot stand komen en gesloten worden, dan kan de gemeente een exploitatieplan vaststellen om de kosten van deze investeringen in bovenwijkse voorzieningen posterieur te verhalen. De kosten van deze bovenwijkse voorzieningen maken onderdeel uit van de kostensoortenlijst (opgenomen in het Bro).

Op deze lijst staan alle kostensoorten die de gemeente in een exploitatieplan mag opnemen en daarmee teneinde bij verlening van de omgevingsvergunning kan verhalen. Daarnaast moeten de kosten aan het exploitatiegebied toe te rekenen zijn door middel van de drie toetsingscriteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

6.2.2 Ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening

Naast de bovenwijkse voorzieningen (groep 3) zijn er kosten die verband houden met locatieontwikkelingen elders. Deze vierde groep kosten zijn benoemd onder de termen ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse vereveningen. Een voorbeeld van een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage aan maatschappelijk belangrijke functies (geen gebouwen), zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur in de gemeente Nuenen.

Bij bovenplanse verevening gaat het om winstgevende gebiedsontwikkelingen die bijdragen aan verlieslijdende ontwikkelingen.

Bij alle in de Structuurvisie opgenomen investeringen streeft de gemeente naar maximaal en reëel kostenverhaal. De gemeente heeft hiervoor meerdere instrumenten voor handen, waaronder ook het kostenverhaal voor ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening.

Voor de in deze structuurvisie opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening worden bijdragen gevraagd aan ontwikkelingen door particuliere initiatiefnemers, die in de betreffende bestemmingsreserves terecht komen.

Bijlage 1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden Wederikdreef 2

Rooilijnen

- Rooilijn aan de Vallestep op minimaal 3 meter van de erfgrans;
- Rooilijn aan de Wederikdreef op minimaal 5 meter van de erfgrans;
- Rooilijn aan de Sleedoornlaan op minimaal 6 meter van de erfgrans;
- Rooilijn ter hoogte van de bestaande woning aan de Sleedoornlaan respectievelijk de Wederikdreef op minimaal 10 meter, in combinatie met groene haag op perceelsgrens!

Bouwhoogte en uitstraling

- Bouwhoogte aan de Vallestep maximaal 2 lagen met een kap of maximaal 3 bouwlagen zonder kap mits dit architectonisch en stedenbouwkundig op een kwalitatief passende wijze in te passen is;
- Bouwhoogte op het overige deel maximaal 2 bouwlagen;
- De gebouwen dienen een alzijdig karakter te hebben. Dat wil zeggen dat gesloten gevels naar de randen van het plangebied voorkomen moeten worden, door in deze gevels zoveel mogelijk gevelopeningen toe te passen.

Parkeren en ontsluiting

- Aantal parkeerplaatsen conform de gemiddelde richtlijnen van het CROW publicatie 317 Kencijfers Parkeren en verkeersgeneratie;
- Bij het berekenen van de parkeerbalans worden de berekeningsaantallen uit tabel 7 van CROW publicatie 317 toegepast;
- Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden of op parkeerplaatsen die redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de ontwikkeling;
- Haaks parkeren aan de Wederikdreef is in verband met de verkeersveiligheid niet wenselijk;
- Ontsluiting van het terrein via Wederikdreef met bij voorkeur 1 ingang (met aandacht voor een verkeersveilige aansluiting).



figuur 24 kaartbeeld stedenbouwkundige randvoorwaarden Wederikdreef 2

Groen en openbare ruimte

- Waardevolle bomen op de locatie dienen te worden behouden.
- De waarde van de bomen zal worden vastgesteld door het uitvoeren van een bomeninventarisatie inclusief een goede inmeting;
- Groene uitstraling van het terrein handhaven en versterken door terrein met groen te omzomen met een minimaal breedte van 5 meter en een aanplant van een groene haag op de erfgrans.
- Uitzondering vormt de zone parallel aan de Vallestep, hier betreft de minimale breedte 3 meter;
- Het bestaande pad met de bomenrij ten oosten van het terrein dient te worden ingepast.

Bijlage 2 Quick scan locatie sporthal / multifunctioneel centrum

4.1 Opgave

Door Drijver en Partners is onderzoek verricht naar het Programma van Eisen (PVE) voor een nieuwe sporthal (tabel 4). De sporthal vraagt een footprint (ruimtebeslag) van circa 2.440 vierkante meter. Het tegen de sporthal aangebouwde sociaal-cultureel programma van het multifunctioneel centrum bedraagt in footprint circa 390 vierkante meter. Indien het multifunctionele programma en de sporthal als integraal programma worden gebouwd is de verwachting dat er nog een optimalisatie kan worden gerealiseerd. Voor de quick scan is uitgegaan van een gebouw met een gebouw footprint van circa 2.700 vierkante meter. Voor het benodigde maatschappelijk maatschappelijk programma is niet alleen extra ruimte maar ook extra parkeerruimte nodig

De totale ruimtebehoefte is hierdoor hoger dan in bovenstaande tabel 5. Naar verwachting is ruim 5.000 m² vereist voor de combinatie sporthal, maatschappelijk programma en parkeren.

PVE sporthal* (excl. maatschappelijk programma)		Benodigde footprint sporthal	
m ² gebouw	3.380 m ²	m ² gebouw	2.440 m ²
m ² parkeren	1.905 m ² (80 ppl)	m ² parkeren	1.905 m ² (80 ppl)
Totale ruimtebehoefte	5.885 m ²	Totale ruimtebehoefte	4.345 m ²

Tabel 4 en 5 pve en ruimtebeslag

4.2 Milieuhinder Sporthal

De vestiging van een sporthal vraagt om een onderzoek naar de milieuhinderlijke effecten hiervan in relatie tot wonen. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' bevat indicatie voor afstanden tussen een sporthal en een woning. De afstanden zijn richtlijnen waar, mits gemotiveerd, van kan worden afgeweken.

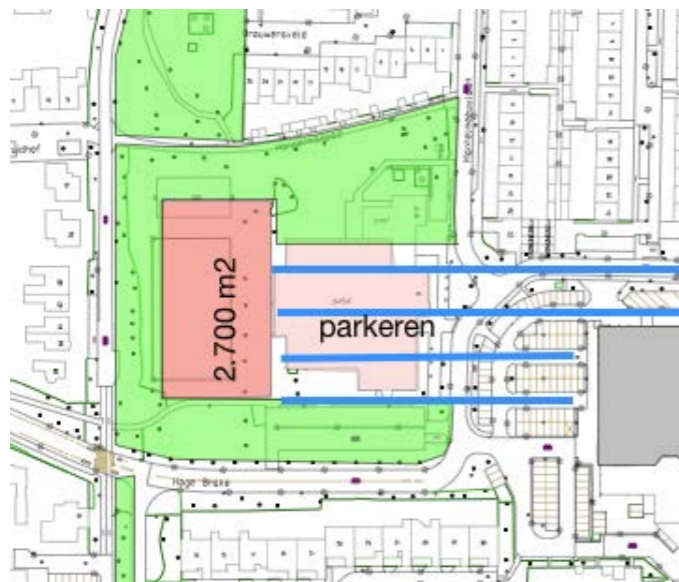
De directe omgeving van het Kernkwartier met een groot winkelcentrum en bushaltes kan worden beschouwd als een gemengd gebied. In dat geval geldt voor een sporthal een richtafstand van 30 meter. Naar onderzoek zal moeten uitwijzen óf en in hoeverre gemotiveerd kan worden afgeweken van deze richtafstand. Deze onderzoeksplicht geldt ook voor (de effecten op) nieuwe woningen die eventueel op het parkeerdek worden gerealiseerd.

4.3 Varianten

De volgende modellen zijn in beschouwing genomen

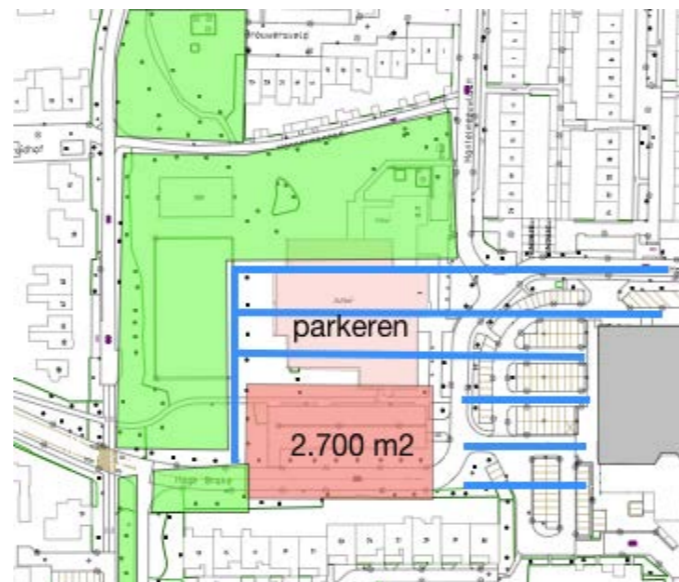
- Model 1: sporthal westelijk aan bestaande positie;
- Model 2: sporthal zuidelijk aan bestaande positie;
- Model 3a: sporthal oostelijk van Kernkwartier;
- Model 3b: sporthal oostelijk van Kernkwartier.

Renovatie of herbouw op de bestaande locatie is principe een goede oplossing. De groene structuur blijft behouden en de afstand tot de bestaande bebouwing is ruim voldoende. Het nadeel van renovatie is echter dat renovatie niet leidt tot een vergelijkbaar kwaliteitsniveau als nieuwbouw. Een ander nadeel van herbouw of renovatie is dat er een tijdelijke oplossing nodig is voor de gebruikers van de sporthal.



Figuur 15: model 1

model 1: Een nieuwe sporthal op deze plek versmalt de belangrijkste groenstructuur van Nuenen-Zuid op deze prominente plek en is alleen al om deze reden ongewenst. De sporthal komt dan dicht op de bestaande bebouwing, die frontaal op de de sporthal georiënteerd is.



Figuur 16: model 2

model 2: Een nieuwe sporthal op deze plek ligt pal ten noorden aan de achterzijden bestaande woningen. Er is daarbij geen sprake van schaduw en/of privacy problemen. De eventuele milieuhinder (zie verder) is naar het zich nu laat aanzien oplosbaar. De bestaande toegangsweg moet worden omgelegd door het groen. Er is sprake van een grote schaa sprong ten opzichte van bestaande woningen. Dit model is geen optimale oplossing.



Figuur 17: model 3a

model 3a: Op deze locatie is voldoende ruimte beschikbaar. Dubbelgebruik van parkeervoorzieningen biedt hier kansen. In combinatie met de vrijkomende locatie De Mijlpaal kan hier een bestaand knelpunt, namelijk de lage ruimtelijke kwaliteit en sociale veiligheid van de zuid- en oostzijde van het Kernkwartier, mogelijk worden op gelost. De dichtstbij gelegen woningen zijn met hun zijgevels georiënteerd op de sporthal.

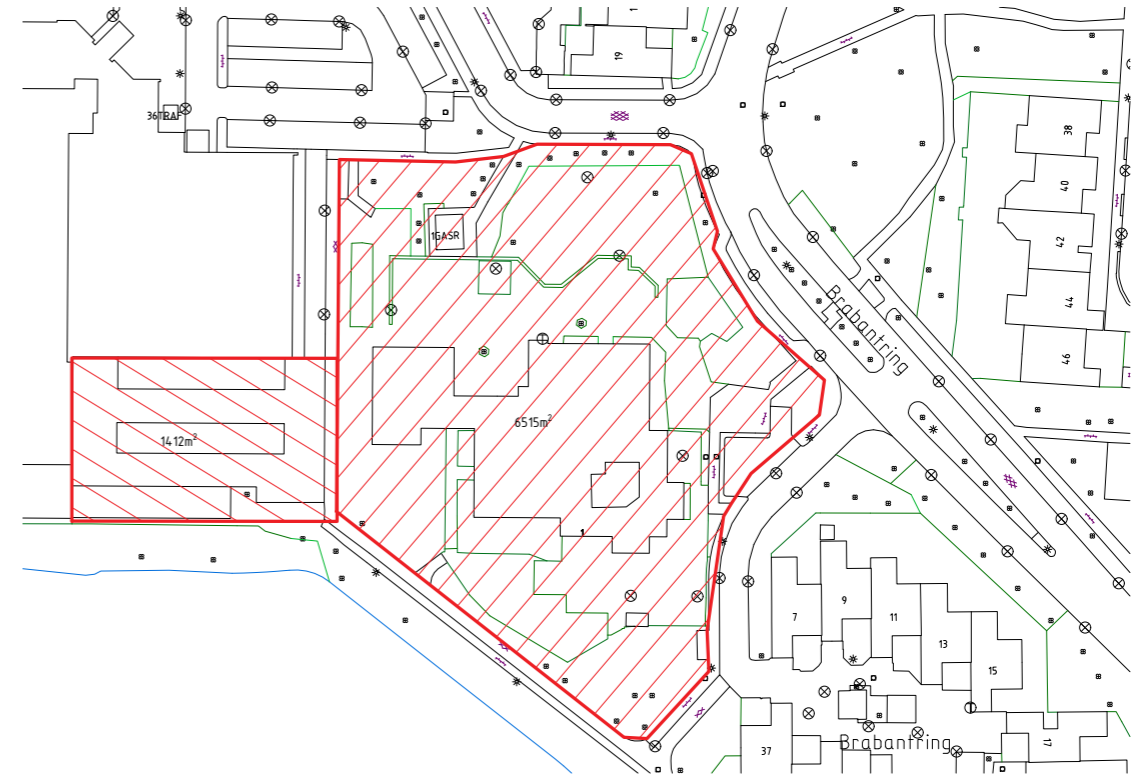


Figuur 18: model 3b

model 3b: Is in feite een variant op 3a, met dezelfde overwegingen als bij 3a.

Op basis van de quick scan is geconcludeerd dat naast de huidige locatie de locatie ten oosten van het Kernkwartier ruimtelijk het meest gunstig is voor de nieuwbouw van de sporthal/multifunctioneel centrum, omdat:

- Een aantal bestaande knelpunten in het oostelijk en zuidelijk deel van het Kernkwartier kunnen door de verplaatsing van de sporthal worden opgelost;
- De belangrijke groenstructuur aan de westzijde van het Kernkwartier blijft behouden en kan door de verplaatsing van de sporthal zelfs worden versterkt;
- Er is aan de oostzijde van het Kernkwartier circa 8.000 m² ruimte beschikbaar (zie figuur 19) om verschillende positie varianten voor de sporthal multifunctioneel centrum en parkeren te onderzoeken, zodat daarin nog een gemotiveerde keuze kan worden bepaald;
- Dit model biedt ruimte om op de vrijkomende locatie van de sporthal aan de groenstructuur wonen en/of zorgvoorzieningen te realiseren.



figuur 19 (boven): zoekgebied oostzijde Kernkwartier, oppervlakte gearceerde gebieden is ca 7.927 m²

onder figuren 20, 21 en 22: voorbeelden eigentijdse sporthallen met kenmerken die bij Hongerman ontbreken zoals relatie binnen buiten, uitnodigende entree, daglicht toetreding

