

Planologisch ontwikkeling voor het plangebied gelegen in de driehoek Dubbestraat (Boord) – Panakkers – Europalaan

(In het kort: driehoek D-P-E)

Aanleiding

In het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen West' is tuincentrum Coppelmans aan de Vorsterdijk 12 te Nuenen weg bestemd. Het huidige tuincentrum ligt in fase II van dit bestemmingsplan en heeft een uit te werken bestemming voor woningbouw. Om de woningbouw op basis van een nog op te stellen uitwerkingsplan(nen) in dit gebied mogelijk te maken dient het tuincentrum eerst te worden verplaatst. Dit kan niet voordat het tuincentrum op een nieuwe locatie op basis van een vastgesteld bestemmingsplan mogelijk is gemaakt. De gewenste locatie voor het hervestigen van het tuincentrum ligt aan de rotonde Panakkers-Europalaan. Hier geldt ook het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen West'. Het tuincentrum is op basis van dit bestemmingsplan hier niet toegestaan. In de driehoek van de wegenstructuur Dubbestraat (Boord) – Panakkers – Europalaan (hierna: driehoek D-P-E) is in de toekomst alleen woningbouw toegestaan. De driehoek D-P-E ligt gedeeltelijk in fase IV en V. Dit zijn de laatste fases van de faseringsregeling van het bestemmingsplan om een uitwerkingsplan te mogen vaststellen. In de bijlage is een kaart van het gebied opgenomen.

Uit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst de ontwikkeling van het tuincentrum en de woningbouw in de driehoek D-P-E als één samenhangend geheel te beoordelen. Voorts is het gewenst dat de woningbouw in dit gebied eerder mogelijk wordt gemaakt dan is bepaald in de in het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West vastgelegde faseringsregeling. Hierdoor kan worden voorkomen dat het tuincentrum nog lange tijd solitair in de driehoek D-P-E komt te staan. Het is daarom gewenst om de mogelijkheid tot het bouwen van woningen in de driehoek D-P-E juridisch-planologisch naar voren te halen.

Door deze notitie ter inzage te leggen kan eenieder kennis nemen van het voornemen om een tuincentrum in de driehoek D-P-E te ontwikkelen en de woningbouw in afwijking van de in artikel 3.5 vastgelegde faseringsregeling van het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen West' op een eerder moment mogelijk te maken.

Ontwikkelingen

Wegbestemd tuincentrum Vorsterdijk 12 te Nuenen

Tuincentrum Coppelmans is gevestigd aan de Vorsterdijk 12 te Nuenen. De gemeente en Coppelmans zijn al jaren in gesprek over de vestiging van het tuincentrum op een andere locatie. De omvang en ontsluiting van het huidige tuincentrum voldoen namelijk niet aan de eisen van deze tijd en de omgeving ondervindt hinder van het tuincentrum. Het tuincentrum is daarnaast in het 'Uitbreidingsplan Nuenen West' weg bestemd. In het bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Groen – Uit te werken' en 'Woongebied II - Uit te werken' gekregen. De gronden liggen in fase II van het te ontwikkelen gebied. De raad heeft door het weg bestemmen van het tuincentrum Coppelmans zich zelf verplicht om zich in te spannen om Coppelmans schadeloos te stellen. Dit kan door onteigening of door het verplaatsen van het tuincentrum naar een andere locatie. Onteigening was en is nog steeds geen optie. De gemeente heeft geen financiële middelen om Coppelmans via minnelijke verwerving dan wel onteigening schadeloos te stellen. Het tuincentrum dient daarom te worden verplaatst. Daarnaast is een nieuwe locatie voor de ondernemer interessant. Het geeft hem de mogelijkheden het bedrijf te laten groeien en de parkeervoorzieningen af te stemmen op het klantenpotentieel. Om binnen het afzetgebied van zijn huidige klanten te blijven is binnen de gemeentegrenzen van Nuenen naar een nieuwe vestigingslocatie voor het tuincentrum gezocht.

Locatiekeuze tuincentrum

In oktober 2008 heeft het college besloten in het bijzonder de locatie Oude Landen voor de vestiging van het tuincentrum nader te onderzoeken en te onderbouwen. De locatie had als voordeel dat deze gronden in eigendom van de gemeente zijn. Tijdens de inspraakperiode (Wro) voor de locatie Oude Landen bleek in 2010 veel weerstand tegen de vestiging van een tuincentrum op deze locatie te bestaan. Het college heeft vervolgens een locatiestudie naar 10 locaties laten uitvoeren (locatiestudie Tuincentrum Coppelmans, november 2010, Grontmij). Deze locatiestudie is aan de raad voorgelegd. Zij heeft op 15 december 2010 haar voorkeur voor de locatie Europalaan-Panakkers uitgesproken.

Uit deze locatiestudie blijkt dat geen enkele locatie direct geschikt is. De aspecten zoals vastgelegd in de multicriteriaanalyse geven wel verschillen in de beoordeling van de geschiktheid. Een eenduidige voorkeur of een doorslaggevend argument is hieruit niet te herleiden. Daarvoor zijn de resultaten te divers en zijn de uiteenlopende onderzoeksthema's onderling ook lastig af te wegen. De financiële effecten voor de locaties liepen ook sterk uiteen. Zo heeft de gemeenteraad ook kennis genomen van een fors bedrag die als schade-loosstelling geraamd was voor Nuenen-West bv. De locatie aan de Europalaan was immers onderdeel van de (uit te werken) woonbestemming in het exploitatiegebied van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West. De raad accepteerde hiermee dat dit tekort bovenop de grondexploitatie zou komen. Door het raadsbesluit is de aanvankelijk beoogde locatie Oude Landen definitief komen te vervallen.

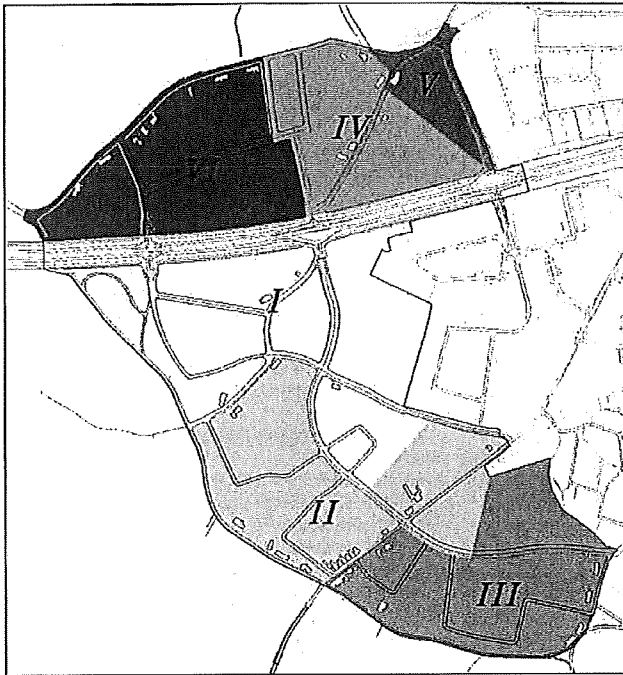
Om de vestiging van het tuincentrum op de locatie Europalaan-Panakkers planologisch mogelijk te maken moet het 'Uitbreidingsplan Nuenen West' voor dit gedeelte worden herzien. Op de locatie Europalaan-Panakkers is namelijk alleen woningbouw toegestaan.

In vervolg op het raadsbesluit is onderzocht of het tuincentrum rekeninghoudend met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan 'Nieuw Dorp voor Nuenen', maart 2008 stedenbouwkundig kan worden ingepast. Dit onderzoek is verricht door stedenbouwkundig bureau Juurlink+Geluk. Zij zijn door het college als supervisor voor het bestemmingsplangebied 'Uitbreidingsplan Nuenen West' aangewezen. Het heeft de voorkeur van de supervisor (C. Geluk, bureau Juurlink+Geluk) om het tuincentrum in de hoek Europalaan-Panakkers te vestigen, waarbij de lange zijde van het hoofdgebouw en de hoofdingang van het tuincentrum georiënteerd is aan de Panakkers.

In de stedenbouwkundige visie 'Inpassing Locatie Coppelmans', 8 juni 2011 is de studie naar de situering van het tuincentrum vastgelegd.

Woningbouw fase II en woningbouw driehoek D-P-E in 'Uitbreidingsplan Nuenen West'

Het Uitbreidingsplan Nuenen West is in zes fases ingedeeld. In het bestemmingsplan is vastgelegd in welke vaste volgorde de fases via uitwerkingsplannen worden ontwikkeld (artikel 3.5 faseringsregeling).



Fasering plangebied Uitbreidingsplan Nuenen West

Op dit moment wordt een gedeelte van fase I uitgewerkt. Voordat voor fase II ter hoogte van het tuincentrum een uitwerkingsplan kan worden vastgesteld moet het tuincentrum aan de Vorsterdijk zijn verplaatst.

In het moederplan ligt het belang van de faseringsregeling het voorkomen van solitaire woonkernen. Om invulling te kunnen geven aan de faseringsregeling moet het naast de vereiste uitwerkingsplannen ook feitelijk mogelijk zijn om de woningbouw in fase II grenzend aan fase I zo spoedig mogelijk te kunnen realiseren. Daarom moet de verplaatsing van het tuincentrum zowel juridisch planologisch als ook feitelijk mogelijk worden gemaakt. Tevens is het gewenst dat na het vaststellen van de uitwerkingsplannen voor fase I, zo spoedig mogelijk de uitwerkingsplannen voor fase II kunnen worden vastgesteld. Door de aanwezige grondposities en samenwerkingsovereenkomsten tussen de gemeente en Nuenen West bv is het essentieel dat bij een aantrekkende woningbouwmarkt zo spoedig mogelijk omgevingsvergunningen verleend kunnen worden. Hiervoor zijn uitwerkingsplannen met directe bouwtitels nodig. Zolang het tuincentrum niet is verplaatst kan woningbouw in fase II niet plaatsvinden.

Het verplaatsen van het tuincentrum uit fase II is daarnaast afhankelijk van de juridische-planologische procedures voor het vestigen van het tuincentrum op de nieuwe locatie. Op het moment dat het bestemmingsplan voor de nieuwe locatie is vastgesteld en een omgevingsvergunning is verleend kan een start met de feitelijke verplaatsing worden gemaakt.

Bij de bouw van het tuincentrum in de hoek Europalaan-Panakkers is het gewenst om het hele gebied in de wegenstructuur Dubbestraat (Boord) – Panakkers – Europalaan in zijn geheel te kunnen ontwikkelen. Op grond van de in het Uitbreidingsplan Nuenen West voorgeschreven fasering is dit gebied als fase IV en V aan de beurt. Dit duurt te lang om een samenhangend gebied te laten ontwikkelen. Het tuincentrum zal dan nog vele jaren als een solitair gebouw in zijn omgeving staan. Door het naar voren halen van de geplande woning-

bouw in deze fases kan de rand van de bestaande bouw aan de oostzijde van Panakkers en het ten noorden van de Europalaan op een logische wijze worden afgerond. De provincie heeft in het bestuurlijk/ ambtelijk overleg van 5 september 2012 tussen wethouder M. Jansen namens de gemeente en gedeputeerde Y. de Boer namens de provincie aangegeven positief tegenover afronding van deze driehoek te staan en in te kunnen stemmen met naar voren halen van de uitvoering van woningbouw in dit gebied. Voor wat betreft de fasering geeft de provincie aan dat na fase I eerst de randen en de driehoek moeten worden ontwikkeld. De provincie hecht aan het belang van het gelijktijdig ontwikkelen van de totale driehoek in plaats van nu alleen het ontwikkelen van een tuincentrumlocatie. De provincie zal de ontwikkeling aan de hand van het te ontwikkelen (ontwerp) bestemmingsplan verder beoordelen.

Raadsbesluit 5 maart 2013 Classificatie van de Ruimtebalansprojecten

De raad heeft het college de opdracht gegeven dat bij herijking van de planvorming van project Nuenen-West moet worden bewerkstelligd dat de inbreng van gemeentelijke gronden gelegen in de driehoek Dubbestraat-Europalaan-Panakkers tegelijk plaatsvindt met de realisatie van fase II.

Procedure

Op grond van een in het Uitbreidingsplan Nuenen-West opgenomen vrijstellingsregeling kunnen de fases eerder worden uitgewerkt dan in het plan wordt voorgeschreven (artikel 3.5.1 Uitbreidingsplan Nuenen West).

De vrijstellingsregeling (artikel 3.5.2 Uitbreidingsplan Nuenen West) stelt dat een uitwerkingsplan van een volgende fase eerder mag worden uitgewerkt, als het voorgaande uitwerkingsplan door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd. Op grond van het vrijstellingsartikel moeten dan nog steeds eerst de fases I t/m III door Gedeputeerde Staten zijn goedgekeurd, voordat fase IV kan worden uitgewerkt. Doordat de driehoek in fase IV en V ligt, waarbij fase IV gedeeltelijk ook buiten de driehoek D-P-E ligt levert de vrijstellingsregeling voor fase V daarom geen tijdswinst op.

Daarnaast heeft Coppelmans de gronden voor het tuincentrum gekocht onder de voorwaarden dat hij ook gronden koopt die ten noorden van het geplande tuincentrum liggen. Deze gronden hebben de benoemde uit te werken bestemming voor woningbouw. Coppelmans wenst een zekerheid te hebben op basis waarvan op een redelijk korte termijn de woningbouw op deze gronden juridisch-planologisch mogelijk is. Hiervoor dient deze grond ook een directe woningbouw bestemming te krijgen. Als wordt vastgehouden aan de faseringsregeling van het moederplan dan zijn deze gronden ca. 2024-2026 aan de beurt om te worden uitgewerkt. Om het tuincentrum dus op tijd te kunnen hervestigen is het ook noodzakelijk de woningbouw in de driehoek D-P-E op een eerder moment dan de faseringsregeling toe staat mogelijk te maken.

Conclusie

In verband met de noodzaak tot het verplaatsen van het tuincentrum en de daarbij komende verplichtingen, de financiële belangen van de gemeente, het voorkomen van solitaire bouw van het tuincentrum is het gewenst de woningbouw voor een gedeelte van fase IV en voor fase V met een directe bouwtitel mogelijk te maken. Door een of meerdere nieuw bestemmingsplannen voor de driehoek D-P-E te ontwikkelen kan de woningbouw juridisch planologisch op een eerder moment mogelijk worden gemaakt.

Beleid

Verordening Ruimte 2012

In de Verordening ruimte 2012 is de driehoek D-P-E een bestaand stedelijk gebied en aangewezen als een stedelijk concentratiegebied. Een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend toe-

gestaan indien gelegen in bestaand stedelijk gebied (artikel 3 Verordening). De voorgenomen ontwikkeling voor woningbouw voldoet aan deze bepaling.

In het algemeen is voor een tuincentrum door de aard en omvang van het ruimtebeslag geen plaats in bestaand stedelijk gebied. In de praktijk zijn tuincentra daarom in kernrandzone gelegen (toelichting artikel 11.4 Verordening). Een kernrandzone is een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/ of afnemende agrarische functie. Het gaat hier om de bouw van een nieuw tuincentrum. De driehoek D-P-E is nog niet bebouwd. De agrarische functie zal in de driehoek verdwijnen. Het tuincentrum en de daarmee samenhangende verkeers- en vervoersvoorzieningen kunnen hierdoor optimaal op de voorgenomen locatie worden ingericht. Het tuincentrum kan in het bestaand stedelijk gebied worden ingepast (zie stedenbouwkundige visie 'Inpassing Locatie Coppelmans, 8 juni 2011).

Structuurvisie Ruimtelijk Casco, 5 november 2009

In de structuurvisie Ruimtelijk Casco, vastgesteld door de raad op 5 november 2009 is het projectgebied Nuenen West als ontwikkellocatie opgenomen, waar totaal 1575 woningen worden gebouwd. De structuurvisie zet in op het wensbeeld van een eigentijdse dorpse stedenbouw met een regionaal karakter. Er vindt een gelaagde opbouw plaats vanuit de rand van het dorp. De integratie van bestaande landelijke linten vormt een belangrijk uitgangspunt.

Het Uitbreidingsplan Nuenen West en het beeldkwaliteitsplan 'Nieuw dorp voor Nuenen' zijn nog voor de structuurvisie vastgesteld. De visie van deze plannen is het wensbeeld waar in de Structuurvisie op is ingezet. Vooralsnog is daarom alleen de aanvaardbaarheid van de woningbouw in dit gebied onderzocht. Uit een nieuwe ruimtelijke en stedenbouwkundige afweging zal de aanvaardbaarheid van een tuincentrum naast de woningbouw moeten blijken.

Uitbreidingsplan Nuenen West

De uitgangspunten van het Uitbreidingsplan Nuenen West en het beeldkwaliteitsplan 'Nieuw dorp voor Nuenen' zijn voor het in procedure te brengen bestemmingsplan(nen) en een beeldkwaliteitsplan leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling en invulling van de driehoek D-P-E.

Woningbouwprogramma

Het toegestane aantal woningen in het moederplangebied is maximaal 1575. Door het voornemen om een tuincentrum in de driehoek D-P-E te ontwikkelen is er minder grond beschikbaar voor woningbouw in het moederplangebied. Het aantal woningen zoals dit in het moederplangebied is vastgelegd blijft (inclusief de driehoek D-P-E) maximaal 1575. Dit betekent dat de woningbouw wordt geïntensiveerd. De woningbouw in de driehoek zal in samenhang met de herijking van geplande woningbouw van het Uitbreidingsplan Nuenen West worden gezien. In de herijking zal ook worden gezien of de ca. 12 woningen bovenop de 1575 woningen kunnen worden gebouwd. Eind 2013 is op een herijkingsplan meer zicht.

Economisch belang

De gesprekken tussen gemeente en tuincentrum Coppelmans lopen al vele jaren. Hierdoor heeft het bedrijf op de huidige locatie geen grote investeringen meer gedaan. Coppelmans geeft aan dat het klanten potentieel door deze stilstand terug loopt. Om een goede kans te maken op de locatie Europalaan-Panakkers is het voor de ondernemer van belang dat hij zo snel als de juridisch-planologische procedures het toe laten het nieuwe tuincentrum kan gaan bouwen.

Voor de gemeente is het van belang dat Coppelmans naar een locatie wordt verplaatst waarbij de ondernemer de economische haalbaarheid van de verplaatsing haalbaar acht. Coppelmans heeft te kennen gegeven dat locatie Panakkers voor hem haalbaar is. Dit is onderbouwd door een DPO Tuincentra Nuenen in opdracht van Tuincentrum Coppelmans van 9 maart 2010 door Grontmij.

Wat gaan we doen

Het 'Uitbreidingsplan Nuenen West' is vastgesteld op 24 april 2008. Gedeputeerde Staten heeft het plan op 16 december 2008 goedgekeurd en op 22 september 2010 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden (uitspraak ABRvS, 22 september 2009 nr. 200901158). Het bestemmingsplan is een globaal moederplan met uit te werken bestemmingen voor hoofdzakelijk woningbouw. De komende jaren zal dit bestemmingsplan voor het gebied binnen de wegenstructuur Dubbestraat (Boord)-Panakkers-Europalaan worden herzien.

Voor het ontwikkelen van dit gebied worden de volgende hoofdstappen gezet.

- Beleidsnotitie 'Planologische ontwikkeling voor het plangebied gelegen in de driehoek Dubbestraat (Boord)-Panakkers-Europalaan' ter inzage leggen op grond van Inspraakverordening, 22 september 2005
- Anterieure overeenkomst sluiten gemeente-Coppelmanns
- Coppelmanns ontwikkelt bestemmingsplan voor een tuincentrum en woningbouw.
- Voeren van bestemmingsplanprocedure(s) door de gemeente

Voor het vastleggen van de juridische planologische mogelijkheden in de driehoek D-P-E zullen een of meerdere bestemmingsplannen worden vastgesteld. De bestemmingsplannen volgen de procedures zoals deze zijn vastgelegd in de Wro.

Tijdsperiode: 2013-2014

Kenbaar maken ontwikkelingen

Kennisgeving in Rond de Linde van het voornemen om voor het gebied driehoek D-P-E een bestemmingsplan te ontwikkelen (artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening).

Inspraakprocedure

De ontwikkelingen worden in deze notitie kenbaar gemaakt. Op grond van de inspraakverordening ligt deze notitie gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Eenieder kan gedurende deze periode een inspraakreactie aan de raad kenbaar maken.

Toekomstig te publiceren besluiten

Publiceren bekendmaking dat gemeente met Coppelmanns een anterieure overeenkomst heeft gesloten ingevolge Wro (Rond de Linde).

Publiceren ontwerp-bestemmingsplan en vastgesteld bestemmingsplan(nen) ingevolge de procedure van de Wet ruimtelijke ordening (Staatscourant, Rond de Linde, www.ruimtelijkeplannen.nl).

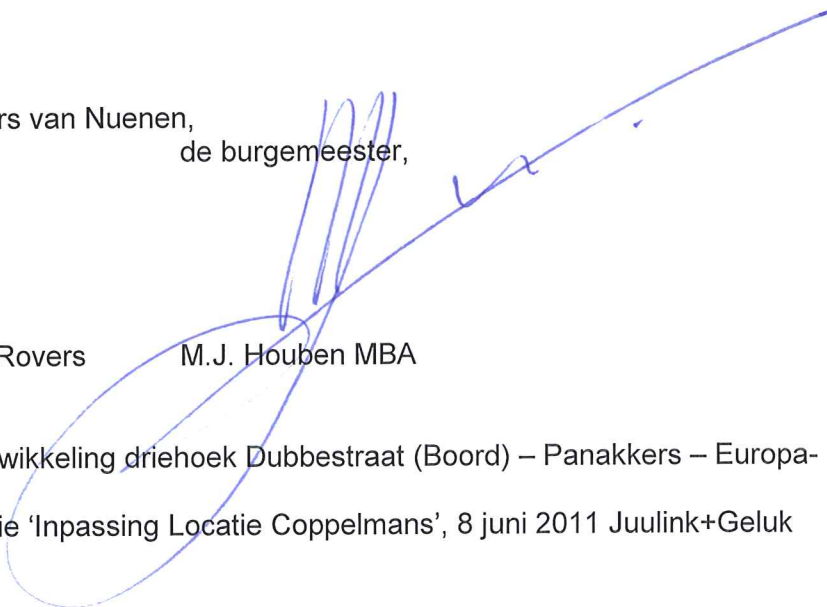
Nuenen, 28 mei 2013

burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

de burgemeester,



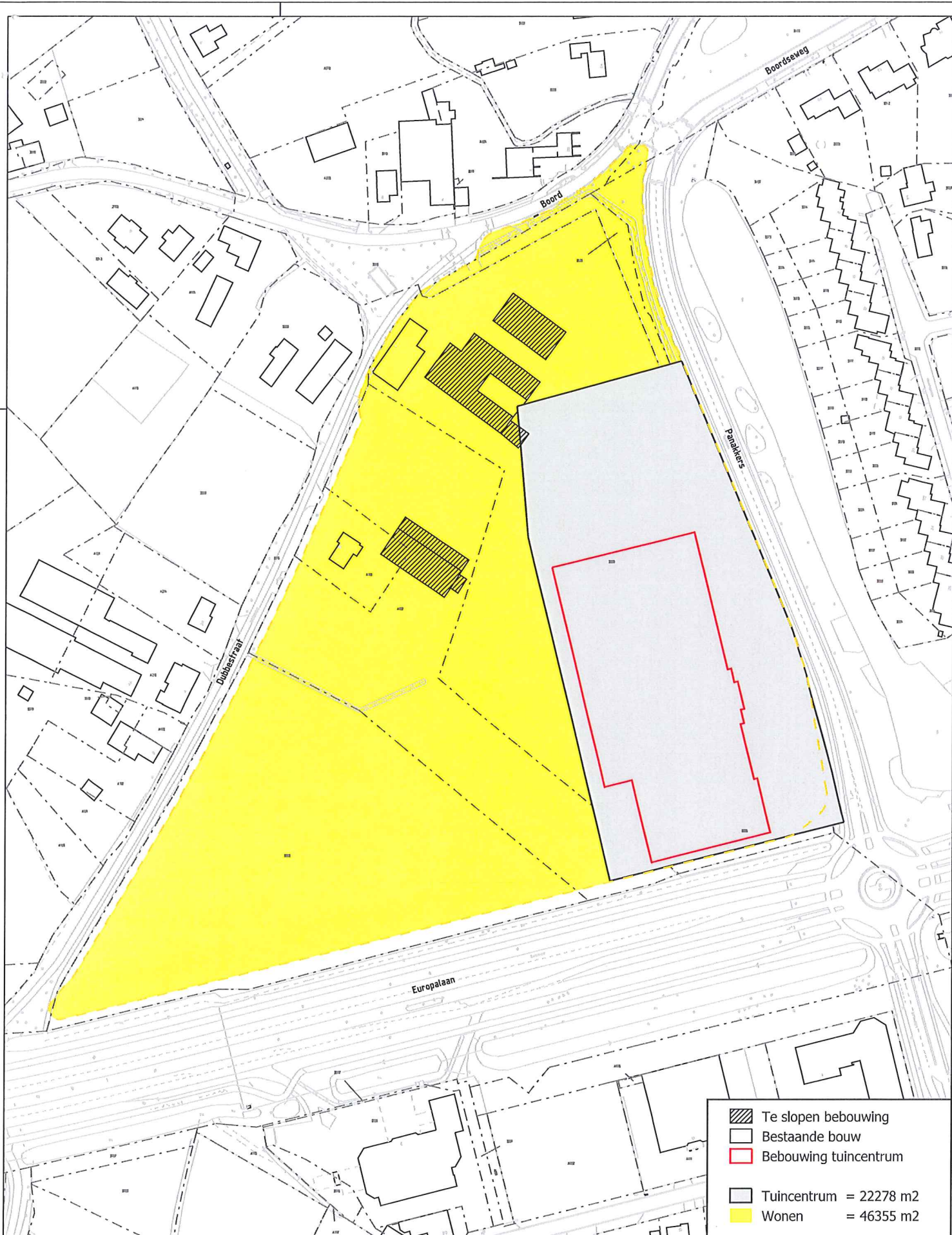
drs. P.T.O. van Laarhoven-Rovers



M.J. Houben MBA

Bijlage:

- Kaart Planologische ontwikkeling driehoek Dubbestraat (Boord) – Panakkers – Europalaan, dd 1- 5-2013
- Stedenbouwkundige visie 'Inpassing Locatie Coppelmanns', 8 juni 2011 Juulink+Geluk



- Te slopen bebouwing
- Bestaande bouw
- Bebouwing tuincentrum

Tuincentrum = 22278 m²
 Wonen = 46355 m²



nuenen

Jon van Schijvelaan 2
 Postbus 10.000
 5670 GA Nuenen
 tel. 040-2631631
 fax 040-2833165



Gemeente Nuenen c.a., Afdeling Projectbureau

Planologische ontwikkeling driehoek
 Dubbestraat (Boord) - Pannackers - Europalaan

Projectnaam : 160 - Coppelmons
 Opdrachtgever : Ontwikkeling
 Model : Planologische ontwikkeling
 Filenaam : Planologische ontwikkeling
 Formaat : A3
 Schaal : 1:1500

Tekenaar : RW
 Datum : 190912

Wjz. 1 Tekenaar : RW
 Datum : 171012

Wjz. 2 Tekenaar : RW
 Datum : 010513

Wjz. 3 Tekenaar : .
 Datum : .