



Structuurvisie Gerwen

Gemeente Nuenen c.a.

COLOFON

OPDRACHTGEVER | GEMEENTE NUENEN C.A.



BURO 5 | CROONEN, architectuur, stedenbouw en landschap

Postbus 435

5240 AK ROSMALEN

T 073 523 39 00

F 073 523 39 99

E info@croonen.nl

www.buro5.nl



DATUM - 17 OKTOBER 2011

PROJECTNUMMER | BOE01-NUE00013-01C

INHOUD

INHOUD			
1	I	INLEIDING	05
		1.1	Waarom Structuurvisie Gerwen 05
		1.2	Doel Structuurvisie Gerwen 07
		1.3	Proces Structuurvisie Gerwen 07
2	I	HISTORISCHE ANALYSE	09
		2.1	Ontstaansgeschiedenis 09
		2.2	Nederzettingenstructuur 10
		2.3	Historisch-ruimtelijke kenmerken 11
3	I	HUIDIGE SITUATIE	13
		3.1	Analyse bestaande situatie 13
4	I	HUIDIG BELEID	17
		4.1	Gemeentelijk beleid 17
		4.2	Regionaal beleid (2011) 25
		4.3	Provinciaal beleid 29
		4.4	Landelijk beleid 31
5	I	VERKENNING	33
		5.1	Inleiding 33
		5.2	Locatie Kerkakkers 35
		5.3	Locatie Zuid-West 39
		5.4	Locatie Noordrand 41
		5.5	Conclusies 43
6	I	HAALBAARHEID	45



INLEIDING

1.1 **Waarom Structuurvisie Gerwen**

De inwoners van Gerwen zijn trots op hun dorp. Gerwen ligt in een fraaie landelijke omgeving en kent een actieve gemeenschap die zich inzet om de leefbaarheid in het dorp te behouden en waar mogelijk te versterken.

Mede vanuit dit perspectief is het Integraal Dorpsontwikkelingsplan (IDOP) Gerwen een aantal jaren geleden opgesteld. Het IDOP bevat een visie op de leefbaarheid van het dorp vanuit de optiek van de bewoners. De visie is vertaald in een aantal concrete projecten waarvan er een aantal al uitgevoerd zijn en een aantal nog in uitvoering is. Deze projecten zijn uiteenlopend van aard: vaak sociaal-cultureel van aard, maar ook ‘harde’ plannen voor verbetering van de voorzieningen, de woonomgeving of de verkeersveiligheid.

Eén project uit het IDOP is tot op heden nog helemaal niet van de grond gekomen: het bieden van ruimte voor nieuwbouwprojecten voor jongeren en senioren, bijvoorbeeld in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Voor een dergelijk project bestaat grote belangstelling, vooral van jongeren. In het kader van de leefbaarheid wordt het van groot belang geacht dat ook jonge mensen in Gerwen kunnen blijven wonen. Het leefbaarheidvraagstuk in Gerwen is daarmee voor een deel ook een ruimtelijk vraagstuk.

Het College van Burgemeester en Wethouders van Nuenen heeft besloten een structuurvisie op te stellen voor Gerwen, met als doel de ruimtelijke aspecten in relatie tot de wens van nieuwe woningbouw in Gerwen in beeld te brengen.

< Boven: Luchtfoto
Linksonder: Bestaande situatie
Rechtsonder: Topografische kaart 2004



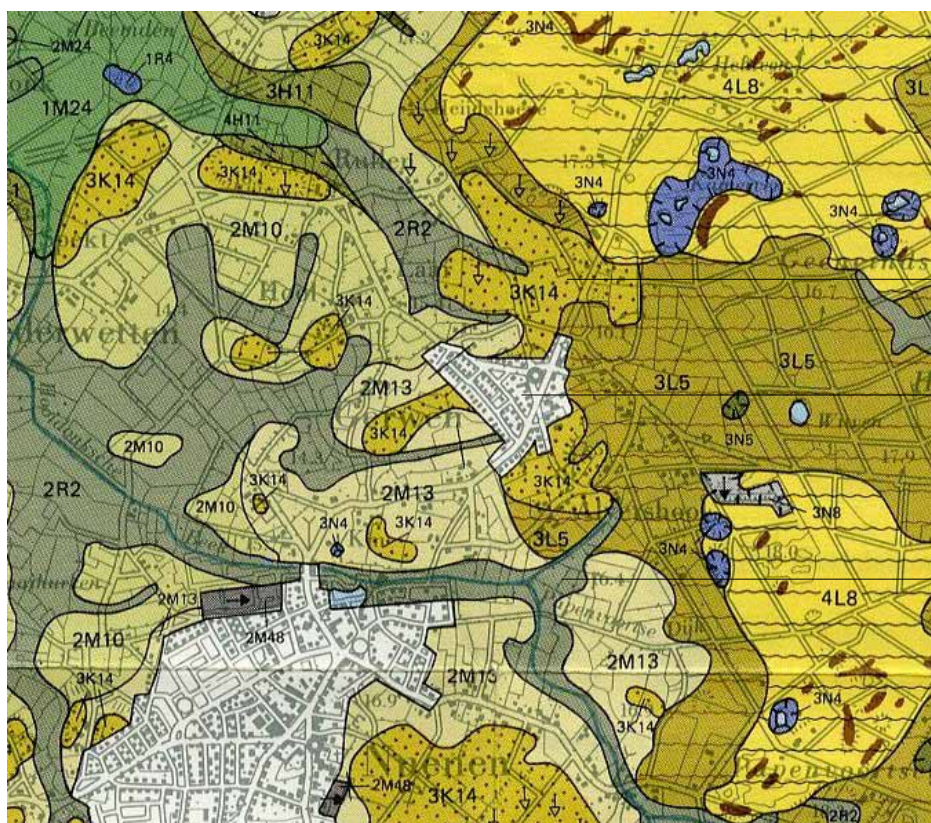
1.2 Doel Structuurvisie Gerwen

Een structuurvisie is een middel om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in beeld te brengen. De gemeente heeft een grote vrijheid om de structuurvisie vorm te geven. Voor Gerwen is gekozen voor een structuurvisie met een ruimtelijke insteek, om de afweging te kunnen maken waar op de korte en waar op de langere termijn gebouwd kan worden. Het resultaat van de Structuurvisie Gerwen is een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting van het dorp, dat zijn voltooiing bereikt.

1.3 Proces Structuurvisie Gerwen

Het College heeft opdracht verstrekt aan Croonen Adviseurs om de Structuurvisie Gerwen op te stellen. Vlak voor de zomervakantie 2011 is hiermee gestart. Allereerst is rondgewandeld in het dorp samen met de dorpsraad. Voor de zomervakantie is met de dorpsraad gesproken over een aantal ontwikkelingsrichtingen. Na de zomervakantie is met een aantal direct betrokkenen (omwonenden, grondeigenaren, initiatiefnemers, verenigingen, gemeente) gesproken over mogelijkheden en beperkingen. De resultaten hiervan zijn toegelicht aan de dorpsraad. Het geheel aan verkenningen, vooroverleg en reacties heeft geleid tot een voorlopige visie, die op 5 september 2011 is besproken tijdens een openbare vergadering van de dorpsraad.

De reacties waren zodanig dat besloten is de snelheid in het proces te behouden. Het College stelt de concept structuurvisie vast en geeft deze vrij voor inspraak. Iedere belangstellende kan reageren op het concept. De inspraakreacties worden gewogen en uiteindelijk besluit de gemeenteraad of en hoe de Structuurvisie Gerwen wordt vastgesteld als beleidskader. Na vaststelling biedt de structuurvisie het ruimtelijk kader waarbinnen nieuwe bestemmingsplannen in Gerwen, zoals die voor CPO projecten, ontwikkeld worden.



Dekzandrug
(3K14/3L5)

Gerwen

Beekdal
(2R2)

< Fragment Geomorfologische kaart



< Fragment van de militair-topografische kaart van omstreeks 1940. Opvallend is het contrast tussen het aangesloten akker-complex op de dekzandrug en de kleinschalige bouwlanden langs het beekdal.

2

HISTORISCHE ANALYSE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Op grond van de ontginningsgeschiedenis en het grondgebruik is rondom de kern Gerwen vanouds een drietal landschappelijke eenheden te onderscheiden: de akkercomplexen op de dekzandrug, de cultuurgronden op de flanken van het beekdal, de oude beemdlanden in het beekdal en de jonge heideontginningen. Per landschappelijke eenheid wordt ingegaan op de kenmerkende verschijningsvormen, zoals die tegenwoordig nog in het landschap waarneembaar zijn.

Aaneengesloten akkercomplex

De oudste bouwlanden bevonden zich rondom de kern Gerwen. Deze bouwlanden dateerden in eerste aanleg uit de late middeleeuwen. Door het opbrengen van een mengsel van mest, plaggen en zand uit de potstal, heeft zich door de eeuwen heen een dik esdek kunnen ontwikkelen. Een deel van de akkers kreeg daarbij een bolle vorm. Kenmerkend voor de percelering van het akkerscomplex was de onregelmatige blokverkaveling, die ontstond door een geleidelijke uitbreiding van het akkercomplex. De verschillende blokken waren onderverdeeld in kleinere kavels en onderling van elkaar gescheiden door houtwallen. In de loop der tijd werden deze houtranden verwijderd, waardoor open akkercomplexen ontstonden. Over het akkerscomplex van Gerwen liepen onverharde paden. Blijkens topografische kaarten uit de negentiende eeuw bevond zich langs deze akkerpaden veelal geen laanbeplanting. Alleen langs doorgaande wegen stonden bomenrijen (eiken, linden, beuken). Tegenwoordig is het grootste gedeelte van het aaneengesloten akkercomplex bebouwd. De bolle akker ten noorden van het gehucht Langlaar, die op een uitloper van de dekzandrug ligt, is een restant van dit grotere complex.

Cultuurgronden op de flanken van het beekdal

De gronden bij de gehuchten werden vermoedelijk later ontgonnen. Vanwege de hydrologische situatie was geen sprake van een aaneengesloten akkercomplex, maar van een zone waarbij kleine bouwlanden werden afgewisseld met dito graslanden. Op de militair-topografische kaart van omstreeks 1840 is het contrast tussen deze cultuurgronden op de flanken van het beekdal met het aaneengesloten akkercomplex duidelijk herkenbaar.

Oude beemdlanden

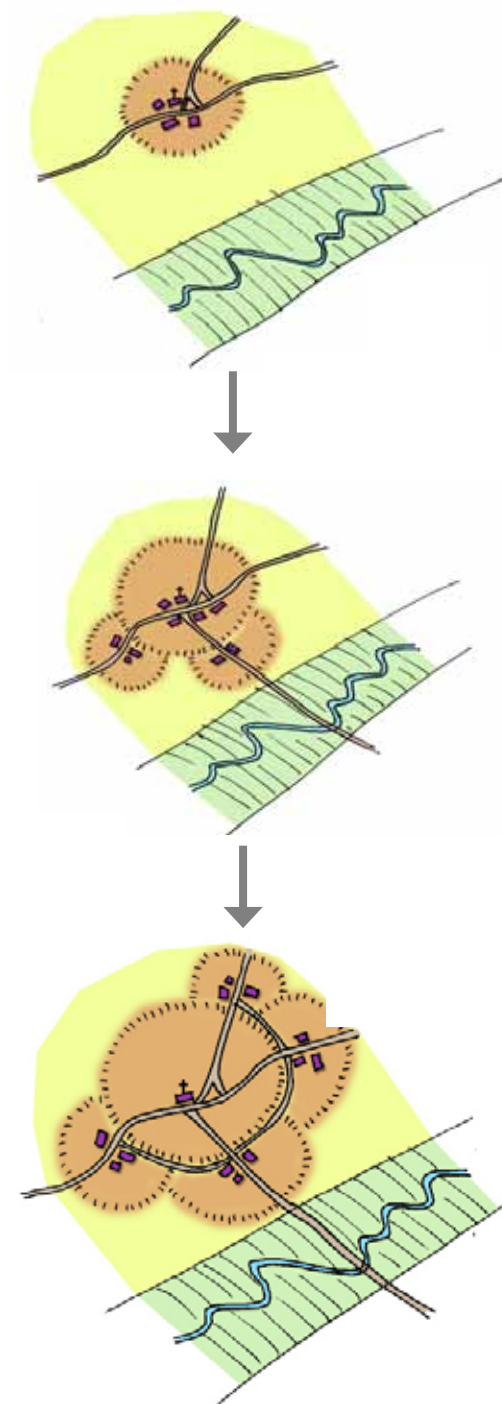
Het beekdal bestond oorspronkelijk uit moerassige gronden en blauwgraslanden. In de late middeleeuwen werden delen van deze natte broekgronden omgevormd tot grasland. De onontgonnen delen kregen de functie van gemeenschappelijk weide- en hooiland (zogenaamde beemdlanden). In de meest natte delen – zoals het Nuenens Broek - bevonden zich broekbossen die werden benut voor de winning van geriefhout.

Het verkavelingspatroon van de oude beemdlanden werd gekenmerkt door een fijnmazige structuur van smalle percelen. Ten behoeve van de afwateringen werden kavelsloten gegraven die haaks aansloten op de beeklopen. Langs deze sloten werden houtwallen en bomenrijen aangeplant. Veel hakhoutwallen en bomenrijen zijn in de laatste eeuw gerooid. Langs nieuwe perceelsgrenzen is in de regel geen beplanting aangebracht.

2.2 Nederzettingenstructuur

Gerwen is een zogenaamd kransakkerdorp. Dit nederzettingstype bestaat uit een reeks gehuchten, die op enige afstand van de dorpskern zijn gesitueerd. Een krans van nederzettingen ontstond in de late middeleeuwen door splitsing van boerderijen, waarbij de nieuwe boerderijen aan de overzijde van een bestaande akker werden gesitueerd. Van hieruit werden vervolgens nieuwe akkers aangelegd en beemden ontgonnen. De nieuw gestichte boerderijen groeiden veelal uit tot kleine nederzettingen, die in omvang de oude dorpskern gingen overtreffen. De oorspronkelijke nederzetting (Gerwen) werd grotendeels verlaten, waardoor de Sint-Clemenskerk met de pastorie nagenoeg eenzaam op de akkers achterbleef. Pas vanaf de tweede helft van de 19de eeuw neem de omvang van kern Gerwen weer toe. Tegenwoordig is de kransakkerstructuur van Gerwen nog herkenbaar, zowel in de ruimtelijke structuur als in het bebouwingsbeeld. De gehuchten Rullen, Hool, Laar, Langlaar/Broekeind, Avershool en Heuvel maken onderdeel uit van de krans rond Gerwen.

Kenmerkend voor de historisch-ruimtelijke structuur van de gehuchten Langlaar/Broekeind en Avershool is de langgerekte vorm, die samenhangt met de ligging van de wegtracés langs de randen van het beekdal. De gehuchten Hool, Laar, Rullen en Heuvel hadden van oorsprong een meer compacte vorm en bestonden uit een kleine clustering van boerderijen. Bij Laar en Hool hing deze ruimtelijke structuur samen met de aanwezigheid van twee kleine zandruggen op korte afstand van het beekdal.

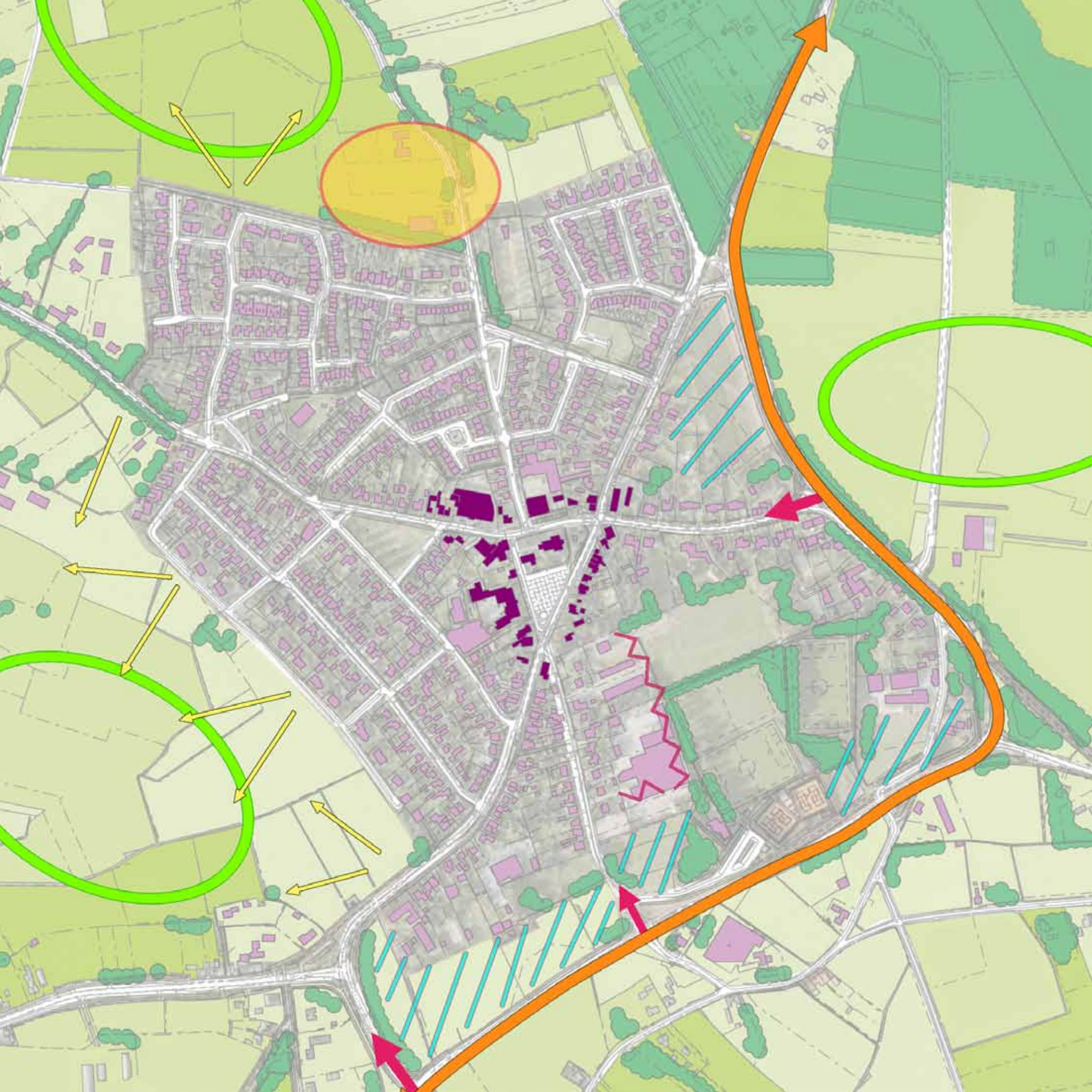


Schematische voorstelling van de ontwikkeling van een Kransakkerdorp

Bij een aantal gehuchten lagen de boerderijen gegroepeerd rondom een zogenaamde ‘plaatse’ : een driehoekige open ruimte die van oorsprong vaak aan de rand van de nederzetting lag en een agrarische gebruiksfunctie had. Een plaatse diende als verzamelplaats voor het vee. Op de plaats bevond zich in sommige gevallen een poel die dienst deed als drenkplaats en brandkuil.

2.3 Historisch-ruimtelijke kenmerken

- Landschappelijk contrast tussen aaneengesloten akkercomplex op dekzandrug, kleinschalige cultuurgronden op de flanken van de beekdalen en beemdgronden in de beekdalen.
 - reliëf: bolle akker ten noorden van Langlaar;
 - kleinschalige percelering in de omgeving van de gehuchten Laar, Hool en Alvershool;
 - broekbosjes en kavelsloten met perceelrandbeplanting;
 - percelering in beekdalen haaks op beekloop.
- Nederzettingsstructuur
 - kransakkerdorp: gehuchten rondom Gerwen (samenhang met landschappelijke geleiding);
 - plaatse: bebouwingsconcentraties rondom driehoekig plein.



3

Legenda



bebouwing



hoofdontsluiting



entree vanaf hoofdontsluiting



wegen



zicht op landschap



negatieve beelduitstraling



open randzones



ruimtelijke eenheid



rommelig gebied



bestaande groenstructuren

HUIDIGE SITUATIE

3.1 Analyse bestaande situatie

Het centrum van Gerwen ligt op de plek waar een aantal oude routes elkaar snijden, midden op een oud bouwlandcomplex. Tussen deze lange linten zijn in de loop der tijden van binnen naar buiten de verschillende woonbuurtjes ontstaan met als gevolg dat Gerwen over verschillende typen randen beschikt. Drie randtypen zijn onderscheiden:

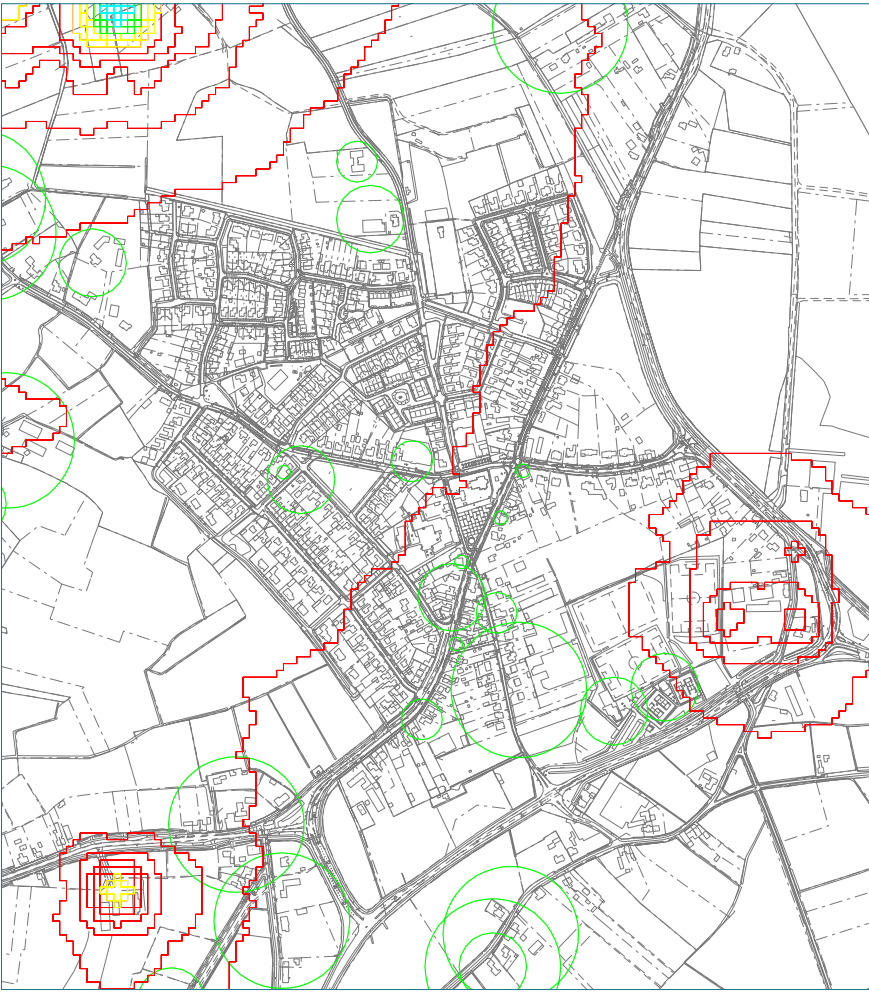
- terloopse rand, met een variatie van groen en bebouwing aan de zuid- en oostzijde van het dorp;
- heldere rand, met alle woningen georiënteerd op het buitengebied aan de westzijde van het dorp;
- gevarieerde rand, met een afwisseling aan voor- achter- en zijkanten aan de noordzijde van het dorp.

De hoofdroutes, de Smits van Oyenstraat en de Lieshoutseweg, voeren langs de 'terloopse' zuiden oostrand van Gerwen. Voor buitenstaanders is het beeld vanaf deze weg hét beeld van het dorp. De groene karakteristiek en de rijke afwisseling met zo nu en dan een doorzicht, resulteren in een overwegend aantrekkelijk beeld, een beeld dat past bij een Brabants dorp waar het goed toeven is. Zonder opdringerige bebouwing of nadrukkelijke geluidswallen. Behoud van deze basiskwaliteit is gewenst. De heldere rand aan de westzijde van Gerwen is voor de bewoners een grote kwaliteit vanwege het uitzicht op het licht glooiende, agrarische landschap. Vanuit de omgeving bezien, is deze dorpsrand 'hard'. Verzachting van deze rand, door het aanbrengen van een aantal beplantingsclusters is wenselijk. De grens tussen de noordrand van Gerwen en het agrarisch gebied bestaat uit een brede, kaarsrechte ontwatering, die een fysieke barrière vormt tussen woongebied en buitengebied. Slechts een deel van de woningen van de noordrand is georiënteerd op het buitengebied, waardoor ook gevoelsmatig de relatie met het buitengebied gering is. Aan de noordzijde liggen kansen om de ruimtelijke relatie met het buitengebied te versterken.

De locatie Kerkakkers is een relatief omvangrijk onbebouwd 'binnengebied' tussen een aantal oude linten, die tot dicht bij het centrum reikt. Een ideale plek om te wonen zo lijkt het, maar er is een aantal problemen: de beperkte ontsluitingsmogelijkheden en de milieubelemmeringen als gevolg van de aanwezigheid van bedrijven en sportvelden. De weinig fraaie achterkanten van de bedrijven aan de Kerkakkers dragen niet bepaald bij aan een aantrekkelijk woonmilieu. Ook hiervoor moet een oplossing worden geboden.

< Ruimtelijke analyse

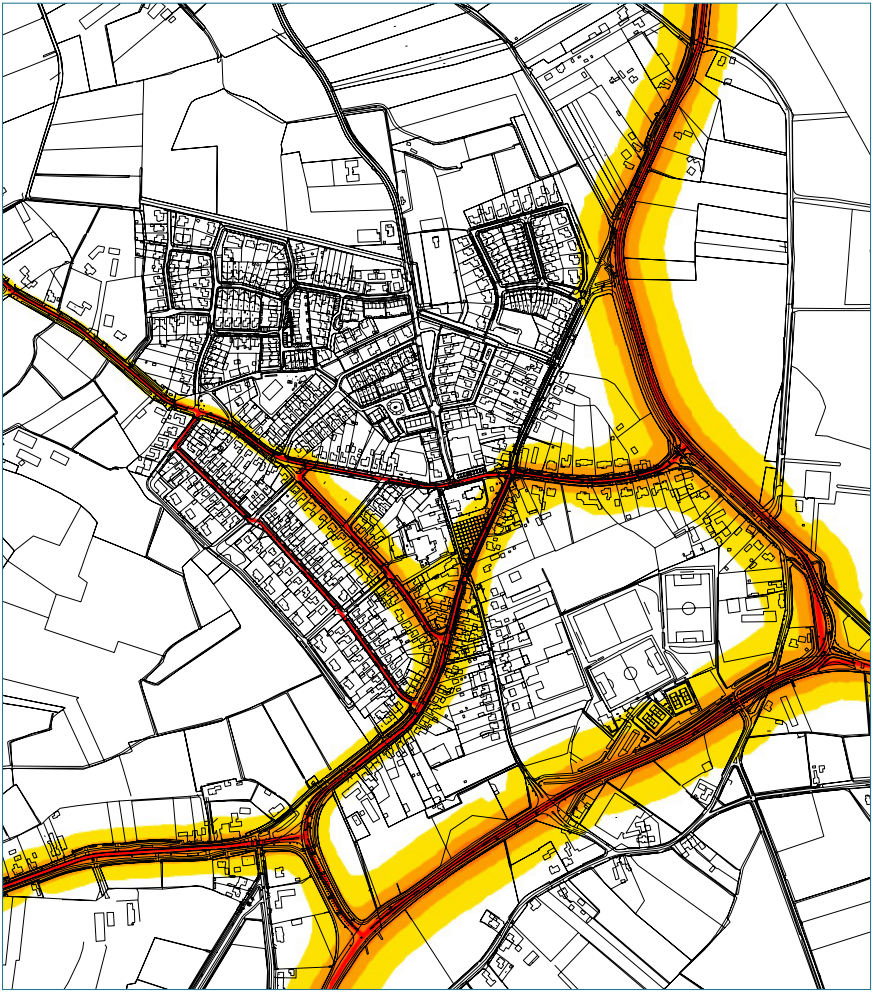
Milieubelemmeringen



Geurhindercirkel

- 00-06 ouEm³
- 06-10 ouEm³
- 11-14 ouEm³
- 14-20 ouEm³
- 20-30 ouEm³
- 30-50 ouEm³
- 50- + ouEm³

milieuhindercirkel (indicatief)



Legenda

- Gemeentegrens
- Wegen
- Spoorbaan
- Schermen/Wallen
- Panden

Contouren Railverkeer Lden

- Meer dan 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

Contouren wegverkeer Lden

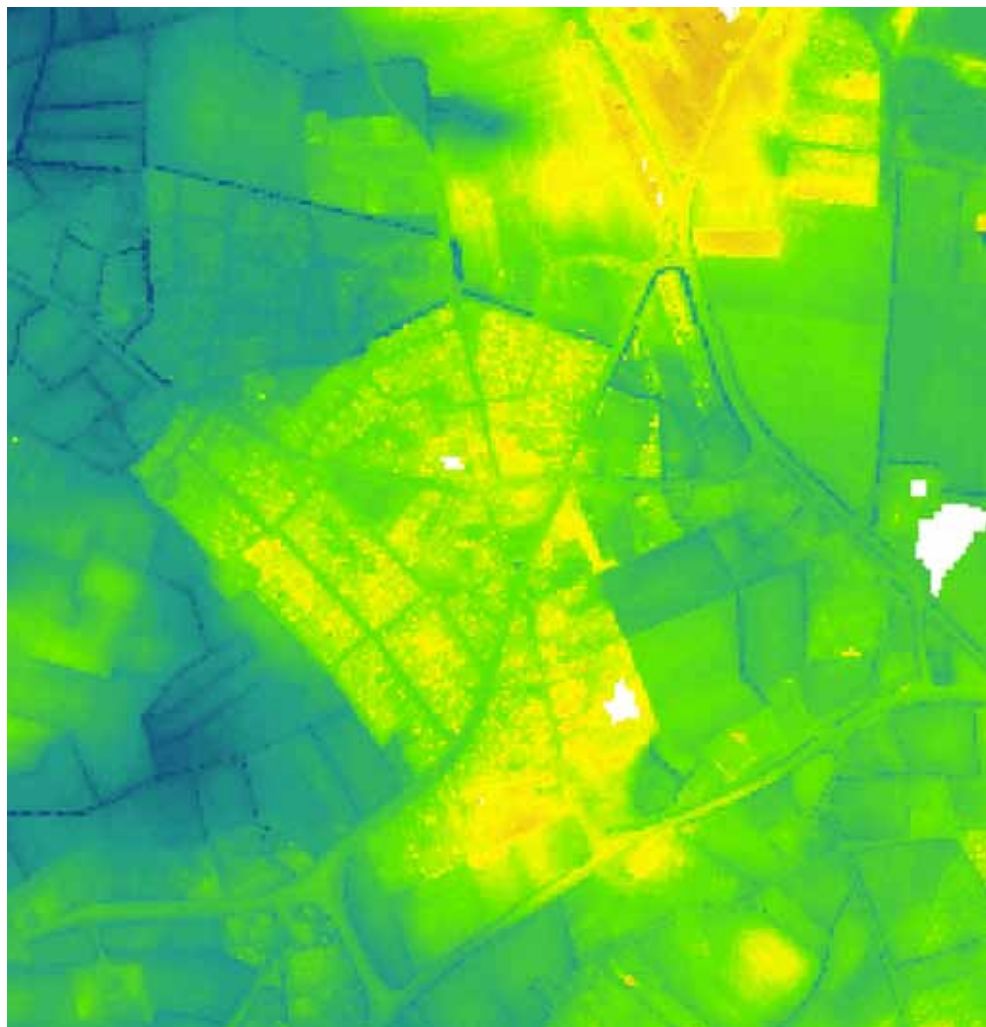
- Meer dan 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- 0 - 55 dB

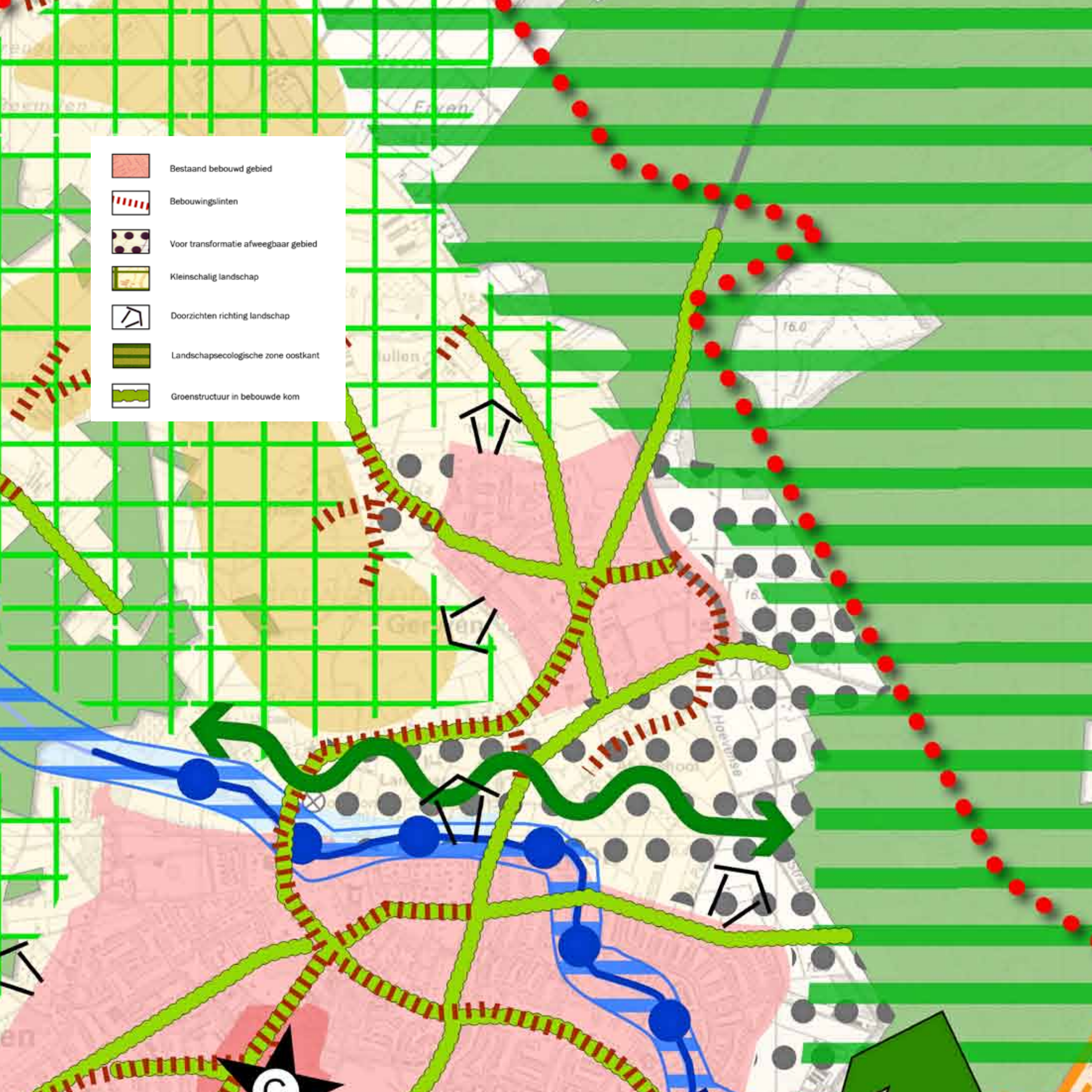
1992 Milieubureau, Ateliers Advies
Geluidmeet gegevens op 20/05/01
Datum: 1 juni 2007
Projectnummer: 428817

Geluidkaart
- Wegverkeer
- Railverkeer

De geluidszones op de kaart zijn indicatief

Hoogtekaart





HUIDIG BELEID

4.1 Gemeentelijk beleid

4.1.1 Aandachtspunten vanuit het raadsprogramma (2010-2014)

In het raadsprogramma van de gemeente Nuenen c.a. is ten aanzien van Gerwen het volgende gesteld:

- opstellen beeldkwaliteitplan en randvoorwaarden om een goede inpassing van nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken;
- kernkwaliteiten zijn dorps, duurzaam, groen en woonomgeving;
- expliciet aandacht aan de relatie nieuwe ontwikkelingen en bestaande karakteristiek

Analyse

Samengevat zegt het Raadsprogramma: zorg dat Gerwen Gerwen blijft. Sfeer en identiteit zijn belangrijke begrippen. Behoud van de dorpse karakteristiek betekent ook dat dorps en in dorpse dichtheden gebouwd moet gaan worden.

Voor de gedachtenvorming een aantal voorbeelden. Een Vinex dichtheid is circa 35 woningen per hectare. Een gemiddelde wijk met alleen grondgebonden woningen (veel rijen, tweekappers, weinig vrijstaand) telt circa 25 woningen/ha. Voor een dorpse dichtheid gaan we uit van een bandbreedte van 15-25 woningen per hectare. Hiermee houden we rekening met het feit dat ook in een dorp soms hogere dichtheden nodig zijn, bijvoorbeeld bij starterswoningen. Deze woningen hebben in de regel kleine kavels van 120 m² - 150 m².

4.1.2 Structuurvisie Nuenen (2009)

De structuurvisie geeft een beeld van het duurzaam ruimtelijk casco in relatie tot alle beleidsdoelstellingen. In de structuurvisie is al het toenmalige beleid verwerkt in één kaartbeeld.

In de structuurvisie Nuenen is aansluiting gezocht bij het toenmalig provinciaal beleid dat voorzag in transformatie (groei) mogelijkheden richting Hool/Laar en langs de hele oost- en zuidzijde van het dorp.

Op de kaart van de structuurvisie is een aantal relevante zaken aangeduid:

- doorzichten richting landschap; deze zijn zowel aan de west als aan de oostzijde aanwezig, doorzichten moeten behouden of gemaakt worden;
- bebouwingslinten: gekoppeld aan de oude linten en de buurtschappen, waarbij gepleit wordt voor behoud/versterking van de karakteristiek;

SPONSORS JEUGDPLAN R.K.G.S.V.

INTERIEURSPUITERIJ
M.JANSSEN

PETERSEN
DAKSERVICE

SCHILDERSBEDRIJF
J.SMITS

SMULDERS
STAALWERKEN BV

W.SCHUTS
SCHILDERSBEDRIJF

SPORTHUIS ZUID

LIEBREGTS
VERKUIJLEN

L. Liebregts
Projectontwikkelaar

V.D.HEIDEN
MODESTOFFEN

TUINDERSBEDRIJF
ANDRÉ V. ROOY

AANNEMERSBEDRIJF
WIJFFELAARS

RABOBANK
NUENEN

AUTOBEDRIJF
T.V.D.HEYDEN

Tuincentrum
Het Rullen

BAVARIA
LIESHOUT

HEESBEEN
ATTRACTIEVERHUUR

HOVENIERSBEDRIJF
H. GEVEN

MUSAN PARKET

B.LAMMERS
ASSURANTIEN

SPAAN
METAAL

AUTOBEDRIJF
JAN JANSSEN

TEGELWERKEN
P.V.D.BROEK

TANDARTS
R.AERTS

LEENDERS
METAALWERKEN

GEBR.V.D.BERK

DE COLLSE HOEK

GLASBEDRIJF
ISORAMA

KOOSAN VOF

FOODSERVICE
HELMOND

KEMENADE DESIGN
BELETTERINGEN

SPONSORS BEDANKT !

- cultuurhistorische elementen: het bolle akkercomplex ten westen van Gerwen moet gerespecteerd worden;
- groenstructuur: de wens om op een aantal plekken aan aantrekkelijke groenstructuur te realiseren die dorp en landschap verbinden en historische lijnen accentueert.

Analyse

De inzichten van de gemeente Nuenen ten aanzien van de transformatiegebieden zijn inmiddels gewijzigd. De gemeente is geen voorstander van uitbreidingen van Gerwen richting Hool/Laar. De overige zaken als doorzichten, linten, cultuurhistorie en groen blijven onverkort van kracht.

4.1.3 Woonvisie 2005+

In de woonvisie van de gemeente Nuenen is de wens uitgesproken dat Gerwen groeit tot een dorp met circa 3.000 inwoners. In de huidige omstandigheden is het niet verstandig meer te bouwen dan de eigen behoefte van de kern.

Analyse

Op dit moment schommelt het aantal inwoners van Gerwen rond de 2.100 (bron CBS, 2009). Bevolkingsgroei is in Nederland in de toekomst niet langer vanzelfsprekend op basis van de demografische vooruitzichten, echter in Gerwen wel wenselijk gelet op het draagvlak van voorzieningen. Op 1.1.2004 telde Gerwen nog circa 2.230 inwoners. Het inwonertal is al enige tijd dalende. Zonder maatregelen zal de dalende trend zich doorzetten.

In totaal zijn circa 775 woningen in Gerwen aanwezig waarvan circa 680 in de kern en circa 95 in de buurtschappen buiten de kom. De huidige 'dichtheid' is ca 2,7 inwoners per woning. De in de Woonvisie 2005+ uitgesproken groei met 900 inwoners betekent, bij de huidige 'dichtheid', dat circa 333 nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd. Dit aantal wordt niet realistisch geacht, gelet op de demografische ontwikkelingen en de marktsituatie met veel concurrerende projecten. Groei zal voornamelijk mogelijk zijn door vasthouden van de jeugd in combinatie met de trend van het nog steeds dalend aantal inwoners per woning. Een daling tot bijvoorbeeld 2,3 bewoners/woning leidt tot een behoefte van circa 138 woningen alleen al om het bewonersaantal op peil te houden.

De verwachting is dat de gemeente Nuenen ca als totaal nog in beperkte mate zal groeien tot circa 25.000 inwoners in 2035. Een groot deel van deze groei wordt opgevangen in Nuenen West en op de diverse inbreidingslocaties.

DE BUURTSCHAP HOOL / LAAR



De groeiwensen voor Gerwen met 900 inwoners dienen daarom naar beneden te worden bijgesteld. In de structuurvisie Gerwen wordt uitgegaan van een behoefte van circa 175 nieuwe woningen. Dit is een defensieve benadering. Uitgaande van een toekomstige bezetting van 2,3 bewoners per woning levert een dergelijk hoeveelheid in theorie ruimte voor circa 400 inwoners. Als de verdunning van 2,7 tot 2,3 bewoners/woning op de bestaande woningvoorraad van circa 775 woningen wordt geprojecteerd, ontstaat al een vraag voor circa 135 nieuwe woningen, alleen al om het inwoneraantal op peil te houden. Gerwen heeft een, van het Nuenens gemiddelde 'afwijkende', bevolkingsopbouw met relatief veel jongeren. Op korte en middellange termijn bestaat daarom de behoefte aan woningbouwlocaties onder andere CPO projecten te realiseren.

De onzekerheden ten aanzien van de toekomstige woningbehoefte vereisen een behoedzame wijze van benaderen. Het verlagen van de groeiambities is er een van. Een andere is om uit te gaan van een variabele bebouwingsdichtheid, die schommelt tussen de 15 en 25 woningen/ha en een in tijd en ruimte gefaseerde ontwikkeling. Bijstellingen zowel naar boven als naar beneden kunnen hierdoor plaatsvinden.

4.1.4 Integraal Dorpsontwikkelingsplan Gerwen (2010)

Voor Gerwen is in 2007 een Integraal Dorpsontwikkelingsplan door de raad vastgesteld met als doel de leefbaarheid van het dorp te versterken vanuit de visie van de bewoners. De belangrijkste wensen en conclusies zijn vertaald in een zogenaamde oplegger met projectenlijst. Hoog op de wensenlijst van de bewoners staat het 'collectief particulier opdrachtgeverschap' (CPO) en huisvestingsmogelijkheden voor ouderen en jongeren.

Analyse

Het IDOP is nog steeds actueel, als einddatum voor de projecten geldt 31 december 2012. In het IDOP is het opstarten van een CPO-groep als project opgenomen. De ontwikkel- en bouwactiviteiten vallen niet onder het IDOP.

4.1.5 Beleidsregels Buitengebied in Ontwikkeling (2010)

Deze rapportage gaat over de kansen voor de verspreide bebouwingsclusters in het buitengebied. De bebouwingsclusters verschieten van kleur, omdat de agrarische gebruiksfunctie afneemt. De beleidsregels geven kaders aan hoe de ruimtelijke kwaliteit kan worden behouden/versterkt in combinatie met nieuwe functies en/of nieuwe bebouwingsmogelijkheden.



Het ruimtelijk beeld van het landschap van de buurtschap Hool / Laar
 (Bron: Beleidsregels Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Nuenen)

Het buurtschap Hool/Laar, aan de noordwestzijde van Gerwen, wordt gekarakteriseerd als een 'lappendeken' ontstaan uit de combinatie van een bebouwingslint en een bebouwingscluster. Het buurtschap is groen, ruimtelijk gevarieerd en bevat authentieke elementen zoals een 3-hoekige Plaetse, langgevelboerderijen en de karakteristieke straatprofielen.

In de beleidsregels wordt voorgesteld, bij vrijkomende agrarische bedrijvigheid, in het buurtschap 2 kavels van 1.000 meter met woning van 750 m³ in het binnengebied van Hool/Laar een aantal kleinere kavels, met behoud van open ruimtes en hagen op de kavelgrens te realiseren.

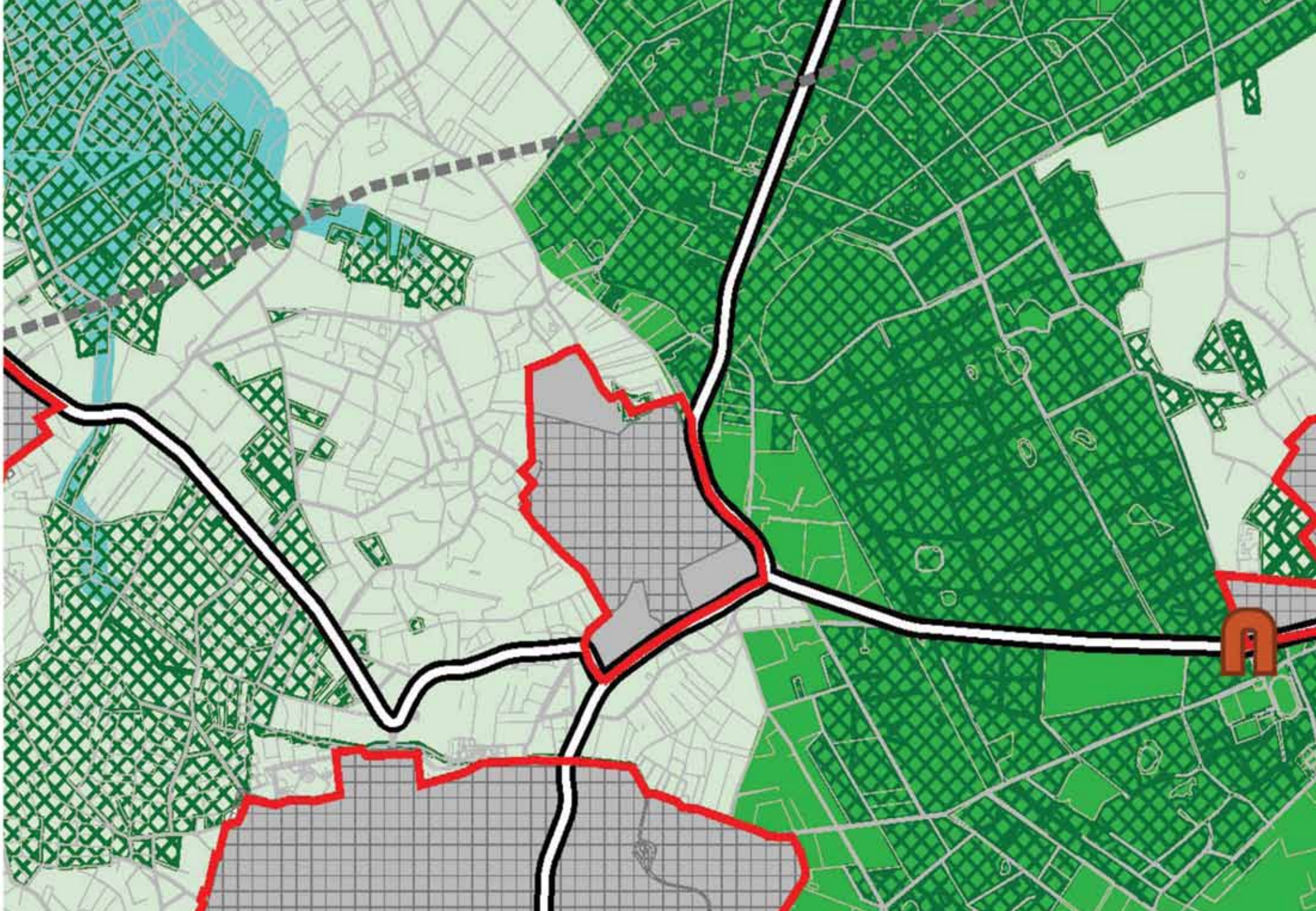
Analyse

Aan de beleidsregels gaat een analyse vooraf die de kwetsbare kwaliteiten van de buurtschappen in beeld brengt. Het voorstel is feitelijk een maximaal aanvaardbaar geachte afronding van het buurtschap met een zeer beperkt aantal woningen.

De analyse toont aan dat het benoemen van de omgeving Hool/Laar als transformatiegebied in de Verordening Ruimte en de Structuurvisie een minder goed idee is. De bestaande kwaliteiten zijn hoog en kwetsbaar, die hoge mate aan zorgvuldigheid eisen, waardoor de plancapaciteit verwaarloosbaar klein is.

4.1.6 Onderzoek en discussie buitensport (2009)

Door de gemeente Nuenen is in samenwerking met de verenigingen in Gerwen gekeken naar de optimale ligging van sportlocaties in relatie tot eventuele andere invullingen zoals woningbouw. Daartoe is het ruimtebeslag in kaart gebracht en zijn de locaties beoordeeld waarmee de woningbouwambitie gestalte zou kunnen krijgen. De gemeente heeft gronden verworven met het oog op deze mogelijke herschikking en de samenwerking gezocht met woningbouwvereniging Helpt Elk-ander. Voetbal en tennisvereniging hebben aangegeven het liefst op de huidige locaties te blijven zitten. Bij de voetbalvereniging heeft de gemeente zich garant gesteld voor eventuele desinvesteringen op basis van 10 jaar afschrijving, in geval van verplaatsing van de voetbalvelden.



Ontwerp Intergemeentelijke Structuurvisie Rijk van Dommel en Aa

- Plangebied
- Droge natuur
- Beekdalen
- Intensief recreatiegebied
- Landelijk gebied
- Stadsranden
- Zoekgebied NOC
- Behoud en realisatie begrensde EHS

- U Ontwikkeling recreatieve poorten
- Aanleg ontbrekende schakels in recreatief netwerk
- Hoofdwegenstructuur
- ↔ Ombouw A270 naar N270 met aansluiting op intensief recreatiegebied
- Spoorlijn
- Realisatie evenementenstation
- Bestaande stations
- Hoofdwaterstructuur
- Stedelijk gebied (buiten plangebied)

Analyse

Los van de vraag of verplaatsing van een of beide verenigingen aan de orde is, speelt de vraag wat de toekomstige ruimtebehoefte is voor de verenigingen, in relatie tot de demografische ontwikkelingen. De voetbalvereniging beschikt nu over een clubhuis en 3 grasvelden. Het aantal velden kan worden teruggebracht naar 2 indien 1 veld wordt uitgevoerd als kunstgrasveld. Omdat een kunstgrasveld 2,5 maal zoveel bespelingsuren heeft in vergelijking tot een regulier grasveld, neemt daarmee per saldo de capaciteit van de accommodatie toe.

De tennisvereniging beschikt momenteel over 4 banen. Aan de oostzijde ligt een ruimte waar eventueel nog 2 banen zouden kunnen worden gerealiseerd. Het bestuur heeft aangegeven dat de huidige omvang naar de toekomst toe, voldoende is

Op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dit soort sportvoorzieningen een richtafstand van 50 meter tot woningbouw. Deze afstand is voornamelijk gericht op het aspect geluid. Van deze afstand mag, bijvoorbeeld door het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen, worden afgeweken. In de bestemmingsplantoelichting moet dit vervolgens met akoestisch onderzoek worden gemotiveerd.

4.2 Regionaal beleid (2011)

4.2.1 Ontwerp Intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa

Gerwen ligt midden in de regio Eindhoven/Helmond. Voor dit gebied is onder regie van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) een integraal wensbeeld met als doel een ontwikkeling waarbij stedelijke dynamiek en de ontwikkeling van natuur- en landschap, een ander agrarisch gebruik, het ontwikkelen van recreatieve kansen, een goede ontsluiting en een attractief park voor Brainport hand in hand gaan. In het wensbeeld ligt in Gerwen in het noordelijk deel waar laagdynamische functies en activiteiten centraal staan: veel aandacht voor natuur, landschap en cultuurhistorie

De structuurvisie heeft als ondertitel: 'naar een groenblauwe en recreatieve invulling van het gebied tussen Eindhoven en Helmond. De Intergemeentelijke Structuurvisie heeft een opvallend verschil met de provinciale Verordening Ruimte en de Rijksbufferzone.

- de begrenzing van het stedelijk gebied Gerwen, houdt wel rekening met een uitbreiding aan de noordzijde, de Verordening Ruimte (zie 4.3.1) niet.



Analyse

De intergemeentelijke structuurvisie is de weergave hoe vanuit de regio tegen de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling wordt aangekeken. De intergemeentelijke structuurvisie maakt voor een klein deel andere keuzes dan de provincie in de Verordening Ruimte heeft gemaakt, bijvoorbeeld ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden van Gerwen.

4.2.2 Regionaal woningbouwprogramma

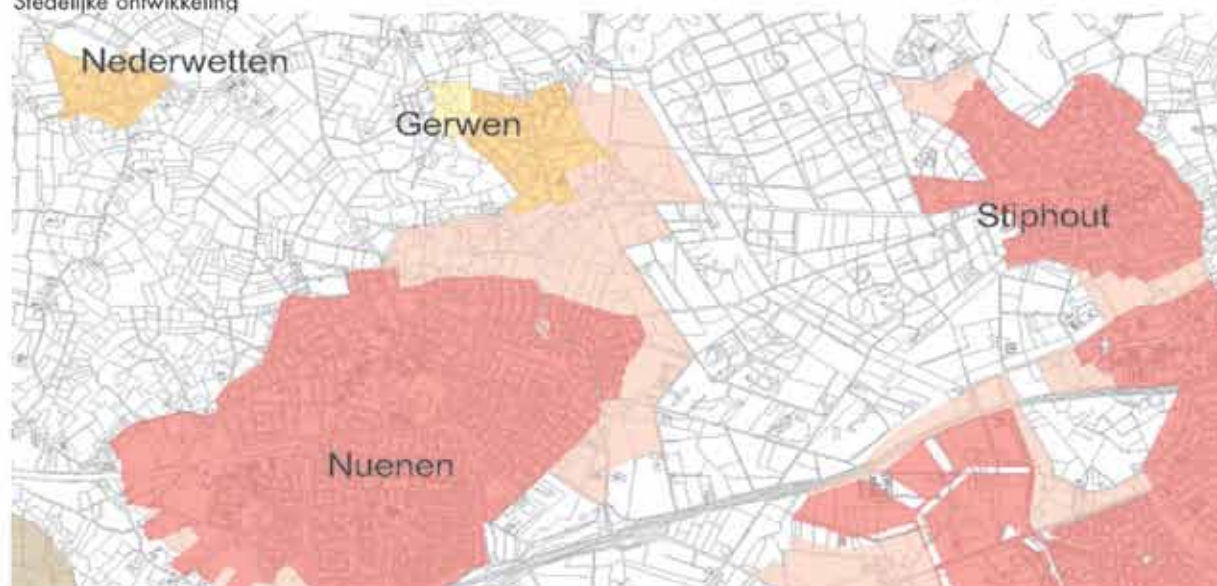
In het regionale woningbouwprogramma is opgenomen dat in de gemeente Nuenen ca tot 2014 625 woningen gebouwd mogen worden. In de periode 2015-2019 871 stuks. In totaal circa 1.500 woningen. Een plancapaciteit van 130% (1.950) wordt als werkbaar beschouwd, zodat kan worden geanticipeerd op uitval en/of vertraging van projecten. De herprioritering van de Ruimtebalansprojecten levert nu reeds een plancapaciteit van circa 2.450. Meer dan wenselijk., toevoegingen aan het woningbouwprogramma zijn niet wenselijk. Voor kleinschalige projecten, voor zover de markt dit toelaat, kan een uitzondering worden gemaakt.

Analyse

Het regionaal woningbouwprogramma geeft een doorkijk tot 2019. De structuurvisie kijkt verder. Het geeft een visie op de ruimtelijke afronding van Gerwen, zonder tijdslimiet. De ontwikkelingsmogelijkheden in Gerwen zullen in kleinschalige projecten worden gerealiseerd. De beleidsmatige ruimte die het Regionaal Woningbouwprogramma biedt, is van toepassing op de situatie in Gerwen.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Stedelijke ontwikkeling



Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied verstedelijking:

- Stedelijk concentratie gebied
- Kernen in landelijk gebied

Gebied integratie stad-land

Regionaal bedrijventerrein

Verordening ruimte Noord-Brabant

Natuur en Landschap



Natuur en landschap

- Ecologische hoofdstructuur
- Zoekgebied voor ecologische verbindingzone
- Attentiegebied ehs
- Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
- Groenblauwe mantel
- Beheergebied ehs

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte van de provincie Noord Brabant heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te bevorderen. Terecht wordt behoedzaam met het bestaande buitengebied omgegaan.

Met betrekking tot Gerwen zijn de volgende aspecten van de verordening Ruimte relevant;

- Stedelijke ontwikkeling
Gerwen is benoemd als een ‘kern in landelijk gebied’. De gebieden ten zuiden en ten oosten van Gerwen is benoemd als ‘zoekgebied verstedelijking’ voor Nuenen. Een klein gebiedje aan de westkant van Gerwen, ter hoogte van het buurtschap Hool/Laar is betiteld als ‘zoekgebied verstedelijking voor de kern Gerwen. De begrenzing is vastgelegd met een nauwkeurigheid van 12,5 meter. Eventuele wijzigingen in de begrenzing kunnen worden doorgevoerd indien dit tot een duidelijke en aantoonbare kwaliteitsverbetering leidt.
- Natuur- en landschap
De west- en noordzijde van het stedelijk gebied grenzen direct aan het gebied met de status ‘Groenblauwe Mantel’. De begrenzing van deze gebieden is vastgelegd met een nauwkeurigheid van 50 meter. Eventuele wijziging alleen te overwegen indien overtuigende meerwaarde wordt verkregen.
- Cultuurhistorie
De gebieden aan de oostzijde van Gerwen hebben een status als ‘cultuurhistorisch vlak’.

De voetbalvelden worden in de Verordening Ruimte beschouwd als ‘kleinschalige vrijetijdsvoorzieningen’. Vestiging in Groenblauwe Mantel is onder voorwaarde mogelijk indien het gebied waarbinnen vestiging plaatsvindt, is benoemd als ‘kernrandzone’. De kernrandzone strekt zich uit tot maximaal 250 meter van het ‘stedelijk gebied’.

Analyse

Duidelijk is dat het vigerende provinciale beleid afwijkt van de gemeentelijke wensen ten aanzien van de noodwestzijde van Gerwen. De gemeente heeft de ruimtelijke kwaliteit van Hool/Laar laten onderzoeken en deze als hoog en kwetsbaar gewaardeerd. Deze conclusie wordt vooralsnog niet door de provincie gedeeld. De vestiging van sportvelden aan de noordzijde is binnen het provinciaal beleid denkbaar, woningbouw is niet mogelijk aan de noordzijde. De Structuurvisie kan als instrument dienen om in bestuurlijk overleg met de provincie tot wijziging van de Verordening Ruimte te komen.





4.4 Landelijk beleid

4.4.1 Rijksbufferzone

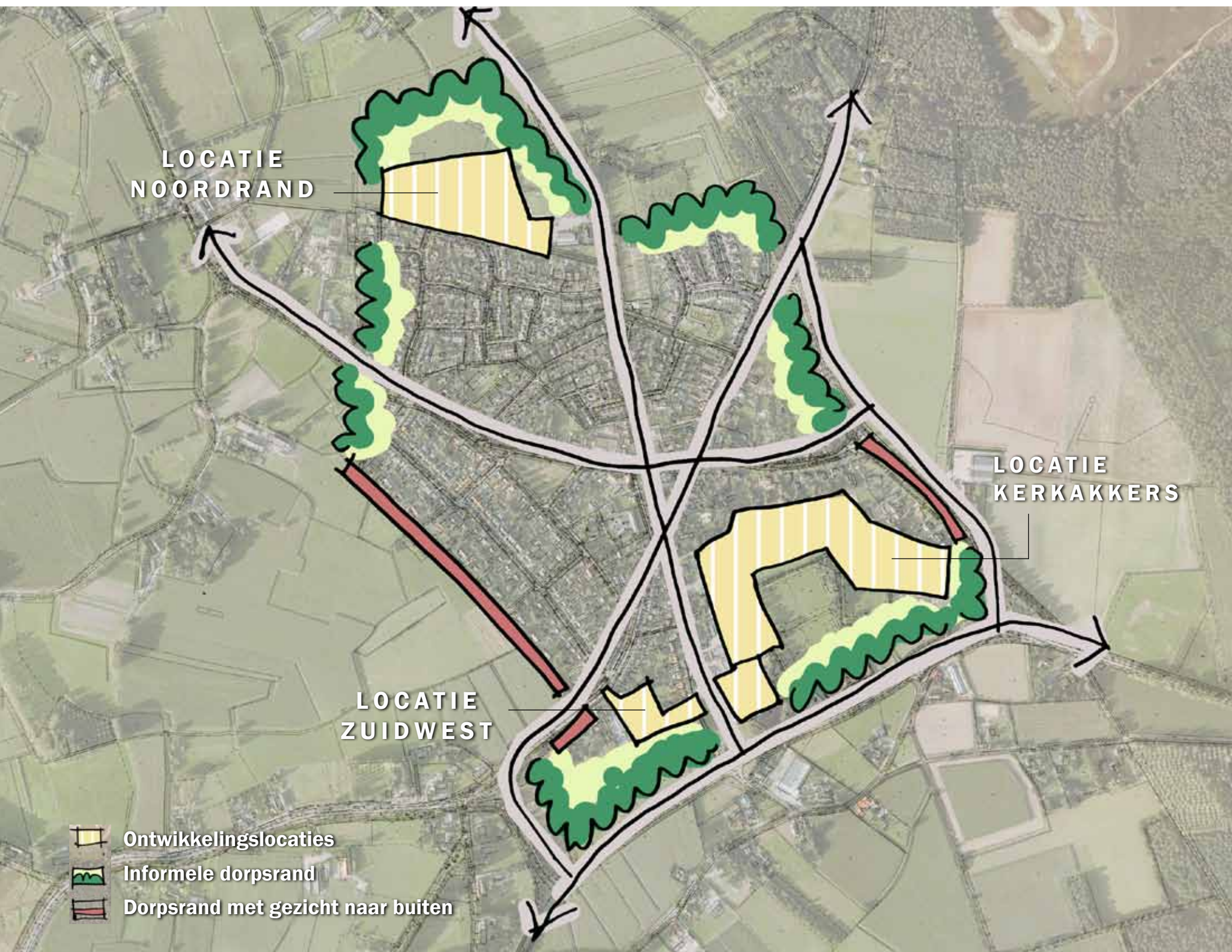
In het dossier over de Noord-Oost Corridor (grote ruit om Eindhoven) heeft het Rijk als voorwaarde van deelname aan het project gesteld dat het gebied tussen Eindhoven en Helmond een sterkte groenblauwe uitstraling dient te krijgen. Hiervoor had het voormalige ministerie van VROM het beleidsinstrument Rijksbufferzone naar voren geschoven. Inmiddels staat in het regeerakkoord dat het Rijk zal geen rijksbufferzones meer gaat aanwijzen en dat het instrument wellicht overgaat naar de provincie.

Het Rijk heeft aan de regio gevraagd om een conceptbegrenzing op te stellen. Intentie van de regiogemeenten is om het gehele gebied buiten de bebouwde kom onder de Rijksbufferzone te laten vallen. Doel van de Rijksbufferzone is om ongewenste verstedelijking van de groene tussengebieden in de stedelijke regio's tegen te gaan door de ontwikkeling van een robuuste groenblauwe structuur. De doelstellingen van de provinciale Verordening Ruimte en de Rijksbufferzone zijn in hoge mate overeenkomstig.

De gemeenteraad van Nuenen heeft geadviseerd om de noordrand van Gerwen buiten de Rijksbufferzone te houden..Daarnaast heeft de raad geadviseerd om het gebied Laar/Hool juist wel in de Rijksbufferzone te leggen.

Analyse

Het gebied rond Laar/Hool is in de begrenzing van de RBZ gelegd, dit is niet in overeenstemming met de begrenzing van de Verordening Ruimte, waar het gebied is benoemd als 'Transformatiegebied', ofwel zoekgebied voor uitbreiding van Gerwen. Vanwege de unieke cultuurhistorische ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit van Hool/Laar is uitbreiding van Gerwen in deze richting niet gewenst.



VERKENNING

5.1 Inleiding

Programma

De volgende programmatische uitgangspunten voor de verkenning zijn gehanteerd:

- Circa 175 nieuwe woningen, bij een dichtheid van 15-25 woningen per ha ligt de ruimtebehoefte tussen de 7 en 11,5 hectare;
- Voetbalvereniging met 2 velden, waarvan één als kunstgrasveld, een bestaand veld komt te vervallen. Dit levert circa 0,5 ha ruimte;
- Tennisvereniging met 4 banen, de huidige omvang blijft gehandhaafd.

Er zijn geen ruimtereserveringen voor werklocaties meegenomen. De bestaande en te herstructureren bedrijvenlocaties binnen de gemeente Nuenen bevatten voldoende capaciteit. Ontwikkeling van nieuwe bedrijvenlocaties is niet gewenst.

Locaties

Oost en zuidzijde van Gerwen

De gebieden ten oosten van de Lieshoutseweg en ten zuiden van de Smits van Oyenlaan worden niet in beschouwing genomen als mogelijke uitbreidingslocaties voor woningen of verplaatsing van sportvelden. De fysieke en emotionele barrièrewerking van deze wegen is zodanig groot dat geen vanzelfsprekende en samenhangende dorpsstructuur kan worden gerealiseerd. De aanwezigheid van het buurtschap ten zuiden van de Smits van Oyenlaan en van de groene verbinding ten oosten van de Lieshoutseweg versterken de keuze om hier geen dorpsuitbreiding te overwegen.

Westzijde van Gerwen

De westzijde wordt niet als woningbouwlocatie in beschouwing genomen. De bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zowel in de omgeving van Hool/Laar als in de geaccidenteerde omgeving van het open agrarisch gebied, dat 'onversneden' overgaat naar het bolle akkercomplex, worden hoog gewaardeerd. Ingrepen die deze waarden bedreigen zijn ongewenst.

Noordzijde van Gerwen en inbreidingsmogelijkheden binnen de bebouwde kom

Alleen de noordzijde en de inbreidingslocaties binnen de bestaande bebouwde kom worden als zinvolle mogelijkheden beschouwd om ruimte te bieden aan groei van Gerwen. De kansen en beperkingen van de volgende locaties zijn verkend (zie beeld hiernaast):



Ligging locatie Kerkakkers



Beeld 1a: Eigendomssituatie



Beeld 1b: Fase 1



Beeld 1c: Fase 2

- 1 Locatie Kerkakkers
- 2 Locatie Zuid-West
- 3 Locatie Noordrand

Bij de verkenning zijn globaal de oppervlaktes bepaald zodat, met de dichtheid van 15-25 woningen per hectare, inzicht wordt geboden in de capaciteit.

Op de kaarten is de sportveldenmilieuzone weergegeven in de vorm van een stippellijn. Binnen de stippellijn is zonder aanvullende (akoestische) maatregelen geen woningbouw mogelijk. Maatregelen kunnen in theorie worden getroffen aan de bron, in de overdracht (scherm of wal) of bij de woningen (gevelmaatregelen).

5.2 Locatie Kerkakkers

De Kerkakkers is het gebied omsloten door de Moorvensedijk, de Lieshoutseweg, de Smits van Oyenlaan, met een centrale daarin positie voor de voetbalvereniging. De randen zijn verschillend van aard.

Aan de oostzijde ligt een agrarisch bedrijf waarop een hindercirkel rust. De westzijde bestaat uit kavels van circa 100 meter diep met een daarop een aantal kleinere bedrijven en een groot bedrijf (Smulders) waarop hindercirkels (30- 50 meter) van toepassing zijn. De noordzijde, het voormalig cafévoetbalveld van Smits, ligt het dichts bij het hart van het dorp. Deze locatie is obstakelvrij, maar in zijn huidige vorm alleen bereikbaar via aangrenzende eigenaren. De zuidzijde bestaat uit de sportvelden, die voor een deel in de geluidszone van de Smits van Oyenweg liggen. Deze geluidszone omvat 30 meter ter weersijden uit het hart van de weg. Rond de sportvelden ligt een milieuzone van 50 meter.

Met verschillende partijen zijn gesprekken gevoerd, die voldoende hoopgevend zijn om de Kerkakkers als ontwikkelingslocatie te behouden. Het voormalige cafévoetbalveld kan worden ontsloten, milieucirkels kunnen op termijn verdwijnen.

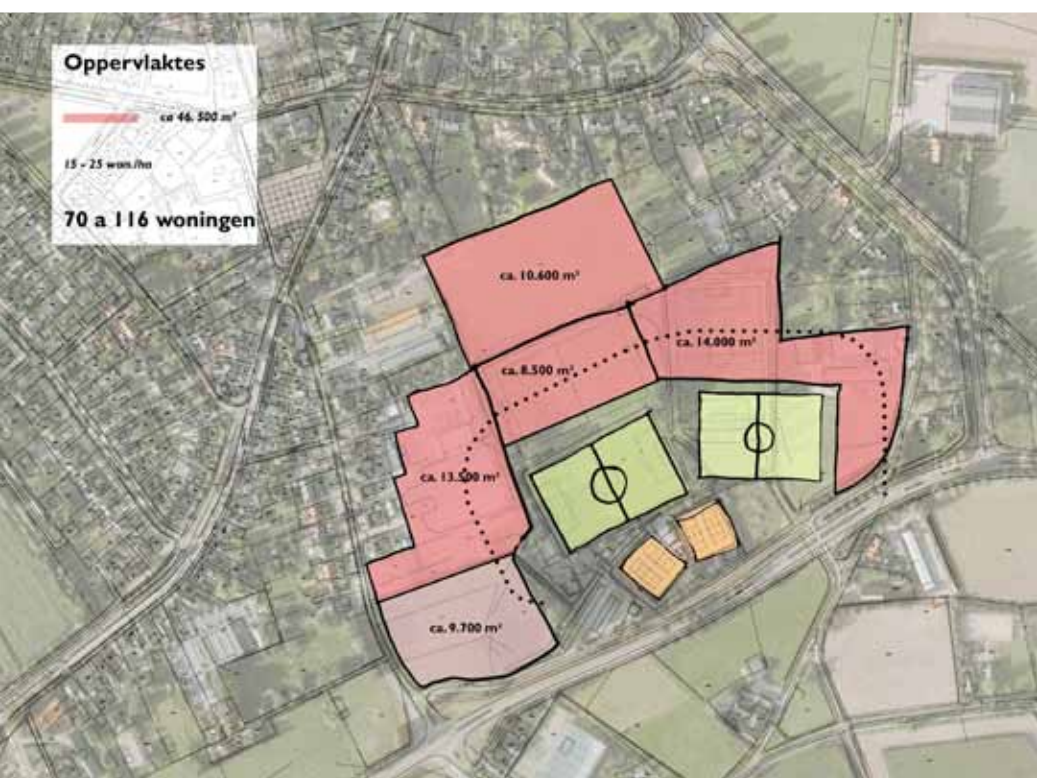
Voor de Kerkakkers is een groeireeks onderzocht, startend vanuit het voormalige cafévoetbalveld op de korte termijn tot een scenario met volledige herontwikkeling op de lange termijn waarbij de voetbalvereniging wordt verplaatst. Ook is de mogelijkheid in beeld gebracht waarbij de voetbalvereniging, met 2 speelvelden, is gehandhaafd op de Kerkakkers, evenals varianten hoe de 2 speelvelden ruimtelijk kunnen worden gepositioneerd.



Beeld 1d: Fase 3/4



Beeld 1e: Fase 3/4 (Variant West)



Beeld 1f: Fase 3/4 (Variant Oost)



Beeld 1g: Fase 5

Bij de reeks is rekening gehouden met het feit dat er op dit moment contractuele verplichtingen bestaan om de locatie op de hoek Kerkakkers/Smits van Oyenlaan (ca 10.000 m2) te ontwikkelen als bedrijfslocatie. Er wordt van uitgegaan dat de ontwikkeling zodanig is, dat eventuele milieueffecten als gevolg van de te ontwikkelen bedrijfsactiviteiten niet van invloed zijn op het gebruik van de aangrenzende gronden.

Bij de reeks is uitgegaan dat de tennisbanen blijven bestaan. Verplaatsing is denkbaar, maar wordt niet overwogen om een aantal redenen:

- tennisbanen zijn kapitaalintensief, verplaatsing betekent een behoorlijke kapitaalvernietiging die niet makkelijk terugverdiend kan worden;
- de tennisbanen en het omringende groen dragen bij aan het aantrekkelijke, diffuse beeld van Gerwen vanaf de doorgaande weg;
- tennisbanen liggen in de geluidszone van de Smits van Oyenweg.

Korte beschrijving bij de beelden op pagina 32 en 34

- 1a eigendomssituatie, met in paars de eigendommen van gemeente en/of woningbouwvereniging en in lichtpaars de eigendommen van derden.
- 1b fase 1: Met benutting voormalig cafévoetbalveld in het noorden, 2 voetbalvelden en bedrijfslocatie op hoek kerkakkers/Smits van Oyenlaan. De puntjeslijn geeft de 50 meter milieuzone aan van de sportvelden. Binnen deze zone is zonder aanvullende maatregelen (geluidwerende voorzieningen) geen woningbouw mogelijk.
- 1c fase 2: Bovenstaand aangevuld met de vrijkomende ruimte van het op te heffen voetbalveld.
- 1d fase 3/4: Bovenstaand aangevuld woningbouw op de (agrarische) bedrijfslocaties in de flanken.
- 1e fase 3/4: Variant West. In deze variant is het kunstgrasveld aan de westzijde gesitueerd, vanuit de gedachte dat niet noodzakelijk de footprint van een bestaand veld moet worden gebruikt omdat een kunstgrasveld een geheel eigen fundering moet hebben. Het voordeel is dat een grotere maat voor het woongebied ontstaat met ruimere verkavelingsmogelijkheden. 'Nadeel' is dat geluidwerende voorzieningen moeten worden getroffen om de bestaande woningen aan de Kerkakkers akoestisch te beschermen.
- 1f fase 3/4: Variant Oost. Als bovenstaand maar dan met situering van het kunstgrasveld aan de oostzijde. Het voordeel is dat een bebouwingsring ontstaat die geënt is op de structuur van de oorspronkelijke linten. Nadeel is dat het nieuwe veld op afstand ligt van het clubhuis.
- 1g. Fase 5: Scenario met verplaatsing voetbalvereniging naar elders en benutting vrijkomende



Ligging locatie Zuidwest



Beeld 2a: Eigendomssituatie



Beeld 2b: Situatie met ontwikkeling op eigen terrein



Beeld 2c: Situatie met integratie buurperceel

grond voor woningbouw. De capaciteit van 110-183 woningen moet naar beneden worden bijgesteld, indien geen aanvullende maatregelen worden getroffen in de omgeving van de tennisbaan.

5.3 Locatie Zuid-West

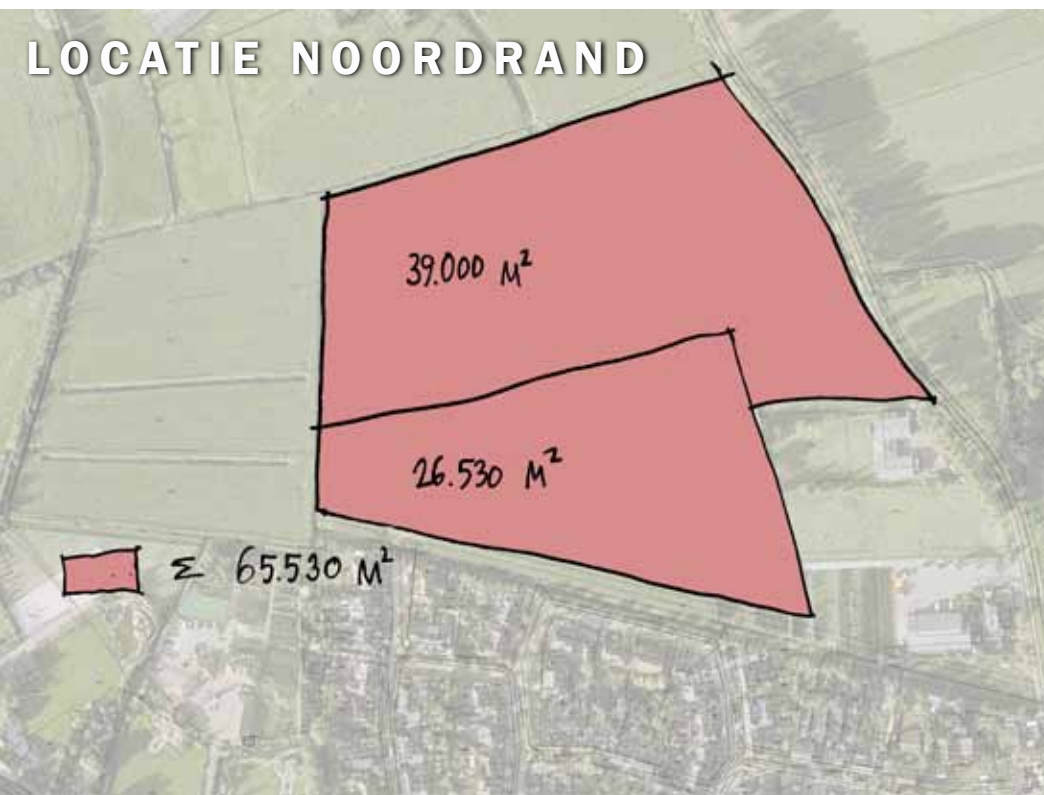
Deze locatie betreft het automobielbedrijf van der Heijden en een aangrenzend kavel aan de Kerkkakers. Indien automobielbedrijf van der Heijden verhuist, kunnen beide locaties ontwikkeld worden tot woongebied.

Twee varianten zijn in beeld gebracht waarbij de bestaande woning aan de zuidkant wel of niet wordt geïntegreerd. Indien het autobedrijf blijft gehandhaafd op de huidige locatie, dan zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van het resterende perceel aan de Kerkkakers beperkt, vanwege de onaantrekkelijke verschijning van de achterzijde van het autobedrijf en de milieubelemmeringen. Vooral nog wordt uitgegaan van verplaatsing van het bedrijf.

[Korte beschrijving bij de beelden op de pagina hiernaast](#)

- 2a eigendomssituatie;
- 2b situatie met ontwikkeling op eigen terrein;
- 2c situatie met integratie van de bestaande lange toegangsweg van het buurperceel. Indien deze ontsluitingsstructuur wordt gedeeld, ontstaan ruimere verkavelingsmogelijkheden.

LOCATIE NOORDRAND



Beeld 3a: Eigendomssituatie



Beeld 3b: Situatie met verplaatsing voetbalvereniging naar noordrand



Beeld 3c: Situatie waarbij de noordlocatie wordt ingevuld met woningbouw



Beeld 3d: Landschappelijk kader

5.4 Locatie Noordrand

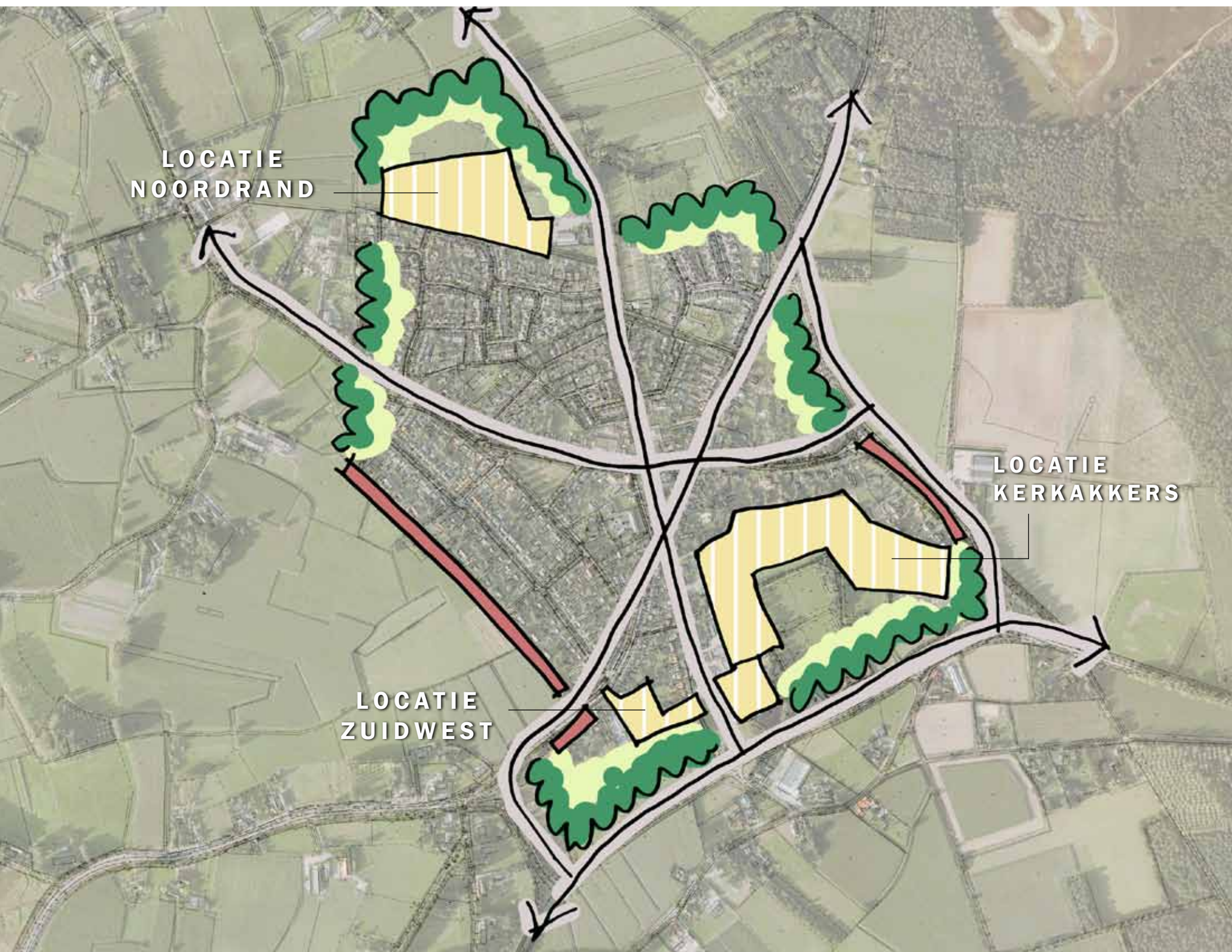
Voor de noordrand is het uitgangspunt een aantrekkelijke nieuwe dorpsrand te realiseren. Twee scenario's zijn onderzocht, een waarbij de voetbalvereniging wordt verplaatst naar de noordrand en een waarbij de voetbalvereniging blijft gehandhaafd op de Kerkakkers. Doorgroeimogelijkheden zijn in beeld gebracht waarbij het denkbaar is dat in eerste aanleg alleen een groen blauwe structuur wordt gerealiseerd die het landschappelijk casco vormt voor een invulling op langere termijn. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande stedenbouwkundige situatie. De nieuwe ontwikkeling haakt aan op de bestaande wegenstructuur en houdt rekening met de bestaande woningen die uitkijken op het landschap.

[Korte beschrijving bij de beelden op de pagina hiernaast](#)

- 3a Eigendomssituatie met donker de eigendommen gemeente.
- 3b Scenario met verplaatsing voetbalvereniging naar noordrand. Suggestie met combinatie van sportvelden en woningbouw. Aanhakend op bestaande wegenstructuur en rekening houdend met uitzicht van de bestaande woningen.
- 3c Scenario waarbij de voetbalvereniging op de Kerkakkers blijft en de noordlocatie wordt ingevuld met woningbouw.
- 3d Vooruitlopend op een keuze voor een ontwikkeling kan een landschappelijk kader met groene en blauwe structuren worden gerealiseerd, dat ruimtelijke kwaliteit biedt indien een van de scenario's wordt gerealiseerd.



Ligging locatie Noordrand



LOCATIE
NOORDRAND

LOCATIE
KERKAKKERS

LOCATIE
ZUIDWEST

Locatie Noordrand

52 a 88 woningen

Locatie Zuid-West

12 a 20 woningen

Locatie Kerkakkers

70 a 120 woningen

+ sportvelden

TOTAAL

134 a 228 woningen

Locatie Noordrand

34 a 57 woningen

+ sportvelden

Locatie Zuid-West

12 a 20 woningen

Locatie Kerkakkers

110 a 183 woningen

TOTAAL

156 a 260 woningen

5.5 Conclusies

Afhankelijk van de keuzes die nog gemaakt kunnen worden bieden de 3 locaties in totaal ruimte voor een woningaantal dat varieert tussen de 134 en de 260 op basis van een dichtheid van 15- 25 woningen per hectare. Deze ruime spreiding geeft iets aan van de onzekerheden waarmee rekening wordt gehouden.

Deze aantallen kunnen worden bereikt indien maatregelen worden getroffen in relatie tot de milieubelemmeringen. De schetsen laten zien dat een deel van de beoogde woningbouwlocaties zich binnen de milieuzones van de sportvelden bevinden en dus aanvullende, kostenverhogende maatregelen getroffen moeten worden . Naar schatting zal het woningaantal 10-20% lager liggen indien geen maatregelen worden getroffen. Deze afweging is relevant op het moment dat plannen en exploitaties worden uitgewerkt.

Conclusie

- 1 De verschillende locaties Kerkakkers, Zuidwest en Noordrand zijn vooralsnog alle drie nodig om ruimte te bieden voor de beperkte groei van Gerwen;
- 2 De kleinste locatie Zuidwest biedt de minste kansen voor een korte termijn ontwikkeling in verband met de complexiteit van de bedrijfsverplaatsing en de ontwikkeltijd die daarmee gemoeid is. De barrièrevrije locaties Noordrand en Kerkakkers (cafésportveld) hebben wat dit betreft betere papieren. Omdat inbreiden op dit moment de voorkeur geniet boven uitbreiden, heeft ontwikkeling van het noordelijke deel van de locatie Kerkakkers de absolute prioriteit;
- 3 Het besluit om de voetbalvelden al dan niet te verplaatsen hoeft niet op korte termijn te worden genomen, maar kan worden gezien na ontwikkeling van fase 1 op de Kerkakkers.





HAALBAARHEID

De aanleiding van de structuurvisie is vooral de wens van de gemeenteraad en het dorp om een lange termijn perspectief voor Gerwen vast te leggen, dat mogelijkheden biedt voor een realistische woningbouwontwikkeling. Hiermee wordt bijgedragen aan de leefbaarheid en kwaliteit van het dorp Gerwen. Uit de voorgaande analyse blijkt dat deze ambitie te vertalen is in een drietal mogelijke projecten: ontwikkeling van de omgeving Kerkakkers, waarbij op termijn mogelijkverplaatsing van de voetbalvelden nodig zou kunnen zijn, de ontwikkeling van de noordrand, waar ook ruimte gecreëerd kan worden om de voetbalvelden te realiseren en de ontwikkeling van de zuidwest locatie, die momenteel echter nog op een aantal belemmeringen en onzekerheden stuit.

Voor wat betreft de uitvoering van de structuurvisie moeten we ons nadrukkelijk realiseren dat de marktomstandigheden voor woningbouwontwikkeling sterk zijn veranderd. Het is daarom moeilijk te voorspellen met welke omvang en in welk tempo Gerwen zich kan ontwikkelen. De structuurvisie speelt daar ten eerste op in door vast te stellen dat er momenteel twee goed geschikte locaties zijn voor realisatie van een eerste woningbouwontwikkeling en dat de derde locatie, aangeduid als zuidwest, als reserve meegenomen kan worden. Ten tweede speelt de structuurvisie in op de marktomstandigheden door helder te laten zien op welke manier gefaseerd ontwikkeld kan worden. Op beide locaties zijn inrichtingsvarianten voorgesteld die mogelijkheden bieden om in fases te ontwikkelen, zodanig dat elke fase toch een kwalitatief goed afgeronde ontwikkeling is zonder dat het een ‘onaffe’ indruk maakt. Daardoor kan na elke fase opnieuw worden afgewogen of en in welke omvang een tweede ontwikkelingsfase in gang wordt gezet. De structuurvisie bevat daarmee een grote mate van flexibiliteit, terwijl er ook kwaliteit wordt gerealiseerd. Tegelijkertijd is bekend dat er zich al diverse gegadigden hebben gemeld bij de dorpsraad die willen deelnemen aan een CPO project. Dat is in de huidige woningbouwmarkt zeer gunstig, omdat de ontwikkelaar dan tijdig in contact is met (potentiële) kopers. Een eerste fase zou snel kunnen en moeten starten.

Op beide locaties zijn de grondposities overwegend in handen van de gemeente en/of van partijen die aangegeven hebben mee te willen participeren in de ontwikkeling (zoals met name de woningbouwvereniging Helpt Elkander). Daarmee is een belangrijke voorwaarde gecreëerd voor een snelle start van de eerste fase. Voor de locatie Kerkakkers zijn er al stappen gezet om tezamen met Helpt Elkander een CPO traject in gang te zetten. Belangrijkste vraagstuk is daar de ontsluiting. Na gesprekken met omwonenden, waaruit bleek dat er zowel bewoners zijn die momenteel weinig of geen heil zien in medewerking aan het realiseren van een ontsluiting via of naast hun eigendommen, als bewoners voor wie meewerken aan het realiseren van een ontsluiting juist een kans is, zien we voldoende mogelijkheden om de eerste fase (het noordelijk deel boven de voetbalvelden) te kunnen ontsluiten.

Nadeel van 1e fase van de locatie Kerkakkers is dat, zolang er geen besluit is genomen over de verplaatsing van de sportvelden er ofwel maatregelen moeten worden getroffen tegen hinder ofwel met minder bouwruimte rekening gehouden moet worden. Andere grote belemmeringen voor de ontwikkeling van deze locatie, afgezien van bezwaar en beroep, zijn momenteel niet aanwezig.

Ook de vervolgentwikkeling, zoals geschetst op pagina 34 van deze structuurvisie, biedt voldoende kansen. Partijen die daarbij betrokken zouden moeten worden staan positief tegenover deze ontwikkelingen. Uitzondering daarop: de verplaatsing van de voetbalvelden die in geval van een maximale ontwikkeling uiteindelijk een keer nodig zou kunnen zijn, is nog een punt van discussie. Het is niet zinvol om deze discussie nu al te voeren en te beslechten, gegeven het al genoemde feit van de onzekere marktomstandigheden. De uitvoeringsstrategie voor de ontwikkeling van de locatie Kerkakkers en met name de eerste fase is vrij eenvoudig. De gemeente kan een definitieve overeenkomst met Helpt Elkander, de eigenaar van de locatie, sluiten over de ontwikkeling van deze locatie. Helpt Elkander heeft al aangegeven te willen starten met deze ontwikkeling en is de risicodragende partij. In de overeenkomst kunnen de gebruikelijke afspraken worden gemaakt over programma, kwaliteit, financiering, fasering, realisatie openbare ruimten, groen, ontsluiting e.d.

Voor de locatie Kerkakkers zijn de financiële condities gunstig. Zware middelen als onteigeningen zijn niet aan de orde. De vooruitzichten om met derden tot overeenstemming te komen om de locatie te ontsluiten zijn goed.

Voor de locatie Noordrand geldt hetzelfde. Ook daar zijn de te ontwikkelen percelen in eigendom van de gemeente.. Als besloten wordt om te starten met de ontwikkeling van de noordrand is dat belangrijk. Dan zal wel snel in overleg getreden moeten worden met de provincie i.v.m. het afstemmen van de standpunten omtrent ontwikkeling van deze locatie, voor zover dat in het kader van de besluitvorming over deze structuurvisie niet al gebeurt. Ook hier is de uitvoeringstrategie om met Helpt Elkander als risicodragende partij een overeenkomst te sluiten aangaande ontwikkeling van deze locatie.

Voor beide locaties geldt dat in de bestemmingsplannen, die op basis van deze structuurvisie worden opgestart, de economische haalbaarheid op deelplanniveau zal moeten worden aangetoond.

Overigens kan deze structuurvisie en verder overleg tussen gemeente, Helpt Elkander en eventuele andere partijen de basis zijn voor een keuze op welk van de locaties gestart wordt.

Samengevat geldt dat qua uitvoeringstrategie de voorwaarden voor de realisatie van de eerste fase gunstig zijn. De structuurvisie is gepresenteerd aan de bevolking in een vergadering van de dorpsraad, waarin positief gereageerd is op de voorstellen. Er is een grote behoefte om zo snel mogelijk te starten met een CPO project. Er zijn gegadigden voor een eerste fase CPO project, gronden zijn grotendeels in handen, er is met de woningbouwvereniging Helpt Elkander een ontwikkelaar en de belemmeringen en risico's zijn goed te beheersen. Na of tijdens de realisatie van de eerste fase kunnen gemeente en Helpt Elkander dan wel met andere partijen in overleg treden of en zo ja hoe een vervolg vorm gegeven moet worden. Daarvoor is het nu nog te vroeg.