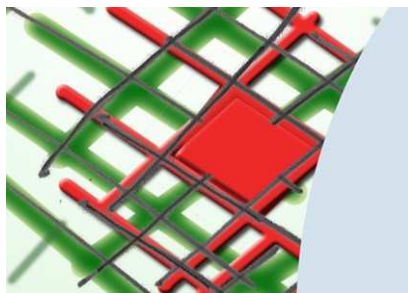
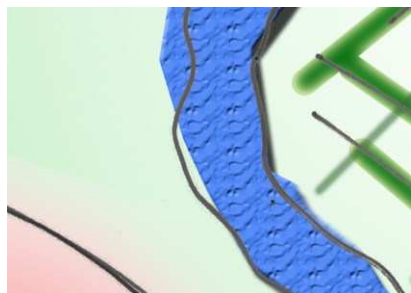
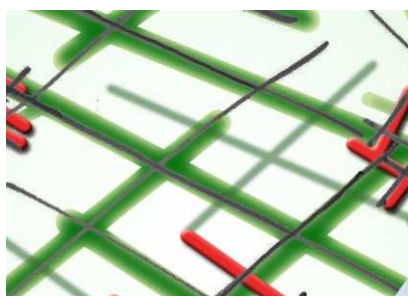
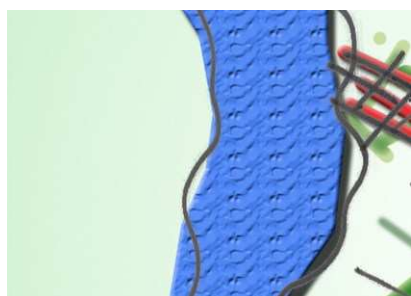
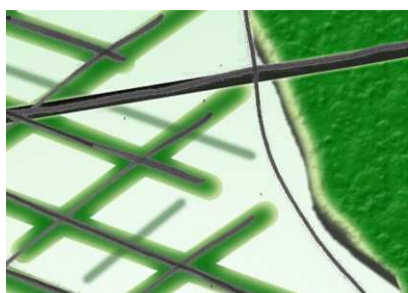
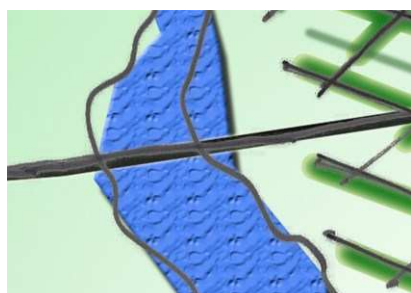


Structuurvisie Nuenen c.a., wijziging 2015

Deel B: Projectenplan

Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten



Structuurvisie Nuenen c.a., wijziging 2015

Deel B: Projectenplan

Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Projectgegevens:
STV01-NUE00007-01d

Datum:
18 juni 2015

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I

Inhoud

6	Projecten en plannen	1
6.1	Inleiding	1
6.2	Wonen en leefomgeving	1
6.3	Bedrijven en detailhandel	4
6.4	Maatschappelijke voorzieningen	5
6.5	Cultuurhistorie, Toerisme en Recreatie	7
6.6	Natuur, water, landschap, land- en tuinbouw	11
6.7	Verkeer	20
7	Uitvoeringsstrategieën	22
7.1	Grondbeleid en wettelijk instrumentarium	22
7.2	Generieke uitvoeringsstrategieën	31
8	Uitvoering projecten en plannen	39
8.1	Uitwerkings- en uitvoeringsprojecten	39
8.2	Projectenoverzicht	39
8.3	Specifieke uitvoeringsstrategieën	39
8.4	Ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse vereveningen	41

6 Projecten en plannen

6.1 Inleiding

Met hoofdstuk 6 van de Structuurvisie vindt de overstap plaats van deel A 'Ruimtelijk Casco' naar deel B 'Projectenplan'. Waar het Ruimtelijk Casco een visie formuleert op het plangebied en het beleidskader schept voor de lange termijn, legt het Projectenplan de focus op de korte en middellange termijn. In deel B van de Structuurvisie worden de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en worden projecten en plannen beschreven. Het geeft een beeld van wat er de komende jaren staat te gebeuren op het vlak van ruimtelijke ordening en ontwikkeling. Dit gebeurt in hoofdstuk 6 door middels een thematische benadering een beschrijving te combineren met een overzicht aan projecten en plannen. Daarnaast zijn illustratief enkele projecten uitgelicht.

In het vervolg (hoofdstuk 7) geeft de gemeente aan hoe uitvoering wordt gegeven aan het beleid en de projecten. Hierbij wordt een koppeling gelegd tussen grondbeleid en ruimtelijke ontwikkeling en spreekt de gemeente zich uit over de inzet van de instrumenten uit de Wro. Het Projectenplan zal periodiek worden geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer op welke wijze het Ruimtelijk Casco zijn invulling krijgt. Bij de actualisatie zal worden gemonitord of de beoogde effecten van het Projectenplan worden gehaald.

In paragraaf 6.2 tot en met 6.7 worden de navolgende thema's belicht:

- Wonen en leefomgeving;
- Bedrijven en detailhandel;
- Maatschappelijke voorzieningen;
- Cultuurhistorie, toerisme en recreatie;
- Natuur, water, landschap, land- en tuinbouw;
- Verkeer.

6.2 Wonen en leefomgeving

Onder het thema wonen en leefomgeving vallen de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven op het vlak van woningbouw en beheer van de bestaande woongebieden.

Kwantitatief wordt de woningbouwopgave mede ingegeven door de behoefte van de stadsregio, wat leidt tot een aanzienlijke bouwproductie voor de gemeente Nuenen c.a. Op de korte en middellange termijn gaan diverse projecten in uitvoering, waarbij aandacht is voor diversiteit in woningbouwtypologieën en woonmilieus. Op basis van actuele woningbehoefteprognoses zal voor deze locaties ook het programma worden bepaald. De uitvoering vindt geheel plaats binnen de kaders van de Ruimtebalans. Een groot deel van het programma is al in uitvoering, een deel is al gerealiseerd.

Om de juiste kwaliteit van woongebieden te bereiken, zet de gemeente in op hoge kwaliteitseisen in combinatie met betrokkenheid van lokale specialisten. Kwaliteitseisen zullen worden gesteld aan de hand van het beleid uit het Ruimtelijk Casco, de te actualiseren welstandsnota, het team Ruimtelijke Kwaliteit en een op te richten Lokaal Platform Wonen.

Voor diverse locaties zal de gemeente de komende jaren starten met gebiedsontwikkeling. Deze start met de stedenbouwkundige en planologische uitwerking.

Het centrumgebied van Nuenen dient voor iedere inwoner van de gemeente een centrale plek in de leefomgeving in te nemen. Het is de plek waar de voorzieningen geconcentreerd worden, maar tevens een plek waar het prettig toeven en wonen is. De komende jaren zet de gemeente in op een multifunctioneel centrum waar het levendig is overdag en in de avonduren. Wonen boven winkels zal worden gestimuleerd en speciale aandacht gaat uit naar de kwaliteit en toegankelijkheid van de openbare ruimte, zoals speeltuin De Kievit.

Door in gebieden als Voirt-Parkstraat-Parkhof-Smidse, Van Goghstraat/plein en Berg te kiezen voor functionele specialisatie kan overlast in de vorm van rondrijdend verkeer, geluidsoverlast en dergelijke, beter worden aangepakt en voorkomen.

Overzicht projecten en plannen betreffend thema:

UITWERKINGSPROJECTEN
Evaluatie Woonvisie 2005+
Oprichting Lokaal Platform Wonen
Formaliseren Team Ruimtelijke Kwaliteit
Actualiseren Welstandsnota 2004
Bestemmingsplan Nuenen-centrum: Stedenbouwkundige visie Park
Bestemmingsplan Nuenen-centrum: Stedenbouwkundige visie Berg
Bestemmingsplan Nuenen-centrum: Stedenbouwkundige visie Houtrijk - Papenvoort - Beekstraat
Bestemmingsplan Nuenen-centrum: Stedenbouwkundige visie Schenkels-Parkstraat-Parkhof
Bestemmingsplan Nuenen-centrum: Stedenbouwkundige visie Vincent van Goghstraat en -plein
Bestemmingsplan Nuenen-centrum: Stedenbouwkundige visie Herstructurering Voirt
Bestemmingsplan Nuenen-centrum: Stedenbouwkundige visie Dorpswerkplaats en Kievit op verblijfsgebied
Bestemmingsplan Nuenen-centrum: Stedenbouwkundige visie Kloostertuin-Smidse

UITVOERINGSPROJECTEN
1) Berghof
2) Berg en Weverstraat
3) Beatrixstraat
4) Luistruik
5a) Andrieslocatie
5b) Emmastraat-Wederikdreef
6) Bosgorsstraat
7) Buslus
8) Kernkwartier
9a) Hongerman-Sporthal Oude Lande
9b) Hongerman-Zorgwoningen-Hoge Brake
9c) Hongerman-locatie Mijlpaal
9d) Hongerman-locatie Heikampen
10a) Wielewaallaan
10b) Vinkenlaan
11) Nederwetten-Hoekstraat
12) locatie Wettenseind
13) Parkstraat/Voirt/Schenkels
14) Nuenen-West
14d) 5e Woonlocatie Sinti
15) Esrand
17) Combi-project Heuvel-Gerwen
23) De Koppel
24) Ruiteweg/Dora Ebbenhof
25) Vincent van Goghplein
26) Eeneind-Oost
27) Vank
28) Bloemhoefstraat
29) Berkenbos
32) Hendrikstraat
33) Boordseweg
34) Opwettenseweg - Witte Hondpad
35) Boschhoeve
36) Beekse Tuin II
37) Verspreide percelen
38) Kloostertuin
39) Wettenseind II
40) Verplaatsing sportvelden/uitbreiding Gerwen
41) Verplaatsing sportvelden/uitbreiding Nederwetten
42) Lissevoort
43) Verplaatsing Pleincollege
Aanpassing gemeentehuis bestaande locatie
Verplaatsing sportvelden Wettenseind

6.3 Bedrijven en detailhandel

Op het vlak van bedrijven en detailhandel staat de ontwikkeling van een aantrekkelijk werk- en winkelklimaat centraal ten behoeve van de versterking van het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid in de gemeente Nuenen.

Voor bedrijven betekent dit vooral een uitbreiding van het bedrijventerreinaanbod. Bestaande bedrijven moeten hierdoor kunnen groeien en nieuwe bedrijven moeten een plek kunnen vinden. De komende jaren zet de gemeente in op de realisatie van de uitbreiding Eeneind II Zuid voor lokale bedrijvigheid en de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Eeneind-West.

De ontwikkeling op het gebied van detailhandel staat in mindere mate in het teken van groei. Prioriteit heeft de nadere besluitvorming en uitvoering van het centrumplan, waarmee het centrumgebied een krachtige impuls krijgt als plek om te wonen, werken, winkelen en recreëren. Concrete stappen om daartoe te komen, behelzen het verbeteren van de kwaliteit door goede verkeersontsluiting en parkeervoorzieningen en opwaarderen van openbare ruimte. Daarnaast wordt ingezet op functionele specialisatie, waarbij de voorkeur uitgaat naar:

- supermarkten aan de rand van het centrum;
- zakelijke dienstverlening zoveel mogelijk in het gebied rondom het Vincent van Goghplein;
- menging met woonfunctie en horeca.

Overzicht projecten en plannen betreffend thema:

UITWERKINGSPROJECTEN
N.v.t.

UITVOERINGSPROJECTEN
19) Bedrijventerrein Eeneind II-Zuid
20) Regionaal bedrijventerrein Eeneind-West

6.4 Maatschappelijke voorzieningen

De afgelopen jaren is het maatschappelijke voorzieningenniveau onder druk te komen staan, vooral in de kleinere kernen. Financieel is het draagvlak voor voorzieningen soms te gering. De gemeente zet de komende jaren dan ook in op creatieve oplossingen. Deels zitten deze reeds in de pijplijn. Een goed voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van brede scholen zoals: Andriesplein, Heuvel en De Koppel, waarbij diverse voorzieningen in één gebouw worden gezet samen met de basisschool.

Ook op het vlak van zorg en sport vindt een dergelijke clustering plaats. De gemeente ondersteunt de bundeling van zorgvoorzieningen, zoals dat is gebeurt in de A-HOED. Op sportaccommodatie Oude Landen wordt daarnaast werk gemaakt van een concentratie van sportvelden en –voorzieningen. Een dergelijke constructie zal de komende jaren ook onderzocht worden voor Gerwen, Nederwetten en Wettenseind.

Naast concrete projecten werkt de gemeente de komende jaren ook aan nader beleid. Zo is het nieuwe accommodatiebeleid in voorbereiding, komt er een Nota Mantelzorg en zal beleidsvorming plaatsvinden voor de begraafplaatsen.

Het centrum van Nuenen is een belangrijk concentratiepunt voor voorzieningen op het gemeentelijk niveau. Centrale voorzieningen zullen hier dan ook zoveel mogelijk behouden blijven of worden gevestigd. Zo wil de gemeente de komende jaren de Dorpswerkplaats en de Kievit behouden ten behoeve van de levendigheid en daarnaast meer ruimte bieden voor zorgwoningen, een jongerenhuiskamer en de KBO in of aan het Klooster.

Overzicht projecten en plannen betreffend thema:

UITWERKINGSPROJECTEN
Accommodatiebeleid
Nota Mantelzorg
Begraafplaatsen

UITVOERINGSPROJECTEN
5a) Brede school Andriesplein
9b) Verpleeghuis Hongerman
14b) Sporthal en VMBO Pleincollege Nuenen-West
14c) Brede school Nuenen-West 1 ^e fase
16a) Sportaccommodatie Oude Landen
16b) Scouting Oude Landen
16c) Begraafplaats Oude Landen
17) Brede school Heuvel Gerwen
18) Realisatie Ruimte Luide Muziek
23) Brede school De Koppel
30) Jongerenhuiskamer en ouderenorganisatie
31) Brede school Gestapelde Werelden
40) Verplaatsing sportvelden Gerwen
41) Verplaatsing sportvelden Nederwetten
Realisatie A-HOED
Sporthal Oude Landen
Verplaatsing Servicepunt gemeente
Verplaatsing sportvelden Wettenseind

6.5 Cultuurhistorie, Toerisme en Recreatie

Cultuurhistorische waarden, zoals monumenten, zijn mede drager van de Nuenen- se identiteit en maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de leefomgeving. De gemeente wil de komende jaren sterk inzetten op behoud, maar vooral ook het be- nutten van aanwezige waarden voor het versterken van de kwaliteit en identiteit van de leefomgeving. Dit gebeurt door:

- monumenten te benutten als karakter- en gezichtsbepalende elementen. Dat maakt identificatie met een bepaalde plek mogelijk;
- monumenten positief te laten bijdragen aan de vestigingsfactor. De aanwezig- heid van monumenten versterkt de aantrekkelijkheid en aantrekkingskracht van het dorpscentrum. Dit kan een stimulans betekenen voor de winkel- en horeca- functie. Verder bevorderen onderhoud en restauratie van monumenten en hun omgeving werkgelegenheid.
- monumenten te benutten als toeristisch-recreatieve trekker.

Bij nieuwbouwprojecten zal de komende jaren gezocht worden naar aanleidingen en inspiratie met betrekking tot de cultuurhistorische waarde. Dit houdt in dat cul- tuurhistorie een belangrijke drager binnen de op te stellen stedenbouwkundige vi- sies voor het centrumgebied wordt. Nieuwbouw en behoud kunnen hierbij uitste- kend samengaan.

Kwetsbare waarden worden vastgelegd in een geactualiseerde monumentenlijst, beschermde dorpsgezichten en een nieuw archeologiebeleid.

Zelf is de gemeente de komende periode actief betrokken bij het onderhoud en de renovatie van oude molens en de oude torenruïne in Nederwetten. Daarnaast zal de beleefbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle plekken vergroot worden door zoveel mogelijk doorlopende paden aan te leggen.

Toeristische en recreatieve promotie van de gemeente, onder het beeldmerk 'Van Gogh Village', dient te leiden tot meer bezoekers van buitenaf. Hierbij gaat uiter- aard veel aandacht uit naar trekkers als landgoed Gulbergen, natuur en landschap en de relictten van Vincent van Gogh.

Naast Gulbergen vormt voornamelijk het centrum van Nuenen een concentratie van voorzieningen die van belang zijn voor recreanten en toeristen. In de histori- sche setting vinden hier culturele voorzieningen, horeca en detailhandel hun plaats, waaronder een Van Gogh-documentatie-centrum.

De komende jaren wordt sterk ingezet op versterking van de kwaliteit van de open- bare ruimte in het centrumgebied. Hierdoor wordt het verblijfsmilieu voor bezoekers en het vestigingsmilieu voor bedrijven versterkt.

Overzicht projecten en plannen betreffend thema:

UITWERKINGSPROJECTEN
Promotie Van Gogh Village
Bescherming dorpsgezicht Park
Bescherming dorpsgezicht Hooidonk, Stationsweg, Soeterbeekseweg, Papen-voort-Houtrijk, Berg
Actualiseren monumentenlijst
Archeologiebeleid
Cultuurhistorisch plan Eeneind (eventueel in combinatie met IDOP)

UITVOERINGSPROJECTEN
Van Gogh-documentatiecentrum
Landgoed Gulbergen
Herstelplan oude torenruïne Nederwetten

UITVOERINGSPROJECT 'LANDGOED GULBERGEN'	
Korte toelichting op het project Landgoed Gulbergen wordt ontwikkeld als intensief recreatief gebied met mogelijkheden tot dag- en verblijfsrecreatie. Naast de bestaande golfbaan en dierentuin zullen er twee evenemententerreinen van 10 ha en 25 ha worden ingericht. Er komen 3.500 parkeerplaatsen en 25.000 m² aan bebouwing rondom Vaarle. Evenwijdig aan de Hooydonksche Beek wordt een natuurzone van 250 meter breed aangelegd als ecologische verbindingszone. Daarnaast wordt aan de westzijde het bos uitgebreid met 65 ha nieuw bos.	
Doel project	Inrichting landgoed als recreatief gebied en versterken landschapsecologische zone.
Gewenst resultaat, te nemen stappen	Het bestemmingsplan ligt ter goedkeuring bij de provincie. Een adviesbureau is bezig met een visie over de recreatieve invulling van het gebied rondom Vaarle.
Thema's	Recreatie & Toerisme en Natuur
Partners/partijen	SRE, Beheermaatschappij Gulbergen
Beoogd trekker	Beheermaatschappij Gulbergen voor exploitatie en gemeente voor procedures ruimtelijke ordening.
Uitvoeringstermijn	Voor 2012 gereed
Instrumenten/middelen	Private investering in dagrecreatie en evenementen.



6.6 Natuur, water, landschap, land- en tuinbouw

De thema's natuur, water, landschap, land- en tuinbouw komen samen in het buitengebied van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Deze belangen gaan voor een groot deel goed samen, maar kunnen ook met elkaar conflicteren. Middels de reconstructie van het landelijke gebied is integrale uitwerking gegeven aan deze belangenafweging en de gemeente zet de komende jaren dan ook in op uitvoering. Op het gebied van land- en tuinbouw bestaat dit louter uit het meewerken aan particuliere initiatieven die passen binnen de kaders van het reconstructieplan en het Ruimtelijk Casco van deze structuurvisie. Op het vlak van natuur, water en landschap heeft de gemeente een meer actieve rol.

De komende jaren zal veel geïnvesteerd worden in groene en blauwe projecten. Het gaat dan bijvoorbeeld om de ontwikkeling van de natte natuurplek Nuenens Broek, Dommeldal, Breugelse Beemden en Urkhovense Zegge. Deze ontwikkelingen komen ten goede aan de intrinsieke kwaliteit van natuurgebieden zelf en de ontwikkeling van een regionale robuuste ecologische hoofdstructuur. Deze oriënteert zich hoofdzakelijk in noord-zuidrichting en loopt via ecologische verbindingzones.

Om de verbindingen tussen bebouwd gebied en buitengebied te versterken wordt de komende jaren uitvoering gegeven aan het landschapsonwikkelingsplan. Hierbij is veel aandacht voor laanbeplanting en de aanleg/het herstel van paden van de kernen naar het buitengebied. Daarnaast worden aan kernranden enkele groengebieden aangelegd. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bosplan Vaarle en de natuurzones Nuenen-West en Eeneind-West.

In de kernen zelf zal permanent geïnvesteerd worden in de kwaliteit van groenplekken en waterpartijen. De gemeente heeft hiervoor een groenstructuurplan en waterplan uitgewerkt. Verder worden concrete werken uitgevoerd zoals het opschonen en herinrichten van groenplekken en vijvers en de aanleg van regenwaterriolen.

Overzicht projecten en plannen betreffend thema:

UITWERKINGSPROJECTEN
Uitwerking Waterplan
Uitwerking Groenstructuurplan
Uitwerking Bomenbeleidsplan
Landschapsontwikkelingsplan
Biodiversiteitsprogramma Countdown 2010
Dommeldal uit de verf
Uitvoeringsprogramma Dommelstroom
MIRT studie Midden-Gebied/Rijksbufferzone
Uitvoeren Integrale Dorpsontwikkelingsplannen Gerwen, Nederwetten en Een-eind
Inventarisatie mogelijkheden opstart projectbureau Middengebied

UITVOERINGSPROJECTEN
Waterstructuur Smits van Oyenlaan
Baggeren vijvers
Waterstructuur Beatrixstraat en omgeving
Waterstructuur Kerkstraat
Waterstructuur Berg/Weverstraat
Waterstructuur Kernkwartier
Stimuleringskader Groene en Blauwe Diensten
Verbeteren toegankelijkheid recreatiegebieden voor doelgroepen
Uitbreiden voorzieningen in recreatiegebieden
Herstel wandelroutes
Herstel laanbeplanting
Natuurzone Nuenen-West
Natuurzone Eeneind-West
Natte natuurepaleis (Nuenens Broek, Dommeldal, Breugelse Beemden en Urkhovense Zegge)
Bosplan Vaarle Noord
Realisatie EVZ

UITVOERINGSPROJECT 'BOSPLAN VAARLE NOORD'	
Korte toelichting op het project Verbinden bossen Molenheide en Papenvoortse Heide. Door het aanleggen van 35 ha bos.	
Doel project	Ontwikkeling robuuste bosgordel als droge ecologische landschapszone en recreatief uitloopgebied voor Nuenen.
Gewenst resultaat, te nemen stappen	Grondverwerving en aanplant 35 ha bos.
Thema's	Natuur en recreatie
Partners/partijen	SRE
Beoogd trekker	SRE
Uitvoeringstermijn	Voor 2018
Instrumenten/middelen	Natuurcompensatie voor stedelijke ontwikkeling in de regio.



UITVOERINGSPROJECT 'NATUURZONE EENEIND-WEST'

Korte toelichting op het project

Bij de ontwikkeling van bedrijventerrein Eeneind-West is veel aandacht geschonken aan de zone tussen het bedrijventerrein en de Kleine Dommel. Hiervoor is een ontwerp gemaakt door Bosgroep Zuid Nederland en een tweetal afstudeerders, met een landschapsvisie als eindresultaat. Het project wordt gerealiseerd met de meeropbrengst van het bedrijventerrein.



Doel project	Inrichting ecologische hoofdstructuur, inpassing van het bedrijventerrein, vergroten recreatieve toegankelijkheid beekdal. Gebied betreft een natte natuurplek
Gewenst resultaat, te nemen stappen	Natuur- en landschapsontwikkeling.
Thema's	Recreatie en Natuur
Partners/partijen	Staatsbosbeheer en Waterschap de Dommel
Beoogd trekker	Gemeente
Uitvoeringstermijn	Voor 2013
Instrumenten/middelen	ILG budget en bovenplanse verevening vanuit opbrengsten bedrijventerreinontwikkeling.



UITVOERINGSPROJECT 'NATTE NATUURPARELS'	
Korte toelichting op het project Natte natuurgebieden zijn vochtige natuurgebieden waarbij het waterregime niet overeenstemt met het gewenste regime. In Nuenen liggen vier natte natuurgebieden, Nuenens Broek, Breugelsche Beemden, Urkhovense Zegge en Dommeldal. De provincie heeft de inrichting van de Natte Natuurparels aangewezen als focusproject. Dit betekent dat de realisatie voor december 2013 gereed moet zijn.	
Doel project	Het realiseren van het juiste waterregime voor de gewenste natuur. Hierbij gaat het om vasthouden van water, ophogen peil en herstellen van kwelwaterstromen.
Gewenst resultaat, te nemen stappen	Er wordt eerst gestart met een inrichtingsplan. Daarna zal er grond worden verworven en ingericht.
Thema's	Natuur en recreatie
Partners/partijen	Dienst Landelijk Gebied, Waterschap De Dommel, Provincie Noord-Brabant en Uitvoeringscommissie Dommelstroom
Beoogd trekker	Dienst Landelijk Gebied
Uitvoeringstermijn	Voor 2014
Instrumenten/middelen	ILG Budget



UITVOERINGSPROJECT 'NATUURZONE NUENEN-WEST'

Korte toelichting op het project

Als onderdeel van de ontwikkeling van Nuenen-West is overeengekomen dat het gebied tussen de Vorsterdijk en de Kleine Dommel landschappelijk wordt ingericht als uitloopgebied voor de bewoners. Hiermee worden de natuurdoelen uit de ecologische hoofdstructuur gerealiseerd en ontstaat er een park dat doorloopt in het Eckartse Bos aan Eindhovense zijde.



Doel project	Duurzame groene ontwikkeling van beekdal Kleine Dommel in combinatie met recreatief medegebruik.
Gewenst resultaat, te nemen stappen	Verwerving gronden of overeenkomsten met eigenaren over gewenste natuurontwikkeling.
Thema's	Recreatie en Natuur
Partners/partijen	Provincie Noord-Brabant, Waterschap, Staatsbosbeheer en gemeente Eindhoven
Beoogd trekker	Gemeente
Uitvoeringstermijn	Voor 2018
Instrumenten/middelen	Budget provincie Noord-Brabant via ILG en bijdrage middels bovenplanse verevening vanuit opbrengst Nuenen-West.



UITVOERINGSPROJECT 'REALISATIE EVZ'	
Korte toelichting op het project In de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten ligt circa acht kilometer aan ecologische verbindingszones (EVZ's). Deze EVZ's dienen te worden ingericht met een minimale breedte van 25 meter. Inmiddels zijn al enkele trajecten gereed. Voor de overige delen is een Plan van Aanpak opgesteld.	
Doel project	Inrichting ecologische verbindingszones als onderdeel van de regionale ecologische hoofdstructuur.
Gewenst resultaat, te nemen stappen	Aangaan overeenkomsten met grondeigenaren over inrichting en beheer EVZ's.
Thema's	Natuur
Partners/partijen	Grondeigenaren en Waterschap De Dommel
Beoogd trekker	Gemeente
Uitvoeringstermijn	Voor 2018
Instrumenten/middelen	Stimuleringskader Groen Blauwe diensten
	

6.7 Verkeer

Het programma op het gebied van verkeer staat de komende jaren in het teken van het verbeteren van de verkeersdoorstroming, het parkeren in het centrum van Nuenen en het tegengaan van onnodige verkeersbewegingen door de kernen van de gemeente. Op regionale schaal werk de gemeente doorvoor mee aan het uitdenken en uitwerken van structurele oplossingen. Hierin speelt de aanleg van de ontwikkelingsas BrabantStad Zuidoostvleugel een belangrijke rol.

Op de schaal van Nuenen wordt de komende jaren ingezet op de uitvoering van het verkeerscirculatieplan en de parkeernota. Concrete projecten zijn de aanleg van een hoogwaardige openbaar vervoersas tussen Eindhoven en Nuenen en de herinrichting van de Europalaan.

Overzicht projecten en plannen betreffend thema:

UITWERKINGSPROJECTEN
Verkeerscirculatieplan centrum
Parkeernota
MER noordoostcorridor
Uitwerken (inter-)gemeentelijk fietsnetwerk
Uitwerken gevolgen 'doseren'

UITVOERINGSPROJECTEN
14e) Herinrichting Europalaan in combinatie met aanleg HOV
Aanleg HOV-as Eindhoven-Nuenen
Reconstructie Collse Hoefdijk
Ombouw rotonde 't Pluuke (BBZOB)
Herinrichting Berg
Ombouw rotonde Panakkers

UITVOERINGSPROJECT 'HOV EN HERINRICHTING EUROPALAAN'	
Korte toelichting op het project De komende jaren wordt een sterke impuls gegeven aan het openbaar vervoer in de regio door de uitrol van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV). De HOV-as: High Tech Campus-Station Eindhoven - Winkelcentrum Woensel – Nuenen, vormt de kern van dit toekomstig net en daarom wordt met deze as gestart. Per 1 januari 2015 moet deze as operationeel zijn. Het tracé loopt via de Europalaan door Nuenen. Herinrichting van deze weg is dus noodzakelijk, mede ook vanwege de ontwikkeling van Nuenen-West.	
Doel project	Realiseren HOV-verbinding Nuenen – Eindhoven als alternatief vervoersmiddel voor de auto en daarmee het verbeteren van de doorstroom en luchtkwaliteit. Herinrichten van Europalaan ter verbetering van doorstroming, leefbaarheid en veiligheid.
Gewenst resultaat, te nemen stappen	Uitwerking van inrichting Europalaan
Thema's	Verkeer en Vervoer Luchtkwaliteit
Partners/partijen	SRE, Gemeente Eindhoven en vervoerders
Beoogd trekker	HOV: SRE Europalaan: Gemeente Nuenen
Uitvoeringstermijn	Voor 2015
Instrumenten/middelen	Investeringsbudget mobiliteit
	

7 Uitvoeringsstrategieën

7.1 Grondbeleid en wettelijk instrumentarium

7.1.1 Algemeen

Voordat in dit Uitvoeringsplan wordt ingegaan op de uitvoeringstrategieën die de gemeente wil inzetten (7.2), is het van belang een helder beeld te hebben welke instrumenten er hiervoor ter beschikking staan (7.1). Dit hoofdstuk geeft daarom allereerst een beschrijving van de verschillende vormen van grondbeleid, het wettelijk instrumentarium voortkomend uit de Wro/Bro en hierop aansluitende regelingen als de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet. Bij de beschrijving van het instrumentarium houden wij de indeling: verwerving, kostenverhaal, locatie-eisen en juridisch-planologisch instrumentarium aan.

7.1.2 Grondbeleid

Grondbeleid beschrijft op welke manier en in welke mate de gemeente intervieneert in de grondmarkt, dat is de markt waar grond wordt gekocht, verkocht, geëxploiteerd en ontwikkeld. Hierbij kan een gemeente kiezen tussen een actieve, een faciliterende en passieve rol, ook wel actief, faciliterend en passief grondbeleid genoemd. Afhankelijk van haar uitgangsposities, wensen en ambities kan de gemeente besluiten welke rol zij kiest. Deze rol kan in principe per project verschillen, alhoewel vaak één vorm van beleid eruit schiet. Hierbij zijn verschillende kaders van belang waarbinnen de keus gemaakt kan worden. Deze kaders zijn de grondposities, risico's, regie en winstmogelijkheden. Anders gezegd bepalen de grondposities, het risico dat de gemeente wil lopen, de wens tot (financiële en programmatische) regie en de potentiële opbrengsten van het project tezamen welke vorm van grondbeleid er gevoerd wordt. Daarnaast is ook gemeentelijke capaciteit, kennis en middelen veelal een wegingsfactor.

Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid heeft de gemeente zelf grond in handen of heeft zij de ambitie om deze te verwerven. Hierbinnen vallen verschillende (samenwerkings)modellen:

- Traditioneel model: hierbij ontwikkelt de gemeente de locatie geheel zelfstandig, zonder private partij.
- Bouwclaim model: hierbij verkopen marktpartijen grond aan de gemeente, waarbij zij in ruil hiervoor een bouwclaim krijgen. Bij dit model wordt er een gemeentelijke grondexploitatie gevoerd (met bijbehorend risico) en heeft de gemeente de regie (en zorgt voor het bestemmingsplan).
- Joint venture-model: hierbij ontwikkelen een marktpartij en de gemeente samen het gebied, waarbij sprake is van gedeelde risico's, kosten en opbrengsten. Hierbij wordt veelal een BV-CV-constructie aangegaan, waarbij gemeente en private partij samen een Grond Exploitatie Maatschappij vormen (maar de samenwerking kan ook gestalte krijgen d.m.v. een samenwerkingsovereenkomst).

Faciliterend grondbeleid

Wanneer een gemeente wel grond in handen heeft, maar niet zelf ontwikkelt, is er sprake van faciliterend grondbeleid. De gemeente verkoopt dan niet-bouwrijpe grond aan een marktpartij, die de gronden ontwikkelt. De gemeente kan bij de verkoop voorwaarden stellen waar de ontwikkeling aan moet voldoen.

Bij faciliterend grondbeleid is sprake van een concessiemodel, waarbij de gemeente een overeenkomst aangaat met de ontwikkelende partij(en) waarin voorwaarden staan en overige afspraken gemaakt kunnen worden t.a.v. programma en gewenste kwaliteit.

Passief grondbeleid

Als een gemeente geen grond in handen heeft en ook niet wenst te krijgen, kan de gemeente kiezen voor sturend grondbeleid. Dit sturen beperkte zich voor de komst van de nieuwe Wro tot het toetsen van de ontwikkeling aan de wettelijke kaders binnen de gemeente. Door de komst van de grondexploitatiewet kan de gemeente beter sturen en meer invloed op de ontwikkeling uitoefenen door het stellen van locatie-eisen.

7.1.3 Wettelijk instrumentarium

Instrumenten voor verwerving

Voor het voeren van actief grondbeleid is aankoop of bezit van gronden essentieel. Dit kan via strategische aankopen of minnelijke aankopen. Van strategische aankoop is sprake wanneer de gemeente grond aankoopt als er nog geen planologisch kader is. Vaak loopt dit vooruit op een structuurvisie of een ander ontwikkelingsplan.

Bij minnelijke aankopen is met de grondeigenaar op vrijwillige basis overeenstemming bereikt over de voorwaarden van eigendomsoverdracht naar de gemeente. Minnelijke verwerving is het verplichte voorstadium voor onteigening. Voordat de gerechtelijke onteigeningsprocedure kan worden opgestart moet de gemeente aantonen dat zij allereerst door middel van minnelijke verwerving heeft geprobeerd eigendom over de gronden te verkrijgen. De schadeloosstelling bij minnelijke verwerving is mede hierdoor gebaseerd op de uitgangspunten van de onteigeningswet en jurisprudentie. Dat betekent dat er in geval van minnelijke verwerving, naast een bedrag voor de grond en opstallen, veelal ook sprake is van een schadevergoeding voor bijkomende zaken (zoals inkomstenderving of verhuiskosten).

Daarnaast heeft de gemeente twee wettelijke instrumenten voor grondverwerving: Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening. Deze worden in de navolgende paragrafen beschreven.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Alle Nederlandse gemeenten kunnen voor de verwerving van gronden en opstallen gebruik maken van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Met het vestigen van

voorkeursrecht op een bepaalde locatie wordt de gemeente in staat gesteld bij voorrang de eigendom te verwerven van gronden en opstallen in een gebied waar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien zijn. Dat wil zeggen dat een eigenaar een perceel waarop een voorkeursrecht is gevestigd bij verkoop het perceel als eerste aan de gemeente te koop aan moet bieden.

De Wvg is bedoeld om gemeenten een betere uitgangspositie te verschaffen op de grondmarkt. Hierdoor wordt de regierol van gemeenten bij de uitvoering van ruimtelijk beleid versterkt en kan prijsopdrijving door speculatie worden voorkomen.

Via het wetsvoorstel Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (IWro) is de Wvg aangepast aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het wetsvoorstel regelt nu ook het rijks- en provinciaal voorkeursrecht. Hierdoor kunnen provincie of Rijk straks een voorkeursrecht vestigen wanneer ze een inpassingsplan (vergelijkbaar met een bestemmingsplan voor gemeenten) of projectbesluit willen vaststellen en uitvoeren. Daarnaast is met de Invoeringswet de procedure voor het vestigen van voorkeursrecht vereenvoudigd. Sinds 1 juli 2008 kunnen Burgemeester en wethouders gronden voorlopig aanwijzen als is voldaan aan de vereisten die worden gesteld in artikelen 3, 4 en 5 van de Wvg. In deze artikelen wordt de rol van de gemeentelijke structuurvisie in het kader van Wvg duidelijk. Onderstaand worden de artikelen beschreven.

Artikel 3: de aanwijzing van gronden die bij het bestemmingsplan, projectbesluit of inpassingsplan een niet- agrarische bestemming toegekend krijgen en waarbij het huidige gebruik moet afwijken van de bestemming die is toegekend in dat plan of besluit.

Artikel 4: de aanwijzing van gronden die zijn opgenomen in een structuurvisie, waarbij:

- ofwel aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming, in de visie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming;
- ofwel de gronden zijn aangewezen tot moderniseringsgebied, als bedoeld in artikel 3.5 Wro, ongeacht of het gebruik van de gronden al dan niet afwijkt van de toegedachte bestemming.

Artikel 5: de aanwijzing van gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie. In het aanwijzingsbesluit moet dan aan de betrokken gronden en niet-agrarische bestemming toegedacht worden en het huidige gebruik moet afwijken van de toegedachte bestemming. Tevens moet in het aanwijzingsbesluit zijn aangegeven of nadien een structuurvisie zal worden vastgesteld of dat direct zal worden overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan of projectbesluit. Dit moet worden aangegeven opdat de eigenaren en beperkt gerechtigden van de gronden in het plangebied dan in een vroegtijdig stadium van de planvorming kunnen inschatten hoe lang het voorkeursrecht op de betreffende percelen gevestigd zal zijn.

Onteigening

Een ander instrument om als gemeente gronden en opstallen in eigendom te krijgen betreft onteigening. Als grond wordt onteigend, wordt alles wat daar vast op staat eigendom van de overheid. Het is een vorm van gedwongen eigendomsovergang om redenen van algemeen belang.

Onteigening is een diepe ingreep in het eigendomsrecht en kan dan ook enkel rechtvaardiging vinden in het gemeenschapsbelang, dat hoger moet worden geacht dan het belang van de individuele eigenaar. De regels omtrent onteigening zijn vastgelegd in de onteigeningswet. De onteigeningsprocedure is middels deze wet met zeer veel waarborgen omkleed. Hierin zit ondermeer besloten dat de gemeente moet aantonen dat de onteigening het algemeen belang dient en de voormalige eigenaar een goede schadeloosstelling moet ontvangen.

Daarnaast zal de gemeente op zijn minst een bestemmingsplan voor het beoogde gebied of een concreet bouwplan klaar moeten hebben. Daarnaast moet aangetoond zijn dat de gemeente in eerste instantie door middel van minnelijke verwerving getracht heeft de grond in eigendom te krijgen.

In de Onteigeningswet is verder geregeld:

- in welke gevallen (welk soort overheidswerken) de overheid gronden mag onteigenen;
- hoe een onteigeningsprocedure verloopt;
- hoe een schadeloosstelling in het kader van een onteigeningsprocedure moet worden bepaald.

De gevallen/werken waarvoor de overheid mag onteigenen zijn in de Onteigeningswet opgenomen in zogenoemde 'Titels'. Zo is in 'Titel IIa' (artikel 72 a Onteigeningswet) opgenomen dat de overheid mag onteigenen ten behoeve van de aanleg van onder meer wegen en spoorlijnen. 'Titel IV' gaat onder meer over onteigening in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en van de volkshuisvesting.

Instrumenten voor kostenverhaal

Bij de realisatie van projecten maakt de gemeente kosten om voorzieningen van openbaar nut te realiseren, zoals wegen, riolering, straatverlichting, water en groen. Bij actief en faciliterend grondbeleid kan de gemeente kosten verhalen via de uitgifteprijzen van de grond en het maken van afspraken in een samenwerkingsovereenkomst. Bij passief grondbeleid heeft de gemeente geen mogelijkheid om via gronduitgifte gemaakte kosten te verhalen. De Wro voorziet in mogelijkheden om deze kosten op een andere manier te verhalen.

Een van de doelen van de grondexploitatiewet (onderdeel van de Wro) is het versterken van de gemeentelijke regierol bij locatieontwikkelingen waar zij bewust of onbewust geen eigenaar is. Het kostenverhaal neemt hierbij in de wet een belangrijke rol in.

In toenemende mate komt het voor dat particuliere grondeigenaren initiatieven ontplooiën voor grondexploitatie. Deze ontwikkelingen bestaan zowel uit exploitatie door projectontwikkelaars/bouwaannemers als uit het zelf exploiteren door grondeigenaren. In het geval minnelijke verwerving of onteigening niet mogelijk of wenselijk is, komt de gemeente als het ware noodgedwongen in een meer passieve grondpolitiek terecht. Op dat moment speelt de aanwezigheid van een doeltreffend kostenverhaalinstrumentarium een belangrijke rol.

Het verhalen van door de gemeente te maken kosten ten behoeve van particuliere locatieontwikkelingen geschiedt in de wet middels een breed instrumentarium. Deze bestaat uit een mix van privaatrechtelijke (overeenkomsten) en publiekrechtelijke instrumenten.

De structuurvisie is, naast het exploitatieplan, een belangrijk publiekrechtelijk instrument voor kostenverhaal. In een structuurvisie wordt de beleidsmatige onderbouwing gegeven voor het verhalen van bepaalde kosten. De uiteindelijke financiële en juridische onderbouwing vindt plaats in een privaatrechterlijke overeenkomst, of als deze niet tot stand komt, in een exploitatieplan.

Om een beeld te schetsen voor welk type kosten de structuurvisie een rol speelt, is onderstaande uiteenzetting van kostengroepen van belang.

- De eerste groep kosten 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. De structuurvisie speelt in het verhalen van deze kosten geen rol.
- De tweede groep kosten 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. De structuurvisie speelt in het verhalen van deze kosten geen rol.
- De derde en 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. Voor deze groep kosten speelt de structuurvisie een rol. In onderstaande alinea's worden deze groepen nader toegelicht, alsmede de rol van de gemeentelijke structuurvisie hierbij.

Bovenwijkse voorzieningen

De derde groep betreft de kosten op het vlak van bovenwijkse voorzieningen, hoewel deze term in de wettekst van de grondexploitatiewet niet wordt genoemd. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om een verbindingsweg tussen twee wijken of het wegnemen van een hindercirkel waarvan twee of meer wijken profijt hebben. Betreffende kosten moeten onderdeel uitmaken van de kostensoortenlijst (opgenomen in het Bro). Op deze lijst staan alle kostensoorten die de gemeente in een exploitatieplan mag opnemen. Daarnaast moeten de kosten aan de locatie toe te rekenen zijn door middel van de drie toetsingscriteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Profijt

De grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied. Bij maatregelen zoals het opheffen van stankcirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden.

Toerekenbaarheid

Er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Ook kosten die op een andere grondslag gefinancierd worden, bijvoorbeeld via gebruikstarieven, zijn niet toerekenbaar. Kosten die op een andere grondslag gefinancierd worden doen zich onder andere voor bij nutsvoorzieningen voor gas, water en elektra en bij gebouwde parkeervoorzieningen.

Proportionaliteit

Het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen kan de gemeente afdwingen middels overeenkomsten en via het exploitatieplan. Hiervoor zal de gemeente een onderbouwing aan de hand van de drie toetsingscriteria moeten leveren. De wet stelt voor het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen niet de eis dat deze zijn vastgelegd in een structuurvisie. Het is echter zinvol om in de structuurvisie een beleidsmatige basis te leggen voor kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen. Op deze manier wordt helderheid geschapen over de kosten die de gemeente wil verhalen op private partijen voordat het daadwerkelijke onderhandelingstraject wordt ingezet. Daarnaast is dit aan te raden, omdat het onderscheid tussen 'bovenwijkse voorzieningen' en 'ruimtelijke ontwikkelingen' in het planvormingstadium van de structuurvisie vaak nog onvoldoende duidelijk is. Een concrete financiële uitwerking of onderbouwing aan de hand van de drie criteria is voor de structuurvisie niet nodig.

Ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening

De wet introduceert naast de bovenwijkse voorzieningen (groep 3) een tweetal typen kosten die niet te onderbouwen zijn aan de hand van de drie toetsingscriteria, maar wel een bepaald verband kennen met locatieontwikkelingen elders. Deze groep-4-kosten zijn benoemd onder de termen 'ruimtelijke ontwikkelingen' en 'bovenplanse vereveningen'.

Het begrip 'ruimtelijke ontwikkeling' is, noch in de Wro, noch in de Kamerstukken gedefinieerd. Aan de Kamerbehandeling kunnen wel voorbeelden worden ontleend. Een voorbeeld van een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage aan maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur, in een ander gebied. Doordat deze aspecten ook voorkomen op de kostensoortenlijst wordt aangenomen dat het hier gaat om de kosten die wel binnen de omschrijving van de kostensoortenlijst vallen, maar niet te onderbouwen zijn aan de hand de drie toetsingscriteria.

Bij bovenplanse verevening gaat het om winstgevende gebiedsontwikkelingen die bijdragen aan verlieslijdende ontwikkelingen. Voorbeelden hiervan zijn de revitalisering van bedrijventerreinen die (deels) bekostigd wordt door uitbreiding van bedrijventerrein, of sociale woningbouwprojecten die deels bekostigd worden door locaties met relatief veel vrije kavels.

Het kostenverhaal van ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening kan de gemeente enkel afdwingen middels anterieure overeenkomsten en niet via het exploitatieplan. Er is dan ook geen onderbouwing nodig aan de hand van de drie toetsingscriteria. Wel dient in een structuurvisie de beleidsmatige basis te worden vastgelegd, alsmede de redelijkheid van het kostenverhaal te worden onderbouwd. Er moet hiervoor een verbindende factor zijn tussen de ontwikkelingslocaties. De structuurvisie vormt in dat opzicht de voorwaarde voor het eisen van een geldelijke bijdrage, bijvoorbeeld in de vorm van een fondsbijdrage in het kader van de grondexploitatie.

Locatie-eisen

Naast een verbetering van de mogelijkheden tot kostenverhaal, voorziet de nieuwe wet eveneens in een versterking van de gemeentelijke sturingsmogelijkheden op het vlak van de te realiseren woningbouwcategorieën en de kwaliteit van de openbare ruimte. De gemeentelijke regie over deze aspecten verloopt voornamelijk via het exploitatieplan en via overeenkomsten.

Wettelijk gezien is het niet vereist om hierover iets in een Structuurvisie vast te leggen. In het kader van deugdelijk bestuur en transparantie is het echter wel aan te bevelen.

Woningbouwcategorieën

De wetgever geeft met de Wro de gemeente de mogelijkheid om voor drie categorieën woningbouw dwingende eisen te stellen bij de uitvoering van een plan. Dat wil zeggen dat de gemeente de publiekrechtelijke bevoegdheid krijgt om de bouw van sociale koop- of huurwoningen dan wel de bouw van woningen via particulier opdrachtgeverschap dwingend op te leggen in een gemeentelijk plan. Het exploitatieplan vormt hierbij, in combinatie met een bestemmingsplan of projectbesluit, het voornaamste instrument, maar het ligt voor de hand in de Structuurvisie de beleidsmatige basis hiervoor te leggen. Hierbij valt te denken aan de ruimtelijke doorvertaling van een woonvisie of woonbeleid, waarbij eventuele ruimtelijke differentiatie van te hanteren normen nader gemotiveerd wordt.

In artikel 6.2.11 Bro staat expliciet geregeld welke regels in een exploitatieplan in ieder geval kunnen worden opgenomen met betrekking tot de woningbouwcategorieën. Het gaat dan bijvoorbeeld om percentages en de situering van de woningen binnen het exploitatiegebied.

Hierbij is aandacht vereist voor de in artikel 1.1.1 Bro gehanteerde definities van de drie woningbouwcategorieën:

- Sociale huurwoning: huurwoning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarvan de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
- Sociale koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarvan de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
- Particulier opdrachtgeverschap: situatie dat de burger of een groep van burgers –in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst– tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.

Kwaliteitseisen openbare ruimte

De Wro maakt het voor de gemeente mogelijk om eisen te stellen aan de kwaliteit van de locatie. Dit is van belang als een particuliere eigenaar zelf wenst over te gaan tot realisatie van delen van het openbaar gebied, maar ook wanneer de gemeente wensen heeft ten aanzien van het bouwrijp maken van de bouwkvavels bin-

nen de exploitatie of wil zorgen dat verschillende particuliere eigenaren op eenzelfde wijze bouwrijp maken.

De te stellen eisen kunnen onder andere gaan over het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de fasering. Voor deze aspecten ligt een beleidsmatige koppeling in een Structuurvisie minder voor de hand.

Voor de inrichting van de openbare ruimte ligt dat wat anders. Waar eisen gesteld gaan worden aan de inrichting van de openbare ruimte, ligt het voor de hand dat de gemeente hier beleidskaders voor vastlegt. In een Structuurvisie kunnen deze kaders globaal blijven. Te denken valt aan uitspraken over gebiedsspecifiek kwaliteitsniveau en het benoemen van stedenbouwkundige en landschappelijk randvoorwaarden bij ontwikkelingsprojecten. Naar mate een locatieontwikkeling dichterbij het uitvoeringsniveau komt, zullen de eisen een voortschrijdende concreetheid kennen.

Juridisch-planologisch instrumentarium

Een laatste belangrijk instrumentarium voor de uitvoering van de Structuurvisie betreft het juridisch-planologische instrumentarium. De Wro kent op het gemeentelijke uitvoeringsniveau de volgende drie instrumenten: het bestemmingsplan, de beheersverordening en het projectbesluit. Op rijks- en provinciaal niveau kan ter uitvoering van de Structuurvisie nog het inpassingsplan relevant zijn.

Bestemmingsplannen en beheersverordening

Het bestemmingsplan blijft als planvorm bestaan in de Wro. Het bestemmingsplan geeft voor ieder stuk grond binnen het plangebied aan waarvoor het gebruikt mag worden. Het bestemmingsplan kan worden opgesteld bij een locatieontwikkeling, maar ook om de bestaande situatie van een goed juridisch kader te voorzien. Voor laagdynamische gebieden zonder voorziene ruimtelijke ontwikkelingen kunnen gemeenten tevens kiezen voor het opstellen van een beheersverordening. Hierin wordt het bestaande gebruik geregeld. Een beheersverordening heeft dezelfde rechtsgevolgen als een bestemmingsplan, maar is eenvoudiger in vorm.

Inpassingsplan

Het bestemmingsplan is en blijft het belangrijkste instrument in de ruimtelijke ordening. De rol van dit plan wordt zelfs nog versterkt vanwege het feit dat nu ook het rijk en de provincie de mogelijkheid hebben een bestemmingsplan vast te stellen. Echter heet dat plan dan een inpassingsplan. Rijk en provincie kunnen alleen van deze mogelijkheid gebruik maken wanneer het gaat om nationale dan wel provinciale belangen. Voorwaarde is dat de financiën voor de uitvoering van het project beschikbaar zijn, aangezien de financiële uitvoerbaarheid gegarandeerd moet zijn. Inpassingsplannen worden bijvoorbeeld gemaakt voor provinciale infrastructuur of voor de Ecologische Hoofdstructuur. De gemeente kan er in dergelijke situaties op aansturen dat het rijk of provincie over gaat tot het opstellen van een inpassingsplan.

Projectbesluit

De WRO bood de mogelijkheid nieuwe ontwikkelingen versneld mogelijk te maken via een vrijstelling op het vigerende bestemmingsplan (art. 19 WRO). In de Wro is deze mogelijkheid vervallen. Daarvoor is het 'projectbesluit' in de plaats gekomen. Het projectbesluit wordt gezien als de eerste stap op weg naar een bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening. Het projectbesluit moet na korte tijd (1 jaar met eventuele verlenging tot 5 jaar) gevolgd worden door één van deze plannen. Tot die tijd kunnen geen leges worden geïnd. Daarnaast is voor het projectbesluit beroep in 2de instantie mogelijk.

Dit maakt het instrument minder aantrekkelijk voor gebruik. Voordelen zijn de iets wat kortere vaststellingsprocedure (mits het gedelegeerd is aan B&W) en de beperktere inhoudseis zijnde de opstelling van enkel een ruimtelijke onderbouwing.

7.2 Generieke uitvoeringsstrategieën

Voor de uitvoering van de visie en projecten die in deze visie beschreven staan, kan de gemeente Nuenen c.a. gebruik maken van het grondbeleid en wettelijk instrumentarium dat in voorgaande paragraaf is weergegeven. Het gemeentelijk beleid geeft aan voor welke strategieën zij daadwerkelijk kiest. Dit beleid staat ondermeer beschreven in de Nota Grondbeleid, Nota Kaders Grondbeleid en de Nota Bovenwijkse Voorzieningen. Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat relevant is voor de uitvoering van de Structuurvisie. Dit resulteert in een overzicht van generieke strategieën bij uitvoering. Hoe deze strategieën tot uiting komen bij de concrete projecten uit de Structuurvisie wordt in het volgende hoofdstuk duidelijk.

7.2.1 Verwerving en Publiek-private samenwerking

De gemeente Nuenen wil een gericht actief grondbeleid gaan voeren. Hiermee bedoelt zij dat er ruimte wordt gelaten aan initiatieven vanuit de markt maar dat, daar waar een sterke regierol vereist is, de gemeente zal overgaan tot grondaankopen. Hierbij zal per ontwikkeling de keuze gemaakt worden in hoeverre het hebben van regie op de ontwikkeling belangrijk is.

Uit het vorige hoofdstuk is naar voren gekomen dat er verschillende manieren zijn om grondaankopen te doen: strategische aankopen, minnelijke verwerving, het leggen van Wvg op een gebied en onteigening. Hieronder wordt kort beschreven hoe de gemeente Nuenen deze middelen inzet. Daarnaast wordt kort ingegaan op de vormen van Publiek-Private Samenwerking (via bouwclaimmodel, joint venture en concessiemodel) die aan de orde zijn bij faciliterend grondbeleid.

Strategische aankopen

De gemeente definieert strategische aankopen als volgt: alle aankopen die niet vallen binnen een door de raad vastgestelde grondexploitatie. Dergelijke aankopen worden uitgevoerd indien het gewenst is om een sterke regierol en een sterke grondpositie te verkrijgen. Verworven gronden zullen te zijner tijd in exploitatie worden genomen of in voorraad worden gehouden als ruilgrond.

Het college van B&W heeft de bevoegdheid om over te gaan tot strategisch aankopen van grond tot een bedrag van maximaal € 2,5 miljoen. Deze moeten achteraf worden verantwoord aan de raad.

Minnelijke verwerving

Indien er geen voorkeursrecht op een gebied ligt en de gemeente wel grond wil verwerven, probeert zij grondeigendom te verkrijgen door middel van minnelijke verwerving. Minnelijke verwerving noemt de gemeente ook wel minnelijke onteigening, omdat er in geval van minnelijke verwerving tevens schadevergoedingen conform de onteigeningswet vergoed dienen te worden.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De gemeente ziet het voorkeursrecht niet zozeer als een verwervingsmiddel, maar als middel om te voorkomen dat andere partijen gronden kunnen verwerven. Het verkrijgen van eigendom gebeurt door aanvaarding van een aanbod. De gemeente Nuenen past het vestigen van Wvg regelmatig toe om te komen tot totale verwerving van een gebied. Dit is voor de gemeente het eerste middel om toe te passen, daarna volgt minnelijke verwerving.

Onteigening

De gemeente Nuenen wil alleen in het uiterste geval gebruik maken van onteigening. Indien minnelijke verwerving niet lukt, maakt zij gebruik van de mogelijkheid om een onteigeningsprocedure op te starten.

Publiek-private samenwerking

Wanneer de gemeente geen gronden kan verwerven doordat minnelijke verwerving niet lukt en onteigening niet mogelijk of wenselijk is (als de investering te groot is ten opzichte van het opbrengstpotentieel van de bouwrijpe grond, wat bijvoorbeeld vaak het geval is bij inbreidingslocaties), kiest zij voor Publiek-Private Samenwerking (PPS). Hiervoor wordt ook gekozen indien de gemeente een bepaalde ontwikkeling wil initiëren die de markt niet direct oppakt, omdat het risico bijvoorbeeld te groot wordt bevonden. Door dit risico (mede) te dragen, hoopt zij ervoor te zorgen dat marktpartijen wél geïnteresseerd raken.

In eerste instantie sluit de gemeente in geval van PPS veelal een intentieovereenkomst met de betreffende marktpartij(en). Hierin staan afspraken ten aanzien van de inspanningen die alle partijen zullen verrichten. Indien uit deze wederzijdse inspanningen blijkt dat de planontwikkeling haalbaar is en er duidelijkheid bestaat over kosten en risico's wordt de intentieovereenkomst opgevolgd door een samenwerkings- of exploitatieovereenkomst.

De gemeente zal, indien zuiver actieve grondpolitiek niet gewenst of mogelijk is, de volgende PPS-constructies hanteren (successievelijk):

- 1 Bouwclaimmodel;

- 2 Concessiemodel;
- 3 Joint venturemodel.

Bij een bouwclaimmodel worden alle gronden van private partijen in een plangebied tegen een vaste prijs per vierkante meter aan de gemeente overgedragen. In ruil hiervoor krijgen zij een bepaald aantal bouwrijpe kavels toebedeeld.

In geval van een concessiemodel krijgen private partijen de beschikking over alle gronden. Het bouw- en woonrijp maken en de exploitatie is hierbij geheel voor eigen rekening en risico van de marktpartij. De gemeente zorgt voor de planologische maatregel om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken en geeft voorwaarden aan voor de ontwikkeling (inrichting openbare ruimte, stedenbouwkundig programma van eisen).

Indien sprake is van een joint venture richten gemeente en private partij(en) gezamenlijk een grondexploitatie maatschappij (GEM) op. Alle gronden in het plangebied worden aan deze BV of CV overgedragen. Tevens worden er afspraken gemaakt over winst-, verlies- en risicodeling bij de exploitatie.

7.2.2 Kostenverhaal

De Structuurvisie geeft inzicht in de toekomstige ontwikkelingen die bovenplanse kosten met zich meebrengen. Het kan dan zowel gaan om bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de kostensoortenlijst, als om verliesgevendende projecten die bekostigd moeten worden door winstgevendende ontwikkelingen via bovenplanse vereveningen. Met de vaststelling van de Structuurvisie ontstaat in een vroegtijdig stadium inzicht in de noodzakelijke investeringen en de uitgangspunten voor bekostiging.

De gemeente houdt als algemene regel aan dat alle met de grondexploitatie van een locatie samenhangende kosten worden toegerekend aan de betreffende ontwikkeling. Zij heeft hierbij als uitgangspunt geformuleerd dat de gemeentelijke inzet er onverminderd op zal zijn gericht om met private partijen in eerste instantie een anterieure overeenkomst te sluiten, waarbij zij zal overgaan tot maximaal kostenverhaal. Indien dit niet lukt, zal zij via het publiekrechtelijk spoor haar kostenverhaal moeten verzekeren via het exploitatieplan.

De mate waarin sprake zal zijn van kostenverhaal voor bovenplanse projecten hangt af van de positie waarin de gemeente zich bevindt bij gebiedsontwikkeling en de financieringsmogelijkheden. Als de gemeente alle grond in handen heeft, kunnen de kosten voor bovenplanse projecten verdisconteerd worden in de verkoopprijs van de grond. Bij faciliterend of passief grondbeleid zal zij op een andere manier haar kosten moeten verhalen, via anterieure overeenkomsten of het exploitatieplan.

Bovenwijkse voorzieningen

In geval van faciliterend of passief grondbeleid kiest de gemeente Nuenen c.a. er voor het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen optimaal in te zetten. Bij het sluiten van anterieure overeenkomsten geniet de gemeente vrijheid van toerekening. Doorgaans vormt een Nota bovenwijkse voorzieningen het kader dat bepaalt in hoeverre financiering via kostenverhaal noodzakelijk is en via welke verdeelsleutel dit gaat gebeuren. Ook de gemeente beschikt over een Nota Bovenwijkse Voorzieningen. In deze nota wordt het investeringsprogramma inzichtelijk en beschrijft de gemeente hoe zij de wijze van toerekening door middel van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid vorm geeft.

Ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening

Voor alle in de Structuurvisie opgenomen gebiedsontwikkelingen streeft de gemeente in principe naar een minimaal in financieel-economische zin sluitende exploitatie. De gemeente heeft hiervoor meerdere instrumenten voor handen, waaronder ook het kostenverhaal voor ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening. Hoofdstuk 8 van dit Uitvoeringsplan richt zich specifiek op het kostenverhaal in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de in hoofdstuk 8 opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen worden bijdragen gevraagd aan particuliere ontwikkelingen die in de daarvoor opgerichte bestemmingsreserves terecht komen. Een dergelijke constructie wordt eveneens gehanteerd voor ruimtelijke ontwikkelingen die zijn opgenomen in bovenlokale structuurvisies (SRE, provincie en rijk), alsmede andersoortige gemeentelijke structuurvisies (bijvoorbeeld thema- of gebiedsgericht).

Voor bovenplanse verevening geldt dat de gemeente dit inzet wanneer sprake is van een duidelijke relatie tussen het financiële verlies op één locatie en het financiële gewin op een andere locatie. Het gaat hier te allen tijde om generieke uitvoeringsstrategieën.

Ter uitvoering van het ruimtelijk beleid kiest de gemeente middels de oprichting van bestemmingsreserves voor een koppeling van:

- revitalisering en herstructurering van bedrijventerreinen aan winstgevende uitbreidings- of inbreidingsplannen voor bedrijvigheid;
- revitalisering en herstructurering van verouderde woongebieden aan winstgevende uitbreidings- of inbreidingsplannen voor woningbouw;
- realisatie van sociale woningbouw aan de realisatie van woningbouwprojecten in de vrije sector;
- het verlies aan landelijk gebied als gevolg van verstedelijking en de compensatie hiervan in de vorm van 'groene' projecten (rood-met-groen-koppeling);
- het verlies aan waterbergend vermogen als gevolg van verstedelijking en de compensatie hiervan in de vorm van 'blauwe' projecten;
- het saneren van bronnen van milieuhinder waardoor ontwikkelingen elders mogelijk worden gemaakt.

In de Nota Grondbeleid zijn de constructies voor bovenplanse verevening uitgewerkt. Voor verdere details over de verschillende reserves wordt verwezen naar de Nota Reserves & Voorzieningen van de gemeente Nuenen.

Bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen

Uit deze reserve worden investeringen gedaan met een 'bovenwijks' karakter. Daarbij is te denken aan investeringen in de groene, grijze en blauwe infrastructuur (ontsluitingswegen, grootschalige groen- of watervoorzieningen, verkeersstructuur). Voor de bestedingen uit de reserve is een investeringsprogramma opgesteld, wat jaarlijks bij de begroting wordt geactualiseerd. Op basis van dit investeringsprogramma is de benodigde fondsbijdrage per project bepaald. Dit is omgerekend naar een vast bedrag per woning of vierkante meter. De fondsbijdrage voor bovenwijkse voorzieningen bedraagt € 5.000,- per woning, € 8,- per vierkante meter uitgeefbare grond / bouwka­vel voor bedrijfskavels of € 8,- per vierkante meter bruto vloeroppervlak (b.v.o.) in geval van kantoorpanden, winkels of overige functies.

Bestemmingsreserve sociale volkshuisvesting

Uit de Sectorale Structuurvisie Wonen blijkt dat het, ondanks het forse woningbouwprogramma voor de komende periode, gewenst blijft om sociale woningbouw te stimuleren. De reserve sociale volkshuisvesting wordt daarom in stand gehouden. De bestemmingsreserve sociale volkshuisvesting wordt gevoed door projecten waarin vrije sector woningbouw is voorzien. Als vrije sector woningbouw wordt aangemerkt elke woning die een vrij op naam prijs heeft van meer dan € 194.000,- (prijsspeil 2011) of huurprijs van meer dan € 554,76 per maand (prijsspeil 2011). Voor de bestedingen uit de reserve is een investeringsprogramma opgesteld, dat jaarlijks bij de begroting wordt geactualiseerd. De fondsbijdrage is vastgesteld op € 2.000,- per vrije sector woning. Als sociale woning wordt aangemerkt elke woning die een vrij op naam prijs heeft van maximaal € 194.000,- (prijsspeil 2011) of een huurprijs van maximaal € 554,76 per maand (prijsspeil 2011). Wanneer een sociale woning wordt gebouwd, kan aan de ontwikkelaar die deze woning laat bouwen een bijdrage van maximaal € 5.000,- per sociale woning uit de reserve worden toegekend. Een ontwikkelende partij dient haar aanvraag te voorzien van een onderbouwing, waaruit blijkt dat deze bijdrage noodzakelijk is om het project financieel haalbaar te maken. Het college van B&W beslist over de toewijzing uit de reserve.

De genoemde prijsgrenzen voor sociale woningbouw zijn gebaseerd op de Begrippenlijst Wonen van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). De Begrippenlijst Wonen wordt jaarlijks geactualiseerd door het SRE. De gemeente Nuenen volgt deze actualisatie van woningprijzen. Bij de actualisatie van grondprijzen middels de Grondprijzenbrief zal hier aandacht aan worden besteed.

Bestemmingsreserve Parkmanagement

De gemeente vraagt eveneens opdrachten voor revitalisering van (verouderde) bedrijventerreinen. Deze bijdrage wordt op de grondexploitaties van nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen verhaald.

Bestemmingsreserve fonds groen voor rood

Deze reserve heeft betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld woningbouw in landelijk gebied, waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen) en alleen worden geïnvesteerd in groen. Voor de bestedingen uit de reserve is een investeringsprogramma opgesteld, wat jaarlijks bij de begroting wordt geactualiseerd. De benodigde bijdrage in deze reserve wordt per project vastgesteld en onderbouwd. Nadat bepaald is welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van het landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De gemeente Nuenen heeft de voorkeur om investeringen te laten plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief. Het is echter mogelijk dat investeringen niet in de nabijheid gerealiseerd kunnen worden (bijvoorbeeld vanwege een gebrek aan grond). Op dat moment kan die investering worden ingezet elders binnen de gemeente, om gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren. Een afdracht ten behoeve van de bestemmingsreserve fonds groen voor rood wordt doorgaans door de provincie verplicht gesteld als voorwaarde om goedkeuring te verlenen aan een ingreep in het buitengebied, waar geen ruimtelijke kwaliteitsverbetering tegenover staat. Dit uitvoeringsprogramma fungeert op grond van artikel 6.24 Wro tevens als grondslag en bestedingsrichting voor toepassing van de 'rood-met-groen koppeling' c.q. de provinciale 'landschapsinvesteringsregel', alsmede voor toepassing van de gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling gebaseerd op artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

Kostenverhaal in de vorm van bovenplanse verevening is mogelijk via het private spoor. In geval van faciliterend of passief grondbeleid kiest de gemeente Nuenen c.a. er voor dit type kostenverhaal dan ook optimaal in te zetten. De gemeente zal ten behoeve van een voortvarende planontwikkeling via minnelijk overleg tot kostenverhaal proberen te komen. Dit gebeurt door bovengenoemde bijdragen aan bestemmingsreserves te vragen.

7.2.3 Locatie-eisen

De gemeente Nuenen acht het vanuit een goede ruimtelijke ordening van belang om regie te voeren op de te bouwen woningen 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.

Het beleid is erop gericht in het planontwikkelingsproces tijdig te komen tot een (globaal) programma van eisen met betrekking tot de woningbouwcategorieën en de kwaliteit van de openbare ruimte. De Structuurvisie vormt daarvoor de eerste basis en worden in de ontwerpfase verder uitgewerkt. De beleidsuitgangspunten,

dienen uiteindelijk onderdeel uit te maken van het bestemmingsplan of projectbesluit en mogelijk het exploitatieplan.

Het gemeentelijke beleid is er echter op gericht om de toepassing van het publiek-rechtelijke instrumentarium (exploitatieplan) enkel te laten plaatsvinden als het niet lukt tot privaatrechtelijke afspraken te geraken (anterieure overeenkomst). Enkel wanneer particuliere ontwikkelaars via minnelijke onderhandeling niet garant staan voor de realisatie van het gewenste woningbouwprogramma en/of de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte, zal het exploitatieplan ingezet worden als instrument.

Woningbouwcategorieën

Als onderdeel van de stedelijke regio Eindhoven (SRE) werkt de gemeente Nuenen mee aan een regionale woningbouwprogrammering. Conform dit regionale woningbouwprogramma heeft de gemeente, naast een taakstelling in de vrije sector, een sociale taakstelling toegewezen gekregen. Deze is vastgelegd in het BOR-convenant.

Ten aanzien van de definiëring van de woningbouwcategorieën sociale huur en koop wordt door de regio nog niet aangesloten bij de landelijke definiëring zoals opgenomen in de Wro en het Bro (zie paragraaf 7.1.3). De definities die in SRE-verband worden gehanteerd, betreffen:

- Sociale koopwoningen: die woningen die vallen binnen de categorie 'koop goedkoop' als bedoeld in de 'regionale begrippenlijst wonen' van het SRE. Deze lijst wordt ieder jaar geactualiseerd door het SRE.
- Sociale huurwoningen: Die woningen die vallen binnen de categorieën 'huur goedkoop' en 'huur middelduur' als bedoeld in de 'regionale begrippenlijst wonen' van het SRE. Deze lijst wordt ieder jaar geactualiseerd door het SRE.

Tot het moment dat de begripsdefinities niet gelijkgeschakeld zijn, zal de gemeente in haar Structuurvisie geen generieke percentages benoemen voor de te bouwen sociale woningen. Per locatie zal dan ook bepaald worden welke woningbouwprogramma gewenst is. Voor het percentage particulier opdrachtgeverschap streeft de gemeente naar het realiseren van minimaal 15% van het totaal aantal te bouwen woningen.

Om het gewenste programma per locatie te bereiken, kiest de gemeente bij particuliere ontwikkeling ervoor om middels een door de gemeente opgesteld 'programma van eisen' te communiceren. Dit programma wordt bij voorkeur vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Waar dit niet lukt, zal de gemeente voor de uitvoering van het woonbeleid en de taakstellingen uit het BOR-convenant waar nodig gebruik maken van het regie-instrument dat de Wro biedt om bij particuliere ontwikkelingen het gewenste woonprogramma af te dwingen. Dit zal gebeuren via een exploitatieplan.

Ten behoeve van de financiële haalbaarheid van sociale woningbouwprojecten maakt de gemeente tenslotte gebruik van eerdergenoemde 'bestemmingsreserve sociale woningbouw'.

Kwaliteit openbare inrichting

Het beleid is gericht op de totstandkoming van ruimtelijke plannen met een goede kwaliteit van de openbare ruimte tegen aanvaardbare financiële offers. Wat onder 'goed' wordt verstaan, hangt af van het ambitieniveau van een gebied, wat weer is vastgelegd in de welstandsnota en eventuele beeldkwaliteitplannen.

7.2.4 Juridisch-planologisch instrumentarium

Voor de juridisch-planologische uitwerking en uitvoering van het structuurvisiebeleid, kiest de gemeente voor zowel ontwikkel- als beheersgebieden zo veel als mogelijk voor het instrument bestemmingsplan. Vooralsnog zal dus niet gewerkt worden met beheersverordeningen om de gebieden zonder ontwikkelingen te voorzien van een passend juridisch-planologisch kader. Dit kan veranderen wanneer er meer duidelijkheid ontstaat over de werking en het effect van deze planvorm.

Voor ontwikkelingsgebieden werkt de gemeente bij voorkeur met bestemmingsplannen. Voor grotere plannen wordt een apart bestemmingsplan opgesteld, terwijl voor kleinere plannen gekozen wordt voor een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan. Waar het gaat om particuliere initiatieven zal de gemeente hier nadrukkelijk op aansturen. Van het instrument projectbesluit wordt zo min mogelijk gebruik gemaakt. Enkel in situaties waar initiatieven vallen in een gebied waarvoor op korte termijn een nieuw bestemmingsplan zal worden opgesteld, kunnen projectbesluiten een uitkomst bieden.

Bestemmingsplannen vormen hiermee het voornaamste juridisch-planologische instrument voor de uitwerking en uitvoering van de Structuurvisie. Om te komen tot uitvoerbare plannen kiest de gemeente Nuenen er voor om hierbij zo veel mogelijk globale bestemmingsplannen op te stellen. Dit type plannen kent een grote mate van flexibiliteit bij de vertaling van plannen naar uitvoering. In situaties waar de gemeente geen grondeigenaar is, vormen deze globaliteit en flexibiliteit een beperking voor de regie op vorm en kwaliteit. Waar dit risico te groot wordt, zullen flankerende instrumenten als het exploitatieplan en/of een beeldkwaliteitplan ingezet worden.

Waar sprake is van een gemeenteeverschrijdende ontwikkeling en een overduidelijk rijks- of provinciaal belang zal de gemeente aansturen op de opstelling van een inpassingsplan door rijk of provincie. Een dergelijke situatie kan zich voordoen bij grootschalige infrastructurele projecten, ecologische verbindingzones, e.d.

8 Uitvoering projecten en plannen

8.1 Uitwerkings- en uitvoeringsprojecten

Waar de gemeente zich in voorgaand hoofdstuk heeft uitgesproken over de generieke strategieën voor de uitvoering van het structuurvisiebeleid, gaat dit hoofdstuk in op de concrete uitvoerings- en uitwerkingsprojecten voor de korte en middellange termijn. Bij de generieke uitvoeringsstrategieën zijn de algemene (generieke) methoden die de gemeente hanteert (veelal in de vorm van bestemmingsreserves) aan bod gekomen. Dit hoofdstuk gaat in op de concrete toekomstige gebiedsontwikkelingen en het kostenverhaalinstrument dat kan worden ingezet voor een voorspoedige realisatie hiervan. De projecten komen voort uit de Structuurvisie en/of aanverwante bestaande nota's of door de gemeente vastgestelde besluiten die ruimtelijk doorvertaald zijn in de Structuurvisie.

8.2 Projectenoverzicht

Het projectenoverzicht betreft een dynamische lijst met projecten en plannen die de gemeente ter uitvoering van het structuurvisiebeleid wil oppakken. Deze lijst is per thema uitgesplitst en als zodanig opgenomen in hoofdstuk 6 van het Projectenplan.

In het projectenoverzicht is een onderscheid gemaakt in uitwerkings- en uitvoeringsprojecten. De uitwerkingsprojecten betreffen vraagstukken die eerst doorgeëxerceerd moeten worden alvorens sprake is van een daadwerkelijk uitvoeringsproject. Het gaat in veel gevallen om nader onderzoek en/of beleidsvorming.

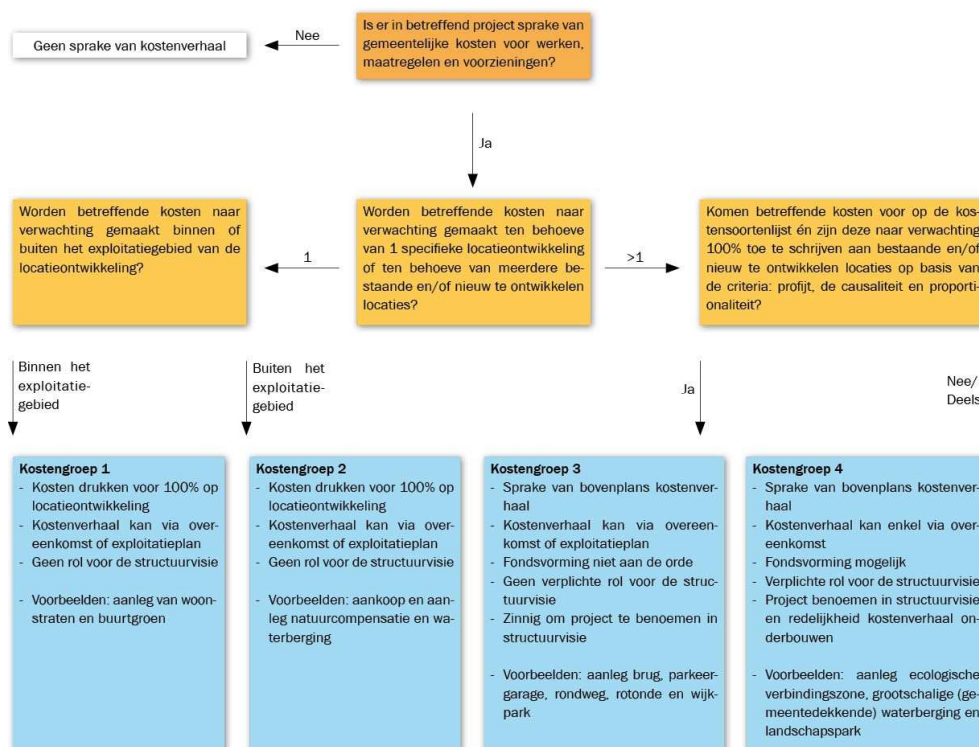
Uitvoeringsprojecten betreffen concrete plannen die binnen een bepaalde termijn dienen te worden gerealiseerd. Het kan gaan om gebiedsontwikkelingen zonder en met een bovenplans karakter. Wanneer bij projecten sprake is van kosten die gemaakt worden ten faveure van meerdere locatieontwikkelingen, en dus een meer algemeen nut dienen, spreken we van bovenplanse uitvoeringsprojecten.

8.3 Specifieke uitvoeringsstrategieën

Bovenplanse uitvoeringsprojecten hebben een bijzondere status in de wetgeving. Hierover is geschreven in voorgaande hoofdstukken. Voor de uitvoering van deze projecten kan gebruik gemaakt worden van het kostenverhaalinstrumentarium, waarbij het onderscheid in bovenwijkse voorzieningen aan de ene kant, en ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening aan de andere kant, van belang is.

De uitvoeringsprojecten van de gemeente Nuenen zijn beschouwd middels onderstaande systematiek om te bezien tot welke categorie projecten zij behoren. Projecten behorende tot groep 3 (bovenwijkse voorzieningen) zijn opgenomen in de Nota bovenwijkse voorzieningen en worden aan de hand van een hierin vastgelegde toerekeningsmethodiek doorgerekend aan kostendragende locatieontwikkelin-

gen. Welke dit zijn, staat tevens aangegeven in de Nota Bovenwijkse voorzieningen.



Bovenplanse uitvoeringsprojecten die (gedeeltelijk) behoren tot groep 4 (ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse vereveningen) vragen extra aandacht in deze Structuurvisie. Voor deze projecten die (deels) bekostigd moeten worden met behulp van het kostenverhaalinstrument, dient volgens de wet de redelijkheid van dit kostenverhaal te worden beschreven. In de volgende paragraaf wordt hierop ingegaan. De projecten waar het om gaat, zijn:

- verplaatsing sportvelden Gerwen, Nederwetten en Wettenseind;
- ontwikkeling Dommeldal;
- aanleg bosgebied Vaarle;
- realisatie Ecologische Verbindingszones;
- aanleg HOV-lijn en herinrichting Europalaan;
- herontwikkeling centrum;
- aanleg recreatieve routes.

Er kan sprake zijn van een overlap tussen groep 3 en 4 projecten, aangezien het onderscheid in bovenwijkse voorzieningen, ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse vereveningen (nog) niet altijd helder te maken is. In sommige gevallen zal bij de uitvoering pas blijken welk spoor haalbaar blijkt en via welke instrumenten dit kan verlopen (overeenkomsten en/of exploitatieplan).

8.4 Ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse vereveningen

De in deze paragraaf opgenomen schema's geven een beschrijving van de projecten die worden aangemerkt als ruimtelijke ontwikkeling. Per project is kort aangegeven wat het project behelst, welke gemeentelijke kosten er mee gemoeid zijn, welke ontwikkelingen eraan dienen bij te dragen en waarom dit redelijk geacht wordt. Uiteraard is bij de beschrijving sprake van een momentopname. Projecten zijn in ontwikkeling en ambities en maatregelen worden verder uitgewerkt. Om die reden is het ook niet mogelijk om in dit stadium harde uitspraken te doen over door de gemeente te maken en verrekenen kosten. Afspraken hierover worden gemaakt in het kader van het sluiten van anterieure overeenkomsten.

Project: Verplaatsing sportvelden Gerwen, Nederwetten en Wettenseind
Wat behelst het project?
Om woningbouw mogelijk te maken is de gemeente voornemens de sportvelden Gerwen, Nederwetten en Wettenseind te verplaatsen. Hiervoor zal de gemeente een studie moeten laten verrichten en gronden moeten verwerven. Op de nieuwe locaties zullen gemoderniseerde accommodaties verschijnen. Verplaatsing biedt mogelijkheden om op de achterblijvende locatie, maar mogelijk ook aanliggende locaties woningen te realiseren.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Verwerving van de gronden, aanleg en realisatie van de sportvelden.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle woningbouwontwikkelingen op achterblijvende locaties en in de directe nabijheid hiervan.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
De verplaatsing van de sportvelden biedt directe fysieke ruimte voor ontwikkeling, alsmede indirect doordat de stedenbouwkundige structuur en milieuhindertsituatie verandert.

Project: Ontwikkeling Dommeldal
Wat behelst het project?
Gemeente Nuenen wil een groene zone realiseren met het Dommeldal als middelpunt, waarbij ruimte is voor natuur, landschap, water en recreatie. Onder het project vallen diverse deelprojecten zoals de realisatie van de natuurzone Nuenen-West (accent op recreatie) en Eeneind-west (accent op natuur). De natuurzone Nuenen-West, waarbij het gebied tussen de Vorsterdijk en de Kleine Dommel wordt ingericht, is onderdeel van de gehele ontwikkeling van Nuenen-West. Er moet een park ontstaan dat aansluit op het Echartse Bos aan de kant van Eindhoven. Natuurzone Eeneind-west betreft het gebied tussen het bedrijventerrein en de Kleine Dommel en ligt geheel in de EHS.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Aankoop en aanleg van de gebieden.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Nuenen c.a.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
Het realiseren van de groene zone draagt bij aan de recreatieve mogelijkheden en de kwaliteit van de robuuste natuur- en landschapstructuur waar de gemeente naar streeft en het wonen en werken in Nuenen zo bijzonder maakt.

Project: Aanleg bosgebied Vaarle
Wat behelst het project?
Gemeente Nuenen wil de bossen Molenheide en Papenvoortse heide met elkaar verbinden (gelegen boven de A72). Hiervoor moet ongeveer 35 ha bos aangelegd worden dat zal gaan fungeren als recreatief uitlooph gebied.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
De gronden zijn particulier eigendom dus die moeten verworven worden en daarnaast maakt de gemeente inrichtingskosten.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Elke ontwikkeling in de gemeente Nuenen c.a.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
Het realiseren van het bosgebied draagt bij aan de recreatieve mogelijkheden en de kwaliteit van de robuuste natuur- en landschapstructuur waar de gemeente naar streeft en het wonen en werken in Nuenen zo bijzonder maakt.

Project: Realisatie Ecologische verbindingzones (EVZ's)
Wat behelst het project?
In Nuenen ligt circa 8 kilometer aan EVZ's. Deze zones dienen te worden ingericht met een minimale breedte van 25 meter. Het idee is om één kant van de watergang natuur te realiseren en aan de andere kant van de watergang middels paden recreatief medegebruik mogelijk te maken.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Het project wordt deels door de gemeente betaald, deels door het waterschap en deels met behulp van provinciale subsidies. Er zijn gemeentelijke kosten gemoeid met aankoop van de grond en de aanleg van paden.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Elke ontwikkeling in de gemeente Nuenen c.a.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
Het realiseren van het bosgebied draagt bij aan de recreatieve mogelijkheden en de kwaliteit van de robuuste natuur- en landschapstructuur waar de gemeente naar streeft en het wonen en werken in Nuenen zo bijzonder maakt.

Project: Aanleg HOV-lijn en herinrichting Europalaan
Wat behelst het project?
De aanleg van de HOV-lijn in combinatie met de herinrichting van de Europalaan heeft ten doel een snelle en efficiënte openbaar vervoersverbinding te realiseren naar Winkelcentrum Woensel en het centrum van Eindhoven. In de toekomst biedt de aanleg van de HOV-lijn perspectief op uitbreiding van dit netwerk om zodoende meerdere sleutellocaties in de Brainport-regio bereikbaar te maken vanuit Nuenen.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Het betreft de kosten voor de aanleg van infrastructuur van de gemeentegrens tot aan het centrum van Nuenen. Daarnaast zijn er mogelijk kosten voor het doortrekken van de infrastructuur.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de kernen die ontsloten worden via de HOV-lijn (Nuenen en Gerwen)
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
Een verbeterde openbaar vervoersontsluiting naar Eindhoven is een investering

ter reductie van het autoverkeer over de route Gerwen-Nuenen-Eindhoven en verbeterd de bereikbaarheid per openbaar vervoer voor inwoners en werknemers.

Project: Herontwikkeling centrum
Wat behelst het project?
Het verbeteren van de ontsluitingsstructuur en het aanleggen van parkeervoorzieningen.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Realisatiekosten voor de ontsluiting, reconstructie en herinrichting van de openbare ruimte, groen en paden.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in Nuenen c.a.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
De beoogde investeringen in het centrum verbeteren de doorstroming en parkeergelegenheid in het centrum, alsmede de aantrekkelijkheid van het centrum als woon-, werk- en winkelgebied. Bewoners en ondernemers ondervinden hiervan de voordelen.

Project: Aanleg recreatieve routes
Wat behelst het project?
De gemeente Nuenen heeft de ambitie om een netwerk aan recreatieve routes te realiseren tussen de kernen en het buitengebied. Het gaat om een breed scala aan routes voor bijvoorbeeld wandelen, fietsen, kanovaart, paarden, skates, etc.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Aanleg van paden met bijbehorende voorzieningen.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle woningbouwontwikkelingen in de gemeente.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
Van het verbeteren van de toegankelijkheid van het buitengebied voor recreatief medegebruik heeft elke inwoner profijt.

