



## Raadsvoorstel

Onderwerp	: Uitgangspuntenkader herontwikkeling Grotestraat Zuid
Datum college	: 23 januari 2018
Portefeuillehouder	: J.H.L.M. Nielen
Afdeling	: Ontwikkeling
Commissie	: Ruimte
Contactpersoon	: Olaf de Croon
E-mailadres	: Olaf,decroon@cgm.nl
Telefoonnummer	: 0485-396724
<i>In te vullen door de griffie</i>	
Nummer raadsvoorstel	:
Datum commissie	: 5 februari 2018
Agendapunt commissie	: 4
Datum raad	: 26 februari 2018
Agendapunt raad	:

---

### Samenvatting voorstel

Door enerzijds de verplaatsing van Nutricia naar bedrijventerrein Laarakker en anderzijds de verhuizing van het Merletcollege van de Grotestraat naar de Groenendijkse Kampen is visievorming met betrekking tot het gebied Grotestraat Zuid noodzakelijk. Beide locaties zijn zoals bekend eigendom van de gemeente Cuijk. Door deze ontwikkeling is een unieke kans ontstaan om het gebied te herontwikkelen op een wijze die meer recht doet aan deze plek - een fabriek met een hoge milieucategorie verdwijnt uit het centrum – waarmee realisatie van onze centrumvisie nog meer gestalte kan gaan krijgen.

Ons college heeft, zoals vorig jaar tijdens de begrotingsbehandeling en via een separate RIB al aan u gemeld, het stedenbouwkundig bureau SVP opdracht gegeven om een concept uitgangspuntenkader op te stellen voor de herontwikkeling van de locatie Grotestraat Zuid, bestaande uit de deellocaties Nutricia, Van Schaijk en het Merletcollege.

Wij hebben vervolgens samen met SVP de (concept) uitgangspunten voor de verdere planuitwerking geïnventariseerd. Hierbij zijn gesprekken gevoerd met de initiatiefgroep “Houd de Nutricia Zichtbaar”, eigenaar van Schaijk, het Waterschap (gelet op de nabijheid van dijk en maas) en de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit). Ook heeft er een informatie/meedenk avond plaatsgevonden op 11 januari jl. waarbij direct omwonenden, raadsleden en overige geïnteresseerden uitgenodigd waren en gevraagd is input te geven. Ter voorbereiding heeft SVP een ruimtelijke analyse opgesteld van het gebied Grotestraat Zuid waaruit tevens ruimtelijke kaders zijn gedestilleerd.

Ook hebben wij gelijktijdig een drietal aspecten nader laten onderzoeken door externe bureaus aangezien informatie over die aspecten in onze ogen onmisbare ingrediënten zijn voor het nu voorliggende uitgangspuntenkader. Het gaat dan om: 1. een woningmarktonderzoek nader ingezoomd op het centrum van Cuijk door bureau Companen, 2. een archeologisch (bureau) onderzoek door bureau BAAC (gelet op de

hogere archeologische verwachtingswaarde van het gebied) en 3. een bouwhistorisch onderzoek naar (delen van) de technische behoudenswaardigheid van het huidige Nutricia fabriekspand aan de Maaszijde van de Grotestraat door bureau Helsdingen.

SVP heeft alle door haar geïnventariseerde informatie vertaald in een concept uitgangspuntenkader dat nu ter besluitvorming voorligt aan uw raad.

Om misverstanden te voorkomen; wat nu voorligt is nog geen concrete planuitwerking maar een uitgangspuntenkader op basis waarvan die verdere planuitwerking plaats zal gaan vinden. Na besluitvorming door uw raad wordt die verdere planuitwerking ter hand genomen en getoetst aan dat kader. De uiteindelijke planuitwerking wordt vervolgens weer ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd nog voordat er feitelijk herontwikkeld wordt.

### **Voorstel besluit**

1. Het college opdracht geven om op basis van het “Uitgangspuntenkader herontwikkeling Grotestraat Zuid” alsmede de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het voorliggende raadsvoorstel over te gaan tot concrete (stedenbouwkundige) planuitwerking van de deellocaties Nutricia en Merletcollege en die uitwerking zo spoedig mogelijk ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen (streven eind 2018).
2. Parallel hieraan:
  - a. een bestemmingsplanprocedure voor te bereiden voor de deellocaties Nutricia en Merletcollege en het voorontwerp bestemmingsplan gelijktijdig met de onder 1 genoemde planuitwerking ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad;
  - b. vervolgoverleg te voeren met eigenaar Van Schaijk om te bezien of en zo ja op welke wijze mogelijke herontwikkeling van de deellocatie Van Schaijk plaatsvindt en deze eventueel te integreren in de onder 2a genoemde bestemmingsplanprocedure (het vastgestelde uitgangspuntenkader is hierbij vooralsnog leidend);
  - c. een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor het gebied en dat plan onderdeel te laten zijn van het bestemmingsplan.

### **Financiële consequenties**

Na behandeling en vaststelling door uw gemeenteraad zal bij de verdere uitwerking in financiële zin gelden dat een zogenaamd budgettair neutrale ontwikkeling dient plaats te vinden. Dit aspect alsmede de hieronder genoemde financiële uitgangspunten zijn ook integraal onderdeel van het nu voorliggende uitgangspuntenkader.

Bij de verdere planuitwerking zal in financiële zin dan ook telkens – middels voorcalculaties - getoetst worden aan het uitgangspunt van een minimaal budgetneutrale ontwikkeling (lees geen tekort/verlies).

De gebiedsontwikkeling gaat uit van een drietal deelgebieden:

1. **Locatie Nutricia;** de gemeente Cuijk is eigenaar en de gemeenteraad heeft hiervoor reeds in 2016 een zogenaamd BGE complex geopend en een grondexploitatieberekening vastgesteld. Die grondexploitatie laat een neutraal resultaat zien.

2. **Locatie voormalig Merletcollege:** de gemeente is eigenaar en zal de verdere gebiedsexploitatie voor haar rekening en risico ter hand nemen. Hierbij is ook een minimaal financieel neutraal resultaat uitgangspunt. Na verdere planuitwerking en besluitvorming door uw gemeenteraad zal deze deellocatie worden toegevoegd aan de locatie Nutricia waardoor er één zogenaamd BGE-project voor de herontwikkeling van de locatie Grotestraat Zuid zal ontstaan.
3. **Locatie huidig Van Schaijik;** de gemeente is geen eigenaar. Uitgangspunt voor de gemeente is dat zij geen eigenaar wordt en ook niet de eventuele exploitatie van dit deelgebied gaat uitvoeren. Een mogelijke herontwikkeling van dit deelgebied t.z.t. is vooralsnog voor rekening en risico van de huidige eigenaar en/of zijn opvolger. Bij mogelijk verdere gesprekken in casu planuitwerking met die eigenaar zal dit het uitgangpunt zijn en zal de gemeentelijke rol faciliterend van aard zijn.

Een eerste ruwe (financiële) vergelijking van de voorliggende uitgangspunten met de door de raad vastgestelde BGE laat zien dat deze ook budget neutraal mogelijk zou kunnen zijn. Zoals gesteld kunnen meer definitieve vergelijkingen en berekening eerst worden gemaakt na verdere planuitwerking.

In financiële zin gelden naast de algemene parameters en vertrekpunten uit de vastgestelde grondexploitatie bij dit alles nog wel de navolgende aandachtspunten/voorbehouden:

#### **Afbakening**

- Het door de gemeente actief (voor haar rekening en risico) te herontwikkelen gebied betreft de deellocatie Nutricia (ca. 4 hectare) en de deellocatie Merletcollege (ca. 1,2 hectare).

#### **Opbrengsten en fasering**

- Uitgangspunt is een opbrengstenprogramma met woningbouw waarbij we ons baseren op verschillende onderzoeksresultaten zoals o.a. het woningmarktonderzoek van december 2017 van Companen maar ook de nog te ontwikkelen regionale woonvisie, prestatieafspraken etc. (zie ook onder B 1 c). Gelet op de fasering zullen we blijvend monitoren op geactualiseerde kengetallen bij de verdere ontwikkeling en uitvoering
- De grondwaarde wordt marktconform o.b.v. een residuele systematiek berekend.
- Start grondverkoop uiterlijk in 2021

#### **Kosten en risico's**

- Uitgangspunten bij alle investeringen zijn vooralsnog de gehanteerde kengetallen en parameters uit de vastgestelde BGE/GREX.
- Behoud van de Nutricia-gevel en een deel van het achterliggende gebouw zoals in het uitgangspuntenkader opgenomen lijkt financieel gezien mogelijk – zo blijkt uit een eerste ruwe doorrekening. Hierbij geldt als voorbehoud dat het definitieve programma haalbaar en afzetbaar moet zijn. Er is nog geen rekening gehouden met eventuele vervolgcosten, vertraging in de afzet en of minder grondopbrengsten als gevolg van de archeologische waarden in het gebied.
- Er is nog geen rekening gehouden met extra maatregelen op het gebied van duurzaamheidsmaatregelen in het openbaar gebied. Voor woningbouw EPC-norm vanaf 01-01-2020 BENG (bijna energieneutraal);

- De kosten voor sloop van de aanwezige opstallen op de Nutricia-locatie zijn gebaseerd op een door verkoper aangeleverde sloopbegroting. De hoogte van de sloopkosten is sterk afhankelijk van de staat waarin de opstallen worden opgeleverd door Nutricia. De kosten voor sloop van het Merletcollege zijn ingeschat aan de hand van een sloopraming voor een vergelijkbare locatie met soortgelijke bebouwing;
- Er zijn momenteel geen kosten opgenomen voor het vervroegd ophogen van de dijk, in samenspraak met het Waterschap wordt bekeken welke mogelijkheden er zijn om de kosten voor de verhoging van de dijk voorgefinancierd te krijgen.
- Er zijn in de huidige grondexploitatie voor de Nutricia-locatie enkel middelen geraamd voor nieuw aan te leggen openbare ruimte., Er is vooralsnog geen rekening gehouden met eventueel benodigde extra middelen voor herinrichting/reconstructie van de Grotestraat zelf bovenop de reguliere budgetten voor meerjarig onderhoud/vervanging. Dit zal bij de verdere planuitwerking in beeld worden gebracht.

### **Communicatie en participatie**

Samen met SVP is in deze (inventarisatie) fase van de ontwikkeling een info/meedenkavond georganiseerd voor direct omwonenden en overig geïnteresseerden. Daarnaast is gesproken met de initiatiefgroep "Houd de Nutricia zichtbaar", de eigenaar van de zgn. Van Schaijklocatie, het waterschap en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Voor het vervolgproces is de gangbare inspraakprocedure van toepassing.

### **Duurzaamheid**

Zie voorstel ; een duurzame herontwikkeling is één van de uitgangspunten.

### **Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband**

N.v.t.

### **Toelichting op het voorstel**

Door enerzijds de verplaatsing van Nutricia naar bedrijventerrein Laarakker en anderzijds de verhuizing van het Merletcollege van de Grotestraat naar de Groenendijkse Kampen is een unieke kans ontstaan om het gebied te herontwikkelen op een wijze die meer recht doet aan deze plek - een fabriek met een hoge milieucategorie verdwijnt uit het centrum – en waarmee realisatie van onze centrumvisie nog meer gestalte kan gaan krijgen.

Ons college heeft, zoals vorig jaar tijdens de begrotingsbehandeling en via een separate raadsinformatiebrief 2017-126 al aan u gemeld, stedenbouwkundig bureau SVP opdracht gegeven om een concept uitgangspuntenkader op te stellen voor de herontwikkeling van de locatie Grotestraat Zuid, bestaande uit de deellocaties Nutricia, Van Schaijk en het Merletcollege.

Daarnaast heeft uw gemeenteraad bij vaststelling van de begroting inmiddels ook een zogenaamd grondexploitatieproject geopend voor wat betreft de huidige Nutricia-locatie aan de Grotestraat met als uitgangspunt woningbouw. Ook heeft uw raad de centrumvisie voor Cuijk een paar jaar geleden vastgesteld. Ook dit zijn **belangrijke** vertrekpunten geweest voor bureau SVP.

SVP heeft vervolgens de (concept) uitgangspunten voor de verdere planuitwerking geïnventariseerd. Hierbij zijn gesprekken gevoerd met de zogenaamde initiatiefgroep "Houd de Nutricia Zichtbaar" (die zich inspannt voor mogelijk behoud van een deel van het huidige Nutriciapand), eigenaar van Schaijk, het Waterschap (gelet op de nabijheid van dijk en maas) en de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit). Ook heeft er een informatie/meedenk avond plaatsgevonden op 11 januari jl. waarbij direct omwonenden en overige geïnteresseerden gevraagd is input te geven.

Ook hebben wij gelijktijdig een drietal aspecten nader laten onderzoeken door externe bureaus aangezien informatie over die aspecten in onze ogen onmisbare ingrediënten zijn voor het nu voorliggende uitgangspuntenkader. Het gaat dan om: 1. een woningmarktonderzoek nader ingezoomd op het centrum van Cuijk door bureau Companen, 2. een archeologisch (bureau) onderzoek door bureau BAAC (gelet op de hogere archeologische verwachtingswaarde van het gebied) en 3. een bouwhistorisch onderzoek naar (delen van) de technische behoudenswaardigheid van het huidige Nutricia fabriekspand aan de Maaszijde van de Grotestraat door bureau Helsdingen.

SVP heeft alle door haar geïnventariseerde informatie vertaald in een concept uitgangspuntenkader dat nu ter besluitvorming voorligt aan uw raad.

Samengevat bestaat het uitgangspuntenkader uit de volgende uitgangspunten;

**A. Al eerder vastgestelde rapporten die basiskaders zijn voor de verdere planuitwerking:**

- Ruimtelijke beleidsvisie centrum van Cuijk (vastgesteld op 7 juli 2003)
- Centrumvisie Cuijk, Hart voor Ontmoetingen (vastgesteld op 27 januari 2015)
- Structuurvisie Cuijk 2030 - De koers van Cuijk (vastgesteld in maart 2017)
- Parkeernormen (Parkeernota Cuijk, 4 maart 2016)
- Financiële kaders herontwikkeling Grotestraat Zuid (vastgesteld door de Raad)
- Cuijks duurzaamheidsplan 2017-2020 (vastgesteld op 19 december 2016)
- Parkeernormen (Parkeernota Cuijk, 4 maart 2016)
- Financiële kaders herontwikkeling Grotestraat Zuid (vastgesteld door de Raad)
- Cuijks duurzaamheidsplan 2017-2020 (vastgesteld op 19 december 2016)
- VCP (verkeerscirculatieplan, vastgesteld juni 2011)

**B. Door ons college extern recent onderzochte basisaspecten. Deze rapporten zijn als integraal onderdeel/bijlage aan dit voorstel gevoegd**

**1. Woningmarktonderzoek Centrum (Companen, december 2017);**

- a. Uit dit onderzoek blijkt er ruimte in kwantitatieve zin te zijn voor de her te ontwikkelen locatie van ca. 150 woningen (exclusief de locatie Van Schaijk). Daarnaast blijkt dat, indien we alle reeds bekende plannen in het centrum van Cuijk salderen met de meest gewenste marktbehoefte er nog zeer beperkt behoefte/marktruimte is voor sociale huur (10 eengezinswoningen) en er geen behoefte/ruimte voor huur in de vrije sector is. Daarmee geldt als uitgangspunt dat nagenoeg het volledige programma in de koop sfeer gerealiseerd dient te worden. Het programma zou op basis van het Companen rapport er dan ruwweg als volgt uitzien:

- i. Rij en hoekwoningen ca. 40 (waarvan 10 sociale huur)
  - ii. 2^1 kap en vrijstaand ca. 80
  - iii. Appartementen ca. 10
  - iv. Grondgebonden woningen voor specifiek senioren ca. 20
  
- b. Voornoemd uitgangspunt zou mogelijk nog kunnen wijzigen indien uw raad met betrekking tot het nog vast te stellen (kwalitatieve) woningbouwprogramma later dit jaar (gekoppeld aan de regionale woonvisie en prestatieafspraken) tot andere besluiten zou komen.
  
- 2. **Archeologisch onderzoek** (BAAC, december 2017); uit dit onderzoek blijkt dat er op een aantal plekken in het gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde is. Hiervoor is vervolgonderzoek nodig. Vervolgens zal bij de verdere planuitwerking en realisatie zo veel mogelijk rekening gehouden moeten worden met de uitkomsten uit dat vervolgonderzoek.
  
- 3. **Bouwhistorisch onderzoek** bureau Van Helsdingen (december 2017) naar de (technische) behoudenswaardigheid van het oude Nutriciapand, waaruit blijkt dat een bepaald deel van de gevel aan de Oostzijde van de Grotestraat inclusief de ruimte daarachter bouwtechnisch gezien behouden zou kunnen blijven (zie blz. 18 uit het bouwhistorisch rapport). SVP adviseert vervolgens om dit (het behoud) bij de verdere planuitwerking verder te onderzoeken (zie blz.35 "uitgangspuntenkader"). Definitieve besluitvorming hangt hiermee dus af van de uitkomsten van dat nader onderzoek dat (zie voorstel besluit) aan uw raad zal worden voorgelegd.
  
- C. De door SVP specifiek bedachte (stedenbouwkundige)uitgangspunten voor de navolgende (ruimtelijke) deelgebieden:**
  - Grotestraat (straat + toekomstige bebouwing)
  - Locaties Nutricia West en Merletcollege
  - Maasboulevard (Nutricia Oost)
  - Locatie Van Schaijk

Tot slot zijn in het uitgangspuntenkaderdocument van SVP ook nog de reacties die gegeven zijn tijdens de info/meedenkavond opgenomen. Daarbij is op hoofdlijnen aangegeven wat met die reacties is en/of wordt gedaan.

#### **Ontwikkelaar/ontwikkelwijze**

Voor de totale ontwikkeling van de deellocales Merlet en Nutricia geldt dat de gemeente als eigenaar de gebiedsontwikkeling ter hand neemt. Voor die twee gebiedsdelen geldt vervolgens dat verdere planuitwerking op basis van de uitgangspunten, eisen zoals door de gemeente opgesteld plaats zal gaan vinden. Dat de gemeente de gronden bouwrijp maakt en verkoopt als uitgeefbare grond voor marktconforme prijzen.

De bij het plan te betrekken aannemers/ontwikkelaars zullen hun bouwplannen dus samen met de door hun in te schakelen architecten op basis van de gemeentelijke eisen vervolgens gaan realiseren. Zoals eerder ook al in onze RIB 2017-126 van vorig jaar werd aangegeven heeft ons college voor het gebiedsdeel Nutricia een exclusieve afspraak met projectontwikkelaar Van Wanrooij. Die afspraak komt er op neer dat ons college samen met Van Wanrooij kijkt of de gronden aldaar aan hem tegen voor de

gemeente gunstige/marktconforme condities verkocht kunnen worden met een afnamegarantie . Dit alles onder voorbehoud van goedkeuring door uw gemeenteraad aangezien een mogelijk eindresultaat in de vorm van een koopovereenkomst t.z.t. aan uw raad zal worden voorgelegd.

### **Planning/vervolg/fasering**

Het uitgangspuntenkader dat nu voorligt is nog geen concrete planuitwerking maar een kader op basis waarvan die verdere planuitwerking kan gaan plaatsvinden. Na behandeling en besluitvorming door uw raad wordt die verdere planuitwerking ter hand genomen en getoetst aan dat kader.

De uiteindelijke planuitwerking wordt vervolgens weer ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd nog voordat er feitelijk herontwikkeld wordt.

Voorgesteld wordt om:

1. Het college opdracht geven om op basis van het “Uitgangspuntenkader herontwikkeling Grotestraat Zuid” alsmede de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het voorliggende raadsvoorstel over te gaan tot concrete (stedenbouwkundige) planuitwerking van de deellocaties Nutricia en Merletcollege en die uitwerking zo spoedig mogelijk ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen (streven eind 2018).
2. Parallel hieraan:
  - a. een bestemmingsplanprocedure voor te bereiden voor de deellocaties Nutricia en Merletcollege en het voorontwerp bestemmingsplan gelijktijdig met de onder 1 genoemde planuitwerking ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad,
  - b. vervolgoverleg te voeren met eigenaar Van Schaijik om te bezien of en zo ja op welke wijze mogelijke herontwikkeling van de deellocatie Van Schaijik plaatsvindt en deze eventueel te integreren in de onder 2a genoemde bestemmingsplanprocedure (het vastgestelde uitgangspuntenkader is hierbij vooralsnog leidend).
  - c. een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor het gebied en dat plan onderdeel te laten zijn van het bestemmingsplan

Grofweg kan hierbij gesteld worden dat na het doorlopen van de voorgaande stappen in 2020 een fysieke start gemaakt kan worden met het eerste plandeel. De fasering op hoofdlijnen hierbij (exclusief mogelijke herontwikkeling van de locatie Van Schaijik) is als volgt:

2020 <> 2026. Fase A; huidig Nutriaciocomplex (circa 130woningen)

2024 <> 2026. Fase B; voormalig Merletcollege terrein (circa 23 woningen)

Parallel hieraan zal uiteraard gewerkt worden aan de openbare infrastructuur in het plangebied.

### **Bijlagen:**

- Uitgangspuntenkader herontwikkeling Grotestraat Zuid (opgesteld door SVP)
- Woningmarktonderzoek centrum Cuijk (opgesteld door Companen)
- archeologisch (bureau)onderzoek (opgesteld door BAAC)
- bouwhistorisch onderzoek pand/gevel oostzijde Grotestraat (opgesteld door bureau Helsdingen)

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

drs. R.H.M.A. Rongen  
Secretaris

mr. W.A.G. Hillenaar  
burgemeester