



## Informatienota raad

### Stand van zaken ontwikkeling locatie muziekschool- Rabobank-TNT

#### Voor vragen

E-mail: [Githa.Buytels@veldhoven.nl](mailto:Githa.Buytels@veldhoven.nl)

Datum B en W: 10 oktober 2017

MyCorsa: 17bs00185

#### Kennisnemen van

Proces en vervolgstappen in het ontwikkelingstraject van de locatie muziekschool-  
Rabobank-TNT.

#### Inleiding

Uw raad heeft op 26 september 2017 besloten om de muziekschool op de huidige locatie, Bossebaan 60, te handhaven. Via deze informatienota informeren wij u over de stand van zaken van de ontwikkelingen op de locatie muziekschool-Rabobank-TNT.

#### Kernboodschap

De leegstaande gebouwen, De Schimmerik 5 en 11, zijn aangekocht door Burgtbouw B.V. gevestigd in Deurne in samenwerking met Cedrus Vastgoed B.V. uit Beek en Donk, hierna te noemen: 'de ontwikkelcombinatie'. De ontwikkelcombinatie heeft, mede vanwege de voorgenomen verplaatsing van de muziekschool, samen met Pauwert Architectuur uit Eindhoven, onderzoek gedaan naar de integrale herontwikkeling van de percelen Bossebaan 60 en De Schimmerik 5 en 11. Dat onderzoek was begin juli nagenoeg afgerond en zou na de zomervakantie aan ons worden aangeboden.

Omdat nu de muziekschool op de huidige locatie wordt gehandhaafd, zijn daarmee de uitgangspunten van het onderzoek gewijzigd: de ontwikkelcombinatie richt zich nu volledig op de stedenbouwkundige inpassing van de bestaande muziekschool. De ontwikkelcombinatie blijft dus, in overeenstemming met onze uitdrukkelijke wens, uitgaan van een integrale benadering. Waar het eerste onderzoek resulteerde in een behoorlijke mate van verstedelijking, haakt het tweede onderzoek meer in op de aanwezige groene hoofdstructuur door een meer landschappelijke inpassing van meerdere bouwblokken waaronder de te handhaven locatie muziekschool. Dat concept biedt bovendien perspectief op realisatie en oplevering in een duidelijk gefaseerde bouwstroom.

Het onderzoek naar deze invulling zal resulteren in de ontwikkelingsvisie voor het gebied ingesloten door de Bossebaan, de Burgemeester van Hoofflaan, De Schimmerik en het Van Aelstpad. Het college zal die visie toetsen aan de door de raad vastgestelde kaders. De raad zal het bestemmingsplan vaststellen als de vigerende kaders overeind blijven. Indien de kaders bijgesteld moeten worden is dit een bevoegdheid van de Raad.



De huidige vastgestelde kaders zijn:

- ◆ de woonvisie 2016 en verder;
- ◆ de Ruimtelijke Structuurvisie 2009;
- ◆ het Profiel van Veldhoven;
- ◆ Detailhandel Structuurvisie en het Centrum Ontwikkelingsprogramma.

### Kaders woningbouw

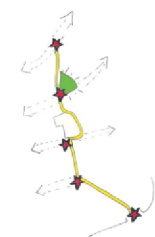
Vooraf de woonvisie 2016 geeft een aantal aanknopingspunten voor onze toets van de ontwikkelingsvisie. Vooral het realiseren van een gevarieerd woningaanbod (sociale huur en koop, starters en senioren, kleine en betaalbare appartementen en mogelijk zorgwoningen) is van belang. Het woningbouwprogramma vormt dus een speerpunt voor deze beoogde ontwikkeling. Daarmee is sprake van een kwalitatieve inbreiding aan de rand van het centrum.

### Ruimtelijke kaders

Ook de Ruimtelijke Structuurvisie 2009 geeft daarvoor aanknopingspunten:

#### *Stedelijke As*

De Stedelijke As tussen Meerhoven en De Run, ook wel de parelketting genoemd, verbindt verschillende kwaliteiten van Veldhoven. Hier is extra ruimte voor het accentueren van het stedelijke karakter van Veldhoven. Door het stedelijk karakter hier te concentreren, kunnen andere delen van Veldhoven juist het kenmerkende dorpse karakter behouden. Zo wordt invulling gegeven aan de ondertitel van de Stadsvisie ('best of both worlds') en het door uw raad vastgestelde Profiel van Veldhoven. De locatie Bossebaan – Burgemeester van Hoofflaan is een beoogde parel. In de Structuurvisie wordt die locatie nu beschreven als 'anoniem'.



De As krijgt een stedelijke identiteit, onder andere door de aanliggende functies op deze lijn te oriënteren. Nieuwe hoogwaardige gebouwen en functies ondersteunen dat, waarbij er verbijzonderingen beoogd worden op de plaatsen waar de Stedelijke As de eerder genoemde 'groene vingers' kruist en aan de begin- en eindpunten van de Stedelijke As. Een belangrijke voorwaarde is verder dat een hoogwaardige, herkenbare inrichting van het openbare gebied wordt bereikt, met meer aandacht voor het langzame verkeer en openbaar vervoer.

#### *CityCentrum*



Het CityCentrum is het hoofdwinkelgebied van Veldhoven en bestaat uit de combinatie van winkels voor dagelijks gebruik en een recreatief winkelaanbod met culturele voorzieningen. Het winkelcentrum vormt het hart van Veldhoven, maar wordt door de inwoners nog niet als zodanig ervaren. Er is te weinig te beleven en na sluitingstijd van de winkels oogt het grotendeels uitgestorven. Samen met alle betrokkenen bij het Citycentrum wordt, mede door een verbetering van de ruimtelijke uitstraling, ingezet op een levendiger centrum. Zo is de Noordentree aantrekkelijker en toegankelijker gemaakt. Ook voor de

herinrichting van de Zuidentree is een gelijkwaardig plan opgezet. De verdere uitwerking daarvan zal plaatsvinden in afstemming met de ontwikkelingsvisie van de overzijde. Ook het plan muziekschool-Rabobank-TNT moet een bijdrage gaan leveren aan de beleving van de omgeving van de Zuidentree.



#### *Groenstructuur*

Door de aanwezigheid van de vijf zogenaamde 'groene vingers' is het Kempenlandschap verweven met de bebouwde kom. De groene vinger op deze locatie is het gebied ter hoogte van park Vogelzang, de Bossebaan, Hagendorenseweg en Julianastraat. De gemeente hecht belang aan de functie van ontmoeten van mensen en recreëren. De groene zones zijn hiervoor geschikt, maar moeten



worden heringericht. Belangrijk is het totale netwerk van de groene structuren en de bereikbaarheid ervan vanuit de aanliggende (woon)gebieden te versterken. Dit vergroot tevens de leefbaarheid.

### Financiën

De kosten die op dit moment voor dit project zijn en worden gemaakt, hebben betrekking op het verkeersonderzoek van de Bossebaan, bodemonderzoek en de ambtelijke inzet. Om deze kosten te dekken zal in de voorbereiding zijnde intentieovereenkomst een voorschot worden gevraagd aan de ontwikkelcombinatie. Zodra de plannen verder zijn uitgewerkt zullen de kosten volledig worden verhaald middels een anterieure exploitatieovereenkomst.

### **Vervolg**

Zodra de intentieovereenkomst is ondertekend, naar verwachting eind dit jaar, zal de ontwikkelcombinatie een deel van het plan verder uitwerken. Dit betreft het gedeelte van het plangebied ten westen van de muziekschool, bedoeld voor appartementen. Voor het andere gedeelte van het plangebied, ten oosten en zuiden van de muziekschool, wordt tegelijkertijd de mogelijkheid onderzocht voor de realisatie van commerciële ruimte in combinatie met een supermarkt en appartementen. De functionele en of bouwkundige integratie van de muziekschool is daarbij een aandachtspunt. Dit onderzoek moet in het voorjaar zijn afgerond waarbij rekening wordt gehouden met een uitstraling naar het centrum en een aansluiting op het bestaande park (groenstructuur). Vervolgens wordt voor het gehele plangebied een bestemmingsplanherziening in procedure gebracht en ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

### **Communicatie en samenspraak**

De omwonenden, stuurgroep Centrum Ontwikkelingsprogramma, het bestuur van de muziekschool en andere belanghebbenden ontvangen een brief waarin ze op de hoogte worden gebracht van de huidige stand van zaken in de ontwikkeling locatie muziekschool-Rabobank-TNT (zie bijlage).

Gedurende de voortgang van de ontwikkeling locatie muziekschool-Rabobank-TNT' informeren wij de gemeenteraad met regelmaat over de voortgang.

Voor omwonenden volgt er een informatieavond. De raads- en steunfractieleden ontvangen een uitnodiging om deze bij te wonen.

Verder zetten we voor de communicatie in de gemeentenieuwspagina (Veldhovens Weekblad) en sociale media.

### **Bijlage**

1. Brief aan de omwonenden en andere belanghebbende.



# Informatiebrief

## Ontwikkelingen locatie muziekschool – TNT - Rabobank

### *Informatie voor omwonenden en direct betrokkenen*

Beste lezer,

Misschien heeft u het gehoord: de muziekschool blijft gehuisvest op de huidige locatie, Bossebaan 60. Het plan was eerder de muziekschool te verhuizen naar de tweede verdieping van de bibliotheek aan het Meiveld. Met deze brief informeren wij u graag over de stand van zaken.

### **Besluit gemeenteraad**

Op 26 september heeft de raad besloten de muziekschool in het huidige gebouw aan de Bossebaan 60 te continueren. Dit besluit heeft consequenties voor de herontwikkeling van de locatie muziekschool – TNT – Rabobank.

### **Plannen herontwikkeling**

De ontwikkelaar, Burgtbouw B.V. uit Deurne, heeft een koopovereenkomst afgesloten voor de gebouwen van voorheen TNT aan De Schimmerik 5 en de Rabobank aan De Schimmerik 11. De ontwikkelaar heeft op basis van het gemeentelijk plan om de muziekschool te verplaatsen onderzoek gedaan naar de herontwikkeling van het hele gebied. Het raadsbesluit van de gemeenteraad leidt nu echter tot een andere aanpak van de plannen voor de herontwikkeling.



Z.O.Z.

---

*Deze informatiebrief is vrijdag 13 oktober bezorgd op de adressen: Begijnstraat even nummers 14 tm 68, Bossebaan oneven nummers 17 tm 61, Bree oneven nummers 1 tm 115, Burg.v.Hooffln. even nummers 102 tm 134 en oneven nummers 161 tm 177, De Schimmerik 1 en even nummers 2 tm 32, Kerktoerenstraat even 2 tm 12, Lange Kruisweg 52/64, Lange Mees even nummers 24 tm 76, Papevoort 2 tm 16, Van Aelstlaan 1 en oneven 5 tm 37 en enkele andere betrokkenen vanuit het centrum.*

### **Vervolgtraject**

Nu de muziekschool toch op de huidige locatie blijft, richt de aannemer zich op het inpassen van het pand van de muziekschool in de plannen. Dit wordt uitgewerkt in een ontwikkelingsvisie waarbij rekening wordt gehouden met een uitstraling naar het centrum en een aansluiting op het bestaande park (groenstructuur). Naar verwachting is deze visie in het voorjaar 2018 klaar en wordt dan gepresenteerd tijdens een informatieavond voor omwonenden en direct betrokkenen. Tijdens deze avond krijgt u verder meer informatie over planning en vervolgstappen. Ook zal er dan gelegenheid zijn om uw eventuele vragen te stellen. U ontvangt tijdig een uitnodiging.

### **Informatie**

Heeft u vragen naar aanleiding van deze brief? Neem dan contact op met de heer R. Ramcharan. Hij is bereikbaar via e-mailadres [gemeente@veldhoven.nl](mailto:gemeente@veldhoven.nl) en via het algemene telefoonnummer 14 040.

Met vriendelijke groet,  
namens het college van burgemeester en wethouders van Veldhoven,

Eric Bergmeester  
afdelingshoofd Regie & Ontwikkeling

---

*Deze informatiebrief is vrijdag 13 oktober bezorgd op de adressen: Begijnstraat even nummers 14 tm 68, Bossebaan oneven nummers 17 tm 61, Bree oneven nummers 1 tm 115, Burg.v.Hooffln. even nummers 102 tm 134 en oneven nummers 161 tm 177, De Schimmerik 1 en even nummers 2 tm 32, Kerktorenstraat even 2 tm 12, Lange Kruisweg 52/64, Lange Mees even nummers 24 tm 76, Papevoort 2 tm 16, Van Aelstlaan 1 en oneven 5 tm 37 en enkele andere betrokkenen vanuit het centrum.*