



Gemeente Nuenen

Vlekkenplan+ Centrum Nuenen 2023

10 februari 2023, definitief





Voorwoord

“Onze gemeente heeft veel moois te bieden” en “Houd Nuenen zoals het is”. Dit is in essentie de boodschap die we bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie van de Nuenense samenleving mee hebben gekregen. Deze boodschap is verwoord in de Omgevingsvisie die we in 2019 hebben vastgesteld.

Een van de opgaves uit de omgevingsvisie is ‘Een nog aantrekkelijker centrum van Nuenen’. Een centrum met gezellige terrassen, diverse voorzieningen op korte afstand en de sociale samenhang maken Nuenen een fijne plek om te wonen. Het centrum van Nuenen vervult een belangrijke maatschappelijke functie voor haar inwoners en bezoekers. Een functie die we graag ook in de toekomst willen behouden. Juist om Nuenen te houden zoals het is, ondernemen we actie.

Trends en ontwikkelingen in de regio, maar ook op landelijke en mondiale schaal maken dat de voorzieningen in het centrum van Nuenen onder druk staan. Een goede economische en ruimtelijke ordening van functies is noodzakelijk voor een levendig, aantrekkelijk en compact centrum van Nuenen, ook in de toekomst.

Dit Vlekkenplan+ is een eerste stap hiertoe, die nadrukkelijk samen met betrokken partijen in het centrum is genomen. Een eerste stap die perspectief biedt voor de realisatie van een aantal nieuwe ontwikkelingen in het centrum. Een eerste stap die richting geeft aan vervolgacties. Een eerste stap die smaakt naar meer.

Ralf Stultiëns
Portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkelingen



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Waarom dit Vlekkenplan+?	4
1.2	Doel van het Vlekkenplan+	5
1.3	Proces	5
2.	Bestaande kaders	7
2.1	Bestaand beleid	7
2.2	Kwaliteiten en knelpunten	8
3.	Vlekkenplan+	9
3.1	Hoofdpogave en doelstellingen	9
3.2	Uitgangspunten	10
3.2.1	Uitgangspunten voor hele gebied	11
3.2.2	Parkstraat e.o. (Voirt, Parkstraat, Parkhof, Boord en De Smidse)	13
3.2.3	Omgeving Park	18
3.2.4	Vincent van Goghstraat en Vincent van Goghplein	19
3.2.5	Berg	20
3.2.6	Kloostertuin	21

Bijlage: Kaart Vlekkenplan+



1. Inleiding

1.1 Waarom dit Vlekkenplan+?

Het bevorderen van een toekomstbestendig en aantrekkelijk centrum in Nuenen is één van de doelstellingen die nadrukkelijk terugkomt in onze omgevingsvisie. In het coalitieprogramma 2022-2026 wordt dit onderstreept. De coalitiepartijen hebben uitgesproken de regie te willen voeren en de Centrumvisie uit 2010 te willen actualiseren.

Dit Vlekkenplan+ is ontstaan vanuit meerdere behoeften. Behoeften van vastgoedeigenaren met eigendommen in het gebied Parkstraat e.o. én de wens van de coalitie.

Het Architecten Collectief Nuenen (ACN) heeft in 2020, op verzoek van vastgoedeigenaren in het gebied Parkstraat e.o., een schuifpuzzel getekend gebaseerd op de Centrumvisie van 2010. Basis voor de schuifpuzzel is een compacter centrum door verschuiving van de supermarkten in het gebied. Kwaliteit wordt onder andere gevonden in de functionele samenhang en door ontwikkeling van woningbouw op het achtergelegen parkeerterrein.

Uit onderzoek van de vastgoedeigenaren bleek het niet mogelijk om het plan in gezamenlijkheid te realiseren. Dit zat onder andere in de complexiteit, het verwerven van ander vastgoed en de onderlinge (financiële) afhankelijkheid. Wél is er nog steeds commitment om te gaan ontwikkelen.

Hier ontstaat de noodzaak voor de gemeente om de regie te nemen. Zo kunnen de ontwikkelingen – afzonderlijk van elkaar, maar wel met beleidsmatige (functioneel/economisch en stedenbouwkundig) samenhang – doorgang vinden en hun bijdrage leveren aan het aantrekkelijk en toekomstbestendig maken van het centrum.

De Centrumvisie biedt hiervoor op dit moment onvoldoende basis; het is niet duidelijk wat beleidsuitgangspunten, randvoorwaarden of alleen ideeën/wensbeelden zijn. Daarnaast heeft de raad de Centrumvisie 'slechts' als leidraad voor verdere ontwikkelingen vastgesteld, waardoor de status als toetsingskader nog ruimte laat voor interpretatie. Op diverse beleidsterreinen en in de Omgevingsvisie Nuenen zijn de afgelopen jaren aanvullende kaders meegegeven voor het centrum. Er zijn inmiddels voldoende actuele kaders voor het centrum waarop initiatieven kunnen worden getoetst. Deze kaders zijn echter niet gebundeld tot een integraal kader voor één gebied. Behalve op een hoger niveau in onze omgevingsvisie.



Er is behoefte aan een geactualiseerde centrumvisie met een integraal beleidskader om de afzonderlijke ontwikkelplannen beter, makkelijker en sneller te kunnen toetsen op hun bijdrage aan de toekomst van het centrum.

1.2 Doel van het Vlekkenplan+

Dit Vlekkenplan+ is een herbevestiging en integraliteitsslag van al bestaand beleid en bedoeld als visie en toetsingskader voor de Parkstraat e.o., omgeving Park, Vincent van Goghstraat, Vincent van Goghplein en Berg. Hoewel het gebied rondom de Parkstraat een kans biedt om de ontwikkeling van het centrum op gang te brengen, hangt de kans van slagen mede af van de mate waarin de ontwikkeling van dit deelgebied bijdraagt aan de doelstellingen van het gehele centrum.

Dit Vlekkenplan+ dient daarnaast als basis voor, en is een eerste stap in de uitwerking van onze omgevingsvisie en actualisatie van de Centrumvisie naar een omgevingsprogramma.

1.3 Proces

De potentie om tot daadwerkelijke ontwikkeling over te gaan zit bij de vastgoedeigenaren (bedrijfsmatig vastgoed). Zij zijn immers degenen die de schop in de grond moeten steken. Hoewel de vastgoedeigenaren een primaire rol hebben, kunnen ideeën niet tot haalbare plannen leiden als andere stakeholders, zoals ondernemers, centrummanagement en gemeente niet aansluiten.

Een aantal vastgoedeigenaren uit de Parkstraat e.o., centrummanagement en gemeente zijn vanaf 2020 intensief in overleg met elkaar. Ieder heeft zijn eigen rol. De gemeente stelt kaders, toetst en faciliteert. Vastgoedeigenaren staan samen met de ondernemers aan de lat voor het uitwerken van ideeën naar plannen en concrete initiatieven.

Dit overleg is in november 2022 uitgebreid met vastgoedeigenaren uit de gebieden omgeving Park, Vincent van Goghstraat, Vincent van Goghplein en Berg.

Met het Vlekkenplan+ pakt de gemeente haar kaderstellende rol en neemt hiermee de regie. Het concept Vlekkenplan+ is in januari 2023 gepresenteerd aan de vastgoedeigenaren en het centrummanagement waarbij de gelegenheid is geboden om vragen te stellen en reactie te geven. Deze reacties zijn verwerkt in de definitieve versie van het Vlekkenplan+ of komen bijvoorbeeld later in het proces van de uitwerking nog aan de orde.



Bewoners en ondernemers (huurders) in het centrum zijn begin 2023 per brief geïnformeerd over het proces. Na vaststelling van het Vlekkenplan+ wordt bij de planvorming en -uitwerking verder invulling gegeven aan participatie door ook de ondernemers en bewoners in het centrum te betrekken. Vragen waarover, met wie en hoe geparticipeerd gaat worden, kunnen dan worden beantwoord. Evenals de vraag wie het participatietraject organiseert of organiseren.



2. Bestaande kaders

2.1 Bestaand beleid

Het Vlekkenplan+ is een herbevestiging van al bestaand beleid. Zaken als dorps bouwen, hoogtes en de Kloostertuin doorlopen hun eigen proces (Bouwgids en Masterplan Kloostertuin). In het Vlekkenplan+ gaan we hier niet op in. Het Vlekkenplan+ gaat wel in op de functionele en ruimtelijke relatie tussen de Kloostertuin en omliggende gebieden en visa versa. Net als de relaties tussen de andere gebieden. Uiteraard dienen de toekomstige ontwikkelplannen ook te voldoen aan de nog vast te leggen kaders zoals de Bouwgids en het Masterplan Kloostertuin.

In onderstaande tabel is het bestaande beleid opgesomd dat de basis vormt voor dit Vlekkenplan+.

Beleidsstuk	(Vaststellers) datum	Besluit
Omgevingsvisie Nuenen	30-09-2021	kader
Centrumvisie 2010	15-12-2010	leidraad
Structuurvisie Wereld van Van Gogh	13-02-2020	kennisgenomen
Welstand Nuenen c.a.	30-09-2010	kader
Programma Wonen 2020 - 2030	09-07-2020	kader
Mobiliteitsvisie Nuenen	14-12-2017	kader
Module 5 Parkeren en verkeer centrum	12-12-2019	kennisgenomen
Participatieproces Centrum Parkeren & Verkeer	Juni 2020	kennisgenomen
Nota duurzaamheid 2019 - 2023	12-12-2019	Kader
Rapport van 'De Nieuwe Winkelstraat'	20-02-2020	kennisgenomen
Koopstromenonderzoek 2021 www.kso2021.nl	-	kennisgenomen
Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven	maart 2015	leidraad
Het Klooster 2020: 'Van verzamelgebouw naar sociaal-cultureel knooppunt.'	09-07-2020	leidraad

De bestaande beleidsuitspraken vullen elkaar aan en bevatten geen tegenstrijdigheden.



2.2 Kwaliteiten en knelpunten

Om te komen tot een visie en (toetsings)kader moet inzicht zijn in de kwaliteiten en knelpunten van een gebied. Deze kwaliteiten en knelpunten zijn benoemd in eerdergenoemde beleidsstukken en zijn nog steeds actueel.

KWALITEITEN

- Gezellig.
- Dorps karakter met cultuurhistorische waarde van gebouwen (monumenten en het beschermde dorpsgezicht) en (historische) groen- en wegenstructuren.
- Het Park als verbindende schakel.
- Een divers aanbod aan functies met een compleet winkelaanbod, horecaconcentratie aan het Park en 4 supermarkten (trekkers) verspreid over het centrum.
- Het Vincentre en Vincent van Gogh als toeristische trekkers.
- Schoon en goed onderhouden.
- Gratis parkeren (blauwe zone).

KNELPUNTEN

- Een langgerekt, onderbroken winkelstructuur waardoor synergie en combinatiebezoek achterblijven: onderbrekingen in het winkelfront met leegstand en woningen, en de knip tussen Parkstraat en Vincent van Goghstraat in het bijzonder.
- De matige ruimtelijke en functionele verbinding tussen Parkstraat, Berg en Vincent van Goghstraat.
- De ruimtelijke kwaliteit is op een aantal plaatsen matig door het gebrek aan uitstraling van sommige gevels, achterkanten, geparkeerde auto's en gedateerde inrichting van de openbare ruimte. Dit geldt m.n. voor de Parkhof, De Smidse en het Vincent van Goghplein.
- De positionering en kwaliteit van de supermarkten is suboptimaal: er is beperkte wisselwerking en uitstraling.
- Merkwaardige positie van enkele winkels (bv. Hema. De positie van de HEMA is vanuit de HEMA bezien niet merkwaardig, naast de Jumbo. Voor het centrum als geheel is een positie aan de Parkstraat wel logischer.)
- De parkeermogelijkheden zijn versnipperd, de routing/ontsluiting is matig en het (vele) autoverkeer in het winkelgebied doet afbreuk aan de beleving en verkeersveiligheid.
- Er zijn onvoldoende voorzieningen (op logische plaatsen) voor langzaam verkeer (lopen en fietsen).



3. Vlekkenplan+

Het Vlekkenplan+ gaat over het gehele centrum: Parkstraat en omgeving, omgeving Park, Vincent van Goghstraat, Vincent van Goghplein en Berg. Er is ook een relatie gelegd met de Kloostertuin¹.

Het Vlekkenplan+ is een visie op hoofdlijnen. Het biedt ruimte voor nader onderzoek en discussie over hoe de ambities (uitgangspunten) te verwezenlijken. Het staat lopende trajecten als de Bouwgids en verkeer & parkeren in het centrum niet in de weg. Het plangebied is niet strak begrensd. Het gaat om een visie die ook invloed heeft op aangrenzend gebied.

Het Vlekkenplan+ gaat in op de functionele structuur en ruimtelijke kwaliteiten in zijn algemeenheid. Er wordt niet gesproken over bouwhoogtes of stedenbouwkundige inrichtingsmogelijkheden. Dit is voor de nadere uitwerking per ontwikkelinitiatief.

Het Vlekkenplan+ bestaat uit een kaart met toelichting. De uitgangspunten voor Parkstraat en omgeving zijn gedetailleerder weergegeven dan bij de andere gebieden het geval is. Dit heeft te maken met de ontwikkelpotentie van dit gebied om de ontwikkeling van het centrum op gang te brengen.

3.1 Hoofdpogave en doelstellingen

De genoemde kwaliteiten en knelpunten hebben geleid tot de volgende hoofdpogave en doelstellingen.

Hoofdpogave

**Een levendig, aantrekkelijk en compact centrum.
Dat zich kenmerkt als dorps, groen, bruisend, compact, gevarieerd en bereikbaar.**

Doelstellingen

Deze doelstellingen hebben hun basis in bestaande (beleids)documenten die met input van inwoners en/of ondernemers tot stand zijn gekomen.

- Een toekomstbestendig compact centrum in de Parkstraat e.o..
- De positionering en kwaliteit van de supermarkten optimaliseren.

¹ Kaders voor dit gebied zijn overgenomen uit de Omgevingsvisie Nuenen, omdat dit gebied een eigen ontwikkelingstraject kent.



- Een aantrekkelijke inrichting en uitstraling: verblijven en vergroenen met behoud van het dorpse karakter.
- Verhogen verblijfs- en ruimtelijke kwaliteit, verbeteren routing en ontsluiting auto, fiets en voetganger. Sturen gemotoriseerd verkeer.
- Huisvesting van doelgroepen zoals ouderen (eventueel in combinatie met zorg) en jongeren.
- Verduurzamen vastgoed en klimaat adaptief ontwikkelen.
- Een centrum dat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving voor onze inwoners en ondernemers.

3.2 Uitgangspunten

Het Vlekkenplan+ kent algemene uitgangspunten en uitgangspunten die specifiek voor een gebied gelden. Na de opsomming van de uitgangspunten voor het hele gebied, volgen per gebied de specifieke uitgangspunten.



Vlekkenplan+, een groter formaat is toegevoegd als bijlage



3.2.1 Uitgangspunten voor hele gebied

Functies

- Verblijfskwaliteit versterken d.m.v. functiemenging, compactheid, inrichting buitenruimte.
- Maximaal vier supermarktvestigingen. De ontwikkelingen met betrekking tot supermarkten betreffen verplaatsingen.
- Een compact winkelgebied door verplaatsing.
- Afname van huidig totaal aantal vierkante meters detailhandel in het gehele centrum.
- Een passend energieneutraal woningaanbod.
- Nadruk op kleinere betaalbare en levensloopbestendige woningen voor jongeren en ouderen.
- Van dit woningaanbod is minstens 30% sociale woningbouw (huur en koop)².
- De loopstromen tussen Parkstraat e.o. (inclusief Parkstraat/Voirt), De Smidse, Park, Vincent van Goghstraat, Vincent van Goghplein en Berg verbeteren.
- Nieuwe ontwikkelingen waarbij nieuwbouw op een alternatieve locatie aan de orde is, hebben een zorgplicht naar de achterblijvende locatie. Dit geldt ook voor ontwikkelingen waar de nieuwbouw óf de achterblijvende locatie niet onder de contouren van het Vlekkenplan+ valt.

Openbare ruimte

- Kwaliteit openbare ruimte versterken door meer toegankelijkheid/aantrekkelijkheid voor wandelen en fietsen, minder parkeren in de straat en toevoeging van groen (klimaatadaptatie).
- Klimaat adaptieve ontwikkeling (hitte- en waterbestendig).
- Terugdringen verrommeling van het straatbeeld.
- Verbinding Parkstraat e.o. (inclusief Parkstraat/Voirt), De Smidse, Park, Vincent van Goghstraat, Vincent van Goghplein en Berg versterken: één herkenbaar geheel door bestrating en groenstructuur.
- Aantrekkelijke rustpunten en verblijfsplekken creëren.
- Betrekken van de Kloostertuin bij het centrum met behoud van de groene kwaliteit.

² In maart 2023 wordt de regionale woondeal ondertekend. Afspraken uit de regionale woondeal over het woningaanbod worden opgenomen in het lokale beleid.



Bereikbaarheid, parkeren en ontsluiting

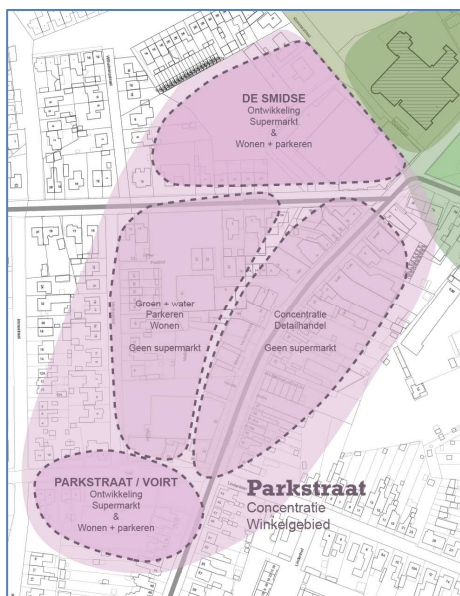
- Het parkeren efficiënter regelen door:
 - gedeeld gebruik van (bestaand en nieuw) parkeerareaal;
 - meer te clusteren op parkeerterreinen;
 - minder versnippering c.q. straatparkeren;
 - betere ontsluiting naar parkeermogelijkheden.
- Verbeteren fiets- en wandelvriendelijke openbare ruimte door autoluwere inrichting.

Bebouwing

- De dorpse maat en cultuurhistorische waarden behouden; verbeteren kwaliteit gevels (kleinschalig en materiaal- en vormkeuze).
- Herontwikkeling en/of opknappen Parkstraat/Voirt, Parkhof en De Smidse. Benutten inbreidingslocaties en creëren van aantrekkelijke voorkanten.
- Verduurzamen vastgoed (energieneutraal) en klimaat adaptief ontwikkelen.



3.2.2 Parkstraat e.o. (Voirt, Parkstraat, Parkhof, Boord en De Smidse)



Parkstraat e.o.

Omgevingsvisie:

*“De Parkstraat vanaf de kruising met Voirt en de Lindenlaan tot aan het park is dé winkelstraat van Nuenen. Dit wordt verder versterkt. De wens voor een compact centrum krijgt hier vorm. Dit wordt het **kernwinkelgebied** van het centrum. Een clustering van de winkels in dit gebied leidt tot synergie en biedt een oplossing voor de leegstand in dit gebied. Het gebied biedt kansen om **woningen toe te voegen**, met name kleine appartementen voor jongeren en ouderen.”*

Algemeen

- Parkstraat e.o. is hét kernwinkelgebied van het centrum. Dit wordt versterkt door op de uiteinden van de winkelstraat ruimte te bieden voor de ontwikkeling van supermarkt(en) met wonen en parkeren (haltermodel).
- Het huidige aantal van drie supermarkten mag in dit gebied niet toenemen.
- Verplaatsing naar Parkstraat e.o. van detailhandel vanuit andere gebieden uit het centrum.
- Boven op de verplaatsingen is een zeer beperkte toevoeging van detailhandel mogelijk.
- De loopstromen/verbindingen tussen supermarkten, winkels, overige voorzieningen en parkeerterreinen verbeteren.
- Focus op dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel.
- Ruimte voor appartementen en grondgebonden woningen voor jongeren en ouderen. De programma's moeten goed afgestemd zijn op de ruimtelijke mogelijkheden.
- Voldoende parkeergelegenheid bieden voor bewoners en (kort)parkeren voor winkelend publiek.
- Parkeerterreinen met elkaar verbinden en aandacht voor de ontsluiting.
- Achterkant locaties verbeteren met kwalitatief goede inrichting van de openbare ruimte en een dubbelzijdige oriëntatie van bebouwing.

Hierna zijn per deelgebied aanvullende uitgangspunten benoemd.



Ontwikkeling supermarkt & wonen & parkeren



Locatie Parkstraat/Voirt



Locatie De Smidse

- Ruimte voor in totaal maximaal drie supermarkten
- Aansluitend op de supermarkten zijn hier ondersteunende speciaalzaken in voedings- en genotmiddelen denkbaar.
- Een beperkte schaalvergroting van de supermarkten is mogelijk, maar geen XL-vestiging.
- Ten behoeve van de integrale centrumontwikkeling rondom de Parkstraat en De Smidse heeft het college van B&W bij besluit van 10 mei 2022 een planologische ruimte van circa 1.050 m² beschikbaar gesteld voor de uitbreiding van supermarkten. Deze vierkante meters zijn een maximale uitbreiding van de huidige drie de supermarkten bij elkaar.
- Toevoeging van appartementen (en grondgebonden woningen) voor jongeren en ouderen vindt vooral in dit gebied plaats.
- Aandacht bij de situering van de entree van een supermarkt voor de loop naar andere voorzieningen en parkeren.
- Bij de situering van de bevoorrading van de supermarkten aandacht voor de effecten op de aangrenzende woningen en routing van het vrachtverkeer.
- Het parkeren voor bewoners vindt ondergronds plaats. Parkeren voor supermarkten en andere voorzieningen op maaiveld.
- Deze supermarktlocaties vormen functioneel en ruimtelijk de grenzen van het kernwinkelgebied. Bij het ontwerp van de bebouwing en de bijhorende inrichting van de openbare ruimte dient hier rekening mee te worden gehouden.
- Bij de inrichting van parkeerterreinen is aandacht voor de verblijfskwaliteit met een groene en klimaatadaptieve inrichting.



Locatie Parkstraat/Voirt³

Specifiek voor locatie Parkstraat/Voirt geldt daarbij:

- Ruimtelijke en functionele relatie met Parkstraat.
- Ruimtelijke en functionele relatie met het te ontwikkelen gebied groen + water, parkeren en wonen.
- Supermarkt(en) aan de zijde van Parkstraat/Voirt, richting Beatrixstraat alleen wonen.

Locatie De Smidse

Specifiek voor locatie De Smidse geldt daarbij:

- Ruimtelijke en functionele relatie met Parkstraat, Kloostertuin en Park.
- Ruimtelijke en functionele relatie met het te ontwikkelen gebied groen + water, parkeren en wonen.

³ Voormalig locatie Schenkels genoemd in Centrumvisie 2010



Concentratie detailhandel niet zijnde supermarkt (Parkstraat)



Parkstraat

- Functiemenging staat hier centraal. Een mix van detailhandel in dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen, ondersteunende horeca en wonen. Er is geen ruimte voor een supermarkt.
- Er is een ruimtelijke en functionele samenhang/relatie tussen beide zijden van de Parkstraat.
- Horeca-activiteiten zijn toegestaan die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen; verstrekking kleinere etenswaren, zoals broodjeszaken, cafetaria's, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, internetcafés. In de overgang naar het Park zijn ook andere categorieën horeca mogelijk.
- Geen actieve transformatie van grondgebonden woningen naar detailhandel.
- Geen transformatie van detailhandel naar woningen in de plint.
- Ruimte voor toevoeging van wonen op diepe achterpercelen aan de oostzijde van de Parkstraat.
- Parkhof herontwikkelen van passage naar directe situering aan de Parkstraat door het doortrekken van de bebouwing/het lint.



Ontwikkeling parkeren & wonen (Achterzijde Parkstraat, Parkhof en huidige parkeerterreinen)

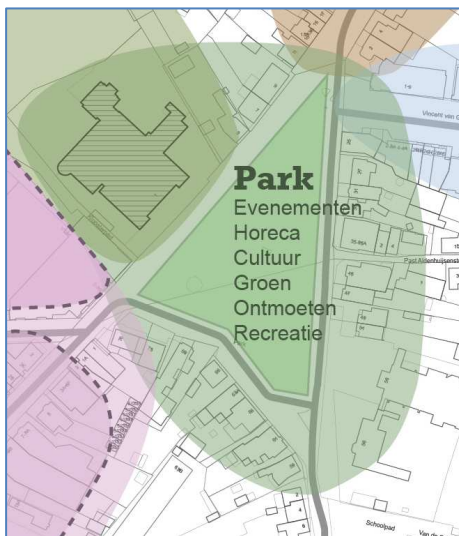


Achterzijde Parkstraat

- Er is geen ruimte voor een supermarktvestiging en andere detailhandel.
- Hier krijgt het efficiënter parkeren vorm. Er wordt gekeken naar gedeeld gebruik van (bestaand en nieuw) parkeerareaal en voldoende parkeergelegenheid voor winkelend publiek en bewoners.
- Ruimte voor appartementen en grondgebonden woningen. Het programma moet goed afgestemd zijn op de ruimtelijke mogelijkheden.
- Aandacht voor de loopstromen/verbindingen tussen supermarkten, overige voorzieningen (met name aan de Parkstraat) en parkeerterreinen.
- Parkeerterreinen functioneel en ruimtelijk met elkaar verbinden. Aandacht voor de ontsluiting van de parkeerterreinen.
- Bij ontwikkeling is aandacht voor de oriëntatie van nieuwe bebouwing naar de openbare ruimte.
- Versmallen onderbreking (woon)bebouwing Boordseweg ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit van die straatwand.
- Bij de inrichting van parkeerterreinen is aandacht voor de verblijfskwaliteit met een groene en klimaatadaptieve inrichting.



3.2.3 Omgeving Park



Omgevingsvisie:

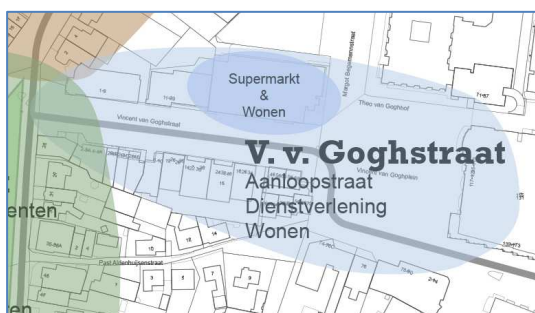
*“Het park en directe omgeving vormen het centrale ontmoetingspunt van Nuenen. De herontwikkeling van het Klooster en de Kloostertuin bieden kansen om deze plek nog aantrekkelijker te maken voor **ontmoeten en verblijven**. De samenhang tussen het Klooster, de Kloostertuin, Park en de Heilige Clemenskerk wordt versterkt. De focus ligt op de verblijfskwaliteit: **evenementen, wandelen, cultuur, horeca, groen en spelen**. In de Kloostertuin worden woningen toegevoegd, dichtbij voorzieningen.”*

Omgeving Park

- Het Park is de (economische en ruimtelijke) schakel tussen Parkstraat e.o., Vincent van Goghstraat, Vincent van Goghstraat, Berg, kerkplein en Kloostertuin).
- Ruimte voor evenementen als de kermis, braderie en muziekoptredens, met aandacht voor de effecten voor omwonenden.
- Ruimte voor cultuur; aansluitend op de Berg, met de nadruk op behoud en versterking van de cultuurhistorie; beleefbaar maken van het erfgoed en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Ruimte voor groen; verbeteren ruimtelijke kwaliteit en ten behoeve van klimaatadaptatie (hitte- en waterbestendig).
- Ruimte voor ontmoeten en recreatie; wandeling en bijvoorbeeld een ijsje eten.
- Ruimte voor diverse vormen van horeca-activiteiten met aandacht voor de effecten voor omwonenden:
 - horecazaken waar in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt: café, bars, nachtclubs en zaalaccommodatie;
 - horecazaken waar in hoofdzaak logies en/of maaltijden worden aangeboden en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions;
 - horecazaken die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar kleinere etenswaren worden verstrekt, zoals broodjeszaken, cafetaria's, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, internetcafé.



3.2.4 Vincent van Goghstraat en Vincent van Goghplein



Omgevingsvisie:

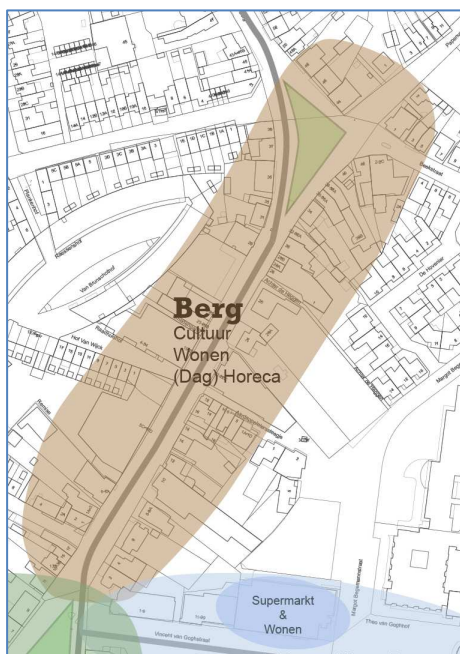
*“Hier zien we kansen om de winkelloppervlakte op termijn terug te brengen door meer in te zetten op **functiemenging** in deze straat met het accent op **dienstverlening en wonen**. De Vincent Van Goghstraat wordt de **aanloop naar het kernwinkelgebied**, waarbij de supermarkt een trekker is.”*

Vincent van Goghstraat en Vincent van Goghplein

- De Vincent van Goghstraat is de aanloopstraat naar het kernwinkelgebied en loopt tot het Vincent van Goghplein. Nadrukkelijke functiemenging met dienstverlening wordt hier zichtbaar. Detailhandel is ter ondersteuning aan het functioneren van de Parkstraat.
- Mogelijkheid tot verplaatsen van vierkant meters detailhandel naar Parkstraat e.o., geen toevoeging mogelijk.
- Ruimte voor maximaal één supermarkt.
- Aansluitend op de supermarkt zijn hier ondersteunende speciaalzaken in voedings- en genotmiddelen denkbaar.
- Ruimte voor horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar kleinere etenswaren worden verstrekt, zoals broodjeszaken, cafetaria's, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, internetcafés.
- Ruimte voor wonen; herontwikkeling van vrijkomende panden. Het programma moet goed afgestemd zijn op de ruimtelijke mogelijkheden.
- Ruimte voor (lang)parkeren op Vincent van Goghplein.



3.2.5 Berg



Berg

Omgevingsvisie:

*“De compactheid krijgt hier vorm door de verschuiving van winkels richting de Parkstraat. De straat wordt de aanloop naar het kernwinkelgebied met het accent op **cultuur en wonen**. In dit deelgebied ligt de nadruk op behoud en versterking van cultuurhistorie, met de verschillende Van Gogh monumenten, het Vincentre, de parkachtige omgeving van het Van Goghkerkje en de verbindingen met het landschap.”*

- Hier wordt het erfgoed nog meer dan in de andere gebieden beleefbaar gemaakt.
- De nadruk in deze straat ligt op de ruimte voor cultuur; nadruk op behoud en versterking van de cultuurhistorie en de verbinding met het landschap.
- Ruimte voor culturele voorzieningen, kleinschalige bijeenkomst- en logiesfuncties.
- Verminderen van aantal vierkante meters detailhandel door verplaatsing naar Parkstraat e.o., geen toevoeging mogelijk.
- Ruimte voor wonen; herontwikkeling van vrijkomende panden. Het programma moet goed afgestemd zijn op de ruimtelijke mogelijkheden.
- Ruimte voor horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak logies en/of maaltijden worden aangeboden en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions.
- Ruimte voor (lang)parkeren op Remise en 't Oog.



3.2.6 Kloostertuin



Kloostertuin

Omgevingsvisie:

*“In de Kloostertuin worden **woningen** toegevoegd, dichtbij voorzieningen.”*

De ontwikkeling van de Kloostertuin doorloopt een eigen traject. Op hoofdlijnen gelden de volgende uitgangspunten:

- Ruimte voor wonen en ontmoeten.
- Een ruimtelijke en functionele relatie leggen met het Park en De Smidse.
- Behoud van de groene kwaliteit.