



datum voorstel	28 oktober 2025
portefeuillehouder	P. Kok
cluster	Ruimtelijke Ontwikkeling
behandelend ambtenaar	
telefoonnummer	+31 40 2631 619
zaaknummer	1139469

Onderwerp : Principeverzoek woningbouwproject Boschhoeve fase II

Samenvatting : In 2024 hebben gemeente en Bouwbedrijf van Gerven BV de intentie uitgesproken om te komen tot een doorstart van project Boschhoeve fase II. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar wensen graag over te gaan tot realisatie van woningbouw op deze locatie. Een functiewijziging zal hiervoor noodzakelijk zijn, gelet op de huidige functie (voorheen: bestemming) die alleen de realisatie van een drietal kantoorpanden mogelijk maakt. Met dit principeverzoek heeft de initiatiefnemer een plan ingediend voor een ontwikkeling van 83 appartementen, bedoeld voor verschillende doelgroepen. 29 appartementen zijn bedoeld voor sociale huur, en alle overige appartementen vallen binnen de categorie betaalbare (mid-den)huur. Het college heeft ingestemd met het principeverzoek en besloten tot het aangaan van een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling.

Advies :

- In principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van Boschhoeve fase II, het omzetten van functie kantoren naar wonen, onder de volgende voorwaarden:
 - Het plan zoals opgenomen in het principeverzoek van 20 januari 2025 vormt de basis voor verdere uitwerking;
 - Verdere uitwerking van het plan gaat in overleg met de gemeente en moet voldoen aan beleidsmatige uitgangspunten;
 - Initiatiefnemer levert een onderbouwing aan waarin wordt aangetoond dat voldaan wordt aan alle relevante wet- en regelgeving en wordt voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
 - Initiatiefnemer sluit met de gemeente in eerste aanleg een intentieovereenkomst;
 - Initiatiefnemer sluit met de gemeente in tweede aanleg een anterieure overeenkomst waarin afspraken worden gemaakt over onder andere de plankosten en de afwenteling van nadeelcompensatie;
 - Het besluit op het principeverzoek is twee jaar geldig.
- In te stemmen met de inhoud van, en het besluiten tot het aangaan van bijgevoegde intentieovereenkomst met initiatiefnemer;
- De burgemeester te verzoeken om wethouder P. Kok op grond van artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet de onder 2 genoemde intentieovereenkomst te laten ondertekenen.
- Tekstmandaat te verlenen aan de portefeuillehouder voor het toevoegen van de genoemde bijlagen in de intentieovereenkomst;
- De gemeenteraad in kennis te stellen van het besluit op dit principeverzoek middels bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Beslissing :

Inleiding

De gemeente heeft op 20 januari 2025 een principeverzoek ontvangen voor een grotere woningbouwontwikkeling op de locatie Boschhoeve. Deze locatie staat al langer bij de gemeente bekend als 'Boschhoeve fase II'.

Locatie

De betreffende locatie gaat over een braakliggend terrein aan de rechterzijde wanneer men Nuenen binnenkomt, vanaf de A270 (weg Helmond – Eindhoven). Het plangebied ligt langs de drukke Smits van Oyenlaan, en vormt de entree richting de wijk Boschhoeve. De grond is in eigendom van de gemeente. Momenteel wordt het vooral door omwonenden en anderen gebruikt als wandelgebied om bijvoorbeeld de hond uit te laten. Op een beperkte afstand van de locatie ligt ook de ontwikkeling van het toekomstige AZC aan de Pastoorsmast. Hiervoor zijn onlangs ook al een aantal infrastructurele maatregelen genomen op deze locatie, zoals de verbreding van een fietspad en oversteekplaats (in het kader van leefbaarheid en verbeteren van (verkeers)veiligheid).



Afbeeldingen: luchtfoto plangebied (links) en uitsnede van het huidige bestemmingsplan (rechts)

Voorgeschiedenis

Bouwbedrijf Van Gerven B.V. heeft met de gemeente een lopende realisatieovereenkomst voor het ontwikkelen van 57 woningen en 4 kantoorunits op locatie Boschhoeve. De woningbouw is gefaseerd gerealiseerd (Boschhoeve deel I). De kantoorunits (Boschhoeve deel II) zijn nooit gerealiseerd. De economische behoefte aan kantoren was en is niet of nauwelijks meer aanwezig. Het plan is vastgelegd in bestemmingsplan Boschhoeve welke is vastgesteld en later opgenomen in het bestemmingsplan 'Oude Landen 2013' (vastgesteld in 2013). Al een aantal jaren geleden heeft de ontwikkelaar aangegeven in plaats van kantoorgebouwen graag woningbouw te willen realiseren. Vanuit onze woningbouwopgave hebben we daar als gemeente in de voorbije jaren positief op gereageerd en ook over meegedacht. Door de ontwikkelaar zijn de voorbije jaren meerdere ontwerpen ingediend die door de gemeente als niet haalbaar werden geacht, of niet passend volgens toen geldend gemeentelijk beleid of ruimtelijk inzicht (bij diverse ontwerpen was er sprake van te veel massa of een gebrekkige stedenbouwkundige onderbouwing waarom een bepaald ontwerp zou kunnen landen op die locatie).

Stand van zaken

In 2024 zijn gesprekken opgestart om te komen tot een doorstart van plan Boschhoeve fase II. Zowel de portefeuillehouder (wethouder Kok) als de ontwikkelaar hebben hierbij een aan-

tal keren opnieuw de wens bevestigd om te gaan voor realisatie van woningbouw (onder voorbehoud van een collegebesluit). Een functiewijziging zal noodzakelijk zijn, gelet op de huidige functie (voorheen: bestemming) die enkel kantoorpanden mogelijk maakt. Periodiek is daarom gesproken in een bestuurlijk overleg. Doel van deze overleggen was om afspraken te maken over de voortgang en te ondernemen stappen. Conform gemeentelijk beleid en ruimtelijke afwegingen zijn continue de volgende uitgangspunten gehanteerd;

- Een vervolg voor deze ontwikkeling of instemming op een mogelijk principeverzoek altijd onder voorbehoud van een collegebesluit is;
- Dat we graag een planontwikkeling zien waarbij binnen de bestaande 'bestemmingsplanstolp' (kantoren) woningbouw kan worden gerealiseerd (bestaande maten zoals vastgelegd in het huidige bestemmingsplan dienen leidend te zijn, denk aan bouw-massa, max. bouwhoogte);
- Een nieuw plan moet voldoen of aansluiten op de gestelde kaders over woningbouw-doelgroepen en ambities van de in 2023 ondertekende regionale Woondeal, sociale component weegt hierbij zwaar;
- De ontwikkeling moet een 4-zijdige oriëntatie hebben;
- De aanleg van de openbare ruimte valt binnen de planontwikkeling;
- Gemeente vraagt om een actieve inzet op participatie;

Op 25 januari 2025 is door de initiatiefnemer een nieuw principeverzoek formeel bij de gemeente ingediend. Het principeverzoek zoals dat is ingediend zet in op de realisatie van;

- Drie appartementencomplexen met in totaal 83 appartementen verdeeld over de drie gebouwen;
 - (complex A) 21 appartementen voor middenhuur (turnkey-afname voor corporatie Wooninc, voor Stay-inc concept, zie argument 1.2);
 - (complex B) 33 appartementen voor middenhuur; (turnkey-afname voor corporatie Wooninc voor Stay-inc-concept, zie argument 1.2);
 - (complex C) 29 appartementen voor sociale huur (turnkey-afname door corporaties Helpt Elkander en Wooninc.);
- Een mogelijkheid voor woonzorgfuncties;
- Een omvangrijke herinrichting van de openbare ruimte in het gebied met een groene en blauwe (water) kwaliteitsimpuls;
- Een duurzaam, groen en toekomstbestendig plan aan een belangrijke entreezijde voor Nuenen;



Afbeelding: sfeerimpressie uit het principeverzoek

Wat willen we bereiken

In principe medewerking verlenen en het opstarten van een planologische procedure ten behoeve van het oprichten van 83 appartementen op locatie Boschhoeve fase II waarmee

- invulling wordt gegeven aan de Nuenense woningbouwopgave;
- de functie op deze locatie 'kantoren' op termijn kan komen te vervallen en worden omgezet in 'wonen';
- We deze entree van Nuenen van een nieuwe, duurzame en groene kwaliteitsimpuls kunnen voorzien;

Argumenten

1.1 De toevoeging van de woningen, zeker wanneer het woningen in een specifieke categorie betreft, past in het gemeentelijk beleid zoals verwoord in het Programma Wonen 2020 – 2030. Er ligt een behoorlijk fors woonprogramma dat in goed overleg tot stand is gekomen met de ontwikkelaar en beide corporaties. Het is een van de weinige grotere inbreidingslocaties die we in Nuenen hebben. Een plan met deze aantallen draagt daarbij in grote mate bij aan de beleidsdoelstellingen op het gebied van wonen. Het is een belangrijke locatie ook gelet op het commitment van de gemeente aan de ambities zoals die zijn bekrachtigd met de vaststelling van de regionale Woondeal (2023). Doel van de Woondeal is om specifiek ook in te zetten op realisatie van woningbouw voor de middengroepen.

1.2 Het principeverzoek is ruimtelijk getoetst, o.a. aan de Bouwgids en ook positief beoordeeld door de subcommissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen: TRK). Conform de Bouwgids is het principeverzoek getoetst op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Er ligt een kwalitatief plan waar over veel aspecten al uitgebreid is nagedacht waaronder water en groen. Het is een belangrijke entreelocatie voor Nuenen en dat vraagt ook om een bepaalde kwaliteitsimpuls. We zien voldoende aanknopingspunten om te concluderen dat er een hoogwaardige kwaliteit kan worden gehaald in de verdere planvorming en ontwikkeling.

1.3 Er ligt een plan dat mogelijk ook sneller tot realisatie kan worden gebracht, omdat het plan valt binnen de ruimtelijke stolp van het huidige bestemmingsplan. Met dat laatste doelen we o.a. op de beoogde bouwmassa en bouwhoogte. Het huidige bestemmingsplan maakt kantoorcomplexen mogelijk met een bepaalde bouwhoogte en volume. Het woningbouwprogramma kan volledig geprojecteerd worden binnen deze kaders, en dat maakt ook dat richting de omgeving (buurtbewoners) een belangrijk argument kan worden geschetst dat het plan nu voldoet aan die kaders van het vigerende bestemmingsplan. Dit is een belangrijk argument en kan wellicht positieve impact kan hebben op de snelheid van de verdere planvorming en realisatie.

1.4 Het opstellen van een Bopa is noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken, en om op termijn de functie 'kantoren' te kunnen wijzigen. Onder de Omgevingswet spreken we formeel niet meer van 'bestemmingen' zoals onder de Wabo maar van 'functies'. De huidige functie die op het terrein ligt is 'kantoor'. Als gemeente werken we in de komende jaren toe naar een omgevingsplan voor de gehele gemeente. Het zal nog enkele jaren duren voordat dit omgevingsplan gereed is. Daarom kan een woningbouwontwikkeling op deze locatie alleen toegestaan worden met een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Dit is in feite de omgevingsvergunning. Deze zal door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico moeten worden aangevraagd, aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing. Als gemeente zullen wij deze onderbouwing toetsen en beoordelen. Wanneer uw college (na consultatie van de gemeenteraad, gelet op het adviesrecht van de raad) dan instemt met de Bopa kunnen de appartementencomplexen worden gerealiseerd, en zal wanneer het omgevingsplan

gereed is (naar verwachting omstreeks 2030) de functie 'kantoren' komen te vervallen, en definitief worden vervangen door 'wonen'.

1.5 Participatie heeft aan de voorzijde al deels plaatsgevonden. Op woensdag 12 maart 2025 was er een drukbezochte informatiebijeenkomst voor omwonenden van het plangebied. Tijdens deze avond is het plan en principeverzoek toegelicht. Een algemene indruk van die avond is dat omwonenden over het algemeen begrip hebben dat er een ontwikkeling komt. Een aantal geven wel aan dat de bestemming *wonen* nadrukkelijk anders is dan die van *bedrijven*, en er zijn zorgen geuit over toename van aantal verkeersbewegingen, parkeergelegenheid en algemeen (gevoel van) drukte ook gelet op komst van AZC op de Pastoorsmast (zie ook kanttekening 1.2.). Na instemming van het college op het principeverzoek willen we dat het participatietraject een nader vervolg krijgt. We willen omwonenden uitnodigen om mee te denken over de kwaliteit en herinrichting van de openbare ruimte in het plangebied.

2.1 Met het aangaan van de intentieovereenkomst borgen we dat we plankosten kunnen verhalen op de initiatiefnemer. De overeenkomst is opgesteld conform standaard werkwijze van de Bouwgids, en zal de voorloper zijn van een uiteindelijke anterieure overeenkomst. We wijzen het college op het feit dat de intentieovereenkomst afwijkt van het standaardmodel. Gelet op het feit dat we al een bestaande overeenkomst met bouwbedrijf Van Gerven BV hebben is de inhoud van de intentieovereenkomst uitgebreid met enkele artikelen die toezien op de afhandeling van de reeds bestaande overeenkomst. De initiatiefnemer heeft op moment van indienen van dit voorstel nog niet aangegeven akkoord te zijn met de inhoud van de (concept-)intentieovereenkomst. Indien hier voor de collegevergadering nog uitsluitel over komt zal dit gedeeld worden met de portefeuillehouder.

4.1 Met het versturen van deze raadsinformatiebrief (RIB) voldoen we aan onze informatieplicht. We willen de gemeenteraad graag informeren over het collegebesluit op het principeverzoek, ook gelet op de scope en impact van het project qua locatie, gevoeligheden en beleidsdoelstellingen. Bovendien is dit ook zo met de Bouwgids procedureel vastgelegd dat we de raad informeren bij dergelijke grotere ontwikkelingen. De raad is eerder ook betrokken geweest via een beeldvormende raadsbijeenkomst (20 maart 2025). Fracties hebben tijdens deze vergadering positief gereageerd op de gegeven presentatie. Tevens waren een groot aantal raadsleden ook aanwezig op de informatiebijeenkomst voor omwonenden op woensdag 12 maart 2025.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Economische ontwikkelingen en trends laten zien dat er weinig behoefte bestaat voor kantoorruimten, maar dit kan natuurlijk in de loop der tijd veranderen. Hoewel het klopt dat er in het algemeen minder economische behoefte bestaat voor kantoorpanden kiezen we er als gemeente op andere locaties voor om terughoudend om te gaan met het wijzigen van het omgevingsplan als het gaat om bedrijvigheid. We willen namelijk ook als gemeente de ruimte die we nu hebben voor kantoren en bedrijvigheid zoveel als mogelijk behouden. Hoewel ruimtelijk gezien deze locatie makkelijker om te turnen valt voor woningbouw (ook gelet op de nabijheid van woonwijk Boschhoeve fase 1) betekent het omschakelen naar woningbouw wel dat er een locatie voor (potentiële) bedrijvigheid verdwijnt. Uw college zou ervoor kunnen kiezen om op basis hiervan geen verdere (principiële) medewerking te verlenen, of hier voorwaarden aan te verbinden. Vanuit EZ komt het advies dat op de locatie ook nu geen kantoorruimten aanwezig zijn, en dat het niet vergelijkbaar is met andere soortgelijke ontwikkelingen op bedrijventerreinen.

1.2 Andere ruimtelijke ontwikkelingen in de nabije omgeving waaronder de komst van het AZC aan de Pastoorsmast. Er speelt veel in de directe omgeving van het plangebied. Denk hierbij aan de verkeersmaatregelen in het kader van de Studie Leefbaarheid en Bundelrou-

tes, herontwikkeling Sinti-locatie Kremersbos en in het bijzonder de ontwikkeling van een asielzoekerscentrum (AZC) op de Pastoorsmast. Het is voorstelbaar dat deze ontwikkelingen ruimtelijke impact hebben op elkaar. Denk bijvoorbeeld aan toename van het aantal verkeersbewegingen en een grotere vraag voor parkeergelegenheid. Het principeverzoek is globaal ruimtelijk getoetst. Met het instemmen met het principeverzoek leggen we alleen formeel vast dat de gemeente in principe medewerking wil verlenen aan een woningbouwontwikkeling op deze locatie. Uit de planologische (vervolg)procedure zal moeten blijken wat een en ander voor impact heeft qua planvorming en of het ook daadwerkelijk ruimtelijk passend is. Denk bijvoorbeeld concreet aan het doen van verkeerstellingen om te berekenen wat de impact gaat zijn van het toevoegen van 83 appartementen op het verkeer in en rondom het gebied. Ook geluid van de nabije Smits van Oyenlaan heeft onze nadrukkelijke aandacht. In de nadere onderzoeken zal ook aandacht komen voor de ontwikkeling van het AZC. Uw college kan ervoor kiezen om volgend eerst de realisatie van het AZC af te wachten alvorens planvorming voor de Boschhoeve naar een nieuwe fase gaat. Ruimtelijk gezien zien we hier geen argument voor: het principeverzoek voldoet namelijk aan meegegeven (ruimtelijke) kaders. Ook gelet op het feit dat we met een forse woningbouwopgave zitten maakt dat we graag snelheid willen maken, en dit is een locatie waar juist (in theorie) snelheid behaald zou kunnen worden. Het maakt wel dat het participatietraject dat onderdeel uitmaakt van het vervolg extra zorgvuldigheid vraagt. Daar hebben wij en de initiatiefnemer oog voor. Op de informatiebijeenkomst (maart 2025) kwam al duidelijk naar voren dat sommige buurtbewoners niet blij zijn met de ontwikkeling, gelet op het feit dat zij ook te maken hebben met de komst van een AZC. Beide plannen staan ruimtelijk op zichzelf, maar tegelijkertijd moeten ze ook in een groter geheel beschouwd worden.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Niet van toepassing.

Planning

De intentieovereenkomst willen we zo snel mogelijk met de ontwikkelaar ondertekenen. Het opstarten en doorlopen van de planologische procedure kost tijd, maar we voorzien dat we de Bopa in de loop van 2026 aan de gemeenteraad kunnen voorleggen voor het adviesrecht. Een besluit van het college op de Bopa zou dan in Q4 2026 kunnen worden genomen.

Communicatie

We doorlopen een uitgebreid participatietraject waarbij we de omgeving met name willen betrekken bij de herinrichting van de openbare ruimte van het plangebied, en het landschappelijk karakter. De initiatiefnemer dient hier zorg voor te dragen. Als gemeente hebben we na instemming op het principebesluit een met name toetsende en faciliterende rol.

Wat mag het kosten

Niet van toepassing.

Integraliteit/Duurzaamheid

De toetsing van het principeverzoek heeft integraal plaatsgevonden met collega's vanuit verschillende vakdisciplines waaronder RO, groen, parkeren, EZ en grondzaken. Tevens heeft ook de adviescommissie Omgevingskwaliteit (voorheen: TRK) positief geadviseerd en meermaals meegedacht met het ontwerp. Het advies van de subcommissie is bijgevoegd bij dit voorstel.

De initiatiefnemer wil voor een duurzame ontwikkeling gaan en er is aandacht voor een brede blik op milieu, klimaatadaptatie en duurzaamheid. Uit de definitieve planvorming en ruimtelijke procedure zal moeten blijken hoe duurzaam het plan daadwerkelijk kan worden, maar insteek van de gemeente is op een plan dat energieneutraal is. Het principeverzoek geeft een beeld voor de ontwikkeling op het gebied van klimaatadaptatie en een toename van groen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Nr	Omschrijving	Zaaknr.	Documentnr.
1.	Principeverzoek Boschhoeve bouwbedrijf Van Ger- ven DEF	2471589	2471591
2.	Situatieschets – bijlage bij principeverzoek	2471589	2471590
3.	Principeverzoek presentatie – bijlage bij principever- zoek	2471589	2471592
4.	Ingevulde gegevens via eFormulier	2471589	2471594
4.	241112 Verslag werksessie SRK - Boschhoeve fase II	2471589	2471593
5.	Intentieovereenkomst Boschhoeve fase II	2471589	2823172
6.	Raadsinformatiebrief Boschhoeve fase II	2411759	2704884

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen