



Onderwerp : Verslag bestuurlijk overleg - woningbouwproject Boschhoeve fase II

Aanwezig : *Bouwbedrijf van Gerven*

[redacted] (projectontwikkelaar, Van Gerven BV)
[redacted] (projectontwikkelaar, Van Gerven BV)
[redacted] (architect, KDV Architectuur)

Gemeente

Dhr. P. Kok (wethouder RO)

[redacted] (projectleider RO)
[redacted] (beleidsadviseur RO)

Datum overleg : Maandag 22 januari 2024, 11.00 – 12.00 uur, gemeentehuis;

Bijlagen : geen

Inleiding / context

In 2023 zijn gesprekken opgestart om te komen tot een doorstart van plan Boschhoeve fase II. Zowel de wethouder als ontwikkelaar wensen graag over te gaan tot realisatie van woningbouw. Een functiewijziging zal noodzakelijk zijn, gelet op de huidige bestemming (functie) die kantoorpanden mogelijk maakt. Periodiek wordt gesproken in dit bestuurlijk overleg om met elkaar afspraken te maken over voortgang en te ondernemen stappen.

Dit verslag is een weergave van een bestuurlijk gesprek op maandag 22 februari 2024, waarbij de kanttekening wordt geplaatst dat alles nog onder voorbehoud van bespreking met het college is.

In november 2023 is een nieuw plan gepresenteerd aan wethouder Kok, en met de input uit dat gesprek is een nieuw ontwerp gemaakt.

Daarnaast is in 2023 het volgende afgesproken tussen beide partijen;

- Wethouder Kok wenst graag een plan te zien waarbij binnen de bestaande stulp woningbouw kan worden gerealiseerd (bestaande maten zoals vastgelegd in het huidige bestemmingsplan dienen leidend te zijn, denk aan bouwmassa);
- Een nieuw plan moet voldoen of aansluiten op de gestelde kaders over woningbouwdoelgroepen en ambities van de in 2023 ondertekende regionale Woondeal, sociale component weegt zwaar;
- De ontwikkeling moet een 4-zijdige oriëntatie hebben;
- Gemeente vraagt om een actieve inzet op participatie voor deze ontwikkeling en voorziet een uitgebreider traject;

Verslag bestuurlijk overleg (22 januari 2024)

Opening

Wethouder Kok opent het overleg, en [redacted] [redacted] welkom. Doel van het overleg is om, naast bij te praten over ondernomen stappen enerzijds door ontwikkelaar en gemeente anderzijds, te komen tot nieuwe vervolgafspraken.

[redacted] start binnen de gemeente met een nieuwe functie op gebied van duurzaamheid. Zij zal daarom per direct deze ontwikkeling overdragen aan [redacted] [redacted] (beleidsadviseur RO).

Stand van zaken

_____ geeft aan dat er recent constructief overleg is geweest met Helpt Elkander en Wooninc. naar aanleiding van het nieuwe plan dat eind 2023 is getekend. Voorzichtig is gepolst of partijen interesse hebben in turn-key afname van appartementen. Beide partijen hebben interesse getoond in mogelijke afname van een aantal woningen/appartementen. Het plan is ook qua programmering hierop aangepast, en zal naar alle waarschijnlijkheid qua doelgroepen volledig 100% sociaal worden.

Nieuw ontwerp (januari 2024)

_____ presenteert een nieuwe aantal schetstekeningen en verkenningen. Het plan bestaat uit drie gebouwen, in lijn met de contouren zoals weergegeven in het huidige bestemmingsplan (de kantoorpanden). De woningen zijn verdeeld in drie blokken en bevatten;

1. (studio's blok A) 41 appartementen;
2. (3 kamer appartementen, blok B) 37 appartementen;
3. (3 kamer appartementen, blok C) 24 appartementen.

In totaal bevat het programma daarmee nu 102 appartementen.

De tekeningen laten zich daarnaast karakteriseren als op hoofdlijnen impressies, of een voorzet van een plan met veel groen. Een afstand tot de Smits van Oyenlaan wordt gewaarborgd, maar nog altijd zal mogelijke geluidshinder van de weg nader moeten worden uitgewerkt. Dit is een belangrijk punt van aandacht in de ruimtelijke procedure. De panden zijn nu alzijdig, c.q. dat het nu geen achterkanten meer bevat, maar slechts zijkanten.

Er zit nog ruimte in het programma als het gaat om totale vierkante meters gebruiksoppervlakten. Vooral gesprekken met de corporaties zullen hier meer duidelijkheid over moeten gaan geven, want de hoeveelheid oppervlakten moeten aansluiten op wat de markt vraagt. Dit gaat bijvoorbeeld ook over gerelateerde vragen zoals de wenselijkheid van het toevoegen of toepassen van balkons.

Belangrijk vraagstuk, ook in dit nieuwe ontwerp, blijft het parkeren. _____ geeft aan dat er nu ook gerekend is met CROW-normen, maar dat we dan niet uitkomen. De wens en ambitie van de gemeente is om het parkeren volledig op eigen terrein op te lossen, en een plek te geven. De CROW-normen zijn hierin leidend. Hier zal nader afstemming over moeten worden gevonden. Indien wenselijk kan gebruik worden gemaakt van maatwerkoplossingen. Dat kan door middel van reserveringen c.q. parkeerplaatsen wel planologisch te borgen, maar nog niet meteen aanleggen/realiseren.

Reacties op de nieuwe tekeningen vanuit de gemeente zijn overwegend positief. Er wordt aandacht gevraagd door de wethouder voor belang van natuur inclusief bouwen, vasthouden aan een 4-zijdige oriëntatie en ook het meer toepassen van een dorps karakter (het plan mag wat 'speelser').

Gemeente vraagt om een hoogwaardige beeldkwaliteit voor het plan. De plek vormt tenslotte een belangrijke entree voor het dorp Nuenen. Overige zorgpunten zijn de nabijheid van de woningen van Boschhoeve fase 1, en dat er een zorgvuldig participatietraject wordt vormgegeven. De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van een nieuwe participatieleidraad die tools aanreikt over hoe een participatietraject vorm kan worden gegeven.

Vervolg

Wethouder Kok geeft aan dat het plan wat hem betreft voor advies kan worden voorgelegd aan adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen: TRK), in beslotenheid. Op basis van dit advies kan het plan nog verder worden uitgewerkt, en als (nieuw) principeverzoek worden ingediend volgens de gangbare route. Bij een besluit van het college op het principeverzoek zal ook worden gestart met een intentieovereenkomst. Bij de start van een formele planologische procedure zal een nieuwe anterieure overeenkomst of addendum op de bestaande overeenkomst worden opgesteld. Om te komen tot een overeenkomst zal op basis van een taxatie de grondprijs bepaald worden.

Besluitvorming over een principeverzoek zal t.z.t. samengaan met persbericht en het informeren van de gemeenteraad.

Sluiting

Wethouder Kok dankt eenieder voor zijn of haar aanwezigheid. Bij eventuele vervolgvragen mag altijd contact worden gezocht.

Overzicht gemaakte afspraken

	Onderwerp / actie	Wie	Wanneer
1.	Nieuw overleg met corporaties om indeling woningen / beoogde doelgroepen te bespreken	Bouwbedrijf Van Gerven	-
2.	Ontwerp nader uitwerken op basis van meegegeven punten	Bouwbedrijf Van Gerven	-
3.	Nieuw bestuurlijk overleg organiseren	Gemeente	Februari
4.	Nieuw ontwerp (in beslotenheid) bespreken met adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit	Bouwbedrijf Van Gerven / gemeente	Februari of maart
5.	Na advies vanuit adviescommissie plan als principeverzoek indienen	Bouwbedrijf Van Gerven	-

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