



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)

Dhr. D. van Schijndel (beleidsadviseur RO)

Datum overleg : dinsdag 19 maart 2024, 11.00 – 12.00 uur, gemeentehuis;

Bijlagen : geen

Inleiding / context

In 2023 zijn gesprekken opgestart om te komen tot een doorstart van ontwikkeling Boschhoeve fase II. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar wensen graag over te gaan tot realisatie van woningbouw. Een functiewijziging zal noodzakelijk zijn, gelet op de huidige 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 dinsdag 19 maart 2024, waarbij de kanttekening wordt geplaatst dat alles nog onder voorbehoud van bespreking met het college is.

Eerder is 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;
- De aanleg van de openbare ruimte valt binnen de planontwikkeling;
- Gemeente vraagt om een actieve inzet op participatie voor deze ontwikkeling en voorziet een uitgebreider traject;

Verslag bestuurlijk overleg (19 maart 2024)

Opening

Wethouder Kok opent het overleg, en heet [redacted]

[redacted] Doel van het overleg is om, naast bij te praten over reeds in de tussentijd ondernomen stappen, te komen tot nieuwe vervolgafspraken.

Stand van zaken

[redacted] geeft aan dat er recent meermaals constructief overleg is geweest met de corporaties Helpt Elkander, Wooninc en Stayinc. De partijen wensen gezamenlijk op te trekken in deze ontwikkeling. Van Gerven heeft op het plan voor beide partijen exclusiviteit gelegd. De corporaties hebben nadrukkelijke interesse getoond en zij hebben vragen gesteld met betrekking tot het plan, prijs en ontwerp. Nadere gesprekken vinden nog in april plaats.

Wethouder Kok heeft de corporaties ook opgeroepen om tot een akkoord te komen voor deze locatie. Er moet wat hem betreft een haalbaar plan komen voor alle betrokken partijen. Hij geeft aan dat het plan daarom nog concreter moet worden ingevuld. Bij een principeverzoek zal ook een toelichting op aantallen en differentiatie qua doelgroepen toegevoegd moeten worden. Concrete aantallen appartementen voor de categorieën middeldure en sociale huur.

Er wordt door Van Gerven aangegeven dat ze een landschapsarchitect hebben aangetrokken om tot een ontwerp voor de buitenruimte te gaan komen.

Bouwgids

Wethouder Kok staat ook nog kort stil bij de Bouwgids. De Bouwgids is besproken met de raad eind februari. De Boschhoeve fase II was onderdeel van een eerder gedane pilotstudie i.k.v. de Bouwgids. De Bouwgids is door de raad goed ontvangen, en zal in april worden behandeld en (naar verwachting) vastgesteld. Bouwgids gaat uit van het principe dat 4 of 5 bouwlagen mogelijk zijn op locaties zoals die van fase II, mits goed ruimtelijk gemotiveerd. Bij principeverzoek moet hier rekening mee gehouden worden.

Smits van Oyenlaan – geluid

Wethouder Kok geeft aan dat Smits van Oyenlaan in de komende jaren gaat worden geherstructureerd. Het is voorstelbaar dat de intensiteit van het gebruik van die weg zal toenemen. Hij verzoekt daarom nadrukkelijk om hier in de akoestiek rekening mee te houden en dat dit nader onderzocht zal moeten worden. Voor het landschap betekent dit ook mogelijk het toevoegen van een aarden geluidswal.

Toelichting wijzigingen in ontwerp

 icht de grootste wijzigingen toe t.o.v. vorige versie (januari);

- parkeerplaatsen toegevoegd;
- appartementen gewijzigd qua indeling;
- er is gespeeld met ontwerp;
- in bouwblok C zijn de beoogde woningen kleiner;
- plattegronden zijn nader geduid;
- gevelgroen nadrukkelijke plek gegeven;
- toepassen van hout in plan qua materialisatie.

Met betrekking tot parkeren is al eerder geconcludeerd dat hier goed nader naar zal moeten worden gekeken. Gemeente zal met een inhoudelijke reactie komen hieromtrent.

Wethouder vraagt naar de borging van onderhoud van biodiversiteit en toepassing van de gevelbeplanting (onderhoud). Is dat door te leggen aan de corporaties? In de verdere ontwikkeling is dit een punt van aandacht. Er moet een check komen of we dit publiekrechtelijk kunnen regelen, of privaatrechtelijk.

De bouwhoogte komt aan bod. Bij een principeverzoek moet duidelijk worden of het plan realiseerbaar is binnen de bestaande toegestane bouwhoogten volgens het vigerende bestemmingsplan. Bouwbesluit zal moeten worden gevolgd, maar gemeente wil vasthouden aan de gestelde bouwhoogte in het huidige bestemmingsplan. Dit is namelijk het sterkste argument waarom een plan op deze locatie mogelijk is.

Reactie wethouder Kok op aangepaste plan: de nieuwe kleurstelling is fijner dan de eerdere massieve blokken. De opbouw van de vier lagen krijgen door het werken met andere kleuren geven al het beeld van verspringen. Trappenhuis is in huidige vorm nog onwenselijk. Wethouder vraagt om meer naar de details te gaan kijken. Meer speelsheid in het plan en de blokken is nog steeds wat hem betreft nodig. Wethouder geeft aan dat aantallen appartementen geen issue moet zijn. Indien een of meerdere appartementen lucht geeft om nog wat te spelen met de impact van de blokken dan kunnen we daar naar kijken.

Er wordt besloten dat het plan richting de adviescommissie Omgevingskwaliteit (voorheen: TRK) kan worden gebracht, in informele setting om tijdig daar input op te halen en de discussies over een aantal zaken ook met hen te voeren.

Vervolg

- Het plan wordt voorgelegd aan de **adviescommissie Omgevingskwaliteit** (voorheen: TRK). Het is de wens om de commissieleden goed mee te nemen in de ruimtelijke afwegingen/discussiepunten, en de bestaande kaders volgens het bestemmingsplan. Wethouder Kok wil graag aansluiten bij de behandeling van het plan;
- Een nieuw **bestuurlijk overleg** zal daarom worden ingepland halverwege april;
- Wethouder Kok vraagt om **participatie** aan de voorzijde van het principeverzoek te organiseren. Een eerste beeld van hoe de (nabije) omgeving tegen het plan aankijkt is van belang voor de besluitvorming op het principeverzoek. De gemeenteraad zal daarna worden geïnformeerd.

Sluiting

Bij de rondvraag vraagt [REDACTED] naar de stand van zaken omtrent de totstandkoming van een AZC op de nabijgelegen Pastoorsmast. De gemeenteraad neemt hier spoedig een besluit over. [REDACTED] informeren over dat besluit.

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 plan, doelgroepen te bespreken	Bouwbedrijf Van Gerven	-
2.	Ontwerp nader uitwerken op basis van meegegeven punten	Bouwbedrijf Van Gerven	-
3.	Gemeente deelt standpunt over parkeren	Gemeente	
4.	Nieuw bestuurlijk overleg organiseren	Gemeente	april
5.	Nieuw ontwerp (in beslotenheid) bespreken met adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit	Bouwbedrijf Van Gerven / gemeente	april
6.	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