

Kort verslag overleg Middengebied Planetenbaan

8 februari 2018

Aanwezig:

Wintertrust: Claudio Riffeser, Friso de Jong (Borgvast)

Mastenbroek: Cees Groeneveld (Pikevastgoed) Gijs Tegelberg/ Wouter Zaaijer (OZ)

Provincie: Patrick Hageman

Gemeente: Gwen van Mossevelde

Vooraf

Beide marktpartijen zijn bezig met planvorming voor herontwikkeling van de locaties. Doel van de bijeenkomst is kennismaken van elkaars intenties. Kijken waar en hoe samenwerking mogelijk is.

Ontwerp

OZ heeft naar locatie inclusief Ekris gekeken.

Het gehele plan heeft een opgetild maaiveld, het parkeren zit hieronder.

De gebouwen hebben een kleine korrelgrootte die aansluit bij de bestaande bebouwing.

Het totale plan bevat 510 woningen.

Het volume is nu afhankelijk van parkeernorm. Maar de hoogste blokken zijn al wel 28 meter hoog (is hoger dan nu).

Het plan kan gefaseerd worden uitgevoerd (ook op eigendomsgrenzen)

Wintertrust stemt in met voorlopig een gezamenlijke uitwerking.

Parkeren:

Nu met parkeren 1 : 1,4 erin. Wat als die 1,2 zou zijn?

Dan kunnen met hetzelfde aantal plaatsen 140 woningen meer. (NB *narekenen leert dat dit er 85 zijn!*)

In plaats van meer woningen zou ook een andere inrichting van het parkeren mogelijk zijn waarbij de woningen aan de randen ook aansluiten op het maaiveld.

Claudio geeft aan dat er tegenwoordig ook vaak gebouwde parkeerplaatsen worden gebouwd die later weer tot een andere functie te transformeren zijn.

OZ werkt dit uit (**actie OZ**)

Gwen geeft aan dat het niet mogelijk is om op voorhand zondermeer van de parkeernorm af te wijken. Hiervoor is een nadere afweging noodzakelijk.

Norm is duidelijk, maar GVVP heeft geen differentiatie in woninggroottes.

En geen norm voor sociale huur appartementen.

De provincie is bezig met Smart mobility. Wellicht kan daar op de Planetenbaan iets mee gedaan worden.

Er zal een overleg worden georganiseerd over verkeer en parkeernormen om hierover te praten. (**actie Gwen**)

Voor Bisonspoor is Goudappel Coffeng ingeschakeld voor verkeer/parkeren.

Randvoorwaarden

Partijen willen graag weten wat de verdere gemeentelijke randvoorwaarden zijn.

Gwen geeft aan dat dit in eerste instantie de wettelijke voorwaarden zijn (bijvoorbeeld voor geluid) en dat voor Planetenbaan de Kanskaart door de raad is vastgesteld.

Gwen gaat na wat de verdere randvoorwaarden zijn (**actie Gwen**)

Met betrekking tot de bekende geluidscontouren is een kaart van de odru. Deze (en andere relevante info) is te vinden op het geoloket van de odru:

http://odru.gispubliek.nl/mdzou_basis/client/client.jsp?context=mdzou&guiconfig=mdzou

Procedures/ proces

Sloop/ nieuwbouw past niet in het huidige bestemmingsplan, hiervoor zal daarom een ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden (bestemmingsplan of uitgebreide wabo).

Alle benodigde onderzoeken hiervoor moeten worden uitgevoerd door de initiatiefnemer. Daarnaast zijn er gemeentelijke plankosten.

Er zullen in elk geval anterieure overeenkomsten met partijen gesloten moeten worden.

Bij de bepaling van de gemeentelijke plankosten hiervoor zal een verschil zijn of dit als één project kan worden gezien of dat er verschillende procedures gelopen moeten worden. Gwen zal dit voorleggen aan het gemeentelijke overleg hierover. **(actie Gwen)**

(nb: dit is globaal besproken, maar nog niet definitief doorgerekend. Nu schatten we in dat als het 1 planologische ontwikkeling wordt dit een categorie 4 zal zijn (ca € 110.000). Als het 2 losse zijn dan 2 x categorie 3 (ca € 85.000 per stuk)

Voor het volgende overleg zal de gemeente aangeven wat het te volgen proces zal zijn, hoe gaan we dat doen en met wie.

Woningbouw categorieën

Gwen meldt dat het gemeentelijk beleid is om bij nieuwbouw tenminste 30% sociale woningbouw te realiseren.

Claudio meldt dat dit bij Bisonspoor niet het geval was en vraagt zich af of dat hier dan ook niet zou kunnen. Gwen geeft aan dat in eerste instantie altijd het beleid geldt en afwijkingen afhankelijk zijn van de situatie. Maar zij gaat dit na. **(actie Gwen)**

Partijen vragen naar de gemeentelijke visie op de woningbehoefte.

Hierover staat eea in de Woonvisie.

Gwen zal deze mailen. **(actie Gwen)**

Overige vragen

De provincie heeft in een vorig overleg aangegeven te kunnen adviseren over Duurzaamheid. Patrick zal dit nader uitzoeken. **(actie Patrick)**

Is het mogelijk om een KLIC melding te doen en een digitale ondergrond te krijgen? **(actie Gwen)**

Is het wel verstandig om nu de nieuwe bomen langs de Ruimteweg te plaatsen? Gwen geeft aan dat dit bomen zijn die van elders verplant worden en daar weg moeten.

Volgend overleg:

- 8 maart 13:30 gemeentekantoor (Goudestein zolder).