



## Raadsinformatiebrief

Onderwerp: Ontwikkeling Kronehoefstraat 62 e.o.

### Inleiding

Initiatiefnemers A&J Projectontwikkeling BV (eigenaar Kronehoefstraat 62: "de boerderij") en IRIS Vastgoed holding bv (ontwikkelaar) willen het gebied Kronehoefstraat 62 en omgeving herontwikkelen voor ca. 6 grondgebonden woningen en 64 appartementen. De eerste contacten met de gemeente hierover lopen sinds 2004. Tot 2016 ging dit alleen over het perceel van de boerderij, Kronehoefstraat 62. In 2016 ontstond een kans om tot een integrale en betere ontwikkeling van een groter gebied dan Kronehoefstraat 62 alleen. Het braakliggend terrein en een leegstaande school aan de Otterstraat naast Kronehoefstraat 62 kwamen beschikbaar. De ontwikkeling van Kronehoefstraat 62 kent een lange en complexe voorgeschiedenis. Initiatiefnemers verzoeken, alvorens wederom kosten en tijd te steken in uitwerkingen, het college om een principebesluit te nemen op het nu voorliggend plan.

- Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- Coalitieafspraken
- Motie/amendement/toezegging
- Anders, namelijk Informatie

### Besluit van college van burgemeester en wethouders

1. Akkoord gaan met het globale stedenbouwkundig plan met daarbij het realiseren van een 6-tal grondgebonden woningen op het boerderijperceel en 64 appartementen aan de Otterstraat door A&J Projectontwikkeling BV / IRIS Vastgoed holding bv;
2. Uitspreken dat de stedenbouwkundige opzet van het plan met daarin de sloop van de boerderij en de vervangende nieuwbouw van grondgebonden woningen op de oorspronkelijke kavel en plot van de boerderij, in lijn is met de cultuurhistorische randvoorwaarden zoals gedefinieerd in 2006 voor deze locatie, en daarmee aanvaardbaar onder voorwaarde dat:
  - o op het perceel van de boerderij archeologisch onderzoek wordt gepleegd;
  - o voorafgaand aan afbraak gericht bouwhistorisch onderzoek wordt uitgevoerd;
  - o dat de nieuwbouw aan de in 2006 ontwikkelde en gecommuniceerde randvoorwaarden dient te voldoen. Bij de uitwerking zal dit dan ook als toetsingskader dienen.
3. Onderhavige locatie (Kronehoefstraat 62 e.o.) met voorrang behandelen bij de herijking van de Prioriteitennota Bouwlocaties in het eerste kwartaal van 2018 en wel met 70 woningen (64 appartementen en 6 grondgebonden woningen) met als waarschijnlijke opleverdatum het jaar 2019;



- 4 De raad informeren conform raadsinformatiebrief.
- 5 De brief van de Henri van Abbestichting van 14 juli 2017 over de sloopvergunning beantwoorden conform concept brief.
- 6 Vaststellen van de grondexploitatie locatie Kronehoefstraat 62 e.o.(710-000).
- 7 De bijbehorende begrotingswijziging ter vaststelling aanbieden aan de raad.

## **Argumenten/kanttekeningen**

*1.1 Het voorlopig stedenbouwkundig plan dat nu voorligt, is in de buurt positief ontvangen en is zowel ambtelijk als voor de ontwikkelaar inhoudelijk akkoord. Er is een plan ontstaan dat ruimtelijk en programmatisch goed te onderbouwen is en dat naar verwachting op draagvlak kan rekenen. Het plan biedt na een jarenlang en moeizaam proces perspectief voor een goede integrale ontwikkeling.*

In 2016 is, een gezamenlijk traject van "rekenen en tekenen" met de projectontwikkelaar en eigenaar Kronehoefstraat 62 afgesproken. Doel van dit traject is te komen tot een wederzijds haalbaar plan. Belangrijk verschil met eerdere plannen is dat door de uitbreiding van het totale plangebied in dit plan op het perceel van de boerderij nu een herontwikkeling met o.a. 6 grondgebonden woningen mogelijk is in plaats van (massale bouw) van appartementen. De nu voorliggende plannen zijn op 14 februari 2018 voorgelegd aan de buurt. In de basis is het plan positief ontvangen. (Een uitgebreide toelichting op het plan en de uitkomsten van de buurtconsultatie zijn als bijlagen toegevoegd).

*1.2 Voordat, zowel naar de omgeving als naar de projectontwikkelaar verwachtingen gewekt worden dient een principebesluit te worden genomen.*

Gelet op de voorgeschiedenis, waarin de ontwikkelaar zich herhaaldelijk coöperatief opstelde, mag de ontwikkelaar er op rekenen dat het college een standpunt inneemt om vervolgstappen mogelijk te maken. De geschiedenis van dit project is lang en de status is onduidelijk geweest. Met het besluit is hier een eind aan gekomen. Het risico's op mogelijke claims wordt verkleind omdat er overeenstemming is bereikt.

*2.1 A&J Projectontwikkeling BV / IRIS Vastgoed holding bv hebben in lijn met de cultuurhistorisch randvoorwaarden (zoals al aangegeven en gecommuniceerd in 2006) het ontwerp aangepast aan de historische karakteristiek van de omgeving.*

Initiatiefnemers A&J Projectontwikkeling BV / IRIS Vastgoed holding bv houden vast aan sloop van de boerderij op grond van de in 2012 verleende sloopvergunning. De vergunning kan juridisch niet meer worden ingetrokken. Deskundig bouwhistorisch onderzoek bevestigt ook dat de boerderij niet voor een monumentenstatus in aanmerking komt. A&J Projectontwikkeling BV / IRIS Vastgoed holding bv begrijpen echter het gemeentelijk standpunt dat de cultuurhistorische waarde is gelegen in de historische betekenis/identiteit van de plek. In het voorliggende ontwerp wordt de karakteristiek van de historische omgeving behouden en komen zij de Henri van Abbestichting verder tegemoet door af te zien van bouw van appartementen op het perceel Kronehoefstraat 62 zelf. Daarnaast zijn zij akkoord met de overige cultuur historische voorwaarden. Op 19 februari 2018 is de Henri v Abbestichting ambtelijk over de nu voorliggende plannen geïnformeerd en daarbij is aangegeven dat de sloopvergunning onherroepelijk is. De Henri van Abbestichting heeft aangegeven dit te betreuren. Voor de volledigheid vermelden wij dat de Henri van Abbestichting destijds geen bezwaar heeft aangetekend tegen de verleende sloopvergunning. De Henri van Abbestichting wil alsnog met de initiatiefnemers in gesprek gaan over mogelijkheden voor behoud (van delen) van de boerderij bij de nieuwbouwplannen. Initiatiefnemers zijn bereid,



zodra het college een standpunt heeft ingenomen over de voorliggende plannen, met de Henri van Abbestichting bij de uitwerking in overleg te gaan. Dit eventuele overleg staat besluitvorming over het voorliggende plan niet in de weg.

*3.1 Het plan voor Kronehoefstraat 62 valt in de Prioriteitennota bouwlocaties 2015 in de categorie Suburbane woongebieden.*

Het voorliggend plan voldoet aan de criteria voor prioritering binnen de categorie Suburbaan woongebied. In het voorstel voor herijking van de prioriteitennota 2017 zal voorgesteld worden de locatie Kronehoefstraat 62 e.o. voor 70 woningen op te nemen voor het programmajaar 2019.

*6.1 Grondexploitatie met positief resultaat.*

In het kader van "Rekenen en Tekenen" is het voorliggend plan doorgerekend op basis van de door de gemeente aangereikte uitgangspunten. De grondexploitatie levert een verwacht positief resultaat op van ca. € 646.000,- Netto Contante Waarde. Een begrotingswijziging zal u via een verzameldossier worden aangeboden.

### **Kanttekeningen**

*1.1 De gemeente heeft de afgelopen 13 jaar op verschillende momenten verwachtingen gewekt richting de eigenaar/ontwikkelaar.*

De ontwikkelaar gaf in 2015 aan dat zijn geduld op is en dat heeft geleid tot het gezamenlijk traject waarover u nu wordt geïnformeerd. De ontwikkelaar mag nu van de gemeente verwachten dat vanuit de gemeente maximale inspanning wordt gepleegd om tot een definitief planproces te komen.

### **Kosten en dekking**

Verwerkt in de grondexploitatieopzet.

### **Bijlagen:**

1. MEMO: Toelichting Voorlopig stedenbouwkundig plan bij dossier Ontwikkeling Kronehoefstraat 62 e.o.
2. Uitkomsten buurtconsultatie d.d. 14 februari 2018
3. Afschrift brief aan Van Abbe Stichting.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris