



Planontwikkeling Poort van Deurne 2021

Notitie bespreking VVE Poort van Deurne 27-10-2021

Aanwezig: [REDACTED] (Rabobank) [REDACTED] (Salix B.V.)
[REDACTED] (PVD B.V.)

01. Actuele situatie

GL geeft aan dat onderhandelingen met belangstellenden voor vestiging op Poort van Deurne, om uiteenlopende redenen, niet succesvol afgesloten zijn. Na allerlei contacten in de afgelopen jaren moet geconstateerd worden dat er in Deurne te weinig behoefte is aan grotere kantoorlocaties. Recentelijk is dan ook besloten te onderzoeken of er een andere invulling voor de locatie mogelijk zou zijn.

02. Contact gemeente

Vanwege het grote tekort aan betaalbare woningen in Deurne, is buro Kade benaderd met het verzoek om een planopzet te maken met bestemming wonen. Op 14 juli jl. is een eerste opzet gepresenteerd aan de stedenbouwkundige van de gemeente en de verantwoordelijke ambtenaar voor de het woningprogramma. Deze opzet bevatte zowel gestapelde woningen als mede grondgebonden woningen. De gemeente heeft de planopzet beoordeeld en geconcludeerd dat invulling met voorlopig uitsluitend gestapelde woningen als geleiding van de Helmondsingel de voorkeur heeft. Het zuidelijk gelegen deel van de Poort van Deurne zou dan later, afgestemd op de nieuwe invulling van het ziekenhuisterrein, een invulling met in hoogte aflopend en grondgebonden woningen kunnen krijgen.

03. Uitwerking

Door het buro zijn de opmerkingen van de gemeente vertaald in een nieuwe planopzet. De planopzet wordt gepresenteerd en omvat in totaal 72 eenheden, verdeeld over 4 gebouwen en onderverdeeld in 36 sociale huurwoningen en 36 middelhuis woningen. De planopzet wordt na de nodige aanpassingen ter beoordeling op de verschillende aspecten, waaronder ook parkeren, aan de gemeente voorgelegd.

04. VVE mandeligheid

Indien de gepresenteerde opzet geaccepteerd wordt en de plannen verder vorm krijgen zal de mandeligheid van het binnenterrein moeten wijzigen. Opzet is dan dat de nieuwe infrastructuur in het oostelijk nieuw te ontwikkelen gedeelte, na oplevering, overgedragen wordt aan de gemeente en openbaar gebied blijft. Het westelijke deel blijft dan mandelig, maar PVD B.V. levert haar aandeel in de mandeligheid aan Rabobank en Pylon, en op hun beurt leveren Pylon en Rabobank hun aandeel in het oostelijk deel van het binnenterrein aan PVD B.V.



G.LUTTERS
ontwikkeling en advies

05. Reactie
Pylon B.V. en Rabobank begrijpen de wijziging van visie en vinden het een positieve ontwikkeling. Wel willen zij inzicht krijgen in het parkeervolume wat ter beschikking blijft voor deze partijen. Om e.e.a. goed te kunnen beoordelen zullen zij een inventarisatie opstellen van het beschikbare totaal aantal parkeerplaatsen. Ook zullen zij bekijken hoe het parkeren in het westelijk deel gewaarborgd kan worden en of daar voorzieningen voor benodigd zijn.
06. Verdere aanpak
PVD B.V. geeft aan zij de parkeerbehoefte in het oostelijk deel binnen de eigen grenzen zal invullen. Daarnaast zal behoefte aan parkeerplaatsen, indien dat noodzakelijk is, ingevuld kunnen worden door parkeren in het oostelijk gebied. Dit speelt uiteraard alleen in de dagsituatie. Aangezien het oostelijk deel openbaar gebied wordt hoeft hier geen extra regeling voor getroffen te worden. Voor de tussentijdse situatie, tot gereedkomen van de nieuwe invulling in het oostelijk deel, zal notarieel vastgelegd worden dat overloop vanuit het westelijk deel mogelijk is.
07. Voortgang
PVD zal een notariële opzet laten opstellen en ter beoordeling voorleggen aan partijen. Na beoordeling van het concept wordt er een vervolgoeverleg gepland.

GL/15-7-2021



Planontwikkeling Poort van Deurne 2021

Notitie bespreking Elkerliek d.d. 30-11-2021

Aanwezig: [REDACTED]

01. Inleiding

Bespreking is belegd om kennis te maken en plannen van partijen op elkaar af te stemmen, zodanig dat er geen blokkades tegen plannen van betrokkenen ontstaan.

02. Planen PVD

De planopzet PVD is aan partijen gepresenteerd. Gemeente heeft positief gereageerd op de planvoorstellen en wil graag de ontwikkeling afgerond zien binnen nu en 3 jaar. Om verdere ontwikkelingen niet te frustreren blijft het zuidelijk deel van de locatie voorlopig vrij.

PVD wil graag zien dat zij de ontwikkeling verder aan kan pakken gevrijwaard van bezwaren van de overige partijen en met de insteek om in overleg te komen tot een gedeelde stedenbouwkundige visie op de grotere locatie.

03. Plannen [REDACTED]

[REDACTED] heeft in eerste instantie plannen om de voormalige verpleegstersflat voor extra 5 jaar te verhuren en jaarlijks 1 etage te verbouwen tot uiteindelijk 25 verhuurappartementen en 2 penthouses. Plannen kunnen wellicht wijzigen vanwege de enorme investering en overlast in relatie tot een zeer aantrekkelijke kasstroom en de optie om na die periode voor nieuwbouw te kiezen. Daarmee zouden ook ruimere ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan op zijn terrein. [REDACTED] is bang dat hij straks geblokkeerd kan worden indien hij op voorhand medewerking verleent aan de plannen van PVD. Na uitgebreide toelichting en motivatie is [REDACTED] bereid de concept stedenbouwkundige visie van het ziekenhuis af te wachten, zodat daar de nodige input vanuit andere partijen ingebracht kan worden. Indien hij uiteindelijk kan beschikken over een heldere werkbare ontsluiting van zijn gebied lijken bezwaren weggenomen te kunnen worden.

04. Plannen Elkerliek

Elkerliek heeft besloten middels meervoudige inschrijving de hele of een groot deel van de huidige locatie te willen verkopen in 2022. Elkerliek verstrekt op zeer korte termijn opdracht aan een stedenbouwkundig bureau om een planopzet voor het terrein te maken. Daarbij zal ook gekeken worden naar de plannen van [REDACTED] en PVD. Naar verwachting en gezien de tijdsdruk moet binnen enkele weken een eerste concept gereed zijn. Concept zal ter info ook verstrekt worden aan de andere partijen.



G.LUTTERS
ontwikkeling en advies

De optie om met partijen te onderhandelen over de verkoop van de locatie is hoogst waarschijnlijk niet haalbaar vanwege regelgeving vanuit het toezichthoudend orgaan. Wel kunnen uiteraard de opstelling van de randvoorwaarden en condities alsmede de eigendom van de aansluitende locaties voor partijen van voordeel zijn.

05. Vervolgtraject

- PVD is in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente dhr. Joep de Kinderen en werkt verder aan de voorbereiding van de anterieure overeenkomst en voorbereiding realisatietraject.
- Elkerliek heeft binnenkort overleg met de gemeente en geeft opdracht aan een stedenbouwkundig bureau. Elkerliek gaat niet zelf een bestemmingsplanprocedure aanpakken, maar wil de locatie verkopen met een afgestemde stedenbouwkundige opzet.
- [REDACTED] gaat zich beraden op de toekomst van de flat en onderneemt voorlopig geen acties totdat de concept opzet van Elkerliek bekend is.

06. Voortgang

Partijen spreken af elkaar te informeren over relevante ontwikkelingen en periodiek met elkaar te overleggen.

[REDACTED] zal zorgen dat de gevraagde aanvullende informatie aangeleverd wordt aan [REDACTED] en [REDACTED]

PVD/GL 30-11-2021



G.LUTTERS

ontwikkeling en advies

Planontwikkeling Poort van Deurne 2021

Notitie bespreking met [REDACTED] d.d. 11-11-2021

Aanwezig: [REDACTED]

01. Aanleiding bespreking

In periodiek overleg houden we elkaar op de hoogte over relevante ontwikkelingen met betrekking tot PVD. In dat kader meldt GL dat er plannen in voorbereiding zijn tot wijziging van de bestemming van het oostelijk deel van PVD.

02. Toelichting GL

GL geeft aan dat de ontwikkelingen op de kantorenmarkt in Deurne, zeker gezien de ontwikkelingen bij Rabobank sterk negatief zijn. In verband hiermee en het grote tekort aan betaalbare huurwoningen in Deurne, is er overleg met de gemeente tot stand gekomen over een mogelijke wijziging van de bestemming van het oostelijk deel van PVD naar de bestemming "wonen".

Met name een invulling in het segment sociale huur en middeldure huur wordt positief gewaardeerd. GL verstrekt aan [REDACTED] een eerste opzet die bestaat uit een viertal woonblokken als geleiding parallel aan de Helmondsingel.

03. Reactie RvL

RvL is positief over deze ontwikkelingen en vindt de nabijheid van een moderne groene wijk over het grote gebied, dus inclusief het terrein van ziekenhuis een zeer goede invulling op zo'n korte afstand van het centrum van Deurne.

En dergelijke ontwikkeling is te prefereren boven een half ingevulde kantoorlocatie.

04. Voortgang

Partijen spreken af elkaar op de hoogte te houden over de voortgang. Ook zal er overleg volgen met [REDACTED] Rabobank en Pylon over de verdere aanpassingen die het gevolg zijn van de wijziging van de mandeligheid in relatie tot de erfdienstbaarheid die ten gunste van [REDACTED] gevestigd is op het middenterrein in het westelijk deel van PVD.

GL/12-11--2021



G.LUTTERS

ontwikkeling en advies

Planontwikkeling Poort van Deurne 2021

Notitie bespreking Elkerliek d.d. 30-11-2021

Aanwezig: [REDACTED]

01. Inleiding

Bespreking is belegd om kennis te maken en plannen van partijen op elkaar af te stemmen, zodanig dat er geen blokkades tegen plannen van betrokkenen ontstaan.

02. Planen PVD

De planopzet PVD is aan partijen gepresenteerd. Gemeente heeft positief gereageerd op de planvoorstellen en wil graag de ontwikkeling afgerond zien binnen nu en 3 jaar. Om verdere ontwikkelingen niet te frustreren blijft het zuidelijk deel van de locatie voorlopig vrij.

PVD wil graag zien dat zij de ontwikkeling verder aan kan pakken gevrijwaard van bezwaren van de overige partijen en met de insteek om in overleg te komen tot een gedeelde stedenbouwkundige visie op de grotere locatie.

03. Plannen [REDACTED]

[REDACTED] heeft in eerste instantie plannen om de voormalige verpleegstersflat voor extra 5 jaar te verhuren en jaarlijks 1 etage te verbouwen tot uiteindelijk 25 verhuurappartementen en 2 penthouses. Plannen kunnen wellicht wijzigen vanwege de enorme investering en overlast in relatie tot een zeer aantrekkelijke kasstroom en de optie om na die periode voor nieuwbouw te kiezen. Daarmee zouden ook ruimere ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan op zijn terrein. [REDACTED] is bang dat hij straks geblokkeerd kan worden indien hij op voorhand medewerking verleent aan de plannen van PVD. Na uitgebreide toelichting en motivatie is [REDACTED] bereid de concept stedenbouwkundige visie van het ziekenhuis af te wachten, zodat daar de nodige input vanuit andere partijen ingebracht kan worden. Indien hij uiteindelijk kan beschikken over een heldere werkbare ontsluiting van zijn gebied lijken bezwaren weggenomen te kunnen worden.

04. Plannen Elkerliek

Elkerliek heeft besloten middels meervoudige inschrijving de hele of een groot deel van de huidige locatie te willen verkopen in 2022. Elkerliek verstrekt op zeer korte termijn opdracht aan een stedenbouwkundig bureau om een planopzet voor het terrein te maken. Daarbij zal ook gekeken worden naar de plannen van [REDACTED] en PVD. Naar verwachting en gezien de tijdsdruk moet binnen enkele weken een eerste concept gereed zijn. Concept zal ter info ook verstrekt worden aan de andere partijen.



G.LUTTERS
ontwikkeling en advies

De optie om met partijen te onderhandelen over de verkoop van de locatie is hoogst waarschijnlijk niet haalbaar vanwege regelgeving vanuit het toezichthoudend orgaan. Wel kunnen uiteraard de opstelling van de randvoorwaarden en condities alsmede de eigendom van de aansluitende locaties voor partijen van voordeel zijn.

05. Vervolgtraject

- PVD is in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente dhr. Joep de Kinderen en werkt verder aan de voorbereiding van de anterieure overeenkomst en voorbereiding realisatietraject.
- Elkerliek heeft binnenkort overleg met de gemeente en geeft opdracht aan een stedenbouwkundig bureau. Elkerliek gaat niet zelf een bestemmingsplanprocedure aanpakken, maar wil de locatie verkopen met een afgestemde stedenbouwkundige opzet.
- [REDACTED] gaat zich beraden op de toekomst van de flat en onderneemt voorlopig geen acties totdat de concept opzet van Elkerliek bekend is.

06. Voortgang

Partijen spreken af elkaar te informeren over relevante ontwikkelingen en periodiek met elkaar te overleggen.

[REDACTED] zal zorgen dat de gevraagde aanvullende informatie aangeleverd wordt aan [REDACTED]

PVD/GL 30-11-2021



G.LUTTERS

ontwikkeling en advies

Planontwikkeling Poort van Deurne 2021

Notitie bespreking met [REDACTED] d.d. 31-1-2022

Aanwezig: [REDACTED]

01. Aanleiding bespreking

In eerdere contacten/besprekingen eind november 2021 heeft [REDACTED] aangegeven graag te participeren in de herontwikkeling van de gebieden rondom het Elkerliek ziekenhuis (Poort van Deurne, locatie [REDACTED]). Daarbij geeft [REDACTED] aan dat het voor hem belangrijk is dat er voor zijn locatie aangegeven wordt wat de mogelijke toekomstige invulling van zijn terrein zou kunnen zijn en dat de gemeente aangeeft een dergelijke ontwikkeling te ondersteunen.

Hij vreest dat hij, indien die toekomstige situatie niet duidelijk is, straks te laat komt en beperkt wordt in zijn mogelijkheden.

Op basis van de nu voorliggende plannen voor het oostelijk deel van Poort van Deurne, zouden mogelijkheden beperkt kunnen worden gezien bouwhoogtes en de afstanden tot zijn erfgrans.

02. Toelichting GL

GL geeft aan dat het belangrijk is dat de herontwikkeling in Poort van Deurne snel in procedure kan en dat op basis van die herontwikkeling, de mogelijke logische invulling van de locatie [REDACTED] duidelijk wordt en ook voor de locatie [REDACTED] proceduredoorloop sneller en eenvoudiger wordt. Met betrekking tot de voornoemde maatvoering en afstanden is er in zijn ogen geen redelijk bezwaar en zijn de mogelijkheden, gezien de maatvoering van het terrein van [REDACTED] zeer ruim.

03. Plan van aanpak

GL stelt voor de situatie eerst intern te willen bespreken om te inventariseren wat de beste aanpak is. Uiteindelijk wordt besloten, na intern overleg, in eerste instantie informeel e.e.a. te bespreken met de projectleider van de gemeente en de stedenbouwkundige van de gemeente. Indien de gemeente daar positief tegenover staat, lijkt het verstandig Buro Kade een vlekkenplan te laten opstellen, waarin duidelijk wordt wat een mogelijke invulling zou kunnen zijn, rekening houdend met een goede ontsluiting, infra- en groenvoorziening. [REDACTED] geeft aan daarvoor een vergoeding te willen betalen. Uiteraard moet zo'n invulling aansluiten bij de visie die ontwikkeld is voor Poort van Deurne en momenteel ontwikkeld wordt voor het ziekenhuisterrein. Een eerste concept voor het ziekenhuisterrein wordt binnen enkele weken verwacht, zoals aangegeven door [REDACTED]



G.LUTTERS
ontwikkeling en advies

04. Voortgang

Inmiddels is er, aansluitend aan dit overleg, contact geweest met [REDACTED]
[REDACTED] Besloten is om contact met de diverse partijen te leggen en z.s.m. met een reactie te komen. Reactie zal gedeeld worden met belanghebbenden.
Inzet van partijen is elkaars belang te respecteren en in goed overleg verdere stappen te zetten.

05. Afspraak

Zodra voldoende informatie beschikbaar is, wordt besloten hoe overleg verder georganiseerd kan worden.
Afschrift van deze notitie gaat naar ES en HvdB.

GL/31-01-2022