

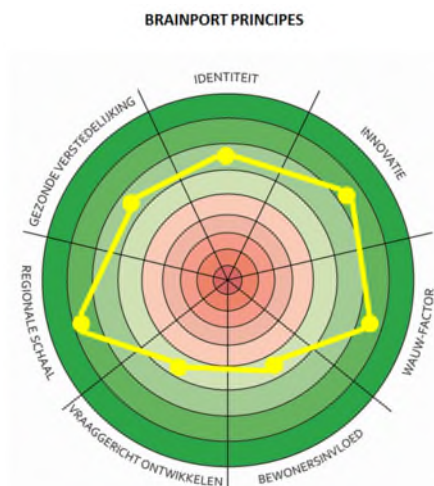
## Concept advies toets Brainport principes

Coördinatieteam Wonen

Aan: Portefeuillehouders Wonen  
Datum: 18 maart 2020  
Betreft: **Bossebaan in Veldhoven**

### Inleiding

Het project Bossebaan is een binnenstedelijke locatie in het centrum van Veldhoven, op de hoek van de Bossebaan en de Burgemeester van Hoofflaan. De locatie ligt aan de zuidzijde van het Citycentrum Veldhoven. Het plan voldoet aan de Brainport principes.



### Koesteren van identiteit → ruim voldoende

Het plan moet de stedelijke as kracht geven door middel van hoge stedelijke bebouwing in een groene setting. Ambities zijn goed, alleen het parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Het CT is van mening dat er (te) veel parkeren is gepland in de openbare ruimte om de groene uitstraling te kunnen waarborgen. Zoveel parkeren is niet perse nodig vanwege de nabijheid van de voorzieningen en goede OV bereikbaarheid.

*Antwoord projectteam:*

*Het voornemen om het gebied een blauwe zone te maken zou kunnen bijdragen aan het niet parkeren van de bewoners in de openbare ruimte. Zo blijft er wel voldoende parkeerruimte voor bezoekers van de muziekschool.*

### Ruimte voor innovatie → goed

Er wordt voldoende gebruik gemaakt van innovatieve technieken om te komen tot een duurzaam, energiezuinig en gezond leefklimaat, d.m.v. het ontwikkelen van een mobiliteitsplan, warmteopwekking en energieopwekking (WKO-installatie en zonnepanelen) en gebruik te maken van de GPR-gebouw om de ambitie te bepalen.

### Invloed voor bewoners → voldoende

Er is afstemming geweest met de buurt en de naastliggende muziekschool. Op basis daarvan zijn de parkeernormen afgestemd. Het voornemen om op deze locatie een blauwe zone in te

# STEDELIJK GEBIED!

stellen, zal waarschijnlijk bijdragen aan het niet parkeren van de bewoners in de openbare ruimte.

De bewoners van het plan zijn nog niet bekend, dus daar is geen afstemming mee geweest. Er is ruimte voor bewoners om zelf hun collectief gebruik in te richten.

Vraag coördinatieteam: Maar hoe borg je met investeerders/beleggers dat toekomstige bewoners (huurders) straks ook echt inspraak hebben?

*Antwoord projectteam:*

*De ontwikkelaar gaat hierover tijdig in overleg met toekomstige beleggers.*

## **Vraaggericht ontwikkelen → voldoende**

Het programma bestaat uit 166 (maximaal 170 woningen):

- 9% appartementen in de sociale huur (tot €720 per maand)
- 10% appartementen in de lage middenhuur (tussen €720 en €850 per maand)
- 15% appartementen in de hoge middenhuur (tussen €850 en €1.000 per maand)
- 66% appartementen in de dure huur (vanaf €1.000 per maand)

Het plan richt zich, met de ontwikkeling van (middel)dure appartementen, op een aantal specifieke doelgroepen; 55-plussers met een hoger inkomen, jonge (hoogopgeleide) tweeverdieners en internationale kenniswerkers (expats). Op basis van de ladderonderbouw zijn er een aantal kritiek punten. Tweederde van het plan bestaat uit fors dure huur, terwijl er nog steeds ook een grote vraag is naar middenhuur. Dit wordt maar in beperkte mate geleverd. Het plan kan hier nog op verbeterd worden.

Met dit plan wordt dus expliciet gekozen voor het duurdere segment, waarbij aangegeven wordt dat in het huidige woonprogramma geen concurrerend aanbod in de pijplijn zit. Het CT zal hier op gaan monitoren.

*Antwoord projectteam:*

*We realiseren ons als gemeente dat te veel stapelen van ambities leidt tot onhaalbare projecten. Daarom kiezen we op welke plek welke ambities het meest belangrijk is. Voor deze plek is dat enerzijds het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige stedelijke bebouwing, die een accent vormt bij het centrum en de Stedelijke As. Het realiseren van zo'n groot project met huurwoningen in een gemeente waar koopwoningen sterk domineren is zeer positief. Door de focus op het middeldure en dure segment, wordt een goed aanvullend programma gerealiseerd, waardoor de wijk als geheel wordt versterkt. Er is bovendien vanuit bedrijven als ASML aangegeven dat er een dringende behoefte is aan woningen in dit segment. In het Centrum, Cobbeek en d'Ekker is namelijk al heel veel sociale koop (gemiddelde woz-waarden behoren tot de laagste van alle wijken) en sociale huur (resp. 53%, 30% en 40% corporatiewoningen) aanwezig. Het inzetten op aanvullend segment is in lijn met het beleid van onze lokale woonvisie. Vanuit de woonvisie streven we naar 22% sociale huur over het hele woningbouwprogramma verdeeld.*

*Wellicht zullen ook in andere projecten in de toekomst dure huurwoningen worden gerealiseerd, maar afhankelijk van de plek zal dit dan in een andere mix zijn. Bovendien vragen we ontwikkelende partijen hierbij zelf aan te tonen dat er voldoende behoefte is aan dit segment. Ook wordt ruimte geboden voor ouderen (met een wat ruimere portemonnee). Deze groep laat ook zien veel belangstelling te hebben voor het project.*

## **Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor → goed**

Het gaat hier om een centrumlocatie met een stedelijke uitstraling. De toren, als markering van de zuidelijke entree van het Citycentrum draagt bij aan de wauw-factor. De groene setting maakt het gebied aantrekkelijk om te wonen en te verblijven. Deze gezamenlijke buitenruimte

# STEDELIJK GEBIED!

is aanvullende op de balkons. Hoe wordt geborgd dat de groene setting (zowel buitenruimte als mede de daktuinen en –terrassen) worden gerealiseerd zoals gevisualiseerd? Deze publieke ruimte waar bewoners eigenaarschap kunnen tonen en zelf invloed op kunnen hebben, wordt als zeer positief beoordeeld. Het CT acht het dan ook van belang om maximaal te blijven inzetten op de groene kwaliteit en zo min mogelijk parkeren toe te laten in deze groene openbare ruimte. Parkeernorm is in dit plan een aandachtspunt. Advies is om het parkeren zoveel mogelijk buiten of aan de rand van het park cq. plangebied te houden.

*Antwoord projectteam:*

*Het plangebied is gelegen aan een zogenaamde ‘groene vinger’ die het Kempenlandschap verweeft met de bebouwde kom. Omdat de gemeente belang hecht aan behoud van deze groenstructuur wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen om zo de realisering en de instandhouding van het groen (op basis van een door de gemeente goedgekeurd beplantings-/ inrichtingsplan) te borgen. Dit beplantingsplan dient de ambities op het gebied van het stimuleren van de biodiversiteit, het tegengaan van hittestress, etc. te ondersteunen.*

*De ontwikkelaar geeft aan hierover tijdig met mogelijke toekomstige beleggers hierover in gesprek te gaan en trachten op deze manier dit te borgen en te voorkomen.*

*De ontwikkelaar gaat daarbij samen met de landschapsarchitect de richting bepalen en vastleggen. Als dit in een verder stadium komt gaat de ontwikkelaar dit afstemmen met de gemeente.*

## **Benutting regionaal schaalniveau → goed**

De bereikbaarheid van de locatie is goed. Het is een stedelijk plan in het centrum van Veldhoven. De locatie ligt dicht bij ASML, de High Tech Campus en het Maxima Medisch centrum. Het plan is een goede aanvulling in het SGE.

## **Gezonde verstedelijking → ruim voldoende**

Het plan biedt voldoende ruimte, binnen en buiten, om elkaar te ontmoeten, samen dingen te organiseren en te participeren. De gemeenschappelijke tuinen, daktuinen en de ligging aan de groene as bieden die mogelijkheden en is aantrekkelijk om te ontmoeten en bewegen.

Fietsbergingen en het mobiliteitsplan zijn nog onduidelijk en een aandachtspunt voor het CT.

Daar zouden nog meer punten op gescoord kunnen worden.

*Antwoord projectteam:*

*De fietsberging voor de bewoners worden gerealiseerd in de twee parkeerkelders die in het plan zijn voorzien. Het fietsparkeren op maaiveld niveau wordt verder uitgewerkt bij de totstandkoming van het DO.*