

# STEDELIJK GEBIED!

Aan:  
Gemeente Veldhoven  
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 1010  
5500 GA Veldhoven

Best, 4 april 2022

Onderwerp: Instemming planontwikkeling De Muskietiers

Geacht College,

het plan De Muskietiers betreft een inbreidingslocatie in uw gemeente. Binnen het SGE is afgesproken dat voor binnenstedelijke plannen groter dan 75 woningen de kwalitatieve toetsing door het Coördinatieteam wordt uitgevoerd. Toetsing aan de Brainport Principes wordt gedaan om de kwaliteit van de inbreidingslocaties te blijven garanderen.

### **Advies Coördinatieteam**

Toetsing door het Coördinatieteam heeft uitgewezen dat het plan goede invulling geeft aan de Brainport Principes.

### **Besluit**

Het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE heeft de kwalitatieve toets van het plan schriftelijk behandeld en stemt in met verdere planontwikkeling. Hiermee heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

Ik wens u succes met de planontwikkeling.

Namens het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE,



M. van Schuppen  
Voorzitter

CC: Coördinatieteam Wonen

# STEDELIJK GEBIED!

## Advies toetsresultaat Brainport Principes

Coördinatieteam Wonen

Aan: Portefeuillehouders Wonen (schriftelijke ronde)  
Datum: 21 maart 2022  
Betreft: **De Musketers in Veldhoven**

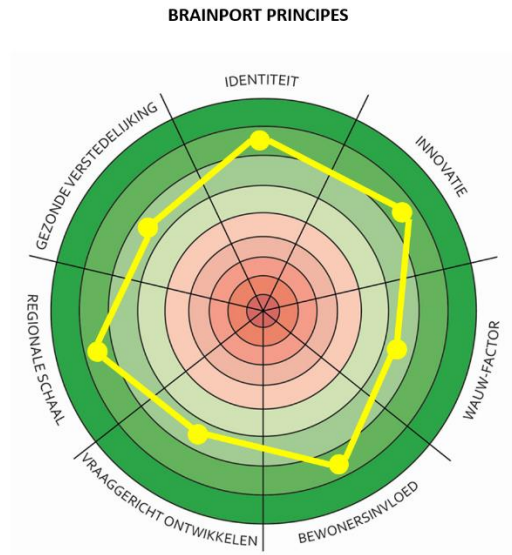
### Inleiding

De Musketers is een binnenstedelijke verdichtingslocatie aan de rand van Veldhoven Dorp aan de Kempenbaan, tegenover de Run. Het is een braakliggende kantoorlocatie die wordt getransformeerd naar woonlocatie. Het nieuwbouw project omvat 86 wooneenheden.

Het plan voldoet aan de Brainport principes.



# STEDELIJK GEBIED!



## Koesteren van identiteit → goed

Dit gedeelte langs de Kempenbaan was voorzien als een kantorenlocatie. Vanwege de stagnerende vraag is een functiewijziging beoogd naar wonen. Dit is de enige plek langs de Kempenbaan waar nieuwe (gestapelde) woonfuncties zich manifesteren langs deze doorgaande weg. Daardoor vormt deze woningbouwontwikkeling het vizier van Veldhoven Dorp langs de Kempenbaan.

Er wordt een ensemble van drie woongebouwen gerealiseerd met een (van oost naar west) oplopende hoogteopbouw. De opbouw van het plan verloopt van 3 woonlagen aan de Heerseweg (aansluiting Dorpse bebouwing) naar resp. 5 en 7 lagen aan De Plank (visitekaartje entree Veldhoven). Langs de Kempenbaan laat deze ontwikkeling een stedelijk karakter zien. De gebouwen worden enigszins gedraaid t.o.v. elkaar waardoor er spannende groene ruimten ontstaan tussen de gebouwen en langs de Kempenbaan.

De connectie met Veldhoven Dorp uit zich in het toevoegen van kwalitatief goede mix van woningen die de leefbaarheid van dit stadsdeel vergroot. Hierdoor kunnen mensen in hun eigen vertrouwde omgeving, desgewenst met een zorgcomponent, blijven wonen.



# STEDELIJK GEBIED!



## Ruimte voor innovatie → goed

Het plan bestaat uit een flexibel en hybride snelbouwsysteem met 'FlexxBoxx'en. Montage vindt plaats op de bouwplaats en het programma is aanpasbaar.

De energievoorziening vindt plaats door middel van warmtepompen, gevoed door PV-panelen op het groen dak. Ten behoeve van klimaatadaptatie wordt gebruik gemaakt van een wadi en wintertuinen (beglaasde balkons) aan de straatzijde als temperatuurbuffer.

Er worden verschillende natuurinclusieve oplossingen toegepast zoals halfverhard parkeren, wadi, nestmogelijkheden en keuze voor inheemse planten.

Inzet van deelauto's, laadpalen en aansluitpunten parkeerplaatsen elektrische voertuigen.

## Invloed voor bewoners → goed

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met omwonenden.

Voor de toekomstige bewoners komt er een gemeenschappelijke ruimte voor ontmoetingen en gezamenlijke activiteiten in het gebouw van woningen met zorgcomponent. Er komen gemeenschappelijke voorzieningen en services beschikbaar, zoals deelauto's, deelfietsen, boodschappenservice, zorg aan huis.

Aan de galerij bevinden zich zitbankjes die door de bewoners aangekleed kunnen worden. De VvE wordt verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van het gemeenschappelijke groen.

## Vraaggericht ontwikkelen → voldoende

Het woningbouwprogramma van het plan kent enige diversiteit gericht op verschillende doelgroepen zoals starters, expats, ouderen, 1- en 2-persoons huishoudens, maar bevindt zich geheel in middeldure categorieën. Nog niet duidelijk is of het plan als huur of als koop wordt aangeboden of een combinatie van beide.

De 86 appartementen hebben een gebruiksoppervlak van 58,6 m<sup>2</sup> (buitenmaat: 5,10m x 12,30m) . De segmentering is als volgt:

- 14 appartementen als woon-/zorgconcept in middelduur huursegment;
- 72 appartementen in middelduur segment koop en/of huur, in een nader te bepalen gedifferentieerde verdeling in de segmenten:
  - a. midden-middeldure koop (€250.000,- tot €290.000,- v.o.n.)
  - b. hoog-middeldure koop (€291.000,- tot € 360.000- v.o.n.)
  - c. dan wel: middeldure huur (€850,- tot € 1.000,-)

### Totaal 86 woningen

Categorie	Aantal	Percentage	Termijn
Sociale huur	0	0 %	
Middenhuur	86	100 %	Onbekend, kan ook nog koop worden
Dure huur	0	0 %	
Goedkope koop	0	0 %	
Middeldure koop	0	0 %	
Dure Koop	0	0 %	

# STEDELIJK GEBIED!

De woningen worden ontwikkeld volgens het concept “Flexxhouse” van Brabants Wonen. In dit concept wordt gebruikt gemaakt van de FlexxBoxx; een centraal element waarin keuken en alle sanitaire voorzieningen zijn gebundeld in elke afzonderlijke woning. Daardoor blijft de ruimte eromheen vrij indeelbaar voor de bewoners. De opzet van het gebouw is toekomstbestendig omdat er mogelijkheden zijn om woningen te schakelen in het geval van vraag naar grotere woningen. Ook kunnen de woningen getransformeerd worden naar kantoorunits (en andersom). Door dit op een deel van de woningen toe te passen kan er een gemengd woon-werk milieu worden bewerkstelligd.

Alle woningen zijn levensloopbestendig. Een deel van de woningen wordt daarbij ook nog bestempeld als woningen met een zorglabel. Deze woningen zijn rolstoelgeschikt. Zo kunnen senioren en ouderen in Veldhoven Dorp blijven wonen in hun vertrouwde omgeving.

*Opmerking Coördinatieteam Wonen:*

*De woningen zijn in theorie rolstoelgeschikt, maar in de praktijk (waarschijnlijk) niet, vanwege de afmetingen van het appartement.*

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

Het complex wordt gekenmerkt door een Flexxhouse-concept, wat relatief fraai is vormgegeven. De indeling van de woningen is zo gekozen dat elke vierkante meter optimaal wordt benut. Het is een compacte woonvorm met relatief grote woonkamer en aparte werk-studieplek, bedoeld voor starters, 1- en 2-persoons-huishoudens, senioren (al dan niet met zorg op maat) en expats. Alle woningen hebben een balkon/wintertuin, elk voorzien van een klein balkontuintje. Daardoor krijgen de zuidgevels een fraaie groene aanblik.

Elk appartement kan 1 op 1 zonder bouwkundige ingrepen omgezet worden naar een kleinschalige kantoorruimte (en andersom). Dit zorgt voor een mogelijkheid van mixen van wonen en werken.

## **Benutting regionaal schaalniveau → goed**

Het plan ligt aan de rand van Veldhoven Dorp, nabij ASML en bedrijventerrein De Run, aan de toekomstig HOV-as tussen Eindhoven Centraal en De Run en op mogelijk op langere termijn doortrekken naar De Kempen (Eersel). Het plan past in de strategie om te verdichten rondom HOV-knopen met stedelijke accenten. Het plan ligt aan een rechtstreekse fietsroute naar Eindhoven aan de zuidzijde van de Kempenbaan.

Het plan is via een langzaam verkeersroute verbonden met Veldhoven Dorp met alle nabijgelegen voorzieningen zoals winkels, horeca, sport, cultuur, etc.

## **Gezonde verstedelijking → voldoende**

Het plan ligt op loopafstand van voorzieningen in Veldhoven Dorp. Voor langzaam verkeer is er een directe ontsluiting op het oude lint Heerseweg. Dat nodigt uit om te voet of met de fiets te gaan. Goed is dat bij binnenkomst men eerst het trappenhuis ziet en daarna pas de lift. Dit nodigt uit om de trap te nemen. Zowel binnen (bankjes aan de galerij en bij de entrees) als buiten worden veel plekken gecreëerd om elkaar te ontmoeten.

De appartementen hebben wintertuinen. Deze dienen als klimaatbuffer tussen de buitenruimte (balkon) en de woning zelf. De wintertuinen worden beplant met luchtzuiverende planten. Ook wordt het geluid gedempt zodat er een geluidsluwe buitenruimte ontstaat. Niet alleen de wintertuinen zijn beplant, ook op het (sedum) dak en rondom het gebouw wordt gezorgd voor inheemse (luchtzuiverende) beplanting in combinatie met nestkasten voor vogels, vleermuizen en insecten. Dit verbetert de natuurinclusiviteit van de omgeving, draagt bij aan de klimaatadaptatie en bevordert de biodiversiteit van de plek. Het groen wordt gemeenschappelijk onderhouden.