

STEDELIJK GEBIED!

Voorstel *Goedkeuring plan Zuidzorg locatie - Veldhoven*

Aan Portefeuillehouders Wonen
Van Coördinatieteam Wonen
Datum 17 september 2020

Inleiding

Het Coördinatieteam heeft de opdracht gekregen om woningbouwplannen in het SGE gebied kwantitatief en kwalitatief te toetsen. Voor binnenstedelijke plannen is een uitzondering gemaakt vanuit de versnellingsopgave. Deze plannen worden niet meer kwantitatief getoetst, maar dienen nog wel te voldoen aan de Brainport principes om de kwaliteit van inbreidingslocaties te kunnen blijven garanderen. Bij plannen groter dan 75 woningen in stedelijke concentratiegebieden wordt deze toetst gedaan door het Coördinatieteam Wonen.

Doelstelling

Kwalitatieve afstemming m.b.t. de Brainport principes in SGE verband.

Voorgesteld besluit

1. Het plan Zuidzorg locatie in Veldhoven geeft ruim voldoende invulling aan de Brainport principes en is akkoord voor verdere planontwikkeling.

Argumenten

- 1.1 *Het plan Zuidzorg locatie – Veldhoven scoort op alle Brainport principes een voldoende of hoger. Zie bijlage.*

Aanbeveling

Het Coördinatieteam Wonen adviseert de gemeente Veldhoven om een integrale omgevingsanalyse/visie op te stellen voor het aangrenzende gebied waar meerdere initiatieven spelen op dit moment. Een omgevingsanalyse/visie draagt bij aan een totaal overzicht en ontwikkelingen die integraal op elkaar zijn afgestemd.

Personele consequenties

Het voorstel brengt geen personele consequenties met zich mee.

Kosten

Het voorstel brengt geen financiële consequenties met zich mee.

Communicatie

Het college van B&W van Veldhoven wordt geïnformeerd met een brief.

Bijlage

1. Toets Brainport principes Zuidzorg locatie - Veldhoven

STEDELIJK GEBIED!

Aan:
Gemeente Veldhoven
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10101
5500 GA Veldhoven

Waalre, 17 september 2020

Onderwerp: Instemming planontwikkeling Zuidzorglocatie

Geacht College,

het plan Zuidzorglocatie is een binnenstedelijke locatie 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 Zuidzorglocatie ruim voldoende invulling geeft aan de Brainport principes.

Besluit

Het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE heeft de kwalitatieve toets van het plan Bossebaan behandeld op 17 september 2020 en stemt in met verdere planontwikkeling. Hiermee heeft ook de regionale afstemming plaatsgevonden.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en wens u succes met de planontwikkeling.

Namens het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE,



M. van Schuppen
Voorzitter

Digitale kopie: Coördinatieteam

Concept advies toets Brainport principes

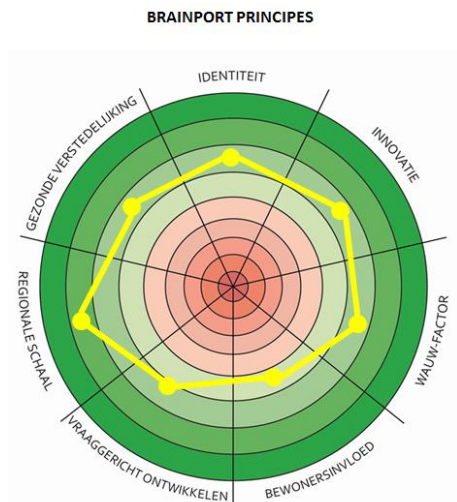
Coördinatieteam Wonen

Aan: Portefeuillehouders Wonen
Datum: 17 september 2020
Betreft: **Zuidzorg locatie in Veldhoven**

Inleiding

De Zuidzorg locatie is een binnenstedelijke locatie aan de rand van Veldhoven tegen bedrijventerrein De Run aan, op de hoek van de Dorpstraat en De Run, gelegen aan De Run 5600. Het plan voldoet aan de Brainport principes.

Het plangebied maakt deel uit van een omgeving waarin meer ontwikkelingen te verwachten zijn. Het coördinatieteam adviseert de gemeente om hier een omgevingsanalyse/visie op te stellen om een totaal overzicht te hebben en te komen tot ontwikkelingen die integraal op elkaar zijn afgestemd.



Koesteren van identiteit → ruim voldoende

Het plan houdt rekening met de ligging aan de Dorpstraat enerzijds en De Run anderzijds waar verschillende schaalgroottes zijn. Het plan ligt op een overgangslocatie tussen het karakteristieke dorpslint en de industriële uitstraling van het bedrijventerrein en vertaalt dit in vorm en schaal. De uitstraling sluit net iets meer aan bij de grootschaligheid van het industrieterrein. De entrees van de gebouwen liggen ook aan deze zijde, wat als consequentie heeft dat het gebouw aan de Dorpstraat niet een echt 'gezicht' naar de Dorpstraat heeft, maar de uitstraling van een kopse gevel.

Ruimte voor innovatie → ruim voldoende

Qua duurzaamheid voldoet het plan aan de standaard eisen, zoals gasloos bouwen. Aanvullend komen er zonnepanelen op de daken en mogelijk een WKO voor het project. Ook zijn er plannen voor elektrische deelauto's en -fietsen met een abonnement.

STEDELIJK GEBIED!

Vraag coördinatieteam: Wanneer is de WKO zeker? Hoe worden de plannen voor elektrische deelauto's en –fietsen met een abonnement concreet gemaakt/geborgd?

Antwoord projectteam:

Voor de WKO is de ontwikkelaar in gesprek met diverse ESCO's (energy Service Company). Er wordt verwacht dit voor de bouwaanvraag zeker te weten. De plannen voor elektrische deelauto's en –fietsen worden geborgd in het mobiliteitsplan welke aangehecht is aan het bestemmingsplan en de AOK.

Advies coördinatieteam: Het plan houdt rekening met een standaard parkeernorm. Er valt nog winst te behalen door de parkeernorm te verlagen. Er zitten goede voorstellen in qua innovatie.

Invloed voor bewoners → voldoende

Er wordt afgestemd met de directe burens en met de omgeving staat een omgevingsdialoog gepland. De toekomstige bewoners van het plan zijn nog niet bekend, dus daar is geen afstemming mee geweest. De ontwikkelaar geeft aan dat er ruimte is voor individuele woonwensen voor de koopwoningen.

Vraaggericht ontwikkelen → ruim voldoende

Qua woningbouwprogramma kent het plan een divers programma, afgestemd op de omgeving (in de nabijheid van ASML) en een mix aan doelgroepen. Vraag coördinatieteam: Hoe wordt de mix tussen koop en huur en de prijscategorieën geregeld en geborgd?

Totaal 96 appartementen

Categorie	Aantal	Percentage	Termijn
Sociale huur	24	25,0%	minimaal 15jr
Middenhuur	Minimaal 4	4,2%	minimaal 15jr
Dure huur	Maximaal 28	29,2%	
Middendure koop	Minimaal 10	10,4%	
Dure Koop	Maximaal 30	31,3%	

Antwoord projectteam:

Dit is afgesproken in de overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente en staat in de anterieure overeenkomst.

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor → ruim voldoende

Het plan bestaat uit twee nieuwe bouwblokken met een gevarieerd woonprogramma. Het ontwerp streeft maximaal tegemoet te komen aan de Woonkeur-uitgangspunten wat een surplus is op de wettelijke eisen. Dit levert levensloopbestendige woningen op welke geschikt zijn voor diverse doelgroepen.

Het gehele plan voegt door groen op maaiveld, in gevels en daken extra groen toe. Het gebouw krijgt een groene uitstraling door gevelbeplanting en het groene parkeerdek dat in privé- en collectieve buitenruimte voorziet.

Benutting regionaal schaalniveau → goed

Het plan ligt aan de rand van Veldhoven dicht bij de ASML-campus. Het woonprogramma sluit aan op deze doelgroep. De locatie ligt aan een buslijn en in de buurt van de dagelijkse (winkel)voorzieningen.

Gezonde verstedelijking → ruim voldoende

De hoeveelheid groen op daktuin (boven parkeergarage) en gevels en de toename van het totale oppervlak aan groen ten behoeve van klimaatadaptatie is positief. Evenals de open verharding voor ongeveer de helft van de buitenparkeerplaatsen.

Positief is dat het plan een gezamenlijke tuin heeft, die publiek toegankelijk is en gelegenheid biedt tot ontmoeten. Beide gebouwen kunnen gebruik maken van de daktuin boven de parkeergarage. Koppeling van deze daktuin aan een gezamenlijke binnenruimte zou een meerwaarde voor het plan kunnen opleveren.

STEDELIJK GEBIED!

Vraag coördinatieteam: Hoe borg je de groene kwaliteiten op daken en aan gevels?

Antwoord projectteam:

De groene kwaliteit wordt mee ontworpen in het bouwkundig ontwerp, gerealiseerd en ondergebracht in de VVE.