

BEST - EINDHOVEN - GELDROP-MIERLO - HELMOND - NUENEN - OIRSCHOT - SON EN BREUGEL - VELDHOVEN - WAALRE

# STEDELIJK GEBIED!

## RESULTAAT BESTUURSOPDRACHT NEGEN MAJEURE LOCATIES

18 april 2018

# STEDELIJK GEBIED!

## INHOUDSOPGAVE

<b>SAMENVATTING</b>	3
<b>1. INLEIDING</b>	
1.1. vooraf	11
1.2. de bestuursopdracht in het afsprakenkader wonen 2017	12
1.3. proces	13
1.4. Bosrijk en Blixembosch	13
1.5. procesafspraken voor het vervolg	14
1.6. leeswijzer	14
<b>2. CONTEXT</b>	
2.1. kwadrantenbenadering	15
2.2. brainport principles	16
2.3. regionale visie op wonen	17
2.4. afstemmen van projecten	18
2.5. versnellen van projecten	19
<b>3. BEOORDELING VAN DE PLANNEN DOOR HET COÖRDINATIETEAM</b>	
3.1. algemene beoordeling	20
3.2. doelgroepen	20
3.3. migratiestromen binnen het stedelijk gebied eindhoven	22
3.4. fasering: planologische voorwaarden	22
<b>4. MAJEURE LOCATIES</b>	
4.1. Aarle	25
4.2. Brandevoort	27
4.3. Blixembosch	30
4.4. Nuenen west	32
4.5. Meerhoven bosrijk & meerrijk	35
4.6. Tongelresche akkers	37
4.7. Waalre noord en Ekenrooi zuid	39
4.8. Zilverackers	41
<b>BIJLAGEN:</b>	
Informatiematrix majeure projecten (11 december 2017)	44
Planologische voorwaarden (8 maart 2018)	46

# STEDELIJK GEBIED!

## SAMENVATTING

### INLEIDING

Onderdeel van het Afsprakenkader wonen, oktober 2017 is de bestuursopdracht ten aanzien van de negen majeure locaties. Het betreft Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen West, Meerhoven Bosrijk en Meerrijk, Tongelresche Akkers, Waalre Noord en Zilverackers.

### AFSPRAAK F

“Het SGE heeft een bestuursopdracht voor de aanpak van een negental majeure projecten gegeven. Deze opdracht wordt in 2018 concreet uitgewerkt en vervolgens jaarlijks gemonitord in SGE verband en met de provincie. Het gaat hierbij vooral om een nadere positionering en profilering van de locatie in de regio, de daarop afgestemde programmering en de fasering in tijd.

Wanneer een gemeente naar aanleiding van de uitwerking van de negen majeure projecten een flankerend arrangement wenst op te stellen vindt dit ook in 2018 plaats. “

Hierbij wordt dus de nadruk gelegd op een nadere positionering en profilering in de regio, de daarop afgestemde programmering en de fasering in tijd. Het coördinatieteam is aan de slag gegaan met deze opdracht en heeft reeds per majeure locatie aanbevelingen en suggesties aan de projectleiders van de locaties meegegeven. De bestuurders hebben in het portefeuillehoudersoverleg van 21 december 2017 deze aanbevelingen en suggesties overgenomen.

Het onderdeel programmering kan echter volgens het coördinatieteam op dit moment niet voldoende worden uitgewerkt. Hiervoor heeft zij kaders in de vorm van een regionale visie op wonen en bijbehorende marktonderzoek(en) nodig. Deze visie wordt echter pas dit jaar opgesteld. Dat zou betekenen dat de bestuursopdracht pas eind 2018/begin 2019 afgerond zou kunnen worden. Het merendeel van de majeure projecten kan daar niet op wachten omdat er enerzijds behoefte is aan deze woningen en anderzijds bestemmingsplannen geactualiseerd, gewijzigd dan wel opgesteld moeten worden. Daarom is in het portefeuillehoudersoverleg van 26 oktober en 21 december 2017 besloten het onderdeel programmeren, voor nu uit de Bestuursopdracht te halen en ten aanzien van de locaties planologische voorwaarden in de nieuwe bestemmingsplannen mee te geven.

# STEDELIJK GEBIED!

## RESULTAAT

### VISIE OP WONEN

Zoals al eerder aangegeven heeft het SGE op dit moment geen regionale visie op wonen. Inmiddels is gestart met de voorbereidingen voor deze visie en de verwachting is dat deze eind 2018 gereed is. In deze visie wordt op hoofdlijnen de gewenste ontwikkelingen van de woningmarkt binnen het SGE omschreven, zowel op de middellange termijn (tot aan 2028) als op de lange termijn (tot aan 2040). Het uitgangspunt van deze visie is dat er voldoende woningen zijn om de groei van de bevolking op te vangen, instromers aan te trekken en doorstromers vast te houden voor de regio. Maar ook streven we als SGE naar betaalbaarheid, kwaliteit en een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus. De kwadrantenbenadering en de brainportprinciples worden nader uitgewerkt en krijgen hun plek in deze visie. Deze regionale visie op wonen wordt vervolgens gebruikt om te helpen bij het programmeren van de benodigde en of gewenste woningen in nieuwe bestemmingsplannen.

### AFSTEMMEN VAN PROJECTEN

In het Afsprakenkader is onder Afspraak Q aangegeven welke plannen regionaal afgestemd worden. Via het coördinatieteam worden deze plannen aan het portefeuillehoudersoverleg voorgelegd. De provincie ziet er op toe dat de plannen regionaal afgestemd worden, wanneer bij het vooroverleg blijkt dat dat niet het geval is worden de plannen door de provincie niet in behandeling genomen.

Voor de majeure projecten betekent dit dat bij een nieuw bestemmingsplan van meer dan 75 woningen in stedelijke kernen en in landelijke kernen meer dan 25 woningen, deze regionaal afgestemd dient te worden.

### AANBEVELINGEN EN SUGGESTIES

Het coördinatieteam heeft de majeure locaties vooral op onderstaande onderdelen beoordeeld:

- De doelgroepen, voor wie wordt het plan gebouwd?
- Past het gekozen woonmilieu bij deze doelgroep?
- De wijze waarop met de Brainport principles rekening is gehouden
- De faseerbaarheid van de ontwikkeling, kan de wijk zelfstandig functioneren wanneer tussentijds de vraag naar woningen (al dan niet tijdelijk) uitvalt?
- Flexibiliteit van de plannen om in te kunnen spelen op gewijzigde marktomstandigheden en of doelgroepen
- Wat is het onderscheidene voor de regio? Is de plek herkenbaar in de regio? Weet je waar je bent?
- Goede verbindingen met de regio (denk aan HOV, fietssnelwegen etc.)
- Consequent uitwerken van het (stedenbouwkundig) concept, bijvoorbeeld in overeenkomsten of in beeldkwaliteitsplannen.
- Kunnen zekerheden geboden worden dat de kwalitatieve adviezen geborgd worden.

Per locatie zijn bovenstaande onderwerpen in meer of mindere mate aan de orde en of van belang..

Het coördinatieteam heeft per locatie aanbevelingen en suggesties meegegeven.



# STEDELIJK GEBIED!

## PLANOLOGISCHE VOORWAARDEN

Bij de beoordeling van de locaties is de faseerbaarheid een belangrijk onderwerp. Dit zorgt ervoor dat de flexibiliteit binnen de totale planontwikkeling wordt behouden. Elke te realiseren fase dient als zelfstandig stedenbouwkundig geheel te kunnen functioneren. Ook moet worden voorkomen dat de wijk als geheel 'onafgerond' oogt doordat een fase onvoldoende aansluit bij bestaande bebouwing en/of reeds gerealiseerde delen van het plan. We streven een vorm van organisch ontwikkelen na. Mocht in de toekomst blijken dat een latere fase niet gerealiseerd kan worden (bijvoorbeeld omdat er geen behoefte is), dan is er altijd sprake van een goede afronding.

Om tegemoet te komen aan de huidige markt en de fasering en flexibiliteit maximaal in te kunnen zetten gaan we in principe<sup>1</sup> uit van een directe bouwcapaciteit voor ca 5 jaar (2018-2022). Voor deze delen van het bestemmingsplan wordt een directe bouwtitel meegegeven. Voor de bouwcapaciteit daarna wordt een uitwerkingsplicht opgenomen. Wanneer het bouwtempo hoger is dan gedacht, kan natuurlijk eerder de uitwerkingsplicht ingezet worden. De behoefte dient nog wel via de Ladder van duurzame verstedelijking te worden aangetoond.

<sup>1</sup> De bestuurders zijn hier bij enkele projecten van afgeweken.

# STEDELIJK GEBIED!

## DE AANBEVELINGEN, SUGGESTIES EN PLANOLOGISCHE VOORWAARDEN PER GEBIEDSONTWIKKELING:

### AARLE

#### AANBEVELINGEN VAN HET COÖRDINATIETEAM

- Werk het stedenbouwkundig plan/woonmilieus nader uit aan de hand van de doelgroepen zoals ze bepaald zijn. Aandachtspunt daarbij is de aansluiting van een blauwe leefwereld met collectieve woonerven.
- Biedt ook kavels voor PO en CPO aan.
- Houd de hoge duurzaamheidsambities vast en neem deze ook op in de overeenkomst(en) met derden.
- Garandeer goede duurzame verbindingen (fiets/ov/deelauto's) naar werklocaties en voorzieningen.
- Neem in het Beeldkwaliteitsplan de Brainport principles op en houd hieraan vast
- Een goede faseerbaarheid en flexibiliteit moeten onderdeel zijn van het plan. Wanneer de vraag naar woningen afneemt of stilvalt, dient het al gebouwde deel van de wijk zelfstandig te kunnen functioneren en afgerond te ogen. Volgens de toelichting wordt in een aantal kleinere fasen gebouwd, houdt dit vast en houd hier ook rekening mee in de aanleg van het openbaar gebied.
- Probeer de voorgestelde bijzondere woonmilieus al in een vroeg stadium te realiseren en onderzoek of deze wellicht deels ook meer in het centrum van het plan mogelijk zijn;
- Wanneer de Ruimte voor Ruimteregeling toegepast wordt tellen deze woningen wel mee in de aantallen in relatie tot de provinciale prognoses, denk dus goed na over het toepassen van deze regeling.
- De mogelijkheid van een supermarkt lijkt op gespannen voet te staan met de regionale detailhandel visie. Leg dit voor aan de regionale detailhandelscommissie.

#### SUGGESTIES VAN HET COÖRDINATIETEAM

- Wellicht kan de onderscheidenheid van het plan vergroot worden door de relatie tussen het landschap (Groene Woud) en de thematisering (kleinschaligheid, voedselproductie en duurzaamheid/circulair bouwen) nog steviger aangezet worden. Bijvoorbeeld door het bevorderen van houtskeletbouw.

#### PLANOLOGISCHE VOORWAARDEN

In Aarle worden maximaal 880 woningen gerealiseerd. De verwachting is dat de looptijd van het project langer is dan vijf jaar. Daarom wordt er in het ontwerp bestemmingsplan gewerkt met een rechtstreekse bouwtitel en met een uitwerkingsplicht. Voor ca 570 woningen wordt een directe bouwtitel opgenomen en voor ca 310 woningen wordt gewerkt met een uitwerkingsplicht. De 570 woningen worden in 6 fasen gerealiseerd (donkergeel). Elke fase vormt een afgerond geheel.

### BRANDEVOORT

#### AANBEVELINGEN VAN HET COÖRDINATIETEAM

- Goede faseerbaarheid en flexibiliteit moeten onderdeel zijn van het plan. Heb aandacht voor de faseerbaarheid van de verschillende deelplannen en zorg ervoor dat wanneer de vraag stilvalt het gebouwde deel van de wijk kan functioneren en afgerond oogt.
- Zet vol in op het BSD. Dit is tenslotte het onderscheidende in woonmilieus dat Helmond de regio te bieden heeft. Zorg wel dat dit niet gaat concurreren met Brandevoort Zuid.
- In de presentatie is niet nadrukkelijk ingegaan op de duurzaamheidsambities. Wij verwachten dat hier maximaal op wordt ingezet, E dat deze, waar nog mogelijk ook opgenomen worden in de overeenkomst(en) met derden.

# STEDELIJK GEBIED!

- Neem in het Beeldkwaliteitsplan de Brainport principles op en houd hieraan vast
- Garandeer goede duurzame verbindingen (fiets/ov/deelauto's) naar werklocaties en voorzieningen.
- Breng in beeld op welke wijze de bestaande bedrijven in plandeel Kranenbroek ingepast kunnen worden en wat voor gevolgen dit heeft voor de planontwikkeling.
- Wanneer het niet lukt om het concept voor BSD vast te houden, dient het aangepaste plan weer aan de portefeuillehouders te worden voorgelegd.

## SUGGESTIES VAN HET COÖRDINATIETEAM

- Ten aanzien van de ontwikkelingen ten noorden van het spoor adviseert het coördinatieteam dit los te koppelen van Brandevoort zuid en een separate ontwikkeling van te maken, in ieder geval wat betreft thematisering, uitstraling, marketing. Sluit hierin aan bij het beeld van Smart District/de wijk van de toekomst.

## PLANOLOGISCHE VOORWAARDEN

Voor Brandevoort Noord (BSD), wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het gaat in totaal om ca 1.500 woningen en deze worden niet binnen 5 jaar gerealiseerd. Vandaar dat in het bestemmingsplan gewerkt gaat worden met een rechtstreekse bouwtitel en uit te werken bestemmingen. Voor het gebied de Marke (ca 900 woningen) wordt een directe bouwtitel gebruikt en voor Kranenbroek (ca 600 woningen) een uit te werken bestemming.

## BLIXEMBOSCH

### AANBEVELINGEN VAN HET COÖRDINATIETEAM

- Biedt ook kavels voor PO en CPO aan om te komen tot een meer gevarieerd woonmilieu.
- Ga uit van hoge(re) duurzaamheidsambities dan wettelijk is verplicht. En leg deze ambities vast in de overeenkomst met ontwikkelaar(s).
- Garandeer goede duurzame verbindingen (fiets/ov/deelauto's) naar werklocaties en voorzieningen.

### SUGGESTIES VAN HET COÖRDINATIETEAM

- De hoogteverschillen in het plan zouden nog meer kunnen worden gebruikt om tot een uitdagend woonklimaat te komen, bijvoorbeeld door ook aan de zuidelijke begrenzing woningen in de rand van het plateau te plaatsen. De beoogde architectuur met antracietkleurige daken leent zich bij uitstek voor de geïntegreerde toepassing van PV-panelen. Onderzoek of dit mogelijk is in aanvulling op de reeds geuite ambitie om de wijk gasloos te realiseren
- De noord-zuidstraten lijken vooral ingericht t.b.v. ontsluiting van de parkeerhoven. Door deze als verblijfsgebied in te richten, waarbij de auto te gast is, wordt de relatie met de groene randen versterkt.
- Noem Blixembosch geen stedelijk woonmilieu.

## PLANOLOGISCHE VOORWAARDEN

In Blixembosch/plateau worden nog ca 180 woningen gebouwd en deze worden volgens het projectteam binnen 5 jaar gerealiseerd. Binnenkort wordt het bestemmingsplan voor het plateau opgesteld. Hierin wordt voor deze 180 woningen een rechtstreekse bouwtitel opgenomen.

## NUENEN WEST

### AANBEVELINGEN VAN HET COÖRDINATIETEAM

- Uitgangspunt is dat Nuenen west een regionale uitbreidingswijk is. Actualiseer daarop de kernwaarden en breng in beeld voor wie gebouwd wordt, wie de doelgroep is. Ontwikkel daar het passende woonmilieu bij.
- Ga uit van hoge(re) duurzaamheidsambities dan wettelijk is verplicht. En leg deze ambities vast in de overeenkomst met ontwikkelaar(s).

# STEDELIJK GEBIED!

- Neem, vooruitlopend op de regionale visie op wonen (meer) middeldure huurwoningen op in het plan.
- Garandeer goede duurzame verbindingen (fiets/ov/deelauto's) naar werklocaties en voorzieningen.
- Neem in het Beeldkwaliteitsplan de Brainport Principles op en houd hieraan vast.
- Goede faseerbaarheid en flexibiliteit moeten onderdeel zijn van het plan. Heb aandacht voor de faseerbaarheid van de verschillende deelplannen en zorg ervoor dat wanneer de vraag stilvalt het gebouwde deel van de wijk kan functioneren en afgerond
- Breng de meerwaarde van de planvorming in de groenblauwe mantel nadrukkelijk(er) in beeld en breng, eventueel met extra investeringen de natuurwaarden omhoog.

## SUGGESTIE VAN HET COÖRDINATIETEAM

Op dit moment zijn er geen suggesties.

## PLANOLOGISCHE VOORWAARDEN

In Nuenen west worden nog ca 1.475 woningen gerealiseerd, hiervan zijn al ca 250 woningen zeer ver in de planontwikkeling. Voor de overige woningen (ca 800) ten zuiden van de Europalaan wordt een rechtstreekse bouwtitel opgenomen. De overige 425 woningen ten noorden van de Europalaan krijgen een uit te werken bestemming mee in het op te stellen bestemmingsplan.

## MEERHOVEN: MEERRIJK

### AANBEVELINGEN VAN HET COÖRDINATIETEAM

Wij verwachten dat hier – binnen de ruimte die de huidige fase qua contractvorming en planning nog biedt – maximaal op de duurzaamheidsambities wordt ingezet.

### PLANOLOGISCHE VOORWAARDEN

De plancapaciteit voor Meerrijk (ca 300) wordt volgens het projectteam binnen 5 jaar gerealiseerd. Binnenkort wordt het bestemmingsplan hiervoor opgesteld dan wel geactualiseerd. In het plan wordt voor deze capaciteit een directe bouwtitel opgenomen.

## TONGELRESCHÉ AKKERS

### AANBEVELINGEN VAN HET COÖRDINATIETEAM

- Neem de versnellingsopgave op in de te maken afspraken met de ontwikkelaar.
- Neem de uitgesproken duurzaamheidsambities op in de te maken afspraken met de ontwikkelaar en laat zien waar de Duurzame Ontwikkelingsdoelen in terug komen.
- Vraag de gemeente Eindhoven of zij op een andere wijze met de parkeernormen om kan gaan waardoor appartementen aan de kade wel mogelijk zijn en er meer verdicht kan worden.
- Behoud de ingeslagen weg qua stedenbouwkundigplan in het nieuwe beeldkwaliteitsplan. Neem de Brainport principes hierin op een houdt er bij de uitwerking aan vast. Zoek eventueel moderne en hoogwaardige bouwstijlen op om daarmee meer nuancering aan te geven t.o.v. andere majeure projecten zoals Nuenen West. In dat kader adviseren wij ook om elke verwijzing naar landelijk en of dorps wonen weg te halen.

### SUGGESTIES VAN HET COÖRDINATIETEAM

- Door in de marketing meer gebruik te maken van alle sportfaciliteiten die al in het gebied aanwezig zijn (roei verenigingen, voetbal & tennis) kan meer tegemoet worden gekomen aan de Brainport Principles.
- Benut de kwaliteiten van het kanaal en aangrenzende openbare ruimte.

# STEDELIJK GEBIED!

## PLANOLOGISCHE VOORWAARDEN

In Tongelresche Akkers worden nog ca 600 woningen gebouwd en deze worden volgens het projectteam binnen 5 jaar gerealiseerd. Met de ontwikkelaar zijn reeds versnellingsafspraken gemaakt. Binnenkort wordt het bestemmingsplan opgesteld. Hierin kan voor deze 600 woningen een rechtstreekse bouwtitel opgenomen worden.

## WAALRE NOORD EN EKENROOI ZUID

### AANBEVELINGEN VAN HET COÖRDINATIETEAM

- Breng in beeld voor wie fase 2 (Heistraat zuid) gebouwd wordt, wie de doelgroep is en ontwikkel daar het gewenste (exclusieve) woonmilieu bij. Maar daarbij gebruik van de Brainport Principles.
- Maak onderscheid tussen het woonmilieu van fase 2 (Heistraat zuid) en dat van Ekenrooi en/of Waalre Noord fase 3.
- Garandeer goede duurzame verbindingen (fiets/ov/deelauto's) naar werklocaties en voorzieningen.
- Ga uit van hoge(re) duurzaamheidsambities dan wettelijk is verplicht. En leg deze ambities vast in de overeenkomst met ontwikkelaar(s).
- Neem in het Beeldkwaliteitsplan de Brainport Principles op en houd hieraan vast in de onderhandelingen met derden.
- Bepaal aan de hand van de nog op te stellen Visie op wonen welke locatie Fase 3 in Waalre Noord of Ekenrooi Zuid het beste als eerste tot ontwikkeling gebracht kan worden en de andere locatie dan na 2025.

### SUGGESTIES VAN HET COÖRDINATIETEAM

Gezien de fase van de planvorming zijn er op dit moment geen suggesties.

## PLANOLOGISCHE VOORWAARDEN

In Waalre noord fase 1 en 2 worden nog ca 200 woningen gebouwd en deze worden volgens het projectteam binnen 5 jaar gerealiseerd. Per fase wordt een bestemmingsplan opgesteld. Hierin worden rechtstreekse bouwtitels opgenomen. Wanneer te zijne tijd of Ekenrooi Zuid of fase 3 in Waalre Noord aan bod is kan hiervoor een bestemmingsplan met een rechtstreekse bouwtitel opgesteld worden (beide locaties hebben een capaciteit van ca 200 woningen).

## ZILVERACKERS

### AANBEVELINGEN VAN HET COÖRDINATIETEAM

- Ontwikkel gewenste woonmilieus passend bij de benoemde doelgroepen
- Een goede faseerbaarheid en flexibiliteit moeten onderdeel zijn van het plan. Uitgangspunt is dat de wijk zelfstandig moet kunnen functioneren en afgerond moet ogen bij een stilvallende of afnemende vraag naar woningen. Volgens het coördinatieteam is dat bij een combinatie van linten en patchwork minder goed mogelijk. Maak een plan waarbij de faseerbaarheid en flexibiliteit maximaal is.
- Garandeer goede duurzame verbindingen (fiets/ov/auto's) naar werklocaties en voorzieningen.
- Ga uit van hoge(re) duurzaamheidsambities dan wettelijk is verplicht. En leg deze ambities vast in onderhandelingen met derden.
- Bied meer zekerheid dat de gepresenteerde trendontwikkelingen landen in de gebiedsontwikkeling en dat het concept behouden wordt.

### SUGGESTIES VAN HET COÖRDINATIETEAM

Kijk of het mogelijk is om op korte termijn al initiatieven te ontplooiën waarmee het dorp Huysackers verbonden wordt.

# STEDELIJK GEBIED!

## PLANOLOGISCHE VOORWAARDEN

Het planconcept Zilverackers-overige twee dorpen is op dit moment onvoldoende uitgewerkt om plandelen met een directe bouwtitel en delen met een uitwerkingsplicht te benoemen.

De gemeente heeft een viertal ruimtelijke scenario's aan de raad voorgelegd. Alle ruimtelijke scenario's spelen onder andere in op de gewenste flexibiliteit. Rekening houdend met de opmerkingen van het coördinatieteam wordt de komende tijd het scenario "onthaast wonen" uitgewerkt tot een concreet planconcept. Dit concept wordt voorzien van een ontwikkelstrategie. Op basis van planconcept en ontwikkelstrategie kan bepaald worden welke delen gaan vallen onder bestemmingsplannen met een directe bouwtitel dan wel bestemmingsplannen met een uitwerkingsplicht.

## PROCESAFSPRAKEN

In deze notitie is per locatie een advies gegeven over de profilering, positionering, fasering en de planologische voorwaarden van het project. Bij deze adviezen horen de volgende procesafspraken.

1. De projectteams gaan aan de slag met de aanbevelingen. Voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd wordt de wijze waarop de aanbevelingen opgevolgd zijn door het gemeentelijk projectteam aan het coördinatieteam voorgelegd. Het coördinatieteam toetst of dit op een juiste wijze is gebeurd. Zij adviseert het portefeuillehoudersoverleg hierover.
2. Als het ontwerp bestemmingsplan pas in procedure wordt gebracht wanneer de regionale visie op wonen gereed is, wordt dit ontwerp plan alsnog getoetst aan deze visie op wonen. De toetsing wordt uitgevoerd door het coördinatieteam en aan de portefeuillehouders voorgelegd.
3. Wanneer een uitwerkingsplicht wordt uitgewerkt in een uitwerkingsplan wordt dit plan aan de portefeuillehoudersoverleg voorgelegd, dit wordt ook opgenomen in de uitwerkingsregels van het op te stellen bestemmingsplan
4. Tevens wordt in de uitwerkingsregels opgenomen dat de regionale behoefte aan de uitwerking aangetoond moet worden (ook als de Ladder van duurzame Verstedelijking tegen die tijd niet meer zou bestaan).
5. Wanneer het opnemen van een uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan niet past bij de reeds gemaakte afspraken tussen gemeente en private partijen dient de overeenkomst tussen deze partijen hierop aangepast te worden.
6. Alle nieuwe bestemmingsplannen worden regionaal afgestemd volgens de spelregels die door de bestuurders zijn opgesteld.
7. 1 maal per jaar worden de gemaakte afspraken geëvalueerd door het coördinatieteam en voorgelegd aan het portefeuillehoudersoverleg.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> De Provincie toetst in het kader van de eigen verantwoordelijkheid, vastgelegd in de Verordening Ruimte, de bestemmingsplannen op de hiervoor geldende regels en handelt hierbij in de geest van het mede door de provincie vastgestelde Afsprakenkader en deze bestuursopdracht.

# STEDELIJK GEBIED!

## 1. INLEIDING

### 1.1. VOORAF

Het Stedelijk Gebied Eindhoven wenst krachtig samen op te trekken door gezamenlijk afspraken te maken op het gebied van wonen. De negen gemeenten willen een passend en flexibel woningaanbod ontwikkelen met de daarbij behorende gevarieerde woonmilieus. Woningen en woongebieden moeten beide de hoge en innovatieve kwaliteit hebben die past bij de Mainport Brainport status en het DNA van dit gebied. Zij wenst aantrekkelijke woonmilieus te ontwikkelen. Daarmee kunnen woningzoekenden van binnen en buiten de regio worden geaccommodeerd.

Hiertoe hebben de negen gemeenten een Afsprakenkader Wonen 2017<sup>3</sup> opgesteld. In dit Afsprakenkader hebben de colleges en gemeenteraden niet alleen afspraken over het bouwen van voldoende woningen gemaakt, maar ook over de kwaliteit daarvan. Bovendien wordt hiermee ervoor gezorgd dat de bouwlocaties elkaar versterken in plaats van beconcurreren, vanuit de overtuiging dat daarmee zowel de gezamenlijke als lokale belangen zijn gediend. De eerste opgave is het bouwen van voldoende woningen om de groei van de bevolking te faciliteren en het huisvesten van de instroom. De tweede opgave is het realiseren van een aanbod van hoge, toonaangevende en innovatieve kwaliteit in gevarieerde woonmilieus: De juiste woningen voor de juiste doelgroepen op de juiste plekken.

Afgesproken is onder andere dat zoveel mogelijk ingezet wordt op de inbreidings-, herstructurerings en transformatie locaties. Er worden in principe geen nieuwe uitleglocaties ontwikkeld. En voor alle nieuwe woningbouwplannen geldt dat de Brainport principes<sup>4</sup> toegepast moeten worden. Daarnaast wordt een visie op wonen opgesteld en worden alle woningbouwplannen gemonitord. Ook worden alle nieuwe bestemmingsplannen, met uitzondering van inbreiding, herstructurering en transformatieplannen op elkaar afgestemd.

Over een aantal majeure locaties is een afzonderlijke afspraak gemaakt. Het betreft Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen West, Meerhoven Bosrijk en Meerrijk, Tongelresche Akkers, Waalre Noord en Zilverackers. Deze locaties worden aan de hand van advies van het coördinatieteam, bekrachtigd door de portefeuillehouders door afzonderlijke gemeenten uitgewerkt. De woningen binnen deze locaties die al ver in de planvoorbereiding zijn, kunnen zonder verdere afspraken gerealiseerd worden.

In deze notitie wordt het resultaat van deze bestuursopdracht weergegeven.

<sup>3</sup> Afsprakenkader wonen 2017, Aantrekkelijke woonmilieus in Stedelijk Gebied Eindhoven, oktober 2017. Vastgesteld door alle negen gemeenteraden en 13 december 2017 vastgesteld in het Regionaal Ruimtelijk Overleg.

<sup>4</sup> Zie hoofdstuk 2 voor nadere toelichting van de Brainport principes

# STEDELIJK GEBIED!

## 1.2. DE BESTUURSOPDRACHT IN HET AFSPRAKENKADER WONEN 2017

In het Afsprakenkader wonen 2017 is onder afspraak F aangegeven dat:

“Het SGE heeft een bestuursopdracht voor de aanpak van een negental majeure projecten gegeven. Deze opdracht wordt in 2018 concreet uitgewerkt en vervolgens jaarlijks gemonitord in SGE verband en met de provincie. Het gaat hierbij vooral om een nadere positionering en profilering van de locatie in de regio, de daarop afgestemde programmering en de fasering in tijd. Wanneer een gemeente naar aanleiding van de uitwerking van de negen majeure projecten een flankerend arrangement wenst op te stellen vindt dit ook in 2018 plaats. “

In datzelfde Afsprakenkader zijn over deze uitwerking nadere afspraken gemaakt:

### “Nadere afspraak over de negen majeure locaties

Het coördinatieteam werkt onder begeleiding van een bestuurder die geen belang heeft bij de negen majeure locaties nader uit. Het gaat om Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi-Zuid, Nuenen West, Meerhoven, Bosrijk, Meerhoven Meerrijk, Tongelrese Akkers, Waalre Noord en Zilverackers. Dit omvat de positionering en profilering van de locaties, de bijbehorende programmering en een fasering voor de oplevering. Deze uitwerking vindt in 2018 plaats.

Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Het Stedelijk Gebied opereert als één woningmarkt, waarbij elke gemeente eigen potenties en doelen heeft die duidelijk op elkaar zijn afgestemd. Eindhoven (en Helmond) vervullen de functie van arrival city, waar relatief veel nieuwkomers komen en mensen hun wooncarrière starten. Voor een deel stromen zij door naar andere gemeenten in het SGE. De randgemeenten zorgen er met hun woningbouwplannen voor dat deze doorstroom mogelijk is (de functie van ‘roltrap’).
- De woningmarkt is veelal een bovenlokale opgave, waarbij de woningmarkt een groter gebied kan bestrijken dan alleen de eigen gemeente of het SGE.
- Locaties beconcurreren elkaar niet.
- De kwadrantenbenadering en de gedachte van meerdere roltrappen staan aan de basis van de positionering en profilering van de locaties.
- Per locatie wordt data gedreven gekeken naar voor wie gebouwd wordt, lokaal en of regionaal. Daar wordt de programmering op afgestemd.

De ontwikkelingen die al in gang zijn gezet vormen het vertrekpunt voor deze verdieping. Deze aanpassingen zijn voortgekomen uit eerder aangeleverde informatie door de betreffende gemeenten en datgeen in de gesprekken met de bestuurders en gedeputeerde is besproken (zie tabel 1 en 2)”



# STEDELIJK GEBIED!

## 1.3 PROCES

Het coördinatieteam is na de zomer van 2017 onder begeleiding van wethouder Piet Machielsens (gemeente Oirschot) met de bestuursopdracht aan de slag gegaan. Daartoe heeft zij o.a. de afgelopen maanden aan de gemeentelijke projectteams van de majeure projecten om een nadere toelichting gevraagd, zowel schriftelijk als mondeling. Op basis daarvan zijn bij enkele locaties al tussentijds mondelinge adviezen gegeven. Enkele projectteams zijn aan de slag gegaan met de aanbevelingen uit het Afsprakenkader en de tussentijdse adviezen van het coördinatieteam.

In het Afsprakenkader is opgenomen dat de locaties uitgewerkt worden, Hierbij wordt de nadruk gelegd op een nadere positionering en profilering in de regio, de daarop afgestemde programmering en de fasering in tijd. Vooral het onderdeel programmering kan volgens het coördinatieteam op dit moment niet uitgewerkt worden. Hiervoor heeft zij kaders in de vorm van een regionale visie op wonen en bijbehorende marktonderzoek(en) nodig. Deze visie wordt echter pas volgend jaar opgesteld. Dat zou betekenen dat de bestuursopdracht dan pas afgerond zou kunnen worden (eind 2018/begin 2019). Het merendeel van de majeure projecten kan daar niet op wachten omdat bestemmingsplannen geactualiseerd, gewijzigd dan wel opgesteld moeten worden. Daarom is in het portefeuillehoudersoverleg van 26 oktober 2017 voorgesteld het onderdeel programmeren uit de Bestuursopdracht te halen en ten aanzien van de locaties planologische voorwaarden in het bestemmingsplan mee te geven. Onder planologische voorwaarden wordt de bestemming van de gronden verstaan, krijgen de gronden een directe bouwtitel mee of juist niet.

Met het opnemen van de planologische voorwaarden kan dan de bestuursopdracht afgerond worden. Dit betekent dat voor alle locaties adviezen over de positionering, profilering en fasering worden gegeven. En daarnaast krijgen alle locaties planologische voorwaarden mee.

De aanbevelingen en suggesties zijn door de bestuurders in het portefeuillehoudersoverleg van 21 december 2017 reeds vastgesteld. In het overleg van 8 maart 2018 is het voorstel over de planologische voorwaarden door de bestuurders bekrachtigd. Voor een viertal locaties diende het voorstel door de projectteams samen met het coördinatieteam nader uitgewerkt te worden. Dat heeft plaatsgevonden en het resultaat ervan is opgenomen in deze eindrapportage.

## 1.4 BOSRIJK EN BLIXEMBOSCH

De plannen Bosrijk en Blixembosch hebben vooruitlopend op het afronden van de bestuursopdracht reeds bij het portefeuillehoudersoverleg verzoeken ingediend om door te kunnen gaan met de planontwikkeling.

Voor Bosrijk hebben de bestuurders het volgende besloten<sup>5</sup>:

1. In te stemmen met het in uitgifte brengen van Bosrijk
2. Wanneer het concept: beelden in de beeldentuin wijzigt, of er concessies worden gedaan t.a.v. de huidige ambities op het gebied van duurzaamheid, beeldkwaliteit en inrichting van de openbare ruimte (ondergronds parkeren daar waar mogelijk) het nieuwe plan weer aan het Portefeuillehoudersoverleg Wonen dient te worden voorgelegd.
3. Bosrijk geen onderdeel meer te laten zijn van de bestuursopdracht in het kader van het genoemde Afsprakenkader Wonen 2017.
4. de verdere ontwikkeling van Bosrijk past binnen het "Afsprakenkader Wonen 2017";
5. hiermee ook de regionale afstemming heeft plaatsgevonden

Het project Bosrijk komt dus ook niet meer terug in deze rapportage.

<sup>5</sup> 19 september 2017

# STEDELIJK GEBIED!

Voor Blixembosch hebben de bestuurders het volgende aangegeven<sup>6</sup>:

“dat de voorbereidende werkzaamheden voor het bouwrijp maken het opvolgen van de reeds gegeven aanbevelingen en suggesties vanuit de bestuursopdracht niet in de weg staan.”

Blixembosch kan dus doorgaan met de voorbereiding van het bouwrijpmaken, maar dient nog wel aan te geven op welke wijze zij de aanbevelingen hebben opgevolgd.

## 1.5 PROCESAFSPRAKEN VOOR HET VERVOLG

In deze notitie wordt dus per locatie een advies gegeven over de profilering, positionering, fasering en de planologische voorwaarden van het project. De projectleiders is gevraagd te reageren op deze conceptadviezen waarna het coördinatieteam een definitief advies heeft opgesteld voor de portefeuillehouders. Indien de bestuurders hiermee akkoord gaan wordt hiermee de bestuursopdracht als afgerond beschouwd.

Bij deze bestuursopdracht horen nog wel een aantal procesafspraken:

8. De projectteams gaan aan de slag met de aanbevelingen. Voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd wordt de wijze waarop de aanbevelingen opgevolgd zijn door het gemeentelijk projectteam aan het coördinatieteam voorgelegd. Het coördinatieteam toetst of dit op een juiste wijze is gebeurd. Zij adviseert het portefeuillehoudersoverleg hierover.
9. Als het ontwerp bestemmingsplan pas in procedure wordt gebracht wanneer de regionale visie op wonen gereed is, wordt dit ontwerp plan alsnog getoetst aan deze visie op wonen. De toetsing wordt uitgevoerd door het coördinatieteam en aan de portefeuillehouders voorgelegd.
10. Wanneer een uitwerkingsplicht wordt uitgewerkt in een uitwerkingsplan wordt dit plan aan de portefeuillehoudersoverleg voorgelegd, dit wordt ook opgenomen in de uitwerkingsregels van het op te stellen bestemmingsplan
11. Tevens wordt in de uitwerkingsregels opgenomen dat de regionale behoefte aan de uitwerking aangetoond moet worden (ook als de Ladder van duurzame Verstedelijking tegen die tijd niet meer zou bestaan).
12. Wanneer het opnemen van een uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan niet past bij de reeds gemaakte afspraken tussen gemeente en private partijen dient de overeenkomst tussen deze partijen hierop aangepast te worden.
13. Alle nieuwe bestemmingsplannen worden regionaal afgestemd volgens de spelregels die door de bestuurders zijn bekrachtigd
14. 1 maal per jaar worden de gemaakte afspraken geëvalueerd door het coördinatieteam en voorgelegd aan het portefeuillehoudersoverleg.<sup>7</sup>

## 1.6 LEESWIJZER

In hoofdstuk twee wordt nog eens de context geschetst waarbinnen op dit moment de majeure locaties uitgewerkt moeten worden. Hoofdstuk drie gaat in op de wijze waarop het coördinatieteam de plannen heeft beoordeeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk vier per majeur project ingegaan op de afspraken die gemaakt zijn in het Afsprakenkader, de bevindingen, aanbevelingen, suggesties en planologische voorwaarden.

Voor een totaal overzicht met alle kenmerken van de projecten wordt verwezen naar de bijgevoegde overzichtstabel.

<sup>6</sup> 25 januari 2018

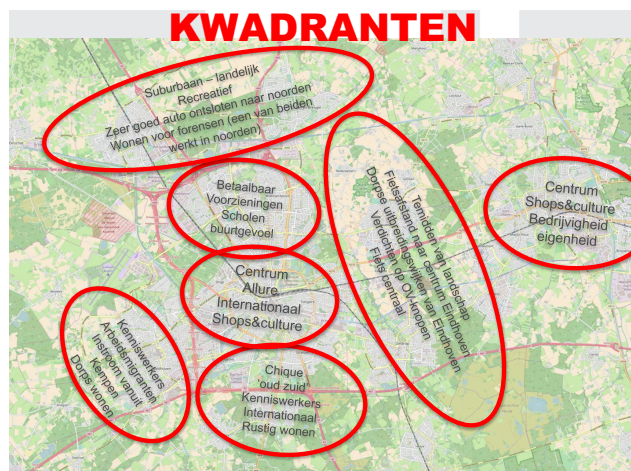
<sup>7</sup> De Provincie toetst in het kader van de eigen verantwoordelijkheid, vastgelegd in de Verordening Ruimte, de bestemmingsplannen op de hiervoor geldende regels en handelt hierbij in de geest van het mede door de provincie vastgestelde Afsprakenkader en deze bestuursopdracht.

# STEDELIJK GEBIED!

## 2. CONTEXT

### 2.1 KWADRANTENBENADERING

In het Afsprakenkader wonen is reeds een eerste aanzet voor de kwadrantenbenadering gegeven, Hierin heeft elk deel van de regio haar eigen woonsfeer. Zie onderstaand figuur.



Binnen de regio is een aantal kwadranten te benoemen die elk hun eigen specifieke woonmilieus kennen. Met behulp van deze benadering is voor de 9 majeure locaties thematisering aangebracht. Deze manier van denken helpt bij de positionering en profilering van woningbouwontwikkelingen in de regio. De roltraptheorie is hierbij ook van belang waarbij we niet uitgaan van 1 roltrap (van het centrum naar de randgemeenten), maar van minimaal 4 roltrappen, van het centrum naar het noorden, naar het zuiden, naar het westen en naar het oosten, en ook omgekeerd. Deze roltrappen kennen elk hun eigen dynamiek.

**In steekwoorden zijn de kwadranten vooralsnog als volgt getypeerd:**

#### CENTRUM EINDHOVEN:

- Internationaal vestigingsmilieu
- Hart van Brainport
- Magneetfunctie
- Visitekaartje techniek en design
- Creatieve woonmilieus
- Jongeren

#### NOORDRAND:

- Groen en recreatief
- Landschappelijke kwaliteit
- (Auto)bereikbaarheid Midden-Brabant en Randstad
- Gericht op forensen

#### DORPSE RAND (OOSTELIJK):

- Dorps sub urbaan wonen
- Landelijke parkachtige kwaliteiten
- Goed HOV ontsloten
- Goede fietsverbinding naar Eindhoven en Helmond
- Dorpse uitbreidingswijken van Eindhoven

#### WEST RAND:

- Sub urbaan
- Wonen en werken
- Roltrap voor Eindhoven
- Instroom vanuit de Kempen
- Mix van Eindhovenaren, dorpse gezinnen en kenniswerkers van buiten

#### CHIQUE ZUID:

- Luxe en status
- Internationale allure
- Kenniswerkers en expats
- Rust en ruimte

#### OOSTELIJK: HELMOND:

- Centrum
- Shops&culture
- Bedrijvigheid
- eigenheid

NB deze benadering is een eerste exercitie om de regio in woonsferen te duiden. Het is de bedoeling deze denkwijze nader te onderbouwen en aan te scherpen met data die gedurende 2018 via diverse bronnen beschikbaar komen en dat deze data ook gebruikt worden voor de regionale visie op wonen. Dit kan leiden tot nieuwe inzichten over de gehanteerde indeling en aandachtspunten.

# STEDELIJK GEBIED!

## 2.2 BRAINPORT PRINCIPLES

In het Afsprakenkader is aangegeven dat de Brainport Principles (BPP) bij alle nieuwe woningbouwontwikkelingen van toepassing zijn (Afspraak B).

Deze dienen nog nader uitgewerkt te worden in praktisch hanteerbare principes, maar vooralsnog luiden deze als volgt;

### 1. Koesteren van identiteit

Veel nieuwbouwplannen zijn anoniem. Ze missen een identiteit, een ziel. Vaak zijn bewoners trots op elementen uit de wijk die van 'vroeger' zijn, van voor dat de wijk werd ontwikkeld. We willen dat de nieuwe bewoners, of zelfs alle inwoners van onze Brainport-regio, trots zijn op de nieuwe wijken. Daarom kiezen we als vertrekpunt is het uitbouwen van de kwaliteit die je aantreft vanuit een besef van de (bijzondere) plek waar je woont. Dit kunnen fysieke elementen zijn, maar ook bestaande sociale structuren. Dit versterkt de identiteit en de binding met een gebied.

### 2. Ruimte voor innovatie

Gelet op de Brainport ambities en de pas verworven mainport status 'past het ons' om voorop te lopen als regio, zeker als het gaat om thema's als duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptatie. We zijn klaar voor de techniek van morgen: '6G'. De uitdaging zit hem daarbij niet alleen in de harde kant (het bouwen) maar ook in het meenemen van de toekomstige bewoners. Voor hen hoeft het nu wellicht nog niet, maar ze krijgen er wel een meer toekomstbestendige en meer comfortabele woning voor. Wat betreft energieneutraal / nul-op-de-meter moet de focus liggen op de ontwikkeling als geheel en niet op de individuele woningen.

### 3. Vraaggericht ontwikkelen: de wauw-factor

De woning moet passen bij de vraag. Dat gaat over o.a. de grootte van de woning, de betaalbaarheid van de woning, het type woning en flexibiliteit. De gebruiker stellen we centraal. Er is ruimte voor variatie en diversiteit binnen een plan. De projecten bieden ruimte voor wonen met de wauw-factor. Dit houdt wellicht ook in dat niet elke individuele woning 'wauw' moet zijn, maar wel de wijk als geheel en ook enkele woningen en/of voorzieningen op sleutellocaties moeten deze wauw-factor bezitten.

### 4. Invloed voor bewoners

We geven (toekomstige) bewoners invloed op het plan. We handelen vanuit het principe 'vraag het aan de gebruiker'. Dit kan zijn door mee te laten ontwerpen, maar ook door ze fysiek of financieel ruimte te bieden voor eigen projecten. Er moet ruimte zijn om te experimenteren. We moeten de kanteling van de bouw faciliteren, daardoor ontstaan aansprekende kleinschalige bouw-initiatieven, die een wijk ook karakter geven. Daarbij gaat het ook om de sociale aspecten. Saamhorigheid, gemeenschapszin, thuis voelen, veiligheid, erbij horen. Op het niveau van de wijk is er ruimte voor functiemenging, bijv. wonen-werken. Dat vraagt om het niet vooraf exact bepalen waar alles komt. Bestem een deel van de wijk nog niet. Creëer ruimte voor de uitzondering die we nog niet kennen.

### 5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus

De woonomgeving heeft een publieke/openbare ruimte die faciliteert, adaptief is en maat heeft. De publieke ruimte stimuleert of maakt eigenaarschap/ondernemerschap mogelijk. Die ruimte biedt voor ontmoeting. Die ook rust en ruimte biedt. De wijken moeten een sfeer hebben die aanspreekt, ze moeten gevoel uitstralen. Dit vraagt om een samenhangende beeldkwaliteit. Aantrekkelijke woonmilieus, bij de doelgroep of bewoners passende voorzieningen, bereikbaar en ontsloten

# STEDELIJK GEBIED!

## 6. Benutting regionaal schaalniveau

Wonen in het SGE betekent het combineren van de functies stad en dorp. In de zin dat sprake is van 'best of both worlds'. Daarom beginnen we bijvoorbeeld met denken over voorzieningen op niveau van stad en regio en niet op niveau wijk. Vanuit bestaand aanbod kijken we kritisch wat aanvullend nodig en passend is op projectniveau. Daarbij is een belangrijke randvoorwaarde de bereikbaarheid van locaties en de ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit.

Bovenstaande onderwerpen worden aangevuld met de volgende thema's die bij de uitwerking van de Brainport principles worden betrokken:

- Inclusiviteit
- Duurzaamheid
- Thuis en Gastvrij
- State of the art in technology
- Gezond wonen
- Ruimte voor ontplooiing
- Recht op inspiratie
- 100% gasloos, energieleverend, klimaatadaptief
- Co-creatie

NB deze Brainport principles worden in 2018 nader uitgewerkt en meer smart (praktisch toepasbaar) gemaakt.

## 2.3 REGIONALE VISIE OP WONEN

Zoals al eerder aangegeven heeft het SGE op dit moment geen regionale visie op wonen. Inmiddels is gestart met de voorbereidingen voor deze visie en de verwachting is dat deze eind 2018 gereed is. In deze visie wordt op hoofdlijnen de gewenste ontwikkelingen van de woningmarkt binnen het SGE omschreven, zowel op de middellange termijn (tot aan 2028) als op de lange termijn (tot aan 2040). Het uitgangspunt van deze visie is dat er voldoende woningen zijn om de groei van de bevolking op te vangen, instromers aan te trekken en doorstromers vast te houden voor de regio. Maar ook streven we als SGE naar betaalbaarheid, kwaliteit en een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus.

De kwadrantenbenadering en de brainportprinciples worden nader uitgewerkt en krijgen hun plek in deze visie.

Deze regionale visie op wonen wordt vervolgens gebruikt om te helpen bij het programmeren van de benodigde en of gewenste woningen in nieuwe bestemmingsplannen.

# STEDELIJK GEBIED!

## 2.4 AFSTEMMEN VAN PROJECTEN<sup>9</sup>

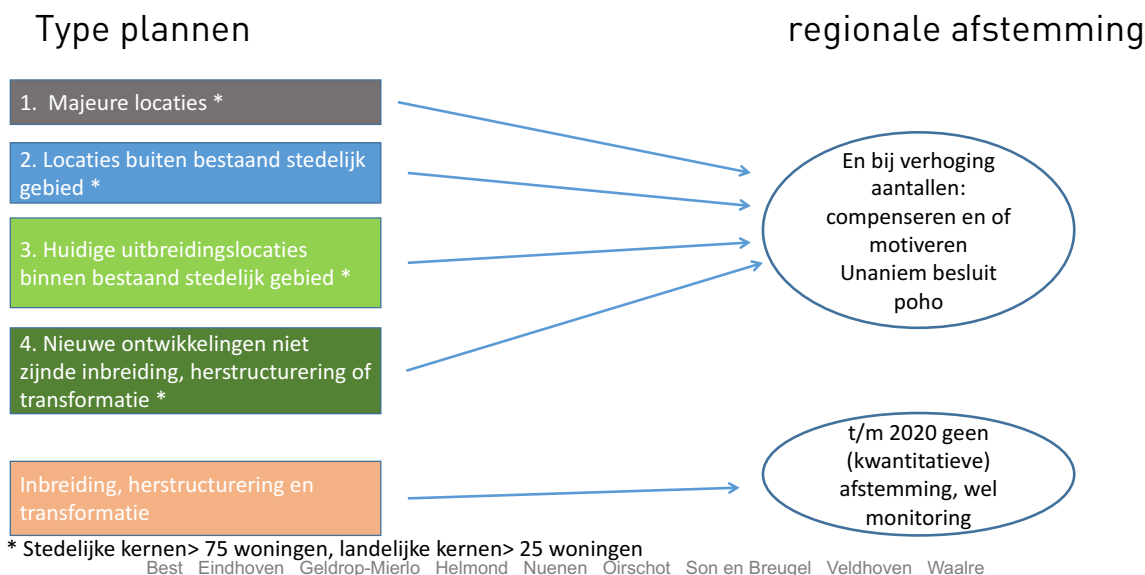
In het Afsprakenkader is onder Afspraak Q aangegeven welke plannen regionaal afgestemd worden. Via het coördinatieteam worden deze plannen aan het portefeuillehoudersoverleg voorgelegd. De provincie ziet er op toe dat de plannen regionaal afgestemd worden, wanneer bij het vooroverleg blijkt dat dat niet het geval is worden de plannen door de provincie niet in behandeling genomen.

Het regionaal afstemmen betreft niet de bestemmingsplannen in herstructurering, inbreiding en transformatie, maar wel om de volgende plannen:

- Alle plannen gerelateerd aan de negen majeure locaties.
- Alle plannen niet gelegen in 'bestaand stedelijk gebied' en dus binnen de aanduiding 'zoekgebied verstedelijking' of 'integratie stad-land' of daarbuiten.
- Alle huidige uitbreidingslocaties, niet zijnde de negen majeure locaties die aangepast worden oftewel in aantallen oftewel ruimtelijk (bijvoorbeeld plangrenzen).
- Alle plannen in bestaand stedelijk gebied, -voor zover sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling-niet zijnde een inbreiding, transformatie of herstructurering.
- Bovenstaande plannen zijn in stedelijke concentratiegebieden groter dan 75 woningen en in de kernen in landelijk gebied groter dan 25 woningen.

## Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

## Afspraak Q: Afstemmen



<sup>9</sup>Zie ook procesvoorstel afstemmen van projecten, poho 19 oktober 2017

# STEDELIJK GEBIED!

## 2.5 VERSNELLEN VAN PROJECTEN<sup>9</sup>

In het Afsprakenkader Wonen is ook een afspraak gemaakt over het versnellen van projecten. Het gaat hierbij dan vooral om de inbreiding, herstructurering en transformatie plannen. Het is niet gewenst dat deze plannen geweigerd moeten worden vanwege mogelijke overprogrammering ten opzichte van de provinciale prognoses 2017.

Tijdens een portefeuillehoudersoverleg is door bestuurders ook gevraagd of Nuenen west zou kunnen versnellen, dit mede om de krapte op de Eindhovense markt te verlichten. De gemeente heeft ingestemd om dit te onderzoeken.

Een belangrijk onderdeel van deze afspraak tot versnellen is dat regelmatig alle woningbouwontwikkelingen in de regio gemonitord worden.

<sup>9</sup>Zie ook Voorstel Versnelling, poho 1 november 2017

# STEDELIJK GEBIED!

## 3. BEOORDELING VAN DE PLANNEN DOOR HET COÖRDINATIETEAMIN

### 3.1 ALGEMENE BEOORDELING

Het coördinatieteam heeft de majeure locaties vooral op onderstaande onderdelen beoordeeld:

- De doelgroepen, voor wie wordt het plan gebouwd?
- Past het gekozen woonmilieu bij deze doelgroep?
- De wijze waarop met de Brainport principes rekening is gehouden
- De faseerbaarheid van de ontwikkeling, kan de wijk zelfstandig functioneren wanneer tussentijds de vraag naar woningen (al dan niet tijdelijk) uitvalt?
- Flexibiliteit van de plannen om in te kunnen spelen op gewijzigde marktomstandigheden en of doelgroepen
- Wat is het onderscheidene voor de regio? Is de plek herkenbaar in de regio? Weet je waar je bent?
- Goede verbindingen met de regio (denk aan HOV, fietsnelwegen etc.)
- Consequent uitwerken van het (stedenbouwkundig) concept, bijvoorbeeld in overeenkomsten of in beeldkwaliteitsplannen.
- Kunnen zekerheden geboden worden dat de kwalitatieve adviezen geborgd worden.

Per locatie zijn bovenstaande onderwerpen in meer of mindere mate aan de orde en of van belang.

### 3.2 DOELGROEPEN

Het coördinatieteam vindt het belangrijk dat nagedacht wordt wat de doelgroep is en voor wie een locatie ontwikkeld wordt. Maar ook dat de gekozen woonmilieus bij de doelgroep passen. Er zijn diverse methodieken om de doelgroepen te bepalen. Hieronder geven we een tweetal voorbeelden aan.

In de projecten Aarle, Zilverackers, Blixembosch en Nuenen-west hebben de projectteams gebruik gemaakt van een tweetal methodieken om de doelgroepen voor de betreffende locatie te kunnen duiden.

Voor Aarle en Zilverackers is het BSR<sup>10</sup>-model gebruikt om leefstijlen te duiden. De sociologische dimensie (horizontale as) geeft aan in welke mate men op zichzelf (individueel of ego) of op zijn/haar omgeving (groep) is gericht. Mensen aan de egokant zijn meer individualistisch: de eigen doelen en ambities worden als het belangrijkste gezien, en zijn de leidraad voor hun gedrag. Ze hebben behoefte aan waardering, erkenning of goedkeuring door anderen. Mensen aan de groeps kant passen zich makkelijker aan en richten zich op de sociale omgeving. Erbij horen geeft voldoening. Met de psychologische dimensie (de verticale as) wordt onderscheid gemaakt tussen een meer extraverte of open houding naar de samenleving en een meer introverte of afsluitende houding:

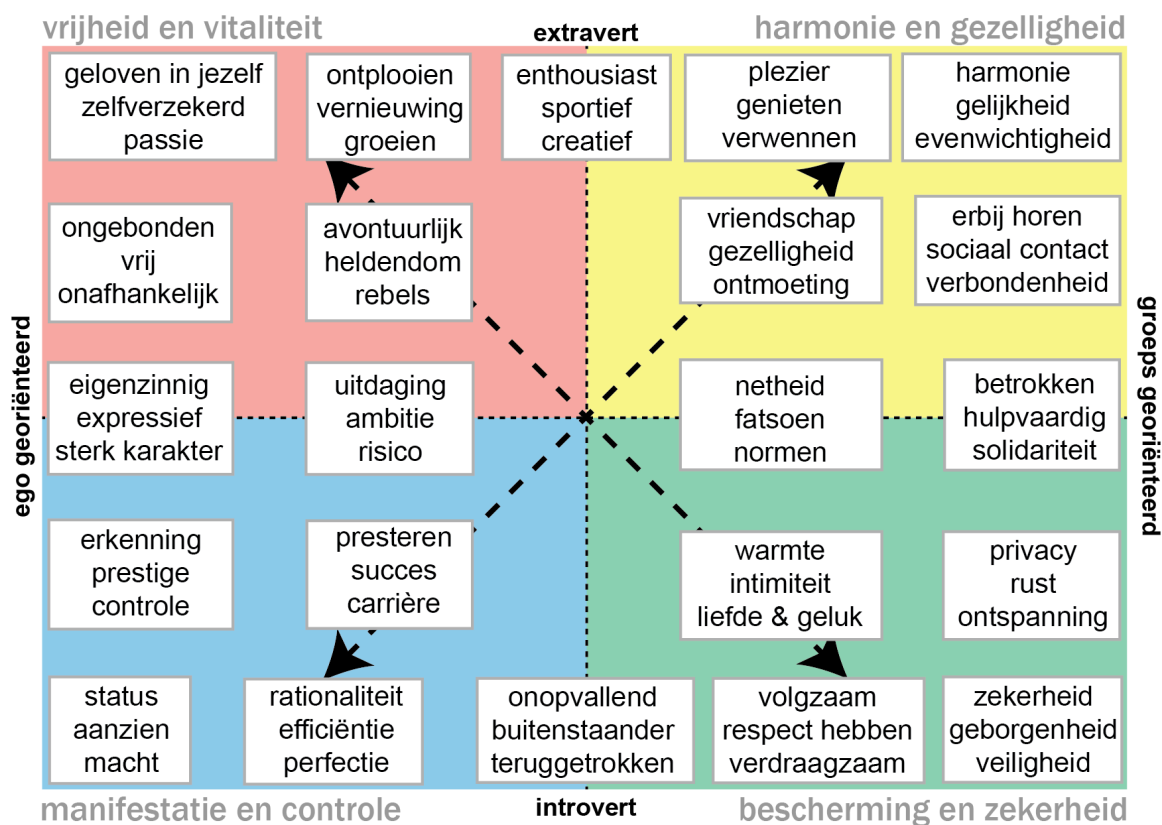
- **rode wereld:** zoekt avontuur, cultuur en sportiviteit. Men wil eropuit trekken, actie en avontuur beleven en de eigen horizon verbreden.
- **blauwe wereld:** zoekt rust en ontspanning, wil nieuwe dingen zien en bijkomen. Genieten in een luxe omgeving is noodzakelijk voor een doelgroep die graag pronkt en showt.
- **groene wereld:** zoekt rust en ontspanning en wil door een dagje weg de dagelijkse sleur doorbreken en zich terugtrekken uit de dagelijkse beslommeringen.
- **gele wereld:** stelt dagjes weg gelijk aan lekker eten en genieten. Tijdens hun vrijetijdsbesteding wil men gezellig samen zijn met vrienden

<sup>10</sup> Brand Strategy Research



# STEDELIJK GEBIED!

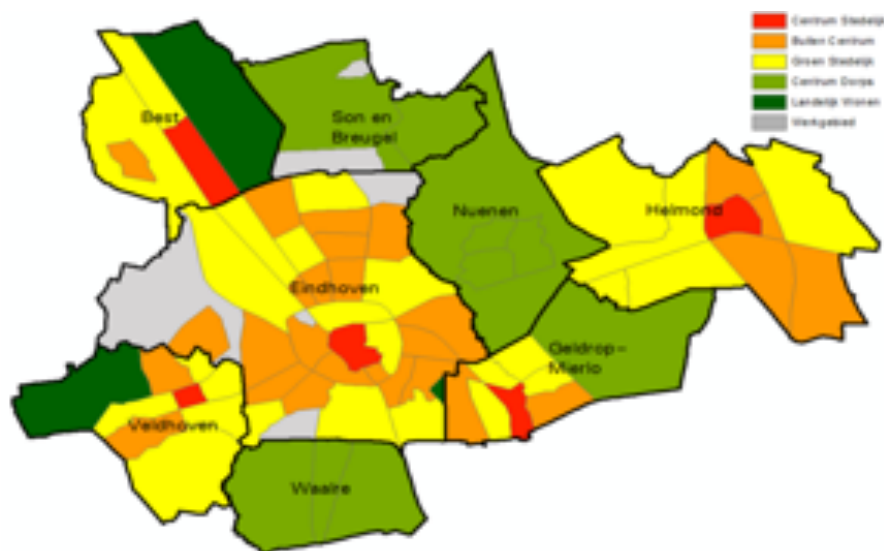
Smart Agent heeft dit model gebruikt om onderstaande belevingswerelden in kaart te brengen, zie onderstaand figuur.



Voor Blixembosch en Nuenen west is gebruik gemaakt van BPD Mosaic 2016, doelgroepensegmentatie en woon(milieu)voorkeuren. Mosaic is een segmentatiesysteem, dat consumenten in groepen en typen verdeelt op basis van demografische, psychologische en lifestyle kenmerken die deze consumenten gemeen hebben. Hierbij wordt een unieke koppeling gemaakt tussen huishoudens- en buurtkenmerken. Mosaic werkt met veertien hoofdgroepen en vijftig subgroepen. In deze segmentatie is er voor gekozen om op hoofdgroep niveau de woon- en buurtvoorkeuren te beschrijven. De hoofdgroepen zijn:

- |                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| a) Jonge Digitalen          | h) Rijpe middenklasse   |
| b) Stedelijke Balanceerders | i) Vrijheid en ruimte   |
| c) Samen starten            | j) Gouden rand          |
| d) Goed stadsleven          | k) Elitaire topklasse   |
| e) Modale koopgezinnen      | l) Landelijk leven      |
| f) Kind en carrière         | m) Welverdiend genieten |
| g) Sociale huurders         | n) Vergrijsde eenvoud   |

# STEDELIJK GEBIED!



Bij elke doelgroep hoort een woonmilieu ( centrum stedelijk, buiten centrum, groen stedelijk, centrum dorps en landelijk wonen). BPD heeft op eigen initiatief voor het Stedelijk Gebied Eindhoven onderstaande globale kaart met diverse woonmilieus opgesteld (NB een aantal gemeenten herkent zich niet in deze verdeling).

In de door het Stedelijk Gebied nog op te stellen Visie op wonen wordt vanzelfsprekend ook aandacht besteed aan vraag en aanbodzijde, doelgroepen, migratiestromen, woonmilieus etc.

### 3.3 MIGRATIESTROMEN BINNEN HET STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN

In september 2015 zijn de migratiestromen binnen het Stedelijk gebied geanalyseerd.

Hieruit is de conclusie getrokken dat de migratie het beeld bevestigt dat Eindhoven en omliggende gemeenten als een 'roltrapregio' functioneert. De regio groeit en kent een positief migratiesaldo. Nieuwkomers, waarvan de meerderheid uit het buitenland en in de leeftijd 15-30 jaar, vestigen zich in Eindhoven. De andere gemeenten hebben vooral een rol voor de vestiging van mensen in de leeftijdscategorie 30-40 jaar. Opvallend is de sterke relatie tussen Eindhoven en de andere gemeenten en dat er een beperkte relatie is tussen de andere gemeenten onderling. Ook valt op dat er sprake is van een sterke lokale en regionale binding. Op dit moment wordt een verhuisstromenonderzoek in het MRE uitgevoerd ("De regio als garderobe"). We verwachten de resultaten hiervan in 2018. Deze informatie wordt gebruikt bij de nog op te stellen regionale visie op wonen.

### 3.4 FASERING: PLANOLOGISCHE VOORWAARDEN

Bij de beoordeling van de locaties is de faseerbaarheid een belangrijk onderwerp. Dit zorgt ervoor dat de flexibiliteit binnen de totale planontwikkeling wordt behouden. Voorgesteld wordt om de fasering via een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan op te nemen. Elke te realiseren fase dient als zelfstandig stedenbouwkundig geheel te kunnen functioneren. Ook moet worden voorkomen dat de wijk als geheel 'onafgerond' oogt doordat een fase onvoldoende aansluit bij bestaande bebouwing en/of reeds gerealiseerde delen van het plan. We streven een vorm van organisch ontwikkelen na. Mocht in de toekomst blijken dat een latere fase niet gerealiseerd kan worden (bijvoorbeeld omdat er geen behoefte is), dan is er altijd sprake van een goede afronding.

# STEDELIJK GEBIED!

Om tegemoet te komen aan de huidige markt en de fasering en flexibiliteit maximaal in te kunnen zetten heeft het coördinatieteam voorgesteld uit te gaan van een bouwcapaciteit van ca 5 jaar (2018-2022). Voor deze delen van het bestemmingsplan wordt een directe bouwtitel meegegeven. Voor de bouwcapaciteit daarna wordt een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Of een uitwerkingsplicht dan wel wijzigingsbevoegdheid aan de orde is, is afhankelijk van diverse factoren o.a. afspraken met derden en de status van het huidige bestemmingsplan.

Wanneer het bouwtempo hoger is dan gedacht, kan natuurlijk eerder de uitwerking of wijzigingsbevoegdheid ingezet worden. De behoefte dient nog wel via de Ladder van duurzame verstedelijking te worden aangetoond. Volgens ons kan op deze manier flexibel en maximaal ingespeeld worden op de (markt) situatie over 5 jaar. In de bijlage is aangegeven op welke wijze tot bovenstaande denkwijze is gekomen.

## Concreet betekent dit dat naar aanleiding van het voorstel van het coördinatieteam door de bestuurders het volgende is afgesproken:

### Directe bouwtitel:

In de volgende bestemmingsplannen wordt, indien aan de orde een directe bouwtitel opgenomen:

Jaren:	2018-2022	>2022
Locatie/planologie	capaciteit voor directe bouwtitel	capaciteit voor directe bouwtitel
Blixembosch	Ca 180	
Ekenrooi zuid		Ca 200
Meerhoven Meerrijk	Ca 300	
Tongelresche akkers	Ca 600	
Waalre noord, fase 1 en 2	Ca 200	Ca 115
Waalre noord, fase 3 (reserve)		Ca 200

### Directe bouwtitel en uitwerkingsplicht

In de volgende bestemmingsplannen wordt voor een deel van het plan een directe bouwtitel opgenomen en voor het overige deel een uitwerkingsplicht.

Jaren:	2018-2022	>2022
Locatie/planologie	capaciteit voor directe bouwtitel	capaciteit voor uit te werken plannen
Aarle	Ca 570	Ca 310
Brandevoort noord (BSD)	Ca 900	Ca 600
Nuenen west	Ca 1.050	Ca 425
Zilverackers-overige twee dorpen	0	Ca 800

De projectteams van Aarle, Zilverackers (overige dorpen), Brandevoort BSD en Nuenen-west hebben, indachtig bovenstaande door bestuurders afgesproken aantallen, gezamenlijk met het coördinatieteam bepaald voor welke delen van het plan een directe bouwtitel gegeven wordt en voor welke delen een uitwerkingsplicht.

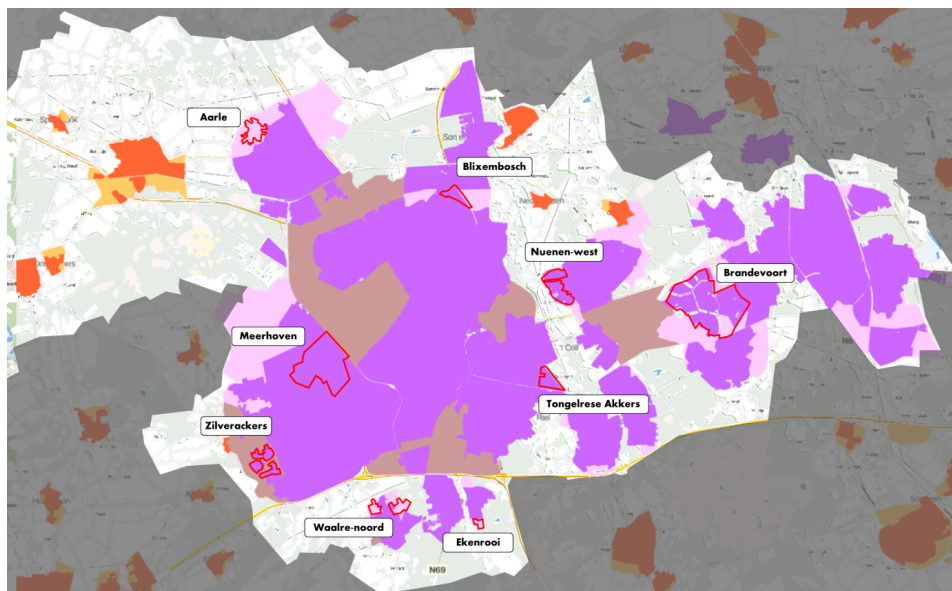
# STEDELIJK GEBIED!

## 4. MAJEURE LOCATIES

### OPBOUW VAN DIT HOOFDSTUK

In dit hoofdstuk wordt bij elke locatie eerst teruggeblikt op wat in het Afsprakenkader is afgesproken. Vervolgens worden de bevindingen van het coördinatieteam weergegeven. In de aanbevelingen worden adviezen gegeven waar de projectgroep daadwerkelijk mee aan de slag moet, in de suggesties geeft het coördinatieteam vrijblijvende voorstellen. De planologische voorwaarden geven aan welk deel van het bestemmingsplan rechtstreekse bouwtitel krijgt en welk deel een uitwerkingsplicht. Voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd wordt de wijze waarop de aanbevelingen en de planologische voorwaarden opgevolgd zijn door het gemeentelijk projectteam aan het coördinatieteam voorgelegd. Het coördinatieteam toetst of dit op een juiste wijze is gebeurd. Zij adviseert het portefeuillehoudersoverleg hierover.

In bijgevoegde tabel is de informatie uit de gesprekken, toelichtingen en presentaties opgenomen. Deze gegevens vormen de basis voor onze adviezen en suggesties.



# STEDELIJK GEBIED!

## 4.1 AARLE

### 1. In het Afsprakenkader Wonen 2017 is voor Aarle het volgende aangegeven:

Woningbouw	Maatregelen die al zijn genomen	Aanvullend besproken in het bestuurlijk gesprek	Nader uit te werken in de bestuursopdracht
Aarle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programma teruggebracht van 2.000 naar 1.015 naar 880 woningen.</li> <li>• Fasering is aangepast: 2019-2030</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thematisering: kleinschalige voedselproductie</li> <li>• Maximale flexibiliteit met kleine bouwvelden</li> <li>• Voor lokale en regionale behoefte</li> </ul>	Herijking van de positionering en profilering in de regio, daarop afgestemde programmering en fasering. Waarbij het huidig financieel kader (NCW 1/1/2017) nagenoeg gelijk blijft

Woningbouw Plan	Aantal geplande woningen vóór de woningbouw afspraken (dus exclusief al gerealiseerde woningen)	Woningen die buiten de nadere uitwerking vallen, ze zijn al ver in planontwikkeling	Reductie n.a.v. de 1e voorstellen (voorjaar 2017)	Aantal woningen als vertrekpunt voor de uitwerking *
Aarle	1.015	0	135	880

Het projectteam van Aarle heeft deze opdracht opgepakt door o.a. een nieuw stedenbouwkundig plan op te stellen, een heisessie met ontwikkelaars te organiseren, onderzoek naar doelgroepen uit te voeren en meerdere gesprekken met het coördinatieteam te voeren.

### 2. Bevindingen van het coördinatieteam

Het nieuwe stedenbouwkundig plan heeft duidelijk een kwaliteitsverbetering gekregen ten op zichte van het oude plan. Daarnaast is de aangereikte thematisering kleinschalige voedselproductie meegenomen in het plan. Wel oogt deze thematisering nog moeizaam, door dit in eerste instantie voornamelijk in de randen te faciliteren.

In het huidige plan is bedacht dat de kleinschalige bijzondere woonmilieus in de randen komen. Dit maakt, gelet op de gepresenteerde fasering dat de bijzondere woonmilieus pas in een laat stadium worden gerealiseerd dan wel 'aanhaken' op de rest van de wijk. Terwijl volgens het coördinatieteam deze woonmilieus juist bijdragen aan de kwaliteit en de 'branding' van de gebiedsontwikkeling.

Door in kleinere bouwvelden te ontwikkelen lijkt het plan flexibel ten aanzien van de faseerbaarheid. Aan de hand van het leefstijlenmodel BSR<sup>11</sup> door Heijmans en analyses van BPD en van Wanrooi bv zijn de doelgroepen voor deze locatie in beeld gebracht. Volgens hen wordt Aarle gebouwd voor mensen met een blauwe leefwereld (kernwoorden die hierbij passen zijn carrièregericht, intelligent, assertief, weloverwogen, status, erkenning. Zij zijn trendvolgend)

Het coördinatieteam vraagt zich af of deze doelgroepen/leefwerelden passen bij het stedenbouwkundig concept: wonen aan linten, groene plaatsen en groene erven.

Een groot deel van de toekomstige bewoners lijkt uit Eindhoven, Best en Oirschot te komen. Volgens het coördinatieteam is het ook zeer goed mogelijk dat er mensen vanuit de regio 's-Hertogenbosch hier willen komen wonen.

Het coördinatieteam is zeer positief over de duurzaamheidsambities. Deze gaan veel verder dan alleen gasloos bouwen en nul op de meter woningen. Zo wil het projectteam o.a. een gesloten water(energie) kringloopsysteem, circulaire woningbouw en hergebruik sloopmaterialen. Wel vraagt het coördinatieteam aandacht voor het vasthouden van deze ambities.

Stedenbouwkundig plan, september 2017:

<sup>11</sup> Brand Strategy Reserach. Zie hoofdstuk 3 voor een nadere toelichting

# STEDELIJK GEBIED!

### 3. Aanbevelingen van het coördinatieteam

- Werk het stedenbouwkundig plan/woonmilieus nader uit aan de hand van de doelgroepen zoals ze bepaald zijn. Aandachtspunt daarbij is de aansluiting van een blauwe leefwereld met collectieve woonerven.
- Biedt ook kavels voor PO en CPO aan.
- Houd de hoge duurzaamheidsambities vast en neem deze ook op in de overeenkomst(en) met derden.
- Garandeer goede duurzame verbindingen (fiets/ov/deelauto's) naar werklocaties en voorzieningen.
- Neem in het Beeldkwaliteitsplan de Brainport principes op en houd hieraan vast
- Een goede faseerbaarheid en flexibiliteit moeten onderdeel zijn van het plan. Wanneer de vraag naar woningen afneemt of stilvalt, dient het al gebouwde deel van de wijk zelfstandig te kunnen functioneren en afgerond te ogen. Volgens de toelichting wordt in een aantal kleinere fasen gebouwd, houdt dit vast en houd hier ook rekening mee in de aanleg van het openbaar gebied.
- Probeer de voorgestelde bijzondere woonmilieus al in een vroeg stadium te realiseren en onderzoek of deze wellicht deels ook meer in het centrum van het plan mogelijk zijn;
- Wanneer de Ruimte voor Ruimteregeling toegepast wordt tellen deze woningen wel mee in de aantallen in relatie tot de provinciale prognoses, denk dus goed na over het toepassen van deze regeling.
- De mogelijkheid van een supermarkt lijkt op gespannen voet te staan met de regionale detailhandel visie. Leg dit voor aan de regionale detailhandelscommissie.

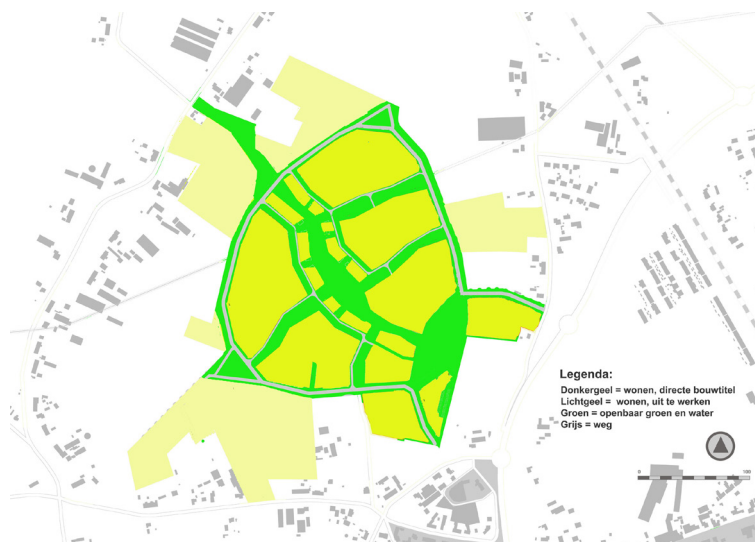


### 4. Suggesties van het coördinatieteam

- Wellicht kan de onderscheidenheid van het plan vergroot worden door de relatie tussen het landschap (Groene Woud) en de thematisering (kleinschaligheid, voedselproductie en duurzaamheid/circulair bouwen) nog steviger aangezet worden. Bijvoorbeeld door het bevorderen van houtskeletbouw.

### 5. Planologische voorwaarden

In Aarle worden maximaal 880 woningen gerealiseerd. De verwachting is dat de looptijd van het project langer is dan vijf jaar. Daarom wordt er in het ontwerp bestemmingsplan gewerkt met een rechtstreekse bouwtitel en met een uitwerkingsplicht. Voor ca 570 woningen wordt een directe bouwtitel opgenomen en voor ca 310 woningen wordt gewerkt met een uitwerkingsplicht. De 570 woningen worden in 6 fasen gerealiseerd (donkergeel). Elke fase vormt een afgerond geheel. De lichtgele delen krijgen een uit te werken bestemming mee.





# STEDELIJK GEBIED!

## 4.2 BRANDEVOORT

### 1. In het Afsprakenkader Wonen 2017 is voor Brandevoort het volgende aangegeven:

Woningbouw	Maatregelen die al zijn genomen	Aanvullend besproken in het bestuurlijk gesprek	Nader uit te werken in de bestuursopdracht
Brandevoort	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kwaliteit voor Brandevoort 2 minimaal opschroeven naar niveau van Brandevoort 1</li> <li>Inzet Brandevoort Brainport Smart District (ca 1.000 woningen)</li> <li>Planperiode is verlengd naar 2032</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij de uitwerkingen wordt kwaliteitsslag via programmeren en wellicht verdunnen meegenomen</li> <li>Op dit moment levert Brandevoort een bijdrage aan de lokale behoefte (72%)</li> </ul>	Nadere positionering, profilering programmering in de regio, en daarop afgestemde fasering

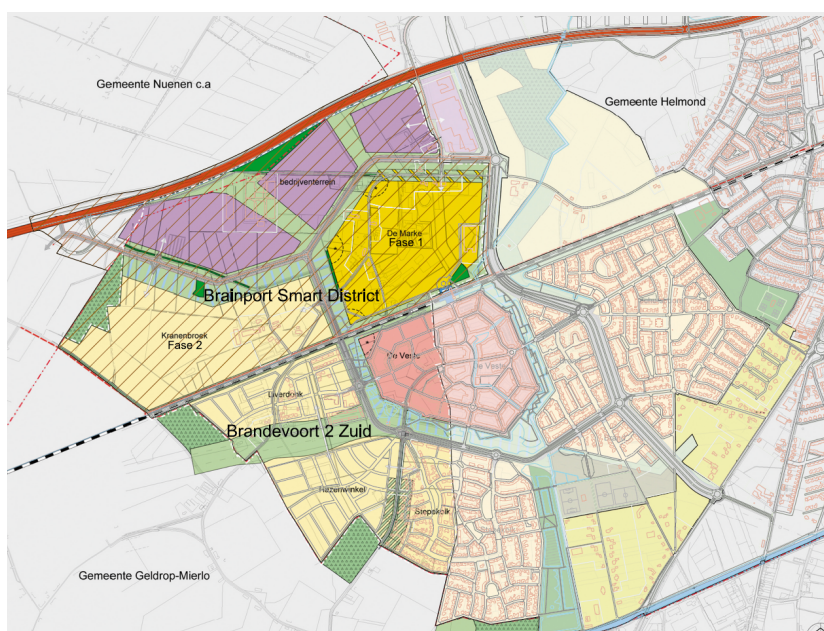
Woningbouw Plan	Aantal geplande woningen vóór de woningbouw afspraken (dus exclusief al gerealiseerde woningen)	Woningen die buiten de nadere uitwerking vallen, ze zijn al ver in planontwikkeling	Reductie n.a.v. de 1e voorstellen (voorjaar 2017)	Aantal woningen als vertrekpunt voor de uitwerking *
Brandevoort	2.500	1.000	0	1.500

In het Afsprakenkader is aangegeven dat 1.000 woningen in ieder geval gerealiseerd worden en dat deze niet wachten op de uitwerking van de bestuursopdracht.

De projectleiders van Brandevoort en van het Brainport Smart District hebben de plannen toegelicht in het coördinatieteam.

### 2. Bevindingen van het coördinatieteam

Uit de toelichtingen is gebleken dat merendeel van de woningen in Brandevoort zuid reeds in voorbereiding dan wel in ontwikkeling zijn. Hiervoor zijn de bestemmingsplannen ook al uitgewerkt. Voor Brandevoort Noord, oftewel Brainport Smart District worden op dit moment de plannen opgestart. De realisatie van BSD vindt op zijn vroegst vanaf 2020 plaats.  
Stedenbouwkundig plan, augustus 2017



# STEDELIJK GEBIED!

## Brandevoort Zuid

Het coördinatieteam is positief dat de gemeente het oorspronkelijk beeldkwaliteitsniveau van Brandevoort terugbrengt. Middels oa evaluatiegesprekken met alle realisatoren is duidelijk gemaakt dat de bestaande kwaliteitskaders weer strak gehanteerd gaan worden. Afgelopen jaar is in enkele gevallen de realisator 'verplicht' tot een upgradering van het ontwerp plan. Inmiddels is het hoge kwaliteitsniveau weer de norm geworden.

Het coördinatieteam concludeert op basis van de toelichting dat in Brandevoort Zuid ca 950 woningen al gerealiseerd, in aanbouw of in verkoop zijn. En er dus ca 600 woningen in voorbereiding en ontwikkeling zijn. Deze woningen liggen zowel in de Veste(175) als in de Buitens (425). Het coördinatieteam hecht sterk aan het principe van zoveel mogelijk afronden van een deelplan voordat het volgende deelplan wordt gestart. De gelijktijdige realisering in de Veste en in de Buitens is echter logisch omdat de Veste hiermee afgerond wordt. Naar verwachting zijn deze woningen in 2020 gebouwd.

Recentelijk heeft Helmond een overeenkomst gesloten om vanaf 2018 enkel nog aardgasvrij te bouwen. Dit wordt in de bouwverordening opgenomen. Op welke wijze overige duurzaamheidsambities in Brandevoort zuid vorm krijgen is niet bekend.

Inmiddels blijkt uit definitieve gegevens van 2016 dat 60% van de nieuwe vestigers in Brandevoort van buiten Helmond komt.

## Brainport Smart District (BSD)

De procesaanpak met betrekking tot het BSD vindt het coördinatieteam indrukwekkend. Veel partijen worden betrokken en zijn geëngageerd aan het proces. Wij verwachten dat dit concreet uitgewerkt wordt in stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitsplannen. En ook dat deze aanpak geborgd wordt in overeenkomsten met derden.

De grondexploitatie van Brandevoort staat met een fors negatief resultaat onder druk. Dat roept bij het coördinatieteam zorgen op ten aanzien van het vasthouden van het concept. Stroken de ambities in het BSD met de verwachte opbrengsten in de grondexploitatie van de gemeente? Hoe gaat de gemeente dat vasthouden? Of wordt dit de eerste knop die bij tegenspoed naar beneden wordt bijgesteld?

### 3. Aanbevelingen van het coördinatieteam

- Goede faseerbaarheid en flexibiliteit moeten onderdeel zijn van het plan. Heb aandacht voor de faseerbaarheid van de verschillende deelplannen en zorg ervoor dat wanneer de vraag stilvalt het gebouwde deel van de wijk kan functioneren en afgerond oogt.
- Zet vol in op het BSD. Dit is tenslotte het onderscheidende in woonmilieus dat Helmond de regio te bieden heeft. Zorg wel dat dit niet gaat concurreren met Brandevoort Zuid.
- In de presentatie is niet nadrukkelijk ingegaan op de duurzaamheidsambities. Wij verwachten dat hier maximaal op wordt ingezet. E dat deze, waar nog mogelijk ook opgenomen worden in de overeenkomst(en) met derden.
- Neem in het Beeldkwaliteitsplan de Brainport principes op en houd hieraan vast
- Garandeer goede duurzame verbindingen (fiets/ov/deelauto's) naar werklocaties en voorzieningen.
- Breng in beeld op welke wijze de bestaande bedrijven in plandeel Kranenbroek ingepast kunnen worden en wat voor gevolgen dit heeft voor de planontwikkeling.
- Wanneer het niet lukt om het concept voor BSD vast te houden, dient het aangepaste plan weer aan de portefeuillehouders te worden voorgelegd.

### 4. Suggesties van het coördinatieteam

- Ten aanzien van de ontwikkelingen ten noorden van het spoor adviseert het coördinatieteam dit los te koppelen van Brandevoort zuid en een separate ontwikkeling van te maken, in ieder geval wat betreft thematisering, uitstraling, marketing. Sluit hierin aan bij het beeld van Smart District/de wijk van de toekomst.

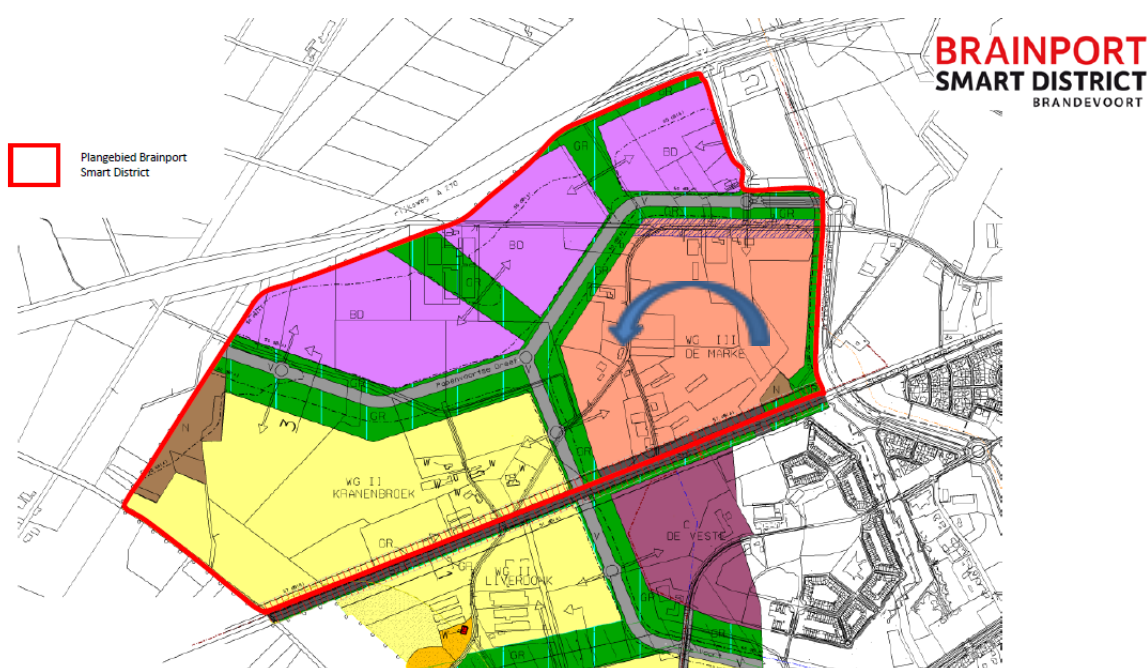


# STEDELIJK GEBIED!

## 5. Planologische voorwaarden

Voor Brandevoort Noord (BSD), wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het gaat in totaal om ca 1.500 woningen en deze worden niet binnen 5 jaar gerealiseerd. Vandaar dat in het bestemmingsplan gewerkt gaat worden met een rechtstreekse bouwtitel en uit te werken bestemmingen. Voor het gebied de Marke (roze deel, ca 900 woningen) wordt een directe bouwtitel gebruikt en voor het gele deel (Kranenbroek, ca 600 woningen) een uit te werken bestemming.

Gestart gaat worden in de Marke, meer specifiek het gebied tussen station en het Carolus college (rechtsonder, waar de pijl begint). Daarvandaan wordt aaneensluitend de Marke volgebouwd. Er wordt in clusters gebouwd van 50 a 100 woningen.



# STEDELIJK GEBIED!

## 4.3 BLIXEMBOSCH

### 1. In het Afsprakenkader Wonen 2017 is voor Blixembosch het volgende aangegeven:

Woningbouw	Maatregelen die al zijn genomen	Aanvullend besproken in het bestuurlijk gesprek	Nader uit te werken in de bestuursopdracht
Blixembosch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programmatische wijziging passend bij marktsituatie: middeldure huurwoningen</li> <li>• Nieuw stedenbouwkundig plan tbv markt en technische haalbaarheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verstedelijken is hier niet mogelijk</li> <li>• Versnelling aanbrenen is wenselijk en mogelijk</li> <li>• Mn voor doorstromers uit bestaande wijk</li> </ul>	Fasering

Woningbouw Plan	Aantal geplande woningen vóór de woningbouw afspraken (dus exclusief al gerealiseerde woningen)	Woningen die buiten de nadere uitwerking vallen, ze zijn al ver in planontwikkeling	Reductie n.a.v. de 1e voorstellen (voorjaar 2017)	Aantal woningen als vertrekpunt voor de uitwerking *
Blixembosch	180	0	n.v.t.	180

Het projectteam heeft het plan aan het coördinatieteam toegelicht.

### 2. Bevindingen van het coördinatieteam

Het stedenbouwkundig plan is recent aangepast omdat het oorspronkelijke plan met een terrassenstructuur technisch niet haalbaar bleek. De terrassenstructuur is vervangen door een plateau waardoor het plan nog slechts 3 hoogteniveaus kent (laagte, plateau en wal).

Het plan biedt nauwelijks mogelijkheden om nu te versnellen in verband met het nog uit te voeren grondwerk en de voorbelastingstijd van het plateau. Gelet op het stedenbouwkundig concept lijkt fasering en flexibiliteit beperkt mogelijk. Het gaat echter om een ontwikkeling van 180 woningen op een plateau. Indien de vraag wegvalt, kan volgens het projectteam de gerealiseerde delen toch zelfstandig functioneren doordat het plan in kleinere fasen wordt ontwikkeld (zie faseringstekening).

Door de te realiseren hoogteverschillen in combinatie met de groene invulling van de geluidwal en de laagte ontstaan aanknopingspunten voor een uniek woonmilieu. De beoogde verkeerstructuur maakt dat er geen auto's parkeren in de noord-zuid straten. Gezien de vergaande planontwikkeling en (on)mogelijkheden vanwege diverse aspecten (o.a. geluid, techniek, contractuele afspraken) concludeert het coördinatieteam dat verstedelijken hier niet mogelijk is. Dit planonderdeel kun je dan ook niet als stedelijk woonmilieu benoemen.

Het stedenbouwkundig plan, augustus 2017



# STEDELIJK GEBIED!

### 3. Aanbevelingen van het coördinatieteam

- Biedt ook kavels voor PO en CPO aan om te komen tot een meer gevarieerd woonmilieu.
- Ga uit van hoge(re) duurzaamheidsambities dan wettelijk is verplicht. En leg deze ambities vast in de overeenkomst met ontwikkelaar(s).
- Garandeer goede duurzame verbindingen (fiets/ov/deelauto's) naar werklocaties en voorzieningen.

### 4. Suggesties van het coördinatieteam

- De hoogteverschillen in het plan zouden nog meer kunnen worden gebruikt om tot een uitdagend woonklimaat te komen, bijvoorbeeld door ook aan de zuidelijke begrenzing woningen in de rand van het plateau te plaatsen. De beoogde architectuur met antracietkleurige daken leent zich bij uitstek voor de geïntegreerde toepassing van PV-panelen. Onderzoek of dit mogelijk is in aanvulling op de reeds geuite ambitie om de wijk gasloos te realiseren
- De noord-zuidstraten lijken vooral ingericht t.b.v. ontsluiting van de parkeerhoven. Door deze als verblijfsgebied in te richten, waarbij de auto te gast is, wordt de relatie met de groene randen versterkt.
- Noem Blixembosch geen stedelijk woonmilieu.

### 5. Planologische voorwaarden

In Blixembosch/plateau worden nog ca 180 woningen gebouwd en deze worden volgens het projectteam binnen 5 jaar gerealiseerd. Binnenkort wordt het bestemmingsplan voor het plateau opgesteld. Hierin wordt voor deze 180 woningen een rechtstreekse bouwtitel opgenomen.

# STEDELIJK GEBIED!

## 4.4 NUENEN WEST

### 1. In het Afsprakenkader wonen 2017 is voor Nuenen west het volgende opgenomen:

Woningbouw	Maatregelen die al zijn genomen	Aanvullend besproken in het bestuurlijk gesprek	Nader uit te werken in de bestuursopdracht
Nuenen West	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanscherpen plan, passend bij huidige markt</li> <li>Aanscherpen planconcept: nadruk op sociale samenhang</li> <li>Dommeldal wordt door Eindhoven, Nuenen en provincie bij ontwikkeling betrokken</li> <li>Planperiode is verlengd naar 2035</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thematisering: sociale samenhang met uitwerking in Smart City</li> <li>Flexibiliteit door uitwerking in kleine buurten</li> <li>Dommeldal nog nadrukkelijker betrekken bij planvorming</li> <li>Nu versnellen en op termijn temporiseren is mogelijk</li> <li>Bij de uitwerkingen wordt kwaliteitsslag via programmeren en wellicht verdunnen meegenomen, maar is vanwege de huidige afspraken met private partij complex</li> <li>Mn voor regionale behoefte</li> <li>Komende jaren wordt uitsluitend gebouwd ten zuiden van de Europalaan. Noordelijk deel (8 ha) komt pas na 2030 eventueel aan de orde</li> </ul>	Nadere positionering, profilering, programmering in de regio en daarop afgestemde fasering, Waarbij het huidig financieel kader (NCW 1/1/2017) nagenoeg gelijk blijft

Woningbouw Plan	Aantal geplande woningen vóór de woningbouw afspraken (dus exclusief al gerealiseerde woningen)	Woningen die buiten de nadere uitwerking vallen, ze zijn al ver in planontwikkeling	Reductie n.a.v. de 1e voorstellen (voorjaar 2017)	Aantal woningen als vertrekpunt voor de uitwerking *
Nuenen West	1.475	250	0	1.225

Ook is in het Afsprakenkader aangegeven dat 250 woningen in ieder geval gerealiseerd worden en niet wachten op de uitwerking van de bestuursopdracht.

Het projectteam Nuenen West heeft een nadere toelichting gegeven van het actuele plan aan het coördinatieteam.

# STEDELIJK GEBIED!

## 2. Bevindingen van het coördinatieteam

Tijdens de presentatie is een nadere onderbouwing gegeven op de positionering van Nuenen West in het stedelijk gebied Eindhoven. De doelgroepen zijn bepaald met behulp van Mosaic zoals eerder beschreven in dit memo. Het merendeel van de toekomstige bewoners komt uit Eindhoven en dan met name uit het noordoostelijk deel. De gemeente Nuenen geeft aan dat Nuenen West met name gebouwd wordt voor de regionale behoefte. In 2015 zijn de kernwaarden herijkt en uitgewerkt in de vorm van 2 soorten doelgroepen: 'vrijheid en ruimte' en 'kind en carrière'. Voor deze doelgroepen is belangrijk, is gesteld, dat zij dicht bij de stad wonen met kwaliteiten van een dorp. In de kwadrantenbenadering en de recente discussies in het SGE is Nuenen West echter gepositioneerd als een wijk voor de regionale behoefte en als een uitbreidingswijk van Eindhoven. Het coördinatieteam vraagt zich af of de twee doelgroepen hier nog bij passen, c.q. of ze de woningbehoefte van de regionale zoekers en de uit- en overstrom uit Eindhoven dekken.

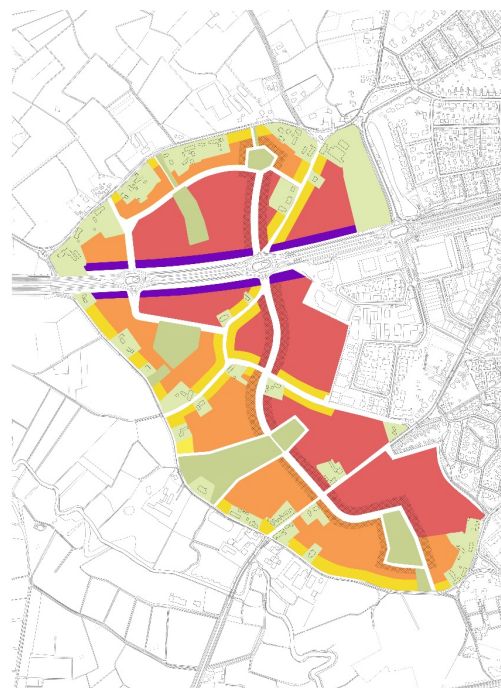
Daarnaast vraagt het coördinatieteam zich af waarom het feit dat de locatie als een uitbreiding van Eindhoven wordt gepositioneerd niet terug te zien is in de beeldregie. In de toelichting werd aangegeven dat het projectteam nu inzet op een Nuenens Beeldregie.

Het is voor het coördinatieteam onduidelijk in welke mate het nu voorliggende stedenbouwkundige plan een daadwerkelijke kwaliteitsimpuls geeft met betrekking tot de aanhaking op het Dommeldal (totale gebied tussen Eindhoven en Nuenen west). Het oude stedenbouwkundigplan lijkt meer groenontwikkeling in zich te hebben. Los van de discussie met de provincie over de bestemmingswijziging van deze groenblauwe zone lijkt de stedenbouwkundige aanpassing eerder ingegeven te zijn vanuit financiële overwegingen dan vanuit een beter of mooier plan. Op dit moment wordt samen met vertegenwoordigers van de gemeente Eindhoven en de provincie gewerkt aan een uitvoeringsprogramma voor het Dommeldal. Dat het gebied ten noorden van de Europalaan pas na 2030 eventueel tot ontwikkeling wordt gebracht is een mooie geste.

Stedenbouwkundig plan augustus 2017:

## 3. Aanbevelingen van het coördinatieteam

- Uitgangspunt is dat Nuenen west een regionale uitbreidingswijk is. Actualiseer daarop de kernwaarden en breng in beeld voor wie gebouwd wordt, wie de doelgroep is. Ontwikkel daar het passende woonmilieu bij.
- Ga uit van hoge(re) duurzaamheidsambities dan wettelijk is verplicht. En leg deze ambities vast in de overeenkomst met ontwikkelaar(s).
- Neem, vooruitlopend op de regionale visie op wonen (meer) middeldure huurwoningen op in het plan.
- Garandeer goede duurzame verbindingen (fiets/ov/deelauto's) naar werklocaties en voorzieningen.
- Neem in het Beeldkwaliteitsplan de Brainport Principles op en houd hieraan vast.
- Goede faseerbaarheid en flexibiliteit moeten onderdeel zijn van het plan. Heb aandacht voor de faseerbaarheid van de verschillende deelplannen en zorg ervoor dat wanneer de vraag stijgt het gebouwde deel van de wijk kan functioneren en afgerond
- Breng de meerwaarde van de planvorming in de groenblauwe mantel nadrukkelijk(er) in beeld en breng, eventueel met extra investeringen de natuurwaarden omhoog.



# STEDELIJK GEBIED!

## 4. Suggestie van het coördinatieteam

Op dit moment zijn er geen suggesties.

## 5. Planologische voorwaarden

In Nuenen west worden nog ca. 1.475 woningen gerealiseerd, hiervan zijn al ca. 250 woningen zeer ver in de planontwikkeling. Voor de overige woningen (ca. 800) ten zuiden van de Europalaan wordt een rechtstreekse bouwtitel opgenomen. De overige 425 woningen ten noorden van de Europalaan krijgen een uit te werken bestemming mee in het op te stellen bestemmingsplan.





# STEDELIJK GEBIED!

## 4.5 MEERHOVEN BOSRIJK & MEERRIJK

### 1. In het Afsprakenkader Wonen 2017 is voor Bosrijk en Meerrijk het volgende opgenomen:

Woningbouw	Maatregelen die al zijn genomen	Aanvullend besproken in het bestuurlijk gesprek	Nader uit te werken in de bestuursopdracht
Meerhoven Bosrijk en Meerrijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plannen zijn aangepast op marktbehoefte, (C) PO en middeldure huur, meer flexibiliteit en versnelling (o.a. door droomhuisboek)</li> <li>Bosrijk: regie weer bij de gemeente, plan van aanpak opgesteld o.a. meer mogelijkheden voor (C) PO.</li> <li>Totaal in Meerhoven reductie van ca 550 woningen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bosrijk: is al een bijzonder plan (niche)</li> <li>Meerrijk: wordt al in hoge dichtheden gebouwd, meer verstedelijken is niet mogelijk.</li> <li>Versnelling is reeds in gang gezet</li> <li>Worden beiden voor lokale behoefte gebouwd.</li> </ul>	Programmering Bosrijk

Woningbouw Plan	Aantal geplande woningen vóór de woningbouw afspraken (dus exclusief al gerealiseerde woningen)	Woningen die buiten de nadere uitwerking vallen, ze zijn al ver in planontwikkeling	Reductie n.a.v. de 1e voorstellen (voorjaar 2017)	Aantal woningen als vertrekpunt voor de uitwerking *
Meerhoven Bosrijk	280	0	n.v.t.	280
Meerhoven Meerrijk	300	150	n.v.t.	150

Ook is in het Afsprakenkader aangegeven dat in Meerrijk in ieder geval 150 woningen gerealiseerd worden en niet wachten op de uitwerking van de bestuursopdracht.

Het projectteam heeft beide plannen toegelicht aan het coördinatieteam. Naar aanleiding van een verzoek van de gemeente Eindhoven is Bosrijk reeds besproken in het Portefeuillehoudersoverleg (dd. 14 september 2017) en akkoord bevonden om verder in ontwikkeling te nemen. Hier wordt dus niet meer op ingegaan.

### 2. Bevindingen van het coördinatieteam

Het plan voor Meerrijk is al aangepast, waarbij enkele geplande grondgebonden woningen zijn vervangen door appartementen. Een nog te realiseren woontoren zal hoger worden dan oorspronkelijk bedoeld. Daarmee wordt (beperkt) invulling gegeven aan de geadviseerde verdichting. Een verdere verdichting lijkt echter ten koste te gaan van de kwaliteiten van het ontwerp en/of zou gevolgen hebben voor de groene structuren rondom het plan. Dit is beiden onwenselijk omdat daarmee het concept van Meerrijk als hoogstedelijke concentratie in een groene parkachtige setting teveel wordt aangetast. In plaats van 300 woningen worden nu nog 386 woningen gerealiseerd.

De geplande nieuw woningen in Meerrijk (nog meer verdichting) worden aangesloten op de BIO Massa Centrale in Meerhoven voor de warmte levering. De gemeente heeft in Meerhoven een aparte eigen bio massacentrale voor dat doel op gericht. Dat vervangt dus gaslevering. En draagt bij aan de CO2 reductie. Hiermee concluderen wij dat met de huidige planaanpassing aan de bestuursopdracht is voldaan.

# STEDELIJK GEBIED!

### 3. Aanbevelingen van het coördinatieteam

Wij verwachten dat hier – binnen de ruimte die de huidige fase qua contractvorming en planning nog biedt – maximaal op de duurzaamheidsambities wordt ingezet.

### 4. Planologische voorwaarden

De plancapaciteit voor zowel Bosrijk (volgens huidige inzichten ca 200 woningen) als Meerrijk (ca 300) wordt volgens het projectteam binnen 5 jaar gerealiseerd. Binnenkort worden de bestemmingsplannen hiervoor opgesteld dan wel geactualiseerd. In beide bestemmingsplannen wordt voor deze capaciteit een directe bouwtitel opgenomen.



# STEDELIJK GEBIED!

## 4.6 TONGELRESCH E AKKERS

### 1. In het Afsprakenkader Wonen 2017 is voor Tongelresche Akkers het volgende opgenomen:

Woningbouw	Maatregelen die al zijn genomen	Aanvullend besproken in het bestuurlijk gesprek	Nader uit te werken in de bestuursopdracht
Tongelresche akkers	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesprekken met ontwikkelaar over verstedelijken en versnellen zijn in gang gezet</li> <li>Kwaliteitsverbetering door verdergaande duurzaamheid in de wijk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versnelling is reeds afgesproken</li> <li>Verstedelijking wordt onderzocht</li> <li>Mn voor doorstromers uit centrum Eindhoven en bestaande wijk</li> </ul>	Verstedelijken en fasering

Woningbouw Plan	Aantal geplande woningen vóór de woningbouw afspraken (dus exclusief al gerealiseerde woningen)	Woningen die buiten de nadere uitwerking vallen, ze zijn al ver in planontwikkeling	Reductie n.a.v. de 1e voorstellen (voorjaar 2017)	Aantal woningen als vertrekpunt voor de uitwerking *
Tongelresche akkers	600	278	n.v.t.	322

Ook is in het Afsprakenkader aangegeven dat in ieder geval 278 woningen worden gerealiseerd en niet wachten op de uitwerking van de bestuursopdracht.

Het projectteam heeft gezamenlijk met de ontwikkelaar een nadere toelichting gegeven van het actuele plan aan het coördinatieteam. Ook hebben zij een toelichting gegeven op de onderhandelingen die nu lopen tussen de gemeente en Ballast Nedam, hierin wordt de nadere uitwerking uit de bestuursopdracht meegenomen.

### 2. Bevindingen van het coördinatieteam

Het projectteam heeft aangegeven dat verdichting met name tot stand is gekomen door minder vrijstaand te bouwen en meer twee-onder-een-kap woningen en geschakelde woningen. Verdichting langs het kanaal door middel van appartementen is onderzocht, maar vooralsnog niet haalbaar bevonden i.v.m. ingewikkelde parkeerproblemen. Volgens het coördinatieteam sluit deze wijze van beide verdichtingen onvoldoende aan bij de meegegeven vraag om te verstedelijken.

Het coördinatieteam is enthousiast over de uitgesproken duurzaamheidsambities, en dat BNO het Sustainable Development Goals Charter<sup>12</sup> (Duurzame ontwikkelingsdoelen) heeft ondertekend.

Door het projectteam is een toelichting gegeven op de fasering van Tongelresche Akkers. Deze lijkt mede door allerlei belemmeringen wat betreft geluid en huidige woonwagens in het plangebied niet flexibel. Wel is aangegeven dat BNO aan de versnellingsvraag kan voldoen en dat zij ca 200 woningen per jaar gaat realiseren. De wijk is hiermee rond 2021 gereed. Ook is men met elkaar in gesprek over het realiseren van middelduren huurwoningen op deze locatie.

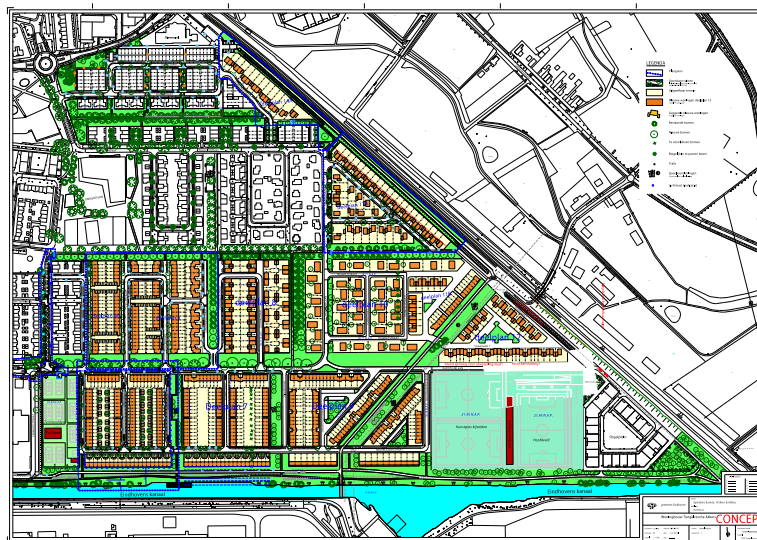
Stedenbouwkundig plan augustus 2017

<sup>12</sup> De Sustainable Development Goals (SDGs) of Duurzame Ontwikkelingsdoelen, bestaan uit 17 doelen en 169 targets die de wereld tot 'een betere plek moeten maken in 2030', schrijven de Verenigde Naties in hun voorstel voor een nieuwe mondiale agenda. De doelen moeten een eind maken aan armoede, ongelijkheid en klimaatverandering, en het is heel belangrijk dat niemand wordt achtergelaten in het werken aan de doelen. Met het ondertekenen hiervan committeert Ballast Nedam zich aan het creëren van een positieve bijdrage aan de 17 doelen.

# STEDELIJK GEBIED!

### 3. Aanbevelingen van het coördinatieteam

- Neem de versnellingsopgave op in de te maken afspraken met de ontwikkelaar.
- Neem de uitgesproken duurzaamheidsambities op in de te maken afspraken met de ontwikkelaar en laat zien waar de Duurzame Ontwikkelingsdoelen in terug komen.
- Vraag de gemeente Eindhoven of zij op een andere wijze met de parkeernormen om kan gaan waardoor appartementen aan de kade wel mogelijk zijn en er meer verdicht kan worden.
- Behoud de ingeslagen weg qua stedenbouwkundigplan in het nieuwe beeldkwaliteitsplan. Neem de Brainport principles hierin op een houdt er bij de uitwerking aan vast. Zoek eventueel moderne en hoogwaardige bouwstijlen op om daarmee meer nuancering aan te geven t.o.v. andere majeure projecten zoals Nuenen West. In dat kader adviseren wij ook om elke verwijzing naar landelijk en of dorps wonen weg te halen.



### 4. Suggesties van het coördinatieteam

- Door in de marketing meer gebruik te maken van alle sportfaciliteiten die al in het gebied aanwezig zijn (roei verenigingen, voetbal & tennis) kan meer tegemoet worden gekomen aan de Brainport Principles.
- Benut de kwaliteiten van het kanaal en aangrenzende openbare ruimte.

### 5. Planologische voorwaarden

In Tongelres Akkers worden nog ca 600 woningen gebouwd en deze worden volgens het projectteam binnen 5 jaar gerealiseerd. Met de ontwikkelaar zijn reeds versnellingsafspraken gemaakt. Binnenkort wordt het bestemmingsplan opgesteld. Hierin wordt voor deze 600 woningen een rechtstreekse bouwtitel opgenomen.

# STEDELIJK GEBIED!

## 4.7 WAALRE NOORD EN EKENROOI ZUID

### 1. In het Afsprakenkader Wonen 2017 is voor Waalre Noord en Ekenrooi zuid het volgende opgenomen:

Woningbouw	Maatregelen die al zijn genomen	Aanvullend besproken in het bestuurlijk gesprek	Nader uit te werken in de bestuursopdracht
Waalre Noord	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thematisering exclusief woonmilieu, mits goedkoop programma in inbreidingslocaties kan landen</li> <li>• Flexibiliteit door kleine bouwvelden</li> <li>• Fase 3, ca 200 woningen kunnen als reserve fungeren</li> <li>• Versnellen is mogelijk, maar past dat bij het gewenste woonmilieu</li> <li>• Mn voor regionale behoefte</li> </ul>	Nadere positionering, profilering, programmering in de regio en daarop afgestemde fasering
Ekenrooi Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• N.v.t.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thematisering: exclusief woonmilieu</li> <li>• Staat nu gepland voor 2027, maar kan naar voren getrokken worden</li> <li>• Mn voor regionale behoefte</li> </ul>	Nadere positionering, profilering, programmering in de regio en daarop afgestemde fasering

Woningbouw Plan	Aantal geplande woningen vóór de woningbouw afspraken (dus exclusief al gerealiseerde woningen)	Woningen die buiten de nadere uitwerking vallen, ze zijn al ver in planontwikkeling	Reductie n.a.v. de 1e voorstellen (voorjaar 2017)	Aantal woningen als vertrekpunt voor de uitwerking *
Waalre Noord	515	105	200 als reserve	210
Ekenrooi Zuid	200	0	0	200 woningen, gepland in 2027

Ook is in het Afsprakenkader aangegeven dat in ieder geval 105 woningen gerealiseerd worden en deze niet wachten op de uitwerking van de bestuursopdracht.

De projectleider heeft beide plannen toegelicht aan het coördinatieteam.

### 2. Bevindingen van het coördinatieteam

De gemeente Waalre heeft een voorzichtige verwervingsstrategie gevolgd. Hierdoor heeft de gemeente Waalre strategische percelen in eigendom en voert het tevens een faciliterende grondpolitiek voor de overige percelen. Voor alle gronden geldt dat deelplannen pas planologisch worden voorbereid wanneer de markt daarom vraagt. Geen grootschalig bestemmingsplan met veel woningbouwcapaciteit. Wel de gehele ontwikkeling vastgelegd in een Gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan. Per deelplan wordt een bestemmingsplan gemaakt.

# STEDELIJK GEBIED!

Hiermee heeft de gemeente de financiële risico's beperkt en kan zij maximaal inspelen op de marktomstandigheden. Dit betekent dus een grote mate van flexibiliteit in de plannen.

Waalre Noord is tot op heden ontwikkeld in een hoog kwaliteitsniveau, die is uniek voor de regio.

De gemeente is voornemens dit niveau vast te houden en te verhogen en schakelt voor fase 2 (Heistraat zuid 2, ca 200 woningen) een landschapsarchitect in om de kaders vast te stellen voor de volgende fase.

Hier wordt verwacht dat er als gevolg van het exclusieve(re) milieu minder woningen gerealiseerd worden (ca 50 minder). Ook zal een onderzoek plaatsvinden naar de beoogde doelgroepen.

De gemeente stelt voor fase 3 in Waalre Noord vooralsnog niet in ontwikkeling te nemen en daarvoor in de plaats te starten met Ekenrooi Zuid. Deze laatste locatie wordt dan ontwikkeld voor het zeer exclusieve woningbouwmilieu in een lage dichtheid. Ook hier is de verwachting dat vanwege het exclusieve milieu minder woningen gerealiseerd worden dan de eerder gedachte 200. Ekenrooi Zuid zou in 2020 in voorbereiding genomen kunnen worden.

Fase 3 uit Waalre Noord kan doorgeschoven worden naar 2025/2026.

Gezien de ligging van beide locaties in de regio (en ze liggen beiden in zoekgebied stedelijke ontwikkeling) vraagt het coördinatieteam zich af of deze uitruil de meest optimale is voor de regio.

Zowel fase 2 en 3 in Waalre Noord als Ekenrooi zuid worden volgens de gemeente ontwikkeld voor de regionale behoefte.

### 3. Aanbevelingen van het coördinatieteam

- Breng in beeld voor wie fase 2 (Heistraat zuid) gebouwd wordt, wie de doelgroep is en ontwikkel daar het gewenste (exclusieve) woonmilieu bij. Maar daarbij gebruik van de Brainport Principles.
- Maak onderscheid tussen het woonmilieu van fase 2 (Heistraat zuid) en dat van Ekenrooi en/of Waalre Noord fase 3.
- Garandeer goede duurzame verbindingen (fiets/ov/deelauto's) naar werklocaties en voorzieningen.
- Ga uit van hoge(re) duurzaamheidsambities dan wettelijk is verplicht. En leg deze ambities vast in de overeenkomst met ontwikkelaar(s).
- Neem in het Beeldkwaliteitsplan de Brainport Principles op en houd hieraan vast in de onderhandelingen met derden.
- Bepaal aan de hand van de nog op te stellen Visie op wonen welke locatie Fase 3 in Waalre Noord of Ekenrooi Zuid het beste als eerste tot ontwikkeling gebracht kan worden en de andere locatie dan na 2025.

### 4. Suggesties van het coördinatieteam

Gezien de fase van de planvorming zijn er op dit moment geen suggesties.

### 5. Planologische voorwaarden

In Waalre noord fase 1 en 2 worden nog ca 200 woningen gebouwd en deze worden volgens het projectteam binnen 5 jaar gerealiseerd. Per fase wordt een bestemmingsplan opgesteld. Hierin worden rechtstreekse bouwtitels opgenomen. Wanneer te zijner tijd of Ekenrooi Zuid of fase 3 in Waalre Noord aan bod is kan hiervoor een bestemmingsplan met een rechtstreekse bouwtitel opgesteld worden (beide locaties hebben een capaciteit van ca 200 woningen).

# STEDELIJK GEBIED!

## 4.8 ZILVERACKERS

### 1. In het Afsprakenkader Wonen 2017 is voor Zilverackers het volgende opgenomen:

Woningbouw	Maatregelen die al zijn genomen	Aanvullend besproken in het bestuurlijk gesprek	Nader uit te werken in de bestuursopdracht
Zilverackers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ca 635 woningen geschrapt in structuurvisie</li> <li>• Verdunning 1250 woningen</li> <li>• Strategische verkenning opgestart (o.a. duurzaamheid, smart city, woonbehoefte)</li> <li>• Aandacht voor bijzondere woonvormen</li> <li>• Planperiode verlengd naar 2030</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thematisering dorps wonen betrekken bij strategische verkenningen</li> <li>• Versnellen is mogelijk, daarna temporiseren</li> <li>• Wordt voor zowel lokale als regionale behoefte gebouwd</li> </ul>	Nadere positionering, profilering, programmering in de regio en daarop afgestemde fasering.

Woningbouw Plan	Aantal geplande woningen vóór de woningbouw afspraken (dus exclusief al gerealiseerde woningen)	Woningen die buiten de nadere uitwerking vallen, ze zijn al ver in planontwikkeling	Reductie n.a.v. de 1e voorstellen (voorjaar 2017)	Aantal woningen als vertrekpunt voor de uitwerking *
Zilverackers	1.500	450	250	800

In het Afsprakenkader is aangegeven dat 450 woningen (dorp Huysackers) in ieder geval gerealiseerd worden en dat deze niet wachten op de uitwerking van de bestuursopdracht.

Het projectteam van Zilverackers heeft eerst het actuele stedenbouwkundigplan toegelicht. Daarnaast heeft de gemeente intern een inspiratiesessie georganiseerd en volgt ook nog een inspiratiesessie met externen. Naar aanleiding van de eerste toelichting en reactie uit het coördinatieteam is tevens de strategische verkenning uit december 2016 weer opgepakt en nader uitgevoerd voor twee nog niet uitontwikkelde delen (dorpen) van het plangebied. Deze zijn vervolgens weer besproken met het coördinatieteam. Eind oktober 2017 heeft de gemeente het coördinatieteam een nieuwe (concept) strategische visie gestuurd met als status 'work in progress'.

### 2. Bevindingen van het coördinatieteam

Het projectteam is voortvarend aan de slag gegaan. Zij besteden aandacht aan de doelgroepen en leefstijlen voor wie gebouwd wordt en betrekken de Brainport principes bij de strategische visie. Ook zijn diverse trends voor de toekomst onderzocht. Tijdens de inspiratiesessie sprak de presentatie over trendontwikkeling van Justien Marseille erg tot de verbeelding. Onduidelijk is nog hoe deze trendontwikkelingen ook daadwerkelijk gaan landen in de daadwerkelijke gebiedsontwikkeling. Voor de doelgroepenbenadering is men uitgegaan van het BSR<sup>13</sup> model. Op basis hiervan zijn voor de ontwikkeling van de 800 woningen in Zilverackers de volgende leefstijlen benoemd: internationaal blauw, vitaal grijs en techno geel.

<sup>13</sup> Zie hoofdstuk X voor nadere uitleg

# STEDELIJK GEBIED!

Van de majeure locaties waar nog een groot bouwvolume gerealiseerd kan worden (Aarle, Brandevoort, Nuenen West & Zilverackers) heeft Zilverackers het grote voordeel dat er slechts beperkte contractuele verplichtingen zijn. Dit biedt meer mogelijkheden om vrijer te denken. Dit is ook terug te zien in de gepresenteerde strategische verkenning. De gepresenteerde varianten hebben de potentie om een voor de regio uniek concept te ontwikkelen. Met name het 'Patchwork' concept sprak het coördinatieteam erg aan. Hiermee kan een organische ontwikkeling worden opgezet. Dit concept leent zich ook goed voor het toepassen van diverse experimenten zoals een ecodorp. De laatst toegestuurde visie gaat echter uit van een combinatie van 'linten' en 'patchwork' (zie onderstaand beeld). Het coördinatieteam vraagt zich af of dit concept het beste is voor de gewenste fasering en maximale flexibiliteit.

Het toekomstige dorp Huysackers is al volledig uit ontwikkeld. Vervolgens wordt voor het overige gebied een nieuw concept ontwikkeld. Het is voor het coördinatieteam erg onduidelijk hoe deze twee ontwikkelingen één geheel gaan worden en of deze elkaar gaan versterken. Door juist te starten met het dorp Huysackers wordt naar de mening van het coördinatieteam op een plek in de gebiedsontwikkeling begonnen waardoor de faseerbaarheid en flexibiliteit van de totale gebiedsontwikkeling een groot punt van zorg is. Het is een uitdaging om een flexibel planconcept te bedenken waarin Huysackers als vanzelfsprekend wordt opgenomen.

Goede verbindingen naar en vanuit Zilverackers naar werklocaties (campussen) en voorzieningen (Veldhoven Dorp, City Centrum en Centrum Eindhoven) zijn cruciaal in het vervullen van de regionale behoefte.

In dit stadium lijkt duurzaamheid nog onvoldoende vorm te krijgen. Gasloos bouwen is inmiddels de norm, echter behelst duurzaamheid meer dan dat.

### 3. Aanbevelingen van het coördinatieteam

- Ontwikkel gewenste woonmilieus passend bij de benoemde doelgroepen
- Een goede faseerbaarheid en flexibiliteit moeten onderdeel zijn van het plan. Uitgangspunt is dat de wijk zelfstandig moet kunnen functioneren en afgerond moet ogen bij een stilvallende of afnemende vraag naar woningen. Volgens het coördinatieteam is dat bij een combinatie van linten en patchwork minder goed mogelijk. Maak een plan waarbij de faseerbaarheid en flexibiliteit maximaal is.
- Garandeer goede duurzame verbindingen (fiets/ov/deelauto's) naar werklocaties en voorzieningen.
- Ga uit van hoge(re) duurzaamheidsambities dan wettelijk is verplicht. En leg deze ambities vast in onderhandelingen met derden.
- Bied meer zekerheid dat de gepresenteerde trendontwikkelingen landen in de gebiedsontwikkeling en dat het concept behouden wordt.

### 4. Suggesties van het coördinatieteam

Kijk of het mogelijk is om op korte termijn al initiatieven te ontplooiën waarmee het dorp Huysackers verbonden wordt.

### 5. Planologische voorwaarden

Het planconcept Zilverackers-overige twee dorpen is op dit moment onvoldoende uitgewerkt om plandelen met een directe bouwtitel en delen met een uitwerkingsplicht te benoemen.

De gemeente heeft een viertal ruimtelijke scenario's aan de raad voorgelegd. Alle ruimtelijke scenario's spelen onder andere in op de gewenste flexibiliteit. Rekening houdend met de opmerkingen van het coördinatieteam wordt de komende tijd het scenario "onthaast wonen" uitgewerkt tot een concreet planconcept. Dit concept wordt voorzien van een ontwikkelstrategie. Op basis van planconcept en ontwikkelstrategie kan bepaald worden welke delen gaan vallen onder bestemmingsplannen met een directe bouwtitel dan wel bestemmingsplannen met een uitwerkingsplicht.

BEST - EINDHOVEN - GELDROP-MIERLO - HELMOND - NUENEN - OIRSCHOT - SON EN BREUGEL - VELDHOVEN - WAALRE

# **STEDELIJK GEBIED!**

# **BIJLAGENBOEK RESULTAAT BESTUURSOPDRACHT NEGEN MAJEURE LOCATIES**

18 april 2018



# STEDELIJK GEBIED!

## BIJLAGE 1: INFORMATIEMATRIX MAJEURE LOCATIES

Plan	Deelplan	Verordening ruimte	Planologisch	Aandachtspunten	Acties/maatregelen na vaststellen afsprakenkader	Aantal woningen volgens presentatie	Fasering	Contractuele verplichtingen	Realisatietermijn	Concept	Locatie	Duurzaamheid algemeen	USP's	Doelgroepen
Aarle		Zoekgebied verstedelijking	Plan in voorbereiding	Enige grote locatie die nog niet planologisch is geborgd (verordening ruimte en/of bestemmingsplan). Tevens enige grote bouwlocatie aan noordzijde van Eindhoven (naast afronding Dijkstraten, Steegse Velden, Sonniuspark en Blixembosch-buiten).	Fasering verder aangepast, planconcept aangepast. Besluit raad geen nieuwe grondaankopen. Doelgroepen nader onderzocht (samen met ontwikkelaars)	Niet minder dan 880, 930 in bouwclaims, gemiddeld 22 won/ha (variatie: 25, 20 en 15 won/ha)	6 afgeronde deelgebieden. Start bouw 2019.	930 woningen in bouwclaims, waarvan 162 resultaatsverplichting en overige inspanningsverplichting.	2019-2030	Landelijk wonen, lage dichtheden. 'Rits' met bijzondere woonmilieus in de randen. Aandacht voor voedsel- en energieproductie. Leven in en met de natuur. Blurring: wonen/werken/recreëren en produceren.	Noordzijde Best. Goed bereikbaar vanaf A58 en A2. Ligging nabij Groene Woud.	gesloten watersysteem, 100% gasloos	gezondheid, duurzaamheid, waterhuishouding	50% lokaal en 50% regionaal. Eigen groei bevolking/huishoudens is groot. Doelgroep 35-55jr trekt aan in Best. Vooral vraag naar koop. Woonwens 14% goedkoop, 56% middelduur, 30% duur (koop en huur). Vanwege ligging aantrekkelijk voor kenniswerkers en forensen.
Brandevoort	Afronding Brandevoort-zuid	Bestaand stedelijk gebied	Globaal bestemmingsplan met onherroepelijke uitwerkingsplannen		Smart District verder opgepakt. Besluit college inzake gasloos bouwen. Eerder al besluit om 'oude kwaliteit' weer op te pakken, meer vraaggericht te bouwen (bungalows, hofjes, CPO).	1550-675 nog te starten (Veste en Hazenwinkel), 875 in realisatie of ontwikkeling		Bouwclaimmodel. Gemeente heeft 850 woningen teruggekomen van corporatie. Geen volumes afsproken, alleen afnamerecht?	Zuid: 2020 (m.u.v. deel Hazenwinkel en deel Veste). Restant Hazenwinkel en Veste voor 2025	Brabantse vestingstad met daaromheen dorpse woonmilieu (buitens).	Westzijde Helmond, nabij A270. eigen station. Ten zuiden van spoor.		Romantisch wonen. Voorzieningen in Veste. Station. 'Sterk merk'.	Gevarieerd. Ca. 20% sociaal.
	Brandevoort: Brainport Smart District	Bestaand stedelijk gebied	Globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht	Smart District blijkt niet 'ver in de planontwikkeling'. Verhoudt zich daarmee niet tot de deelplannen van andere gemeenten die vooruitlopend op de uitwerking van het afsprakenkader al in ontwikkeling kunnen worden genomen.		1400-1800 (De Marke en Kranenbroek)			Eerste fase voor 2025, restant (Kranenbroek en restant Marke) voor 2032.	Proeftuin voor smart city.	idem, maar dan ten noorden van spoor.			
Blixembosch-buiten		Bestaand stedelijk gebied	globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht	Betreft laatste deelplan van Blixembosch-noord.	Geen specifieke acties.	180	Vanwege realisatie plateau één bouwstroom.	Hurks en BPD	2020-2024	Woningen gelegen op plateau. Langs zuidelijke rand lager gelegen park. Noordelijke rand betreft geluidswal met daarin enkele 'wal-woningen'.		Gasloos, warmtepomp, zonnepanelen (ambitie).	Plateau.	"Overloop bestaand Blixembosch (roltrap - huidige bewoners betreffen jonge gezinnen en starters, mn <35 jr.). 86% uit Eindhoven. Doorstromers stad (roltrap) Kenniswerkers (internationaal vestigingsmilieu)
Ekenrooij-zuid		Zoekgebied verstedelijking		Betreft nieuw concept n.a.v. afsprakenkader.	Geen specifieke acties. Landschapsarchitect ingehuurd. Planvorming moet nog opgestart worden	200, maar waarschijnlijk minder agv zeer exclusief woonmilieu	Kan vanaf 2020, ca. 10 won./jaar.	geen, wel 9 verschillende grondeigenaren, gemeente is grootste partij	2020-2030?	zeer exclusief woonmilieu.	In kern Aalst, ten zuiden van wijk Ekenrooij, ten oosten van N69.	n.n.b.	Kavelgrootte die elders niet of lastig te krijgen is.	Top-segment. Zeer Exclusief woonmilieu. Voor de regio
Nuenen-west		Bestaand stedelijk gebied	Onherroepelijk globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht	Verzoek ingediend om begrenzing groenblauwe mantel aan te passen. Fase 3 boven Europa-laan wordt eventueel na 2030 gerealiseerd	in 2013 is het plan herzien wb fasering en positionering. In 2015 is hierover besloten.	Totaal 1575 woningen (waarvan 100 al gerealiseerd)	3 fases: fase 1 (midden): 730 woningen, fase 2 (zuidelijk gebied)395 en fase 3 (noordelijk deel) 450	Samenwerkingsovereenkomst Nuenen-west bv (BPD). Afnamegarantie gronden gedurende 20 jr.	tot 2035, ca 80 woningen per jaar	Gemoedelijke brabantse wijk.	Tussen Nuenen en Eindhoven, ten noorden en zuiden van Europa-laan.	BENG vanaf 2020, gebruik van zonne-energie en smart-lighting.	Dommeldal als belangrijkste oriëntatie. Smart Society	23,4% sociaal (huur en koop). 150 zelfbouwkwavels. 60 woningen met zorg, 12 woningen beschermd wonen.
Meerhoven	Bosrijk	Bestaand stedelijk gebied	Onherroepelijk plan, moederplan Meerhoven	bestemmingsplan aan te passen, afronding wijk (150 gerealiseerd, nog 280 woningen te gaan)		386		overeenkomst met consortium is beëindigd, gemeente voert nu regie	2019-2020 1e cluster, laatste oplevering 2022	beelden in een beeldentuin, enkel bezoekersparkeren in openbare ruimte, geen privetuinen, groenstructuur handhaven,	Ten westen van A2/N2.	(deel) aansluiten op biomassacentrale, duurzaamheid is een selectiecriteria	het stedenbouwkundig concept: beelden in een beeldentuin, nicheprodukt voor de regio	doorstromers van Meerhoven, expats,
	Meerrijk	Bestaand stedelijk gebied	Onherroepelijk plan	ze zijn bezig met plaanpassing, minder grondgebonden, nakijken in aantallen of hier al rekening mee is gehouden	Geen specifieke acties. Verdichting eerder al in gang gezet.				2018 t/m 2022	Centrum van Meerhoven: voorzieningen en woningen	Ten westen van A2/N2.		Voorzieningen, stedelijkheid, nabij N2, HOV.	Eindhovenaren, expats. Doorstromers.
Tongelrese Akkers			Onherroepelijk plan sinds 2008	bestemmingsplan dient geactualiseerd te worden, ontwikkelaars en gemeenten willen versnellen	verdichting onderzocht, en aandeel middelduur huurwoningen	900 op basis van oorspronkelijk plan (na de verwerking van de verdichting worden dit er ca. 950)	diverse deelplannen in een opeenvolgende bouwstroom. Afhankelijkheid zit in de deelplannen aan de kanaalzone (deze werken als de geluidswerende voorziening tav de geluidscirkel van DAF)	"Ontwikkel- en exploitatie-overeenkomst en allonges en anterieure overeenkomsten met Ballast Nedam gesloten 57 woningen in 2 deelplannen doorgelegd naar BL Huisvesting."	2022	jaren dertig stijl	aan de oostzijde van de stad gelegen, direct naast het spoor, Eindhovens kanaal gelegen aan de zuidzijde, tegen de wijk Doornakkers aan	"reeds aantal IQ-woningen gerealiseerd, groot aandeel nog te realiseren krijgen een hoog duurzaamheidsniveau, ook duurzaamheid in de openbare ruimte wordt onderzocht door BNO"	duurzaamheid, woonwijk in een groene setting, ligging nabij centrum Eindhoven, jaren 30 stijl	Eindhovenaren, doorstromers nabijgelegen wijken, starters
Waalre-noord	Heistraat	zoekgebied verstedelijking		200 woningen in fase 2, maar kunnen er uiteindelijk ook 150 worden agv exclusief woonmilieu.	landschapsarchitect ingeschakeld en bureau om doelgroep nader te bepalen	200, wellicht 150	150-200 woningen fase 2 tot 2025. Kleinere deelplannen binnen fase. BP pas als deelplan aan bod komt. Ca. 40 won. per jaar.	35 won. Dura Vermeer en fase 1 heistraat zuid van Grunsven	40 won per jaar	exclusief woonmilieu	Noordzijde Waalre. Bereikbaar vanaf A2 via Veldhoven. Ligging nabij werklocaties (fiets). Onderdeel ontwikkeling landschapspark De Hogt (recreatie).	Hoge ambitie, streef-nom, score GPR 10 op energie en 9 overige criteria	Dorps wonen nabij [centrum] stad. Hoger kwaliteit openbare ruimte, bos tot in achtertuin	oorspronkelijk: 30% goedkoop, 40% middelduur, 30% duur. Differentiatie is afhankelijk van nieuwe ontwikkeling en beoogde doelgroep.
	West	Zoekgebied verstedelijking		on hold		200								
Zilverackers	Huysackers	Bestaand stedelijk gebied	Globaal bestemmingsplan. Nieuw bestemmingsplan Huysackers in oktober vast te stellen.			430	Dorp wordt gerealiseerd in snelheid van ca. 100-150 won. jaar.		2018-2021	Oorspronkelijk concept: Kempische dorpen in het groen.	Ten westen van wijk Zonderwijk. Ten noorden van A67. Nabij bedrijventerrein De Run	Ambitie: gasloos en 0 op de meter.	Dorp in het groen, ontsloten via A67.	22% sociale huur. Goedkope koop. Middeldure huur en koop, dure koop.
	Bosackers en Schootackers	Bestaand stedelijk gebied	Globaal bestemmingsplan		Strategische verkenning naar fase 2 drie dorpen (voorheen deelplannen Bosackers en Schootackers) gestart.		Bouwstroom aansluitend aan Huysackers. Volgens nieuw concept (nog geen besluitvorming) eerst verdichten langs bestaande linten, daarna verder invullen gebied met kleine projecten.		2022-2030	Nieuw concept: wonen in het landschap, met 1 dorp als kern voor voorzieningen.	idem	Ambitie: gasloos en 0 op de meter.	Wonen in het landschap. Groen tot aan de voordeur.	Vooralsnog: 22% sociale huur. Goedkope koop. Middeldure huur en koop, dure koop.



# STEDELIJK GEBIED!

## BIJLAGE 2: ONDERBOUWING PLANOLOGISCHE VOORWAARDEN

### 1. HUIDIGE PLANOLOGIE EN WONINGBOUWCAPACITEIT

In merendeel van de locaties is reeds sprake van een woonbestemming. Merendeel van de bestemmingsplannen zijn reeds onherroepelijk en globaal van aard met een uitwerkingsplicht. In een aantal gevallen is actualisatie gewenst ivm de 10 jaarstermijn (Nuenen west, Meerhoven en Tongelresche akkers)

- **Aarle:** ontwerp bestemmingsplan, 880 won
- **Blixembosch:** onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, 180 won
- **Brandevoort BSD:** onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, 1.500 won
- **Brandevoort zuid:** onherroepelijk bestemmingsplan, reeds uitgewerkt, 1.000 won
- **Ekenrooi zuid:** agrarische bestemming, 150 a 200 woningen
- **Nuenen west:** onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, 1.475 won
- **Meerhoven Meerrijk:** onherroepelijk bestemmingsplan, reeds uitgewerkt, 300 won
- **Tongelresche Akkers:** onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, 600 won
- **Waalre noord fase 1 en 2:** agrarische bestemming, 315 woningen
- **Waalre noord fase 3:** agrarische bestemming, 200 woningen
- **Zilverackers Huysackers:** onherroepelijk bestemmingsplan, 450 woningen
- **Zilverackers overige twee dorpen:** onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, 800 won

**Conclusie:** Aan de hand van de woningbouwaantallen worden de plannen Blixembosch, Brandevoort zuid, Meerrijk, Tongelresche Akkers en Huysackers naar verwachting vóór 2022 gerealiseerd. Deze plannen krijgen bij een wijziging of actualisatie een directe bouwtitel mee.

De bestemmingsplannen voor Ekenrooi zuid en Waalre noord worden pas opgesteld en in procedure gebracht wanneer er een duidelijke marktvraag is. Deze (kleinere)bestemmingsplannen krijgen dan een directe bouwtitel.

De locaties Aarle, Brandevoort Noord, Nuenen west en Zilverackers(twee dorpen) hebben een langere looptijd en realiseren ook woningen na 2022. Wanneer hiervoor bestemmingsplannen opgesteld dan wel geactualiseerd worden geldt dat zij voor een deel een directe bouwtitel en voor een ander deel uitwerkingsplicht dan wel wijzigingsbevoegdheid opnemen.

### 2. PLANSCHADE EN VOORZIENBAARHEID ORGANISEREN

Wanneer in de plannen een uitwerkingsplicht dan wel wijzigingsbevoegdheid opgenomen wordt bestaat de kans dat planschadeclaims ingediend worden. Met name wanneer de locatie niet in handen is van een gemeente maar van een derde. Immers de nieuwe planologische maatregel beïnvloedt in negatieve zin de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de eigenaar.

Wanneer de gemeente voorzienbaarheid organiseert krijgt de eigenaar van de grond de tijd om binnen een afzienbare tijd (bijvoorbeeld 2 jaar) het woningbouwplan te ontwikkelen. De gemeente kan voorzienbaarheid creëren in de vorm van bijvoorbeeld het uitbrengen van een visie waarin zij aangeeft de bestemming van de locatie te willen wijzigen. Wanneer de eigenaar voldoende tijd krijgt om de bestemming alsnog te realiseren vermindert dat de kans op het succesvolle planschadeclaims.

Het organiseren van voorzienbaarheid is dus aan de orde wanneer sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan dat een directe bouwtitel geeft en waar de grond in eigendom is van derden.

Een bestemmingsplan met uitwerkingsplannen heeft geen directe bouwtitel. In theorie zou hier geen planschadeclaim ingediend kunnen worden. Echter zijn er natuurlijk wel verwachtingen gewekt naar de grondeigenaar. Met deze partijen moet de gemeente in ieder geval het gesprek aangaan.

# STEDELIJK GEBIED!

Eigendomsituatie en type bestemmingsplan:

- Aarle: ontwerp bestemmingsplan, gemeentelijk eigendom, overeenkomsten met derden
- Brandevoort BSD: onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, gemengd eigendom
- Nuenen west: onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, gemengd eigendom, overeenkomsten met derden
- Zilverackers twee dorpen: onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, gemengd eigendom

**Conclusie:** uit bovenstaande opsomming blijkt dat op dit moment geen enkele locatie een bestemmingsplan met directe bouwtitel heeft. Om planschadeclaims voor te zijn zou het creëren van voorzienbaarheid dus niet nodig zijn. Echter in de meeste locaties zijn reeds overeenkomsten met private partijen gesloten. De bestemming wijzigen van wonen naar bijvoorbeeld agrarisch, ingeval een wijzigingsbevoegdheid betekent bijna vanzelfsprekend dat zij toch planschade in gaan dienen. Ook al heeft het bestemmingsplan geen directe bouwtitel, er zijn wel verwachtingen gewekt en contracten gesloten. De gemeente dient dus op zijn minst in gesprek te gaan met de contractanten wanneer de wijzigingsbevoegdheid opgenomen wordt in de nieuwe bestemmingsplannen. En een duidelijke visie en motivering aan te geven waarom zij de bestemming wenst te wijzigen.

Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid kan enkel daar waar nog geen bestemmingsplan met bestemming wonen vigeert. Dit zou dus enkel voor Aarle gelden, maar in dit project heeft de gemeente al geruime tijd geleden vele overeenkomsten met derden gesloten (bouwclaimmodellen).

### 3. LADDER DUURZAME VERSTEDELIJING

Uit jurisprudentie blijkt dat voor wonen geldt, dat voor nieuwe woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Dit betekent dat de behoefte aan het voorgenomen plan aangetoond moet worden, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht.

Wanneer de locatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt en de behoefte is aangetoond voldoet de locatie aan de ladder. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken.

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol (hier geldt dus een uitgebreide motiveringsplicht).

Locaties binnen of buiten bestaand stedelijk gebied:

- Aarle: zoekgebied bestaand stedelijk gebied
- Brandevoort BSD: binnen bestaand stedelijk gebied
- Nuenen west: binnen bestaand stedelijk gebied
- Zilverackers twee dorpen: binnen bestaand stedelijk gebied

Bij zowel uitwerkings- als wijzigingsplannen kan de Laddertoets worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan. In de planregels van het moederplan moet dan expliciet worden bepaald dat in het kader van het uitwerkings- of wijzigingsplan een Laddertoets moet worden uitgevoerd.

Op het niveau van het moederplan zal de uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid natuurlijk wel moeten voldoen aan de eisen van artikel 3.1 van de Wro (toets aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening) en artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro (de uitvoerbaarheidstoets). Dat betekent dat aannemelijk moet worden gemaakt dat er binnen de planperiode behoefte bestaat aan de in het moederplan voorziene ontwikkeling. Voor wijzigingsbevoegdheden geldt dat de behoefte aan een ontwikkeling nog niet vast hoeft te staan. Wel moet duidelijk worden gemaakt dat de behoefte aan de ontwikkeling zich binnen de planperiode zal kunnen voordoen. Er zijn verschillen tussen de Laddertoets en de uitvoerbaarheidstoets. Het belangrijkste is dat in het kader

# STEDELIJK GEBIED!

van de uitvoerbaarheidstoets, de behoefte niet zonder meer aan de hand van een vraag- en aanbodanalyse onderbouwd hoeft te worden. Bovendien lijkt minder betekenis toe te komen aan de in het kader van de Ladder vereiste inventarisatie van de ontwikkelmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (voor zover het planologisch besluit betrekking heeft op een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied). Door in het kader van de uitvoerbaarheid zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de Ladder kunnen procesrisico's geëlimineerd worden.

**Conclusie:** enkel voor de locatie Aarle geldt dat zij uitgebreid moeten motiveren waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Wanneer in het bestemmingsplan voor delen een wijzigingsbevoegdheid dan wel een uitwerkingsplicht wordt opgenomen kan deze motivering deels worden doorgeschoven naar het moment van vaststellen van het wijzigingsplan of uitwerkingsplan. Op dat moment kan de behoefte (wellicht) eenvoudiger gemotiveerd worden. In het moederplan moet nog wel (op hoofdlijnen) aangetoond worden dat de bestemming realiseerbaar is.

## 4. MOGELIJKHEDEN VAN DE CRISIS EN HERSTELWET

De Crisis- en herstelwet biedt mogelijkheden om nu al te experimenteren met de mogelijkheden die de Omgevingswet in de toekomst zal gaan bieden. Het gaat dan bijvoorbeeld om projecten waarvoor een bestemmingsplan met verruimde reikwijdte kan worden vastgesteld. Deze projecten worden opgesomd in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet dat periodiek wordt aangevuld met nieuwe projecten (de zogenoemde tranches).

Voor bestemmingsplannen met een verruimde reikwijdte is het mogelijk om een planperiode van twintig jaar te hanteren, in plaats van een reguliere planperiode van tien jaar. Ook op deze bestemmingsplannen is -als het een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft- de Ladder van toepassing. Maar het is vaak eenvoudiger om de behoefte bij een bestemmingsplan met een looptijd van twintig jaar te onderbouwen dan bij tien jaar.

Nuenen west is reeds voor de 16e tranche<sup>14</sup> aangemeld, de looptijd van het oroject kan hiermee verlengd worden tot 20 jaar. Ook voor Brandevoort BSD is de crisis en herstelwet van toepassing. Wellicht kunnen ook Aarle en Zilverackers (twee dorpen) hiervoor aangemeld worden.

## 5. VORMEN VAN BESTEMMINGSPLANNEN

Bij het opstellen van bestemmingsplannen kan gekozen worden uit verschillende planvormen:

- **Gedetailleerd bestemmingsplan**

Voor bestaande woonwijken, bedrijventerreinen etc. is een gedetailleerd bestemmingsplan de meest aangewezen vorm.

- **Gedetailleerd bestemmingsplan**

Bij te ontwikkelen gebieden kan er gekozen worden voor een globaal bestemmingsplan, al dan niet met uitwerkingsplicht. Hierbij worden de belangrijkste uitgangspunten voor een gebied vastgelegd. Op basis van een gedetailleerd bestemmingsplan en een globaal bestemmingsplan kunnen rechtstreeks omgevingsvergunningen verleend worden. Bij een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht moet het bestemmingsplan eerst uitgewerkt worden voordat er vergunningen verleend kunnen worden.

- **Combinatie**

Binnen een bestemmingsplan kunnen meerdere planvormen gecombineerd worden.

- **Uitwerkingsplicht**

Een bestemmingsplan kan een rechtstreekse bouwtitel hebben, maar er kan ook gekozen worden voor een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Deze planvorm kan bijvoorbeeld zinvol zijn wanneer bij het mogelijk maken van een nieuwe ontwikkeling nog niet precies duidelijk is hoe deze ontwikkeling eruit gaat zien. Een dergelijk bestemmingsplan moet eerst worden uitgewerkt voordat er omgevingsvergunningen voor het bouwen kunnen worden verleend.

<sup>13</sup> De Rijksoverheid moet overigens nog een besluit nemen over de 16e tranche.

# STEDELIJK GEBIED!

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast met daarin een uitwerkingsplicht met daarbij uitwerkingsregels. Hiermee geeft de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders de plicht mee om tijdens de duur van het bestemmingsplan een uitwerkingsplan op te stellen binnen de kaders van de uitwerkingsregels. Met deze planvorm heeft de gemeenteraad invloed op de verdere uitwerking van een ontwikkeling.

Het uitwerkingsplan moet binnen de planperiode (10 jaar) van het moederplan uitgewerkt worden. Het uitwerkingsplan gaat deel uitmaken van het bestemmingsplan. Toetsing aan de Lader voor duurzame verstedelijking kan worden naar geschoven naar het moment van vaststelling van het uitwerkingsplan. Op hoofdlijnen moet bij het uit te werken bestemmingsplan (=moederplan) de haalbaarheid worden aangetoond (oa ook behoeftetoets). Een deel van de onderzoeken kan als voorwaarde in de uitwerkingsregels worden opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld opgenomen worden dat aangetoond dient te worden dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie op een bepaalde locatie. Je hoeft deze onderzoeken (die niet perse noodzakelijk zijn in het kader van de haalbaarheidstoetsing) dan nog niet bij het 'moederplan' uit te voeren, maar pas bij het uitwerkingsplan.

- **Wijzigingsbevoegdheid**

Bij nieuwe ontwikkelingen die nog niet geheel duidelijk zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan kan ook gekozen worden voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid mag geen structurele wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk maken. De onderliggende bestemming blijft gelden tot van de wijziging gebruik is gemaakt.

De haalbaarheid van een wijzigingsbevoegdheid moet in het bestemmingsplan aangetoond worden. Het verschil met de uitwerkingsplicht is dat een plan met een wijzigingsbevoegdheid zelf al een compleet bestemmingsplan is waarop bouwvergunningen kunnen worden verleend. Daarnaast is het een bevoegdheid en niet een verplichting. Burgemeester en wethouders mogen de bevoegdheid gebruiken maar zijn het niet verplicht.

De wijzigingsbevoegdheid wordt via het moederplan aan burgemeester en wethouders gegeven.

Met een wijzigingsbevoegdheid wordt door de gemeente aangegeven wat de toekomstige functie op een bepaald perceel zou kunnen zijn. Tot het moment dat van de wijziging gebruik wordt gemaakt blijft de onderliggende bestemming van toepassing. Daarna komt de onderliggende bestemming te vervallen. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigingsplan.

De wijzigingsbevoegdheid bevat voorwaarden waaronder het college van Burgemeester en Wethouders medewerking kunnen verlenen aan het wijzigen van de bestemming op een perceel om deze functie mogelijk te maken.

**Samenwerking**

*in het* **STEDELIJK GEBIED!**