



Informatienota raad

Ambitiedocument De Drie Dorpen

Voor vragen

Email: Paul.Leemans@veldhoven.nl
Datum B en W: 6 juni 2016
MyCorsa: 16bs00378

Kennisnemen van

Het Ambitiedocument De Drie Dorpen, met programmatische en ruimtelijke uitgangspunten voor de uitwerking van De Drie Dorpen. Deze uitgangspunten blijven binnen de door uw raad vastgestelde strategische kaders, zoals opgenomen in het bestemmingsplan De Drie Dorpen en in de structuurvisie Zilverackers. Het inhoudelijke accent ligt op het als eerste te bouwen dorp Huysackers. Het Ambitiedocument is de vervanger van het programma van eisen (PvE) uit 2010.

Inleiding

Woningbouwlocatie De Drie Dorpen vormt met circa 1.500 woningen de grootste toekomstige woningbouwontwikkeling binnen de gemeente Veldhoven. Na het masterplan in 2006 heeft uw raad in 2009 de structuurvisie Zilverackers en vervolgens een globaal bestemmingsplan voor De Drie Dorpen vastgesteld. Alvorens De Drie Dorpen planologisch uit te werken, heeft ons college in 2010 een programma van eisen (PvE) en een voorlopig ontwerp voor Huysackers vastgesteld. Vanwege de crisis op de woningmarkt is de ontwikkeling van De Drie Dorpen in 2012 opgeschort.

De aantrekkende woningmarkt en de voortvarende ontwikkeling van Oerle-Zuid zijn aanleiding om te starten met de ontwikkeling van de volgende fase van Zilverackers. Het streven is om vanaf 2018 in het eerste dorp van De Drie Dorpen (Huysackers) te starten met woningbouw. De vooruitzichten op de woningmarkt voor de korte termijn zijn positief en bieden kansen, voor de toekomst zijn er nog volop vraagtekens. De woningwet is veranderd en provinciale prognoses zijn bijgesteld. Ook gemeentelijk beleid en visies worden momenteel herzien (o.a. Woonvisie, ruimtelijke koers voor Veldhoven en visie op jeugd en sport).

Omdat er al veel geld is geïnvesteerd en er op dit moment een tekort is aan nieuwbouwwoningen, is het niet wenselijk gebiedsontwikkeling De Drie Dorpen op nieuw beleid te laten wachten. Omdat een aantal uitgangspunten uit het PvE 2010 verouderd is, heeft ons college een nieuw ambitiedocument vastgesteld binnen de eerder door uw raad vastgestelde kaders. Het ambitiedocument is een vertaling van het PvE uit 2010 in de nieuwe context van gebiedsontwikkelingen. De gemeente staat aan de lat om strategische doelstellingen te realiseren, maar heeft hiervoor andere (markt)partijen nodig.

Vanwege het maatschappelijke belang van de ontwikkeling van De Drie Dorpen houden wij uw raad graag op de hoogte. Tijdens de beeldvormende raadsavond van 12 april is ook gebleken dat uw raad behoefte heeft aan informatie.



Kernboodschap

Om de ontwikkeling van De Drie Dorpen op te starten, was het PvE 2010 niet geschikt. Het ambitiedocument voldoet aan de door de gemeenteraad vastgestelde kaders (bestemmingsplan De Drie Dorpen en structuurvisie Zilverackers).

Het doel van het ambitiedocument is niet om strak geformuleerde eisen neer te leggen, maar juist om integrale uitgangspunten voor de ontwikkeling te formuleren die de huidige en toekomstige wensen van de markt kunnen opvangen. Zo kan de beoogde kwaliteit van de nieuwe woonwijken worden gerealiseerd binnen een ruimtelijk en financieel haalbaar plan. In het document zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

- ◆ Een uitvoering volgens de principes uit het masterplan West en de structuurvisie Zilverackers;
- ◆ Aansluiten op het dorps landschap (Landschapsplan Zilverackers), het realiseren van dorpen ingepast in het groene en agrarische landschap;
- ◆ Goede bereikbaarheid en ontsluiting (o.a. door aansluiting op de westelijke ontsluitingsroute, de Zilverbaan);
- ◆ Een hoogwaardige leefomgeving;
- ◆ Een hoge leefkwaliteit;
- ◆ Veel aandacht voor duurzaamheid (zoals NOM-woningen);
- ◆ Hoogwaardige openbare ruimte;
- ◆ Een sluitende grondexploitatie.

Kern van de opzet van het ambitiedocument is flexibiliteit. Dit betekent niet dat er geen duidelijke ambities zijn. Naarmate de realisatie concreter wordt bij de uitwerking van de plannen zal een weloverwogen en integrale afweging gemaakt worden over de invulling van de ambities binnen de kaders van uw raad.

Het ambitiedocument is anders vormgegeven dan het PvE: daar waar het PvE concrete kaders op diverse thema's bood, geeft het ambitiedocument integrale uitgangspunten voor ontwikkeling. Waar nodig stelt het ambitiedocument harde uitgangspunten, waar mogelijk biedt het ambitiedocument een toekomstbeeld dat gedurende de uitontwikkeling van de plannen steeds concreter ingevuld kan worden. Hiermee kan (samen met marktpartijen) gezocht worden naar de beste en meest optimale invulling van de ambities, in een integrale afweging tussen doelstellingen, kwaliteit en financiën.

De uitwerking van de ambities wordt per dorp concreet gemaakt samen met marktpartijen. Voordeel van deze aanpak is dat fasegewijs de beste oplossingen gezocht kunnen worden, waarbij lessen uit een eerdere fase meegenomen kunnen worden naar een volgende fase. Doordat de gemeente eigenaar is van de grond, blijft ze de regie behouden op de uitwerking, en kan ze toezien op het behalen van ambities in de samenwerking met marktpartijen.

Vervolg

Voorafgaand aan het samenstellen van dit ambitiedocument zijn gesprekken gevoerd met marktpartijen, waaronder woningcorporaties. Op basis van het ambitiedocument wordt een marktconsultatie gehouden onder meerdere bouwende ontwikkelaars met ervaring op het gebied van Nul op de Meter (gelet op de ambities over duurzaamheid). Het ambitiedocument geeft in deze samenwerking met marktpartijen een robuuste koers in de diverse kwalitatieve aspecten van de ontwikkeling, zodat per dorp en gefaseerd samen met marktpartijen gezocht kan worden naar de meest optimale invulling van de ambities.

Zo spoedig mogelijk start het college met de planologische uitwerking van het bestemmingsplan voor Huysackers en sluiten wij overeenkomsten met marktpartijen.



Het stedenbouwkundig plan zal in opdracht van het college worden uitgewerkt en vertaald in een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan voor de openbare ruimte en bouwgrondexploitatie. Als nieuwe ontwikkelingen en/of nieuw vastgesteld beleid aanleiding zijn voor het bijstellen van het ambitiedocument, zullen wij uw raad informeren of vragen om besluitvorming.

Streven is om in 2018 te starten met de realisatie van woningen. In het volgende overzicht staan de stappen vanaf nu benoemd om tot realisatie te komen.

Nieuwe planning begin 2016:		2				0				1				5				2				0				1				6				2				0				1				7				2				0				1				8			
STAPPENPLAN/PLANNING DE DRIE DORPEN (Huysackers)		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4																				
stap 1	vertraging in herijking uitgangspunten																																																																
	voorbereiding archeologie + herstart verwerving Huysackers																																																																
stap 2	opstellen ambitiedocument (P&P met kernteam)																																																																
	heroriëntatie/marktconsultatie Huysackers																																																																
	strategisch college/beeldvormende raad (12 april)																																																																
	ambitiedocument in college																																																																
	resultaten marktconsultatie/ontwerp/bge in college																																																																
stap 3	selectie marktpartijen (intentie/realisatieoek)																																																																
	VO woningen																																																																
	DO woningen/start verkoop																																																																
stap 4	DO stedenbouwkundig plan/VO Inrichtingsplan																																																																
	geohydrologisch onderzoek, bkp,																																																																
stap 5	uitwerkingsplan 1e dorp (op termijn planherziening dorp 2/3)																																																																
	o.a. motivering duurzaamheidsladder																																																																
stap 6	DO Inrichtingsplan																																																																
	bestek bouwrijpmaken																																																																
	aanleg Zilverbaan																																																																
	aanbesteding/uitvoering																																																																
stap 7	omgevingsvergunning/grondoverdracht																																																																
stap 8	bouwen woningen																																																																

Bovenstaande planning heeft een ambitieus tijdsfad. Wij vinden het belangrijk deze planning te halen, om te kunnen zorgen voor een doorlopend aanbod van woningen binnen de gemeente: de ontwikkeling van Huysackers sluit hiermee aan op de uitgifte in Oerle-Zuid.

Communicatie en samenspraak

Uw raad is tijdens een beeldvormende raadsavond (d.d. 12-4-16) geïnformeerd over de stand van zaken van de ontwikkeling De Drie Dorpen en heeft daarbij aangegeven graag geïnformeerd te willen blijven over het project. Zodra de ontwerpfase wordt afgerond, zal ook het ontwerp voor Huysackers met uw raad worden gecommuniceerd en vindt brede externe communicatie plaats.

Bijlagen

Bijlage 1: Ambitiedocument De Drie Dorpen, d.d. 06-06-16.