

Technische vragen Senioren Veldhoven inzake Vaststellen bestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp'

t.b.v. oordeelsvormende raadsvergadering op 29 maart

Agendapunt 6.04: Vaststellen bestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp'

Bij vergelijkbare plangebieden als de Zilverackers zien we vaak naast professionele bouwpartijen die een deel van de wijk in aanbouw willen realiseren ook burgers die in groepsverband een deel van de wijk willen bouwen. Ook in Oerle hebben een dergelijke zogenaamde CPO bouwgroep gezien. Motieven kunnen wisselend zijn. Ze kunnen eigen accenten aan het straatdeel willen geven, maar men kan ook door uitschakeling van een professionele partij mogelijk voordeliger bouwen omdat de marge die een dergelijke partij normaal neemt in de CPO groep verdeeld gaat worden

1. In hoeverre zijn in het plangebied Kransackerdorp zogenaamde CPO groepen actief?
2. Met hoeveel groepen is de Gemeente in gesprek?
3. In welke stadia bevinden zich die CPO groepen en zijn er vanuit de Gemeente al afspraken gemaakt en/of toezeggingen gedaan richting die groepen?
4. Moeten CPO groepen aan andere voorwaarden voldoen dan professionele ontwikkelaars en zo ja, hoe luiden die voorwaarden

Antwoord:

1. Op dit moment zijn een 6-tal Bouwgroepen actief in het Kransackerdorp, die als Collectief Particulier Opdrachtgeversschap kunnen worden aangemerkt.
2. Zie antwoord vraag 1
3. De initiatieven zijn getoetst en beoordeeld om de kwaliteitsambities voor Zilverackers. In principe zijn hiervoor locaties gereserveerd. Enkele groepen hebben hun plannen uitgewerkt, voldoen aan de voorwaarden van de Woningbouwversnelling en zijn concreet onderdeel van de Woningbouwplanning van Zilverackers. Met andere bouwgroepen zijn we in gesprek en moeten nog afspraken worden gemaakt.
4. Nee voor alle initiatieven gelden de zelfde ambities, uitgangspunten (beleid) en wettelijke kaders.

Ter informatie is bijgevoegde PDF met een samenvatting van de stand van zaken Bouwgroepen.

Zilverackers

Introductie

Vanuit de gemeente Veldhoven is de wens ontstaan om beter aan te sluiten op de regionale identiteit, te reageren op de regionale woonbehoeften én ruimte te bieden aan innovatieve woonmilieus en initiatieven. Dit wordt prachtig samengevat in de ontwikkelvisie die de gemeente in 2018 publiceerde.

Deze ontwikkelvisie benadrukt het belang van nieuwe onderscheidende woonvormen op het gebied van duurzaamheid, participatie en inclusief bouwen.

Om aan deze ontwikkelvisie te voldoen, zijn we in 2019 aan de slag gegaan met het realiseren van CPO-initiatieven in Zilverackers.

Voordelen CPO

- Volledige zeggenschap over het plan qua ontwerp, vormgeving, plek en afwerking. Hierdoor is CPO geschikt voor bijzondere doelgroepen met duurzame doelstellingen.
- Het bouwen in een 'bouwgroep' levert schaalvoordeel op: de woningen worden goedkoper omdat keuzes vooraf met elkaar worden afgestemd.
- Buren leren elkaar goed kennen en vormen zo een inclusieve community.



Kernkwaliteiten CPO Zilverackers

- **Innovatie** – Het gebruik van slimme technologie in de plannen.
- **Mobiliteit** – Duurzame mobiliteit en extra aandacht voor voet- en fietsgangers.
- **Duurzaamheid en voetafdruk** – Circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.
- **DNA van de plek** – De plannen versterken of dragen bij aan de prachtige natuurlijke omgeving.
- **Gemeenschap verbinden** – Sociale cohesie en inclusiviteit staan centraal bij de bouwgroepen.
- **Groen tot aan de voordeur** – Minder hittestress door groen op de grond, daken en gevels.
- **Vraaggericht ontwikkelen** – We stimuleren co-creatie en geven de bouwgroepen zoveel mogelijk vrijheid in de uitwerking van hun plannen.

Momenten

- Augustus 2019: Livegang website www.zilverackers.nl: overdonderd door de enorme interesse en reactie.
- December 2019: 16 bouwgroepen schreven zich in waarvan er nu 6 doorgaan met de volgende stappen.
- Februari 2020: aanvullende eisen m.b.t. Woningbouwversnelling opgesteld en gecommuniceerd.
- Vanaf december 2019 organiseerden we verscheidene Meet Ups. Deze waren drukbezocht en het enthousiasme was voelbaar. Tijdens de laatste twee Meet Ups op 13 februari 2020 en 3 september 2020 presenteerden de bouwgroepen hun plannen. Daar werd bijzonder enthousiast op gereageerd, o.a. door wethouder Hans van de Looij. Ook hij was bijzonder te spreken over de haalbaarheid, verscheidenheid én de kwaliteit van de plannen.

Extra voorwaarden WBV (feb 2020)

1. 100% afzetrisico afdekken
2. Betrekken procesbegeleider
3. Betrekken vastgoedpartner



Ecodorp Klein Oers
Veld Hof
Zandparelacker
CPO Boserf
Wonen voor Gevorderden
Woongaard Parkgroep



Bouwgroepen

- De bouwgroepen die zijn doorggegaan met het proces voldoen allen aan de bovengenoemde kernkwaliteiten.
- De drive van de initiatiefnemers is hoog om de plannen succesvol te voltooien en meerderen hebben al procesbegeleiders of architecten aangesteld om de plannen verder uit te werken.
- De initiatieven hebben een grote verscheidenheid en spelen in op de regionale woonbehoeften: van een superduurzaam off-grid zelfvoorzienend Ecodorp tot een community van ouderen die samen actief oud willen worden.

Afspraken en verwachtingen

- Tijdens de laatste Meet Up heeft de gemeente alle bouwgroepen een plaats gegeven in één van de ontwikkelvlekken.
- Er zijn samenwerkingen aangegaan met lokale ondernemers of corporaties om dit voor elkaar te krijgen.
- Deze toewijzing hebben de bouwgroepen nodig gehad om door te gaan met de volgende stappen, zoals het inschakelen van architecten en procesbegeleiders.
- De gemeente heeft ook de fasering en planning gecommuniceerd naar de bouwgroepen conform de kaart op de volgende bladzijde.



Zilver ackers

Kaart CPO - Vierde Meet Up

Onderstaande kaart is op de Meet Up van 3 september naar de bouwgroepen gecommuniceerd. Hierop staat duidelijk aangegeven welke CPO bouwgroepen kunnen landen op de desbetreffende ontwikkelvlekken.

Ook staat de volgorde van fasering aangegeven. In de Meet Up is de planning nog verder toegelicht met momenten van definitief ontwerp tot bouwrijpmaken tot start bouw. Aan de hand van deze toezegging hebben de bouwgroepen besloten door te gaan met het proces en hebben zij architecten en procesbegeleiders in de hand genomen om de plannen verder te ontwikkelen.

