



# ZILVER ACKERS

WONEN IN HET GROEN MET DE STAD OM DE HOEK



gemeente  **Veldhoven**

De Drie Dorpen  
Beeldvormende Raad  
4 juli 2016

# Agenda :

- 10 min. { • **Aanleiding en terugblik**
  - Samenvatting beeldvormende raad 12 april jl.
  - Strategische kaders (rollen raad/college)
  - Stand van zaken
  
- 15 min. { • **Oerle-Zuid: Regie op proces en kwaliteit**
  
- 15 min. { • **Ambitiedocument De Drie Dorpen**
  - Verschillen ten opzichte van PVE 2010
  - Ontwikkelingen duurzaamheid
  
- 15 min. { • **Marktconsultatie De Drie Dorpen**
  - Ontwikkelingen in gebiedsontwikkeling
  - Doel samenwerking
  - Toelichting marktconsultatie
  
- 15 min. { • **Vervolgstappen Plan van Aanpak De Drie Dorpen**
  
- ? min. { • **Vragen**

# Aanleiding en terugblik (1/3)

*Presentatie beeldvormende raad d.d. 12-04-16*

- **Samenvatting**

- Terugblik Zilverackers en stand van zaken deelprojecten;
- Crisis woningmarkt en gevolgen Zilverackers;
- Actualisatie 2015 en vervolgstappen De Drie Dorpen.

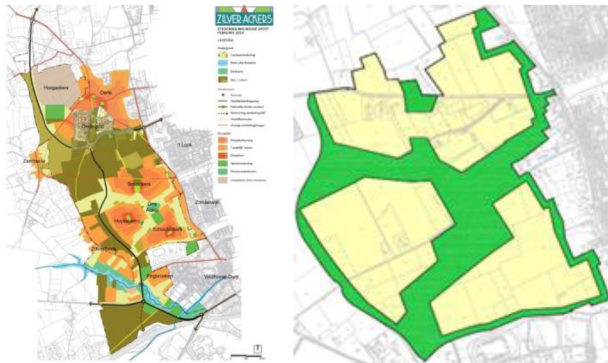
- **Kernboodschap**

- Markt en beleid in ontwikkeling, zolang geen nieuw beleid is vastgesteld is huidig beleid uitgangspunt;
- Programma van Eisen (door college vastgesteld) op onderdelen achterhaald en behoefte aan ambitiedocument en afstemming op marktontwikkelingen;
- Graag aan voorzijde informeren.

# Aanleiding en terugblik (2/3)

Strategische kaders: rolverdeling raad / college

**Raad:**



SV-2007

>

BP 2009/2011

**College:**



> PvE + Schets 2010



> ~~SBP + BKP Huysackers 2011~~

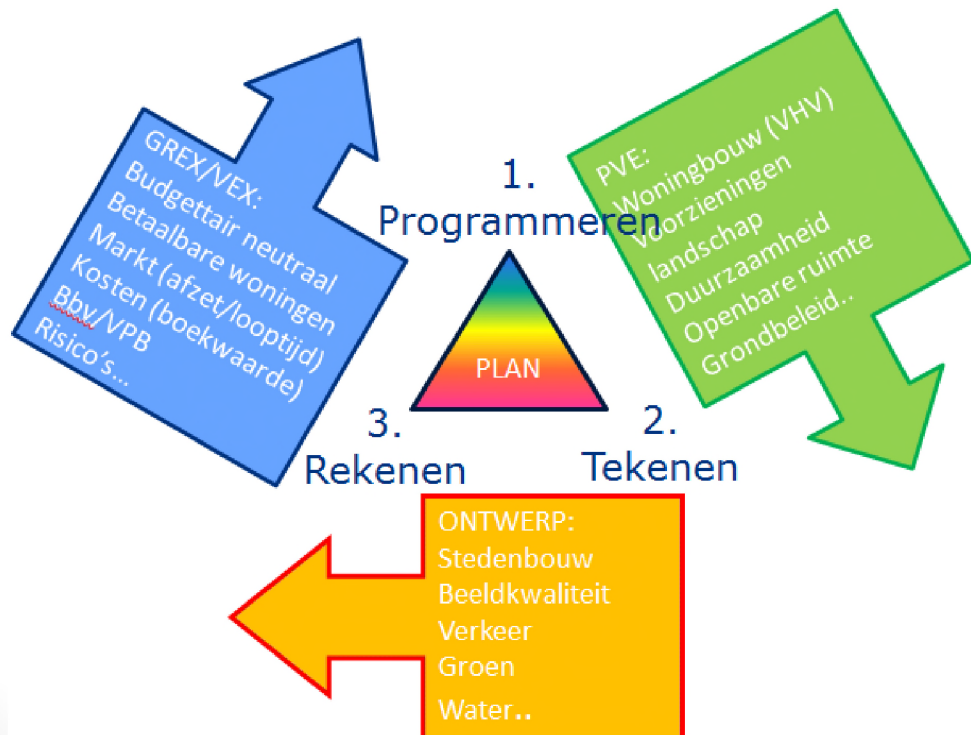


Beeldkwaliteitsplan naar raad  
Bestemmingsplan herziening naar raad

# Aanleiding en terugblik (3/3)

## Stand van zaken proces

- **Plan komt tot stand via integraal en iteratief proces**
  - Ambitiedocument (PvE, o.a. duurzaamheid)
  - Ontwerpproces (stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteit)
  - Rekenen (opstalexploitatie / grondexploitatie)



# Oerle – Zuid: voorbeeld voor De Drie Dorpen (1/2)

*Gemeente heeft regie op proces en kwaliteit*

- **Vergelijking Oerle-Zuid met De Drie Dorpen**
  - Oerle-Zuid is binnen de kaders van de raad gerealiseerd:
    - Masterplan Veldhoven-West;
    - Structuurvisie Zilverackers;
    - Bestemmingsplan.
  - In project Oerle-Zuid zijn ook heroverwegingen gemaakt:
    - Crisis aanpak woon/werklocaties 2012;
    - Herziening bestemmingsplan Oerle-Zuid fase 2 en 3.
  - Inmiddels 3<sup>e</sup> fase in verkoop, succes.
  - Uitnodiging voor wandeling door Oerle-Zuid.

# Oerle – Zuid: voorbeeld voor De Drie Dorpen (2/2)

*Gemeente heeft regie op proces en kwaliteit. Door: Peter Verschuren (Bureau Wissing)*

ruimtelijke  
denkers

wissing

*een dorp in Zilverackers; dat wordt geen gewoon dorp,  
dat wordt  
een mooi dorp!...*





De eerste impressie van een dorp in  
Zilverackers:



# MASTERPLAN VELDHOVEN WEST

## LEGENDA

### Ondergrond

- Coulistenlandschap
- Beek, plas-draszone
- Beekzone
- Bos

### Infrastructuur

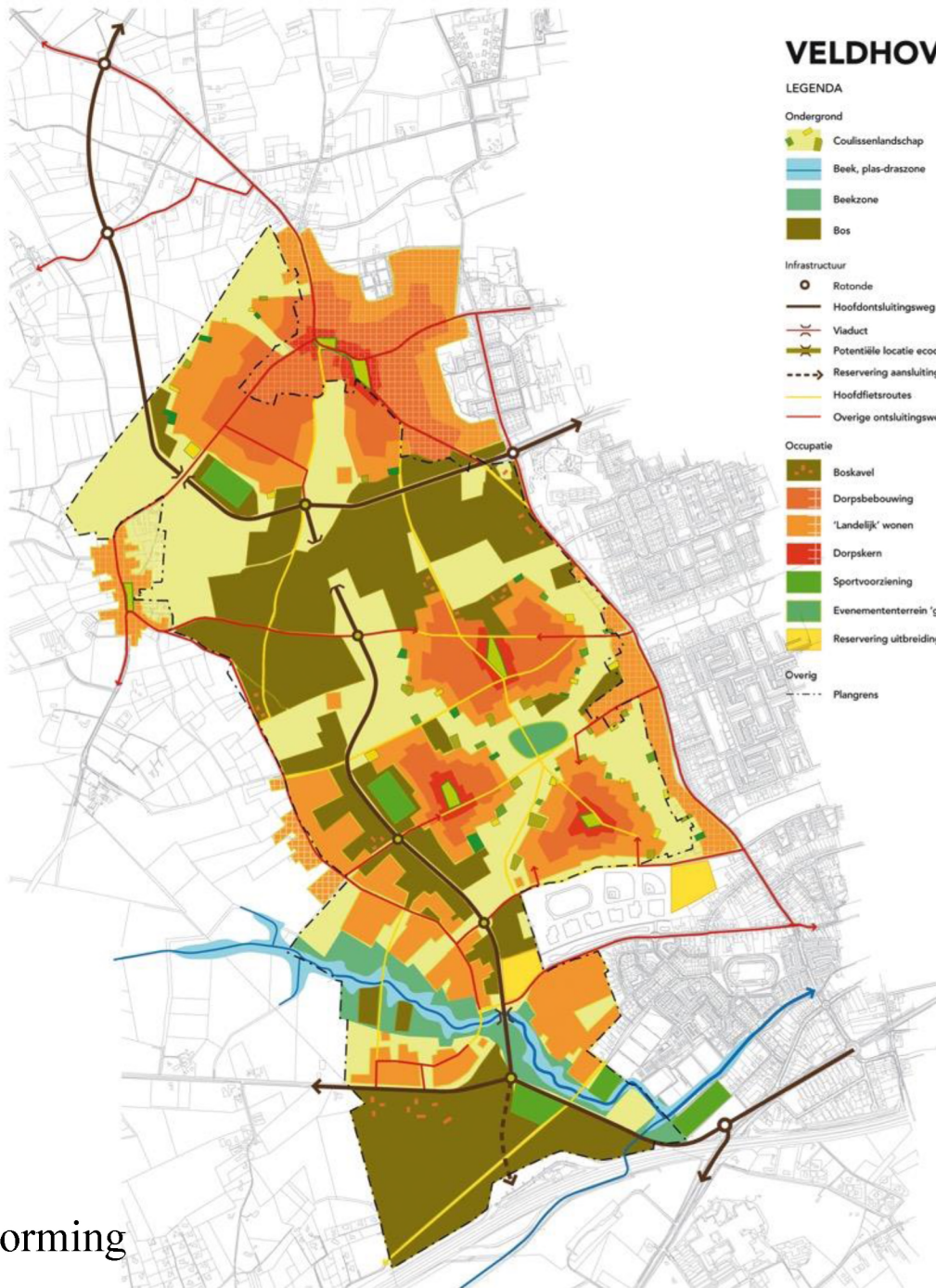
- Rotonde
- Hoofdontsluitingsweg
- Viaduct
- Potentiele locatie ecodeut
- Reservering aansluiting A67
- Hoofd fietsroutes
- Overige ontsluitingswegen

### Occupatie

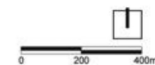
- Boskavel
- Dorpsbebouwing
- 'Landelijk' wonen
- Dorpskern
- Sportvoorziening
- Evenemententerrein 'groene hart'
- Reservering uitbreiding Kempen Campus / Zwembad

### Overig

- Plangrens



De eerste planvorming





- LEGENDA**
- erf
  - bestaand erf
  - zorgvulter nader uit te werken
  - openbaar groen
  - spelen in openbaar groen
  - h/baan
  - parkeerhof
  - parkeerplaats
  - woning
  - verbijzondering
  - verbijzondering zicht-eisen)
  - bestaande bebouwing
  - appartement
  - parkeergarage appartement
  - caport
  - garageberging
  - onderdoorgang onder bouwvolume
  - overdekte poort
  - poort
  - luismuur
  - lint
  - poort
  - luismuur
  - voetgangersbrug
  - fietspad
  - voetbaldiplen
  - trap
  - talud
  - greppel en infiltratiezone
  - waterleiding beschermingszone
  - bomen (nieuw)
  - bestaande bomen
  - boomplanten
  - bestaand bos
  - houtwal/singel
  - nieuwe natuur
  - stuwewal
  - haag
  - hekwerk
  - H
  - honden uitlaatsplaats
  - S
  - speelplek

Project: Veldhoven West		 	10-4-2009 RG 16-4-2009 AB 22-4-2009 RG
Titel: Verkavelingsplan Oerle fase 1			
Opdrachtgever: Gemeente Veldhoven		 ruimtelijke denkers	<b>wissing</b>
Planstatus: VG	Gezien d.d.:		
Getekend: Rogier Geuld	Datum: 1-11-2007		
Kaartblad: 1	Schaal: 1:1000		
Tek. 083501-A000-00	Versie: 15		

Aan deze tekening kunnen geen aanspraken op volledigheid, juistheid of anderszins wettelijke aansprakelijkheid worden gemaakt.

<sup>1</sup> De eerste dorpsuitbreiding: Oerle-Zuid



# 'De drie dorpen'



**Bosackers**

**Huysackers**

**Schootackers**

## structuurschets

### uitgeefbaar terrein

- plangebied
- gebied dorpen
- uitgeefbaar gebied
- bestaande woningen
- bestaande bedrijven

### voorzieningen

- kavel (incl parkeren)
- suggestie footprint gebouw
- parkeren school en sporthal
- kavel detailhandel/ horeca
- suggestie footprint detailhandel/ horeca

### groenstructuur

- veld
- bos / houtwal
- bomenrij
- groenstructuur in het veld
- solitaire boom / boomgroep
- bestaand groen

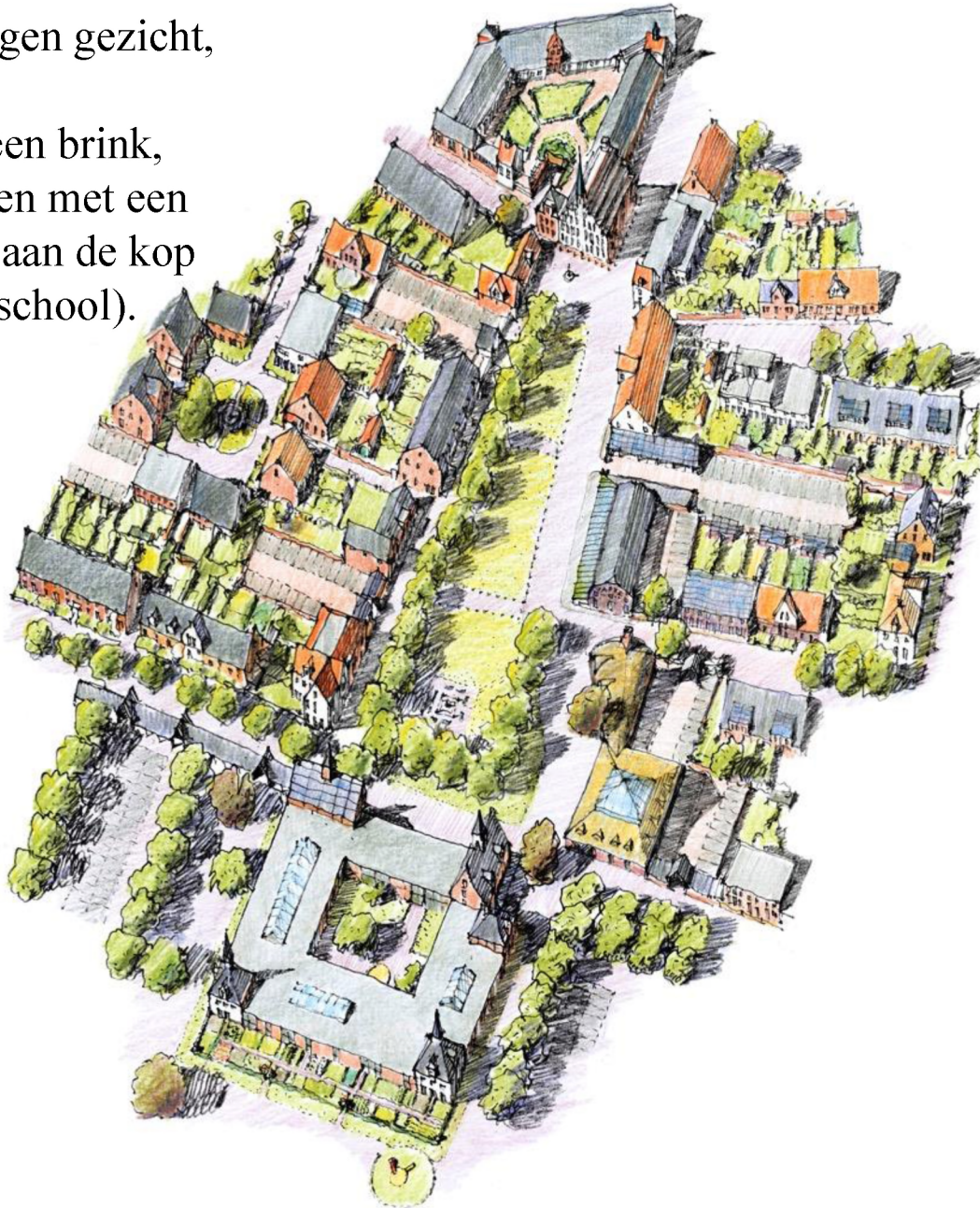
### verkeersstructuur

- hoofd autoroute
- autoroute / erf
- fiets/voetgangers route
- doorgaande fietsroute



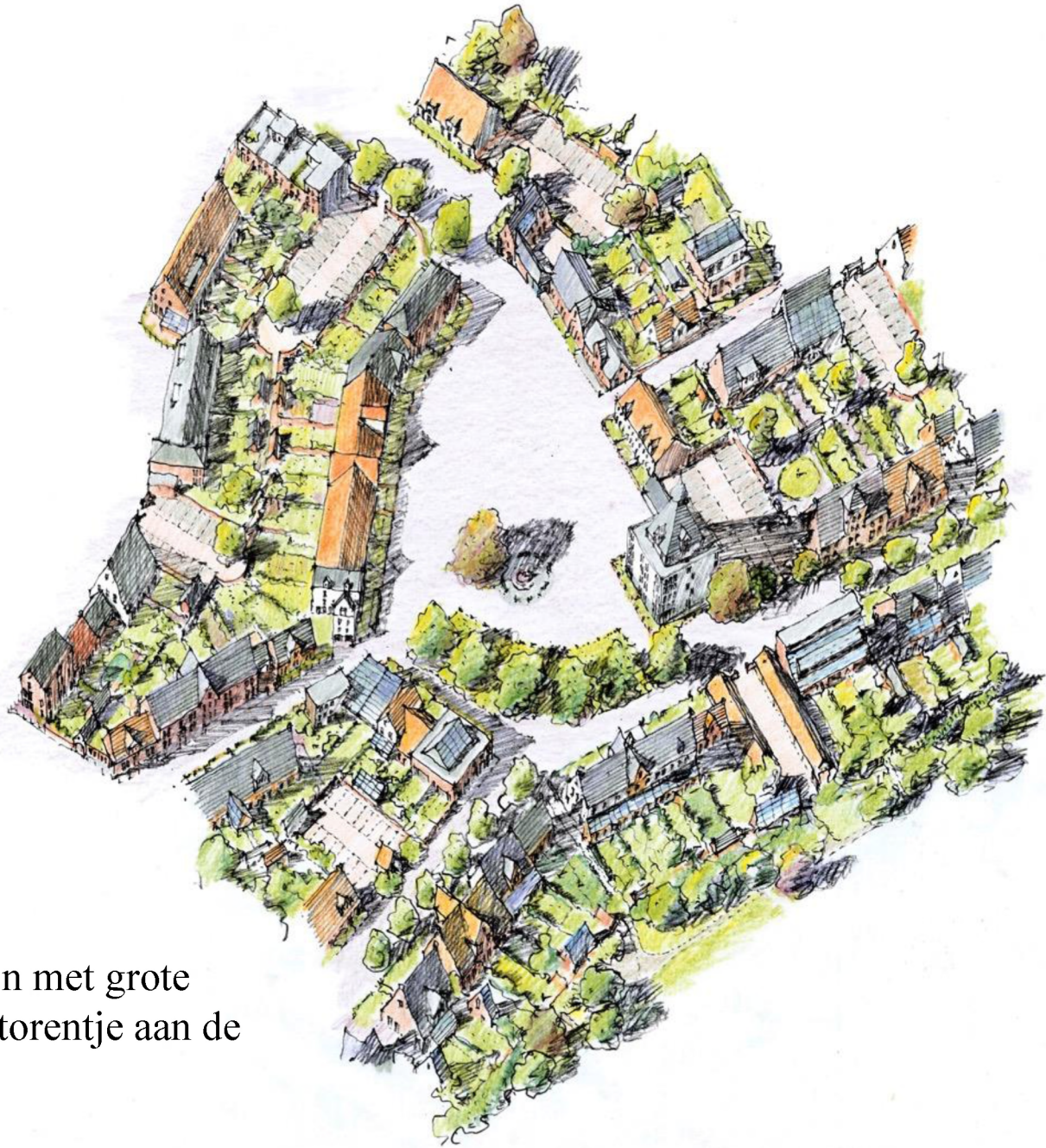
Krijgen alle een eigen gezicht,

bijvoorbeeld met een brink,  
langwerpig en groen met een  
bijzonder gebouw aan de kop  
(bijvoorbeeld een school).



Of anders: een brink driehoekig en  
groen





of geplaveid, en met grote  
bomen en een torentje aan de  
rand



en met een mooie dorpsrand, die uitkijkt over de velden



In traditionele stijl,



*of klassiek*



of modern



met levendige straatwanden en  
accenten op de hoeken,



aan het eind van de straat altijd een mooie  
gevel





Met mooie details



De CPO-deelnemers konden allen wat anders doen





en kozen verschillende ramen,  
baksteendecoraties en nog veel meer



en een eigen stoep voor het huis



En door die poort lopen we naar het pleintje verderop...



*en zo voort!*

ruimtelijke  
denkers

**wissing**

# Ambitiedocument De Drie Dorpen (1/3)

*Verschillen ten opzichte van Programma van Eisen 2010*

- **Doelstellingen conform programma van eisen 2010:**
  - Dorpen in het groen conform principes masterplan en structuurvisie;
  - Aansluiten op landschapsbeleidsplan;
  - Goede ontsluiting/bereikbaarheid (o.a. aansluiten WOR);
  - Hoogwaardige leefomgeving, leefkwaliteit en openbare ruimte;
  - Veel aandacht voor duurzaamheid;
  - Sluitende grondexploitatie.
- **Verschillen ten opzichte van programma van eisen 2010:**
  - Meer nadruk op integrale ambities (meer flexibiliteit in uitwerking);
  - Verschuiving in programma (minder maatschappelijk, meer wonen conform Woonvisie 2010 en Concept-Woonvisie 2016);
  - Ambitie duurzaamheid aangescherpt naar nul op de meter;
  - Actualiseren operationele randvoorwaarden: HWA, CROW, milieu.

# Ambitiedocument De Drie Dorpen (2/3)

*Toelichting op duurzaamheid door Suzanne de Zoeten*

## **Wat wordt verstaan onder duurzaamheid:**

- Milieu zo beperkt mogelijk belasten
- Zo hoog mogelijke leefomgevingskwaliteit
- Economisch haalbaar

## **Duurzaamheid op 3 niveaus:**

- stedenbouwkundig plan
- openbare ruimte
- woning

# Ambitiedocument De Drie Dorpen (3/3)

*Ambities stedenbouwkundig ontwerp en openbare ruimte*

## Thema's:

**Water:** omgang met regenwater, zuiveren afvalwater

**Groen:** dorpen in het groen, natuur, stadslandbouw

**Mobiliteit:** parkeren, laadpalen, fiets, OV

**Materiaalgebruik:** milieuvriendelijke, duurzame materialen

**Leefbaarheid:** voorzieningen

**Flexibiliteit:** niet alles ligt al vast



# Ontwikkelingen duurzaamheid (1/10)

## Regenwater



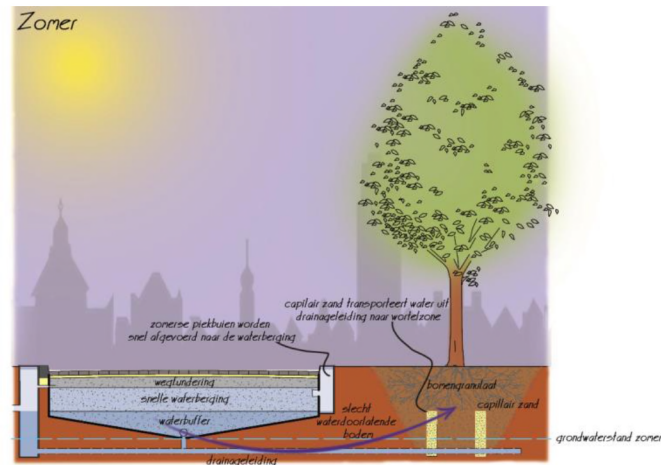
Wadi's



Groene parkeerplaatsen



Afkoppelen daken



Klimaatboom



# Ontwikkelingen duurzaamheid (2/10)

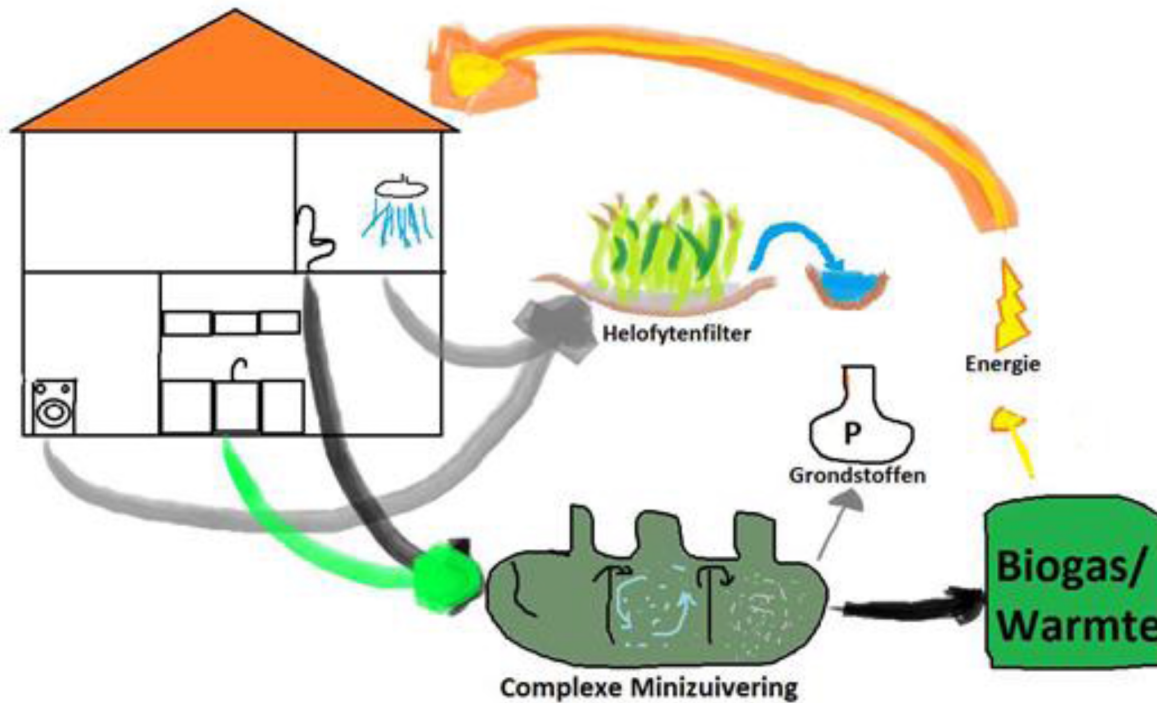
*Afvalwater*



“Living Machine”

# Ontwikkelingen duurzaamheid (3/10)

## Afvalwater



Verkennen lokaal zuiveren afvalwater (én energieproductie?)

# Ontwikkelingen duurzaamheid (4/10)

*Groen*



# Ontwikkelingen duurzaamheid (5/10)

*Mobiliteit*



# Ontwikkelingen duurzaamheid (6/10)

*Woonniveau*

## Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR) en energie



### **Milieu:**

Materiaalgebruik (Milieuprestatieberekening MPG), omgang met water

### **Gezondheid:**

Geluid, luchtkwaliteit in huis, comfort en licht

### **Gebruikskwaliteit:**

Toegankelijkheid, levensloopbestendig, veilig (Woonkeur en pluspakket Veiligheid van Woonkeur, SWK-garantie)

### **Toekomstbestendig:**

Flexibiliteit

### **Meerkosten GPR:**

zeer beperkt door overlap met MPG, Woonkeur en levensloopbestendig bouwen

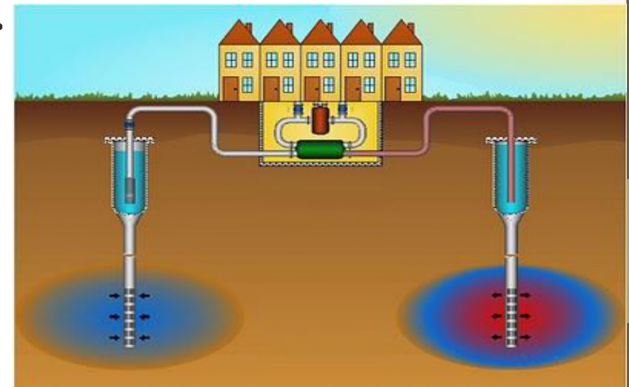
# Ontwikkelingen duurzaamheid (7/10)

## *Woonniveau Zilverackers*

2008: GPR 7.5 gemiddeld met deeltijfer energie tenminste 7.  
(Oerle Zuid)

2010: GPR 8 gemiddeld met deeltijfer energie tenminste 8.  
(Eerste dorp van 3 Dorpen). Idee was een collectief energie-  
systeem, maar dit werd onrendabel door vertraging in de  
bouw.

2016: GPR 7,5 – 8 gemiddeld, zónder energie.  
Energie: Nul op de Meter (NOM)



# Ontwikkelingen duurzaamheid (8/10)

*Woonniveau*

## Waarom aparte energie ambitie?

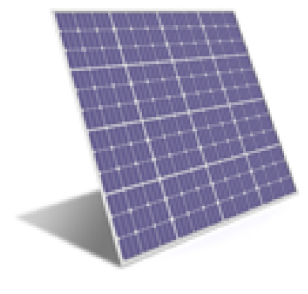
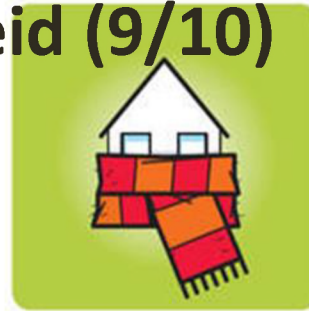


- Energieprestatie eisen in het Bouwbesluit (EPC) steeds verder aangescherpt.
  - 2008: EPC 0,8
  - 2016: EPC 0,4
  - 2020: EPC 0,0 (=BENG: Bijna Energie Neutraal Gebouw)
- Woningen hebben groot aandeel in totaal energieverbruik  
Veldhoven: 32%
- Streven landelijk: in 2050 alle bestaande woningen NOM

# Ontwikkelingen duurzaamheid (9/10)

*Woonniveau*

## Energie: Nul op de Meter (NOM)



- NOM is BENG plus het elektriciteitsverbruik voor apparaten
- Voor NOM hogere hypotheek mogelijk
- Woningcorporaties vragen een Energieprestatievergoeding
- Gemeente heeft veel grond in eigendom= zeggenschap
- Gemeenten in de regio realiseren voorbeeldprojecten NOM, met een hele wijk NOM is Veldhoven koploper
- NOM betekent gasloze wijk: college moet energievisie maken

**Meerkosten NOM:** ca. €10.000 per woning, maar woonlasten stijgen niet



# Ontwikkelingen duurzaamheid (10/10)

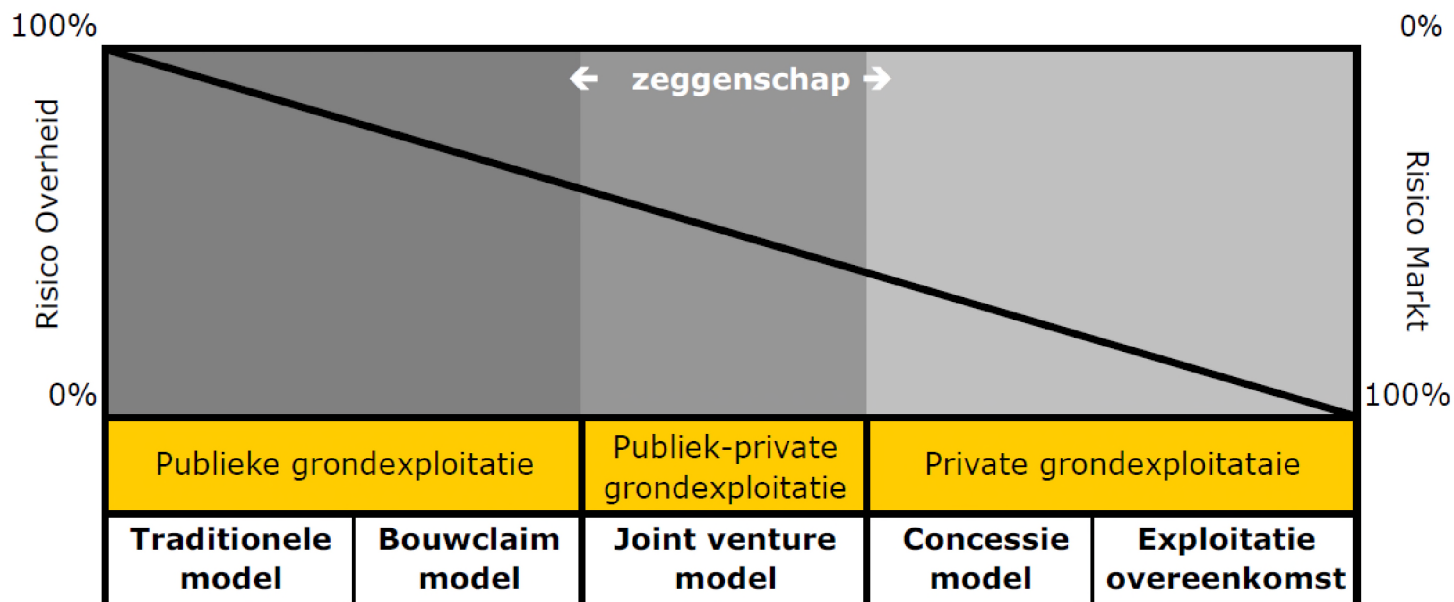
*Nul op de meter woningen*



# Marktconsultatie De Drie Dorpen (1/4)

Toelichting op marktconsultatie door Bob Langendoen (Plan & Project)

- **Doel: marktconformiteit, technische kennis, samenwerking, realisatie en afzetgaranties.**



Figuur 7 Risicoverdeling, samenwerking en zeggenschap in grondexploitaties

# Marktconsultatie De Drie Dorpen (2/4)

- **Risicoanalyse gemaakt op De Drie Dorpen:**
  - 29 risico's en kansen in beeld gebracht
- **Belangrijkste risico's:**
  1. Programma: Omvang woningbouw in relatie tot doorlooptijd; ladder verantwoording, regionale afspraken, geldigheid bestemmingsplan (10 jaar)
  2. Ambities: Stapeling van ambities kan leiden tot afhaken partijen (duurzaamheid, af te nemen woningen, volkshuisvestingsprogramma, beeldkwaliteit, grondprijzen, parkeren)
  3. Financieel: Stijgende rente in combinatie met langere doorlooptijd mede gelet op de reeds verworven percelen
  4. Geen marktconforme proefverkaveling.

# Marktconsultatie De Drie Dorpen (3/4)

- **Op basis van de vier risico's samen met marktpartijen verkennen tot hoever zij willen gaan en vervolgens de samenwerking bepalen**



- **5 partijen zijn gevraagd hun visie te geven op:**
  1. Een marktconforme proefverkaveling
  2. Het concept programma en de bijbehorende woningtypen
  3. Het voldoen aan de duurzaamheidsambitie (op welke wijze en zonder dit ten koste gaat van de grondprijs)
  4. Afnamegarantie (hoeveel woningen per jaar; welk type; zowel sociaal als vrije sector; voorverkooppercentage; parkeren zelf aanleggen)
  5. Welke randvoorwaarden stellen zij hieraan en welke risico's blijven over voor de gemeente.



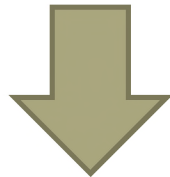
# Marktconsultatie De Drie Dorpen (4/4)

*Toelichting op marktconsultatie door Bob Langendoen (Plan & Project)*

- **Op basis hiervan wordt een notitie opgesteld (augustus) en een afwegingsmatrix gemaakt**



- **Gemeente kan op basis hiervan een verdelingsvoorstel maken en marktpartijen contracteren zonder dat zij het risico lopen op verrassingen**



# Plan van aanpak / planning (1/1)

Vervolgstappen De Drie Dorpen

1. Actualisatie + Ambitiedocument

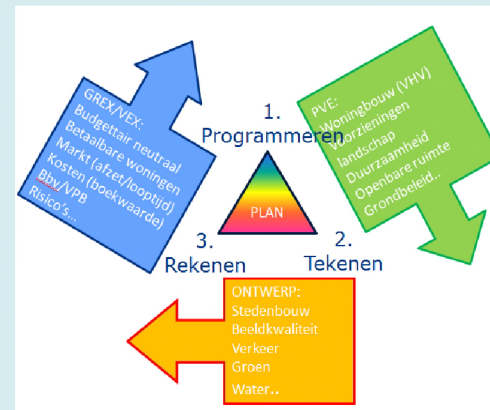
2. Overleg Marktpartijen

3. Besluitvorming (plan, bge, ontwikkelstrategie)

4. Planuitwerking

- Planologische procedure (vooronderzoeken + uitwerkingsplan)
- Voorbereiding uitvoering (inrichtingsplan + BKP)
- Bestekken + aanbesteding

5. Realisatie



2016

2017

2018

## Samenvattend (1/1)

- Ambities liggen vast;
- Ontwerpfase en marktconsultatie loopt;
- Regie bij gemeente;
- Huysackers als eerste dorp ontwikkelen;
- Beeldkwaliteitsplan later dit jaar op raadsagenda.

# Vragen?