

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

STEDELIJK GEBIED!

AFSPRAKENKADER WONEN 2017

Aantrekkelijke woonmilieus in
Stedelijk Gebied Eindhoven

oktober 2017

STEDELIJK GEBIED!

DE TREK NAAR BRAINPORT IS GAANDE: HOE BRENGEN WE IEDEREEN GOED ONDERDAK?

Brainport is booming. De economie groeit hier al jaren harder dan het landelijk gemiddelde. Dat zorgt voor extra werkgelegenheid en een positief migratiesaldo. Veel mensen willen zich graag in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) vestigen. Gevolg: een sterke huishoudensgroei en een aantrekkende woningmarkt.

De komende jaren zet deze ontwikkeling verder door. Eind 2016 heeft het kabinet Brainport Eindhoven erkend als het derde 'economisch kerngebied van nationale betekenis', naast de haven van Rotterdam en Schiphol. Deze nieuwe status is ook goed terug te zien in het nieuwe regeerakkoord geeft een extra impuls aan de regio. Een mooie uitgangspositie, maar ook een die verplichtingen schept. Zoals het ontwikkelen van aantrekkelijke woonmilieus, waarmee de woningzoekenden van binnen en buiten de regio kunnen worden geacommodeerd. Wanneer werknemers hier goed wonen, is dat ook weer interessant voor ondernemingen. Het hele vestigingsklimaat wordt zo bevorderd. Hier ligt de nieuwe en grote uitdaging voor de negen gemeenten in het SGE: gezamenlijk een passend woningaanbod ontwikkelen en 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. Noblesse oblige.

De opgave die voor ons ligt is meervoudig. In de eerste plaats: voldoende woningen om de groei van de bevolking op te vangen. We willen instromers kunnen aantrekken en starters en doorstromers vasthouden voor de regio. In de tweede plaats gaat het om de kwaliteit: een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus. Hoe bereiken we deze dubbele doelstelling? Door met de negen gemeenten woningbouwafspraken te maken. We stemmen programmatisch de woningbouwproductie af, vanuit een gezamenlijke visie op het wonen. Vervolgens ontwikkelen we gefaseerd de majeure en nieuwe projecten, zodat deze elkaar versterken en niet beconcurreren. Het geheel wordt zo meer dan de som van de delen.

STEDELIJK GEBIED!

DE PRINCIPES VAN DE AFSPRAKEN: KRACHTIG SAMEN OPTREKKEN

Negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven brengen gezamenlijk het wonen verder door deze set van overwegingen en uitgangspunten:

- Wij opereren als ware wij één gemeente: alle gemeenten werken loyaal mee aan deze afspraken en uitvoering ervan.
- Elke gemeente behoudt haar eigen bestuurlijke en financiële verantwoordelijkheid voor de woningbouwontwikkelingen.
- De Perspectiefnota 'Samen voor een sterke regio'¹ van het SGE is de basis. We werken deze verder uit en zorgen voor een verdiepingsslag.
- Een aanbod van goede woonmilieus met voldoende woningen draagt bij aan een beter woon-, leef-, investerings- en vestigingsklimaat. Dat is goed voor de concurrentiekracht van de regio.
- Elke woningbouwontwikkeling draagt hieraan bij en zorgt daarmee voor waardecreatie. Verschillende waarden, zowel financiële als maatschappelijke versterken de regio. Voor het Stedelijk Gebied hebben op dit moment de thema's innovatie, duurzaamheid, inclusiviteit en gezondheid de hoogste prioriteit. Kwaliteit gaat voor kwantiteit.
- Binnen de regio onderkennen we een aantal kwadranten². Deze kennen elk hun eigen specifieke woonmilieu. Deze benadering gebruiken we om woningbouwplannen te positioneren en te profileren.
- In onze woningbouwafspraken houden wij rekening met de lange termijn en de toekomstbestendigheid van woningen en woongebieden.
- We bouwen minimaal voor onze eigen lokale woningbehoefte, waarmee de autonome groei (demografische ontwikkelingen inclusief gezinsverdunding exclusief migratiecomponent) kan worden opgevangen.
- We hebben oog voor een gezonde balans tussen vraag en aanbod in de markt. De negen gemeenten hebben kennis van elkaars woningbouwplannen en zien elkaar niet als concurrenten maar juist als partners. Indien nodig trekken we samen op om regionaal dan wel lokaal zaken voor elkaar te krijgen (1+1=3).
- De financiële consequenties van onze keuzes brengen de gemeenten zelf in beeld en zij zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van oplossingen daarvoor. Dit kan in de vorm van een flankerend arrangement zijn waarbij gemeenten een beroep doen op elkaar en ook op de provincie.
- We willen afspraken maken die ons niet belemmeren in de ontwikkeling van een krachtige en innovatieve regio maar deze juist bevorderen. We maken dus flexibele afspraken zodat we te allen tijde in kunnen spelen op de markt en we altijd maatwerk kunnen leveren.
- Wij gaan op een andere wijze samenwerken met onze provincie, als partner in deze ontwikkeling. Als samenwerkingsverband sturen we zelf op de kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Hierbij is nauwlettend oog voor eventuele over- onderproductie en het voorkomen van leegstand en verloedering. Niet vrijblijvende procesafspraken, samenwerking en afstemming zijn daarbij belangrijker dan het sturen op getallen. Een goed periodiek overleg met de provincie, met als formele besluitvorming het RRO past hierin. We beschouwen dit als een pilot voor de wijze waarop de provincie met verschillende regio's kan gaan samenwerken.

¹ Zie bijlage 1 voor de Perspectiefnota 'Samen voor een sterke regio', september 2015

² In bijlage 2 worden de kwadranten nader geduid.

STEDELIJK GEBIED!

DE AFSPRAKEN: VISIE OP DE REGIO, WONINGBOUWONTWIKKELING, KENNISDELING, COÖRDINATIE EN MONITORING

Op basis van deze overwegingen en uitgangspunten komen de negen gemeenten tot deze afspraken:

VISIE OP DE REGIO

- A. De Perspectiefnota wordt door de negen gemeenten in samenwerking met de provincie nader uitgewerkt in een regionale visie op wonen. Waaraan elke gemeente invulling geeft via haar eigen woonvisie. Bij het opstellen van de regionale visie wordt de 'kwadrantenbenadering' gebruikt als verdieping. De visie is gebaseerd op feitelijke analyses en houdt rekening met andere belangrijke beleidsvelden in de regio. Hiermee worden de woningbouwplannen in het Stedelijk Gebied vervolgens op elkaar afgestemd.
- B. We werken de Brainport principes³ nader uit in praktisch hanteerbare principes en gebruiken deze als bindend kader bij alle nieuwe woningbouwontwikkelingen. Vanuit deze Brainport principes worden de thema's voor de waarde creatie aangedragen.

WONINGBOUWONTWIKKELINGEN

- C. We geven ruim baan aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening ruimte⁴.
- D. Alle overige initiatieven stemmen we op elkaar af, waarbij geldt dat we geen nieuwe uitleglocaties ontwikkelen, tenzij.....
Het portefeuillehoudersoverleg neemt hierover een unanieme beslissing. Uitleglocaties liggen buiten het bestaand stedelijk gebied zoals aangegeven in de provinciale Verordening Ruimte 2014.
- E. In principe beschouwen we de kwantitatieve provinciale prognoses 2017 als richtinggevend op het niveau van het Stedelijk Gebied. Hierbij maken we zo optimaal mogelijk gebruik van de ruimte die de Brabantse Agenda Wonen⁵ biedt. Door de woningbouwontwikkelingen goed te monitoren kunnen we ingrijpen op het moment dat dat nodig is en voorkomen we dat goede plannen voor de korte termijn (2021) worden tegengehouden op basis van de programmering op langere termijn (2030). Hierdoor ontstaat meer ruimte om snel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen.
- 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.

³ Zie bijlage 2 voor de Brainport principes

⁴ Zie bijlage 3 voor de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied in de Verordening ruimte

⁵ Brabantse Agenda Wonen, provincie Noord-Brabant, september 2017

STEDELIJK GEBIED!

KENNISONTWIKKELING EN -DELING

- G. We delen informatie met elkaar. Zo geven we invulling aan onze kwalitatieve ontwikkelambities.
- H. We maken met de negen gemeenten jaarlijks een budget vrij van € 50.000 voor het laten uitvoeren van extern onderzoek.
- I. We ondersteunen elkaar maximaal bij onderwerpen waar nog kennis op moet worden ontwikkeld, bijvoorbeeld over gezonde verstedelijking, klimaatarchitectuur en energietransitie.
- J. Wij betrekken de 'markt' actief bij het opstellen van een visie op wonen en het ontwikkelen van kennis (corporaties, beleggers, projectontwikkelaars en toekomstige kopers/gebruikers).

COÖRDINATIETEAM

- K. We stellen een coördinatieteam in met gemeentelijke ambtenaren met regionale denkkraft en diverse expertises en een provinciaal ambtenaar. Voorstellen vanuit dit team worden door het portefeuillehoudersoverleg bekrachtigd (unaniem). Waar nodig worden afspraken op RRO-niveau formeel afgerond.
- L. Dit team krijgt de opdracht mee om alle beschikbare data bij de negen gemeenten, werkplaats wonen van het MRE, de 'markt' en de provincie op het gebied van migratie, behoeften, verhuisbewegingen et cetera, te verzamelen en te analyseren.
- M. Het coördinatieteam werkt de Brainport Principles uit en verdiept de kwadrantenbenadering.
- N. Daarnaast verzamelt dit team allerlei informatie rondom en over lopende en nieuwe woningbouwplannen in de regio en zorgt zij ervoor dat deze kennis gedeeld wordt.
- O. Minimaal 1 keer per jaar wordt op basis van de verzamelde en geanalyseerde informatie uit afspraak L, M en N het afsprakenkader gemonitord en indien nodig worden de afspraken aangepast.
- P. Dit coördinatieteam werkt de nadere afspraken over de negen majeure locaties uit (afspraak F).
- Q. Behalve inbreidings-, herstructurering, en transformatie locaties worden alle nieuwe bestemmingsplannen, - herzieningen en actualisaties op elkaar afgestemd. Deze plannen zijn in de stedelijke concentratiegebieden groter dan 75 woningen en in de kernen in landelijk gebied groter dan 25 woningen⁶. Het coördinatieteam adviseert hierover de portefeuillehouders.
- R. We laten onderzoeken hoe we kunnen komen tot één loket voor initiatieven voor bijzondere bouw- en woonvormen, op basis van het adagium 'customer first'. Hier kunnen gemeenten, marktpartijen en particulieren initiatieven aanmelden waarvoor ruimte gezocht wordt in de regio (bijvoorbeeld CPO, woongroepen, begeleid wonen, woon/zorgconcepten, bouwen voor senioren, woon/werkconcepten). Op basis van dit onderzoek wordt een concreet plan van aanpak opgesteld, waarbij een dergelijk loket vorm krijgt via het coördinatieteam. De ervaringen en de inzichten uit de analyse naar de werking van het 1-loket bedrijfshuisvesting bij Economie worden hierbij benut.

⁶ Zie bijlage 3 voor de duidingen stedelijke concentratiegebieden en kernen in landelijk gebied volgens de Verordening ruimte.

STEDELIJK GEBIED!

MONITORING

- S. Elke eerste woensdag van april vindt een voorjaarsconferentie plaats waarin we samen met de provincie terugblikken op voorgaand jaar en vooruitkijken naar komend jaar.
- T. Deze voorjaarsconferentie wordt door het coördinatieteam voorbereid en hierin wordt de monitoring van de afspraken besproken.
- U. Elk twee jaar worden de belangrijkste thema's voor de waarde creatie vastgesteld.

ROL VAN DE PROVINCIE

- V. De provincie zal zich in het kader van goed partnerschap inspannen om woningbouwafspraken mogelijk te maken en is bereid hierover in het RRO afspraken te maken. Op locaties waar herprogrammering en transformatie aan de orde zijn, gaat de provincie met de betrokken gemeente na of er vanuit provinciale opgaven een bijdrage kan worden geleverd. Verkenning van een dergelijk partnerschap kan gaan over thematisering van bestaande locaties, bijvoorbeeld de slimme wijk in Brandevoort (Brainport Smart District). Opgaven als Natuurnetwerk Brabant, energietransitie en Ruimte voor Ruimte kunnen een rol spelen bij herprogrammering/transformatie en het kwalitatief goed afronden van een locatie-ontwikkeling. In alle gevallen zal het gaan om maatwerk binnen bestaande kaders.

OVERIGE

- W. Deze afspraken vervangen de artikelen 4.5⁷ en 4.6⁸ uit het bestuursconvenant 2013.

⁷ Artikel 4.5. In het Convenant Stedelijk Gebied Eindhoven d.d. 9 maart 2005 zijn afspraken gemaakt over de realisatie van 10.000 woningen buiten de gemeentegrenzen van Eindhoven om tegemoet te komen aan de woningvraag vanuit Eindhoven (Eindhovense overloop). Inmiddels is er aanleiding om deze afspraken bij te stellen. Zo hebben gemeenten afspraken gemaakt op basis van het Alders-advies met gevolgen voor grootschalige woningbouwlocaties en is de woningmarkt totaal veranderd. Dit heeft met name gevolgen voor de 3.000 woningen die Son en Breugel zou gaan bouwen. Eind 2011 is daarover afgesproken om tot 1 januari 2015 niets te doen en die woningen "boven de markt laten te hangen" en af te wachten hoe de praktijk van de woningmarkt zich ontwikkelt. Mocht een van de gemeenten behoefte hebben om terug te komen op de gemaakte verdelingsafspraken, dan zullen de gemeenten daarover gezamenlijk een besluit nemen.

⁸ Artikel 4.6. De gemeenten onderzoeken de mogelijkheid om gezamenlijk majeure woningbouwprojecten te prioriteren en te faseren en presenteren uiterlijk 1-10-2013 een plan van aanpak

STEDELIJK GEBIED!

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, Tongerlese 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).

Concreet betekent dit voor de negen majeure locaties:

TABEL 1: KWALITATIEVE AFSPRAKEN

Woningbouw Plan	Maatregelen die al zijn genomen	Aanvullend besproken in het bestuurlijk gesprek	Nader uit te werken in de bestuursopdracht
Aarle	- Programma teruggebracht van 2.000 naar 1.015 naar 880 woningen. - Fasering is aangepast: 2019-2030	- Thematisering: kleinschalige voedselproductie - Maximale flexibiliteit met kleine bouwvelden - Voor lokale en regionale behoefte	Herijking van de positionering en profilering in de regio, daarop afgestemde programmering en fasering. Waarbij het huidige financieel kader (NCW 1/1/2017) nagenoeg gelijk blijft
Brandevoort	- Kwaliteit voor Brandevoort 2 minimaal opschroeven naar niveau van Brandevoort 1 - Inzet Brandevoort Brainport Smart District (ca 1.000 woningen) - Planperiode is verlengd naar 2032	- Bij de uitwerkingen wordt kwaliteitsslag via programmeren en wellicht verdunnen meegenomen - Op dit moment levert Brandevoort een bijdrage aan de lokale behoefte (72%)	Nadere positionering, profilering programmering in de regio, en daarop afgestemde fasering
Blixembosch	- Programmatische wijziging passend bij marktsituatie: middeldure huurwoningen - Nieuw stedenbouwkundig plan tbv markt en technische haalbaarheid	- Verstedelijken is hier niet mogelijk - Versnelling aanbrengen is wenselijk en mogelijk - Mn voor doorstromers uit bestaande wijk	Fasering

STEDELIJK GEBIED!

Woningbouw Plan	Maatregelen die al zijn genomen	Aanvullend besproken in het bestuurlijk gesprek	Nader uit te werken in de bestuursopdracht
Ekenrooi Zuid	- Nvt	- Thematisering: exclusief woonmilieu - Staat nu gepland voor 2027, maar kan naar voren getrokken worden - Mn voor regionale behoefte	Nadere positionering, profilering, programmering in de regio en daarop afgestemde fasering
Nuenen West	- Aanscherpen plan, passend bij huidige markt - Aanscherpen planconcept: nadruk op sociale samenhang - Dommeldal wordt door Eindhoven, Nuenen en provincie bij ontwikkeling betrokken - Planperiode is verlengd naar 2035	- Thematisering: sociale samenhang met uitwerking in Smart City - Flexibiliteit door uitwerking in kleine buurten - Dommeldal nog nadrukkelijker betrekken bij planvorming - Nu versnellen op termijn temporiseren is mogelijk - Bij de uitwerkingen wordt kwaliteitslag via programmeren en wellicht verdunnen meegenomen, maar is vanwege de huidige afspraken met private partij complex - Mn voor regionale behoefte - Komende jaren wordt uitsluitend gebouwd ten zuiden van de Europalaan. Noordelijk deel (8 ha) komt pas na 2030 eventueel aan de orde	Nadere positionering, profilering, programmering in de regio en daarop afgestemde fasering, Waarbij het huidig financieel kader (NCW 1/1/2017) nagenoeg gelijk blijft
Meerhoven Bosrijk en Meerrijk	- Plannen zijn aangepast op marktbehoefte, (C) PO en middeldure huur, meer flexibiliteit en versnelling (o.a. door droomhuisboek) - Bosrijk: regie weer bij de gemeente, plan van aanpak opgesteld o.a. meer mogelijkheden voor (C) PO. - Totaal in Meerhoven reductie van ca 550 woningen.	- Bosrijk: is al een bijzonder plan (niche) - Meerrijk: wordt al in hoge dichtheden gebouwd, meer verstedelijken is niet mogelijk. - Versnelling is reeds in gang gezet - Worden beiden voor lokale behoefte gebouwd.	Programmering Bosrijk
Tongerlese akkers	- Gesprekken met ontwikkelaar over verstedelijken en versnellen zijn in gang gezet - Kwaliteitsverbetering door verdergaande duurzaamheid in de wijk	- Versnelling is reeds afgesproken - Verstedelijking wordt onderzocht - Mn voor doorstromers uit centrum Eindhoven en bestaande wijk	Verstedelijken en fasering
Waalre Noord	-	- Thematisering exclusief woonmilieu, mits goedkoop programma in inbreidingslocaties kan landen - Flexibiliteit door kleine bouwvelden - Fase 3, ca 200 woningen kunnen als reserve fungeren - Versnellen is mogelijk, maar past dat bij het gewenste woonmilieu - Mn voor regionale behoefte	Nadere positionering, profilering, programmering in de regio en daarop afgestemde fasering
Zilverackers	- Ca 635 woningen geschrapt in structuurvisie - Verdunning tot 1250 woningen - Strategische verkenning opgestart (o.a. duurzaamheid, smart city, woonbehoefte) - Aandacht voor bijzondere woonvormen - Planperiode verlengd naar 2030	- Thematisering dorps wonen betrekken bij strategische verkenningen - Versnellen is mogelijk, daarna temporiseren - Wordt voor zowel lokale als regionale behoefte gebouwd	Nadere positionering, profilering, programmering in de regio en daarop afgestemde fasering

STEDELIJK GEBIED!

TABEL 2: KWANTITATIEVE AFSPRAKEN

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
Brandevoort	2.500	1.000	0	1.500
Blixembosch	180	0	n.v.t.	180
Ekenrooi Zuid	200	0	0	200 woningen, gepland in 2027
Nuenen West	1.475	250	0	1.225
Meerhoven Bosrijk	280	0	n.v.t.	280
Meerhoven Meerrijk	300	150	n.v.t.	150
Tongerlese akkers	600	278	n.v.t.	322
Waalre Noord	515	105	200 als reserve	210
Zilverackers	1.500	450	250	800

* Dit is het vertrekpunt voor de uitwerking van deze locaties. Het woningaantal kan bij de uitwerking niet stijgen, met uitzondering van de locatie waar verstedelijking wordt onderzocht (Tongerlese Akkers).

TUSSENTIJD

De woningen in de negen majeure locaties die zich al ver in de planontwikkeling bevinden wachten niet op bovenstaande afspraken. Zij gaan door. Dit betekent concreet dat de volgende woningen in ieder geval gerealiseerd worden:

Brandevoort:	1.000 woningen
Nuenen west:	250 woningen
Meerhoven Meerrijk:	150 woningen
Tongerlese akkers:	278 woningen
Waalre Noord:	105 woningen
Zilverackers:	450 woningen (1 dorp)

Om geen vertraging op te lopen worden al wel, indien noodzakelijk bestemmingsplannen in voorbereiding genomen. De beoogde bestemmingen worden als nader uit te werken onderdelen opgenomen. Deze bestemmingsplannen hebben dus geen directe bouwtitel.

Wanneer er (vooruitlopend op definitieve besluitvorming over de bestuursopdracht in afspraak F) nieuwe woningen in ontwikkeling genomen moeten worden wordt dit gemotiveerd voorgelegd aan het portefeuillehoudersoverleg. Dit gebeurt via het coördinatieteam.

BIJLAGEN

1. Perspectiefnota 'Samen voor een sterke regio'

2. Brainport Principles
Kwadrantenbenadering
Roltrapregio

3. Provinciale Verordening ruimte:

Begrenzing 'bestaand stedelijk gebied' en duiding stedelijk
concentratiegebied en kernen in landelijk gebied

Indicatie negen majeure locaties in het Stedelijk gebied
Eindhoven

BIJLAGE 1

UIT PERSPECTIEFNOTA ; SAMEN VOOR EEN STERKE REGIO, SEPTEMBER 2015.

SAMEN INVESTEREN

Samen staan de 9 gemeenten in het stedelijk gebied aan de lat om een woon- en leefklimaat van hoge kwaliteit te realiseren en de veranderende kwalitatieve en kwantitatieve vraag zo goed mogelijk te bedienen. We hebben de bereidheid en de wil om deze uitdaging op te pakken. Dit is een voorwaarde voor een aantrekkelijke vestigingsplek voor nieuwe inwoners te zijn en om te kunnen blijven concurreren met andere (inter)nationale topregio's. We kunnen dit niet alleen. We hebben elkaar maar vooral bewoners en partners, zoals corporaties, ontwikkelaars, beleggers, bouwondernemingen en makelaars, nodig. Die investeren mee in de kwaliteit van de regio en het woonklimaat. Als samenwerkende partners in een creatieve regio zoeken we daarbij ook naar mogelijkheden om innovaties in het bouwproces te realiseren.

EEN STERKE REGIO = EEN STERKE STAD

Kwalitatief hoogwaardige groenstedelijke- en dorpse woonmilieus zijn nodig. Vooral in de randgemeenten zijn er mogelijkheden die woonmilieus te versterken. Maar om huishoudens te binden aan de regio is dat niet voldoende. De stad is in trek. Jonge mensen trekken naar de stad, ontplooiën zich daar en settelen zich vervolgens in de regio waar ze gemakkelijker grotere woningen met buitenruimte kunnen krijgen. Met de opkomst van een grotere groep stedelijk georiënteerde huishoudens is er meer vraag naar wonen dicht bij de stedelijke voorzieningen in een centrumomgeving. Naast Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag is Eindhoven met de omliggende gemeenten een van de weinige regio's in Nederland die tekenen vertoont van een 'roltrapregio'. Vanuit diverse groepen – starters, internationale kenniswerkers, arbeidsmigranten, pas afgestudeerden, senioren – ontstaat er een grote wens naar wonen in een stedelijke omgeving. En daarnaast blijven gezinnen langer in de stad wonen. Hiervoor creëren we passend aanbod. We geven Eindhoven (kwantitatief) de ruimte die groei te faciliteren. Een

sterke stad betekent namelijk een sterke regio. En omgekeerd. We verleggen daarom het accent. Van een focus op vooral suburbane uitbreidingen naar het toevoegen van woningen en kwaliteiten in de stad in combinatie met ruim opgezette groenstedelijke- en dorpse woonmilieus in de randgemeenten.

PROVINCIALE PROGNOSES ALS KWANTITATIEVE BASIS

De bevolking in het stedelijk gebied zal tot 2030 met nog ruim 25.000 personen toenemen tot 520.000. Het aantal huishoudens zal ook met 25.000 toenemen. Daarmee komt het totaal aantal huishoudens in 2030 op bijna 256.000. De provinciale prognoses blijven we hanteren als kwantitatieve basis om het woningbouwprogramma op te stellen. We zijn ons daarbij bewust dat het om prognoses gaat die een indicatie geven van de groei. Daarom gaan we in het woningbouwprogramma werken met bandbreedtes. Daarmee creëren we voor afzonderlijke gemeenten mogelijkheden om lokaal maatwerk te leveren en om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.

KWALITEIT: DE WOONCONSUMENT STAAT CENTRAAL

Prognoses zijn een basis voor een woningbouwprogramma maar zeggen nog niets over de gewenste kwaliteit. De verandering in de woonbehoeften vraagt om een nieuwe aanpak en een nieuwe manier van denken. De opgave is te komen tot een goed kwalitatief woningbouwprogramma dat recht doet aan die verandering. En dit te vertalen naar de kwaliteit van de afzonderlijke locaties. We stellen de woonconsument daarbij centraal. Het gaat erom wat de consument wil en (financieel) kan. De uitdaging is dit te begrijpen en te vertalen. De afgelopen jaren hebben namelijk duidelijk gemaakt dat de woningzoekende zich niet laat sturen en keuzes op basis van eigen argumenten maakt. En die keuze heeft de afgelopen jaren vaker, mede als gevolg van de gewijzigde conjunctuur, geleid naar een (goedkopere) woning in binnenstedelijk

BIJLAGE 1

gebied dan in het verleden werd verondersteld. Daarom laten we bij het opstellen van het nieuwe woningbouwprogramma de in het verleden gemaakte afspraken over de herverdeling van woningen los.

VERSTERKEN WAAR WE GOED IN ZIJN

De 9 gemeenten hebben hun eigen specifieke kwaliteiten en imago. En samen hebben ze alle woonmilieus in huis. Van dorpse, groene en ruim opgezette woonmilieus tot (hoog)stedelijke woonmilieus. Deze kwaliteiten bouwen we verder uit waarbij we ook binnen de afzonderlijke gemeenten ruimte houden voor differentiatie. We accepteren verschillen tussen gemeenten, bijvoorbeeld op het aandeel sociale woningbouw per gemeente. Wel garanderen we dat per gemeente de sociale woningvoorraad voldoende groot is om de eigen doelgroep van beleid te bedienen. Voor de projecten in de regio betekent dit maatwerk. Per locatie zoeken we naar een mix tussen de specifieke kenmerken van de locatie, de kwaliteiten van de gemeente en de behoefte van de woonconsument.

Daarbij lijkt op basis van eerste analyses en gesprekken voornamelijk bij de groenstedelijke uitbreidingen sprake van vergelijkbaar en mogelijk onderling concurrerend programma. Er zijn clusters van soortgelijke woningbouwprojecten die elkaar deels overlappen. We gaan deze analyse verder verdiepen, onder andere met een migratieanalyse en gesprekken op clusterniveau. De uitkomsten van het woonbehoeftenonderzoek uit 2014 zullen we hier ook bij betrekken. Op basis hiervan maken we afspraken over de gewenste kwaliteiten van projecten.

VOORRANG VOOR TRANSFORMATIE EN INBREIDING

Niets is zo slecht voor de kwaliteit van een wijk- of buurt als leegstand en verpaupering. Daarnaast bieden transformatie en inbreiding kansen om interessante (woningbouw)projecten te realiseren. Daarom kiezen we er in het stedelijk gebied voor kansrijke transformaties van leegstaand vastgoed en de herontwikkeling van inbreidingslocaties te stimuleren. Die keuze sluit aan bij de uitgangspunten

van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij gaat het zowel om de herontwikkeling van kantoren als om leegstaand maatschappelijk vastgoed en cultureel (religieus) erfgoed naar wonen.

VERBETERING VAN DE BESTAANDE VOORRAAD

We streven naar een gevarieerd aanbod van woonmilieus. Maar liefst 90% van de woningvoorraad in het stedelijk gebied in 2030 staat er nu al. Toevoeging door nieuwbouw vindt in verhouding nog maar beperkt plaats. Beheren wordt daarmee belangrijker dan ontwikkelen. Vooral in de bestaande woningvoorraad is een forse versnelling nodig van particulieren, corporaties en marktpartijen om de woningvoorraad te verduurzamen, aan te passen aan de toekomstige woonwensen en betaalbaar te houden. En door de toekomstige bewoners bij nieuwbouw maximale invloed te geven zal de nieuwbouw gevarieerd zijn en een aanvulling op de bestaande woningen.

ELKAAR ONDERSTEUNEN BIJ HET REALISEREN VAN AMBITIES

De regio zit in de lift. We willen daarvan profiteren en de kansen verzilveren. Tempo maken. We kiezen voor afspraken die geen strak kader zijn maar ruimte bieden. De in het verleden gemaakte afspraken over de herverdeling van woningen en scheefheid over de regio laten we los. Daarvoor in de plaats maken we een nieuw kwalitatief woningbouwprogramma waar we de woonbehoeften en locatiekenmerken centraal stellen en dit combineren met kwantitatieve gegevens uit de prognoses.

Wel houden we vast aan de afspraak dat in iedere gemeente de sociale woningvoorraad voldoende groot moeten zijn voor de doelgroep.

De financiële consequenties van onze keuzes brengen we in beeld en betrekken we bij de besluitvorming over het woningbouwprogramma. Indien nodig ontwikkelen we (financiële) arrangementen om elkaar, met behoud van de eigen financiële verantwoordelijkheid, te ondersteunen bij het realiseren van onze ambities.

BIJLAGE 2

BRAINPORT PRINCIPLES:

De volgende principes worden nader uitgewerkt

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 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 financiële 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.

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.

BIJLAGE 2

Bij de uitwerking worden de volgende thema's 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

BIJLAGE 2

DE REGIONALE KWADRANTENBENADERING



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 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

BIJLAGE 2

DORPSE RAND (OOSTELIJK):

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

CHIQUE ZUID:

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

WEST RAND:

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

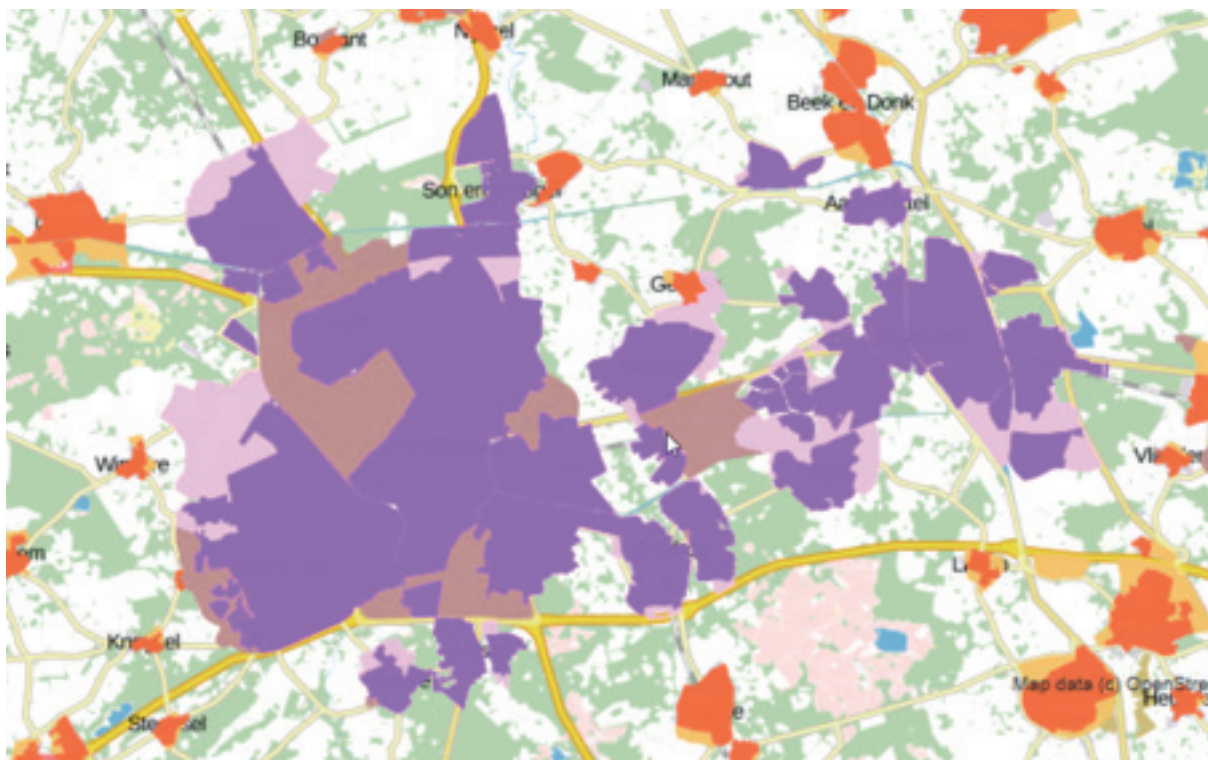
ROLTRAPREGIO

‘Roltrapregio’ houdt in dat zich veelal jongere doelgroepen (studenten, starters en jonge gezinnen) in Eindhoven vestigen en vanuit Eindhoven doorgroeien binnen het stedelijk gebied.

De stad is in trek. Jonge mensen trekken naar de stad, ontplooiën zich daar en settelen zich vervolgens in de regio waar ze gemakkelijker grotere woningen met buitenruimte kunnen krijgen. Met de opkomst van een grotere groep stedelijk georiënteerde huishoudens is er meer vraag naar wonen dicht bij de stedelijke voorzieningen in een centrumomgeving. Naast Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag is Eindhoven met de omliggende gemeenten een van de weinige regio’s in Nederland die tekenen vertoont van een ‘roltrapregio’. Vanuit diverse groepen – starters, internationale kenniswerkers, arbeidsmigranten, pas afgestudeerden, senioren – ontstaat er een grote wens naar wonen in een stedelijke omgeving. En daarnaast blijven gezinnen langer in de stad wonen. Hiervoor creëren we passend aanbod. We geven Eindhoven (kwantitatief) de ruimte die groei te faciliteren. Een sterke stad betekent namelijk een sterke regio. En omgekeerd. We verleggen daarom het accent. Van een focus op vooral suburbane uitbreidingen naar het toevoegen van woningen en kwaliteiten in de stad in combinatie met ruim opgezette groenstedelijke- en dorpse woonmilieus in de randgemeenten (uit Perspectiefnota)

BIJLAGE 3

VERORDENING RUIMTE BEGRENZING VAN HET 'BESTAAND STEDELIJK GEBIED'



	Aanduiding - integratie stad-land		Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied
	Structuur - Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied		Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
	Aanduiding - Regionaal bedrijventerrein		
	Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied		

BIJLAGE 3

INDICATIE LIGGING NEGEN MAJEURE LOCATIES IN HET STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN

