Bijlage 1 Toets Brainportprincipe

Alle nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader. Deze gelden voor alle gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Binnen het SGE is afgesproken dat de kwalitatieve toetsing bij binnenstedelijke plannen groter dan 75 woningen, in de grote kernen wordt uitgevoerd door het Coördinatieteam. Toetsing aan de Brainport Principes wordt gedaan om de kwaliteit van de inbreidingslocaties te blijven garanderen. Deze ontwikkeling voorziet in de bouw van 207 woningen (een toevoeging van 89 woningen t.o.v. bestaand). Bovendien is de locatie gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zoals aangegeven in de provinciale Omgevingsverordening. Er geldt een adviesverplichting vanuit de regio gelet op het aantal woningen dat met het planvoornemen toegevoegd wordt. De brainportprincipes zijn in deze bijlage verder uitgewerkt.

1. Koesteren van Identiteit
In de huidige situatie is de stedebouwkundige structuur met grondgebonden woningen traditioneel. De transformatie van grondgebonden woningen naar appartementen, in combinatie met de architectuur van de gebouwen, zorgt ervoor dat er een sterke nieuwe woonbuurt terugkomt op deze plek. Door deze opzet ontstaat veel ruimte om nieuwe groenvoorzieningen en een bomenstructuur te realiseren.

Er is een goede analyse gemaakt van de huidige situatie. De karakteristieke detaillering en architectuurprincipes van de huidige woningen (o.a. baksteenarchitectuur, raamkaders, metselwerkverbanden, kleurstellingen, dakranden met karakteristieke overstekken) komen terug.

Het planvoornemen scoort op dit principe voldoende tot goed.

2. Ruimte voor Innovatie
Het plan bestaat volledig uit WoonST 2.0 units die een hoge score hebben qua duurzaamheid. Er wordt gebruik gemaakt van een laag vermogen warmtepomp. Ook worden er verblijfsmogelijkheden gecreëerd voor vogels en insecten in en rondom de nieuwe woongebouwen, wat bijdraagt aan het versterken van de biodiversiteit.

Het planvoornemen scoort goed ten aanzien van dit principe.

3. Invloed voor bewoners
Het project komt voort uit de Ruimtelijke visie Helmond-Oost. Hier heeft 3 jaar bottom-up participatie plaatsgevonden. Inmiddels is het sloopbesluit genomen en is 92% van de bewoners verhuisd. Onbekend is of toekomstige bewoners nog invloed krijgen op hun woning en/of de openbare ruimte rond hun woningen.

Deze ontwikkeling scoort voldoende ten aanzien van dit principe.

4. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor
Het plan betekent een grote verbetering en vernieuwing van de huidige situatie. De uitstraling van gebouw en buitenruimte in het openbaar gebied is veelbelovend. De gekozen parkeeroplossing is echter een ondermijning

van de beoogde kwaliteit. Dringend advies om te studeren op een betere parkeeroplossing.

De realisatie van Floriskwartier scoort voldoende ten aanzien van dit principe.

5. Vraaggericht ontwikkelen

Om dit plan te kunnen realiseren worden 118 verouderde sociale huurwoningen gesloopt en komen er 207 'WoonST 2.0' woningen terug in diverse blokken van 3 tot 7 bouwlagen. Het woningbouwprogramma van het plan bevat 2-, 3- en 4-kamerappartementen, gericht op 1-, 2- en 3-persoonshuishoudens in diverse doelgroepen. De 207 woningen vallen allemaal in de categorie 'betaalbaar'. Het zwaartepunt ligt op het sociale segment. Het plan zet hiermee stevig in op de huidige grote vraag naar betaalbare woningen. Zie het specifieke programma in tabel 1.

Het plan voldoet hiermee ruimschoots aan de betaalbaarheidsafspraken die in de Woondeal Zuidoost-Brabant zijn gemaakt: minimaal 30% sociaal en 2/3e 'betaalbaar'.

Ten aanzien van dit principe scoort de ontwikkeling goed.

Tabel 1: Programma Floriskwartier

Totaal 207 woningen			
Categorie	Aantal	Percentage	Grootte
Sociale huur *)	174	84 %	48-65 m^2
Middenhuur *)	33	16 %	80 m^2
Dure huur	0	0 %	m^2
Goedkope koop *)	0	0 %	m^2
Middeldure koop *)	0	0 %	m^2
Dure Koop	0	0 %	m^2

*) deze prijscategorieën samen worden gezien als het segment 'betaalbaar'.

6. Benutting regionaal schaalniveau

Het plan heeft een stedelijke uitstraling passend bij het stedelijke woonmilieu. De bereikbaarheid van de locatie is goed. De bushalte is op loopafstand (100m) en het centraal station op loop/fietsafstand (1,2 km). De voorzieningenstructuur met supermarkt is ook op loopafstand (200m).

De score ten aanzien van dit pincipe is goed.

7. Gezonde verstedelijking

Er wordt ingezet op het stimuleren van lopen en fietsen, d.m.v. een langzaamverkeersverbinding tussen de gebouwen in de richting van de voorzieningen en een snelfietspad aan de Deurneseweg.

Er zit meer openbaar groen in het plan dan in het oorspronkelijke plangebied. Er is voor gekozen om het groen vooral aan de buitenzijde van het plangebied te concentreren om het gebruik van dit groen door de bewoners van omliggende buurten te stimuleren. Parkeren wordt hierdoor meer aan de binnenzijde gerealiseerd.

Het gehele plangebied wordt beduidend groener dan in de huidige situatie. Hierdoor draagt het plan bij aan de

verbetering van de leefbaarheid en beleving van groen door de bewoners. Zo kijken alle bewoners in de nieuwe situatie uit op groen aan zowel de achter- als de voorzijde. Meer groen heeft daarnaast ook een positiefeffect ten aanzien van klimaatadaptatie (hittestress en hemelwaterinfiltratie.

Het planvoornemen scoort daarmee goed op het gebied van gezonde verstedelijking.

Brainport Principes door Coördinatieteam Wonen

Uit de toets blijkt dat het plan in ruime mate voldoet aan de Brainport Principes. Toetsing door het Coördinatieteam heeft uitgewezen dat onderhavig project een voldoende tot zeer goede invulling geeft aan de Brainport Principes.