



# Uitgangspunten woningbouwlocatie Lange Trekken Bladel



## **Inhoudsopgave**

1	Uitgangspunten woningbouwlocatie Lange Trekken Bladel.....	3
1.1	Doelstellingen.....	3
1.2	Stedenbouw en architectuur.....	4
1.3	Openbare ruimte.....	4
1.4	Verkeer en parkeren.....	5
1.5	Wonen.....	5
1.6	Groen en water.....	6
1.7	Duurzaamheid.....	6
1.8	Grondbeleid.....	7
2	Toetsingscriteria.....	8
2.1	Invulling toetsingscriteria.....	8
2.2.2	Kwaliteit.....	8
2.2.2	Klimaatadaptie en duurzaamheid.....	9
2.2.3	Financiën.....	9

## 1 Uitgangspunten woningbouwlocatie Lange Trekken Bladel

Ondanks dat bij de opzet van deze uitgangspunten is gekozen om zoveel mogelijk ruimte te geven aan de stedenbouwkundige om een marktconform stedenbouwkundig plan in samenspraak met de CPO en Woningstichting de Zaligheden, met een mix aan woning typologieën, te kunnen realiseren, is het onontkoombaar dat vanuit de gemeentelijke verantwoordelijkheid toch bepaalde kaders en randvoorwaarden worden meegegeven aan de stedenbouwkundige. Dit betreft onder meer het planologisch kader en uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze kaders vormen 'harde' uitgangspunten, die hieronder onder 'Eisen' terugkomen.

Onder 'Eisen' komen verder terug de minimale *eisen* geformuleerd voor de vakgebieden stedenbouw en architectuur, openbare ruimte, groen en water, verkeer en parkeren, duurzaamheid, wonen en grondbeleid, waaraan het stedenbouwkundige plan moet voldoen, aangevuld met *wensen* van de gemeente. Het staat de stedenbouwkundige vrij om deze wensen uit te breiden met eigen voorstellen mits deze onderbouwd worden.

*Aan de eisen moet worden voldaan ten einde ontvankelijk te zijn. Op de wensen en eigen voorstellen kunnen punten voor het onderdeel kwaliteit, klimaatadaptie en duurzaamheid en financiën worden gescoord.*

### 1.1 Doelstellingen

De belangrijkste doelstellingen zijn:

- Een kwalitatief hoogwaardige woonwijk realiseren in een groene omgeving met een hoge ambitie op duurzaamheid. Duurzaamheid bestaat uit meer dan alleen elementen op het gebied van energie en bouwkunde. Duurzaamheid heeft hiernaast betrekking op de openbare ruimte, de private buitenruimte en de passende overgangen daartussen.
- Wonen aan het groen, is een belangrijke filosofie, die de basis vormt voor het stedenbouwkundig plan. Dit geldt zowel voor de nieuwe als voor de bestaande bewoners.
- Een gevarieerd woonmilieu met diversiteit in programma (doelgroepen) en typologie.
- Een duurzame afronding van de kern met een zorgvuldige overgang naar het buitengebied met speciale aandacht voor beekdal De Groote Beerze en het beekherstelproject aldaar.
- Goede ruimtelijke aansluiting op de omgeving en het aangrenzende landschap door gebruik te maken van het landschap en haar cultuurhistorische elementen.
- Een groene, ruimtelijk samenhangende en overzichtelijke woonwijk, waarbij gebruik wordt gemaakt van herkenningspunten in de woonwijk.
- Een openbare ruimte met duurzame materialisatie, vormgegeven in een menselijke schaal en maat.
- Een dorpse en ontspannen uitstraling van de openbare ruimte. Met andere woorden: een inrichting die zich kenmerkt door logica, kwaliteit en eenvoud (geen 'over-design').
- De ontwikkeling gebruiken om de biodiversiteit te verrijken.

- Een omgeving, die sociale cohesie stimuleert. Met andere woorden: een woonwijk met buurtbewoners, die elkaar kennen en prettig met elkaar omgaan. Dit kan bijvoorbeeld gestimuleerd worden door het creëren van aantrekkelijke ontmoetingsplekken.

## 1.2 Stedenbouw en architectuur

Eisen:

- Het bestemmingsplan vormt het planologische kader voor de woningbouwontwikkeling. In het bestemmingsplan is een maximum aantal van woningen opgenomen. Het bestemmingsplan omvat tevens 5 percelen van een externe partij, waarop de externe partij 5 vrijstaande woningen mag realiseren.
- De sociale woningbouw heeft een gelijkwaardig kwaliteitsniveau/uitstraling en een gelijkwaardige mate van diversiteit in de beeldkwaliteit als de overige woningtypen.
- Groen als verbindende factor voor de identiteit van de woonwijk, zowel ruimtelijk als sociaal en zowel voor de nieuwe als voor de bestaande bewoners.
- Goede ruimtelijke samenhang en aansluiting op de omgeving/het aangrenzende landschap.

Wensen:

- Het stimuleren van sociale ontmoeting, door het aanbrengen van objecten en/of elementen in de openbare ruimte, die afwijken van 'het gangbare'.
- Gevarieerde en avontuurlijke plekken voor recreatie en spelen.
- Een beeldkwaliteit met architectuur gebaseerd op de thema's 'eigentijds' en 'dorps'.
- Een overzichtelijke woonwijk met diverse herkenningspunten.
- Een innovatieve en creatieve invulling van de realisatie van een duurzame woonwijk.

## 1.3 Openbare ruimte

Eisen:

- Minimaal 20% van het plan moet groen ingericht worden.
- Verhardingen dienen te worden uitgevoerd in gebakken materialen, met eventuele uitzondering van voetpaden en/of half verharding.

Wensen:

- Een openbare ruimte met duurzame materialisatie, vormgegeven in een menselijke schaal en maat, met een "goede toegankelijkheid voor iedereen". Met andere woorden: een inrichting die zich kenmerkt door logica, kwaliteit en eenvoud (geen 'over-design').
- Aanpassing, groot of klein, in de openbare ruimte, die de identiteit van de nieuwe woonwijk versterken en die afwijken van het 'gangbare'.

## 1.4 Verkeer en parkeren

### Eisen:

- Een goede doorstroming en veilige verkeersafwikkeling in het plangebied en op de Lange Trekken.
- In het stedenbouwkundig plan rekening houden met de woningbouwprogrammering dat de parkeeropgave (conform CROW) binnen het plangebied wordt gerealiseerd.
- Bluswatervoorziening dient aanwezig te zijn.

### Wensen:

- Vanuit het perspectief van duurzaamheid (optimaal gebruik van de openbare ruimte en materialen) mag de parkeeropgave deels worden opgelost op de aan te leggen rijbanen. Dat mag niet ten koste gaan van de toegankelijkheid/bereikbaarheid.
- Parkeren in groene koffers (bijvoorbeeld parkeerplaatsen aanleggen in half verharding).
- Aantrekkelijke en verkeersveilige fiets- en wandelinfrastructuur die waar mogelijk aansluiten op bestaande of aan te leggen wandel- en fietsstructuren.
- Er wordt rekening gehouden met de aanleg van openbare oplaadpunten voor elektrische auto's.

## 1.5 Wonen

### Eisen:

- Het plan moet voldoen aan de Woonvisie.
- Minimaal 40% van de totale woningbouwopgave moet in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd worden, waarvan minimaal 20% sociale huur van het aantal woningen is.
- 10% van de sociale huurwoningen worden gereserveerd voor statushouders.
- Vanwege het op de lange termijn beschikbaar houden van starterswoningen (sociale woningbouw) mogen deze woningen niet groter zijn dan circa 70 m<sup>2</sup> GO (gebruiksvloeroppervlakte).
- Kavelgrootte starterswoningen is maximaal circa 100 m<sup>2</sup>.
- Alle woningen voldoen minimaal aan Woonkeur met uitzondering van de starterswoningen (sociale woningbouw).

### Wensen:

- Zinken HWA's (regenpijpen) hebben de voorkeur voor de woningen (geen kunststof (PVC)).
- Het vormgeven van sociale ontmoeting, door de realisatie/toepassing van 'anders dan gangbare' objecten in de openbare ruimte.
- Een omgeving, die sociale cohesie stimuleert. Met andere woorden: een woonwijk met buurtbewoners, die elkaar kennen en prettig met elkaar omgaan. Dit kan bijvoorbeeld gestimuleerd worden door het creëren van aantrekkelijke ontmoetingsplekken.
- Bouwen voor alle doelgroepen. Met andere woorden: een gemêleerde woonwijk met kleine wooneenheden voor alleenstaanden, starterswoningen, doorstroomwoningen, levensloopbestendige woningen en vrijstaande woningen.

## 1.6 Groen en water

### Eisen:

- Minimaal 20% van het plan moet groen ingericht worden.
- Het plan moet voldoen aan de eisen van het Gemeentelijk Rioleringsplan.
- De nieuwe ontwikkeling moet voldoen aan de bergingsopgave (Waterschap De Dommel / gemeente Bladel) van 60 mm waterberging boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand.
- Qua groen moet het plan voldoen aan de eisen van de gemeentelijke structuurvisie en structuurplan.
- Gebruik van inheemse soorten beplanting en een mix van verschillende typen groen (beheerd groen, gebruiksgroen en natuurlijk groen).

### Wensen:

- Geredeneerd vanuit de 'groene filosofie': een minimalisering van verhardingen toepassen en waar mogelijk meervoudig ruimtegebruik nastreven.
- Het aantrekkelijk vormgeven van afvoerende of bergende voorzieningen door deze in te zetten ter bevordering van de biodiversiteit en deze onderdeel uit te laten maken van de beleving van de wijk (bijvoorbeeld door het toepassen van een combinatie met spelen).
- De wadi's worden bij voorkeur aangelegd in de vorm van holle bermen of licht glooiende grasvelden, in plaats van gebruik te maken van steile taluds, zodat deze machinaal te beheren zijn en als speelfunctie kunnen worden ingericht. Allen wadi's inzetten waar dat met maat en schaal verantwoord is, robuust.
- Meervoudig gebruik van water door speelgelegenheden te realiseren of door water in te zetten ter bevordering van de biodiversiteit.
- Een ecologische en recreatieve verbinding met bestaande natuur realiseren zoals met het beekdal van de Grote Beerze en het Yara bos.

## 1.7 Duurzaamheid

### Eisen:

- Het plan moet voldoen aan de eisen van het beleidskader klimaatadaptie.
- Gebruik van duurzame materialen, zowel voor de woningen als in de openbare ruimte.

### Wensen:

- Een woonwijk, die een voorbeeldfunctie vervult op het vlak van duurzaamheid, eventueel in de vorm van de realisatie van voorbeeldwoningen, welke elders in de gemeente ook gerealiseerd kunnen worden.
- Een plan dat niet alleen inzet op duurzaamheid op energetisch of milieutechnisch vlak, maar ook op ecologisch, sociaal-maatschappelijk en/of economisch vlak.
- Om te voldoen aan klimaatdoelstellingen wil de gemeente een wijk realiseren die de wettelijke eis van bijna-energieneutraal overstijgt, bij voorkeur (een streven naar) energieneutraal.
- Het slim inzetten van platte daken (naast de dorpse kapvormen op de hoofdvolumes, bijvoorbeeld op bergingen en bijgebouwen) door meervoudig ruimtegebruik te stimuleren, bijvoorbeeld door de toepassing van groendaken of de plaatsing van zonnepanelen.

## **1.8 Grondbeleid**

Eisen:

- Financieel haalbaar plan. Dit betekent dat de grondexploitatie minimaal sluitend moet zijn.
- Gemeentelijk kostenverhaal van de particulieren in het plan.
- Conform nota Grondbeleid 2019 worden de te verkopen gronden door een onafhankelijke taxateur getaxeerd. De getaxeerde grondprijs is de verkoopprijs.

## **2 Toetsingscriteria**

Om te bepalen welk stedenbouwkundig plan het “beste” is, zullen de stedenbouwkundige plannen worden beoordeeld. De plannen worden getoetst en beoordeeld aan de hand van de toetsingscriteria. Zoals gezegd zijn voor de gemeente alle genoemde punten onder 1.2 t/m 1.8 van belang. Maar niet alle punten zijn even belangrijk. Hierdoor ontstaat in de puntentoedeling ruimte voor een weging per onderdeel.

De volgende toetsingscriteria en maximale scores worden gehanteerd:

- Kwaliteit 50 punten;
- Klimaatadaptatie en duurzaamheid 30 punten;
- Financiën 20 punten.

De toetsingscriteria zijn onderverdeeld in een aantal subcriteria waaraan een puntenverdeling gekoppeld is. Het maximaal aantal punten dat een stedenbouwkundig plan kan behalen bedraagt 100 punten.

De gemaakte stedenbouwkundige modellen worden beoordeeld. Eerst wordt getoetst of het stedenbouwkundige plan voldoet aan de gestelde eisen. Daarna worden eerst de kwalitatieve aspecten van de inschrijving beoordeeld door te scoren op specifieke wensen. Per criteria en subcriteria kan een bepaald aantal punten worden behaald via de rapportcijfermethodiek. Deze methodiek houdt in dat niet het maximaal aantal punten hoeft te worden toegekend aan het ‘beste’ plan. Een voorbeeld: wanneer het rapportcijfer 10 wordt gegeven wordt het maximaal aantal punten toegekend. Wanneer het rapportcijfer 5 wordt gegeven, wordt bijvoorbeeld de helft van het maximaal aantal punten toegekend.

Nadat de kwalitatieve criteria zijn beoordeeld worden klimaatadaptatie en duurzaamheid en de financiën beoordeeld. De criteria worden beoordeeld op basis van de beschreven methodiek.

Het stedenbouwkundige plan met de meeste punten wordt voorgesteld aan het college inclusief de onderbouwing. Het college neemt uiteindelijk het besluit welk stedenbouwkundig plan uitgewerkt wordt.

### **2.1 Invulling toetsingscriteria**

Om tot een transparante beoordeling van de stedenbouwkundige plannen te komen, wordt hierna toegelicht hoe de weging van de toetsingscriteria plaatsvindt. Gezien de vraag naar zowel kwantitatieve en kwalitatieve aspecten vindt de beoordeling plaats op basis van de economisch meest voordelige stedenbouwkundige plan. Bij het economisch meest voordelige stedenbouwkundige plan worden meerdere aspecten, zoals prijs, kwaliteit en klimaatadaptatie en duurzaamheid, in de score meegenomen om tot een integraal oordeel te komen voor de beoordeling.

#### **2.2.1 Kwaliteit**

Het toetsingscriterium kwaliteit wordt hieronder verder toegelicht. Het te beoordelen stedenbouwkundig plan kan voor dit onderdeel maximaal 50 punten scoren. De toelichting van de wensen van de gemeente op het onderdeel kwaliteit is terug te vinden in paragrafen 1.2 t/m 1.5.



Bij de beoordeling gaat het om de combinatie en samenhang tussen de subcriteria. Het gaat hierbij om een integrale beoordeling die ruimte geeft om het plan in samenhang te beoordelen. Het meest optimale en meest evenwichtige plan scoort de meeste punten.

Beoordeeld wordt op:

- Stedenbouw en architectuur;
- Openbare ruimte;
- Verkeer en parkeren;
- Het (woon)programma.

### **2.2.2 Klimaatadaptie en duurzaamheid**

Het toetsingscriterium klimaatadaptie en duurzaamheid wordt hieronder verder toegelicht. Het te beoordelen stedenbouwkundig plan kan voor dit onderdeel maximaal 30 punten scoren. De toelichting van de wensen van de gemeente op het onderdeel klimaatadaptie en duurzaamheid is terug te vinden in paragrafen 1.6 en 1.7.

Bij de beoordeling gaat het om de combinatie en samenhang tussen de subcriteria. Het gaat hierbij om een integrale beoordeling die ruimte geeft om het plan in samenhang te beoordelen. Het meest optimale en meest evenwichtige plan scoort de meeste punten.

Beoordeeld wordt op:

- Groen en water;
- Duurzaamheid.

### **2.2.3 Financiën**

Voor het beoordelingscriterium financiën kunnen in totaal maximaal 20 punten behaald worden op basis van het opbrengstpotentieel van de uitgeefbare grond en de kosten voor de openbare ruimte. Conform de nota Grondbeleid 2019 zullen de stedenbouwkundige modellen qua uitgeefbare grond doorgerekend worden. Eveneens wordt de kostenkant van de stedenbouwkundige plannen ook meegenomen in de afweging. Uiteindelijk wordt het plan beoordeeld op de totale financiën (opbrengst minus kosten).