



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

STEDELIJK GEBIED!

CONCRETISERING BRAINPORT PRINCIPES

vastgesteld 5 maart 2020

STEDELIJK GEBIED!

Alle nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader¹. Deze gelden voor alle gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven.

De Brainport Principes zijn:

1. Koesteren van Identiteit;
 2. Ruimte voor Innovatie;
 3. Invloed voor bewoners;
 4. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor;
 5. Vraaggericht ontwikkelen;
 6. Benutting regionaal schaalniveau;
- Medio 2019 is een 7e principe toegevoegd²:
7. Gezonde verstedelijking.

Doelen die moeten worden behaald zijn:

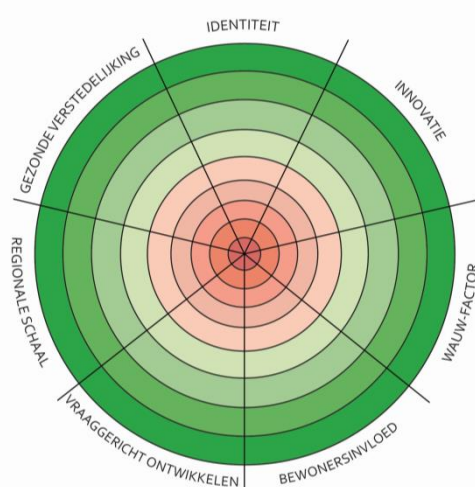
- Van concurreren op kwantiteit naar samenwerken op kwaliteit;
- Kwaliteitsverbetering (nieuwbouw-)woningaanbod in het gehele SGE;
- De principes gelden overal, maar het resultaat kan verschillend zijn;
- Stap naar een completer en diverser woningaanbod in het SGE;
- Woningbouwprojecten meer nadrukkelijk een bijdrage laten leveren aan de 'gezonde, slimme en duurzame stad'

Hoe gaan we dat doen?

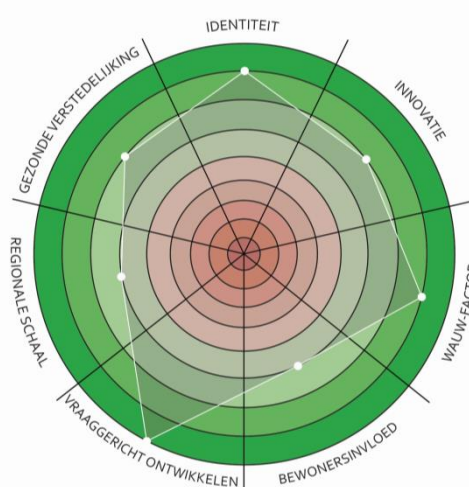
- Gezamenlijk de lat hoog leggen – gezamenlijke ambitie met zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau voor nieuwbouwwoningen;
- Elkaar èn bouwers/ontwikkelaars prikkelen: "we doen niet meer wat we deden, vanaf vandaag gaan we het anders doen";

De 7 Brainport Principes zijn verbeeld in de ambitieroos. Deze ambitieroos is een hulpmiddel om de ambities van de Brainport Principes te visualiseren. Daarbij geldt:

- Dat geen enkel thema 'onvoldoende' mag scoren.
- Hoe groter het web (voorbeeld zie afbeelding 2) hoe hoger de score.
- Een plan mag/kan op meerdere principes uitblinken.



Afbeelding 1: Lege ambitieroos



Afbeelding 2: fictief voorbeeld van ingevulde ambitieroos.

¹ Afsprakenkader Wonen – Stedelijk Gebied Eindhoven (oktober 2017).

² Regionale Visie op Wonen (april 2019)+ thematafel 'Ruimte'.

STEDELIJK GEBIED!

Brainport Principes

	Omschrijving	Concreet / objectief / SMART:
1	<p>Koesteren van identiteit</p> <p>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.</p>	<p>Hulpvragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wat is het DNA van de plek (lagenbenadering, waarom hier en niet elders)? • Wat is de dichtheid: wonen vs. landschap (beleving)? • Individueel vs. collectief (wonen, parkeren, tuin, openbare ruimte)? • Wat is de sociaal-maatschappelijke bijdrage (meer dan wonen)? • Hoe is kwaliteit gedefinieerd/ gegarandeerd (keurmerk/ professionaliteit/vakmanschap)? • Wat is de beeldkwaliteit (architectuur en materiaalgebruik in relatie tot stedenbouw en landschap)? • ...
2	<p>Ruimte voor innovatie</p> <p>Gelet op de ambities van Brainport en de verworven mainport status 'past het ons' om voorop te lopen als regio, zeker als het gaat om thema's als duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptatie en dienen we klaar te zijn voor de techniek van morgen. De uitdaging zit hem daarbij niet alleen in de harde kant (het bouwen) maar ook in het enthousiasmeren van de toekomstige bewoners. Voor hen hoeft het wellicht (nog) niet, maar ze krijgen er wel een meer toekomstbestendige en meer comfortabele woning en woonomgeving voor. Wat betreft energieneutraal/nul-op-de-meter moet de focus liggen op de ontwikkeling als geheel (integraliteit) en niet op de individuele woningen.</p>	<p>Hulpvragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoe wordt omgegaan met duurzaamheid (energieverbruik, installatie-concept, CO2-bijdrage, klimaatadaptatie, circulariteit, gebruik hemelwater)? • Welke resultaten worden behaald met GPR-gebouw en GPR-stedenbouw, Natural Step, Breeam (keuze voor systematiek om duurzaamheid te objectiveren)? • Hoe wordt met Smart Mobility in het ontwerp van woning en omgeving omgegaan? (deelauto, all-electric, oplaad-faciliteiten, parkeeroplossingen, etc.?) • Hoe worden slimme en hightech toepassingen in woningen en/of woonomgevingen (hard-/software, domotica, ...) op comfort, veiligheid, duurzaamheid, etc. toegepast? • ...

STEDELIJK GEBIED!

3

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 financieel ruimte te bieden voor eigen (deel)projecten. Er moet ruimte zijn om te experimenteren.

We moeten de kanteling van de bouw faciliteren, daardoor ontstaan aansprekende kleinschalige bouwinitiatieven, die een woonomgeving karakter geven. Daarbij gaat het ook om de sociale aspecten zoals: saamhorigheid, gemeenschapszin, thuis voelen, veiligheid, meedoen en 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.

4

Vraaggericht ontwikkelen

De woning moet passen bij de vraag. Het gaat dan o.a. over de omvang van de woning, woningtypologieën, flexibiliteit, doelgroepen en de betaalbaarheid van de woning. De gebruiker stellen we centraal. Er is ruimte voor variatie en diversiteit binnen een plan.

Hulpvragen:

- Op welke wijze is de nieuwe bewoner betrokken?
- Op welke wijze kan de nieuwe bewoner en/of de bestaande omwonende invloed uitoefenen op het plan?
- ...

Hulpvragen:

- Doelgroep/prijsniveau (betaalbaarheid)?
- Aanvullend/extra programma (zorg, werkgelegenheid, ontmoeten, voedsel, ...)?
- Toekomstgericht (levensloopbestendig, aanpasbaar/flexibel (voor meerdere generaties), geschikt voor bijzondere doelgroepen)?
- In hoeverre is voor de doelgroep in de bestaande woningmarkt ruimte? Wordt voorzien in een woning die complementair is aan de bestaande voorraad?
- Relatie woonvisie lokaal/regionaal, draagt de woning bij aan doorstroming op de woningmarkt (roltrappprincipes)?
- ...

STEDELIJK GEBIED!

5

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor

De woonomgeving heeft een publieke/ openbare ruimte die faciliteert, adaptief is en maat heeft. De publieke ruimte stimuleert of maakt eigenaarschap/ ondernemerschap mogelijk, biedt ruimte voor ontmoeting, rust en ruimte. De woonomgeving moet een sfeer hebben die aanspreekt en moet identiteit en gevoel uitstralen. Dit vraagt om een samenhangende beeldkwaliteit, aantrekkelijke woonmilieus, bij de doelgroep of bewoners passende voorzieningen; goed bereikbaar en ontsloten. Projecten bieden ruimte voor wonen met de wauw-factor. Dat houdt in dat (soms) 'meer dan een gemiddelde' kwaliteit wordt verlangd, of een verbijzondering op een markante plek. En dat houdt wellicht ook in dat niet elke individuele woning 'wauw' hoeft te zijn, maar wel de nieuwe (gebouwde) woonomgeving als geheel.

Hulpvragen:

- Op welke wijze is de nieuwe woonomgeving c.q. nieuwbouw onderscheidend t.o.v. de bestaande/ omliggende woonomgeving (USP)?
- Welke factoren maken de nieuwe woonomgeving aantrekkelijk?
- Welke factoren geven de nieuwe woonomgeving 'karakter'?
- Hoe zijn lifestyle-kenmerken van bewoners vertaald in de woning en woonomgeving?
- ...

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 de stad en de regio en niet op het niveau van de wijk. Vanuit bestaand aanbod kijken we kritisch wat aanvullend nodig en passend is op project-niveau. Daarbij is de bereikbaarheid van locaties en de ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit een belangrijke randvoorwaarde.

Hulpvragen:

- Wat voor plek/functie heeft/krijgt het plan binnen het SGE?
- Hoe sluit de woning aan op de directe omgeving?
- Zijn relaties (bereikbaarheid) naar voorzieningen gegarandeerd op verschillende niveaus?
- ...

7

Gezonde verstedelijking

Een gezonde leefomgeving is voorwaardelijk om fijn te kunnen wonen. Woongebieden worden duurzaam ingericht met een omgeving waarin gezondheid wordt beschermd, wordt bevorderd, en waarvoor gezondheid en welzijn duurzame uitgangswaarden zijn. Een gezonde omgeving levert namelijk niet alleen gezondere inwoners op, maar kan ook op sociaaleconomisch gebied concurrerend zijn.

Hulpvragen:

- Op welke wijze draagt het plan bij aan de gezondheid van de bewoners?
- Welke omgevingswaarden, ontwerp-principes, ruimtelijke inrichting, verdienmodellen en planprocessen worden ingezet om een bijdrage te leveren aan een gezonde verstedelijking?
- Welke (stedenbouwkundige) omstandigheden worden gecreëerd waardoor mensen met elkaar om kunnen gaan?
- Hoe worden verbindingen gestimuleerd?
- ...