

FORMAT PLAN

WOONTOREN MEERLAND

Onderdeel 2
(Beschrijving)
van de Visie (**Fase 2**)

Bijlage 6



PROJECTNAAM

Geef een naam voor het project _____

RUIMTELIJKE KWALITEIT

Dit onderdeel telt voor 50% mee in Planfase.

Aantal punten per Plan: max. 50, min. 0

Opvolgende Plannen: in vergelijking met het beste Plan, max 50 punten per Plan

Randvoorwaarden:

- Bestemmingsplan
- Locatiepaspoort
- Terugkoppeling interne experts Verkeer, water, openbare ruimte, verlichting, groen en ecologie.

Passen de plannen binnen de kaders of kunnen ze met geringe aanpassing hieraan voldoen?

Criteria en maximaal te behalen punten per onderdeel:

▪ Het concept

Op welke wijze markeert het gebouw de entree van Meerhoven en op welke wijze vormt het gebouw een icoon, het beeldmerk en de identiteitsdrager van Meerhoven? Hoe wordt het wonen in het centrale landschapspark expliciet en innovatief uitgewerkt? Is er sprake van een symbiotische en specifieke meerwaarde tussen landschap, stedenbouw en architectuur en op welke wijze gaat de toren op in het park. Hoe sterk is de wisselwerking en verweving tussen het landschap en het wonen. Is het concept uniek, specifiek, uitdagend, vernieuwend, verrassend etc. Stimuleert het concept het gebruik van en het verblijf in het landschap?

Maximale score: 20 punten

▪ De architectonische kwaliteit

In hoeverre weet de architectuur het wonen in een parkachtige omgeving uit te drukken, voelbaar en zichtbaar te maken. In hoeverre draagt de architectuur bij aan de woonkwaliteit en de interactie met de parkachtige omgeving. Wat zijn de specifieke kwaliteiten van onder andere, de sculpturaliteit van het gebouw, het materiaalgebruik en de toepassing van groen, de parkeeroplossing incl. de entrees, de buitenruimtes (privé en collectief), de overgangen tussen het wonen en het landschap, de alzijdige uitstraling en het uitzicht op en toegankelijkheid van het landschap.

Maximale score: 15 punten

▪ Landschap en openbare ruimte

In hoeverre is Landschap, stedenbouw en architectuur onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het ontwerp voor de openbare ruimte wordt gemaakt door de gemeente. Echter bij de opgave dient inzichtelijk gemaakt te worden wat het effect van het bouwplan is op het landschap. Is er sprake van een vanzelfsprekende landschappelijke inpassing van de boven- en ondergrondse bebouwing, sluit het landschap vanuit alle windrichtingen gezien naadloos en logisch aan op het gebouw en omgeving, met behoud van het landschapsbeeld. Hoe wordt het gebouw met de toegangen verankert aan het park en hoe communiceert het gebouw met het park, hoe sluit

het gebouw aan op de verbindingen in het park en de omliggende wegenstructuur, hoe is de entree van de garage en de toegang naar het gebouw ruimtelijk en functioneel opgelost, hoe bereik je het gebouw en de woningen vanuit het park en omgeving voor alle gebruikers van het gebouw. Hoe worden eventuele hoogteverschillen overbrugd, en hoe wordt de ruimte rondom het gebouw ingericht met aandacht voor de inpassing van groen, bomen, ecologie en de integratie van de wateropgave?

Maximale score: 15 punten

DUURZAAMHEID

Dit onderdeel telt voor 30% mee in Planfase.

Aantal punten per Plan: max. 30, min. 0

Opvolgende Plannen: in vergelijking met het beste Plan, max 30 punten per Plan

Criteria en maximaal te behalen punten per onderdeel:

▪ CO₂ reductie, duurzame opwek en energiebesparing

Bij elk project of ontwikkeling moet enerzijds ingezet worden op een zo groot mogelijke bijdrage aan de beperking van de CO₂ emissie, en anderzijds moet in de planontwikkeling gekwantificeerd worden wat voor, na en tijdens de ingreep de omvang van de CO₂ emissie is, uitgedrukt in kg CO₂/jaar.

In de praktijk betekent dit dat voor de verwarming van de gebouwde omgeving de toepassing van aardgas snel moet worden afgebouwd. Bij nieuwbouw wordt geen aardgas meer toegepast voor de verwarming.

Er moet dus gezocht worden naar duurzame alternatieven.

Allereerst moet de vraag naar warmte, koude en elektra zo laag mogelijk zijn. Isolatie, passief bouwen, slimme installaties.

Kansen voor duurzame opwek worden in kaart gebracht net als de potentiële besparingen.

Focus hierbij niet alleen op het gebouw, maar ook op het gebruikersdeel, mobiliteit en openbare ruimte.

Daarnaast is het belangrijk een relatie te leggen met ontwikkelingen in de omgeving zodat de beschikbare duurzame bronnen zo efficiënt mogelijk worden benut. Benut eerst de potentie van de bodem.

Alles wordt gemeten in kg CO₂ reductie.

Linkjes

<https://eindhoven.nazca4u.nl/atlas/> en <https://wkotool.nl/> Inzicht in de kansen voor bodemenergie en reeds aanwezige systemen in Eindhoven.

<https://ennatuurlijk.nl/warmtenetten-van-Ennatuurlijk> Inzicht in aanwezige warmtenetten in Eindhoven.

Maximale score: 5 punten

▪ Mobiliteit

De locaties zijn ingericht voor duurzame mobiliteit, waarbij gelijktijdig een veilige, leefbare, op voetgangers georiënteerde omgeving gecreëerd wordt. Gebruik van fossiele brandstoffen wordt teruggedrongen door op zoek te gaan naar alternatieven zoals Smart Mobility-oplossingen, fietsen en OV.

Link naar de rekentool: <https://parkeernota.eindhoven.nl/>

Ook tijdens de werkzaamheden is de uitstoot zo laag mogelijk.

Maximale score: 3 punten

▪ **Materialen/Circulariteit/Biobased**

Geen gebruik van materialen die schadelijk zijn voor mens en/of milieu. De toegepaste materialen tijdens de bouw en bij in gebruik name zijn van goed beheerde natuurlijke oorsprong (Biobased), hergebruikt, gerecycled of zijn aan het einde van de gebruiksduur eenvoudig te recycleren, zodat zij terugkeren in goed beheerde technische of natuurlijke (materiaal)kringlopen.

Gebouwen zijn demontabel, flexibel en eenvoudig aan te passen om verspilling van grondstoffen te voorkomen.

Alle gebruikte materialen zijn vrij van stoffen die voorkomen op de [Rode Lijst van LBC/TNS](https://living-future.org/declare/declare-about/red-list/).
<https://living-future.org/declare/declare-about/red-list/>

We willen zien welk percentage van de toegepaste materialen, circulair is.

Het materiaalgebruik moet geregistreerd worden zodat bekend is waar welk materiaal is toegepast en altijd duidelijk is welke grondstoffen hierdoor later geleverd kunnen worden en welke waarde dat vertegenwoordigt.

De milieubelasting van materialen moet worden uitgerekend. Hiervoor wordt een MPG-berekening gemaakt.

Ook vragen we aandacht voor de kansen die de deeleconomie biedt per project.

Maximale score: 5 punten

▪ **Groen, Biodiversiteit, Ecologie**

We gaan zuinig om met de natuur en breiden die waar mogelijk uit. Natuur is gekoppeld aan bebouwing. De buitenruimte is zo ontworpen dat het de natuurlijke (oorspronkelijke) ecosystemen in balans brengt en (gedurende de tijd) verder herstelt voor wat betreft de structuur, water, flora en fauna, biodiversiteit en de beschikbaarheid van voedingsstoffen. Er is een minimale hoeveelheid groen die door de ontwikkeling wordt toegevoegd. Uitgangspunt is toevoeging van 8 m2 groen per toegevoegde woning of 10% BVO-m2 bij andere (gemengde) functies.

Bestaand groen dat verdwijnt dient gecompenseerd te worden, hiervoor geldt de groencompensatieregeling: zie <https://www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/wonen/groen/groen-in-eindhoven>

Bestaande bomen binnen het plangebied blijven zoveel mogelijk behouden. Hiervoor zijn de Verordening Bomen 2021 <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-135850.html> en de Nadere regels voor compensatie Verordening bomen 2021 <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-135462.html> van toepassing.

Voor het tegengaan van de ecologische versnippering verwijzen we naar de kansenskaart biodiversiteit: Kansenskaart biodiversiteit (arcgis.com) <https://eindhoven.maps.arcgis.com/>

Bouw natuurinclusief:

<https://www.eindhoven.nl/bouwen/klimaatrobuust-bouwen>

Maximale score: 5 punten

▪ **Klimaatrobuust**

Eindhoven wil een klimaatrobuuste stad zijn. Voorkomen van watertekort, -overlast en hittestress staan daarbij centraal. De waterbehoefte van de ontwikkeling is beperkt en wordt zoveel mogelijk betrokken uit gesloten (grijs)waterkringlopen. Warmte en te snelle waterafvoer wordt bestreden middels het beperken van verharding en het bufferen ten behoeve van de watervoorziening voor de toegepaste groene daken en groen.

Er wordt niet meer verharding toegepast dan strikt noodzakelijk is. De verharding die wordt gebruikt is zoveel mogelijk doorlatend, tenzij het water wordt opgevangen en gebruikt voor het groen en/of de waterkringloop. De rekentool geeft aan hoeveel de resterende wateropgave is, deze wordt op een open en natuurlijke manier volledig binnen het plangebied ingevuld en verlopen in harmonie met de (natuurlijke) waterstromen van de omgeving.

De bouwpeilen en de hoogteligging van de entree van de parkeergarage zijn zo gekozen dat het

risico op wateroverlast zo klein mogelijk is.

Waterkwaliteit krijgt aandacht door bij de inrichting-, bouw- en beheerfase zo min mogelijk vervuilende stoffen toe te voegen aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan regenwater zijn niet toegestaan. Verder levert een gifvrij beheer van de buitenruimte (weg- en groenbeheer) ook een belangrijke positieve bijdrage aan de waterkwaliteit.

Gebruikte (bouw)materialen dienen opwarming te beperken (Albedo-effect). Voldoende schaduw moet bijdragen aan een aangenaam verblijf in de openbare ruimte tijdens hittestress.

Link:

<https://www.eindhovenduurzaam.nl/klimaat>

Bereken de wateropgave (rekentool) en bekijk de klimaatregelen die zelf te treffen zijn.

Maximale score: 5 punten

▪ **Sociale impact**

Oplossingen, producten en diensten worden beoordeeld op hun impact op menselijke behoeften hier en elders, zoals bescherming, rechten, veiligheid en participatie met als doel om een positieve bijdrage aan een rechtvaardige wereld te leveren.

Denk aan: herkomst en winning grondstoffen/materialen, Social Return On Investment, maar ook ruimte om te ontmoeten en bewegen, bereikbaarheid van voorzieningen en het betrekken van bewoners bij projecten.

Maximale score: 2 punten

▪ **Gezondheid/comfort/toekomstbestendig**

Onze leefomgeving en onze gebouwen zijn gezond, aantrekkelijk en toekomstbestendig.

We streven naar positieve gezondheid! Daarbij staat de mens centraal.

Het vraagt om een meer dynamische benadering van gezondheid, zeker ook in relatie met gebiedsontwikkeling en met het oog op een inclusieve samenleving. De leefomgeving immers kan een positieve invloed hebben op de gezondheid van mensen. Bij het ontwerpen en inrichten is gekozen voor oplossingen die het welzijn (invulling menselijke behoeften) vergroten.

Alle gebruikers en bezoekers voelen zich plezierig, het (binnen)klimaat (lucht, licht, geluid, leefbaarheid, temperatuur, natuurlijke materialen etc.) is aangenaam en gezond en maakt daarnaast ook de oorspronkelijke verbinding tussen mens en natuur weer zichtbaar).

Waar het om gaat is dat Eindhoven een leefomgeving wordt die als prettig wordt ervaren en die uitnodigt tot gezond gedrag, bewegen, welbevinden, geluk beleven, zingeving, doelen of idealen nastreven, sociaal-maatschappelijke participatie, betekenisvolle relaties en sociale contacten.

Maximale score: 3 punten

▪ **Zichtbaarheid, MVO en TDK**

Duurzaamheidsingrepen en duurzaamheidswinst worden zichtbaar gemaakt en gecommuniceerd, met zo groot mogelijke publiciteitswaarde.

We zijn op zoek naar partners die in de volle breedte waarde bieden op duurzaamheid.

Innovatie en design passen in het DNA van Eindhoven. We zien graag hoe deze aspecten meegenomen worden.

Het gaat vanuit het perspectief van duurzaamheid, of zoals we het liever noemen gezond en toekomstbestendig, om de sociale en maatschappelijke impact van dit project en hoe je die hanteerbaar en herkenbaar maakt.

Kennisontwikkeling en kennisdeling. Hoe dit project een toonbeeld voor anderen kan zijn en niet alleen regionale, maar ook landelijke betekenis kan krijgen.

Maximale score: 2 punten

PROGRAMMA

Dit onderdeel telt voor 10% mee in Planfase.

Aantal punten per Plan: max. 10, min. 0

Programma in de koopsector krijgt **5 punten bonus** (bovenop het totaal aantal behaalde punten)

Randvoorwaarden:

- Maximaal 60 woningen totale plan
- Minimaal 55 woningen totale plan
- 100% koop of 100% huur
- Minimaal 60m² gbo woonoppervlakte (deze opp. is excl. buitenruimtes)
- Minimaal 48 eenheden in het middeldure segment

Criteria en maximaal te behalen punten per onderdeel:

- Betaalbaarheid programma (extra deel 'betaalbaarheid' in het plan, d.w.z. dat voor dit onderdeel alleen wordt gekeken naar het resterende programma bovenop 48 middeldure woningen)

Scoreverdeling:

0 punten: voldoet aan de uitvraag

2 punten: extra middensegment of sociaal deel

- Diversiteit in het totale woonprogramma (goede mix in afmetingen, aantal kamers, woonplaattegronden etc.)

Scoreverdeling :

0 punten: nauwelijks diversiteit

2 punten: enigszins diversiteit

4 punten: goede diversiteit

- Woonkwaliteit (zaken die de appartementen een 'extra' geven, denk aan ruim balkon, veel lichtinval, prettige afmetingen van de ruimten, bergruimte, materiaalgebruik). Hierbij kijken we naar het totale plan

Scoreverdeling:

0 punten: weinig woonkwaliteit

1 punt: voldoende woonkwaliteit

2 punten: extra woonkwaliteit

- Gezamenlijke extra's van het totale plan (gezamenlijke binnenruimten voor ontmoeten, sporten, wassen/drogen of werkplekken. En gezamenlijke buitenruimte/ tuin)

Scoreverdeling:

0 punten: geen gezamenlijke binnen of buitenruimte

1 punten: een gezamenlijke binnen of buitenruimte

2 punten: zowel een gezamenlijke binnen als buitenruimte

GRONDPRIJS

Dit onderdeel telt voor 10% mee in Planfase.

Aantal punten per Plan: max. 10

Hoogste Bieding: 10 punten

Bieding = minimum grondprijs: 0 punten

Overige Biedingen: naar rato tussen minimum grondprijs en hoogste grondbieding (max. 10 punten)

Marge: indien de hoogste grondbieding en laagste grondbieding 2,5% of minder uit elkaar liggen dan worden alle grondbiedingen gewaardeerd op 10 punten.

Randvoorwaarde:

- Grondbod is minimaal de minimum grondprijs (zie Locatiepaspoort voor de grondprijs).
- Grondbod dient te worden ingevuld op de bijlage Inschrijvingsformulier Fase 2.

RUIMTE VOOR AANVULLENDE TEKST

Ruimte voor eventueel aanvullende tekst. De tekst maakt onderdeel uit van het Plan en moet derhalve voldoen aan de bijlage Indieningsregels Fase 2 onder 'Plan'.

HAALBAARHEID

Geef een onderbouwing waarom het Plan haalbaar is. De tekst maakt onderdeel uit van het Plan en moet derhalve voldoen aan de bijlage Indieningsregels Fase 2 onder 'Plan'.

