

STEDELIJK GEBIED!

Concept advies toets Brainport principes

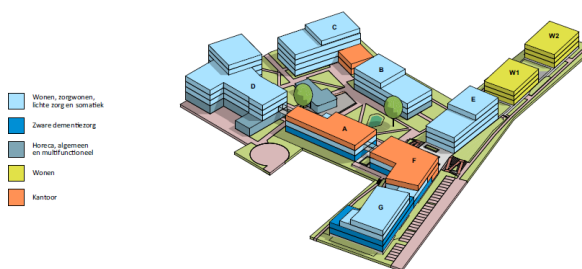
Coördinatieteam Wonen

Aan: Portefeuillehouders Wonen
Datum: 25 november 2021
Betreft: **Dorpsplein Mierlo-Hout in Helmond**

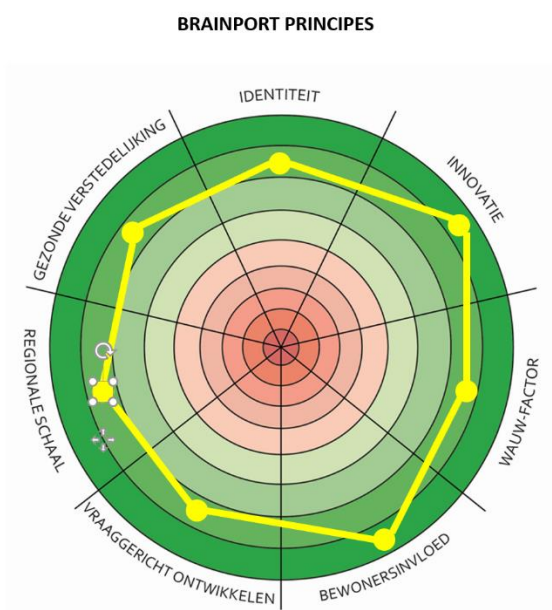
Inleiding

Dorpsplein Mierlo-Hout is een bestaande woonzorglocatie aan de hoofdstraat van Mierlo-Hout. Het plangebied behelst een binnenstedelijke herontwikkeling van de bestaande locatie met een uitbreiding in meerdere woonvormen.

Het plan voldoet goed aan de Brainport Principes.



STEDELIJK GEBIED!



Koesteren van identiteit → goed

De bebouwing sluit qua maat, schaal, korrel en detaillering aan op omgeving. De bebouwing aan de hoofdstraat in Mierlo-Hout aan deze westzijde is wat hoger. Aan de oostzijde komt een nieuwe bebouwingsas van noord naar zuid met lagere bouwhoogten die weer aansluiten op de omgeving aan die zijde. Het gebied voegt nieuwe openbare ruimte toe. Het plan verbetert de doorkruisbaarheid van het gebied met nieuwe openbare routes.

De kapel in dit middengebied wordt ingepast in het plan en krijgt een openbare functie.



Ruimte voor innovatie → zeer goed

Het plan maakt gebruik van moderne zorgtechnieken op basis van de Green Deal Zorg Helmond / De Peel. De Green Deal heeft als doel de milieuprestaties van zorginstellingen te verbeteren. Ze hebben als ambitie om in 2030 met elkaar 50% van het energie- en grondstoffenverbruik verminderd hebben ten opzichte van 2019.

In de gebouwsfeer voldoet het plan aan BENG. Aanvullend komen er zonnepanelen op de daken. De half verdiepte parkeergarage wordt uitgevoerd met een voor woningbouw geschikte verdiepingshoogte zodat, mocht de veranderende mobiliteitsvraag daartoe aanleiding geven,

STEDELIJK GEBIED!

parkeerplaatsen in de garage kunnen worden omgebouwd tot appartementen. Waar mogelijk worden begroeide daken en gevels toegepast.

Invloed voor bewoners → zeer goed

Het plan is tot stand gekomen in co-creatie met de wijk. Sinds begin 2018 is er intensief contact geweest met de huidige bewoners van Savant Alphonsus en hun familie, omwonenden, de Wijkraad Mierlo-Hout, de Ondernemersvereniging Mierlo-Hout, de KBO en diverse stakeholders in Mierlo-Hout (waaronder de school) en vanuit Helmond. Tientallen suggesties die uit de omgeving naar voren zijn gekomen hebben een plek gekregen in het ontwerp.

Vraaggericht ontwikkelen → goed

Qua woningbouwprogramma bestaat het plan uit een toevoeging van ca. 227 woningen, waarvan 57 reguliere woningen, de overige zijn zorgwoningen voor verschillende categorieën zorgbehoeften.

Het fysieke programma omvat:

57 woningen voor mensen zonder zorgvraag (28 betaalbaar en 29 middenhuur);

122 zorgwoningen voor mensen met een lichte of zware/zwaardere lichamelijke zorgvraag;

48 zorgwoningen voor mensen met gevorderde dementie (instellingsplaatsen);

2.200 m² kantoorruimte voor Savant Zorg;

1.800 m² voor algemene voorzieningen.

Totaal 227 woningen

Categorie	Aantal	Percentage
Sociale huur	198	87 %
Middenhuur	29	13 %
Dure huur	0	0 %
Goedkope koop	0	0 %
Middeldure koop	0	0 %
Dure Koop	0	0 %

Het plan zet hiermee in op de huidige grote vraag naar betaalbare huurwoningen.

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor → goed

In Dorpsplein Mierlo-Hout staat variatie centraal. Het plan is opgebouwd rond plekken, grotere en kleinere zodat bewoners kunnen kiezen tussen plekken waar je met vele bijeen kunt zijn, of voor plekken die veel meer een persoonlijk en beschut karakter dragen. De verschillende bouwblokken hebben een eigen detaillering om een onderscheidende uitstraling en diversiteit te ondersteunen. Centraal in de gemeenschappelijke tuin ligt de bijna 100 jaar oude kapel die als ontmoetingsplek gaat dienen. De exacte invulling willen we de komende jaren in co-creatie met Mierlo-Hout vormgeven.

Benutting regionaal schaalniveau → goed

Het plan ligt in het centrum van Mierlo-Hout op loopafstand van het station en nabij de snelfietsroute Helmond Eindhoven.

Parkeren is half verdiept onder de gebouwen en flexibel ontworpen om in de toekomst bij geringe vraag omgezet te kunnen worden naar woningen.

Gezonde verstedelijking → goed

Het plan heeft een groene binnentuin en waar mogelijk groene gevels en daken. De groene binnentuin heeft plekken waar de zon goed kan binnendringen en plekken die juist goed beschaduwd zijn om hittestress te voorkomen. De binnentuin is een openbare ruimte die uitnodigt om te ontmoeten en bewegen.