



EINDHOVEN

gemeente Eindhoven
2 oktober 2023

Gemeente Eindhoven
T.a.v. Raadscommissie Knoop XL

Memo

Betreft: Invulling KPI's Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan The Dutch Mountains

Geachte raadscommissie Knoop XL,

Deze memo vormt een aanvulling op de commissienotitie Adviesaanvraag raadscommissie Knoop XL Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan The Dutch Mountains d.d. 29 september 2023.

Bij de voorbereiding van het oprichten van de Ontwikkelmaatschappij Fellenoord zijn zogenaamde Kritieke Prestatie Indicatoren (KPI's) opgesteld. Deze KPI's zijn geformuleerd op basis van de in de Ontwikkelvisie genoemde normen en streefwaarden. De Ontwikkelmaatschappij stuurt op (het totale) gebiedsniveau op het invullen van de KPI's door middel van een "Dashboard Verevening" en KPI's voor het programma in de breedte. De KPI's zijn op gebiedsniveau geformuleerd, wat betekent dat niet elk cluster op dezelfde manier invulling geeft aan alle KPI's. Sterker nog, sommige KPI's zijn niet eens van toepassing in alle clusters (bijvoorbeeld geen woningen in een specifiek kantorencluster (9b+9c)). De optelsom van alle in de clusters ingevulde KPI's dient uiteindelijk gelijk te zijn met de in de KPI's genoemde streefwaarden en getallen op gebiedsniveau. In het dashboard wordt de invulling van de KPI's bewaakt. Het dashboard laat daarmee de voortgang van de gebiedsontwikkeling en de invulling van het programma op gebiedsniveau zien en is een belangrijk monitoringsinstrument voor de Ontwikkelmaatschappij Fellenoord.

In de tabel hieronder geven wij per KPI aan hoe daar in het VOSP TDM (feitelijk dus in cluster 9a) invulling aan wordt gegeven.

KPI Fellenoord (=gebiedsbreed)	Evt. afwijkingen in VOSP TDM	Betreffende hoofdstuk	Invulling KPI (indien bekend)
2.a.1 740.000 m2 bvo nieuwbouw-programma met aandacht voor specials en inzet op een verdeling van 70% wonen (ca. 6.000-7.000 woningen), 15% voorzieningen, 15% werken.	Voor heel cluster 9 aan de Professor Doctor Dorgelolaan geldt dat dit een gebied is waar wonen een ondergeschikte rol speelt. Wonen maakt dan ook maar circa 1/3 van het totale programma uit. Op gebiedsniveau wordt dat gecompenseerd door een hoger aandeel wonen in overige clusters van 75%.	Hoofdstuk 6: Programma	Het programma van TDM omvat een mix van ontmoeten, werken en verblijven van in totaal circa 65.000m2 bvo. De woonfunctie (minder dan 1/3 van het programma) is niet het belangrijkste element in het programma. Daarmee vormt TDM als het ware de overgang van het kerngebied van de gebiedsontwikkeling Fellenoord naar de kantooromgeving aan de Professor Doctor Dorgelolaan. Met de realisatie van een conferentie en meeting center (circa 5.000 m2 bvo) landt een belangrijke maatschappelijke functie en vastgoedspecial in deze ontwikkeling.
2.a.2 In woningaantallen (85% betaalbaar): 30% sociale huur, 15% middenhuur, 40% sociale en middeldure koop, 15% vrije sector. Woningbouwcorporaties zijn in de lead om woningbouwontwikkeling in de gebiedsontwikkeling Fellenoord mogelijk te maken, behoudens mogelijke juridische beperkingen (zoals ten gevolge van het Didamarrest*).	Het woonprogramma op clusterniveau voldoet niet aan KPI 2.a.2. om 85% betaalbare woningen te realiseren. Op gebiedsniveau kunnen deze percentages echter wel worden gehaald (compensatie mogelijk in clusters 4a/b en 5a, waar gemeente 100% grondpositie heeft).	Hoofdstuk 6: Programma	Het woonprogramma van circa 224 appartementen bestaat voor de helft uit middeldure huurwoningen en of koopwoningen en de andere helft vrije sector appartementen.
2.a.3 Gemiddeld 7,5% maatschappelijke voorzieningen en specials per cluster.	Geen afwijkingen t.o.v. gebiedsbrede KPI	Hoofdstuk 6: Programma	Met een brede functiemix met hotel, horeca, retail / fitness en ontmoeten met aanvullend daarop de realisatie van een vastgoedspecial, te weten een conferentie en meeting center (circa 5.000 m2 bvo) wordt hieraan invulling gegeven.
2.b.1 Cross-overs tussen design, kennis, techniek, markt, onderwijs en overheid. Uitgangspunt om 5% van het totaalprogramma uit de 'Eindhovense werkvloer' te laten bestaan (startups en scale-ups, innovatieve ondernemers en laboratoria/experimenteerruimte).	Geen afwijkingen t.o.v. gebiedsbrede KPI	Hoofdstuk 6: Programma	TDM richt zich in de eerste plaats op snelgroeiende innovatieve organisaties binnen het Eindhovense dna van techniek, Design en kennis.
2.b.2 Ruimte voor innovatie en nieuwe economie: gebied stimuleert ontmoeting tussen mensen door voorzieningen en hoogwaardige en groene openbare ruimte. Het plintenprogramma en de openbare ruimte krijgen zoveel als mogelijk een TDK-uitstraling. Inzet is een "metropolitaan woonmilieu". Daarbij hort een FSI > 1,0 en een MXI van < 0,8.	Geen afwijkingen t.o.v. gebiedsbrede KPI	Hoofdstuk 4 stedenbouwkundige inpassing en Hoofdstuk 6: Programma	The Dutch Mountains biedt een multifunctionele omgeving, passend bij de (directe) omgeving van een dynamisch centrumgebied en internationaal kennislandschap. Het hart van het gebouw wordt gevormd door het atrium en de twee onderste verdiepingen die door brede trappen en brede openingen in de vloeren met elkaar verbonden zijn en functioneert als de huiskamer van de stad. de openbare ruimte rondom het gebouw krijgt voornamelijk een groene en parkachtige invulling. De plinten van het gebouw worden zoveel mogelijk actief ingevuld met publieke en zichtbare functies waarmee gesloten en blinde gevels worden vermeden.
2.c.1 Voor de auto zoveel mogelijk inzetten op deelmobiliteit, collectieve parkeer-oplossingen (per 20 woningen 1 deelauto en 2 andere deellovertuigen) en aantrekkelijke	Geen afwijkingen t.o.v. gebiedsbrede KPI	Hoofdstuk 7: mobiliteit en parkeren	Bij The Dutch Mountains past een duurzaam mobiliteitssysteem waarbij de gebruikers en bezoekers zo veel mogelijk lopen, fietsen en gebruik maken

alternatieven voor de eigen auto (lopen, fietsen, OV), waarbij het gebruik van deelauto's de parkeerbehoefte nog 20% verder reduceert.			van openbaar vervoer of van nieuwe vormen van (deel) mobiliteit. In een eigen mini-hub wordt (elektrische) deelmobiliteit aangeboden.
2.c.2 Gemiddelde parkeernorm van 0,35 parkeerplaats per woning (conform Ontwikkelvisie) en 1 parkeerplaats per 400m2 programma (incl. dubbelgebruik).	Geen afwijkingen t.o.v. gebiedsbrede KPI	Hoofdstuk 7: mobiliteit en parkeren	Voor de invulling hiervan zie paragraaf 7.2 (parkeerbalans).
2.c.3 Max. 50% van de parkeerplekken binnen een ontwikkelcluster realiseren, minimaal 50% van de parkeerplekken gebiedsgericht oplossen, bij voorkeur aan de randen van het gebied.	Geen afwijkingen t.o.v. gebiedsbrede KPI	Hoofdstuk 4: mobiliteit	Het opstellen van de parkeerbalans is in lijn met de uitgangspunten voor parkeren en deelmobiliteit uit de Ontwikkelvisie Fellenoord. Daarbij is door de gemeente voor het project maatwerk verricht. Als frontrunner heeft The Dutch Mountains namelijk te maken met een omgeving die nog niet 'af' is. Dit zorgt er onder meer voor dat voor het parkeren op 'clusterniveau' nog geen samenwerking kan worden aangegaan en er nog geen (nieuwe) centrale gebiedsvoorziening kan worden gerealiseerd. TDM realiseert de parkeerbehoefte (inclusief mini-hub) volledig binnen de eigen plot. Gemeente maakt daarmee een uitzondering op de verplichting om minimaal 50% van de parkeerbehoefte voor eigen gebruik onder te brengen in een gebiedsvoorziening.
2.d.1 Uitgangspunt is 8m2 groen per woning.	De kwantitatieve groenopgave kan niet volledig binnen het exploitatiegebied worden opgevangen.	Hoofdstuk 8 groen en water	Van de kwantitatieve groenopgave kan 3.350 m2 niet binnen het exploitatiegebied worden gecompenseerd. Aanpassingen aan het gebouw om aan deze opgave te voldoen zijn niet mogelijk zonder afbreuk te doen aan de iconische architectuur van het gebouw. Vanwege de excellente score van The Dutch Mountains op de onderdelen duurzaamheid/houtbouw en iconische architectuur is het voor de gemeente in de afweging van ambities acceptabel dat de kwantitatieve groenambitie voor het project The Dutch Mountains niet in zijn geheel behaald wordt binnen het exploitatiegebied. Bovendien levert de hoogwaardige groeninvulling zoals hierboven geschetst een kwalitatieve groenimpuls op voor het gebied. Het bestaande laagwaardige perceel wordt immers vervangen door een hoogwaardige invulling. Om deze reden is in overleg met de gemeente bepaald dat de restant-opgave van de kwantitatieve ambitie van 3.350 m2 groen zal worden overgeheveld naar het raamwerk openbare ruimte.
2.d.2 Minimaal 10% van het BVO (m2) van niet-woonfuncties is groen.	De kwalitatieve groenopgave kan niet volledig binnen het exploitatiegebied worden opgevangen.	Hoofdstuk 8 groen en water	Zie onder 2.d.1
2.d.3 Uitgangspunt is 60mm waterberging per m2 verhard oppervlak.	Geen afwijkingen t.o.v. gebiedsbrede KPI	Hoofdstuk 8 groen en water	Binnen de regels van het Paraplubestemmingsplan Waterberging 2020 wordt het hemelwater geborgen op de eigen kavel waarna er een vertraagde leegloop en overloop kan plaatsvinden op de te realiseren wadi of open watergang die voorzien is aan de noordzijde van het gebouw.

2.d.4 De afstand tot een koele plek bedraagt maximaal 300 meter.	Geen afwijkingen t.o.v. gebiedsbrede KPI	Hoofdstuk 8 groen en water	The Dutch Mountains komt volledig in het groen te liggen waarbij aan zowel de west- als de oostzijde van het gebouw (gekoppeld aan de belangrijkste entrees) een parkachtige omgeving wordt aangelegd. Deze groene buitenruimte zal openbaar zijn en blijft eigendom van de gemeente.
2.d.5 Uitgangspunt is een ruimtelijke inrichting die zorgt voor afname van het hitte-effect of voorkomt dat het effect toeneemt.	Geen afwijkingen t.o.v. gebiedsbrede KPI	Hoofdstuk 8 groen en water	De openbare ruimte zal voor het grootste deel onverhard en groen zijn.
2.d.6 Aanleg van een stads- en landschapspark (Dommeldal) voor natuur, sport en recreatie met ecologische verbindingzone (EVZ) van minimaal 50m breed.	Geen afwijkingen t.o.v. gebiedsbrede KPI	Hoofdstuk 4 Stedenbouw- kundige inpassing en Hoofdstuk 8 groen en water	Met de inrichting van de parkachtige omgeving aan de westzijde van het gebouw vindt vooruitlopend op de realisatie van het landschapspark Dommeldal een recreatieve vergroening plaats van de zone tussen het te realiseren gebouw TDM en de Dommel in het gebied waar nu een parkeerterrein gelegen is.
2.d.7 Inzetten op het vergroten van het bewustzijn bij ontwikkelaars en gebruikers op dit thema en (innovatieve) oplossingen stimuleren.	TDM een showcase voor de hele gebiedsontwikkeling, maar ook voor Nederland en daarbuiten.		In het ontwerp van TDM wordt gestreefd naar een grote mate van duurzaamheid. Meest in het oog springend is de keuze om TDM voor een groot deel in hout te realiseren. Daarmee wordt 70% minder CO2 uitstoot gerealiseerd en bovendien wordt door het gebruik van circa 9.500 m3 hout permanent 8.000 ton CO2 opgeslagen in het iconische gebouw. Hiermee overtreft TDM de geformuleerde ambities ruimschoots en zal zelfs zowel nationaal als internationaal toonaangevend zijn.
2.e.1 Uitgangspunt is een zo laag mogelijk energieverbruik en 100% voeding vanuit duurzame bronnen.	Geen afwijkingen t.o.v. gebiedsbrede KPI	Hoofdstuk 5: Duurzaamheid	De gebouwen worden gasloos en voldoen aan strenge BENG eisen conform bouwbesluit. Om energievraag te beperken zullen energiebronnen en energievragers zoveel mogelijk bij elkaar worden gebracht om verliezen bij omzettingen te minimaliseren. Ook worden passieve maatregelen zoals hoogwaardige isolatie, luchtdichtheid van de gevel, hoge zonwerende kwaliteit van beglazing, binnen-zonwering en het gebruik van de binnentuin als bufferzone toegepast. Het energieconcept van The Dutch Mountains is gebaseerd op het gebruik van een WKO-bron. De energievraag wordt beperkt door zoveel mogelijk hernieuwbare energieopwekking toe te passen, bv door gebruik van zonnepanelen op verschillende delen van het gebouw of door het plaatsen van power nests (indien mogelijk).
2.e.2 Uitgaan van een collectief warmtenet.	Geen afwijkingen t.o.v. gebiedsbrede KPI	Hoofdstuk 5: Duurzaamheid	Het cluster sluit aan op een WKO systeem. Wellicht het gemeentelijk net, of anders een systeem wat later aangesloten kan worden op het integrale systeem.
2.e.3 Maximale opwek van duurzame energie in het gebied zelf.	Geen afwijkingen t.o.v. gebiedsbrede KPI	Hoofdstuk 5: Duurzaamheid	Zie onder 2.e.1
2.e.4 Inzetten op het vergroten van het bewustzijn bij ontwikkelaars en gebruikers en (innovatieve) oplossingen stimuleren.	Geen afwijkingen t.o.v. gebiedsbrede KPI		Met de invulling van het plan TDM is invulling gegeven aan een baanbrekende innovatie door het grotendeels bouwen in hout.

2.f.1 Uitgangspunt is goed bereikbare maatschappelijke voorzieningen (7,5% totale programma, waaronder 1 basisschool en 1 à 2 gezondheidscentra), die bewoners van Knoop XL en omliggende wijken zoals Woensel Zuid bedienen.	Geen afwijkingen t.o.v. gebiedsbrede KPI	Hoofdstuk 6 Programma	Met een brede functiemix met hotel, horeca, retail / fitness en ontmoeten met aanvullend daarop de realisatie van een vastgoedsspecial, te weten een conferentie en meeting center (circa 5.000 m2 bvo) wordt hieraan invulling gegeven. Gezien de ligging van TDM is geen basisschool of gezondheidscentrum voorzien.
2.f.2 Uitgangspunt is in totaal 9 plekken (speelpleinen voor diverse doelgroepen en interessante verblijfsplekken) voor dagelijkse gebruikers van het gebied.	Geen afwijkingen t.o.v. gebiedsbrede KPI	Hoofdstuk 2: Programma en functies	The Dutch Mountains komt volledig in het groen te liggen waarbij aan zowel de west- als de oostzijde van het gebouw (gekoppeld aan de belangrijkste entrees) een parkachtige omgeving wordt aangelegd. Deze groene buitenruimte zal openbaar zijn en blijft eigendom van de gemeente. In de verdere uitwerking van de plannen richting een inrichtingsplan openbare ruimte kan invulling worden gegeven aan deze KPI. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een speel-beweegtuin voor kinderen en gezinnen.
2.f.3 De bestaande noord-zuid verbindingen zoals de Kruisstraat/ Lardinoisstraat worden opgewaardeerd en zorgen voor optimale doorwaadbaarheid van het gebied en verbinding met omliggende wijken.	Geen afwijkingen t.o.v. gebiedsbrede KPI	...	De ambitie is om op termijn de Noord-Zuid verbinding te verbeteren mede met de realisatie van het Dommelpark en de geambieerde derde stationsentree. Deze ontwikkelingen vallen echter beide buiten de scope van dit project. Met de inrichting van de parkachtige omgeving aan de westzijde van het gebouw wordt wel al vooruit gelopen op de realisatie van een "Dommelpark".
2.f.4 Toevoegen van een loopbrug over het spoor tussen 't Eindje en het politiekavel.	Niet van toepassing, want ligt (ver) van ontwikkeling TDM	...	--
2.f.4 Herprofilering van de Fellenoord tot aantrekkelijke stadsboulevard conform de ambitie uit de Ontwikkelvisie, met bijbehorende reductie van de verkeersintensiteit waarbij uitgangspunt is maximaal 12.500 voertuigen per etmaal én dat de hiertoe noodzakelijke buitenplanse maatregelen randvoorwaardelijk zijn.	Deze doelstelling wordt gerealiseerd in het zogenaamde "Raamwerk Openbare Ruimte, dus niet binnen dit cluster.	--