

## Behandeladvies

<b>Betreft</b>	Commissienotitie adviesaanvraag Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan The Dutch Mountains
<b>Behandeling</b>	Technische toelichting, vervolgens meningsvorming.

### Toelichting, argumenten behandeladvies griffie

#### Achtergrond

De gebiedsontwikkeling Fellenoord is onderverdeeld in clusters. Volgens toezegging wordt voor iedere ontwikkeling een clusterpaspoort opgesteld, waarin de uitgangspunten en doelstellingen van de Ontwikkeling van Fellenoord worden vertaald naar het specifieke cluster. De Ontwikkelvisie Fellenoord vormt samen met de clusterpaspoorten en de door de gemeenteraad vastgestelde Kritieke Prestatie Indicatoren (KPI's) voor de Ontwikkelmaatschappij Fellenoord de basis voor de totale gebiedsontwikkeling.

Voor de ontwikkeling van cluster 9a is al een Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) gereed. De planvormingsfase voor TDM was reeds gestart vóór vaststelling van de ontwikkelvisie Fellenoord en vaststelling van de KPI's. Op dit cluster vindt één ontwikkeling door één initiatiefnemer plaats: The Dutch Mountains (TDM).

Het college legt nu het VOSP aan de Raadscommissie KnoopXL voor i.p.v. een clusterpaspoort, alvorens het college het VOSP vaststelt.

#### Adviesvraag

Aan de fracties wordt advies gevraagd over:

1. het VOSP voor de ontwikkeling van The Dutch Mountains, waarbij:
  - a. de ontwikkeling is gestart in 2018 (voordat vaststelling KPI's) en in 2021 is een ontwikkelovereenkomst met ontwikkelaar getekend;
  - b. op onderdelen wordt afgeweken van de door de raad vastgestelde KPI's:
    - KPI 2.a.2 (85% betaalbare woningen),
    - KPI's 2.d.1 en 2.d.2 (kwantitatieve groenopgave)
  - c. er nog geen zekerheden zijn als het gaat om verplaatsing van het verdeelstation en de financiële haarbaarheid van het plan.
2. Eventuele concrete verbetermaatregelen mee te geven op het VOSP.

### Aandachtspunten

#### KPI 2.a.2: 85% betaalbare woningen

Het plan bevat ca. 244 appartementen, waarvan 50% middeldure huurwoningen en/of koopwoningen en 50% vrije sector appartementen. Dit is een afwijking van KPI 2.a.2: 85% betaalbare woningen. Compensatie is evt. mogelijk in clusters 4a en 4b en/of 5a en 5b. Daar moet het programma dan richting 100% betaalbaar.

*Kunnen extra betaalbare woningen worden toegevoegd in dit cluster?*

*Kan het programma TDM nog worden aangepast?*

*Is 100% betaalbaar in andere clusters realistisch?*

#### KPI's 2.d.1 en 2.d.2: kwantitatieve groenopgave

Conform de KPI's dient 5.395 m<sup>2</sup> groen gerealiseerd te worden. Hiervan wordt in het plan 1100 m<sup>2</sup> gerealiseerd op maaiveldniveau en 945 m<sup>2</sup> op het gebouw. Compensatie van de resterende 3.350 m<sup>2</sup> moet in de openbare ruimte of bij andere clusters.

*Kan extra groen worden toegevoegd in dit cluster?*

*Op welke wijze kan het programma nog aangepast worden?*

*Wat betekent compensatie in het raamwerk voor de ontwikkelingen daar, gaat het ten koste van andere ambities?*

#### Verplaatsing Enexis verdeelstation en TNO SolarBEAT

Verplaatsing van Enexis verdeelstation (eigendom van Enexis) is nodig. Nieuwe locatie en kosten voor de gemeente zijn nog onduidelijk. Verwachting is om eind 2023 tot overeenstemming te komen.

*Wat zijn (financiële) consequenties?*

Onderzoeksfaciliteit TNO-SolarBEAT krijgt onvoldoende zonlicht na de bouw van TDM.

*Wat zijn reële mogelijkheden voor een alternatieve locatie en wat zijn de financiële consequenties?*

#### Congresfunctie

Een belangrijk onderdeel van TDM is de congresfunctie. Deze is anders dan in de eerste plannen (bij de tender) is gepresenteerd.

*Wat is de behoefte en levensvatbaarheid van een congrescentrum, op deze locatie in de nabijheid van zalencentra als Auditorium TU/e, Zwarte Doos?*

#### Uniformiteit

*Door deze commissienotitie (geen clusterpaspoort) is het onduidelijk hoe de KPI's zich verhouden tot de andere clusters - geen uniforme aanlevering - en hoe dit landt in het dashboard.*

#### Algemene vragen aan de leden van de raadscommissie:

- *Is het conform uw wens dat deze ontwikkeling aan u wordt gepresenteerd in de vorm van een VOSP en staat de door u gewenste informatie erin?*
- *Geeft het VOSP en de commissienotitie u voldoende sturingsinformatie?*
- *Bent u bereid af te wijken van een aantal vastgestelde KPI's, zonder dat duidelijk is waar dit gecompenseerd wordt?*

#### Overig:

Tijdens de technische toelichting d.d. 24 oktober 2023 is toegezegd dat de raadcommissie nog technisch geïnformeerd wordt over het woonprogramma: aantal appartementen, verdeling betaalbaar-duur, ook per type wooneenheid. Ook worden de reeds ondertekende overeenkomsten ter inzage gelegd bij de griffie.