



EINDHOVEN

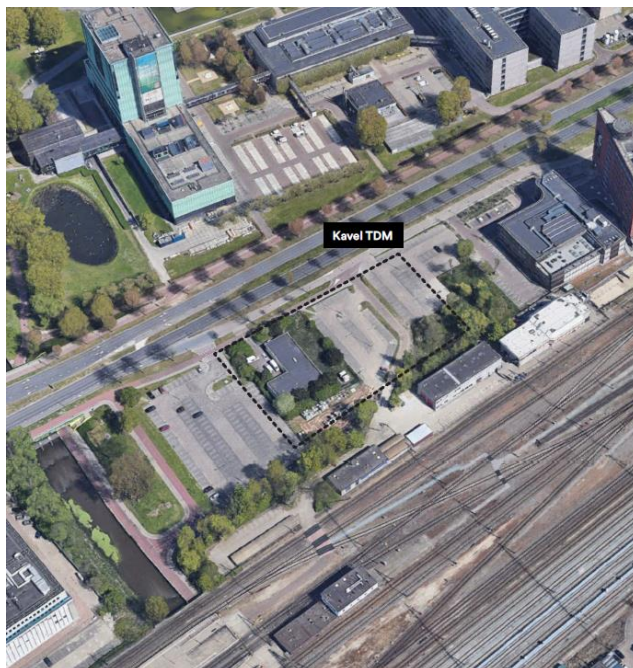
gemeente Eindhoven  
Inboeknummer 23bst01370  
Dossiernummer 23.41.351  
B&W beslisdatum 10 oktober 2023

## Commissienotitie

Onderwerp: Adviesaanvraag raadscommissie Knoop XL Voorlopig Ontwerp  
Stedenbouwkundig Plan The Dutch Mountains.

### Inleiding

De gebiedsontwikkeling Fellenoord kent enkele frontrunners; ontwikkelingen waarbij de planvormingsfase reeds gestart is vóór vaststelling van de ontwikkelvisie Fellenoord en vaststelling van de Kritieke Prestatie Indicatoren (hierna KPI's). Naast de Vierlander in cluster 1b wat U recent heeft behandeld is dit The Dutch Mountains (hierna TDM), gelegen aan de Professor Doctor Dorgelolaan ten noordoosten van de Silly Walks tunnel in cluster 9a van de gebiedsontwikkeling Fellenoord (zie kaartje hieronder).





## *Locatie kavel TDM*

Cluster 9a, is bijzonder omdat dit maar uit 1 ontwikkeling / initiatief bestaat, te weten TDM. Het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (hierna VOSP) vormt hier dus feitelijk één op één het clusterpaspoort voor 9a. Om verder te kunnen met deze ontwikkeling dient het VOSP (zie bijlage 1) van TDM vastgesteld te worden. Echter, alvorens wij overgaan tot vaststelling van dit VOSP, leggen wij, ter uitvoering van het op 24 januari 2023 vastgestelde Amendement A7A [Raad in Positie](#), dit VOSP ter reflectie aan uw commissie voor. Omdat de ontwikkeling TDM al sinds 2018 loopt, er vóór vaststelling van het betreffende Amendement al afspraken met TDM zijn gemaakt over de planontwikkeling en omdat de ontwikkeling van TDM de enige ontwikkeling is binnen cluster 9a, leggen wij niet een clusterpaspoort, maar alleen de concrete voorgenomen ontwikkeling in het VOSP ter reflectie voor aan uw commissie, middels deze commissienotitie.

☐ Wettelijke taak

☒ Kerntaak gekoppeld aan het op 24 januari 2023 aangenomen Amendement A7A Raad in Positie, op basis waarvan een procedure is ingericht voor het betrekken van de raad bij clusterpaspoorten die onderdeel zijn van de gebiedsontwikkeling Fellenoord.

☐ Onvermijdelijk

## **Advies gevraagd aan de commissie om**

1. Hoe kijkt u aan tegen het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (feitelijk het clusterpaspoort voor 9a) voor de ontwikkeling van The Dutch Mountains (zie bijlage 1), waarbij:
  - a. sprake is van een ontwikkeling die in 2018 is gestart ruim voordat uw raad de kpi's voor de gebiedsontwikkeling Fellenoord heeft vastgesteld en waarvoor we in 2021 reeds een ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelaar hebben getekend;
  - b. op veel onderdelen de KPI's worden gehaald (zie bijlage 2) maar op onderdelen ook wordt afgeweken van de door de raad vastgestelde kpi's voor de gebiedsontwikkeling Fellenoord, zijnde 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 Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan.

## **Argumenten**

1.1. *Het VOSP is een logisch gevolg van de in 2018 opgestarte ontwikkeling TDM*  
In 2018 zijn de gesprekken met TDM opgestart over de planvorming op de locatie aan de Professor Doctor Dorgelolaan, de locatie die later als cluster 9a in de gebiedsvisie Fellenoord zal worden benoemd. Na een grondreservering in 2018 is met TDM in 2021



een ontwikkelovereenkomst afgesloten, waarin het schetsontwerp en programma als basis voor verdere planontwikkeling richting VOSP en concept verkoopovereenkomst is vastgelegd (hierover bent u Geïnformeerd met de RIB The Dutch Mountains d.d. 11 mei 2021 (21bst00545)). Medio 2022 was de planvorming zo ver gevorderd, dat wij hebben gepubliceerd dat wij het voornemen hebben om met TDM een verkoopovereenkomst aan te gaan voor voorgenomen ontwikkeling (Didam arrest, geen kort geding aanhangig gemaakt). Inmiddels is het VOSP gereed en leggen wij dit VOSP ter reflectie voor aan uw commissie.

## *1.2. Het VOSP geeft grotendeels invulling aan de door de raad gedefinieerde KPI's.*

Zo omvat het programma van TDM een mix van ontmoeten, werken en verblijven van in totaal 65.000m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak dat bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemixt gebied met wonen, werken en voorzieningen. Met de realisatie van een conferentie en meeting center landt een belangrijke maatschappelijke functie en vastgoed-special in deze ontwikkeling (wat ook een concrete KPI is). Zowel de hoogwaardige groene omgeving (zowel in pandig als de openbare ruimte) als de mix van ontmoeten, werken en verblijven zorgt voor een ecosysteem met eigen identiteit die gericht is op het stimuleren van interactie, innovatie en kennisuitwisseling. Uiteraard past TDM duurzame mobiliteitsoplossingen toe en is de parkeerbalans in lijn met de uitgangspunten uit de ontwikkelvisie. Een uitgebreidere bespreking van de invulling van de KPI's is gegeven in de bijlage 2 memo Invulling KPI's Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan The Dutch Mountains.

## *1.3 Bijzondere special en icoon op het gebied van klimaatadaptatie*

Wat betreft klimaatadaptatie en energie neutraliteit scoort de ontwikkeling hoge ogen, waarbij met name de keuze om een groot deel van iconische gebouw in hout te realiseren het meest in het oog springt. Dit gaat verder in ambitie dan de KPI's op dit punt en hiermee kan de ontwikkeling een voorbeeld zijn voor veel andere ontwikkelingen in Nederland, Europa en daarbuiten.

## **Kanttekeningen**

### *1.1. Aan KPI 2.a.2. om 85% van de woningen (aantallen) op gebiedsniveau als betaalbare woningen te realiseren wordt niet voldaan.*

Het VOSP TDM bevat circa 244 appartementen, waarvan de helft uit middeldure huurwoningen en of koopwoningen en de andere helft vrije sector appartementen bestaat. Hiermee voldoet het VOSP niet aan de geformuleerde KPI's op gebiedsniveau. Ten opzichte van de ontwikkelvisie (die gold ten tijde van het afsluiten van de ontwikkelovereenkomst) moet opgemerkt worden dat het VOSP niet alle categorieën van de woonladder bevat (o.a. geen sociale huur), maar dat het VOSP in "ruil" daarvoor specials en publieksfuncties bevat (bijvoorbeeld het congrescentrum). De ontwikkelvisie en KPI's maken uitwisseling van functies binnen het totale gebied echter mogelijk (zoals al gebeurd met het lagere aandeel wonen en het hogere aandeel overige functies in de



ontwikkeling TDM). Het ontbreken van de categorie sociaal en niet behalen van het aandeel betaalbaar van 85% is mede gezien het geringe aantal woningen in de ontwikkeling TDM in bijvoorbeeld de clusters 4a&b en/of 5a/b, welke gemeente-eigendom zijn (en daarmee is het programma beter stuurbaar) te corrigeren door in die clusters meer richting 100% betaalbaar (i.p.v. 85%) te bewegen.

*1.2. Er bestaat nog geen zekerheid over de verplaatsing van het Enexis verdeelstation dat op de ontwikkellocatie TDM gelegen is.*

Op de ontwikkellocatie is momenteel een Enexis verdeelstation gelegen dat verplaatst moet worden om een ontwikkeling mogelijk te maken. Hoewel er nog geen zekerheid bestaat over de beoogde verplaatsing zijn de gesprekken met Enexis hierover in een vergevorderd stadium en spannen we ons in om voor het einde van dit jaar tot overeenstemming te komen met Enexis.

*1.3. Vanwege schaduwval dient onderzoeksfaciliteit TNO SolarBEAT verplaatst te worden.*

Gedurende de planvorming is gebleken, dat de onderzoeksfaciliteit TNO-SolarBEAT die gevestigd is op het laagste dakvlak van het Vertigo gebouw op de campus van de Technische Universiteit Eindhoven (hierna TUE) als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling van TDM gedurende delen van de dag in de schaduw komt te liggen. Omdat SolarBeat voor haar testen (testen en monitoren van innovatieve, gebouw -geïntegreerde zonne-energie systemen in outdoor condities) afhankelijk is van een testlocatie zonder schaduw leidt realisatie van TDM ertoe dat een alternatieve locatie voor TNO-SolarBEAT gevonden moet worden. Wij zijn met TNO SolarBEAT, TUE & TDM in overleg om een alternatieve locatie te vinden voor verhuizing van deze testfaciliteit. Op dit moment ligt hier nog geen definitieve oplossing.

*1.4 De kwantitatieve groenopgave (KPI's 2.d.1 en 2.d.2) kan niet volledig binnen het exploitatiegebied worden opgevangen.*

KPI's 2.d.1 en 2.d.2 stellen dat 8m<sup>2</sup> groen per woning respectievelijk 10% van het BVO (m<sup>2</sup>) van niet woonfuncties als groen wordt gerealiseerd. Voor TDM leidt dit tot een totaal opgave van 5.992 m<sup>2</sup> (1.792 voor wonen en 3.603 voor overige functies). Hiervan kan 1.100 m<sup>2</sup> worden opgevangen op maaiveld niveau binnen het plangebied (exploitatiegebied) en 945 m<sup>2</sup> op het gebouw, waarmee de resterende opgave 3.350 m<sup>2</sup> bedraagt. Deze restant-opgave van 3.350 m<sup>2</sup> kan niet binnen het exploitatiegebied worden gecompenseerd en zal conform beleid in de omgeving van het cluster in het raamwerk openbare ruimte (de openbare ruimte binnen de gebiedsontwikkeling Fellenoord, ofwel de gebieden buiten de clusters, maar binnen de grens van de Gebiedsontwikkeling) worden opgevangen. 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 vinden wij het 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 groenvulling zoals hierboven geschetst een



kwalitatieve groenimpuls op voor het gebied. Het bestaande laagwaardige perceel (asfalt) wordt immers vervangen door een hoogwaardige invulling.

*1.5 Het plan TDM is een ambitieus plan waarvan de financiële haalbaarheid niet op voorhand vaststaat.*

Net als andere ontwikkelingen in de stad heeft TDM te maken met de tegenvallende marktomstandigheden (bijv. oplopende rente). Vanwege de uniciteit van het plan is het voor TDM nog lastiger om tot een sluitende businesscase te komen. Echter, omdat de gemeente als gevolg van de verplaatsing van Enexis, de gronden pas op zijn vroegst in 2027 zal kunnen leveren, kan niet van TDM verwacht worden dat zij op dit moment een businesscase kan uitwerken met daarin harde afspraken met aannemers en bellegers en eventueel dekking van een negatief saldo met te verkrijgen subsidies. De planningshorizon is daarvoor te ver weg.

### **Personele consequenties**

Vaststelling van het VOSP kent an sich geen personele consequenties. De apparaatskosten t.b.v. de ontwikkeling TDM zullen worden gedekt uit de nog vast te stellen grondexploitatie (zie ook onder financiële consequenties).

### **Financiële consequenties**

Naar verwachting wordt medio Q4 2023, gekoppeld aan overeenstemming met Enexis over de verplaatsing van het verdeelstation, een voorstel ter vaststelling van de grondexploitatie van cluster 9a waarop de ontwikkeling van TDM voorzien is, ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden. Na oprichting van de entiteit gebiedsontwikkeling Fellenoord en de daarbij behorende vaststelling van een begroting wordt deze grondexploitatie overgenomen door de entiteit. Daarnaast zal het compenseren van het aandeel betaalbaar op gebiedsniveau (een hoger aandeel betaalbaar in andere clusters en de eventuele negatieve financiële impact zie kanttekening 1.1.) worden verwerkt in de te actualiseren businesscase (die ieder jaar plaatsvindt) voor de totale gebiedsontwikkeling, welke voor het eerst gepland staat voor Q4 van dit jaar. Overigens zien wij in een aantal clusters nu ook al positieve mogelijkheden tot verdere optimalisering, waar mogelijk worden ook die al verwerkt.

### **Communicatie**

TDM zal worden geïnformeerd over de uitkomst van dit gesprek met uw raadscommissie.

### **Planning en uitvoering**

Indien er vanuit uw raadscommissie geen bezwarenzijn om het VOSP vast te stellen zullen wij tot vaststelling over gaan. In het vervolg zal dan geen clusterpaspoort meer worden vastgesteld voor dit cluster (immers deze ontwikkeling is het gehele cluster) maar zal het VOSP worden uitgewerkt in een Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan. Op basis van het DOSP zal een ontwerpbestemmingsplan (of een opvolgende planvorm onder de Omgevingswet) worden opgesteld en uiteindelijk ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Op basis van de globale planning van de



werkzaamheden voor de verplaatsing van het verdeelstation van Enexis (deze planning is leidend voor het moment dat de grond kan worden ontwikkeld) zal het ontwerpbestemmingsplan (of de opvolgende planvorm onder de Omgevingswet) in de tweede helft van 2025 in procedure worden gebracht.

Indien uw raad besluit verbetermaatregelen mee te geven aan de wethouder danwel om gebruik te maken van de noodremprocedure bijvoorbeeld omdat dit plan niet voldoet aan enkele KPI's, zal het college op de door u concreet aangegeven bezwaren in gesprek gaan met TDM.

## **Evaluatie**

n.v.t.

## **Bijlagen**

1: Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan The Dutch Mountains d.d. 1 december 2022

2: Memo Invulling KPI's Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan The Dutch Mountains d.d. 02 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris