



Raadsvoorstel Prioriteiten bouwlocaties 2015

Inleiding

Eindhoven groeit nog steeds en wil dit blijven doen om haar internationale positie als centrumstad van de Brainportregio te kunnen behouden. Aantrekkelijke woon- en werkmilieus zijn hiervoor belangrijke randvoorwaarden.

Door de economische crisis heeft de groei op het gebied van wonen, bedrijven en detailhandel een lichte dip gehad. Op de kantorenmarkt was de stagnatie groot.

Momenteel is de groei van Eindhoven weer in volle gang en worden er veel oude en nieuwe ontwikkelingen in gang gezet. Het beleid ten aanzien van bedrijventerreinen, detailhandel, kantoren en wonen is hiervoor (mede) richtinggevend. Om hier kwalitatief en integraal op te kunnen sturen hebben we een actuele prioriteitennota nodig.

De huidige prioriteitennota heeft zijn werk gedaan, maar werkt niet meer ten aanzien van de huidige woningbouwbehoefte. Door de afgelopen jaren voornamelijk de prioriteit te leggen op de ontwikkeling van wooneenheden voor studenten en expats, zijn deze tekorten weggewerkt. Maar momenteel belemmert de vigerende prioriteitennota de gewenste, gevarieerde verstedelijking in en rond het centrum.

De afgelopen jaren kwam de gemiddelde groei neer op 1.000 woningen per jaar (natuurlijke groei + migratie). Door de economische crisis is er stagnatie geweest binnen de woningbouw, maar nu begint het allemaal weer op gang te komen. Het te boven komen van de economische stagnatie gaat gepaard met een extra toename in woningbehoefte. Voor de komende 5 jaar is de verwachting dat er gemiddeld 1.800 woningen per jaar bijkomen als alle initiatieven (80%) zouden worden gerealiseerd, met een top in de komende twee jaar van 3.800 en 2.500 (netto) eenheden. Dit komt overeen met de wens van Eindhoven om door te groeien naar een stad van 300.000 inwoners. Omdat we niet weten wat zo'n snelle toename in zo'n korte tijd betekent voor de stad, willen we deze groei de komende jaren reguleren en monitoren. Met de nieuwe prioriteitennota willen we de groei zo goed mogelijk in de tijd faseren voor de komende periode. De groei na 2020 is moeilijk te voorspellen. Eindhoven bevindt zich tussen twee beleidsmatige denkrichtingen, de prognoses van de provincie en de woningbouwafspraken met de regiogemeenten enerzijds en de wens om te groeien en verder te verstedelijken anderzijds. De prognoses van de provincie worden ingehaald door de werkelijkheid en bieden daarom geen houvast voor de programmering. Groeien is geen doel op zich, maar is het resultaat van de behoefte die de stad heeft (zie hiervoor ook het BIO rapport 'De sterke stad' Woonbehoeften-onderzoek Eindhoven 2014). Het voorzien in voldoende woonruimte is een van de ruimtelijke randvoorwaarden die noodzakelijk zijn om onze Brainport positie internationaal te kunnen behouden. Deze stedelijke woningbouwproductie is belangrijk voor de Brainportregio, maar niet



concurrerend met de woningbouw in de regiogemeenten, vanwege de stedelijkheid in combinatie met het hoge voorzieningenniveau dat Eindhoven biedt. Vanwege deze functie als centrumstad van de Brainportregio trekt Eindhoven nog steeds grote aantallen internationale kenniswerkers.

- Wettelijke taak
- Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
- Onvermijdelijk

Doelstelling

De prioriteitennota biedt de mogelijkheid om regie te voeren op de stedelijke ontwikkelingen in Eindhoven. Dit instrument heeft tot doel om de dynamische groei die Eindhoven te wachten staat, in goede banen te leiden om de aantrekkelijkheid en kwaliteit van de leef-, woon- en werkmilieus van Eindhoven te behouden en te versterken.

Voorstel

1. De huidige prioriteitennota intrekken.
2. Kennisnemen van achterliggende beleidsnota 'Prioriteiten bouwlocaties 2015' met ontwikkelcijfers.
3. Onderscheid maken in vier woonmilieus; centrumstedelijk, kleinstedelijk, suburbaan en uitleggebied om gebiedsgericht te kunnen prioriteren op nieuwe bouwinitiatieven.
4. Binnen alle woonmilieus qua prioritering de voorkeur geven aan:
 1. benutten van bestaande gebouwen door middel van transformaties;
 2. nieuwbouw ter vervanging van bestaand vastgoed;
 3. nieuwbouw als bestaand aanbod ontbreekt of ongeschikt is.
5. Aansluitend op de woonvisie kiezen we voor een onderverdeling van projecten naar beïnvloedbaarheid:
 - a. niet te beïnvloeden: medewerking blijven verlenen aan projecten in de pijplijn (jaarschijven 2016 t/m 2020) zie bijlage 'Overzicht bouwlocaties anno 2015';
 - b. niet beïnvloeden: buitengebieden/uitleggebieden eigen tempo;
 - c. beïnvloedbare plannen: temporiseren (jaarschijven 2021 en verder);
 - d. nieuwe nog onbekende initiatieven: temporiseren.
6. Aansluitend op de bedrijventerreinennota, detailhandelsnota en kantorennota kiezen we als volgt te prioriteren:
 - a. Bedrijventerreinen
 - ◆ uitbreiding alleen nog op BIC;
 - ◆ bestaande vitale terreinen versterken;
 - ◆ bestaande kansarme terreinen mogen 'verkleuren'.
 - b. Detailhandel
 - ◆ geen nieuwe locaties;
 - ◆ bestaande vitale centra versterken;
 - ◆ bestaande kansarme centra en strips mogen 'verkleuren'.
 - c. Kantoren



- ◆ Flight Forum (resterende kavels op kantorencluster);
 - ◆ Strijp-S (spoorzone);
 - ◆ Stationsgebied Zuidoost.
7. De twee strategische reservelocaties vrij te houden van ontwikkelingen om versnippering te voorkomen.
 8. In het geval de prestatie-afspraken met de woningbouwcorporaties afwijken van de prioritering van bouwlocaties, prevaleren de prestatie-afspraken.

Argumenten

1.1 De huidige nota beperkt de actuele gewenste ontwikkelingen in de stad.

De vigerende prioriteitennota stuurt voornamelijk op twee doelgroepen, studenten en expats. Continuering van dit beleid past niet meer binnen de nieuwe lijn van de woonvisie en de wens voor stedelijke groei.

2.1 Het rapport schetst de trends en ontwikkelingen en gerelateerde actuele beleidslijnen

De trends op het gebied van bedrijven, detailhandel, kantoren en wonen richten zich met name op duurzame verstedelijking, met als uitgangspunten zuinig ruimtegebruik, versterken van bestaande voorzieningestructuren, benutten bestaande locaties, inzet op transformatie en verkleuring en moderne mogelijkheden en innovaties dankzij internet.

3.1 Gebiedsgericht prioriteren biedt meer mogelijkheden tot maatwerk passend binnen de sfeer/identiteit/karakter van een gebied.

De vier onderscheiden woonmilieus vormen elk een samenhangende eenheid met dezelfde karakteristieke kenmerken, kwaliteiten en beleving. Deze gebiedsgerichte benadering manier maakt het mogelijk om op kwalitatieve wijze te prioriteren met het oog op het leefbaar en aantrekkelijk houden van de stad en al haar variatie in woon-, werk- en leefgebieden.

3.2 Verschillende woonmilieus vragen om verschillende afwegingscriteria.

De impact van bepaalde ontwikkelingen is voor elk woonmilieu anders. Gebiedsgerichte prioritering komt neer op het mogelijk maken van ontwikkelingen die passend zijn voor dat specifieke woonmilieu. Per woonmilieu komen deze afwegingscriteria neer op:
Centrumstedelijk: grote vraag naar centrumstedelijk wonen vanuit Brainport positie. Hierin blijven we voorzien. Dit type woonmilieu is niet concurrerend met de regio. Fasering dient gericht te zijn op tegengaan onderlinge concurrentie en overlast op de omgeving binnen de deelgebieden. Het gaat over het algemeen om projecten/ontwikkelingen van grote omvang (zowel qua oppervlakte als intensiteit/aantallen). Een gevarieerde mix van typen wooneenheden binnen het gebied is hierbij uitgangspunt.

Kleinstedelijk: binnen de Ring zijn de stedelijke karakteristieke laagbouwmilieus met hogere dichtheid kenmerkend. Verdichting/intensivering in de vorm van relatief kleinschalige initiatieven is mogelijk ten behoeve van transformaties en vervangende nieuwbouw bij sloop, mits passend bij het karakter en de structuur van de buurt en wanneer hierdoor geen openbare ruimte of groen wordt aangetast. Nieuwbouw is toegestaan op braakliggende bouwterreinen.



Suburbaan: buiten de Ring zijn de woonmilieus met lagere dichtheid en groene uitstraling kenmerkend. Vernieuwing en renovatie is wenselijk, fysieke verdichting ligt deze woonbuurten niet direct voor de hand. Kleinschalige initiatieven zijn mogelijk ten behoeve van transformaties en vervangende nieuwbouw bij sloop, mits passend bij het karakter en de structuur van de buurt en wanneer hierdoor geen openbare ruimte of groen wordt aangetast. Nieuwbouw is toegestaan op braakliggende bouwterreinen.

Uitlegg gebied: betreft groenstedelijke woonmilieus waarmee Eindhoven concurreert met haar buurgemeenten. Deze ontwikkelingen kennen hun eigen tempo en blijven geprioriteerd.

4.1 Deze volgorde voldoet aan de uitgangspunten voor duurzame verstedelijking.

Duurzame verstedelijking vraagt om aandacht voor onze klimaatopgave, het duurzaam omgaan met ruimte, het tegengaan van leegstand en een goede ruimtelijke ordening in het algemeen. Deze principes zijn afgeleid van de Ladder voor duurzame verstedelijking met als doel het bevorderen van zorgvuldig stedelijk ruimtegebruik. Deze werkwijze voldoet tevens aan de 'Natural Step' (TNS), die we als gemeente Eindhoven nastreven. Naast dit duurzaamheidsprincipe/uitgangspunt dient altijd rekening gehouden te worden met de overige uitgangspunten, zoals onder andere aandacht voor de leesbaarheid van de stad, erfgoed, cultuurhistorie, de kwaliteit van de openbare ruimte en groenstructuren.

5.1 Met de prioriteitennota willen we invloed houden op de ontwikkelingen in de stad om de groei gepaard te laten gaan met de voor Brainport gewenste kwaliteit.

Met prioriteren willen we geen ontwikkelingen tegenhouden, maar kunnen faseren en inhoudelijk/kwalitatief bijsturen. Hierover kunnen we met initiatiefnemers en ontwikkelaars in overleg. De huidige en toekomstige ontwikkelingen in de stad zijn onder te verdelen in vier groepen qua beïnvloedbaarheid;

- a. niet te beïnvloeden: we blijven medewerking verlenen aan de groep projecten die al loopt of waar al bestuurlijk of juridisch medewerking is toegezegd of is verkregen (jaarschijven 2016 t/m 2020 zie bijlage 'Overzicht bouwlocaties anno 2015');
- b. niet beïnvloeden: onze grote uitlegg gebieden (Meerhoven, Blixembosch Noordoost en Tongelrese Akkers) kennen elk hun eigen tempo, afhankelijk van de marktsituatie. De realisering hiervan wordt gestimuleerd en de afzet wordt bevorderd voor zover de markt dit toe laat;
- c. beïnvloedbare plannen: in deze groep kunnen we temporiseren, qua programma ombuigen en daarmee zo goed mogelijk aansluiten op de wensen en behoeften van een gebied (jaarschijven 2016 t/m 2020);
- d. nieuwe nog onbekende plannen: in eerste instantie beoordelen op het gewenste programma en aansluiting bij de vraag. Gefaseerd inpassen indien passend (temporiseren), anders weigeren. Dit gefaseerd inpassen gebeurt in principe om de twee jaar, maar kleine passende ontwikkelingen kunnen ook tussentijds (via B&W-besluit) worden toegestaan. Een noodzaak vanuit maatschappelijk oogpunt (bijzondere doelgroepen, opheffen overlastsituatie of een andere maatschappelijke noodzaak) kan aanleiding zijn tot directe medewerking.

5.2 Deze prioritering sluit aan bij de nieuwe woonvisie in Eindhoven.

Eind 2015 zal de nieuwe woonvisie aan de gemeenteraad worden voorgelegd.



6.1 Deze prioritering sluit aan bij de actuele beleidslijn voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in Eindhoven.

Eind 2015 zal een nieuwe bedrijventerreinennota worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Ook vindt er een regionale actualisering van het bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven 2013.

6.2 Deze prioritering sluit aan bij de actuele beleidslijn voor detailhandel in Eindhoven.

De geactualiseerde detailhandelsnota wordt eind 2015 aan de gemeenteraad voorgelegd. Daarnaast stelt de Metropoolregio Eindhoven een regionale visie detailhandel op gebaseerd op visies van de subregio's (Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en A2-gemeenten). In de wijziging van de 'Verordening ruimte' borgt de provincie dat er jaarlijks, als onderdeel van deze regionale aanpak, afspraken worden gemaakt over de (sub)regionale, ruimtelijke detailhandelsontwikkelingen in de komende jaren. Dit houdt in dat het maken van afspraken op regionale schaal verplicht wordt zodra dit beleid is vastgesteld; het betreft afspraken die rechtstreeks gaan doorwerken naar bestemmingsplannen.

6.3 Deze prioritering sluit aan bij de actuele beleidslijn voor de kantoren in Eindhoven

De kantorennota is in 2012 geactualiseerd en door B&W vastgesteld. Op regionaal niveau worden bestuurlijke afspraken gemaakt over het kantorenbeleid. Jaarlijks wordt er een update gemaakt van de situatie op de kantoren markt door middel van de Eindhovense leegstandsmonitor kantoren.

7.1 Eindhoven heeft binnen de stadsgrenzen verder geen ruimte meer voor nieuwe uitleg/uitbreidingsgebieden voor op langere termijn.

Conform de Prioriteitennota 2007 en 2010 wordt in de oostelijke spoorzone (van Dommel tot en met Wasven) niet gestart met planvorming of gronduitgifte, evenals op Tradeforum/Landforum in Meerhoven, zodat deze laatste twee grote aaneengesloten gebieden in Eindhoven in de toekomst behouden blijven voor mogelijk gewenste grote ontwikkelingen.

8.1 De prestatieafspraken met de corporaties worden jaarlijks opgesteld.

De zogenaamde DAEB (Dienst van algemeen economisch belang) activiteiten van de woningbouwcorporaties betreffen uitsluitend het sociale segment. De vraag binnen dat segment is hoog. We maken hier jaarlijks afspraken over met de corporaties. De fasering van bouwprojecten in de prioriteitennota wordt na twee jaar geëvalueerd en aangepast. Hierdoor is het mogelijk dat de prestatie-afspraken afwijken van de prioritering van bouwlocaties.

Kanttekeningen

1.1 Relatie prioritering tot andere instrumenten in Ruimtelijke Ordening.

De prioritering geldt alleen voor (nieuwe) initiatieven die niet mogelijk zijn volgens het geldend bestemmingsplan. Nieuwe initiatieven die in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan zijn toegestaan ongeacht de vraag of de prioritering zich daartegen verzet. Waar een initiatief strijdig is met het bestemmingsplan en een herziening of vrijstelling noodzakelijk is om een bouwtitel te verkrijgen, kan de prioriteitennota regie uitoefenen.



1.2 De prioriteitennota stuurt op locatie en tijd.

De prioriteitennota regelt de fasering van bouwlocaties ten opzichte van elkaar. Op de kwalitatieve eisen wordt gestuurd in de diverse thematische beleidsnota's zoals de woonvisie, parkeernota, hoogbouwvisie, welstandsnota.

Kosten

Er zijn geen directe kosten verbonden aan de prioriteitennota. Fasering kan ertoe leiden dat een aantal locaties later in ontwikkeling worden gebracht dan oorspronkelijk gedacht. Dat leidt op diverse locaties tot renteverliezen. Maar stagnatie door de economische crisis, of door een te verwachten overaanbod aan plannen kan hier net zozeer toe leiden. Prioritering *an sich* leidt niet tot renteverliezen, het stuurt slechts in locaties.

Communicatie

Na besluitvorming in het college zal het dossier worden toegelicht in een persbericht en op de website van de gemeente Eindhoven.

Planning en uitvoering

Met de vaststelling van deze nota door de Raad zal het geactualiseerde prioriteitenbeleid direct in werking gaan.

Evaluatie

Over twee jaar zal het 'Overzicht bouwlocaties anno 2015' herijkt worden om te zien of er bijstelling nodig is. Daarbij wordt ten eerste gekeken of de verwachte hoge aantallen in 2016 en 2017 daadwerkelijk zijn gerealiseerd en ten tweede in hoeverre de opgeleverde aantallen hebben voorzien in de behoefte van de markt, mogelijk hebben geleid tot tekorten of tot leegstand. Deze herijking is een bevoegdheid van het college van B&W.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- ◆ Beleidsnota 'Prioriteiten bouwlocaties 2015'
- ◆ Overzicht bouwlocaties anno 2015

- De bijlagen worden meegestuurd
- De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 november 2015 ;

besluit:

1. De huidige prioriteitennota intrekken.
2. Kennismaken van achterliggende beleidsnota 'Prioriteiten bouwlocaties 2015' met ontwikkelcijfers.
3. Onderscheid maken in vier woonmilieus; centrumstedelijk, kleinstedelijk, suburbaan en uitleggebied om gebiedsgericht te kunnen prioriteren op nieuwe bouwinitiatieven.
4. Binnen alle woonmilieus qua prioritering de voorkeur geven aan:
 1. benutten van bestaande gebouwen door middel van transformaties;
 2. nieuwbouw ter vervanging van bestaand vastgoed;
 3. nieuwbouw als bestaand aanbod ontbreekt of ongeschikt is.
5. Aansluitend op de woonvisie kiezen we voor een onderverdeling van projecten naar beïnvloedbaarheid:
 - a. niet te beïnvloeden: medewerking blijven verlenen aan projecten in de pijplijn (jaarschijven 2016 t/m 2020) zie bijlage 'Overzicht bouwlocaties anno 2015';
 - b. niet beïnvloeden: buitengebieden/uitleggebieden eigen tempo;
 - c. beïnvloedbare plannen: temporiseren (jaarschijven 2021 en verder);
 - d. nieuwe nog onbekende initiatieven: temporiseren.
6. Aansluitend op de bedrijventerreinennota, detailhandelsnota en kantorennota kiezen we als volgt te prioriteren:
 - a. Bedrijventerreinen
 - ◆ uitbreiding alleen nog op BIC;
 - ◆ bestaande vitale terreinen versterken;
 - ◆ bestaande kansarme terreinen mogen 'verkleuren'.
 - b. Detailhandel
 - ◆ geen nieuwe locaties;
 - ◆ bestaande vitale centra versterken;
 - ◆ bestaande kansarme centra en strips mogen 'verkleuren'.
 - c. Kantoren
 - ◆ Flight Forum (resterende kavels op kantorencluster);
 - ◆ Strijp-S (spoorzone);
 - ◆ Stationsgebied Zuidoost.
7. De twee strategische reservelocaties vrij te houden van ontwikkelingen om versnippering te voorkomen.
8. In het geval de prestatie-afspraken met de woningbouwcorporaties afwijken van de prioritering van bouwlocaties, prevaleren de prestatie-afspraken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 februari 2016.

R. van Gijzel, voorzitter.

J. Verheugt, griffier.