

Ontwikkeling Prof. Dr. Dorgelolaan 20

Participatieverslag

CRA Vastgoed & Rijksvastgoedbedrijf

Versie: 24 november 2023

Inhoudsopgave

1	In- en aanleiding	3
1.1	Leeswijzer	3
2	Doelstelling.....	3
3	Quickscan Participatie	4
3.1	Uitkomsten Quickscan Participatie	4
4	Stakeholders.....	5
4.1	Participatie tot aan de formele bestemmingsplanprocedure.....	5
4.2	Wijze van participatie.....	6
4.2.1	Informeren.....	6
4.2.2	Gevoerde participatiegesprekken	6
5	Conclusies participatietraject (tot op heden).....	7
5.1	Bijlage 1 Verslaglegging gesprek 'Trefpunt Groen Eindhoven' - Herontwikkeling Prof. Dr. Dorgelolaan 20	8
5.2	Bijlage 2 Verslaglegging gesprek Porail & NS- herontwikkeling Prof. Dr. Dorgelolaan 20	10
5.3	Bijlage 3 Verslaglegging gesprek Technische Universiteit Eindhoven Prof. Dr. Dorgelolaan 20	12

1 In- en aanleiding

De gemeenteraad van Eindhoven heeft in maart 2021 de ontwikkelvisie Fellenoord vastgesteld. De ontwikkelvisie schetst de ontwikkelrichting voor het gebied ten noorden van het centraal station tot 2040. De ontwikkelvisie richt zich op het maken van een gemengd stedelijk gebied met internationale allure en daarmee bij te dragen aan de ambitie van Internationale Knoop XL (hierna: Knoop XL).

De initiatiefnemer voor de herontwikkeling van de Prof. Dr. Dorgelolaan 20 heeft een bestemmingsplanprocedure geïnitieerd in samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf. Voor de herontwikkeling wordt een bestemmingsplan voorbereidt waarbinnen een multifunctioneel kantoorpand met een maximaal laadvermogen van 31.300 m² bvo gerealiseerd kan worden. Het beoogde kantoorpand van het Rijksvastgoedbedrijf heeft een beperkter laadvermogen van maximaal 28.200 m² bvo, inclusief 7,5% aan maatschappelijke voorzieningen.

Een belangrijk onderdeel van een bestemmingsplanwijziging is participatie met de omgeving, dan wel andere relevante stakeholders. In voorliggend participatieverslag worden het participatie plan van aanpak (hierna: PVA), de uitgevoerde participatie en de conclusies samengevat. Het PVA is gebaseerd op de uitkomsten van de Quicksan Participatie van de gemeente Eindhoven. De uitkomsten van de Quicksan Participatie zullen in hoofdstuk 3 nader toegelicht worden.

1.1 Leeswijzer

Voorliggend participatieverslag bestaat uit 5 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin wordt kort toegelicht wat de doelstelling is van het participatietraject. Vervolgens staat in hoofdstuk 3 de Quicksan Participatie centraal. De uitkomsten van de Quicksan zullen besproken worden, deze uitkomsten vormen vervolgens de uitgangspunten voor het beknopte participatieplan dat in hoofdstuk 4 besproken wordt. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 beschreven wat de algemene conclusies en uitkomsten zijn van het participatietraject. Alle losse gespreksverslagen van de gevoerde gesprekken zijn geanonimiseerd als bijlage toegevoegd. Voorliggend participatieverslag wordt als bijlage toegevoegd aan het (ontwerp)bestemmingsplan.

2 Doelstelling

De doelstelling van de participatie was (en is) het vergroten van het draagvlak voor de beoogde ontwikkeling en relevante stakeholders vroegtijdig te betrekken. Op deze wijze kan eventuele weerstand tegen het plan verkleind worden en kunnen mogelijke knelpunten en/of juridische procedures voorkomen worden. Daarnaast hoopt de initiatiefnemer enthousiasme en draagvlak voor de beoogde herontwikkeling te creëren. Bovendien kennen de betrokken stakeholders de gemeente en de omgeving goed, dat biedt kansen op een positieve aanvulling op de kwaliteit van de uiteindelijk ontwikkeling.

Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige en professionele aanpak waarbij alle relevante stakeholders geïdentificeerd en betrokken worden. De eerste stap in het participatietraject in de gemeente Eindhoven betreft het doorlopen van de Quicksan Participatie. In hoofdstuk 3 zal hier nader op ingegaan worden.

3 Quickscan Participatie

De gemeente Eindhoven heeft de Quickscan Participatie ontwikkeld zodat bij een ruimtelijke ontwikkeling in een vroegtijdig stadium vastgesteld kan worden wat de impact is op de omgeving. Middels een digitale vragenlijst kan de initiatiefnemer de impact van het project bepalen, op basis daarvan kan een participatieplan opgesteld worden. De volledige Quickscan Participatie is als bijlage toegevoegd aan voorliggend PvA. In onderstaande paragraaf wordt een beknopte samenvatting gegeven van de uitkomsten.

3.1 Uitkomsten Quickscan Participatie

Op basis van de locatie, de omvang en de inhoud van het project is vastgelegd dat sprake is van 'Herstructurering'. Herstructurering is een ontwikkeling van een gebied met meerdere kavels, gebouwen en/of functies. Het gaat vaak om sloop en nieuwbouw inclusief aanpassingen in de openbare ruimte. De ontwikkelingen aan de Prof. Dr. Dorgelolaan 20 passen binnen de noemer herstructurering.

De impact van de ontwikkeling op maatschappelijk vlak wordt als positief beoordeeld. Op basis van de Quickscan wordt de impact op de samenleving als 'Behoorlijk' geclassificeerd. Er is gekozen voor 'Behoorlijk' omdat de ontwikkeling onderdeel uitmaakt van de gebiedsontwikkeling Fellenoord. Fellenoord als geheel is een ontwikkeling met een zeer grote impact, de deelclusters vullen op eigen schaalniveau aan op het geheel. Gezien de directe omgeving en de beoogde functies binnen is de categorie 'Behoorlijk' van toepassing.

Op basis van de omgeving en de beoogde functies is het niet de verwachting dat het project leidt tot veel (negatieve) aandacht in de politiek of op sociale media. Daarom is gekozen voor de categorie 'Weinig'. De beoogde ontwikkeling aan de Prof. Dr. Dorgelolaan 20 is wel één van de eerste projecten binnen de gebiedsvisie Fellenoord. Daarnaast betreft het de huisvesting van het Rijksvastgoedbedrijf, een grote overheidsorganisatie wat mogelijk zal leiden tot media aandacht. Desondanks zullen de directe omgeving van het plangebied en de bestaande gebruikers van het gebied niet al te veel hinder ondervinden, de ontwikkeling zal juist zorgen voor een eerste impuls aan de Dorgelolaan (zoals voorzien in de gebiedsvisie Fellenoord). In directe nabijheid zijn geen woningen gelegen, ook worden er geen woningen gesloopt voor deze ontwikkeling. Feitelijk betreft het sloop en nieuwbouw van een bestaand kantoorpand, aangevuld met specifieke maatschappelijke functies.

Ten slotte is de verwachting dat er niet of nauwelijks overlast zal ontstaan tijdens of na de realisatie van het nieuwe gebouw. De ontwikkeling vindt plaats op gronden welke in eigendom zijn van de initiatiefnemer(s). Behoudens het bouwverkeer wordt niet veel overlast verwacht voor de overige gebruikers van de nabijgelegen gronden. Het feit dat er in en nabij het plangebied nauwelijks woningen zijn draagt bij aan het voorkomen van hinder.

Conclusie

Op basis van de Quickscan Participatie blijkt dat participatielevel 1 'Beperkte participatie' van toepassing is op de ontwikkeling aan de Prof. Dr. Dorgelolaan 20. Beperkte participatie wordt als volgt gedefinieerd door de gemeente Eindhoven: *"Je initiatief heeft weinig impact op je omgeving. Bekijk wie direct betrokken zijn, bijvoorbeeld de directe omwonenden, ga in gesprek over je initiatief."*

Het is van belang dat direct betrokkenen goed geïnformeerd worden en dat eventuele zorgen tijdig geïdentificeerd worden. Uit de Quickscan Participatie volgt dat participatie kan plaatsvinden in de vorm van een gesprek, website, Webinar, video of een buurtapp. In hoofdstuk 4 zal nader ingegaan worden op de stakeholders die zijn geïdentificeerd en op welke wijze de participatie vormgegeven zal worden.

4 Stakeholders

Op basis van de Quickscan Participatie valt de ontwikkeling van de Prof. Dr. Dorgelolaan 20 binnen de noemer 'beperkte participatie'. Participatie is in elke ruimtelijke ontwikkeling van belang, maar ontwikkeling binnen of nabij een woongebied hebben doorgaans een intensiever participatietraject. In de directe omgeving van het plangebied zijn niet of nauwelijks woningen aanwezig. De dichtstbijzijnde woning ligt op circa 220 meter van het plangebied, daarmee is het aantal directe (particuliere) stakeholders beperkt te noemen. De directe omgeving van de Prof. Dr. Dorgelolaan 20 kenmerkt zich als een gemengd gebied met kantoren, bedrijven, de Technische Universiteit Eindhoven (direct ten noorden) en de spoorzone richting Eindhoven Centraal (direct ten zuiden).

Op basis van de Quickscan Participatie is gebleken dat alleen de directe omwonenden/omgeving betrokken hoeft te worden. Op basis van de gebiedskenmerken rondom de Prof. Dr. Dorgelolaan 20 betreffen dit alleen bestaande bedrijven en organisatie, er zijn geen directe omwonenden die betrokken worden in het participatietraject. Naast de directe omgeving zijn er ook een aantal belangenvereniging die betrokken worden bij ontwikkelingen in Eindhoven. Zowel de gemeente Eindhoven als de initiatiefnemers hechten er waarde aan deze partijen tijdig in de ontwikkeling mee ten nemen. De volgende stakeholders zijn geïdentificeerd door de initiatiefnemer (in samenwerking met de gemeente):

1. Technische Universiteit Eindhoven;
2. NS Vastgoed
3. ProRail;
4. Trefpunt Groen Eindhoven;
5. Henri van Abbestichting;
6. Stichting Bescherming Wederopbouwerfgoed Eindhoven;
7. Eigenaren Prof. Dr. Dorgelolaan 12 & 14;
8. Bestaande huurders Prof. Dr. Dorgelolaan 20.

Aanvullend op de participatie zullen overige partners zoals de provincie Noord-Brabant, het Waterschap de Dommel en de Veiligheidsregio in het kader van het vooroverleg ook betrokken worden. Deze gesprekken en processen zullen parallel aan de participatie lopen.

4.1 Participatie tot aan de formele bestemmingsplanprocedure

De ontwikkeling aan de Prof. Dr. Dorgelolaan 20 loopt al enkele jaren, dat betekent dat er al meerdere gesprekken met stakeholders hebben plaatsgevonden. Sinds het opstarten van de gesprekken tussen de gemeente, de initiatiefnemer en het Rijksvastgoedbedrijf zijn al verschillende gesprekken gevoerd met o.a. de Technische Universiteit, NS Vastgoed en /ProRail. Deze gesprekken en de uitkomsten zijn meegenomen bij het opstellen van Voorontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP, bijlage ontwerpbestemmingsplan). De volgende stap in het participatieproces is derhalve het presenteren van het VOSP + de beoogde juridische vertaling van het VOSP in het nieuwe bestemmingsplan.

De overige (onder H4 genoemde) stakeholders zijn tot op heden nog niet formeel betrokken geweest bij specifiek de herontwikkeling aan de Prof. Dr. Dorgelolaan 20. Bij de totstandkoming van de ontwikkelvisie Fellenoord zijn de partijen (m.u.v. de bestaande huurders aan de Prof. Dr. Dorgelolaan 20) wel betrokken geweest.

4.2 Wijze van participatie

4.2.1 Informeren

Conform de opties die gegeven worden in de Quickscan Participatie heeft de participatie plaatsgevonden in de vorm van één op één gesprekken met de genoemde stakeholders. Deze gesprekken zijn fysiek en/of digitaal geweest. De initiatiefnemer heeft tijdens deze gesprekken de beoogde ontwikkeling toegelicht aan de hand van het VOSP. Het VOSP gaf een goede en overzichtelijke basis voor de toelichting van de ontwikkeling, maar gaf ook nog ruimte voor input vanuit de stakeholders.

Hoofdzakelijk is sprake geweest van informeren, waar mogelijk kan de input van de stakeholders een waardevolle aanvulling bieden op de uiteindelijke uitontwikkeling van het toekomstige gebouw, bijvoorbeeld voor het uiteindelijk gebouwontwerp of de invulling van de openbare ruimte. Er is gekozen voor informeren omdat de initiatiefnemer zelf ook beperkte flexibiliteit heeft vanuit het door de gemeente opgestelde clusterpaspoort (locatie gebouw, laadvermogen, gewenste functies etc.).

Conform afspraken met de gemeente heeft de initiatiefnemer zich tijdens de gesprekken geconcentreerd op de basis zoals vastgelegd in het actuele gemeentelijke beleid, bijvoorbeeld rondom de thema's water en groen.

4.2.2 Gevoerde participatiegesprekken

De gesprekken met de stakeholders hebben plaatsgevonden in de maanden juli t/m november 2023. Van deze gesprekken zijn gesprekverslagen gemaakt welke (geanonimiseerd) zijn toegevoegd aan voorliggend participatieverslag. Concepten van de gesprekverslagen + eventueel gemaakte afspraken zijn ter goedkeuring voorgelegd aan de stakeholders. Het uiteindelijk resultaat is in de vorm van voorliggend participatieverslag samengevoegd als bijlage bij het nieuwe bestemmingsplan.

Henri van Abbe stichting & Bescherming Wederopbouwerfgoed Eindhoven

Er heeft geen formeel gesprek plaatsgevonden met de Henri van Abbe stichting & de stichting Bescherming Wederopbouwerfgoed Eindhoven. De stichtingen hebben gezamenlijk per mail (na toezending van het VOSP) laten weten geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Eigenaren Prof. Dr. Dorgelolaan 12 & 14

Met beide eigenaren is geen formeel gesprek gevoerd. In de voorfase is er wel contact geweest tussen de initiatiefnemer en de eigenaren van deze panden. Daarnaast heeft ook de gemeente Eindhoven voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog contact gehad met deze partijen. Er zijn géén bezwaren naar voren gekomen.

Bestaande huurders Prof. Dr. Dorgelolaan 20

De initiatiefnemer en eigenaar van het bestaande pand houdt de bestaande huurders op de hoogte van de voorgenomen ontwikkeling en de bijbehorende planning. De partijen zijn zich bewust van de tijdelijkheid van hun bestaande kantoorlocatie en zullen op den duur opzoek gaan naar nieuwe huisvesting.

Voor de volledigheid: Participatie is een doorlopend proces, ook na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kunnen nog aanvullende gesprekken gepland worden als die behoefte bestaat.

5 Conclusies participatietraject (tot op heden)

In hoofdstuk 5 worden de algemene conclusies van het participatietraject tot op heden besproken en toegelicht. Voor een volledige beschrijving van de gevoerde gesprekken en de gemaakte afspraken wordt verwezen naar de bijlagen.

Trefpunt Groen

Vanuit Trefpunt Groen is enthousiast gereageerd op de inspanningen om het groene karakter van het gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Op basis van de 1^{ste} resultaten van het bomenonderzoek kan opgemerkt worden dat sprake is van een hoge en behoudenswaardige natuurwaarde. Behoud van bestaand bos heeft een zeer positief effect op wateropslag, CO² opslag, luchtzuivering en biodiversiteit. Zelfs beter dan bij de aanplant van nieuw groen. In het VOSP wordt gesproken over een mogelijk broekbos. Bosgebied 4 (deelgebied benoemd in het bomenonderzoek) is al een echt broekbos. Het is (zoals wel benoemd in het VOSP) niet nodig om hier nog ingrepen voor te doen. Trefpunt Groen ziet liever geen bospaden en/of vlonderpaden door deze gebieden aangelegd. Wel zijn er zorgen rondom de bouwfase en mogelijke bomenkap hiervoor. Indien mogelijk zou het de voorkeur hebben om de bouwplaats in te richten tussen de clusters 9b en C zodat voor beide clusters slechts één keer bomenkap noodzakelijk is.

Conclusie

Geen bezwaar, maar voor de verder ontwikkeling rekening houden met bouwfase en het gebruik van het bestaande groen in de toekomstige situatie.

Prorail/NS

Vanuit Prorail/NS is met name gewezen op de verschillende bestaande assets in en rondom de Dorgelolaan, ook direct naast het station. Het gaat o.a. om de verkeersleidingpost (VL-post) en de incidentenbestrijding (ICB). Het is van groot belang dat deze locaties 24/7 kunnen blijven functioneren. Belangrijke aandachtspunten zijn daarbij o.a. de in- en uitritten en eventuele ingrepen aan de Dorgelolaan. Door de initiatiefnemer is benadrukt dat de beoogde ontwikkeling alleen ingrepen voorziet binnen het beoogde nieuwe bouwvlak aan de Prof. Dr. Dorgelolaan 20. Overige aanpassingen worden er planologisch niet gedaan, rondom de Prof. Dr. Dorgelolaan 20 blijft dit situatie zoals vastgelegd in geldende bestemmingsplan bestaan (bijv. calamiteitenweg voor het spoor, de watergang tussen spoor en het plangebied etc.). Naast de bestaande assets en het veiligstellen van deze belangen waren NS/Prorail met name geïnteresseerd in de samenhang tussen de ontwikkeling aan de Prof. Dr. Dorgelolaan 20 en de verdere ontwikkelingen binnen Fellenoord. De initiatiefnemer heeft aangegeven een frontrunnersrol te vervullen en niet alles te weten over de gehele gebiedsontwikkeling Fellenoord. Waar mogelijk wordt (in samenwerking met de gemeente) wel ingespeeld op verwachte (beleids)ontwikkelingen en wordt het bestemmingsplan zo vormgegeven dat toekomstige ontwikkelingen goed ingepast kunnen worden.

Conclusie

Geen bezwaar mits de belangen van Prorail/NS geborgd zijn.

Technische Universiteit Eindhoven

Naast de ontwikkeling van de Prof. Dr. Dorgelolaan 20 is ook kort stilgestaan bij de toekomstvisie van de Technische Universiteit Eindhoven. Gronden van de universiteit zijn ook onderdeel van Fellenoord, namelijk cluster 10. Er wordt dan ook onderling afgesproken hierover in contact te blijven met elkaar. Voor het overige werd ook vanuit de universiteit met name gevraagd naar Fellenoord als geheel en op welke wijze de samenhang geborgd met de gehele gebiedsontwikkeling.

Conclusie

Geen bezwaar

5.1 Bijlage 1 Verslaglegging gesprek 'Trefpunt Groen Eindhoven' - Herontwikkeling Prof. Dr. Dorgelolaan 20

Locatie: Fysiek en Teams

Datum: Vrijdag 28 juli 10:00 – 11:15

Datum verslaglegging: 3 augustus 2023 (definitief verslag 5 september 2023)

Aanwezigen:

- Trefpunt Groen Eindhoven
- Gemeente Eindhoven
- CRA Vastgoed
- Lodewijck Groep (opsteller verslag)

Opmerking: Vanwege de privacywetgeving (AVG) zijn NAW gegevens van personen weggelaten.

Inleiding

CRA Vastgoed is samen met het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Eindhoven voornemens om cluster 9B binnen de gebiedsontwikkeling Fellenoord/Knoop XL te herontwikkelen. CRA Vastgoed is eigenaar van de locatie Dorgelolaan 20 (9B). Lodewijck Groep ondersteunt CRA Vastgoed en het Rijksvastgoedbedrijf bij de juridisch-planologische bestemmingsplanprocedure. Onderdeel van deze ruimtelijke ontwikkeling is ook het participatietraject. Lodewijck Groep heeft een plan van aanpak opgesteld voor het participatietraject. Trefpunt Groen Eindhoven (hierna: TGE) is één van de stakeholders die betrokken wordt en gevraagd wordt om te participeren. In voorliggend verslag wordt het gevoerde gesprek samengevat. Het verslag zal afgesloten worden met de onderling gemaakte afspraken.

TGE is een onafhankelijke netwerkorganisatie voor gemeente en inwoners van Eindhoven met als missie het bewaken en versterken van een groene leefomgeving. TGE neemt daarin een proactieve, stimulerende en controlerende rol. De gemeente Eindhoven ondersteunt en betreft TGE bij haar plannen (bron: website TGE).

Samenvatting gesprek

Het gesprek vangt aan met een kort voorstelrondje tussen de aanwezigen. CRA Vastgoed introduceert zichzelf als projectontwikkelaar van cluster 9B en geeft beknopte weer hoe de ontwikkeling tot dusver is verlopen. Daarnaast wordt toegelicht dat CRA Vastgoed cluster 9B ontwikkeld en verantwoordelijk is voor de bestemmingsplanwijziging, maar dat het Rijksvastgoedbedrijf als eindgebruiker het definitieve gebouw zal gaan uitwerken en realiseren. De gemeente Eindhoven vult aan dat cluster 9B onderdeel is van de gehele ontwikkeling van Fellenoord/Knoop XL. In het verleden is TGE ook betrokken geweest bij de gebiedsvisie die door de gemeenteraad is vastgesteld in maart 2021. De gemeente Eindhoven en TGE plannen gezamenlijk ook nog een overleg in om de gehele gebiedsontwikkeling weer met elkaar te bespreken.

CRA Vastgoed en Lodewijck Groep presenteren het Voorontwerp Stedenbouwkundigplan (hierna: VOSP) aan TGE. Het gehele VOSP wordt gezamenlijk doorlopen, daarbij is specifiek ingezoomd op de volgende aspecten:

- Bestaande situatie: Middels luchtfoto's in het VOSP wordt de bestaande situatie binnen het plangebied toegelicht. De waarde van het bestaande groen binnen cluster 9 (specifiek 9B) wordt besproken en benadrukt door TGE. Lodewijck Groep licht toe dat als onderdeel van het bestemmingsplantraject een volledige Bomen Effect Analyse (BEA) wordt opgesteld door Copijn Landschapsarchitecten.
- Professor Doctor Dorgelolaan: De Dorgelolaan moet in de toekomstige situatie ingericht worden als een stadsboulevard. Dit betreft een ontwikkeling voor de lange termijn en buiten de reikwijdte van cluster 9B. Wandel- en fietspaden moeten meer de overhand krijgen, autoverkeer zo veel mogelijk beperkt.

- Toekomstige situatie: De toekomstige ontwikkeling binnen cluster 9 (specifiek 9B) worden vastgelegd in zogenaamde clusterpaspoorten. Deze clusterpaspoorten worden vastgesteld door de gemeente Eindhoven onder begeleiding van KCAP. Het clusterpaspoort legt de ruimtelijke kaders vast (bouwvlak, bouwhoogte (48m) en functies). CRA Vastgoed en het Rijksvastgoedbedrijf zullen zich aan deze ruimtelijke kaders moeten houden. Lodewijck Groep benadrukt dat het bestemmingsplan nog geen concrete keuzes maakt voor het openbare gebied en de integrale inrichting van water, groen en natuur. Dit zal op een later moment uitgewerkt worden, daarbij zal ook TGE weer betrokken worden. De gemeente Eindhoven gaat op korte termijn een ecohydrologisch onderzoek uitvoeren om meer beeld te krijgen van het gebied.
- Natuurinclusief bouwen: TGE vraagt in hoeverre sprake zal zijn van natuurinclusief bouwen. CRA Vastgoed en Lodewijck Groep geven aan dat het Rijksvastgoedbedrijf het uiteindelijk gebouw zal gaan ontwerpen. Dan pas kan concreet aangegeven worden welke natuurinclusieve maatregelen mogelijk zijn. Lodewijck Groep geeft wel aan dat het Rijksvastgoedbedrijf zichzelf hoge ambities oplegt als het gaat om natuur- en klimaatadaptief bouwen. Als overheidsorganisatie hebben ze daarin ook een voorbeeldfunctie.

Na het doorlopen van het VOSP had TGE geen nadere vragen en/of opmerkingen.

Conclusie en afspraken

Alle partijen hechten er waarde aan om met elkaar in gesprek te blijven, zowel voor cluster 9B als voor de gehele gebiedsontwikkeling Fellenoord/Knoop XL. Naar aanleiding van dit gesprek zijn de volgende concrete afspraken gemaakt:

1. CRA Vastgoed en Lodewijck Groep stellen het VOSP en de BEA van Copijn Landschapsarchitecten ter beschikking;
2. TGE reageert inhoudelijk op de door CRA Vastgoed & Lodewijck Groep beschikbaar gestelde stukken.
3. De gemeente Eindhoven en TGE maken onderling een afspraak om bij te praten over de gehele gebiedsontwikkeling Fellenoord/Knoop XL.

5.2 Bijlage 2 Verslaglegging gesprek Porail & NS- herontwikkeling Prof. Dr. Dorgelolaan 20

Locatie: Microsoft Teams

Datum: Woensdag 4 oktober (13:00 – 14:00)

Datum verslaglegging: 19 oktober 2023 (definitief verslag 26 oktober 2023)

Aanwezigen:

- Prorail
- NS
- CRA Vastgoed
- Lodewijck Groep (opsteller verslag)

Opmerking: Vanwege de privacywetgeving (AVG) zijn NAW gegevens van personen weggelaten.

Inleiding

CRA Vastgoed is samen met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en de gemeente Eindhoven voornemens om cluster 9B binnen de gebiedsontwikkeling Fellenoord/Knoop XL te herontwikkelen. CRA Vastgoed is eigenaar van de locatie Dorgelolaan 20 (9B). Lodewijck Groep ondersteunt CRA Vastgoed en het RVB bij de juridisch-planologische bestemmingsplanprocedure. Onderdeel van deze ruimtelijke ontwikkeling is ook het participatietraject. Lodewijck Groep heeft een plan van aanpak opgesteld voor het participatietraject. Vanwege de ligging nabij het station en de spoorzone zijn Prorail en NS betrokken stakeholders. Beide partijen worden derhalve betrokken bij de participatie. In voorliggend verslag wordt het gevoerde gesprek samengevat. Het verslag zal afgesloten worden met de onderling gemaakte afspraken.

Samenvatting gesprek

Het gesprek vangt aan met een kort voorstelrondje tussen de aanwezigen. CRA Vastgoed introduceert zichzelf als projectontwikkelaar van cluster 9B en geeft beknopte weer hoe de ontwikkeling tot dusver is verlopen. Daarnaast wordt toegelicht dat CRA Vastgoed cluster 9B ontwikkeld en verantwoordelijk is voor de bestemmingsplanwijziging, maar dat het RVB als eindgebruiker het definitieve gebouw zal gaan uitwerken en realiseren.

Vanuit Prorail wordt aangegeven dat er verschillende assets in en rondom de Dorgelolaan aanwezig zijn, ook direct naast het station. Het gaat specifiek om o.a. de verkeersleidingpost (VL-post) en de incidentenbestrijding (ICB). Het is van groot belang dat deze locaties 24/7 kunnen blijven functioneren. Belangrijke aandachtspunten zijn daarbij o.a. de in- en uitritten en eventuele ingrepen aan de Dorgelolaan. Vanuit CRA & Lodewijck Groep wordt aangegeven dat de ingrepen alleen voorzien zijn binnen het bouwvlak op de Dorgelolaan 20. Overige aanpassingen worden er planologisch niet gedaan, rondom de Dorgelolaan 20 blijft dit situatie zoals in het geldende bestemmingsplan is vastgelegd (bijv. calamiteitenweg voor het spoor, de watergang tussen spoor en het plangebied etc.).

CRA Vastgoed en Lodewijck Groep presenteren vervolgens het Voorontwerp Stedenbouwkundigplan (hierna: VOSP) aan Prorail en NS. Het gehele VOSP wordt gezamenlijk doorlopen, daarbij is specifiek ingezoomd op de volgende aspecten:

- Bestaande situatie: Middels luchtfoto's in het VOSP wordt de bestaande situatie binnen het plangebied toegelicht.
- Professor Doctor Dorgelolaan: De Dorgelolaan moet in de toekomstige situatie ingericht worden als een stadsboulevard. Dit betreft een ontwikkeling voor de lange termijn en buiten de reikwijdte van cluster 9B. Voor een passende verkeersonderbouwing werken CRA en Lodewijck Groep samen met adviesbureau Goudappel, die ook veel werk verricht voor de gemeente Eindhoven. Op deze wijze wordt een volledige en sluitende onderbouwing opgesteld voor het bestemmingsplan. Specifiek is wel gekeken naar de noodzakelijke opstelruimte die nodig is voor de voertuigen van het RVB, dit is meegenomen in de planvorming en op de clusterkaart.

- Toekomstige situatie:
 - De toekomstige ontwikkeling binnen cluster 9 (specifiek 9B) worden vastgelegd in zogenaamde clusterpaspoorten. Deze clusterpaspoorten worden vastgesteld door de gemeente Eindhoven onder begeleiding van stedenbouwkundig- en architectenbureau KCAP. Het clusterpaspoort legt de ruimtelijke kaders vast (bouwvlak, bouwhoogte (48m) en functies). CRA Vastgoed & RVB hebben zich hier aan te houden.
 - Tijdens de presentatie is ook de visie 'Groene Schakel' ter sprake gekomen. Dit betreft nadrukkelijk een eigen visie van het RVB, is geen formeel beleidskader van de gemeente Eindhoven. Deze visie, waarin ook gesproken wordt over een mogelijk 3^{de} stations entree, vormt dus geen onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure.
 - Onderdeel van de ontwikkeling zal ook 7,5% functiemix zijn zoals vastgelegd in de ontwikkelvisie Fellenoord/Knoop XL. De exacte invulling van deze 7,5% is op het moment (d.d. 4 okt 2023) nog niet duidelijk, maar zal plaatsvinden in de plint van het gebouw. Alhoewel de invulling nog niet duidelijk is, wordt door Lodewijck Groep aangegeven dat een (beperkt) kwetsbare functie niet logisch wordt geacht vanwege de ligging nabij het spoor. Daarbij merkt Lodewijck Groep wel op dat het gebouw buiten het plasbrandaandachtsgebied is gelegen. In het kader van externe veiligheid wordt hier rekening mee gehouden, is een volledige onderzoek uitgevoerd en wordt de Veiligheidsregio betrokken.
 - Voor het aantal parkeerplaatsen dient aangesloten te worden bij de parkeerregeling binnen de totale gebiedsontwikkeling. De gemeente Eindhoven heeft hiervoor een visie en rekenregels vastgelegd.
- Samenhang & onduidelijkheid i.r.t. volledige gebiedsontwikkeling: Een logische vraag vanuit Prorail & NS is hoe gekeken wordt naar de samenhang in het gebied. CRA vastgoed en Lodewijck Groep geven aan dat het vanwege de frontrunnersrol die cluster 9B vervult, in de praktijk soms lastig is om alle ruimtelijke beleidskader helder te krijgen. Dit geldt zowel voor de ruimtelijke onderzoeken bij het bestemmingsplan, maar ook voor de relatie met de milieueffectenrapportage waar de gemeente Eindhoven aan werkt. Daarnaast is de gemeente nog bezig met de integrale doelstellingen binnen cluster 9 (bijv. water- en klimaatadaptatie, maar ook natuurontwikkeling). Zo wordt er nog een ecohydrologisch onderzoek uitgevoerd binnen heel cluster 9. Lodewijck Groep geeft aan dat het bestemmingsplan zo wordt opgesteld dat in principe alles (lees: water, klimaat, natuur maatregelen) op eigen perceel moet worden opgelost. Maar indien blijkt dat er integrale oplossingen mogelijk zijn, dit op een later moment ook kan en passend is binnen het nieuwe bestemmingsplan.

Vervolgstappen en procedures

Lodewijck Groep en CRA Vastgoed geven aan hard te werken aan alle documenten en onderzoeken zodat het ontwerpbestemmingsplan voor het einde van dit jaar ter inzage gaat. Dit gebeurt in samenwerking met de gemeente Eindhoven en het RVB. Vanuit Prorail en NS is er interesse in alle beschikbare stukken, zeker daar waar het over de integraliteit gaat met geheel Knoop XL. Lodewijck Groep en CRA Vastgoed geven aan dit nu nog niet te kunnen delen, daarvoor dient eerst besluitvorming in het college van Burgemeester & Wethouders plaats te vinden. Wel kan het VOSP opgestuurd worden.

Ten slotte wordt opgemerkt dat ook de Technische Universiteit Eindhoven op 5 oktober een inloopavond organiseert over hun ontwikkelplannen.

Conclusie en afspraken

Alle partijen hechten er waarde aan om met elkaar in gesprek te blijven, zowel voor cluster 9B als voor de gehele gebiedsontwikkeling Fellenoord/Knoop XL. Naar aanleiding van dit gesprek zijn de volgende concrete afspraken gemaakt:

1. CRA Vastgoed en Lodewijck Groep stellen het VOSP ter beschikking.

5.3 Bijlage 3 Verslaglegging gesprek Technische Universiteit Eindhoven Prof. Dr. Dorgelolaan 20

Locatie: Fysiek & via Teams

Datum: Donderdag 19 okt oktober (15:00 – 16:00)

Datum verslaglegging: 24 oktober 2023 (definitief verslag 26 oktober 2023)

Aanwezigen:

- Technische Universiteit Eindhoven (hierna: TUE)
- CRA Vastgoed
- Lodewijck Groep (opsteller verslag)

Opmerking: Vanwege de privacywetgeving (AVG) zijn NAW gegevens van personen weggelaten.

Inleiding

CRA Vastgoed is samen met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en de gemeente Eindhoven voornemens om cluster 9B binnen de gebiedsontwikkeling Fellenoord te herontwikkelen. CRA Vastgoed is eigenaar van de locatie Dorgelolaan 20 (9B). Lodewijck Groep ondersteunt CRA Vastgoed en het RVB bij de juridisch-planologische bestemmingsplanprocedure. Onderdeel van deze ruimtelijke ontwikkeling is ook het participatietraject. Lodewijck Groep heeft een plan van aanpak opgesteld voor het participatietraject. De TUE bevindt zich direct ten noorden van de Prof. Dr. Dorgelolaan en wordt daarom betrokken als stakeholder. In voorliggend verslag wordt het gevoerde gesprek samengevat. Het verslag zal afgesloten worden met de onderling gemaakte afspraken.

Samenvatting gesprek

Het gesprek vangt aan met een kort voorstelrondje tussen de aanwezigen. CRA Vastgoed introduceert zichzelf als projectontwikkelaar van cluster 9B en geeft beknopte weer hoe de ontwikkeling tot dusver is verlopen. CRA Vastgoed geeft aan ook eigenaar te zijn van de Prof. Dr. Dorgelolaan 30 & 40. Daarnaast wordt toegelicht dat CRA Vastgoed cluster 9B ontwikkeld en verantwoordelijk is voor de bestemmingsplanwijziging en het bouwrijp maken van de grond, maar dat het RVB als eindgebruiker het definitieve gebouw zal gaan uitwerken en realiseren.

Tevens wordt kort stilgestaan bij de toekomstvisie van de TUE als ook cluster 10 van Fellenoord die geprojecteerd is op de gronden van de TUE.

CRA Vastgoed en Lodewijck Groep presenteren vervolgens het Voorontwerp Stedenbouwkundigplan (hierna: VOSP). Het gehele VOSP wordt gezamenlijk doorlopen, daarbij is specifiek ingezoomd op de volgende aspecten:

- Bestaande situatie: Middels luchtfoto's in het VOSP wordt de bestaande situatie binnen het plangebied toegelicht.
- Professor Doctor Dorgelolaan: De Prof. Dr. Dorgelolaan moet in de toekomstige situatie ingericht worden als een stadsboulevard. Wel zal het nieuwe gebouw een direct ontsluiting krijgen op de bestaande weg. Deze ontsluiting is zo ontworpen dat er voldoende opstel- en manoeuvreerruimte is voor de voertuigen van het RVB. Hoe de exacte herontwikkeling van de Prof. Dr. Dorgelolaan tot het gewenste eindbeeld gaat plaatsvinden is op dit moment nog onzeker.
- Toekomstige situatie:
 - De toekomstige ontwikkeling binnen cluster 9 (specifiek 9B) worden vastgelegd in zogenaamde clusterpaspoorten. Deze clusterpaspoorten worden vastgesteld door de gemeente Eindhoven onder begeleiding van stedenbouwkundig- en architectenbureau KCAP. Het clusterpaspoort legt de ruimtelijke kaders vast (bouwvlak, voorgevellijn, bouwhoogte (48m) en functies).

- Voor het aantal parkeerplaatsen dient aangesloten te worden bij de parkeerregeling binnen de totale gebiedsontwikkeling. De gemeente Eindhoven heeft hiervoor een visie en rekenregels vastgelegd. De ontwikkeling binnen cluster 9B kan hieraan voldoen, daarvoor hebben we samengewerkt met zowel de gemeente als mobiliteitsbureau Goudappel. Hoe de toekomstige parkeervraag binnen Fellenoord opgelost gaat worden is nog onduidelijk, daarvoor is ook veel afhankelijk van de realisatie van gezamenlijke mobiliteitshubs.
- Samenhang volledige gebiedsontwikkeling: CRA vastgoed en Lodewijck Groep geven aan dat cluster 9B een frontrunners rol heeft. Het is af en toe lastig om daardoor alle beleidskaders helder te krijgen. Specifiek voor groen is ook afstemming en overleg met bijvoorbeeld Trefpunt Groen. Voor de onderbouwing van de behoefte aan extra kantoor m² vindt ook afstemming plaats met de gemeente Eindhoven.

Vervolgstappen en procedures

Lodewijck Groep en CRA Vastgoed geven aan hard te werken aan alle documenten en onderzoeken zodat het ontwerpbestemmingsplan voor het einde van dit jaar ter inzage gaat. Dit gebeurt in samenwerking met de gemeente Eindhoven en het RVB. De TUE geeft aan graag inzicht te krijgen in het VOSP, deze kan gedeeld worden door Lodewijck Groep.

Conclusie en afspraken

Alle partijen hechten er waarde aan om met elkaar in gesprek te blijven, zowel voor cluster 9B als voor de gehele gebiedsontwikkeling Fellenoord. Naar aanleiding van dit gesprek zijn de volgende concrete afspraken gemaakt:

1. CRA Vastgoed en Lodewijck Groep stellen het VOSP ter beschikking;
2. CRA Vastgoed en TUE blijven over en weer met elkaar in contact over de ontwikkelingen aan de Prof. Dr. Dorgelolaan.