

Memo ladder voor duurzame verstedelijking NRE-terrein

Datum : 10 september 2015
Opdrachtgever : Gemeente Eindhoven
Ter attentie van : Babette van der Padt
Projectnummer : 206X00420.083964_2
Opgesteld door : Sven Maas

De opgave

Nabij het centrum van Eindhoven wordt het voormalige gaswinningsterrein herontwikkeld tot een nieuwe levendige en creatieve stadsbuurt. Er is een sterk gemengd programma opgesteld waarin wonen, werken, horeca, detailhandel, leisure en voorzieningen zijn opgenomen. Het gebied, ook wel bekend als het NRE-terrein, wordt flexibel ontwikkeld en ingevuld, in lijn met een markt- en vraaggerichte benadering. Het programma heeft een omvang van in totaal bijna 33.000 m² bvo.

Om de ontwikkeling van het NRE-terrein mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld. Voor een gedegen onderbouwing in het bestemmingsplan dient de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen te worden. In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is namelijk sinds oktober 2012 vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende systematiek:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving bedoeld in trede 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden en locaties door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In deze notitie zijn de drie treden van de ladder uitgewerkt. Daarbij geldt voorliggende notitie als kapstok waarbinnen het NRE-terrein als integrale gebieds(her)ontwikkeling wordt behandeld. Als bijlagen zijn vier thematische onderbouwingen opgesteld die gericht ingaan op de marktbehoefte en ruimtelijke aspecten. Het betreffen de thema's Wonen, Detailhandel, Horeca & Leisure en Werken & Diensten. Voordat de drie treden van de Ladder worden behandeld, wordt eerst kort stilgestaan bij het gebied en het overstijgende beleid in de gemeente Eindhoven en Metropoolregio Eindhoven.

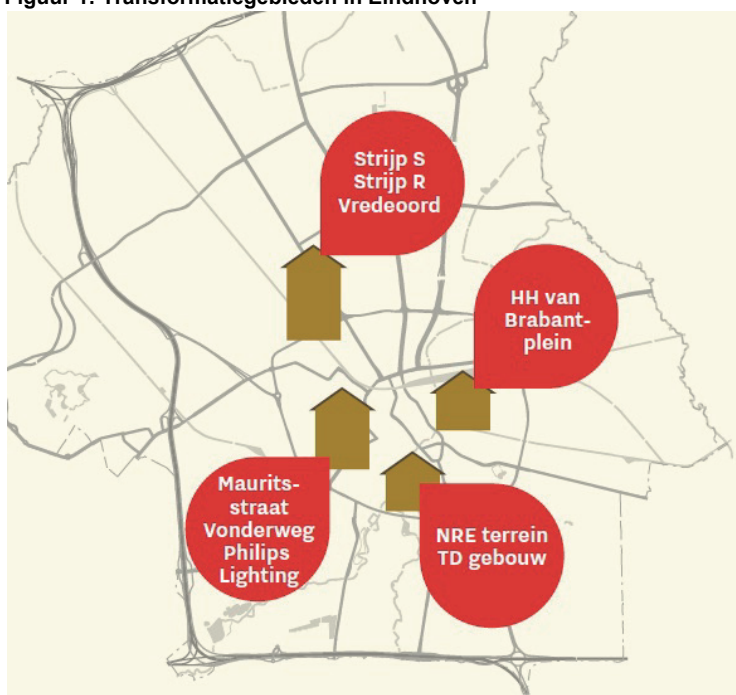
Het gebied en beleid

De herontwikkeling van het NRE-terrein betreft een uitdagende en complexe stedelijke gebiedstransformatie. De ontwikkeling kenmerkt zich door een sterk gemengd programma, waarmee een vernieuwend en eigentijds gebied wordt gerealiseerd. Daarmee onderscheidt het zich van andere reguliere en monofunctionele locaties.

In de nieuwe woonvisie die de gemeente Eindhoven op dit moment ontwikkeld, wordt specifiek aandacht besteedt aan binnenstedelijke transformatiegebieden. De transformatie van dit soort gebieden staat hoog op de agenda en het NRE terrein is als één van de prioritaire locatie genoemd.

In het beleid en de uitvoering ervan verschuift de daarbij dus duidelijk naar opgaven in de bestaande stad en is nieuwbouw op uitbreidingslocaties relatief een steeds minder deel van de opgaven waar de gemeente aan werkt. Dat betekent een toenemende focus op binnenstedelijke en transformatieopgaven. Eindhoven richt zich op een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad (energiekwaliteit, woonkwaliteit, energieopwekking) en het benutten van kansen voor de transformatie en het hergebruik van (karakteristiek) leegstaand maatschappelijk en commercieel vastgoed, zoals kantoren en andere werklocaties.

Figuur 1: Transformatiegebieden in Eindhoven



Bron: themaonderdelen bij manifest Wonen Eindhoven, mei 2014

De groei en transformatie van Brainport vragen om een heroriëntatie op de stad vanuit een perspectief van meer inwoners met een andere woonvraag, meer en andere bedrijvigheid, meer bezoekers en uitgebreidere mobiliteitsmogelijkheden. Dit alles moet leiden tot een ontwikkeling waarin Eindhoven niet dichtslibt, maar waarin alle sociale, economische en ruimtelijke kwaliteiten overeind blijven. Deze opgave richt zich in het bijzonder op bestaand stedelijk gebied.

Naast de herstructureringsopgave in de integrale wijkvernieuwingsgebieden ligt er een forse transformatieopgave in overige stadsdelen. Beide opgaven worden ondersteund vanuit het rijk en de provincie. De transformatie van oude industriële landschappen (Strijp-S en R) en centrumlocaties tot hoogstedelijke milieus met een mix van wonen, creatieve werkplaatsen en hoogstedelijke culturele voorzieningen is nodig om de kenniswerkers aan te trekken.

Ook is er speciale aandacht om nieuwe kenniswerkers te werven en te faciliteren in de vestigingsvoorwaarden van deze groepen, waaronder een aantrekkelijk woonmilieu. Deze kenniswerkers zijn onontbeerlijk voor de doorontwikkeling van de kennisinnovatieve technologie.

De gevraagde kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een combinatie van kwalitatief goede woningen, goede maatschappelijke voorzieningen (onderwijs, cultuur en sport) en goede plekken om te recreëren in een groene omgeving¹.

Ook in de regio wordt ingezet op het creëren van dynamische ontmoetingsplaatsen. Er wordt ingezet op kwaliteit en unieke milieus om te wonen, te werken en te recreëren.² De transformatie van het NRE-terrein past naadloos voorgaande deze ambities.

Figuur 2: Prioriteiten Metropoolregio Eindhoven

Schaalniveau	Prioriteiten
Internationaal	Aantrekken van bedrijven, investeringen en internationaal talent. Investeren in internationale treinverbindingen naar Duitsland en België, aantakking op het Europese HSL-netwerk en doorontwikkeling van Eindhoven Airport (conform kaders Alderstafel). Samenwerking met andere economische topregio's.
Nationaal	Vergroten arbeidsmarktregio en versterken van de keten van unieke kennis- en creatieve regio's door o.a. snelle intercity's in de driehoek Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven. Aanhaken op de nationale economische agenda (topsectorenbeleid).
Regionaal	Economische structuurversterking (fondsen en samenwerking) en flexibilisering arbeid. Versterken dorpsstedelijk netwerk, het vergroten van het daily urban system (o.a. door gebruik te maken van een slim en duurzaam verkeers- en vervoerssysteem) en een betere afstemming tussen scholing en arbeidsmarkt.
Lokaal / subregionaal	Versterken werkmilieus (o.a. campussen), stedelijke attractiviteit (spoorzones en centra) en landschap. Beschikbaarheid, snelheid en flexibiliteit zijn aantrekkelijk (regelruimte).

Bron: Regionale agenda 2015-2018, Metropoolregio Eindhoven

Eerste trede: actuele regionale behoefte

De aantrekkingskracht van gemengde moderne stedelijke gebieden, op locaties met een cultuurhistorische geschiedenis en uitstraling is groot. In Eindhoven tonen populaire gebieden zoals Strijp-S, Strijp-R, de Witte Dame en Sectie C dit aan. Deze gebieden worden organisch ontwikkeld, nieuwe opgeleverde gebouwen worden snel in gebruik genomen en er is nauwelijks sprake van leegstand. Dit toont de marktbehoefte van dit soort gebieden aan.

Het NRE-terrein kent een vergelijkbaar profiel als Strijp-S en Strijp-R, maar onderscheidt zich vanwege de kleinere schaal, de ligging nog dichter tegen de binnenstad en de situering ten zuiden van het spoor, aan de centrumzijde en in de wijk Tongelre. Daarmee concurreert het gebied niet of nauwelijks met voorgenoemde gebieden.

In de vier verkenningen (zie bijlage) is het programma van het NRE-terrein thematisch in beeld gebracht en zijn effecten beschouwd. Daarin wordt duidelijk dat er voor de thema's Wonen, Detailhandel, Horeca & Leisure en Werken & Diensten in diverse mate een marktbehoefte is.

De belangrijkste meerwaarde en marktbehoefte van het NRE-terrein komt voort uit de combinatie ervan. Alle programma-onderdelen kunnen zelfstandig in een behoefte voorzien, maar het NRE-terrein (en vergelijkbare) gebieden zijn onderscheidend en uniek door de synergie en kruisbestuiving van de gebruikers. De belangrijkste bevindingen uit de thematische verkenningen zijn navolgend opgenomen.

¹ Interim Structuurvisie, Gemeente Eindhoven, 2009

² Regionale agenda 2015-2018, Metropoolregio Eindhoven, 25 februari 2015

Wonen

De behoefte aan nieuwbouw woningen en appartementen in en rond het centrum van Eindhoven is groot. De afgelopen jaren is een fors programma ontwikkeld (zie hierna) wat vrijwel geheel is opgenomen, ondanks een moeizame vastgoedmarkt. Als voorbeelden zijn Anton en Gerard (op Strijp-S) volledig gevuld en zijn er van de 501 appartementen in Hartje Eindhoven nog maar 4 beschikbaar.

Het inwoneraantal in Eindhoven stijgt in de periode 2014 tot 2030 met 14.000 tot 16.000 inwoners. Het aantal huishoudens neemt met ruim 12.000 toe, waarvan ruim 10.000 eenpersoonshuishoudens. Een aanzienlijk deel hiervan zal bestaan uit expats en kenniswerkers. Er is behoefte aan ruim 13.000 extra woningen.

De ligging in stedelijk gebied, dichtbij het centrum en met een levendig en gemengd programma sluit aan bij de doelgroepen van jongeren, jongere professionals en expats. Vooral eenpersoonshuishoudens en jongere koppels (meestal zonder, maar soms met kinderen) zullen zich aangetrokken om op het NRE-terrein te wonen.

Het aanbod op het NRE-terrein kan zich onderscheiden door stadswonen op een wat hoger niveau en in een laagbouw opzet (het programma op het NRE-terrein heeft maximaal drie bouwlagen), met ruimere woonoppervlakten, kleine tuintjes, ruime balkons. Veel van de woonstudio's en lofts die de afgelopen jaren op de markt zijn gebracht hebben een oppervlakte van tussen de 50 en 90 m². Deze woontypen vinden gretig aftrek in de markt. Aanvullend zou in het woonsegment dat hier net boven ligt een nieuwe markt kunnen worden gevonden. Voor eenpersoonshuishoudens, expats en kenniswerkers is huren vaak aantrekkelijker dan kopen.

Het programma met maximaal 100 wooneenheden op het NRE-terrein ligt op een aantrekkelijke locatie dicht tegen de binnenstad en is onderdeel uit van een gemengde programma-ontwikkeling die gewild zijn in de markt. De marktbehoefte voor de 100 woningen zal tegen die achtergrond dan ook groot zijn.

Detailhandel

Uniciteit en synergie zijn de sleutelbegrippen voor het programma op het NRE-terrein. De uniciteit van de detailhandel moet tot synergiewerking leiden met andere voorzieningen op het NRE-terrein. In dit geval zal er dus per saldo sprake zijn van een positief effect op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat. Daarbij kan gedacht worden aan concepten waarbij producten op het NRE-terrein wordt ontwikkeld, geproduceerd, gemaakt of hersteld, maar ook tentoongesteld en verkocht. Voorbeelden hiervan zijn:

- Fietsmakers en –herstellers, die designfietsen en racefietsen (op maat) maken en repareren.
- Grafisch designers, graffiti-artisten, schilders en beeldhouders, die een werkplaats hebben, maar ook kunst en producten tentoonstellen en verkopen.
- Mode-ontwerpers met een ondersteunende verkoopruimte.
- Interieurarchitecten en meubelmakers met een kleine showroom of verkoopruimte
- Muziekstudio's met een verkoopruimte waar muziek, instrumenten en gerelateerde artikelen gekocht kunnen worden

Gemiddeld zal een concept zo'n 250 tot 400 m² groot zijn (werkruimte + expositie- en / of verkoopruimte). Met 4 tot 6 gebruikers kan het beoogde programma van 1.600 m² worden ingevuld. Gezien de opkomst van dit soort concepten en de inbedding in een sterk concept en transformatiegebied tegen de binnenstad aan, verwachten we dat er voldoende marktinitiatieven zullen zijn om zich op het NRE-terrein te vestigen.

Horeca & Leisure

De huidige gebruikers op het NRE terrein benutten gezamenlijk 1.700 m². Het complex zal een sterk ambachtelijk, artistiek en cultureel karakter krijgen. Aanvullend kan gedacht worden aan programma-onderdelen zoals:

- Praktijkruimten met ondersteunende horeca. Concept rondom een dans- en muziekstudio, urban yoga en andere niche-sporten. Deze concepten worden ondersteund door ondergeschikte horeca. Totaal circa 1.000 tot 1.500 m², waarvan 200 tot 400 m² horeca.
- Praktijkruimte met ondersteunende horeca. Concept rondom een kookstudio (eventueel gericht op expats en verschillende wereldkeukens), foodlab voor biologisch eten en powerfoods. Deze concepten worden ondersteund door ondergeschikte horeca. Totaal circa 1.000 tot 1.500 m², waarvan 200 tot 400 m² horeca.
- Ontmoetings- cultuurhuis, met verwijzing naar / exposities over de historische gaswinning, maar eventueel ook het gebruik van het kanaal en de textielindustrie. Ondersteund door ondergeschikte horeca. Totale omvang circa 1.000 tot 2.000 m², waarvan van circa 250 tot 500 m² horeca.
- Expat hotel met maximaal 10 kamers, gecombineerd met een kleinschalig bed and breakfast met maximaal vier tot zes kamers. Omvang circa 500 tot 1.000 m²
- Gemengde concepten waar horeca, retail en ambacht elkaar ontmoeten. Voorbeelden zijn een kapper of fietsenmaker, met ondersteunende horeca. Gezien de uniciteit van dit soort concepten zal dit bij één locatie blijven. Inschatting circa 200 m²

De attractiviteit van het complex wordt vergroot door het organiseren van speciale activiteiten en evenementen. Voorbeelden zijn muziek- en theateroptredens (binnen en buiten), food-, kunst- en andere markten, kookclinics, openluchtfilms, Rollende Keukens, opnamen radio en televisie, seizoensevenementen (Voorjaar, Zomer, Midwinter/Kerst, etc.), kinderactiviteiten, et cetera. Ook vanwege de ruimtelijke mogelijkheden op slechts 500 meter afstand van de binnenstad (Catharinaplein) is het terrein hier zeer geschikt voor.

Binnen multifunctionele concepten als het NRE-terrein lopen horeca en leisure nauw in elkaar over. Voor deze functies gezamenlijk is er markt voor een programma van ca. 4.000 tot 6.000 m² bvo (bestaande en nieuwe gebruikers gezamenlijk). Dit is dus exclusief buitenruimte voor terrassen, buitenactiviteiten, evenementen, etc.

Werken & diensten

Binnen dit thema is er ruimte voor programma circa 9.000 tot 13.750 m². Richtinggevend zal het programma rond werken en diensten er als volgt uit komen te zien:

- Solitair bedrijfsmatig en kantoorachtig: individuele bedrijven die zich willen vestigen zullen voornamelijk kleinschalige initiatieven zijn, die ook passen bij de schaal en locatie van het NRE-terrein. Indicatief wordt uitgegaan van circa 10 tot 15 bedrijven met een gemiddelde omvang van 250 m² bvo.
- Ambachten en consumentendiensten: ambachten en wijkverzorgende consumentendiensten zijn terug in het straatbeeld en blijven in opkomst. Gedacht kan worden aan een stomerij, schoenmaker, klerenmaker, goudsmid, fietsenmaker, telefoonreparatie, computerreparatie, bierbrouwer, reisbureau, inktvuller, tattooostudio, lijstenmaker, drukwerk / copyshop, fotograaf, sleutelmaker etc. Het zijn doorgaans kleinere gebruikers met een oppervlakte van circa 100 m². In een omgeving als het NRE-terrein zouden dit soort activiteiten uitstekend passen. Indicatief kan gedacht worden aan 5 tot 10 gebruikers.

- Bedrijfsverzamelcomplexen: gedeelde gebouw waar allerlei soorten bedrijven zich kunnen vestigen. Dit kan gemengd gebeuren, maar ook meer geclusterd. In de bedrijfsmatige en kantoorachtige hoek kunnen diverse clusters ontstaan, evenals in de richting van zorg en onderwijs. Een gemiddeld verzamelgebouw is zo'n 2.500 m² bvo groot. Op het terrein zouden 2 tot 3 gebouwen mogelijk zijn.
- Zorg en gezondheidsdiensten: een voorbeeld van een verzamelgebouw kan gericht zijn op zorg en gezondheid in de breedte. Bedrijven zoals, huisarts, dierenarts, tandarts, voedingsdeskundige, bewegingsdeskundige, massagesalon, kapper, pedicure, huidverzorging, schoonheidsspecialisten kunnen hier terecht.
- Solitair overig: specifieke concepten die veel voorkomen in stedelijke centra en die een omvang hebben, waardoor ze als solitair aangemerkt kunnen worden betreffende bijvoorbeeld fitness, fysiotherapie, kinderopvang. Een gemiddelde omvang van 500 m² is hier gangbaar. Ingeschat wordt dat twee tot drie van dit soort gebruikers op het terrein terecht kunnen komen.

Conclusie trede 1

De behoefte aan een binnenstedelijke gemengd gebieden is groot. De ligging van het NRE-terrein tegen het centrum van Eindhoven en met bijzondere cultuurhistorische elementen zorgen voor een uiterst bijzonder en onderscheidend nieuw stuk stedelijk gebied.

Met name de programma-onderdelen wonen en werken & diensten kunnen ook als monofunctioneel / zelfstandig programma rekenen op een duidelijke marktbehoefte. In mindere mate geldt dit voor detailhandel en horeca & leisure.

Echter de kracht en uniciteit van het NRE-terrein bestaat uit de synergie en wisselwerking tussen de programma-onderdelen. Hierdoor ontstaat een levendig en dynamisch gebied in Eindhoven, dat bijdraagt aan de doelstellingen van de gemeente en regio om vernieuwende gebieden te realiseren, die ook bijdragen aan het aantrekken van kenniswerkers en bieden van ontmoetingsplaatsen waarmee de sociaal-economische Brainport ambities kracht worden bijgezet.

Door de combinatie en sterke menging van functies, krijgt het gebied een duidelijk eigen identiteit en concurreert het niet of nauwelijks met monofunctionele programma's op gebied van wonen, detailhandel, werken & diensten en horeca & leisure. Daar komt bij dat het programma voor detailhandel en horeca & leisure nadrukkelijk niet als solitaire en zelfstandig clusters zullen functioneren, maar als integraal onderdeel en ondersteunend aan het totale gebied. Hiermee worden concurrentie met en effecten op andere locaties sterk beperkt.

Ten opzichte van kenmerkende Eindhovens gemengde en stedelijke gebieden met cultuurhistorische waarde onderscheidt het NRE-terrein zich vanwege ligging in een ander deel van Eindhoven. Hierdoor zal een (deels) andere markt dan Strijp-S en Strijp-R worden bediend. Daarbij komt dat er op Strijp-S en Strijp-R nauwelijks ruimte beschikbaar is voor nieuwe vestigers (in bestaande gebouwen), wat de ruimte en behoefte in de markt voor een nieuw initiatief elders in de stad aantoont.

Ten opzichte van Sectie C onderscheidt het NRE-terrein zich, doordat hier een veel sterker gemengd gebied wordt gecreëerd, waar beleven en ontmoeten een belangrijke rol spelen. Sectie C is vooral een gebied dat gericht is op het werken en waar de (creatieve) maakindustrie gevestigd is.

Trede twee: bestaand stedelijke gebied

Het programma op het NRE-terrein wordt volledig gerealiseerd op een transformatie-locatie in bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een gebied waar al geruime tijd naar een nieuwe invulling wordt gezocht. Op dit moment worden delen van het terrein voor tijdelijke functies gebruikt.

Door de transformatie van het gebied wordt een bijzondere locatie nabij het centrum van Eindhoven van nieuw elan voorzien. Daarbij wordt er bestaande leegstand uit de markt genomen en hergebruikt. Tevens is er sprake van het behoud van een locatie en panden met cultuurhistorische waarden (monumentenstatus is niet afgegeven). Daarmee wordt voldaan aan de tweede trede van de Ladder.

Ondanks het voorgaande is aanvullend de leegstand van de verschillende programma-onderdelen beschouwd. Daarin wordt duidelijk dat er voor ieder programma-onderdeel binnen de huidige vastgoedmarkt sprake is van leegstand en locaties waar delen van de marktbehoefte geaccomodeerd zouden kunnen worden. Dit betreffen echter vrijwel uitsluitend monofunctionele gebieden om te wonen, werken of te winkelen en verblijven.

Het NRE-terrein onderscheidt zich doordat het nadrukkelijk geen monofunctioneel, maar juist een gemengd gebied is. Gebruikers zullen zeer gericht kiezen voor het NRE-terrein vanwege dit karakter. Het opvangen van dit programma in bestaande (en voornamelijk) monofunctionele gebieden, is dan ook geen alternatief.

Daar komt bij dat locaties zoals de binnenstad van Eindhoven weliswaar ook een sterk gemengd profiel hebben, maar een duidelijk ander karakter dan het NRE-terrein hebben. Het NRE-terrein wordt organisch ontwikkeld en biedt een milieu waar vernieuwing, start-ups, tijdelijkheid onderscheidende kenmerken zijn. Bewoners, ondernemers en consumenten / bezoekers die onderdeel willen zijn van een dergelijk gebied, zullen duidelijk voor het NRE-terrein kiezen, boven een locatie als de binnenstad.

Trede 3: passende ontsluiting

De derde trede is in het geval van het NRE-terrein niet aan de orde, omdat het initiatief zich in bestaand stedelijk gebied voordoet.

Conclusie

- De ontwikkeling en het programma van het NRE-terrein sluiten aan bij het beleid van de gemeente Eindhoven, Brainport en de Metropoolregio Eindhoven.
- Voor gemengde stedelijke gebieden, met cultuurhistorische elementen is een duidelijke behoefte uit de markt, met diverse succesvolle voorbeelden in Eindhoven.
- Voor de beoogde programma-onderdelen binnen de ontwikkeling van het NRE-terrein is de behoefte aantoonbaar. Daarbij geldt dat de kracht van het programma en het gebied vooral drijven op de synergie en wisselwerking van de verschillende onderdelen en daarmee de uniciteit van het gebied wordt bepaald.
- Er is sprake van een ontwikkeling in stedelijk gebied, waarbij een bestaande en (deels) leegstaande locatie wordt hergebruikt. Hiermee worden leegstand en (planologisch) programma uit de markt genomen.
- Voor alle programma-onderdelen is sprake van leegstand in bestaand stedelijk gebied, echter voornamelijk op monofunctionele locaties en niet of zeer beperkt op vergelijkbare gemengde locaties als het NRE-terrein, die tevens voorzien in een dynamisch milieu voor start-ups en vernieuwende concepten en ondernemers.
- Het initiatief ligt in bestaand stedelijk gebied, waardoor de derde trede niet aan de orde is.