



gemeente Eindhoven

Raadsnummer 17R7147

Inboeknummer 17bst00163

B&W beslisdatum 07 februari 2017

Dossiernummer 17.06.651

Raadsvoorstel Vaststellen ontwikkelkader Kanaalzone-Campina terrein

Inleiding

Er is in juni 2016 een Startnotitie door het college vastgesteld met uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Kanaalzone-zuid. Deze notitie borduurt voort op een eerdere Raadsinformatiebrief (2015), waarin verkleuring van delen van de Kade was voorzien. Nieuw uitgangspunt is om transformatie toe te staan voor de Kanaalzone Zuid waarbij per 'module' (vrijkomende omvangrijke deelloot) een visie wordt opgesteld in samenwerking met de eigenaren en stakeholders. Het vrijkomen van het Campina terrein is mede aanleiding geweest voor de bijstelling van de koers. Samen met Campina is gewerkt aan de visievorming rondom hun terrein. Er is samen met hen een gemeentelijk ontwikkelkader opgesteld. Dit kader is voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke kwaliteit en wordt nu aan de raad aangeboden. De commissie is positief. Na vaststelling door de raad heeft het ontwikkelkader de status van vastgesteld kader/visie. Tevens start Campina aansluitend met het verkoopproces. De gemeente beoordeelt samen met Campina de top 3 van plannen. Het ontwikkelkader en het verkoopproces zijn input voor een bestemmingsplanwijziging.

Wettelijke taak

Ja Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college

Onvermijdelijk

Doelstelling

Het richting geven aan de transformatie en de ontwikkeling van het Campinaterrein naar een gemengd woon-, werk- en recreatiemilieu. Een en ander conform het gemeentelijk ontwikkelkader en getoetst aan de markt.

Voorstel

1. Het ontwikkelkader Kanaalzone–Campina terrein vast te stellen, dat:
 - a. richting geeft aan de transformatie en ontwikkeling van het Campina terrein met daarbij de volgende ambities:
 - b. inzet op een mix van functies van wonen, werken (m.n. nieuwe instapmilieu's zoals incubators) en recreatie;
 - c. kiest voor een krachtige ontwikkeling via een groeipad;
 - d. inzet op behoud van de cultuurhistorische en monumentale waarden;
 - e. kansen voor groen en water benut;



- f. ontwikkelt volgens het principe van “the natural step”;
- g. ontwikkelt in verbinding met de omgeving c.q. een natuurlijk samenspel met de buurten.

Argumenten

1.1. Door gemeente en FrieslandCampina is samen gewerkt aan het ontwikkelkader
Eindhoven heeft samen met FrieslandCampina gewerkt aan het ontwikkelkader (zie bijlage 1). Resultaat is een gedragen ontwikkelkader. Er zijn ambities, randvoorwaarden alsmede bestaand beleid opgenomen. Daarnaast zijn er referentiebeelden, kansrijke ontwikkelrichtingen en de resultaten van een workshop met belanghebbenden en omwonenden opgenomen.

1.2. Het ontwikkelkader geeft inspiratie en richting voor de toekomstige ontwikkeling van het Campina terrein tot een gemengd stedelijk milieu

Het Campina terrein loopt voorop en geeft richting aan de transformatie van de Kanaalzone Zuid. We streven naar een ontwikkeling van een gemengd stedelijk milieu en hanteren daarbij de volgende ambities:

- streven naar mix van functies van wonen, werken (m.n. nieuwe instapmilieu's zoals incubators);
- kiezen voor een krachtige ontwikkeling via een groeipad (fasering);
- behouden van cultuurhistorische en monumentale waarden;
- kansen voor groen en water benutten;
- ontwikkelen volgens het principe van “the natural step”;
- ontwikkelen in verbinding met de omgeving c.q. een natuurlijk samenspel met de buurten.

Daarnaast staan er in het kader randvoorwaarden vanuit milieu en verkeer, waar rekening mee moet worden gehouden. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft het ontwikkelkader op 1 februari jl. besproken, zie bijlage 2. Zij vindt de gekozen insteek positief. De commissie spreekt daarbij haar vertrouwen uit dat de cultuurhistorische waarden behouden kunnen blijven, daar de meest waardevolle gebouwen goed transformeerbaar lijken te zijn naar andere functies. Afgesproken is dat de commissie 1 of 2 leden afvaardigt in de beoordelingscommissie van de gemeente.

1.3. Het vigerende beleid bepaalt welke mate van functiemenging mogelijk en wenselijk is, maar aanvullend maatwerk is mogelijk

In het ontwikkelkader is het huidige beleid opgenomen en wordt de mogelijkheid geboden om gefaseerd toe te groeien naar een gemengd milieu. De Prioriteitennota geeft aan dat er tot 2021 geen zelfstandige woningbouw kan plaatsvinden op het terrein. Echter, als de koper van het terrein een realistisch plan ontwikkelt, kan bij de herijking van de Prioriteitennota (in 2017) alsnog woningbouw worden opgenomen mits dat past in de stadsbrede programmering en uiteraard nadat het bestemmingsplan is aangepast. Wat voor woningbouw geldt, geldt ook voor horeca en detailhandel. De gemeente wil graag maatwerk leveren, maar gaat hierbij uit van een gefaseerde groei naar een gemengd milieu. Dit mede op basis van een totaal concept en de ontwikkelstrategie van de toekomstige eigenaar van het Campinaterrein. In het kader van het verkoopproces zal de gemeente de in de Ontwikkelkader opgenomen criteria meewegen bij haar beoordeling van het initiatief/ontwikkelplan. Het ontwikkelkader gaat verder dan het huidige beleid (industrieterrein) en geeft ruimte voor transformatie naar andere functies dan alleen industrie of bedrijvigheid. Met het oog op de noodzakelijke toekomstige bestemmingsplanwijziging wordt voorgesteld om de raad het ontwikkelkader te laten vaststellen.



1.4. FrieslandCampina start het verkoopproces op basis van het ontwikkelkader.

FrieslandCampina geeft aan goede ervaringen te hebben met het verkoopproces van hun terrein in Arnhem. Zij willen deze aanpak graag ook volgen in Eindhoven. Bij de uitvraag zal het gemeentelijke ontwikkelkader worden meegestuurd. De eerste selectie van plannen gebeurt door Friesland Campina. Bij de tweede selectieronde beoordeelt de gemeente mee. In dat stadium betreft zij belangenpartijen. Wij denken aan een vertegenwoordiging vanuit de gemeente, belangenpartijen en bewoners. Niet uitgesloten moet worden dat de uitkomst van het verkoopproces niet helemaal naadloos aansluit op al onze wensen en uitgangspunten, bijvoorbeeld voor wat betreft de te behouden monumenten.

1.5. Het gekozen proces is na overleg met FrieslandCampina tot stand gekomen

Het gekozen proces is na zorgvuldig overleg en met inspraak / samenspraak met de eigenaar van het Campina terrein, FrieslandCampina, tot stand gekomen. Het samen opstellen van het ontwikkelkader is hierbij een belangrijke stap, alsmede het samen beoordelen van de verkoopplannen. We willen graag bewoners en belangenverenigingen op de hoogte houden en betrekken, vooral als het gaat om de concrete invulling van de locatie (mede beoordelen van verkoopplannen, bestemmingsplan fase). Zie verder ook de communicatie paragraaf.

1.6. Aansluitend op het verkoopproces zal de gemeente ter bescherming van de cultuurhistorische waarden enkele panden aanwijzen als gemeentelijk monument

Wij vinden de cultuurhistorische waarden op het terrein belangrijk en willen deze graag behouden voor de stad. Randvoorwaarden over cultuurhistorie zijn daarom opgenomen in het ontwikkelkader. FrieslandCampina heeft een brief ingediend waarin staat dat zij niet zullen slopen gedurende het verkoopproces. Zo is er meer tijd voor een zorgvuldig verkoopproces zonder direct de procedure voor aanwijzing van monumenten op te starten. Aansluitend op de verkoop zullen enkele panden -wellicht niet alle vooraf beoogde panden- worden aangewezen als gemeentelijk monument. Het college neemt hier een besluit over (medio 2017), gehoord hebbende de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het proces van verkoop en de marktbenadering kunnen uitwijzen dat niet alle potentiële monumenten te behouden zijn c.q. realistisch te herontwikkelen zijn.

Kanttekeningen

1.3. Er is een mogelijk planrisico bij het aanpassen van het bestemmingsplan

Met het instemmen met het Ontwikkelkader geeft de raad aan bereid te zijn om het bestemmingsplan aan te passen om de gewenste ontwikkeling/transformatie mogelijk te maken. Het aanpassen van het bestemmingsplan voor een nieuwe ontwikkeling levert echter wel een planrisico (en planschade) op i.v.m. mogelijke bezwaren van omliggende bedrijven, provincie of andere belanghebbenden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt uiteraard in een vroegtijdig stadium met betrokken partijen overlegd, om het planrisico zo klein mogelijk te houden

1.3. Met het ontwikkelkader kan worden afgeweken van de vastgestelde bedrijven-terreinnota, detailhandelsnota, kantoren- en horeca nota

Door de raad is de bedrijventerreinnota (2016), horecanota (2014), kantorennota (2012) en detailhandelsnota (2015) vastgesteld. Dit betekent dat op die plek van de Kade (Campina locatie) nu geen winkelfuncties, horeca of kantoren kunnen worden toegevoegd.



Om een ontwikkeling van het Campina terrein mogelijk te maken, wil de gemeente maatwerk bieden en verder gaan als het vastgestelde beleid. Supermarkten, grootschalige detailhandel en kantoren worden echter uitgesloten.

1.6. De brief van FrieslandCampina geeft vertrouwen, maar heeft geen juridische status

De brief van FrieslandCampina geeft vertrouwen dat ze geen gebouwen zullen slopen, maar formeel heeft de brief geen juridische status. Er is afgesproken met Campina dat het college aansluitend op hun verkoopproces de procedure voor monumenten start.

Personele consequenties

De werkzaamheden van het hele traject (inclusief bestemmingsplan) vallen binnen de reguliere werkzaamheden van de gemeente. De uren kunnen variëren en zijn afhankelijk van de grootte, complexiteit en fasering van het plan. De werkelijk geschreven uren van de bestemmingsplanherziening worden doorberekend via een anterieure overeenkomst aan de ontwikkelende partij.

Kosten

Bij een herontwikkeling zal er een anterieure overeenkomst worden gesloten met een ontwikkelende partij om kosten te verhalen voor de bestemmingsplanprocedure en afdekken planschade. De kosten variëren tussen € 30.000 (klein plan) en € 100.000 (groot plan/project), afhankelijk van de grootte, complexiteit en fasering van het plan.

Communicatie

Zorgvuldige communicatie naar de buurt en stakeholders is essentieel. Acties zijn:

- Bij het behandelen van het ontwikkelkader in het college en raad in overleg met FrieslandCampina een persbericht laten uitgaan.
- In overleg met de betrokken gebiedscoördinatoren en EZ bedrijventerrein de Kade en de bewoners informeren via een wijkinfo (voor Irisbuurt & Lakerlopen). Daarnaast gerichte informatie op de stadsdeelwebsites Tongelre/Stratum;
- De plannen worden ontwikkeld in verbinding met de omgeving c.q. een natuurlijk samenspel met de buurten. Bewoners, belangengroeperingen en bedrijventerrein de Kade, denken mee bij het beoordelen van de binnengekomen plannen.

Planning en uitvoering

- 21 februari: rondleiding voor raadsleden op het Campina terrein
- 7 maart: A avond, 14 maart, 21 maart raadsbehandeling
- 1^e kwartaal 2017: informatie naar bewoners, bedrijventerrein Kade.
- 1^e kwartaal 2017: start verkooptraject FrieslandCampina
- 2^e kwartaal 2017: overleg FrieslandCampina – Eindhoven over biedingen
- medio 2017: Collegebesluit vervolgproces en aanwijzing monumenten
- afronding verkooptraject door Campina. In overleg met nieuwe eigenaar opstarten van bestemmingsplan procedure

Evaluatie

De raad informeren over de uitkomst van het verkooptraject en voornemen tot aanwijzing monumenten via een raadsinformatiebrief.



Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- ◆ Ontwikkelkader Campina terrein
- ◆ Advies commissie ruimtelijke kwaliteit

- 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.



Ontwerp Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 januari 2017;

De raad voorstellen:

1. Het ontwikkelkader Kanaalzone-Campina terrein vast te stellen, dat:
 - a. richting geeft aan de transformatie en ontwikkeling van het Campina terrein met daarbij de volgende ambities:
 - b. inzet op een mix van functies van wonen, werken (m.n. nieuwe instapl milieu's zoals incubators) en recreatie;
 - c. kiest voor een krachtige ontwikkeling via een groeipad;
 - d. inzet op behoud van de cultuurhistorische en monumentale waarden;
 - e. kansen voor groen en water benut;
 - f. ontwikkelt volgens het principe van "the natural step";
 - g. ontwikkelt in verbinding met de omgeving c.q. een natuurlijk samenspel met de buurten.

besluit:

1. Het ontwikkelkader Kanaalzone-Campina terrein vast te stellen, dat:
 - a. richting geeft aan de transformatie en ontwikkeling van het Campina terrein met daarbij de volgende ambities:
 - b. inzet op een mix van functies van wonen, werken (m.n. nieuwe instapl milieu's zoals incubators) en recreatie;
 - c. kiest voor een krachtige ontwikkeling via een groeipad;
 - d. inzet op behoud van de cultuurhistorische en monumentale waarden;
 - e. kansen voor groen en water benut;
 - f. ontwikkelt volgens het principe van "the natural step";
 - g. ontwikkelt in verbinding met de omgeving c.q. een natuurlijk samenspel met de buurten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

, voorzitter.

, griffier.