

Pilot short stay kantorencluster Flight Forum

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

besluit:

1. De kaders en randvoorwaarden aan het short stay product op het kantorencluster Flight Forum vaststellen, met daarin als belangrijkste keuzes:
 - a. Short stay conform het beleidskader af te bakenen als “tijdelijke huisvesting voor een periode van minimaal 14 dagen en maximaal 6 maanden”;
 - b. Voor (internationale) studenten en promovendi een uitgebreidere maximale verblijfstermijn van 12 maanden mogelijk te maken;
 - c. Met de short stay-voorziening zowel de doelgroepen internationale medewerkers als de doelgroep (internationale) studenten of promovendi te laten bedienen, met minimaal 60% van de eenheden in het betaalbare segment.
2. De opzet, kaders en randvoorwaarden van de pilot op het kantorencluster Flight Forum vaststellen en de pilot uit te voeren, met als belangrijkste keuzes:
 - a. De pilot mogelijk te maken via een tijdelijke omgevingsvergunning van 15 jaar, met elke vijf jaar een bestuurlijke tussenevaluatie;
 - b. Middels structurele, langjarige monitoring (metingen en vragenlijsten gebruikers) in beeld te brengen hoe gebruikers het verblijfsklimaat ervaren;
 - c. Extra randvoorwaarden op te leggen aan de inrichting van gebouwen en openbare ruimte om geluidshinder voor gebruikers en overige knelpunten op het gebied van milieu en gezondheid te minimaliseren.

1. Aanleiding

Waarom een pilot met short stay op het kantorencluster Flight Forum?

1.1 Groeiende vraag naar tijdelijke woonruimte

De druk op de woningmarkt in de gemeente Eindhoven is de afgelopen jaren fors toegenomen. Het aanbod aan woningen is beperkt, terwijl de groep woningzoekenden aanzienlijk groter is dan een aantal jaar geleden. Daar komt bij dat de woningbehoefte steeds diverser is geworden. Nog steeds zoekt het overgrote deel van de woningzoekenden een permanente, zelfstandige woning. Tegelijkertijd is daar in de afgelopen jaren een (groeierende) groep bijgekomen die voor een korte periode verblijfsruimte zoekt: soms als tussenoplossing naar een meer permanente woonoplossing, soms puur als tijdelijk onderkomen omdat men maar voor korte tijd in Eindhoven verblijft. Short stay voorzieningen¹ vullen deze behoefte voor een deel in.

In 2021 is onderzoek uitgevoerd door Decisio en Companen naar de vraag naar- en het aanbod aan short stay in Eindhoven. Uit die studie blijkt dat er de komende jaren een aanvullende regionale behoefte van enkele duizenden eenheden short stay is voor verschillende doelgroepen. Het betreft primair internationals die op zoek zijn naar tijdelijke verblijfsruimte, uit te splitsen naar kenniswerkers, arbeidsmigranten en buitenlandse studenten of promovendi. We zien echter ook dat short stay voorzieningen zich richten op andere doelgroepen: huidige inwoners van de gemeente/regio die behoefte hebben aan tijdelijke verblijfsruimte.

Niet alleen de doelgroepen voor short stay zijn divers van aard, hun verblijfswensen zijn dat ook. Waar expats (of kenniswerkers) op zoek zijn naar zelfstandige, ruime verblijfsruimte met vaak kwalitatief hoogwaardige uitrusting – en daarvoor ook bereid zijn te betalen – is voor veel andere doelgroepen zoals arbeidsmigranten en studenten betaalbaarheid veel belangrijker. Eindhoven vindt het belangrijk dat nieuwe initiatieven voor short stay inspelen op deze grote variatie aan verschijningsvormen en kwaliteitsvoorkeuren. Tegelijkertijd moeten short stay initiatieven een zekere minimale verblijfskwaliteit

1) Short stay op het kantorencluster Flight Forum is tijdelijke huisvesting voor een periode van minimaal 14 dagen en maximaal 6 maanden. Het wordt gezien als logies (hotel) functie. Zie het beleidskader short stay voor een nadere omschrijving.

bieden, zowel qua verblijfsruimte als omgeving. Om deze reden heeft de gemeente Eindhoven een beleidskader opgesteld voor short stay initiatieven. Het beleidskader bevat aan de ene kant een set van objectieve criteria waarop nieuwe initiatieven worden getoetst; het afwegingskader. Ook bevat het een inspiratie document met goede voorbeelden van short stay voorzieningen (of onderdelen daarin).

1.2 Short stay op het kantorencluster Flight Forum draagt bij aan een multifunctioneel en levendig Eindhoven Airport District

Kantoren- en bedrijvenpark Flight Forum maakt onderdeel uit van het Eindhoven Airport District. Voor dit gebied is in 2022 een Gebiedsvisie vastgesteld. De visie zet in op de doorontwikkeling van het Eindhovense luchthavengebied tot één samenhangend en toekomstbestendig Airport District. Het Airport District transformeert de komende jaren tot een krachtige pool in Eindhoven met een duidelijke meerwaarde voor zowel haar directe omgeving – Eindhoven Noordwest en Meerhoven – als voor Eindhoven in zijn geheel. Enerzijds gebeurt dat door investeringen in een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit van het Airport District met de luchthaven als waardige entree van Brainport Eindhoven. Anderzijds ontwikkelt het gebied zich economisch door tot internationale en faciliterende hub binnen de regio: een florerende werklocatie met internationaal georiënteerde bedrijvigheid en voorzieningen. Met tegelijkertijd de komst van meer voorzieningen en groen ontstaat een multifunctioneel en levendig gebied waar het aangenaam werken en verblijven is. De centrale as Luchthavenweg vormt daarbij het nieuwe hart van het gebied, doorlopend tot op het kantorencluster Flight Forum. Voor het kantorencluster heeft de gemeente Eindhoven in 2022 tenslotte besloten om een pilot mogelijk te maken met short stay. Niet alleen wordt hiermee een bijdrage geleverd aan de (economische) ontwikkeling van Brainport Eindhoven door het aantrekken en goed laten landen van internationals; er ontstaan zo ook legio kansen om meer levendigheid in het gebied te krijgen buiten kantooruren.

1.3 Kaders voor de short stay pilot op de locatie Flight Forum

Voorliggend document behandelt de gebied specifieke kaders die gelden voor de pilot met short stay op het kantorencluster Flight Forum. Ze vormen een aanvulling op het voor heel Eindhoven geldende beleidskader short stay. Aanvullende kaders voor Flight Forum zijn noodzakelijk vanwege de ligging. Er moet op deze locatie – in de nabijheid van de luchthaven en bedrijventerreinen – rekening worden gehouden met wettelijke kaders/regels en regionale afspraken op het gebied van geluid, milieu, veiligheid, gezondheid en leefklimaat. De pilot is erop gericht om in de praktijk te testen in hoeverre er op deze locatie een goed verblijfsklimaat gerealiseerd kan worden. Aan de hand van de evaluatie van de pilot wordt besloten of (en indien relevant in welke vorm) het experiment wordt voortgezet.

1.4 Totstandkoming van de pilotkaders

De kaders voor de pilot zijn tot stand gekomen in nauw overleg tussen de gemeente Eindhoven en Flight Forum C.V., waarbij op verschillende momenten overleg heeft plaatsgevonden met diverse partijen. Zo zijn er onder meer locatiebezoeken geweest bij bestaande short stay voorzieningen die als referentiemateriaal kunnen dienen. Daarnaast zijn diverse gesprekken gevoerd met bestaande vastgoedeigenaren en mogelijke ontwikkelaars om te duiden welke kansen en belemmeringen zij zien.

2. Spelregels van de pilot

Hoe komen we tot een goede invulling van de pilot?

2.1 Doelstelling van de pilot

De pilot met short stay op het kantorencluster Flight Forum heeft als doel om in beeld te brengen in hoeverre er op deze locatie een goed en aantrekkelijk verblijfsklimaat te realiseren is. Daarnaast leveren we een bijdrage aan zowel de opgaven van Brainport Eindhoven als de wens voor een levendig, florerend Eindhoven Airport District.

2.2 Het gewenste resultaat van de pilot

Belangrijk is om de doelstelling van de pilot uit te werken in een scherp gedefinieerd gewenst resultaat: wanneer is de pilot met short stay op het kantorencluster Flight Forum geslaagd? Dat is het geval wanneer:

Realisatie passende short stay eenheden

- Er enkele honderden eenheden short stay zijn toegevoegd aan het kantorencluster Flight Forum. Dit kan op deze locatie niet alleen in bestaand vastgoed plaatsvinden, maar ook in nieuw te ontwikkelen vastgoed.
- De short stay eenheden zowel de doelgroepen internationale medewerkers – kenniswerkers én arbeidsmigranten – als de doelgroep (internationale) studenten of promovendi bedienen in hun

specifieke verblijfswensen. Minstens 60% van de short stay eenheden is gerealiseerd in het betaalbare segment (sociaal en lage middenhuur, zie 2.3.5).

Goede verblijfskwaliteit

- Via structurele, langjarige monitoring duidelijk is geworden dat de short stay gebruikers hun verblijfsruimte en directe leefomgeving op het kantorencluster Flight Forum als goed beoordelen, met als minimale overall rapportcijfer een 7. Zij zijn tevreden tot heel tevreden over o.a. de prijs-kwaliteitverhouding van de eenheden, de leefbaarheid en het aanwezige voorzieningenniveau van de leefomgeving.
- Aangetoond is dat er op deze locatie sprake is van een gezond verblijfsklimaat met een aanvaardbare hinderbeleving. De geluidbelasting door weg- en vliegverkeer en industrielawaai voldoet aan aanvaardbare niveaus. Dit betekent bijvoorbeeld maximaal 63 dB door wegverkeer en 35 Ke door vliegverkeer². Door de ruimtelijke en stedenbouwkundige inrichting – o.a. geluidluwe zijden – en goede geluidwering worden de geluidniveaus buiten en binnen de short stay zoveel mogelijk teruggebracht. De goede verblijfskwaliteit en aanvaardbaarheid van de hinder (inclusief de luchtkwaliteit) zien we ook terug in door gebruikers ingevulde vragenlijsten.

Toevoegde waarde aan het kantorencluster en het Eindhoven Airport District

- De toevoeging van short stay eenheden aan het kantorencluster wordt door de meerderheid van de gebruikers van het kantorencluster ervaren als een verbetering van de verblijfskwaliteit. Er is sprake van een goed functionerende leefgemeenschap en er is meer levendigheid gekomen op het kantorencluster en in het bredere Eindhoven Airport District – ook buiten kantooruren.
- De toevoeging van short stay eenheden niet ten koste is gegaan van de leefbaarheid op het cluster. Er is nauwelijks sprake van overlast voor de omgeving op het kantorencluster en in het bredere Eindhoven Airport District, onder meer dankzij goed beheer op de short stay locaties.

2.3 Kaders en randvoorwaarden

Om de pilot tot een succes te maken en om op een goede manier te kunnen beoordelen in hoeverre de hierboven gedefinieerde resultaten worden behaald zijn een aantal kaders en randvoorwaarden opgesteld waar short stay initiatieven op het kantorencluster aan moeten voldoen. Deze hebben betrekking op de volgende aspecten:

- Duur en opzet van de pilot
- Evaluatie
- Indicatoren
- Juridische kaders
- Doelgroepen en huurprijsniveaus
- Overige kaders en randvoorwaarden

2.3.1 Duur en opzet van de pilot

Voor een goede uitvoering van de pilot en een goede meetbaarheid van de resultaten is de pilotduur van belang. Het experiment wordt niet te kortdurend ingestoken vanwege onder meer de complexiteit van het project, de minimale investeringstermijn (en behoefte aan enige zekerheid) voor initiatiefnemers en vanwege verwachte externe ontwikkelingen die op de langere termijn gaan plaatsvinden, zoals de verwachte geluidsreductie van de luchtvaart op Eindhoven Airport richting 2030. Daarbij dient het project 'een kans' en dus een aanloopperiode te krijgen; het realiseren van een goed en aantrekkelijk product en verblijfsklimaat worden niet binnen één jaar vanaf de startdatum gerealiseerd. Tegelijkertijd duurt de pilot ook weer niet te lang; op een bepaald moment is duidelijkheid voor alle betrokkenen over het vervolg immers ook gewenst. Er is daarom gekozen om de pilotperiode vast te leggen voor een duur van vijftien jaar vanaf het onherroepelijk zijn van de omgevingsvergunning – welke wordt verwacht omstreeks 2024. Dat betekent dat 15 jaar later (in dit geval zou dat 2039 zijn) de einddatum is die we nu vastleggen voor de short stay. Binnen de totale pilotperiode worden drie deelfasen onderscheiden van ieder vijf jaar. Na afloop van elke fase vindt een (tussen)evaluatie plaats.

2.3.2 Evaluatie

Gedurende de pilot worden de resultaten structureel gemonitord door de betrokken partijen. De primair verantwoordelijke partij is hier de exploitant, in samenwerking met de vastgoedeigenaar, Flight Forum en gemeente, zie volgende paragraaf. Zij komen daarvoor periodiek bij elkaar. Enerzijds vindt de monitoring plaats via 'harde' metingen en periodieke onderzoeken, maar ook door op structurele basis – elke drie maanden – vragenlijsten af te nemen bij de gebruikers van de short stay eenheden. Indien de

2) Dit is het huidige inzicht, naar aanleiding van het gewijzigde Luchthavenbesluit of bij de omzetting van Ke naar Lden kunnen deze getallen wijzigen

resultaten aanleiding geven om tussentijds bij te sturen, dan gebeurt dit na overleg tussen alle betrokken partijen. Daarbij worden er in 2029, 2034 en 2039 bestuurlijke tussenevaluaties ingebouwd. Als er op basis van de data – en zo objectief mogelijke criteria zoals overlastbeleving en leefkwaliteit – goede redenen zijn om de scope en kaders van de pilot aan te passen of juist eerder te stoppen met de pilot, dan vindt dit plaats in dialoog tussen betrokken partijen (met in het hoofd het verlopen van de tijdelijke omgevingsvergunning na 15 jaar). Vanwege die tijdelijke vergunning is omkeerbaarheid een belangrijk aspect bij de pilot. Het is in het belang van de vastgoedeigenaar om gebouwen flexibel in te richten zodat zij indien nodig of gewenst ook gemakkelijk omgevormd kunnen worden tot andere functies zoals kantoren.

2.3.3 Indicatoren in de pilot

Om te meten in hoeverre er op Flight Forum sprake is van een goed verblijfsklimaat met short stay die wordt gewaardeerd door haar gebruikers worden in de pilot de volgende indicatoren gebruikt.

Realisatie passende short stay eenheden

- Hoeveelheid eenheden short stay met bezettingsgraad gedurende het jaar;
- Gebruik eenheden door verschillende doelgroepen: internationale medewerkers (kenniswerkers én arbeidsmigranten), (internationale) studenten of promovendi en in mindere mate overige doelgroepen;
- Waardering short stay eenheden door hun gebruikers, o.a. op prijs-kwaliteit;
- Huurprijsniveaus in absolute aantallen en procentueel met daarbij specifieke aandacht voor het aandeel betaalbaar (sociaal en lage middenhuur).

Goede verblijfskwaliteit

- Waardering omgeving door gebruikers short stay met specifieke aandacht voor thema's leefbaarheid, geluid, luchtkwaliteit, overige milieuaspecten en voorzieningenniveau;
- Geluidsmetingen op de gevel, in de buitenruimte en in de short stay eenheden;
- Metingen luchtkwaliteit in de buitenruimte;
- Hierbij wordt relatie gelegd met o.a. het regionaal meetnet geluid en GGD onderzoeken naar slaap en hinderbeleving, de in ontwikkeling zijnde MER voor de wijziging van het het Luchthavenbesluit, de waarden uit de Eindhovense Omgevingsvisie en de Milieu Gezondheids Risico Indicatorenkaart (MGRI).

Toevoegde waarde aan het kantorencluster en het Eindhoven Airport District

- Waardering (leefbaarheid) kantorencluster door gebruikers;
- Overlastmeldingen;
- Gebruik en draagkracht voorzieningen op verschillende momenten van de dag.

2.3.4 Juridische kaders bij de pilot

Zoals besproken zijn er, naast het beleidskader short stay initiatieven van gemeente Eindhoven, een aantal specifieke kaders voor de pilot op het kantorencluster Flight Forum. Het is van belang om helder te maken op welke wijze deze specifieke kaders (juridisch) geborgd worden, zie onderstaande tabel voor het gebruikte instrumentarium:

Tijdelijke bestemming 15 jaar	De tijdelijke bestemming van 15 jaar wordt verstrekt in de vorm van een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik. Hiermee heeft de vergunninghouder rechtszekerheid, omdat binnen de periode van 15 jaar de tijdelijke bestemming in principe niet kan worden ingetrokken. Na 15 jaar kan de vergunninghouder geen gebruik meer maken van de omgevingsvergunning voor strijdig gebruik. Na afloop van de periode van 15 jaar kan opnieuw een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik worden verleend of kan dit gebruik permanent worden opgenomen in het bestemmingsplan.
Tussentijdse evaluatie om de 5 jaar.	Bij de tijdelijke omgevingsvergunning voor strijdig gebruik wordt het voorschrift opgenomen dat elke 5 jaar een evaluatiemoment moet worden gehouden en worden hieraan eisen gesteld. Op basis van dit evaluatiemoment kan de omgevingsvergunning voor strijdig gebruik niet worden ingetrokken. Wel kan er handhaving plaatsvinden op openbare orde en veiligheid via de exploitatievergunning. Daarnaast wordt ook in de privaatrechtelijke uitgifteovereenkomst de 5-jarlijkse evaluatie vastgelegd, die gehandhaafd kan worden middels kwalitatieve verplichtingen / kettingsbedingen / boetebedingen. Overigens is de vergunninghouder naar verwachting meewerkend aan de 5-jarlijkse evaluatie, omdat hiermee zicht kan ontstaan op een eventuele verlenging na 15 jaar of een permanent bestemmingsplan.

Sturing op studenten en arbeidsmigranten	Bij een omgevingsvergunning met strijdig gebruik kunnen geen doelgroepen worden uitgesloten. In de voorschriften kunnen wel specifieke bepalingen worden opgenomen omtrent de volgende ruimtelijk relevante aspecten: <ul style="list-style-type: none"> • Kamerbewoning cq onzelfstandige bewoning. • Studenten en/of arbeidsmigranten.
Sturing op een mix van gebruikers	Bij een omgevingsvergunning met strijdig gebruik worden in de voorschriften minimale oppervlakten per verblijf opgenomen. In combinatie met de mogelijkheden voor sturing op studenten en arbeidsmigranten geeft dit voldoende mogelijkheden om te sturen op een mix van gebruikers.
Sturing op geen gezinnen	Het kantorencluster ligt in de invloedgebieden van de aardgasleiding en Edco (externe veiligheid). De gemeente moet bij een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik het groepsrisico verantwoorden. Om deze reden sluit de gemeente bijvoorbeeld niet-zelfredzame personen uit op deze locatie.
Sturing op geluid	De gemeente legt specifieke eisen op zoals gevelisolatie, afschermende bebouwing of dove dan wel geluidsluwe gevels.

2.3.5 Doelgroepen en huurprijsniveaus

De short stay op Flight Forum is hoofdzakelijk gericht op de doelgroepen die als voornaamste uit het eerdere onderzoek van Decisio en Companen (2021) naar voren zijn gekomen: internationale medewerkers en (internationale) studenten of promovendi. Voor beide doelgroepen zien we verschillende verblijfswensen, die hieronder nader worden toegelicht. Gemeente en Flight Forum hebben afgesproken dat een substantieel aandeel van de short stay eenheden – minimaal 60% – in het betaalbare segment gerealiseerd dient te worden, waarvan 40% in het sociale segment. Deze categorieën voorzien namelijk in de substantiële behoefte bij arbeidsmigranten en internationale studenten. Zie voor een nadere onderbouwing het short stay beleidskader van de gemeente Eindhoven (2023). Overigens is afgesproken dat de short stay eenheden in beperkte mate ook bereikbaar moeten zijn voor andere doelgroepen dan bovenstaande die óók een tijdelijke behoefte hebben aan een nieuw onderkomen, bijvoorbeeld na een scheiding. We reserveren bij de short stay eenheden daarom steeds beperkte ruimte voor maatwerk. Wel dienen de doelgroepen die de short stay op Flight Forum gebruiken te voldoen aan de juridische randvoorwaarden van de pilot. Gebruikers dienen op deze locatie onder meer zelfredzaam te zijn.

Internationale medewerkers

Eindhoven en de Brainportregio trekken veel internationale medewerkers aan, zowel in de categorie 'kenniswerkers' als de categorie 'arbeidsmigranten'. In beide gevallen betreft het zowel internationale werknemers die puur tijdelijk in onze regio werken als internationals die voor langere termijn naar onze regio komen en een zachte landing nodig hebben in onze regio – om vervolgens weer door te verhuizen binnen de regio. Wel hebben beide doelgroepen verschillende verblijfswensen die samenhangen met hun beschikbare budget. Waar kenniswerkers op zoek zijn naar zelfstandige, ruime verblijfsruimte met vaak kwalitatief hoogwaardige uitrusting – en daarvoor ook bereid zijn te betalen – is voor arbeidsmigranten betaalbaarheid veel belangrijker. De short stay eenheden mogen voor hen bijvoorbeeld kleiner zijn. Zie voor een uitgebreidere toelichting op de verblijfswensen van deze groepen het algemene beleidskader short stay van de gemeente Eindhoven.

Bij arbeidsmigranten letten we extra op de kwaliteit van de short stay eenheden. De voorzieningen dienen óók voor deze doelgroep op alle aspecten goed geregeld te worden, zodat de short stay op Flight Forum een showcase wordt voor goede huisvesting van deze doelgroep. Dat betekent voldoende aandacht voor een goede, fijne verblijfsruimte en omgeving en extra aandacht voor voldoende privacy en voor de leefbaarheid in het complex, onder meer door goed beheer.

(Internationale) studenten

Op Flight Forum worden ook eenheden gerealiseerd voor (internationale) studenten. Deze groep richt zich eveneens op de wat kleinere short stay eenheden, waarbij voldoende aandacht noodzakelijk is voor een fijne verblijfsomgeving, beheer en leefbaarheid.

Vertaling naar gebouwindelingen en huurprijsniveaus

Om in de toekomst flexibel in te kunnen spelen op veranderingen wordt er in de short stay gebouwen gewerkt met modulair op te bouwen eenheden die simpel aangepast kunnen worden. Bijvoorbeeld om een grote short stay eenheid te creëren of juist om een grote eenheid op te delen in twee kleinere eenheden. De aanbieders van short stay werken daartoe in de gebouwen met rasters van 25 à 30m². Hiermee kunnen eenheden worden gecreëerd van bijvoorbeeld 75, 50 en 25 m². Short stay dient in alle

gevallen gemeubileerd aangeboden te worden tegen een (begrensd) bedrag aan servicekosten. Samen bepalen deze aspecten de uiteindelijke huurprijs.

Vanuit de overtuiging dat het mixen van doelgroepen het beste werkt voor een prettige en leefbare leefomgeving worden de typen short stay eenheden zoveel mogelijk door elkaar gemixt. De mix vindt plaats zowel over het kantorencluster als binnen de gebouwen zelf, aan de hand van typologie, verblijfsoppervlakten en gehanteerde huurprijzen. De exacte wijze waarop dat gebeurt wordt op een nader moment uitgewerkt.

Minimaal 60% van het totaal aantal short stay eenheden op het kantorencluster dient te worden aangeboden voor een huurprijs onder de middenhuur prijsgrens, waarvan 40% van het totaal aantal eenheden voor een huurprijs onder de sociale huurprijsgrens. Hier sturen de gemeente en Flight Forum in de pilot actief op.

2.3.6 Overige kaders en randvoorwaarden

Gezien de locatie van het kantorencluster nabij een bedrijventerrein, een weg en de luchthaven (met bijhorende contouren op het gebied van geluid en externe veiligheid) dient bij de short stay extra aandacht te worden besteed aan een goede ruimtelijke inrichting. Er dient rekening te worden gehouden met de volgende kaders en randvoorwaarden:

- Gebouwen dienen zo georiënteerd en ingericht te worden dat geluidshinder binnen het gebouw van zowel luchthaven, wegverkeer als bedrijven(terrein) worden geminimaliseerd. Dit via isolatie/dove gevels. Ook bij het ontwerp voor de buitenruimte dient rekening gehouden te worden met het voorkomen van geluidshinder, bijvoorbeeld via het creëren van stille binnenplaatsen.
- Hoewel er binnen de pilotperiode nadrukkelijk alleen ruimte is voor short stay op het kantorencluster – en niet voor wonen – dient er ontwerptechnisch rekening gehouden te worden met de mogelijkheid dat er op termijn mogelijk wél wonen mogelijk zou zijn op het kantorencluster (indien kaders, regels en metingen daartoe aanleiding zouden geven).
- Omwille van externe veiligheidscontouren geen beperkt zelfredzame personen.
- Het kantorencluster Flight Forum wordt de komende jaren ruimtelijk en programmatisch sterker verbonden met de Luchthavenweg richting Eindhoven Airport. Dit wordt hét centrale hart van het volop in ontwikkeling zijnde Eindhoven Airport District, met veel groen en voorzieningen. De oriëntatie en inrichting van de buitenruimte van de short stay moet hierop aansluiten.
- Het doel van de pilot is om in kaart te brengen in hoeverre er op het kantorencluster een goed verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd. Er dient in het ontwerp van de short stay daarom aandacht te worden besteed aan het zoveel mogelijk tegengaan van de knelpunten uit de Milieu Gezondheids Risico Indicatorenkaart (MGRI), naast geluid gaat het hierbij onder meer om luchtkwaliteit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 september 2023

, griffier.

Bijlage 1: Voorbeeld vragenlijst monitoring leefbaarheid
1 Kunt u voor de volgende aspecten van uw buurt een rapportcijfer geven?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Weet niet / geen mening
Hoe prettig het is er te verblijven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
De veiligheid in de buurt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bereikbaarheid te voet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bereikbaarheid met fiets/e-bike	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bereikbaarheid met auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2 Hoe tevreden bent u over de bereikbaarheid van ... vanuit uw verblijfsruimte?

	Heel tevreden	Tevreden	Ontevreden	Heel ontevreden	Weet niet / geen mening
Uitgaansvoorzieningen/cultuurvoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sportvoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gezondheidsvoorzieningen (bijv. huisarts, ziekenhuis)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Winkels voor dagelijkse levensmiddelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Groenvoorzieningen (parken, perken, plantsoenen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3 In hoeverre bent u het eens of oneens met de volgende uitspraken?

	Helemaal eens	Eens	Niet eens / niet oneens	Oneens	Helemaal oneens	Geen antwoord
De mensen in de buurt kennen elkaar nauwelijks	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
De mensen in de buurt gaan op een prettige manier met elkaar om	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ik verblijf in een gezellige buurt, waar mensen elkaar helpen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ik voel me thuis bij de mensen die in de buurt verblijven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ik heb veel contact met andere buurtbewoners	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ik ben tevreden over de bevolkingssamenstelling in de buurt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
In de buurt durven mensen elkaar aan te spreken op onwenselijk gedrag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4 Ervaart u van de (door u) geselecteerde vormen van overlast zelf veel, een beetje of geen overlast?

	Veel overlast	Een beetje overlast	Geen overlast	Geen antwoord
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Verloedering van de omgeving, bijv. vernielde vuilnisbakken of bankjes, bekladde muren/gebouwen of rommel op straat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkeersoverlast, bijv. te hard rijden, parkeeroverlast, agressief verkeersgedrag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overlast van drank- en drugsgebruik in de omgeving, drugshandel en hinder van horecagelegenheden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overlast door buurtbewoners	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overlast van mensen op straat, bijv. rondhangende jongeren of verwarde personen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geluidsoverlast van wegverkeer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geluidsoverlast van vliegtuigen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geluidsoverlast van bedrijven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stank	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5 Vindt u Flight Forum een prettige plek waar mensen langer kunnen verblijven?

- Ja
- Nee, omdat ____

6 Welke situatie is op u van toepassing?

Er zijn meerdere antwoorden mogelijk

- Ik heb betaald werk
- Ik heb een eigen bedrijf
- Ik studeer
- Anders, namelijk
- Geen antwoord

7 U bent aan het einde van de vragenlijst gekomen. Heeft u nog opmerkingen of suggesties?