

Nota Vooroverleg Lichthoven fase 2

1. Trefpunt Groen Eindhoven (TGE)

Trefpunt Groen Eindhoven heeft in april 2020 advies uitgebracht over dit plan. In hoofdlijnen is het volgende opgemerkt:

- a. Het bestaande groen in de Stationsstraat wordt ondanks alle bepalingen, vastgestelde regels en ambities voor de binnenstad onvoldoende gerespecteerd.
- b. De zone langs de Dommel krijgt onvoldoende planologische bescherming als Ecologische Verbindings Zone (EVZ).

Reactie

- a. Naar aanleiding van het advies van TGE is onderzocht op welke wijze de platanen aan de Stationsweg behouden kunnen worden. De beste oplossing is om de platanen flink te snoeien. Verder zal er groencompensatie plaatsvinden van het groen dat verdwijnt.
- b. Voor wat betreft de ecologische zone heeft de zone langs de Dommel de bestemming Natuur gekregen. Hiermee is er juist wel planologische bescherming. Er is sprake van een gerealiseerde ecologische verbindingzone. Op de kaarten staat nog een zoekgebied ecologische verbindingzone aangegeven. De provincie is voornemens op alle locaties waar nu nog steeds een zoekgebied staat aangegeven, dit te vervangen door de gerealiseerde evz. Wel zal een gedeelte van de provinciale aanduiding zoekgebied ecologische verbindingzone verwijderd worden. Vooruitlopend hierop wordt een herbegrenzing gedaan van het zoekgebied. (zie ook vooroverlegreactie van de provincie).

2. ProRail

Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de nabijheid van de spoorbaan dient rekening gehouden te worden met het bepaalde in de Spoorwegwet, waarnaar wij u kortheidshalve verwijzen.

ProRail verzoekt u zorg te dragen dat gronden welke momenteel voorzien zijn van de bestemming Spoorwegdoeleinden, deze bestemming ook in de toekomst zullen behouden.

Reactie

Het plangebied ligt buiten de bestemming Spoorwegdoeleinden. Deze bestemming blijft ongewijzigd.

3. Stichting wederopbouw

- a. De Stichting is van mening dat alle gevels die in zijn geheel zichtbaar vanaf de openbare ruimte van een gelijke kwaliteit moeten zijn, zoals de voorgevel.
- b. De ligging van het plangebied is tekstueel niet goed weergegeven.
- c. Ten aanzien van de toelichting "Cultuurhistorie" wordt opgemerkt dat niet wordt vermeld of er ooit een onderzoek is geweest naar de cultuurhistorie. De Stichting verzoekt dat alsnog te doen.

Reactie

- a. Voor wat betreft de kwaliteit van de voorgevels in het gebied. Er is een supervisor aangesteld die let op de alzijdigheid van de gebouwen en de samenhang van de gebouwen in het gebied en op de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.
- b. De zin m.b.t. de ligging van het plangebied wordt aangepast.
- c. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat er geen waarden zijn. (het is nu een ge-asfalteerd parkeerterrein) In dat geval behoeft voor het bestemmingsplan geen onderzoek te worden gedaan. Daarom is er ook geen onderzoek opgenomen. Voor onverwachtse ondergrondse vondsten geldt een meldingsplicht op grond van het Protocol Vondsten.

4. Brabant Water

Geen opmerkingen

5. Gasunie

Geen opmerkingen

6. Henri Van Abbe Stichting

- a. Wij vinden het verwarrend dat de bestemmingsplankaart afwijkt van de plannen uit 2014 die in de toelichting worden opgevoerd. Daarin is tussen de gebouwen sprake van een "informele" zone voor voetgangers van Stationsplein naar Dommel. Deze belangrijke kwaliteit zien wij niet terug in de plankaart. Om te garanderen dat de voetgangers daar inderdaad doorheen kunnen lopen zou deze wandelroute in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.
- b. Een andere belangrijke afwijking ten opzichte van eerder getoonde plannen betreft de hoogte van de woontoren. De nu dicht (te dicht) op de Dommel geprojecteerde woontoren is met zijn 68 meter ruim twee maal hoger dan de eerder gedachte bebouwing van zo'n 30 meter. Deze laatste maat lijkt ons op deze plek veel beter.
- c. Verder geeft het plan geen uitsluitsel of en in welke mate de huidige openbare parkeerplaatsen in het plan worden teruggebracht.
- d. Door de grens van het bestemmingsplan te kiezen zoals nu gedaan is blijft onduidelijk hoe het zichtbaar maken van de Gender hier past. Naar onze mening moet het ontwerp van de weer naar boven te halen Gender expliciet deel uitmaken van dit plan.
- e. Verder sluiten wij ons aan bij de reactie van Trefpunt Groen.

Reactie

- a. In het bestemmingsplan is sprake van toelatingsplanologie. Dus ook al zou de wandelroute worden aangegeven, dan is de ontwikkelaar niet verplicht om deze te realiseren. Het open houden van het gebied voor voetgangers is privaatrechtelijk geregeld.

- b. De hoogte van de woontoren is de afronding van het ensemble van Lichthoven fase 1 en fase 2. Daarnaast is gezocht naar zo veel mogelijk ruimte voor woningen, waarbij ook bouwen in de hoogte – ruimtelijke gezien – een goede oplossing is. De supervisor bewaakt de kwaliteit van de hoogtes van de gebouwen voor het totale stationsgebied.
- c. De huidige openbare parkeerplaatsen komen niet terug. Al geruime tijd is aangegeven dat deze parkeerplaats zal komen te vervallen. Wel wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd met plaats voor 252 auto's. Hiermee wordt plaats geboden aan auto's voor de kantoorgebruikers en bewoners van de woontoren. Het is niet de bedoeling dat parkeergarage de openbare parkeerplaatsen vervangt. Er zijn in het centrum voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig.
- d. De Gender komt te liggen in de bestemming Verkeer-verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is het toegelaten om de Gender naar boven te halen. Op dit moment zijn voor de Gender de basisprincipes opgesteld. Er is nog geen definitief ontwerp op basis waarvan de uitvoering op korte termijn ter hand kan worden genomen.
- e. Het advies van TGE is opgenomen onder punt 1.

7. Metropool

Geen opmerkingen.

8. Provincie

De ecologische verbindingszone is ter hoogte van het plangebied reeds gerealiseerd en ingericht en als zodanig vastgelegd in het Natuurbeheerplan. Op grond van artikel 3.25, lid 3 IOV is na realisatie van de ecologische verbindingszone het beschermingsregiem van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) van toepassing. Dit houdt in dat ook de bepalingen met betrekking tot de externe werking zoals opgenomen in artikel 3.16 IOV van toepassing zijn. Wij verzoeken u in de Toelichting concreter in te gaan op de mitigerende maatregelen om zodoende de externe werking op het NNB te minimaliseren.

Gelet op het vorenstaande juichen wij het toekennen van de bestemming 'Natuur' aan die gronden binnen het plangebied, die onbebouwd blijven, toe. De juridische werking van het werkingsgebied 'NNBecologische verbindingszone' blijft van toepassing. Gegeven deze situatie is grenswijziging van het werkingsgebied voorstelbaar.

Wij merken op dat het voornemen om hen te verzoeken de grenzen van het werkingsgebied aan te passen eerst samen met het gemeentelijk ontwerpplan ter inzage wordt gelegd. De procedure tot grenswijzigingen staat beschreven in artikel 6.2 IOV. Vooralsnog hebben wij inhoudelijk geen opmerkingen ten aanzien van het voorgenomen verzoek tot grenswijziging.

Reactie

Wij zullen in de toelichting nader ingaan op de mitigerende maatregelen. Daarnaast zal inderdaad een verzoek tot herbegrenzing worden ingediend gelijktijdig met de procedure dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

9. Rijkswaterstaat

Geen opmerkingen

10. Tennet

Geen opmerkingen.

11. Waterschap

- a. Ik verzoek u de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1 aan te passen naar water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- b. In eerder gesprekken is duidelijk gemaakt dat boven de bestemming natuur niet gebouwd zal worden. Om deze reden verzoek ik paragraaf 4.2.2 waarin dit mogelijk wordt gemaakt te verwijderen.
- c. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in artikel 3 Gemengd, artikel 4 Natuur en artikel 5 Verkeer – verblijfsgebied in de regels voorkomt dat de bouwwijze de grondwaterstroming nadelig beïnvloed. Nadelige beïnvloeding van grondwaterstromingen kan uitspoeling van verontreinigd grondwater naar het oppervlaktewater tot gevolg hebben. Dit doordat bodemverontreinigingen mobiel worden en uitspoelen. Ik adviseer u middels grondwatermodulering deze effecten en gevolgen in beeld te brengen voor de volgende fase van dit plan.
- d. In paragraaf 3.3.3 Themakaart Water staat: 'In het bestemmingsplan moet worden bepaald dat bij het toepassen van die regel het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.' Ik verzoek duidelijk te beschrijven waarvoor het waterschap betrokken wordt en deze tekstuele aanpassing door te voeren.
- e. Toelichting paragraaf 5.3.4 beschrijft de gemiddelde grondwaterstand, maar specificeert niet over welke gesproken wordt. Ik verzoek de gemiddelde laagste en gemiddelde hoogste grondwaterstand hier te vermelden.
- f. Ik verzoek alle verbeeldingen naar de meest recente versie te updaten. In deze verbeelding dient de EVZ en eventuele verkleining duidelijk zichtbaar te zijn.
- g. Een hydrologische beschouwing is vereist om tot instemming te kunnen komen voor dit plan. Ondergrondse voorzieningen vormen mogelijk een barrière voor het grondwater en de aanleg kan dus leiden tot lokale grondwaterstandsverlagingen en/of -verhogingen. Veranderingen in grondwaterstromingen kunnen verontreinigingsvlekken mobiel maken en mogelijk verontreinigingen van oppervlaktewater tot gevolg hebben.
- h. Wijzigingen die aan een regionaal waterbergingsgebied zijn niet toegestaan. De provincie en waterschap willen graag in overleg met de ontwikkelende partij komen tot een passende oplossing.
- i. Voor de bouw binnen de meanderstrook kan toestemming verleend worden middels een watervergunning.
- j. De NNB zone bevindt zich aan weerszijde van de Dommel 25m uit de insteek. Wijziging van de NNB zone behoeft ook de instemming van de wijziging door Gedeputeerde Staten. Afwijking van deze zone middels bouwen in het profiel van vrije ruimte wordt enkel toegestaan door Waterschap De Dommel voor werken die eenvoudig ongedaan te maken zijn. Deze ontwikkeling valt hier niet onder. Een vergunning kan

verleend worden wanneer de werken niet of anders op zeer moeilijke wijze te realiseren zijn. Dit dient getoetst te worden. Verder dient de ruimte niet te worden gebruikt voor toekomstige ontwikkelingen.

k. Verkleining van de EVZ is niet wenselijk vanwege de nodige robuustheid in een stedelijke omgeving. Binnen stedelijk gebied is, volgens interim omgevingsverordening, een strook van 50m verplicht. Het doel van de EVZ is om de biodiversiteit te verbeteren en verbindingen tussen natuurgebieden mogelijk te maken. De inrichting is momenteel een Natuurvriendelijke oever (NVO) en moet van kracht blijven. Uit ecologische toetsing blijkt dat de EVZ niet bedoeld is voor Wet Natuurbeschermingssoorten, maar dat enkele soorten waaronder Grote gele kwikstaart (territorium indicierend individu uit 2016 met jaarrond beschermde nesten) wel aanwezig zijn in het projectgebied. Bij verkleining van de EVZ is nader flora en fauna onderzoek vereist. Dit om te bepalen of dit gebied onderdeel is van het territorium.

l. Bij verkleining van de EVZ vervalt de verplichting van het waterschap om deze in stand te houden. Ik verzoek te verduidelijken bij wie de opgave ligt en hoe gehandhaafd wordt wanneer de strook kleiner is en niet functioneert.

m. Op dit moment is de toelichting inconsistent over de fase van realisatie van de EVZ. Volgens het Groen ontwikkelingsfonds Brabant (GOB) staat de EVZ als gerealiseerd op de kaart en wordt er vanuit het GOB ook geen subsidie beschikbaar gesteld.

n. De aanleg van de trap boven de NNB zone is niet gewenst.

o. Om wateroverlast te voorkomen adviseer ik u om geen kieren en coupures onder T=100 grens (15,81m) aan te brengen in de bebouwing (parkeerkelder).

Reactie

- a. Is aangepast.
- b. In de bestemming Natuur is uitsluitend een overhangende trap toegelaten. Voor het overige mag er niet worden gebouwd.
- c. De bestemming Gemengd is de enige bestemming die het bouwen van gebouwen toelaat. Hierin is een verbod opgenomen voor ondergronds bouwen, waarvan kan worden afgeweken als m.b.t grondwaterstromen een geohydrologisch onderzoek wordt aangeleverd.
- d. Dit is uitgewerkt in de regels in artikel 4.3. Hierin is een aanlegvergunningstelsel opgenomen met een adviesplicht van de waterbeheerder.
- e. Ook dit is uitgewerkt in artikel 4.3 van de regels.
- f. Soms zijn rapporten opgesteld voordat de verbeelding definitief is gemaakt. Er zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de meest actuele verbeelding.
- g. In paragraaf 5.3 is een afbeelding opgenomen met gemiddelde grondwaterstanden.
- h. Dit overleg is gevoerd en afgerond.
- i. Hiervoor zal een watervergunning worden aangevraagd.
- j. Hier moet onderscheid gemaakt worden naar zoekgebied en gerealiseerde evz. Hier is sprake van gerealiseerde evz. De gerealiseerde evz wordt niet gewijzigd. Daarom is geen sprake van aanpassing van de NNB. Via mitigerende maatregelen wordt er in voorzien dat de NNB blijft functioneren zoals dat nu het geval is. Het verder uitgewerkte plan wordt ter toetsing via de provincie aan het Waterschap verzonden.

- k. De oever blijft ingericht als ecologische verbingszone. Er is onderzoek uitgevoerd naar flora en fauna. Er zullen mitigerende maatregelen worden genomen, zodat de evz goed kan blijven functioneren.
- l. Er is geen sprake van verkleining van de bestaande evz. Alleen het zoekgebied dat ligt over het parkeerterrein komt te vervallen. Het onderhoud en beheer blijft in dat geval bij het Waterschap.
- m. De evz is inderdaad al gerealiseerd. De provinciale kaart is hierop nog niet aangepast. Naar verwachting wordt de provinciale kaart in 2021 aangepast.
- n. Dit is een overhangende trap. Deze is opgenomen om er voor te zorgen dat er een doorloop mogelijk is vanaf het station naar de Dommel. De trap wordt bevestigd aan het gebouw en hangt boven de ecologische zone. Maar in de ecologische zone wordt niets gebouwd. Ook blijft hierdoor de doorgang voor flora en fauna behouden. Voor het totaal geldt dat het functioneren gelijk blijft.
- o. Dit advies is meegenomen bij de uitwerking van de parkeerkelder.

12. Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio ziet nog kansen voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het gebied.

Bebouwing en omgeving bieden bescherming

- Realisatie van een adequaat afvoersysteem dat ervoor zorgt dat brandbare en toxische vloeistoffen snel worden afgevoerd. Afhankelijk van de hoeveelheid aan geleeke stof en de soort geleeke stof, kunnen de hulpverleningsdiensten besluiten om op te treden.
- Realisatie van een automatisch blussysteem dat ervoor zorgt dat een beginnende brand snel geblust kan worden.

Gebouwen en gebieden zijn snel en veilig te verlaten

- Geen ontvluchtingswegen situeren richting de risicobron.

Brandwerende gevels voor bouwdelen in PAG (plasbrandaandachtsgebied) en nabij PAG

- Materialen in de gevel moeilijk brandbaar maken zodat voortplanting van brand over de gevel wordt voorkomen.
- Hittewerende beglazing en kozijnen, zodat mensen die in het gebouw verblijven meer tijd hebben om te vluchten.

De omgeving maakt snel en effectief optreden van de hulpverleningsdiensten mogelijk

- Conform de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn de volgende hoeveelheden water noodzakelijk om het scenario in de eerste fase van het incident te bestrijden;
- Warme Blevé 6000 liter per minuut.
- Plasbrand 4500 liter per minuut
- Uitdampen van een gevaarlijke stof 4500 liter per minuut

Afhankelijk van de soort stof, het verloop van een incident en de ligging van de wagons en de bereikbaarheid, kan de brandweer overgaan tot het stabiliseren van het incident.

Deze hoeveelheden water moeten binnen 200 meter en bij elke toegangsdeur van het spoor beschikbaar zijn. Een ander belangrijk aandachtspunt is dat deze hoeveelheden water binnen 20 minuten na het incident beschikbaar zijn.

- Voor de bereikbaarheid van het spoor hanteren wij een maximale loopafstand van 100 meter in de breedte. Dit is gerekend vanaf de opstelplaats.

Iedereen is bekend met de risico's en weet hoe te handelen als het mis gaat

- Neem de worst case scenario's op in de noodplannen en beoefen deze.
- Communiceer met enige regelmaat de risico's naar de gebruikers van het plangebied. Gebruik hiervoor de recent ontwikkelde handreiking 'risicocommunicatie aan het spoor'. Gebruik vanaf de inwerkingtreding van de omgevingswet de nieuwe mogelijkheden van deze wet om risicocommunicatie als bestuurlijke zorgplicht op te nemen in het omgevingsplan en een bijbehorende programma.

Voorzieningen in de zorg zijn toegankelijk voor en afgestemd op inwoners en bezoekers.

- Maak inzichtelijk welke zorgbehoefte de gebruikers van het plangebied hebben.

Ondanks dat er maatregelen worden getroffen om de zelfredzaamheid te vergroten en de mogelijkheden tot bestrijdbaarheid te verbeteren, blijven wij risico's zien voor de inrichting van een fysiek veilige leefomgeving. Het uitvoeren van deze maatregelen wil dus niet zeggen dat de fysieke veiligheid in het gebied voor 100% wordt geborgd.

Reactie

Deze maatregelen maken geen onderdeel uit van de regels voor het bestemmingsplan. Wel zal het bouwplan ter toetsing worden voorgelegd aan de brandweer en zal het bouwplan moeten voldoen aan de gestelde eisen. Een deel van de maatregelen heeft te maken met communicatie/ informatievoorziening. **Wat doen we hiermee? In overleg met Luuk na beoordeling nieuwste stukken. Voorwaarde in vergunning m.b.t communicatie???**