

tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan XII Strijp Raadsvoorstel binnen de Ring 2007 (Hartje Eindhoven)

Inleiding

De locatie tussen het spoor, het PSV-stadion naast locatie Eurobuilding en de Lijsterbesbuurt (De Jonglaan) is aangeduid als 'Hartje Eindhoven'. Op deze locatie wordt een project ontwikkeld voor het realiseren van 264 woningen en maximaal 499 m² aan commerciële functies in de plint. Het project wordt ontwikkeld door Stam en de Koning in combinatie met Amvest. In het op dit moment geldende bestemmingsplan is voor de locatie een kantoorbestemming opgenomen. Het realiseren van woningen binnen deze bestemming is niet toegelaten. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling van de woningen mogelijk te maken.

De woningbouwplannen maken onderdeel uit van het woningbouwoffensief, waarmee de gemeente de overspannen woningmarkt wil aanpakken door toe te zien op de bouw van woningen in voornamelijk het middensegment. In de anterieure overeenkomst zijn de volgende percentages afgesproken:

Minimaal 60% middeldure huurwoningen;

Minimaal 20% en maximaal 30% middeldure koopwoningen;

Maximaal 15% dure huur – en koopwoningen.

Er hebben twee informatiebijeenkomsten voor omwonenden plaatsgevonden. Hiervan is een samenspraakverslag gemaakt, dat is opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

Alle vaste overlegpartners zijn in de voorfase geconsulteerd. Het gaat hierbij om Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Waterschap De Dommel, Brabant Water, Kamer van Koophandel Eindhoven, Tennet B.V., Gasunie, Nederlandse Spoorwegen, Prorail, ONV/SV (Straalpaden), KPN Telecom, Trefpunt Groen Eindhoven, Henri Van Abbestichting, Stichting Bescherming Wederopbouwvergoed Eindhoven, Metropool Regio Eindhoven, Monumentencommissie, Veiligheidsregio Brabant Zuidoost en Provincie Noord Brabant.

Op 7 juli 2020 hebben deze partijen het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen. In augustus 2020 had de gemeente alle reacties van partijen ontvangen. Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap is bestemmingsplan aangepast.

TGE had geen opmerkingen bij het plan. De Van Abbestichting is in grote lijnen positief, maar vraagt bijvoorbeeld wel aandacht voor een goede invulling van de plint. Dit is weliswaar geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar wel voor de uitvoering.



Pro-Rail had opmerkingen met betrekking tot trillingen. Naar aanleiding van deze opmerkingen zijn de maatregelen met betrekking tot trilling nader uitgewerkt.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd van 8 oktober tot 18 november 2020. ProRail vond de beantwoording over trillingen onvoldoende concreet. Daarom is een zienswijze ingediend met de vraag of er in de regels een voorwaarde met betrekking tot trillingen kan worden opgenomen. Hieraan wordt tegemoetgekomen (zie punt 4 en 5 van het raadsvoorstel).

- Wettelijke taak
Het behoort tot de taken van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen.
- Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
- Onvermijdelijk

Doelstelling

Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch kader geboden om de voorgenomen ontwikkeling van het project Hartje Eindhoven te realiseren.

Voorstel

- 1 Voor het bestemmingsplan XII Strijp binnen de Ring 2007 (Hartje Eindhoven) vast te stellen dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld gelet op de m.e.r.-beoordeling;
- 2 Het groepsrisico vanwege transport van gevaarlijke stoffen over het spoor aanvaardbaar te achten;
- 3 Reclamant (ProRail) in zijn zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 4 De zienswijzen van *ProRail* gegrond te verklaren;
- 5 De volgende wijziging naar aanleiding van de zienswijze in het plan aan te brengen
Toevoegen artikel 3.3.2 aan de regels met een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot trillingen: "Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan alleen worden verleend wanneer er is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillingshinder vanwege spoorverkeer."
- 6 Het bestemmingsplan XII Strijp binnen de Ring 2007 (Hartje Eindhoven) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80366-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 7 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;



- 8 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

- 1 *De drempelwaarden voor een mer-procedure worden niet overschreden en er zijn geen significant negatieve milieueffecten.*

In het Besluit mer is opgenomen in welke gevallen een mer-procedure van toepassing is. In dit geval worden maximaal 264 woningen en 499 m² bvo commerciële functies toegevoegd.

Weliswaar wordt de drempelwaarde uit het Besluit mer niet gehaald, maar er heeft wel een beoordeling of een milieueffectrapportage nodig is plaatsgevonden.

Hieruit blijkt dat er geen sprake is van dusdanige effecten dat een mer-procedure aan de orde is.

Onderdeel van deze beoordeling is tevens het aspect stikstofdepositie. Uit de beoordeling van de milieueffecten blijkt dat er in de gebruiksfase en realisatiefase geen negatieve milieueffecten te verwachten zijn en een milieueffectrapportage niet nodig is.

- 2 *Het groepsrisico neemt toe doordat er woningen worden gebouwd in de nabijheid van het spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.*

Binnen de gemeente wordt gewerkt aan een ruimtelijke invulling van de spoorzone. Hartje Eindhoven is, na Strijp-S en DistrictE, de volgende grote ontwikkeling binnen deze spoorzone. Het project kent een ruim woningbouwprogramma (286 woningen) met maximaal 499m² aan commerciële functies.

Alle ontwikkelingen binnen de spoorzone, dus ook Hartje Eindhoven, leiden tot spanning op het gebied van externe veiligheid.

De Brabantroute (spoor) wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit zal ook zo blijven, het Rijk wil het vervoer zelfs intensiveren. Daarnaast staan we voor een forse woningbouwopgave. Deze woningbouwopgave zal vooral plaatsvinden in stedelijk gebied en daarmee in de spoorzone.

Met de ontwikkeling van Hartje Eindhoven én het huidige wettelijk toegestane vervoer van gevaarlijke stoffen stijgt het groepsrisico op deze locatie van 3,0 maal de oriëntatiewaarde naar 4,4 maal de oriëntatiewaarde. Dit is een stijging van het groepsrisico. Met een verdere verdichting langs het spoor, op basis van alle geplande ontwikkelingen in dit gebied, zal dit groepsrisico nog verder stijgen.

De toelichting van het bestemmingsplan en in de rapportages externe veiligheid als bijlage bij het bestemmingsplan bevatten een uitgebreide groepsrisicoverantwoording. De Veiligheidsregio heeft meegekeken naar dit plan en hierover advies uitgebracht. De Veiligheidsregio is positief.

- 3 *De indiener van de zienswijze kan in zijn zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.*

Van 8 oktober 2020 tot en met 18 november 2020 bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.



Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of de indieners in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard.

Op 22 oktober 2020, ontvangen 23 oktober 2020 heeft ProRail een zienswijze ingediend. De ingebrachte zienswijze is binnen de gestelde wettelijke termijn ontvangen.

4 De zienswijzen worden om inhoudelijke redenen gegrond verklaard.

Er is één zienswijze ontvangen van ProRail.

In deze zienswijze geeft ProRail aan dat uit het onderzoek naar trillingshinder blijkt dat er maatregelen genomen moeten worden. Het is echter nog niet duidelijk welke oplossing toegepast zal worden. Om deze reden verzoekt ProRail om een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels.

Deze zienswijze wordt gegrond geacht. Door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting kan bij het bouwplan getoetst worden of is voldaan aan de eis voor een goed woonklimaat voor wat betreft trilling.

(Aangezien er maar één korte zienswijze is ontvangen, is er voor gekozen om geen Nota van zienswijzen op te stellen, maar deze zienswijze direct te behandelen in dit raadsvoorstel) De zienswijze leidt tot wijziging van de regels van het bestemmingsplan van het bestemmingsplan.

5 De raad dient de regels gewijzigd vast te stellen.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt artikel 3.3.2 voorwaardelijke verplichting trillingen toegevoegd aan de regels.

6 Het bestemmingsplan moet digitaal gewijzigd worden vastgesteld en gelijktijdig moet een volledige analoge versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80366-0301> Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

7 De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Als deze laatste situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. In dit geval is een anterieure overeenkomst afgesloten met betrekking tot het kostenverhaal. Hiermee is voldaan aan het vereiste



van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

8 De raad dient te verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur, zes weken moet worden gewacht met publiceren, ook als er geen provinciale of rijksbelangen in het geding zijn.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in een brief aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek moet indienen bij Gedeputeerde Staten. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Het Rijk heeft aangegeven niet meer te reageren op een dergelijk verzoek. Omdat geen rijksbelangen in het geding zijn en om onnodige vertraging in de procedure te voorkomen zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden na instemming van Gedeputeerde Staten.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten

De kosten voor het bestemmingsplan worden verhaald via leges en/of een anterieure overeenkomst. Leges worden na afloop van het vergunningentraject geïnd. Tot die tijd worden deze kosten voorgefinancierd binnen de daartoe beschikbare middelen van de sector Ruimtelijke Expertise. Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening. Tot op heden zijn hier ongeveer 200 uren mee gemoeid geweest.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en welke beroepsmogelijkheden er zijn. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving hiervan digitaal verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld.

De indiener van de zienswijzen wordt per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan onder gelijktijdige toezending van het raadsvoorstel en het –besluit. Ook worden zij geïnformeerd over de mogelijkheid tot het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Planning en uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat binnen die termijn beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja voor welke plandelen de schorsing geldt.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan XII Strijp binnen de Ring 2007 (Hartje Eindhoven)
- Ingekomen zienswijze

- 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.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 december 2020;
overwegende,

- dat het ontwerp-bestemmingsplan XII Strijp binnen de Ring 2007 (Hartje Eindhoven), met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerp-bestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 8 oktober 2020 tot en met woensdag 18 november 2020 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze digitaal, schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat van één indiener een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan is ontvangen;
- dat de zienswijze binnen de gestelde termijn is ontvangen en dat de indiener ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in het raadsvoorstel deze zienswijzen is samengevat en is voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;
- dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 19 januari 2021;
- gelet op de Tijdelijke wet digitale beraadslaging en besluitvorming provincies, gemeenten, waterschappen en openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba;

besluit:

- 1 Voor het bestemmingsplan XII Strijp binnen de Ring 2007 (Hartje Eindhoven) vast te stellen dat geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt gelet op de m.e.r.-beoordeling;
- 2 Het groepsrisico vanwege transport van gevaarlijke stoffen over het spoor aanvaardbaar te achten;
- 3 Reclamant (ProRail) in zijn zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 4 De zienswijzen van *ProRail* gegrond te verklaren;
- 5 De volgende wijziging naar aanleiding van de zienswijze in het plan aan te brengen
Toevoegen artikel 3.3.2 aan de regels met een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot trillingen: "Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan alleen worden verleend wanneer er is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillingshinder vanwege spoorverkeer."
- 6 Het bestemmingsplan XII Strijp binnen de Ring 2007 (Hartje Eindhoven) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand:



NL.IMRO.0772.80366-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

- 7 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- 8 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 januari 2021.

J. Verbruggen, griffier.

OMGEVINGSVERGUNNING

Gerard Philipslaan (ongenummerd)

Zaaknummer V20/40588

Besluitnummer 1504829

Datum: 8 maart 2021

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 18 mei 2020 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Het aangevraagde project omschrijven we als volgt:

Het bouwen van een drietal gebouwen met 260 appartementen, 4 grondgebonden woningen en een commerciële ruimte op de begane grond, project Hartje Eindhoven 2.0 aan Gerard Philipslaan (ongenummerd). Kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie C, nummer 776, 5075, 5087, 6320 t/m 6324.

Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V20/40588.

Procedure/ coördinatieregeling

Om het project te kunnen realiseren moeten verschillende besluiten worden genomen. Het verzoek van aanvrager om de benodigde besluiten gecoördineerd te behandelen hebben wij ingewilligd. Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en de gemeentelijke coördinatieverordening maakt het mogelijk dat de verschillende besluiten die genomen moeten worden en plannen die vastgesteld moeten worden om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken tegelijk worden voorbereid en bekendgemaakt. De besluiten moeten tot stand komen met inachtneming van de zogenaamde 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het besluit van de gemeenteraad, het bestemmingsplan, de verleende omgevingsvergunning en het besluit tot vaststelling van hogere waarden liggen met ingang van 18 maart 2021 tot en met 28 april 2021 ter inzage.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen

Deze activiteiten zijn genoemd in artikel 2.1. en 2.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Wij verlenen gelijkwaardigheid met toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit met betrekking tot artikel 4.31, lid 1 Bouwbesluit 2012.



Voorschriften

Tevens verbinden wij aan deze vergunning voorschriften. Dit zijn de voorwaarden waar u aan moet voldoen bij de uitvoering van uw project.

Motivering

De motivering vindt verderop in dit besluit.

Wij hebben uw aanvraag beoordeeld

Dat deden we volgens:

- artikelen 2.10 tot en met 2.21 en artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);

Benodigde gegevens na vergunningverlening

De volgende gegevens moeten nog worden aangeleverd.

- Monsters,
- Constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk.
- Een rapportage luchtdicht bouwen wanneer er niet voor een blowerdoortest is gekozen.
- Rapportage trillinghinder.
- Veiligheidsplan volgens artikel 8.7 Bouwbesluit 2012.

Deze gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden zijn ingediend. Met de uitvoering van het project mag niet eerder worden begonnen dan dat deze zijn goedgekeurd.

Het heeft de voorkeur om 6 weken voor de start van de uitvoering een startmelding te ontvangen en de uitwerking van de hoofdpzet, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid".

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op € 47.069.000,00



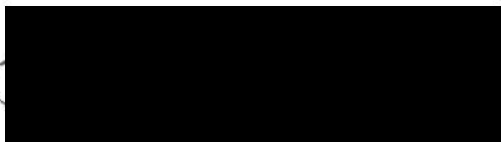
EINDHOVEN

Zaaknummer: V20/40588

Samenhang

U krijgt de omgevingsvergunning op basis van de gewaarmerkte documenten met stempel: zaaknummer V20/40588, besluitnummer 1504829 en datum 8 maart 2021.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



hoofd afdeling vergunningen

Inhoudsopgave**Motivering besluit**

- **Bouwen**

De bovenstaande onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning.



Motivering besluit

1. Bouwen

Wij verlenen de omgevingsvergunning 'bouwen'

Dit besluit nemen wij volgens artikel 2.1, lid 1, onder a en artikel 2.10 van de Wabo.

Aan deze vergunningen verbinden wij de volgende voorschriften:

Bestemmingsplan XII Strijp binnen de Ring 2007 (Hartje Eindhoven)

Door middel van onderzoek moet worden aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillinghinder vanwege spoorverkeer.

Het gebruik van de bouwwerken moet voldoen aan artikel 3, lid 3.1, sub 3.1.1 en van het bestemmingsplan.

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone - groepsrisico' mogen de gronden en/of gebouwen niet worden gebruikt voor verminderd zelfredzame functies.

Het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken voor de functie wonen bedoeld onder 3.1 is uitsluitend toegestaan als is voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder en/of conform het door burgemeester en wethouders van Eindhoven verleende besluit hogere waarden Wet geluidhinder met de daarbij behorende voorwaarden zoals opgenomen in Bijlage 1 Besluit hogere waarden en dove gevels behorende bij het bestemmingsplan XII Strijp binnen de Ring 2007 (Hartje Eindhoven).

Bouwbesluit

Algemeen

Er moet worden gebouwd volgens Bouwbesluit 2012. Dat houdt ook in dat glas dient te voldoen aan NEN 2608. Middels een risicoanalyse (bijlage D) dient te worden aangetoond dat de kans op letsel door brekend glas acceptabel is. Een risicoanalyse is niet nodig als het glas voldoet aan 'toelichting op NEN 3569: 2018 – vlakglas voor gebouwen – risicobeperking van lichamelijk letsel door brekend glas – eisen' uitgegeven door Kenniscentrum Glas KCG of een geactualiseerde versie daarvan.

Constructieve veiligheid

Bij het constructief verder uitwerken /berekenen van het bouwplan dient u, indien van toepassing, rekening te houden met de sterkte van de naad tussen een geprefabriceerde betonplaat en het ter plaatse gestorte beton.

Er bestaat geen bezwaar tegen de ingediende hoofdopzet van de constructie.

De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk dienen, tijdig, uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de desbetreffende handeling ingediend te worden. Met de start van deze handeling mag pas worden begonnen nadat de daarop betrekking hebbende gegevens en bescheiden zijn



getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen en als zodanig zijn gewaarmerkt.

Het heeft de voorkeur om 6 weken voor de start van de uitvoering een startmelding te ontvangen en de uitwerking van de hoofdopzet, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid".

Brandveiligheid

Een aantal zaken zijn wel benoemd in het adviesrapport 'Beoordeling brandveiligheid' van Peutz H 6624-6-RA-001 d.d. 21-04-2020, maar komen niet of onvoldoende terug op tekening. Daarom is er op de plattegrondtekeningen een verwijzing naar het adviesrapport van Peutz gezet m.b.t.:

- De vereiste brandklasse van de gebruikte materialen (conform afdeling 2.9 Bouwbesluit 2012).
- De compartimentering en WBDBO zoals beschreven in de bijlages van het adviesrapport 'Beoordeling brandveiligheid' aangegeven op de tekeningen in de bijlagen. De WBDBO dient ook op de tekeningen van het document OV_100 Plattegronden weergegeven te worden. Dit geldt ook voor de doorsneden.
- Volgens het rapport 'Beoordeling brandveiligheid' dienen de woonfuncties voorzien te worden van rookmelders, uitgevoerd conform NEN 2555. Deze staan niet op tekening weergegeven. Dit dient alsnog te gebeuren.
- De winkelfuncties, fietsenstallingen en parkeergarage dienen, volgens artikel 6.31 voorzien te worden van blustoestellen. Deze dienen op tekening weergegeven te worden. Daarbij dient dit opgenomen te worden in het renvoi.

Afscheidingen van vloer en trap

Een vloerafscheiding heeft een hoogte van ten minste 1 meter, gemeten vanaf de vloer. Indien de hoogte meer dan 13 meter bedraagt, is de hoogte minimaal 1,2 vanaf de vloer gemeten.

In afwijking hiervan heeft een afscheiding ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam een hoogte van ten minste 0,85 meter, gemeten vanaf de vloer.

Een afscheiding heeft een hoogte van ten minste 0,85 meter, gemeten vanaf de voorkant van de tredevlakken of vanaf de vloer van de hellingbaan.

Een afscheiding heeft geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 0,2 meter. Tot een hoogte van 0,7 meter boven de vloer geen bredere openingen dan 0,1 meter.

De horizontaal gemeten afstand tussen een vloer, een trap of een hellingbaan en een afscheiding is niet groter dan 0,05 meter.

De bovenregel van een afscheiding heeft geen onderbreking van meer dan 0,1 meter.

Een afscheiding of een constructieonderdeel dat, installatie die of onderdeel van een installatie dat aan of naast een dergelijke afscheiding is geplaatst, heeft, ter voorkoming van



het overklauteren, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 en 0,7 meter boven een vloer, een tredevlak of een vloer van een hellingbaan.

Afscheiding vloer, sterkte

De vloerafscheidingen dienen te voldoen aan NEN-EN1991-1-1 en de daarmee samenhangende zandzakslingerproef.

Gelijkwaardigheid bergingen

Minimale vrije hoogte van de stallingsruimte moet meer dan 2,75 meter bedragen. De meeste dubbele rekken hebben minimaal 2,75 meter nodig. Bij de uitvoering mag dit niet kleiner worden door installaties, constructie etc. Via de fietsenstalling mogen alleen de bewoners (geen onbevoegde) naar entree van het gebouw kunnen.

De ruimten voor scootmobielen zijn apart van de fietsen geclusterd en afgesloten.

Geluidwering gevels

De geluidwerende materialen en constructies dienen te worden toegepast zoals beschreven in het geluidonderzoek "Hartje Eindhoven 2.0 - Karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie" van Peutz met kenmerk H 6624-13-RA-002 van 21 september 2020.

Indien andere materialen worden toegepast dan in het geluidonderzoek "Hartje Eindhoven 2.0 - Karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie" van Peutz met kenmerk H 6624-13-RA-002 van 21 september 2020, zijn opgenomen of indien de uitvoering wijzigt ten opzichte van dit geluidonderzoek dan dient dit 4 weken voorafgaand aan het toepassen hiervan te worden gemeld bij de gemeente Eindhoven en door middel van een geluidonderzoek onderbouwd te worden dat met de aanpassingen aan de voorschriften van het Bouwbesluit wordt voldaan.

Geluidwering intern

De geluidwerende materialen en constructies dienen te worden toegepast zoals beschreven in het geluidonderzoek "Hartje Eindhoven 2.0 - Beoordeling ten aanzien van de interne akoestische aspecten" van Peutz met kenmerk H 6624-11-RA-001 van 17 april 2020.

Indien andere materialen worden toegepast dan in het geluidonderzoek "Hartje Eindhoven 2.0 - Beoordeling ten aanzien van de interne akoestische aspecten" van Peutz met kenmerk H 6624-11-RA-001 van 17 april 2020 zijn opgenomen of indien de uitvoering wijzigt ten opzichte van dit geluidonderzoek dan dient dit 4 weken voorafgaand aan het toepassen hiervan te worden gemeld bij de gemeente Eindhoven en door middel van een geluidonderzoek onderbouwd te worden dat met de aanpassingen aan de voorschriften van het Bouwbesluit wordt voldaan.

Energieprestatie

De uitgangspunten uit de rapportage van de rapportage van Peutz met rapportnummer H 6624-8-RA-002 d.d. 21-09-2020 dienen te worden overgenomen.



Energiezuinigheid, nieuwbouw

- Door middel van de Warmte Koude Opslag (WKO), aangevuld met een warmtepomp en koeler. Omdat bij een open systeem grondwater aan de bodem wordt onttrokken, is een watervergunning nodig van Gedeputeerde Staten. Deze vergunning ziet niet alleen op de onttrekking van het grondwater zelf toe, maar op de werking van het gehele WKO-systeem. Bij de beoordeling van een vergunningaanvraag moet Gedeputeerde Staten beoordelen of het grondwater in gevaar komt en of de bodemenergie doelmatig wordt gebruikt.
- De WKO mag pas worden geplaatst nadat de Provincie de watervergunning heeft afgegeven. Indien er afgeweken wordt van de rapportage van Peutz met rapportnummer H 6624-8-RA-001 d.d. 10-04-2020, dienen de gewijzigde EPC berekeningen van het bouwwerk uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de desbetreffende handeling te worden ingediend. Als de aanpassing een negatieve invloed heeft op de EPC dan is een gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning noodzakelijk m.b.t. dit onderwerp.

Luchtdoorlatendheid

In verband met de opgenomen qv-tien waarde van 0,4 dm³/s ontvangen voor uitvoering van de werkzaamheden ter goedkeuring een rapportage luchtdicht bouwen. Daarbij rekening houdend met onderstaande aansluitingen:

- Aansluiting tussen kozijnen en gevels.
- Aansluitingen van daken op gevels en bouwmuren.
- Aansluitingen met de begane grondvloer.
- Dakdoorvoeren.
- Hoek- en onderlinge aansluitingen.

U kunt er ook voor kiezen om een blowerdoortest uit te laten voeren waaruit moet blijken dat de aangenomen qv-tien waarde inderdaad bereikt is.

Waterberging/ riolering

Door de grootte van het bouwplan is een wateropgave opgelegd. Uit de watertoets blijkt dat de rekentool is ingevuld; de wateropgave wordt voldaan met de aanleg van een groen dak (> 30 mm/m² over een oppervlak van 3030 m²). In de detailtekening is een zogenaamd 'mossedumdak' voorzien. De eigenaar is verantwoordelijk voor een goede werking van het systeem.

Uit de tekening 'W501' blijkt dat een vwa-verzamelriool en hwa-verzamelriool wordt aangelegd. De eigenaar is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud (op eigen terrein) ten behoeve van een goede werking van het systeem. Voor het vwa worden twee huisaansluitingen gerealiseerd op het bestaande gemengde riool op De Jonghlaan. Voor het hwa-riool wordt één huisaansluiting gerealiseerd naar het verlegde hemelwaterriool in De Jonghlaan. Deze drie aansluitingen op De Jonghlaan maken onderdeel uit van de hoofdriolering, welke als project/maatregel door u worden uitgevoerd en bekostigd. Tevens wordt één vwa-aansluiting gerealiseerd naar het bestaande gemengde riool in de PSV-laan.



Deze ene vwa-huisaansluiting op de PSV-laan dient tijdig online te worden aangevraagd op de website <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>. De gemaakte kosten op openbaar terrein worden doorbelast naar de aanvrager. Voor alle werkzaamheden (De Jonghlaan / PSV-laan) behoort een uitgewerkte rioleringstekening te worden ingediend, waarbij u aangeeft de exacte locatie, diameter, putten, kruisingsputten, materiaal en hoogteligging incl. afschot. Het riool dat in openbaar terrein blijft en wordt overgedragen aan de gemeente Eindhoven dient te voldoen aan alle (ontwerp)richtlijnen en voorwaarden van de gemeente. (Bijvoorbeeld: bij toepassing van kunststof materiaal voor vwa gaan wij uit van de buiskleur bruin; voor hwa gaan wij uit van de buiskleur grijs.)

De rioleringswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd conform de NEN 3215.

Veiligheidsplan

Minimaal zes weken voor de start van de werkzaamheden moet het veiligheidsplan, artikel 8.7 van het Bouwbesluit zijn ingediend.

De op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- a. Ten minste een tekening waaruit de bouwplaats inrichting blijkt met:
 1. de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 2. de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 3. de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 4. de aan- en afvoerwegen;
 5. de laad-, los- en hijszones (bouwveiligheidszone en hijsgebied;
 6. de plaats van bouwketen;
 7. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 8. de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 9. de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen.
- b. Gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden.
- c. Indien een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken.



- d. Een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid.
- e. Een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Voor het gebruik van gemeente grond dient er een APV vergunning aangevraagd te worden via:

<https://www.eindhoven.nl/ondernemen/gebruik-openbare-ruimte?search=bouwplaats>

Indien er een wegafzetting nodig is voor bijvoorbeeld een bouwkraan dient u dit een week voorafgaand vóór woensdag 12:00 uur te melden aan bereikbaar@eindhoven.nl met bijvoeging van een situatietekening en wanneer nodig een verkeersplan.

Bouwafval

Het bouwafval moet worden gescheiden en afgevoerd volgens afdeling 8.2 van het Bouwbesluit.

Veilig onderhoud gebouwen

Een te bouwen gebouw is zodanig dat onderhoud aan het gebouw veilig kan worden uitgevoerd. Om dit te kunnen beoordelen wordt gebruik gemaakt van de checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012.

Algemeen verantwoordelijk uitvoering

Ten minste 2 dagen voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet bij Gemeente Eindhoven in het bezit worden gesteld van naam en adres van degene(n) die verantwoordelijk is (zijn) voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden, inclusief een gewaarmerkte kopie van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken (paragraaf 1.1, onderdelen c en d van Besluit indieningsvereisten). De gegevens kunt u aanleveren via het Omgevingsloket Online (OLO).

Flora en Fauna

U dient bij het bouwen rekening te houden met een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming

1. in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
2. op basis van de zorgplicht volgens artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming



dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

Bouwverordening bodem

Als bij de bouwwerkzaamheden grond vrijkomt die elders wordt hergebruikt, heeft men te maken met de regels volgens het Besluit Bodemkwaliteit. Eindhoven heeft een vastgesteld bodembeheerplan met bodemkwaliteitskaart. Meer informatie hierover kunt u vinden op de gemeentelijke website:

<https://www.eindhoven.nl/inwonersplein/leefomgeving/milieu/bodem.htm>

Welstand

Aanleveren monsters

Voor uitvoering van de werkzaamheden moeten monsters worden aangeleverd. Dit zijn monsters van onder meer gevels, daken en terreinafscheidingen. Bij de monsters moeten naam, kleur, typenummer, eventueel fabrikant en zaaknummer worden vermeld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit moet de monsters goedkeuren voor de start van de werkzaamheden.

Paraplu bestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing'

Uw adres is toegevoegd aan het POET-overzicht (Parkeren op eigen terrein). Dit betekent dat bij invoering van betaald parkeren, geen parkeervergunningen voor dit adres worden afgegeven. Houdt u hiermee rekening bij verhuur of verkoop van uw gebouw.

Algemene voorschriften

Uitzetten perceel en aangeven advies vloerpeilhoogte (artikel 1.24 Bouwbesluit)

In bepaalde situaties moeten voorafgaande aan het bouwen rooilijnen, bebouwingsgrenzen of het meetniveau van het te bouwen bouwwerk op het bouwterrein door de landmeter van de gemeente worden vastgesteld en gemarkeerd (uitgezet).

Er is een verschil in procedure tussen nieuwe en bestaande percelen

- Nieuw perceel (verkocht door de gemeente)
Een landmeter van de gemeente zet het perceel uit en geeft aansluithoogtes aan van de openbare ruimte op het betreffende perceel. Hij geeft een adviespeil (bovenkant afgewerkte vloer) en een aan NAP gerelateerde referentiehoogte aan van waaruit men kan meten. De bouwer blijft zelf verantwoordelijk voor het definitieve vloerpeil.
- Particulier bestaand perceel (bij herbouw/verbouw)
De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het uitzetten van het bouwwerk en het bepalen van het vloerpeil. Daarnaast is de aanvrager zelf verantwoordelijk voor het eventueel uitzetten van de kadastrale grens. Een referentiehoogte van waaruit het NAP gemeten kan worden, kan bij de landmeter van de gemeente worden opgevraagd.
- Nieuw perceel via ontwikkelaar
Als de aanvrager een perceel koopt van een ontwikkelaar die tevens de openbare ruimte inricht, dan is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het aangeven van het vloerpeil en het kavel.



Het is altijd van belang dat de start van de bouwwerkzaamheden wordt gemeld. Dit kan op onze site www.eindhoven.nl → Bouwen → Vergunningen → Melden bouwwerkzaamheden. Alle hoogtes die vermeld staan, gelden ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP). Bouwt u lager dan 10 centimeter boven het (toekomstig) peil van de weg? Dan bent u verantwoordelijk voor wateroverlast of rioleringsproblemen bij stortbuizen als u het pand gaat gebruiken.

Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben beoordeeld of de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening, het geldende bestemmingsplan Bestemmingsplan XII Strijp binnen de Ring 2007 (Hartje

Eindhoven), het Paraplu bestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' en redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Bergingen

Het project voldoet niet aan artikel 4.31, lid 1 Bouwbesluit, omdat niet alle woningen beschikken over een niet-gemeenschappelijke buitenberging met een minimale oppervlakte van 5 m². In casu is er een gemeenschappelijke fietsenberging aanwezig in het gebouw en een kleinere berging in de woningen. De aanvrager heeft in een notitie van Peutz, TW/TW//H 6624-2-NO-003 d.d. 21 september 2020, gelijkwaardigheid buitenberging onderbouwd waarom de situatie in het kader van gelijkwaardigheid zou voldoen aan de eisen. De gelijkwaardigheid voldoet op hoofdlijnen. Het betreffende rapport zal op details nog nader uitgewerkt worden. Wij kunnen hierdoor, onder voorwaarde, akkoord gaan met een gemeenschappelijke fietsenberging en kleinere bergingen in de woningen. De situatie is hierdoor gelijkwaardig aan de prestatie-eis uit het Bouwbesluit. Wij geven in dit geval toepassing aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit.

Het project voldoet aan de technische eisen van het Bouwbesluit door het toepassen van gelijkwaardigheid en wanneer voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften.

Veiligheidsplan

Met betrekking tot het onderwerp veiligheidsplan, zoals opgenomen in artikel 8.7 van het Bouwbesluit, hebben er meerdere overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente, de uitvoerder en overige partijen. Deze overleggen blijven plaatsvinden om elkaar goed op de hoogte te houden. Deze werkwijze heeft voldoende inzicht en vertrouwen gegeven om m.b.t. dit onderwerp een voorwaarde op te nemen. De gemaakte afspraken zullen uiteindelijk worden vastgelegd in een veiligheidsplan volgens artikel 8.7 Bouwbesluit. Er mag pas worden gestart met bouwen wanneer het veiligheidsplan is goedgekeurd.

Bouwverordening

Bodemverontreiniging

Uit bodemonderzoek t.b.v. het bestemmingsplan 'XII Strijp binnen de Ring 2007' (Hartje Eindhoven) blijkt dat er geen sprake is van een redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging.



Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'XII Strijp binnen de Ring 2007' (Hartje Eindhoven) geldt. Het project voldoet aan de regels van het bestemmingsplan als voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften.

Paraplus bestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing'

Er is een uitgebreid, correct, mobiliteitsplan aangeleverd (datum 10 sept 2020). Op basis van de verplichte 25% HOV-reductie zijn er 150 parkeerplaatsen en 785 fietsenstallingen nodig.

Er worden 15 deelauto's ingezet. Deze deelauto's en de overig benodigde parkeerplaatsen (in totaal 60 parkeerplaatsen) worden in de naastgelegen parkeergarage afgewikkeld. De benodigde fietsenstallingen komen in verschillende fietsenkelders op eigen perceel. Hierdoor voldoet het bouwplan aan de parkeernorm gemeente Eindhoven en daarmee aan het Paraplus bestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing'.

Welstand

Het plan is getoetst aan de algemene criteria genoemd in de welstandsnota, hoofdstuk 5, en aan de objectgerichte criteria genoemd in hoofdstuk 6 van de welstandsnota. Bij de toetsing is rekening gehouden met de omschrijvingen in de cultuurhistorische waardenkaart.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 18 juni 2020.

Stikstof

In het geldende bestemmingsplan is een stikstofberekening opgenomen om te beoordelen of een vergunning benodigd is in het kader van de Wet Natuurbescherming voor dit project. Met een AERIUS-berekening is aangetoond dat er voor zowel de aanleg als gebruiksfase geen stikstofdepositie ($>0,00$ mol/ha/jaar) op Natura-2000 gebieden plaats vindt als gevolg van het initiatief. Hiermee vormt stikstof geen belemmering voor het project. Er is hierdoor geen vergunning nodig in het kader van de Wet Natuurbescherming.