



EINDHOVEN

Nota van vooroverleg

**Bestemmingsplan III Emmasingelkwadrant- Fellenoord 2013
(TAC-gebouw)**

gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, RE.RO - Ruimtelijke Ordening

mei 2022

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan III Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (TAC-gebouw) is op 10 februari 2022 toegestuurd aan diverse vooroverlegpartners. Deze partners hebben tot 25 maart 2022 de tijd gekregen om te reageren. In onderstaande nota is een samenvatting gemaakt van de vooroverleg reacties, en wat er mee gebeurd is.

2 Provincie Noord Brabant

Er zijn geen provinciale belangen in het geding. Dit is afgerond via het formulier inventarisatie belangen gemeente.

3 Gasunie

Geen opmerkingen.

4 Brabant Water

Is akkoord met het bestemmingsplan.

Wel wordt aandacht gevraagd dat het hoofdleidingnet moet worden aangepast.

Reactie

Ter kennisgeving aangenomen. Zodra de plannen verder uitgewerkt zijn, wordt contact opgenomen met Brabant Water voor het noodzakelijke nutstracé.

5 Pro-Rail

Geen opmerkingen.

6 Tennet

Geen opmerkingen

7 Waterschap De Dommel

Het plangebied was in het verleden verhard en wordt nu gedeeltelijk omgevormd met dit bestemmingsplan. De gehele Emmasingelkwadrant gaat op de schop.

De oplossingsinrichting wordt gezocht in groene tuinen, groen dak, nieuw (particulier) groen en bestrating.

Dit bestemmingsplan is een verbetering van de huidige/vorige situatie.

Om water een goede plaats te geven in dit plan nog aandacht voor het volgende:

1. Er is namelijk in de omgeving van dit plangebied wateroverlast.

De ontwikkelaar dient wettelijk al een gescheiden stelsel aan te leggen tot aan de perceelsgrens. In dit gebied zijn er meerdere ontwikkelingen tegelijk aan de gang.

Gezien de ontwikkelingen van meerdere bestemmingen in deze te ontwikkelen buurt (Emmasingelkwadrant), dient niet alleen dit projectgebied (TAC-gebouw) klimaat robuust ingericht te worden.

2. Er is geconstateerd een slechte infiltratie maar aangezien er nog best wat groen (binnentuin van circa 1.474 m² en groenstrook aan straat 13 m²) wordt gerealiseerd, is het misschien mogelijk om de paden en mogelijk overige verharding op dit groen te zetten. De beplantingen hebben in de zomer last van verdroging en middels een noodoverloop of slim aan te leggen zou overtollig water alsnog kunnen worden afgevoerd.

3. Er wordt een kelder aangelegd.

Is er over nagedacht is om regenwater dat hier terecht komt invulling te laten krijgen.

4. De situatieschets in de toelichting mag beter leesbaar worden opgenomen.
 5. Het ontwerp zou nog verder verbeterd kunnen worden met een groene gevel en de paden in de binnentuin. In de toelichting zou meer aandacht worden gegeven aan de kansen die wel/niet benut zijn.
- In de regels staat in artikel 10 de 'voorwaardelijke verplichting waterberging' waardoor er bij de omgevingsvergunning nog altijd extra controle is.

Reactie:

Het bestemmingsplan is het planologisch juridisch kader en de verdere uitwerking moet echt nog plaats vinden. Bij de verdere uitwerking zal rekening worden gehouden met de opmerkingen van het Waterschap.

Er is een voorwaardelijke verplichting voor groen opgenomen van minimaal 1900m² in het plangebied.

8 Stichting Bescherming Wederopbouwerfgoed Eindhoven

Het betreft hier geen wederopbouw, maar de Stichting wil wel aangeven dat in de toelichting op het bestemmingsplan onvoldoende aandacht is besteed aan het historische traject van de Gagelstraat.

Dit traject is in zekere zin een historische radiaal van Strijp naar Woensel.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is een onderdeel van het gehele Victoriagebied. Ook is de andere deelgebieden is onvoldoende rekening gehouden met deze historisch radiaal.

Reactie

De wegenstructuur zal toch gewijzigd worden in het Emmasingelkwadrant, omdat op deze wijze er stedenbouwkundig meer een geheel ontstaat met de binnenstad.

9 Trefpunt Groen Eindhoven

Het advies is positief. De belangen van TGE zien vooral op groen, duurzaamheid en natuur. Op deze punten zijn er nog de volgende aandachtspunten:

9.1 Groen

Binnen (of nabij) het plangebied zijn verschillende bomen aanwezig. Vijf van deze bomen hebben een matige of slechte vitaliteit. Geadviseerd wordt om deze preventief te verwijderen en deze op dezelfde locatie of elders binnen het projectgebied te vervangen door nieuwe exemplaren.

Om duurzaam behoud van de als 'negatief' beoordeelde overige boom mogelijk te maken zijn maatregelen nodig.

Reactie

Om te borgen dat er daadwerkelijk 1900m² groen wordt gerealiseerd is aan de regels een verplichting opgenomen om 1900 m² groen te realiseren en in stand te houden.

Voor wat betreft de bomen zullen de adviezen over genomen worden bij de uitvoering.

9.2 Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid zijn in het plan een aantal interessante toepassingen. Met name de aanpak van verlichting springt hierbij positief in het oog. De gebouwen worden voorzien van energiezuinige verlichting. In de gemeenschappelijke verkeersruimten zal zoveel mogelijk LED-verlichting worden toegepast.

Reactie

Ter kennisgeving aangenomen.

9.3 Natuur

Ten behoeve van het planvoornemen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Op basis van de resultaten van deze quickscan dient voor aanvang van de sloop van het TAC gebouw aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen te worden verricht. Dit onderzoek is in augustus 2021 uitgevoerd.

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Reactie

Er is een aanvraag om ontheffing van de Wet natuurbescherming ingediend. Hierop is nog geen reactie ontvangen.

10 Henri van Abbestichting

Dit plan raakt voor de Henri van Abbestichting aan een gevoelig punt, namelijk het verdwijnen van de op de Cultuurhistorische Waardenkaart vermelde Gagelstraat. Bij verschillende bijeenkomsten hebben wij gepleit voor behoud van deze historische verbinding tussen Strijp en Woensel.

Om behoud van (een deel van) het TAC mogelijk te maken hebben wij eerder ingestemd met een compromis, waarbij in de nieuwbouw de herinnering aan de Gagelstraat verankerd wordt.

Op 9 maart j.l. hebben we hierover nog overleg gehad met gemeente en ontwikkelaar. Daar zijn afspraken gemaakt, waarmee wij geneigd zijn in te stemmen. Tot op heden wachten wij echter nog op de schriftelijke bevestiging van die afspraken.

Dat is dan ook de reden dat we op dit moment niet met het voorliggende concept bestemmingsplan kunnen instemmen. Uiteraard zijn wij bereid ons standpunt nader toe te lichten.

Reactie

Op 4 april 2022 is een brief van de gemeente verzonden aan de Henri van Abbestichting met daarin de weergave van het overleg. Vanuit de stichting is per mail aangegeven dat het een juiste weergave van het gesprek van 9 maart is. Deze brief zal worden toegevoegd aan deze Nota vooroverleg. De Nota vooroverleg wordt opgenomen als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan.

11 Veiligheidsregio

Grondslag advies

Het plangebied ligt nagenoeg geheel binnen het invloedsgebied van het spoortraject Boxtel-Eindhoven. Dit traject maakt deel uit van het Basisnet waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het is de enige voor dit plangebied relevante risicobron voor

wat betreft externe veiligheid. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van het spoor is gelegen moet een verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld.

In een eerder stadium hebben wij ten aanzien van ontwikkelingen binnen de spoorzone in algemene zin onze zorg uitgesproken. In geval van het optreden van het worst-case scenario zijn de mogelijkheden van de Veiligheidsregio om een dergelijk grootschalig incident te bestrijden en hulp te kunnen bieden beperkt. Er is in een dergelijke situatie een reële kans op een groot aantal slachtoffers.

Bronmaatregelen

Naast de in de toelichting op het bestemmingsplan genoemde bronmaatregelen adviseren wij de realisatie van een adequaat afvoersysteem langs het spoor dat ervoor zorgt dat bij een lekkage van brandbare en toxische vloeistoffen deze snel worden afgevoerd. Te denken valt aan een vloeistofgoot.

Risicocommunicatie

Door de ontwikkeling zal de dichtheid van personen toenemen binnen het invloedsgebied van het spoor. In onze eerdere reactie merkten we al op dat onze mogelijkheden in het geval van een groot incident beperkt zijn. Dit betekent dat de zelfredzaamheid van de bewoners groot moet zijn. Daarom is het van het grootste belang dat deze personen goed geïnformeerd zijn over wat te doen in geval van een calamiteit (handelingsperspectief). De gemeente moet actief voorlichting geven over de risico's en het handelingsperspectief door een goede risicocommunicatie. Zowel voor bewoners als voor bezoekers van het plangebied moet hieraan aandacht worden besteed. Handvatten voor risicocommunicatie met betrekking tot gevaarlijke stoffen vindt u op www.vrbzo.nl in de 'Handreiking risicocommunicatie gevaarlijke stoffen'. Verder moeten voldoende vluchtwegen beschikbaar zijn. In de risicocommunicatie moet ook ingegaan worden op veilige vluchtwegen zowel binnen als buiten de gebouwen.

Vluchtwegen

Binnen het plangebied moeten goede, van het spoor af gerichte, en duidelijk gemarkeerde vluchtwegen aanwezig zijn. De vluchtwegen moeten leiden naar buiten het invloedsgebied of naar locaties waar schuilmogelijkheden zijn. Ook binnen gebouwen dienen goede vluchtwegen aanwezig te zijn.

Bouwkundige maatregelen

Bekleding van gevels van gebouwen moet worden uitgevoerd van materialen die verspreiding van een brand via de gevel tegengaan. Indien er binnen het plangebied hoogbouw wordt gerealiseerd hoger dan 70 meter is de SBR partijrichtlijn hoogbouw van toepassing.

Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid

Een goede bereikbaarheid van het plangebied vanuit meerdere richtingen voor hulpdiensten moet zijn gewaarborgd. Ook moeten toegangen tot woningen goed bereikbaar zijn voor de hulpdiensten. Wij adviseren daarom om naast reeds geprojecteerde toegangen tot het gebied ook toegangen te realiseren vanaf de Vonderweg en vanaf de Gagelstraat. Tevens adviseren wij om de toegangen van woningen die niet direct aan (de geprojecteerde) wegen zijn gelegen zodanig in te richten dat deze goed te bereiken zijn voor voertuigen van de hulpdiensten.

Wij wijzen u er op dat indien een goede ontsluiting voor hulpdiensten achterwege blijft de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid onvoldoende kan worden gegarandeerd in dit plangebied.

Het is ook van groot belang dat ook in de bouwperiode de toegankelijkheid van het gebied voor de hulpdiensten wordt gewaarborgd en vluchtroutes voor bewoners en bezoekers goed zijn gemarkeerd en vrij zijn van obstakels.

Beleidsregels

Verder merken wij op dat in het plangebied de Beleidsregels voor bluswater & bereikbaarheid Brabant moeten worden toegepast. De opkomsttijd van de brandweer bedraagt 5½ minuut en voldoet daarmee aan de normwaarde.

Reactie

Het bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor het TAC-gebouw. Voor wat betreft de algemene aanbevelingen reiken deze verder dan het plangebied. Overigens zal een vloeistofgoot bij het spoor worden aangelegd aan de zuidzijde van het station. Daarnaast hebben de maatregelen betrekking op de uitvoering van de plannen en zullen deze maatregelen in dat kader meegenomen worden. Voor een groot deel van de genoemde maatregelen geldt dat deze verplicht zijn op grond van het Bouwbesluit en dat hieraan zal moeten worden voldaan bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Bijlage Brief aan Henri van Abbestichting over de Gagelstraat



EINDHOVEN

VERZONDEN 4 APR 2022

Retouradres Postbus 90150, 5600 RB Eindhoven

Henri van Abbestichting

Postbus 9657

5602 LR EINDHOVEN

gemeente Eindhoven

Ruimtelijke Expertise, Projectexpertise

Behandeld door [REDACTED]

Telefoon [REDACTED]

Uw brief van 27 januari 2022

Uw kenmerk Gagelstraat Eindhoven

Ons kenmerk 6761919

15 maart 2022

Betreft: Historische referentie Gagelstraat

Geachte heer [REDACTED]

Naar aanleiding van de brief van de Henri van Abbestichting van 27 januari jl. over uw bezwaar m.b.t. het gemeentelijke besluit om een deel van de Gagelstraat uit de openbaarheid te trekken, doe ik u dit schrijven tegemoet komen. De inhoud van deze brief is tevens besproken met een vertegenwoordiging van de Henri van Abbestichting, te weten [REDACTED], alsmede de ontwikkelaar Breevast tijdens een gezamenlijk overleg op 9 maart jl.

De gemeente hecht waarde aan de cultuurhistorische waarde van de Gagelstraat. Echter, zoals eerder met u besproken, als doorlopend tracé en in de functionaliteit als openbare weg, zal de Gagelstraat verdwijnen, vandaar ook het door de gemeenteraad genomen besluit waar u in uw brief aan refereert.

Dat neemt niet weg dat er een opgave ligt om, met respect voor het verleden, een inhoudelijk geladen referentie aan deze Gagelstraat vorm te geven. Daar heeft de gemeente na eerder overleg met de Henri van Abbestichting een visiedocument voor opgesteld wat tevens is meegegeven aan de ontwikkelaars binnen het Emmasingelkwadrant.

Op 9 maart jl. is in goed overleg met een vertegenwoordiging van de Henri van Abbestichting, gekomen tot een door een ieder gedragen en gedefinieerde ontwerp-opgave die deels ook al uitgewerkt is. Dit houdt concreet het volgende in;

Zowel de Victoriatoren als de nieuwbouw van het TAC begeleiden het tracé van de Gagelstraat, waarbij de oudbouw van het TAC gerestaureerd wordt en de waardevolle 'koppen' behouden blijven. Over het voormalige Gagelstraat tracé loop je (in de toekomst) als gebruiker tussen het TAC en de Victoriatoren door naar de binnentuin/hofje wat gelinkt is aan de Victoriatoren. Het ontwerp van dit hofje is besproken en daarbij is aangegeven dat Breevast in overleg met L. Foolen het ontwerp van het binnenhofje wil aanpassen, waardoor er met belijning een duidelijker tracé van de Gagelstraat zichtbaar blijft en tevens een tweetal borden in het hofje komen waarop historische foto's zijn afgebeeld die de referentie in de belijning extra kracht bijzetten.

De zijgevel van het blok van Breevast (zijde hofje Victoriatoren) krijgt ook een referentie en verbinding met het tracé in datzelfde hofje. Het voorstel van Breevast is om met een betonnen latei en stalen deuren uit het oude TAC gebouw een koppeling te maken die dienst doet als entree van het gebouw (fietsenstalling). In het gesprek van 9 maart jl. is door de Henri van Abbestichting aangegeven dat hier een betere oplossing denkbaar is en de gevel beter 'doorzichtig' kan zijn waardoor je door het gebouw en dus ook over het tracé kan kijken. Breevast is hiermee akkoord en gaat dit in het ontwerp van het gebouw verder vormgeven.

In het gebouw (de plint van het Breevast blok) loopt de referentie door. Vanuit de zuidzijde is de entree van het gebouw voorzien op het voormalige tracé (vanuit het hofje) en op de vloeren van de begane grond komt tevens een doorlopende referentie aan het tracé van de Gagelstraat. De plint is bedoeld als ontmoetingsplek waarbij verschillende functies samenkomen. Een fietsenservicepunt, pakketservice, maar ook de looproutes van en naar de liften, trappenhuis en fietsenberging. Het wordt vormgegeven als een open ruimte waar ontmoeting centraal staat en een sterke, vanwege de transparante inrichting van gevel tot gevel zichtbare, verwijzing naar de Gagelstraat terugkomt. Ook zal op het dak van het gebouw de tekst 'Gagel' in grote letters worden neergezet (referentie Cinéac-gebouw in Amsterdam), als extra gebaar om de historie van deze plek te accentueren.

Als laatste heeft de gemeente aangegeven in de buitenruimte aan de zuidgevel van het Breevast gebouw, het tracé enkele meters subtiel door te laten lopen, zodat het tracé van noord, via het Breevast gebouw, via het zuiden richting het bestaande stukje Gagelstraat aan de overzijde van de Vonderweg, figuurlijk verbonden wordt.

Op 9 maart jl. is gezamenlijk de conclusie getrokken dat de hierboven benoemde onderdelen zorgen voor een gelaagde en serieuze referentie aan de Gagelstraat die o.a. op goedkeuring van de Henri van Abbestichting kan rekenen. Conform afspraak doet de gemeente u middels dit schrijven een verslag van de besproken aspecten als mede de gezamenlijke conclusie toe komen. Daarmee zou het voorgenomen bezwaar op het besluit van de gemeenteraad tot onttrekking uit het verkeer van de Gagelstraat kunnen komen te vervallen.

Hopende u zo voldoende te hebben geïnformeerd en ik kijk uit naar een vruchtbare voortzetting van de samenwerking.

Met vriendelijke groet,


Gebiedsmanager Spoorzone 
