

LOCATIE- PASPOORT

WOONTOREN MEERLAND

Bijlage 7

Maart 2023



Colofon

Uitgave
Gemeente Eindhoven
RE - Ruimtelijke Expertise, RE.PE - Projectexpertise

Datum
maart 2023

INHOUD

1. Ligging	5
1.1 Park Meerland	5
1.2 Arboretum	6
1.3 Amfibieënpool	6
2. Kaders en Randvoorwaarden	7
2.1 Woonprogramma	7
2.2 Bestemmingsplan	7
2.3 Beeldkwaliteit	8
2.4 Parkeren en ontsluiting	9
2.5 Gezonde en toekomstbestendige ontwikkeling in Eindhoven	10
2.6 Groen en gezondheid	11
2.7 Water (Rwa/Dwa)	12
2.8 Gronduitgifte	13
2.9 Grondprijs	13
3. Overige info (relevant voor ontwerp en uitvoering)	15
3.1 Afvalinzameling	15
3.2 Archeologie	15
3.3 Bodemonderzoek	15
3.4 Boombescherming	16
3.5 Boringsvrije zone	17
3.6 Bouw- en woonrijp maken	17
3.7 Bouwplaatsinrichting (gebruik openbare ruimte)	17
3.8 Bouwverkeer (routes)	18
3.9 Explosievenonderzoek	18
3.10 Flora en fauna	20
3.11 Geluid	20
3.12 Hellingbanen	21
3.13 Hoogte terreinen	21
3.14 Hulpdiensten bereikbaarheid	21
3.15 Kabels en leidingen	21
3.16 Landschap	22
3.17 Mobiliteitscorrectie	23
3.18 Nutsvoorzieningen	23
3.19 Parkeergarages	23
3.20 Parkeernorm	24
3.21 Postbezorging	24
3.22 Start bouw, uitzetten perceelshoekpunten en aangeven hoogtes	24
3.23 Stikstofberekening	24
3.24 Warmtenet Bio-Energiecentrale Meerhoven	24
3.25 Waterhuishouding en Riool	25
3.26 Windhinder	25
4. Disclaimer	27

1. LIGGING

De woontoren Meerland komt op een unieke locatie te staan: vrij in het centrale 60 hectare grote landschapspark van Meerhoven, *Park Meerland*. De woontoren markeert de westelijke entree van Meerhoven aan de zijde van Zandrijk en ligt daarmee op het snijvlak van Zandrijk, Flight Forum en Parkforum Oost. Op een kleinere schaal wordt de locatie begrensd door de ecozone (noord-, noordwest- en westzijde), met aan de westzijde het *arboretum* en de *amfibieënpool*, het Zandstrand aan de noordzijde en de Ielievijver aan de zuidoostzijde.

1.1 Park Meerland

Het park Meerland is ontworpen door TKA in het jaar 2000 en heeft in 2011 de Dirk Roosenburg jury- en publieksprijs ontvangen. Het ontwerp van het park is geïnspireerd op de Engelse landschapsstijl. Kenmerkend voor het park zijn de heuvels en glooiingen met prachtige uitzichten, bossen en weidse grasvlakten en waterpartijen. Centraal in het park liggen drie weides. Er zijn twee weides waarop koeien kunnen grazen. De derde weide is de speelweide. Op deze speelweide kunnen bewoners samen recreëren en activiteiten organiseren. Dit zorgt voor levendigheid in het park.



Afbeelding: Situering projectlocatie

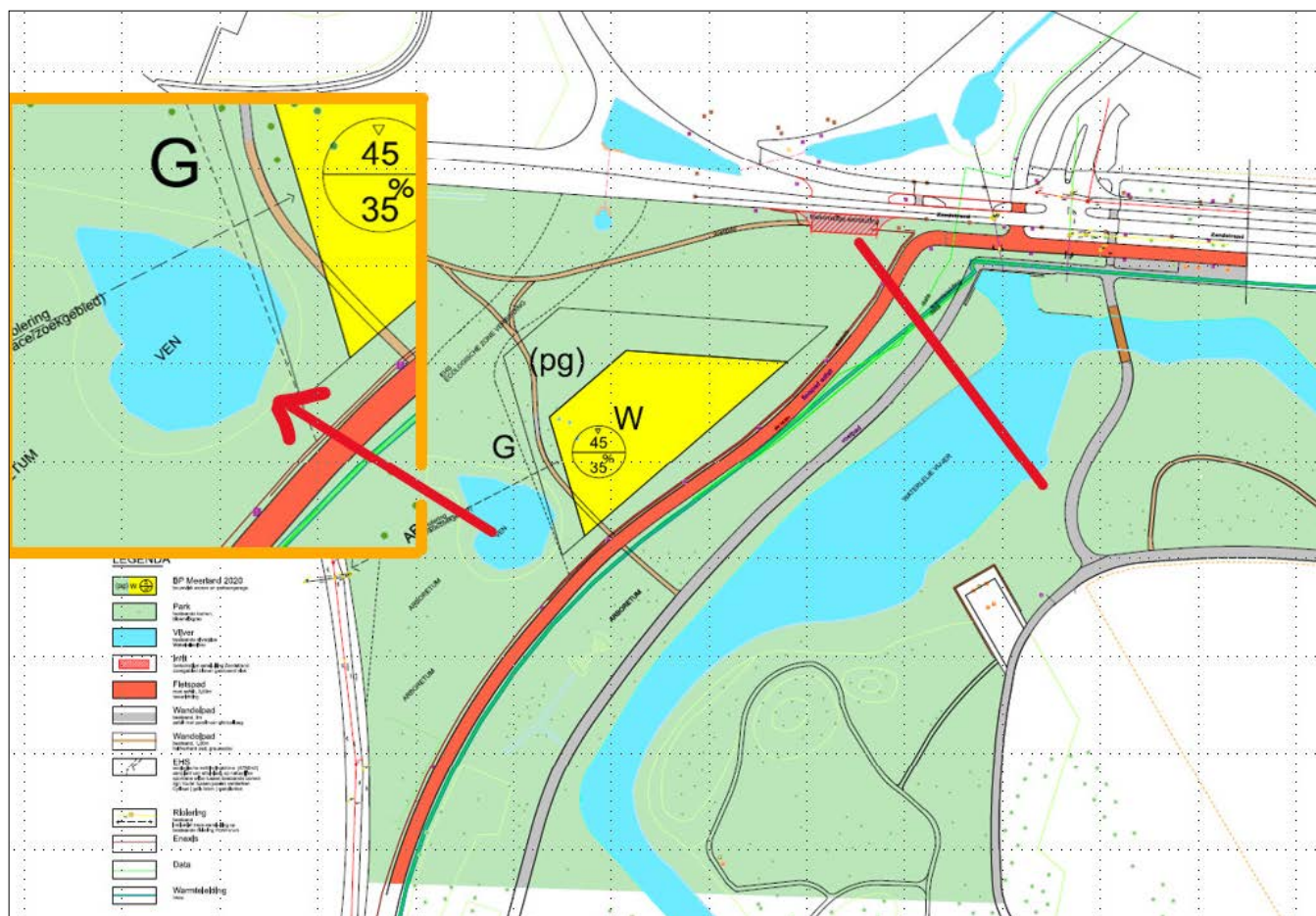
1.2 Arboretum

De westzijde van de ontwikkellocatie woontoren Meerland grenst aan een arboretum, genaamd Boomrijk. De bomen- en heestercollectie van het arboretum is afkomstig van kwekerij De Oirsprong, die gehuisvest was aan de Oirschotsedijk. Toen de kwekerij moest wijken voor de parkeerplaatsen van het vliegveld heeft de eigenaar zijn bomen- en heestercollectie cadeau gedaan aan de gemeente Eindhoven. Ze staan nu in het arboretum in Meerland. Het arboretum wordt beheerd door een groep betrokken bewoners.

Een klein deel van het Kavel ligt binnen de grenzen van de beheerovereenkomst van het arboretum. In overleg met de stichting verplaatst de gemeente de bomen die binnen de projectlocatie vallen. De kosten voor de verplaatsing van het arboretum komen voor rekening van de gemeente.

1.3 Amfibieënpool

Aan de westzijde van de ontwikkellocatie woontoren Meerland ligt een amfibieënpool met de rand in de projectlocatie (zie afbeelding hieronder). Deze amfibieënpool dient bij voorkeur behouden te blijven. Deze amfibieënpool kan verplaatst of aangepast worden, als het definitieve gebouw dit noodzakelijk maakt. De kosten voor de verplaatsing van de amfibieënpool komen dan voor rekening van de gemeente. De gemeente laat in het kader van de Wet Natuurbescherming tijdig een quick scan flora en fauna uitvoeren, door een terzake deskundig bureau, voor rekening van de Koper en zonodig zal door en voor rekening van gemeente een nader onderzoek worden uitgevoerd en eventueel een mitigatieplan opgesteld om te voldoen aan de Wet natuurbescherming. Het is bedoeld om te bepalen of er mogelijke negatieve effecten zijn op soorten en zo ja hoe die kunnen worden voorkomen. Eventuele waarnemingen door het ecologische bureau dienen te worden ingevoerd in de NDFF (of www.waarneming.nl).



Afbeelding: Projectlocatie met ten westen amfibieënpool ('ven')

2. KADERS EN RANDVOORWAARDEN

2.1 Woonprogramma

Randvoorwaarden:

- Maximaal 60 woningen in het totale plan
- Minimaal 55 woningen in het totale plan
- Programma bestaat uit 100% koop óf 100% huur
- Elke woning bevat minimaal 60m² gbo woonoppervlakte (excl. buitenruimte)
- Minimaal 48 eenheden worden gerealiseerd in het middeldure segment, conform de regionale begrippenlijst Wonen, zie bijlage. Check [www.stedelijkgebiedeindhoven.nl/onder Wonen >> Documenten](http://www.stedelijkgebiedeindhoven.nl/onder/Wonen%20>>%20Documenten) voor de meest actuele/geldende versie van de begrippenlijst: 'Regionale begrippenlijst Wonen'.

2.2 Bestemmingsplan

Meerland 2020 is het geldende bestemmingsplan. Een uitsnede van dit bestemmingsplan en de belangrijkste voorwaarden uit het bestemmingsplan zijn hieronder vermeld. Bekijk voor het volledige bestemmingsplan www.ruimtelijkeplannen.nl.



Afbeelding: Uitsnede bestemmingsplankaart

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- De gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bestemmingsvlakken worden gebouwd;
- De hoogte mag maximaal datgene bedragen dat op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat de maximale hoogte niet meer dan 65 meter boven NAP mag bedragen;
- Het bebouwingspercentage mag maximaal datgene bedragen dat op de plankaart is aangegeven.

Het maximaal aantal woningen bedraagt 60.

Binnen het bestemmingsvlak Woondoeleinden mag maximaal 35% van dit vlak worden bebouwd, dit komt neer op een maximaal bebouwd oppervlak van 510 m². In artikel 18 kan binnenplans worden afgeweken door het bevoegde gezag van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze is echter wel gekoppeld aan de verplichting om advies aan te vragen bij het Rijksvastgoedbedrijf van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Verder geldt o.a. het volgende:

- Het maximaal bebouwd oppervlak bestaat uit de toren inclusief gebouwde buitenruimtes. Het bebouwd oppervlak wordt gemeten als verticale projectie van alle bouw delen.
- Parkeren voor bewoners en indien mogelijk ook voor bezoekers moet ondergronds worden opgelost binnen de op de kaart aangegeven aanduiding.
- Aan de noord- en westzijde van de te ontwikkelen locatie van de toren grenst de bestemming 'natuur'. Dit betreft vooral de instandhouding van de ecologische verbindingzone. In deze zone mogen geen gebouwen worden gebouwd en parkeervoorzieningen worden aangelegd.
- Parkeren voor bezoekers bij voorkeur eveneens oplossen in de ondergrondse parkeervoorziening. Uitsluitend voor het bezoekersparkeren kan incidenteel in de bestemming 'groen' een parkeervoorziening op maaiveld worden gerealiseerd, mits deze kwalitatief en ruimtelijk verantwoord geïntegreerd is in het park, de verbindingen met de omgeving niet beperkt of belemmerd worden en de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

2.3 Beeldkwaliteit

- De toren staat op een bijzondere locatie in het park Meerland, volledig vrijstaand in het park en markeert de entree van Meerhoven ter plaatse van Zandrijk.
- De toren dient een icoon en beeldmerk te vormen van Meerhoven, een identiteitsdrager van de wijk: modern, innovatief, duurzaam en een hoogwaardige tijdloze architectonische kwaliteit.
- De toren dient op te gaan in het park en hieruit voort te komen. Hierbij wordt gedacht aan het gebruik van natuurlijke materialen en extra aandacht voor vergroening van het in- en exterieur van het gebouw van top tot teen. De toren dient in beeld en materialisering een contrast te vormen met het centrum Meerrijk.
- De toren wordt gezien als een beeld in het park met een sculpturaal karakter en is qua materiaalgebruik, Aus einem Guss, opgebouwd uit 1 hoofdmateriaal.
- De toren heeft een alzijdig karakter naar het omringende park, er is nergens sprake van een achterzijde.
- Parkeren voor bewoners en indien mogelijk ook voor bezoekers wordt volledig opgenomen in een gebouwde voorziening en wordt afgewerkt als onderdeel van het landschap. De toren staat letterlijk in het landschap en het park loopt door tot aan de gevels van de toren.
- De parkeervoorziening moet zich daarvoor, bij voorkeur en zoveel als mogelijk, naadloos voegen in het landschap en mag vanuit het park niet zichtbaar zijn, dus geen, dan wel zo min mogelijk wanden, uitstulpingen, objecten of onnatuurlijke hoogteverschillen in het maaiveld.
- Hellingbanen (of een alternatief in de vorm van een autolift) ten behoeve van de ondergrondse parkeervoorziening zijn integraal onderdeel van de bouw massa of worden expliciet ontworpen als onderdeel van het landschap. Plint van het gebouw; park en gebouw moeten

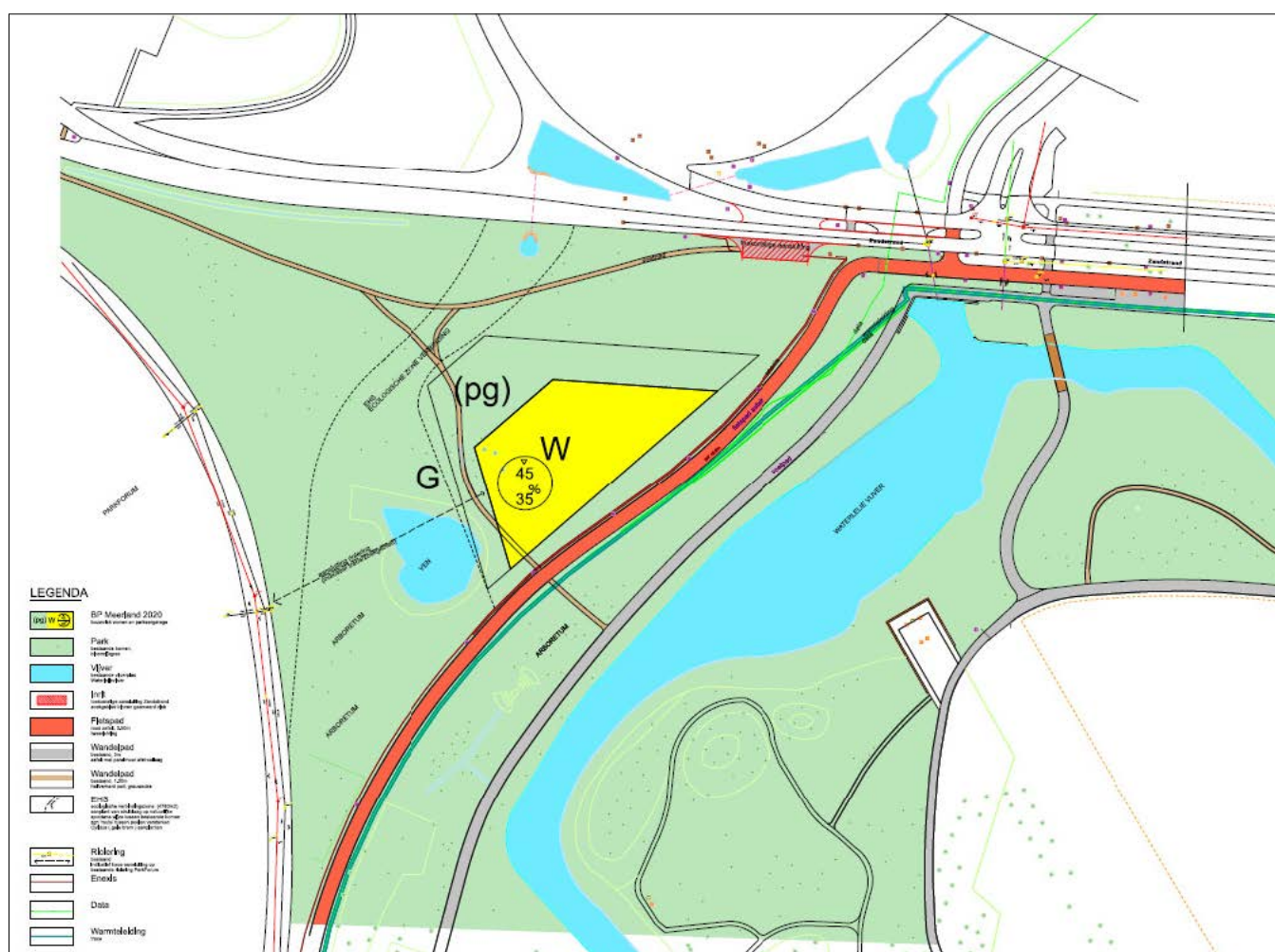
samenkomen in de plint. Er dient sprake te zijn van een aantrekkelijke overgang tussen gebouw en landschap, met een grotendeels open karakter, waarbij het park doordringt tot in het gebouw. In de plint kan naast een representatieve entree van het gebouw gedacht worden aan een gemeenschappelijke ruimte en/of voorzieningen ten behoeve van de bewoners, al dan niet in combinatie met een collectieve buitenruimte, die geïntegreerd wordt in het parklandschap.

- Zonnecollectoren dienen niet zichtbaar te zijn vanuit de openbare ruimte (plat op het dak of verscholen achter een verhoogde dakrand) behalve als deze een integraal onderdeel van het ontwerp zijn, bijvoorbeeld als een dak of gevel volledig uit zonnepanelen bestaat en het principe Aus einem Guss behouden blijft.
- Bergingen, technische ruimten, voorzieningen voor postbezorging, mogelijke trafo's en andere kasten voor nutsvoorzieningen zijn integraal onderdeel van het gebouw.
- Details zoals verlichting, zonwering, regenwaterafvoeren, afvoerpijpen en dak doorvoeren, voorzieningen voor het onderhoud van het gebouw etc. integreren in het ontwerp van het gebouw. Gezien de ligging in het park en nabij de ecozone moet de lichtuitstraling tot een minimum worden beperkt.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan aan deze regels voorbijgaan als zij van oordeel is dat er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van de spelregels.

2.4 Parkeren en ontsluiting

- Fiets- en auto parkeren geschiedt conform de vastgestelde parkeernorm van de gemeente Eindhoven: [Visies, plannen en verordeningen | Gemeente Eindhoven \(Nota parkeernormen\)](https://www.eindhoven.nl/bestuur-en-beleid/beleid/visies-plannen-en-verordeningen) <https://www.eindhoven.nl/bestuur-en-beleid/beleid/visies-plannen-en-verordeningen>.
- De parkeervoorzieningen en bergingen voor bewoners (en indien mogelijk ook het parkeren voor bezoekers) dient in een ondergrondse voorziening te worden gerealiseerd. Parkeervoorzieningen voor bewoners op maaiveldniveau zijn niet mogelijk. Parkeren voor bezoekers bij voorkeur eveneens oplossen in de ondergrondse parkeervoorziening. Uitsluitend voor het bezoekersparkeren kan incidenteel in de bestemming groen een parkeervoorziening op maaiveld worden gerealiseerd, mits deze voorziening kwalitatief en ruimtelijk verantwoord in het park geïntegreerd kan worden, verbindingen met de omgeving niet beperkt of belemmerd worden en de verkeersveiligheid gewaarborgd is.
- De maximale bestemmingsgrens voor de parkeergarage moet optimaal benut worden om zoveel mogelijk, volgens de parkeernormen noodzakelijke, bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen in onder te brengen. Het verkleinen van de parkeergarage om een tekort aan parkeerplaatsen op te nemen in de openbare ruimte is dus niet toegestaan, als dit tekort aan parkeerplaatsen door de parkeergarage te verruimen wel zou passen binnen de bestemmingsgrenzen voor de parkeergarage.
- Eventuele parkeerplaatsen die moeten worden opgenomen in de openbare ruimte in de bestemming groen, worden afgekocht door de Koper. Hierover is een bepaling opgenomen in de Concept Koopovereenkomst.
- De parkeergarage moet voor het gedeelte / de gedeelten dat / die bestemd is / zijn voor bezoekersparkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn.
- Bij zowel een koopprogramma als een huurprogramma dient elke woning te beschikken over 1 bewonersparkeerplaats welke onlosmakelijk is verbonden aan de woning. Dit komt erop neer dat bij een koopprogramma 1 bewonersparkeerplaats bij elke woning dient te worden mee verkocht; bij een huurprogramma dient 1 bewonersparkeerplaats bij elke woning te worden mee verhuurd.
- Voor het bouwen van gebouwen t.b.v. de ondergrondse parkeervoorziening en de daarmee samenhangende voorzieningen, mag maximaal 1 bouwlaag beneden peil worden gerealiseerd met een maximale verticale diepte gemeten vanaf peil van 7 meter. Voor een toelichting wordt verwezen naar de bijlage 'Parkeergarage versus bestemmingsplan'.
- In het bestemmingsplan (verbeelding) is aangegeven binnen welk gebied de ondergrondse parkeervoorziening kan worden gerealiseerd, zie www.ruimtelijkeplannen.nl, bestemmingsplan Meerland 2020.

- Fietsenstallingen moeten voldoen aan de door de gemeente Eindhoven vastgestelde kwaliteitseisen voor inpandige fietsenstallingen: [Visies, plannen en verordeningen | Gemeente Eindhoven \(Kwaliteitseisen inpandige fietsenstallingen\)](https://www.eindhoven.nl/bestuur-en-beleid/beleid/visies-plannen-en-verordeningen) <https://www.eindhoven.nl/bestuur-en-beleid/beleid/visies-plannen-en-verordeningen>.
- Gebouw en omgeving dienen goed toegankelijk te zijn ook voor mensen met een beperking: Visies, plannen en verordeningen | Gemeente Eindhoven (Handboek Toegankelijkheid).
- De woontoren dient aangesloten te worden op het fiets- en wandelpaden-netwerk van Park Meerland, zie afbeelding hieronder. De paden dienen volledig openbaar toegankelijk te zijn. Het bestaande fietspad met aan weerszijden kabels en leidingen (ten zuidoosten van de projectlocatie) dient volledig gehandhaafd te blijven.
- Ontsluiting voor het autoverkeer dient plaats te vinden binnen de locatie zoals hieronder aangegeven op afbeelding hieronder.



Afbeelding: Projectlocatie met ontsluitingspunt en fiets- en wandelpadennetwerk. Deze kaart is ook als aparte bijlage toegevoegd ('Locatiepaspoortkaart').

2.5 Gezonde en toekomstbestendige ontwikkeling in Eindhoven

Eindhoven is het hart van een groeiende, economisch bloeiende Brainportregio. De snelle groei lukt alleen als we dat op een gezonde toekomstbestendige manier doen.

[Eindhoven schaalsprong - YouTube https://www.youtube.com/watch?v=vC4wQM8kKm4](https://www.youtube.com/watch?v=vC4wQM8kKm4).

Meer informatie is te vinden op <https://www.eindhovenduurzaam.nl/>.

De duurzaamheidsdoelen voor Woontoren Meerland zijn gebaseerd op en in lijn met de doelen en ambities die in de afgelopen jaren binnen de Gemeente Eindhoven zijn geformuleerd op basis van The Natural Step-aanpak: [The Natural Step | Duurzame Strategische Ontwikkeling](https://thenaturalstep.nl/) <https://thenaturalstep.nl/>

De doelen zijn voor dit programma opgesplitst in herkenbare thema's op het gebied van duurzaamheid, zodat onderbouwing per duurzaamheidsdoel op gestructureerde wijze mogelijk is.

De 7 thema's (ambities) voor duurzaamheid zijn:

- CO2 reductie, duurzame opwek en energiebesparing
- Mobiliteit
- Materialen/Circulariteit/Biobased
- Biodiversiteit/Ecologie
- Klimaatrobuust
- Sociale impact
- Gezondheid/comfort/toekomstbestendigheid
- Zichtbaarheid, MVO en TDK

In het plan zijn er 2 daken, het dak van de ondergrondse parkeergarage en het dak van het woongebouw. Het dak van de ondergrondse parkeergarage moet groen zijn en visueel onderdeel worden van het park. Het dak van het woongebouw kan deels of geheel groen zijn met al dan niet dubbelgebruik met zonnepanelen. Eventueel kan in het groen op dit dak een collectieve buitenruimte voor alle bewoners worden gerealiseerd.

2.6 Groen en gezondheid

Een gezonde stad begint nu en in de toekomst bij de eigen voorkeur. De openbare ruimte is en blijft groen en beweegvriendelijk ingericht, bijvoorbeeld natuurlijk groen en de bestaande hoogteverschillen, waar bewoners ongedwongen kunnen bewegen en elkaar kunnen ontmoeten. Inwoners kunnen dicht bij de eigen woning wandelen in het groen, fietsen, spelen, hardlopen etc. Er vindt geen verlies van groen plaats en er zijn (zeker in de zomer) voldoende verkoelende en schaduwrijke plekken op korte loopafstand van alle woningen beschikbaar. Het toevoegen van groen dat gebruikt en beleefd kan worden leidt tot minder hittestress, een lage gevoelstemperatuur en biedt ontmoetingsruimte. Daken zijn zo veel als mogelijk groen-blauw ingericht (waterberging en groen) en zijn beleefbaar en betreedbaar. De volgende algemene uitgangspunten gelden voor groen en gezondheid:

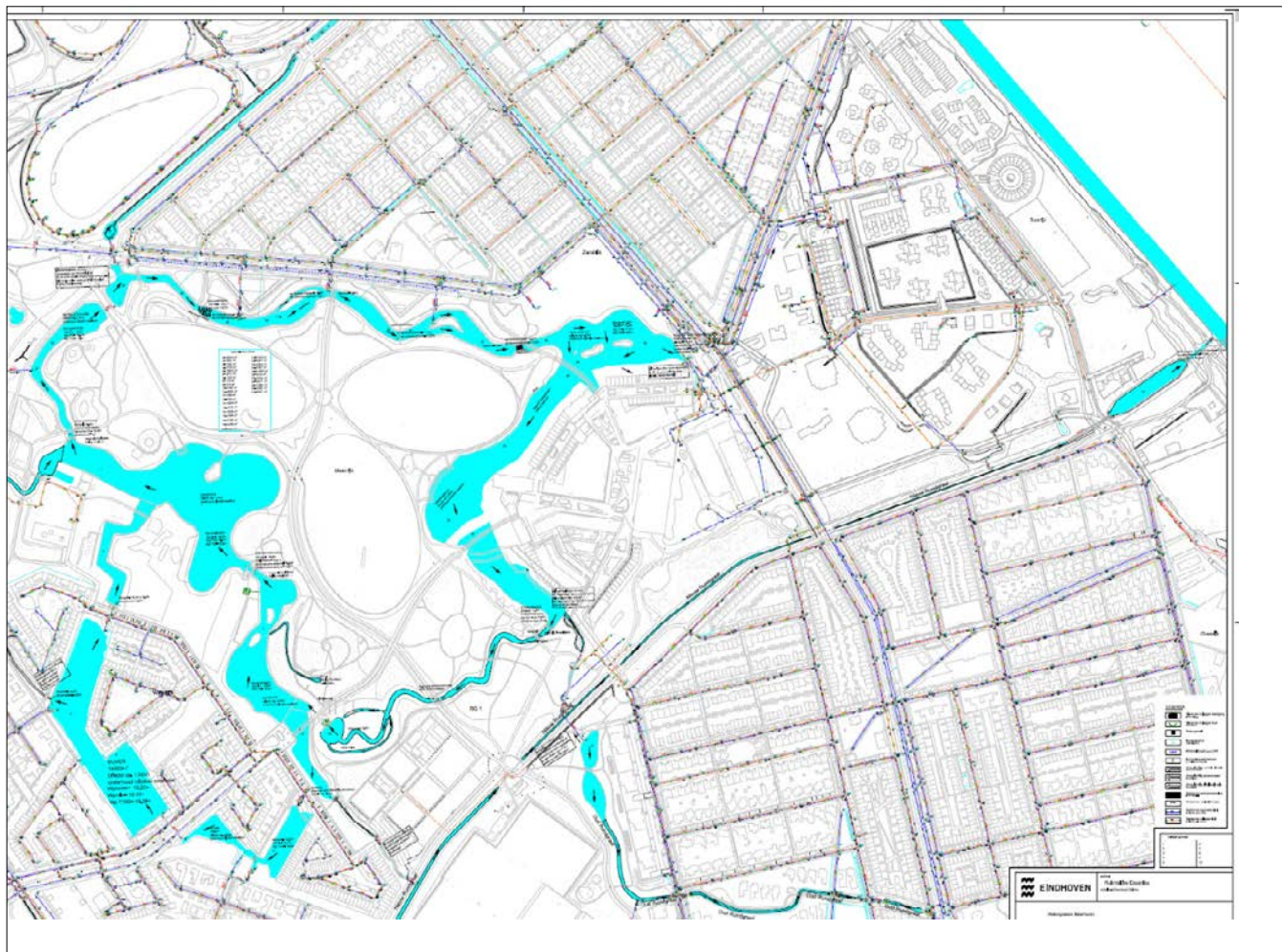
- de Beleidsregel Groencompensatie en 2) Water- en Klimaatadaptie Aanpak (zie [Visies, plannen en verordeningen | Gemeente Eindhoven](https://www.eindhoven.nl/bestuur-en-beleid/beleid/visies-plannen-en-verordeningen?search=grp) <https://www.eindhoven.nl/bestuur-en-beleid/beleid/visies-plannen-en-verordeningen?search=grp>)
- De groennorm betreft het toevoegen van 8m² groen per nieuwe woning. Dit moet binnen het Verkochte worden gerealiseerd.
- Daarnaast moet bestaand groen dat verdwijnt en als groen in het bestemmingsplan is bestemd worden gecompenseerd, hiervoor geldt de groencompensatieregeling: zie [Groen in Eindhoven | Gemeente Eindhoven](https://www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/wonen/groen/groen-in-eindhoven) <https://www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/wonen/groen/groen-in-eindhoven>.
- Groen levert een bijdrage aan biodiversiteit, nieuwe aanplant is resistent tegen ziekte en biedt een habitat voor andere planten en dieren.
- De beplanting van daktuinen, groene daken en binnenterreinen moet worden afgestemd op de bezonning op de locatie om te zorgen voor goede groeiomstandigheden en soortkeuze.
- Er wordt natuurinclusief ontwikkeld, bijvoorbeeld door nestvoorzieningen voor gebouwbezonende soorten zoals de gierzwaluw of vleermuizen te realiseren. Inrichten en beheer gebeurt met diversiteit als uitgangspunt en met aandacht voor deze waarden en kenmerken.
- Verharding dient tot een minimum te worden beperkt en indien mogelijk voorzien van grasbeton of vergelijkbaar materiaal toepassen.

- Boven de parkeergarage moet rekening worden gehouden met een voldoende dikke laag voor het creëren van gezond levensvatbaar groen.

2.7 Water (Rwa/Dwa)

Algemeen

- De wateropgave dient correct in beeld gebracht te worden door middel van de rekentool Gemeente Eindhoven.
- Er dient een gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden.
- De parkeerkelder moet waterdicht worden uitgevoerd.



Afbeelding: Watersysteem plangebied Meerhoven (deze kaart is tevens als aparte bijlage toegevoegd)

2.8 Gronduitgifte

- Het landschap loopt door tot aan de gevels van de bebouwing.
- Ten minste de grond onder de woningen, eventuele gebouwde buitenruimten op maaiveldniveau en de gebouwde parkeervoorzieningen inclusief het maaiveld boven de parkeervoorzieningen, de hellingbanen (inclusief eventuele keerwanden en trappartijen) worden uitgegeven.
- De exacte begrenzing van het uit te geven terrein wordt bepaald aan de hand van het feitelijke bouwplan en / of een logische overgang in het landschapsplan.
- De demarcatie tussen het uit te geven privéterrein en het openbaar gebied dient zodanig vormgegeven te worden dat deze niet zichtbaar is boven het maaiveld en geen ruimtelijke onderbreking vormt van de samenhang in het park (Afscheidingen niet toegestaan). Wel is het voorstelbaar, in onderling overleg, om op een subtiele wijze en met minimale bij het landschap passende middelen deze demarcatie te duiden, bijvoorbeeld door enkele zwerfkeien, een boom, een heester- of beplantingsgroep. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om letterlijk de grens van de ondergrondse garage in het parkontwerp te herkennen.,
- De ontwikkelaar geeft een tracé aan voor de kabels en leidingen. Dit tracé moet een zo minimaal mogelijke inbreuk maken op het park
- Bij de grondverkoop zullen een aantal kwalitatieve verplichtingen worden vastgelegd in overleg met de gemeente. In elk geval zal het nader in overleg vast te stellen landschapsplan in stand gehouden en beheerd moeten worden. Het landschap rondom de woontoren is collectief eigendom en mag niet fysiek worden afgescheiden. Een optie op een mogelijk te vestigen recht van overpad voor nog nader te bepalen LV-routes (Langzaam Verkeer-routes) van het gebouw naar het park of als onderdeel van het park. Kwalitatieve verplichtingen voor het waarborgen van de architectonische / groene uitstraling van het gebouw waaronder bijvoorbeeld behoud kleurstelling, onderhoud en beheer groen, eenduidigheid zonwering etc.

2.9 Grondprijs

De **minimale grondprijs** voor de woontoren Meerland bedraagt **€ 1.950.000,- excl btw** waarbij de volgende voorwaarden en uitgangspunten van toepassing zijn:

- de grondprijs is gebaseerd op levering in bouwrijpe staat waarbij de te leveren grond op de huidige hoogte wordt geleverd, alle voor het plan benodigde afvoer en storten van grond is voor rekening van Koper;
- alles binnen de te verkopen grond wordt volledig door en voor rekening van de koper ingericht (inclusief maaiveld op parkeerdek);
- alles buiten de te verkopen grond wordt door en voor rekening van de gemeente ingericht;
- de overige uitgangspunten en voorwaarden zoals opgenomen in dit Locatiepaspoort en de aanvraag voor deze Verkoop bij inschrijving.

3. OVERIGE INFO (RELEVANT VOOR ONTWERP EN UITVOERING)

Hieronder staan in alfabetische volgorde een aantal onderwerpen genoemd die relevant zijn voor het ontwerp en uitvoering. Tevens staan hierin enkele kostenposten genoemd die voor rekening van de Koper komen.

3.1 Afvalinzameling

Voor hoogbouw zijn voor de afvalinzameling ondergrondse afvalcontainers verplicht. De kosten voor de aanschaf en plaatsing van ondergrondse restafval- en papiercontainer(s) inclusief registratiesysteem zijn voor rekening van de koper. Een eerste inschatting levert op dat er 2 restafvalcontainers en 1 papiercontainer nodig zullen zijn voor de woontoren Meerland, maar neem voor de zekerheid contact op met Cure om gericht advies te krijgen over het aantal ondergrondse afvalcontainers.

In bijlage 2 Plaatsingscriteria voor de bepaling van geschikte locaties voor ondergrondse containers van de bijlage 'Kaders afvalinzameling bij woningbouwprojecten' staat waaraan de afval-aanbiedplaatsen moeten voldoen.

Contactpersoon CURE: Thijs Martin (thijs.martin@cure-afvalbeheer.nl).

3.2 Archeologie

De locatie heeft op basis van de Archeologische Verwachtingen- en Waardenkaart de status 'Hoge Verwachting conflictarcheologie'. Voor rekening van de gemeente wordt daarom archeologisch onderzoek ter plaatse van het Verkochte uitgevoerd. Als hieruit blijkt dat zich in het Verkochte archeologisch waardevolle resten bevinden, dan maken partijen nadere afspraken met elkaar om deze veilig te stellen.

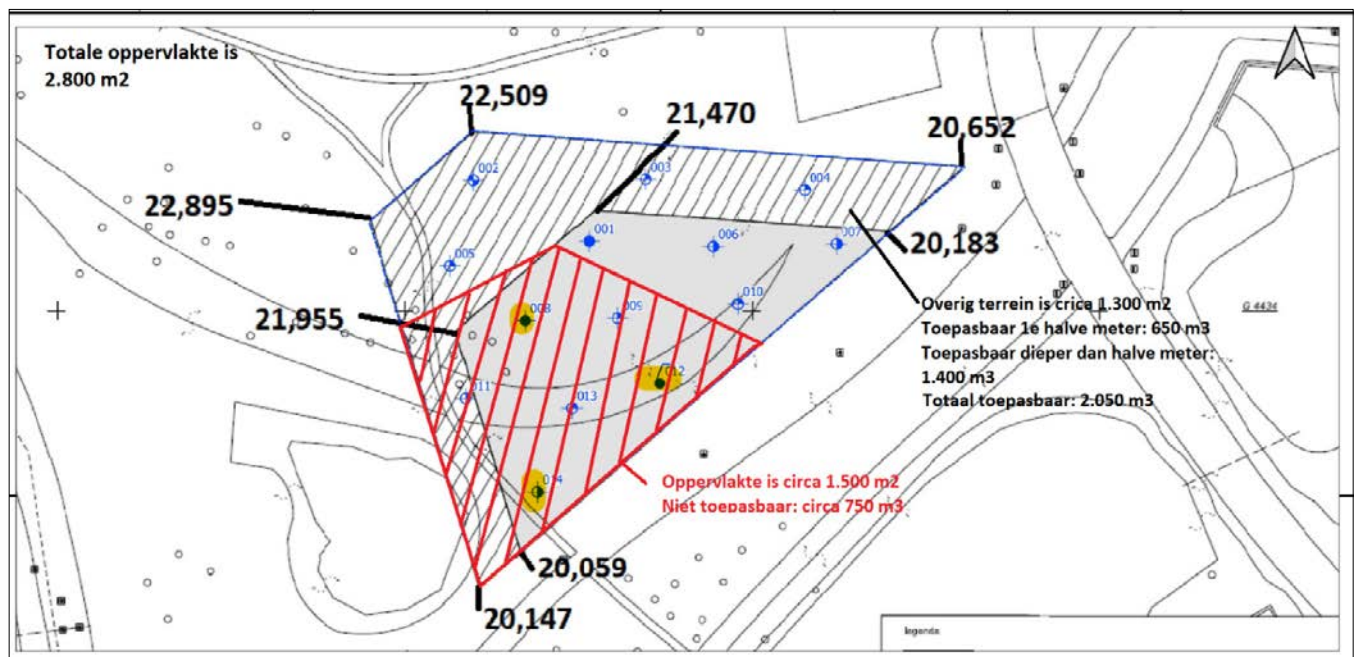
3.3 Bodemonderzoek

De milieuhygiënische bodemkwaliteit is beschreven in het rapport 'Verkenkend bodemonderzoek Park Meerland te Eindhoven van BK Ingenieurs, kenmerk PEBA/222940/2.1/MLJA en d.d. 23 december 2022.

Uit het rapport blijkt dat de locatie op basis van de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming 'wonen'.

Uit het bodemonderzoek blijkt het volgende:

- De onderzoekslocatie kenmerkt zich door hoogteverschillen van circa 3 tot 4 meter. De uitgevoerde boringen zijn hierop afgestemd. De diepste boring is tot 6 meter min maaiveld uitgevoerd;
- In de grond zijn geen bijmengingen aangetroffen en ook geen asbestverdachte materialen;
- De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium en PAK;
- De ondergrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium;
- In de bovengrond zijn verhoogde gehalten aan PFAS aanwezig, waarvan 1 gehalte boven de in het gemeentelijk beleid opgenomen interventiewaarde (boring 14). Een deel van de bovengrond is derhalve als "niet toepasbaar" bestempeld in het kader van hergebruik van grond en zal bij afvoer van de locatie door en voor rekening van de Koper naar een erkende verwerker moeten worden gebracht. Hieronder een kaartje met een grove indicatie van de omvang van aangetroffen verontreiniging met PFAS (wel of niet toepasbaar). Het advies is echter om voor de start van de ontwikkeling een nader bodemonderzoek naar deze verontreiniging uit te voeren, zodat bepaald kan worden hoeveel grond wel en niet geschikt is voor hergebruik binnen het Kavel.



Afbeelding: Grond binnen projectlocatie wel/niet toepasbaar

3.4 Boombescherming

Bestaande bomen handhaven, beschermen indien nodig ten tijde van bouw als deze in directe omgeving staan van de bouwactiviteiten. Om de bomen voldoende te beschermen dient de koper van de grond de ruimte binnen de kroonprojectie, plus de buffer van 2m buiten de kroonprojectie te worden gerespecteerd. Hiervoor is het noodzakelijk dat deze ruimte wordt afgezet met bouwhekken die zodanig worden verankerd dat verplaatsen niet mogelijk is. De ruimte binnen de hekken is dan het beschermd boomgebied. Binnen het beschermd boomgebied: - mag niet zonder overleg betreden of bereden worden; - mag niet als opslag voor materialen dienen; - mag niet zonder overleg met een boomdeskundige worden afgegraven of opgehoogd. Bij het ontwerp van het bouwplan dient rekening te worden gehouden met voldoende werkruimte om te kunnen bouwen, dat betekent dat er tussen de bebouwing en hekken voldoende werkruimte moet zijn.

Afhankelijk van het VO (Voorlopig ontwerp) of zo mogelijk eerder, kan blijken dat het nodig is om een BEA (bomen effecten analyse) op te stellen voor de te handhaven bomen in het gebied. Dit BEA wordt door en voor rekening van de gemeente uitgevoerd. Uit de BEA kan blijken dat een boombeschermingsplan moet worden ingediend voor rekening van de Koper. In het boombeschermingsplan staan gedetailleerde maatregelen die nodig zijn om de bomen in de omgeving te beschermen tegen beschadiging en kwaliteitsverlies. Het boombeschermingsplan dient bij de aanvraag voor de bouwplaatsinrichtingsvergunning te worden aangeleverd.

Er dient rekening te worden gehouden met de kwetsbare boomzone van bestaande bomen welke worden gehandhaafd.

Werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel zijn binnen de kwetsbare boomzone alleen toegestaan met toestemming van de gemeente.

Indien in het gebied moet worden gebronneerd, dient de koper van de grond met gemeente hierover afspraken te maken om negatieve gevolgen voor de bomen in de omgeving te voorkomen.

De gemeente kan toezicht houden tijdens de werkzaamheden in het projectgebied, opdat het beschermen van de bomen (en zo nodig het boombeschermingsplan) wordt opgevolgd.

De toezichthouder is aanspreekpunt voor boomtechnische knelpunten en voert controle uit op de bestekvoorschriften. Boomschade wordt zo voorkomen. Wanneer toch schade aan bomen of groeiplaatsen wordt toegebracht, dan wordt deze schade door een erkend taxateur getaxeerd en bij de koper van de grond in rekening gebracht. Voorafgaand aan de bouw wordt door de gemeente hiertoe een O-situatie opgenomen.

3.5 Boringsvrije zone

Het plangebied bevindt zich binnen de boringsvrije zone van waterwingebied Welschap. Houd er rekening mee dat er een ontheffing moet worden aangevraagd voor activiteiten in de bodem zoals boren en heien. Kijk op de website van de Provincie Noord-Brabant wat wel en niet is toegestaan en waarvoor een melding nodig is: Grondwaterbescherming in Brabant - Provincie Noord-Brabant

3.6 Bouw- en woonrijp maken

Het uitgeefbare terrein wordt 'bouwrijp' geleverd. Door en voor rekening van de gemeente wordt er in het kader van bouwrijp maken riool en een bouwweg aangelegd tot aan het uitgeefbare gebied. Hiervoor wordt in onderling overleg tussen gemeente en Koper door de gemeente het ontwerp gemaakt ('bouwrijp tekening'). Voordat de aanbesteding kan worden gestart dient de bouwrijp tekening door de gemeente te zijn goedgekeurd (inclusief beheertoets en interne kostentoets). Er dient rekening te worden gehouden met voldoende tijd na de goedgekeurde tekening, voordat het riool en de bouwweg aangelegd kunnen worden. Houd hierbij rekening met 9 maanden voor voorbereiding, aanbesteding en uitvoering, exclusief vakanties en weersinvloeden).

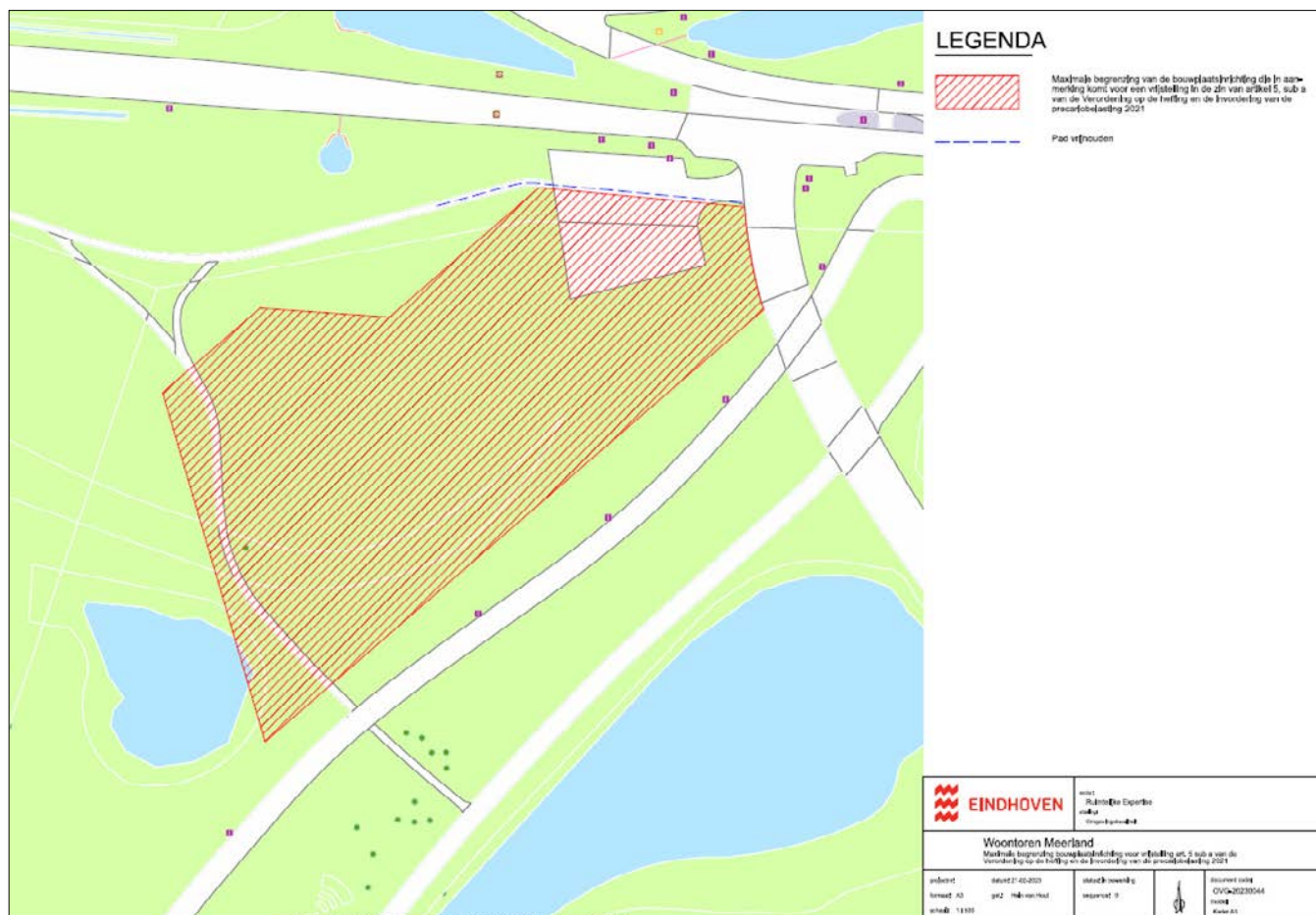
De definitieve inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken) gebeurt op basis van een door de gemeente goedgekeurd definitief ontwerp inrichtingsplan. Deze wordt ook voor rekening van en door de gemeente aangelegd.

Afvoer van grond binnen het Verkochte vindt plaats door en voor rekening van de Koper. Zie tevens het kopje Bodemonderzoek.

3.7 Bouwplaatsinrichting (gebruik openbare ruimte)

Voor het gebruik maken van de openbare ruimte ten behoeve van het realiseren van het bouwplan moet via de website van de Gemeente een vergunning worden aangevraagd (zie de [website van de gemeente: Gebruik openbare ruimte | Gemeente Eindhoven](https://www.eindhoven.nl/ondernemen/gebruik-openbare-ruimte?keyword=Gebruik%20openbare%20ruimte) <https://www.eindhoven.nl/ondernemen/gebruik-openbare-ruimte?keyword=Gebruik%20openbare%20ruimte>).

De ruimte voor een bouwplaats is beperkt. De locatie is gelegen in een aangelegd park en tegen de ecologische verbindingszone waardoor er zorgvuldige aandacht moet zijn voor de inrichting van de bouwplaats. Het hieronder aangegeven kader op de afbeelding geeft de maximale begrenzing van de bouwplaatsinrichting aan, welk gedeelte in aanmerking komt voor een vrijstelling in de zin van artikel 5, lid 1, sub a van de Verordening op de heffing en de invordering van de precariobelasting 2023. De bouwplaats dient in overleg met de gemeente te worden ingericht. De openbare ruimte die in gebruik wordt genomen voor de bouw dient door en voor rekening van de Koper na afloop van de werkzaamheden volledig te worden hersteld in de oorspronkelijke staat. Aangezien de gemeente nog openbare ruimte moet aanleggen kan het zijn dat een deel terugbrengen in oorspronkelijke staat voldoende is. De Koper en Gemeente kunnen dit nader bespreken.



Afbeelding: maximale begrenzing van de bouwplaatsinrichting die in aanmerking komt voor een vrijstelling in de zin van artikel 5, sub a van de Verordening op de heffing en de invordering van de precariobelasting 2023.

3.8 Bouwverkeer (routes)

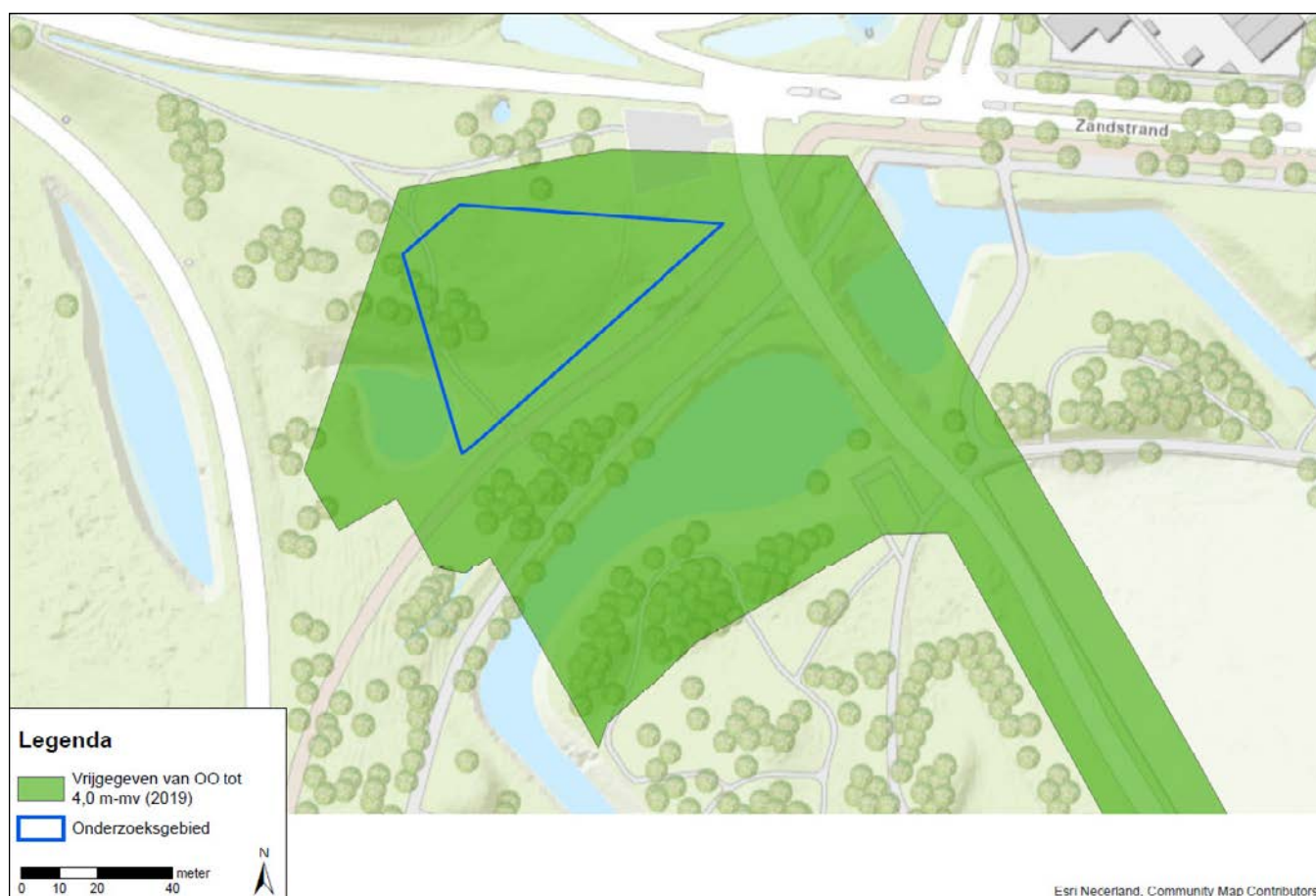
Al het bouwverkeer dient via Flight Forum te komen en gaan. Het is niet toegestaan om via de woonwijk Zandrijk naar de bouwplaats te rijden.

3.9 Explosieonderzoek

Het gebied is vrijgegeven van OO (=Ontploffbare Oorlogsresten) tot 4 m +/- mv. Sonderingen die uitgevoerd gaan worden binnen dit gebied en die dieper gaan dan de vrijgegeven 4 meter dienen onder begeleiding van een CS-OOO (Certificatieschema Opsporing Ontploffbare Oorlogsresten) gecertificeerd opsporingsbedrijf te worden uitgevoerd. Na het hebben verkregen van de sondeergegevens kan er een berekening worden gemaakt tot welke maximale diepte OO kunnen worden verwacht binnen dit gebied.

Na het hebben bepaald tot welke maximale diepte de OO te verwachten zijn dient er in overleg met de constructeur en de gemeente gekeken te worden welke funderingsmethode het beste toegepast kan gaan worden en welke opsporingswerkzaamheden er nog plaats moeten vinden.

Onder voorwaarden conform de Concept Koopovereenkomst komen meerkosten voor sonderen en funderen, welke verband houden met opsporingswerkzaamheden explosieven, voor rekening van de Gemeente.



Afbeelding: explosieonderzoek uitgevoerd tot 4m +/- maaiveld

3.10 Flora en fauna

Bij voorkeur worden bomen gecombineerd met andersoortige begroeiing, ten behoeve van variatie en diversiteit voor flora en fauna. Geadviseerd wordt om bij de planvorming een ter zake deskundige ecooloog te betrekken bij de ontwikkeling van het bouwplan, ter invulling van de natuurinclusieve ontwikkeling met als doelstelling een gezond en leefbaar gebouw/element toe te voegen in het gebied.

3.11 Geluid

Voor de woontoren Meerhoven is een hogere grenswaarde industrielawaai vastgesteld van 51 dB(A). Een extra voorwaarde is dat voor woningen met een geluidbelasting van meer dan 50 dB(A) een geluidsluwe zijde aanwezig is. Van een geluidsluwe zijde is sprake als op deze gevel de geluidbelasting ten hoogste 50 dB(A) bedraagt.

Op de afbeelding hieronder is het bouwvlak van de woontoren aangegeven. In de afbeelding is ook de geluidzone (50 dB(A)-contour) van de luchthaven opgenomen (oranje lijn).



Afbeelding: bouwvlak in bestemmingsplan met geluidzone (50 dB(A)-contour)

Alleen voor een gevel gericht op het noordwesten gevel kan worden gesteld dat het geluid hier direct (loodrecht) op invalt. Op alle gevels georiënteerd op andere windrichtingen is sprake van een scherpende inslag van het geluid vanuit de luchthaven (west- en noordgevel), dan wel is de gevel voor het geluid afgeschermd (zuidoost gevel). Dit betekent dat het invallende geluidniveau op deze gevels minimaal 1 dB lager is dan op de noordwest gevel.

De te behalen geluidreductie om aan de eis van de geluidluwe zijde te kunnen voldoen bedraagt (51-50) 1 dB. Gesteld kan worden dat als een appartement in het complex een gevel met te openen delen heeft in de noord-, zuidoost-, of westzijde, deze woning een geluidluwe zijde heeft.

Wanneer een woning alleen maar in de noordwestgevel van het gebouw geluidgevoelige vertrekken met te openen delen heeft, zal een speciale oplossing voor het bereiken van de geluidluwe zijde moeten worden gezocht. Oplossingen die bijvoorbeeld zouden kunnen worden ingezet zijn:

- Een al dan niet inspringend balkon / loggia met voldoende hoge balustrade en geluid absorberend plafond;
- Een voor geluid afgeschermd raam.

Het is verstandig om de gekozen oplossing vooraf altijd even af te stemmen met de gemeente Eindhoven. Uitgangspunt is het aangegeven bouwvlak. Wanneer het bouwplan bekend is, is een nieuwe beoordeling nodig op basis van het bijbehorende bouwvlak.

3.12 Hellingbanen

De hellingbanen voor de parkeergarage moeten voldoen aan de normen zoals beschreven in de NEN 2443. Indien er ook fietsers gebruik moeten maken van de helling, gelden de eisen zoals gesteld in de Kwaliteitseisen van inpandige fietsentstallingen van de gemeente Eindhoven.

3.13 Hoogte terreinen

Bij het Proceduredocument zijn op de bijlage 'Belemmeringenkaart met terreinhoogtes' indicatieve terreinhoogtes aangegeven. De Koper is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de juiste hoogtegegevens van het gebied.

3.14 Hulpdiensten bereikbaarheid

Het terrein is bereikbaar voor hulpdiensten vanaf Park Forum en Zandstrand. Eventuele opstelplaatsen en voorzieningen voor de brandweer integreren binnen de locatie. In het groene landschap rondom de bebouwing worden geen opstelplaatsen voor de brandweer e.d. toegestaan. Wel kan de brandweer gebruik maken van de bestaande wegen/fietspaden in het gebied. Dit kan betekenen dat "droge blusleidingen" moeten worden toegepast. Het is verstandig om in een vroegtijdig stadium het plan af te stemmen met de brandweer.

3.15 Kabels en leidingen

Zie de bijlage 'Belemmeringenkaart met terreinhoogtes' voor de ligging van bestaande kabels en leidingen. Gebaseerd op Klikmelding Kadaster.

Zie de bijlage 'Locatiepaspoortkaart' voor indicatief tracé voor riolering. Definitieve aansluiting riolering in nader overleg met de gemeente.

Kabels- en leidingtracés moeten met alle nutsbedrijven en kabelaars worden afgestemd. De gemeente is verantwoordelijk voor de uit te geven kabel en leidingtracés.

Kabels- en leidingstrook aansluiten op hoofd tracé

Indien warmteleiding dan op 1 meter afstand van Brabant waterleiding.

De kabels- en leidingstrook obstakelvrij houden.

Als er geen warmteleidingen worden toegepast dan kan gebruik worden gemaakt van de voorgeschreven kabel en leidingprofielen, opvraagbaar bij de gemeente. Bij toepassing van warmteleidingen dient voor de kabels en leidingstrook minimaal 3.00 m vrije ruimte te worden gereserveerd in de openbare ruimte (dit is afhankelijk wat er komt te liggen, afhankelijk van Brabant water en ruimte voor warmte, diameter en onderlinge afstand buizen).

De kabels- en leidingstrook niet onder puinverharding.

Geen bomen op de leidingen plaatsen. Bomen planten nabij kabels en leidingen is mogelijk mits goede beschermingsmiddelen worden toegepast tegen boomwortels en de bereikbaarheid blijft gewaarborgd.

Kabels en leidingen moeten bereikbaar blijven voor netwerkbeheerders.

Kabels en leidingen moeten worden afgestemd op de huisaansluitingen (meterkast).

3.16 Landschap

Aan marktpartijen wordt gevraagd om:

- Landschap Verkochte: een ontwerp te maken voor het uitgeefbare deel met eigen groene dakinrichting. Dit deel betreft geen gemeentegrond, hiervoor is dus ook geen beheertoets nodig) en
- Openbare ruimte: een visie/suggestie te maken van de openbare ruimte. Deze beperkt zich tot de directe omgeving van de uit te geven grond (Verkochte) en dient aan te sluiten op het landschapsontwerp van het park Meerland. Bij de uitwerking van het winnende plan zorgt de gemeente voor eigen rekening voor het ontwerp, aanleg en beheer van de openbare ruimte.

De gemeente beoordeelt of de visie/suggestie van deze 2 werelden (openbaar landschap en de private daktuin) tot een goede samensmelting kunnen komen.

Hieronder is uiteengezet hoe de gemeente omgaat met principe inrichtingen in Meerhoven. Voor aansluitingen tussen uitgeefbare grond en openbare grond kan hiervan gebruik worden gemaakt. Andersom kunnen marktpartijen de gemeente ook voeden met ideeën voor een goede afstemming. Hieronder een aantal algemene en voor deze locatie specifieke ontwerp-aandachtspunten:

- Aansluiten bij de visie van het park en de bestaande padenstructuur.. De halfverharde paden (grauwacke) rondom de kavel hebben een landschappelijk en natuurlijk karakter en zijn verbonden met de voetpaden in het park. Deze smalle informele paadjes, zgn struinpaadjes, breedte min 1 meter, zijn voor de beleving van het park erg belangrijk. Mocht voor de nieuwbouw het tracé van deze struinpaadjes aangepast moeten worden dan is het belangrijk dat deze paden aangetakt blijven op de hoofdpaden van het park. Ook een natuurlijk karakter is wenselijk.
- Inrichtingselementen en materialisatie conform het materialenpalet van Meerhoven.
- Nieuwe beplanting afstemmen op de soorten van park Meerland (Kempisch landschap).
- Dit bevat onder andere de inpassing en aansluiting van het gebouw op het park en de omgeving voor de auto, fiets en voetganger, de aansluiting op de IJssel en de ecologische verbindingzone inclusief het behoud van de bestaande / verplaatste amfibieënpoel en de integratie in het hoogteloop van het park.
- Kenmerkend voor het park Meerland is het glooiende maaiveld en de natuurlijke uitstraling. Dit biedt de mogelijkheid om de volledige gebouwde parkeervoorziening onder en naadloos in het glooiende landschap in te passen. Het landschap op de parkeervoorziening dient vormgegeven te worden als een onderdeel van het park. Alles (gebouw én inrichting maaiveld) dienen op een logische, natuurlijke en vanzelfsprekende wijze te passen in het park.
- Het gebouw staat helder en puur in het landschap zonder dan wel zo min mogelijk versturende elementen.
- Gevraagd wordt om in het ontwerp ook integraal na te denken over praktische zaken waaronder de bereikbaarheid voor hulpdiensten en brandweer, afval, kabels- en leidingen, fietsenstalling bezoekers, onderhoud, postbezorging, verhuizing, etc.
- Een suggestie voor de inrichting openbare ruimte en inpassing van het gebouw en de parkeervoorziening in het park moet gedaan worden door de ontwikkelaar. De gemeente is en blijft verantwoordelijk voor het ontwerp, de aanleg en het beheer van de openbare ruimte.
- De openbare ruimte wordt ontworpen op basis van het Handboek Openbare Ruimte en Handboek Toegankelijkheid (deze documenten zijn te vinden op [Visies, plannen en verordeningen | Gemeente Eindhoven https://www.eindhoven.nl/bestuur-en-beleid/beleid/visies-plannen-en-verordeningen](https://www.eindhoven.nl/bestuur-en-beleid/beleid/visies-plannen-en-verordeningen)). Het ontwerp-kwaliteitsniveau van het park Meerland is bijzonder, het beheerniveau is standaard.
- Op verzoek van de Koper kan van de vorige bullet worden afgeweken, mits hiervoor goedkeuring van de gemeente wordt verkregen (gemeente is immers verantwoordelijk voor het ontwerp van de openbare ruimte). De volledige kosten die verband houden met de door de Koper gewenste extra kwaliteit ten opzichte van het Handboek Openbare Ruimte komen voor rekening van de Koper. Deze 'volledige' kosten voor extra kwaliteit houden onder meer in de volledige extra ontwerp-/engineeringskosten, de volledige extra kosten voor leveren

en aanbrengen van de extra kwaliteit en de volledige kosten voor de afkoop van beheer&onderhoud.

- De toekomstige entreeweg naar de parkeergarage c.q. het gebouw wordt op maaiveldniveau door de gemeente aangelegd tot aan de uitgeefbare grond. Bouwkundige voorzieningen voor deze openbare weg op het Verkochte (zoals bijv. keermuren) moeten vermeden worden, evenals voor eventuele openbare parkeerplaatsen. De vorige bullet is hierop eveneens van toepassing.
- Enkel de doorgaande routes in de openbare ruimte voor de ontsluiting van de woningen zullen van verlichting worden voorzien.
- De verlichting in de openbare ruimte (in eigendom van de gemeente) en de verlichting in de uitgegeven percelen dienen op verschillende elektriciteitsdistributiekabels aangesloten te zijn
- De huidige amfibieënpool wordt bij voorkeur in zijn geheel gehandhaafd. Wanneer de amfibieënpool deels moet worden verwijderd dient dit deel te worden gecompenseerd richting de ecologische verbindingszone en met inachtneming van de wet natuurbescherming (door en voor rekening van de gemeente).
- Vanaf het Beatrixkanaal langs Zandrijk, Meerland, Park Forum oost en Park Forum west is een Ecologische Verbindingszone voor amfibieën gerealiseerd (deze is op de bestemmingsplankaart aangeduid met enkelbestemming 'Natuur'). Om deze te verbeteren gelden de volgende aandachtspunten:
- Op sommige delen van de Ecologische Verbindingszone is weinig dekkende beplanting aanwezig. Het is nodig de poelen en faunaduikers meer te "verbinden" met struweel/ onderbegroeiing, of stroken met boomstronken/ruigte. Er liggen goede faunatunnels, waarbij op sommige plekken de geleiding er naartoe beperkt is.
- de Ecologische Verbindingszone dient donker te blijven. Eventuele verlichting dient hierop geen negatieve invloed te hebben en van de Ecologische Verbindingszone en beplanting "af" te zijn gericht.

3.17 Mobiliteitscorrectie

Indien mobiliteitscorrectie wordt toegepast, dan dient dit te voldoen aan de eisen gesteld in de Parkeernota van de gemeente Eindhoven: [Visies, plannen en verordeningen | Gemeente Eindhoven \(Nota parkeernormen\)](https://www.eindhoven.nl/bestuur-en-beleid/beleid/visies-plannen-en-verordeningen) <https://www.eindhoven.nl/bestuur-en-beleid/beleid/visies-plannen-en-verordeningen>

3.18 Nutsvoorzieningen

Alle kabels- en leidingen en nutsaansluitingen liggen binnen het bouwveld en sluiten op 1 punt aan op de kabels- en leidingen tracés in de openbare ruimte. Tracé definitief te bepalen in overleg met de gemeente.

3.19 Parkeergarages

Fietsparkeren in pandig.

Ontsluiting op Zandstrand. Aandacht voor laden en lossen, pakketdiensten, hulpdiensten en inname afval.

Rekening houden met zicht en hoogteverschillen. Zeker in relatie tot mindervaliden.

Het plan dient te voldoen aan het Handboek toegankelijkheid van de gemeente Eindhoven.

3.20 Parkeernorm

Parkeren dient opgelost te worden conform de vastgestelde Parkeernota van de gemeente Eindhoven. [Visies, plannen en verordeningen | Gemeente Eindhoven https://www.eindhoven.nl/bestuur-en-beleid/beleid/visies-plannen-en-verordeningen](https://www.eindhoven.nl/bestuur-en-beleid/beleid/visies-plannen-en-verordeningen)

3.21 Postbezorging

Met postbussenwand, al dan niet in combinatie met een pakketvoorziening, als onderdeel van de bebouwing.

3.22 Start bouw, uitzetten perceelshoekpunten en aangeven hoogtes

De procedure bij “start bouw” gaat als volgt”:

Start bouw dient digitaal aangemeld te worden via de website door aanvrager/bouwer; Bouwtoezicht krijgt hiervan automatisch signaal, waarna deze het project start voor inspectie. Bouwinspecteur geeft de landmeter opdracht om contact op te nemen met de aanvrager/ aannemer.

Landmeter maakt afspraak ter plaatse om o.a. perceelshoekpunten en hoogtes aan te geven.

De gemeente is niet verantwoordelijk voor het definitief afgeven van een vloerpeilhoogte. De koper/bouwer/architect is/blijft verantwoordelijk voor de uiteindelijke hoogte waarop gebouwd gaat worden.

3.23 Stikstofberekening

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de stikstofberekening.

3.24 Warmtenet Bio-Energiecentrale Meerhoven

Er bestaat de mogelijkheid om de woningen aan te sluiten op de Bio Energiecentrale Meerhoven t.b.v. ruimteverwarming en/of warm tapwater.

In https://www.warmte-eindhoven.nl/sites/default/files/2022-06/web_Warmtelevering-warmtenet-Eindhoven-1.pdf vindt u de toelichting van onze standaard (middentemperatuur) warmtelevering t.b.v. ruimteverwarming en warm tapwater.

Mocht u een keuze willen maken alleen invulling te geven aan de benutting van (lagere) temperaturen t.b.v. ruimteverwarming, dan leveren we u warmte van ca 35-40 graden. Deze warmte kunt u benutten voor ruimteverwarming. T.b.v. warmtapwater dient u zelf zorg te dragen voor opwaardering van deze warmte en/of benutting van E-Boilers.

De gevraagde oplossingen (individueel/collectief, middentemperatuur of lage temperatuur) worden in samenwerking met de projectontwikkelaar ontworpen en gerealiseerd. Na oplevering verzorgt het gemeentelijke energiebedrijf voor beheer en onderhoud van alle door ons geleverde onderdelen ten einde de bewoner te ontzorgen en te voorzien van een comfortabele en betaalbare oplossing.

Indien u meer wenst te weten over de mogelijkheden en de inpassing in uw project kunt u een afspraak maken via de heer Ad Ketelaars (a.ketelaars@eindhoven.nl).

3.25 Waterhuishouding en Riool

Houd rekening met een streefpeil van NAP+ 18,30 meter bij de aanleg van een waterberging met overloop naar het watersysteem.

Bovengrondse waterbergingen worden aangelegd in de vorm van een wadi / groen dak etc. De waterberging dient op eigen terrein gerealiseerd te worden door middel van bovengrondse waterberging(en) die voor rekening van en op terrein van de Koper worden aangelegd in de vorm van een wadi / groen dak etc. Binnen het plangebied bevindt zich een A-watergang (RG10_H002). Deze watergang maakt deel uit van het watersysteem Meerhoven.

De maaiveldhoogte varieert tussen NAP+ 24,00 en NAP+ 20,23 meter.

De grondwaterstand fluctueert, Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) = NAP+ 17,40 en Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) = NAP+ 18,20 tot NAP+ 17,87 meter.

De parkeerkelder moet waterdicht worden uitgevoerd.

3.26 Windhinder

De gemeente Eindhoven kent de Beleidsregel Windhinder. Hierin is opgenomen dat bij hoogbouw aandacht besteed zal moeten worden aan windhinder. Dit aspect zal conform de norm NEN 8100:2006 in beeld moeten worden gebracht. In de norm is onder andere een beslismodel opgenomen waarmee kan worden bepaald of een windonderzoek mogelijk nodig kan zijn. Voor gebouwen hoger dan 30 meter is een dergelijk onderzoek altijd vereist.

4. DISCLAIMER

De informatie in deze bijlage is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Aan de inhoud hiervan kunnen door de Koper geen rechten worden ontleend. De gemeente wijst alle aansprakelijkheid door onvolledige of onjuiste gegevens in dit document van de hand. De Koper is echter wel gehouden om de bepalingen en voorwaarden zoals omschreven in deze bijlage jegens de Gemeente na te leven. Verder zijn partijen zelf verantwoordelijk voor het doen van een voldoende actuele Klikmelding (oriëntatieverzoek) bij het Kadaster.



EINDHOVEN