



Uitwerkingsplan de uitwerking Tongelre binnen de Ring 2007 (Picus Kade)

*Ontwerp uitwerkingsplan
Oktober 2014*



gemeente Eindhoven



**1e uitwerking Tongelre binnen
de Ring 2007 (Picus Kade)**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Het plangebied	7
1.3 Vigerend plan	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	11
2.1 Integraal gebiedsprofiel	11
2.2 Stedenbouwkundige visie Picus-west NRE-terrein	12
Hoofdstuk 3 Het plangebied	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Omvang project	16
3.3 Programma	18
3.4 Gebruiksfunctie	18
3.5 Ontsluiting en parkeren	19
Hoofdstuk 4 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Rijksbeleid	21
4.3 Gemeentelijk beleid	23
4.4 Volkshuisvesting	25
4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	28
4.6 Verkeer en parkeren	30
4.7 Mobiliteit	31
4.8 Groen	34
4.9 Maatschappelijke voorzieningen	35
4.10 Ondergeschikte horeca	35
4.11 Kantoren	36
4.12 Kabels, leidingen	36
Hoofdstuk 5 Milieuparagraaf	37
5.1 Bedrijven en milieuzonering	37
5.2 Geluid	37
5.3 Luchtkwaliteit	39
5.4 Externe veiligheid	42
5.5 Bodem	42
5.6 Natuur	43
5.7 Duurzaamheid	47
Hoofdstuk 6 Waterparagraaf	51
6.1 Inleiding	51

6.2	Beleid	51
6.3	Beschrijving watersysteem plangebied van de huidige situatie	53
6.4	Toekomstige situatie van het watersysteem	53
6.5	Afspraken waterschap	55
Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving		57
7.1	Algemeen	57
7.2	Toetsing aan uitwerkingsregels	57
7.3	Juridische regeling	60
Hoofdstuk 8 Financiële aspecten		63
8.1	Uitvoerbaarheid	63
8.2	Kostenverhaal	63
Hoofdstuk 9 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid		65
9.1	Nieuwe Wet ruimtelijke ordening	65
9.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	65
9.3	Samenspraak en inspraak	65
9.4	Zienswijzen	66
Bijlagen		67
Regels		69
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		71
Artikel 1	Begrippen	71
Artikel 2	Wijze van meten	75
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		77
Artikel 3	Verkeer - Verblijfsgebied	77
Artikel 4	Wonen - zone I	79
Artikel 5	Wonen - zone III	81
Artikel 6	Wonen - zone IV	83
Hoofdstuk 3 Algemene regels		85
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	85
Artikel 8	Algemene bouwregels	87
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	89
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		91
Artikel 10	Slotregel	91
Bijlagen bij de regels		93
Bijlage 1	Peilpunten Picuskade	95
Bijlage 2	Parkeernormen	97
Bijlage 3	besluit hogere waarden PM gemeente	105

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het nieuw te realiseren woongebied Picus Kade is gelegen binnen de ring van het centrum van Eindhoven. De nieuwe wijk wordt omringd door een drietal karakteristieke gebieden in Eindhoven. Het betreft de Dommelzone, het Eindhovensch Kanaal en de Villawijk.

In het vigerende bestemmingsplan Tongelre binnen de Ring 2007 is ten behoeve van de bouw van woningen en de aanleg van het woongebied een uitwerkingsbevoegdheid (ex. artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening) opgenomen. Het voorliggende plan regelt een gedeelte van die uitwerkingsbevoegdheid, ten behoeve van een voorgenomen bouwplan bestaande uit diverse woonbebouwing, een kantoor en de uitbreiding van het DAF Museum.

Het uitwerkingsplan "1e uitwerking Tongelre binnen de Ring 2007 (Picus Kade)" bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels waar een toelichting aan is toegevoegd. Naast de digitale versie is er tevens een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

1.2 Het plangebied

Het plangebied van het onderhavige uitwerkingsplan is gelegen nabij het centrum van het stedelijk gebied van Eindhoven. Het plangebied wordt begrensd door het Eindhovensch Kanaal aan het zuiden, de Dommelhofstraat in het noorden en de Tongelresestraat aan het oosten. Het plangebied ligt in de woonwijk De Laak.



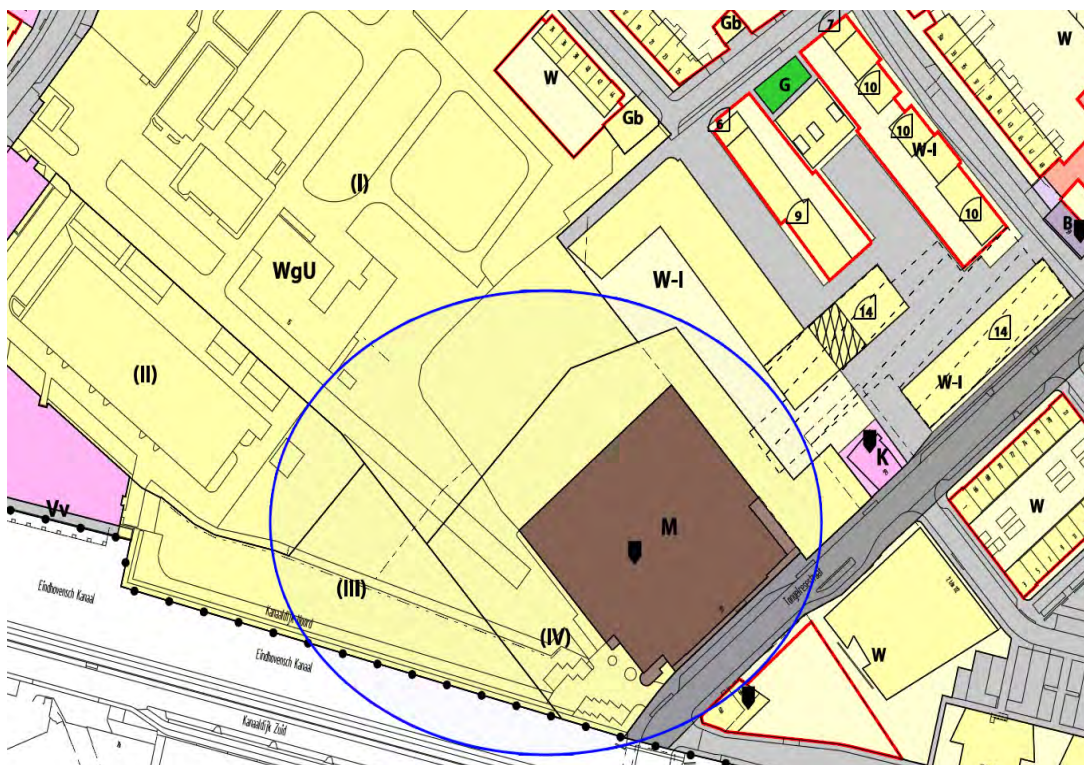
Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied

1.3 Vigerend plan

In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Tongelre binnen de Ring 2007' (vastgesteld door de raad op 17 maart 2009, goedkeuring gedeputeerde staten op 20 oktober 2009) een uitwerkingsmogelijkheid opgenomen. Het plangebied '1^e uitwerking Tongelre binnen de Ring 2007 (Picus Kade)' is gelegen in de bestemming 'Woongebied uit te werken'. Aan deze bestemming zijn uitwerkingsregels gekoppeld. Deze geven het kader aan waarbinnen de bestemming dient te worden uitgewerkt. De uitwerkingsregels zijn toegelicht in paragraaf 7.2

De uitwerkingsplicht, zoals opgenomen in bestemmingsplan Tongelre binnen de ring 2007 brengt voor het college van burgemeester en wethouders de verplichting met zich mee om de bestemming 'Woongebied - uit te werken' nader uit te werken. Het gaat hierbij concreet om het toestaan van woonbebouwing, alsmede gebouwen ten behoeve van de kantoorfunctie, maatschappelijke voorzieningen en daaraan ondergeschikte horeca.

Hieronder is een afbeelding opgenomen van een uitsnede van het vigerend plan met daarin het projectgebied blauw omlijnd.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

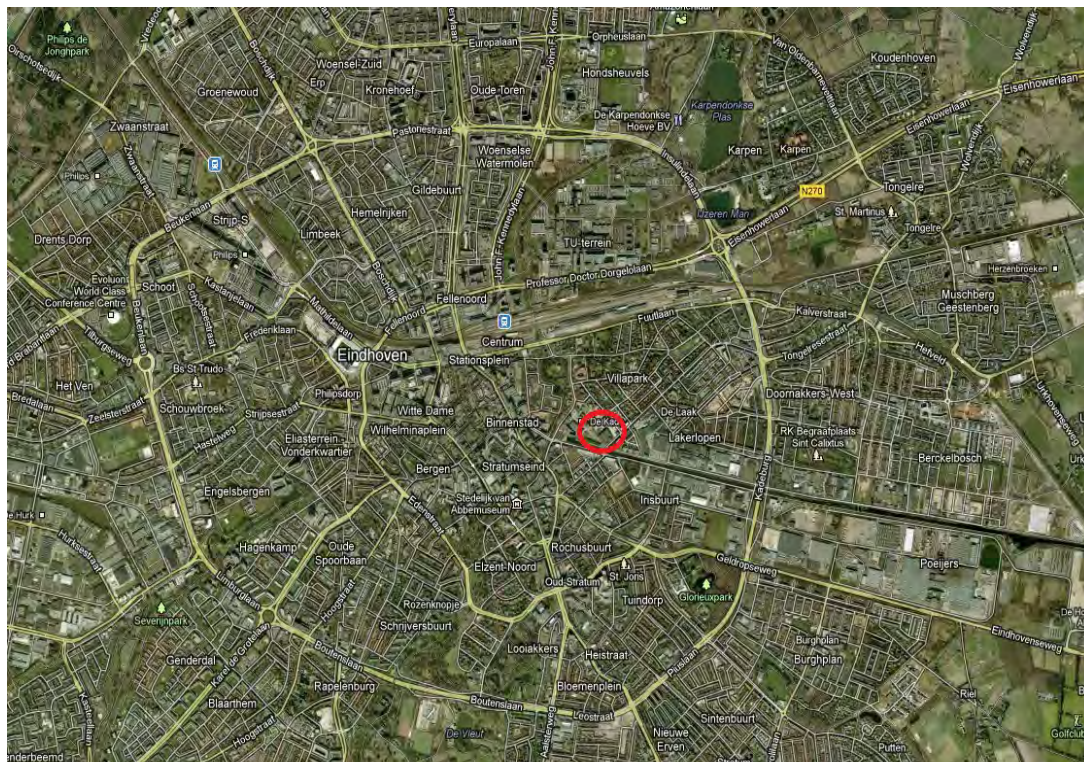
Het uitwerkingsplan " 1e uitwerking Tongelre binnen de Ring 2007 (Picus Kade)" bestaat uit deze toelichting, een set planregels met een daarbij behorende en aan gekoppelde verbeelding (voorheen plankaart).

De toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied. In Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het project en de randvoorwaarden. Hoofdstuk 4 bevat de uitgangspunten bij de randvoorwaarden voor en het beleidskader voor de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de milieuaspecten. Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. De juridische vormgeving van het uitwerkingsplan is beschreven in hoofdstuk 7. De financiële uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 8 en hoofdstuk 9 gaat ten slotte in op de gevolgde en te volgen procedure inclusief de maatschappelijke uitvoerbaarheid (met name de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak).

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Integraal gebiedsprofiel

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van (een deel van) de gemeente Eindhoven te zien, met rood omcirkeld globaal het plangebied. Daarbij valt te zien dat het plangebied nabij het centrum ligt en zich aan de zuidkant van het station bevindt. Het plangebied wordt omringd door de wijken Binnenstad, Villapark, Lakerloven en de Irisbuurt.



Afbeelding 2.1: Ligging plangebied in Eindhoven

2.1.1 Situering

In Lakerloven loopt van noord naar zuid een groene as. Aan de oostzijde van deze groene as ligt het plangebied. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt het Eindhovens Kanaal. Het bestaande DAF Museum ligt buiten de grenzen van dit uitwerkingsplan. Aan de oostzijde van het plangebied is woonbebouwing alsmede een woonboulevard te vinden.

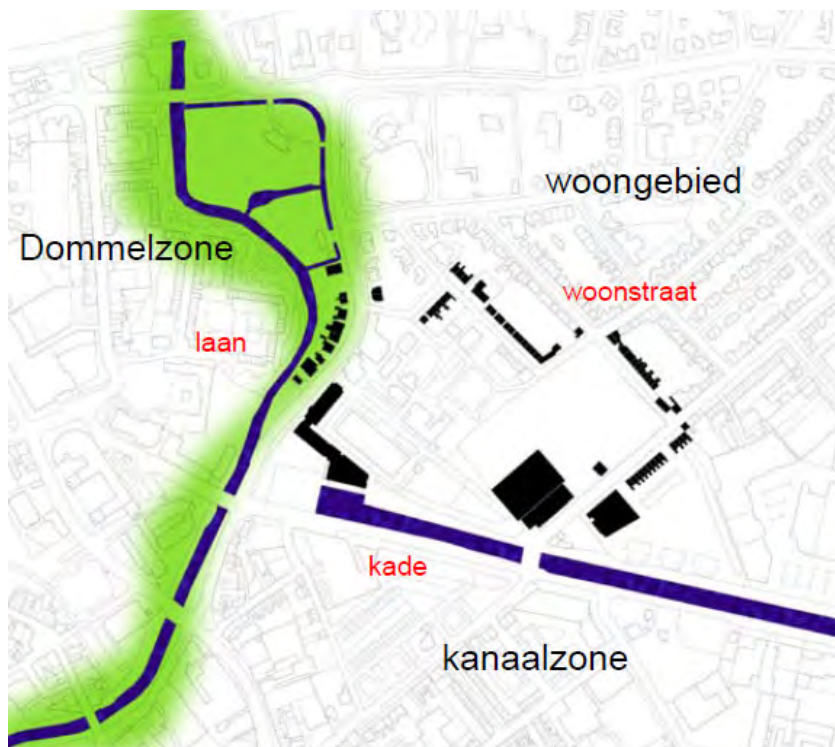


Afbeelding 2.2: Ligging plangebied in de wijk

2.2 Stedenbouwkundige visie Picus-west NRE-terrein

In opdracht van NRE en Wooninc. is in 2004 een stedenbouwkundige visie (*Stedenbouwkundige visie Picus-West NRE-terrein Eindhoven, Diederik Dirix van Wylick architecten, 2004*) ontwikkeld voor het terrein NRE-Picus west. Doel van stedenbouwkundige visie is het verbeelden van de ontwikkelpotenties van het gebied in relatie tot haar omgevingskwaliteiten. De stedenbouwkundige visie is door de gemeenteraad van Eindhoven vastgesteld (*april 2006, Raadsnummer 06.R1623.001*).

Zoals veel gebieden in Eindhoven heeft het plangebied de kans om te transformeren van binnenstedelijk bedrijfsterrein naar woongebied, op grotendeels een compact stedelijk niveau en passend bij de directe omgeving. Het stadsdeel waarin het plangebied is gelegen heeft een grote diversiteit aan woonmilieus en typologieën en de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte is de drager van het plan. Het plangebied wordt omringd door een drietal karakteristieke gebieden te weten; het Eindhovensch Kanaal, de Dommel en de rustieke Villawijk (zie afbeelding 2.3). Deze grote verscheidenheid aan specifieke kwaliteiten zijn te ervaren op het NRE- Picus West-terrein en maken de locatie uniek.



Afbeelding 2.3 Ruimtelijke grenzen (Stedenbouwkundige visie, 2004)

Na vertrek van de bedrijfsactiviteiten van NRE resteert een gebied, grenzend aan de binnenstad, dat opnieuw kan worden ingevuld. In het raadsvoorstel van april 2006 is opgenomen waar de herontwikkeling aan kan bijdragen;

- ruimtelijke kwaliteit: er kan een interessant stedelijk gebied ontstaan dat rekening houdt met cultureel-historische waarden, hergebruik van bestaande panden en bijdraagt aan het opheffen van de ruimtelijke blokkade tussen het stadsdeel Tongelre en het Centrumgebied;
- milieu: sanering van één van de grote bodemverontreinigingen in Eindhoven, alsmede sanering van het grondwater ter plaatse;
- wonen: het terrein biedt ruimte aan een gedifferentieerd stedelijk woonmilieu.

Het plan voorziet in de transformatie van een bedrijfsterrein naar de realisatie van een vrijstaand appartementencomplex, een appartementencomplex rondom het DAF Museum, een cluster met grondgebonden woningen met tuinen en uitbreiding van het DAF Museum.

Het nu nog afgesloten terrein zal openbaar toegankelijk worden, waarbij het fijnmazige netwerk van Villapark als het ware wordt doorgezet in dit gebied. Dit betekent onder meer de doorzetting van de Treurenburgstraat, in de toekomst mogelijk zelfs over het kanaal (door middel van een voet-/fietsbrug), aansluitend op de Kleine Bleekstraat.

Het bestaande DAF Museum heeft een prominente plek op het NRE- Picus West-terrein. De bestaande gebouwen zijn niet opgenomen binnen dit plan omdat ze geen onderdeel uitmaken van de uitwerkingsregels. Uitgegaan wordt van handhaving van het DAF Museum, handhaving of verbetering van de parkeergelegenheid aldaar en een betere ruimtelijke inpassing van het doosvormige gebouw van het museum. Om het museum een interessante plaats te geven wordt de uitbreiding van het museum zo vorm gegeven dat het een ensemble wordt tussen het oude (monumentale) pand en het nieuwe. De nieuwe bebouwing vormt een omhulling van het DAF Museum. Er worden geen gebouwen gesloopt.

De stedenbouwkundige visie 'Picus-west/NRE-terrein' geeft het ruimtelijk ontwikkelingskader aan voor het gebied en is vertaald in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. De rode draad binnen deze visie is de ontwikkeling binnen het plangebied van 'aansluiting' naar

'overgang' naar 'complementering'. Deze rode raad is ook in het bestemmingsplan 'Tongelre binnen de Ring 2007" overgenomen.

Hoofdstuk 3 Het plangebied

3.1 Inleiding

Bestemmingsplan I Tongelre binnen de ring 2007 ziet toe op de uitwerking van een gedeelte van het uit te werken plangebied van het bestemmingsplan Tongelre binnen de ring 2007 (hierna : “moederplan”). Het plangebied van Bestemmingsplan I Tongelre binnen de ring 2007 kent op basis van artikel 6 moederplan de bestemming “Woongebied uit te werken” en is op basis van artikel 6.1. bestemd voor a. woondoeleinden al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, in de vorm van woongebouwen met eventuele daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen; b. kantoren; c. horecadoeleinden; d. maatschappelijke doeleinden; e. verkeers- en verblijfsdoeleinden; met bijbehorend tuinen, erven en terreinen, nuts-, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen, water en leidingen alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde.

De uitwerking van voormelde bestemmingen in dit plandeel dient plaats te vinden met inachtneming van specifiek omschreven regels, waarbij het uitwerkingsgebied is verdeeld in de zones I, II, III en IV. Het plangebied van Bestemmingsplan I Tongelre binnen de ring 2007 omvat deze vier zones. Dit uitwerkingsplan ziet toe op een uitwerking van zone IV en een deel van zone I en III.

In het moederplan is over de drie thans te bebouwen zones onder meer het navolgende te lezen :

Zone I: De Aansluiting

Deze zone vindt aansluiting met het aangrenzende woongebied en wordt ingericht als woonstraat. Dit betekent dat er grondgebonden rijen stadswoningen afgewisseld worden met twee onder één kap met een enkele vrijstaande woning. De bebouwingstypologie in deze zone sluit aan op de karakteristiek van de aangrenzende bebouwing, met name in variatie.

Zone III: Het Haakgebouw/ kadezone

Deze kadezone heeft een nagenoeg rechthoekige vorm met als grens het kanaal, de verkeersontsluiting vanuit de Nachtegaallaan en het verlengde van de Treurenburgstraat. In dit gebied was het NRE gevestigd. Binnen deze zone zijn grondgebonden en gestapelde woningen toegestaan alsmede gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden en horeca.

Zone IV: De Complementering

In dit gebied is plaats voor grondgebonden en gestapelde woningen, kantoren, horecavoorzieningen, gebouw voor maatschappelijke doeleinden en een uitbreiding van het DAF Museum met haar historische voorgevel en de achterliggende hal. Tegen de gevels van deze bestaande hal kunnen woningen en kantoren worden gebouwd en/of kan het DAF Museum worden uitgebreid.

3.2 Omvang project

Na totstandkoming van het moederplan is Wooninc. gekomen tot invulling van het thans uit te werken plangebied, waardoor concrete duidelijkheid bestaat over toekomstige bebouwing en gebruik aldaar. Deze invulling is getoetst aan de uitwerkingsregels van het moederplan en op basis hiervan is gekomen tot het onderhavige uitwerkingsplan.

Vertaling bouwlagen naar bouwhoogten

In verband met de rechtszekerheid is ervoor gekozen om de bouwregels van het moederplan in dit uitwerkingsplan te concretiseren binnen de in het moederplan gegeven kaders. Hiertoe zijn de voor de drie (qua bebouwing) aan de orde zijnde zones, de in het moederplan opgenomen bouwlagen in combinatie met de inmiddels meer concreet voorziene bebouwing en gebruiksfuncties getransformeerd naar concrete bouwhoogtes. Hiermee ontstaat een duidelijk en objectief toetsbaar ruimtelijk kader voor toekomstige (omgevings)vergunningverlening. Tevens biedt dit richting omwonenden en andere belanghebbenden meer rechtszekerheid.

Onderstaand geven wij aan hoe de vertaling van bouwlagen naar concrete bouwhoogte heeft plaatsgevonden.

Voor het uit te werken plandeel is in het moederplan de volgende bebouwing toegestaan:

zone	bouwlagen	functies
I	4	wonen
III	6	wonen, maatschappelijk, horeca
IV	4/8/12	wonen, maatschappelijk, horeca, kantoren, DAF Museum

De concrete bouwhoogte van een bouwlaag varieert per functie, waarbij van de volgende parameters kan worden uitgegaan :

- wonen : 3 – 3.5. m¹;
- kantoor, maatschappelijk , horeca : 4 m¹;
- DAF Museum : 8 m¹.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat een zolder op basis van de in het moederplan gehanteerde definitie niet als bouwlaag wordt gezien en dus er aan toegevoegd moet worden.

Om de bebouwingsruimte van het moederplan te concretiseren zijn de voorgestane functies binnen het plangebied nader vastgelegd en zijn op basis hiervan concrete bouwhoogten in het uitwerkingsplan opgenomen. Hiermee wordt een concreet en objectief bepaalbaar kader geschapen voor omgevingsvergunningverlening, waarmee zowel voor vergunninghouder alsook omwonenden duidelijkheid bestaat over de (mogelijkheden van) toekomstige invulling van het plangebied.

Deze bebouwingshoogten zijn aldus vastgelegd (in m¹) :

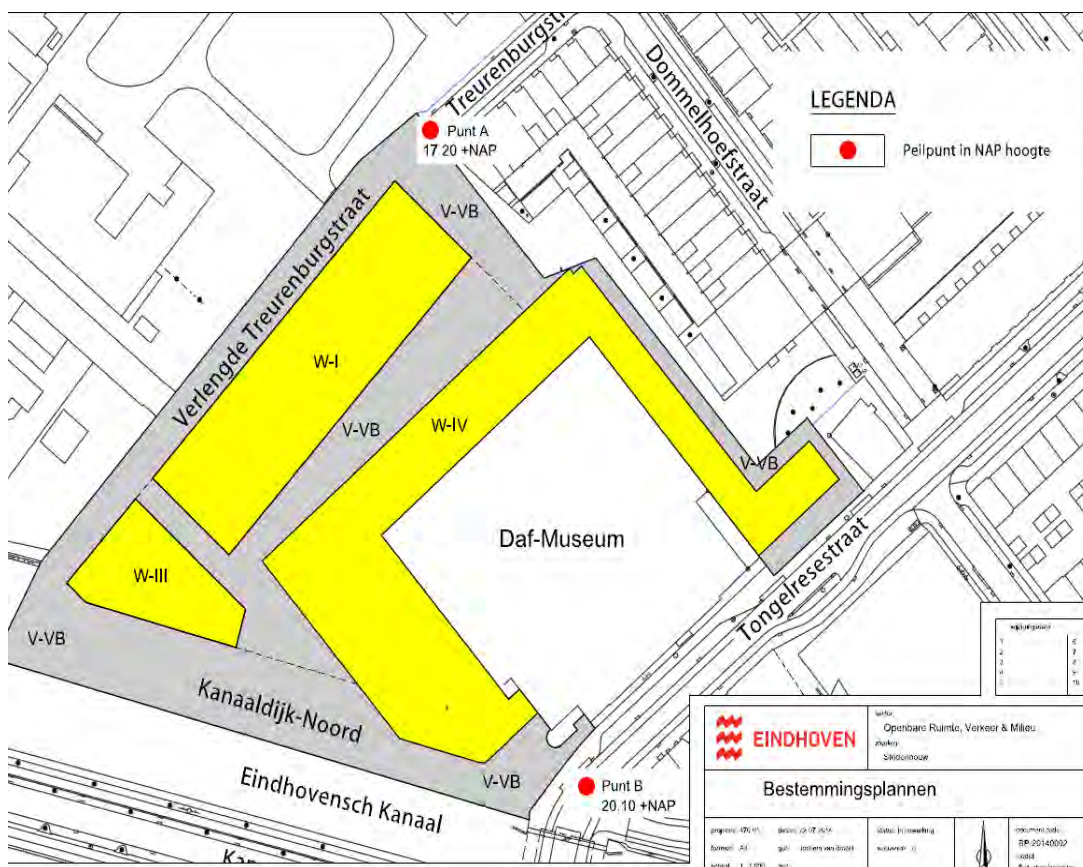
Zone	Moederplan			Uitwerkingsplan
	MIN	MAX	FUNCTIE	
Zone I	16,5	16,5	4x wonen + zolder	14
Zone III	23	27	6x wonen/6x maatschappelijk + zolder	20
Zone IV (basis)	16,5	23	4x wonen / 1x DAF Museum, 3x maatschappelijk, horeca, kantoren + zolder	15
Zone IV (kantoor)	16,5	23	kantoor	15

Zone IV (hoogte accent kanaal)	43	49	wonen / 1x DAF Museum, 2x overige functies, overigens wonen + zolder	39
Zone IV (hoogte accent Picus west)	29,5	35,5	wonen / 1x DAF Museum, 2x overige functies overigens wonen + zolder	12

Aldus wordt in het plangebied de mogelijkheid geschapen om binnen de kaders van het moederplan te komen tot een bouwplan bestaande uit verschillende woningtypen, zowel grondgebonden als gestapeld, waarbij tevens een semi-ondergrondse parkeervoorziening, een kantoor en uitbreiding van het DAF Museum mogelijk wordt gemaakt.

Peil

De hoogte van het maaiveld binnen het plangebied verschilt sterk. Het maaiveld is daarom op twee verschillende plekken ingemeten. Aan de kant van de Tongelresestraat ligt het peilpunt op 20.20 meter boven NAP en aan de kant van Picus west ligt het peilpunt op 17.20 meter boven NAP.



Afbeelding 3.1 peilpunten Picuskade

Tussen het peil aan de zijde van de Tongelresestraat en het peil aan de zijde van Picuswest zit dus circa 3 meter verschil. Door deze grote verschillen is er voor gekozen om in de regels het peil op twee verschillende punten te definiëren. Afbeelding 3.1 is als bijlage bij de regels gevoegd.

3.3 Programma

Bij de waarschijnlijke invulling van het plangebied wordt uitgegaan van een mix van zowel het programma als de doelgroepen, met als achterliggende gedachte het creëren van een vitale omgeving waar jong en oud samen kunnen wonen en leven. Ook de locatie van het project, gelegen tussen het Villapark en de binnenstad, stimuleert deze ontmoeting tussen verschillende doelgroepen.

Voor het programma kan deze gedachte worden vertaald verschillende typen grondgebonden en gestapelde woningen. De overige binnen het plangebied voorziene functies zijn beperkt tot de begane grond dan wel middels een concrete aanduiding in verband met de primaire woonfunctie van het gebied.

Ten behoeve van de diverse milieuonderzoeken is middels een maximaal programma onderzoek verricht. Dit programma bevat onderstaande type woningen en functies:

- drive-in woningen;
- erfstrook woningen;
- verandawoningen;
- appartementen DAF Ensemble;
- studio's;
- appartementen Kadeblok
- uitbereiding DAF Museum circa 1100 m²;
- kantoorfunctie;

Er zijn in totaal circa 240 á 250 wooneenheden in bovenstaand programma voorzien. Een eventuele uitruil tussen woningtypen is mogelijk, waardoor het maximale aantal kan wijzigingen. Hierbij dient dan aangetoond te worden dat de verkeersaantrekkende werking van het aangepaste programma evenveel, danwel minder, is.

De kop van het Eindhovens Kanaal, tussen Tongelresestraat en Nachtegaallaan, is de enige stedelijke verblijfsplek aan het water in het centrum van Eindhoven. Over de noordelijke kade loopt een wandelroute en in het groen naast de wandelroute wordt bij mooi weer gecreëerd. Aan de zuidzijde van het kanaal ligt een verkeersweg met een doorgaande fietsroute. Het Eindhovens Kanaal heeft de potentie om nadrukkelijker een unieke en aantrekkelijke plek te worden om te verblijven, dicht tegen het centrum. De ontwikkeling van het woongebied Picus kade en in de toekomst de realisatie van een brug over het kanaal kan er voor zorgen dat aan het kanaal kan worden gewoond en dat er aantrekkelijke verbindingen tot stand komen met de woongebieden rondom het kanaal.

Voornamelijk de kant van Picus Kade en het NRE-terrein is gunstig gelegen op het zuiden. De huidige inrichting (kade, bomen en gazons) voldoet deels. De verblijfskwaliteit zal echter nog vele malen beter benut en versterkt worden. Met de ontwikkeling van Picus Kade en het NRE-terrein wordt deze zijde toegankelijk voor de nieuwe bewoners en de bestaande bewoners van het villapark.

3.4 Gebruiksfunctie

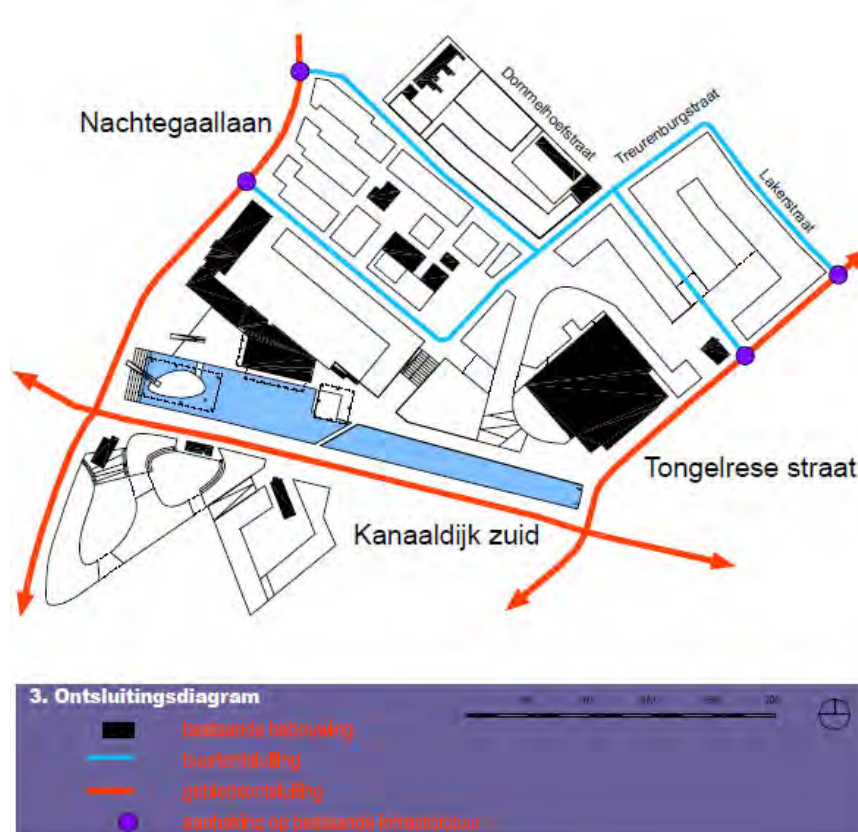
Na uitwerking van het bestemmingsplan krijgen de gronden de bestemmingen 'Wonen - zone I', 'Wonen - zone III', 'Wonen - zone IV' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De uitbreiding van het DAF Museum krijgt een aanduiding 'maatschappelijk'. Een kantoor is mogelijk binnen de bestemming 'Wonen - zone IV' ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'.

De drie woonbestemmingen maken de oprichting en het gebruik van grondgebonden woningen met tuinen en bijgebouwen en gestapelde woningen mogelijk. 'Verkeer - Verblijfsgebied' maakt de aanleg en het gebruik van wegen en paden mogelijk. Binnen alle bestemmingen mag een

parkeergarage worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

3.5 Ontsluiting en parkeren

In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan "Tongelre binnen de Ring 2007" is opgenomen dat bij de inrichting van het openbaar gebied wegen dienen te worden aangelegd. De ontsluiting van het gemotoriseerde verkeer moet via de Treurenburgstraat en Dommelhofstraat op de Tongelresestraat en Nachtegaallaan plaatsvinden. In het plan wordt het mogelijk dat het gemotoriseerde verkeer ontsloten wordt via de Nachtegaallaan en de Tongelresestraat.



Afbeelding 3.2 Ontsluiting (Stedenbouwkundige visie, 2004)

Het parkeren vindt plaats in een (halfverdiepte) parkeergarage. Het bezoekersparkeren wordt opgelost in of aan de openbare ruimte en/of op eigen terrein. In de openbare ruimte worden 44 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Volgens zowel de visie als het ontwerp is er voor wat betreft de openbare ruimte een sterk onderscheid tussen formele straten en informele woonerven. Aan de formele straten is haaksparkeren niet gewenst aangezien de straten in het villapark worden gekenmerkt door langsparkeren. Daarbij zorgt haaksparkeren voor veel blik in de straat. Dit geldt voor zowel voor de Tongelresestraat als de Treurenburgstraat, beide worden gekenmerkt door een profiel met langsparkeren.

De parkeerbehoefte van Picus Kade alsmede de compensatie van de parkeerplaatsen langs het DAF Museum dienen binnen het plangebied opgevangen te worden. Daarbij dienen de volgende randvoorwaarden in acht te worden genomen:

- het gemeentelijk parkeerbeleid van 2012 is vigerend;
- de 10 parkeerplaatsen die naast het DAF Museum zullen verdwijnen moeten uit oogpunt van herkenbaarheid en bereikbaarheid binnen zichtafstand van de in/uitgang van het DAF Museum ingericht worden. Het is daarbij een vereiste dat de 2 gehandicaptenparkeerplaatsen maximaal 50 meter van de in/uitgang van het DAF Museum worden ingericht;
- er mag uit oogpunt van verkeersveiligheid niet in haakse parkeervakken aan de Tongelresestraat voorzien worden;
- parkeerplaatsen moeten minimaal 5 meter van kruispunten of uitwegen van parkeergarages gesitueerd worden, zodat een kruispunt gevrijwaard blijft van parkeermanoeuvres en er voldoende uitzicht gegarandeerd kan worden;
- het toepassen van haakse parkeerplaatsen langs de Treurenburgstraat is niet gewenst;
- de uiteindelijke parkeertoets zal plaatsvinden aan de hand van de aanvraag omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden opgenomen waar bij de realisatie van het woongebied rekening mee dient te worden gehouden. In het kader van de opstelling van het 'moederplan' Tongelre binnen de Ring 2007 zijn de beleidskaders en de vertaling daarvan in het plan uitvoerig beschreven. Hieronder wordt specifiek ingegaan op de voor de uitwerking relevante gegevens.

De voorgenomen ontwikkeling moet passen in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling in dit hoofdstuk een complete samenvatting te geven van het beleid. Uitsluitend de meest relevante beleidskaders voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven. Niet-ruimtelijk beleid is per onderwerp apart in dit hoofdstuk opgenomen. Het beleid dat gericht is op verschillende milieu- en andere planologische aspecten wordt toegelicht in de milieuparagraaf. Beleid met betrekking tot het aspect water wordt beschreven in de waterparagraaf.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Begin 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid heeft onder meer de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040 vervangen. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water-)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen m.b.t. (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast worden (boven-)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's met concentraties van topsectoren (waaronder Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk kiest in de SVIR voor inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Dit bestemmingsplan heeft raakvlakken met nationaal belang 13. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele

besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

- beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- indien er een vraag is aangetoond; beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt; beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Paragraaf Volkshuisvesting gaat hier nader op in.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden was het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. Het Rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. Dit kan via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de AMvB die het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid vormt over ruimtelijke ordening.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau, in bestemmingsplannen, te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro hebben betrekking op onder meer het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee, defensie, erfgoederen en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. Deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer radarverstoringengebieden, militaire terreinen, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen.

Conclusie

Het rijksbeleid heeft 13 nationale belangen. Het bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met deze belangen. Dit plan past dus binnen de uitgangspunten van het rijksbeleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Interimstructuurvisie 2009

In december 2009 is de Interimstructuurvisie 2009 door de gemeenteraad van Eindhoven vastgesteld. Met de Interimstructuurvisie 2009 geeft de gemeenteraad invulling aan de ambitie om Eindhoven door te ontwikkelen in zijn kwalitatief hoogwaardige combinatie van wonen, werken en groen. De nadruk ligt daarbij ook op leefbaarheid en bereikbaarheid. Als kerngemeente van Brainport Zuidoost Brabant stuurt Eindhoven aan op het bieden van ruimte aan een krachtige ontwikkeling van deze economische kernzone, een hoge kwaliteit van de leefomgeving en aandacht voor sociale betrokkenheid en ondernemend burgerschap tot op buurtniveau. Op deze wijze geeft de raad invulling aan het begrip duurzame ruimtelijke kwaliteit.

De Interimstructuurvisie is het resultaat van de integratie van de ruimtelijk relevante raadsprogramma's die tot medio 2009 zijn vastgesteld. Dit is onder andere verbeeld in een kaart die inzicht biedt in de verdeling van het actuele en gewenste grondgebruik. Met andere woorden de kaart geeft de ontwikkelingen aan binnen de hoofdstructuur. De Kaart Ruimtelijk beleid 2009 is opgebouwd uit twee lagen:

1. ruimtelijke hoofdstructuur;
2. gebruik van de ruimte.

Kaartlaag a. Ruimtelijke hoofdstructuur

De Interimstructuurvisie is het resultaat van de integratie van de ruimtelijk relevante raadsprogramma's die tot medio 2009 zijn vastgesteld. Dit is onder andere verbeeld in een kaart die inzicht biedt in de ontwikkelingen ten opzichte van de ruimtelijke hoofdstructuur. Met andere woorden de kaart geeft de ontwikkelingen aan binnen de hoofdstructuur. Het plangebied is in afbeelding 4.1 globaal aangeduid met een blauwe cirkel.



Afbeelding 4.1: Ruimtelijke hoofdstructuur Interimstructuurvisie Eindhoven

Buiten transformatiegebied

De onderdelen van de ruimtelijke hoofdstructuur vormen een raamwerk waarnaar het grondgebruik zich richt. De hoofdstructuur ligt grotendeels vast, in fysieke en/of beleidsmatige zin. Het gaat op hoofdlijnen om onderdelen als de hoofdwegenstructuur, spoorlijnen, waterlopen, het bebouwde gebied en de Groene Hoofdstructuur. De kaart geeft ook nieuwe, te ontwikkelen onderdelen van de hoofdstructuur aan, voortvloeiend uit vastgesteld beleid. Voor de evenwichtige doorontwikkeling van Eindhoven zijn deze essentieel. Voorgenomen ontwikkelingen zijn gearceerd of met een onderbroken lijn aangegeven.

Het plangebied ligt niet in een op de kaart aangegeven transformatiegebied.

Kaartlaag b. Gebruik van de Ruimte

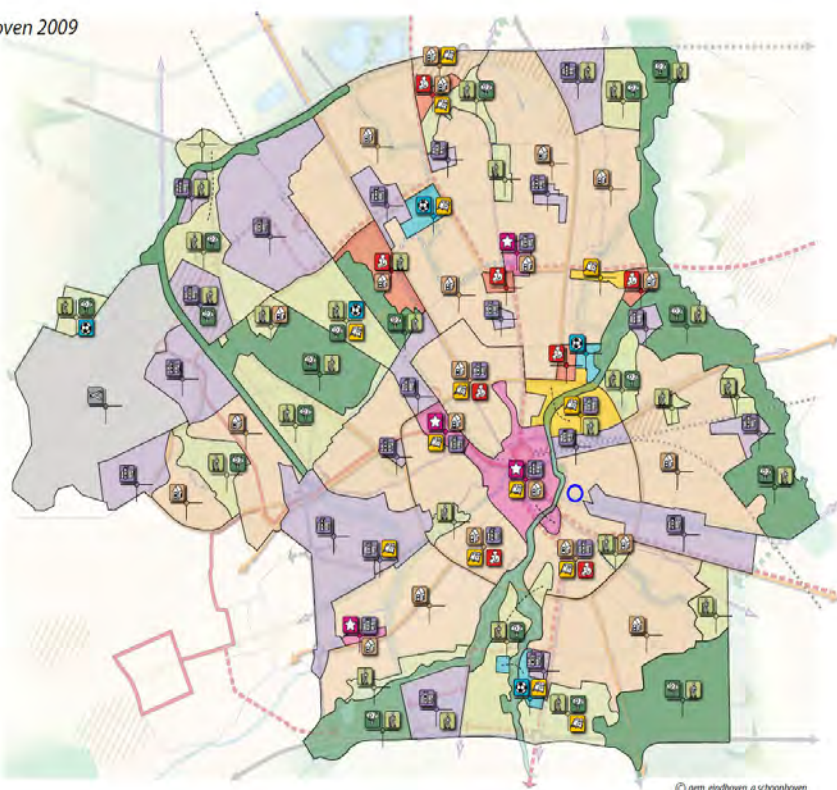
De Interimstructuurvisie is het resultaat van de integratie van de ruimtelijk relevante raadsprogramma's die tot medio 2009 zijn vastgesteld. Dit is onder andere verbeeld in een kaart die inzicht biedt in de verdeling van het actuele en gewenste grondgebruik.

Interimstructuurvisie Eindhoven 2009

1. Ruimtelijk beleid

1.b. Gebruik van de ruimte

-  Natuur
-  Gebruiksruimte
-  Zorg en opvang
-  Wonen
-  Onderwijs
-  Werken
-  Sport
-  Centrumvoorzieningen
-  Vliegveld / militair terrein



Afbeelding 4.2: Gebruik van de ruimte Interimstructuurvisie Eindhoven

In afbeelding 4.2 is de kaart 'Gebruik van de ruimte' uit de Interimstructuurvisie opgenomen. Het plangebied is globaal aangeduid met een blauwe cirkel. Het plangebied is aangeduid wonen.

Deze gronden zijn voornamelijk bedoeld voor wonen, inclusief alle afgeleide wijk- en buurtgerichte functies op het gebied van (middelbaar-/ basis-)onderwijs, zorg, opvang, cultuur, religieuze voorzieningen, ontspanning en vrije tijd, groen (o.a. buurt- en wijkparken, sportfaciliteiten en -velden, buurtontmoetingsruimten), detailhandel en werken (woon-werkcombinaties en kleine bedrijven met milieucategorie 1, 2 en gedeeltelijk 3). Deze functies zijn noodzakelijk voor het functioneren van een gebied als woongebied. Zij vallen dus onder deze definitie en worden niet afzonderlijk in beeld gebracht, mede omdat hun ruimtebeslag relatief beperkt is.

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor wonen met daaraan ondergeschikt nevenfuncties en de uitbreiding van het DAF Museum. Door deze functies wordt het gebied getransformeerd van bedrijventerrein naar een woonmilieu. Het plan past binnen de Interimstructuurvisie.

4.4 Volkshuisvesting

In de Woonvisie, 'Kiezen voor stedelijke woonkwaliteit' (2004) heeft de gemeenteraad gekozen voor aantrekkelijke, gevarieerde en duurzame woonmilieus binnen ieder stadsdeel. Voortbouwend op de sterke punten van de bestaande identiteit en imago van buurten en wijken. Woonmilieus die in Eindhoven bijzonder in trek zijn en daarom verder uitgebouwd en versterkt moeten worden, zijn centrumstedelijk en groenstedelijk. Het motto "kiezen voor stedelijke kwaliteit" heeft de komende jaren ook nadrukkelijk betrekking op de kwalitatieve woonvraag van huidige en toekomstige kenniswerkers voor onze Brainport en tevens de extra (tijdelijke) woonvraag van werknemers uit Oost-Europa.

Met onze regionale en provinciale partners wordt intensief samengewerkt in het kader van het regionale programma Wonen en de woningbouwafspraken in het kader van de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven (BOR). Dit komt voort uit het gegeven dat de woningmarktprocessen regionaal zijn en het feit dat de keuze van mensen voor een woning niet enkel bepaald wordt door de kwaliteit van de woning maar minstens zozeer door de woonomgeving en de aanwezige voorzieningen.

Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 en het Eindhovense Programma Wonen 2010-2015, met een doorkijk naar 2020

De Woonvisie, 'Kiezen voor stedelijke woonkwaliteit', die in 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld vormt nog steeds een actueel kader. De geformuleerde visie en doelstellingen blijven gelden. Wel is er voor gekozen om een nieuw programma Wonen op te stellen voor de periode 2010-2015 met een doorkijk naar 2020. Dit is noodzakelijk om nieuwe afspraken te kunnen maken met het Rijk, de regio en de woningcorporaties. Het programma Wonen gaat uit van de periode 2010-2015 met een doorkijk naar 2020.

Het Eindhovense programma Wonen 2010-2015, met een doorkijk naar 2020 (gemeenteraad 2009) past binnen de kaders van het regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 (Regioraad, 2009).

Het regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 bevat de volgende uitgangspunten:

- het regionaal programma Wonen moet aansluiten bij de reële vragen op de woningmarkt;
- de taakstelling voor de Peel en de Kempen is maximaal en de taakstelling voor het Stedelijk Gebied is minimaal;
- conform de bestaande BOR-afspraken bouwen de omliggende BOR-gemeenten 10.000 woningen voor Eindhoven in de periode 2010-2030;
- het programma moet bijdragen aan de vermindering van de onevenwichtigheid in de verhouding sociale/marktsector tussen stad en omliggende gemeenten. De bestaande BOR-afspraken zijn hierbij het uitgangspunt.
- Eindhoven moet in de periode 2012-2022 op eigen grondgebied minimaal 4033 woningen aan de bestaande woningvoorraad toevoegen. Daarnaast vindt via de integrale wijkvernieuwing een kwaliteitsslag plaats waardoor ca. 1000 bestaande woningen worden vervangen door nieuwbouw. Hierdoor komt de totale bruto woningproductie in Eindhoven op minimaal 5033 woningen.

Samen met partners

Een aangenaam woon- en leefklimaat is bepalend voor de keuze van huidige en toekomstige inwoners. Dit is meer dan "stenen" en daarom is door de gemeente Eindhoven gekozen om de

programma's uit te werken door een integrale gebiedsgerichte aanpak samen met haar partners. De partners zijn voor het realiseren van het programma Wonen van belang. De gemeente bouwt en beheert zelf weinig tot geen woningen.

Samenwerking betekent voor de gemeente niet dat zij vertelt wat anderen moeten doen. Wel de verkenning van gezamenlijke ambities, nieuwe mogelijkheden benutten, samen barrières slechten. Dit laat onverlet dat de gemeente als hoeder van het algemeen belang de verantwoordelijkheid heeft om een duidelijk programma Wonen te maken gericht op doelstellingen die de gemeenteraad belangrijk vindt.

Met dit programma wil de gemeente draagvlak creëren voor haar ambitie; partijen uitdagen om hieraan een bijdrage te leveren, ieder in zijn eigen rol en binnen zijn eigen mogelijkheden.

Maatschappelijke trends

In de Woonvisie en de bijlagen is veel aandacht besteed aan de maatschappelijke trends. Het programma Wonen biedt bouwstenen aan om aan deze maatschappelijke trends mede vorm te geven.

- Globalisering leidt tot een toename van internationale arbeidsmigranten. Vooral de kwalitatieve woonvraag (permanent maar ook short stay) van huidige en toekomstige kenniswerkers voor de Brainport maar ook de extra (tijdelijke) woonvraag van werknemers uit Oost- en Midden-Europa staat vanuit wonen centraal.
- De bevolkingsontwikkeling. De dubbele vergrijzing die na 2010 nog toeneemt, het groeiende aandeel één- en tweepersoonshuishoudens, de groei van het aandeel allochtonen maar ook de verminderde groei van de bevolking gaan het komende decennium het wonen beïnvloeden.
- De sociaal-culturele ontwikkeling van individualisering gaat na 2010 nog verder en vertaalt zich voor wonen in nog meer differentiatie van woonwensen en woonmilieus en de behoefte bij burgers om het wonen zelf vorm te geven (bijvoorbeeld (collectief) particulier opdrachtgeverschap). Aansluitend hierop is de ontwikkeling/behoefte aan meer zekerheid en geborgenheid wat zich uit in het vormen van zelfgekozen communities, het wonen met gelijkgestemden. Het thema van concentratie en segregatie van bevolkingsgroepen naar etniciteit, inkomensniveau of leefstijl zal ook vanuit wonen continu om aandacht blijven vragen.
- Vermaatschappelijking van de zorg.
- Senioren en mensen met functiebeperkingen blijven steeds vaker zelfstandig in hun wijk/stadsdeel wonen. Door voldoende ondersteuning en zorg op maat thuis te ontvangen kan men (langer) meedoen in de maatschappij.
- De wereldwijde trend naar meer duurzaamheid en een beter klimaat. Het gemeentelijk programma duurzaamheid en klimaatbeleid richt zich voor wonen met name op energiebesparing en een hoge GPR - kwaliteitsscore van 7 bij nieuwbouw.

De financiële kredietcrisis 2008 is geen maatschappelijke trend maar wel een exogene factor die het wonen de komende jaren in belangrijke mate zal (blijven) beïnvloeden.

Verwachting

De verwachting is dat de consument blijvend een kwalitatief hoogwaardige en ruime woning wenst. Vaak zal de consument een koopwoning zoeken, maar de vraag naar kwalitatief goede en wat duurdere huurwoningen zal blijven stijgen. Deze ontwikkeling is een gevolg van de financiële crisis waarbij bewoners zich bewust zijn geworden van het feit dat de waardeontwikkeling van een woning inmiddels als een risico beschouwd moet worden en de herziene condities ten aanzien van financieringsmogelijkheden. Starters hebben geen of beperkte mogelijkheden om toe te treden tot de woningmarkt en zullen zich daarbij met name richten op de corporatiesector. Doorstroming wordt gestimuleerd door het realiseren van middeldure huurwoningen.

Een bijzonder facet van de vraag naar kwaliteit zijn de buitenlandse kenniswerkers. Voor de uitbouw van onze Brainport is het van belang om de kwaliteitsvraag van de zittende en komende kenniswerkers te faciliteren. Hiertoe is een overlegtafel ingericht met de meest betrokken partijen.

Voor de korte termijn echter zal de woningbouwproductie, meer dan tot voor kort nog gedacht werd, gericht moeten worden op de wat minder dure delen van de koopsector en ook de huursector. De beoogde kwaliteitsslag zal hiermee meer tijd zal vergen dan eerder werd verondersteld.

Het woningbouwprogramma zal gericht moeten blijven op het halen van de beoogde kwantiteiten zonder de kwaliteit uit het oog te verliezen. Van belang hierbij is steeds een goede balans te vinden tussen het bieden van oplossingen voor de korte-termijn-problemen op de woningmarkt en het lange-termijn-streven naar kwaliteit. Van belang is ook de positie van de woonmilieus scherp in de gaten te houden en daarbij speciaal de positie van de meergezinswoningen. Meergezinswoningen lijkt Eindhoven op zich genoeg te hebben, maar binnen het centrumstedelijke woonmilieu is nog een grote vraag naar middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen. In het groenstedelijke woonmilieu is een grote vraag naar middeldure- en dure huurwoningen en middeldure koopwoningen.

Plangebied Picuskade

Het projectgebied ligt in het centrum van Eindhoven, dat wordt gekenmerkt door een mix van maatschappelijk, horeca en wonen. Om het centrumgebied leefbaar en levendig te houden, is wonen van essentieel belang. Het gebied kent een variatie aan woonruimten. Deze betreffen grondgebonden woningen, woongebouwen/appartementencomplexen en woon-werk-combinaties. Gezien het feit dat het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van het centrum, het betaalbare woningen betreft en er een aantrekkelijke openbare ruimte ingericht zal worden (ondergronds parkeren) is de verwachting dat het plan aantrekkelijk zal zijn voor 1- en 2-persoonshuishoudens.

Ontwikkelaar Wooninc. heeft als woningcorporatie een goed inzicht in de woonbehoefte en kan gezien worden als deskundige op het gebied van de lokale woningmarkt binnen de gemeente Eindhoven en de SRE. Wat ook bevestigd wordt door het lage leegstandspercentage. Op basis van het animo voor de bestaande woning portefeuille van Wooninc. is de overtuiging van Wooninc. met het voorgenomen programma te voldoen aan de marktbehoefte. Daarnaast is plan meermaals besproken met makelaars om het aangeboden product te laten aansluiten bij de vraag.

Het programma bestaat uit de volgende type woningen:

- sociale huurstudio's;
- sociale koopwoningen;
- middeldure huurappartementen;
- dure huurappartementen.

Deze typen woningen zijn geschikt voor studenten, kenniswerkers en kleinere gezinnen.

De gemeente Eindhoven heeft lopende bouwplannen geprioriteerd in de Prioriteitennota bouwinitiatieven 2011 - 2014. Om het toekomstig aanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag heeft de gemeente een prioritering aangebracht. Op deze prioriteitenlijst staat ook het voorliggend initiatief Picus Kade.

Conclusie

De te ontwikkelen woningtypen sluiten aan op de afspraken die in regionaal en provinciaal verband zijn gemaakt en de inwoners/huishoudensgroei in de gemeente Eindhoven. Het plan staat op de prioriteitenlijst van de gemeente Eindhoven en levert een bijdrage aan de

woningbehoefte van de SRE. Daarnaast zijn voor een groot aantal woningen inmiddels met een institutionele belegger/verhuurder bindende afspraken gemaakt.

4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

4.5.1 Archeologie

De gemeente Eindhoven heeft eigen archeologiebeleid, als uitwerking van het nationale en provinciale beleid. Dit beleid staat in het 'Beleidsplan archeologie Eindhoven en Helmond 2008-2012', waarmee de raad in september 2008 heeft ingestemd. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor het bodemarchief zelf ter hand door te investeren in kerntaken en opbouw van expertise. De gemeente Eindhoven kent archeologische waarden daterend uit de prehistorie en de Romeinse tijd. Het gemeentelijk bodemarchief herbergt tevens fundamentele gegevens over de geschiedenis van stad en platteland gedurende en na de middeleeuwen. Deze gegevens zijn van groot belang voor de reconstructie van het verleden, temeer omdat archivalische bronnen in Eindhoven nagenoeg ontbreken.

De archeologische gebieden binnen de gemeente Eindhoven staan aangegeven op de gemeentelijke archeologische waardenkaart, een onderdeel van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart. Het beleid van de gemeente Eindhoven is om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de archeologische waarden en verwachtingen in de ondergrond, en daarbij uit te gaan van de gemeentelijke archeologische waardenkaart.

In het kader van de opstelling van het 'moederplan' Tongelre binnen de Ring 2007 is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het project ligt niet in een archeologisch gebied. Dit betekent dat er vooraf geen rekening hoeft te worden gehouden met archeologisch (voor)onderzoek. Wel geldt dat als er archeologische resten (vondsten, sporen et cetera) worden aangetroffen bij de grondwerkzaamheden, die op grond van artikel 53 van de Monumentenwet gemeld moeten worden bij de Minister van OCW en bij de (afdeling archeologie van de) gemeente.

4.5.2 Cultuurhistorische waarden

Op 18 maart 2008 is de cultuurhistorische waardenkaart van Eindhoven vastgesteld. De kaart dient als beleidskader om bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad rekening te kunnen houden met de cultuurhistorie van Eindhoven. De kaart geeft, naast rijks- en gemeentelijke monumenten, een overzicht van de historische structuur van wegen en waterlopen, historisch waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke- en groenstructuren, beschermde stads- en dorpsgezichten en monumentale bomen. Bij de samenstelling van de kaart is onder andere gebruik gemaakt van de gegevens van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.

Cultuurhistorische waarden

Voor het plangebied is - in aanvulling op de overwegingen in het bestemmingsplan Tongelre binnen de Ring 2007 - een cultuurhistorische inventarisatie (Eindhoven NRE-terrein cultuurhistorische verkenning, BAAC bv, november 2008) verricht. De Tongelresestraat, het kanaal en het omringende gebied van het plangebied bevatten cultuurhistorische waarden.

- De ruimtelijke structuur van het gebied wordt in hoge mate bepaald door de oudste elementen: het riviertje de Dommel en het in 1846 in gebruik genomen Eindhovens kanaal. Deze vormen samen met de Tongelresestraat de structuurbepalende omgrenzing van het kerngebied. Onderhavig plangebied ligt binnen het kerngebied. Het kanaal en de Tongelresestraat zijn in hoge mate bepalend geweest voor een eeuw (industriële) ontwikkeling van het kerngebied. De ligging van het kerngebied, direct grenzend aan het Eindhovens stadscentrum, is vervolgens bepalend geweest voor de ontwikkeling die sinds circa 1980 is ingezet: het transformeren van het voormalig industriegebied in een gebied met een woonfunctie.

- De ontwikkeling van de structuur binnen het kerngebied, heeft plaatsgevonden vanaf de Tongelresestraat. Dit is nog enigszins af te leiden uit de positionering van de voormalige brouwerij De Valk en de kantoorvilla op het voormalige Picusterrein. Het terrein van de gasfabriek werd oorspronkelijk ook ontsloten vanaf de Tongelresestraat. Deze ontsluiting is tegenwoordig niet meer zichtbaar.
- Het negentiende-eeuwse industriële karakter van (de ruimtelijke structuur in) het plangebied is tegenwoordig nog slechts zeer beperkt aanwezig. Alleen aan het begin van de Tongelresestraat, waar nog de voormalige Brouwerij (het huidige DAF-museum) staat is dit nog het geval. Dit beeld is waardevol te noemen binnen de structuurruimtelijke context, ondanks dat het complex inmiddels geïsoleerd is komen te liggen tussen woonbuurten, openbaar terrein en parkeerplaatsen. De (cultuur)historische belevingswaarde c.q. - kwaliteit van het Picusterrein is beperkt vanwege het verdwijnen van de fabrieksgebouwen en de reeds in het moederplan Tongelre binnen de Ring opgenomen invulling met woonbebouwing.



In afbeelding 4.3 is de waardering van het plangebied aangegeven. Deze is grotendeels indifferent (geel) of verstorend (rood). Alleen het huidige DAF-museum wordt aangewezen als dominant (blauw). In het overige deel van het plangebied is de cultuurhistorische kwaliteit niet of nauwelijks meer aanwezig of al dusdanig verstoord.

De nieuwe ontwikkeling van het voormalige Picusterrein herontdekt de geschiedenis van het gebied en refereert op een indirecte wijze aan het verleden. Dit stukje Eindhoven gaf plek aan de industriële groei van Eindhoven, gekenmerkt door de hoge dichtheid van werkplaatsen, fabrieksgebouwen en gashouders.

De oorspronkelijke karakteristieke richting van de Rietvinkstraat wordt in het plan teruggebracht. De nieuwe diagonaal loopt vanaf de monumentale hefbrug aan de Tongelresestraat het ontwikkelingsgebied in. Deze route is de prominente ontsluiting voor voetgangers waaraan de nieuwe adressen gelegen zijn en van waaruit nieuwe ontwikkeling en activiteiten plaatsvinden.

Een plein aan de kanaalkade verbindt deze route de Tongelresestraat met de Treurenburgstraat en de Nachtegaallaan, net zoals dit in het verleden het geval is geweest.

De nieuwe bebouwing rond het DAF-museum begeleidt deze route en maakt door een pregnant

getrapt gebouw een baken en entree voor het gebied. Het sterke karakter van het volume maakt een eigenwijs contrast tussen hoog- en laagbouw dat in het verleden kenmerkend was voor het gebied door de aanwezigheid van de enorme gashouders. Hierdoor ontstaat een krachtige relatie met het kanaalhoofd en wordt de aanzet gegeven om de oorspronkelijke industriële functie van het voor de ontwikkeling van Eindhoven zo belangrijke kanaal tot uiting te brengen. Hier ook toont het Dafmuseum, door de vensters op de nieuwe toonzaal, de geschiedenis en toekomst van het Eindhoven merk.

Het gebouw aan de zuidzijde van de nieuwe Rietvinkstraat refereert zowel in schaal als positie aan de timmerfabriek de Rietvink die ooit aan de kade van het Kanaal stond. De architectuur en het materiaalgebruik zijn geïnspireerd op verschillende typologieën van industriegebouwen, maar er is nadrukkelijk geen sprake van herbouw. Samen met het contrast tussen hoog- en laagbouw ontstaat de meerwaarde, waarbij met betrekking tot de historische ontwikkelingen in het gebied, de volumes van drie bouwlagen onder zadeldak aan de verlengde Treurenburgstraat een voortzetting zijn van de cultuurhistorische ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Autoverkeer

In 1999 heeft het gemeentebestuur in het kader van Duurzaam Veilig de wegcategorisering vastgesteld. Hierbij is een onderscheid gemaakt in wegen met een verkeersfunctie, de gebiedsontsluitingswegen, en wegen met een verblijfsfunctie, de erftoegangswegen. Ontsluitingswegen zijn primair bedoeld voor de afwikkeling van het verkeer en moeten daarop als zodanig worden ingericht. In het plangebied zijn de Tongelresestraat en de Nachtegaallaan de ontsluitingswegen. Alle overige wegen in het gebied zijn onderdeel van het verblijfsgebied.

4.6.2 Fietsverkeer

De gemeente Eindhoven wil het gebruik van de fiets stimuleren. Hiertoe heeft zij een fietsroutenetwerk vastgesteld. Dit bestaat uit primaire stedelijke en regionale fietsroutes en secundaire fietsroutes. Op een primaire fietsroute moet een fietser in principe non-stop en comfortabel kunnen fietsen. Voor deze routes gelden hoge kwaliteitseisen zoals brede, vrijliggende fietspaden in asfalt en voorrang op het kruisend verkeer. De secundaire fietsroutes hebben geen specifieke inrichtingseisen. Ook op deze fietsroutes kunnen echter speciale fietsvoorzieningen worden aangebracht om het fietsgebruik te stimuleren. Routes kunnen wijzigen, mits dit bijdraagt aan het stimuleren van het fietsgebruik. Er moet een aantoonbare verbetering voor de fiets zijn.

In het plangebied liggen geen primaire stedelijke en regionale fietsroutes of secundaire fietsroutes.

4.6.3 Parkeerbeleid

Medio 2012 hebben burgemeester en wethouders het parkeerbeleid en de daarbij behorende parkeernormen vastgesteld ("Nota parkeernormen gemeente Eindhoven"). Daarbij wordt in principe, conform de normen van het CROW (kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur), gewerkt met een minimum- en maximumnorm. De parkeernormen zijn in bijlage 2 van de regels opgenomen.

Een deel van de parkeerplaatsen zal in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Dit aantal kan variëren afhankelijk van de concrete invulling van het plangebied en zal bij de omgevingsvergunning nader moeten worden geconcretiseerd.

Het plangebied is - in combinatie met de voorziene parkeergarage - voldoende omvangrijk dat voor zowel bewoners als bezoekers, kan worden voldaan aan de parkeernorm. Tussen de ontwikkelende partij en de gemeente Eindhoven zijn sluitende afspraken gemaakt over het

aantal te realiseren parkeerplaatsen, zowel voor de bewoners als voor bezoekers. De formele toets vindt plaats bij de omgevingsvergunning.

4.7 Mobiliteit

In 2005 is door Royal Haskoning het rapport “Onderzoek gebied Picus/NRE, Eindhoven, Effecten op de verkeersafwikkeling” opgesteld. Daarin zijn de verkeerseffecten van de ontsluiting van de nieuwbouwlocatie van Picus West op de omgeving beschreven. In het kader van dit uitwerkingsplan dient het oorspronkelijke rapport uit 2005 te worden geactualiseerd.

Aanleiding voor de actualisatie is dat inmiddels een deel van de bouwplannen uit 2005 (Picus West fase 1) al gerealiseerd is. Dit maakt nu dus deel uit van de huidige situatie. Daarnaast zijn in de periode na 2005 diverse verkeerskundige maatregelen uitgevoerd. Zo is de 30 km/uur zone verder uitgerust met snelheidsremmende maatregelen en is op diverse wegen in het studiegebied éénrichtingsverkeer ingesteld. Door deze verkeerskundige maatregelen is de verkeerscirculatie in het gebied veranderd, en is een actueel inzicht nodig in de verkeersintensiteiten. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Huidige situatie

Het plangebied is omringd door de Tongelresestraat aan de oostzijde, het Eindhovensch Kanaal en de Kanaaldijk-Zuid aan de zuidzijde en de Nachtegaallaan aan de westzijde. De Tongelresestraat en de Kanaaldijk-Zuid zijn gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur). De Nachtegaallaan is gecategoriseerd als erftoegangsweg (30 km/uur) met een éénrichtingsregime en heeft een belangrijke verkeersfunctie voor de ontsluiting van het gebied en is ruim daarom ruim opgezet met vrijliggende fietspaden. De overige woonstraten in het Villapark zijn opgenomen in een 30 km/uur-zone. De 30 km/uur-zone in het Villapark is gemarkeerd met de zoneborden bij de toegangen van het gebied. In 2009/2010 zijn een aantal straten binnen de 30 km/uur-zone gereconstrueerd. Daarbij zijn snelheidsremmende maatregelen getroffen (drempels, smal wegprofiel) en is in diverse straten éénrichtingsverkeer ingesteld.

Toekomstige ontwikkelingen

Voor de verkeersgeneratie voor fase 2 - Picus Kade is uitgegaan van de mogelijkheden die dit uitwerkingsplan mogelijk maken. De verkeersgeneratie van de ontwikkelingen van fase 2 is berekend met behulp van kengetallen uit de CROW publicatie 317, en de volgende uitgangspunten:

- ligging van de ontwikkeling: sterk stedelijk / schil van het centrum;
- in totaal worden circa 250 wooneenheden ontwikkeld;
- uitbreiding van het DAF Museum met 1.100 m² BVO met als doel de groeiende historie van DAF ('nieuwe' oude modellen) op te kunnen nemen;
- kantoorruimte van 300 m² BVO: kantorengedrag, zakelijk zonder baliefunctie, centrumlocatie, sterk stedelijk.

De bezoekers, bewoners en werknemers van de nieuwe woningen, kantoren en voorzieningen in Picus/NRE veroorzaken samen de extra verkeersintensiteiten en hebben diverse herkomsten en bestemmingen. Aangenomen is dat 20% van het verkeer gericht is op het centrum van Eindhoven en woongebieden binnen de Ring. De overige 80% heeft een herkomst of bestemming buiten de Ring van Eindhoven en wordt daarbij gelijkmatig gespreid, met een lichte nadruk op twee belangrijke uitvalswegen: J.F. Kennedylaan en Leenderweg.

Voor een volledig beeld van de toekomstige ontwikkelingen in dit gebied is ook Fase 3 - NRE-terrein in dit onderzoek meegenomen. Het programma van het NRE-terrein is nog niet bekend, maar er is uitgegaan van de maximale mogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan, te weten 350 woningen.

Ontsluitingen

In de planontwikkeling wordt in fase 2 (Picus Kade) rekening gehouden met de bestaande wegenstructuur (afbeelding 4.4). In fase 3 (NRE-terrein) wordt voorzien in een extra ontsluitingsweg (tweerichtingsverkeer) van Picus Kade via het bestaande NRE-terrein (afbeelding 4.5). De toekomstige verkeersintensiteiten na ontwikkeling van beide fases (met bijhorende verkeersstructuur) zijn opgenomen in het rapport in bijlage 1.



Afbeelding 4.4 Ontwikkeling Fase 1 (Picus Kade) met huidige ongewijzigde wegenstructuur



Afbeelding 4.5 Ontwikkeling Fase 2 (NRE-terrein) met tweerichtingsweg over het NRE-terrein

Conclusie realisatie fase 2 (Picus Kade)

De verkeersintensiteiten na realisatie van fase 2 (Picus Kade) kunnen goed verwerkt worden via de huidige wegenstructuur. De wegen van de ringstructuur (Nachtegaallaan, Kanaaldijk-Zuid, Tongelresestraat) zijn geschikt om het extra verkeer af te kunnen wikkelen. Bij het met verkeerslichten geregelde kruispunt Nachtegaallaan op de Kanaaldijk-Zuid nemen de wachttijden wel iets toe.

De Nachtegaallaan is gecategoriseerd als erftoegangsweg (30 km/uur) maar kan vanwege het ruime profiel met vrijliggende fietspaden en het éénrichtingsverkeer verwachte toekomstige intensiteiten nog goed verwerken.

In de woonstraten vallen de verkeersintensiteiten ruim onder de grenswaarde en zijn daarmee acceptabel voor dergelijke straten. Het verkeer in deze straten wordt vooral veroorzaakt door huidige bewoners/bezoekers van de woonstraten en een heel klein percentage zoekverkeer. Ook de verkeersintensiteiten in de Dommelhofstraat-Oost (na realisatie van fase 2) zijn nog acceptabel. De weg is bedoeld als ontsluitingsweg en ook als zodanig voldoende breed opgezet.

Conclusie realisatie fase 2 (Picus Kade) en fase 3 (NRE-terrein)

Bij de realisatie van fase 2 en fase 3 wordt rekening gehouden met een extra ontsluitingsweg van de Nachtegaallaan naar de Treurenburgstraat over het NRE-terrein. Bij de toedeling van de verkeersintensiteiten is rekening gehouden met nieuwe routes die dan ontstaan.

Door de verbindingsweg over het NRE-terrein wordt een betere spreiding van de verkeersintensiteiten over de Nachtegaallaan, de Tongelresestraat, en de

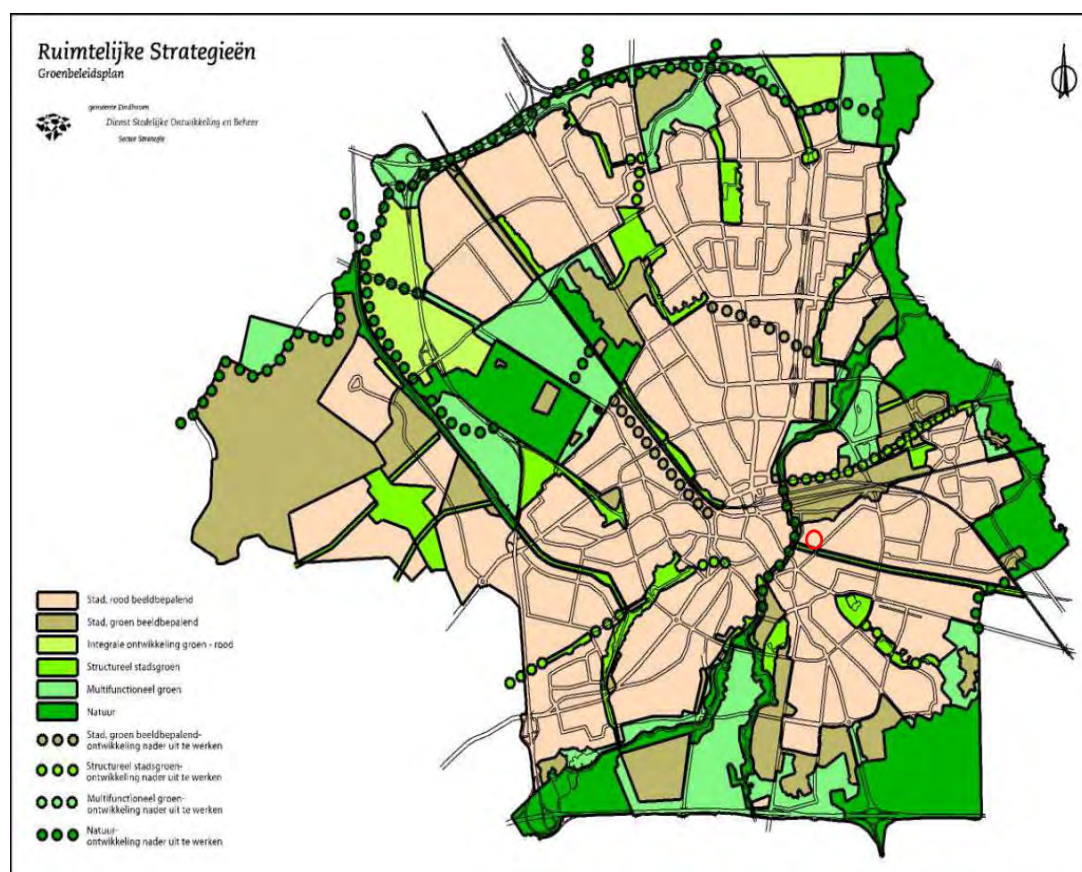
Dommelhofstraat-Oost bereikt. De Dommelhofstraat-Oost wordt weliswaar drukker, maar kan door de aanleg van de extra ontsluitingsweg het verkeer nog goed afwikkelen. De verkeersafwikkeling op het kruispunt Dommelhofstraat-Tongelresestraat blijft met de spitsintensiteiten van 2025 goed; de wachttijden bij het kruispunten liggen voor alle richtingen onder de acceptabele grenswaarde van 15 seconden.

4.8 Groen

4.8.1 Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan 2001, zoals op 5 november 2001 is vastgesteld door de gemeenteraad, heeft als doel het duurzaam veilig stellen en ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur met de daarin passende functies. Onder de groenstructuur wordt verstaan: het stelsel van terreinen en/of elementen met ecologische, waterhuishoudkundige, recreatieve en/of ruimtelijk structurerende betekenis.

Behoud van het bestaande groen is het uitgangspunt, evenals het (door)ontwikkelen van de groene kwaliteiten waar nodig. Het Groenbeleidsplan geeft in een kaart met zes ruimtelijke strategieën de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot groen.



Afbeelding 4.6: Groen en recreatievoorzieningen

Onderhavig plangebied is in de kaart 'Groen en recreatievoorzieningen' uit het Groenbeleidsplan aangeduid als Stad, rood beeldbepalend. In dit gebied wordt als ordeningsprincipe de volgende strategie aangehouden:

Groen heeft in de als 'Stad, rood beeldbepalend' aangeduide gebieden een ondersteunende

functie aan de stedelijke identiteit ('aankledingsgroen') of een recreatieve functie voor de woonomgeving (parken). Het beleid is gericht op behoud en ontwikkelen van deze groene elementen of functies. Het oppervlak groen binnen deze categorie zou niet verder af moeten nemen.

Met Trefpunt Groen Eindhoven heeft op 13 januari 2014 overleg plaats gevonden. In deze bespreking is het plan in detail besproken. Door Trefpunt Groen Eindhoven is aangegeven dat zij akkoord zijn met het plan gezien het feit dat het om een inbreidingslocatie gaat.

4.9 Maatschappelijke voorzieningen

Het DAF Museum aan de Tongelresestraat kan worden gezien als een belangrijke maatschappelijke voorziening welke nationaal en internationaal van betekenis is. Binnen dit uitwerkingsplan wordt een uitbreiding van het DAF Museum mogelijk gemaakt.

4.10 Ondergeschikte horeca

De raad heeft op 19 april 2004 het Horecabeleidsplan vastgesteld. Het algemene beleid is voor wat betreft de woonwijken gericht op handhaving en beperkte uitbreiding van de bestaande horeca. In de lijst van horeca-activiteiten wordt onderscheidt gemaakt tussen de verschillende vormen van horeca naar potentiële milieuhinder/overlast. De in deze lijst vermelde vormen van horeca zijn merendeels ook terug te vinden in de horecatypering zoals vermeld in het Horecabeleidsplan, zij het dat de benadering daar meer van economische aard is.

In de lijst van horeca-activiteiten worden de volgende horecafuncties onderscheiden:

Horeca - 1 "Maaltijdverstrekkend"

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd mogen worden.

Horeca - 2 "Drankverstrekkend"

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse.

Horeca - 3 "Multifunctioneel horecabedrijf"

Een inrichting die gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd mogen worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen.

Horeca - 4 "Vermaak, sport, spel en ontspanning"

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak, sport, spel en ontspanning.

Horeca - 5 "Logiesverstrekkend"

Hotels en pensions.

Horeca - 6 "Ontmoetingscentra / Maatschappelijke instellingen"

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het in verenigingsverband of anderszins georganiseerd bieden van ontmoetingsgelegenheid al dan niet in combinatie met verstrekking van drank en/of etenswaren die ter plaatse genuttigd kunnen worden.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is horeca uitsluitend toegestaan ondergeschikt aan dan wel ter ondersteuning van de desbetreffende functies. Dat wil zeggen dat de openingstijden van de horeca-activiteit niet ruimer mogen zijn dan die van de hoofdactiviteit, dat de horecavoorziening geen eigen toegang mag hebben en dat er geen separate reclame-uitingen zijn toegestaan.

4.11 Kantoren

De gemeente heeft haar kantorenbeleid uit 2005 geactualiseerd door middel van de Kantorenstrategie Eindhoven, 2012 - 2020.

De regio Eindhoven is door het Rijk aangewezen als Brainport en heeft daarmee de ambitie om op Europees niveau te excelleren als toptechnologieregio. Om deze ambitie waar te kunnen maken is een goed investerings- en vestigingsklimaat voor bedrijven onontbeerlijk. Het grootste deel van de werkgelegenheid in (de regio) Eindhoven is gehuisvest in een kantooromgeving. Daarom draagt een goed functionerende kantorenmarkt belangrijk bij aan de kwaliteit van het vestigingsklimaat.

Het doel van de 'Kantorenstrategie Eindhoven 2012 – 2020' is in feite niet anders dan van de 'Kantorennota Eindhoven' die in 2005 is vastgesteld door de Raad. De omstandigheden op de kantorenmarkt zijn de afgelopen jaren echter drastisch gewijzigd waardoor de strategie een forse aanpassing behoeft. Het doel laat zich omschrijven als: vraag en aanbod op de Eindhovense kantorenmarkt in kwantitatieve én kwalitatieve zin beter op elkaar afstemmen zodat hier een goede balans ontstaat met toekomstbestendige locaties die bijdragen aan de realisatie van de economische ambities van stad en regio.

Vraag naar kantoorruimte dient te worden gestimuleerd, onder meer door 'verzilvering' van de Brainport-ambities en het bijbehorende acquisitieprogramma. Binnen het bestemmingsplan wordt een nieuw kantoor toegestaan.

4.12 Kabels, leidingen

Binnen het plangebied liggen geen hoofdtransportleidingen en straalpaden die vanuit ruimtelijk oogpunt relevant zijn voor verwerking in het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Milieuparagraaf

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009.

5.1.1 Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die een mogelijke beperking met zich mee kunnen brengen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de woonbestemming.

5.2 Geluid

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. De belangrijkste bronnen die geluidsoverlast kunnen veroorzaken zijn wegverkeer, railverkeer, industrie/bedrijven en vliegverkeer. Voor dit plangebied is de bron wegverkeer van toepassing.

5.2.1 Wegverkeer

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidzones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur gebieden. Binnen de geluidzone van een weg moet de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen voldoen.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zodat nader akoestisch onderzoek naar de hoogte van de geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai noodzakelijk is.

5.2.2 Akoestisch onderzoek

In het kader van een nieuw bouwplan dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. In het verkennende onderzoek is de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer in beeld gebracht op de nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen.

Doel van het akoestisch onderzoek is te bepalen of de mogelijk nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen volgens de bepalingen in de Wet geluidhinder (Wgh) kunnen worden gerealiseerd. Indien er zich knelpunten voordoen worden maatregelen onderzocht. Indien maatregelen niet doelmatig blijken, wordt aangegeven welke hogere waarden er dienen te worden vastgesteld.

Het bouwplan is gelegen binnen de geluidzone van de:

1. Tongelresestraat (oostzijde bouwplan);
2. Kanaaldijk-Zuid (zuidzijde bouwplan).

De overige wegen in of rondom het de planlocatie hebben een 30 km/uur regime, hebben

daarmee geen wettelijke geluidzone en vallen niet onder de wettelijke normering. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel de geluidbelasting afkomstig van deze wegen in beeld gebracht. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Hieronder zijn de resultaten en conclusie weergegeven.

5.2.3 Resultaten

Voor het uitwerkingsplan is een driedimensionaal rekenmodel opgesteld van de toekomstige situatie (peiljaar 2025). In het rekenmodel is rekening gehouden met de afscherming en reflectie van het geluid van de bestaande woningen en omgeving.

Tongelresestraat

Uit de resultaten volgt dat ten gevolge van het verkeer op de Tongelresestraat de maximale geluidbelasting 54 dB bedraagt op de oostgevel van DAF ensemble 3. De voorkeurswaarde wordt overschreden met 6 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB ten gevolge van de Tongelresestraat wordt niet overschreden. Maatregelen dienen te worden onderzocht of, indien niet doelmatig, dienen hogere waarden te worden vastgesteld.

Kanaaldijk Zuid

Uit de resultaten volgt dat ten gevolge van de Kanaaldijk Zuid de maximale geluidbelasting 55 dB bedraagt op de zuidoostgevel van DAF ensemble 3. De voorkeurswaarde wordt overschreden met 7 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB ten gevolge van Kanaaldijk Zuid wordt niet overschreden. Maatregelen dienen te worden onderzocht of indien niet doelmatig, dienen hogere waarden te worden vastgesteld.

30 km/uur wegen

Ten gevolge van de 30 km/uur-wegen is de maximale geluidbelasting 56 dB op de westgevels van de Erfstrook. De situatie van de ontwikkellocaties wordt voor de 30 km/uur-wegen omschreven als “in stedelijk toelaatbaar” tot “goed”. Aangezien het om 30 km/uur-wegen gaat, is een onderzoek naar maatregelen niet verplicht en kunnen hogere waarden niet worden vastgesteld. Wel kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening eventueel gekeken worden naar maatregelen om het geluidniveau te reduceren.

5.2.4 Maatregelen en hogere waarden

Voor de woonbebouwing binnen het plangebied wordt voorgesteld om hogere waarden vast te stellen aangezien bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn of niet wenselijk. In het onderzoek is in beeld gebracht voor welke bouwblokken hogere waarden dienen te worden vastgesteld en of er voldaan wordt aan de aanvullende eisen van de gemeente voor de vast te stellen hogere waarden.

5.2.5 Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder en in het kader van een goede ruimtelijke ordening is bekeken of de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de te ontwikkelen locatie Picus Kade kunnen worden gerealiseerd. De volgende conclusies kunnen worden getrokken:

Ten aanzien van nieuwbouw in het kader van de Wet geluidhinder

Bij de woningen waar een hogere waarde wordt vastgesteld dan 53 dB, dient een geluidluwe buitengevel aanwezig te zijn. Dit is een vereiste dat is opgenomen in het geluidbeleid van de

gemeente bij het vaststellen van hogere waarden. Er moeten hogere waarden worden vastgesteld ten gunste van Kanaaldijk Zuid en de Tongelresestraat. De tabellen met de vast te stellen hogere waarden zijn opgenomen in het onderzoek in bijlage 2 bij deze toelichting, evenals de maatregelen die nodig zijn om te voldoen aan het gemeentelijk beleid.

Ten aanzien van nieuwbouw in het kader van een goede ruimtelijke ordening

Ten gevolge van de snelheidseis op de 30 km/uur-wegen is de maximale geluidbelasting 56 dB. De situatie wordt voor de 30 km/uur-wegen omschreven als “in stedelijk toelaatbaar” tot “goed”.

5.3 Luchtkwaliteit

De invloed van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt bepaald door de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe activiteiten op deze locatie.

De luchtkwaliteitseisen van de Wet luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de plannen wanneer de activiteiten 'niet in betekenende' mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16 lid 1 onder c Wm). In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor de functies in dit bestemmingsplan zijn in de Wet Luchtkwaliteit geen grenzen aangegeven. Aangezien de invloed van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies op de luchtkwaliteit wordt bepaald door de verkeersaantrekkende werking, wordt aangesloten bij de grenzen die gesteld worden voor woningbouwlocaties, waarbij ook de verkeersaantrekkende werking maatgevend is. Conform voorschrift 3B.2 van bijlage 3b van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' draagt een bouwplan niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit wanneer het plan niet voorziet in de bouw van meer dan 1500 woningen. Hierbij wordt over het algemeen uitgegaan van een kengetal van 5 verkeersbewegingen per woning. Dit betekent dat een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit wanneer sprake is van niet meer dan 7500 verkeersbewegingen.

5.3.1 Onderzoek plangebied

Er is onderzocht wat het maximale effect van de extra verkeersbewegingen op de luchtkwaliteit is. Het resultaat hiervan is hieronder opgenomen.

In Nederland zijn de componenten stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de meest kritische luchtverontreinigende componenten. In de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5.2 Luchtkwaliteitseisen Wm) zijn grenswaarden opgenomen voor de concentraties die van deze componenten in de buitenlucht mogen voorkomen, zie tabel 5.3.

tabel 5.3: Grenswaarden NO_x en PM₁₀

Component	Concentratie [µg/m³]	Omschrijving
NO ₂	40 ¹⁾	Jaargemiddelde concentratie
	200 ¹⁾	Uurgemiddelde waarde welke maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden

Fijn stof (PM ₁₀)	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uursgemiddelde waarde welke maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden

1) Tot het jaar 2015 ligt de grenswaarde 50% hoger (uitstel (derogatie) voor het voldoen aan Europese normen). Voor de agglomeratie Heerlen/Kerkrade geldt een derogatie tot 1 januari 2013.

Echter, indien een project, met eventueel samenhangende maatregelen, 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentraties in de buitenlucht, dan hoeft niet te worden voldaan aan de grenswaarden zoals gesteld in de 'Wet luchtkwaliteit'. Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit indien de concentratie van zowel NO₂ als PM₁₀ minder dan 1,2 µg/m³ (3% van de grenswaarde) toeneemt ten gevolge van het voorgenomen project. Voor het project 'Picus-West' betekent dit dat de extra verkeersbewegingen ten gevolge van fase 2 minder dan 1,2 µg/m³ NO_x of PM₁₀ mogen bijdragen aan de concentratie van de betreffende component in de buitenlucht.

Bepaling maximale bijdrage extra verkeer

In de mobiliteitstoets Picus-West is de toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van fase 2 bepaald voor diverse wegen in de omgeving van de planlocatie. Met behulp van de NIBM-tool (versie 21-05-2013, beschikbaar gesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu) is per straat het maximale effect van de verkeerstoename ten gevolge van fase 2 op de buitenlucht bepaald. Aangezien fase 2 hoofdzakelijk bestaat uit de ontwikkeling van woningen en op basis van de mobiliteitstoets Picus-West is voor het percentage zwaar verkeer (vrachtwagens) uitgegaan van maximaal 1,5%. Het overige verkeer bestaat uit licht verkeer (personenwagens). In tabel 5.4 zijn de extra verkeersbewegingen en de maximale bijdrage van het verkeer op de luchtkwaliteit voor de componenten NO₂ en PM₁₀ per straat weergegeven.

Ook is het aantal overschrijdingen van de etmaalgemiddelde PM10 concentraties en de uurgemiddelde NO₂-concentraties in tabel 5.4 inzichtelijk gemaakt voor de toekomstige situatie (inclusief project 'Picus-West')

tabel 5.4: Verkeerstoename en effect op de buitenlucht ten gevolge van Fase 2 Picus West

Straat	Extra verkeersbewegingen t.g.v Fase 2		Maximale bijdrage extra verkeer (NIBM-tool)		Achtergrond-concentratie (huidige situatie) ¹⁾		Concentratie (toekomstige situatie)	
	Procentueel	Absoluut weekdag	NO ₂ [µg/m ³]	PM ₁₀ [µg/m ³]	NO ₂ [µg/m ³]	PM ₁₀ [µg/m ³]	NO ₂ [µg/m ³]	PM ₁₀ [µg/m ³]
Nachtegaallaan	2%	22	0,02	0,01	26,9	25,4	26,9	25,4
Fazantlaan (W)	10%	112	0,12	0,03	23,8	24,9	23,9	24,9
Kanaaldijk Zuid	15%	168	0,18	0,04	23,8	24,9	24,0	24,9
Dommelhofstraat (W)	10%	112	0,12	0,03	23,8	24,9	23,9	24,9
Dommelhofstraat (O)	90%	1005	1,06	0,25	23,8	24,9	24,9	25,2
Tongelresestraat (Z)	60%	670	0,71	0,17	23,8	24,9	24,5	25,1
Lakerstraat (W)	2%	22	0,02	0,01	23,8	24,9	23,8	24,9
Lakerstraat (O)	2%	22	0,02	0,01	23,8	24,9	23,8	24,9
Kwartelstraat	2%	22	0,02	0,01	23,8	24,9	23,8	24,9
Fazantlaan	2%	22	0,02	0,01	23,8	24,9	23,8	24,9
Roeklaan	2%	22	0,02	0,01	23,8	24,9	23,8	24,9
Tongelresestraat (N)	35%	391	0,42	0,10	23,8	24,9	24,2	25,0
Treurenburgstraat (N)	2%	22	0,02	0,01	23,8	24,9	23,8	24,9
Treurenburgstraat (Z)	100%	1117	1,18	0,28	23,8	24,9	25,0	25,2

1) Berekend met behulp van CAR II v12.0

5.3.2 Conclusie

Uit tabel 5.4 blijkt dat zowel voor de component NO₂ als PM₁₀ de maximale bijdrage ten gevolge van het extra verkeer ten gevolge van fase 2 voor de component NO₂ maximaal 1,18 µg/m³ bedraagt en voor de component PM₁₀ maximaal 0,28 µg/m³. De maximale concentratie NO₂ ter hoogte van de Treurenburgstraat (Z) is (afgerond) niet beneden de NIBM-grens van 1,2 µg/m³ gelegen.

Om deze reden zijn ook de heersende achtergrondconcentraties en de concentraties in de toekomstige situatie (inclusief het project 'Picus-West') inzichtelijk gemaakt in tabel 5.4. Zowel voor de component NO₂ als voor de component PM₁₀ geldt dat de concentraties in de omgeving inclusief de maximale bijdrage van het project ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³ zijn gelegen. Er is dan ook geen feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde zoals gesteld in de 'Wet luchtkwaliteit'.

Uit tabel 3 blijkt dat ook het aantal overschrijdingen voor zowel NO₂ als PM₁₀ voldoen aan de eisen uit de 'Wet luchtkwaliteit'.

Hiermee voldoet het project aan de eisen zoals gesteld in de 'Wet luchtkwaliteit'.

In de omgeving van het plangebied 'Picus-West' ligt de straat Vestdijk. Voor de Vestdijk is in de Monitoringsronde van 2013 een overschrijding van de grenswaarde gerapporteerd in 2015. De Vestdijk is buiten het plangebied gelegen. Buiten het plangebied heeft het verkeer zich over meerdere hoofdontsluitingswegen verdeeld. Gezien de geringe maximale bijdrage van het project 'Picus-West' wordt ter hoogte van de Vestdijk geen inbetekenende mate (IBM) bijdrage van het project verwacht.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling kan zonder nader onderzoek doorgang vinden.

5.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheid beleid is gericht op het beheersen van risico's en de effecten van calamiteiten en het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen "plaatsgebonden risico" (de ten minste in acht te nemen grenswaarde die niet mag worden overschreden ten aanzien van "kwetsbare objecten", alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ten aanzien van "beperkt kwetsbare objecten") en het "groepsrisico" (een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken).

De gemeenteraad van Eindhoven heeft de Visie Externe Veiligheid: 'Risico's de maat genomen' op 19 mei 2009 vastgesteld. Met deze visie wordt richting en uitwerking gegeven aan een verantwoord veilige, integrale invulling van duurzame ruimtelijke ontwikkeling passend binnen de Brainportontwikkelingen en het Programma Brabant veiliger. In de visie wordt o.a. aangegeven waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid en onder welke veiligheidsverhogende condities dat mogelijk is. Tevens wordt aangegeven waar in de stad geïnvesteerd dient te worden voor een beter niveau van beheersbaarheid. Tot slot wordt beschreven waar de veiligheid in de bestaande woonomgeving door het 'aanpakken' van bestaande knelpunten kan worden verbeterd.

Conclusie

De locatie van het plangebied waarop dit uitwerkingsplan betrekking heeft ligt niet binnen de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen en niet binnen de invloedssfeer van het vliegveld. Het plangebied ligt eveneens niet binnen het invloedssfeer van wegen, spoor-, waterwegen of buisleidingen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient het groepsrisico te worden verantwoord als binnen het invloedssfeer van een Bevi-inrichting of buisleiding een (beperkt) kwetsbaar object wordt bestemd. Dat is in dit uitwerkingsplan niet het geval.

In de Circulaire vervoer gevaarlijke stoffen staat dat een verantwoording van het groepsrisico plaats moet vinden als er een toename van het groepsrisico plaatsvindt of als de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Ook dat is in dit uitwerkingsplan niet aan de orde. Er hoeft daarom geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Bodem

5.5.1 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek

In verband met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied dient inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) op genoemde locatie en of er op de locatie mogelijk sprake is van een bodemverontreiniging die beperkingen oplevert ten aanzien van het huidige en toekomstige gebruik. Hiervoor is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek (inclusief historisch onderzoek) uitgevoerd. Het rapport van dit bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 3. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het bepalen of er op de locatie mogelijk sprake is van een bodemverontreiniging die beperkingen oplevert ten aanzien van het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Op basis van het historisch gebruik van de onderzoekslocatie en de gegevens uit eerder verricht bodemonderzoek is de onderzoekslocatie grofweg in te delen in een drietal deellocaties, te weten:

- deellocatie 1; DAF Museum (voormalige Picus terrein);
- deellocatie 2; Endinet locatie;

- deellocatie 3; Groenstrook e.o.

5.5.2 Resultaten onderzoek

Grond

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de twee onderzochte deellocaties tot een diepte van maximaal 0,8 m-mv maximaal licht verontreinigd is met zware metalen, PAK, PCB en / of minerale olie. In de ondergrond tot een diepte van circa 1,5 m-mv worden geen verhoogde concentraties aangetroffen.

Bij eventueel aanvoer van grond naar de locatie in het kader van de herinrichting is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Uit de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat eventueel af te voeren overtollige grond elders toepasbaar is.

Grondwater

In het grondwater ten noorden van het DAF Museum, ter plaatse van deellocatie 1, zijn matig verhoogde concentraties vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen aangetroffen tot een diepte van maximaal 7,5 m-mv. De matige grondwaterverontreiniging is in horizontale richting in beeld gebracht.

Asbest

Uit de resultaten van de uitgevoerde asbestanalyses blijkt dat er op de onderzoekslocatie geen verhoogde concentraties asbest zijn aangetroffen welke de interventiewaarde voor asbest overschrijden.

5.5.3 Conclusie

Op deellocatie 1 en 3 zijn licht verhoogde concentraties aangetroffen. Tijdens het bodemonderzoek is in het ondiepe en diepere grondwater een matige verontreiniging aangetroffen. Bij het aantreffen van een matige verontreiniging bestaat er een risico dat er een sterke verontreiniging in de bodem aanwezig is. Door aanvullend bodemonderzoek is de matige verontreiniging afgeperkt. Aangezien er geen sterke verontreiniging is aangetroffen in grond en grondwater en er enkel afbraakproducten van vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen zijn aangetoond, is ter plaatse geen ernstig geval van bodemverontreiniging aanwezig.

Gezien er in de bodemlaag tot 5 m-mv geen sterke verontreinigingen zijn aangetroffen in grond en grondwater bestaan er geen beperkingen ten aanzien van het huidige en toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie. Aanvullend onderzoek is dan ook niet nodig.

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op de voor ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.6 Natuur

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

5.6.1 Wettelijk kader

Natuurbeschermingswet

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de gebiedsbescherming van de Europese vogel- en habitatrichtlijn in de nationale wetgeving verankerd (de soortbescherming is reeds verankerd in de Flora- en faunawet).

Uitgangspunt van de gewijzigde natuurbeschermingswet is een integrale bescherming van de aangewezen vogel- en habitatrichtlijngebieden. Dit betekent dat in beginsel elke aantasting, die schadelijke gevolgen kan hebben voor het aangewezen vogel- of habitatrichtlijngebied, dient te worden gereguleerd.

Bij activiteiten in of nabij een vogel- of habitatrichtlijngebied wordt een onderscheid gemaakt tussen plannen, projecten en andere handelingen die significante gevolgen kunnen hebben voor het aangewezen vogel- of habitatrichtlijngebied en alle overige handelingen die schadelijk kunnen zijn. Voor plannen, projecten of andere handelingen die geen significante gevolgen hebben, wordt de zware afwegingsprocedure van de habitatrichtlijn niet verplicht. Onderzoek naar mogelijke effecten blijft echter noodzakelijk.

Flora- en faunawet

De Europese Vogelrichtlijn heeft als doel de bescherming van in het wild levende vogels en hun leefgebied op het grondgebied van de Europese Unie. Dit vindt plaats door de aanwijzing van zogenaamde speciale beschermingszones. In principe geldt dit ook voor de Habitatrichtlijn, die is gericht op het instandhouden van de natuurlijke habitat en de bescherming van wilde flora en fauna.

In Nederland is de vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn vereiste bescherming van soorten overgenomen in onder andere de Flora- en faunawet. Sinds 1 april 2002 regelt de Flora en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

5.6.2 Quickscan Flora en Fauna

In het kader van de Flora- en Faunawet is het nodig om te beoordelen of er in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Daarom is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. De quickscan is in bijlage 4 opgenomen.

Ten aanzien van de soortenbescherming is een bureaustudie uitgevoerd naar het mogelijk voorkomen van beschermde soorten. Daarnaast is op 19 maart 2012 is een oriënterend veldbezoek uitgevoerd, waarbij gericht gekeken is naar de aanwezigheid van natuurwaarden en sporen van dieren. Tabel 5.1 geeft de aanwezige beschermde soorten in het plangebied weer:

Tabel 5.3 aanwezige beschermde soorten in plangebied

Soortgroep	Tabel 1-soorten	Tabel 2+3 en/of Bijlage IV soorten
Vaatplanten	nee	nee
Grondgebonden zoogdieren	Ja, mogelijk konijn of mol (niet waargenomen)	nee
Vleermuizen	nee	nee
Reptielen	nee	nee

Amfibieën	nee	Ja, goede potenties voor Rugstreeppad, reële kans op voorkomen
Vissen	nee	Nee, thans niet
Broedvogels	nee	Ja, algemene soorten: huismus, houtduif, ekster, mezen

Ten aanzien van beschermde natuurwaarden kunnen diverse effecten optreden. Sommige effecten zijn tijdelijk, terwijl andere effecten permanent zijn. Hieronder een opsomming van mogelijk optredende effecten:

- Verstoring en/of vernietiging van nesten van broedvogels, als gevolg van sloop van gebouwen en rooien van bomen en struiken tijdens het broedseizoen.
- Mogelijke verstoring van de rugstreeppad en vernieling van zijn (tijdelijk) leefgebied, bij het bouwrijp maken van de gesaneerde locatie met waterplas en pioniersvegetaties.

Er komen zeker geen beschermde vissen, vaatplanten, reptielen en grondgebonden zoogdieren voor in het plangebied. Op deze soortgroepen zijn dan ook geen negatieve effecten voorzien.

De plannen tasten de staat van instandhouding van geen enkele beschermde soort op regionaal of nationaal niveau aan. Wel wordt het plangebied zelf op korte termijn minder geschikt voor broedvogels en gaat er misschien een tijdelijke populatie van de rugstreeppad sneller verloren.

Omdat er mogelijk effecten zijn op strenger beschermde soorten, zijn er mitigerende en mogelijk ook compenserende maatregelen nodig. Hieronder worden de benodigde maatregelen opgesomd per soort of soortgroep, evenals de noodzaak voor vervolgonderzoek of een ontheffingsaanvraag.

tabel 5.4: overzicht compenserende en mitigerende maatregelen beschermde soorten

Soort/categorie	Mitigatie	Compensatie	Aanvullend onderzoek nodig?	Ontheffing FF-wet nodig?
Rugstreeppad (tabel 3)	Nee, tenzij aanvullend onderzoek uitwijst dat de soort toch voorkomt. Indien de soort niet voorkomt is het raadzaam om de plas meteen te dempen zodat het plangebied niet meer geschikt is voor de rugstreeppad.	Nee, tenzij...	Ja, aanvullende veldinventarisatie conform het geldende onderzoeksprotocol voor de rugstreeppad, gericht op voortplantings-activiteiten	Nee, tenzij aanvullend onderzoek uitwijst dat de soort toch voorkomt.

Broedvogels	1. Verwijderen beplanting buiten de broedperiode, die loopt globaal van eind februari tot medio augustus. 2. Indien toch in broedperiode gekapt of gesloopt wordt, zal dit plaatsvinden onder begeleiding van een erkend ecoloog, die vooraf een inspectie uitvoert. Aan de hand van deze inspectie wordt wel of geen groen licht gegeven. 3. Probeer zoveel mogelijk van de bestaande groenstructuur te sparen bij het plannen van de nieuw bouw .	Niet nodig, het plangebied is niet van belang voor gunstige staat van instandhouding van broedvogels in de omgeving van het plangebied.	Nee, tenzij er toch in de broedperiode gekapt wordt.	Nee, mits gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode en inachtneming van de wettelijke zorgplicht
--------------------	--	--	--	--

Conclusie Flora- en Faunawet

Er is geen ontheffing nodig ten aanzien van vaatplanten, vissen, zoogdieren (inclusief vleermuizen) broedvogels en reptielen, dit onder de voorwaarde dat er niet gekapt en gesloopt wordt tussen 1 maart en 31 juli. Eventuele kap en sloop tussen 1 maart en 31 juli mag alleen plaatsvinden, nadat onderzoek heeft uitgewezen dat er geen broedvogels door verstoord worden. Dit alles met inachtneming van de wettelijke zorgplicht, conform de uitgangspunten.

Er is vervolgonderzoek nodig naar de aanwezigheid van de rugstreeppad, vanaf half april. Dit onderzoek vindt plaats in de voortplantingsperiode van deze soort, die ligt tussen half april en eind juli.

5.6.3 Aanvullend onderzoek rugstreeppad

Uit de conclusies van quickscan Flora en Fauna bleek dat niet met voldoende zekerheid uitgesloten kan worden dat de rugstreeppad aanwezig is in het plangebied. Vandaar dat er aanvullend onderzoek is uitgevoerd naar aanwezigheid van de zeer streng beschermde rugstreeppad. De aanvullende rapportage is opgenomen in bijlage 5.

Ten aanzien van het aanvullende onderzoek zijn op 14 juni 2012 en 10 juli 2012 avondinventarisaties uitgevoerd. Tijdens deze inventarisatierondes zijn er geen activiteiten van de rugstreeppad waargenomen.

Conclusie

De rugstreeppad komt niet voor in het studiegebied. Verder geldt voor algemene amfibieën de wettelijke zorgplicht. Zij mogen niet onnodig gedood of verstoord worden. Werkzaamheden aan de waterplas vinden bij voorkeur plaats in de periode dat amfibieën geen gebruik meer maken van het water, dus van oktober t/m februari.

5.7 Duurzaamheid

De ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn vastgelegd in het raadsprogramma Duurzaamheid. Dit programma wordt uitgevoerd vanuit een overkoepelende filosofie, gebaseerd op de methodiek van “The Natural Step”. Het programma kent 4 pijlers zoals weergegeven in onderstaande figuur 5.1



Afbeelding 5.1 The Natural step

In het kader van het bestemmingsplan zijn vooral de pijlers 'Energie' en “Bouwen en Wonen” van belang.

Pijler 1: Energie

De gemeente heeft zich de ambitie gesteld om 'energieneutraal' te worden in de toekomst (2035 – 2045), dat wil zeggen dat alle energie die de stad dan nog gebruikt, duurzaam wordt opgewekt. Vanuit die ambitie worden initiatieven voor de opwekking van duurzame energie ondersteund. Voor wat betreft de ruimtelijke impact van lokale duurzame energietechnieken kunnen de volgende aspecten onderscheiden worden :

Zonne-energie (elektriciteit via PV panelen en warmte via zonneboilers)

De ruimtelijke impact van het gebruik van zonne-energie is in Nederland beperkt. De PV panelen respectievelijk zonneboilers worden over het algemeen op de daken van de gebouwen van afnemers geplaatst en zijn dan (meestal) ook niet vergunningsplichtig in het kader van de Wabo.

Voor PV panelen (waarmee elektriciteit wordt opgewekt) bestaan ook mogelijkheden om deze los van bebouwing te plaatsen op braakliggende percelen. In dat geval is er wel sprake van een ruimtelijke impact. Tot op dit moment wordt hier in Nederland weinig gebruik van gemaakt, maar in een aantal steden worden de mogelijkheden onderzocht. Dit zou ook in Eindhoven actueel kunnen worden. Een dergelijk 'solar park' past niet in het bestemmingsplan. Indien deze ontwikkeling wel wenselijk is, zal met een omgevingsvergunning moeten worden afgeweken van het bestemmingsplan. Gezien de relatief grote ruimtelijke impact van deze vorm van zonne-energie is het belangrijk om daarbij een goede afweging te maken en dient een eventueel besluit hiertoe te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en moet het vergezeld gaan van een ruimtelijke onderbouwing. Hiertoe dient een uitgebreide procedure gevolgd te worden van maximaal 26 weken.

Windturbines

In tegenstelling tot bij zonne-energie is de ruimtelijke impact van windturbines groot. Voor windturbines van enige omvang is de ruimte in Eindhoven dus beperkt. Toch zullen in bepaalde gevallen de mogelijkheden interessant zijn. Dit zal altijd locatie specifiek onderzocht moeten worden. Daarbij moet onderscheid worden gemaakt tussen grote windinstallaties en kleine windinstallaties. Van een kleine windinstallatie is sprake als : de diameter van de rotor maximaal 7 meter is, de maximale hoogte vanaf het maaiveld 15 meter of de ashoogte maximaal 8 meter op de bebouwing is en het vermogensbereik tussen 0,5 kW en 6 kW ligt.

De toepassing van kleine windinstallaties kan op grond van artikel 2.12, lid 1, a, onder 3, Wabo als afwijking van het bestemmingsplan worden toegestaan door middel van een omgevingsvergunning. Dit is een uitgebreide procedure van maximaal 26 weken. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu werkt aan een plan om deze installaties op te nemen in de "lijst van kruimelgevallen", waardoor direct de omgevingsvergunning voor het afwijken van bestemmingsplan kan worden verleend. De procedure wordt dan verkort tot maximaal 8 weken. Aangezien deze wijziging van de lijst van kruimelgevallen op korte termijn wordt verwacht, worden nu geen specifieke afwijkingsregels in het bestemmingsplan opgenomen.

Voor grote windinstallaties kan afwijking van het bestemmingsplan ook worden toegestaan door middel van een omgevingsvergunning (voor de activiteit strijd met het bestemmingsplan). Gezien de relatief grote ruimtelijke impact van deze vorm van windenergie is het belangrijk om daarbij een goede afweging te maken en daarom wordt deze niet rechtstreeks toegestaan in het bestemmingsplan.

Warmte Koude Opslag

De gemeente ziet in Warmte Koude Opslag een belangrijke potentiële bijdrage aan het beperken van het gebruik van fossiele brandstoffen. De gemeente heeft daarom een 'KWO Potentiekaart' voor Warmte Koude Opslag opgesteld. In de daarbij behorende rapportage worden de mogelijkheden en beperkingen voor het gebruik van deze techniek beschreven en in beeld gebracht. Deze rapportage is te downloaden via www.eindhoven.nl (zoek op: KWO). De rapportage geeft door middel van kaarten aan waar er welke mogelijkheden en belemmeringen er voor het gebruik van Warmte Koude Opslag zijn.

De toepassing van Warmte Koude Opslag is voor wat betreft de ondergrondse aspecten geregeld in de waterwet en de AMvB Bodemenergie. Op 1 juli 2013 is het Besluit Bodemenergiesystemen, ook wel AMvB Bodemenergie genoemd, van kracht geworden. Het Besluit Bodemenergiesystemen heeft vier belangrijke doelen:

- de vergunningverlening voor open systemen te vereenvoudigen;
- de vergunningverlening voor gesloten systemen regelen;
- het voorkomen van interferentie tussen open bodemenergiesystemen onderling, tussen gesloten systemen onderling, en tussen open en gesloten systemen;
- het borgen van de kwaliteit van de aanleg van bodemenergiesystemen o.a. door middel van het invoeren van certificering van bedrijven.

Door de invoering van het besluit is de regelgeving voor open en gesloten systemen veranderd. De provincie blijft bevoegd gezag voor open systemen. De gemeente is echter bevoegd gezag geworden voor de gesloten systemen. Dat betekent dat de gemeente vanaf 1 juli 2013 gesloten systemen moet registreren en hierop moet handhaven.

Voor de in sommige gevallen noodzakelijke bovengrondse opstallen (bijvoorbeeld een technische ruimte) wordt een specifieke afwijkingsregeling in het bestemmingsplan opgenomen. Hierbij is voor gebouwen een oppervlakte opgenomen van maximaal 100 m² en een bouwhoogte van 3 meter.

Pijler 2: Bouwen en Wonen

In de relatie tussen de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaam bouwen en het bestemmingsplan, is bij nieuwbouwlocaties met name het 'zongericht bouwen' van belang. Bij

nieuwbouwlocaties zal de gemeente eisen dat straten zoveel mogelijk van oost naar west verlopen zodat alle gebouwen over een naar het zuiden gerichte gevel beschikken.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan Tongelre binnen de Ring 2007 zijn de bebouwingsoriëntaties grotendeels door de bebouwingsvlakken en het stratenpatroon zoals opgenomen in het moederplan reeds vastgelegd en kan hierdoor minder invulling gegeven worden aan dit aspect.

In het kader van energiebesparing in de regels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Daarin staat dat een overschrijding van het bouwvlak binnen de bestemming van maximaal 20 cm is toegestaan ten behoeve van gevelisolatie.

De concrete maatregelen om binnen het plangebied de duurzaamheid te bevorderen

Algemeen

Wat het project Picus Kade betreft wordt ingezet op gebouwen die gerealiseerd worden met milieuvriendelijke materialen die toekomstbestendig zijn. Voor de toekomstige bewoners / gebruikers zijn daarnaast ook gebruikskwaliteit en gezondheid van belang.

De ambitie voor het project is een GPR-gebouwscore voor de woningen van ten minste 7,0 (GPR gebouw versie 4.2).

De bouwkundige schil

Een duurzaam gebouw begint met een energiezuinig casco. De gebouwen zullen goed worden geïsoleerd met Rc waarden van 4,0 voor begane grondvloer en dichte geveldelen, voor platte daken geldt een Rc waarde 5.0 en voor de overige gebouwdelen is de RC waarde minimaal 3,5.

Voor de ramen – als zijnde de zwakste schakel in de isolatie van de schil - zal een U-waarde van maximaal 1,65 worden gerealiseerd. Er zal in het ontwerp van de gevel worden gezocht naar een optimale verhouding tussen open en dicht. Om de warmtevraag verder te beperken zullen de gebouwen worden voorzien van een energiezuinig, intelligent en gebruiksvriendelijk ventilatiesysteem gestuurd op aanwezigheid van de bewoner / gebruiker of voorzien worden van warmteterugwinning.

Verlichting

De gebouwen zullen verder worden voorzien van energiezuinige verlichting. In de gemeenschappelijke verkeersruimten zal zoveel mogelijk LED-verlichting worden toegepast.

Het uitgangspunt voor de verlichting is:

- Verlichting trappenhuizen en galerijen door middel van bewegingsmelder en schakelklok;
- De buitenverlichting wordt geschakeld door een schemerschakelaar/schakelklok;
- Overige algemene ruimten door middel van bewegingsmelders in de ruimte.

Verwarming

In alle woningen zal minimaal een HR107-combiketel in combinatie met lage temperatuur verwarming worden toegepast. In het ontwerp zal zoveel mogelijk rekeningen worden gehouden met de positionering van de combiketel in relatie tot de badkamer en de keuken om lange leidingen waardoor warmte verlies kan optreden te voorkomen.

Overige maatregelen

Onderzocht wordt of het haalbaar is om op de daken van de gebouwen zonnepanelen voor het opwekken van duurzame energie aan te brengen.

Alle tijdens de bouw opgenomen apparatuur in de keukens van de woningen zal minimaal voldoen aan energielabel A.

Voor het toe te passen hout is het FSC-keurmerk van toepassing.

Tijdens de bouw zal aandacht worden besteed aan de bouwplaats in relatie tot de omgeving, de milieu-impact van de bouwplaats en het afvalmanagement.

Bij oplevering zal worden gezorgd voor het goed inregelen van de gebouwinstallaties.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Inleiding

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de huidige watersituatie in het plangebied. Daarnaast legt het vast aan welke watereisen ontwikkelingen, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, moeten voldoen. Het doet dit door ruimtelijke plannen onder meer te toetsen aan "hydrologisch neutraal" conform landelijk en lokaal waterbeleid.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets. Er wordt gewerkt op basis van documenten die zijn vastgelegd met instemming van het Waterschap De Dommel en de Provincie Noord-Brabant (Gemeentelijk rioleringsplan) of zelfs mede worden ondertekend door deze partijen (Waterplan).

De volledige watertoets is opgenomen in bijlage 6.

6.2 Beleid

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Het Provinciaal Waterplan 'Waar water werkt en leeft' beschrijft het provinciale waterbeleid voor de periode 2010 tot 2015 en bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Daarnaast vormt het een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp-water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord-Brabant de principes van de people-planet-profit-benadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding. Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van Ecologische verbindingzones langs waterlopen vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met

waterkwantiteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

Waterbeheerplan 'Krachtig water' 2010 - 2015

In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' 2010-2015 worden de doelen van het waterschap weergegeven en hoe ze die willen bereiken. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Aan de basis van dit waterbeheerplan staan de waterprogramma's. Deze kwamen in 2007-2008 in samenwerking met andere overheden en belangenpartijen in het gebied van waterschap de Dommel tot stand en richten zich op alle waterdoelen in het beheergebied.

Het plan is onderverdeeld in een aantal thema's. Hieronder worden de hoofdlijnen per thema weergegeven:

- *Droge voeten*

Er worden gestuurde waterbergingsgebieden aangelegd, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstroomden, wordt geen overstromingsnorm toegepast.

- *Voldoende water*

Plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden worden uiterlijk in 2015 vastgesteld. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) wordt aan de slag gegaan.

- *Natuurlijk water*

Om de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan te halen wordt verder gegaan met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie. Maatregelen worden zoveel mogelijk per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit uitgevoerd.

- *Schoon water*

Het proces van samenwerking met de gemeenten in de waterketen wordt voortgezet. Hiervoor worden gezamenlijke optimalisatiestudies uitgevoerd en worden afspraken vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Een deel van de rioolwaterzuiveringen wordt vergaand verbeterd om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Er worden bron- en effectgerichte maatregelen genomen om kwetsbare gebieden te beschermen.

- *Schone waterbodems*

Vervuilde waterbodems worden aangepakt in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging wordt er gesaneerd, beheerd of geaccepteerd.

- *Mooi water*

Bij inrichtingsprojecten wordt de waarde van water voor de mens vergroot. Door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie wordt dit gerealiseerd.

Binnen de kerntaken die het waterschap heeft, is gekozen om twee onderwerpen met hoge prioriteit aan te pakken:

- Het voorkómen van wateroverlast;
- Het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

Waterschap richt zich op het realiseren van de waterbergingsgebieden voor 2015, waarbij de gebieden ten behoeve van het bebouwd gebied de allerhoogste prioriteit hebben. Het herstel en de bescherming van de leefgebieden voor zeldzame planten- en diersoorten in Natura 2000-gebieden zijn urgent. Er wordt daarom voorrang gegeven aan maatregelen in het watersysteem die hieraan bijdragen.

6.3 Beschrijving watersysteem plangebied van de huidige situatie

Ten zuiden van het plangebied ligt het Eindhovensch Kanaal. Dit kanaal is een KRW-waterlichaam en is in het ontwerp Verordening Ruimte 2014 als waterloop en als zoekgebied Ecologische verbindingszone en zoekgebied Behoud en herstel watersystemen aangegeven. Uit veldwaarnemingen van het waterschap en de gemeente blijkt dat het Eindhovensch Kanaal een peil heeft van NAP +18,54m. Het peil ligt daarbij vrij hoog ten opzichte van het bestaande maaiveldniveau. Het bestaande maaiveld ligt ter plaatse van de brug aan de Kanaaldijk op een hoogte van de NAP +20,32m. Verder de Tongelresestraat in richting de Picushof verloopt het maaiveld naar een hoogte van NAP + 18,48m. Aan de andere zijde van het terrein (westzijde) ligt het bestaande maaiveld op een hoogte van NAP +17,00m.

Ten westen van het plangebied is een verbinding (doorspoelvoorziening) tussen het Eindhovensch kanaal en de vijvers/watergang aan de Fazantlaan gelegen. In eerste instantie lag deze doorspoelvoorziening binnen het plangebied. Voorgaand aan de bodemsanering uitgevoerd in 2009 is deze leiding op het NRE-terrein omgelegd. Tijdens de sanering is de loze gietijzeren afvoerleiding binnen de saneringscontour door de aannemer afgevoerd. De verbinding tussen het Eindhovensch kanaal en de vijvers/watergang aan de Fazantlaan ligt buiten het plangebied.

Riolering

In de huidige situatie is een gescheiden stelsel gelegen in de Tongelresestraat. Het vuilwater en het hemelwater wordt hierbij in aparte stelsels afgevoerd. Zowel het vuilwater als het hemelwater zijn momenteel ter plaatse van Jeroen Boschlaan aangesloten op het gemengde stelsel. Het hemelwater is nog niet aangesloten op het oppervlaktewater.

Daarnaast is er onlangs een nieuwe hemelwaterriolering aangelegd in de woonstraat gelegen aan de achterzijde van de woningen aan de Dommelhoeftstraat. Deze hemelwaterstreng (ø315mm) watert de rijbaan middels kolken af en is aangesloten op de hemelwaterriolering in de Dommelhoeftstraat.

6.4 Toekomstige situatie van het watersysteem

De voormalige bedrijvenlocatie Picus kade te Eindhoven wordt herontwikkeld tot onder andere de functie wonen. Bij de herontwikkeling wordt het bestaande DAF Museum uitgebreid en nieuwe woningen van verschillende woningtypen (zowel grondgebonden als gestapeld) worden gebouwd. Daarnaast is onder het verhoogde maaiveld in het plan een semi-ondergrondse parkeervoorziening opgenomen.

Benodigde compensatie

Uitgaande van de waterkwantiteitstrits zijn hergebruik en infiltreren van hemelwater voor deze locatie geen optie. Gelet op de ontwikkeling van het terrein met de aanleg van een semi-ondergrondse parkeervoorziening en de bodemopbouw met aanwezige leemlagen met een zeer beperkte waterdoorlatendheid is naast hergebruik, infiltreren van hemelwater niet of nauwelijks mogelijk. Compensatie van een toename aan verhard oppervlak dient gevonden te worden in de vorm van waterberging of oppervlaktewater. In tabel 6.1 is een overzicht gegeven van de bepaling van de oppervlakken van de huidige- en toekomstige situatie.

Tabel 6.1 Bepaling oppervlakken huidige- en toekomstige situatie

	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]	Toename verharding [m ²]
Dakoppervlak	4.662	10.104*	5.442
Verharding (rijbanen, parkeerplaatsen)	7.528	8.361	833
Onverhard oppervlak (particulier en openbaar groen)	7.383	1.108	-
Totaal oppervlak	19.573	19.573	6.275

* Van toekomstig dakoppervlak is 4.662m² bestaand dakoppervlak; overige 5.442m² is nieuw dakoppervlak

Uit de tabel blijkt dat er 6.275m² extra verhard oppervlak wordt aangebracht. Uitgaande van de HNO-tool en in overleg met waterschap de Dommel is vastgelegd dat er 42mm per m² extra verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden. Er dient 264m³ aan berging aangebracht te worden. Bij de berekening is uitgegaan dat er geen groendaken aangebracht worden. In het beleid van het waterschap is opgenomen dat indien groendaken toegepast worden niet 42mm per m², maar 25mm per m² van betreffend dakoppervlak gecompenseerd dient te worden.

Er kan in het plangebied in totaal 2.493m² aan groendaken aangebracht worden. Uitgaande van dit totale oppervlak aan groendak kan de compensatie berging verminderd worden naar 221m³. In tabel 6.2 is een overzicht weergegeven van de te compenseren berging waarbij enerzijds wel- en anderzijds geen rekening is gehouden met het toepassen van groendaken.

Tabel 6.2 Compensatie waterberging

	Zonder groendaken	Met groendaken
Toename verhard oppervlak	6.275 m2	6.275 m2
Waarvan aanbrengen groendaken op toekomstige bouw	0 m2	2.493 m2
Compensatie t.b.v. verhard oppervlak (42mm/m2 extra verhard)	264 m3	159 m3
Compensatie t.b.v. groendaken oppervlak (25mm/m2 extra verhard)	0 m3	62 m3
Totaal te compenseren berging	264 m3	221 m3

Uit de tabel blijkt dat de compensatie aan berging met 43 m³ verminderd kan worden bij het toepassen van groendaken. Hierbij is het uitgangspunt van het waterschap gehanteerd dat op de groendaken in ieder geval 62 m³ aan berging (25 mm) aangebracht wordt. De overige benodigde 159 m³ aan berging zal elders op het terrein geborgen dienen te worden.

Er worden voor de realisatie van het plangebied geen watergangen gedempt.

Berging en afwatering hemelwater binnen het plangebied

Door de aanleg van de semi-ondergrondse parkeervoorziening en de aanwezigheid van de ondoorlatende lemlagen is het lastig hemelwater te infiltreren. Het hemelwater zal geborgen dienen te worden binnen het plangebied.

De nieuwe inrichting van het Picusterrein zal deels hoog (verhoogd maaiveld) en deels laag met het bestaande maaiveld aangelegd worden. De verharding aan de Tongelresestraat wordt aangesloten op het bestaande maaiveld op ca. NAP +19,9m.

In het hoge deel wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd middels het waterplein en wordt bovengronds aangesloten op Eindhovens kanaal. In het lage deel wordt vertraagd afgevoerd via ondiepe berging. Berging wordt in principe aangesloten op de verbindingsleiding tussen het Eindhovens kanaal en de vijvers aan de Fazantlaan. In overleg met de gemeente en waterschap is afgesproken dat bij de verdere uitwerking van het plan de mogelijkheden open gehouden moeten worden om de afvoer van Picuskade via de toekomstige hemelwaterafvoer op het NRE-terrein richting de Dommel te laten lopen. De huidige riolering op het naastgelegen NRE-terrein is in slechte staat en zal waarschijnlijk vervangen worden met een aansluiting op de Dommel.

Voor het middendeel geldt dat de verharding gelijk blijft aan de bestaande situatie. Er wordt aangesloten op het hemelwaterstelsel in Tongelrestraat.

Waterkwaliteit

In de toekomstige situatie zal het hemelwater afkomstig van daken en verharding afgekoppeld worden en afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Verwacht wordt dat het hemelwater afkomstig van daken, verharding op het binnenplein en de rijbaan in de woonstraat relatief schoon is. De rijbanen worden niet intensief bereden, het binnenplein is alleen toegankelijk voor voetgangers en het dakwater is zonder gebruik van uitloogbare bouwmaterialen schoon hemelwater. Het voorstel is om het hemelwater zonder zuiverende voorzieningen over te laten storten op het oppervlaktewater. Met de gemeente is afgestemd dat het hemelwater van de balkons en galerijen aangesloten dient te worden op het vuilwaterstelsel. Besloten is dat het beter is om het 'schrob'water niet af te laten voeren op het oppervlaktewater i.v.m. mogelijke vervuiling.

Vuilwaterafvoer

Het vuilwater afkomstig van de toekomstige bebouwing wordt aangesloten op het bestaande gescheiden stelsel. In overleg met de gemeente zal nog bepaald dienen te worden of het bestaande stelsel de nieuwe ontwikkelingen (nieuw vuilwateraanbod) kan verwerken. Eveneens dienen de aansluitpunten afgestemd te worden met de gemeente. Dit zal tijdens het civieltechnische traject verder uitgewerkt moeten worden.

6.5 Afspraken waterschap

Er hebben meerdere overleggen met het waterschap over deze ontwikkeling plaatsgevonden. De gemaakte afspraken zijn opgenomen in de watertoets.

Zowel het waterschap (per brief d.d. 14 februari, opgenomen in bijlage 7) als de gemeente (per e-mail d.d. 24 februari 2014) hebben akkoord gegeven op de Watertoets Picus Kade.

Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

Het uitwerkingsplan "1e uitwerking Tongelre binnen de Ring 2007 (Picus Kade)" is te typeren als een gedetailleerd plan. De methodiek van het uitwerkingsplan is gebaseerd op de SVBP2012. Waar dat noodzakelijk is, wordt afgeweken van de standaard en kan specifiek toegesneden worden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied.

7.2 Toetsing aan uitwerkingsregels

Het plangebied voor het uitwerkingsplan ligt binnen de uitwerkingsregels van zone I, II, III en IV. De uitwerking wordt hier achtereenvolgens getoetst aan de in het bestemmingsplan 'Tongelre binnen de Ring 2007' opgenomen uitwerkingsregels.

Uitwerkingsregels

1. Regels voor het bouwen en inrichten van gronden in zone I

Voor het bouwen en inrichten van de op de plankaart aangeduide Zone I dienen de volgende regels in acht te worden genomen:

- a. **typologie van de bebouwing: grondgebonden en gestapelde woningen in maximaal vier bouwlagen.** *Om de bebouwingsruimte van het moederplan te concretiseren zijn de voorgestane functies binnen het plangebied nader vastgelegd en zijn op basis hiervan concrete bouwhoogten in plaats van bouwlagen in het uitwerkingsplan opgenomen, zie ook paragraaf 3.2. Binnen zone I mag de bouwhoogte maximaal 15 meter bedragen;*
- b. **ter voorziening in de parkeerbehoefte mogen zowel bovengronds als ondergronds parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.** *Parkeren wordt zowel bovengronds als ondergronds gerealiseerd;*
- c. **bij herontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de inpassing van cultuurhistorische waardevolle bouwwerken, met dien verstande dat monumenten dienen te worden gehandhaafd.** *In dit plangebied komen geen monumenten voor. Echter is het naast gelegen DAF Museum wel als monument aangemerkt. Bij de inrichting van dit uitwerkingsplan is hiermee rekening gehouden door de situering en de hoogte van de bebouwing;*
- d. **bij de inrichting van het openbaar gebied dienen wegen te worden aangelegd, met dien verstande dat de ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer via de Treurenburgstraat, Dommelhoefstraat en de Patrijsstraat op de Tongelresestraat en de Nachtegaallaan dient plaats te vinden.** *Er wordt rekening gehouden met de bestaande wegenstructuur. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt via de Treurenburgstraat, Dommelhoefstraat op de Tongelresestraat en via de Treurenburgstraat en Dommelhoefstraat op de Nachtegaallaan.*

Conclusie

De regels zijn vertaald in het uitwerkingsplan.

2. Regels voor het bouwen en inrichten van gronden in zone II

Voor het bouwen en inrichten van de op de plankaart aangeduide Zone II dienen de

volgende regels in acht te worden genomen:

- a. **typologie van de bebouwing: grondgebonden en gestapelde woningen in maximaal vijf bouwlagen.** *Op de gronden die binnen dit uitwerkingsplan in zone II liggen worden geen woningen gerealiseerd. De gronden zijn bestemd als 'Verkeer-verblijfsgebied';*
- b. **ter voorziening in de parkeerbehoefte mogen zowel bovengronds als ondergronds parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.** *Binnen de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' mogen parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Er wordt in dit uitwerkingsplan binnen zone II geen ondergrondse parkeervoorziening mogelijk gemaakt;*
- c. **bij de inrichting van het openbaar gebied dienen wegen te worden aangelegd, met dien verstande dat het gemotoriseerd verkeer op de Tongelresestraat en de Nachtegaallaan wordt ontsloten, eventueel via de Treurenburg-, Dommelhof- en Patrijsstraat.** *Er wordt rekening gehouden met de bestaande wegenstructuur. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt via de Treurenburgstraat, Dommelhofstraat op de Tongelresestraat en via de Treurenburgstraat en Dommelhofstraat op de Nachtegaallaan.*

Conclusie

De regels, zover ze binnen de plangrenzen van dit uitwerkingsplan vallen, zijn vertaald in het uitwerkingsplan.

3. Regels voor het bouwen en inrichten van gronden in zone III

Voor het bouwen en inrichten van de op de plankaart aangeduide Zone III dienen de volgende regels in acht te worden genomen:

- a. **typologie van de bebouwing: grondgebonden en gestapelde woningen, gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden en horeca in maximaal zes bouwlagen.** *Om de bebouwingsruimte van het moederplan te concretiseren zijn de voorgestane functies binnen het plangebied nader vastgelegd en zijn op basis hiervan concrete bouwhoogten in plaats van bouwlagen in het uitwerkingsplan opgenomen, zie ook paragraaf 3.2. Binnen zone III mag de bouwhoogte maximaal 21,5 meter bedragen. Binnen de bestemming Wonen - Zone III zijn grondgebonden en gestapelde woningen toegestaan;*
- b. **ter voorziening in de parkeerbehoefte mogen zowel bovengronds als ondergronds parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.** *Parkeren wordt zowel bovengronds als ondergronds gerealiseerd;*
- c. **op de gronden nabij het Eindhovensch Kanaal grenzend aan het NRE-gebouw dient te worden voorzien in een woontoren in de vorm van een woongebouw met maximaal twintig bouwlagen.** *De gronden grenzend aan het NRE-gebouw vallen niet binnen de plangrenzen van dit uitwerkingsplan;*
- d. **voor de ontsluiting van het langzaamverkeer in de richting van de Kanaaldijk Zuid kan worden voorzien in een brug over het Eindhovensch Kanaal.** *De gronden voor de ontsluiting van het langzaamverkeer in de richting van de Kanaaldijk Zuid vallen niet binnen de plangrenzen van dit uitwerkingsplan;*
- e. **bij de inrichting van het openbaar gebied dienen wegen te worden aangelegd met dien verstande dat het gemotoriseerd verkeer op de Tongelresestraat en Nachtegaallaan wordt ontsloten, eventueel via de Treurenburg-, Dommelhof- en Patrijsstraat.** *Er wordt rekening gehouden met de bestaande wegenstructuur. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt via de Treurenburgstraat, Dommelhofstraat op de Tongelresestraat en via de Treurenburgstraat, Dommelhofstraat en de Patrijsstraat op de Nachtegaallaan.*

Conclusie

De regels, zover ze binnen de plangrenzen van dit uitwerkingsplan vallen, zijn vertaald in het uitwerkingsplan.

4. Regels voor het bouwen en inrichten van gronden in zone IV

Voor het bouwen en inrichten van de op de plankaart aangeduide Zone IV dienen de volgende regels in acht te worden genomen:

- a. op gronden grenzend aan het bestaande gebouw van het DAF Museum dient te worden voorzien in de uitbreiding van het museum, gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, horeca en kantoren en in grondgebonden en gestapelde woningen. *De ontwikkeling bevat in deze zone de voorgestelde functies. Binnen de bestemming Wonen - zone IV zijn woningen toegestaan. Maatschappelijke voorzieningen, ondergeschikte horeca zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' en kantoren mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' worden gerealiseerd. Rondom het bestaande DAF Museum wordt een appartementencomplex gerealiseerd;*
- b. het aantal bouwlagen van de gebouwen grenzend aan het museum mag maximaal vier bedragen, echter met dien verstande dat, ten einde een hoogte-accent te realiseren aan de zijde van het Eindhovens Kanaal, maximaal twaalf bouwlagen kunnen worden toegelaten en aan de zijde van het terrein Picus-West Fase 1 maximaal acht bouwlagen kunnen worden toegelaten. *Om de bebouwingsruimte van het moederplan te concretiseren zijn de voorgestane functies binnen het plangebied nader vastgelegd en zijn op basis hiervan concrete bouwhoogten in plaats van bouwlagen in het uitwerkingsplan opgenomen, zie ook paragraaf 3.2. Om het hoogte-accent te realiseren zoals is voorgesteld, is op de verbeelding de maximum bouwhoogte aangeduid. Het plan maakt het mogelijk om aan de kanaalzijde een bouwhoogte van maximaal 41 m te realiseren, aan de zijde van Picus-West Fase 1 een bouwhoogte van maximaal 16,5 m en verder een maximale bouwhoogte van 15 meter. Hierdoor wordt dus voldaan aan deze uitwerkingsregel;*
- c. ter voorziening in de parkeerbehoefte mogen zowel bovengronds als ondergronds parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. *Parkeren wordt zowel bovengronds als ondergronds gerealiseerd;*
- d. op de gronden naast het DAF Museum in de richting van het Eindhovens Kanaal kan worden voorzien in een plein dat voor evenementen kan worden gebruikt. *De gronden naast het DAF Museum zijn voorzien van de bestemming verkeer-verblijf. Het uitwerkingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om hier evenementen te houden;*
- e. bij de inrichting van het openbaar gebied dienen wegen te worden aangelegd met dien verstande dat het gemotoriseerd verkeer op de Tongelresestraat en Nachtegaallaan wordt ontsloten, eventueel via de Treurenburg-, Dommelhof- en Patrijsstraat. *Er wordt rekening gehouden met de bestaande wegenstructuur. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt via de Treurenburgstraat, Dommelhofstraat op de Tongelresestraat en via de Treurenburgstraat, en Dommelhofstraat op de Nachtegaallaan.*

Conclusie

De regels zijn vertaald in het uitwerkingsplan.

7.3 Juridische regeling

Het voorliggend uitwerkingsplan maakt, na inwerkingtreding, onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Tongelre binnen de Ring 2007'. De regels van het bestemmingsplan Tongelre binnen de Ring 2007 zijn daarom ook van toepassing op dit uitwerkingsplan, naast de regels van dit uitwerkingsplan.

Bij het opstellen van de regels van dit bestemmingsplan is het bepaalde in het bestemmingsplan Tongelre binnen de Ring 2007 als uitgangspunt gehanteerd.

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels.

Onderstaand worden de nieuwe bestemmingen nader toegelicht.

7.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In de begrippen wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als in de regels gebruikte begrippen niet in dit artikel voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het normale taalgebruik.

Door het verschil in maaiveldhoogte binnen het plangebied is voor het begrip peil een bijlage bij de regels opgenomen. In deze bijlage is een tekening opgenomen waarop het peil op twee verschillende punten is ingemeten. Deze punten zijn vervolgens in de definitie gekoppeld aan de verschillende bestemmingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In de wijze van meten worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

7.3.2 Bestemmingsregels

De regels bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

Het gaat bij deze bestemming om de wegen die primair dienen c.q. zullen dienen voor de ontsluiting van de aangrenzende of nabijgelegen gronden, zoals pleinen, woonstraten, woonerven en paden. Ook is deze bestemming bedoeld voor de parkeerterreinen en voor de groenstrookjes die een onderdeel zijn van de straatinrichting. Binnen deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is ook een parkeergarage toegestaan met daarbij bergingen en fietsenstallingen.

Artikel 4 Wonen - zone I

De bestemming 'Wonen - zone I' is toegekend aan Zone I uit het moederplan. Binnen deze bestemming zijn grondgebonden en gestapelde woningen toegestaan. De maximum bouwhoogte is 14 meter. De gronden mogen tevens worden gebruikt voor aan-huis-verbonden-beroep waarbij de vloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen. In de bouwregels is opgenomen dat het bebouwingspercentage voor grondgebonden en gestapelde woningen maximaal 65 mag bedragen. Tevens is een aan-, uit- en bijgebouwenregeling opgenomen.

Binnen deze bestemming is ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is ook een parkeergarage toegestaan met daarbij bergingen en fietsenstallingen. Op de verbeelding is aangegeven waar deze exact is toegestaan. De parkeergarage mag voor 100 % bebouwd worden.

Artikel 5 Wonen - zone III

De bestemming 'Wonen - zone III' is toegekend aan Zone III uit het moederplan. Binnen deze bestemming zijn naast gestapelde woningen ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De bouwhoogte is, zoals op de verbeelding is aangeduid, maximaal 20 meter. De gronden mogen tevens worden gebruikt voor aan-huis-verbonden-beroep waarbij de vloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen. In de bouwregels is opgenomen dat het bebouwingspercentage voor gestapelde woningen maximaal 100 mag bedragen. Tevens is een aan-, uit- en bijgebouwenregeling opgenomen.

Binnen deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' ook een parkeergarage toegestaan met daarbij bergingen en fietsenstallingen. Op de verbeelding is aangegeven waar deze exact is toegestaan. De parkeergarage mag voor 100 % bebouwd worden.

Artikel 6 Wonen - zone IV

De bestemming 'Wonen - zone IV' is toegekend aan Zone IV uit het moederplan. Dit zijn de gronden grenzend aan het bestaande DAF Museum. Binnen deze bestemming mogen gestapelde woningen worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming wordt ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' ook maatschappelijke voorzieningen en horeca ondergeschikt aan deze maatschappelijke voorzieningen toegelaten. Ondergeschikte horeca wil zeggen dat de openingstijden van de horeca-activiteit niet ruimer mogen zijn dan die van de hoofdactiviteit, dat de horecavoorziening geen eigen toegang mag hebben en dat er geen separate reclame-uitingen zijn toegestaan (conform het gemeentelijke Horecabeleidsplan). Binnen deze bestemming mogen kantoren alleen ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' worden gerealiseerd.

Om, zoals in de uitwerkingsregels van het moederplan staat omschreven, een hoogte-accent te realiseren is op de verbeelding aangeduid wat de maximale bouwhoogte is. Deze varieert van 12 meter (zijde Picus-West) tot 39 meter (hoogte-accent aan kanaalzijde). Aan de kanaalzijde is een trapsgewijze indeling aangebracht in de maximale bouwhoogte.

Binnen deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' ook een parkeergarage toegestaan met daarbij bergingen en fietsenstallingen. Op de verbeelding is aangegeven waar deze exact is toegestaan. De parkeergarage mag voor 100 % bebouwd worden.

7.3.3 Algemene regels

Onder de Algemene regels zijn opgenomen de Anti-dubbeltelregel, de Algemene bouwregels en de Algemene afwijkingsregels.

7.3.4 Overgangs- en slotregels

In de Overgangs- en slotregels is de Slotregel opgenomen. In het moederplan 'Tongelre binnen de Ring 2007' zijn de overgangsregels opgenomen.

Hoofdstuk 8 Financiële aspecten

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient de toelichting van een uitwerkingsplan inzicht te geven over de uitvoerbaarheid van het plan.

Wanneer met een uitwerkingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

8.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het uitwerkingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

8.2 Kostenverhaal

De gemeente Eindhoven en Stichting Wooninc. hebben voor dit project een anterieure overeenkomst gesloten. In deze anterieure overeenkomst worden ook de afspraken vastgelegd die in het kader van de waterberging nodig zijn.

Hoofdstuk 9 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 9.1.5 wordt een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 11 WRO gelijkgesteld met een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b Wro. Het tweede lid van artikel 9.1.5 bepaalt dat het oude recht (de WRO dus) van toepassing blijft op wijzigings- of uitwerkingsplannen waarvan het ontwerp binnen een jaar na 1 juli 2008 ter inzage wordt gelegd. Wordt dus, zoals in het onderhavige geval, na 1 juli 2009 een wijzigings- of uitwerkingsplan ter inzage gelegd, dan behoeft deze niet de goedkeuring van Gedeputeerde Staten en wordt het plan voorbereid met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Zolang het (analoge) moederplan niet geactualiseerd hoeft te worden, hoeven de daarop gebaseerde uitwerkings- en wijzigingsplannen niet aan de digitaliseringsverplichting op grond van het Bro te voldoen.

Dit plan is juist wel opgezet conform SVBP2012. Het is technisch mogelijk gebleken, gelet op de juridische opzet van het bestemmingsplan.

9.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het plan wordt in het kader van het vooroverleg niet voorgelegd aan andere gemeenten, de provincie en het rijk, omdat de belangen van deze overheden niet direct in het geding zijn.

9.3 Samenspraak en inspraak

Gedurende het proces van het opstellen van het bestemmingsplan hebben diverse overleggen plaatsgevonden met de wijkvertegenwoordiging. Hieronder volgt een samenvatting van deze overleggen.

Op 18 juni 2012 is er een eerste informeel kennismakingsoverleg geweest tussen vertegenwoordigers van gemeente, ontwikkelaar en buurtvereniging Villapark, dat voornamelijk over verkeerskundige aspecten ging.

Op 29 augustus 2012 heeft het eerste formele overleg met een vertegenwoordiging van omwonenden/belanghebbenden plaatsgevonden. In dit overleg zijn de plannen toegelicht evenals de te doorlopen bestemmingsplanprocedure. Aan de hand van dit overleg zijn aanvullende studies gedaan naar de verkeersbewegingen binnen de wijk.

Door marktomstandigheden heeft het project vervolgens stilgelegen en is op 11 december 2013 het overleg met de klankbordgroep hervat. In de klankbordgroep is het plan nogmaals toegelicht en is uitgebreid stilgestaan bij de verkeerssituatie.

Op 15 januari 2014 is er een inloopmarkt georganiseerd voor de buurt, deze is gehouden in het Museum. Op deze avond zijn twee presentatie gegeven door de architect om het plan toe te lichten. Vervolgens bestond mogelijkheid om individueel vragen te stellen tijdens het inloopgedeelte. Op de avond kon een vragen- en reactieformulier worden ingevuld.

Aan de hand de inloopmarkt en de vragen- en reactieformulieren is besloten om in overleg te treden met de direct-omwonenden (bewoners die grenzen aan het plangebied). Op 30 januari 2014 heeft het eerste overleg met deze groep plaatsgevonden. Tijdens deze avond is de ontstaansgeschiedenis van het plan toegelicht en is het plan nader toegelicht. De

direct-omwonenden hebben aan kunnen geven waar de aandachtspunten voor hen in het plan zitten. Een belangrijk aspect was de nabijheid van het 8-laagse hoogte-accent zoals omschreven in de uitwerkingsregels. Om de omwonenden tegemoet te komen is het 8-laagse hoogte-accent verschoven. Dit aangepaste plan is op 18 februari 2014 aan de direct-omwonenden teruggekoppeld. Op 12 maart 2014 heeft er een overleg plaatsgevonden met de klankbordgroep om de aanpassing van het plan toe te lichten.

Na deze vergaderingen is door de ontwikkelaar besloten het plan ten gunste van de direct-omwonenden verder te optimaliseren. Op 16 mei 2014 is aan de groep direct omwonende de verdere planmutatie toegelicht, hierbij is de bebouwing zo aangepast dat de maximale bebouwingshoogte niet benut wordt. Dit is positief door de direct-omwonenden ontvangen. Tevens is aangegeven dat de uitwerking tussen ontwikkeling en de bestaande bebouwing in samenspraak vormgegeven zal worden. Op 10 juni 2014 heeft over het terrein nader overleg plaatsgevonden. De omwonenden hebben hiervoor voorstellen uitgewerkt. Met de verdere uitwerking van terreininrichting zal hiermee zo goed als mogelijk rekening worden gehouden.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerp uitwerkingsplan '1e uitwerking Tongelre binnen de Ring 2007 (Picus Kade)' ligt gedurende zes weken voor iedereen ter inzage conform artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Bijlagen

Bijlage 1	Mobiliteitstoets Picus Kade
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek Picus Kade
Bijlage 3	Verkennd en aanvullend bodemonderzoek
Bijlage 4	Quicksan flora en fauna Picuskade
Bijlage 5	Aanvullend onderzoek Rugstreeppad
Bijlage 6	Watertoets ontwikkeling Picus Kade
Bijlage 7	Reactie waterschap op de watertoets

Deze bijlagen zijn te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het uitwerkingsplan 1e uitwerking Tongelre binnen de Ring 2007 (Picus Kade) met identificatienummer NL.IMRO.0772.80188-0201 van de gemeente Eindhoven;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

Een vrij beroep, dat in of bij een woongebouw wordt uitgeoefend, waarbij het woongebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt tevens verstaan het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf alsmede detailhandel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis, dat in of bij een woongebouw wordt uitgevoerd, waarbij het woongebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is; Onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan: (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.7 achtererf:

het gedeelte van het bouwperceel achter de achtergevel van het hoofdgebouw zoals dat oorspronkelijk is vergund over de volledige breedte van het perceel;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.11 bestaand:

bij bouwwerken: bestaand dan wel vergund met in achtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp;

bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het desbetreffende gebruiksverbod;

bij verkeersdoeleinden: de ligging van, en het aantal rijbanen ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.

1.12 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwvlak:

een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop (hoofd)gebouwen zijn toegelaten;

1.18 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 dak:

iedere boven beëindiging van een gebouw;

1.20 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.21 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.22 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.23 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.24 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.25 horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.26 kantoor:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen alsmede werkzaamheden die verband houden met de uitoefening van juridische, ontwerp-technische en administratieve beroepen;

1.27 maatschappelijke voorziening:

educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, wooneenheden voor beschermd en/of verzorgd wonen en daarbij behorende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

1.28 peil:

Zoals aangegeven in bijlage 1, waarbij geldt dat:

- punt a is ten behoeve van de hoofdgebouwen uit bestemming 'Wonen - zone I';
- punt b is ten behoeve van de bestemmingen 'Wonen - zone III' en 'Wonen - zone IV';
- punt b is alsmede ten behoeve van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uit de bestemmingen 'Wonen - zone I' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

1.29 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.30 voorgevelrooilijn:

langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft; langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs

mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van tenminste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg en bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg;

1.31 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.32 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden. Een woonwagen wordt niet tot een woning gerekend;

1.33 woongebouw:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel gemeten aan de zijde van de weg waaraan het bouwwerk is/wordt opgericht; dakkapellen worden in dit verband buiten beschouwing gelaten;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, technische ruimten, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen gemeten aan de zijde van de weg waaraan het bouwwerk is/wordt opgericht;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerks gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen wordt de overschrijding van het bouwvlak, de bestemmingsgrens dan wel de begrenzing van "te bebouwen erven" door ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken e.d. buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van het bouwvlak, de bestemmingsgrens dan wel de "begrenzing "te bebouwen erven" niet meer dan 2,0 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' voor een parkeergarage, alsmede bergingen, fietsenstallingen en dergelijke;

met daarbij behorende:

- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water, leidingen en nutsvoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', waarbij het maximale bebouwingspercentage 100 bedraagt.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedragen.

Artikel 4 Wonen - zone I

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - zone I' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden, in de vorm van woongebouwen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' voor een parkeergarage, alsmede bergingen, fietsenstallingen en dergelijke;
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. water, leidingen en (in pandige) nutsvoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven als 'maximale bouwhoogte';
- c. het bebouwingspercentage voor grondgebonden woongebouwen mag maximaal 65 bedragen;
- d. het bebouwingspercentage voor een parkeergarage mag maximaal 100 bedragen;
- e. voor het aantal parkeerplaatsen gelden de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2.

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75 m² met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 65 % van het bebouwbaar erf;
- b. de goot- en bouwhoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte nooit meer mag bedragen dan de goothoogte van het bijbehorende hoofdgebouw; indien het dak is/wordt uitgevoerd in de vorm van een kap mag de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedragen.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend achter de voorgevel worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 5 Wonen - zone III

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - zone III' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden, in de vorm gestapelde woongebouwen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep per woning niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- met de daarbij behorende:
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' voor een parkeergarage, alsmede bergingen, fietsenstallingen en dergelijke;
 - d. wegen en paden;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. water, leidingen en (in pandige) nutsvoorzieningen;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven als 'maximale bouwhoogte';
- c. het bebouwingspercentage voor gestapelde woongebouwen mag maximaal 100 bedragen;
- d. woongebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd conform het door burgemeester en wethouders verleende besluit hogere waarden, zoals opgenomen in bijlage 3 [PM gemeente] ;
- e. het bebouwingspercentage voor een parkeergarage mag maximaal 100 bedragen;
- f. voor het aantal parkeerplaatsen gelden de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2.

5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75 m² met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 65 % van het bebouwbaar erf;
- c. de goot- en bouwhoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte nooit meer mag bedragen dan de goothoogte van het bijbehorende hoofdgebouw; indien het dak is/wordt uitgevoerd in de vorm van een kap mag de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedragen.

5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend achter de voorgevel worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 6 Wonen - zone IV

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - zone IV' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden, in de vorm gestapelde woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep per woning niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' voor:
 1. maatschappelijke voorzieningen;
 2. gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf uitsluitend voor zover ten dienste van en/of ter ondersteuning van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen/museum;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' voor kantoren;
met de daarbij behorende:
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' voor een parkeergarage, alsmede bergingen, fietsenstallingen en dergelijke;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. water, leidingen en (in pandige) nutsvoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte dient minimaal even hoog te zijn als het aangrenzende bestaande DAF Museum, behoudens het deel ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven als 'maximale bouwhoogte';
- d. het bebouwingspercentage voor gestapelde woongebouwen mag maximaal 100 bedragen;
- e. woongebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd conform het door burgemeester en wethouders verleende besluit hogere waarden, zoals opgenomen in bijlage 3 [PM gemeente];
- f. het bebouwingspercentage voor een parkeergarage mag maximaal 100 bedragen;
- g. voor het aantal parkeerplaatsen gelden de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 .

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend achter de voorgevel worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bebouwingsgrenzen

- a. De op de verbeelding als zodanig aangegeven bouwgrenzen mogen bij het bouwen niet worden overschreden;

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de aanduiding 'bouwlak' c.q. 'bijgebouwen' worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de aanduiding 'bouwlak' wordt overschreden met maximaal 20 cm ten behoeve van gevelisolatie om energie te besparen.
- c. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen 2 m is;
- d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten 20 m is;
- e. de regels met het oog op de realisering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en/of het opwekken van duurzame energie tot maximaal 100 m² (bvo) en een bouwhoogte van maximaal 3 m, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
- f. de in dit plan genoemde parkeernormen:
 1. indien het voldoen aan de bepalingen van de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 2. voor zover op een ander wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- en losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

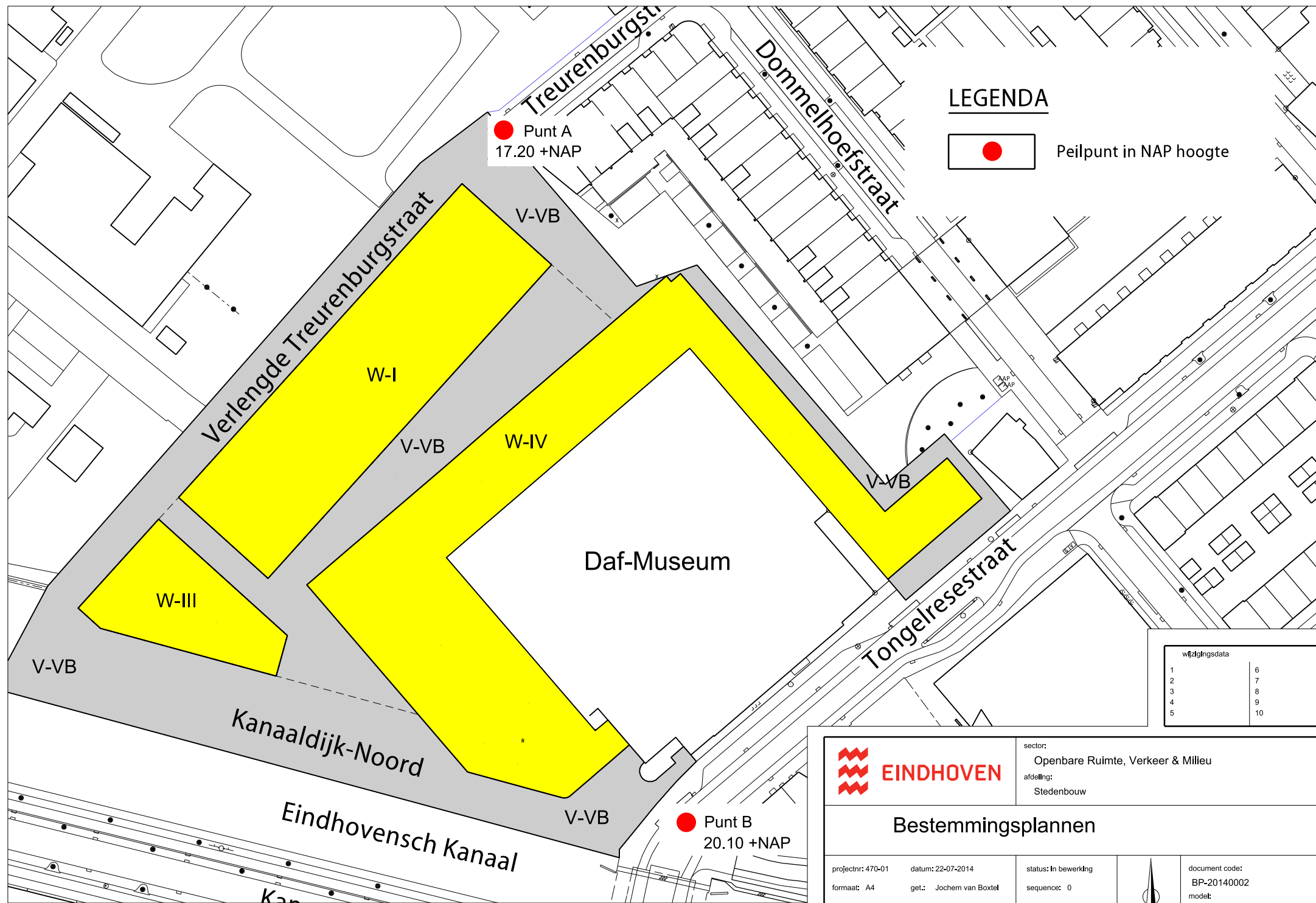
Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het uitwerkingsplan 1e uitwerking Tongelre binnen de Ring 2007 (Picus Kade).

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Peilpunten Picuskade



gemeente Eindhoven

Bijlage Parkeernormen

Gebieden

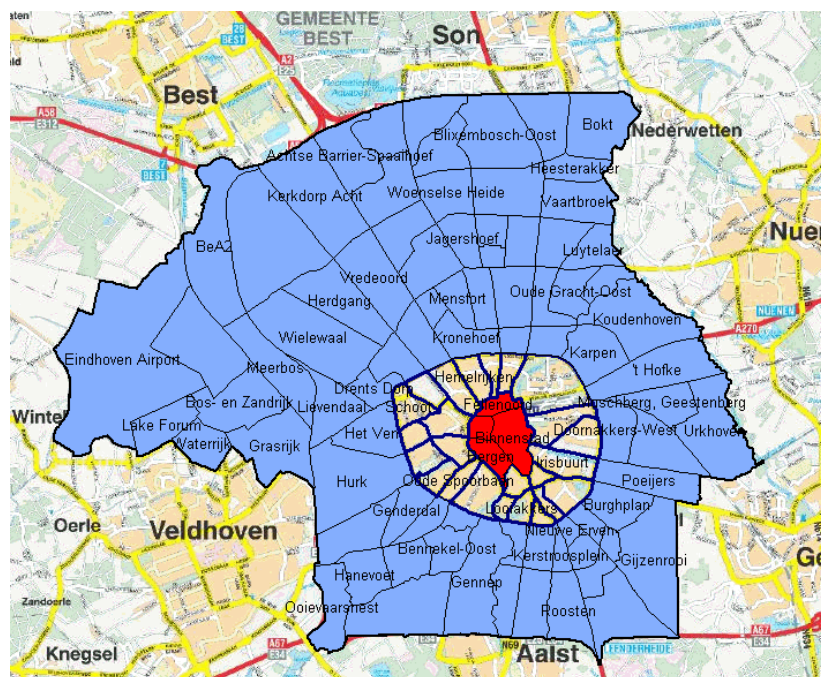
In Eindhoven zullen de volgende drie gebieden worden onderscheiden:

Centrum: De buurten: Binnenstad, Fellenoord, Witte Dame en Bergen. Oftewel, het gebied begrensd door: Fellenoord, Boschdijk, Pastoor Petersstraat, Veldmaarschalk Montgomerylaan, Vincent van de Heuvellaan, John F. Kennedylaan, Prof. Dr. Dorgelolaan, Dommel, Vestdijk, Hertogstraat, P Czn Hooftlaan, Wal, Dommel, Edenstraat, Mauritsstraat, Vonderweg, Fellenoord.

Schilwijken: de overige gebieden binnen de Ring

Rest: Ring en alles daarbuiten

Opmerking: de scheidslijn tussen gebieden loopt in principe over de as van de genoemde straten en wegen (ook in geval van de Ring).



gemeente Eindhoven

hoofdfunctie	functie	eenheid	centrum		schilwijken		rest		aandeel bezoekers	opmerkingen
			min	max	min	max	min	max		
WONEN	woning groot (>120 m ² bvo)	woning	1,3	1,5	1,5	1,8	1,7	2,3	0,3	BVO NEN 2580
	woning midden (≤120 m ² bvo)	woning	1,2	1,4	1,4	1,7	1,6	2,1	0,3	BVO NEN 2580
	woning klein (≤80 m ² bvo)	woning	1,1	1,3	1,3	1,6	1,5	1,9	0,3	BVO NEN 2580
	Serviceflat / aanleunwoning	woning	0,4	0,6	0,5	0,7	0,6	0,8	0,2	zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen (veel gereserveerde gehandicaptenplaatsen, dus minder gecombineerd gebruik mogelijk)
	kamer verhuur	kamer	0,3	0,6	0,4	0,7	0,5	0,8	0,2	geldt ook voor studentenwoning; gem. kamergrootte < 30 m ²
	verpleeg- / verzorgingstehuis	wooneenheid	0,4	0,6	0,5	0,7	0,6	0,8	0,2	niet de beschikking over eigen vervoer, maar incl. personeel
WINKELN	binnenstad / hoofdwinkelgebied	100 m2 bvo	3,0	4,0	nvt	nvt	nvt	nvt	85%	1 arbeidsplaats = 40 m2 bvo
	stadsdeelwinkelcentrum (winkelcentrum Woensel)	100 m2 bvo	nvt	nvt	nvt	nvt	3,0	4,0	85%	1 arbeidsplaats = 40 m2 bvo

hoofdfunctie	functie	eenheid	centrum		schilwijken		rest		aandeel bezoekers	opmerkingen
			min	max	min	max	min	max		
WERKEN	wijkwinkelcentrum (Haagdijk, Trudoplein, Woenselse markt, Kastelenplein)	100 m2 bvo	nvt	nvt	2,5	3,5	3,0	4,0	85%	excl. supermarkt 1 arbeidsplaats = 40 m2 bvo
	Buurtwinkelcentrum / solitaire kleinschalige winkel	100 m2 bvo	nvt	nvt	2,0	2,5	2,5	3,0	85%	excl. supermarkt 1 arbeidsplaats = 40 m2 bvo
	supermarkt	100 m2 bvo	2,0	3,0	3,0	4,0	4,0	5,0	85%	1 arbeidsplaats = 40 m2 bvo
	grootschalige detailhandel	100 m2 bvo	nvt	nvt	4,5	6,5	5,5	8,0	85%	1 arbeidsplaats = 40 m2 bvo Bedoeld is hier een grote publiekstrekker met regionale functie.
	bouwmarkt / tuincentrum	100 m2 bvo	nvt	nvt	3,0	4,0	4,0	5,0	85%	1 arbeidsplaats = 40 m2 bvo
	showroom (auto's, boten etc.)	100 m2 bvo	0,4	0,6	0,6	1,0	1,0	2,0	35%	1 arbeidsplaats = 30- 50 m2 bvo
	(week)markt	1 m' marktkraam	0,1	0,3	0,2	0,3	0,3	0,5	85%	1 m' marktkraam = 6 m2 bvo (indien geen parkeren achter kraam dan + 1,0 pp per standhouder extra)
	kantoren	100 m2 bvo	1,0	1,4	1,2	1,8	1,8	3,0	15%	1 arbeidsplaats = 25-35 m2 bvo

hoofdfunctie	functie	eenheid	centrum		schilwijken		rest		aandeel bezoekers	opmerkingen
			min	max	min	max	min	max		
VRIJE TIJD	arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, etc.)	100 m2 bvo	0,2	0,3	0,3	0,6	0,6	1,0	5%	1 arbeidsplaats = 30-50 m2 bvo
	arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, etc.)	100 m2 bvo	0,7	1,2	1,2	2,0	2,0	2,5	5%	1 arbeidsplaats = 30-50 m2 bvo
	bedrijfsverzamelgebouw	100 m2 bvo	0,8	1,5	1,0	1,7	1,2	1,9	10%	1 arbeidsplaats = 30-40 m2 bvo
	evenementenhal / beursgebouw / congresgebouw	100 m2 bvo	3,0	5,0	4,0	7,0	5,0	10,0	90%	
	café / bar / discotheek / cafetaria	100 m2 bvo	3,0	5,0	4,0	6,0	5,0	7,0	90%	
	restaurant	100 m2 bvo	4,0	8,0	8,0	12,0	10,0	14,0	80%	
	hotel	kamer	0,5	1,0	0,7	1,3	0,9	1,5	-	
	museum	100 m2 bvo	0,3	0,5	0,5	0,8	0,8	1,0	95%	
	bibliotheek	100 m2 bvo	0,3	0,5	0,5	0,8	0,8	1,0	95%	
	bioscoop / theater / schouwburg	zitplaats	0,1	0,2	0,2	0,3	0,3	0,5	-	
	sociaal cultureel centrum / wijkgebouw	100 m2 bvo	2,0	5,0	3,0	6,0	4,0	7,0	60%	

hoofdfunctie	functie	eenheid	centrum		schilwijken		rest		aandeel bezoekers	opmerkingen
			min	max	min	max	min	max		
	Gymlokaal	100 m2 bvo	1,0	1,5	1,5	2,0	2,0	2,5	95%	Indien geen avondfunctie, dan parkeervraag = 0
	sporthal (binnen)	100 m2 bvo	1,0	1,5	1,5	2,0	2,0	2,5	95%	bij sporthal met wedstrijdfunctie: + 0,1-0,2 pp. per bezoekersplaats
	sportveld (buiten)	ha. netto terrein	nvt	nvt	13,0	27,0	13,0	27,0	95%	Alleen opp. sportterreinen tellen mee.
	dansstudio / sportschool	100 m2 bvo	1,0	2,0	2,0	3,0	3,0	4,0	90%	
	squashbanen	baan	0,5	1,0	1,0	1,5	1,0	2,0	90%	
	tennisbanen	baan	0,5	1,0	1,0	2,0	2,0	3,0	95%	
	golfbaan	hole	nvt	nvt	nvt	nvt	6,0	8,0	95%	
	bowlingbaan / biljartzaal	baan/tafel	1,0	1,5	1,5	2,0	1,5	2,5	95%	
	stadion	zitplaats	0,04	0,2	0,05	0,3	0,06	0,4	99%	
	zwembad	100 m² opp. bassin	7,0	9,0	8,0	10,0	9,0	11,0	98%	
	themapark / pretpark	ha. netto terrein	2,0	8,0	3,0	10,0	4,0	12,0	90%	
	overdekte speeltuin/hal	100 m2 bvo	2,0	8,0	3,0	10,0	4,0	12,0	90%	
	manege	box	nvt	nvt	nvt	nvt	0,3	0,8	-	
	sexclub	100 m2 bvo	3,0	4,0	4,0	5,0	5,0	6,0	-	

hoofdfunctie	functie	eenheid	centrum		schilwijken		rest		aandeel bezoekers	opmerkingen
			min	max	min	max	min	max		
GEZONDHEIDSZORG										
	ziekenhuis	bed	1,0	1,3	1,3	1,7	1,5	2,0	65%	bij vaste bezoektijden bovengrens hanteren
	arts / maatschap / therapeut / consultatiebureau	Behandelkamer	1,0	1,5	1,5	2,0	1,5	2,5	-	met minimum van 3 parkeerplaatsen per praktijk
	apotheek	100 m2 bvo	1,7	2,1	2,0	2,4	2,3	2,7	90%	
	beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, WO, HBO)	collegezaal	10,0	15,0	15,0	20,0	20,0	25,0	-	totale parkeervraag = collegezalen + leslokalen
	beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, WO, HBO)	leslokaal	4,0	5,0	5,0	7,0	5,0	10,0	-	
	voorbereidend dagonderwijs (Vwo, Havo, Vmbo)	leslokaal	0,5	0,8	0,5	1,0	0,5	2,0	-	leslokaal = circa 30 zitplaatsen
	avondonderwijs	student	0,4	0,6	0,5	0,7	0,6	0,8	-	
	basisonderwijs	leslokaal	0,5	0,7	0,6	1,0	0,8	2,0	-	exclusief Kiss & Ride
ONDERWIJS	crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf	arbeidsplaats	0,4	0,8	0,5	0,9	0,6	1,0	-	exclusief Kiss & Ride
	Kiss & Ride	100 leerlingen	4,0	6,0	5,0	7,0	6,0	8,0	-	
OVERIGEN	volkstuin	perceel	nvt	nvt	nvt	nvt	0,3	0,5		

hoofdfunctie	functie	eenheid	centrum		schilwijken		rest		aandeel bezoekers	opmerkingen
			min	max	min	max	min	max		
	Religiegebouw (kerk, moskee, et cetera)	zitplaats	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	0,3	-	
	Begraafplaats / crematorium	gelijktijdige begrafenis / crematie	10,0	20,0	15,0	30,0	15,0	30,0	-	

Bijlage 3 besluit hogere waarden PM gemeente

